

COMMUNIQUE DE PRESSE

Orsay, le 20 décembre 2021

Relevé de décisions du Conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay

Lors de sa séance du vendredi 10 décembre 2021, le Conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay a adopté les décisions suivantes :

Budget initial 2022 et emprunt

Les dépenses de l'EPA Paris-Saclay se structurent essentiellement en dépenses d'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics et de coûts de structure. Le besoin de financements de l'EPA Paris-Saclay sont essentiellement dus au décalage entre les opérations d'acquisition foncière, d'études et de travaux nécessaires à la commercialisation des droits à construire pour les futures opérations de construction. Un pic de recettes est attendu pour les années 2025-2026. Quatre opérations sont actuellement en phase de réalisation : la ZAC du quartier de l'école polytechnique (QEP), la ZAC du quartier de Moulon, la ZAC de Satory Ouest, la ZAC de Corbeville.

La prévision de recettes s'élève en 2022 à 86 M€.

Les quatre opérations « locomotives » de l'établissement contribuent à 88,4 % des recettes de ventes et participations de l'établissement avec 62,2 M€ projetés à fin 2022 (sur un total de 70,4 M€ toutes opérations confondues). Les ZAC de QEP et de Moulon sont les plus avancées au niveau des recettes et représentent à elles seules 53,7 M€ de recettes attendues en 2022. Ces deux ZAC sont en effet entrées dans un rythme soutenu de livraison des espaces publics et de commercialisation des lots. Les deux autres ZAC en phase opérationnelle contribuent également à l'accroissement des recettes foncières de l'établissement avec un total de 8,5 M€ de ventes et participations prévues en 2022. Concernant la ZAC de Satory Ouest il est prévu en 2022 la perception de premières recettes immobilières avec la signature d'une promesse de vente sur le lot B.1 et une convention de participation du département des Yvelines. La ZAC de Corbeville poursuit également les cessions prévues dans le programme de réalisation sur les lots H4 et H5 (résidence étudiante). Le reste des produits est essentiellement lié aux loyers à percevoir avec l'opération immobilière du réseau d'échange de chaud et de froid.

Du côté des dépenses, la prévision 2022 s'élève à 88,1 M€.

Les opérations en phase de réalisation sont les principales consommatrices de charges avec un poids global de 56,8 M€ dans le compte de résultat prévisionnel tenant compte du stockage et des provisions pour travaux restant à réaliser qui réduisent l'impact sur le résultat. Sur les bases, la ZAC de Moulon porte 34 M€ de charges dans cette estimation, en raison de l'achat d'une parcelle en 2022, de la valorisation des transferts de terrain de l'Etat, de la reconstitution des places de stationnement pour l'Université Paris-Saclay et du versement d'une partie de la participation pour la réalisation du centre aquatique. Les études et travaux se poursuivent sur les autres ZAC pour un total de 22,1 M€ de dépenses en 2022. Du côté des opérations immobilisées, le réseau de chaud et de froid a également un poids important en 2022 avec un total de 6,2 M€ de charges non stockables.

Les autres centres de coûts se concentrent sur les opérations en développement, les équipements mutualisés, les services innovants et sur les charges de fonctionnement de l'établissement. Quatre opérations restent en phase de développement en 2022 : la ZAC de Trappes, la ZAC de Satory Est et la ZAC de Guyancourt. Malgré la poursuite des études, l'impact des dépenses reste faible dans le résultat prévisionnel de l'établissement. Les autres opérations (services innovants ou préparatoires) coûtent 4,1 M€ en 2022, autour des opérations de développement économique, de développement durable et responsabilité sociétale ou du programme de bureau « C.1.5.B ». Enfin le budget des moyens est essentiellement tributaire de l'enveloppe de personnel, en légère augmentation car la montée en puissance de l'établissement requiert de mobiliser deux emplois supplémentaires sur les opérations en phase de réalisation.

