ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

CHAIRE AMÉNAGER le GRAND PARIS

Chaire Aménager le Grand Paris

Programme sur les opérations « XXL » dans le Grand Paris

Les stratégies d'installation et de circulation des investisseurs culturels, sportifs ou de loisirs dans les projets XXL des franges métropolitaines

Synthèse de l'atelier pédagogique Master 2 2019-2020

La Chaire « Aménager le Grand Paris » a débuté en 2018 un programme de travail sur les projets XXL du Grand Paris et son aire d'influence, c'est-à-dire des projets au caractère hors norme en raison notamment de leur superficie foncière (jusqu'à 300 ha) et situés aux franges de la métropole du Grand Paris. Ces projets XXL, qui s'inscrivent dans des temps longs, posent des questions singulières tant pour la recherche que pour l'action, en termes d'accessibilité, de situations de marché ou encore de coopération publique et privée.

1. Préambule

Une nécessaire redéfinition du « projet XXL »

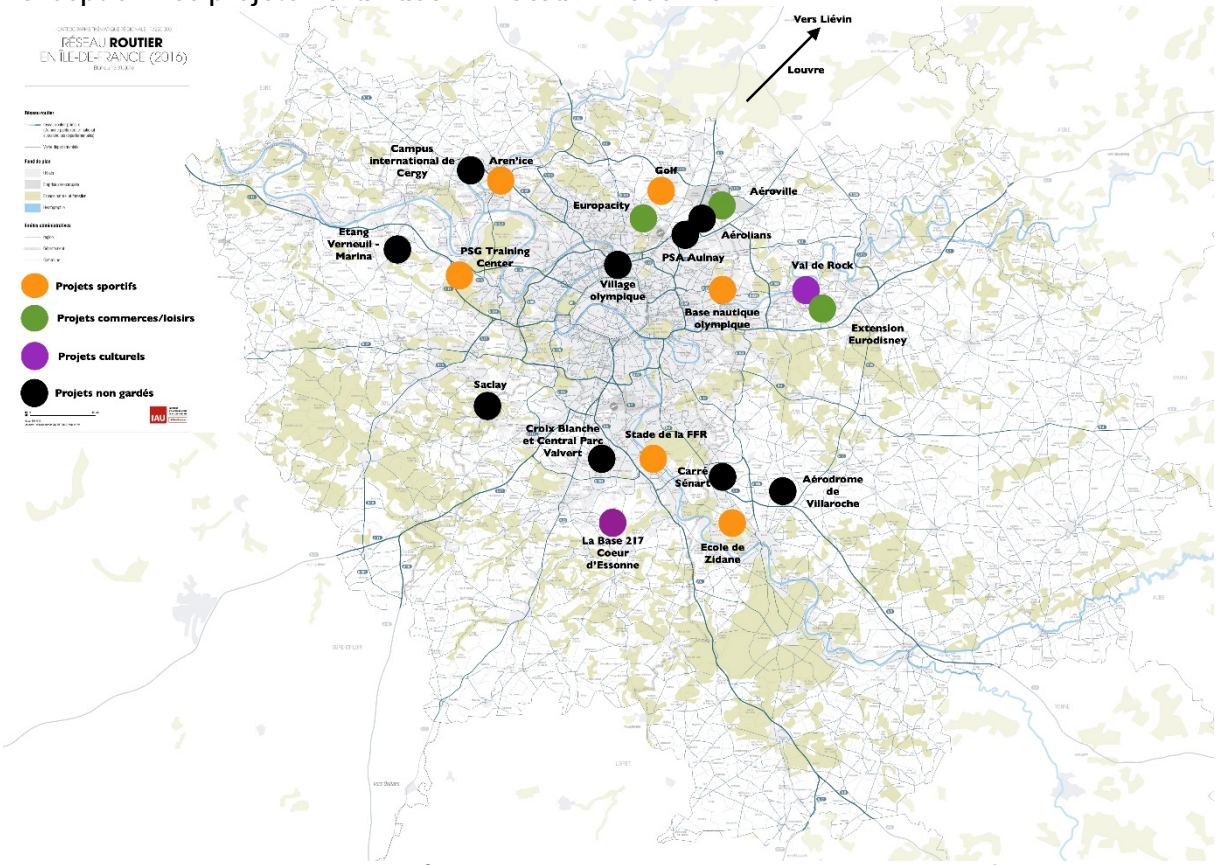
Spontanément utilisé par les acteurs urbains en charge du développement de très grands territoires en mutation, le terme de projet XXL a donné lieu à une « ambiguïté» que l'étude a dû lever assez tôt.
Un projet se définit comme une démarche spécifique, qui permet de structurer méthodiquement une réalité à venir. [Il est] mis en œuvre pour élaborer la réponse au besoin d'un utilisateur, d'un client ou d'une clientèle et il implique un objectif et des actions à entreprendre avec des ressources données» (norme AFNOR NF X50-105:1991). On peut donc considérer qu'il est avant tout qualifié comme tel par celui qui le porte.
S'intéresser aux stratégies des investisseurs revient en ce sens à s'intéresser à « leurs projets » culturels, sportifs ou de loisirs et par conséquent à revenir à une définition du projet d'investissement plus proche du projet architectural (un objet à financer) que du projet urbain (un ensemble de projets à faire financer par plusieurs investisseurs). Cette dernière définition était initialement implicite dans la demande des opérateurs de la Chaire en charge de vastes opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Dans le cadre du travail d'étude mené en 2019-2020 par les étudiants de Master 2 de l'EUP, le choix a été fait de réserver le terme de « projet » pour les projets d'investissement portés par des investisseurs et d'utiliser le terme d'« opération » pour les projets urbains ou opérations d'aménagement dans lesquels s'implantaient, le cas échéant, les projets des investisseurs. Une limite temporelle a également été fixée pour restreindre le champ de l'étude aux projets lancés après 2005.

