

SATORY Ouest : des mystères financiers encore à élucider

Suite au rapport de septembre 2019 du commissaire enquêteur

L'enquête publique de juin 2019 avait amené le maître d'ouvrage EPAPS à dévoiler un montant nécessaire d'investissement uniquement pour la ZAC Satory ouest de 276 Millions d'Euros HT.

La contribution de SAVE dans l'enquête questionnait sur la décomposition de cette somme et son étalement dans le temps, sujets totalement oubliés dans le dossier présenté à l'enquête publique.

La réponse apportée par l'EPAPS au Commissaire enquêteur est reprise intégralement dans son rapport à la page 166, « estimation sommaire des dépenses ».

Extrait page 166 du rapport

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC Satory-Ouest valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de VERSAILLES (Yvelines), et enquête parcellaire

d'administration, l'Etablissement est en mesure de préciser l'estimation sommaire des dépenses ainsi :

Poste	€ HT	€ TTC
Acquisition foncière à réaliser	≈ 41 M€	≈ 41 M€
Travaux de remise en état des sols	≈ 80 M€	≈ 96 M€
Reconstitutions, démolitions et dépollution des terrains	≈ 70 M€	≈ 84 M€
Honoraires travaux liés	≈ 10 M€	≈ 12 M€
Travaux d'aménagement	≈ 150 M€	≈ 180 M€
Études urbaines	≈ 15 M€	≈ 18 M€
Travaux d'aménagement	≈ 115 M€	≈ 138 M€
Honoraires travaux liés	≈ 15 M€	≈ 18 M€
Participation aux infrastructures extérieures	≈ 5 M€	≈ 6 M€
Indication du montant des mesures compensatoires	≈ 10 M€	≈ 12 M€
TOTAL	≈ 281 M€	≈ 329 M€

Concernant le réaménagement de l'échangeur RN12/RD91, il est rappelé qu'il ne fait pas partie du projet d'aménagement et son coût n'est donc pas porté au bilan. Il fera toutefois l'objet d'une participation de la ZAC.

Affichage incompréhensible : deux lignes travaux d'aménagement, sans distinction ni ventilations. Aucune répartition par zone, ni aucun calendrier.

Cumuls partiels mélangés dans la présentation... un tableau bâclé.

L'acquisition foncière pourrait être le terrain Nexter... à confirmer, mais d'autres sont aussi évoquées dans des documents récents EPAPS.

Ce n'est pas une réponse à nos questions clairement exprimées dans la contribution 1 de SAVE du 1 juillet 2019.

Extrait page 4 de la contribution 1 de SAVE

Depuis des années les associations demandent que l'on mette à plat les engagements financiers nécessaires à la réalisation du projet et leur étagement dans le temps. C'est demandé dans le code de l'environnement (cf référence plus haut) à ce jour aucune présentation sérieuse n'est faite sur ce projet.

Chaque réalisation projetée sous quartier par sous quartier devrait déjà faire l'objet d'estimations écrites fondées sur les prévisions d'équipements et de constructions. Les ventilations par dépenses d'équipements devraient impérativement figurer au dossier. On

Association déclarée à la Préfecture des Yvelines, inscrite sous le n°0784004371

Association agréée pour la protection de l'environnement par arrêté préfectoral 2017 089-0002 du 30/03/2017

Cont.SAVE 1 v1

Page 4 / 5

peut même supposer et même espérer que les rédacteurs du dossier ont dans leurs cartons une première décomposition de ces éléments pour arriver à la somme de 276 Millions d'Euros. ! Ils doivent aussi avoir une répartition des financeurs, tous organes publics, donc alimentés in fine par le contribuable.

Pourquoi ces informations ont-elles été cachées au public ?

Le commissaire enquêteur a, dans son rapport à la page 167, repris intégralement la page de la contribution 4/5 de SAVE sur ce même sujet.

Le tableau préparé par SAVE (version v14, il en a eu 13 avant !) tente de ventiler par sous projets les dépenses indispensables pour faire aboutir le projet. Tous les éléments présents dans ce tableau résultent d'une compilation au fil du temps de bribes d'informations dont les sources sont mentionnées dans le tableau.

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC Satory-Ouest valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de VERSAILLES (Yvelines), et enquête parcellaire

Satory Préalables financiers restant à cadrer (montants et origine des fonds)
 Le dossier Satory fait l'objet depuis 2013 d'estimations d'investissements d'infrastructures préfabriqués et nécessaires.
 Le tableau ci-dessous dresse une liste indicative en faisant mention de l'origine des informations et chiffreages.

