



<https://www.versaillesenvironnementinitiative.fr/>

Contribution de l'Association Versailles Environnement Initiative à la concertation préalable du 12 au 30 janvier 2026 relative à CapSatory et aux futures modifications du PLU de Versailles .

INTRODUCTION

Présentation de l'association VEI et de son intérêt à témoigner:

VEI Existe depuis 2001 . Elle défend et fait connaître l'environnement, y compris en ville, et les projets d'aménagement. Elle a des adhérents à Versailles, dont une partie dans le quartier St Louis, qui jouxte Satory et y est actuellement relié, ainsi que dans les communes alentour (Buc, Saint-Cyr, Viroflay, Le Chesnay-Rocquencourt.

Elle participe régulièrement aux enquêtes publiques locales, les relaie sur son site, <https://www.versaillesenvironnementinitiative.fr/> Elle encourage ses adhérents et les habitants à y participer. Elle a notamment participé aux Enquêtes publiques sur Satory Ouest et sur la Ligne 18.

Des membres de l'association parcourent donc depuis des années et régulièrement le site de Satory «à pied, en vélo en bus et en voiture» en y accédant par la rue Clément Ader, la RD 91, l'avenue du Maréchal Juin, et la RD 938, face au plateau St-Martin. La fréquentation a pour but de simples marches sportives, le petit centre commercial, les installations sportives, les nombreuses visites pour suivre les travaux de l'EPAPS, voire des tests de circulations douces vers st Cyr ou Guyancourt.

Par ailleurs nous organisons avec les Amis des forêts de Versailles et Fausses Reposes et l'ONF de nombreuses balades dans la forêt domaniale de Versailles qui jouxte immédiatement le périmètre d'étude. S'ajoutant au Parc, cette forêt domaniale est un des poumons verts de la ville, (ou l'on rencontre parfois d'ailleurs des entraînements du GIGN) .

Outre les remarques spécifiques à l'environnement, l'association parle donc bien de questions de «voisinage» vécues .

Le projet CapSatory:

On ne peut que se réjouir de l'amélioration programmée des bâtiments de travail et des logements de cet espace. Mais hélas encore une fois un projet partiel. A Satory(EST), nombre de versaillais ont constaté concrètement le mauvais état ou les insuffisances, et parfois écouté quelques plaintes discrètes de militaires y habitant.

Nos contributions ont donc pour objet non de contester, mais d'éclairer le projet, de poser des questions et de réclamer des données qui ne figurent pas dans le document, que ce soit pour l'intérieur de la zone ou pour les interfaces régulièrement oubliées.

En effet, du fait même du format des concertations et enquête publique, ces interfaces et les effets induits sont chaque fois omis, alors qu'en réalité ils ont une grande importance pour la vie quotidienne des habitants in situ et le riverain. : Les concertations et enquêtes publique s devraient toujours être accompagnées d'un volet logistique et insertion dans la zone, environnante, certes non obligatoire mais ce serait plus honnête, plus efficace et plus concret pour le public qui est visé par le processus de concertation.

Choix de présentation de nos remarques:

Elles se présentent ainsi (1) remarques préalables (2) remarques spécifiques page par page du document (3) thèmes regroupés (4) Conclusion générale.

1/ REMARQUE PRÉALABLE SUR LES DONNÉES DU DOCUMENT et LES DONNÉES PUBLIQUES OFFICIELLES :

Le document présenté est clair et lisible, et bien illustré que ce soit sur papier ou en ligne. Les photos utiles. Il y manque une petite page de sommaire.

Cette concertation préalable obligatoire est destinée à faire connaître le projet aux habitants et aux riverains, en vue d'une modification du PLU permettant le projet, mais il y manque certaines données. Une partie de celles-ci figurent de manière plus complète sur le site officiel du ministère de l'intérieur qui s'est déplacé en décembre 2025 sur le site. Dans l'interview officiel du

Général Olivier DUBOIS publié en ligne on y découvre le coût approximatif de l'opération, (600 M€) le phasage plus complet, et la surface totale du périmètre concerné (45 ha), des indications sur la sécurisation, ainsi que l'identité des différents interlocuteurs institutionnels avec lesquels la gendarmerie a travaillé. Tous éléments inexistant dans le document présenté.

Certes une interview n'est pas un document statutaire mais ces données auraient pu figurer dans le document de concertation. Donc l'association joint copie de cette interview au registre.