Une fois ce cadre précisé, le recensement des grandes opérations mené en 2015 par la DRIEA (« l'action des aménageurs publics bilan à fin 2015 » Bilan DRIEA, 2015) complété des opérations proposées par les membres de la Chaire à l'occasion de la définition du cahier des charges de l'étude a permis d'identifier une vingtaine d'opérations de plus de 100 hectares, considérées comme XXL, dont 3 seulement atteignaient 300 hectares. La recherche des projets menés par des investisseurs a conduit à définir comme XXL des projets de plus de 50 hectares (aucun n'atteignant les 300 hectares initialement retenus) dont certains s'inséraient effectivement dans des opérations urbaines de plus de 100 ha.

Equipements culturels, sportifs ou de loisirs : opportunités ou passages obligés pour les investisseurs privés ?

La commande initiale portait sur trois types d'équipements considérés comme moteurs pour le développement territorial et le plus souvent publics mais pouvant aussi être portés par des investisseurs privés : les **équipements culturels**, **les équipements sportifs** et les **équipements de loisirs**. Alors que de multiples projets culturels étaient à l'étude dans le cœur de la métropole, le recensement des projets a rapidement fait apparaitre une quasi-absence de projet culturel ou évènementiel de grande envergure dans les franges métropolitaines à l'exception des projets de la Base 217 Cœur d'Essonne.

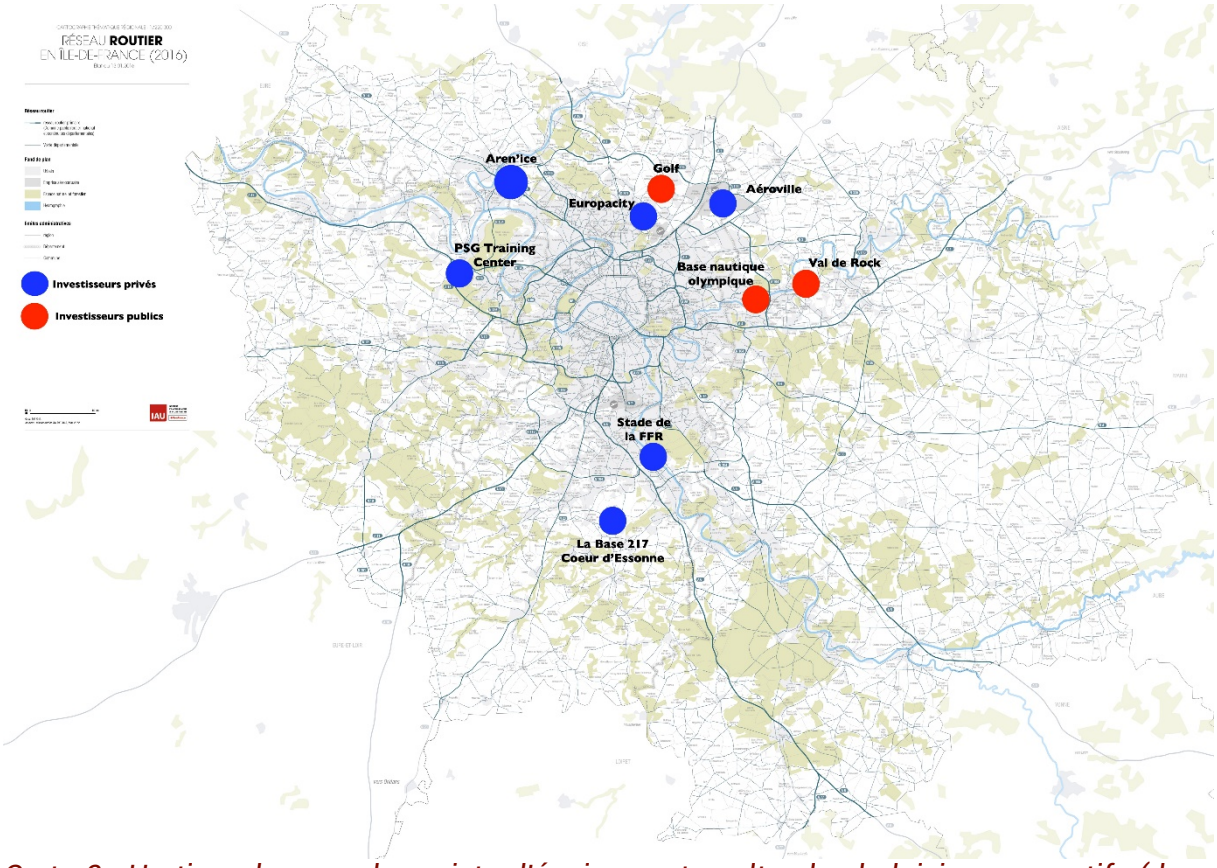


Carte 1 : Les grands projets d'équipements culturels, de loisirs ou sportifs dans l'analyse initiale

Les grands projets de loisirs identifiables dans l'aire d'influence de la métropole se sont vite révélés d'origine publique (bases de loisir notamment) même si certains ont été récemment confiés à des délégataires privés (UCPA pour l'ile de Loisirs de Vaires-Torcy notamment). En revanche la recherche initiale a relevé des projets à vocation commerciale intégrant des activités de loisirs. Si l'idée que les loisirs - qu'ils soient culturels ou bien de restauration - se font de préférence en ville, s'est vérifiée aisément dans les territoires les plus denses de l'Île-de-France, dans les territoires plus périphériques, la réalité est plus nuancée. Le centre commercial est désormais une centralité à part entière comme l'atteste le succès des centres commerciaux de Val d'Europe et de Carré Sénart »[1]. Cette dimension n'est pas nouvelle. Culturelle à l'orée du XXe siècle, l'offre complémentaire des « grands magasins » est devenue sportive dans les années 70 avec l'introduction de piscines, patinoires, bowlings ou salles de billard. Les multiplexes cinématographiques s'y sont développés à leur tour dans les années

