



ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT DE LA  
VILLE NOUVELLE DE SÉNART

## DISCOURS de Madame Aude DEBREIL Directrice générale de l'E.P.A. Sénart

\*\*\*

### CÉRÉMONIE DES VŒUX du 19 JANVIER 2017

Messieurs les députés, Mesdames, Messieurs les présidents,

Madame la présidente (du conseil d'administration) de l'EPA,

Mesdames, Messieurs les maires, Mesdames, Messieurs les élus,

Mesdames, Messieurs les représentants de l'Etat,

Mesdames, Messieurs;

Chers amis.

C'est un plaisir que de vous accueillir à mon tour au sein du Carré Sénart, pour partager un moment de convivialité à l'occasion de cette nouvelle année.

Mes remerciements au groupe Unibail-Rodamco, à la Directrice générale centres commerciaux France, madame Anne-Sophie Sancerre et plus particulièrement à Thibault Desmidt, directeur du centre commercial Carré Sénart qui nous ont permis d'organiser nos vœux dans cet espace enfants qui accueillera dès l'année prochaine un aquarium et sa trentaine de bassins.

Ce lieu nous va bien : garder son âme d'enfant, c'est conserver le gout d'oser, d'agir, de faire confiance à l'avenir.

**Je suis très heureuse de vous retrouver ici si nombreux un an après mon arrivée à la direction de l'EPA Sénart,**

**1. Il y a un an, j'avais pris devant vous quelques engagements :**

**L'engagement de (re) donner envie**

- envie à mes collaborateurs de s'investir sur de nouveaux enjeux
- envie aux élus de poursuivre leur rêve
- envie à nos partenaires de développer des projets ambitieux
- envie aux entreprises de se développer ;

**J'avais également pris l'engagement de placer l'année 2016 sous le sceau du dialogue** avec l'ensemble de nos partenaires, élus, Etat dans toutes ses composantes, promoteurs, opérateurs, prestataires.. pour regagner votre confiance en l'EPA.

Ma volonté est intacte de poursuivre cette dynamique. Nos objectifs sont ambitieux et la confiance est un préalable à tout engagement mutuel.

**Il y a un an je vous livrais mes 1ers ressentis, ma 1<sup>ère</sup> perception des attentes des élus, mon intuition des atouts et potentialités du territoire.**

**Aujourd'hui je peux vous dire que l'attachement à l'EPA – partagé bien au-delà du cercle de ses collaborateurs - et surtout l'attachement à ce territoire sont contagieux. En ces temps de grippe- j'ai contracté – avec bonheur - ce Virus et je ne me soignerai pas !**

**Je vous avais fait part de mon envie de travailler en équipe : alors Aujourd'hui je dis NOUS : c'est donc collectivement que nous vous présentons les vœux de l'EPA autour de la Présidente et de moi –même, avec l'ensemble des collaborateurs et un CODIR assez profondément renouvelé et féminisé qui constituent un collectif solidaire, dynamique et ambitieux....**

**2. Depuis 1 an, Je me suis attachée à Initier une nouvelle posture de l'EPA, pour réellement positionner l'EPA au service du territoire**

Même au sein des Opérations d'Intérêt National et des établissements publics de l'Etat, l'aménagement doit être profondément partenarial et partagé avec les élus. Des postures historiques que les uns ou les autres m'ont qualifiées « d'arrogantes », de « donneurs de leçons ».. ne sont plus tenables : l'EPA doit être désormais à l'écoute, dans le dialogue, la pédagogie, la coopération, la co-construction, agir avec plus de transparence, mais – cela va sans dire - sans rien renier de ses convictions, de ses valeurs, de son ambition, sans négliger ses très fortes contraintes économiques.

- **C'est dans cet esprit que nous avons travaillé avec les élus** : les échanges que nous avons pu avoir durant toute l'année 2016, m'ont convaincue de leur volonté de poursuivre un développement ambitieux, de conduire des projets partagés : l'EPA est d'abord au service des territoires.