2/ REMARQUES ET QUESTIONS PAGE A PAGE :

- Page de garde : Les adresses des 3 entreprises citées comme ayant rédigé le document ne figurent pas, dans un document public de ce type c'est normalement obligatoire;
- Toutes les pages : absence de datation des données y figurant;
- Page 5 aucune indication des flux vers le Nord ou vers le Sud ;
- Page 6 : actualisation nécessaire des lignes présentes et numéros de bus en vigueur depuis début 2025 : il y en a 4 et non 3 : le quartier est desservi par les lignes 6203 et 6206 du réseau de bus du Grand Versailles et par les lignes 5140 et 5141 du réseau de bus de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Page 7 : Ou sont les espaces plantés dans le site ? Combien ? A quoi correspondent les flèches noires et les nos ? Y a-t-il des arbres remarquables ? Où ? Cela n'est pas clair.
La forêt domaniale encadre totalement le site visuellement et pas seulement au Sud et à l'Est, elle se trouve aussi au nord juste derrière la N 12. L'ancien plateau de Satory était ainsi en continuité avec le forêt depuis le 17^e siècle.
Le périmètre du projet est-il dans le cône de visibilité du château de Versailles ou de la vallée de la Bièvre ?
- Page 8 : on parle de potentialité de forêt « à valoriser » mais elle est aussi à protéger et peu accessible du fait de la pente : c'est cela le fait caractéristique
- Page 10 : consacré aux espaces imperméabilisés : le schéma d'accompagnement ne correspond qu'à une partie du périmètre d'études (tel que dessiné et signalé pages 3 et suivantes : seul un secteur est renseigné (excluant Koufra Delpal et Guichard) et sans d'ailleurs en précisera la surface exacte.

Cela ne permet pas de comprendre au total pour le périmètre total du projet d'où l'on part et vers quoi l'on va ; A quelle zone correspondent les « moins de 50% d'imperméabilisation » observée ?, qu'en est-il de l'imperméabilisation actuelle et future de TOUT le périmètre d'étude consolidé ?

- Page 12 : si des écoulements ne se font plus, cela n'affecte sans doute pas que la qualité de la Bièvre (constatée ?) et celles des eaux souterraines mais aussi celles du sol superficiel puisque le sol est très imperméable : qu'en est-il ?
Combien y va-t-il exactement de bassins de rétention, 3 ou plus et où sont-ils dans ce cas ? Le périmètre hors études en accueille-t-il d'autres en relation avec le projet ?
- Page 13 : « typique de leurs années de construction » : quelles années ?
- Page 18 : « clôture du site, sécurisation des espaces » de quelles parties et quelle accessibilité finale, pour qui ?
- Page 21 : comment va-t-on régler le problème d'accès à la forêt par des clôtures, des escaliers ? une lisière arborée cet endroit est fragile..
- Page 22 : pas de légende au schéma : qu'est-ce que la « communication hydraulique » ? qui gère exactement le système d'écoulement des eaux vers l'ouest s'il y en a une ?
- Page 24 : certes des mobilités douces sont utiles mais comment sera réglé l'accès vers la RD 91, Maréchal Juin et Clément Ader, et la RD 938 ?
- Page 26 : Quel est approximativement le coût de ce projet ? Cela va-t-il introduire des dépenses pour la ville pendant les travaux ou à terme ? des bénéfices ? par où se feront les circulations d'engins travaux ? y aurait-il plus de résidents à terme ?

3/ REMARQUES ET QUESTIONS PAR THEMES :

SURFACES - non chiffrées

Les chiffres des surfaces totales et des différentes zones ainsi que le linéaire du périmètre des zones concernées ne sont pas mentionnés (45 ha dans l'Interview.), pas plus que le pourcentage de la surface totale que représente le projet par rapport à Satory Est et même par rapport au plateau total; que restera-t-il in fine

comme zone non révisée sur le plateau ? En matière d'aménagement et d'environnement, cette donnée est importante.

Le projet lui-même a-t-il une autonomie ? son poids va-t-il profondément modifier la zone de Satory Est ? Influencer profondément les pourtours ?

ZONES SECURISÉES - absence de données

Donnée passée sous silence, alors que la vie des résidents et le rapport entre ce quartier et le reste de la ville peut en être modifié, et que la sécurisation est un problème important. Plus encore lorsqu'une gare toute proche se crée et que des travaux vont avoir lieu pendant une longue période.