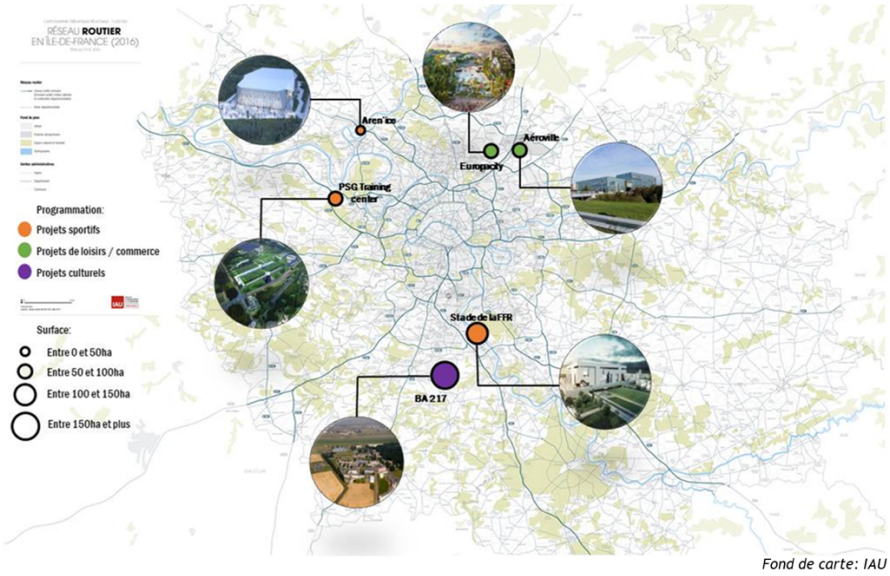
1 DELAPORTE Carole, TARQUIS Christine, Quelle place pour les loisirs dans les espaces commerciaux franciliens, IAU-IdF, 2018

90. Aujourd'hui, malgré cette diversification, les centres commerciaux sont confrontés à une certaine désaffection qui conduit les acteurs du commerce à se réinventer (DELPORTE, TARQUIS, 2018), notamment en termes de modèles d'affaires et de stratégie commerciale. Souhaitant profiter de l'accroissement du temps libre, et créer de nouvelles expériences de consommation, certains développeurs de centres commerciaux misent sur une meilleure combinaison entre l'offre marchande et de loisirs. Les données récentes du Comité régional du tourisme d'Ile de France montrent d'ailleurs que « les franciliens pratiquent une grande variété d'activités dans lesquelles le restaurant, le cinéma, le shopping arrivent en tête, activités toutes trois praticables dans des lieux marchands» (idem, p.51). Pourtant mis à part le centre commercial Odysseum à Montpellier et ses 42 hectares, la France ne dispose pas encore de grandes destinations réunissant dans une même opération, loisirs et commerces, comme celles qui se sont développées à travers le monde depuis les années 90. L'abandon du projet Europacity au cours du déroulement de l'atelier renforce ce constat.



Carte 2 : Un tiers des grands projets d'équipements culturels, de loisirs ou sportifs (dans l'analyse initiale) est porté par des institutions publiques

Pour tenir compte de cette mutation émergente, l'étude a intégré un site de taille très inférieure à la définition « XXL », le projet Aéroville situé sur la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle.
Une fois les équipements portés par des institutions publiques écartés, seuls **six projets** remplissaient les critères d'analyse : **3 projets sportifs, 2 projets commerciaux et de loisirs et un projet culturel**. Pour chacun le choix de l'investisseur a été retracé à partir des documents publics disponibles et des entretiens réalisés avec les acteurs qui ont bien voulu répondre aux étudiants dans une période difficile marquée par les grèves des transports franciliens à l'hiver 2019.



Carte 3 : Les 6 projets retenus finalement pour l'analyse approfondie

2. Six projets, six histoires « public-privé »

Projet Aren'ice (Cergy Pontoise- 2016 - réalisé)

Dès 2006, la fédération française de Hockey sur glace (FFHG) envisage de regrouper sur un même site, centre d'entrainement et stade pouvant accueillir des compétitions nationales. Elle lance un appel à candidature en 2006 auprès des collectivités et reçoit sept réponses. Le choix se porte en 2009 sur l'agglomération de Cergy Pontoise qui a su convaincre par la qualité de son accueil et la démarche de co-construction du projet ; par ailleurs, le volet financier a sûrement joué en faveur du site. Inauguré en 2016, Aren'ice est un grand stade de Hockey sur glace mais un « petit » projet de 1,5 hectare lancé par la FFHG, confié à l'UCPA mandataire du groupement composé avec CFA filiale du groupe Duval, FIDEPP2 structure d'investissement de la Caisse d'Epargne et Cofely GDF Suez qui a été retenu pour le financement, la conception, la construction, l'exploitation et la maintenance d'Aren'Ice et financé par la communauté d'agglomération. Il s'insère dans une opération urbaine plus vaste, la ZAC des Linandes (80ha), qui a bénéficié du vecteur « Aren'ice » pour conforter sa nouvelle plaine des sports, un pôle commercial « Aren'Park » et un positionnement sportif à l'échelle du nord-ouest métropolitain au point de se proposer comme base arrière pour les Jeux Olympiques de 2024.

Le nouveau centre d'entraînement du PSG (Poissy - en cours : horizon 2022)

En 2012, le PSG cherche à développer un nouveau centre sportif adapté à ses besoins. Il choisit de lancer un appel à candidature auprès des acteurs publics.5 villes sont candidates : Saint Germain en Laye, Carrière sur Seine, Montesson, Saint Quentin en Yvelines, Grignon. Les critères de sélection sont l'accessibilité, la superficie, la maîtrise du foncier par les acteurs locaux, la maîtrise du calendrier et la capacité d'organisation par des acteurs locaux à la fois volontaires et bien disposés. Assez unique en son genre, ce projet est totalement contrôlé par l'investisseur à la fois aménageur, promoteur, exploitant et gestionnaire. La commune de Poissy, qui n'était pas sollicitée à l'origine pour participer à la consultation, a su valoriser ses atouts sous l'impulsion du Maire journaliste sportif et lui-même ancien dirigeant sportif, et dégager une superficie de 74 ha au croisement des autoroutes A13 et A14. Le site des terrasses de Poncy est retenu en 2016, le permis délivré en 2019. L'ouverture est prévue en 2022.

