



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART

**DISCOURS DE Madame AUDE DEBREIL,  
DIRECTRICE GENERALE DE L'EPA SENART**

**CEREMONIE DE VŒUX du 18 JANVIER 2018**

Madame, Messieurs les députés, Messieurs les Présidents

Madame la Présidente de l'EPA, Monsieur le Président de Grand Paris Sud,

Mesdames, Messieurs les maires, Mesdames, Messieurs les élus, du Conseil régional,  
conseil départemental

Mesdames Messieurs les représentants de l'Etat

Mesdames, Messieurs, chers amis

C'est un plaisir de vous **accueillir à l'ICAM**, l'Institut catholique des arts et métiers de Sénart. Un mot sur L'ICAM, une école d'ingénieurs généraliste, née à LILLE il y a plus de 120 ans et qui a essaimé à la fois en France et à l'international et qui compte aujourd'hui 12000 ingénieurs en activité. Le campus Paris-SENART de l'ICAM a ouvert en 2015. C'est une pépite du territoire qui accueille déjà 300 étudiants, (à terme 1000) une résidence de 300 chambres, un FAB LAB depuis 2016, et qui a récemment ouvert une « école de production » pour former des décrocheurs scolaires. L'ICAM a de nombreux projets de développement et mène des collaborations avec l'environnement universitaire, institutionnel et économique. Ainsi je me réjouis que l'EPA, avec GPS, se soit engagé à soutenir des travaux d'étudiants qui vont alimenter le cluster de l'innovation logistique.

Je remercie donc Matthieu VICOT, directeur de l'ICAM PARIS-SENART et ses collaborateurs qui ont rendu cette manifestation possible, ainsi que Jean Michel VIOT, le directeur général de l'ICAM. Je leur souhaite beaucoup de succès

**-I- Je voudrais commencer mon propos par des remerciements :**

A vous tous, nombreux qui êtes présents aujourd'hui pour partager ce moment de convivialité, pour partager nos REUSSITES et NOTRE Ambition...

Des Remerciements à vous tous, élus, services de l'Etat, des collectivités, promoteurs, maîtres d'œuvre, conseils, entreprises avec lesquels nous travaillons sans relâche à bâtir des succès, car SANS vous RIEN NE SERAIT possible.

Je souhaite aussi solennellement remercier les équipes de l'EPA qui sont très investies dans leur mission au service du territoire. Remercier particulièrement l'équipe de Direction qui m'épaule étroitement, avec tant d'efficacité et de professionnalisme ; une équipe qui est appelée à fortement évoluer en 2018. En effet, F CAVAN à l'EPA depuis 12 ans est parti en fin d'année pour de nouveaux horizons, son successeur Jérôme FORNERIS, nous rejoint le 1<sup>er</sup> février. Quant à Jean Yves HINARD, il a choisi de démarrer une nouvelle vie, à partir du 1<sup>er</sup> juillet, mais pas sans avoir formé et informé son successeur, Alexandre MAIKOVSKY qui nous a déjà rejoint.

Je souhaite remercier la Présidente de l'EPA, Marie Line PICHERY : pour votre participation active à la vie de l'Etablissement, pour votre soutien bienveillant mais exigeant qui sont des aiguillons précieux.

## **-II- Des remerciements, par ce qu'en cette année 2017 nous avons collectivement engrangé des Résultats dont nous pouvons être FIERS :**

Le chiffre d'affaires a atteint le niveau exceptionnel de + 39M€ (il était de 32M€ en 2016) en raison principalement de signatures majeures sur le Parc de l'A5. Fait rarissime, le logement ne représente qu'1/4 de ce chiffre d'affaires (10M€). Ce montant résulte de la « Pause » que j'ai initiée en 2016 pour réduire l'ampleur du stock de logements à commercialiser. Il ne traduit pas une perte de dynamisme du marché du logement à SENART où + de 500 ventes ont été réalisées par les promoteurs au travers d'une vingtaine de programmes en cours de commercialisation, majoritairement en collectif. 2017 est donc une bonne année en termes de commercialisation.

En matière de développement économique, Je ne citerai que 3 exemples d'ouvertures de sites en 2017:

Sur le Parc de l'A5, le bâtiment LOG ONE, réalisé en BLANC par l'investisseur AG REAL ESTATE et qui a reçu le grand prix du SIMI, pour ses qualités architecturales et durables, accueille désormais un, leader du e-commerce CDISCOUNT.