- Une partie du site est déjà sécurisée (barbelés que les promeneurs observent en visitant) : cette donnée initiale devrait figurer dans le document de concertation car cela a un impact sur les circulations actuelles de personnes et de véhicules intérieurs et extérieurs.
- la sécurisation va-t-elle être revue ? : *extrait de l'interview : « Enfin, la sécurisation constitue un enjeu majeur de ce projet. Aujourd'hui ouvert à tous, le site sera demain entièrement sécurisé : clôtures, accès contrôlés par badge et vidéosurveillance couvriront toutes les zones, y compris les quartiers d'habitation. Et page 18 « sécurisation ».*
- Plusieurs questions:
 1. les clôtures seront-elles régularisées par le PLU ? végétalisées ?
 2. quelles parties seront précisément clôturées, notamment celles auxquelles les versaillais « autres » n'auraient plus accès (ce que l'on peut comprendre mais autant le dire) ; Le rapport entre cette zone et le reste de Versailles deviendrait différent. Quid des accès au centre commercial et aux installations sportives, actuellement ouvertes à tous les versaillais et aux clubs ?

ACCES voirie

On modifie la voirie: les accès actuels « viaires » du et vers le Plateau Est seront-ils maintenus, ou modifiés ? et pour quels modes de transport ? y aurait-il des flux supplémentaires ?

La RD 938 et la RD 91 qui relie Satory à Versailles sont saturées tous les soirs et le matin aux heures pendulaires.

ACCES FORET

Comment seront aménagés les accès vers la forêt domaniale fragile qui nécessite une protection ? la présentation omet de dire clairement que la forêt domaniale proche est protégée et « à protéger ». Elle démarre au Sud sur un rebord fragile; elle souffre déjà outre des pollutions issues de la zone auxquelles on veut remédier, de petits éboulements dus notamment au ruissellement non maîtrisé et à la fréquentation irrespectueuse.

La « charte paysagère » réalisée par l'EPAPS pour l'ensemble de Satory propose des débuts de solutions : ont-elles été examinées et envisagées ?

Plusieurs associations dont VEI ont depuis longtemps proposé l'élaboration conjointe avec les MO d'une charte du promeneur vers la forêt, ce qu'un commissaire enquêteur avait approuvé. Vouloir végétaliser et « arborer » ces lieux est tout à fait souhaitable mais pourrait s'accompagner d'un cadre et d'une pédagogie pour tous;

Il s'agit donc non pas seulement de « profiter mais de respecter et de participer (et donc de gérer correctement l'accès, s'il y en a). Le statut de forêt de protection est prévu par l'Etat pour cette forêt comme pour la plupart des forêts d'île de France.

SOL ET SOUS SOL

La topographie et la qualité du sol du plateau sont des caractéristiques fortes et structurantes à signaler :

- plateau imperméable donc qui nécessite des plantations d'un type adapté pour éviter les échecs (cf. importante mortalité des plantations dans la zone de PION GALLY toute proche) et rebord du plateau très escarpé.
- biodiversité préservable ou restaurable en créant des lisières, ce que Louis XIV faisait autrefois pour préserver le gibier.
- Le sol est très imperméable : les noues constituent une solution pour le pluvial mais réclament de l'entretien, la zone est-elle indépendante ou reliée à d'autres zones d'écoulement ?

EAUX FLUX et EFFLUENTS

Ligne de partage des eaux : le périmètre du projet est-il sur un seul et même bassin versant, notamment pour la zone à construire dite « KEFRA » ? il manque une indication ou une coupe topographique Nord-Sud pour le savoir.

- Quelle est la quantité totale d'eaux pluviales attendue qui doit être réglée par le projet ? ,
- Quel est l'état exact actuel de l'eau des mares et étangs en place : qualité et quantité ?

Il faut mettre en place un suivi de leur état avant travaux, pendant les travaux, et après les travaux. C'est un des problèmes clefs du plateau et de plus les abords des points d'eau sont et seront très fréquentés. C'est aussi une question de santé publique.

POLLUTION DU SOL ET SOUS SOL

Les dysfonctionnements d'écoulements sont bien signalés et le but est d'y remédier, mais rien n'est dit sur la nature et l'emplacement éventuel de sources de pollution.

Le sujet a fait l'objet de nombreux travaux et débats pour la partie Satory-Ouest, qui n'a été dépolluée coûteusement que partiellement et sur 6 m de profondeur, pour des pollutions de nature diverse (notamment pyrotechniques).

Satory Est est aussi pollué : une étude de 2009 réalisée avec l'aide de l'armée (*Étude environnementale d'un site militaire : le cas des pollutions du plateau de Satory de Roland Guillois. dumas-00473410 CNAM*) démontre que le site recèle des pollutions anciennes à certains endroits: quels sont ces endroits ? Sont-ils repérés, localisés, nettoyés ?

