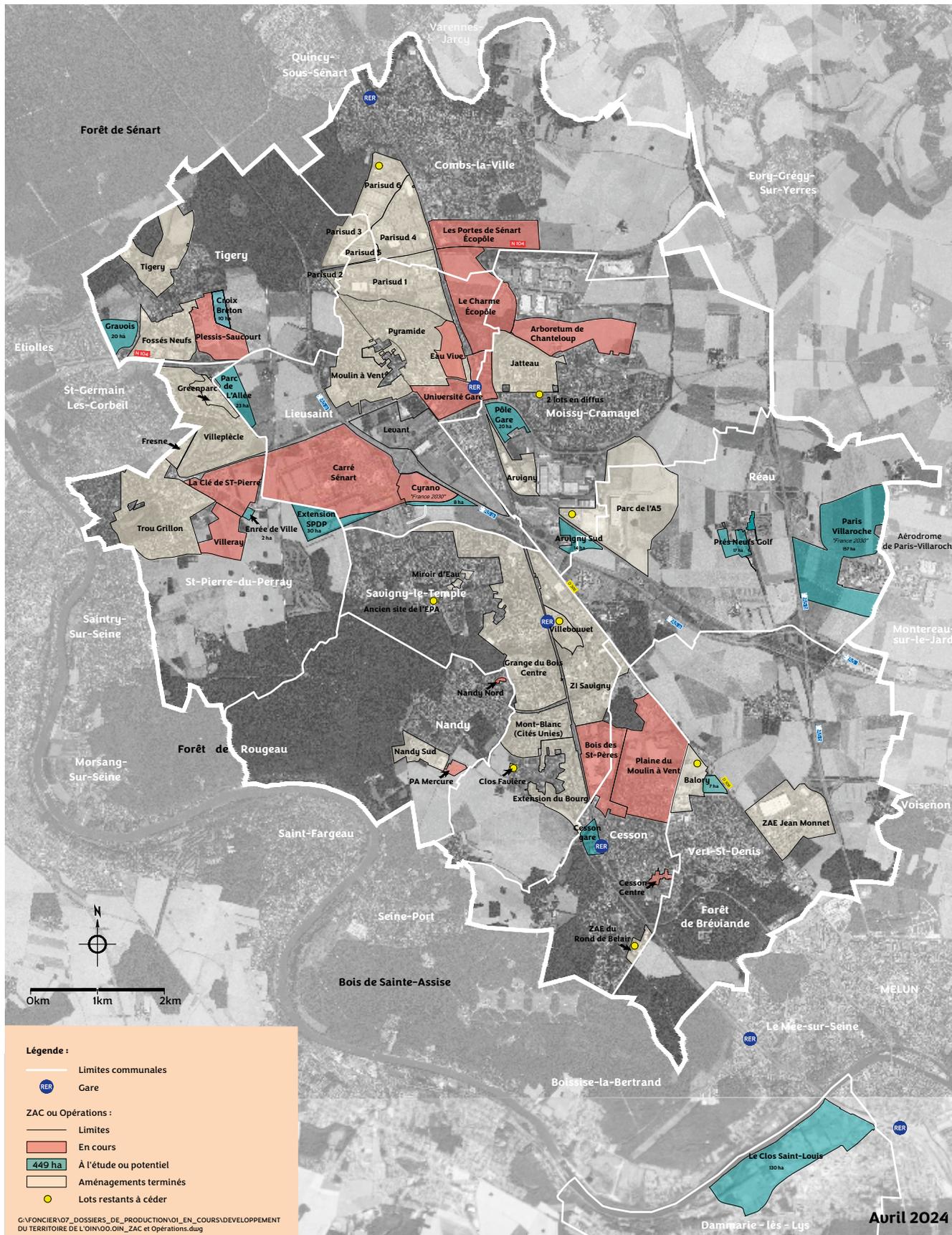


# 2023

RAPPORT ANNUEL  
DE L'EPA SÉNART

# L'OIN de Sénart/ SDRIF-E 2024

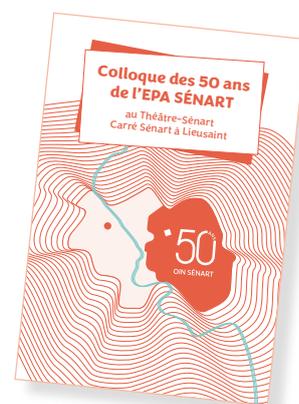


# SOMMAIRE

- 4 ■ Edito
- 6 ■ Faits marquants
- 10 ■ Chiffres clés
- 12 ■ Organisation et gouvernance
- 14 ■ Un cap et une feuille de route
- 16 ■ Trajectoire ZAN-ZEN
- 18 ■ Nouvelle adresse pour l'EPA Sénart
- 20 ■ Renouveler et construire pour durer
- 26 ■ Développement économique et attractivité
  - Sénart territoire d'industries nouvelles
  - Du potentiel sur le Carré Sénart
- 32 ■ Rapport financier
- 34 ■ Politique sociale et responsabilité sociétale



**RETROUVEZ LA VERSION  
ENRICHIE DE NOTRE  
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023**





## 2023, au tournant de l'histoire de Sénart

**Marie-Line Pichery,**  
Présidente du Conseil  
d'administration  
de l'EPA Sénart

L'année 2023 est, pour l'EPA Sénart, une année historique. Je veux souligner, pour ma part, à quel point ce fut aussi une année émouvante.

Historique, parce que nous avons célébré les 50 ans de l'établissement public, sur la scène du Théâtre de Sénart, cœur battant du Carré Sénart.

Historique, parce que l'État a confirmé l'EPA Sénart dans ses missions d'aménageur d'un territoire stratégique pour la souveraineté économique nationale et l'émergence de nouvelles pépites industrielles.

Parce que nous avons élaboré, en 2023, un document de référence qui trace la trajectoire Bas Carbone de nos activités afin de nous permettre d'être au rendez-vous de l'adaptation au changement climatique.

Une année riche en émotions car le territoire a su garder son âme de pionnier et le démontre aujourd'hui avec son référentiel Climat, véritable levier d'un avenir durable et désirable.

Année émouvante forcément, car nous avons dit au revoir à Aude Debreil après ses

7 années passées au service du territoire, à tisser des liens de proximité avec les maires et les élus. Mais je sais Ollivier Guilbaud, son successeur, fort du même ancrage et de la même détermination.

Émue enfin d'avoir, en 2023, été réélue Présidente du Conseil d'administration de l'EPA Sénart. Ce nouveau mandat m'honore, m'oblige et m'enthousiasme.



## Une année à la croisée des chemins

**Olivier Guilbaud**, Directeur général de l'EPA Sénart

2023 aura été une année singulière. Année de renouvellement pour la gouvernance de l'EPA Sénart d'abord, puisque Marie-Line Pichery a été réélue à la présidence du conseil d'administration, quelques mois après que j'ai eu l'honneur de succéder à Aude Debreil à la Direction générale. Année charnière pour l'établissement public qui a fêté ses 50 ans en 2023. Ce cinquantenaire était une fête, c'était aussi l'occasion de penser l'avenir de notre territoire: où et comment se loger, travailler, se déplacer? Année d'une nouvelle dynamique avec le déménagement de notre site historique pour nos nouveaux bureaux sur le Carré Sénart, idéalement aménagés pour travailler en mode projet. Notre nouveau siège est à l'image des exigences de confort et d'efficacité, d'ergonomie et d'esthétique que nous portons, en tant qu'aménageur public, pour le territoire.

### Un alignement de planètes

En 2023, pour la première fois, l'État nous a communiqué ses orientations stratégiques, fixant ainsi un cap, une feuille de route pour les prochaines années. Ces orientations stratégiques de l'État (OSE) sont le fruit des travaux menés par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

avec l'appui du bureau d'études Alphaville, et le soutien de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elles interviennent l'année même où sont formalisés 3 projets partenariaux d'aménagement: celui de Paris-Villaroche - le plus avancé, dans le cadre du programme de relance France 2030 - celui du territoire de l'Opération d'Intérêt National et celui du Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys.

L'EPA aura ainsi bénéficié du soutien important de sa tutelle pour diagnostiquer ses pratiques, évaluer son potentiel et mieux envisager son avenir au sein du territoire de Grand Paris Sud, les Orientations Stratégiques de l'État venant conforter l'Opération d'Intérêt National et son outil d'aménagement. Les OSE, les trois PPA, le SDRIF-E, le SCoT de Grand Paris Sud et les nombreux PLU en cours de révision devraient nous placer dans une perspective à moyen et long terme favorable, permettant d'envisager la préparation d'un Projet Stratégique Opérationnel (PSO).

### Relever les défis d'avenir

Le contexte économique et social, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt n'a pas épargné le territoire de l'Opération d'Intérêt National. Sénart demeure cependant attractif, avec des activités économiques de plus en plus diversifiées.

Son prisme industriel correspond aux besoins de souveraineté économique actuels. La création de logements, d'équipements, d'aménagement du cadre de vie sont indispensables pour accueillir de nouvelles activités créatrices d'emplois. C'est la raison pour laquelle nous restons raisonnablement optimistes, tout en démultipliant nos efforts.

Je voudrais, pour terminer, rappeler que l'année 2023 aura aussi permis de formaliser notre « trajectoire ZAN-ZEN », concertée avec l'ensemble des communes de l'OIN et l'agglomération Grand Paris Sud. Ce document est le référentiel qui vient décliner la Stratégie Nationale Bas Carbone à l'échelle de notre territoire. L'originalité de la démarche est son caractère contextuel et opérationnel. Elle est le fruit d'un travail collectif impliquant nos équipes d'architectes-urbanistes à partir de la réalité physique, géographique, architecturale, urbaine, écologique et sociologique du territoire.

Notre trajectoire se décline selon la maturité des contextes, des acteurs et de l'acceptabilité sociale des projets. Les niveaux d'ambition posent le standard d'exigence de l'EPA Sénart pour les dix prochaines années. L'EPA Sénart ouvre ainsi un nouveau chapitre de son développement.

# Faits marquants 2023

## JANVIER



25/01

**Le bilan 2022 et les perspectives 2023 de l'EPA Sénart** présentés par Aude Debreil, directrice générale, Agnès Ramillon, directrice générale adjointe et Ollivier Guilbaud, directeur général adjoint de l'EPA Sénart, publiés en ligne et sur les réseaux sociaux.



17/02

**Restitution du groupe de travail sur le processus « Projet »**, composé de plusieurs collaborateurs accompagnés par Mensia Conseil: des propositions d'actions ont été présentées aux directeurs et aux responsables de pôle. Cette réflexion a participé à la définition du nouvel organigramme de l'EPA Sénart.



14-16/03

**L'équipe de l'EPA Sénart au MIPIM à Cannes.** Présentation de Vert2, le nouveau programme de bureaux réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) sur le Carré Sénart en présence de l'agglomération Grand Paris Sud.

## FÉVRIER



16/02

Moment d'émotion pour le **départ d'Aude Debreil**, appelée à d'autres fonctions après avoir dirigé l'EPA Sénart de décembre 2015 à fin février 2023.

À cette occasion, le **2<sup>e</sup> Rapport Développement Durable de l'EPA Sénart** est présenté aux partenaires publics et privés et à la presse.

## MARS



8/03

**1<sup>er</sup> arbre de la résidence Green Domaine sur le quartier de la Clé de Saint-Pierre** à Saint-Pierre-du-Perray (91) en présence du maire, Dominique Vérots. Le programme de 92 logements, dont 35 logements sociaux, est conçu par Miltat Architectes et réalisé par Elgéa.



23/03

**Réunion publique de présentation de la 2<sup>e</sup> phase de l'écoquartier de l'Eau Vive** aux habitants et riverains en présence de Michel Bisson, maire de Lieusaint et président de l'agglomération Grand Paris Sud. L'EPA Sénart et le maire ont abordé l'historique du projet urbain et l'évolution de la réglementation, exposé le nouveau plan des aménagements, au regard de l'Autorité Environnementale, expliqué les zones humides et l'attention portée à la biodiversité, et dévoilé le plan prévisionnel des travaux pour la réalisation des 515 nouveaux logements.



9/03

**Conseil d'administration de l'EPA Sénart** lors duquel ont été présentés par l'équipe de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) les **Orientations Stratégiques de l'État pour le territoire de Sénart**, ainsi que les enjeux, objectifs et calendrier prévisionnel en vue de la signature du PPA de l'OIN de Sénart.



