



© photothèque EPAMarne / Eric Morency

Euro Disney : le bilan à mi-convention

■ Jean-Pierre MAILLARD

L'article présente le secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et la particularité d'une urbanisation intégrant un centre touristique d'envergure européenne.

Il détaille l'exécution du contrat : Parties publiques françaises / Société Euro Disneyland à mi-convention et fait connaître les projets en cours.

■ mots clés

Euro Disneyland, Marne-la-Vallée, programme, maîtrise foncière.

Le 12 avril 1992 le premier parc à thèmes de Disneyland Paris, d'une surface de soixante hectares, a été ouvert au public dans la clameur médiatique. Clone de ceux de Los Angeles et d'Orlando, il est destiné au public européen, la société Walt Disney ayant préféré la localisation de l'Est parisien plutôt que celle de Barcelone.

La veille de l'ouverture du parc avaient également été inaugurés six hôtels flambant neuf avec leurs 5 200 chambres, le tout constituant la partie touristique de la première phase du complexe de loisirs marnoalois. Outre cet ensemble, les six cents hectares concernés ont reçu également un programme de 20 000 m² de com-

merces, principalement Disney Village, lieu festif comprenant des restaurants et des attractions, 30 000 m² de bureaux, en premier ceux de la société Euro Disney, 500 logements, 500 places de camping haut de gamme, une amorce de parc d'activités et l'inévitable golf à caractère résidentiel qui souligne la dominante ludique de la phase I. De même le terminus briard de la ligne A du RER, Marne-la-Vallée/Chessy a accueilli sa première rame pleine d'officiels satisfaits du planning respecté et de l'exécution réussie d'un chantier unique en son genre.

En chiffres, la phase I initiale représente plus de dix mille emplois directs, trois

■■■

■ ■ ■ milliards d'euros d'investissements privés et quatre cents millions d'euros d'investissements publics (RER, voirie, eau et assainissement).

Par voie d'avenants, la phase I a également permis d'autres développements notamment la construction d'un multiplexe de cinémas pour compléter l'offre de Disney Village et surtout l'édification de la Gare TGV Marne-la-Vallée/Chessy sur l'interconnexion entre les TGV du Nord et du Sud de la France, en correspondance avec la gare RER.

Depuis l'ouverture, le parc, désormais appelé Disneyland Paris, a accueilli régulièrement ses douze millions de visiteurs annuels. Ces derniers apprécient la magie du Royaume enchanté et le dépaysement des hôtels à thèmes (la vie de château au Disneyland Hôtel, la cité des gratte-ciel à l'Hôtel New-York, les forêts du grand Ouest au Séquoia Lodge, l'ambiance des villes de la côte Est à l'Hôtel Newport, celle du désert mexicain à l'Hôtel Santa Fe et enfin l'Amérique des indiens à l'Hôtel Cheyenne).

Il est bien connu que la réalisation initiale constitue la mise en œuvre d'une première partie de la convention liant les parties publiques françaises (l'Etat, la RATP, la région Ile-de-France, le département de Seine-et-Marne et l'EPAMarne-l'Etablissement public d'aménagement-) à la société Walt Disney. Le programme complet s'affirme comme une véritable opération d'urbanisme d'ensemble. L'agglomération projetée qui englobe les 5 000 habitants du site en 1982, en accueille 20 000 en 2003 et doit en recevoir 40 000 en 2017. Ainsi c'est une véritable cité qui s'inscrira dans le boulevard circulaire de 3, 180 km de diamètre soit une circonférence de 10 km. Le dessin de cette voirie périphérique constitue un geste original dû à la société Disney à l'issue des études préalables. Sur un plan, le tracé de cette infrastructure identifie Val d'Europe au premier coup d'œil tout comme la Diagonale caractérise le plan de Barcelone.

