

L'EPA Sénart défend des opérations d'aménagement durables mais "contextualisées et viables économiquement" (A. Debreil)

"Il y a énormément de vertus dans les écoquartiers. Néanmoins, n'en faisons pas non plus l'alpha et l'oméga de toute vie urbaine". C'est un aménagement "contextualisé et viable économiquement" que défend Aude Debreil, la directrice générale de l'EPA Sénart, pour qui le développement économique du territoire doit guider les choix des opérateurs, dans un respect systématique des enjeux environnementaux et notamment de la biodiversité. Dans un entretien réalisé en juin dernier, elle explique à AEF info comment se positionne l'EPA en la matière, et au-delà, quelle est la stratégie qu'il poursuit sur son territoire.



AEF info : Créée en 1973, la "ville nouvelle" de Sénart (1), située à cheval sur deux départements (Seine-et-Marne et Essonne), est liée à une OIN conduite par l'EPA Sénart. Elle concerne dix des 24 communes de l'agglomération Grand Paris Sud constituée en 2016, qui va de Grigny au Nord-Ouest au nord de Melun. Subissez-vous sur ce territoire la concurrence d'autres aménageurs ?

Aude Debreil : Aujourd'hui, Grand Paris Sud a deux aménageurs de référence : Grand Paris aménagement à l'Ouest, avec Évry, Courcouronnes, et l'EPA Sénart à l'Est. Donc nous ne sommes pas en concurrence directe. Mais il y a du diffus sur le territoire, des promoteurs qui viennent faire des opérations en direct. Cela a toujours existé : sur les 1 000 logements produits par an sur notre territoire, 700 le sont par l'EPA.

EPA Sénart

Cela pose question parce qu'un promoteur c'est un foncier, une opération, il n'y a pas de vision globale. Face à cela, si les élus ne se sont pas donné les moyens dans leur PLU d'anticiper, de bloquer, ils sont souvent assez démunis face à une opération privée. Et après, c'est la commune qui doit gérer les besoins en espaces et équipements publics, et nous, aménageurs, voyons absorbées les capacités d'équipements que nous avons constituées sur une ZAC, tout comme l'est une partie du marché.

AEF info : Quelles sont les spécificités de l'EPA Sénart ?

Aude Debreil : C'est déjà le poids du développement économique. Nous ne sommes pas un territoire identifié en Île-de-France comme un site majeur en la matière. Et dès que vous quittez la région francilienne, le foncier est beaucoup moins cher. Donc il nous faut rester compétitifs et pour cela, convaincre. Nous sommes en contact très étroit avec les porteurs de projet qui sont les utilisateurs finaux. Nous les aidons dans la conduite des procédures, par exemple pour leur permis de construire ou l'optimisation de leur implantation pour qu'ils consomment moins d'espace. Nous avons notamment déployé un écopôle (2) de 70 hectares [lequel comprend un parc d'activités dédié principalement aux entreprises écoresponsables et impliquées dans la transition environnementale (3)]. Les entreprises apprécient aussi la qualité des espaces naturels du territoire.

Ce qui nous importe aussi à l'EPA Sénart, c'est que le développement durable soit contextualisé et viable économiquement, donc avec le moins de gadget possible. Ce n'est pas la peine d'aller proposer de l'agriculture sur les toits quand vous êtes sur un territoire encore profondément agricole. Il y a toute une histoire paysagère de traitement de l'hydraulique, avec des bassins qui deviennent des lieux d'agrément, de promenade, et des efforts particuliers sur la mobilité douce. Ces éléments-là sont repris dans les nouveaux projets.

Sur le volet logement, nous composons aussi avec les contraintes budgétaires fortes des primo-accédants qui sont majoritaires sur notre territoire. Il faut donc être très vigilant sur le prix de sortie des logements, ainsi qu'au prix d'usage de ceux-ci.

AEF info : Quelle part occupe le résidentiel dans votre action ?

Aude Debreil : On produit 700/750 logements par an, en extension urbaine aussi bien qu'en tissu urbain constitué. Nous menons un très gros travail de prospective à cinq ans pour donner de la visibilité tant aux élus qu'à l'État. Nous venons de créer sur Saint-Pierre-du-Perray, dans l'Essonne, la ZAC de Villeray, avec plus de 1 200 logements à terme (4). Nous sommes actuellement en train de travailler sur la création de deux autres opérations, une sur la commune de Réau (Seine-et-Marne) prévoyant 750 logements, et l'autre sur la commune de Cesson (Seine-et-Marne), une opération de restructuration et de densification urbaine en centre-ville, de 450 logements.