Stade de rugby de la FFR (Ris Orangis, abandonné)

Tout comme le PSG et la FFHG, la Fédération française de Rugby (FFR) alors locataire du Stade de France, cherche à faire construire son propre stade de 82000 places. Avec l'appui technique du bureau d'études Algoé, elle lance en 2011 un appel à candidature. Neuf sites déposent leur candidature. Trois sont éliminés au premier : Melun Val de Seine, Carrières sur Seine et Sens. A la fin de la même année, la FFR écarte trois autres sites : Achères, le Val d'Orge, Massy et Sevran. L'année suivante elle choisit de retenir le projet de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud (Essonne) et le site de 130ha de l'ancien hippodrome entre Ris-Orangis et Bondoufle plutôt que celui également finaliste du Val de Marne, à cheval sur les villes de Thiais et Orly. Le projet est finalement abandonné en décembre 2016 par le nouveau président de la FFR. L'aménagement des 130 hectares du site de l'hippodrome est alors confié à Grand Paris Aménagement qui travaille encore aujourd'hui à la programmation et envisage de maintenir une dimension sportive affirmée avec la création d'une Cité des Sports autour du stade Robert Bobin rénové.

Europacity (Gonesse, abandonné)

Ce « méga»complexe récréatif devait se développer sur une emprise de 80 ha intégrée à la vaste opération du Triangle de Gonesse (280 ha) pilotée par l'EPA Plaine de France et située dans le département du Val-d'Oise. Porté par Ceetrus (ex Immochan), foncière du Groupe Auchan en partenariat avec l'investisseur chinois Dalian Wanda Group, ce projet représentait un investissement privé de 3.1 milliards d'euros sur un site identifié par la France comme stratégique pour le développement du Nord de Paris. Bien que labellisé Projet du Grand Paris en 2012 par le gouvernement français d'alors, et que les propositions programmatiques et paysagères aient été remaniées, le projet a suscité de plus en plus de controverses et de contestations de la société civile qui s'inquiétait de l'inadéquation du projet avec les enjeux de la transition écologique et énergétique, et notamment de son impact environnemental sur des terres agricoles. Le gouvernement a finalement décidé sa suspension en 2019. Europacity aurait été le plus grand concept européen de parc commercial mêlant culture, sport, loisirs, sciences et commerces à partir d'une programmation éclectique et transdisciplinaire. Tout comme le stade de la FFR, le projet Europacity aurait nécessité des infrastructures routières et de transports supplémentaires pour assurer une accessibilité métropolitaine satisfaisante :

Aéroville (Roissy en France, 2013)

Aéroport de Paris cherchait à développer une surface commerciale sur un terrain situé sur la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle sur les communes de Roissy-en-France et Tremblay-en-France. Dès 2007, le projet de construction divise les habitants et les élus locaux. Concédé par ADP à Unibail-Rodamco-Westfield, l'ouverture du centre commercial AEROVILLE est autorisée en 2008 pour apporter sur 84000m² une offre commerciale adaptée à la clientèle de la plateforme en complément de l'offre commerciale située sur l'aéroport même. Dans cet objectif, une offre cinématographique originale est intégrée, l'EuropaCorp cinéma, nouveau multiplexe imaginé par la société EuropaCorp de Luc Besson, alliant confort premium et technologie : salle FIRST, sofas, fauteuils en cuir, écrans géants, projection 4K ainsi qu'une boutique Europastore. En 2016, la société de Luc Besson connaissant des difficultés financières, l'exploitation est cédée à Gaumont Pathé. D'après l'IAU, multiplexe et restaurants bénéficient d'une fréquentation nettement supérieure à celle de la partie commerçante du centre commercial (DELAPORTE, TARQUIS, 2018). Le centre commercial a perdu sa fonction touristique, allant jusqu'à la suppression de la navette le reliant à l'aéroport. Aujourd'hui, il est principalement fréquenté par les salariés de la plateforme et les habitants des communes alentour.

La Base 217 (Coeur Essonne Agglomération, depuis 2017)

Le site nommé « La Base 217 Cœur d'Essonne », à cheval sur les communes de Brétigny-sur-Orge et du Plessis-Pathé, est une ancienne base militaire libérée par l'État qui laisse en 2012 un site de 300 ha à revaloriser. Sous le pilotage de la SPL Air 217, plusieurs projets ont été intégrés, comme l'organisation du festival du Download (suspendu cette année et l'année prochaine), des espaces de tournage (studio TSF), un entrepôt Amazon et une zone « drone ». L'ampleur du site justifie la progressivité de l'opération et le choix d'un « plan cadre ». Revendiquant un pragmatisme d'actions, la SPL Air 217 poursuit la réalisation de la Base en adaptant régulièrement sa programmation dans les limites offertes par le plan cadre. La cohérence du développement est assurée par un tandem politique et technique qui garantit aux investisseurs une écoute proactive et un délai d'action réduit. La démarche retenue est inverse de celle mise en œuvre par les investisseurs sportifs. La SPL déploie une expertise de développement économique : les investisseurs sont repérés, sollicités puis accompagnés dans leur installation. Le site souffre néanmoins d'un maillage insuffisant de transports pour le relier au centre de la Métropole, ce qui oblige les acteurs locaux à penser différemment le devenir du lieu. Le report des entretiens avec les porteurs de projet culturel au-delà du temps de l'étude n'a pas permis d'éclairer les stratégies particulières. On peut néanmoins constater que si tous les porteurs de projet ont été sollicités par les acteurs publics, certains des projets se sont étoffés au fil du temps, quand d'autres ont dû suspendre leur activité au profit d'autres expériences.

3. Un bilan tout en nuance

L'analyse des six cas d'études, complétée d'une quinzaine d'entretiens avec les acteurs publics et privés a mis en lumière des similitudes d'actions et de stratégies des investisseurs en matière de choix définitif des territoires. En revanche, les stratégies de sélection sont plus diverses et traduisent surtout des rapports tactiques entre les investisseurs, les collectivités et l'Etat.

