

1 Versailles Grand Parc et Satory dans le projet de Paris-Saclay et dans le « Nouveau Grand Paris »

1.1 Le Schéma de développement territorial de Paris Saclay

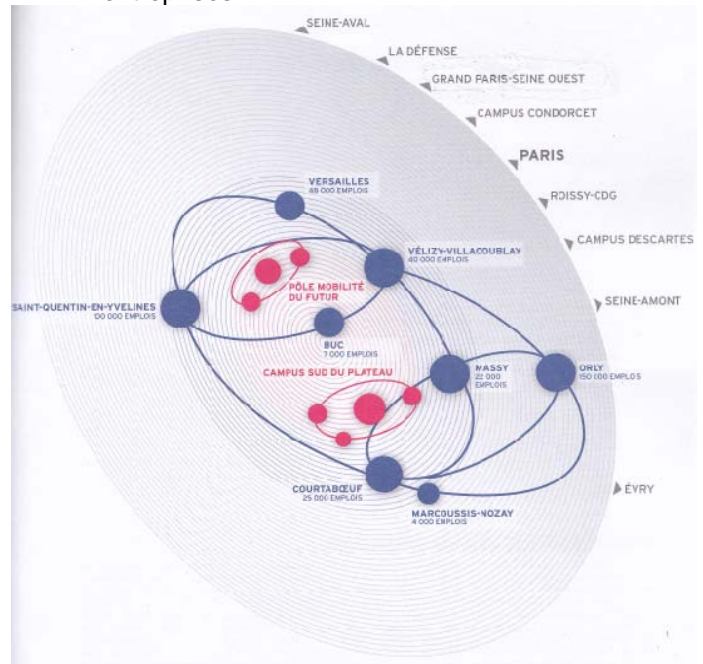
A défaut d'avoir adopté les contrats de développement territorial dans les délais fixés par la loi relative au Grand Paris de 2010, c'est-à-dire avant fin 2011, un schéma de développement territorial a été élaboré pour définir de premières orientations pour le territoire de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris Saclay. Le projet Paris Saclay s'organise autour de 2 sites stratégiques :

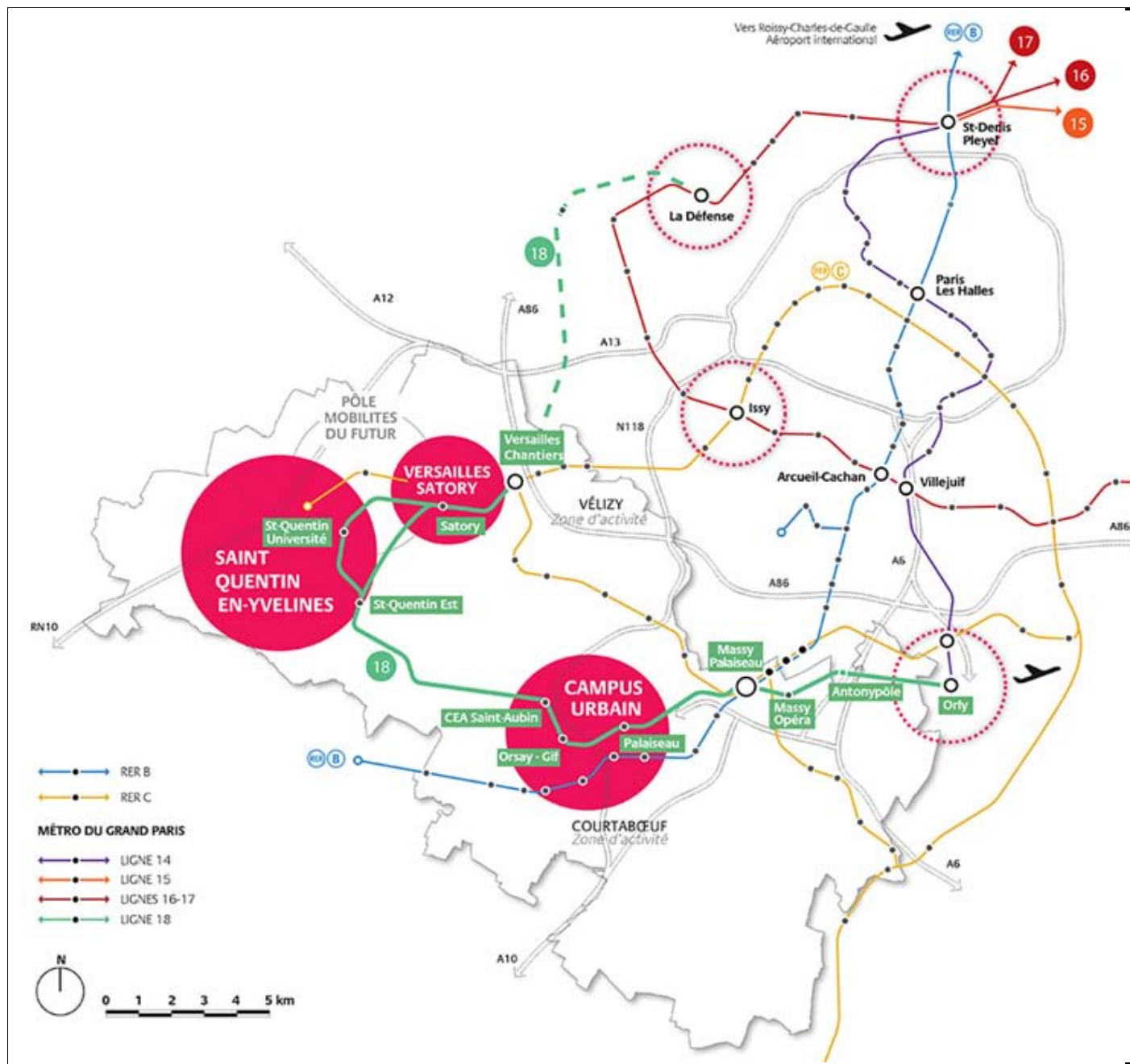
- la zone sud du Campus de l'Université Paris Saclay qui devrait concentrer rapidement 30 000 étudiants et 20 000 enseignants-chercheurs ou chercheurs et 13% de la recherche française, (40 000 étudiants et 25 000 chercheurs en 2040).
- la zone de Versailles Satory/St-Quentin-La Minière, futur pôle « mobilités du futur », encore à l'état de définition.