PAYSAGE

Nulle part n'est évoquée la co-visibilité du château ou de la Bièvre, déjà longuement étudiée pour Satory Ouest et concernait en fait presque tout le plateau : le travail est-il utilisé ?

Extrait de la Charte Paysagère de Satory:

- Des trames historiques valorisées.
- Satory appartenait historiquement au domaine de Versailles. Le plateau était structuré par de grandes bandes boisées nord-sud. Ces trames seront reprises, dans leur esprit, pour encadrer un

aménagement en procédant par étapes. Un axe majeur nord-sud formera la colonne vertébrale de l'ensemble, redonnant au site lisibilité et structure.

- *l'eau et les trames bleues comme éléments majeurs du paysage. Le plateau de Satory est parcouru de réseaux hydrauliques naturels et artificiels qui se superposent.*
- *Rigoles et plans d'eau avaient pour vocation de drainer et collecter les eaux du plateau pour les acheminer vers les pièces d'eau du Château de Versailles. Au-delà de la prévention du risque d'inondation du fait de l'urbanisation, l'eau sera un élément organisateur du paysage et de la gestion de l'écosystème du plateau.*

Renforcement des lisières.

- *Le plateau de Satory est fortement délimité par ses lisières boisées. Leur donner davantage d'ampleur permettra de mieux insérer la route nationale 12 et la route départementale 91, les bassins de rétention d'eau, et les équipements collectifs comme des terrains de sport ou des espaces récréatifs...*
- *Redéfinition de la voirie etc...*

DECHETS ET ECONOMIE CIRCULAIRE

L'interview de décembre évoque l'économie circulaire avec récupération des matériaux, mais dans le projet, quid du progrès dans la collecte des déchets et des efforts réglementaires obligatoires pour diminuer les déchets notamment en créant des points de composts collectifs ? Ceci nécessite des emplacements, un peu de matériel et une gestion, et une décision: est-ce prévu, qui gèrera ces équipements ?

Notre association avait recueilli des demandes de jeunes militaires au forum des associations à qui l'on interdisait la prise en charge de compostage.

EFFETS SUR LA VILLE DE VERSAILLES

Logements sociaux : les bâtiments d'habitation construits ou rénovés seront-ils considérés comme des bâtiments sociaux, la Ville en comptabilisant en partie pour se rapprocher du quota (LOI SRU)
Comment la ville compte-t-elle gérer les flux supplémentaires éventuels ?

Le système de Partenariat public privé engendre-t-il pour les habitants in situ et pour le budget de la Ville des suites fiscales différentes de celles actuelles ?

Y aurait-il un plus grand nombre de résidents du fait de ce projet ? Existe-t-il des perspectives pour la partie de Satory Est « armée de terre » ?

4/ CONCLUSION GÉNÉRALE :

Pour ce projet, on peut comprendre qu'il faille mettre en place un « phasage » et des « zonages ».

Mais concrètement les concertations préalables successives et les enquêtes saucissonnées de Satory ne permettent jamais de vraiment articuler les différentes zones du plateau et d'avoir une vue d'ensemble sur son réel état environnemental et son fonctionnement interne ou en relation avec les périphéries communales (Versailles, Buc et St-Cyr l'Ecole au moins).

Bien sûr, il y a des incertitudes non maîtrisables mais surtout un grand nombre de maîtres d'ouvrage (EPAPS, GENDARMERIE, ARMEE, ETAT ET DIRECTION DES ROUTES CONSEIL DEPARTEMENTAL- qui projette de relier le tram 6 à la ligne 18-, Ville) dont aucun ne présente ou ne fait jamais de synthèse au moins provisoire pour la présenter aux citoyens et contribuables concernés.

Les flux de personnes, d'eau, de circulation n'ont ni frontière administrative ni ministérielle. Un effort environnemental peut de plus être totalement annihilé si le voisin n'est pas vertueux ou chronologiquement décalé, sauf à planifier un minimum ensemble.

Souhaitons que la Ville et la Gendarmerie, en s'appuyant sur les partenaires rédigent à cette occasion pour l'enquête publique à venir en 2026 un document éclairant avec un zoom arrière situant ce projet dans son contexte environnemental et intercommunal, pour éviter cette répétition d'analyses « en silo » qui appauvrissent voire empêchent une vraie compréhension des projets par le public.

Et que les travaux se passent au mieux pour les gens qui y travaillent et y habitent.

CAPSATORY: UN PROJET DE CITE MILITAIRE DURABLE

Interview du Général Olivier DUBOIS, chef de la Mission des marchés de partenariat et directeur de projet CapSatory, publiée sur le site du Ministère de l'Intérieur le 12/12/2025 dans le cadre "Gendinfo" .

