

**Le Val d'Europe :**  
**Naissance d'une ville hors normes**

*Hacène Belmessous*

*Working paper n° 4*

Novembre 2004

La République des Idées

**[www.repid.com](http://www.repid.com)**

## **Présentation**

*Si peu de gens connaissent le Val d'Europe, tous ont entendu parler d'Eurodisney. Et ce n'est pas un hasard : l'entreprise américaine se trouve, à tous les sens du terme, au centre de cette ville d'un nouveau genre. C'est elle qui, pour l'essentiel, lui a donné sa forme actuelle. C'est elle aussi qui a déterminé les modalités de la coexistence sociale sur l'ensemble de son territoire. Jamais peut-être une entreprise privée de loisir n'aura été au cœur d'un processus d'ingénierie urbaine à si grande échelle.*

*On aurait tort pourtant d'y voir l'œuvre exclusive de forces marchandes. Car rien de tout cela n'eût été possible sans la complicité active d'un Etat fort, capable de payer tous les équipements, de déroger au droit commun, voire de renflouer indirectement l'entreprise lorsque celle-ci s'est avérée déficitaire. Nulle part en Europe ne pouvaient être aussi étroitement combinés les trois ingrédients indispensables à la conduite de cette aventure : une position géographique centrale, une économie de marché accueillante et un Etat puissant.*

*Une telle créature méritait une exploration plus fouillée : c'est le sens de cette étude. Elle en relève à la fois la singularité et les enseignements plus généraux quant aux mutations en cours et à venir de la ville française.*

## **La République des Idées**

*NB : Les opinions exprimées dans ce document n'engagent nullement la responsabilité de l'association La République des Idées.*

**L'auteur :**

**Hacène Belmessous** est journaliste, collaborateur notamment de la revue *Urbanisme*, et chercheur indépendant. Il est l'auteur de *Algérie, généalogie d'une fatalité* (Paris-Méditerranée, 1998), *L'avenir commence en banlieue* (L'Harmattan, 2001) et *Voyage en sous France* (L'Atelier, 2004).

## **Le Val d'Europe : Naissance d'une ville hors normes**

*Par Hacène Belmessous*

**P**résentée comme une réponse politique au vote sanction contre le gouvernement Raffarin lors des élections régionales et cantonales de mars 2004, la nomination quelques jours plus tard de Jean-Louis Borloo à la tête d'un grand ministère de la Cohésion sociale semble avoir sonné le glas de vingt-huit années de politique de la ville. Depuis 1977, année de la mise en place du dispositif Habitat et Vie Sociale, précurseur des actuels contrats de ville et autres grands projets de ville, les pouvoirs publics s'étaient donnés pour objectif la lutte contre la fragmentation de la ville française. L'accent fut longtemps mis sur la nécessité de « déségréguer » les banlieues populaires. L'idée que la mixité sociale pouvait réduire ces inégalités fit la quasi unanimité dans les partis de gouvernement au cours des dix dernières années. La réorientation politique récente semble rompre avec cette thématique. Epuisé par près de trois décennies d'échec des politiques publiques dans les quartiers en crise, l'Etat social n'ambitionne plus de donner du corps à une société française émietlée. Sans prise efficace sur le réel, il s'est transformé en colporteur de brèches.

Lieu supposé idéal pour assurer la fusion entre société civile et société politique, la ville est désormais minée par de multiples clivages. Les communautarismes, les séparatismes sociaux, la banalisation des ghettos ethniques dans les banlieues populaires et la multiplication des enclaves privées ont fini par y remettre en question la notion même de « société ».

Faut-il y voir un paradoxe ? Alors que la ville française est dans une impasse, émerge discrètement la plus grande aventure urbaine française de la fin du XXe siècle et du début du XXIe. Méconnu du grand public et étrangement

oublié des médias nationaux si ce n'est de la presse spécialisée (hôtelière, d'entreprises ou urbanistique), le Val d'Europe, situé à Marne-la-Vallée, préfigure peut-être les prochaines transformations de la matrice du modèle urbain français<sup>1</sup>. Après la ville de l'ère industrielle (1850-1970) qui avait substitué les classes sociales aux castes, une vision de l'espace local qui faisait de la mobilité l'élément constitutif des modes de vie contemporains, ce petit bout d'Ile-de-France laisse entrevoir une ville hors normes. Le Val d'Europe est en effet unique en son genre car il est né de la rencontre de deux projets imaginés au départ de façon indépendante : la réalisation de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et le projet de la Walt Disney Company d'implanter en Europe un grand parc à thème comme ceux des Etats-Unis mais conçu cette fois comme pôle d'attraction d'un vaste programme immobilier. Le Val d'Europe est également un cas singulier car il donne lieu à une expérience unique à cette échelle d'un partenariat public-privé pour la réalisation d'une opération complexe d'urbanisation. Il repose sur un partage net des responsabilités. La multinationale américaine assume en totalité la responsabilité du financement et de la gestion des programmes privés. L'Etat français conserve l'entière responsabilité de l'insertion du projet dans la ville nouvelle, des procédures et des investissements publics.

En même temps, l'expérience du Val d'Europe révèle des éléments de portée beaucoup plus générale sur le contexte français. La France était en effet le lieu idéal pour concrétiser les projets urbains de la société américaine. Sa position géographique centrale en fait l'un des pivots de l'Europe marchande et son administration est très puissante, capable de tout organiser. Nulle part ailleurs en Europe la multinationale américaine n'aurait trouvé un aménageur qui respecte sans rechigner la totalité de ses engagements : financer, construire et mettre en service les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement du Val d'Europe. Un fait souligne les vertus attractives de la France aux yeux de Disney : jugeant positivement l'appareil d'aménagement qui était en place pour la ville nouvelle, la société américaine s'était immédiatement adressée aux pouvoirs publics français, ce qu'elle n'avait fait pour aucun des parcs de loisirs déjà réalisés, que ce soit au Japon (à Tokyo) ou aux Etats-Unis où par exemple, les terrains d'Orlando furent achetés dans le plus grand secret puis aménagés avant que le projet de parc de loisirs ne soit connu.