Le Schéma élaboré par l'Etablissement Public de Paris Saclay (EPPS) distingue les deux pôles (en rouge) du cluster Paris-Saclay, et les 5 pôles économiques (en bleu) de Paris-Saclay. Versailles Grand Parc y fait figure de parent pauvre :

- Courtabœuf : 25 000 emplois/1300 entreprises
- Saint-Quentin-en-Yvelines : 108 000 emplois et un poids significatif de gros groupes

- Vélizy-Villacoublay : 40 000 emplois et 1000 entreprises
- Massy-Europ'Essonne : 25 000 emplois
- Versailles Grand Parc : 90 000 mais seulement 8 000 emplois sur les « zones d'activités économiques de Buc-Les Loges-Toussus-le-Noble qui en concentrent la majorité des entreprises ».





Les chiffres clés du Projet Economique, Scientifique, et Urbain de Paris-Saclay :

- 33 000 hectares
- 7 000 hectares en OIN
- 15 % de la recherche française
- 30 % de la R&D francilienne
- 5 milliards d'euros d'investissement public

Le développement sur le Plateau de Saclay s'accompagne de la sanctuarisation par la loi d'une « zone de protection naturelle, agricole et forestière » non urbanisable dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay qui est aussi le dernier poumon vert de la Région Ile-de-France aussi proche de la Capitale (pour lequel Essor de Versailles s'était battue avec les

autres associations de la zone). La délimitation précise vient d'être publiée par décret en Conseil d'Etat du 27 décembre 2013.







La carte suivante montre en vert foncé les espaces naturels ou forestiers, en vert clair les espaces d'exploitation agricoles, et laisse bien ressortir au sud de Saclay la zone en gris concernée par le Campus de Paris-Saclay.

Enfin, paradoxalement, dans le volet culture du Projet Paris Saclay décrit dans le Schéma de développement territorial, Versailles Grand Parc n'apparaît guère que par son Château, évoqué comme le fleuron des nombreux monuments historiques.