<https://www.gendarmerie.interieur.gouv.fr/gendinfo/temoignages/capsatory-un-projet-de-cite-militaire-durable>

Présenté ce vendredi 12 décembre 2025 par le ministre de l'Intérieur, Laurent Nuñez, lors d'une visite sur le plateau de Satory, le projet de réhabilitation de l'emprise gendarmerie — qui réunit les sites du GIGN, du Groupement blindé de gendarmerie mobile ainsi qu'environ 1 000 logements — entre dans une nouvelle phase. Le général Olivier Dubois, chef de la Mission des marchés de partenariat et directeur de projet sur le dossier CapSatory, revient sur la genèse et les prochaines étapes de cette grande aventure immobilière, objet d'un partenariat public-privé d'une ampleur inédite.

Mon général, pouvez-vous expliquer comment est né le projet CapSatory et quel est votre rôle ?

J'exerce aujourd'hui une double responsabilité, celle de directeur du projet CapSatory et chef de la Mission des marchés de partenariat (MMP). Pour comprendre ce positionnement, il faut revenir à la genèse de l'opération. Le projet Cap Satory repose sur deux jalons essentiels. Le premier correspond à la lettre plafond adressée en août 2023 par la Première ministre de l'époque, Élisabeth Borne, autorisant la gendarmerie à relancer de grands programmes immobiliers via des marchés de partenariat.

Lorsque je prends mes fonctions de chef de projet, en septembre 2023, je pars d'une feuille blanche. Un important travail est engagé en interne pour identifier les opérations pouvant être conduites : Satory bien sûr, mais aussi le quartier Lemaître de l'Académie militaire à Melun, des projets à Mayotte, Dijon Deflandre, ou encore des brigades dans le cadre du plan présidentiel. Il est clairement apparu que le plateau de Satory, qui regroupe, pour la gendarmerie, les emprises du Groupe d'intervention de la gendarmerie nationale (GIGN) et du Groupement blindé de la gendarmerie mobile (GBGM), ainsi qu'un vaste parc de logements, était l'opération à lancer en priorité. La situation est en effet devenue urgente. Le GBGM occupe des bâtiments construits dans les années 1970, les logements datent de 1976 et 1982, et hormis quelques travaux ponctuels, rien n'a été fait. Ce sont des infrastructures de près d'un demi-siècle, avec des performances énergétiques très faibles et des locaux inadaptés à l'activité actuelle. Pour le GIGN, c'est encore plus parlant : lorsqu'ils arrivent sur le plateau en 1982, ils sont quatre-vingts. Aujourd'hui, ils sont mille, dont quatre cents sur le site central. Toute leur chaîne de soutien doit fonctionner pour quatre cents personnes, alors qu'elle avait été pensée pour dix fois moins. Ils sont à l'étroit, dans des bâtiments historiques devenus impossibles à adapter. L'objectif est donc de lui offrir des locaux adaptés à son format actuel.

La gendarmerie avait déjà conduit sept partenariats public-privé, mais le dernier remontait à plus de dix ans et, au fil des mutations, nous avons perdu une partie de cette expertise. Le Directeur des soutiens et des finances (DSF) décide donc de structurer l'effort en créant une Mission des marchés de partenariat (MMP), qui m'est confiée.

La mission est officiellement créée le 14 février 2024, avec en théorie deux objectifs : conduire CapSatory d'une part, et conseiller la Sous-direction de l'immobilier et du logement (SDIL) et les Secrétariats généraux pour l'administration du ministère de l'Intérieur (SGAMI) sur leurs propres projets de marchés de partenariat d'autre part. Dans les faits, les effectifs de la MMP se confondent avec ceux de la direction de projet et CapSatory occupe plus de 99 % de notre activité. J'ai ensuite constitué l'équipe en recrutant une architecte cheffe de projet, un colonel ayant servi à Bercy et rompu aux problématiques financières, ainsi qu'une spécialiste des marchés publics venue du SGAMI Île-de-France. Pour faire face à la charge de travail, nous avons également eu recours à des Assistances à maîtrise d'ouvrage (AMOA) : une pour le pilotage, une pour la partie technique, une pour l'aspect financier et une pour la dimension juridique. Au total, direction de projet et AMOA réunies représentent une quinzaine de personnes.

Le second jalon intervient le 8 septembre 2025, lorsque Matignon valide l'opération CapSatory et nous autorise à engager la procédure. C'est à partir de là que nous pouvons lancer l'appel à candidatures.