Des entreprises, moins connues du grand public, mais leader mondial dans leur domaine ont choisi de s'implanter à SENART, je veux citer ASSA ABLOY, leader des ouvertures de portes et SIMP, leader mondial de la brosse mascara. Ces 3 entreprises vont créer 420 emplois sur le territoire. Bien sûr, il convient de rappeler le succès rencontré par l'extension du Centre commercial du CARRE SENART.

Le dynamisme s'est confirmé en 2017 et les actes de vente signés traduisent la poursuite de la diversification des activités et des emplois. Outre la signature de LEROY MERLIN sur le Parc de l'A5, l'EPA a concrétisé l'arrivée d'entreprises de service du BTP, comme PELTRAX, de service à l'industrie, comme MICHEL DIFFUSION ou encore du secteur de la biotechnologie avec BIOBANK.

Parallèlement, l'EPA a fortement investi sur le territoire en réalisant près de 29M€ de dépenses opérationnelles, en forte augmentation par rapport à 2016, qui génère un effet levier d'investissements publics et privés de 1 à 10. Parmi tous les travaux réalisés en 2017, je ne citerai que le plus emblématique parce que vous l'avez tous déjà vu : il s'agit de la passerelle piétons cycles qui franchit l'autoroute A5 pour relier la gare de MOISSY-LIEUSAIN à CARRE SENART, réalisée avec le cofinancement de la RIF.

Je voudrais mentionner combien l'appel à projet de la Métropole auquel nous avons participé avec la ville de LIEUSAIN pour la réalisation de 12000m<sup>2</sup> de bureaux sur le CARRE fut couronné de succès. Les propositions des 3 groupements candidats NEXITY, PITCH et SOPIC pour la prise en compte du développement durable et des évolutions des modes de travail et des modes de vie ont été très riches. Elles ont confirmé l'intérêt des investisseurs pour ce territoire. Le projet lauréat RACINES CARRE, porté par le groupement SOPIC prévoit la réalisation d'un pôle tertiaire d'avenir, un lieu de vie hybride dédié à l'innovation. Il est déjà initié. Il a fait l'objet d'une promesse de vente dès la fin de l'année 2017.

Je crois pouvoir dire qu'en 2017, nous sommes devenus pleinement acteurs de la nouvelle agglomération GPS. Je me réjouis que notre coopération technique ait beaucoup progressé et je ne doute pas que notre collaboration stratégique s'intensifie pour contribuer pleinement aux projets de GRAND PARIS SUD, et à l'attractivité de la Porte Sud du Grand Paris. Soyez assuré, Monsieur le Président CHOUAT, de mon engagement et celui de l'EPA.

### **-III- Alors pourquoi choisir de placer nos vœux sous le signe de la DIFFERENCE :**

Vous aurez déjà compris que ce n'est pas le message d'un village gaulois entré en résistance : c'est au contraire ADMETTRE une réalité pour en faire un ATOUT :

La Différence, c'est autant la spécificité du territoire de SENART en Ile de France, que celle de l'EPA qui a contribué à le façonner. Ces différences, nous les revendiquons comme facteur d'ATTRACTIVITE, tant pour le développement résidentiel que pour le développement économique de l'OIN et de GPS.

Du fait de son histoire, ce territoire est différent, **c'est un paysage habité**, « Sénart, ou la nature par nature » ;

**Un territoire de la biodiversité positive** grâce à la conduite simultanée à différentes échelles, et dans le temps d'un aménagement paysager et de l'aménagement urbain.

**Ce territoire dispose d'un capital foncier préservé** qui recèle encore d'importantes réserves pouvant à la fois nourrir de réelles ambitions de développement, et permettre la préservation d'espaces naturels et agricoles.

**Le territoire de SENART dispose de polarités économiques attractives** et diversifiées : le CARRE, l'ECOPOLE, le PARC A5, sont des pépites que l'EPA a mission de valoriser et qui exercent un effet d'entraînement sur l'ensemble de l'OIN et au-delà.

**Le territoire de SENART dispose d'une grande diversité d'offre résidentielle** que nous nous efforçons collectivement d'accroître avec l'ambition de promouvoir un « habitat périurbain durable ».

**Enfin, ce territoire recèle une qualité de vie** revendiquée par ses habitants (SENART Demain, Campana Eleb).

**Quant à l'EPA**, outil multiple, exclusivement dédié au développement de ce territoire depuis bientôt 45 ans, il dispose à la fois de capacité stratégique, de capacités opérationnelles, d'une capacité hors norme de développement économique, d'une capacité continue d'investissement. L'EPA est hybride, un ZEBRE.

