

## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

Orsay, le 23 juillet 2020

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

Lors de sa séance du jeudi 2 juillet 2020, le Conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay a adopté les décisions suivantes :

#### **Actualisation des prévisions à fin d'affaires des bilans de Zones d'aménagement concerté des quartiers de l'Ecole polytechnique, de Moulon, de Corbeville et Satory Ouest**

Le bilan de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique évolue d'un résultat négatif de - 9 924 K€ à un résultat négatif de -7 929 K€. Il comptabilise 7,1 M€ de recettes supplémentaires dont principalement, l'actualisation du Site de maintenance de la ligne 18 du Grand Paris Express (SMI-SMR) pour 3,3 M€ et le projet Digihall pour 3,6 M€. Côté dépenses, le bilan prévoit 5,2 M€ supplémentaires correspondant essentiellement à des provisions pour risque contentieux sur le bâtiment de logements étudiants et parking Silo (lot P21A), au rachat à Grand Paris Aménagement du bail à construction du CEA et au renforcement de puissance du poste source ENEDIS.

Le bilan à fin d'affaires de la ZAC de Moulon s'équilibre avec un résultat nul (0 K€). Il affiche 24,5 M€ de recettes complémentaires dont 18,2 M€ correspondant à la programmation de 38 000 m<sup>2</sup> supplémentaires de développement économique et à l'actualisation des charges foncières des logements, commerces et l'indice fixant la participation des établissements d'enseignement supérieur aux dépenses d'aménagement. 24,7 M€ supplémentaires sont comptabilisés en dépenses dont principalement de nouvelles acquisitions sur le secteur Est de la ZAC pour 9 M€, l'augmentation des coûts des travaux d'espaces publics pour 11 M€ et des frais d'études complémentaires pour 2 M€.

Le bilan à fin d'affaire de la ZAC de Satory ouest évolue d'un résultat positif de 522 K€ à un résultat positif de 433K€. Il présente des recettes stables et des dépenses en légère augmentation de 0,3 M€ correspondant à une augmentation du poste dédié aux compensations environnementales et une diminution des provisions pour aléas des travaux de dépollution ainsi que du nombre de places publiques dans les parkings silo.

Le bilan à fin d'affaire de la ZAC de Corbeville évolue d'un résultat positif à + 218 K€ à un résultat négatif de - 700 K€. Ce résultat traduit des recettes supplémentaires d'environ 300 000 € identifiées grâce à la convention entre la SGP et l'EPA, relative à la construction et à l'utilisation du boulevard Monge et d'accompagnement des travaux de la ligne 18 et des charges correspondant notamment au financement de l'augmentation de la puissance du poste source ENEDIS.

#### **Validation du Plan pluriannuel de consolidation des opérations de ZAC en cours de réalisation, en initiative ou en préparation**

Le Conseil d'administration a validé les orientations générales de l'établissement présentée dans le plan pluriannuel d'aménagement. Celui marque des efforts de maîtrise des bilans financiers et d'optimisation des recettes et une trajectoire financière présentant une marge de long terme stable à - 30,3 M€ (une donnée théorique à examiner avec prudence dans l'attente de l'élaboration de scénarios

programmatisques et financiers pour chacune des opérations). Les dépenses de l'EPA Paris-Saclay se structurent essentiellement en dépenses de viabilisation des volumes vendus, d'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics et de coûts de structure. Les grands équilibres financiers reposent sur des acquisitions foncières nécessaires pour sécuriser des développements urbains à venir et pour anticiper la valorisation foncière qui résultera des opérations futures, et un pic de recettes attendu pour les années 2025-2026.

### **Conditions de réalisation d'un programme de bureaux et d'un restaurant universitaire dans le Quartier de l'Ecole polytechnique (Lot C15B)**

Le lot C15b, initialement inclus dans la consultation de l'appel à projet urbain innovant « Le Central », en a été détaché afin de permettre la réalisation et la livraison d'un restaurant universitaire dans un calendrier concomitant avec la livraison du Campus Agro et d'engager rapidement le développement d'une offre de bureaux sur le quartier de l'Ecole polytechnique.