## AVRIL



03/04

**Visite guidée de la station multi-énergies du parc de l'A5-Sénart** à l'occasion de la venue des conseillères régionales Stéphanie Lemeur et Audrey Pulvar à Sénart, en présence d'Alain Auzet, maire de Réau. L'occasion pour Christophe Prouot, directeur général de Sigeif et Reza Meralli, directeur général de Sigeif Mobilités de présenter les premiers résultats d'exploitation de cette station vertueuse avec 80 tonnes de Bio GNC distribuées par mois dès son ouverture en début d'année.



13/04

**Inauguration de la plateforme Acti + Lieusaint** à Lieusaint (77) en présence de Michel Bisson et d'Hélène Marie, directrice de la délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Ce site de l'UGECAM Île-de-France est dédié à l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap.



19/04

**Réunion publique de présentation des travaux d'aménagement du centre-ville de Cesson** en présence du maire, Olivier Chaplet. L'occasion de présenter les travaux d'aménagement d'une nouvelle rue, d'un jardin public dont la réalisation permettra la régulation des eaux de pluie et la viabilisation en vue du programme immobilier de 96 logements du bailleur social 3F Seine-et-Marne, également présenté aux habitants lors de la réunion.



## MAI



11/05

**Lancement de la mission dédiée au référentiel climat de l'EPA Sénart.** Une démarche menée par l'EPA Sénart et Une Autre Ville – en collaboration avec les équipes d'urbanistes coordonnateurs: TER, D & A, Architecture Studio/Babylone, TGTFP/Sébastien Sosson – qui ont associé lors de cet atelier (et des suivants) les élus et les techniciens des collectivités à sa conception.



23/05

**Inauguration de la station multi-énergies du Parc de l'A5-Sénart** à Réau (77). Initiée par l'EPA Sénart et co-construite avec Sigeif Mobilités et ENGIE Solutions. La station délivre du GNV et du bio GNC issus en priorité de méthaniseurs seine-et-marnais et franciliens.



## JUIN



13/06

**Inauguration de l'avenue Louise Michel** à Savigny-le-Temple par Marie-Line Pichery, maire de la ville, et Ollivier Guilbaud en présence des élèves de l'école Louise Michel et des habitants.



14/06

**1<sup>er</sup> arbre de la résidence ECHO dans le quartier de la Clé de Saint-Pierre** à Saint-Pierre-du-Perray (91), en présence du maire, Dominique Vérots. Une résidence de 61 appartements conçus par Synthèse Architecture et réalisés par Kaufman & Broad et Sully Immobilier.

# Faits marquants 2023

## JUIN



15/06

### Pose de la 1<sup>re</sup> pierre de la « Pension de famille » de Savigny-le-Temple

Une résidence de 25 appartements, dont la vocation est l'hébergement et la lutte contre l'isolement social des personnes en situation de handicap psychique à faible niveau de ressources, sans critère d'âge. Le projet porté par Nexity Domaines Nord-Est, Nexity Non-Profit, l'association ALVE (Accompagnement Lieux de Vie Entraide) et la Foncière Solidaire de SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement) renforce l'offre médico-sociale du territoire.



26/06

### Double inauguration dans l'écoquartier du Balory à Vert-Saint-Denis (77)

d'aménagements structurants réalisés par l'EPA Sénart : la nouvelle rue de l'Attaque du Courrier de Lyon, sa piste cyclable et le carrefour à feux de la RD306.



29/06

### Réunion publique pour l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup

en présence de Line Magne, maire de Moissy-Cramayel et de son équipe pour la présentation des travaux en cours et à venir.



30/06

**Inauguration à Moissy-Cramayel** de la résidence services seniors Les Giraudières « Rosa Bonheur » de 81 appartements et studios conçus pour répondre aux besoins des seniors.

## JUILLET



03/07

**Inauguration de la résidence Le Clos des Hauldres au cœur de l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel (77).** Cette résidence, réalisée en VEFA par le promoteur European Homes et conçue par EBSG Architectures pour le Groupe 1001 Vies Habitat, est composée de 30 logements sociaux.



05/07

**Inauguration de la résidence ARBOREA** sur l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel, composée de 90 appartements et 16 maisons signés Rmdm Architectes pour Saint-Agne Immobilier.



10/07

**Lancement des travaux d'aménagement de l'avenue Manureva à Saint-Pierre-du-Perray** par VIATP et INVARR

## AOÛT



08/08

**Lancement des travaux de voiries des parcs d'activités de Villebouvet et de la ZI de Savigny-le-Temple** par TP Goulard.

22/08

Par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, **Olivier Guilbaud est nommé Directeur général de l'EPA Sénart.** Il succède à Aude Debreil, dont il a assuré l'intérim depuis son départ, début mars 2023.

## SEPTEMBRE



9/09

**Participation de l'EPA Sénart à Paris-Villaroche Air Legend,** l'un des plus grands meetings aériens d'Europe qui réunit dans son espace VIP, élus, représentants de l'État, acteurs du territoire publics et privés. À cette occasion, la candidature de Grand Paris Sud au label « Territoires d'industrie 2023/2027 » et les forces du territoire ont été présentées à Sébastien Martin, Président d'Intercommunalités de France.



# OCTOBRE DÉCEMBRE



6/10

**Lancement de la rédaction du PPA de l'Opération d'Intérêt National de Sénart.** Une 1re réunion coprésidée par Sébastien Lime, secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne, Olivier Delcayrou, secrétaire général de la Préfecture de l'Essonne, et Marie-Line Pichery, présidente du CA de l'EPA Sénart, en présence des services de l'État et des maires du territoire.



4/12

**L'EPA Sénart fête ses 50 ans au Théâtre-Sénart** et partage ses ambitions pour l'avenir lors d'un colloque réunissant près de 300 partenaires publics et privés dans une des salles de spectacle de la Scène nationale.



JOUR 2

13/12

**Présentation des nouvelles offres tertiaire et industrielle au SIMI:** Vert2, un programme tertiaire, en partenariat avec Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et Acti-Hall, un programme d'immobilier industriel, en partenariat avec JMG Partners.

# NOVEMBRE



8/11

**Au Forum des Projets Urbains l'EPA Sénart et la ville de Lieusaint** ont animé l'atelier « D'une friche industrielle à une zone humide habitée: l'écoquartier de l'Eau Vive Phase II à Lieusaint ».



22/11

**Signature de la convention Néo-Éco au 25<sup>e</sup> Forum des Collectivités Territoriales et des Travaux Publics.** L'initiative réunit le département de Seine-et-Marne (77), STP77, l'EPA Sénart, l'EPA Marne et Néo Éco en faveur de l'économie circulaire dans le secteur des travaux publics.



12-14/12

**L'EPA Sénart au SIMI**, pour 3 jours de présentations, de rencontres et d'échanges avec nos partenaires.



JOUR 2

13/12

**Michel Bisson annonce la reconduction du label « Territoire d'industrie 2023/2027 » pour l'agglomération Grand Paris Sud** et présente les avantages liés pour les entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire.



JOUR 1

12/12

**Présentation du projet de l'écoquartier de l'Eau Vive Phase II au SIMI**, suivi de la signature de la promesse de vente du programme de logements Quartus à venir sur l'écoquartier, composé d'une résidence intergénérationnelle de 100 logements pour le compte du bailleur social SEQUENS, de 80 logements en accession libre et d'une crèche.



19/12

**Signature de la Promesse de Vente d'Acti-Hall** avec JMG Partners pour la réalisation de 44 000 m<sup>2</sup> de locaux industriels, composé de 3 bâtiments avec des lots de 3 000 à 7 000 m<sup>2</sup>, alliant bureaux, halles industrielles et espaces de stockage, sur le parc d'activités du Levant à Lieusaint (77).

# Chiffres clés du territoire

## L'OIN DE SÉNART

**10**  
COMMUNES  
8 EN SEINE-ET-MARNE,  
2 EN ESSONNE

**3**  
FORÊTS RÉGIONALES  
Forêt de Sénart  
Forêt de Rougeau  
Forêt de Bréviandes

Ce qui représente  
**2 000**  
HECTARES DE FORÊTS

UN TERRITOIRE DE  
**12 000**  
HECTARES  
soit la surface de Paris  
et du Bois de Boulogne réunis

**70 %**  
DU TERRITOIRE  
EST COMPOSÉ  
D'ESPACES VERTS  
(FORÊTS, PLANS D'EAU,  
TERRES AGRICOLES...)

**+ 280**  
KILOMÈTRES  
DE LIAISONS  
DOUCES /  
PISTES CYCLABLES

## POPULATION

**129 026\***  
HABITANTS À SÉNART

**357 664\***  
HABITANTS À GRAND PARIS SUD

\*Recensement INSEE 2021

## ENSEIGNEMENT

**9 958\***  
ÉTUDIANTS À SÉNART

**24 750\*\***  
ÉTUDIANTS À GRAND PARIS SUD

\*Soit 7,9 % de la population (Recensement INSEE 2019)

\*\* Soit 6,92 % de la population  
(Source Grand Paris Sud Rentrée 2022)

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**46 180\***  
EMPLOIS

**146 986\***  
EMPLOIS À GRAND PARIS SUD

**8 991\*\***  
ENTREPRISES À SÉNART

**31 118\*\***  
ENTREPRISES À GRAND PARIS SUD

**63 896\***  
ACTIFS À SÉNART

**169 957\*\***  
ACTIFS À GRAND PARIS SUD

\*Recensement INSEE 2019

\*\*Recensement INSEE 2020

## HABITAT

**46 376**  
RÉSIDENCES PRINCIPALES À SÉNART\*

DONT **13 058**  
LOGEMENTS SOCIAUX À SÉNART\*\*

SOIT **26,05 %**

MOYENNE DE TAUX  
DE LOGEMENT SOCIAL À SÉNART

**45 417**  
LOGEMENTS SOCIAUX À GRAND PARIS SUD\*\*  
AU 01/01/2023

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes urbaines de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales (25 % ou 20 %).

\* Données DGFIP résidences principales 2022 consolidées.

\*\*DDT - SHRU - Données 2022 et 2023 pour GPS.

# Chiffres clés 2023

## CHIFFRE D'AFFAIRES 2023

**9,6 M€**

CHIFFRE D'AFFAIRES

**+ 0,10 M€**

RÉSULTAT POSITIF

## AMÉNAGEMENT

**14,9 M€HT**

DÉPENSES D'AMÉNAGEMENTS

**12 aménagements**

LIVRÉS OU EN COURS

## LOGEMENT

**4,4 M€**

CHIFFRE D'AFFAIRES

**pour 176 logements**  
DONT 120 LOGEMENTS SOCIAUX

**9,8 M€**

PROMESSES DE VENTE

**pour 449 logements**

## ACTIVITÉS

**5,2 M€**

CHIFFRE D'AFFAIRES

**10 nouvelles entreprises**

ont confirmé leurs implantations en 2023  
(actes de cession signés)

**+ 370 emplois projetés**

**17 entreprises**

ont ouvert leurs portes en 2023  
et 18 autres construisent leurs sites

**+ 1735 emplois**

**13,3 M€**

PROMESSES DE VENTE

**8 nouvelles entreprises**

ont décidé de s'implanter

**+ 657 emplois projetés**

préfigurent l'année 2024

# Organisation et gouvernance

**Le déménagement de l'EPA Sénart s'est accompagné de la réorganisation de ses services. L'établissement public s'est attaché à moderniser encore son fonctionnement et ses pratiques.**

Initiative approuvée à l'unanimité par le comité social et économique (CSE) dont l'objectif était de répondre aux nombreux défis du territoire et gagner en cohérence avec les principes de méthode guidant le développement et le suivi des projets. Une réorganisation et un nouvel organigramme dont l'objectif est de gagner en efficacité. Simplifiée, l'organisation regroupe aujourd'hui les collaborateurs en équipes projets au sein de directions opérationnelles pleinement responsabilisées.



**OLLIVIER GUILBAUD**  
Directeur général

## Deux grandes directions structurent la nouvelle organisation de l'EPA Sénart et une agence comptable.

La direction générale adjointe aménagement regroupe les équipes projets en 3 directions opérationnelles. La direction générale adjointe ressources regroupe les services financier, juridique et marchés publics, la communication, les ressources humaines, moyens généraux et RSE.



