

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 720



©EPA Paris-Saclay - L'Atelier d'Architecture Brenac & Gonzalez

TERRITOIRES

Juin 2016 • www.lau-ldf.fr

LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS FRANCILIENS DANS LES CDT ET LA MÉTROPOLE

Près de 100

PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS RECENSÉS EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2016.

Plus de 50

D'ENTRE EUX SE SITUENT DANS LA MGP.

LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DESSINENT, AVEC LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, UNE CERTAINE VISION DU DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE. QUELQUES-UNS S'INSCRIVENT DANS LE SDRIF 2030, LA PLUPART APPARAÎSSENT DANS LES CDT. LEUR LOCALISATION DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA FUTURE MÉTROPOLE DU GRAND PARIS AMÈNERA CETTE DERNIÈRE À S'INTERROGER SUR LEUR « INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN » AU SENS DE LA LOI MPTAM¹.

Le nombre important de projets d'équipements structurants inscrits dans les contrats de développement territoriaux (CDT) et le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif 2030) pose inévitablement la question des risques de concurrence entre les territoires [IAU îdF, 2014]. Un travail d'analyse a été mené par l'IAU îdF pour y voir plus clair, associant l'inventaire systématique des projets à une mise en perspective plus globale : combien de projets d'équipements structurants ? Où sont-ils situés ? Quels sont leurs programmes ? Quels effets auront-ils sur leurs territoires proches et sur l'aménagement régional ? S'inscrivent-ils dans des projets plus vastes ? Seront-ils bien desservis ? Comment pourraient-ils nourrir le débat sur l'intérêt métropolitain (encadré p. 5) ?

PRÈS D'UNE CENTAINE D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS EN PROJET

On comptabilise à l'échelle de la région Île-de-France une centaine d'équipements structurants en projet. Parmi eux, 67 ont été considérés comme fortement structurants et pouvant être retenus d'intérêt régional. La distinction entre ces deux catégories s'effectue en fonction de plusieurs critères :

- la surface de plancher, lorsque l'information existe ;
- la capacité en nombre de places (pour les équipements culturels et sportifs) ;
- le type de projet annoncé (un projet neuf est considéré comme très structurant, alors qu'une restructuration de même ampleur ne peut l'être).

Dans les CDT : 73 équipements structurants en projet

La conception initiale des CDT (loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris) était de permettre au nouveau réseau de transports de produire pleinement ses effets sur le développement local,



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME





MÉTHODOLOGIE

Une base de données a été réalisée par l'IAU îdF en plusieurs étapes, en vue d'élaborer la carte des équipements structurants en projet (carte pp. 3-4).

- Sdrif 2030 : l'ensemble des équipements en projet cartographiés dans le schéma directeur de la région Île-de-France a été sélectionné. Dès lors que le projet est achevé, il est retiré de la carte (par exemple, la Philharmonie de Paris).
- CDT : tous les grands équipements en projet mentionnés dans les contrats de développement territorial signés au 1^{er} janvier 2016 ont été sélectionnés.
- Recensement à dire d'experts : l'ensemble des experts thématiques de l'IAU îdF ont validé, supprimé ou ajouté des informations.

notamment en identifiant des pôles économiques majeurs capables de rayonnement. Vingt et un CDT ont ainsi été initiés. Parmi eux, certains sont labélisés en affichant une spécialisation : économique comme Innovation numérique (92) ; enseignement-recherche à Paris-Saclay (91), qui abrite l'université du même nom, ou encore Territoire de la culture et de la création (93).

Pour l'ensemble des CDT est envisagé le renforcement ou le développement de filières stratégiques ainsi qu'une ambition de forte croissance de l'emploi, dont une partie sera induite par les nouveaux équipements et commerces. Ceux-ci devraient exercer un effet moteur sur leurs territoires, tout en pouvant également engendrer des problèmes de surcapacité. Dans ce contexte, la faisabilité économique de tous ces projets pourrait placer de fait les investisseurs en position d'arbitres.