- Une nouvelle posture qui s'est traduite par l'engagement d'une **démarche ambitieuse et inédite pour un EPA : « Sénart Demain »**. Avec le concours de l'agence CAMPANA ELEB, nous avons réalisé une enquête auprès de 200 habitants et usagers sur leur vision de Sénart, son avenir et les priorités pour demain et 40 personnes ont été interviewées.
- Cette enquête a fourni la matière à une soirée d'ateliers débats à laquelle ont participé 160 personnes habitants, usagers, décideurs économiques, représentants de l'Etat, élus pour imaginer ensemble des propositions pour l'avenir. Une nouvelle posture cela va même parfois jusqu'à ne pas donner la parole aux élus et leur demander, comme l'EPA, d'être à l'écoute... à tous je renouvelle mes remerciements. Les enseignements sont riches, nous les partagerons.
- **Cette nouvelle posture de l'EPA impose de nouvelles manières de travailler pour les collaborateurs, une nouvelle organisation...** qui favorise l'esprit d'équipe, le développement de nouvelles compétences et redonne du sens à l'action.

#### **Une nouvelle organisation pour**

- mieux répondre aux attentes de nos partenaires publics et privés
- être plus agiles dans un contexte en mutations
- être plus innovants pour préparer la ville de demain
- être plus efficaces et performants dans un contexte économique ultra concurrentiel.

Cette nouvelle organisation – dont le schéma final sera soumis aux Instances Représentatives du Personnel dans les tous prochains jours - sera l'aboutissement d'une réflexion menée collectivement depuis plusieurs mois qui a porté une attention particulière aux questions des ressources humaines.

La qualité du dialogue social désormais restauré au sein de l'EPA m'autorise aujourd'hui à vous présenter en avant-première les grandes lignes de l'organisation souhaitée en 3 pôles :

Une Direction des opérations, bicéphale, conduite par Jean-Yves HINARD et François TIROT se substituera aux anciennes Direction de l'Aménagement et Direction de l'Urbanisme et du Paysage pour une meilleure transversalité et une plus grande efficacité. Les opérations seront menées par des Responsables d'opérations et des conducteurs d'opérations pleinement responsabilisés sur tous les aspects de la conduite des projets qui leur seront confiés et qui seront vos interlocuteurs privilégiés.

Une Direction générale du développement pilotée par Agnes RAMILLON, qui s'appuiera sur Marylin HUTEAU et Frédéric CAVAN, est créée pour d'avantage de synergies entre marketing, communication, développement économique et habitat, pour développer avec nos partenaires une stratégie plus ambitieuse.

Un Secrétariat général, confié à Marie Cecile LAUNAY, est créé pour diffuser au sein de l'EPA, et vis-à-vis de nos partenaires, une plus grande rigueur financière et juridique, accroître notre efficacité en termes de commande publique et de contrôle de gestion, pour enfin mieux valoriser nos ressources humaines et accompagner un management innovant.

### 3. En 2016, nous nous sommes attachés à sécuriser notre chiffre d'affaires et à faire avancer nos projets

Nos efforts ont été récompensés puisque nous avons enregistré un chiffre d'affaires de 32 M€ (vs 30 M€ en 2015) généré pour moitié par les activités et pour moitié par le logement :

1/ Le bon niveau notre CA en développement économique, près de 15M€ en 2016, représente potentiellement la création de plus de 800 emplois.

Il traduit la dynamique du territoire, la force de son écosystème, le potentiel des filières déjà présentes.

Je voudrais citer quelques exemples pour illustrer mon propos :

L'entreprise japonaise Iris Ohayama, leader dans la plasturgie pour la grande distribution va installer ici son siège pour l'Europe du sud et un lieu de production. Certes, s'installer sur le Parc d'Activité du Levant, pour un Japonais, a sûrement été déterminant, mais ne négligeons pas la proximité immédiate de ses principaux clients de la grande distribution, et enfin l'efficacité de tous les acteurs publics qui se sont coordonnés admirablement pour faire aboutir ce projet dans une concurrence territoriale acérée. Réjouissons-nous que l'effet « Cluster de l'Innovation logistique » ait joué à plein.

