

COMMUNIQUE DE PRESSE

Lieuxaint, le 18 juin 2025

Une nouvelle étape majeure pour l'écoquartier de l'Eau Vive 347 nouveaux logements en cours de construction, pour une livraison prévue fin 2026

L'avancée des travaux débutés en décembre 2024 pour construire d'ici fin 2026 près de 350 nouveaux logements à Lieusaint (77), sur le territoire de l'agglomération Grand Paris Sud, est une étape majeure pour l'écoquartier de l'Eau Vive, un projet phare mené par l'EPA Sénart et la commune. Et pour illustrer concrètement les valeurs d'excellence environnementale et paysagère des 3 programmes résidentiels à venir, Krystal Briant, directrice régionale Île-de-France de Kaufman & Broad, Antoine Delattre, directeur régional de Legendre Immobilier, et Guillaume Capitant, directeur général de territoires du Groupe QUARTUS, ont planté, ce 18 juin 2025, le 1^{er} arbre en présence de Sébastien Lime, secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne, Michel Bisson, président de Grand Paris Sud et maire de Lieusaint, et Ollivier Guilbaud, directeur général de l'EPA Sénart.



©Laurent Descloux

De gauche à droite : Antoine Delattre, Legendre Immobilier ; Krystal Briant, Kaufman & Broad ; Guillaume Capitant, QUARTUS ; Ollivier Guilbaud, EPA Sénart ; Michel Bisson, Lieusaint/Grand Paris Sud ; et Sébastien Lime, Préfecture.

Une opération d'urbanisme exemplaire qui intègre le logement autour d'une zone humide protégée et des espaces naturels préservés

L'écoquartier de l'Eau Vive est un projet de greffe urbaine de haute qualité urbanistique et environnementale, qui vise à relier le centre-bourg de Lieusaint et la gare RER de Lieusaint-Moissy, pôle d'échanges structurant pour le territoire sénartais. Porté, depuis les années 2000, par l'EPA Sénart et la commune, il est d'ores et déjà labellisé « écoquartier étape 4, c'est-à-dire « vécu » avec étude sur le retour d'expérience et « confirmé ».

Sur la commune de Lieusaint, la ZAC de la Pyramide accueille déjà, sur 139 hectares, 1 550 logements, 25 000 m² de bureaux, des commerces et de nombreux équipements culturels, éducatifs et associatifs (groupes scolaires, gymnase, collège, centre culturel, maison de la petite enfance...). Pour répondre aux

besoins grandissants de logements, une phase 2 de travaux a été initiée en 2018. L'objectif : reconvertir le terrain d'une ancienne friche industrielle (bassins de décantation d'une sucrerie démantelée en 1995) pour y accueillir 515 logements neufs, répartis en 5 lots d'habitats collectifs, sur le secteur le plus proche de la gare RER.

Cependant, une évolution de la législation concernant les zones humides a entravé le lancement de cette deuxième phase d'urbanisation. Le projet urbain actuel d'environ 16 ha évite maintenant la totalité des zones humides présentes sur site (2,8 ha) et définit des mesures de réduction et de compensation avec un site « in situ » de 10,3 ha et un site « ex situ » de 5,5 ha sur la commune de Tigery. Tous deux ont bénéficié de mesures compensatoires destinées à stimuler la biodiversité. Ces corrections ont engendré un surcoût financier qui a pu être compensé à hauteur de 50 % par les aides de l'État et de la Région Île-de-France, qui s'élèvent à plus de 2,3 millions d'euros au total, dans le cadre du Fonds Friches et de l'AMI « Reconquérir les friches franciliennes ». Le projet ayant obtenu une double autorisation des préfetures de Seine-et-Marne et de l'Essonne fin 2022, l'opération a pu reprendre son cours en 2023.

La mobilisation de toutes les parties prenantes (aménageur, commune, promoteurs, urbaniste, architectes, spécialistes hydrauliques et de la biodiversité) et le travail de co-construction réalisé ont permis de relever le défi d'installer le quartier de logements au cœur de la zone humide en préservant 100 % des espaces naturels qui formeront des espaces paysagers non praticables, où faune et flore peuvent se développer.

« Transformer l'une des rares friches de notre territoire en un tout nouveau quartier, qui parvient à répondre aux besoins de logements tout en incarnant nos ambitions d'excellence environnementale et paysagère, est un défi passionnant. À force de persévérance et de travail avec l'ensemble des acteurs impliqués, nous allons aboutir et proposer à de nouveaux habitants un lieu qui reflète le « vivre-ensemble lieusaintais dans un écrin de biodiversité », ajoute **Michel Bisson, Maire de Lieusaint et Président de l'agglomération Grand Paris Sud.**

Ce 18 juin, Kaufman & Broad, Legendre Immobilier et QUARTUS, 3 des 5 promoteurs sélectionnés pour construire les nouveaux logements, ont planté le 1^{er} arbre sur le site de l'écoquartier de l'Eau Vive, une étape-phare de ce projet emblématique qui marque l'avancée des travaux.



