

La Maîtrise Foncière d'Euro Disney à Marne-la-Vallée

Jean-Pierre MAILLARD, France

Mots clés: Euro Disneyland, Marne-la-Vallée, maîtrise foncière.

SOMMAIRE

Présentation du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et de la particularité d'une urbanisation intégrant un centre touristique d'envergure européenne. Information sur le contrat Parties publiques françaises/ Société Euro Disneyland

- Les clauses générales
- La réalisation du projet
- Les équipements financés par les parties publiques françaises
- Le programme, l'aménagement et la cession des terrains
- Les conditions financières
- L'insertion économique du projet
- Les questions générales d'exécution de la convention

Stratégie et mise en œuvre de l'action foncière correspondante

- Cadre formel - Réalisation des acquisitions
- Cadre conventionnel - Bilan

SUMMARY

Keys words : Euro Disneyland, Marne-la-Vallée, land property

Presentation of the Sector 4 in Marne-la-Vallée new town. Specificity of an urbanization including a leisure park of European scope. Information on the agreement between the French Public Authorities and Euro Disneyland Company:

- General clauses
- Project proceeding
- Facilities financed by the French Public authorities
- Program, development and property assignment
- Financial terms
- Project economic integration
- General questions on the agreement carrying out

Strategy and implementation of the corresponding land property policy :

- Formal frame - Land purchase proceeding
- Agreement frame - Evaluation

La Maîtrise Foncière d'Euro Disney à Marne-la-Vallée

Jean-Pierre MAILLARD, France

1. INTRODUCTION

La création du Secteur IV de Marne-la-Vallée est une opération d'urbanisme originale centrée sur un projet touristique d'envergure européenne.

Comme son intitulé l'indique, il s'inscrit dans la réalisation de la Ville Nouvelle éponyme telle qu'elle est préfigurée au schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France approuvé en 1976, schéma qui servait alors de référence à la réglementation de l'usage des sols applicable dans son périmètre. En 1994, un nouveau schéma dénommé schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) a confirmé le développement programmé de l'Est parisien.

C'est d'ailleurs l'ouverture à l'urbanisation prévue par ces schémas qui facilitent l'aboutissement du projet EURO DISNEYLAND en France.

La particularité de cette opération d'aménagement porte bien évidemment sur la construction, par la société DISNEY, de deux parcs de loisir à l'image de ceux qui existent déjà en CALIFORNIE (1951), en FLORIDE (1971 pour le MAGIC KINGDOM, 1982 pour EPCOT CENTER, 1989 pour M.G.M. Studios) et au JAPON (1983).

L'importance de l'investissement de base de la société DISNEY – TROIS MILLIARDS d'Euros, HUIT MILLIARDS au terme du projet – celle du nombre de visiteurs dès la mise en service du premier parc – ONZE MILLIONS par an (60% d'Européens, 30% de Franciliens et 10% de Provinciaux) – a conduit les parties publiques françaises (l'ETAT, la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), la Région Ile-de-France, le Département de SEINE-ET-MARNE, l'Etablissement public de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMarne) et la société DISNEY à convenir, aux termes d'une convention en date du 24 mars 1987 d'engagements réciproques qui portent sur :

2. LES CLAUSES GÉNÉRALES

Ces clauses définissent le contenu du projet notamment la phase 1, c'est à dire ce qui doit être opérationnel à l'ouverture du Parc, comprenant non seulement le Parc mais aussi environ 5000 chambres d'hôtel, 22 000 m² de commerces, 30 000 m² de bureaux, 500 logements, 500 places de camping, un parc d'activités de 5 ha et un golf.

A terme ces chiffres seront multipliés par deux, quatre ou dix selon les secteurs d'activités.

D'ores et déjà, une phase 2 a été mise en œuvre. Elle concerne essentiellement un centre commercial international de 90 000 m², une deuxième gare du réseau express régional (RER), un parc d'activités de 33 ha et 1610 logements initiant le centre urbain du Val d'Europe.

3. LA RÉALISATION DU PROJET

Ce chapitre arrête un certain nombre de dispositions relatives aux normes de qualité, à la référence aux civilisations française et européenne, l'usage du français, la date d'ouverture du premier Parc.

4. LES ÉQUIPEMENTS PAR LES PARTIES PUBLIQUES FRANÇAISES A SAVOIR

- Le prolongement de la ligne A du RER de TORCY à CHESSY et la réalisation d'une gare à moins de 150 m des guichets du Parc d'attraction (financement 40% ETAT, 40% Région et 20% RATP) ;
- Deux échangeurs autoroutiers, et avec la décision du lancement du deuxième Parc, un troisième échangeur (financement 55% ETAT, 45% Région) ;
- le total de ces deux premiers investissements représente environ CENT CINQUANTE MILLIONS d'EUROS ;
- La voirie primaire financée par le Département à hauteur de 40 MILLIONS d'EUROS. Le Département finance aussi une partie de la voirie secondaire à hauteur de 30 MILLIONS d'EUROS ;
- L'eau et l'assainissement pris en charge par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) des Portes de la Brie ;
- enfin une emprise a été réservée pour l'interconnexion des Trains à grande vitesse (TGV) avec la création d'une gare de correspondance ce qui a été confirmé depuis.