**CATHERINE DANO-EVENO**  
Agent comptable



**ALEXANDRE MAÏKOVSKY**  
Directeur général adjoint  
aménagement



**AGNÈS RAMILLON**  
Directrice générale adjointe  
ressources



**PASCAL CLERGEAUD**  
Directeur  
opérationnel



**ANGÉLIQUE GRASSO**  
Directrice  
opérationnelle



**JÉRÔME FORNERIS**  
Directeur délégué  
à la stratégie du  
développement  
économique et industriel



**PATRICE GEILLON**  
Directeur foncier  
et cartographie



**LAURE MICHEL**  
Directrice Ressources  
humaines, moyens  
généraux et RSE



**THIERRY GUYOT**  
Directeur financier  
et administratif

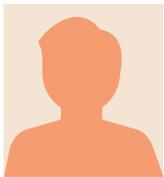
## Une équipe prête pour de nouveaux défis



## Le Conseil d'administration en janvier 2024

L'EPA Sénart est soumis à la tutelle du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique et du ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. Il est administré par un Conseil d'administration de **20 membres** comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA Sénart.

### ÉTAT



Représentant du ministre de l'Économie en cours de nomination



**SÉBASTIEN LIME**  
Secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne



**MAGALI PINON-LECONTE**  
Adjointe au sous-directeur de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages



**CHRISTELLE TABARD**  
Administratrice des finances publiques adjointe à la Direction départementale des finances publiques de Seine-et-Marne



**HERVÉ SCHMITT**  
Directeur régional et interdépartemental adjoint de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

### CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE



**GILLES BATAIL**  
Conseiller régional d'Île-de-France  
Maire de Dammarie-lès-Lys



**LAURE-AGNÈS MOLLARD-CADIX**  
Conseillère régionale d'Île-de-France, Représente **Valérie Pécresse**, Présidente du conseil régional d'Île-de-France

### INTERCOMMUNALITÉS ET COMMUNES



**ALAIN AUZET**  
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Maire de Réau



**MICHEL BISSON**  
Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Maire de Lieusaint



**GUY GEOFFROY**  
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Président de la conférence des maires Grand Paris Sud  
Maire de Combs-la-Ville



**DOMINIQUE VÉROTS**  
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Maire de Saint-Pierre-du-Perray



**LINE MAGNE**  
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Maire de Moissy-Cramayel



**RENÉ RÉTHORÉ**  
Vice-président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart  
Maire de Nandy



**MARIE-LINE PICHERY**  
Présidente du Conseil d'administration  
Maire de Savigny-le-Temple  
Conseillère Départementale de Seine-et-Marne  
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

### CONSEILS DÉPARTEMENTAUX



**VINCENT PAUL-PETIT**  
Conseiller départemental du canton de Saint-Fargeau-Ponthierry, Département de Seine-et-Marne  
Maire de Seine-Port



**YANN PETEL**  
Conseiller départemental du canton de Draveil, Département de l'Essonne Intercommunalités et communes  
Maire de Saint-Germain-lès-Corbeil

### PERSONNE QUALIFIÉE



**NADIA AYADI**  
Membre de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne  
Présidente de la Commission de développement économique régional, CCI Paris Île-de-France

### LES REPRÉSENTANTES DU PERSONNEL



**FRÉDÉRIQUE DAIR**  
Responsable de la documentation et des archives et coordinatrice des moyens généraux



**ANNE-LISE COLOMBEL**  
Responsable d'opération

### PARTICIPANTS DE DROIT



**PIERRE ORLY**  
Préfet de Seine-et-Marne



**CHRISTIAN DUFOUR**  
Contrôleur général

# Un cap et une feuille de route

Pour la première fois, début 2023, l'EPA Sénart a été destinataire des orientations stratégiques de l'État (OSE). Ce document de référence a été formalisé à l'issue d'un diagnostic mené par l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) et coordonnée par le bureau d'études Alphaville, mandatée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). La démarche confirme l'intérêt porté à l'Opération d'Intérêt National et à l'établissement public en tant qu'outils de mise en œuvre de la stratégie de l'État pour le Sud francilien.

Les orientations de l'État vont guider les actions de l'EPA dans les années à venir autour de 3 grands axes :

- Partager le projet de territoire avec les collectivités, avec notamment les 3 projets partenariaux d'aménagement (PPA) en cours d'élaboration,
- Poursuivre la production de logements conjointement au développement d'activités économiques et industrielles,
- Faire de Sénart un territoire d'innovations combinées, grâce à l'atout majeur que constitue la réserve foncière de l'État. Depuis sa création, l'établissement public a conduit le développement urbain du territoire dans le respect du grand paysage, des massifs forestiers, et des trames naturelles vertes et bleues. L'intensification de l'habitat sera retransmise autour des hubs de transports en

commun, à enrichir encore en aménités et services, autour des gares RER et à proximité des stations TZen, afin d'encourager les transports collectifs, les mobilités douces et, plus largement, des modes de vie moins émissifs et peu consommateurs d'espaces naturels et forestiers.



## PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT PARIS-VILLAROCHE PREND SON ENVOL

**Autour de l'aérodrome et de l'entreprise Safran, le site de Paris-Villaroche est appelé à devenir un pôle industriel d'envergure, sans renoncer aux exigences environnementales et à la qualité du paysage.**

Paris-Villaroche est connu pour son aérodrome et pour la présence de Safran Aircraft Engines, motoriste aéronautique de premier rang mondial implanté depuis 1947. Situé sur la commune de Réau, ce foncier de 177 hectares se caractérise par l'envergure de ses potentialités économiques et industrielles. Paris-Villaroche

L'année 2023 est celle de la consolidation stratégique par des textes fondateurs pour l'avenir :

- Les orientations stratégiques de l'État fixent la feuille de route
- Le SDRIF-E constitue le document d'urbanisme de référence, oriente les SCoT et PLU
- Les PPA posent le cadre contractuel

est aujourd'hui fléché pour accueillir un projet industriel d'envergure nationale, à l'horizon 2030, au sein de l'agglomération Grand Paris Sud, labellisée « Territoires d'Industrie ». Un motif de fierté pour les 2 communautés d'agglomération Melun-Val-de-Seine et Grand Paris Sud, le conseil départemental de Seine-et-Marne et l'EPA Sénart qui avaient, dès 2018 avec l'État, lancé conjointement un programme d'études pour estimer le potentiel de développement économique du site et élaborer une vision partagée de son avenir.

## Une opportunité unique en Île-de-France

La crise sanitaire de 2020 a révélé la nécessité de retrouver une production industrielle de proximité afin de préserver les intérêts vitaux de la nation. Le site de Paris-Villaroche est, à cet égard, une opportunité unique au sein de la région Île-de-France. L'étude de stratégie de développement économique, réalisée à la demande de l'EPA, par EY/Trendeo a confirmé l'intérêt d'y accueillir des filières industrielles stratégiques : haute technologie, aéronautique, agroalimentaire, santé, numérique, énergies ou nouvelles mobilités.

Parallèlement, le Groupement Architecture Studio / Agence Babylone poursuit sa mission d'assistance à maîtrise

d'ouvrage, que l'EPA Sénart lui a confié, en travaillant à la formalisation du plan-guide du secteur Paris-Villaroche. Le développement économique et industriel du site sera considéré en articulation avec son environnement : restauration des grandes trames agricoles historiques, travail sur les lisières naturelles afin de préserver le paysage et amplifier la biodiversité.

La desserte par les transports en commun, le développement des mobilités douces et l'intégration paysagère en sont des composantes à part entière. Le PPA fédère l'ensemble des collectivités et des partenaires autour du projet et pose les cadres opérationnel et financier pour la réalisation des études. La délivrance d'un arrêté instituant la ZAC est prévue fin 2025.



## PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT LE CLOS SAINT-LOUIS, CONSENSUS ET PARTENARIAT

**La requalification de la friche industrielle engage une pluralité d'acteurs autour de l'établissement public, pour redonner vie à un site exceptionnel mais lourdement pollué.**

Le potentiel du Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys est remarquable : 130 hectares, en bordure de Seine, à proximité de la gare RER de Melun et au cœur de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine. Mais les difficultés techniques sont importantes. En effet, le site est enclavé dans les infrastructures de transport, et une longue histoire industrielle (depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle) a profondément pollué les sols.

## Réparer la ville, retrouver le fleuve

L'État, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et la ville de Dammarie-lès-Lys ont signé en 2017 un Contrat d'Intérêt National (CIN) reconnaissant le quartier comme d'intérêt majeur. L'objectif était déjà, en réintervenant sur l'existant, d'ouvrir la friche sur son environnement et de retrouver le lien avec les bords de Seine.

En 2022, ces acteurs publics ont signé un contrat de coopération dans le but d'élaborer un projet partenarial d'aménagement (PPA). Ce travail collectif comprend des études de faisabilité politique, foncière, urbaine, technique et économique du projet ainsi que sur un calendrier prévisionnel de réalisation.

Le dernier trimestre de l'année 2023 a été consacré à la phase de formalisation du PPA qui se poursuivra en 2024, en vue d'une signature avant fin 2025.

### L'ambition du PPA Clos Saint-Louis repose sur 6 principes :

- la transformation de l'entrée de ville de Dammarie-lès-Lys et de Melun,
- la constitution d'une plateforme numérique pour l'Île-de-France,
- la réactivation de l'axe fluvial,
- la création d'un nouveau quartier mixte,
- la valorisation du paysage de la Seine,
- les réhabilitation et renaturation d'une friche lourdement polluée.

## PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT L'OIN, UN PPA STRUCTURANT

**Le périmètre d'action de l'établissement public est un territoire d'avenir et de projets partagés. C'est ce que devra confirmer le PPA de l'OIN de Sénart, en cours de rédaction.**

Le PPA de l'OIN de Sénart associe l'État et les élus. L'objectif est de mieux partager

les choix d'aménagement ainsi que les risques et les contributions, de participer de façon partenariale aux différentes orientations. Animées par Alphaville, mandaté par La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), les réunions multilatérales entre partenaires ont permis d'avancer sur l'élaboration de ce PPA tout au long de l'année 2023.

L'avant-projet de juillet 2023 du SDRIF-E « Objectif 2040 » (qui sera soumis à l'assemblée régionale en 2024) tient compte des particularités de l'OIN de Sénart et de l'agglomération Grand Paris Sud. Il préconise la poursuite d'un développement équilibré habitat/emploi tout en préservant 800 hectares d'emprises agricoles autrefois dédiées à l'urbanisation. Ainsi, les OSE et les documents cadres participent à une dynamique nouvelle de projets :

- l'agglomération Grand Paris Sud élabore son SCoT ;
- de nombreux PLU sont également en cours de révision ;
- le PPA s'attachera à conforter un projet de territoire pour l'OIN en lien avec le PPA « Grand Paris Sud 2030, Cœurs urbains rive gauche ».

Le PPA permettra également de mieux planifier le développement de l'activité et du logement, en phase avec les ambitions du territoire en matière de transition environnementale et d'adaptation au changement climatique.

Les ateliers d'élaboration du PPA de l'OIN, co-construction entre l'État et les collectivités territoriales, sont animés par Alphaville, mandaté par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), avec l'accompagnement de l'IGEDD.

4 ateliers se sont déroulés en 2023. Ils avaient pour thèmes :

- Développement économique et Logement
- Centralité, polarité et équipements
- Foncier, agriculture, environnement et paysage
- Présentation des OSE et des travaux de l'agglomération Grand Paris Sud

## LE RÉFÉRENTIEL CLIMAT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART

# Trajectoire ZAN-ZEN

Le double défi du réchauffement climatique et de l'effondrement de la biodiversité oblige chaque aménageur à repenser ses pratiques pour réduire son empreinte écologique, son impact carbone, et atteindre les objectifs Zéro artificialisation nette et Zéro émission nette à l'horizon 2050. L'EPA Sénart a mené une réflexion ancrée sur la réalité du territoire, ses contraintes et ses enjeux. Ce travail permet de cibler, dans son référentiel climat, les actions les plus impactantes et les plus réalistes. En effet, l'urgence climatique incite à agir rapidement et de manière ciblée.

La sobriété foncière et la décarbonation, objectifs climatiques non négociables, doivent cependant ouvrir des perspectives désirables. Le référentiel de l'EPA Sénart développe ainsi une analyse des co-bénéfices induits par l'application des leviers préconisés et en identifie quatre fondamentaux: la santé, la qualité de vie (confort et bien-être), l'impact économique positif et la place du vivant (re) trouvée.