2<sup>ème</sup> illustration : la confiance de nouveaux acteurs qui investissent sur ce territoire pour des entrepôts ou de l'activité industrielle, qu'il s'agisse d'AG REAL ESTATE qui lance en blanc 62 000 m<sup>2</sup> sur le futur parc logistique de l'A5 ou de SPIRIT entreprises qui lance à Saint-Pierre-du-Perray une 1<sup>ère</sup> tranche d'un programme d'activité de 20 000 m<sup>2</sup>.

Un 3<sup>ème</sup> exemple, fondamentalement différent, illustre la confiance de partenaires historiques de l'EPA comme Carré Haussmann qui a lancé 5 700 m<sup>2</sup> de bureaux pour un centre médical sur le Carré ou l'entreprise BALLESTRERO, filiale de Bouygues construction, qui construit ses propres bureaux sur l'écoquartier de l'eau vive dans une opération conduite par PITCH PROMOTION.

2/ En matière de logement, ce sont 900 logements qui ont été engagés et commercialisés par l'EPA en 2016, malgré le choix d'une pause pour le lancement de nouvelles consultations. Le logement représente 17M€ de CA (> de plus de 3M€/2015) et des montants qui n'ont pas été atteints depuis 2011.

Les ventes des promoteurs aux particuliers ont atteint 540 ventes (près de 100 logements de plus qu'en 2015). La commercialisation de 8 programmes s'est achevée en 2016, 22 demeurent en cours de commercialisation sur l'ensemble de l'OIN.

Je rappellerai ici l'interaction de nos dynamiques économiques et résidentielles. Notre production de logements renforce notre attractivité auprès des entreprises puisqu'elle permet à leurs salariés de se loger facilement et d'accéder à une offre de logements diversifiée.

### 3/ En matière de réalisation de Travaux

Le niveau de nos dépenses a été exceptionnel en 2016 : 25M€ de travaux ont été engagés (soit + 50% vs 2015) sur l'ensemble des opérations conduites par l'EPA. Un montant important qui atteste la capacité de l'EPA à impacter de facto l'économie locale et l'emploi. Je rappelle qu'1 M€ d'investissement public génère environ 10 M€ d'investissement privé.

#### **4. 2016 fut aussi une année de transition... pour un territoire en transition**

Nouvelle directrice générale, nouvelle posture, nouvelle organisation, pour de nouvelles méthodes de travail..

Une année de transition pour le démarrage de la nouvelle agglomération de Grand Paris Sud avec laquelle nous apprenons à travailler..

Pour interroger nos pratiques, nos stratégies et toujours mieux comprendre pour mieux préparer l'avenir.

Nous sommes en effet sur un territoire à nul autre pareil, un paysage périurbain habité, « la campagne à la ville », dit un interviewé, qui ne correspond pas tant par son échelle que par ses projets aux canons habituels d'un projet urbain dense, compacte, multifonctionnel. Mais c'est un territoire « où l'on vit bien » revendiquent les interviewés.

Afin d'élaborer avec nos partenaires les bases d'une stratégie renouvelée d'attractivité, qui soit fondée sur notre ADN propre,

afin de nourrir le projet de territoire qu'est en train d'élaborer l'Agglomération de Grand Paris Sud,

différentes études ont été réalisées pour mieux connaître nos marchés - activités, commerces, logement.

Des études plus prospectives ont également été confiées à des étudiants de Scpo pour accompagner nos réflexions sur les franges de la ville nouvelle et l'avenir du Carré.

La réflexion est à poursuivre sur les formes urbaines pour imaginer un habitat périurbain diversifié, pour inventer avec nos partenaires *un modèle innovant de territoire péri-urbain*, passer de la ville nouvelle à une nouvelle ville.

Avec les promoteurs nous amorçons un mode de travail plus collaboratif, avec un EPA moins prescriptif. Nous souhaitons les associer plus en amont de nos projets. J'attends également de leur part qu'ils soient force de propositions pour bâtir des projets innovants qui répondront aux usages de demain.

Vous l'aurez compris, la volonté de l'EPA est de répondre au plus près aux attentes de chacun en tenant compte au mieux des contraintes économiques et environnementales.