Nous suivons également nos très grosses opérations en cours, notamment la ZAC de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel, avec 2 400 logements sur 15 ans. Dans ce cadre, nous avons lancé un gros travail collaboratif avec des promoteurs en 2017 concernant 450 de ces logements, avec des ateliers sur plusieurs thématiques, pour mettre au point l'opération. Nous suivons également de près l'opération labellisée écoquartier sur la commune de Lieusaint (Seine-et-Marne), L'eau vive [récompensée par le prix 2017 "Milieux

humides et urbanisme" ([lire sur AEF info](#))], qui prévoit 2 000 logements, dont 1 200 déjà réalisés. Nous attaquons une tranche de la deuxième phase, avec là aussi 400 logements en cours de consultation et un processus de coconstruction avec différents promoteurs.



Laurent Descloux

AEF info : Une spécificité de l'EPA consiste aussi en la récurrence de la construction de logements.

Aude Debreil : Oui, si nos volumes ne sont pas les plus emblématiques, ils sont récurrents. Moissy-Cramayel par exemple accueille des opérations depuis 40 ans, qui représentent 200 logements par an. Idem pour la commune de Tigery, 3 000 habitants, et qui continue au rythme de 50 logements annuels. Il y a eu 100 000 habitants en plus depuis le début de l'OIN : de 18 000, on est passés à 120 000 aujourd'hui (5).

AEF info : Qu'en est-il de la proportion de logements sociaux ?

Aude Debreil : Produire du logement social n'est pas un sujet sur ce territoire, il n'y a pas d'aversion en la matière. Quand une commune dit qu'elle veut rééquilibrer les choses avec seulement 10 % de logements sociaux sur un projet, c'est parce qu'elle a déjà 45 % de logements sociaux en tout.

AEF info : Comment répondez-vous à l'impératif actuel de mixité fonctionnelle ?

Aude Debreil : On nous fait parfois le reproche d'un manque de mixité fonctionnelle réelle dans nos opérations. Mais dans nos ZAC les parties logement et activités ne peuvent pas forcément cohabiter. Parce que personne n'a envie d'avoir des poids lourds sous ses fenêtres constamment. L'autre difficulté porte sur les commerces. Les structures commerciales des communes étant déjà fragiles, on arrive à faire des opérations résidentielles parfois d'envergure sans installations commerciales parce que les élus n'en veulent pas. Dans le cadre

de l'opération de Chanteloup, on est en train de travailler la liaison entre le quartier de l'Arboretum et le centre-ville, avec l'idée d'une implantation commerciale type conciergerie reliée aux commerçants en place.

AEF info : Vous menez aussi un travail poussé sur la biodiversité.



Laurent Descloux pour l'EPA

Aude Debreil : On entend souvent dire que l'aménagement tue la biodiversité. On a pu démontrer le contraire. On a fait un bilan sur une dizaine de ZAC, réalisé selon une méthodologie du Museum d'histoire naturelle. Il apparaît que la biodiversité à Sénart est bien meilleure en moyenne qu'en Île-de-France et qu'elle s'est fortement accrue en raison des opérations d'aménagement. Nous sommes aussi signataires de la charte pour la biodiversité dans les villes [dans le cadre du dernier Mipim de Cannes ([lire sur AEF info](#))].

AEF info : Vous êtes aussi impliqués dans le label Écoquartier. Qu'est-ce que cela représente pour vous ?

Aude Debreil : L'État attend de la part de ses établissements publics une certaine excellence et donc on se doit d'être porteurs d'une exemplarité environnementale et sociale. Le label est un remarquable outil de dialogue pour l'EPA, avec la commune comme avec l'intercommunalité. Sur notre territoire, il y a une vraie générosité des espaces publics paysagers. À tel point que certaines collectivités commencent à subir le coût de gestion de ces espaces et demandent parfois à les réduire drastiquement. Rester dans cette démarche écoquartier a une vertu pédagogique, et de dialogue entre les différentes parties prenantes nous aide à trouver des solutions moins onéreuses. En tant qu'aménageur, nous intégrons beaucoup plus l'enjeu de gestion dès la conception, puisqu'on raisonne en coût complet.