Pouvez-vous rappeler ce que recouvre le projet CapSatory ?

CapSatory est un projet d'une ampleur inédite pour la gendarmerie. Il porte sur une emprise de 45 hectares, ce qui constitue la plus grande caserne de gendarmerie de France. L'objectif est de réaménager l'ensemble de ses quartiers. Selon nos prévisions, les travaux s'étaleront sur sept ans, jusqu'à la fin 2034, et s'effectueront en site occupé. Nous ne pouvons en effet pas demander au GIGN ou au GBGM d'interrompre leurs activités ; l'opération devra donc être strictement phasée, pour les bâtiments opérationnels comme pour les logements.

L'investissement global, études et travaux compris, est estimé à 600 millions d'euros. Les loyers seront déterminés ultérieurement. Les études et diagnostics préalables (amiante, pyrotechnie, hydrocarbures) représentent 7 millions d'euros, financés sur le programme 152 de la gendarmerie, soit un peu plus de 1 % du coût total, ce qui est conforme à tout projet immobilier. Une fois les travaux terminés, un contrat d'exploitation-maintenance de vingt ans prendra le relais, à l'issue duquel les bâtiments reviendront en domanialité. Aujourd'hui, ce sont les unités qui assument la charge financière de l'entretien ; demain, tout sera intégré dans le contrat de marché.

Le projet est structuré autour de plusieurs secteurs. Le premier est celui du Serment de Koufra, un foncier immédiatement disponible où seront construits les premiers logements, environ 200 sur les 300 à construire, afin de pouvoir vider progressivement les quartiers Guichard, Pichard et Cerf-Volant, où près de 1 000 logements - exactement 956 - seront entièrement réhabilités.

Le quartier Moncey, où est installé le GBGM, constitue un autre secteur majeur. Les hangars seront déconstruits, tandis que d'autres bâtiments -cercle mixte, état-major - pourront être conservés ou remplacés selon les propositions des groupements candidats, ou SPV (les *Special Purpose Vehicles* sont des entités juridiques distinctes créées pour réaliser un projet ou un objectif financier spécifique). Nous fixons un certain nombre d'intangibles, sans toutefois enfermer les candidats dans un programme trop prescriptif, au risque d'obtenir des offres identiques.

Une des grandes évolutions concerne l'organisation du GBGM. Aujourd'hui, chaque escadron dispose de ses propres espaces. Demain, nous imaginons un véritable « hub » mutualisé : armurerie, magasin de matériel, zone logistique, plateforme de chargement permettant à deux escadrons de partir simultanément. Cette logique, inspirée du secteur privé et validée par la Direction des opérations et de l'emploi, contribue à réduire de 33 % notre empreinte au sol.

Le quartier Pasquier, emprise du GIGN, évoluera lui aussi, avec un doublement de sa surface et la construction de nouveaux bâtiments, dont un dédié à la formation.

Les abords de l'étang de la Martinière resteront accessibles et seront aménagés de manière à offrir un cadre de vie agréable aux familles des gendarmes.

Enfin, la sécurisation constitue un enjeu majeur de ce projet. Aujourd'hui ouvert à tous, le site sera demain entièrement sécurisé : clôtures, accès contrôlés par badge et vidéosurveillance couvriront toutes les zones, y compris les quartiers d'habitation.

Quelles ambitions porte le projet CapSatory pour la gendarmerie et pour le site lui-même ?

L'ambition de CapSatory est double : améliorer les conditions de vie et de travail des gendarmes et de leur famille, et transformer le site, aujourd'hui largement minéral, en un espace durable, exemplaire sur le plan environnemental. Lorsque j'ai commencé à bâtir le programme, j'ai fait du sourcing auprès des entreprises majeures du BTP, d'architectes, de juristes, mais aussi d'équipes déjà engagées dans des projets similaires. Je suis notamment allé à Balard pour voir comment s'organisait la maintenance d'un site de cette ampleur. L'objectif était de s'enrichir de ces expériences afin d'intégrer dans CapSatory des éléments auxquels nous n'aurions peut-être pas pensé.

Sur le plan environnemental, nos ambitions sont très élevées. Satory, aujourd'hui, c'est beaucoup de béton. Nous avons fait le choix de désimperméabiliser massivement les sols. Nous imposons ainsi 20 % de déminéralisation sur l'ensemble du site et 40 % dans les quartiers d'habitation. Pour y parvenir, il fallait repenser la place de la voiture. Un comptage par drone a montré que 4 300 véhicules stationnaient en surface. Demain, nous ne voulons plus de voitures partout. Nous ne pouvons pas construire de parkings souterrains à cause des hauteurs des bâtiments. Nous avons donc fait le choix d'une étude sur des parkings silo, limités à deux niveaux. Cela

libérera de l'espace pour réintroduire de la végétation, replanter des arbres, voire créer des jardins partagés. Nous avons travaillé en ce sens avec l'École nationale supérieure du paysage de Versailles.