La trajectoire ZAN-ZEN est d'ores et déjà à l'œuvre sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National. Le référentiel climat influence nos pratiques et les renouvellement des fonciers délaissés, développement du réseau cyclable construit au fil du temps, écoconception des projets... la ville de demain se construit aujourd'hui.

Le référentiel climat de l'EPA Sénart est un travail collectif, concerté avec les élus du territoire. Ce document de référence a été élaboré en 2023 à partir de l'étude approfondie de différents projets d'aménagement conduits par l'EPA Sénart et de l'analyse des documents-cadres en vigueur. L'agence Une Autre Ville a formalisé le référentiel en étroite collaboration avec les urbanistes de l'EPA et le groupement d'architectes-urbanistes-paysagistes : Architecture Studio et l'Agence Babylone, l'Agence TER, D & A (Deuillers & Associés), TGTFP et l'Agence Sébastien Sosson.



### MOBILITÉ

**Sénart se caractérise par ses infrastructures, son vaste réseau de pistes cyclables et l'offre croissante de transports en commun. Des atouts pour, aujourd'hui, développer des mobilités décarbonées, douces et actives.**

La trajectoire ZAN-ZEN s'effectuera notamment avec:

- ▀ L'intensification de l'habitat autour de hubs de transports en commun, à enrichir encore en aménités et services
- ▀ L'essor des alternatives douces et actives et de mobilités partagées (flotte électrique en autopartage notamment)
- ▀ L'implication des usagers dans l'amélioration des conditions de transport et le dimensionnement de la voirie
- ▀ L'offre de stationnement foisonnée et/ou l'édification de parkings silos
- ▀ La maîtrise foncière des espaces de parking en vue de leur réversibilité future



### NATURE, SOLS ET EAUX

**Les grands espaces qui caractérisent le territoire de l'OIN de Sénart sont une opportunité pour valoriser et repenser le système urbain à la lumière de son interaction avec les espaces naturels de vie, sources de fraîcheur et refuges de biodiversité.**

La trajectoire ZAN-ZEN s'effectuera notamment avec:

- ▀ Le diagnostic approfondi des sols, préalable indispensable d'un projet d'aménagement écoconçu
- ▀ L'augmentation des espaces boisés et des prairies fleuries
- ▀ L'amplification de sites favorables à la biodiversité le long des corridors écologiques
- ▀ Des aménagements compacts limitant l'imperméabilisation des sols
- ▀ L'économie, le recyclage et la valorisation des ressources locales: terres, eaux, déchets, etc.

## INTERVIEW



**Alexandre Maïkousky**  
Directeur général adjoint  
à l'Aménagement

### Pourquoi adopter une trajectoire ZAN-ZEN?

Parce que c'est un combat essentiel! Depuis 50 ans, l'EPA Sénart a beaucoup accompli pour le paysage, le cycle de l'eau et la biodiversité et ce travail doit être amplifié. L'enjeu, à notre échelle, est de réduire nos émissions et, surtout, d'adapter le territoire au changement climatique.

En intitulant notre référentiel climat « Trajectoire ZAN-ZEN » nous mettons en évidence la dimension de transition, de progressivité pour mettre en œuvre les politiques publiques. Les projets partenariaux d'aménagement (PPA) élaborés sur le territoire ont vocation, comme le voulait la loi ELAN, à accroître les savoir-faire écologiques. Mais les PPA sont conçus pour

10 ans, notre référentiel les prolonge et les place dans une perspective à 25 ans, celle de la neutralité carbone et du Zéro artificialisation nette qu'il nous faut collectivement atteindre.

### Quels sont les grands principes de ce référentiel et de votre démarche?

Ce document est à la fois stratégique et opérationnel. La vision à 25 ans est complétée par l'identification de différents leviers qui traduisent cette progressivité, avec des exigences « de base » immédiatement applicables et des exigences « avancées » qui se mettront en place dans le temps. Cette démarche graduelle permet d'aller au-delà des réglementations, en déployant et en amplifiant dans le temps la dimension bioclimatique.

L'originalité de la démarche tient aussi à sa dimension participative: elle a été partagée avec les élus des communes et leurs équipes techniques, l'agglomération Grand Paris Sud ainsi que les concepteurs de nos ZAC, ce qui la rend particulièrement contextualisée, en accord avec la géographie et la sociologie des secteurs considérés.

À ce propos, je veux souligner combien les maires se sont véritablement investis de ces problématiques. Ils sont d'ailleurs interpellés au quotidien par les habitants sur les questions environnementales. Cette prise de conscience de l'opinion publique est vraiment une évolution frappante.

Enfin, ce qui caractérise également la démarche, c'est sa dimension expérimentale. Il s'agit désormais de tester les leviers et de pousser les curseurs de l'innovation en fonction des besoins et des problématiques locales.

Afin d'être en mesure de décliner cette démarche par opération, nous avons procédé à la consultation et à la notification de trois Assistants à Maîtrise d'Ouvrage « développement durable » couvrant l'ensemble du territoire: Écologie Urbaine, Arcadis et Suez Environnement qui accompagneront les équipes de l'EPA dans le développement et la mise en œuvre opérationnelle de sa trajectoire bas carbone.



## ÉNERGIE

**Pas de transition écologique sans transition énergétique. Celle-ci passe par le diagnostic territorial et la formalisation d'une stratégie. Elle implique acteurs publics, privés et société civile dans le processus de planification, les phases de réalisation et de suivi de projet.**

La trajectoire ZAN-ZEN s'effectuera notamment avec:

- ▀ Le développement de réseaux de chaleur urbains, un enjeu crucial à penser à l'échelle du territoire qui offre une forte potentialité en géothermie
- ▀ La réduction des consommations et l'exploitation de sources renouvelables, boucle photovoltaïque notamment
- ▀ La réduction de l'éclairage dans les espaces publics, enjeu de consommation, de pollution lumineuse et de biodiversité



## CONFORT, SANTÉ, BIEN-ÊTRE

**La santé, associée à la notion de bien-être, est prise en compte dans sa globalité, selon la définition de l'Organisation mondiale de la Santé: « un état de complet bien-être physique, mental et social, qui ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité. »**

- ▀ La qualité des logements s'inspire des recommandations du rapport Girometti-Leclerc qui souligne l'importance de la lumière et de la ventilation naturelle, du confort thermique et des hauteurs sous plafond
- ▀ Des espaces extérieurs, obligatoires dès le T2, forment de vraies pièces avec un minimum d'1,80 m de profondeur
- ▀ La morphologie urbaine et l'orientation des bâtiments anticipent les épisodes caniculaires en créant des îlots de fraîcheur (sols naturels, forte végétation)
- ▀ Les espaces arborés, pour filtrer la pollution et réguler la chaleur, seront conçus avec l'aménagement d'un réseau d'irrigation



## MATÉRIAUX

**Plus la durée de vie du matériau est longue, meilleur est son bilan carbone. C'est pourquoi le réemploi, sous toutes ses formes, est un levier majeur de décarbonation.**

Dans l'aménagement des espaces publics, cette logique circulaire Zéro déchet se décline:

- ▀ à l'échelle du site, les projets favorisent une somme déblais/remblais nulle, idéalement à l'échelle de l'opération
- ▀ à l'échelle du territoire, en contribuant à la structuration de filières locales et régionales

### L'EPA Sénart signataire de la convention R&D pour l'incorporation d'éco-matériaux et la valorisation de gisements matière appliquée aux opérations d'aménagement et de travaux publics en Seine-et-Marne

L'EPA Sénart s'est associé dans cette démarche au Conseil Départemental de Seine-et-Marne, à Epa Marne-Epa France et au STP 77. Ils se sont engagés, en novembre 2023, à atteindre à minima les objectifs régionaux de valorisation de 85 % des déchets du BTP à horizon 2030.

# Nouvelle adresse pour l'EPA Sénart

Après 3 mois de travaux environ, l'établissement public a pris ses nouveaux quartiers Allée de la Mixité, à Lieusaint, sur le Carré Sénart.

L'immeuble s'appelle Le Trait d'Union et le nom correspond parfaitement à ce que souhaitait l'EPA: un site au cœur des dynamiques du territoire, favorisant le travail collaboratif et les rencontres fertiles. Les 5 salles de réunion, le local du CSE et la cafétéria occupent les 370 m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée. 53 postes de travail sont rassemblés sur plus de 700 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage.

**Sobriété bien ordonnée commence par soi-même:** le 1<sup>er</sup> étage, précédemment occupé par Pôle Emploi, était en bon état; l'EPA a ainsi limité travaux et apport de matériaux. Pour optimiser l'espace, modularité et flexibilité ont été privilégiées avec des parois et du mobilier mobiles. Performance thermique, phonique et éclairage naturel sont au rendez-vous. **L'EPA a poussé les curseurs de l'économie circulaire et du réemploi pour**



**le mobilier.** Quatre vide-greniers ont rencontré un très grand succès auprès des collaborateurs. Le réemploi s'effectue aussi entre services publics, notamment

avec la préfecture de Seine-et-Marne qui s'est déclarée preneuse de meubles et équipements.

## INTERVIEW



**Laure Michel,**  
Directrice  
Ressources  
Humaines, Moyens  
Généraux et RSE

### Comment avez-vous abordé ce moment particulier de la vie d'une entreprise?

Trois grandes idées ont présidé à ce déménagement. D'abord le confort avec de la lumière et une bonne isolation thermique et sonore. L'esprit collaboratif ensuite, avec une dynamique de travail commune. Et l'esprit RSE, bien sûr, économe en ressources et attentif aux besoins de chacun de nos collaborateurs.

### Quel est votre meilleur souvenir?

Les 4 ventes en ligne à prix cassés de notre mobilier. Elles sont devenues de vrais événements en interne! Le principe était « Premier arrivé, premier servi », et cela a créé une atmosphère d'émulation assez sympa. Certains se sont même connectés dès minuit sur l'intranet pour remporter le meuble qui leur plaisait.

### Votre impression la plus marquante à présent que vous êtes tous installés?

C'est fou l'influence des lieux sur les modes de travail! On voulait rassembler et

rapprocher tous les salariés. Tout le monde a le même bureau, au même niveau, et avec les mêmes équipements. Les circulations s'effectuent de façon fluide et les équipes opérationnelles sont rassemblées pour mieux travailler en mode projet. Une semaine après notre installation, le changement est déjà impressionnant: cela discute boulot partout dans les couloirs, on déjeune ensemble à la cafet au lieu de rester à nos bureaux, on sent que ça prend, que l'esprit d'équipe est bel et bien là.

## REDYNAMISER LE DOMAINE DE LA GRANGE- LA-PRÉVÔTÉ

L'EPA Sénart a quitté son site historique mais veille à son devenir. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour redynamiser ce cadre naturel et patrimonial remarquable.

L'EPA Sénart s'est penché, dès 2021, avec l'agence TER, spécialiste de l'urbanisme et du paysage, sur l'avenir du site occupé depuis 1973. L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en juillet 2023 se situe dans le prolongement du diagnostic alors effectué sur les usages, atouts et dysfonctionnements du secteur. Le projet devra répondre aux forts enjeux environnementaux et paysagers et proposer des activités commerciales ou de services capables de renforcer la mixité fonctionnelle et l'attractivité du site.

L'AMI porte sur l'intégralité du foncier, soit 17000 m<sup>2</sup>, et pourrait intégrer, sous réserve de pertinence du modèle économique, les éléments suivants :

- Une activité hôtelière et/ou de restauration.
- Un ou plusieurs établissements de formation continue.
- Une implantation tertiaire, en cohérence avec les activités présentes sur le Carré Sénart.
- Une composante résidentielle destinée à accueillir une offre d'hébergement spécifique (tourisme, loisirs, résidences seniors ou intergénérationnelles, etc.) étroitement liée aux autres composantes programmatiques ou équipements limitrophes.

Le projet retenu sera dévoilé courant 2024.



**Château de la Grange,**  
Saigny-le-Temple (77).



**Ancien site de l'EPA Sénart, La Grange-La-Prévôté,**  
Saigny-le-Temple (77).

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN COURS

# Renouveler et construire pour durer



**Résidence Écho, conçue par Synthèse Architecture et réalisée par Kaufman & Broad et Sully Immobilier, en cours de construction, Saint-Pierre-du-Perray (91).**

L'année 2023 se caractérise par le contexte de crise économique. Le décrochage de la production de logements n'épargne pas les communes de l'OIN, même si l'attractivité du territoire est avérée. Au total, les cessions de l'année 2023 représentent 176 logements, dont 120 logements sociaux. Pour mémoire, les cessions représentaient 589 logements en 2022, dont 224 logements sociaux, et 600 logements étaient produits annuellement il y a quatre ans encore.

