

1990-2005, TRAJECTOIRE DE CINQ SITES STRATÉGIQUES DU SDRIF

Note de travail Février 2006

Marne-la-Vallée

Engagée à la fin des années 60, fléchissant dans les années 80, Marne-la-Vallée, la plus grande des villes nouvelles, s'est relancée dans la décennie 90 avec la station touristique de Disney. Dynamique opérationnelle indéniable, mais locomotive incertaine de l'est francilien et d'un développement d'envergure européenne.

Comment cette ville nouvelle, habituée à la production opérationnelle, gère-t-elle les nouvelles exigences du développement territorial dans l'est francilien ?

Marne-la-Vallée en quête de relance dans la décennie 80

Le pari polycentrique linéaire des années 60

La ville nouvelle est conçue dans les années 65-69 selon un schéma polycentrique linéaire, avec un ancrage en première couronne (à 12 km de Paris) et un quatrième pôle urbain à 37 km, avec l'A4 en lisière sud et le RER A en colonne vertébrale. La Marne borne au nord, la Francilienne fait axe médian. Noisy-le-Grand, petite ville ouvrière qui s'agrandit dès les années 60, doit être le centre urbain régional de cette conurbation axiale dense, sur un plateau surplombant la Marne, recoupé de vallées et de bois. La ville nouvelle, pour l'essentiel en Seine-et-Marne semi-rurale, porte la volonté d'un ré-équilibre régional à l'est, voire d'une jonction avec Meaux vers Reims.

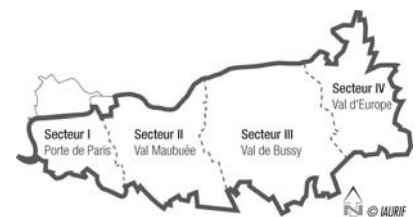
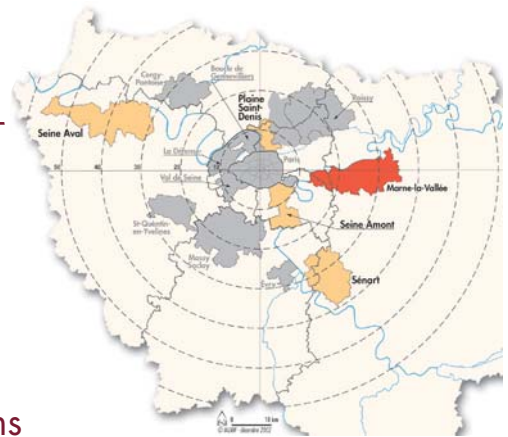
La mise en œuvre jusqu'à 1985

La Mission d'étude cale le projet en 1969. Le pôle urbain et économique de Noisy-le-Grand (les Portes de Paris) se forme dans les années 70 (RER en 77, centre commercial régional en 1978), avec une forte dominante de collectifs (93%) et de logement social (24%), de l'industrie et de la logistique sur l'A4,

puis du tertiaire près du RER grâce au Comité de décentralisation. Le secteur 2, le Val Maubuée, moins dense, s'urbanise entre 1975 et 90 en préservant des espaces naturels. L'université de la Cité Descartes, envisagée dès 1983, s'y implante en 1991 avec des grandes écoles (ESIEE en 1989, ENPC et ENSG en 1996, etc.). La crise économique de 1977 à 85 ralentit l'urbanisation et Val de Bussy, dans le secteur 3, piétine.

La nouvelle donne du secteur 4 avec Disney

A Disney, qui cherche à implanter en Europe un parc d'attractions, l'Etat propose le secteur 4, encore vierge. L'accord (lettre d'intention en 1985, PIG et convention en 1987) relève de l'économie mixte. L'Etat apporte les infrastructures (gares RER et TGV, échangeur sur l'A4), fait des conditions financières intéressantes (TVA à 7%, prêt bonifié de 4 milliards de francs) et crée un EPA dédié, EPA France. Euro-Disney achète sur 30 ans 1947 hectares dont 600 à urbaniser en première phase sur 10 ans, crée ses parcs de loisirs et aménage un "centre urbain majeur, capable de ré-équilibrer économiquement l'est francilien". Val d'Europe marque un changement de cap et prend le relais de la croissance de la ville nouvelle grâce à cette nouvelle locomotive, privée cette fois-ci et en grande couronne.



