

Versailles, un territoire préfigurant le ZAN par la reconversion d'une friche militaire

Localisation :
Ville de Versailles 78

Ancien propriétaire :
Ministère de la Défense

Portage foncier :
EPFIF

Aménageur :
Icade Synergies Urbaines

Maîtrise d'oeuvre étude urbaine :
Michel Desvigne
Une Fabrique de la Ville
Inessa Hansch
Tribu
P. Prost

Calendrier :
Terrains acquis en 2011
et cédés en 2021

Coût de l'opération :
5 M€ d'acquisition, 4 M€ de
dépollution, 2 M€ de démolition
des bâtiments existants



Le site de l'ancienne caserne Versailles Pion a été occupé par l'armée de 1906 à 2008. Situé en bordure du Château de Versailles et à la limite de Saint-Cyr-l'École à proximité de l'aérodrome, le terrain de 22 hectares est donc soumis à de strictes réglementations en matière d'urbanisme et de sécurité.

Le site a été acquis par l'EPF des Yvelines en 2011 pour donner suite à une convention signée en 2009 entre la Ville de Versailles et l'EPF (fusionné au sein de l'EPF Île-de-France au 1er janvier 2016) visant à procéder à l'acquisition des terrains et à leur remise en état.

La Ville a confié à l'opérateur foncier la démolition des constructions existantes, 70 bâtiments, la dépollution pyrotechnique et chimique des sols et le désamiantage du site et des bâtiments conservés. Les travaux de démolition ont été menés en 2015 et la dépollution s'est achevée en 2019.

« Le ZAN n'existait pas à proprement parler en 2011 lors du rachat mais le mandat pour la dépollution du site ainsi que la volonté de la commune de faire, dès le départ, un quartier écologique exemplaire a présidé », précise Agnès Mer, Cheffe de projets à l'EPFIF. De plus, la géographie du territoire, la proximité avec le château de Versailles et le travail sur le paysage de Le Nôtre ont préfiguré les objectifs de préservation d'espaces naturels.

En raison de la complexité de la définition du projet urbain et du montage opérationnel (avec l'appui de la Fabrique de la Ville en qualité d'AMO) et de l'ingénierie technique en matière de démolition et de dépollution, le portage foncier a duré plus de dix ans. Cette durée de portage a permis de mieux maîtriser l'augmentation des prix, l'établissement ne repercutant pas les évolutions de prix foncier lors de la revente. A l'acquisition qui a coûté 5 M€, se sont ajoutées la démolition à hauteur de 2 M€ et la dépollution du site pour 4 M€. Au cours de la durée de portage, la Ville a disposé du temps nécessaire à la définition du projet, sur ce terrain stratégique et un positionnement très important : « une adresse versaillaise avec une orientation vers Saint-Cyr ».

Le site, cédé à Icade en 2021, comptait 10,7 ha de pleine terre sur 20 ha, arrivera à 12,4 ha avec le projet porté par l'aménageur qui opère une réalisation de renaturation et de renouvellement urbain, en lien avec la stratégie ABCD de l'EPFIF et les lignes forces de l'étude urbaine proposée pour le site qui visait :

- Une grande allée plantée le long du parc du château,
- Un corridor boisé le long de la voie ferrée,
- Un vaste espace de pleine terre au nord,
- Une cité jardin sur le secteur sud du site.

« La ville a très tôt voulu sacrifier certaines zones du secteur, et préserver de l'urbanisation via le zonage du PLU, en plus des contraintes ABF et PEB. Dès le début, la construction était donc centrée sur le sud, le Nord étant consacré à des espaces naturels. C'était déjà le cas avec la caserne, tout le nord était enherbé », rapporte Agnès Mer.

La place de la nature a été très importante dans la conception du projet, car il fallait repenser les percées Le Nôtre, la composition paysagère du château devait se lire dans l'écriture du projet.