Nous souhaitons également développer les énergies renouvelables, en particulier la géothermie. Les sondages réalisés montrent un réel potentiel qui pourrait couvrir jusqu'à 55 % des besoins du site. Les eaux pluviales constituent un autre volet. Aujourd'hui, elles ne sont pratiquement pas traitées et impactent la vallée de la Bièvre. Nous avons donc échangé avec le syndicat de la vallée pour expliquer notre démarche : nous ne construisons pas un régiment, même si les effectifs avoisinent 1 400 personnes, mais une caserne de gendarmerie, destinée à devenir un site véritablement vert. Les voiries seront requalifiées, y compris le boulevard Soult, dont nous avons demandé aux Armées de nous transférer la propriété. L'idée est de créer un axe de mobilité douce (voie verte) reliant les logements à la gare de Satory du Grand Paris Express, ainsi que des cheminements vers le GBGM et le GIGN.

Le projet porte aussi une ambition opérationnelle forte. Dans le cadre du dialogue compétitif, nous demanderons la modélisation 3D de certains bâtiments clés, notamment le centre d'entraînement multi-missions du GIGN et le hub logistique des escadrons. Les utilisateurs pourront alors tester virtuellement le concept et valider l'organisation avant construction.

Enfin, CapSatory porte également une ambition responsable, tournée vers l'économie circulaire. Tous les matériaux qui pourront être réemployés devront l'être. Lorsque le site sera livré en 2034, nous viserons des certifications, telles que la HQE.

Comment ce projet est-il structuré sur le plan financier ?

Si nous avons opté pour un marché de partenariat, c'est parce que l'État ne peut pas financer seul un projet d'une telle ampleur. Il s'agit donc d'aller chercher un tiers financeur, et ce seront les groupements candidats qui concourent au marché qui porteront cet effort. À eux de mobiliser les financements, qu'ils soient privés ou publics. Ici, nous avons choisi un tiers-financement à 100 %. Concrètement, ce sont les groupements qui financent l'intégralité du projet, des études au lancement des travaux jusqu'à la livraison. La gendarmerie ne dépensera quasiment rien, à part les sept millions d'euros liés aux études et aux AMOA. Les loyers ne commenceront à être versés qu'au moment où les infrastructures seront mises à disposition des utilisateurs. L'un des grands avantages du marché de partenariat c'est que le titulaire assure non seulement la conception, la construction, mais aussi l'entretien et la maintenance. À l'issue du contrat d'exploitation de 20 ans, c'est-à-dire en 2054, les bâtiments, qui demeurent implantés sur notre foncier, reviendront intégralement en domanialité.

Quelles ont été les principales étapes déjà franchies ?

Les premières étapes ont consisté à comprendre précisément le besoin des utilisateurs, GBGM et GIGN, puisque ce sont leurs infrastructures que nous allons entièrement reprendre. Pendant près de dix-huit mois, nous avons rencontré l'ensemble des acteurs (commandants de force, commandants

d'escadron, état-major) pour recueillir l'expression du besoin la plus précise possible. Certaines demandes ont été retenues, d'autres écartées. Cette phase dense nous a permis d'aboutir à un préprogramme, remis en mars 2024 à la direction des soutiens et des finances, puis à un programme définitif en juin.

En parallèle, nous avons dû produire deux documents indispensables pour Bercy : une étude destinée à la direction générale du Trésor, comparant tous les modes de réalisation possibles (marché de partenariat, marché classique, locatif...), et une étude de soutenabilité budgétaire à destination de la direction du budget. À l'issue de ce travail, Bercy a sollicité un arbitrage à Matignon, et le feu vert a été donné en Réunion interministérielle (RIM) le 8 septembre 2025. Ces dix-huit mois ont ainsi permis de bâtir l'ossature du projet.

Quels partenaires ont été mobilisés jusqu'ici ?