Le résultat prévisionnel s'élèverait ainsi à -2,151 M€ en 2022 et ce qui ébauche la convergence vers l'équilibre des résultats mis en perspective par le plan pluriannuel d'aménagement, lequel équilibre reste essentiellement tributaire du niveau d'avancement des recettes de charges foncières et de participations externes ainsi que de l'élargissement des ZAC en cours de réalisation.

La capacité d'autofinancement, qui traduit les ressources de financement propres affectées aux investissements de l'établissement, s'élèverait à 0,6 M€ en 2022. Les besoins d'investissement s'élèveraient quant à eux à 9,4 M€ (principalement pour le réseau de chaleur et de froid et la mise œuvre des projets de participations aux filiales commerce et mobilité), partiellement financés par les participations de tiers. L'établissement doit néanmoins recourir à l'emprunt pour financer ces opérations en raison de l'accroissement des charges stockées - inhérentes à l'activité de tout aménageur - qui pèsent sur les besoins en fonds de roulement. L'augmentation des dettes financières de 61,6 M€ viendrait donc abonder le fonds de roulement, porté à 231,2 M€, dont un stock d'emprunt dédié aux opérations de 58,6 M€ fin 2022. Ce niveau d'emprunt assurerait une trésorerie prévisionnelle de 48,9 M€.

Le Conseil d'administration a également autorisé le Directeur Général à souscrire les emprunts utiles jusqu'à hauteur de :

- 30 000 000 € en vue du portage des travaux de construction du bâtiment C.1.5.B affectés à la vente de bureaux en état futur d'achèvement et à l'accueil du restaurant AgroParisTech remboursable au plus tard le 31 décembre 2023,
- 40 000 000 € au titre de l'exercice 2022 affectés au préfinancement d'opérations de ZAC portant l'encours total d'endettement de l'établissement à hauteur de 158 612 005 € à fin 2022 dans l'hypothèse d'une exécution complète de cette autorisation.
- une ligne de trésorerie de 25 000 000 € au titre de l'exercice 2022 visant à couvrir ses besoins de financement infra-annuels dans la limite d'un an à compter de sa souscription

Convention de transfert de gestion des dépendances du domaine de l'Etat et marché de conception-réalisation pour la reconstitution des pistes d'essais de Satory Ouest

Les terrains de la Zone d'aménagement concerté de Satory ouest sont aujourd'hui largement occupés par des pistes d'essais, dont l'usage demeure indispensable aux Armées, ainsi qu'aux activités de recherche et de développement présentes sur le site dans les domaines de l'armement terrestre et du véhicule autonome (notamment Nexter, Arquus, l'Université Gustave Eiffel et Védécom). Aussi, la suppression des pistes existantes et leur reconstitution dans la partie extrême Ouest du plateau sont-elles intrinsèquement liées à l'opération d'aménagement d'ensemble.

La convention de transfert de gestion présentée au Conseil d'administration a pour objet d'opérer, pour une durée de 30 ans, un transfert de gestion des dépendances de l'Etat au profit de l'EPA Paris-Saclay afin qu'elles soient affectées exclusivement à l'usage de pistes d'essais (destinées notamment à leur utilisation par le Ministère des armées) et afin de permettre à l'EPA de reconstruire les pistes d'essais et de les gérer conformément à leur affectation.

Le financement de l'investissement, pour un montant global estimé à 26,5 M€ HT, repose sur un modèle économique par l'exploitation ; c'est-à-dire la possibilité pour l'exploitant de louer les pistes tout en permettant l'utilisation gratuite par les services de l'Etat de manière encadrée.

Le Conseil d'administration a autorisé le Directeur Général de l'EPA Paris-Saclay à finaliser et à notifier le marché de conception-réalisation pour la reconstitution des pistes d'essais de Satory Ouest dès finalisation de la convention de transfert de gestion.

Modification du dossier de réalisation de la ZAC de Satory Ouest

Le plateau de Satory, situé sur la commune de Versailles, est l'un des secteurs stratégiques de Paris-Saclay. Il a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la

Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, exemplaire et innovant en matière d'interpénétration entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 19 juin 2018 et la ZAC Satory Ouest a été créée par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2019.