Si l'on considère la mutation qui s'opère depuis dix-sept ans sur ce territoire à priori banal, initialement hors champ du village planétaire parisien, force est de constater que l'aire métropolitaine qui s'y dessine est en train de

---

<sup>1</sup> Cette recherche s'appuie tout d'abord sur deux enquêtes effectuées en 2001 pour le compte de la revue *Urbanisme* (article paru dans le n° 323) et en 2002 pour la revue allemande d'architecture *Bauwelt* (article paru dans le n° 48/02). Certains propos cités dans la présente recherche proviennent de ces premiers travaux. Le Val d'Europe étant une opération urbaine au développement long, ce *working paper* s'appuie également sur une analyse de nouveaux documents, rapports d'études et d'enquêtes, récits et témoignages.

bouleverser l'organisation de la ville française. Signalons au préalable que l'émergence du Val d'Europe intervient au moment où se développent un peu partout dans le pays une multitude de lotissements vigillés et vidéosurveillés ceints d'un mur de protection, une forme de séparatisme social encouragée de fait par les maires, eux seuls étant habilités à délivrer les permis de construire. Cette ségrégation volontaire repose sur des revendications sécuritaires et la sélection résidentielle par l'argent. Le Val d'Europe se distingue de ce modèle par son échelle (1940 hectares) et l'origine de ses prescripteurs. Ce n'est pas une enclave privée. Nous avons affaire ici à une ville publique au sens du bien commun. N'importe qui peut résider au Val d'Europe... s'il en a les moyens. Quel que soit en effet le promoteur choisi par Disney ou plus rarement par les élus locaux, les logements construits dans les cinq communes qui le constituent (Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers et Serris) sont presque tous destinés à la vente. L'ensemble est donc habité par ce vaste groupe social que sont les classes moyennes. Les chiffres du recensement de mars 1999 sont en cela significatifs. Les employés y étaient majoritaires (32,3% du total), devant les professions intermédiaires (32,4%), les professions libérales et les cadres supérieures (16,9%). Les ouvriers représentaient 13,7% du total. Il est intéressant de noter que la « moyennisation » du Val d'Europe s'est amplifiée entre mars 1999 et octobre 2001. Les employés formaient 49,4% des nouveaux arrivants, les professions intermédiaires 18,8% et les professions libérales et cadres supérieurs 18,4%<sup>2</sup>.

Aspirant au même mode de vie, dans un environnement sécurisé, la classe moyenne est sensible aux discours rassurants de l'entreprise Disney en matière urbaine : le collectif doit apporter bonheur et tranquillité aux individus, leur assurer des conditions de vie confortables et sûres. Le Val d'Europe a ceci d'exemplaire qu'il importe en France une nouvelle forme de ville, la ville « privatisée ». « Privatisée » puisqu'il échappe à la règle du droit commun, qu'il se place en dehors de la sphère publique et qu'il regroupe une population sociologiquement « typée »<sup>3</sup>. Deviendra-t-il à terme une ville privée ? Le retrait de l'Etat français fait craindre à certains observateurs (urbanistes, élus locaux, représentants de l'Etat) l'inéluctabilité de cette issue. Parce qu'il semble incapable de donner une cohérence à un espace urbain dérégulé, ils jugent réel le risque de voir la multinationale américaine s'ériger *in fine* comme le grand ordonnateur de l'Est parisien.

---

<sup>2</sup> In *Marne-la-Vallée en chiffres*, EPA Marne/EPA France, Direction de l'information, de la communication et de la programmation, janvier 2003.

<sup>3</sup> Voir Thierry Paquot in *Urbanisme* n° 312, mai/juin 2000.

## La France, une aubaine pour Disney

Editée en quadrichromie, la plaquette ne ménage pas ses effets. « Vivre à Val d'Europe », affirme-t-elle, c'est désormais « gagner en qualité de vie », « gagner du temps » grâce à un réseau ferroviaire et routier conséquent, « gagner en sérénité » enfin, en vivant dans une ville « accueillante, chaleureuse » et « attentive à promouvoir une véritable qualité architecturale et un art de vivre de tous les instants ». Deux ans après l'inauguration de sa deuxième aire d'attractions franciliennes – Walt Disney Studios –, le développement du centre urbain de Val d'Europe à Marne-la-Vallée s'est accéléré. L'histoire de cette ville en émergence avait pourtant mal commencé<sup>4</sup>.

Nous étions en 1970. Les pouvoirs publics français installaient officiellement une mission d'étude et d'aménagement de la « vallée de la Marne, cinquième ville nouvelle de la région parisienne ». Un an après, l'ensemble gagnait un nom, Marne-la-Vallée,

*« choisi pour désigner poétiquement une ville agglomérée et dense, mais aussi un ensemble équipé de plusieurs forêts allant sur trois départements, de Noisy-le-Grand à l'ouest, choisi pour en être le cœur, jusqu'à Saint-Germain-sur-Morin à l'est, en longeant la vallée de la Marne sur 20 km de long et 4 km de large ».*

C'était oublier que les circonstances décident souvent des événements. La crise pétrolière de 1973 mit à mal les ambitions du gouvernement français. Ainsi, seulement 60 % des logements prévus dans le cadre du VI<sup>e</sup> Plan (1971-1975) étaient construits. Marne-la-Vallée souffrait d'un retard dans le secteur des bureaux. Comparées aux villes nouvelles de Cergy-Pontoise (23 000 m<sup>2</sup>) et de Saint-Quentin-en-Yvelines (22 000 m<sup>2</sup>), ses surfaces commercialisées étaient faibles en 1981 : 7 000 m<sup>2</sup>.

Quand Mickey survint. Lorsqu'elle prit contact avec le gouvernement français en janvier 1984, la Walt Disney Company se savait en position avantageuse pour négocier l'implantation d'un parc d'attractions. Le gouvernement socialiste de l'époque, celui de Pierre Mauroy, était dans une situation politico-économique difficile. Après avoir perdu un nombre important de grandes villes lors des élections municipales de mars 1983, il devait faire face à une opinion publique angoissée par le chômage. Pour le pouvoir politique, l'arrivée de Disney en France constituait une double aubaine. D'une part, elle permettait de désembourber la quatrième tranche de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée de l'impasse dans laquelle elle se trouvait. D'autre part, elle devait rapporter 915 millions d'euros de devises à l'Etat français et créer 30 000

<sup>4</sup> Voir revue *Urbanisme*, n° 323, mars-avril 2002.

emplois. A l'exception du ministre de l'Education nationale d'alors, Jean-Pierre Chevènement, naturellement opposé à son installation, l'arrivée du groupe américain fit l'unanimité dans les rangs gouvernementaux. La négociation Etat/Disney s'est jouée à un haut niveau puisque le président de la République, François Mitterrand, plaida le dossier Disney auprès de son homologue américain Ronald Reagan en 1985.