Nous avons mobilisé un ensemble très large de partenaires, car un projet comme CapSatory ne peut avancer que si l'on prend en compte toutes les dimensions du plateau. L'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) est un interlocuteur incontournable : le plateau de Satory est partagé entre une partie Est occupée par la gendarmerie et une partie Ouest confiée à cet établissement public dans le cadre d'une opération d'intérêt national. Comme une partie de notre foncier a été intégrée dans leur ZAC en 2014, à une époque où aucun projet n'était envisagé par la gendarmerie, il a fallu renégocier. L'accord trouvé leur attribue deux tiers, nous conservons le tiers restant. La collaboration est excellente.

La mairie de Versailles est un autre partenaire essentiel. Le plateau de Satory constitue le huitième quartier de la ville ; le maire connaît parfaitement les enjeux et soutient totalement le projet. Nous avons besoin des services de l'urbanisme parce qu'il faut adapter le PLU : en l'état, il ne permet pas de réaliser totalement les ambitions de CapSatory. La concertation préalable est engagée et sera suivie d'une enquête publique ouverte à tous les Versaillais. La préfecture est également un acteur clé, notamment pour les volets environnementaux et la déclaration de projet à l'initiative de l'État.

Nous avons aussi travaillé avec le ministère de la Culture, via la DRAC, sur les enjeux archéologiques. Le sud du plateau se situe près du mur des Fédérés, où des exécutions ont eu lieu après la Commune (1870-1871), et trois fosses sont identifiées. Des opérations d'archéologie préventive devront être menées. Nous avons également travaillé avec les armées, qui partagent le plateau, même si leurs projets sont moins avancés.

Enfin, nous avons établi un partenariat étroit avec l'École nationale supérieure du paysage, qui nous a accompagnés dans la phase d'élaboration du programme pour garantir un aménagement paysager à la hauteur de nos ambitions.

Quelles sont les prochaines échéances majeures du programme CapSatory ?

La décision de la RIM du 8 septembre 2025 nous a permis de lancer immédiatement l'appel à candidatures. Le Dossier de consultation des entreprises (DCE) a été mis à disposition dès le 10 septembre. Les

groupements ou SPV, associant un constructeur, un financeur, un mainteneur et des architectes, ont jusqu'à début décembre 2025 pour nous remettre une offre de candidature complète, permettant d'évaluer leur solidité technique, financière et organisationnelle.

Nos AMOA analyseront ces dossiers jusqu'à fin janvier 2026. À l'issue, lors du COSTRAT de janvier prochain, nous retiendrons les candidats autorisés à formuler une proposition initiale. Ils disposeront alors de trois mois environ pour produire un Avant-projet sommaire (APS). Nous entrerons déjà dans le concret, avec des plans de masse et des orientations architecturales, même si nous resterons dans une phase d'esquisse.

À partir de mai 2026, nous étudierons ces propositions, en réunissant des commissions et sous-commissions techniques pour chaque candidat. En septembre 2026, les candidats seront reçus individuellement en audition, puis nous passerons à l'étape suivante, celle de l'Avant-projet définitif (APD), où l'on ira dans un niveau de détail beaucoup plus poussé, jusqu'aux modélisations 3D. Ils auront jusqu'au début de l'année 2027 pour remettre cette proposition intermédiaire.

Nous suivrons le même processus d'analyse, avant de les revoir de nouveau en auditions, à l'issue desquelles nous leur indiquerons s'ils sont autorisés à déposer leur offre finale, qui ne bougera plus pour ce qui relève du projet bâtiminaire. Les candidats auront moins de temps pour finaliser cette offre, mais ils auront déjà capitalisé sur les deux phases précédentes. Nous étudierons de nouveau ces offres en commission et sous-commission, sans audition cette fois, et établirons un classement en fonction de la pertinence du projet, de sa performance environnementale et bien sûr du montant des loyers, un critère déterminant.

Le COSTRAT de juillet 2027 pourra alors statuer sur le candidat que nous proposerons de retenir. Fin juillet 2027, nous devrions donc disposer d'un titulaire pressenti. À partir de là, s'ouvrira une phase de mise au point contractuelle d'environ trois mois, avant présentation du dossier à Bercy. Si tout est conforme, la signature du contrat pourrait intervenir en décembre 2027.

Nous entrerons ensuite dans la phase de préparation du chantier, début 2028, avec l'installation de la base vie, l'arrivée des matériaux et le lancement des premiers travaux. Cette phase durera sept ans, en site occupé, ce qui constitue une réelle complexité. Le phasage sera donc un défi en soi.

Une fois le dernier bâtiment livré, plutôt fin 2034, s'ouvrira la phase d'exploitation-maintenance de vingt ans.

C'est vraiment un magnifique projet, qui offre aux groupements un véritable terrain de jeu pour imaginer les meilleures solutions.