

Enquête publique SDRIF-E Contribution du président de Vivre à Meudon

*Etablie suite à une conversation avec le commissaire enquêteur
présent à Meudon le 20 février 2024, Monsieur Philippe Zeller*

Le sort du terrain occupé par l'ONERA – dit Chalais Meudon- est au centre des interrogations des meudonnais sur leur ville. Alors que le Conseil d'État, saisi par des associations de défense du patrimoine, doit statuer sur son rattachement au Domaine National de Meudon créé par le décret du 17 juin 2022, Grand Paris Aménagement a été autorisé à préparer son urbanisation via une ZAC. D'évidence il y a là conflit entre deux ou quatre priorités du SDRIF E : logements et activité d'un côté, patrimoine vert et historique de l'autre (I).

Le patrimoine a ici de tels besoins qu'il ne peut être réglé qu'avec un important financement public. Or une ZAC est une procédure pour financer les équipements publics par des acquéreurs privés : elle n'est donc pas adaptée (II).

Le site a tant d'atouts qu'il y a d'autres solutions que la création d'un nouveau quartier de 500 ou 1000 logements pour équilibrer le coût du départ de l'ONERA (III).

Le SDRIF E doit reconnaître que des sites comme celui de l'ONERA à Meudon méritent mieux qu'une ZAC (conclusion)

1- Quel sort pour le terrain de l'ONERA à Meudon?

Le terrain militaire occupé aujourd'hui par l'Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales (ONERA) a été prélevé il y a deux siècles sur le jardin royal des châteaux de Meudon pour être affecté à l'Armée. Situé dans la grande perspective du château vieux disparu, il jouxte la forêt domaniale Meudon, il a été affecté à l'ONERA, établissement public créé en 1946 pour les besoins de la Défense Nationale, avec 3 puis 5 autres sites sur le territoire métropolitain. En dépit de son amputation de quelques hectares au profit du ministère de la culture en 1952 puis de l'Education Nationale (un lycée), il est resté sous-occupé. Il est devenu de ce fait une véritable forêt de plus de 10 ha autour de quelques bâtiments vénérables (comme la grande soufflerie, construite dans les années 30 et classée monument historique) ou dédiés à la recherche (sur l'aérodynamique fondamentale ou les moteurs fusées).

Protégé par son statut militaire des pas des promeneurs contrairement au bois de Meudon, cette petite forêt est une véritable réserve pour la biodiversité.

Lorsque j'étais en activité au ministère de la Défense, j'ai participé à la gouvernance de l'ONERA dans les années 2000 en tant que commissaire du gouvernement de cet établissement public industriel et commercial. La migration du site de Chalais Meudon vers le fort de Palaiseau (inclus dans le Paris-Saclay d'aujourd'hui) était quasiment actée à ceci près qu'elle ne concernait que les installations d'essai pour la recherche appliquée : centre historique de l'ONERA, celui-ci devait y concentrer son département d'aérodynamique à côté d'une soufflerie de recherche au meilleur niveau mondial. C'est ainsi que tous les aérodynamiciens ont quitté les bureaux de Châtillon pour s'installer à Meudon dans les années 2000, dans un bâtiment entièrement rénové à cette fin.

Les autres activités migrent très doucement faute d'échéancier financier. C'est loin d'être fini.

Il faut savoir que les terrains occupés par l'ONERA, tous appartenant à l'Etat, jouissent d'une place singulière dans le code du domaine : ils sont les seuls dont la loi réserve à leur occupant le produit de leur vente. Mais pas pour autant l'abus : leur vente est conditionnée à l'accord des ministres de la défense et des finances.

C'est dire le lien étroit entre le financement de la migration définitive à Palaiseau des installations de l'ONERA de Chalais Meudon, annoncé dorénavant pour 2027, et le financement de l'opération qui pourra s'implanter sur le site ainsi libéré. Le protocole conclu entre GPA, la commune et son EPT GPSO en mars 2023 le reconnaît explicitement : « *Le projet vise à atteindre un équilibre entre les objectifs de valorisation financière du site par le vendeur et les objectifs de valorisation [par une ZAC] et de restauration patrimoniales* ».

Ce lien a été considéré par les associations suffisamment clair dès la création du Domaine National de Meudon en juin 2022 qui excluait le terrain de l'ONERA pour les décider à contester auprès du Conseil d'État cette exclusion.

Mais dès 2019, la commune de Meudon, pressée par le préfet de satisfaire son objectif territorial de construction de logements pour 2030 dérivé du SDRIF de 2015, avait présenté dans son PLU (6^e modification) une possibilité de construire ici 700 logements, chiffre effrayant qui supposait la quasi-destruction du boisement. Elle l'a réduit à 500 deux ans après. C'est encore trop mais c'est assez pour qu'un peu plus tard l'État confie à Grand Paris Aménagement (GPA) le soin de préparer une opération qui assurerait le financement du départ de l'ONERA avec une ZAC.

L'accord entre GPA, la commune de Meudon et son EPT GPSO est scellé dans le protocole précité, approuvé par les organes compétents des trois entités en mars 2023. Celui-ci fixe les orientations et la gouvernance de la ZAC. Une concertation préalable a débuté le 14 novembre 2023, sans projet défini au-delà de créer un nouveau quartier. Ses modalités chaotiques sont contestées.