Disponibilité foncière, engagement des parties, accessibilité du site : une recherche d'efficacité à court terme

En matière de choix pour l'implantation définitive, les entretiens avec les investisseurs et les porteurs révèlent trois critères primordiaux : la **maitrise du foncier**, la **complicité des acteurs locaux** et, dans une moindre mesure **l'image du territoire.**

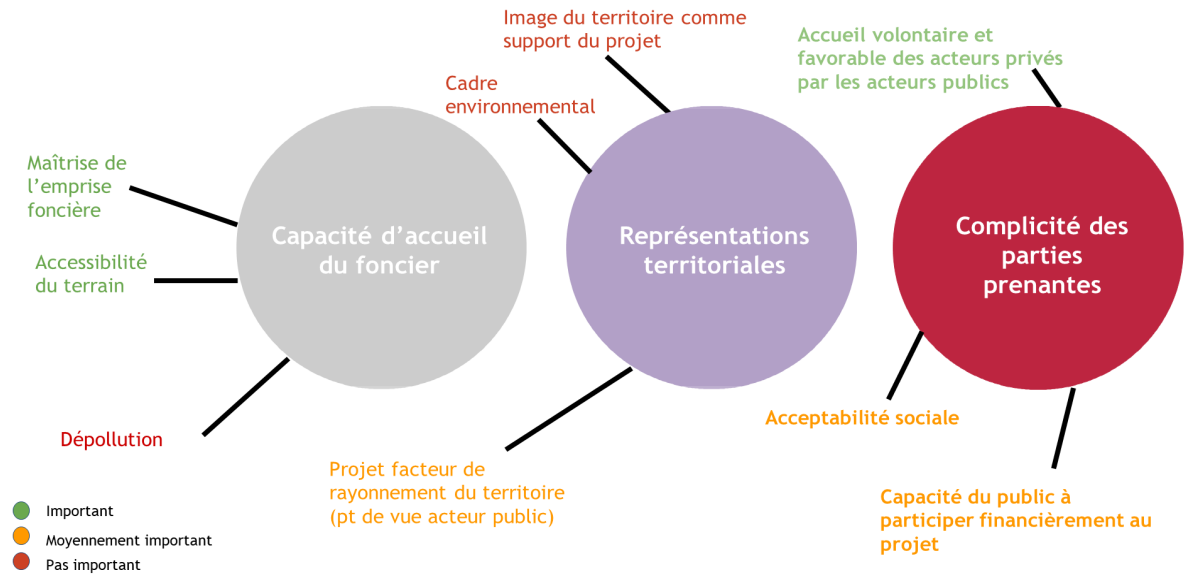
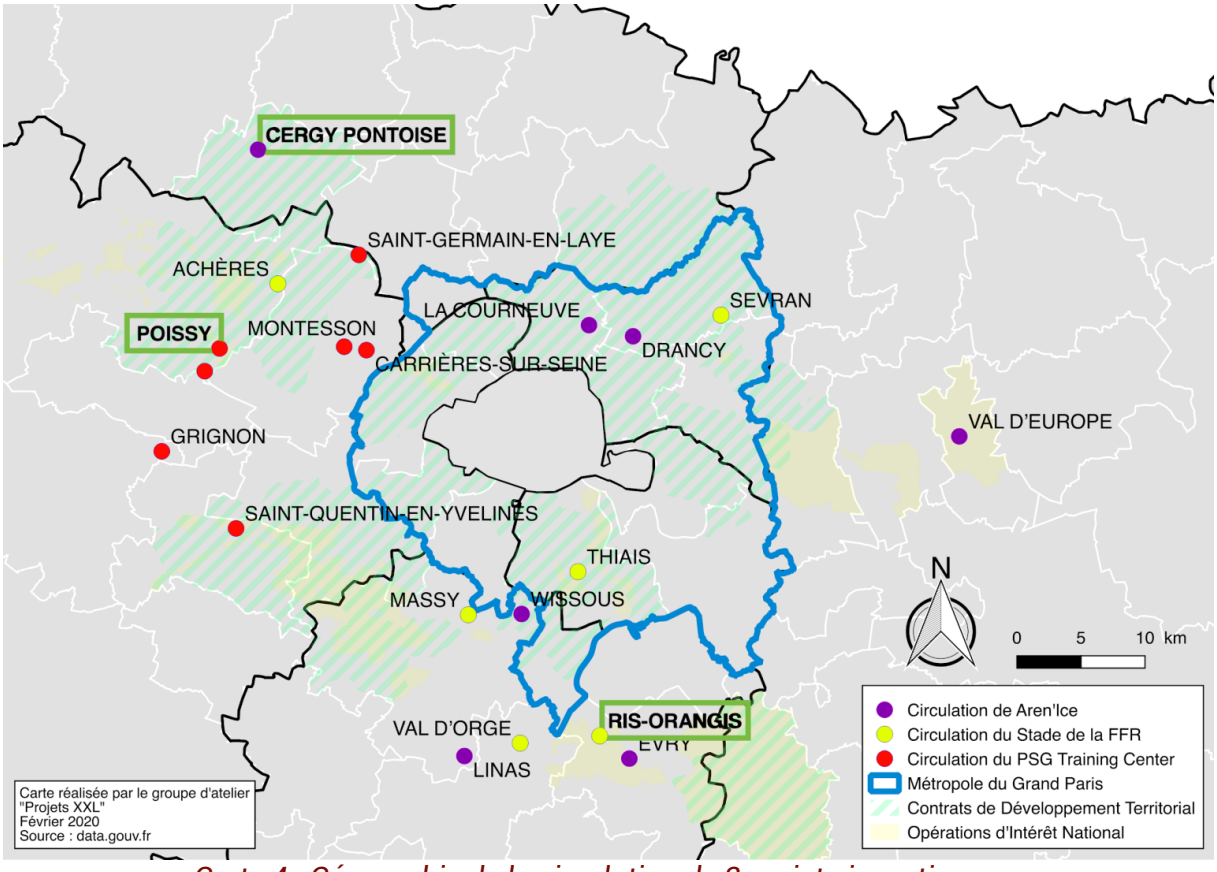