Cette convention définit notamment les conditions et les modalités de la cession des terrains par l'aménageur à la

société Euro Disney SCA créée pour la circonstance. On sait que le programme prévisionnel s'inscrit dans l'application d'un projet d'intérêt général (PIG) pris en charge par l'EPAFrance, le double de l'EPAMarne sur le secteur IV, et par le Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN), ce dernier depuis peu dénommé du "Val d'Europe", les deux organismes ayant été créés le 24 mars 1987, le jour de l'approbation, également par décret, du PIG et de la convention ci dessus établie pour durer trente ans. Il est proposé de faire le bilan de l'application de cette convention à mi-chemin de sa validité.

Au préalable, notons que le syndicat intercommunal, alors baptisé des "Portes de la Brie", regroupe les communes Bailly-Romainvilliers, de Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris dont les territoires constituent le secteur IV de Marne-la-Vallée aménagé par l'EPAFrance. Au-delà de la majeure partie du périmètre syndical, le périmètre Euro Disneyland concerne également une partie des communes de Coutevroult, Montry et Villeneuve-le-Comte. En complément, et de façon indépendante à la convention, la partie du secteur IV de Marne-la-Vallée hors périmètre Euro Disneyland supporte également un développement. En périphérie des bourgs existants elle reçoit des logements et des zones d'activité artisanales.

Sur le plan financier à l'intérieur du périmètre de la convention, dit périmètre EDL, les ventes d'immeubles interviennent au prix de revient, rémunération de l'EPAFrance comprise. Le bénéfice de la différence entre le prix de revient et celui du marché fait le profit de la société Euro Disney. Ce mécanisme est parfaitement justifié compte tenu des investissements privés engagés par cette société et du risque financier qui s'y attache en sachant, dans cette opération d'envergure, qu'un euro d'investissement public génère dix euros d'investissements privés.

Les actes de cession sont soumis au cahier des charges annexé au décret de création de l'Etablissement public qui doit garantir la bonne fin de l'utilisation

des immeubles acquis par voie d'expropriation.

Le volet foncier

L'action foncière correspondante est intervenue dans le cadre de zones d'aménagement différé (ZAD), une par commune, et d'une déclaration d'utilité publique (DUP) "réserve foncière" de 2 300 ha environ. Sous le titre "la maîtrise foncière d'Euro Disney à Marne-la-Vallée" cette action a été présentée, sous forme d'un poster, à la semaine professionnelle de la FIG qui s'est déroulée du 13 au 17 avril 2003 à la cité Descartes de Champs-sur-Marne dans les locaux de l'Ecole nationale des sciences géographiques. Le détail de cet exposé est accessible sur CD.rom disponible à l'AFT et sur le site internet de la FIG : www.fig.net.

En résumé, les acquisitions des terrains effectuées essentiellement à l'amiable ont été conduites dans la limite du 29 octobre 1997 terme de la prorogation, pour cinq années supplémentaires, de la DUP.

Cette opération d'envergure se termine actuellement par la fixation judiciaire des dernières indemnités d'expropriation dues aux propriétaires qui se sont révélés inconnus. C'est finalement 2 232 ha qui ont été appropriés par la puissance publique (l'Etat – Ministère de l'Equipement – et l'EPAFrance) représentant plus de huit cents dossiers de dépossession et plus d'une centaine de dossiers d'éviction d'exploitant agricole.

L'existence d'un protocole d'accord entre l'administration et les représentants des propriétaires et exploitants du secteur IV fixant les bases des indemnités a grandement facilité les négociations. On peut penser, même si l'incontestable préjudice moral des expropriés n'est pas indemnisable, que les sommes allouées aux intéressés ont été satisfaisantes. Pour preuve, il a été constaté que le nombre d'assujettis à l'impôt sur la grande fortune a décuplé sur la période dans le Nord seine-et-marnais.

Ce protocole a également limité les recours au juge de l'expropriation. Les

Pour la gestion du site, à dominante agricole, le maître d'ouvrage, EPAFrance, a maintenu à titre précaire et révocable les exploitants sur les terres expropriées. Pour certaines des terres encore cultivées actuellement la précarité dure depuis plus de quinze ans ce qui constitue un effet d'aubaine pour les bénéficiaires et ce dont personne ne se plaint.