Du SDAU au SDRIF : le re-positionnement

Les ambitions et les visions d'avenir du SDRIF

Disney relance le développement à l'est, ce qui remplit les secteurs intermédiaires avec, de 1987 à 90, une euphorie de la construction avant la crise du marché des bureaux qui dure localement jusqu'en 1997. Sachant les projets sur les secteurs 3 et 4, le SDRIF de 1994 fait de Marne-la-Vallée un "centre d'envergure européenne". A Noisy, le projet tertiaire Horizon (250 000 m²) est suspendu, mais relié au RER en 1992 par le transport en site propre SK. Les ambitions tertiaires se reportent sur le Val d'Europe, alors que le pôle des Portes de Paris s'essouffle. Le risque pointe d'une segmentation de la ville nouvelle, les secteurs intermédiaires qui se remplissent peu à peu ne garantissent pas la continuité du centre linéaire dense.

Le projet de 1996

Val d'Europe étant l'affaire de Disney, le projet d'aménagement traite de Noisy-le-Grand (achever la Porte de Paris), Val Maubuée (cité Descartes, "technopôle majeur d'Île-de-France") et Bussy du secteur 3. Exploitant les capacités d'accueil à l'est, confortant les secteurs existants et leurs interfaces

(Francilienne), il vise à renforcer les centres secondaires, les pôles de gare et les coupures vertes, avec l'ambition pour 2015 d'établir une "véritable entité urbaine, une référence pour l'urbanisme". "Pôle économique-phare de l'Île-de-France, Marne-la-vallée doit apporter l'ouverture sur l'Europe (TGV, téléport...), un modèle urbain nouveau, un pôle de centralité pour l'Est francilien".

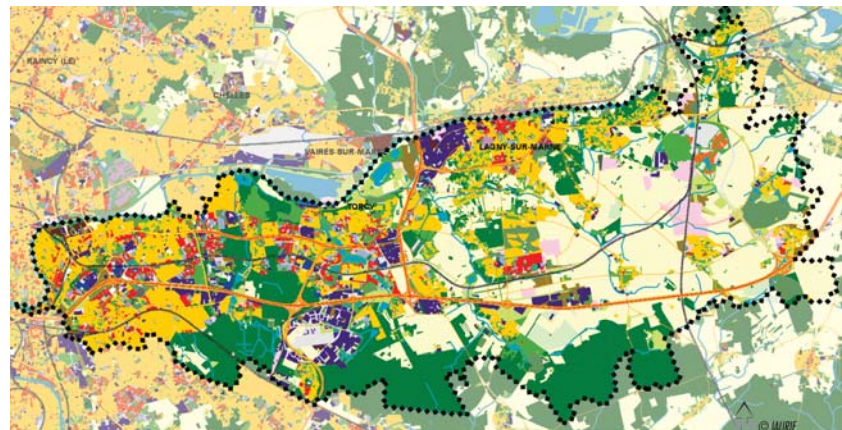
Sont prévues cinq filières économiques (le tourisme, l'image, l'agroalimentaire, l'ingénierie urbaine et les finances) grâce à de nouveaux équipements (Centre d'expositions, salon agroalimentaire, pôle des industries musicales, Maison des sciences de la ville). Le Contrat d'Aménagement Régional cible trois priorités en 1996 : Val Maubuée (Cité Descartes, achever l'urbanisation), centre de Bussy-Saint-Georges, Noisy-le-Grand (réhabiliter, renforcer le pôle tertiaire). A plus long terme, le secteur 4 (cinq villages autour du centre urbain) porte la croissance.