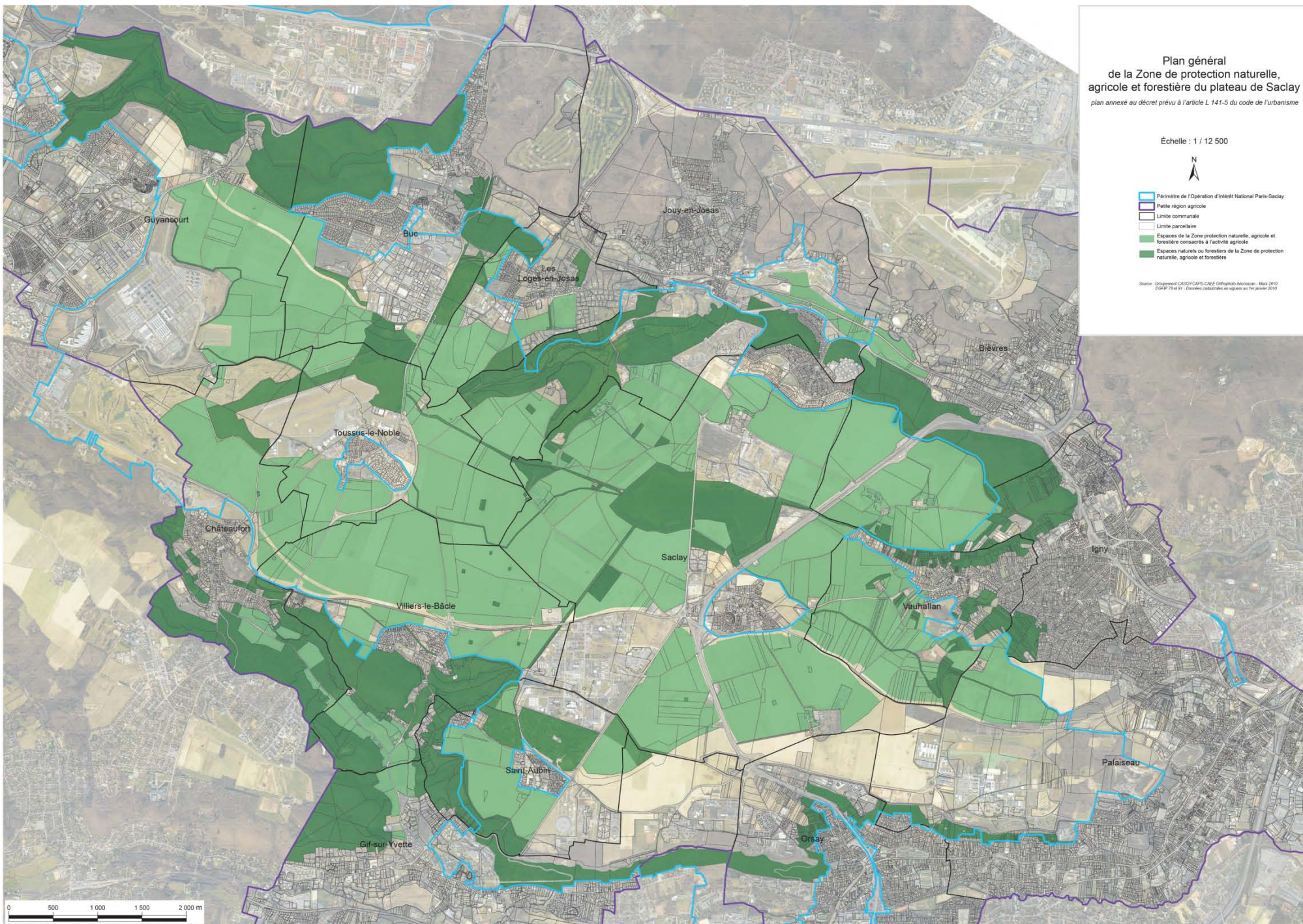
Plan général
de la Zone de protection naturelle,
agricole et forestière du plateau de Saclay
plan annexé au décret prévu à l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme

Echelle : 1 / 12 500



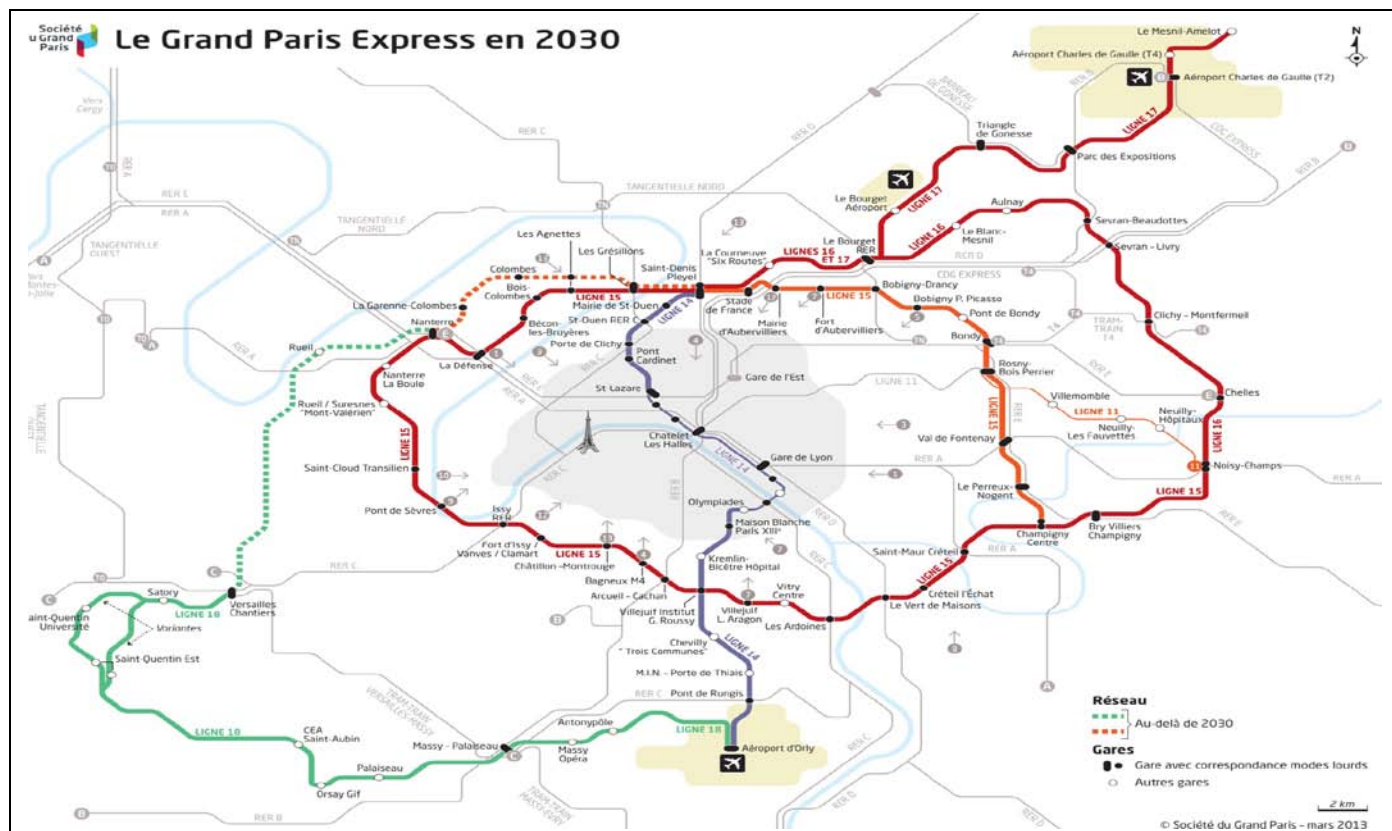
-  Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay
-  Petite région agricole
-  Limite communale
-  Limite parcellaire
-  Espaces de la Zone protection naturelle, agricole et forestière consacrés à l'activité agricole
-  Espaces naturels ou forestiers de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière

Source : Groupement CERSY/CAPIE/CAE/CEG/CEM/Alençon - Mars 2010
DGGP 78 et 91 - Données cadastrales en vigueur au 1er janvier 2010



1.2 Massy-Versailles : Le dernier maillon du métro Grand Paris Express et des risques de retard se répercutant sur Satory

Officiellement, le réseau dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Société du Grand Paris (SGP) est entièrement financé de même que la rénovation complète du réseau francilien existant, le tout pour 30 milliards d'euros d'ici à 2030. Dès maintenant, une fiscalité spécifique s'applique dans tout le territoire francilien : taxe spéciale d'équipement sur les taxes d'habitation, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux.



Toutes les lignes du réseau seront déclarées d'intérêt public et donc prêtes à construire en même temps en 2016 après des enquêtes publiques menées en 2015.

Mais la ligne verte 18 (2.5 milliards d'euros environ) sera la dernière à être mise en service selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Massy-Campus de Paris Saclay-CEA en 2023
- Massy-Orly en 2027, au moment où le prolongement de la ligne 14 desservira Orly
- CEA-Versailles Chantiers en 2030.

Les deux options suivantes seront levées par la Société du Grand Paris en septembre 2014 avant la concertation préalable à l'enquête publique :

- choix du système de transport et du matériel correspondant (gabarit et capacité notamment)
- choix du tracé dans St-Quentin-en-Yvelines : direct par le techno-centre Renault de Guyancourt ou via l'Université et le centre de l'agglomération.

Dès à présent, il est envisagé une montée en souterrain de Massy sur le plateau puis un tracé en principe en viaduc au-dessus de la voirie (avec une option au sol ou en souterrain autour de Chateaufort).