Un autre acteur, bien plus discret, s'était révélé décisif dans le choix de la multinationale américaine : l'EPA Marne, Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle. Bertrand Ousset, son directeur adjoint actuel, se souvient :

*« Le schéma directeur de Paul Delouvrier prévoyait à Marne-la-Vallée deux centres urbains importants : le premier à Noisy-le-Grand et le second dans le secteur IV. Quand j'ai intégré l'établissement public, en 1971, le projet situait le centre urbain du secteur IV dans la commune de Magny-le-Hongre. Au début des années 1980, nous avions un stock d'études là-dessus et, malgré nos efforts, nous n'arrivions pas à matérialiser nos idées. Je me rappelle que les représentants de l'Etat nous avaient même demandé de préparer la vente des terrains que nous avions achetés à travers les zones d'aménagement différé ».*

*« Sitôt que nous avons eu connaissance des intentions des dirigeants de Disney, poursuit-il, nous les avons rencontrés. A nos yeux, l'enjeu ne résidait pas dans la seule implantation de la station touristique. Une autre question se posait : celle de la compatibilité de ce projet avec l'objectif du schéma directeur de développer un centre urbain sur ce site ».*

L'EPA Marne, convaincu de la dynamique que la station touristique pouvait apporter au lancement d'un tel centre, s'attacha alors à convaincre les différents services de l'Etat. En effet, le ministère de l'Economie et des Finances considérait que la transaction avec la Walt Disney Company ne devait porter que sur la vente des terrains agricoles. Il jugeait abusives les exigences urbaines à l'égard de la société de loisirs, redoutant en fin de compte qu'elles ne l'effraient et ne la poussent à choisir une implantation à Barcelone. C'était sans compter sur un des atouts majeurs de l'établissement public : deux ans auparavant, il avait négocié la construction à Champs-sur-Marne d'un parc d'attraction avec un groupe américain au poids économique moins conséquent, Taft. Même si ce projet fut abandonné en raison du refus du maire communiste de la ville, il avait permis aux responsables de l'EPA Marne de rapprocher deux desseins d'autant plus antinomiques – l'insertion d'une station touristique dans un projet urbain – qu'il s'appuyait sur un attelage atypique : deux acteurs aux conceptions urbaines



opposées s'associent pour fabriquer une ville nouvelle. Le 24 mars 1987, une convention-cadre était signée par Michael Eisner, PDG de la compagnie américaine, et Jacques Chirac, Premier ministre. Le partenariat public-privé est la caractéristique fondamentale du projet Euro Disneyland. C'est-à-dire que le « public » conduit les procédures publiques d'aménagement et les investissements publics, le « privé » assure le financement et la gestion des programmes privés. Signée le 24 mars 1987 par six institutions (l'Etat, la Région Ile-de-France, le département de Seine-et-Marne, la RATP, l'EPA Marne et l'EPA France), cette alliance cadre l'aménagement de 1 940 hectares sur la base d'un « plan programme à terme précisément défini ». Prévu par tranches d'un tiers de la surface par décennie, l'aménagement du site s'inscrit dans une durée de trente ans. Enfin, la mise en œuvre opérationnelle se fait par « phases d'aménagement ». La contractualisation d'une phase prend la forme d'un « programme détaillé » négocié entre Euro Disney SCA et l'EPA France.

Cinq ans plus tard, le 12 avril 1992, le premier parc européen de la société Disney était inauguré en grande pompe. Depuis, le secteur IV a reçu un nom, Val d'Europe. Au même moment, Renault fermait son usine de Billancourt avec l'assentiment de son unique actionnaire, l'Etat. La coïncidence de ces deux événements révèle en creux la forte désindustrialisation de la région parisienne et *de facto* la puissance du phénomène de tertiarisation. L'Ile-de-France a ainsi perdu la moitié de ses emplois industriels au cours des 25 dernières années. Depuis 1994, les effectifs salariés ont chuté de 12% (-80 000 emplois) ; la métallurgie et l'habillement étant les secteurs les plus touchés avec près de 10 000 pertes d'emplois chacun. Les cadres sont devenus plus nombreux que les ouvriers. En 1999, 19,5% des actifs sont des cadres contre 14,7% en 1982. 16,6% sont des ouvriers contre 25% en 1982. Le nombre de cadres a crû de près de 60% entre 1982 et 1999, quand celui de l'ensemble des actifs progressait de 20% et celui des ouvriers diminuaient de 20%. Ce déclin de l'industrie traditionnelle en région parisienne intervient au moment où Paris et sa proche banlieue connaissent les transformations urbaines les plus importantes depuis l'époque haussmannienne. A Paris, la part des ouvriers par rapport à la population active est passée de 30,4% au recensement de 1954, veille de la transformation de la ville en bastion du gaullisme, à 26,1% au recensement de 1968 et à 22,2% au recensement de 1975. Bien que déjà fortement représentées dans la structure sociale parisienne en 1954, les catégories aisées voient croître leur représentation. Comme le note la partie « diagnostic » du rapport du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Ville de Paris,

*« l'évolution sociostructurelle de la population de Paris se distingue moins par son ampleur propre que par le contexte dans lequel elle s'est produite : une ville où la part des cadres était initialement déjà très nettement supérieure à celle que l'on observait dans le reste de la*

*région et dans la quasi-totalité des villes françaises et une ville où la population a baissé rapidement. Toute transformation de la composition sociale y a donc correspondu non pas à des augmentations plus ou moins rapides des effectifs des diverses catégories, mais au départ réel de certaines d'entre elles : entre 1954 et 1968, Paris a perdu 120 000 ouvriers et 34 000 employés, pour gagner 24 000 cadres supérieurs ou professions libérales et 30 000 cadres moyens »<sup>5</sup>.*

Il est clair que cette désindustrialisation de la région parisienne avait aussi pour effet – voire pour vertu, selon certains – de casser la ceinture rouge tenue par le parti communiste et la CGT et d'éloigner les structures sociales favorables à la protestation. On ne peut totalement écarter l'hypothèse que ces effets collatéraux aient séduit certains responsables : l'espace est politique<sup>6</sup>. La désindustrialisation a pu avoir à leurs yeux l'avantage de stabiliser politiquement la région parisienne.