Le CPER Idf de 2015 prévoit un contrat avec le département et VGP, mais ce contrat n'est toujours pas connu en septembre 2018 ni en 2019.

Montants estimés en M€	Origine de l'information	Qui finance ?	Date ? Début.	commentaire
Infrastructures				
Voie multimodale St Cyr Satory	CDT v8 page 170 chiffreage 2014	?	?	Jus probable, mais porteur? Oude verte ?
TCSF Satory Chantiers	CDT v8 page 170 chiffreage 2014	?	?	Est-ce pertinent ? Nouveau plan Plus 2019 ?
Mise à niveau échangeur RD91/RN12	CDT v8 page 170 chiffreage 2014	Etat DIRIF + Dep78	?	Priorité certaine mais plus de 12 M euros
Aménagement RD91 - Bir Hakim	CDT v8 page 170 chiffreage (I) 2014	ZAC + Dep 78	?	Priorité confirmée dans Et de 2017.
Aménagement RD91 - vers SOY (Thales)	mention dans Etude d'impact 2018	ZAC + Dep 78	?	Priorité confirmée dans Et de 2018.
Bretelle Ouest depuis Guyancourt (Epad'Or)	CDT v8 page 170 chiffreage 2014	Etat DIRIF + Dep78	?	Opense 177 Confirmée ?
Accès depuis marché Juin	Non évoqué dans le CDT	ZAC + ??	?	Nécessaire évidence dans Et 2017
Accès depuis rampe St Martin	Non évoqué dans le CDT	?	?	Discutable et pourtant...
Parking via proximité "gare" ?	Non évoqué dans le CDT	? ZAC	?	et ? par quartiers ? A phase ?
Pistes circulatoires douces	Non évoqué dans le CDT	? ZAC	?	attente d'un plan cohérent
Aménagements				
Dépollution des zones mutables Etat	Evoqué dans E. Impact 2017 page 496	ZAC	?	Préalable pour piste
Dépollution chimique NEXTER (Lièvre)	juin EGP Et de 2017, non traité en durée	Nexter 7777 + ZAC	?	Préalable quartier Lièvre et Bir Hakim - phase 1
Zone de pépinière temporaire sur 1,5 hectare	DalBb CM Versailles du 20 avril 2017	Ville Vers + ? ADIEME	?	projet à financer par ? Urgence Lièvre
Installation nouvelle piste d'essais à l'Ouest	Nouveau projet 2017 sur 40 hectares	? ZAC + Min Def.	?	Préalable pour la suite
Pré verdissements de zones dont les bûches	A inclure dans budget ZAC	ZAC	?	Z. compensation auto. 1777/urgence ?
Espaces verts (8,5 hectares)	Evoqué dans E. Impact 2017 page 496	ZAC	?	à planifier
Viviers et système hydraulique de surface	A inclure dans budget ZAC + Niveau ruisseau ?	ZAC	?	Urgent mais assés à phase avec VERDAILLUS
Place du Grand Paris autour Gare SGP L18	Mémoire présentation SGP L18 10 mai 2018	ZAC et dep 78 ?	?	Aménagements des abords de gare SGP
Equipements sociaux	A inclure dans budget ZAC	Dep 78	?	avec premiers arrivants
Centre animation culturel (MCQ) + eq sportif	Pas évoqué et pourtant nécessaire	ZAC et Ville Vers.	?	Opense 177 suite ?
Piscine (sur Satory Est)	A inclure dans budget ZAC	Ville Vers	2018	Finalisé fin 2018
Ecoles	Reprise de l'équipement à l'Etat	Région Idf	2025 ?	report
CELS 77	? semble repoussé après 2028	Promoteurs	?	3 ans aménagé sur Lièvre
Communes				
Etudes	dépassé à ce jour			
Etudes préalables à la ZAC EPAIS	Etats-général EPAIS 2016, et comptes 2017	EPAPS	2013	comptes annuels à poursuivre? A ETP en 2018
Soutien VGP en équipe de préparation	Comptes annuels VGP	VGP	2012	comptes annuels à stabiliser
190603 +14-Etudes/comptes/Satory	Quels financements			

18 juin 2019

Ces questions de SAVE sont toujours actuelles en novembre 2019.