Dans la MGP : 58 équipements structurants en projet

La métropole du Grand Paris doit accueillir plus de la moitié des projets des grands équipements de la région, dont 39 fortement structurants. Elle devra les inclure dans sa stratégie de développement et arbitrer entre leur « intérêt métropolitain » ou non. En effet, la loi Maptam du 27 janvier 2014 transfère la compétence aménagement des collectivités vers la MGP dans les domaines suivants : « construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain » et également « création, aménagement et gestion des zones d'activités commerciales, touristiques, etc. ». La MGP se chargera du portage des projets déclarés d'intérêt métropolitain, qu'il lui appartiendra de définir. Au-delà de sa situation, de sa programmation ou de son montage financier, l'importance de ces projets sera probablement un des critères de choix.

Rappelons les plus notables :

- la Cité musicale de Boulogne (92) ;
- le centre aquatique olympique (93) ;
- le campus Condorcet-Aubervilliers (93), avec 152 000 m² dédiés à l'enseignement et à la recherche ;
- ou encore les nombreux commerces prévus dans les Docks de Saint-Ouen (93).

Projets d'équipements

	Île-de-France	Dans la MGP	Dans les CDT	Hors MGP/CDT
Fortement structurants	67	39	49	11
Moyennement structurants	31	19	24	4
Total	98	58	73	15

Hors MGP et CDT : 15 équipements structurants en projet

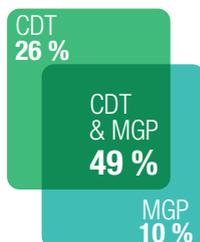
La grande majorité des projets hors MGP et hors CDT concerne des équipements commerciaux qui, couvrant de grandes superficies, sont souvent projetés en grande couronne. On peut notamment citer Servon Eden, retail park (77), ou Central Parc Val Vert au Plessis-Pâté (91). Les autres projets très structurants sont dédiés au sport, comme le futur grand stade de rugby de Ris-Orangis (91) avec 82 000 places, ou au tourisme avec Villages Nature (77). De grande ampleur, ils sont souvent liés à un projet d'aménagement plus global, et il sera important d'en révéler les dynamiques induites dans leurs territoires.