Après une consultation engagée en novembre 2018, des discussions exclusives ont été engagées avec Kaufman & Broad en mars 2019 et ont mené à l'obtention du permis de construire en janvier 2020 pour un programme mixte de 2160 m<sup>2</sup> SDP pour le restaurant universitaire et 7050 m<sup>2</sup> SDP pour les bureaux. En raison du nouveau calendrier de la ligne 18, et les nouvelles perspectives liées à la crise sanitaire, les investisseurs pressentis par Kaufman and Broad ont décidé de ne pas donner suite et le promoteur a préféré abandonner le projet.

L'EPA Paris-Saclay souhaite reprendre la maîtrise d'ouvrage de l'opération (bureaux et restaurant) pour poursuivre le développement du projet pour être notamment en capacité de démarrer les travaux début 2021.

Le volume de bureaux sera cédé à un investisseur privé dès que les conditions économiques le permettront et dès que celui-ci aura été identifié par l'EPA Paris-Saclay. La livraison des bureaux en 2023 permettra en effet d'offrir la seule offre locative d'immobilier d'entreprise aux utilisateurs désirant s'implanter sur le campus urbain à cet horizon. Les autres projets d'immobilier locatif d'entreprise ne seront pas livrés avant 2024. Le volume du restaurant sera quant à lui transféré gratuitement à l'Etat, à l'issue de sa réalisation.

Compte tenu de l'urgence de la livraison du restaurant, l'EPA poursuivra les études existantes de gré à gré avec le maître d'œuvre de la consultation initiale. Cette décision sera matérialisée par un avenant multipartite entre Kaufman & Broad, les acteurs de la maîtrise d'œuvre et l'EPA Paris-Saclay, permettant notamment la mise en conformité avec les dispositions du code de la commande publique issues de la loi MOP.

Le bilan financier de l'opération sera inscrit en dépenses et recettes dans la prévision à fin d'affaires de la ZAC QEP pour un montant de 46.449.811 € TTC. Une convention de couverture des risques à hauteur de 3,2 M € intégrant une clause de retour à meilleure fortune sur le bénéfice éventuel de l'opération sera conclue avec l'Etat.

### **Les conditions d'équilibre économique des filiales commerces / mobilité parking**

- **La stratégie de stationnement mutualisé en vue de la création d'une filiale dédiée à la réalisation de parking-silo**

Le projet de la ZAC Satory Ouest est notamment fondé sur l'idée directrice de créer un quartier ville-nature, actif et à la pointe des mobilités innovantes. Le projet ambitionne de

développer une nouvelle approche de la mobilité qui privilégie les modes doux et actifs ainsi que le développement d'une offre de transports en commun. Cette stratégie qui vise la création d'un quartier bas carbone s'appuie notamment sur le développement d'une offre globale de stationnement mutualisé associée à des services de mobilité de proximité. Il est ainsi proposé de faire appel à un exploitant unique pour l'ensemble des parkings notamment pour que l'économie d'ensemble permette à ce dernier de proposer des services de mobilités associés, tels qu'un service d'autopartage ; des espaces vélos et trottinettes multiservices, des bornes de recharge pour véhicules électriques ; des services d'entretien courant du véhicule ; des services numériques liés au stationnement.

Ce choix repose sur un modèle économique rentable nécessitant un portage par l'EPA pour la réalisation des bâtiments, l'investissement devant être majoritairement financé par la commercialisation des amodiations aux résidents (via les promoteurs) et aux entreprises (le cas échéant via les promoteurs ou investisseurs), puis une phase d'exploitation via une délégation de service public. La robustesse du modèle repose sur la capacité de l'EPA Paris-Saclay de contrôler l'ensemble de la production de places de stationnement, ce qui garantit la fréquentation et le niveau des tarifs pratiqués.