II- Il faut abandonner le régime de la ZAC

Créer une ZAC pour un tel projet consisterait à faire payer la reconstruction à Palaiseau des installations de l'ONERA à Meudon (bien sûr redéfinies pour satisfaire les besoins actuels de l'industrie aérospatiale) par les droits à construire que sait faire naître un aménageur comme GPA sur une ZAC.

Quelques soient les talents que celui-ci promet de mettre en oeuvre pour respecter et valoriser le caractère du site, fort bien illustré par sa plaquette « Chalais-Meudon », il ne pourra vraiment y arriver qu'avec une forte dotation de l'Etat et des collectivités locales : sauf à raser la forêt pour y construire des tours, les droits à construire vendus aux promoteurs ne pourront jamais financer à la fois les installations nouvelles de l'ONERA, la restauration du patrimoine historique (celle de la grande soufflerie a déjà été estimée à 40 M€), et les équipements publics d'un nouveau quartier de logements et d'activités.

D'autant moins que le droit à construire n'est pas supporté par les promoteurs, qui ne sont pas des fondations ni des mécènes, mais par leurs clients, particuliers ou entreprises. Le droit à construire est en quelque sorte l'addition, par m² construit, d'un coût foncier et d'une taxe spéciale d'aménagement, le total se retrouvant dans le prix de vente du m² par le promoteur : s'il est trop élevé le programme se vendra cher, il y aura encore plus de ségrégation sociale dans l'Ouest parisien et les bailleurs sociaux seront découragés. Et si, au vu de la mauvaise conjoncture d'aujourd'hui, les promoteurs renoncent, l'opération devra être reportée et l'objectif annuel de construction du SDRIF (en fait de l'État) ne sera pas atteint.

III- Les atouts du site et les financements alternatifs

Si la ZAC n'est pas la solution de l'argent magique pour créer un nouveau quartier dans un site prometteur et exigeant, ou simplement pour l'ouvrir au public, quelles pistes poursuivre pour aménager le site de Chalais Meudon après le départ de l'ONERA ?

Éliminons la solution choisie par le ministère de la culture pour valoriser (enfin, depuis 1952 !) la partie extrême qui lui avait été affectée autour du Hangar Y et de l'étang de Chalais : le bail de 35 ans négocié avec un génial créateur d'évènements lucratifs. Outre qu'elle exaspère de nombreux meudonnais « chassés de leur terre », bien au delà des riverains soumis au bruit, elle ne sera jamais à la hauteur du besoin.

Mais les atouts du site et son contexte permettent d'envisager des financements publics de diverses origines. Je me permets quelques hypothèses, souvent émises ici ou là :

- par la commune et son EPT GPSO, pour le déménagement de leurs installations sportives indûment logées aujourd'hui au coeur de la grande perspective, et bien sûr pour la voirie locale au moins dans la petite partie bien adaptée au logement (une centaine), en bordure de la zone déjà bâti,

- par le département, en charge de la route principale de desserte : il faudrait fluidifier la circulation autour des points d'accès aux nouvelles attractions du site, et la doubler par la liaison douce directe entre le Meudon historique et Meudon-la-Forêt attendue depuis plus d'un demi-siècle (surtout depuis la création du lycée Rabelais, infra). Le département peut aussi être sollicité pour équiper un espace vert sauvage, ou pour un établissement d'aide à l'enfance,

- par la région, pour l'élargissement de l'emprise du lycée Rabelais prise sur le site de l'ONERA, coïncée entre la soufflerie de recherche précitée et le bois de Meudon. Son accès principal en souffre manifestement, et elle n'offre pas de place pour des équipements nécessaires au développement du lycée,

- par l'ONF qui pourrait pour une fois agrandir le bois de Meudon, l'une des trop rares forêts urbaines en Ile de France, en achetant une partie de la petite forêt qui s'est constituée sur le terrain militaire de l'ONERA et en aménageant son ouverture au public. Achat auquel pourrait contribuer le département en compensation d'une cession de l'ONF de la bande du bois nécessaire à un partage vertueux de la route départementale précitée avec le bus et le vélo, et aux accès aux nouveaux points d'attraction du terrain, à commencer par le Hangar Y bien mal servi aujourd'hui,

- et bien sûr par le budget de l'État via plusieurs ministères : la Culture pour restaurer la grande soufflerie, monument historique, et les deux bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire, la Défense pour porter avec l'ONERA la mémoire de ce site parfois qualifié de « berceau de l'aviation militaire » (un musée pourrait être installé dans la grande soufflerie, ou ailleurs) ou lui garder un rôle pour la promotion d'innovations, l'Intérieur qui a déjà imaginé ici une prison, au grand dam du maire, et qui pourrait revenir avec un projet plus acceptable, tel peut-être un centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) logé dans le bâtiment rénové il y a 15 ans pour héberger l'aérodynamique de l'ONERA, ou encore la Transition Ecologique pour tirer un parti pédagogique ou scientifique de la biodiversité exceptionnelle du terrain.

CONCLUSION

Le SDRIF E doit reconnaître que le site de l'ONERA à Meudon mérite mieux qu'une ZAC.

De nombreux sites franciliens sont probablement dans une situation similaire, écartelés entre le statut de zone à construire et de zone à préserver. Le SDRIF E pourrait leur offrir un régime d'aménagement novateur, qui permette de mieux focaliser sur eux des financements publics attachés à des politiques publiques incontestables. Une solution pourrait être de créer un établissement public régional chargé de la restauration de tels sites.

Daniel Mouranche