#### **-IV- Cette Différence, comment la cultiver ?**

##### **1/ En l'incarnant pleinement par une stratégie (de l'EPA) profondément ancrée sur les atouts du territoire.**

Une stratégie **Impulsée par l'Etat** : dont les orientations stratégiques, partagées avec les élus, préconisent un développement équilibré et diversifié, à la fois économique et résidentiel, qui bénéficie au grand territoire sud francilien, conformément aux orientations du SDRIF.

Cette stratégie, nous l'avons concrétisée avec les élus par l'élaboration d'un **plan de développement à 5 ans** de qui fixe l'ambition : 3500 logements à engager, soit en moyenne 700 logements par an et potentiellement 6800 emplois qui pourraient être créés sur la période par la commercialisation de près de 200ha pour accueillir de l'activité, des bureaux, des commerces et de la logistique ou du e-commerce. Une stratégie qui ambitionne de créer plus d'emplois que l'augmentation du nombre d'actifs résultant du dynamisme résidentiel...

**Cette stratégie s'est nourrie de réflexions prospectives innovantes**, Je citerai : de la 1<sup>ère</sup> évaluation, exploratoire, d'un ECOQUARTIER, sur la 1<sup>ère</sup> phase de l'EAU VIVE à LIEUSAIN ; ou le bilan de la biodiversité piloté par l'EPA sur les opérations qu'il a réalisées.

Cette stratégie veut s'appuyer sur une innovation raisonnée, ancrée dans le territoire, au service de la qualité de vie et d'usage, tout en étant économiquement réaliste. Les travaux de Franck BOUTTE pour un bâtiment démonstrateur du développement durable qui ont nourri l'AAP MGP ont démontré que c'était possible et vont nous guider pour étendre la démarche.

Cette stratégie s'incarne enfin dans une ambition de développement économique refondée et des plans d'action associés, élaborés avec tous nos partenaires tant en matière d'attractivité économique globale que pour l'avenir de l'Ecopole parc d'activité éco-aménagé dédié aux entreprises engagées dans la transition écologique et environnementale. ;

##### **2/ En second lieu, cette DIFFERENCE, je viens d'y faire référence, nous la cultivons par une méthode de travail ouverte et collaborative.**

Qu'il s'agisse de dialogues approfondis avec les élus de SENART, de GPS ou celui que nous souhaitons engager avec nos voisins de la CAMVS, du Département et de la Région.

J'illustrerai ce propos en mentionnant le travail collaboratif que nous avons initié, grâce à la confiance de Line MAGNE, sur l'Ecoquartier de Moissy Cramayel : où nous avons tenu des ateliers pour coconstruire pendant plusieurs mois une partie du projet (soit plus de 450 logements), avec 7 promoteurs, leurs architectes, la ville et EPA.

Cette méthode nous ouvre à de nouveaux réseaux : le MEDEF, les Femmes chefs d'entreprises, les chambres consulaires...

Elle recourt à des étudiants de SCPO pour nous stimuler par leur innovation, leur impertinence, leurs rêves ou leur bon sens comme ce fut le cas à propos de «l'Avenir du CARRE SENART, comme bien commun », comme cela le sera encore en 2018 sur les formes d'habiter le périurbain.

Cette méthode c'est enfin un dialogue approfondi et continu avec l'Etat dans toutes ses composantes : local, régional, national qui accompagne, conseille et facilite nos projets.

## **-V- ET ALORS en 2018 ?**

### **On garde le CAP, on poursuit l'ambition pour faire pousser les graines que nous avons semées**

#### **1/ Outil de l'Etat, acteur de la stratégie de territoire de GPS, nous comptons poursuivre dans la voie du Développement durable et de la transition écologique et environnementale**

Quelques illustrations : Nous avons déjà prévu la tenue d'une «conférence agricole » avec les exploitants du territoire au printemps pour mieux concilier développement urbain et activité agricole, en partageant une stratégie foncière raisonnée, en contribuant à des projets de diversification de l'agriculture, des projets d'agroforesterie, des circuits courts (après BIOCOOP Ile de France et les Fermes de GALLY). C'est un rdv important pour l'EPA et je l'espère, pour le territoire.

Il y a un an, nous vous présentions la démarche participative « Sénart demain », notre contribution au projet de territoire de l'agglomération Les participants avaient formulé des préconisations qui nous inspirent : l'attention à l'agriculture, aux artisans, (Local Company sur L'ECOPOLE), une utilisation plus large des ENR, la géothermie sur le CARRE par exemple où les résultats sont encourageants.

Plus globalement, l'EPA entend initier une stratégie « Bas carbone » pour ses projets futurs d'activité ou résidentiels.

Les contacts renoués avec les associations environnementales vont se poursuivre pour nourrir notre réflexion, nos projets.