De grandes incertitudes menacent la ligne 18 :

- incertitudes techniques et acceptation des tracés

- et surtout incertitude de financement et de délais puisqu'elle supportera tous les retards de construction des autres sections du réseau, et tous les surcoûts qui risquent de ne laisser qu'une portion congrue et de peser sur les choix techniques et de tracés.

L'aménagement du pôle de Satory-La Minière se fera avant la mise en service d'un transport collectif de qualité et ce dernier sera soumis à tous les retards analysés ci-avant.

1.3 Une charte d'aménagement qui suscite des questions

Rédigée sous maîtrise d'ouvrage EPPS/VGP par la direction de la communication et des relations institutionnelles de l'EPPS à partir des documents des architectes et urbanistes mandatés (page 20), la « **Charte Urbaine et paysagère - Satory Ouest Versailles** » (20 pages ; août 2013) est un document de communication et non une étude mais il reprend des éléments d'études non rendues publiques et notamment il s'appuie sur le schéma d'aménagement du secteur ouest de Satory commandé par l'EPPS (page 3).

Tout y est d'autant plus au superlatif que rien ne s'y passe : « quartier d'exception », « habitat de grande qualité », « entreprises de pointe », « ambition architecturale », « exigence en matière de développement durable », bref un « projet phare

pour Versailles, les Yvelines et l'OIN Paris-Saclay » ... mais pas de ligne 18 de desserte avant longtemps (page 3).

Même si c'est un document de communication pour combler un vide persistant, entretenu par on ne sait même plus combien d'études, plusieurs questions se posent :

- On rappelle que la charte ne se substitue pas au PLU de Versailles qui a fixé des hauteurs maximales des bâtiments « en respectant les règles de hauteur liées à la visibilité du château » et, ce qui n'est pas rappelé, après condamnation par le tribunal administratif au nom de la protection de la vallée de la Bièvre... Pourtant, on prône une certaine densification qui, combinée avec des espaces verts, («paysage intermédiaire... de prairies parsemées d'arbres... », page 12 ; « contenir l'urbanisation, afin d'éviter l'étalement des constructions par une certaine intensité », page 13) conduit à des immeubles d'une certaine hauteur...
- Comment intégrer dans cet « Eden » la piste de chars, dont la conservation est souhaitée par les industriels, considérée comme essentielle par les planificateurs et actée par les décideurs ?
- La Charte parle d'« Amplifier l'horizon boisé » de cette « île de nature » « bien connectée » mais alors quid de l'échangeur RN12/RD91, dont un précédent projet fut abandonné pour atteinte au rideau végétal protégeant la visibilité du Château, par ailleurs rappelée dans le document comme une règle à respecter... On nous dit qu'il est à nouveau à l'étude par les services de l'Etat et on le présente page 19 comme « LE » projet qui « créera les conditions propices à l'émergence d'un nouveau quartier au cœur géographique du plateau de Satory » : c'est le seul projet cité dans le court chapitre conclusif « Les temporalités du développement » qui esquisse les conditions d'une première phase !
- De même, le document évoque « des promenades en corniche » côté sud du plateau où la vue n'est aujourd'hui pas possible sur la vallée de la Bièvre sauf à dégager cette vue dans le bord boisé, pourtant espace protégé
- Mais surtout, dans l'attente d'une date incertaine pour la ligne 18, le problème de l'accessibilité reste entier ; outre l'échangeur RD91/RN12 considéré comme prioritaire mais posant problème, on parle des échangeurs des Garennes et de l'Epi d'Or à l'ouest. On évoque aussi la réutilisation de la voie militaire St-Cyr-Satory. Mais aucune liaison performante avec le pôle majeur des Chantiers surtout si on renonce à la réalisation, pourtant possible, d'une voie bus sur la rue de la Porte de Buc qui permettrait une navette à haute qualité de service via les quartiers militaires de Satory Est... à condition bien sûr que l'armée renonce à en interdire l'accès par l'avenue Moncey (aujourd'hui seuls quelques bus empruntent cet accès fermé par une barrière qui se lève à leur passage).

L'avenir de Satory Ouest passe par une bonne accessibilité qui n'est pas réalisée aujourd'hui mais

le problème de fond ne reste-t-il pas que l'Armée n'a jamais clairement accepté qu'un véritable quartier ouest voit le jour, surtout si c'est un quartier mixte avec des habitants non liés à la Défense ? On est loin des directives de dessaisissement des terrains de l'Etat dont les affectataires ne pouvaient en justifier l'usage. C'est d'ailleurs pourquoi Versailles Grand Parc a conditionné le respect des objectifs des logements à construire, au respect des engagements de l'Etat.

