

## DELIBERATION N° D.2018-10-03 du Conseil communautaire du 9 octobre 2018



### Réalisation d'un projet urbain sur le site de Satory Ouest à Versailles. Protocole et convention d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la ville de Versailles, l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) et l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Date d'affichage: 10 octobre 2018

Date de la convocation : 2 octobre 2018

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

Secrétaire de séance : M. Bellamy

Rapporteur : M. de Mazières

**Président** : M. François DE MAZIÈRES

#### **Sont présents :**

Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Luc WATTELLE, M. Jean-Marc LE RUDULIER, M. Richard RIVAUD, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Philippe BRILLAUT, Mme Caroline DOUCERAIN (sauf délibérations n°2018-10-01 à 04 – pouvoir à M. DE MAZIERES), M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Bernard DEBAIN, M. Pascal THEVENOT, M. Olivier LEBRUN et

Mme Stéphanie BANCAL, Mme Amélie GOLKA, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Frédérique KIBLER, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Laurence AUGERE, Mme Florence NAPOLY, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, M. Michel CROUZAT (sauf délibérations n°2018-10-09 et 11 – pouvoir à Mme LE MENE), Mme Dorothee BILGER, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER (sauf délibérations n°2018-10-09 et 11), M. Philippe DEVALLOIS, M. Arnaud HOURDIN, Mme Sonia BRAU, Mme Lydie DUCHON, M. Sébastien DURAND, M. Patrick CHARLES, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Magali LAMIR (sauf délibération n°2018-10-01), M. Didier BLANCHARD, M. Alain NOURISSIER, M. Thierry VOITELLIER, Mme Magali ORDAS, M. François-Xavier BELLAMY (sauf délibérations n°2018-10-11), M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Liliane HATTRY, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, M. François SIMEONI, Mme Carmise ZENON, M. Benoît DE SAINT-SERNIN, Mme Jane-Marie HERMANN et M. Jean-Michel ISSAKIDIS.

#### **Absents excusés :**

M. Claude JAMATI a donné pouvoir à M. Bernard DEBAIN,  
M. Philippe BENASSAYA a donné pouvoir à M. Michel CONTE,  
M. Philippe BAUD a donné pouvoir à Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER,  
M. Jean-Marie CLERMONT a donné pouvoir à Mme Nathalie JAQUEMET,  
Mme Géraldine LARDENNOIS a donné pouvoir à M. Marc TOURELLE,  
M. Frédéric BUONO-BLONDEL a donné pouvoir à Mme Sonia BRAU,  
Mme Marie BOËLLE a donné pouvoir à M. Alain NOURISSIER,  
Mme Emmanuelle DE CREPY a donné pouvoir à Mme Annick PERILLON,  
Mme Florence MELLOR a donné pouvoir à M. François-Xavier BELLAMY,  
Mme Martine SCHMIT a donné pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN,  
Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Corinne BEBIN, M. Michel BANCAL,  
M. François LAMBERT, M. Erik LINQUIER, Mme Marie DENAISON

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.321-1 et suivants, L.321-37 et suivants ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) et notamment l'article 55 ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, substituant l'Etablissement public de Paris-Saclay (EPPS) par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) ;

Vu les décrets n° 2006-1140 et n° 2006-1141 du 13 septembre 2006 portant respectivement création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY), modifiés par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 pour constituer l'EPFIF ;

Vu le décret n° 2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national ;

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF approuvé par délibération du Conseil d'administration du 15 décembre 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2016145-0095 du 24 mai 2016 portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Versailles, quartier de Satory Ouest ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles approuvé par le Conseil municipal le 8 septembre 2006, révisé partiellement le 24 novembre 2011, mis à jour les 9 janvier et 18 juin 2014 et modifié les 17 décembre 2015 et 15 décembre 2016 ;

Vu la délibération n° 2011-06-17 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 28 juin 2011 relative à la définition de l'intérêt communautaire en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire - zones d'activités économiques et zones d'aménagement concerté ;

Vu la délibération n° 64 du Conseil d'administration de l'EPPS du 27 juin 2014 relative à la prise d'initiative d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur Satory Ouest à Versailles ;

Vu la délibération n° 2015-02-11 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 10 février 2015 relative à l'avis de la communauté d'agglomération sur le contrat de développement territorial (CDT) entre cette dernière, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Vélizy-Villacoublay dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu la délibération n° 2015.07.90 du Conseil municipal de Versailles du 9 juillet 2015 concernant l'approbation par la Ville du CDT Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Vélizy-Villacoublay ;

Vu la délibération n° 2018.07.84 du Conseil municipal de Versailles du 5 juillet 2018 relative au protocole et à la convention d'intervention foncière entre la Ville, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, l'EPAPS et l'EPFIF ;

Vu le protocole foncier du 2 mai 2011 entre l'Etat et l'EPPS ;

Vu le protocole du 3 septembre 2014 signé entre l'EPPS et l'EPFY, portant sur les interventions foncières à mener dans les périmètres juridiques de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay ;

Vu la convention d'intervention foncière initiale du 25 novembre 2015 confiant à l'EPFY une mission de maîtrise foncière sur le terrain dit « Nexter Est », propriété de Giat Industrie.

-----

## **Contexte**

- Le site de Satory constitue le huitième quartier de Versailles, situé sur le territoire de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Ce plateau de 400 hectares est fortement marqué par la présence de l'Armée et d'entreprises de l'armement terrestre.

Ce quartier, séparé en deux parties par la RD 91, constitue néanmoins l'une des dernières réserves foncières de la ville de Versailles :

- Satory Est comprend des activités de l'armée, des logements et des équipements publics ;
- Satory Ouest est marqué par une activité économique composée d'entreprises industrielles œuvrant dans les technologies des armements terrestres et du sport automobile ainsi qu'un institut de recherche, et par des équipements militaires sur la frange nord du plateau.