5. LE PROGRAMME, L'AMÉNAGEMENT ET LA CESSION DES TERRAINS

Le périmètre EURO DISNEYLAND couvre une superficie de 1 945 ha et délimite les droits de la société PIVOT. La société PIVOT, une société en commandite par actions, qui s'est substituée à la société DISNEY, bénéficie dans ce périmètre, d'une option générale d'achat sur l'ensemble des terrains cessibles supports de programmes privés, 40 ha étant cependant réservés aux emprises d'équipements publics et destinés aux collectivités locales.

Les emprises des infrastructures desservant le site sont également rétrocédées aux diverses collectivités publiques, maître d'ouvrage.

6. LES CONDITIONS FINANCIÈRES

Les lots de terrains sont cédés à la demande de la société EURO DISNEY pour un objet défini (parc de loisir, hôtels, logements, etc...) au fur et à mesure de l'élaboration des projets.

Les actes de cession sont soumis au cahier des charges annexé au décret de création de l'Etablissement public qui assure la bonne fin de l'utilisation des immeubles acquis par voie d'expropriation de façon à rendre inopérante toute demande de rétrocession par les anciens propriétaires.

Chaque cession successive est arrêtée au prix de revient qui comprend notamment :

- le prix du terrain convenu à 1,70 euros le m² ;
- les frais financiers de portage des terrains ;
- le coût des travaux de viabilité secondaire du terrain cédé ;

auxquels s'ajoutent les frais généraux de l'Etablissement public sur la base de 25%.

7. L'INSERTION ÉCONOMIQUE DU PROJET

Ce chapitre porte notamment sur l'exigence d'une préférence française ou communautaire pour la construction et l'approvisionnement.

8. LES QUESTIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION

Il s'agit de la définition des procédures d'approbation des projets et du suivi financier des opérations. Sur ce dernier point, l'EPAFrance a été conduit à mettre en place une double comptabilité, la comptabilité contractuelle étant spécifique et distincte.

Ces engagements se sont traduits par plusieurs décisions fondamentales :

- 1) l'approbation par décret de ladite convention.
- 2) l'approbation par décret d'un Plan d'Intérêt Général (PIG) qui arrête le zonage de l'aménagement du Secteur IV de Marne-la-Vallée. Ce document d'urbanisme qui a acté la volonté de l'ETAT s'impose aux communes concernées dans l'élaboration de leur plan d'occupation des sols (POS) dénommés depuis plan local d'urbanisme (PLU).
- 3) la création de l'Etablissement public du Secteur IV de Marne-la-Vallée, EPAFrance, le second aménageur de la Ville Nouvelle.
- 4) la création par décret du Syndicat d'Agglomération Nouvelle des Portes de la Brie, la collectivité support du projet qui fédère les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris conformément à la loi du 13 juillet 1983.

Depuis 2002, le SAN se dénomme désormais SAN du Val d'Europe.

Le cadre juridique ainsi posé – une convention, un plan, un gestionnaire, un aménageur- le premier acte de la mise en œuvre du projet a été la maîtrise foncière.

Sans attendre la décision du 24 mars 1987 et pour s'assurer le contrôle des mutations foncières, le Préfet de Seine-et-Marne a créé en 1986 sur tout le territoire concerné par le PIG, commune par commune, un ensemble de pré-ZAD qui a ouvert à l'ETAT, la faculté de préempter.

Ces moyens financiers ont ensuite été dégagés à hauteur de 33,5 Millions d'Euros pour l'EPAFrance et 9 Millions d'Euros pour l'ETAT étant signalé que l'EPAFrance achète dans le périmètre EURO DISNEYLAND et l'ETAT hors périmètre.

A la suite de cette première précaution, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), - Réserves Foncières – a été également prise par le Préfet de Seine-et-Marne en application de l'article R 11.3 II du Code de l'Expropriation. L'enquête préalable et la décision du Préfet ont également porté sur la mise en conformité des POS des communes concernées au Schéma Directeur par le changement du classement des sols de zone NC en zone NA.

Une première DUP a été prise le 17 mars 1987 sur une surface de 2 500 ha environ.

Cette DUP a été attaquée pour des motifs de fond par des personnes hostiles au projet et des motifs de forme dans la mesure où la référence à l'article 10 de la loi d'orientation foncière du 8 août 1962 n'avait pas été visée.

C'est pourquoi, pour écarter le vice de forme, le Préfet de Seine-et-Marne a rapporté son premier arrêté et a pris le 29 octobre 1987 un nouvel arrêté qui lui aussi a été contesté sur le fond. Ce recours n'a pas eu de suite, le Tribunal Administratif ayant débouté les demandeurs.

Dans le même temps, une Association des propriétaires et exploitants du Secteur IV de Marne-la-Vallée s'est constituée et, en lien avec un avocat conseil, a négocié les bases d'un protocole d'accord relatif aux conditions d'indemnisations des propriétaires dépossédés et des exploitants évincés.