L'étape suivante de la procédure, l'approbation du dossier de réalisation, marque le passage du projet d'aménagement à sa phase opérationnelle.

Une première version de ce dossier a été adoptée par le Conseil d'Administration du 26 juin 2019 (Délibération n°2019-110). Depuis, le projet a connu un certain nombre d'évolutions qui nécessitent sa mise à jour.

Le Programme des Equipements Publics (PEP) a été modifié en deux points :

- le transfert des compétences en matière de réseaux humides de la Ville de Versailles vers l'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- la réduction du nombre de places de stationnement public à intégrer aux parkings silo mutualisés et foisonnés du projet d'aménagement (de 800 à 250), ainsi que le choix effectué avec la Ville de Versailles de la retenir comme future propriétaire et gestionnaire de ces places de stationnement public.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ont également évolué de manière substantielle, avec en particulier la réduction des dépenses induites par l'évolution du nombre de parkings à financer mais aussi avec l'intégration de dépenses supplémentaires pour la mise en œuvre de compensations environnementales hors sites.

Contacts presse :

Agence Rumeur publique / Lorraine Froment
lorraine.froment@rumeurpublique.fr – 01 55 34 99 87

EPA Paris-Saclay / Gaëlle Coutant
gaelle.coutant@oin-paris-saclay.fr – 01 64 54 36 67

Concernant l'EPA Paris-Saclay

L'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPA Paris-Saclay) pilote et coordonne le développement du cluster scientifique et technologique de Paris-Saclay dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National (OIN). Avec 15 % de la recherche nationale et 40 % des emplois de la recherche publique et privée francilienne, ce territoire, qui s'étend de Masy à Versailles en passant par Saint-Quentin-en-Yvelines, compte parmi les plus puissants pôles d'innovation au monde.

L'EPA Paris-Saclay mobilise les acteurs économiques pour stimuler la croissance autour de filières stratégiques (technologies de l'information et de la communication, santé, énergie, aéronautique-sécurité-défense, mobilité). Avec l'Université Paris-Saclay et l'Institut Polytechnique de Paris, il fédère les acteurs académiques pour renforcer les liens entre la recherche publique et privée et favoriser l'innovation et l'entrepreneuriat.

Véritable levier de la dynamique du cluster, l'aménagement de Paris-Saclay se structure autour de trois zones principales :

- le Campus urbain, cœur scientifique du cluster sur la frange sud du plateau de Saclay ;
- Versailles Satory, où se développe un pôle dédié aux mobilités du futur au sein d'une ville nature ;
- et le quartier Gare de Guyancourt - Saint-Quentin.

L'ensemble de ces quartiers sera relié par la ligne 18 du Grand Paris Express à partir de 2026.

L'EPA Paris-Saclay conduit une programmation scientifique, économique et urbaine avec l'ambition de créer des quartiers vivants, innovants et durables capables de répondre aux besoins du cluster : arrivée d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur, implantation d'entreprises, amélioration des transports, création de logements et d'équipements publics dans un environnement naturel privilégié, avec notamment les 4 115 hectares de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière.

Laboratoire de la ville durable, Paris-Saclay définit et met en œuvre des solutions innovantes – et bien souvent inédites à cette échelle - en faveur de la transition écologique.

Il s'agit de porter cette ambition dans toutes les dimensions et synergies possibles que ce soit dans les domaines liés à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, l'environnement, les ressources, la biodiversité, l'économie circulaire et la mobilité.

Contact

Établissement public d'aménagement Paris-Saclay

6 boulevard Dubreuil
91400 Orsay
www.epaps.fr

Agence Rumeur Publique

Lorraine Froment
lorraine.froment@rumeurpublique.fr
01 55 34 99 87

EPA Paris-Saclay

Gaëlle Coutant
gaelle.coutant@oin-paris-saclay.fr
01 64 54 36 67

 facebook.com/ParisSaclay

 [@parissaclay](https://twitter.com/parissaclay)

 Paris_saclay

 Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay

 youtube.com/ParisSaclay