Le document complet de 6 pages est accessible en ligne sur le site internet de SAVE

<https://www.save1.fr/dossiers-d-actualite/zac-satory/>

En page 165 du rapport du commissaire enquêteur un rappel de demandes de SAVE

XI - 2 - 6 - Sur l'aspect financier du projet

SAVE, qui considère que le tableau des dépenses est trop sommaire, demande :

- le bilan prévisionnel de l'aménageur ;
- un tableau des investissements ;
- un échéancier de remboursement des emprunts ;
- le coût estimé de l'acquisition du foncier, des travaux préalables, leur financement, les dates prévisionnelles de lancement des travaux, leur articulation dans le temps ;
- le mode et la garantie de financement des travaux extérieurs à la ZAC (aménagement routiers, eaux usées...) ;
- une ventilation plus précise des postes budgétaires (cf. tableau page suivante) ;
- la preuve de l'engagement des collectivités sur les équipements publics (écoles, crèches, collège, équipements sportifs...), les installations commerciales... ;
- le coût et le calendrier de l'enlèvement de 150 000 m³ de terres ;

Un compte prévisionnel pluri annuel devrait faire apparaître les dépenses et les recettes prévues.

***Les dépenses d'investissement mais aussi les dépenses d'études et celles d'exploitation entretien avant transferts à la commune**

***Les recettes correspondant à des ventes de droits à construire, ? subventions publiques ?**

Au cas où des emprunts seraient conclus il faudra préciser le mécanisme d'extinction de la dette.

Les transferts d'équipements seront faits vers la mairie de Versailles. Les incidences financières doivent être clarifiées, elles ne sont pas fixées pour l'instant.

La délibération du CM de Versailles du 6 juin 2019 (délib 2019.06.51) a préparé le dispositif pour :

Voiries, éclairages, espaces publics, réseaux, crèches, écoles, sports, culture, services techniques.

D.2019.06.51

Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory Ouest à Versailles.

Accord préalable sur le principe de réalisation, de reprise en propriété et de gestion des espaces et équipements publics créés par l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS) dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

- 1) de donner son accord de principe sur la réalisation des espaces et équipements publics, par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), dans la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory ouest à Versailles.

Les équipements concernés prévus sont les suivants :

- équipements d'infrastructures :

- les voiries de desserte internes à la ZAC (hors RD91) et circulations douces (onde, mails et venelles),
- les espaces publics et espaces internes à la ZAC non liés à la voirie (traverse, parc et lisière),
- les réseaux secs, notamment électricité, énergie, communications électroniques, éclairage public et signalisation tricolore,
- les réseaux et ouvrage d'assainissement et d'eaux pluviales ;

- équipements de superstructures :

- les équipements de petite enfance (crèches qui totalisent entre 90 et 100 berceaux),
- les groupes scolaires (43 classes au total),
- les équipements sportifs (1 gymnase et terrains sportifs extérieurs),
- les équipements culturels et de loisirs (une salle d'activités dans le quartier Lisière et une Maison de quartier intégrant une salle polyvalente dans le quartier Gare),
- les locaux des services techniques ;

- 2) que les modalités de validation des projets, d'incorporation dans le patrimoine et de reprise en gestion des espaces et équipements publics après appréciation des coûts de fonctionnement des équipements à transférer, et précisant notamment, pour chacun des équipements, les conditions techniques et financières ainsi que l'échéancier d'incorporation et de transfert de gestion seront préalablement définies dans un protocole validé par la Ville et signé par l'EPAPS.

Il faut maintenant élaborer le budget prévisionnel pluri annuel de l'EPAPS qui est nécessaire pour situer les engagements des financeurs et la faisabilité dans le calendrier.

A l'évidence un droit de regard est nécessaire de la part de la commune (validation des projets) vis-à-vis des préparatifs menés par l'EPAPS qui est le maître d'ouvrage de toutes les réalisations sur la ZAC. Les investissements HYDRAULYS pour les eaux usées seront aussi à calibrer.

L'engagement nécessaire du département 78 sera aussi à identifier, RD91 mais aussi RN12 et ? CES ?

Les dispositifs d'intégration dans le patrimoine communal devront être mis en place et surveillés. En effet à chaque étape des transferts, l'ensemble des charges passera à la commune. De multiples étapes à prévoir compte tenu d'un étagement dans le temps, jusqu'en 2035 au moins ...

Rappels : 1) aucun chiffre n'est pour l'instant connu sur l'éventuelle gare L18, et les aménagements de proximité de la gare à la charge de la SGP.

2) Pour bien situer les ordres de grandeur en comparaison au budget de la ville de Versailles (compte administratif 2018 ville de Versailles)

Dépenses de fonctionnement 110 M€ dont 68,5 M€ pour frais de personnels (1600 emplois)

Investissements 35,8 M€