La formation du pôle Disney / Val d'Europe






















Le premier parc de loisirs ouvre en 1992, avec succès, sur 40 hectares, en même temps que la gare RER de Chessy, avant la gare TGV (1994) et l'échangeur sur l'A4 (2003). La conjoncture peu favorable pousse Euro-Disney à reporter à décembre 97 la signature pour un second parc, avec d'ici 2015 un centre urbain, 4 000 logements, des hôtels, un pôle universitaire, 30 000 m² de bureaux et un grand parc d'activités sur l'A4.

Le deuxième parc centré sur l'image et le cinéma ouvre en 2002 sur 20 hectares. La gare RER de Serris-Montévrain dessert Val d'Europe en 2002, juste avant l'échangeur sur l'A4 et sa pénétrante. Un centre commercial ouvre en 2001 (le plus grand d'Europe, 98 000 m² avec loisirs et services). 5 200 logements sont livrés en 2002. En revanche, le parc tertiaire Arlington peine (10 000 m² livrés en 2003 sur 500 000 m² prévus).

En 2003 est signée une troisième phase avec d'ici 2008 hôtels et centre de congrès, une extension de Disney Village, 100 000 m² de bureaux dans le centre, une nouvelle tranche sur Arlington, 3 000 logements et des équi-



Occupation du sol en 1999

| | | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------------------|---|---|---|--------------------|
|  | Bois |  | Terrains vacants |  | Equipements d'enseignement |  | Grands équipements |
|  | Grandes cultures |  | Habitat individuel |  | Equipements de santé |  | Transports |
|  | Autres cultures |  | Habitat collectif |  | Cimetières |  | Chantiers |
|  | Eau |  | Habitat autre |  | Autres équipements locaux administrations | | |
|  | Autre rural |  | Activités secondaires | | | | |
|  | Parcs et jardins |  | Activités tertiaires | | | | |
|  | Sport (espaces ouverts) |  | Sport (construit) | | | | |

pements. L'Etat décide par ailleurs en 2003 d'implanter un hôpital à Jossigny près de Val-d'Europe.

Décennie 90, la trame se remplit

Parallèlement, les secteurs 2 et 3 se remplissent. La construction de logements prend le dessus sur les bureaux (en crise). Le Val Maubuée, avec un schéma directeur local en 1993, connaît un fort développement résidentiel, achevé pour l'essentiel en 2005. A Bussy-Saint-Georges (dotée du statut d'agglomération nouvelle), les débuts sont difficiles avant la gare RER (1991), les terrains d'une ZAC d'activités high tech bloquée par des associations écologistes lui sont rattachés. Les communes voisines, très pavillonnaires, s'opposent à un centre dense sur le RER.

Les zones d'activités au sud de l'A4 sont aussi attaquées par des associations. Un schéma directeur local est établi en 1998 sur Val-de-Bussy, mais les deux villes les plus denses (Bussy et Ferrières) quittent le syndicat formé pour l'occasion. Neuf villes intègrent en 2002 la communauté de communes Marne-et-Gondoire, Montévrain rejoint le SAN de Val-d'Europe : la croissance touche surtout Bussy-Saint-Georges et la dynamique de Val-d'Europe divise les villes du secteur 3.

Les nouveaux enjeux de la décennie 2000

Le déséquilibre est-ouest

Le développement résidentiel et touristique est massif à l'est, l'ouest passe au renouvellement urbain : Grand Projet Urbain et extension du centre commercial à Noisy-le-Grand, restructuration du centre à Torcy. Noisy-le-Grand, entré dans l'ACTEP, relance en vain son projet tertiaire Horizon.

La Francilienne sépare l'est, plus pavillonnaire et en accession, et l'ouest, plus collectif et en difficulté sociale croissante. Les secteurs vivent sur eux-mêmes, les déplacements se font majoritairement en voiture, malgré le RER vers Paris. La ville nouvelle est compartimentée.

La cité Descartes peine à porter l'image de Marne-la-Vallée hors Disney ; un concours d'idées urbain reste sans suite, mais en 2005 le pôle de compétitivité initié par le réseau universitaire Polytechnicum peut relancer la dynamique.