Nous avons entrepris en 2017 une évaluation de la phase 1 de l'Eau vive. Le bilan a été mitigé. Par exemple, les élus pensaient avoir été extrêmement exigeants sur le plan thermique et en fait, comme la législation a entre-temps évolué, les performances sont à peine supérieures à ce qu'existe la législation. Par ailleurs, 80 % des habitants questionnés ne savaient pas qu'ils étaient dans un écoquartier. Un point difficile à entendre pour la ville. On a constaté aussi que parfois certaines solutions techniques mises en place ont généré davantage de coûts que de qualité d'usage. On a aussi remarqué que les jardins partagés n'étaient finalement utilisés que par un nombre extrêmement réduit de personnes. Il y a également eu des débats sur la gestion naturelle des espaces verts qui aurait causé des maladies, les hérissons par exemple, étant porteurs de saletés... Tout ceci nous sert pour les autres opérations écoquartiers.

AEF info : Pouvez-vous en citer certaines, justement ?

Aude Debreil : Pour l'opération de l'Arboretum de Chanteloup, à Moissy-Cramayel, on a proposé à la collectivité de signer la charte Écoquartier. À Vert-Saint-Denis, pour l'écoquartier du Balory (470 logements, en grande partie construits), nous allons créer un parc de 7 hectares sur une opération qui en fait 31. Nous avons démarré le 1er juin une action de coconstruction du parc avec les habitants, grâce à une [application dédiée](#) appelée Balory1001rues.

Il y a énormément de vertus dans les écoquartiers. Néanmoins, n'en faisons pas non plus l'alpha et l'oméga de toute vie urbaine, contextualisons, comme je le disais tout à l'heure.

AEF info : Vous avez évoqué l'écoquartier de L'eau vive où une zone humide de plus de 17 hectares a été créée à moins de 500 mètres d'une gare RER. Avez-vous l'intention de reproduire ce type de projet ?

Aude Debreil : Nous avons mis trois millions d'euros dans cette opération. Notre établissement public s'autofinance exclusivement par la commercialisation de ses charges foncières et ne reçoit aucune subvention, simplement des cofinancements parfois. Pendant très longtemps, nous avons en effet eu des financements de l'État, mais depuis 2010, ces subventions ont intégralement disparu et l'EPA s'est substitué à l'État en matière de financement de la voirie primaire entre autres. Parallèlement, les participations aux équipements publics demeurent d'autant plus élevées que les capacités des collectivités locales subissent des effets de ciseaux... L'équation financière est aussi de plus en plus tendue en raison des procédures et des autorisations environnementales qui exigent des études de plus en plus fouillées et génèrent des coûts supplémentaires. Avec ces conditions d'équilibre de plus en plus délicates, je ne suis pas sûre d'être en capacité de remettre trois millions sur ce type de démarche...

AEF info : Vous êtes aussi coprésidente du Réseau national des aménageurs ([lire sur AEF info](#)). À ce titre, quel regard portez-vous sur les mesures contenues dans le projet de loi Elan ?

Aude Debreil : Créer un process (avec le PPA), dans lequel on peut intégrer les principaux propriétaires publics, les différents rangs de collectivités, avec l'État se positionnant comme catalyseur face à des élus poursuivant des objectifs parfois différents, c'est utile pour porter un projet jusqu'à sa réalisation. Nous vivons déjà cela en quelque sorte dans un conseil d'administration d'établissement public d'aménagement. Cela permet de se donner les moyens de traiter des facteurs bloquants comme le coût de la pollution et de trouver collectivement des solutions avec par exemple une fiscalité dédiée... Au sein de l'EPA, nous réfléchissons à cet outil pour les marges du territoire, sur de nouveaux projets.

Concernant les regroupements de bailleurs sociaux, je formule un vœu pieux : que ce soit des considérations territoriales qui priment plutôt que des considérations politiques ou capitalistiques. Comme souvent, c'est une idée intéressante. Reste à voir comment elle sera mise en œuvre.

(1) La ville nouvelle de Sénart est composée de dix communes : Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis (situées sur le département de Seine-et-Marne), Tigery et Saint-Pierre-du-Perray (en Essonne).

(2) Il est situé sur Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel.

(3) Dans le cadre de l'appel à projets "Écocité, ville de demain", l'EPA a aussi piloté une réflexion ambitieuse pour la réalisation de bâtiments de bureaux démonstrateurs du développement durable sur le Carré Sénart.

(4) Une consultation de mission d'architecte-coordonnateur vient d'être lancée pour cette ZAC.

(5) Globalement, sur le territoire de l'OIN : un tiers des habitants travaille sur place, un autre tiers travaille dans le bassin Melun-Évry et un dernier tiers sur Paris, selon l'EPA.

Cette dépêche vous a été transmise avec l'aimable autorisation d'AEF, agence spécialisée d'information. Si vous souhaitez recevoir leurs informations, n'hésitez pas à vous connecter sur www.aefinfo.fr afin de découvrir le service pour une période d'essai gratuit

Testez AEF