Quoi qu'il en soit, les dirigeants de Disney obtiennent des gouvernements Fabius (1985-mars 1986) puis Chirac (avril 1986-mars 1987) un soutien financier considérable. La France s'engage à financer, à construire et à mettre en service les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement d'EuroDisney. Elle s'engage à réaliser l'extension de la ligne A du RER et du TGV, à créer une gare distante de 150 mètres maximum des guichets d'entrées du parc, à empêcher toute concurrence (parcs de loisirs, installations sportives, hôtellerie), etc. La France s'est même engagée à supporter le risque en cas de faillite. Elle a accordé à la multinationale américaine une TVA au taux exceptionnel de 7% au lieu du taux normal de 18,6%. La société américaine obtint aussi des avantages plus confidentiels. Ainsi, la RATP s'est engagée à tout mettre en oeuvre pour que la ligne A du RER – une médiane qui dessert les axes stratégiques de la capitale (le secteur des Champs-Élysées, les quartiers des Halles et de l'Opéra, et la gare de Lyon) et qui mène à la station touristique –, fonctionne sans accroc :

*« Le service (sur le RER) doit permettre aux visiteurs quittant le parc d'attendre, au plus, une demi-heure pour emprunter le RER ; la RATP pourra organiser des services spéciaux à la demande de la société pivot (c'est-à-dire Eurodisney) ».<sup>7</sup>*

---

<sup>5</sup> *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Paris*, 1976 (document dactylographié), « Le diagnostic ».

<sup>6</sup> Henri Lefebvre, « Le droit à la ville suivi de Espace et politique », Editions Anthropos, 1968 et 1972.

<sup>7</sup> Voir le texte de la convention pour la création et l'exploitation d'Eurodisneyland en France.

Avec un trafic quotidien de 945 000 voyageurs (à comparer avec les 572 000 de la ligne B, l'autre voie ferrée co-gérée par la RATP et la SNCF), la ligne A semble l'objet d'une particulière attention. Les retards dus aux incidents techniques y sont rares et le nombre de jours de grève par agent moins importants comparés à ceux de leurs collègues de la ligne B.

### **Disney tout-puissant**

L'arrivée de Disney a profondément modifié ce petit territoire de 1 940 hectares. L'image de l'amas chaotique de terrains vagues, de grues géantes et de rares équipements et commerces apparaît périmée. Vieux bourgs typiques d'une plaine briarde autrefois clairsemée de petites maisons de pierre et de fermettes mitoyennes de nombreux vestiges classés, ainsi que d'églises et de vieux puits, les cinq communes relevant du secteur IV (Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Bailly-Romainvilliers et Serris) n'ont pas résisté à la conception rationnelle du territoire des urbanistes de Disney. Un document interne<sup>8</sup> de la société américaine explicite le projet :

*« Comme toutes les grandes idées, le projet était simple : créer au cœur de l'Europe, un lieu unique, à la fois maîtrisé et ouvert sur le monde. Le site : les abords d'une vallée verdoyante d'Ile-de-France, à trois heures seulement de Londres, Amsterdam et Bordeaux, à deux heures de Lyon, à une heure et demie de Bruxelles et à 35 minutes de Paris (...). Nous avons la volonté de faire de ce site un lieu de complémentarité et d'énergie créatrice entre les loisirs, les activités économiques et la vie de tous les jours. Cette vision, nous l'appelons la Ville de l'Imagination ».*

L'arrivée de la société américaine a bouleversé la vie de 15 000 riverains. Se promener en effet dans ces communes, c'est pénétrer au cœur d'une étrange mosaïque. Quel que soit le promoteur immobilier choisi par Disney (Bouygues, Kaufmann et Broad Homes, Meunier, Immobilière 3F, Féréal, Les Nouveaux Constructeurs, Capri, Marignan, Financière Rive Gauche, etc.), chacun a respecté le principe conducteur de la multinationale du loisir : une absolue nécessité de cohérence. Les constructions donnent toutes à voir des petites maisons rectangulaires aux façades colorées et au pied desquelles trône un jardinet aux lignes régulières et aux haies bien taillées. Quant aux trottoirs, qu'ils soient en dalles de granit de niveau avec la chaussée ou dans un mélange de goudrons et de cailloux, ils sont étroits et se dérobent aux flâneries. Vu d'en haut, le choix des aménageurs de rendre la rue inhospitalière aux piétons est net.

<sup>8</sup> Selon une information donnée par l'*Humanité* du 25 septembre 1999.

La forme des rues rend justice aux automobilistes. Débauche de pavés de couleurs, festival de soulèvements de chaussée, de bornes de fonte, de trottoirs exhaussés, l'espace de la rue garantit difficilement le jeu classique des interactions urbaines. Petite voie ou grande avenue, nous avons affaire ici à un espace public dévoué à la circulation selon les normes fixées par l'urbanisme de l'habitat résidentiel. Ici, on ne doit pas laisser traîner son regard. C'est pourquoi, la rue est dépourvue d'originalité. Rien n'est laissé au hasard. L'austérité et la simplicité sont de rigueur. Les bancs publics sont proscrits et les squares pour les enfants sont rares. Même la végétation participe de ce fonctionnement purement utilitaire. Ne tenant compte ni du climat ni des saisons ni même de la géographie locale, elle affirme de manière schématique le principe d'orientation de ces ensembles : des lieux qui valorisent le repli sur soi.

Cette architecture de renoncement au lien commun trouve son illustration dans le nouveau centre ville de Bailly-Romainvilliers. La place principale est troublante. Bien qu'elle contienne les éléments constitutifs d'une place centrale ordinaire (un café, un supermarché, une boulangerie et des sociétés de service), cette vision d'harmonie, d'ordre, d'un bonheur minimaliste tant l'ensemble s'offre comme un îlot de tranquillité, ne compense pas l'impression de mirage qui se dégage. Ainsi, le petit centre commercial est invisible si on ne lui fait pas face. Son enseigne est discrète, occultée par la disposition uniforme du bâti. Sa façade est en tout point semblable à celle des immeubles qui lui font face et ici comme ailleurs, les couleurs douces et chaudes veulent s'opposer à celles des bâtiments ordinaires de la banlieue parisienne. En outre, il n'y a pas d'espace libre. Le terre-plein central sert de parking pour les voitures, amputé de seulement quelques mètres pour ordonner les chariots du détaillant. Aussi coquette soit-elle, cette place n'est pas un lieu de retraite où l'on chercherait désespérément un remède à l'isolement généré par l'architecture Disney. Elle est la réplique animée des cartons pâte du faiseur d'images pour les enfants.