Les incertitudes économiques

Les bureaux totalisent un million de m² sur Marne-la-Vallée, dont 50% aux Portes de Paris dont le parc est vieillissant. Les nouveaux projets sortent difficilement sur un marché francilien maussade (la proche couronne est plus centrale et pas beaucoup plus chère). La clientèle tertiaire internationale attendue à Val-

d'Europe ne vient pas, en 2005, le marché est local. L'envergure internationale tient seulement à la notoriété mondiale de Disney (12 millions de visiteurs en 2000) et aux infrastructures qu'il a suscitées (gare RER, interconnexion TGV, échangeur A4) ou envisage (centre d'expositions et de congrès).

Le pôle d'emploi de Marne-la-vallée rayonne sur l'est francilien (27 000 emplois directs et indirects de Disney avec les hôtels en 1999, 20 millions de clients au centre commercial). La filière touristique est active, mais subit les difficultés financières récurrentes de Disney (restructuration de la dette en 1994, 2002 et 2005), qui ralentissent les projets.

L'économie de Marne-la-Vallée, diversifiée, est peu structurée, et, hors Disney, se développe moins que la moyenne des villes nouvelles. Les projets de ZAE (logistique, agro-alimentaire) du sud sont critiqués (engorgement de l'A4, zones vertes à protéger).

Le gain d'emplois, quoique inférieur aux prévisions du SDRIF, est important (de 78 à 106 000 en 1990-99), avec un taux d'emploi à 0,83. Les filières envisagées ne sont pas constituées, plusieurs équipements (le MART pour l'agroalimentaire) n'ont pas vu le jour. Bussy-Saint-Georges ralentit sa croissance résidentielle du fait d'une taxe professionnelle insuffisante.

Le développement territorial

L'EPA gère l'opérationnel et n'anime pas le territoire, face aux pôles économiques proches (Roissy, Meaux). Le diagnostic territorial de 2002 a pointé ce déficit d'animation économique et de promotion territoriale, l'insuffisance des transports en commun, du soutien à l'emploi et aux PME, de la politique du logement et des équipements. Aucun des dispositifs de veille envisagés (logements, activités) n'est mis en place en 2005. Les avancées concernent la culture (mise en réseau des équipements), le sport (étude sur le sport de haut niveau), le schéma des circulations douces.

La gouvernance de la ville nouvelle est faible, l'EPA n'a pas la culture du développement territorial, les SAN prennent lentement le relais. Face à la segmentation et au développement différentiel, le paysage est complexe : SAN sur les secteurs 2 et 4, dix communes du secteur 3 en communauté

de communes ou d'agglomération, Noisy-le-Grand dans l'ACTEP, avec l'envie de sortir du secteur 1. Or, le retour au droit commun se profile à l'ouest pour 2009.

Vers la maturité

Un accueil résidentiel massif et de qualité

Marne-la-Vallée a gagné 21 000 habitants en 1990-99 (1,8%/an, solde migratoire de 0,6%) et construit 2 000 logements par an. La variété du parc de logements et du cadre de vie est un atout, permettant des parcours résidentiels internes (ancrage local). 36% des actifs résidents travaillent sur place, la part des actifs travaillant à Paris (de 30% dans le secteur 1 à 19% dans le secteur 4) se réduit au profit des départements voisins. Mais les transports en commun internes sont insuffisants, d'où le taux de motorisation (1,08 voiture / famille).

L'image résidentielle de la ville nouvelle, aidée par la qualité environnementale, est bonne (même si le collectif dense des années 80 à l'ouest est déprécié). Disney veut démarquer Val-d'Europe des secteurs ouest, soigne les abords et cible du haut de gamme résidentiel et commercial.

La centralité redéfinie

La centralité des années 60 - densité et séparation des flux (quartier sur dalle à Noisy-le-Grand) - a mal vieilli, mais a généré un pôle en première couronne. Les autres centres sont moins denses que prévu et ne fonctionnent pas ensemble malgré les huit stations de

RER. Le collectif représente 73% des opérations nouvelles grâce aux secteurs ouest (50% à l'est).