La libération des terrains militaires par le ministère de la Défense entraîne une opportunité de mutation du site de Satory Ouest. Parallèlement, le développement de Satory sera accompagné de l'arrivée d'une gare du métro du Grand Paris Express (ligne 18) qui permettra de connecter le site de Satory à Versailles Chantiers, Saint-Quentin-en-Yvelines et l'aéroport d'Orly.

- Pour mémoire, il convient de rappeler les éléments suivants :
  - une partie du site de Satory Ouest est actuellement située dans le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) pour lequel l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est titulaire d'un droit de préemption ;
  - le protocole foncier du 2 mai 2011 entre l'Etat et l'Etablissement public Paris-Saclay (EPPS) a permis de clarifier les modalités de transfert du foncier du premier vers le second ;
  - le site de Satory a été identifié dans le contrat de développement territorial (CDT) Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Vélizy-Villacoublay, qui a été validé le 9 juin 2015, pour le projet VeDeCoM (Institut du véhicule décarboné et communicant et de sa mobilité) – cluster de la mobilité du futur ;
  - face au potentiel de développement sur ce site, l'EPPS a pris l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) le 27 juin 2014. De ce fait, le projet de ZAC de Satory a gagné en visibilité et aborde désormais la phase opérationnelle.

- C'est dans ce contexte qu'un protocole a été signé le 3 septembre 2014, entre l'EPPS et l'Etablissement public foncier des Yvelines (EPFY), désormais substitués par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) et l'EPFIF, afin d'accompagner et de préparer les projets de développement urbain par une action foncière en amont.

Ce protocole définit le cadre des interventions foncières à mener par l'EPFIF, sur les secteurs à enjeux, notamment sur les périmètres de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay qui comprennent les secteurs de projet identifiés dans le CDT, dont les terrains Nexter Est (le périmètre de ces terrains est cadastré à la section CB n° 40 et 42. Il s'étend sur 9 hectares environ et supporte 4 bâtiments).

Par délibération du Conseil d'administration du 19 juin 2018, l'EPAPS a approuvé le dossier de création de la ZAC de Satory Ouest et engage une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour un programme global de construction d'environ 550 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis entre 60 % de logements (dont 30 % de logements locatifs sociaux) et équipements publics, et 40 % de locaux de développement économique, commerces et services. Il est convenu que cette programmation serait revue proportionnellement à la baisse en cas de non mise à disposition de certains fonciers militaires, notamment la section technique de l'armée de terre (STAT), afin de s'assurer d'éviter une trop forte densification des fonciers aménagés.

**Protocole et convention d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Versailles, l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**

- Au regard de la démarche présentée ci-dessus, il est désormais nécessaire de substituer à la convention d'intervention foncière initiale du 25 novembre 2015, confiant à l'EPFY une mission de maîtrise foncière sur le terrain dit « Nexter Est », propriété de Giat Industrie, une convention dite de maîtrise et de veille foncière entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Versailles, l'EPAPS et l'EPFIF et concernant les périmètres suivants :

- le site de maîtrise foncière dit Satory Ouest concerne les parcelles cadastrées à la section CB n° 40 et 42, représentant une superficie cadastrale totale d'environ 9 hectares ;
- le périmètre de veille foncière dit Satory Ouest concerne les parcelles cadastrées aux sections CA n° 23, CB n° 7, 8, 13, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 39 et 41, représentant une superficie cadastrale totale d'environ 29 hectares ainsi qu'une partie de la parcelle CB n° 16 comprise dans le périmètre de la ZAC Satory Ouest.

La maîtrise foncière consiste en l'acquisition de l'ensemble de biens immobiliers et fonciers des sites de maîtrise foncière. Quant à la veille foncière, elle consiste, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduites, à acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille.

- Par ailleurs, s'inscrivant dans le protocole susmentionné, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Versailles, l'EPAPS et l'EPFIF ont convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à réaliser ce projet urbain mixte, dans des conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par les collectivités et l'EPAPS dont notamment :

- l'accroissement et la diversification de l'offre de logements, avec une part significative de l'ordre de 30 % de logements qui seront à caractère social,
- un accompagnement et la consolidation du développement économique, dans un objectif de développement durable.

Ces doubles engagements s'inscrivent dans un projet de protocole ainsi qu'un projet de convention, objets de la présente délibération, qui visent à définir, sur ce périmètre Nexter Ouest, la mission confiée par les collectivités et l'EPAPS à l'EPFIF et les engagements des parties pour permettre la réalisation du projet urbain sur le site de Satory Ouest.

L'article 9 de la convention quadripartite prévoit notamment qu'« au titre de l'opération d'intérêt national Paris Saclay, une partie du site est située dans le périmètre de la ZAD créée par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2016 ».

Le montant de l'engagement financier de l'EPFIF au titre de la convention est plafonné à 20 millions d'€ HT, destinés au paiement du prix d'acquisition et à leurs frais.

Les partenaires se fixent comme objectif de finaliser l'acquisition des terrains avant le 30 juin 2023.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

-----

**Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,  
décide :**

- 1) d'approuver les projets de protocole et de convention d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Versailles, l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour la réalisation d'un projet urbain sur le site de Satory Ouest situé à Versailles, sur le territoire intercommunal ;
- 2) d'autoriser M. le Président ou son représentant à signer le protocole d'intervention ainsi que la convention d'intervention foncière et tout document y afférent.

-----

*M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.*

*Nombre de présents : 65*

*Nombre de pouvoirs : 11*

*Nombre de suffrages exprimés : 76 (incluant les pouvoirs)*

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité.*

pour le Président et par délégation,  
Le directeur général des services

*Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.*