## HABITER LE MÉTROPOLITAIN DURABLE

Pour autant, l'établissement public continue d'intégrer dans ses cahiers des charges, des prescriptions qui accompagnent et anticipent les façons de vivre à Sénart. Ces prescriptions rejoignent la vision du « péri-métropolitain durable » défendu par l'EPA : protection de l'environnement,

attractivité économique et cohésion sociale considérées dans l'articulation de 3 échelles complémentaires qui sont celle de la région et du grand paysage, celle des opérations dessinant une ville polycentrique, celle des bâtiments, la plus intime et quotidienne.

Alors que ses opérations résidentielles forment des écoquartiers, l'EPA Sénart intervient aussi sur l'existant, dans une approche toujours contextuelle et environnementale.



**L'Échappée verte** à Cesson  
Une opération réalisée par le groupe 3F et signée Sud Architectes, de 96 logements composés de 37 logements sociaux et 59 logements en prêt social d'aide à l'acquisition ; un programme lancé en commercialisation en 2023 avec des travaux de construction en 2024.

## REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE DE CESSON

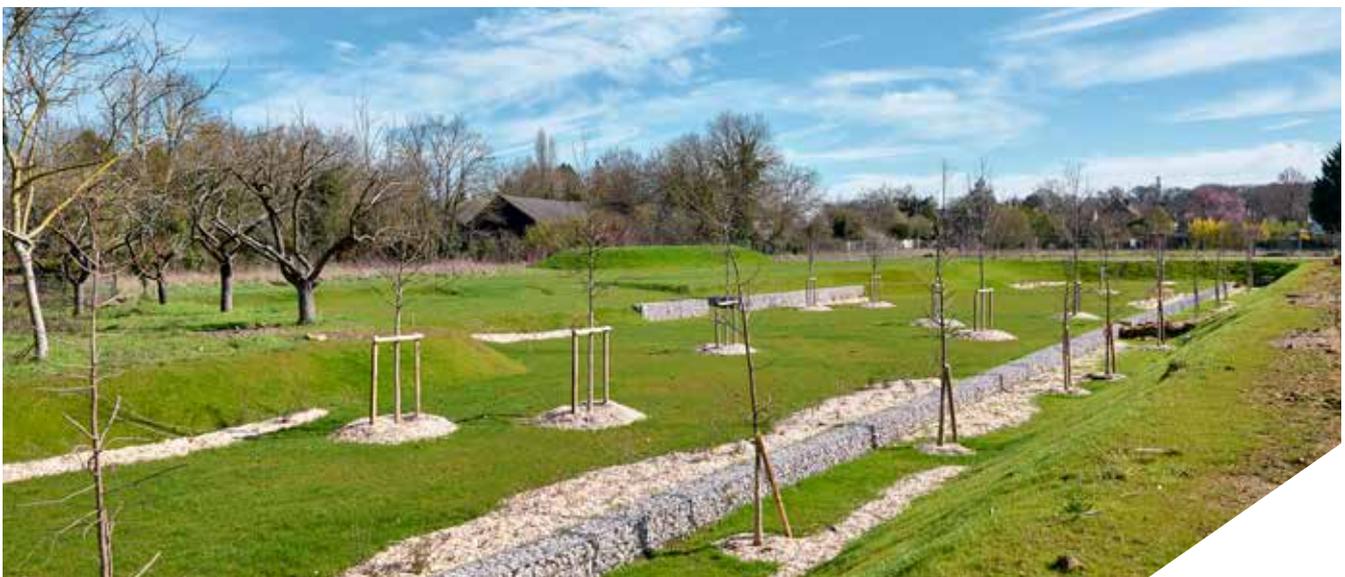
En lien étroit avec les élus de la commune et leurs équipes techniques, l'EPA porte l'opération de requalification du cœur de ville de Cesson. Son ambition majeure est de s'intégrer dans le tissu urbain pré-existant pour redonner une forme urbaine au centre-ville et créer de nouvelles liaisons apaisées, de nouveaux espaces paysagers par la reconversion du verger de Cesson, destiné précédemment à la production fruitière, en un espace public, lieu de référence identitaire pour le nouveau

quartier. L'opération accueillera la création de 415 nouveaux logements, dont 148 logements sociaux et 267 en accession à la propriété. Sa sélection par l'appel à projets « Approche environnementale de l'urbanisme » de l'ADEME atteste de son exemplarité environnementale : gestion des eaux pluviales, liaisons douces, plantations et renaturation...

La convention partenariale conclue avec Cesson en novembre 2023 est une première qui a vocation à servir d'exemple. Elle s'inscrit dans le cadre du projet partenarial d'aménagement (PPA) de l'OIN en cours de rédaction. L'EPA Sénart prend en charge l'intégralité du projet depuis les études pré-opérationnelles à la commercialisation

des biens immobiliers en passant par la recherche de subventions, la mise en état des sols ou la réalisation des équipements de voiries et de réseaux. L'EPA s'engage à fournir chaque année aux deux autres signataires - l'agglomération Grand Paris Sud et la commune de Cesson - le bilan financier, le plan global de trésorerie ainsi qu'une note de conjoncture.

Le montant prévisionnel total est estimé à 10,71 M€ avec une participation de l'État à hauteur de 523,2 K€ et de la Ville de Cesson de 130,8 K€. Les travaux de la seconde phase ont débuté en juin 2023 pour une livraison estimée de la dernière phase courant 2027.



**Aménagement du parc du Verger,**  
Cesson (77).

## LE BALORY, UNE COUTURE VERTE

Pensé comme une couture urbaine entre deux secteurs urbanisés au nord de la commune, l'écoquartier du Balory se compose de 491 logements à haute performance environnementale, dont 34 % de logements sociaux. Il accueille aussi un groupe scolaire de 288 élèves, la résidence Villa Louise, structure médicalisée de 80 chambres, et profite de la proximité d'un petit centre commercial.

Le Balory se distingue par la place prépondérante laissée aux espaces verts et naturels: ils occupent 15 des 31 hectares de la ZAC. Ce ratio correspond aux exigences de l'étape 3 de la labellisation ÉcoQuartier®, décernée à l'opération en décembre 2022. Le parc-nature de 7,6 hectares, planté de 13 000 arbres et arbustes a été créé autour d'une zone humide et a bénéficié d'une subvention de l'État dans le cadre de la démarche EcoCité, issue du 4<sup>e</sup> Programme d'Investissement d'Avenir de France Relance. Dans une démarche de co-construction, les équipements sportifs et de loisirs ont été conçus avec les habitants via une application numérique.



**La nouvelle rue de l'Attaque du Courrier de Lyon et sa liaison douce, Vert-Saint-Denis (77).**



**Écoquartier du Balory, Carrefour à feux de la RD306, Vert-Saint-Denis (77).**

### Circuler en douceur

L'EPA Sénart et la commune de Vert-Saint-Denis souhaitent doter le quartier d'une desserte routière fluide et sécurisée, capable de favoriser l'intermodalité. Déjà desservi par une ligne de bus, qui le relie aux gares RER de Cesson et de Savigny-le-Temple, l'écoquartier du Balory accueillera à l'horizon 2030 une station de la liaison TZen 2 Lieusaint-Melun. En juin 2023 l'EPA Sénart a livré 2 aménagements structurants: la nouvelle rue de l'Attaque du Courrier de Lyon, ainsi que le carrefour à feux de la RD306, très attendu par les riverains pour réduire le risque accidentogène et offrir une nouvelle entrée de ville sur l'écoquartier. Le montant de ces travaux (près de 4,3 M€ hors budget plantations) a été intégralement financé par l'établissement public.

## L'ARBORETUM DE CHANTELOUP, L'URBANISME DOUX

La création de la ZAC de l'Arboretum de Chanteloup (77 ha) en 2012, 8<sup>e</sup> quartier de la ville, a relancé la dynamique de développement de la commune en offrant une nouvelle attractivité pour attirer de nouveaux habitants tout en permettant le rééquilibrage de l'offre sociale.

Ce projet de 2400 logements au total, permettra d'augmenter d'un tiers la population de la commune à long terme. Accueillant pour les familles, l'écoquartier compte un groupe scolaire de 18 classes, depuis 3 ans déjà, ainsi qu'une crèche édifiée en ossature bois et matériaux biosourcés.

La conception de l'écoquartier a fait l'objet de réflexions approfondies entre l'EPA et la commune. Au nord, il est bordé d'un parc urbain avec un parcours de santé et d'une ferme certifiée Bio dont les légumes alimentent les cantines de la ville. Au sud, le ru des Hauldres et ses abords forment un ruban naturel propice à la promenade. Une réflexion est en cours avec les collectivités, la ville et l'agglomération Grand Paris Sud pour la réalisation d'un réseau de chaleur.



**Opération Mycélium de Bouygues Immobilier par l'Architecte Emmanuel Gutel, pose d'un panneau de béton de chanvre Wall'Up Préfa, Moissy-Cramayel (77).**

## Basse consommation, hautes performances

Bouygues Immobilier réalise, sur l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup, un programme de 219 logements, signé Emmanuel Gutel Architecte et Associés, avec 129 logements collectifs en accession, 46 maisons et 44 logements sociaux pour le compte d'Habitat 77. Il s'agit de la toute

première réalisation en RE 2020 sur le territoire, qui ira au-delà de la réglementation en atteignant le niveau de la RE 2025 sur le critère énergie sur la totalité de l'opération et sur le critère construction pour les logements collectifs en accession et 11 maisons individuelles.

Mycélium sera également la première du territoire, pour les maisons individuelles, du béton de chanvre produit à seulement 50 km du chantier en Seine-et-Marne par l'entreprise Wall'Up Préfa.



**Opération Mycélium, construction de 129 logements collectifs en accession, de 46 maisons et de 44 logements sociaux, Moissy-Cramayel (77).**

## EAU VIVE, QUAND UNE FRICHE INDUSTRIELLE DEVIENT UN PAYSAGE HABITÉ...

La phase II de l'écoquartier de l'Eau Vive est emblématique de l'attention portée au « déjà-là », puisqu'elle réhabilite une ancienne friche industrielle pour créer 5 lots d'habitats collectifs, alliant haute qualité environnementale et mixité sociale, soit 515 logements qui prendront place, en 2027, autour d'une zone naturelle humide préservée. Le programme se compose de 385 logements libres, 30 logements locatifs sociaux et une résidence intergénérationnelle de 100 logements. Le chantier est exceptionnel par son travail de « dentelle » contournant et sanctuarisant chaque zone humide, en cohérence avec l'arrêté préfectoral (PAC Loi sur l'Eau). Cette phase 2 vient compléter le programme de 1550 logements construits depuis 2011. Une dynamique de co-conception s'est instaurée entre l'EPA Sénart, les élus, promoteurs, architectes, bureaux d'études et paysagistes autour d'une thématique centrale: comment habiter le péri-métropolitain durable ?



**Écoquartier de l'Eau Vive phase II, pose de la passerelle.** Lieusaint (77).

### Vive l'Eau Vive, projet multiprimé !

Dès la première phase de son aménagement, l'opération se distinguait par son excellence environnementale. En 2017, le projet reçoit le label national du Ministère de la Cohésion des Territoires et est lauréat de l'appel à projets « Nouveaux quartiers urbains » de la région Île-de-France en 2019. Le nouveau quartier est aujourd'hui labellisé Écoquartier étape 3.

La phase II remporte, elle aussi, l'adhésion: lauréate de la 2<sup>e</sup> édition du Fonds Friches du Plan de relance de l'État en 2021, elle est également distinguée dans l'appel à manifestation d'intérêt « Reconquérir les friches franciliennes » de la Région Île-de-France. Au titre de ces deux programmes, l'EPA Sénart a perçu plus de 2,3 millions d'euros de subventions dédiés aux travaux d'aménagement (1,5M€ de l'État, près de 840K€ de la Région Île-de-France).

#### UNE BIODIVERSITÉ PRÉSERVÉE

**10 NOUVELLES ESPÈCES D'OISEAUX**

**8 NOUVELLES ESPÈCES D'INSECTES**

**LA PRÉSENCE CONSOLIDÉE DU TRITON CRÊTÉ**

L'évolution des habitats naturels, de la faune et de la flore, sera suivie par des écologues sur une période couvrant les 30 prochaines années.