L'affaiblissement de la densité à l'est vient du rejet qu'elle suscite en grande couronne (mode de vie basé sur la circulation en voiture, les lieux de consommation éclatés, l'habitat pavillonnaire). A Val-d'Europe, le centre urbain, tout en références formelles à la "ville ancienne", mais proche du centre commercial régional, s'inscrit dans ces pratiques éclatées.

Leçons et questions

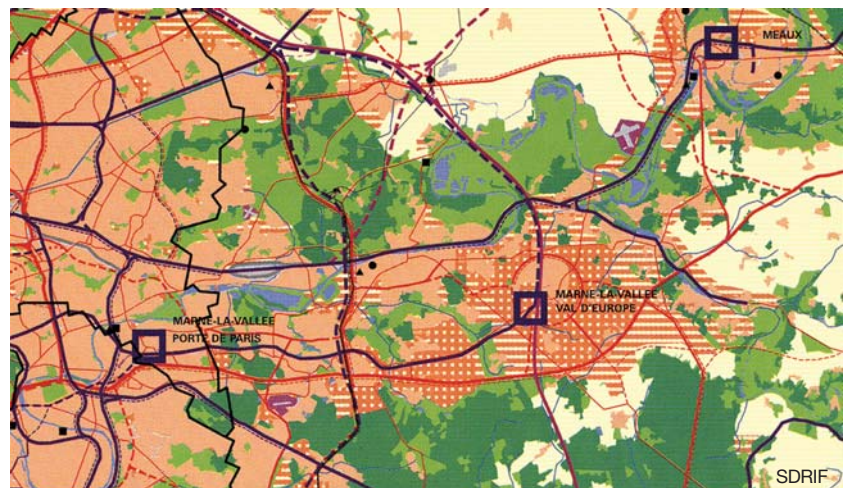
Aléas du marché tertiaire

A Marne-la-Vallée, l'appui de l'Etat s'est marqué par des délocalisations tertiaires publiques jusqu'en 1995 et par le contrat avec Disney. Il n'y a pas de préfecture, mais les infrastructures du développement, de la desserte à l'université, sont en place. Le secteur privé porte deux pôles forts sur le tourisme et le commerce. La croissance des emplois reste forte, mais l'attractivité économique tient aux ZAE plus qu'au tertiaire.

En 2005, l'EPA escompte du tertiaire public à l'ouest, dont la Cité Descartes (nouveaux équipements universitaires) et table sur un centre d'affaires international à Val d'Europe, à 37 km de Paris. Deux paris, dans le contexte concurrentiel actuel.

De faibles dynamiques d'acteurs

A défaut d'investissement public fort, la dynamique doit être territoriale. L'EPA est en position-clé, mais sa culture n'est pas gestionnaire et les institutions loca-

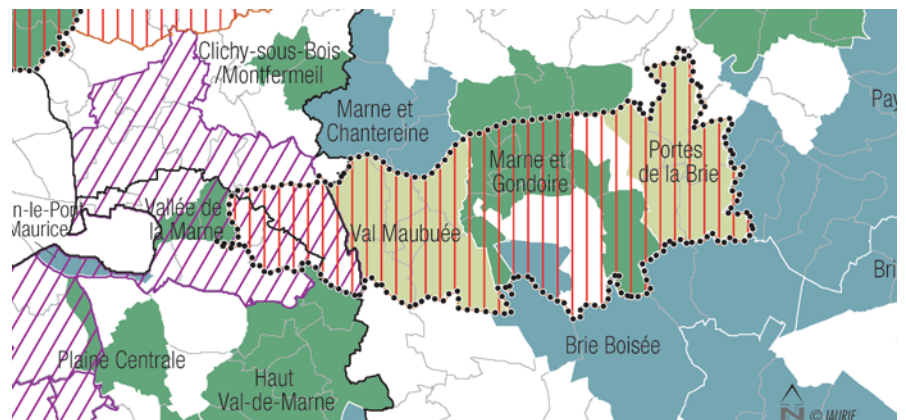


les sont fragmentées : SAN encore fragiles, villes petites et dispersées (deux intercommunalités, ACTEP, échec à fédérer les communes de Seine-et-Marne), faible redistribution de la manne Disney (taxes professionnelle ou de séjour). Les partenaires publics se sont rapprochés, Départements (aides aux communes), Région (diagnostic territorial, aides aux équipements partagés, AEV active sur le secteur 3), mais il n'y a ni coopération ni développement territorial d'ensemble.