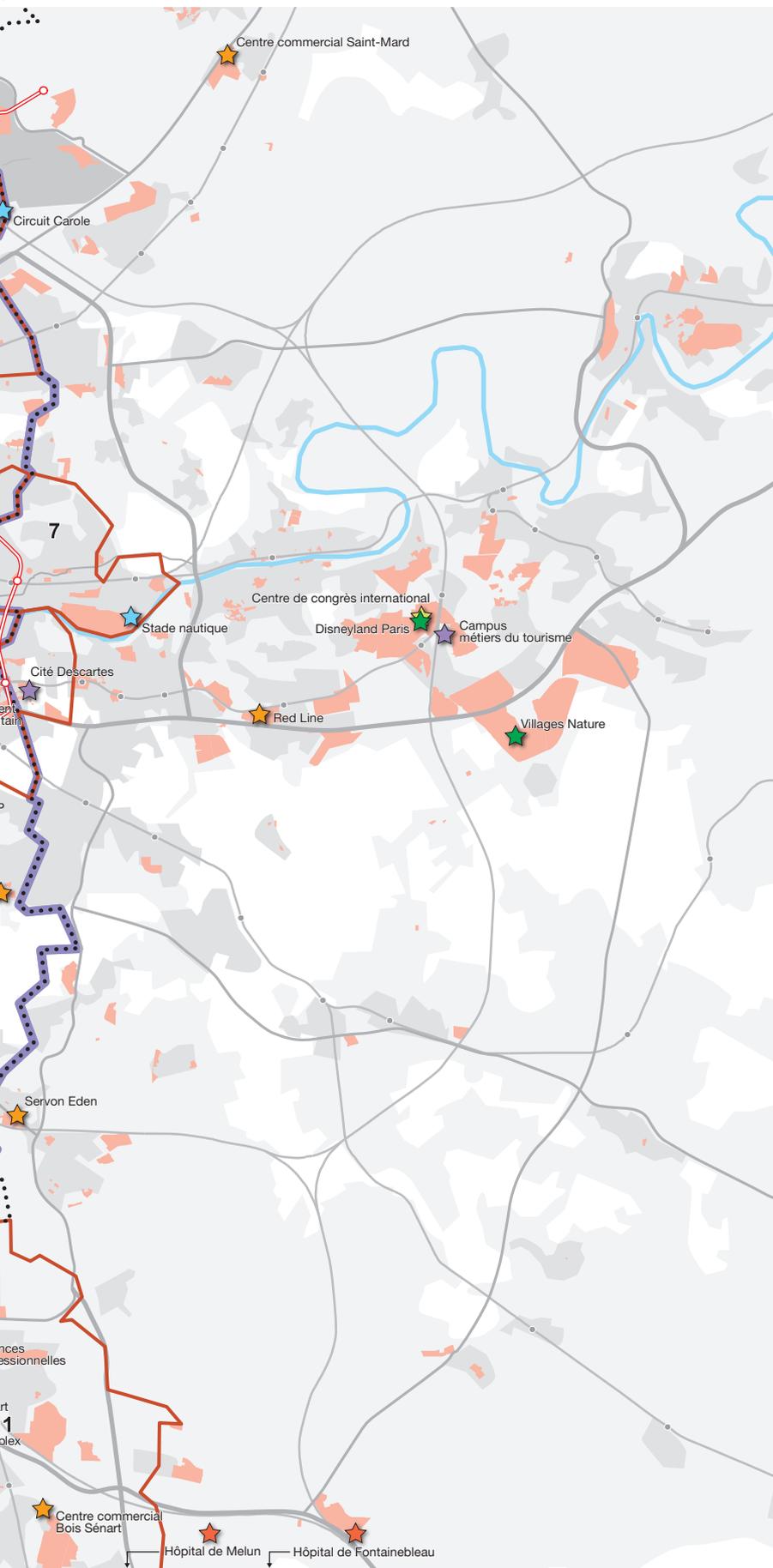
COMMERCE ET ENSEIGNEMENT EN TÊTE

Une analyse typologique des projets d'équipements a été menée qui fait apparaître une dominante de projets commerciaux ou d'enseignement supérieur.

- **26 équipements commerciaux** : 14 en CDT (13 dans la MGP). Cette catégorie est la plus importante et concerne surtout la grande couronne. Les questions de surcapacité et de concurrence sont réelles : le gigantesque projet de loisirs Europa City à Gonesse (95) avec ses 730 000 m², dont 230 000 m² de commerces, implanté dans une zone à faible pouvoir d'achat et à proximité de pôles commerciaux existants, aura certainement un effet déstabilisateur sur l'offre déjà en place. Bien que la décision soit prise au niveau départemental (commission départementale d'aménagement commercial/CDAC), il faudrait envisager un outil de contrôle à la bonne échelle adaptée à ces grands projets.
- **23 équipements d'enseignement et de recherche** : 20 en CDT (9 dans la MGP). On y retrouve trois grands secteurs : Saclay (9 futurs équipements affirmant, autour du pôle existant, une véritable visibilité à l'international) ; le campus Condorcet entre

Où se réalisent les projets d'équipements en Île-de-France ?





Équipements en projet (fonction dominante) construction ou rénovation

- ☆ Enseignement/Recherche
- ☆ Culture
- ☆ Sport
- ☆ Commerce
- ☆ Tourisme
- ☆ Tourisme d'affaires
- ☆ Santé
- ☆ Autre

Autres projets

- Grand Paris Express
- projet d'aménagement
- ▭ contrat de développement territorial

- 1 - Territoire de la culture et de la création
- 2 - Est Ensemble, La Fabrique du Grand Paris
- 3 - Pôle métropolitain du Bourget
- 4 - Val-de-France/Gonesse-Bonneuil
- 5 - Cœur économique Roissy Terres de France
- 6 - Est Seine-Saint-Denis
- 7 - Chelles et Vaires-sur-Marne
- 8 - Paris Est entre Marne et Bois
- 9 - Grand Paris Est Noisy Champs
- 10 - Boucles de la Marne
- 11 - Sénart
- 12 - Grandes Ardoines
- 13 - Campus Sciences et Santé
- 14 - Grand Orly
- 15 - Grand Paris Seine Ouest
- 16 - Versailles SQY
- 17 - Paris-Saclay Territoire Sud
- 18 - Boucle Seine Nord
- 19 - Seine Défense
- 20 - Les deux Seine
- 21 - Confluence