Cette métamorphose du paysage local a eu des effets sur la démographie des cinq communes du Val d'Europe. En cela, le cas de Magny-le-Hongre est exemplaire. Après avoir compté 264 habitants en 1982 et 331 en 1990, sa population a explosé depuis, le recensement de 1999 l'évaluant à 1 761 habitants.

*« Notre population a rajeuni, se réjouit son maire, Jean-Paul Balcou ; 70 % de mes administrés ont moins de 40 ans. La majorité d'entre eux sont de jeunes cadres trentenaires travaillant à Paris, et ont des enfants en bas âge ».*

Même si la métamorphose de sa commune le satisfait, l'élus seino-marnais juge indispensable sa maîtrise. Il affirme :

*« Nous n'avons pas tenu à recevoir ici les classes sociales défavorisées, car elles pourraient grever notre budget ».*

L'argument est fallacieux. Grâce à la substantielle taxe professionnelle versée par Disney (95 % des 2,3 millions d'euros de budget de la ville), Magny-le-Hongre jouit de recettes que lui envieraient nombre de villes environnantes. Elle s'est offert un centre culturel constitué d'un café-musique, d'un café-culture et d'une médiathèque. Coût de l'équipement conçu par Babel, un cabinet d'architecture parisien : 2,59 millions d'euros HT.

### **Au bonheur des classes moyennes**

A entendre les promoteurs immobiliers, le bonheur appartient à ceux qui vivent à Val d'Europe.

*« Tout comme Disney, nous ne voulons pas que nos villages se transforment en villes nouvelles, à l'instar de Melun par exemple, explique Fabrice Caretto, chef des ventes chez Kaufman et Broad Homes. Si vous vous promenez dans les villes proches de Disneyland, vous noterez une cohérence d'ensemble. Cela respire et c'est propre. Nos clients aiment ça ».*

La promesse de vivre dans un territoire qui assure le bien-être de l'esprit et la sécurité de ses résidents est la marque de fabrique de Val d'Europe.

*« Nous ne voulons pas d'une ville qui se démode, prévient Frédéric Serradeil, chargé du développement immobilier à Imagineering Disneyland Paris. Il faut que les gens soient fiers d'habiter leur nouveau logement et qu'ils restent attirés par leur ville ».*

Tout a été envisagé : les pas, les désirs et les gestes de chacun. L'espace, sous ses dehors riants, avec ses couleurs qui donnent bonne mine, ses perspectives ramenées à échelle humaine, est pesé pour contribuer à la réussite, c'est-à-dire à « l'authenticité » de l'ensemble. La fin justifiant les moyens, la compagnie américaine est très attentive à l'évolution de Val d'Europe. Le témoignage de Bertrand Ousset est édifiant :

*« Toutes les décisions importantes, y compris celles concernant le choix des matériaux de revêtement des façades et des sols de la place de la Gare, remontent au patron de la Walt Disney Company*

*(Michael Eisner). Aussi, nous discutons avec l'équipe locale, mais nous savons qu'elle doit en référer à son patron. Il vient d'ailleurs régulièrement ici pour voir comment les choses évoluent ».*

En cela, le quartier de la Gare montre à l'excès l'omnipotence de la multinationale américaine. Le lieu aspire à devenir le point central de Val d'Europe. Desservi par une station ferroviaire régionale depuis juin 2001, il abrite une antenne universitaire, les bureaux de la Walt Disney Company (situés auparavant avenue Montaigne à Paris) et un ensemble de 600 appartements construit par trois promoteurs (Féral-CGIS, Meunier Promotion et Bouygues Immobilier). Pour écouler leurs marchandises, les promoteurs ont moins construit un espace de représentation qu'un lieu de vie. Le produit, une sorte de néo-haussmannien pour classes moyennes, cherche en effet à séduire les nostalgiques des ambiances urbaines parisiennes et de leurs immeubles ouvragés en pierre de taille. Il serait pourtant erroné de croire que cette architecture de signes ne constitue qu'une copie kitsch d'un modèle valorisé idéologiquement. Elle a essentiellement pour fonction de justifier la position sociale d'un groupe, en l'occurrence les résidents du Val d'Europe. Cette observation ne doit pas être considérée comme accessoire. Au contraire, elle occupe une place symbolique essentielle. Si l'architecture du quartier de la Gare n'est qu'une allusion lointaine aux immeubles bourgeois hauts de gamme des arrondissements les plus côtés de la capitale, elle constitue aux yeux de ses promoteurs et, davantage encore de la Walt Disney Company, une sorte d'alliance symbolique entre les classes moyennes supérieures parisiennes et les classes moyennes du Val d'Europe, créant *de facto* l'indispensable séparation sociale dont le parc de loisirs et ses millions de touristes pourraient atténuer le sentiment.

A terme, le quartier de la Gare comprendra un total de 900 logements, un hôtel 3 étoiles de 150 chambres, 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services, une médiathèque construite par l'architecte Paul Chemetov et une brasserie édifiée par l'architecte Léon Krier. Territoire banal ? Non, car il révèle une architecture qui n'agit que pour le plus grand bien des espaces... intérieurs, en l'occurrence les surfaces commerciales. Les bâtiments sont en effet groupés en quadrilatères fermés et réguliers et les arbres sont alignés rigidement. Ici, la variété dans l'image n'existe pas. D'un côté, la gare gère les flux humains ; de l'autre, les boutiques gèrent les flux commerciaux. Entre les deux, un petit interstice, une rue à double sens qui n'a d'autre préoccupation que celle d'orienter les individus vers les commodités jugées essentielles au bien-être de la population : le logement et le service. On mesure la triste monotonie de cette perspective lorsque l'on pénètre dans le centre commercial du Val d'Europe. Inauguré le 25 octobre 2000, cette structure de 98 000 m<sup>2</sup>, propriété de trois sociétés françaises (l'assureur Axa possède 30 % du capital et les banques Société Générale et BNP

Paribas 30 et 40 % des parts) est gérée par la SEGECE, le leader français des centres commerciaux. Sur un plan statistique, cet établissement dépasse en importance nombre de ces concurrents français et européens. Fréquenté par une moyenne de 40 000 personnes par jour, - 100 000 s'y pressent le week-end -, il a réalisé un chiffre d'affaires de 440 millions d'euros en 2003 contre 375 en 2002 et 300 en 2001. Fréquenté principalement par les catégories socioprofessionnelles supérieures, le centre commercial rayonne au-delà de zone de chalandise. Une étude réalisée en 2003 à la demande des gestionnaires du site révèle que 29% de la clientèle vient de Paris et des communes aisées de l'ouest parisien. Détail intéressant : 61% des acheteurs avouent venir « d'aussi loin en raison de l'ambiance du centre ».