**Écoquartier de l'Eau Vive,** Lieusaint (77).

#### LES GRANDS ATOUTS DU PROJET

##### PROCHE DE LA GARE RER D

Lieusaint-Moissy (8 mn à pied) et du Carré Sénart (5 mn en voiture)

##### PROCHE DE L'AUTOROUTE A5 (4 mn en voiture)

##### À PROXIMITÉ DIRECTE DU CENTRE-VILLE ET DE SES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

**2 GROUPES SCOLAIRES**

**1 GYMNASÉ**

**1 COLLÈGE**

**1 CENTRE CULTUREL**

**1 MAISON DE LA PETITE ENFANCE**

**2 PLAINES DE JEUX**

**DESSERVIS PAR LE T ZEN 1**

**2,7 HECTARES DE ZONE HUMIDE PROTÉGÉE**

**« Le paysage irrigue tout le projet. Il fallait renouer avec la tradition agricole, poser la question de la limite, de la lisière, des franges, travailler le bocage habité pour établir une relation forte au paysage mais aussi aux infrastructures de transport. »**



## LA RÉSIDENCE AQUA VERDE

Réalisée par **Legendre Immobilier** avec **Landscape Architecture**.

Le programme Aqua Verde comprend 84 logements, répartis en 3 bâtiments, allant du studio au 5 pièces ainsi que 2 villas avec terrasses en toiture. L'innovation environnementale est optimale avec une centrale solaire en toiture, une gestion écologique des eaux pluviales ou encore des points de recharge pour véhicules électriques.

« Les 3 bâtiments adoptent des formes urbaines mesurées, de 2 ou 3 étages. Nous avons travaillé la valeur d'usage, avec des double ou triple orientations, des espaces extérieurs généreux. Nous visons clairement un public de propriétaires occupants, désireux de rester dans un logement où il fait bon vivre à l'intérieur comme à l'extérieur. » explique Charles-Antoine Corre, Directeur général délégué de Legendre Immobilier.

« Les espaces extérieurs créent une perméabilité à la fois visuelle et physique, ils sont îlots de fraîcheur, lieux de rencontre et espaces partagés. Le soin apporté au paysage contribue à préserver la faune et la flore. Fraîcheur et biodiversité font les logements attractifs de demain. »

**Charles-Antoine Corre,**  
Directeur général délégué  
de Legendre Immobilier

**Isabelle Menu,**

Architecte-urbaniste, coordinatrice de phase II de l'Eau Vive, Saison Menu & Associés Architectes Urbanistes



## LA RÉSIDENCE NATUREVA

Réalisée par **Kaufman & Broad** avec **l'Atelier Herbez Architectes**.

Composée de 84 appartements, du 2 au 5 pièces.

« Le Nord de la parcelle, près de la zone humide et des espaces boisés est un endroit privilégié » explique Krystel Briant, directrice régionale de K & B.

« L'architecture est sobre et contemporaine. L'épannelage permet à tous les appartements d'avoir des espaces extérieurs généreux, jardins privatifs, terrasses en cascade, balcons, loggias... et de profiter du cadre champêtre et bucolique de l'écoquartier et d'un cœur d'îlot pensé pour valoriser la biodiversité locale. »

« Avec une salle commune pour le yoga, les anniversaires, le cinéma, la lecture, avec des jardins partagés, c'est le vivre ensemble qui est privilégié. Bâtir c'est agir, nous voulons des logements où il fait bon vivre. »

**Krystel Briant,**  
Directrice régionale de K & B.



## LA RÉSIDENCE QADENCE

Réalisée par **Quartus Résidentiel** avec **Kanopia Architecture**.

Composée de 80 appartements du 2 au 5 pièces et d'une résidence intergénérationnelle de 100 logements autour d'une place arborée avec jardin partagé, terrain de pétanque et barbecue.

« Les 2 opérations sont réalisées dans l'esprit de l'aménageur, précise Virginie Sandelli, Directrice de programmes de Quartus Résidentiel. Elles sont ouvertes sur l'extérieur sans clôture, avec des haies vives. Nous avons travaillé l'articulation extérieur/intérieur en réemployant la terre pour créer un jeu de talus. »

« La performance énergétique - avec une pompe à chaleur qui apporte 80 % du chauffage et un appoint au gaz - est un bénéfice pour l'habitant. Les espaces extérieurs, très généreux, sont aussi un point très important du programme. »

« La résidence intergénérationnelle est dotée d'une salle polyvalente ouverte aux habitants du quartier. »

**Virginie Sandelli,**  
Directrice de programmes  
de Quartus Résidentiel.

# Développement économique et attractivité

Le territoire de l'OIN de Sénart n'est pas épargné par l'environnement géopolitique incertain et le contexte économique inflationniste. L'attractivité de Sénart reste cependant dynamique et le territoire continue de se diversifier.

Les crises qui se succèdent conduisent les entreprises à réinterroger leurs stratégies de développement et leurs projets, notamment en termes de construction de sites. Malgré un nombre de cessions plus faible en 2023, l'EPA Sénart poursuit le développement du territoire.

Attirées par un écosystème dynamique, les entreprises sont de plus en plus nombreuses à s'installer à Sénart. Ainsi :

■ **17 établissements ont été livrés en 2023** dont Art Grand Prix (Automotive - Écurie de sport automobile F2) sur le parc d'activités de la Clé de Saint-Pierre, à Saint-Pierre-du-Perray, et Gainerie 91 (Luxe - Production de packaging pour le

secteur du luxe) sur le parc du Levant, à Lieusaint;

■ **18 sites étaient toujours en construction** dont le projet des Maisons hospitalières de Sénart, porté par l'association Les Ailes Déployées, œuvrant dans la santé mentale, sur le parc de Villebouvet à Savigny-le-Temple, API Restauration (Industrie agro-alimentaire - Cuisine centrale) sur le parc des Portes de Sénart, à Combs-la-Ville et Mécaplastic (Industrie - Plasturgie) sur le parc du Plessis-Sau-court à Tigery.

Au total, ce sont 35 entreprises qui généreront environ 1700 emplois à terme.

Toujours en 2023, **10 actes de vente ont**

**été signés** dont VYP (Communication - Affichage et mobilier urbain) sur le parc du Charme à Moissy-Cramayel et Spirit Entreprises qui continue de développer son offre de locaux clés en main. Ces 10 confirmations d'implantation généreront de l'ordre de 370 emplois supplémentaires à terme.

Enfin, **8 nouvelles entreprises ont signé une promesse de vente** dont les promoteurs immobiliers JMG Partners sur le parc du Levant à Lieusaint et Alsei sur le parc du Bois des St-Pères à Cesson pour des offres de locaux d'activités. Ces 8 décisions d'implantation pourront générer de l'ordre de 650 emplois à terme.

## EN 2023

**35 SITES ONT ÉTÉ LIVRÉS OU ÉTAIENT EN CONSTRUCTION**  
**18 ENTREPRISES ONT SIGNÉ DES PROMESSES OU DES ACTES DE VENTE**

**AU TOTAL, CE SONT PLUS DE 50 SITES QUI GÉNÉRERONT ENVIRON**

**2 700 EMPLOIS À TERME**



Établissement « Maisons hospitalières » de Sénart de l'association Les Ailes Déployées en cours de construction, Parc de Villebouvet, Savigny-le-Temple (77).

**Parmi les entreprises ayant réceptionné et investi leur nouveau site, citons** entre autres les nouveaux sites de Krys Group (produits ophtalmiques), de Bat & Déco (revêtements de sols) et de ASDP (systèmes automatisés), sur le parc d'activités de la Clé de Saint-Pierre à **Saint-Pierre-du-Perray**. L'EPA Sénart a également inauguré, avec Sigeif Mobilités et ENGIE Solutions, la station multi-énergies sur le parc de l'A5-Sénart, à **Réau (77)**.

**À Tigery**, sur le parc du Plessis-Saucourt, 2 bâtiments ont été livrés en 2023, l'un

pour Sofra IDF, entreprise de BTP, l'autre pour Cosima, acteur industriel de la cosmétique.

**À Lieusaint**, sur le parc du Levant, Gainerie 91 a inauguré son nouveau site de production de packaging et merchandising de luxe. Toujours à Lieusaint, 2 entreprises de distribution de matériel médical, Hygie médical et SOS Oxygène, se sont installées dans le parc du Charme.

**À Savigny-le-Temple**, sur le parc de Villebouvét, l'établissement de santé d'ALVE, association de soutien et de services

aux personnes handicapées, a été livré.

**À Vert-Saint-Denis** se sont installés en bordure de l'écoquartier du Balory et de la RD306, NATURÉO, un commerce de vente de produits Bio et plusieurs autres commerces de proximité.

**À Combs-la-Ville**, sur le parc des Portes de Sénart, la Brasserie Parisis occupe un nouveau bâtiment recouvert de panneaux solaires.



**Site de Gainerie 91, Parc du Levant, Lieusaint (77).**

## INTERVIEW



**Jérôme Forneris**,  
Directeur délégué  
à la stratégie du  
développement  
économique et  
industriel

### **Comment qualifieriez-vous l'année 2023, du point de vue de l'attractivité économique et de l'emploi sur le territoire de l'OIN ?**

L'année 2023 a été marquée par un environnement économique et géopolitique incertain et peu propice à la prise de décisions d'investissement par les entreprises. Confrontés à une forte inflation, à des coûts de l'énergie qui ont explosé, à des taux d'intérêt élevés ainsi qu'à d'autres freins, les dirigeants d'entreprises font « le dos rond » et réinterrogent leurs projets, notamment en termes de création de sites. Pour autant et dans cet environnement confus, l'OIN de Sénart continue de séduire les dirigeants d'entreprises et diversifie son tissu économique.

### **Quelle est la stratégie de l'EPA pour renforcer son attractivité ?**

L'attractivité naturelle de l'OIN de Sénart, aux portes Sud du Grand Paris, due à la qualité de ses parcs d'activités, son écosystème et son excellente desserte routière, reste indéniable. Afin de répondre au besoin du parcours résidentiel des chefs d'entreprise, l'EPA Sénart dispose déjà de fonciers « clés en main » allant de 5 000 m<sup>2</sup> à quelques hectares et continue de compléter son offre en cellules d'activités et de fonciers pour des projets de plus grandes tailles.

### **Quelles sont les nouvelles offres qui illustrent le prisme industriel de l'EPA Sénart ?**

À travers ses différents parcs d'activités existants, l'EPA Sénart propose déjà une offre pertinente de fonciers et d'immobiliers pour les entreprises de petite et moyenne taille. Afin de compléter cette offre, l'EPA développe :

- Pour ce qui concerne le foncier, à court/moyen terme, l'EPA Sénart travaille à la constitution d'une nouvelle offre de fonciers

## **« La diversification de notre offre et des activités est un facteur de résilience économique. »**

« clés en main » à vocation industrielle. Deux sites sénartais viennent ainsi d'être désignés lauréats du dispositif « 55 sites pour France 2030 ».

- Pour ce qui concerne l'immobilier, l'EPA Sénart développe un immobilier d'entreprises diversifié comme par exemple des locaux d'activités de grandes tailles avec JMG Partners sur le parc du Levant, à Lieusaint. Des petits locaux d'activités destinés aux artisans sur le parc du Bois des Saint-Pères, sont également proposés, ainsi qu'une opération de bureaux avec LNC de 9 400 m<sup>2</sup> SDP sur le Carré Sénart.

# Sénart, territoire d'industries nouvelles

En tant qu'aménageur d'une Opération d'Intérêt National, l'EPA Sénart soutient et met en œuvre la stratégie de l'agglomération Grand Paris Sud confortée par sa labellisation « Territoires d'Industrie ».