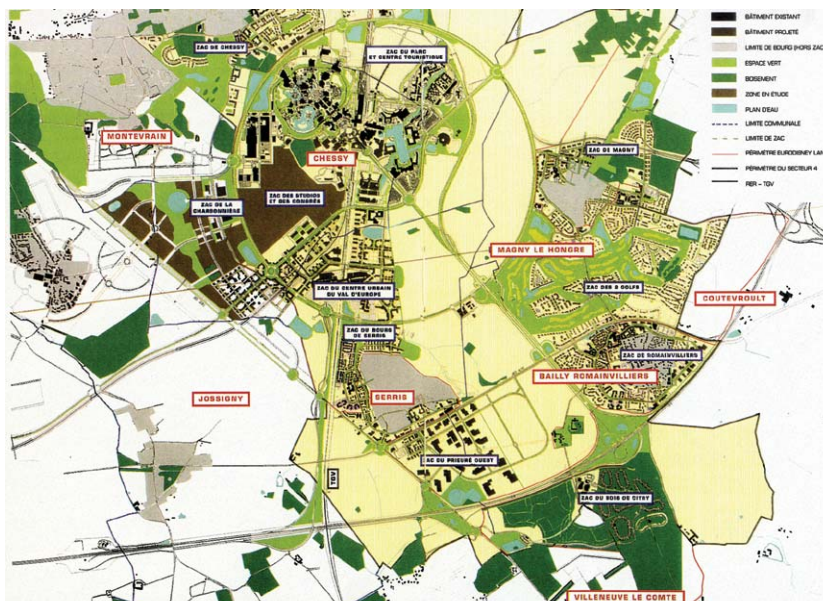
Quel rôle structurant dans l'est francilien ?

En partie par absence d'infrastructures adéquates, Marne-la-Vallée n'a pas établi de synergies avec Roissy ou les villes du bassin parisien, l'ancrage en première couronne est faible (ce que le choix de Val-d'Europe comme locomotive accentue). Cet isolement renforce une conduite du développement centrée sur la seule croissance.

Dès lors, le rôle structurant de Marne-la-Vallée sur l'est francilien est ambigu. Grand pôle d'emploi sans filières marquées, il ne génère qu'une péri-urbanisation dépendante. La cité Descartes



pourrait devenir le pôle fédérateur hors Disney si le tertiaire se renforce aux côtés de l'université et si celle-ci étend ses collaborations en première couronne (un IUT à Meaux, un DEA à Reims). L'est francilien, faible de Seine-Amont à Sénart, est peu structuré. Marne-la-Vallée reste un levier possible si elle préserve une cohérence et s'ouvre aux coopérations.



Val d'Europe en 1999

Chiffres-clés

- 152 km² sur 25 km et 4 secteurs
- 26 communes sur 3 départements
- 12 à 37 km de Paris par l'A4
- 253 320 habitants en 1999 (231 300 en 1990, 314 100 prévus en 2015)
- densité de 1 669 h / km²
- 106 437 emplois en 1999 (78 000 en 1990, 210 000 prévus en 2015)
- taux d'emploi en 2000 = 0,83
- 1,354 millions de m² de bureaux réalisés ou engagés en 2003
- 554 ha de ZAE commercialisées en 2003
- 11 700 emplois directs et 25 000 indirects à Disney en 2001
- 13 millions de visiteurs sur 2 parcs en 2002 (12 millions en 2000 sur 1)
- 14 760 étudiants en 2002