Conformément aux dispositions de la convention du 24 mars 1987, une nouvelle tranche d'aménagement, la phase II, a été signée le 9 décembre 1997. Son programme, déjà grandement réalisé à ce jour, donne une dimension urbaine au développement de Val d'Europe. Autour d'une nouvelle gare RER éponyme construite en limite des communes de Montévrain et Serris un véritable centre ville sort de terre. En quelques années, plus de mille six cents logements ont été mis en service, de même qu'un centre commercial à vocation internationale développant 90 000 m² de surface de vente. Centre de la dernière génération il est organisé autour d'une galerie couverte qui fait la part belle à la lumière du jour. Il comprend un hypermarché et nombre de boutiques dont certaines sont tournées vers la clientèle touristique. Ainsi, à l'est de l'implantation une rue piétonne à ciel ouvert a été aménagée. Dénommée La Vallée shopping village, elle est consacrée aux bonnes affaires des marques de luxe. Autour, un centre d'affaires



De même, en accompagnement du nouveau centre ludique, un deuxième quartier d'hôtels est sorti de terre. Ce quartier, dit du Val de France, prend forme avec la réalisation et l'ouverture de quatre autres ensembles hôteliers et leurs équipements, ensemble 1 150 chambres supplémentaires, dont l'ar-

■ ■ ■ chitecture s'inspire des châteaux, des manoirs et des commanderies.

En chiffres, la phase II représente 6 000 emplois, un milliard d'euros d'investissements privés et 100 000 euros d'investissements publics.

La phase III

La place d'Ariane, le véritable cœur de l'agglomération nouvelle la plus orientale de Marne-la-Vallée a été inaugurée le 9 juillet 2003. Mieux que personne, le ministre de l'équipement, Gilles de Robien a pu, dans son allocution, faire le bilan du réalisé et présenter le programme de la phase III qui engage une fois encore les parties publiques françaises : *"Ce développement (du secteur IV) est, me semble-t-il, un exemple réussi de partenariat entre la puissance publique et les acteurs privés. C'est surtout la constitution d'une ville complète avec ses services, son université, ses commerces, ses activités culturelles, bref une véritable cité offrant aux populations de la Seine-et-Marne une véritable alternative à l'attraction parisienne."*

Ce succès, on le doit aujourd'hui au dynamisme de la société Disney, à l'efficacité de l'établissement public EPA France, mais aussi la politique vigoureuse en faveur des transports qui a dès le début accompagné cet aménagement : autoroute A4 et A 104, RER A, et même le TGV.

Aujourd'hui nous franchissons une étape décisive. La troisième phase permettra l'extension du centre urbain de Val d'Europe et l'affirmation de sa vocation tertiaire, la création d'un centre

d'exposition et de congrès directement desservi par le TGV et le RER, atouts considérables, et la poursuite du développement résidentiel.

Au total, la création de 8 400 emplois, dans un secteur tertiaire touristique et des services, et l'accueil de 9 000 habitants, pour un investissement privé de 1, 2 milliards d'euros, et un investissement public de 100 millions d'euros".

Outre le centre d'exposition et de congrès, le programme comporte notamment un ensemble d'hôtels qui portera la capacité d'accueil du site à 9 000 chambres, 100 000 m² de bureaux, 30 ha de parcs d'activité, une extension du centre commercial de 10 000 m², la construction de 2 840 logements, l'agrandissement de l'université de Marne-la-Vallée, des améliorations de la desserte routière et une action culturelle par l'implantation d'œuvres monumentales sur les emplacements les plus significatifs de l'agglomération nouvelle.

Le projet "villages nature"

En prolongement de la phase III, la société Euro Disney et le groupe Pierre & Vacances ont annoncé le 19 mai 2003, au cours d'une conférence de presse, l'étude d'un projet touristique "les villages nature" tourné sur la détente, l'environnement, les activités sportives et de loisirs.