■ communes sur deux CDT

Fond de plan

- métropole du Grand Paris
- ⋯ département
- réseau de transport en commun
- urbain construit
- bois et espaces ouverts
- espace rural

0 5 km

© IAU îdF 2016
source : IAU îdF - BD Projets 2015, Mos 2012





En couverture :

L'université Paris-Saclay (91, 78) accueillera son laboratoire de recherche en physique (fluide et rayonnement).

De gauche à droite :

- L'Aqualagon, parc aquatique environnemental conçu par Jacques Ferrier, est la pièce maîtresse de Villages Nature, nouvelle destination touristique, familiale et durable (Val d'Europe, 77).
- Europa City, au cœur du Grand Roissy, sera implanté sur les terres agricoles du triangle de Gonesse. Gigantesque complexe de 80 ha dédié au temps libre, il proposera commerces, loisirs et activités culturelles.

Paris et Aubervilliers ; les universités de Paris. À cela s'ajoutent trois grandes restructurations de campus : Paris 10 à Nanterre, Paris 8 à Saint-Denis et Paris 13 à Villetaneuse. La quasi-totalité des projets est incluse dans un CDT et étroitement liée à un projet global. La temporalité de ces nouveaux équipements est aussi très liée au futur réseau de transports : dans le secteur de Saclay, par exemple, les échéances convergent assez bien avec celles de l'arrivée de la future ligne 18 du Grand Paris Express.

- **18 grands équipements culturels sont prévus :** tous en CDT (16 dans la MGP). Un tiers d'entre eux se situe dans Grand Paris Seine Ouest (GPSO) comme Innovation numérique, qui abrite déjà un important réseau artistique et où l'île Seguin deviendra « l'île de toutes les cultures ». Contrairement à d'autres catégories, cette concentration d'équipements ne semble pas avoir d'effet concurrentiel, mais devrait au contraire apporter un réel « effet cluster ».
- **15 équipements sportifs :** 11 en CDT (10 dans la MGP). L'ensemble contribue au maintien de la région dans le rang des grandes métropoles pour l'accueil d'événements sportifs et culturels de rang international, qu'ils soient récurrents (Roland-Garros) ou occasionnels (championnats du monde et coupes). Pour certains, il s'agit de la rénovation et/ou de l'agrandissement d'équipements existants (Stade de France, Parc des Princes, Golf national). Pour d'autres, ce sont des projets indispensables à la candidature de Paris aux Jeux olympiques de 2024 (centre aquatique olympique). Le stade nautique olympique situé à Vaires-sur-Marne est directement hérité de la précédente candidature aux Jeux de 2012 et représente un atout majeur pour celle de 2024. Des projets tels Paris Arena II ou le Colisée sont imaginés pour combler une situation de carence avérée. En Île-de-France, une arena polyvalente (sport-spectacle) d'une jauge inférieure à celle de l'AccorHotels Arena, dont la rénovation vient de s'achever (20 000 places en configuration maximale), ou de l'Arena 92 (40 000 places en mode spectacle, 30 000 en mode match, et une livraison prévue à la fin de l'année 2016), viendra compléter la gamme et maintenir la région à un bon niveau d'attractivité en la matière.