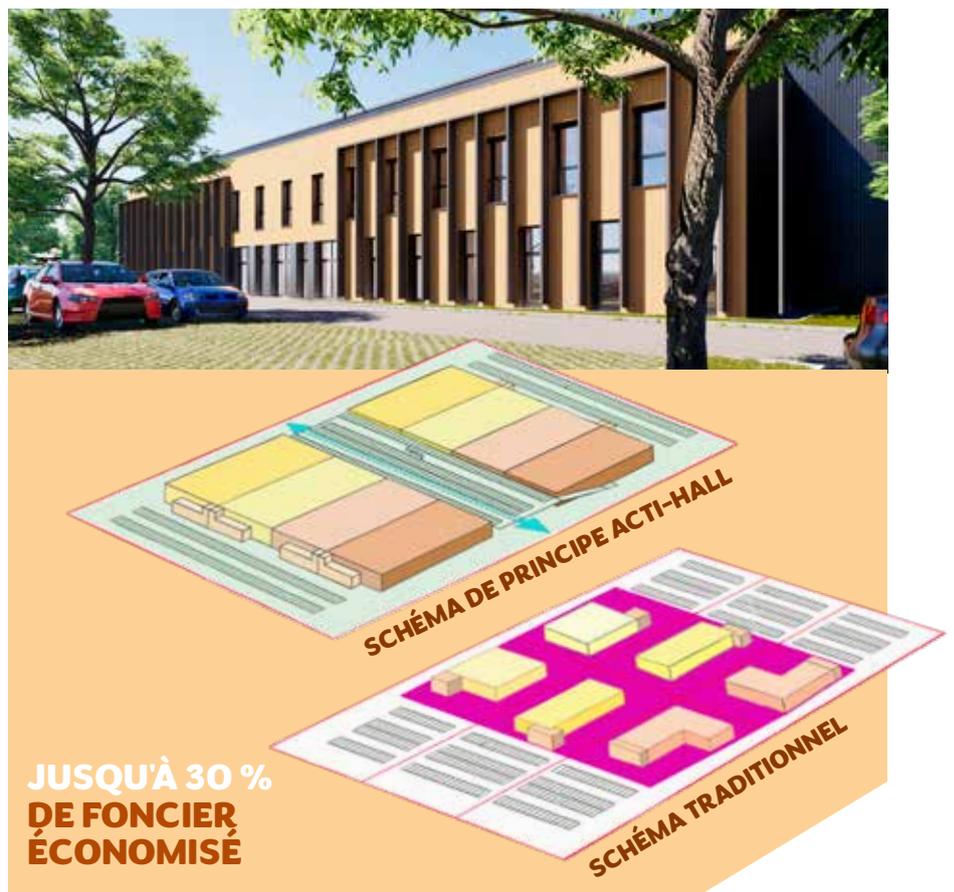
## ACTI-HALL, HYPER MODULABLE ET FLEXIBLE

L'EPA Sénart a lancé avec JMG Partners, « Acti-Hall », un programme de 3 bâtiments, de 44000 m<sup>2</sup> SDP sur 11 hectares de terrain, au sud du parc d'activités du Levant. L'ensemble immobilier proposera à la location des cellules de 3000 à 7000 m<sup>2</sup>. Des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures et une attention particulière est accordée à la gestion hydraulique. Le recours aux matériaux biosourcés locaux a été privilégié, notamment pour les façades de bureaux en bois-paille.

---

Grand Paris Sud a été retenue, en novembre 2023, pour La phase II du programme Territoires d'industrie. L'agglomération avait déjà été labellisée lors de la phase 1 en 2018 pour « Évry-Corbeil-Villaroche ». Cette labellisation est une belle reconnaissance pour un territoire à l'écosystème dynamique et innovant, facteur d'attractivité supplémentaire pour les entreprises et emplois locaux.

---



« Le programme immobilier Acti-Hall est situé sur le parc du Levant, à Lieusaint. Celui-ci occupe une position stratégique très bien desservie.

Acti-Hall, proposera, dans plusieurs bâtiments, différentes cellules modulables et capables d'accueillir tous types de process.

Nous avons anticipé et sécurisé les procédures avec l'EPA Sénart, y compris les autorisations ICPE, afin de raccourcir les

délais. Nous gagnerons en temps et en espace, puisque nous avons mutualisé bâtiments et ouvrages avec des parkings foisonnés par exemple. Ce gain estimé de 30 à 50 % est un allègement de charges pour l'entreprise. »

**Frédéric Cavan,**  
Directeur du développement  
JMG Partners

## LA MOBILITÉ, TOUTES DISTANCES, TOUS GABARITS

### Poids lourds, énergie plume

En partenariat avec SIGEIF Mobilités et ENGIE Solutions, l'EPA Sénart a inauguré en janvier 2023, une station d'avitaillement multi-énergies sur le parc de l'A5-Sénart, à Réau (77). Ce modèle d'installation vertueuse permet aux poids lourds et véhicules légers de s'avitailer en carburants durables à l'état liquide (GNL) ou comprimé (GNC) 100 % bio et issus de l'économie circulaire et des filières locales. Le bio-gaz naturel comprimé (bio-GNC) proposé est, en partie, produit par le méthaniseur Sénart Bioénergie, situé à Réau et construit par les agriculteurs du territoire, qui l'alimentent de leurs déchets verts issus d'un partenariat avec ENGIE Entreprises & Collectivités. Le complément provient de méthaniseurs Seine-et-Marnais et d'autres territoires franciliens.



**Station d'avitaillement multi-énergies,**  
Parc de l'A5-Sénart, Réau (77).

Le bio-gaz naturel comprimé bio (Bio-GNC) garantit 80 % de réduction de CO<sub>2</sub> par rapport au diesel. Le GNL (Gaz Naturel Liquéfié) est particulièrement adapté au transport longues distances et le GNV (Gaz Naturel Véhicule) représente une alternative pertinente au diesel, réduisant de 20 % les émissions de CO<sub>2</sub> et de 50 % les nuisances sonores. La station du parc de l'A5-Sénart est l'illustration de l'excellence environnementale et paysagère

initiée par l'EPA Sénart dans l'aménagement du parc de l'A5-Sénart. Elle est pré-aménagée pour distribuer de l'hydrogène dès que le marché le permettra et l'EPA réfléchit déjà à l'implantation d'une nouvelle station sur le territoire afin de poursuivre l'amélioration de l'approvisionnement des véhicules de ses parcs d'activités en carburants « durables ».



**Liaison douce qui relie les quartiers des Cités-Unies  
et des Droits de l'Homme, Savigny-le-Temple (77).**

### 100 % des communes reliées par 280 km de pistes cyclables

Toutes les ZAC de l'OIN de Sénart sont reliées par des pistes cyclables qui favorisent la pratique des mobilités douces

pour les déplacements quotidiens comme pour les loisirs. Pour exemple, la création en 2023 de la liaison douce de Savigny-le-Temple, qui relie les quartiers des Cités-Unies et des Droits de l'Homme. Cette piste piétons-cycles d'environ 600 m, réalisée par l'EPA Sénart,

désenclave les ZAC des Droits de l'Homme et du Mont-Blanc - Quartier des Cités Unies.

Le maillage assuré par ces réalisations contribue au Plan Vélo adopté par Grand Paris Sud depuis 2019.



**PÔLE TERTIAIRE  
VERT 2**

# Du potentiel sur le Carré Sénart

Début 2023, l'établissement public a désigné l'agence d'architecture et d'urbanisme Richez Associés, entourée de A Concept (conception durable), Adéquation et Ville Ouverte (programmation et concertation), ainsi que de Tugec, Confluences et Transitec (ingénierie) pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre urbaine de l'aménagement du Carré Sénart. Le groupement pourra également faire appel ponctuellement à un anthropologue.

Les missions de coordination urbaine, architecturale et paysagère sont articulées autour de la mixité des activités et de l'intégration du Carré Sénart à son bassin de vie. L'accompagnement des opérations est axé sur le développement durable: nouvelle production électrique en autoconsommation ou aménagement des voiries secondaires restant à réaliser, notamment piétonnes et cyclables.

Cette consultation s'inscrivait dans la continuité de la consultation de 2020 où l'EPA a retenu 5 équipes d'urbanistes coordonnateurs pour 5 périmètres d'intervention: quatre secteurs dans l'OIN de Sénart et un au-delà avec Le Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys.

En lien avec l'agglomération Grand Paris Sud et la commune de Lieusaint, l'EPA Sénart a pour ambition de conforter la centralité et l'attractivité du Carré Sénart à l'échelle du sud francilien, et sa fonction

de démonstrateur en matière de transition métropolitaine durable. Westfield Carré Sénart a été distinguée zone commerciale de périphérie la plus attractive de France par le palmarès 2022 de la startup MyTraffic en partenariat avec la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires. Une étude a ainsi été amorcée sur l'accueil d'un équipement hôtelier de 80 chambres.

Afin de garantir un accès facilité aux établissements scolaires après la 3<sup>e</sup> et renforcer le maillage territorial, la Région Île-de-France a confirmé son souhait de construire un lycée d'enseignement général, technologique et professionnel de 1500 places sur le Carré Sénart, à proximité immédiate du Lycée Saint-Léon Sénart et du collège Saint-Spire Sénart, tous deux établissements scolaires privés. Situé à cheval sur les deux départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne et des communes de Saint-Pierre-du-Perray et Lieusaint, le nouveau lycée sera bi-départemental et bi-académique avec un objectif d'accueil des élèves à la rentrée scolaire 2028. Son programme pédagogique (PPL) est en cours de validation par le Rectorat. En parallèle, des diagnostics vrd, pollution et géotechnique ont été réalisés par l'EPA Sénart fin 2023. Les services de la Région Île-de-France poursuivront leurs propres études courant 2024.

## LE CARRÉ SÉNART - CHIFFRES CLÉS

**1 CENTRE COMMERCIAL  
WESTFIELD CARRÉ SÉNART AVEC  
PLUS DE 200 ENSEIGNES ET  
156 500 M<sup>2</sup> DE COMMERCES**

**3 PÔLES DE  
RESTAURATION  
PLUS DE 40 RESTAURANTS**

**1 MULTIPLEXE PATHÉ  
17 SALLES**

**1 THÉÂTRE  
SCÈNE NATIONALE**

**1 PÔLE  
D'ENSEIGNEMENT  
ICAM GRAND PARIS SUD,  
COLLÈGE SAINT SPIRE ET  
LYCÉE SAINT LÉON DE SÉNART**

**1 PÔLE DE SANTÉ  
PLUS DE 40 MÉDECINS  
SPÉCIALISTES**

**1 ESPACE AQUATIQUE  
DE REMISE EN FORME**

**1 PÔLE DE SERVICES  
PUBLICS**

**40 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX**

**EN TOUT, PLUS DE  
4 000 EMPLOIS ET  
150 ENTREPRISES**

## VERT<sup>2</sup>, LE PÔLE TERTIAIRE DU CARRÉ SE RENFORCE

L'EPA Sénart et Les Nouveaux Constructeurs (LNC) ont lancé la commercialisation du programme tertiaire « VERT<sup>2</sup> », situé sur le Carré Sénart: 9400 m<sup>2</sup> de bureaux, répartis sur 4 bâtiments en R + 3, proposés à la division, à la vente comme en location. Le permis de construire et les autorisations sont obtenus.

Le programme, qui respecte les exigences de la RE 2020, privilégie les matériaux biosourcés, à l'instar du bois qui compose les façades, les planchers et l'ossature. La construction, assurée par LNC, commencera en 2024, pour une livraison prévisionnelle fin 2026.



« Depuis la crise sanitaire, les salariés sont demandeurs de bureaux conviviaux et aérés, avec des espaces verts. Les jeunes notamment ont envie de rencontres et d'échanges. »

« La RE 2020 est un avantage concurrentiel certain, VERT<sup>2</sup> est un produit de très grande qualité, c'est l'exemple du bureau de demain, il s'adresse aussi bien aux grands comptes qui cherchent des bureaux allant de 7 à 9000 m<sup>2</sup> qu'à la PME à qui on propose des plateaux de 600 m<sup>2</sup> divisibles. »

« L'OIN de Sénart est un territoire en pleine maturité, avec beaucoup d'habitants, de salariés, et qui a investi dans l'environnement. Sur le Carré Sénart, il y a énormément d'espaces verts, de restaurants, de services, de haies, d'arbres, les transports publics (TZen, bus) et les aménités sont déjà là ! Les clients qui découvrent le site sont toujours ravis. »

**Stéphane Le Moël,**  
Directeur délégué Immobilier  
d'Entreprise – Les Nouveaux  
Constructeurs

« Vert<sup>2</sup> marque une nouvelle étape dans les standards d'avenir de l'immobilier tertiaire durable. Il conjugue performance environnementale, confort pour les utilisateurs, rentabilité d'exploitation, le tout dans un véritable respect de l'environnement. L'architecture subtile et contemporaine aux façades rythmées de ce campus à taille humaine, s'intègre naturellement dans le paysage et facilite le développement d'un cadre de vie qualitatif. Les espaces intérieurs baignés de lumière naturelle offrent une réelle flexibilité et une personnalisation des usages. »

**Julie Muchir,**  
Architecte chez QUADRIFLORE  
ARCHITECTURE



# Rapport financier 2023

## 2023 UNE SITUATION ÉCONOMIQUE DÉGRADÉE

L'année 2023 est caractérisée par la poursuite de la dégradation de la situation économique, de la hausse des taux d'intérêt, d'un contexte inflationniste encore élevé et des établissements bancaires très frileux dans l'octroi de financements aux porteurs de projets entreprises comme particuliers. Un contexte très difficile pour la commercialisation des logements en accession à la propriété ainsi que pour l'activité. L'année a donc été notamment marquée par une volonté de mieux maîtriser les dépenses, le déroulement et le règlement des travaux pour faire face à des difficultés de concrétisation des recettes 2023 ou de signature de PSV pour assurer celles de 2024. Le résultat de l'établissement pour l'exercice 2023 est bénéficiaire de +103 K€, à comparer à la moyenne des résultats constatés ces dix dernières années qui s'établit à +16 K€.