Enfin, pour mettre en cohérence ses propres pratiques d'entreprise avec les valeurs qu'il porte dans les projets qu'il conduit, L'EPA s'engage dans une démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) qui complètera la transformation initiée depuis 2 ans.

#### **2/ L'ambition du développement durable est aussi celle de la qualité résidentielle**

A ce titre, nous comptons avec les élus poursuivre les démarches d'Ecoquartiers qui ont été labellisées en 2017 : celui de MOISSY CRAMAYEL, labellisé étape 1 (l'idée et la conception), 2400 logements à terme, celui du BALORY à VERT SAINT DENIS, 490 logements labellisé pour l'étape 2, «d'un projet en chantier » et l'écoquartier de l'EAU VIVE à LIEUSAIN (2000 logements) qui est déjà en partie livré, donc labellisé à l'étape 3 où le quartier «vit déjà».

2018, sera une année de grande ambition résidentielle pour SENART. Près de 1200 logements devraient être livrés. Les promesses signées en 2017, notamment celles du macrolot de Moissy Cramayel sont à concrétiser.

Enfin de nouvelles opérations sont envisagées en consultation : soit dans le cadre de nouvelles ZAC à créer en 2018 : à REAU (750 logements) et CESSON (415 logements en centre-ville) ou à finaliser en 2018 (comme la ZAC de Villeray, à SAINT PIERRE DU PERRAY, 1270 logements) créée en 2017 ; soit dans des ZAC existantes comme la poursuite de l'écoquartier de l'eau vive où une démarche de macro-lot est envisagée.

Conformément à notre stratégie, ces consultations privilégieront une innovation raisonnée, des logements abordables avec une réelle qualité d'usage pour les habitants, la diversité des produits et des formes urbaines adaptées au périurbain durable.

### **3/ En termes de développement économique et de création d'emplois, l'année 2018 s'annonce AMBITIEUSE**

Avec de nouvelles ouvertures de sites qui viendront concrétiser les cessions de terrains 2017 : l'ouverture de LEROY MERLIN et COCA COLA sur le Parc de l'A5, ce sont 350 emplois qui sont concernés.

Le groupe japonais IRIS OYHAMA, leader mondial de la plasturgie, compte ouvrir en 2018 son siège social et son unité de production à Sénart avec à la clé 150 emplois. Son installation témoigne de l'attractivité qui résulte de la concentration des acteurs majeurs de la logistique et de l'existence du cluster de l'innovation logistique porté par GPS. Autant de points d'appui pour structurer une filière innovante de la logistique et du e-commerce qui intègre les fournisseurs, les prestataires, les utilisateurs ou les concepteurs de process de plus en plus automatisés et capitalistiques.

Par le travail qu'il mène avec les logisticiens en amont et en aval de leur installation, et la qualité des aménagements qu'il réalise en aménagement paysager, voirie, conception, l'EPA entend contribuer à réduire les nuisances de la logistique.

Les promesses signées en 2017 confirment la poursuite de la diversification de l'activité avec de belles signatures comme la société TOUPRET ou des investisseurs comme SPIRIT, JMG Partners ou Nexity.

La **commercialisation de l'ECOPOLE** devrait s'accélérer grâce à son nouveau positionnement, à l'effet d'entraînement des 6 signatures intervenues en 2017 et de la promotion du «Made in Senart» à LAS VEGAS par des entreprises de l'Ecopépinière (Electronic Loading, DOT VISION et CLEM).

**Le CARRE** qui est à la fois un site créateur de valeur, une plateforme à lancer des projets devrait bénéficier de l'impulsion donnée par l'AAP MGP.

Au-delà l'EPA entend mettre ses capacités à disposition pour contribuer à concrétiser l'ambition du **projet de VILLAROCHE**, porté à la fois par l'agglomération de GPS et celle de MVS comme en témoignent les 2 contrats d'intérêt national signés avec l'Etat.

#### **En guise de conclusion**

Je dirais que nous disposons collectivement de toutes les capacités pour que ce territoire œuvre au rayonnement de Grand Paris Sud, et au-delà.

L'EPA, par sa maturité, il aura 45 ans en 2018, par son expérience, envisage l'avenir avec confiance.

Les Perspectives 2030 que l'Etat nous a demandé de dresser pourront envisager une diversification du champ et des modes d'intervention de l'EPA au service du territoire, afin que celui-ci prenne toute sa place dans la Nouvelle Métropole, quelle que soit sa configuration.

En 2018, je vous invite à REVER, je nous souhaite de FAIRE REVER et comme le disait Oscar WILDE :

« Il faut toujours viser la lune, car même en cas d'échec on atterrit dans les étoiles »

**Très bonne année 2018 à vous tous !**