1.4 Contrat de développement Yvelines/Versailles Grand Parc/Versailles : Un faible engagement local

Dans le cadre de son Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines SDADEY, le Conseil Général a partagé avec Versailles Grand Parc et Versailles une vision commune de Paris Saclay, le « **Contrat de développement équilibré des Yvelines pour la mise en œuvre de l'OIN de Paris-Saclay 2013-2016** » de juin 2013 qui décline trois ambitions :

- ancrer la recherche et l'innovation au service de la dynamique économique et en premier lieu à Satory, pôle du cluster de la mobilité du futur
- conjuguer attractivité résidentielle et dynamique économique sur les secteurs à forts enjeux : Satory, Matelots et Pion et frange-est de la Plaine de Versailles
- mailler le territoire avec les grands pôles de la métropole parisienne.

Le développement de Satory-ouest s'y dévoile : répartition 50%-60% d'activités économiques sur 400 000 m² (dont 60-70% liés à la mobilité du futur) et 50-40% de logements et équipements publics, 4000-5000 logements dont 25% de logements sociaux, avec une première phase d'au moins 1000-1500, taille critique pour faire quartier urbain

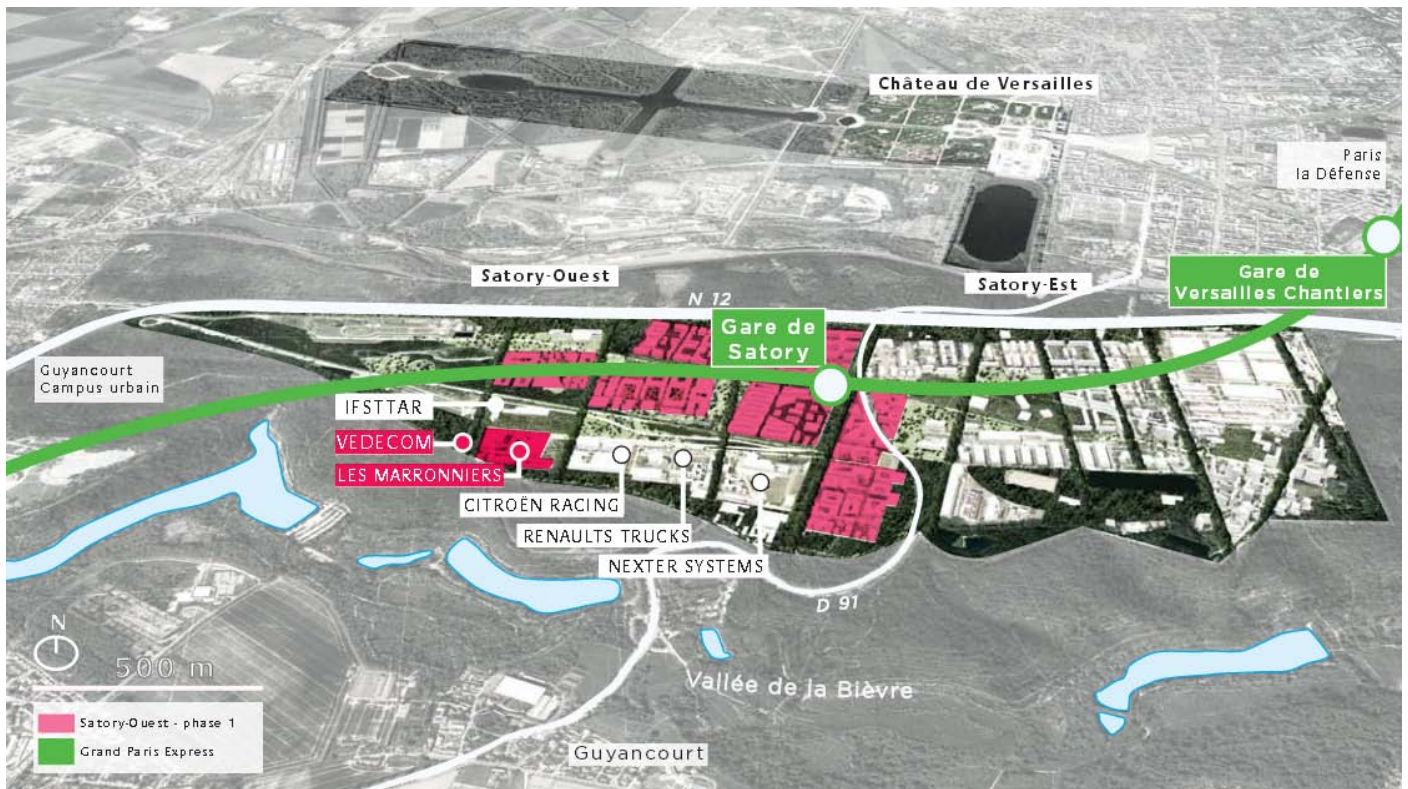
La **Convention opérationnelle** entre les trois collectivités prévoit le cofinancement des projets les plus aboutis. Seuls trois projets sont retenus :