L'esprit du Zéro Artificialisation Nette en tant que telle était présente dès le départ dans le projet, au travers de la séquence : Éviter-Réduire-Compenser (ERC) et dans l'ADN même de l'Etablissement Public Foncier, qui se positionne comme acteur du renouvellement urbain et de la reconversion d'espaces.

Cette opération initiée bien avant 2018, répond donc aux objectifs du ZAN avant l'heure, tout en s'inscrivant dans la droite ligne de la dynamique urbaine générale de la Ville de Versailles.

Une nouvelle orientation stratégique pour l'établissement public foncier

L'EPFIF est une société publique mandatée par les communes pour acheter des terrains et les porter afin que le territoire concerné puisse disposer du temps nécessaire à la définition du projet. Cette activité foncière peut être complétée si la situation du site l'exige par certaines expertises, comme dans le cas présent la démolition et la dépollution du site. Pour donner suite à la définition du projet par la collectivité (et son AMO), l'EPFIF revend le foncier au prix d'achat auquel s'ajoute le coût de portage et de mise en oeuvre des expertises complémentaires sans réaliser ni bénéfice ni rémunération.

La problématique de la sobriété foncière et l'objectif ZAN s'inscrivent dans la nouvelle feuille de route de l'EPFIF. Le Plan Pluriannuel d'Intervention approuvé en 2021 est effectif jusqu'en 2025 et articule sa stratégie à la transition écologique autour de 4 grands axes avec la stratégie ABCD, Artificialisation, Biodiversité, Carbone, Déchets.

L'opérateur, qui mène ses missions dans la région la moins gourmande en artificialisation car très métropolisée et déjà grandement artificialisée, cherche à limiter son impact sur les espaces ouverts (agricoles, naturels et forestiers). Il se qualifie lui-même de « recycleur urbain ».

L'enjeu de l'opérateur est de n'intervenir pratiquement qu'en recyclage urbain lors de ses interventions dans le diffus. Aujourd'hui l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France réalise plus de 80 % de ses interventions dans le diffus, en recyclage urbain et sur les dents creuses. Dans les tissus urbains constitués, l'EPF Ile-de-France doit donc procéder à des remembrements pour être en mesure de répondre aux demandes des collectivités qui souhaitent faire réaliser de nouveaux projets immobiliers de nature à offrir des parcours résidentiels diversifiés ou à développer des activités économiques.

Quand les opérations de portage se réalisent en tissu urbain, l'objectif de pleine terre est assumé afin de consolider des îlots de fraîcheur et recréer, selon les calculs de l'EPFIF, en moyenne 25 m² de pleine terre par habitant par opération, de manière à reconstituer en net des espaces verts.

Au-delà de la simple contrainte à faire, la stratégie de l'EPF Île-de-France repose d'abord sur son retour d'expérience. L'établissement qui a signé son PPI dans la lignée de la Loi Climat et Résilience interroge bien évidemment l'actualité du ZAN, qui a fait beaucoup de bruit. « Dans les zones tendues on ne s'étend plus, on recycle des terrains d'occasion, constate Guillaume Terrailot, Directeur général adjoint de l'EPFIF. « En Île-de-France nous pouvons construire en recyclant, mais à la densité urbaine, il faut désormais combiner une "densité verte" ».

Le ZAN pose évidemment la question de la mise en oeuvre territoire par territoire, *a fortiori* pour un acteur foncier qui travaille au quotidien auprès des collectivités, dans une région à la fois très artificialisée et aussi rurale, et doit conjuguer ces multiples préoccupations.

« Le ZAN est une démarche indispensable car elle permettra de mieux valoriser les espaces ouverts et la "Nature en ville". Quand le ZAN sera maîtrisé, anticipé et économiquement viable, alors il deviendra un levier essentiel de la valeur patrimoniale et de la qualité de vie. Le ZAN ne peut donc être exclusivement considérée comme une contrainte, mais bien comme une création d'une nouvelle valeur d'usage, qui répond aux attentes des habitants » précise Guillaume Terrailot, Directeur général-adjoint de l'EPFIF.