- **9 équipements touristiques :** 5 en CDT (5 dans la MGP). Parmi eux, seuls quatre projets sont nouveaux : Villages Nature et le centre de congrès international (77), Europa City (95) et l'éco-port de plaisance (93). Les autres concernent des extensions, toutes de grande ampleur comme le PIEX Paris Nord à Villepinte (cité des expositions avec 150 000 m² programmés qui viendront compléter les 220 000 m² existants), ou encore Paris Expo Porte de Versailles, avec le projet de la tour triangle (88 000 m²).
- **3 établissements hospitaliers :** 1 en CDT et dans la MGP. Les projets en cours portent sur la modernisation, restructuration, rationalisation, fusion ou coopération entre établissements existants, plutôt que sur des créations nouvelles. C'est le cas, par exemple, du centre hospitalier de Fontainebleau, de l'hôpital Marc-Jacquet de Melun, ou encore de la future rénovation/réimplantation des hôpitaux Bichat et Beaujon qui devraient être reconstruits sur la ZAC des Docks à Saint-Ouen. Une réflexion est en cours (opportunité) pour une ouverture sur le plateau de Saclay.

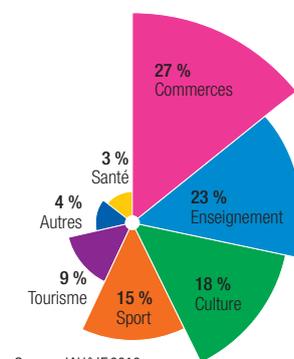
QUELS IMPACTS SUR LEURS TERRITOIRES ?

La faisabilité et l'avancée de ces projets sont étroitement liées aux évolutions du réseau de transport, à leur portage et à leur programmation, toujours plus variée.

Une mixité programmatique en progression

Depuis quelques années, les nouveaux équipements sont envisagés de manière polyvalente, en rassemblant sous un même toit plusieurs usages et publics. Parmi les projets d'équipements structurants analysés, 20 % peuvent être qualifiés de multifonctionnels. On retrouve régulièrement une mixité commerce/sport/ou culture/ou tourisme, telle qu'à Europa City, grand complexe touristique et commercial sur 80 ha. C'est aussi le cas des grands équipements sportifs, souvent doublés d'une vocation culturelle comme celle du grand stade de rugby prévu à Ris-Orangis. Les avantages économiques de la multifonctionnalité sont évidents : mise en commun de certains services, sécurisation des investissements, etc. Cela peut toutefois conduire à une démesure du projet et l'exposer à de nombreux surcoûts.

Quels équipements en projet ?



Source : IAU IdF 2016

QU'EST-CE QUE « L'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN » ?

L'intérêt métropolitain, spécifié dans la loi Maptam, n'est qu'une autre appellation de la notion d'intérêt communautaire. Il permet de définir la ligne de partage, au sein d'une compétence, entre les domaines d'action transférés à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et ceux qui demeurent au niveau des communes. La spécificité de cette notion, dans le cadre du Grand Paris, est que l'intérêt métropolitain ne délimite pas une frontière entre le domaine d'intervention de la MGP et celui des établissements publics territoriaux (EPT). En effet, l'article L. 5219-5 IV CGCT dispose que l'EPT « exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences (...) soumises à la définition d'un intérêt métropolitain, mais non reconnues comme telles ». Autrement dit, à partir du moment où la métropole aura délibéré sur l'intérêt métropolitain, toutes les compétences soumises à cette définition seront transférées soit à la MGP, soit aux EPT.

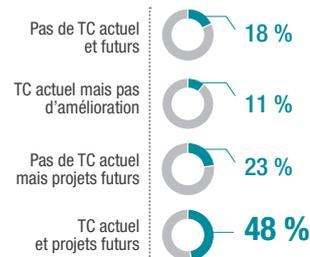
Un portage public-privé de plus en plus utilisé

Le portage des grands équipements commerciaux est toujours privé. Leur réalisation est alors dépendante des investisseurs. Pour l'enseignement et la recherche, il s'agit plutôt d'un portage public lié au plan campus et à un financement au contrat de plan État-région (CPER 2015-2020). Il en va de même dans le secteur de la santé, dépendant de la réforme des hôpitaux publics, même si, dans les deux cas, quelques PPP se préparent². Dans le domaine du sport, il s'agit le plus souvent d'un portage mixte. Il a été utilisé pour la Philharmonie de Paris, et le sera également pour le Colisée à Tremblay, la Cité musicale sur l'île Seguin, ou encore pour certains hôpitaux fusionnant avec des cliniques privées.