- allée des Mortemets et itinéraires cyclables,
- PEM (pôle d'échange multimodal) des Chantiers,
- insonorisation du pont des Chantiers,

Ce choix est révélateur du manque de maturité du contrat, car ce sont :

- Seulement des projets de transport dont seul le projet de PEM n'est pas marginal par rapport à Paris Saclay.
- Des projets de faibles montants (19 millions d'euros dont 4.9M€ pour le Conseil Général, 1.1M€ pour VGP et 2.9M€ pour Versailles et 10M€ pour d'autres entités) d'autant qu'ils sont étalés sur 5 ans.
- Des projets quasiment achevés au moment de la signature.

VéDéCoM, projet du Véhicule Décarboné Communiquant et sa Mobilité est évoqué dans le contrat mais paradoxalement sans calendrier ni financement alors qu'il est central pour le cluster de Satory.



Projets de développement de Satory aout 2013 avec la ligne verte du métro 18 (en vert)

1.5 Un Plan Local de Redynamisation de l'Etat pour les Yvelines revu à la baisse

Dans le prolongement du Plan National de restructuration des sites de défense de 2008, l'Etat a annoncé un plan de redynamisation local qui a doté les Yvelines d'un crédit de 1M€ pour des études. Le Plan local révisé en 2013 est recentré sur Satory mais la dotation est ramenée à 235 000€ pour un montant d'études de 470 000€ cofinancé avec l'EPPS et les collectivités au même niveau. Le Plan prévoit 8 études dont 4 engagées en 2013 pour 225 000€ et 4 engagées en 2014 pour 245 000€.

Pour des montants unitaires aussi faibles (15 000€ à 120 000€), on peut se poser la question de leur qualité...

1.6 La création d'une Société d'Economie Mixte dédiée au cluster de Satory : Un tout petit début

Lors du conseil de VGP de décembre 2013, dernier avant avril 2014, le Conseil de VGP a approuvé la création d'une SEM patrimoniale pour prendre en charge l'ensemble immobilier de 7 300m² capable d'accueillir l'institut VéDéCoM (Institut de transition énergétique du Véhicule Décarboné, Communicant et sa Mobilité) et le laboratoire LIVIC. L'investissement s'élève à 13M€ dont 4.8M€ en capital (37%) et le reste en emprunt. Le Conseil Général qui a joué un rôle de leader et VGP seront majoritaires au capital (avec chacun de l'ordre du tiers de celui-ci soit 1.6M€ mais seulement la moitié immédiatement, c'est-à-dire 0.8M€) pour contrôler l'opération. Leur engagement permet un effet de levier en attirant les sociétés intéressées. Une étude de l'EPPS a montré que cette première

implantation pouvait attirer des entreprises et centres de recherche pour 220 000 m².

Le projet reste donc très modeste puisqu'il ne représente que 3.3% du développement de Satory qui est programmé pour début 2016.

1.7 Conclusion : Des études à défaut de réalisations

Le projet Satory reste bien confus et bien modeste en réalisations programmées :

- les surfaces d'activité économique varient de 220 000 m² dans l'étude de la SEM de VéDéCoM, à 300 000 m² dans le Plan de Redynamisation des Yvelines de l'Etat et à 400 000 m² dans la convention opérationnelle Conseil Général/VGP/Versailles, soit du simple au double, alors même que les acteurs sont les mêmes !
- la volonté politique et financière reste bien faible du côté des collectivités si l'on regarde les engagements dont certains restent très périphériques par rapport à Satory,
 - 0.8M€ pour VéDéCoM et 5M€ pour le programme opérationnel soit 5.8M€ en ce qui concerne le Département,
 - 0.8M€ pour VéDéCoM et 1.1M€ pour le programme opérationnel soit 1.9M€ pour VGP,
 - et 2.9M€ pour Versailles (PEM de Versailles Chantiers).
- l'Etat est mobilisé uniquement pour le Campus de Saclay, pour le reste du Nouveau Grand Paris et pour le reste du métro Grand Paris Express : il a réduit son engagement dans son Plan Local de redynamisation de 1M€ à 0.235M€.
- l'Armée ne montre aucun désir de se retirer surtout si des habitations amènent de nouvelles

populations du même ordre de grandeur que celles de la zone militaire de Satory-est.