Schéma 1 : Hiérarchisation des critères d'implantation des investisseurs

Les investisseurs attendent avant tout que les acteurs publics proposent un terrain entièrement possédé ou qui peut facilement être acquis avec une faisabilité règlementaire avérée (zonage du PLU cohérent, peu de risques environnementaux, etc.).
Le deuxième critère majeur concerne la relation entre l'investisseur et le territoire. Pas de projet commun sans ambition commune et sans complicité entre les parties prenantes. Cette « stratégie des alliés » passe avant l'image du territoire pour les opérateurs.
Le troisième critère essentiel est en réalité l'accessibilité du terrain qui dépend de la nature du projet, de sa fonction et de la clientèle visée. Les autres critères comme l'acceptabilité sociale et l'insertion du projet dans l'identité du territoire arrivent dans un second temps. Les investisseurs n'ignorent pas que leur projet contribuera à forger une image territoriale ; ils s'appuient même sur cet enjeu pour solliciter une participation financière des collectivités à leur projet. SI la maitrise du foncier, l'accessibilité du terrain et le volontarisme public sont des prérequis, la contribution financière ou la prise en charge des travaux connexes restent des éléments de choix non négligeables dans la décision finale.

Une mise en concurrence territoriale élargie pour les projets sportifs, plus ciblée pour les projets de loisirs

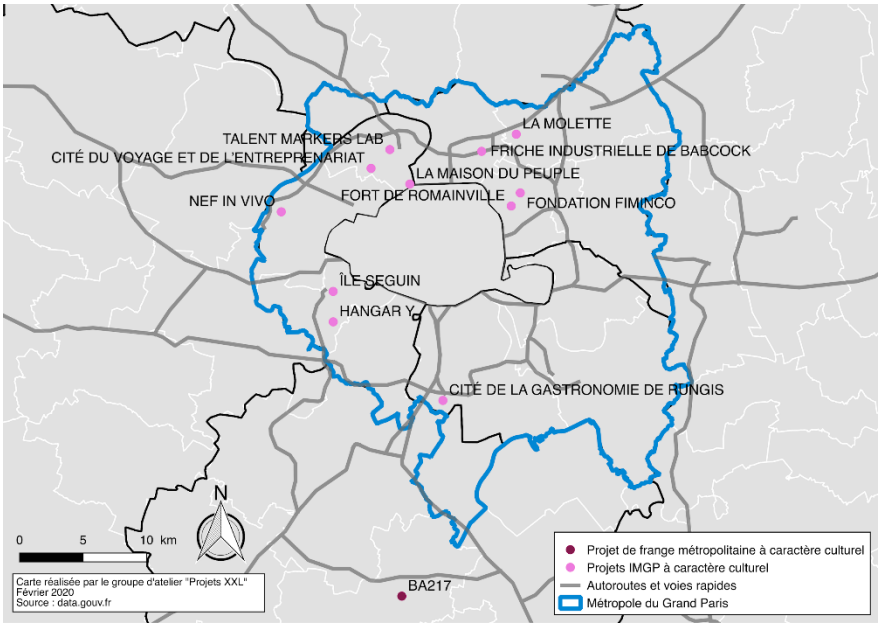
Tous les investisseurs sportifs étudiés ont eu recours à la mise en concurrence des territoires, le plus souvent par appel à projet sur la base d'un cahier des charges et avec l'appui de bureaux d'études spécialisés. Au contraire, les projets commerciaux à vocation de loisirs (Aéroville et Europacity) s'inscrivent, eux, dans une stratégie politique et territoriale spécifique due à l'importance du bassin de chalandise. Ils sont situés sur des zones où les flux touristiques sont forts et représentent des enjeux financiers importants qui ont pu conduire l'Etat et ses établissements publics à privilégier des territoires d'accueil et à les proposer aux investisseurs.



Carte 4 : Géographie de la circulation de 3 projets investisseurs

Des investisseurs culturels qui s'écartent peu de la densité parisienne

La stratégie des investisseurs culturels n'a été qu'effleurée dans cette étude compte tenu de l'absence de projets dans les franges métropolitaines. On peut toutefois en déduire une position très forte des acteurs de la culture en faveur des localisations de « centre-ville dense » pour reprendre les termes de Carole Delaporte et Christine Tarquis. L'aire parisienne se distend désormais au profit de la proche banlieue sans atteindre toutefois les départements de grande couronne. Le modèle économique plus difficile justifie sans doute la recherche d'une clientèle massive et le choix de la zone la plus dense et la mieux connectée de l'agglomération.



Carte 5 : Localisation des projets culturels dans la métropole parisienne

Du centre commercial au « retailtainment »

Les centres commerciaux proposant des activités de loisirs ont fait le choix inverse en s'implantant en dehors de la métropole. Malgré leur volonté de diversification, rares sont les espaces commerciaux ayant déployé des activités véritablement différenciantes. On compte une dizaine d'attractions qui font de leurs sites d'accueil de véritables lieux de destination renvoyant au concept de « **retailtainment** ». Ces attractions relèvent de plusieurs domaines souvent hybrides principalement culture et loisirs avec le cinéma Gaumont Pathé 4DX et EuropaCorp, ou sport et loisirs. A l'image d'EuropaCorp et Aéroville, la modestie de leur déploiement s'explique par la complexité de leur montage, l'importance des surfaces requises, une modularité spatiale difficile et une moindre rentabilité pour les gestionnaires de centres commerciaux. Le projet d'Europacity illustre aussi la difficulté à trouver un concept viable économiquement et acceptable socialement.
En Île-de-France, les attractions plus inventives et atypiques restent peu nombreuses et principalement concentrées dans Paris intramuros (I Fly à la Villette), en attendant la construction du centre de e-sport à Thiais en limite de la plateforme aéroportuaire d'Orly. Bien qu'à proximité de Roissy Charles de Gaulle, premier aéroport de France, le succès mitigé d'Aéroville qui bénéficie in fine d'une fréquentation locale de proximité, illustre la difficile synergie entre les espaces touristiques.
A la suite de l'IAU, on peut penser qu'aux franges métropolitaines les zones commerciales qui disposent de terrains disponibles en pleine propriété et à des couts modérés, verront le développement de nouveaux concepts indoor ou outdoor (lasergame, trampoline, vague artificielle…) qui, à leur tour, favoriseront l'émergence d'équipements encore plus hybrides associant la culture à l'activité sportive et ludique pour un public varié.