#### **5 / En 2017 L'EPA Sénart, entend être un acteur dynamique de Grand Paris Sud et de la Métropole en s'appuyant sur nos compétences qui font notre richesse et en nous tournant vers l'avenir**

C'est le sens des vœux que nous vous avons adressés.

Ce sont ces compétences qui ont bâti l'histoire de l'EPA, qui ont bâti la ville nouvelle et qui nous permettront demain de passer de la ville nouvelle à une nouvelle ville.

A l'occasion de « Sénart Demain » nous avons eu des témoignages qui attestent d'une réussite : des témoignages d'habitants heureux et fiers, des habitants attachés à leur territoire et à la préservation de leur cadre de vie « C'est un territoire qui vit bien ». « Ici on vit vert » « c'est la campagne à la ville ». « Il y a des champs et des forêts et il faut que ça continue »

#### Des habitants qui apprécient la qualité des opérations urbaines

*« A Sénart, il y a un urbanisme qui permet de bien vivre, c'est un modèle original ». « On sent que c'est un développement raisonné » « Et puis ici, il y a tout... pas besoin d'aller à Paris ».*

Nous avons aussi entendu des habitants qui pointent leurs difficultés d'accéder à l'emploi ou à des emplois diversifiés, à la formation, aux transports, qui ont de fortes attentes pour le développement de toutes formes de réseaux

*« Sénart c'est bien, il a de beaux bâtiments, on a de la verdure et tout ça, c'est agréable à vivre, mais y travailler c'est compliqué ». « Ca se développe ok, mais Sénart on peut pas y trouver d'emploi. Quand il y a l'installation d'une entreprise, on n'a pas forcément les emplois et on est obligé d'aller à Evry ou à Paris ». « Moi au forum de l'emploi, je n'ai vu que des emplois dans la logistique ou le commerce, donc rien pour moi. Moi je travaille dans le tertiaire ». « Il faudrait plus de liaisons entre les communes, c'est compliqué de se déplacer sans voiture ». « Le RER D c'est souvent la galère ! ».*

Il nous appartient de rester à l'écoute... Nous poursuivons cette démarche que nous avons initiée pour analyser collectivement les propositions qui ont été formulées lors des ateliers, pour accompagner ces projets dans la mesure de nos capacités et de nos compétences.

#### **Quels sont nos métiers ? En 1<sup>er</sup> lieu : Concevoir la ville de demain ...**

C'est bâtir une vision à long terme :

C'est fabriquer à Sénart un projet qui soit adapté à des modes de vie que l'on ne connaît pas encore, c'est déjà imaginer des alternatives à la voiture, rendre possibles de nouveaux usages..

C'est donner une réalité au propos de cet étudiant interviewé qui affirmait « Paris c'est démodé, l'avenir c'est Sénart » !

C'est bâtir prioritairement et collectivement une stratégie ambitieuse et diversifiée de création d'emplois, de développement de filières adaptées aux caractéristiques du territoire et à ses forces intrinsèques.

C'est contribuer avec nos partenaires à l'avenir du grand territoire sud est francilien même au-delà des limites intercommunales.

#### **Notre métier, c'est Aménager durablement :**

La durabilité c'est concilier les dimensions économiques (ou développement territorial), sociale et écologiques ou environnementales des projets.

*Un aménageur qui porte le nom d'une forêt c'est déjà tout un programme !*

La place de la nature, de l'agriculture, de la biodiversité dans nos projets sont des composantes essentielles à promouvoir tout en intégrant la préoccupation des élus de fabriquer une ville moins chère à faire fonctionner...

Aménager durablement c'est prendre en compte prioritairement la qualité d'usage des quartiers, c'est placer les habitants au cœur des projets.

Le défi qui s'ouvre à nous c'est de préserver cette qualité de vie reconnue tout en devenant plus économes du foncier, plus économes en énergie, et pourquoi pas bas carbone ? Nous pourrons grâce à Grand Paris Sud, nous appuyer sur les expériences déjà menées pour enrichir mutuellement nos démarches.

Conformément aux orientations définies par la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable, madame COSSE, nous comptons présenter en 2017 de nouvelles candidatures à différents stades de Labellisation Ecoquartiers pour l'Eau Vive à Lieusaint, le Balory à Vert-saint-Denis ou le quartier de Chanteloup à Moissy.