- Enfin aucun mot sur la dépollution des terrains de Satory-ouest, ni encore moins sur les engagements des acteurs dans ce domaine.

Bref, on a l'impression qu'on accumule des études à défaut de réaliser des projets. La route sera longue, elle est risquée et elle est incertaine ...

2 Projets pour Versailles : Des rêves évanouis



Au cours des dernières années, plusieurs projets ont été évoqués qui devaient embellir notre ville, améliorer notre cadre de vie, offrir de nouveaux équipements publics ou privés, de nouveaux logements...

Si certains ont vu le jour, tel l'hôpital Richaud, d'autres semblent marquer le pas voire même être abandonnés.

L'Europe, un emplacement exceptionnel à la jonction des quartiers Notre Dame et Saint Louis, à deux pas du château, occupé actuellement par un horrible parking de surface. En réutilisant également l'ancien immeuble de la poste, il était question de réaliser une salle de spectacles, des commerces, un parking souterrain, un jardin public. Des études ont été réalisées par des équipes d'urbanistes et de paysagistes prestigieux. Mais il n'en est rien sorti. Le parking est toujours là. Seul le trottoir a été aménagé avec une piste cyclable. Maigre consolation !

Les Chantiers, un quartier qui s'appauvrit, marqué par la présence d'une des principales gares d'Île de France et par un des axes routiers les plus fréquentés de la ville.



Bien peu de place pour un nouveau bâtiment...

L'ancienne municipalité avait confié la réalisation d'un projet immobilier d'envergure à un promoteur privé, Nexity. La nouvelle a eu raison de reprendre la main en acquérant les terrains et en annulant le projet initial. Mais encore faut-il en bâtir un nouveau

qui prenne en compte les problèmes de circulation dus au trafic de transit et de flux engendrés par la gare. A ce jour, ne se dégage pas une vision claire. Un jardin public et un chemin piétonnier allant de l'avenue de Sceaux à la rue des Etats généraux ont bien été réalisés. D'autres travaux sont en cours ou en projet : une voie nouvelle pour les bus, une plateforme multimodale, l'agrandissement de la gare. Mais pour le reste on ne sait rien. L'ancienne halle du SERNAM devrait être maintenue, pour y faire quoi ? Quid des logements, des bureaux, des commerces et des équipements collectifs ?

Pion, un ancien terrain militaire situé à la limite de Saint Cyr que l'établissement public foncier du département a acquis pour le compte de la ville. Là il était question de réaliser un quartier modèle accueillant des logements, des bureaux, des équipements collectifs. Des associations de défense de l'environnement se sont émues, estimant que ces terrains devraient revenir au château. Pour ne pas faire de vagues, la ville semble avoir mis le dossier sous le coude et pourtant elle a dû s'engager à racheter les terrains à l'établissement public foncier.

Satory enfin, le huitième quartier de Versailles. Là, la ville a largement perdu la main car le site fait partie de l'OIN et est sous l'autorité de l'EPPS. Depuis plusieurs années les études s'amoncellent. La dernière en date du mois d'août : la charte urbaine et paysagère qui fixe les enjeux et principes d'aménagement du site de Satory ouest. Concernant toujours Satory ouest un plan local de redynamisation (nouvelle invention administrative!) vient d'être signé entre l'Etat et l'EPPS ...et pas la ville. Ce plan précise "qu'un potentiel d'environ 300 000 m2 d'activités économiques et d'environ 4000 logements, des équipements, services et commerces a été identifié et que ce site constitue l'une des principales réserves de construction susceptibles de contribuer aux objectifs de création de logements dans les Yvelines".

Pour l'instant, on n'en est pas encore là. Seules des opérations ponctuelles se réalisent. La réalisation d'un hôtel d'entreprises destiné à accueillir VéDéCoM et l'IFFSSTAR, par une SEM patrimoniale, sera la prochaine réalisation dont le Conseil Général sera le leader.

Il est vrai que la réalisation d'un grand projet à Satory dépend de l'arrivée du métro du grand Paris dont l'échéancier reste incertain. On risque d'attendre encore longtemps avant de voir ce nouveau quartier et le temps des études n'est pas révolu...

Quatre projets qui ont fait rêver les versaillais mais qui se sont évanouis. Espérons que la nouvelle équipe municipale qui sortira des urnes au mois de mars saura les réveiller.