© Laurent Descloux

« Les habitants du territoire de Sénart sont habitués à vivre et évoluer quotidiennement dans un environnement qui respecte la nature omniprésente. Il leur tient à cœur que leur cadre de vie conserve cette identité. C'est aussi d'ailleurs l'une des raisons pour laquelle l'EPA Sénart se fixe des objectifs très ambitieux d'excellence environnementale et paysagère. Cette phase de travaux de l'écoquartier de l'Eau Vive démontre cette volonté et cet engagement », indique **Olivier Guilbaud, directeur général de l'EPA Sénart.**

Cohérence architecturale et performance énergétique au cœur du projet

Répartis dans 3 résidences distinctes, chacune édifiée par un promoteur, Kaufmann & Broad, Legendre Immobilier et QUARTUS, les 347 nouveaux logements (à l'accession, en location intermédiaire et sociale) devraient être livrés au cours du 4^e trimestre 2026.

Chacune des résidences, composée de 3 bâtiments de faible hauteur (R+3), répond pleinement aux exigences de la RE2020 et correspond aux prescriptions de l'architecte urbaniste de la ZAC de la Pyramide afin d'optimiser la cohérence architecturale ainsi que l'insertion urbaine et paysagère du quartier. Elles ont été pensées à l'aune de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de la mobilité décarbonée, des nouveaux usages, et de la performance environnementale des matériaux.

Près de 170 autres logements sont prévus dans le cadre de l'écoquartier de l'Eau Vive. Ils seront réalisés ultérieurement par Windsor et MDH Promotion dans 2 autres programmes.

« Natureva » par Kaufman & Broad

Conçue avec une ligne architecturale contemporaine et sobre par l'Atelier Herbez Architectes, la résidence « Natureva » de Kaufman & Broad alterne les jeux de volume et de contraste, avec des terrasses en cascades aux couleurs naturelles, et un élégant parement de briques en soubassement. La morphologie des bâtiments aux toitures végétalisées s'inspire des collines présentes sur le site.



©Atelier Herbez Architectes / Kaufman & Broad / Bien Ici

Les 3 bâtisses forment un écrin autour d'un cœur d'îlot verdoyant où des haies bocagères, des massifs fleuris et des nichoirs à oiseaux favorisent la biodiversité locale. Les cheminements piétonniers, les tables de pique-nique en bois, les carrés potagers ou encore la salle commune au rez-de-chaussée destinée aux résidents, ont été créés pour favoriser le vivre-ensemble dans un cadre calme et ressourçant. L'ensemble des espaces verts du projet, qui accueilleront entre autres la plantation d'une trentaine d'arbres, représente une surface de 3 190 m².

« Natureva » est composée de 83 appartements, du studio au 5 pièces : 57 logements sont destinés à l'accession libre et 26 sont des logements sociaux cédés à 1001 Vies Habitat. Les surfaces sont optimisées pour proposer des pièces spacieuses et le chauffage par pompe à chaleur, avec appoint gaz, contribue aux économies d'énergie. Les appartements sont tous prolongés par des terrasses plein ciel, balcons, loggias ou jardins privatifs. Pour la plupart traversants et/ou en double-orientation, ils bénéficient d'une belle luminosité naturelle et de vues sur le cœur d'îlot. La résidence est entièrement sécurisée (vidéophone, digicode, Vigik), équipée de locaux à vélo et dotée de 133 places de stationnement en sous-sol.

Labellisée NF Habitat et BiodiverCity et bénéficiant d'un chauffage par pompe à chaleur avec appoint gaz, la résidence « Natureva » affiche des performances énergétiques de niveau RE 2020 (IC énergie seuil 2025 et IC construction seuil 2022).

« Réaliser ces 3 premiers programmes résidentiels au cœur de l'écoquartier de l'Eau Vive a représenté un véritable défi : zones humides, espaces naturels sensibles... un environnement exigeant dans lequel il fallait s'intégrer avec justesse. Grâce à une collaboration étroite et intelligente avec l'EPA Sénart, nous

sommes fiers de voir aujourd'hui « Natureva » prendre vie », indique **Krystel Briant, directrice régionale Île-de-France de Kaufman & Broad.**

« Aqua Verde » par Legendre Immobilier



© Hive & Co

Le style contemporain de la résidence, imaginée par Landscale Architecture, se distingue notamment par un socle en béton matricé et une implantation aérée qui laisse une large place à la nature. Le vaste jardin partagé, dont les végétaux sont issus de pépinières locales et biologiques, accueille des bacs potagers et des jeux pour enfants qui invitent à une vie calme dans un cadre convivial.