La décoration intérieure est une exaltation pompeuse de l'architecture parisienne du XIXe siècle, s'inspirant du travail de trois figures de l'époque : Gustave Eiffel, Victor Baltard et le baron Georges Eugène Haussmann.

*« Il fallait préserver l'ambiance établie dans le site par le groupe Disney, confie Damien Bersot, le directeur technique du centre. Nous avons demandé aux architectes de traduire cette image de confort et de quiétude ».*

Les architectes en question furent au nombre de trois : l'Américain Graham Gund, l'Anglais Chapman Taylor et le cabinet français Lobjoy & associés. Une promenade dans l'établissement montre que ses gestionnaires n'ont pas oublié de marquer leur reconnaissance à Disney. L'ensemble est en complète harmonie avec le reste du Val d'Europe. Les décors varient selon les zones : imitation des grands boulevards parisiens, reproduction de Bourbon Street à la Nouvelle Orléans, végétation luxuriante, plafond imitant la lumière naturelle du soleil, etc. Les cinq univers dessinés par les architectes sont une mauvaise mise en scène du Paris d'hier. Le découpage séquentiel du centre en un parcours qui se veut initiatique de l'évolution du paysage urbain de la capitale (on recense les Halles, les passages parisiens, les grands magasins, les serres d'Auteuil et les gares) est un kaléidoscope sans originalité. Surtout, ce foisonnement de couleur et de textures paraît excessif. A trop souligner les formes, les couleurs et les lumières, les architectes ont annulé tous leurs effets. Même les espaces les plus dépouillés, tels ces petits « salons de repos » répartis dans les allées de circulation, n'échappent pas à la critique. Tout juste parviennent-ils à distraire les regards. Ici, c'est un pianiste qui joue tous les après-midi, là, c'est un kiosque à musique qui tourne quasi continuellement, etc. Deux cents cinquante fauteuils individuels sont proposés aux visiteurs, des gens sagement assis, leurs sacs de courses à leurs pieds. Ils ne risquent cependant pas d'être brutalement extraits de ce dispositif étouffant. Rien dans leur environnement immédiat ne les perturbera. Contrairement aux centres commerciaux ordinaires, il n'y a pas d'étal devant les

boutiques. Une végétation austère et clairsemée, aménagée par le paysagiste français Michel Desvignes, recouvre une partie des espaces libres. « Nous refusons de soumettre les consommateurs à une pression commerciale », affirme Damien Bersot. Le propos est imprudent : le respect du consommateur tient de la clause de style s'agissant d'un monument commercial qui tire parti de tous les artifices pour accroître son chiffre d'affaires.

### **Disney rigoriste**

Disney n'a reculé devant aucune frontière pour faire du quartier de la Gare un territoire qui reflète, sous tous ses aspects, ses principes économiques, sociaux et esthétiques. On ne sort pas indemne du centre commercial. Lorsqu'on arrive en effet à son extrémité, on débouche sur la « Vallée Shopping Village », un ensemble de 77 magasins haut de gamme traversés par une rue piétonne digne d'un décor de cinéma, elle-même enserrée par deux immenses grilles métalliques. Propriété du groupe Value Retail, une société fondée en 1992 par des actionnaires anglo-américains, la « Vallée Shopping Village » a été conçue par trois architectes. A la tête du cabinet DGL, les Français Philippe Gorce et Thierry de Dinechin, ont construit les boutiques. L'Américain Chuck Legler a travaillé sur les couleurs du site. Quant à l'omniprésent Graham Gund, architecte consultant de la société Disney, il a veillé à ce que l'ensemble reste fidèle aux principes architecturaux de la multinationale américaine. La « Vallée Shopping Village » est une structure remarquable. Bâtie ingénieusement à ciel ouvert, elle profite de la faible luminosité du climat francilien qui pousse le visiteur à se tapir une bonne partie du temps derrière les murs des magasins. En outre, la taille humaine du site est diablement efficace et logique dans les moindres détails. Il y a juste ce qu'il faut de symboles pour que le visiteur n'oublie pas dans quel endroit il se trouve.

Omnipotente, la multinationale américaine est aussi rigoriste.

*« Disney nous impose des surfaces habitables dans le cahier des charges, confie Fabrice Rousseau, chef des ventes à Kaufman&Broad Homes. Et nous devons respecter un prix au mètre carré ».*

*« Disney ne veut pas que nous réalisions de petits appartements, dit Fabrice Caretto. Sa préférence va aux familles ».*

Le programme du promoteur à Serris est une preuve démonstrative de cette option sélective. Sur les 63 logements mis à la vente, on recensait : 1 studio, 15 deux-pièces, 31 trois-pièces, 11 quatre-pièces, 4 cinq-pièces et 1 six pièces. Le choix de Disney de faire de Val d'Europe une sorte d'archipel habité



essentiellement par des familles issues de la classe moyenne et moyenne supérieure se vérifie aussi dans les prix pratiqués. A Serris, un appartement de trois-pièces coûte 243 918 euros. A Magny-le-Hongre, le prix d'achat d'une maison de 160 m<sup>2</sup> habitables est compris entre 304 898 et 350 632 euros. De l'avis des promoteurs immobiliers, les appartements et les maisons individuelles s'écoulent rapidement dans le Val d'Europe. Des lotissements de maisons individuelles construits autour d'un golf par les promoteurs Kaufman&Broad, la Financière Rive Gauche et Stoc Paris Promotion, ont déjà pris 25% par rapport au prix de départ. Constructeur de deux bâtiments de 33 et 27 logements en accession à la propriété à Magny-le-Hongre, la Générale de Promotion a vendu l'ensemble de son programme en moins de dix-huit mois.