C'est donc dans cet esprit que nous abordons en 2017 la création de 3 ZAC qui représentent potentiellement 2 400 logements à Saint-Pierre-du-Perray, Réau et Cesson.

Aménager durablement c'est aussi ré-intervenir en renouvellement urbain sur les territoires les plus anciens qui le nécessitent : nous répondons présents aux sollicitations des collectivités.

Aménager c'est aussi et surtout réaliser des travaux. A nouveau en 2017 leur niveau sera très important : 25M€ ont été budgétés, principalement dédiés à l'accueil d'entreprises (ex. parc A5 = 14M€)

### **Développer des projets innovants :**

Le Carré Sénart, « phare de l'agglomération de Grand Paris Sud », a vocation à devenir un pôle de centralité du sud francilien tourné vers la culture, la formation et le temps libre selon le contrat d'intérêt national conclu entre l'Etat et les collectivités en 2016.

C'est donc - presque - naturel qu'il ait été retenu parmi 61 sites de l'appel à projets lancé par la Métropole du Grand Paris.

Le Carré continue son développement, en 2017, nous inaugurerons à quelques mètres d'ici l'extension du centre commercial, nous verrons bientôt sortir de terre le pôle santé et 1 nouvel hôtel, ainsi qu'un nouvel immeuble de bureaux à proximité de l'ICAM ...

En s'appuyant sur cette dynamique, notre ambition est d'imaginer un nouveau projet (12 000 m<sup>2</sup>) qui affirme la dimension innovante du Carré notamment sur des aspects techniques et écologiques et fasse émerger de nouveaux usages sociaux et numériques. Aujourd'hui, j'ai le plaisir de vous annoncer que 6 candidatures ont été déposées et que le choix d'un candidat devrait intervenir à l'été.

En 2016, Sénart a également été récompensée dans le cadre de l'appel à projet Ecocité Ville de demain, avec 7 projets Lauréats. Nous comptons bien poursuivre la démarche.

### **Enfin, notre dernier métier est de « Promouvoir »**

Promouvoir est d'autant plus nécessaire lorsqu'on agit sur un territoire différent.. Mais faisons de Nos différences, une force et une richesse.

Nous l'avons entendu à travers la parole des habitants, nos espaces naturels, et agricoles, cette qualité environnementale exceptionnelle ...c'est notre marque de fabrique ! Notre ADN Vert !

Notre rapport à l'espace et aux déplacements dans un territoire péri-urbain, nous obligent à concevoir notre propre modèle de développement urbain hors des modèles classiques. Un modèle à inventer !

### **En guise de Conclusion**

Je ne peux m'empêcher de vous rappeler à quel point le dynamisme de Sénart est rare. Plus de 9% de croissance en nombre d'emplois ces 5 dernières années, c'est 9 fois plus que la moyenne régionale ! Nous pouvons en être fiers ! Conserver ce dynamisme exige une mobilisation hors du commun, c'est l'ambition de l'EPA.

Pour terminer, je souhaite remercier l'ensemble des partenaires de l'EPA : élus, services de l'Etat, des collectivités, promoteurs, entreprises avec lesquels nous travaillons à bâtir des succès.

Je souhaite remercier plus particulièrement les équipes de l'EPA qui sont très investies dans leur mission, qui apportent leur énergie, leurs compétences et leur engagement à l'œuvre commune.

Vous aurez pu constater que mon enthousiasme s'est encore accru en 1 an !

J'espère vous avoir convaincus de mon envie et de celle de tout l'EPA, d'agir toujours mieux, avec dynamisme, au service de Grand Paris Sud, du Grand territoire, de la Métropole. En effet, j'aimerais, comme Bill Gates pouvoir dire « Ce que je fais de mieux c'est partager mon enthousiasme ».

Je vous invite à découvrir SENART DEMAIN le film sur notre nouveau site internet que vous pourrez découvrir à cette occasion.

**Je souhaite à chacun d'entre vous ici présent une Belle et heureuse année !**

**Quelle soit porteuse d'avenir, d'innovations, en 1 mot qu'elle soit DIFFERENTE.**