84 appartements, du studio au 5 pièces, y sont proposés : 58 sont à l'accession libre, et 26 en location intermédiaire vendus en bloc à CDC Habitat. Les logements, pourvus de loggias, terrasses, balcons ou jardins privatifs, s'intègrent dans une résidence bénéficiant d'une quadruple exposition, garantissant un bon ensoleillement et un confort thermique optimal. L'agencement des espaces et les matériaux de qualité en font des lieux de vie esthétiques, confortables et fonctionnels. Le projet vise également à apporter des services complémentaires aux futurs résidents : des boîtes à colis connectées, des locaux à vélos et 135 places de stationnement en sous-sol et en rez-de-chaussée. Elle propose également des aménagements conviviaux tels qu'un bar à cycles, un terrain de pétanque et une aire de jeux pour enfants.

Illustrant la démarche environnementale durable du projet, « Aqua Verde » proposera également à ses résidents une large palette de prestations « vertes » complémentaires : système écologique de gestion des eaux pluviales, et possibilité d'installer des points de recharge pour véhicules électriques.

Labellisée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020, la résidence « Aqua Verde » utilise un système de chauffage collectif biomasse.

« Dans un contexte de crise majeure de l'immobilier et du logement, le soutien de la commune de Lieusaint et la collaboration avec les bailleurs ont été des éléments cruciaux pour mener avec succès cette opération. Nous avons imaginé « Aqua Verde », une résidence contemporaine nichée dans un environnement paysager, où nature et habitat cohabitent en harmonie. Nous sommes très fiers de l'avancée de ce programme », complète Antoine Delattre, directeur régional de Legendre Immobilier.

« Qadence » par QUARTUS

La résidence, conçue dans un style audacieux et moderne par Kanopia Architectures, alterne les toitures-terrasses et les toitures en pente. Les façades, quant à elles, jouent sur les matières, lisses, striées ou aspect brique.



© Hive & Co

Pensée comme un petit village, « Qadence » se divise en 2 ensembles immobiliers résidentiels, chacun constitué de 3 bâtiments organisés autour d'une place arborée. Des sentiers serpentent à travers un paysage vallonné offrant une vue panoramique sur la nature luxuriante.

Des abris à oiseaux accueillent oiseaux et petite faune locale pour permettre à la biodiversité de s'épanouir. Enfin, deux placettes ont été aménagées avec bancs, espace barbecue et belvédère avec terrasse en bois.

Déclinés du 1 au 5 pièces, 180 logements y sont proposés. D'une part, 58 logements en accession libre ainsi que 22 logements en location intermédiaire, et d'autre part, 100 logements sociaux réunis en une résidence intergénérationnelle cédée à Seqens. Les logements, qui sont tous prolongés par des balcons, terrasses, jardins privatifs et même des rooftops, offrent des espaces de vie généreux, confortables et pratiques. Les nombreuses baies vitrées et les vues dégagées sur le paysage environnant procurent une belle luminosité naturelle et une sensation d'ouverture sur l'extérieur. Enfin, 133 places de stationnement, ainsi qu'une bicyclerie avec outils à disposition et une crèche au rez-de-chaussée, ont été prévues dans cette résidence entièrement sécurisée.

Labellisée NF HQE et bénéficiant d'un chauffage par pompe à chaleur électrique avec appoint gaz, la résidence « Qadence » affiche des performances énergétiques de niveau RE 2020 seuil 2025.

*« Au cœur de l'écoquartier de l'Eau Vive, l'exigence architecturale a orienté tous nos choix. Nous avons mis un soin particulier à proposer aux habitants un cadre de vie harmonieux et à magnifier l'environnement dans lequel les résidents vivront quotidiennement. « Qadence » offre également une place de choix à la résidence intergénérationnelle qui, nous en sommes certains, sera un vrai plus pour les habitants du quartier », souligne **Guillaume Capitant, directeur général de territoires du Groupe QUARTUS.***

À propos de l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart :

L'Opération d'Intérêt National de Sénart, territoire de l'agglomération Grand Paris Sud, compte aujourd'hui 129 000 habitants, 9 000 entreprises et 46 200 emplois. Chaque année, Sénart génère la création de 800 emplois. L'EPA Sénart a pour mission de contribuer à impulser, mettre en œuvre et accompagner le développement des 10 communes de l'OIN de Sénart. Il participe ainsi activement à la production de logements en Île-de-France et à son attractivité économique.

Pour en savoir plus : www.epa-senart.fr

Contact Presse **Galivel & Associés**

Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel : 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 - galivel@galivel.com -

<http://www.galivel.com>