4. Les franges métropolitaines : des enjeux nouveaux pour la Région Île-de-France

La réalité "XXL", un enjeu majeur d'aménagement pour les franges métropolitaines

La dimension XXL des projets est à définir en réalité à partir du point de vue des porteurs de projet, à savoir des collectivités ou des établissements en charge de transformer d'immenses territoires qui dépassent la centaine d'hectares. Cette taille d'opération n'est pas nouvelle en Ile-de-France : les villes nouvelles étaient déjà pensées à ces échelles à partir de la transformation d'espaces agricoles. La nouveauté tient à l'apparition dans la catégorie des opérations de grande ampleur de **friches urbaines d'un seul tenant**, d'origine militaires ou industrielles, qui mettent les collectivités face à de nouveaux défis : le départ d'emplois, la gestion d'espaces « urbanisés » ou du moins imperméabilisés voire pollués, à gardienner et reconvertir dans des délais relativement courts et dans des contextes urbains qui se sont souvent construits dans l'ignorance de ces enclaves autonomes. La surface importante pour de telles friches (300 hectares pour l'ancienne base aérienne de Brétigny, 230 hectares pour la base militaire de Satory ou 180 hectares pour la friche PSA à Aulnay-sous-Bois) explique sans doute la sidération des acteurs publics confrontés à ces volumes fonciers parfois plus importants que la zone habitée des communes elles-mêmes.

Dans ce contexte particulier des nouvelles très grandes opérations, le « projet d'envergure » porté par un investisseur privé est souvent vu comme le levier indispensable pour transformer le territoire rapidement et largement, c'est-à-dire pour « inverser la tendance » ou « lancer la dynamique » de la mutation. Cette promesse de d'accélérer la fabrique urbaine en confiant les commandes à un nombre réduit d'acteurs fait écho à celle des Appels à Projets Urbains Innovants (APUI), qui s'articulent en partie avec les opérations XXL (Triangle de Gonesse, etc.).

Bien que relativement brève et centrée sur un nombre restreint de cas, l'étude menée dans le cadre de l'atelier de développement territorial de Master montre que ces leviers existent surtout dans le domaine sportif. Ils peuvent atteindre entre 70 et 100 hectares pour les plus importants et semblent favoriser une image territoriale particulière voire un effet cluster s'ils sont accompagnés en ce sens par la programmation complémentaire pilotée par les aménageurs.
La courte durée de l'étude n'a pas permis d'expliquer l'absence ces quinze dernières années de grands projets privés culturels ou de loisirs dans les franges de la métropole (même si on notera la croissance récente d'Eurodisney avec le parc écotouristique de 120 hectares nommé « Village Nature® »). L'échec d'Europacity peut toutefois amener à s'interroger sur le poids et le sens des résistances locales en faveur du maintien de l'agriculture et sur l'impact des travaux d'infrastructures complémentaires à la charge de l'Etat ou des collectivités. En d'autres termes la forte congestion actuelle des infrastructures routières et de transport collectif, en limite capacitaire, pourrait être un frein physique et financier à l'implantation de nouvelles activités en dehors de la zone dense déjà mieux desservie. En corollaire, l'amélioration des transports et des dessertes aux franges de la métropole pourrait faciliter le desserrement des implantations d'équipements qui accompagneraient ainsi la croissance forte de la seconde couronne et contribueraient à rééquilibrer les territoires franciliens en renforçant les pôles émergents de grande couronne dans une vision maillée offrant à tous les habitants d'Ile-de-France un accès au sport et à la culture. Ces pistes prennent évidemment un sens particulier à l'heure de la gestion de long terme des effets de la crise sanitaire du printemps 2020 (capacités d'investissement public, relocalisation éventuelle d'activités productives agricoles ou industrielles, etc.).

Des industries créatives à haut potentiel de services

En l'état actuel des dessertes du réseau express régional et des localisations particulières des friches précitées, il peut être intéressant d'aborder la question du service ou de l'usage offert à la population à partir non pas d'un équipement mais d'activités productives pouvant être ouvertes au public à certaines conditions. Comme le montre le cas de la Base 217 Cœur d'Essonne, l'installation d'un espace de tournage pour l'industrie du cinéma, d'un drone-center ou encore celle d'une ferme agroécologique inspirée de la permaculture peuvent s'avérer des supports plus profitables aux habitants et susceptibles d'attirer un public curieux de nouvelles pratiques en s'appuyant sur les infrastructures héritées des activités antérieures. En ne basant pas leur activité sur un public à faire venir mais sur une clientèle professionnelle, ces industries culturelles et créatives sont plus compatibles avec une desserte bonne mais non encore optimisée et peuvent bénéficier de coûts de production réduits avec la moindre cherté du foncier. Enfin on notera que la faible armature hôtelière des franges métropolitaines (à l'exception d'Eurodisney) ne facilite pas l'accueil d'équipements de grande taille, qui devraient alors intégrer à leur programmation, et donc à leurs risques, la réalisation de nombreux hébergements. Ainsi, le processus partant du renforcement premier du territoire productif semble plus adapté aux franges métropolitaines que le processus fondé sur la fonction levier d'un grand équipement:

Schéma de développement en zone dense

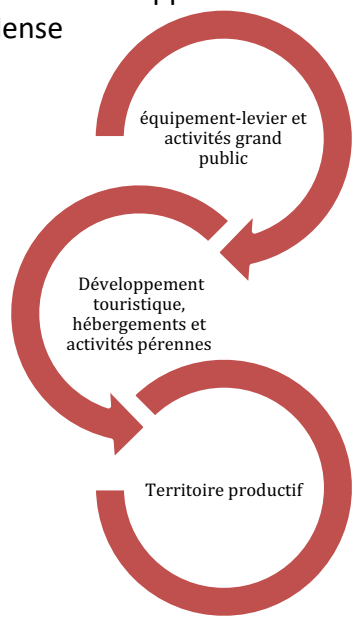
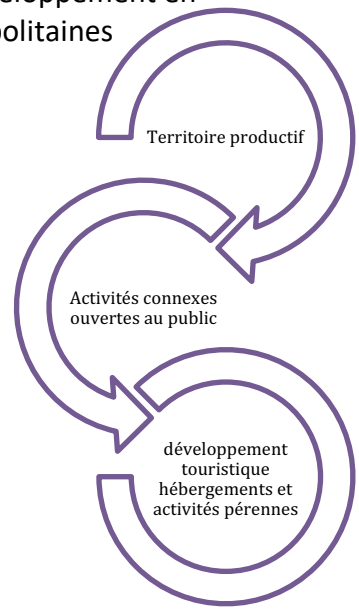