Plus de la moitié des projets d'équipements sont intégrés à des projets d'aménagement

Sur l'ensemble de la région, plus de la moitié des équipements en projet se situent au sein d'opérations d'aménagement, souvent des ZAC. Hormis les équipements sportifs, tous les types d'équipements analysés sont concernés. À l'échelle de la future métropole, sur les 58 grands équipements en projet, 28 sont également inclus dans une opération d'aménagement. Face au challenge de la définition de l'intérêt métropolitain, la MGP pourrait soulever un double questionnement : l'opération d'aménagement est-elle d'intérêt métropolitain ? L'équipement en projet qui y est inclus l'est-il également ? Faut-il choisir entre l'un ou l'autre ? On pense notamment à la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif, dans laquelle est prévu le futur pôle universitaire interdisciplinaire de santé (PUIS).

Quel niveau de desserte en transport collectif des équipements ?



Source : IAU îdF 2016

18 % des équipements projetés seront non desservis en transport en commun lourd

La question de la desserte des futurs équipements est stratégique. Pourtant, 23 % des équipements vont s'implanter dans un quartier non encore desservi par un transport en commun³, mais qui devrait l'être dans le futur. Toutefois, 18 % des équipements en projet ne bénéficieront pas de desserte de transport en commun lourd (des bus seront très certainement mis en place). Ce sera le cas pour sept équipements commerciaux de grande couronne (par exemple, Central Parc Val Vert au Plessis-Pâté), mais aussi

pour d'autres équipements hospitaliers (hôpital de Fontainebleau prévu dans l'ancien quartier militaire du Bréau), sportifs (stade nautique à Vaires-sur-Marne) ou touristiques (Villages Nature à Bailly-Romainvilliers).

Ce premier exercice de synthèse des projets d'équipements structurants montre toute l'étendue géographique, la diversité thématique et la mixité des opérations. Dans le cadre de la MGP, une analyse spécifique devrait être menée en lien avec l'élaboration du projet métropolitain, afin de nourrir la vision d'ensemble. La définition de l'intérêt métropolitain, qui devra faire l'objet d'une délibération du conseil de la MGP en 2017, pourrait s'inspirer de celle des projets d'intérêt communautaire. Mais quels seront les critères de choix ? La situation, l'ampleur et la durée du projet ? Quel portage des grands équipements, et pour quelles retombées sur les territoires ? Quelle programmation et quelle offre afin d'éviter les effets de concurrence ou de surcapacité ? La temporalité du Grand Paris Express sera-t-elle en adéquation avec leur réalisation ? Quelle articulation des maîtrises d'ouvrages ? Autant de questions ouvertes à ce jour, car les grands équipements forment tous, à leur façon, des éléments de centralité organisant la région francilienne. ■

Anca Duguet, Émilie Jarousseau, urbanistes
département urbanisme, aménagement et territoires

1. Loi Maptam du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.
2. Sur les campus Condorcet et Saclay, ou encore les hôpitaux de Fontainebleau et de Melun.
3. L'analyse a considéré les rayons de référence suivants : 800 m autour d'une gare du réseau ferré et d'une station de métro ; 500 m autour d'une station de TCSP (tramway et T Zen). Les bus traditionnels n'ont pas été pris en compte.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Fouad Awada
RÉDACTION EN CHEF
Isabelle Barazza
MAQUETTE
Élodie Beaugendre
CARTOGRAPHIE
Christophe Cavallès
Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE
Laurie Gobled
MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE
Claire Galopin, Julie Sarris
FABRICATION
Sylvie Coulomb
RELATIONS PRESSE
Sandrine Kocki
sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France
15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2267-4071

www
www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Duguet Anca, « Les CDT à l'heure du Grand Paris : une dynamique en marche », *Note rapide*, n° 650, mars 2014.
- Duguet Anca, Jarousseau Émilie « L'aménagement dans la MGP : projets, outils, acteurs », *Note rapide*, n° 658, juillet 2014.

Sur le site de l'IAU îdF :

Les contrats de développement territorial (CDT)
<http://bit.ly/1KoZTDg>