*« Il y a une forte demande, dit son directeur. Les terrains se raréfiant et les locations à Paris et en première couronne étant à des prix très élevés, le Val d'Europe tient de la dernière bonne opportunité pour les primo accédants, en général de jeunes couples sans enfant et qui en attendent un ».*

Les tensions observées depuis plusieurs années maintenant dans les secteurs les plus recherchés de l'agglomération parisienne – Paris, les Hauts-de-Seine et le Val de Marne – ont attiré l'attention des classes moyennes en direction du Val d'Europe. Les loyers du parc privé ont crû en moyenne de 5,2% à Paris et de 4,8% dans les départements de la petite couronne selon une enquête de l'Olap<sup>9</sup>. Bien que moins soutenue les années précédentes, cette augmentation était déjà forte : elle se situait à Paris à 4,1% en 2001 et 2,6% en 2000, et en petite couronne, respectivement à 3,8% et 2,2%. Phénomène notoire : la hausse des loyers à l'occasion des emménagements en 2002 a contribué à près de la moitié de la hausse globale. Pour ces derniers, la hausse est depuis maintenant quatre ans systématiquement sensiblement plus élevée que la hausse moyenne. Elle a atteint 11,9% à Paris et 10,3% en moyenne sur l'agglomération parisienne.

Empêchées de résider confortablement dans la capitale et dans les secteurs valorisés de la première couronne, les classes moyennes et moyennes supérieures sont sensibles aux formules séduisantes des spécialistes du marketing immobilier à Val d'Europe : partir en balade en rentrant du travail, aller chercher le pain à vélo, tout en bénéficiant de l'un des plus grands centres commerciaux d'Europe et du foisonnement d'équipements que l'installation d'Euro Disney et de nombreuses entreprises a apportés, bref, le rêve francilien devenu réalité. D'autant que contrairement à ce que l'on pourrait croire, le Val

---

<sup>9</sup> Olap, « Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne », Evolution en 2002 et situation au début 2003. Dossier n° 16 – Septembre 2003.

d'Europe n'affirme pas seulement son originalité par rapport à la vie ordinaire dans les autres banlieues de l'aire urbaine francilienne, mais aussi sa singularité par rapport à la vie parisienne. En misant sur des argumentaires de vente aussi flous que les ambiances urbaines ou conviviales, les agents immobiliers chapeautés par Disney veulent provincialiser une aire urbaine qui se trouve, rappelons-le, à moins de trente-cinq minutes de Paris, surfant incidemment sur la prétendue opposition entre les modes de vie parisiens et provinciaux ; Paris étant assimilée à un territoire dans lequel règne l'anarchie, l'insécurité (physique et économique) et la décadence, alors que la province est vendue comme un espace de liberté, de sécurité et de progrès. Cette manière de confronter des formes d'urbanité différentes n'est pas sans rappeler les débats moraux qui avaient opposés la droite et la gauche entre le XIX<sup>e</sup> siècle et le milieu du XX<sup>e</sup>.

### **Le parc d'entreprises, vitrine de la réussite post-industrielle**

*Guest star* des 1940 hectares de terrain que lui octroie la convention qu'elle a signée avec l'Etat français – une situation inédite pour elle comparée aux 15 000 hectares déployés à Celebration en Floride, l'autre expérience urbaine de Mickey –, la Walt Disney Company craint que ce quotidien « de qualité », lové dans un « cadre de vie » intimement valorisé et bricolé idéologiquement depuis vingt ans autour d'une rupture avec un réel immédiat stigmatisé – les villes nouvelles d'Evry, de Melun-Sénart, de Cergy ou Noisy-Mont-d'Est à Marne-la-Vallée –, ne soit marginalisé à terme, qu'il ne devienne un espace dortoir en pointillés car à l'avenir incertain. Pour donner davantage de sens au Val d'Europe, la compagnie Disney a décidé de le technopoliser, c'est-à-dire d'en faire une vitrine avancée de la réussite de la société post-industrielle. Dans cette perspective, il a créé un parc d'entreprises. Dédié aux activités du tertiaire, ce parc vise notamment les sociétés opérant dans le secteur des nouvelles technologies. Ce choix d'activités a été mûrement réfléchi. Il s'intègre à la culture de la virtualité chère à la multinationale américaine : délivrer le réel des contraintes du quotidien. Plus prosaïquement, il traduit, d'une part, la volonté de Disney de renforcer l'homogénéisation du corps social local en mettant l'accent sur une forme spécifique d'association humaine et, d'autre part, de faire du Val d'Europe une cité informationnelle, c'est-à-dire branchée sur le réseau de l'économie globale. De sorte que le Val d'Europe aspire à devenir une commune atypique : ni banlieue paisible mais ennuyeuse ni citadelle diversifiée et structurée en quartiers hétérogènes.

Ce futur parc d'entreprises doit clairement établir la distinction avec les autres territoires de la banlieue parisienne. Il n'existe pas en soi mais par ses relations avec l'entreprise Disney, organisée en un réseau qui forme l'unité fondamentale de gestion et d'animation de l'ensemble. En opposition à la ville

mosaïque constituée d'aires locales qui se distinguent les unes des autres par des particularités culturelles, ethniques ou linguistiques, Disney a restauré la société primitive, une société qu'il veut aseptiser et sans discontinuité aléatoire. Il est intéressant en cela de noter que ce phénomène n'a pu se produire qu'en raison de la « moyennisation » de la société française en général et de la morphologie sociale francilienne en particulier, qui a cassé les résistances à l'univers disneyen dont la logique d'intemporalité est à priori éloignée des temporalités françaises. L'espace est un signifiant. Ce vaste groupe social qu'est la classe moyenne veut vivre dans des territoires jouissant d'un certain prestige, car aller de l'avant, c'est se hisser tout autant sur l'échelle socio-économique que résidentielle. Or, l'environnement joue un rôle moteur dans ce cheminement grâce à plusieurs déterminants : la valeur immobilière du secteur, la qualité des services publics, la qualité des réseaux de voisinage et la sécurisation du site. Cette représentation idéale d'individus autonomes, libres de résider où bon leur semble, est désormais une revendication affirmée. Emancipé des contraintes économiques, cet ensemble affiche son accomplissement et met en évidence son pouvoir d'acquisition (aussi bien économique que culturel). De plus en plus distants avec le monde du pouvoir et des institutions chancelantes, les classes moyennes sont fortement individualistes et ont une vision autocentrée du monde. Accrochées comme à une bouée aux privilèges que leur confère leur statut social, elles entrevoient le Val d'Europe comme une sorte de havre communautaire à l'abri des menaces collectives.