Schéma de développement en franges métropolitaines



Bien que de nature totalement différente, le centre d'entrainement du PSG relève d'une logique assez proche puisqu'il est destiné à un public de professionnels venant s'entrainer et se former tandis que l'activité « grand public » se poursuit principalement à Paris au Parc des Princes.

Le besoin de nature, promesses et enjeux d'une nouvelle forme d'équipements

La moitié des projets étudiés se sont trouvés confrontés à une demande locale très forte de production agricole (notamment maraichère) accessible aux habitants.

Construit sur un site naturel et agricole, le centre d'entrainement du PSG avait un impact réel sur l'économie agricole du territoire. Le Paris Saint-Germain a fait un double choix : d'une part, maintenir en place un verger préexistant en s'engageant à sa conversion en agriculture biologique avec un arboriculteur local ; d'autre part, constituer un groupe de travail

impliquant la DRIAAF, la Chambre d'Agriculture Régionale et la Communauté urbaine de la communauté urbaine GPSEO afin de proposer des compensations collectives au profit de l'économie agricole régionale à la hauteur des incidences envisagées. L'utilisation de matériaux bio sourcés, l'intégration de biomasse à la desserte énergétique, le développement de la filière chanvre, le tourisme agricole et l'appui au développement de l'agro écologie ont été les axes retenus. Avec ce programme de compensations et l'engagement d'un plan paysager d'envergure (plus de 300 arbres seront plantés), le PSG a su s'engager dans un dialogue fécond avec les collectivités et les habitants.

En s'inscrivant dans Sésame, projet labellisé Territoire d'Innovation de Grande Ambition (TIGA) par l'État visant à accélérer la transition agricole et écologique de l'agglomération Cœur Essonne, la Base 217 Cœur d'Essonne constitue une ferme biologique productive de premier plan. Elle contribue à l'objectif à terme de nourrir en proximité 10 % des habitants de l'agglomération, et de fournir 50 % des repas servis aux écoliers, tout en assurant des débouchés pérennes aux agriculteurs avec l'implantation d'une petite usine de transformation et un réseau d'AMAP. Très attendue sur le territoire, cette forte dimension locale est aussi une innovation francilienne dont l'ampleur, 75 hectares, lui confère aussi le statut de projet « XXL » porté par un investisseur du monde de l'économie sociale et solidaire Fermes d'avenir, filiale du groupe SOS.

Au Nord, sur les terres de Gonesse, les opposants au projet Europacity espèrent désormais convaincre le gouvernement de préserver la vocation agricole des 670 hectares du Triangle (à l'échelle du Grand Roissy, au-delà la ZAC). Ils soutiennent un projet alternatif d'agriculture vivrière, « Carma » (Coopération pour une ambition rurale métropolitaine et agricole), destiné à renforcer l'autonomie alimentaire de la Plaine de France voire au-delà, jusqu'à Paris, en fonction des quantités produites. En encourageant une diversité de productions maraîchères, de cultures céréalières et de plantes utiles en éco construction ainsi que « l'introduction des nouvelles méthodes de l'agroécologie et de l'agroforesterie », le projet soutenu par l'association Terre de Liens illustre la même attente des populations franciliennes qu'à Cœur Essonne : bénéficier d'une production locale pour une alimentation de proximité et retrouver le chemin des champs sans risque sanitaire. Peut-être faut-il y voir une nouvelle forme de loisirs urbains plus en phase avec les aspirations des habitants des villes qui pourrait rendre les franges métropolitaines, attractives et productives à la fois, à l'image du développement des cueillettes à la ferme au cours des années 2000-2010 En réinventant l'appel à projet métropolitain en faveur des territoires agricoles périurbains, de l'insertion locale et des filières d'éco matériaux, la Région Île-de-France pourrait ainsi soutenir économiquement l'avenir des territoires à fort potentiel écologique tout en construisant de façon concertée un plan d'ambition métropolitaine et régionale organisant stratégiquement les nouvelles centralités ludiques et commerciales et les grands espaces de nature partagée.

5. METHODOLOGIE

Ce document finalisé en mai 2020 est le fruit d'une commande de la Chaire Aménager le Grand Paris. Il a été réalisé par un groupe d'étudiants en deuxième année de Master d'urbanisme, parcours Développement et territoires (DETER) dans le but de mieux comprendre les enjeux des projets dits « XXL ».

Pour mener à bien leur mission, les étudiants ont réalisé un travail d'analyse cartographique, doublé d'un travail de terrain. Il a permis de quantifier et qualifier les stratégies des investisseurs privés qui ont cherché dans les dix dernières années, à implanter des projets culturels, touristiques ou de loisirs dans des opérations XXL situées dans les franges de la Métropole du Grand Paris.
Afin de mettre en perspective et contextualiser les dynamiques observées, des entretiens ont été réalisés avec des représentants des investisseurs et des collectivités concernées dans le contexte particulier des grèves de transport qui ont touché la Région parisienne pendant la moitié du semestre d'étude.

Auteurs :
Ce travail a été mené par les étudiants du Master 2 parcours DETER : Rahma Belkacem, Fatima Ezzahra Ibnettalib, Jade Finsterbach, Romain Labiaule, Quentin Soleilhavoup et Louna Villain.
Encadrante : Anne Petillot
Compléments par le chargé d'animation scientifique de la Chaire Aménager le Grand Paris : Guillaume Lacroix.