Implanté au sud de l'autoroute A 4 sur 560 ha ce projet constituerait une offre complémentaire à celle proposée par Disneyland Paris. L'opération concerne une partie du périmètre EDL sur les communes de Bailly-Romainvilliers et Villeneuve-le-Comte avec une exten-

sion, hors périmètre, sur les communes de Coutevroult et Villeneuve-le-Comte. La concertation engagée avec les collectivités locales concernées est d'ores et déjà positive. Les "villages nature" se voudront détendus et conviviaux et seront organisés autour des thèmes de l'Eau, de la Terre, du Sport et de la Forêt. On y trouvera, promettent les promoteurs, grâce aux équipements d'accueil et de loisirs : bien-être, remise en forme, activités sportives, ludiques et même éducatives. Pour garder le cadre rural, la surface construite sera limitée à 10 % de la superficie totale.

En terme économique, ce dernier projet ne peut pas laisser indifférent puisqu'il induirait une capacité totale de 5 000 unités de logement (appartement, résidence de tourisme, chambre d'hôtel) et créerait 4 000 emplois directs et 10 000 emplois indirects.

Cette nouvelle volonté des partenaires du secteur IV de Marne-la-Vallée est dans la veine des précédentes, ambitieuse, déterminée et réaliste. Nul doute que le public sera attentif aux conclusions de l'étude entreprise.

Ceci exposé, force est de constater que la convention du 24 mars 1987 porte tous ses fruits. Au bout de seize ans, plus de la moitié des terrains du périmètres EDL a reçu des aménagements et des affectations urbaines conformes aux prévisions d'origine. Nul doute qu'au terme des quatorze années pendant lesquelles la convention reste encore en vigueur la réalisation du projet sera achevée dans son ensemble.

L'importance considérable des investissements, le nombre d'emplois créés et

L'importance considérable des investissements, le nombre d'emplois créés et l'attraction touristique de Disneyland Paris font de Val d'Europe une collectivité territoriale active, une zone portée par le développement, riche de ses recettes fiscales. Fort d'une architecture néo-haussmanienne le centre urbain, non sans rappeler Paris, affirme son identité francilienne et rassure, s'il en était besoin, ceux qui craignait l'émergence à Marne-la-Vallée d'une "Disneyville". La toponymie s'emploie aussi, non sans humour, à l'affirmation de la culture européenne puisqu'on trouve à Val d'Europe aussi bien l'avenue Robert Schuman, que les avenues René Goscinny et Hergé.

l'attraction touristique de Disneyland Paris font de Val d'Europe une collectivité territoriale active, une zone portée par le développement, riche de ses recettes fiscales. Fort d'une architecture néo-haussmanienne le centre urbain, non sans rappeler Paris, affirme son identité francilienne et rassure, s'il en était besoin, ceux qui craignent l'émergence à Marne-la-Vallée d'une "Disneyville". La toponymie s'emploie aussi, non sans humour, à l'affirmation de la culture européenne puisqu'on trouve à Val d'Europe aussi bien l'avenue Robert Schuman, que les avenues René Goscinny et Hergé.

La mono industrie du loisir à Val d'Europe inquiète certains dans l'hypothèse d'un retour de conjoncture ou d'une évolution du goût qui détournerait les "invités de Mickey Mouse" des parcs d'attraction. Pour l'heure, et on espère pour longtemps, Disneyland Paris contribue à faire de la France la première destination touristique du monde. Il est heureux que les visiteurs viennent aussi dans notre beau pays pour des réalisations d'aujourd'hui ce qui n'enlève rien au mystère de ses cathédrales, à la beauté de ses villages médiévaux et au charme de ses de châteaux.

Rendez-vous dans quatorze ans pour faire le bilan définitif de cette opération d'intérêt national à dimension européenne ! ●

ABSTRACT

Key words : Euro Disneyland, Marne-la-Vallée, program, land property

Presentation of the Sector 4 in Marne-la-Vallée new town.

Specificity of an urbanization including a leisure park of European scope.

Execution of the agreement between the French Public Authorities and Euro Disneyland Company at half-convention. Works in progress

© Photothèque EPAMarne / Yves Soulaillie & Jean-Paul Oudry



Gare TGV de Marne-la-Vallée/Chessy.