## LE BILAN

BILAN (EN K€)	2021	2022	2023
<b>Actif</b>			
Immobilisé	1 499	1 496	1 105
Circulant	97 957	89 190	92 043
Disponibilité	17 310	29 113	14 470
<b>TOTAL</b>	<b>116 766</b>	<b>119 799</b>	<b>107 619</b>
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	22 320	21 387	21 490
Provisions	81 474	74 824	66 160
Dettes financières	2 964	16 248	11 425
Passif circulant	10 008	7 340	8 544
<b>TOTAL</b>	<b>116 766</b>	<b>119 799</b>	<b>107 619</b>

## CHIFFRE D'AFFAIRES

# 9,6 M€

## RÉSULTAT POSITIF

# + 0,10 M€

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

# 5,2 M€

10 ACTES SIGNÉS ET  
+ 370 EMPLOIS PROJÉTÉS

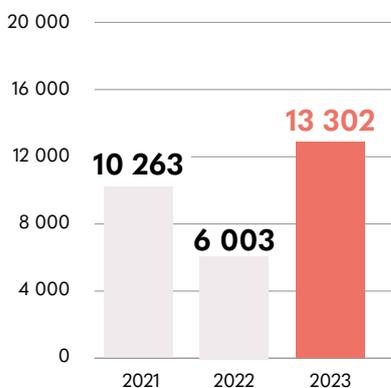
## LOGEMENT

# 4,4 M€

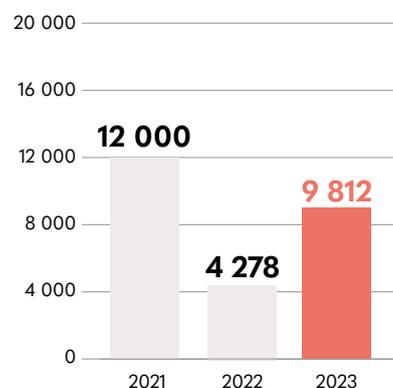
176 LOGEMENTS  
DONT 120 LOGEMENTS  
SOCIAUX

## LES PROMESSES DE VENTE

### Les promesses de vente pour les activités économiques (K€)



### Les promesses de vente pour les logements (K€)



## LES DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT (EN K€)

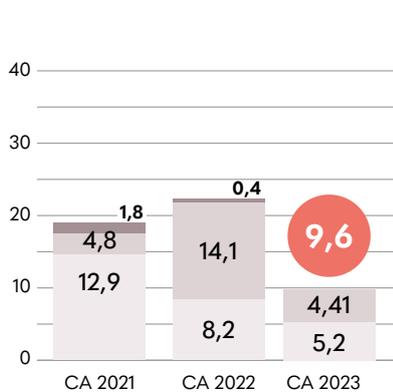
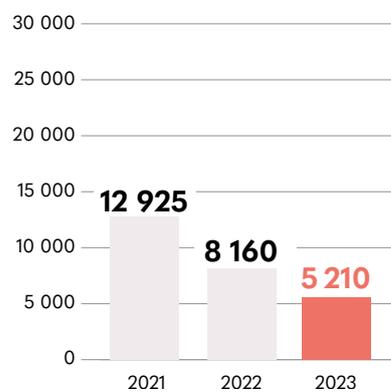
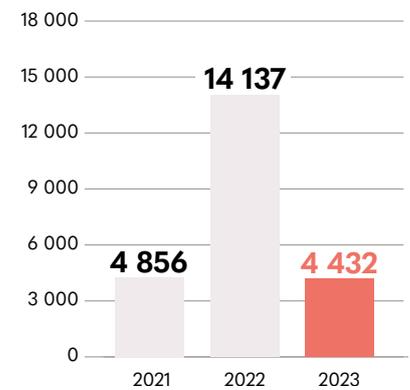
	2021	2022	2023
Acquisitions	2 296	989	692
Études et autres prestations	2 311	2 022	2 632
Participation	948	963	123
Travaux et honoraires	8 374	7 988	10 576
Dépenses non stockables	861	1 006	891
<b>TOTAL</b>	<b>14 789</b>	<b>12 968</b>	<b>14 914</b>

## LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT (EN K€)

	2021	2022	2023
Achats non stockés	87	99	86
Services extérieurs	1 222	1 166	1 015
Impôts et taxes	108	32	51
Charges de gestion*	1	170	146
Charges financières	72	90	72
<b>TOTAL</b>	<b>1 489</b>	<b>1 557</b>	<b>1 370</b>

\* Hors charges de personnel

## LES ACTES DE VENTE

Les actes de vente  
évolution du CA (M€)Ventes de terrains pour  
les activités économiques  
(CA en K€)Ventes de terrains pour  
les logements  
(CA en K€)

# Politique sociale et responsabilité sociétale

Travailler à l'EPA Sénart, c'est rejoindre une équipe de 50 collaborateurs en bénéficiant d'un parcours d'accueil et d'insertion très complet.

C'est aussi participer à des actions de solidarité et des événements conviviaux.

C'est vivre des moments d'échanges qui rendent l'organisation plus performante et nourrissent le dialogue social.

## PARTAGES

**9** moments de partage



- ▀ Une visite du château de Fontainebleau
- ▀ Deux ateliers bien-être (sophrologie et relaxation)
- ▀ Trois collectes solidaires
- ▀ Une fresque du numérique
- ▀ Deux vide-greniers internes



## LES COLLABORATEURS

**35**  **ET** **15** 

**TRAVAILLENT À L'EPA SÉNART\***

LA MOYENNE D'ÂGE DES COLLABORATEURS EST DE 42 ANS\*  
2 ALTERNANTES RECRUTÉES ET 4 STAGIAIRES ACCUEILLIS

\*Effectif au 31/12/2023

## ACTIONS ET ÉVÉNEMENTS

**11 grands cafés croissants**

▀ 2 SÉMINAIRES (SEPTEMBRE ET DÉCEMBRE 2023)

▀ 3 CAFÉS THÉMATIQUES

(CLEANING DAY, ÉPARGNE SALARIALE, FORFAIT MOBILITÉ DURABLE)

▀ 2 CAFÉS NEWS DIRECTION

▀ 4 PETITS-DÉJEUNERS



**21 réunions CSE**

DONT 12 SUR LE DÉMÉNAGEMENT

**2 nouveaux avantages sociaux**

FORFAIT MOBILITÉS DURABLES ET PRIME TRANSPORT



**1 sondage**

SUR LE SOUHAIIT DES COLLABORATEURS EN TERMES D'ACTIVITÉS BIEN-ÊTRE



## PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

**46,1 K€**

INVESTIS DANS LA FORMATION DE NOS COLLABORATEURS

**3,71 jours**

DURÉE MOYENNE D'UNE FORMATION

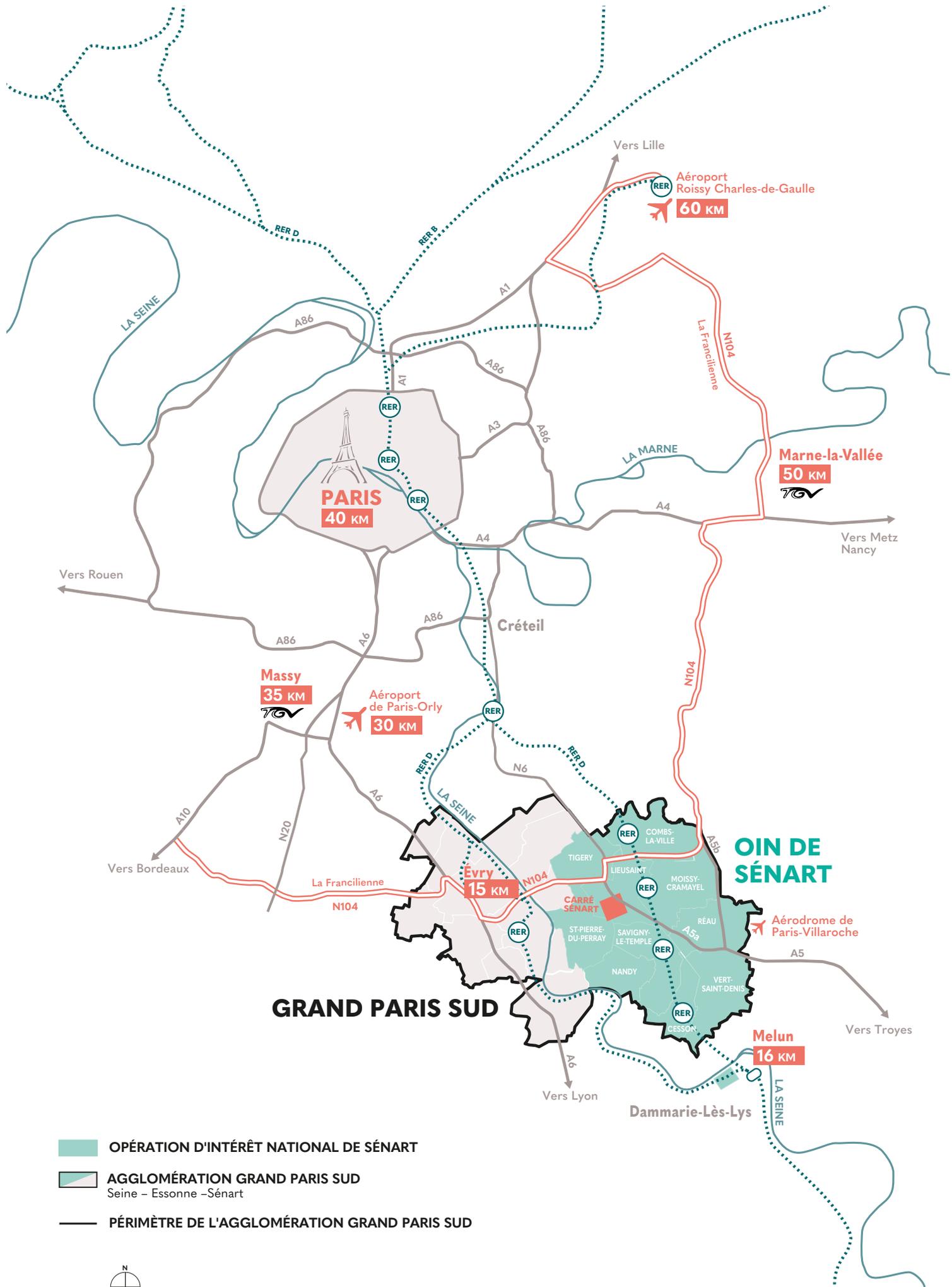
**1371**

HEURES DE FORMATIONS DISPENSÉES

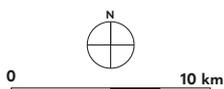
**53**

COLLABORATEURS FORMÉS





- OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE SÉNART
- AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD  
Seine – Essonne – Sénart
- PÉRIMÈTRE DE L'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD





RETROUVEZ  
LA VERSION  
ENRICHIE  
DU RAPPORT  
ANNUEL 2023



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART  
Immeuble Le Trait d'Union,  
4 allée de la mixité, CS 30844, 77127 Lieusaint  
Tél. 01 64 10 15 15

[www.epa-senart.fr](http://www.epa-senart.fr)  
[@epasenart](https://twitter.com/epasenart)



**Grand Paris Sud**  
Seine-Essonne-Sénart