L'EPA étudie aujourd'hui la création d'une filiale, en partenariat avec des partenaires co-investisseurs, à laquelle les parkings seraient transférés en VEFA. Les modalités de gouvernance de cette filiale ainsi que les conditions de retrait de l'EPA à terme, doivent encore être étudiées.

#### - **La stratégie relative aux implantations commerciales**

L'objectif de créer des quartiers urbains vivants et animés nécessite l'animation commerciale des rez-de-chaussée sur l'ensemble des ZAC de Paris-Saclay. La réussite du projet urbain repose sur un cercle vertueux : en effet la présence des commerces est nécessaire à l'implantation des logements et activités tertiaires alors que le développement du tissu commercial est lié à l'arrivée de ces publics.

Compte tenu du phasage des projets, qui prévoit l'arrivée progressive des résidents, l'EPA Paris-Saclay réfléchit aux conditions de viabilité des activités commerciales en phase d'amorçage des sites, et à une structure de portage qui offrirait des facilités d'implantation, garantirait une maîtrise des destinations stratégiques, et pourrait valoriser des actifs immobiliers détenus par l'EPA Paris-Saclay.

Cette stratégie repose sur la constitution d'un patrimoine socle sur des actifs commerciaux existants de 7 350 m<sup>2</sup> qui serait progressivement élargi vers un périmètre de 30 000 m<sup>2</sup>.

La diversité de ces actifs doit permettre une péréquation des loyers pour tenir compte, notamment, des spécificités des locaux justifiant un accompagnement spécifique en raison des risques, et des locaux qui présentent une bonne commercialité en vue d'équilibrer le bilan global.

Un travail amont de recherche de co-investisseurs capables de répondre aux enjeux spécifiques du territoire sera nécessaire pour arriver, à échéance 2023 – 2024, à la constitution d'une foncière, bénéficiant d'un socle de départ sécurisant pour l'ensemble des partenaires. L'EPA doit encore étudier le mode de gouvernance de la foncière et les conditions de sortie du dispositif.

#### **La promesse de vente du Groupe Hospitalier Nord Essonne (GHNE)**

Cette décision concerne la promesse synallagmatique de vente sur le lot H8 de la ZAC de Corbeville pour la réalisation du programme de construction du Groupe Hospitalier Nord Essonne ainsi que la réservation du lot H7.2, afin de répondre aux besoins de stationnement du personnel de l'hôpital.

## La mise en œuvre d'un accord d'intéressant du personnel

Cet accord traduit la volonté de partager les objectifs ainsi que les fruits issus d'une amélioration de la performance globale de l'établissement. Cet accord bénéficiera d'une dotation annuelle de 4% de la masse salariale brute. 9 critères d'évaluation sont retenus : la certification des comptes, le taux d'exécution budgétaire, les dépenses de fonctionnement par ETPT, le taux de productivité, les espaces ou équipements remis ou achevés, la superficie de logements et bureaux vendus, les projets innovants et durables, le rayonnement, la responsabilité sociétale.

Contacts presse :

Agence Manifeste / Lorraine Froment  
[lorraine.froment@manifeste.fr](mailto:lorraine.froment@manifeste.fr) – 01 55 34 99 87

EPA Paris-Saclay / Jérôme Chiamonti  
[jerome.chiamonti@oin-paris-saclay.fr](mailto:jerome.chiamonti@oin-paris-saclay.fr) – 01 64 54 26 78

---

## 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 Massy 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](http://www.epaps.fr)

#### Agence Manifeste

Lorraine Froment  
[lorraine.froment@manifeste.fr](mailto:lorraine.froment@manifeste.fr)  
01 55 34 99 87

#### EPA Paris-Saclay

Jérôme Chiamonti  
[jerome.chiamonti@oin-paris-saclay.fr](mailto:jerome.chiamonti@oin-paris-saclay.fr)  
01 64 54 26 78



facebook.com/ParisSaclay



@parissaclay



Paris\_saclay



Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay



youtube.com/ParisSaclay