La négociation a été conduite par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), le service des Domaines, qui est seul habilité à estimer la valeur des biens acquis par l'Etablissement public, organisme de prérogatives d'Etat, conformément au décret du 14 mars 1986.

Le hasard a voulu que le protocole ait été désigné le même jour que celui de la DUP le 29 octobre 1987.

Ce protocole a fait couler beaucoup d'encre et de salive.

Que contient-il ?

- Une indemnité principale de 0,75 Euro le m²;
- Une indemnité de emploi conforme au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (25% jusqu'à 15 000 euros, 20% au delà);

- une indemnité spéciale EURO DISNEYLAND de 0,15 Euro le m² (non susceptible de emploi) pour pallier les difficultés de reconstitution de patrimoine eu égard à la rapidité la réalisation du projet;
- Une indemnité d'éviction de 0,63 Euro le m² (comprenant une indemnité forfaitaire de 0,15 euro le m² couvrant l'ensemble des préjudices subis en plus du tarif défini en usage dans le département) étant précisé que pour les propriétaires – exploitants, cette indemnité a été limitée à 0,59 euro le m²;
- La faculté de demander la réquisition d'emprise totale en qualité de propriétaire et/ou d'exploitant.

On peut penser que ce protocole a été tout à fait satisfaisant puisque la quasi-totalité des intéressés y a adhéré. Ceci était d'ailleurs une condition de sa mise en application car le seuil de l'approbation de 75% des propriétaires représentant 75% de la surface était prévu par référence aux dispositions réglementaires. Dans ces conditions, l'accord sur le prix a été obtenu dans un cadre amiable, les contentieux ayant été limités à quelques dossiers relatifs à des terrains en zone péri-urbaine qui avaient reçus un début d'équipement et dont la nature strictement agricole pouvait être remise en cause.

Le dispositif mis au point peut être résumé comme suit :

- Obtention des promesses de vente par les inspecteurs centraux de la D.N.I.D. ;
- Constitution des dossiers administratifs et relation avec les notaires assurés par le service foncier de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (A.F.T.R.P.), l'opérateur foncier de l'EPAFrance ;
- Suivi général des procédures, coordination des intervenants, signature des actes et paiement des indemnités de dépossession et d'éviction pris en charge par la Direction foncière de l'Etablissement public.

Les premiers actes ont été signés le 7 avril 1988 et la société DISNEY a pu disposer des premiers terrains dès le mois de mai 1988 ce qui a permis une anticipation des travaux de terrassements par rapport au planning général. Dès lors, l'ouverture en 1992 était assurée.

Avant l'opération, la puissance publique maîtrisant déjà sur le site 110 ha par l'A.F.T.R.P. et 420 ha par l'ETAT soit 20% de la surface de la DUP qui rappelons le, est égale à 2 500 ha environ.

Sur un plan technique, la conduite des acquisitions a été divisée en deux enquêtes parcellaires.

La première, concomitante à l'enquête de DUP a conduit, après arrêté de cessibilité, à la prise d'une ordonnance d'expropriation le 18 février 1988, ordonnance qui a été publiée le 10 novembre 1988.

La deuxième enquête a eu lieu en juin 1990 et concerne environ 400 propriétaires. Elle a été suivie d'arrêtés de cessibilité et d'ordonnances d'expropriation qui ont été demandés au fur et à mesure des besoins.

Il aura fallu quinze ans pour faire aboutir toutes procédures foncières pour des raisons de charge de travail (plus de huit cent dossiers traités), de propriétaires inconnus et pour ces derniers la fixation judiciaire des indemnités (ce qui suppose l'intervention du juge de l'expropriation qui n'a pas d'obligation de délai).

L'EPAFrance et l'Etat se sont aujourd'hui portés acquéreurs de la totalité des 2 300 ha de terrains appelés à être opérationnels a des conditions financières très proches des prévisions d'origine. Cette situation a facilité et facilite grandement la mise en œuvre de la convention du 24 mars 1987.

Ainsi, phase après phase, l'EPAFrance est en mesure d'aménager et de céder au partenaire privé les terrains qu'il construit lui-même ou qu'il vend aux preneurs contractualisant avec lui, promoteurs de bureaux, d'hôtels ou de logement ou acquéreurs de terrains d'activité.

La clef de la réussite de cette opération foncière d'envergure réside essentiellement dans la volonté commune des pouvoirs publics français et de la société Euro Disney. Les acteurs de la maîtrise foncière ont été littéralement portés par le projet et ils sont heureux aujourd'hui que ce dernier soit, s'il en était besoin, porté à son tour, et à coup sûr, par les réserves foncières constituées.

REFERENCES

Journal officiel de la République française du 25 mars 1987
Revue Géomètre n° 4 d'avril 1992

CONTACT

Jean-Pierre Maillard
Etablissement public d'aménagement du secteur IV de Marne-la-Vallée (EPAFRANCE)
5, boulevard Pierre Carle à Noisiel
77426 Marne-la-Vallée
FRANCE
Tel. + 33 01 64 62 43 22
Fax + 33 01 64 62 43 93
Email: jp.maillard@epamarne-epafrance.com