Gestionnaire choisi par Disney, la société britannique Airlington Securities PLC s'est donnée pour objectif de louer à terme 660 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 180 hectares. Leader européen des *business parks*, Airlington compte s'inspirer du modèle anglo-saxon des parcs tertiaires, avec ses immeubles bas transparents navigant entre bassins et verdure, ses services intégrés, son réseau de fibre optique, son silence environnant et son système de surveillance électronique. Jouant sur la fréquence des TGV (37 par jour en gare de Marne-la-Vallée/Chessy) et la facilité d'accès à Roissy, Airlington et Euro Disney SCA comptent notamment attirer dans leur business park des PME-PMI internationales ou interrégionales dont le centre de gravité ne se situe pas nécessairement dans Paris *intra-muros*. La saturation du marché de l'immobilier d'entreprise sur le site de la Défense, corrélée aux coûts très élevés des locations parisiennes peut être un atout décisif dans ce processus d'affirmation du Val d'Europe comme troisième pôle tertiaire d'Ile-de-France. Une étude du Grecam<sup>10</sup> valorise du reste fortement le site. Passant au crible les fiscalités de huit ensembles tertiaires majeurs de la région parisienne, elle montre qu'une entreprise de haute technologie ayant besoin de 6 800 m<sup>2</sup> devra globalement payer 599 E/m<sup>2</sup> à Paris-Rive-Gauche, 265 E/m<sup>2</sup> à Roissy Villepinte et 243 E/m<sup>2</sup> à Val d'Europe où la fiscalité locale est la plus modeste (92 E/m<sup>2</sup> contre

<sup>10</sup> Groupe de recherche sur la construction et l'aménagement (basé à Paris).

148 euros à Montreuil par exemple). Une autre simulation portant cette fois sur une banque à la recherche de 22 000 m<sup>2</sup> révèle que le Val d'Europe demeure encore le choix le plus avantageux grâce à la faiblesse des impôts (54 euros) conjuguée à la modicité des loyers (180 euros) alors que ceux-ci sont de 480 euros à Paris-Rive-Gauche auxquels il faudra ajouter 88 euros d'impôts.

S'il est évidemment trop tôt pour mesurer les effets économiques de l'ouverture d'un parc d'entreprises à Val d'Europe, son installation intervient dans un contexte socio-économique local fortement changé. L'arrivée de Disney a en effet augmenté l'attractivité d'une aire urbaine en perpétuelle mutation. Avec plus de 107 000 emplois, soit plus de 2% de l'emploi francilien, Marne-la-Vallée est la ville nouvelle qui en offre le plus selon une étude de l'Insee<sup>11</sup>. Son taux de croissance annuel moyen entre 1990 et 1999 est extrêmement élevé : 36,5%. Autre statistique éloquent, le Val d'Europe présente un excédent d'emplois lorsqu'on observe le rapport offre d'emploi / population active occupée : 1,8 emploi par actif occupé en 1999 contre seulement 0,29 en 1990. De plus, en raison de sa proximité avec Paris, l'aire de recrutement de la ville nouvelle est décalée vers la capitale. Les cadres – un quart des navetteurs – résident près de trois fois plus souvent à Paris que les autres navetteurs (22,8% contre 7,8%) et seulement un tiers d'entre eux habitent en grande couronne (contre la moitié pour les autres).

### **Au bonheur de Disneyville ?**

Quel avenir pour le Val d'Europe ? Les difficultés économiques rencontrées par Eurodisney (son endettement était évalué à 2,4 milliards d'euros à la fin du mois de mars 2004) ne devraient pas avoir d'incidences sur le devenir du projet<sup>12</sup>. Le plan de sauvetage – une augmentation de capital de 250 millions d'euros dont 100 garantis par Walt Disney, la maison mère, 75 millions par la Caisse des dépôts et 75 millions par un pool bancaire – comporte, selon André Lacroix, le président d'Eurodisney, « les éléments essentiels qui permettront à Disneyland Resort Paris de poursuivre sa stratégie de croissance à long terme, y compris le financement de nouveaux actifs »<sup>13</sup>. De l'avis des connaisseurs du dossier, ce protocole d'accord était attendu. Comme en 1994 où Eurodisney avait obtenu l'appui financier des banques<sup>14</sup>, l'implication des pouvoirs publics français a été une nouvelle fois décisive grâce à l'intervention de son bras armé,

<sup>11</sup> *Ile-de-France à la page*, Insee, mensuel n° 223, mai 2003.

<sup>12</sup> La forte politisation de ce dossier nous a valu un certain nombre de refus d'entretien, principalement de la part de fonctionnaires de l'Etat. Des interlocuteurs rencontrés pour les besoins de l'enquête effectuée en 2001 pour la revue *Urbanisme* se sont fermés cette fois-ci à nos demandes.

<sup>13</sup> Cité par *Le Figaro* du 10 juin 2004.

<sup>14</sup> Il comprenait une augmentation de capital de 910 millions d'euros dont 51% étaient garantis par les banques créancières tandis que le solde était souscrit par la maison mère et un emprunt obligatoire de 530 millions d'euros.

la Caisse des dépôts. Après avoir activement participé à la première opération en garantissant 120,43 millions d'euros du plan de sauvetage, elle a encore joué un rôle déterminant dans le sauvetage du Val d'Europe.

Pour l'heure, les services de communication de Disney essaient de donner une réalité au théâtre d'ombres que la multinationale américaine est en train de fabriquer. Il s'agit de faire naître une résonance, un écho dans l'esprit de chaque acheteur potentiel :

*« Le Val d'Europe : un nouveau centre de vie à l'échelle humaine, fruit de la rencontre harmonieuse du charme et de la convivialité des villages d'antan, d'une vision d'urbanisme mesuré, et d'une exigence de qualité sans compromis ».*

Dans cette perspective, la multinationale américaine a fait de la sécurité de Val d'Europe un argument essentiel de sa politique. Le parc d'attractions et le centre commercial international disposent d'un service d'ordre imposant.

*« Les responsables de la sécurité de la SEGECE (gestionnaire du centre commercial) sont en rapport avec ceux de la RATP, explique Frédéric Serradeil. Sachant que la RATP a l'œil sur les bandes qui empruntent le RER, elle nous prévient si ces groupes sont toujours dans le train après l'arrêt à Torcy. Nous savons qu'elles débarqueront à Val d'Europe. Nous avons alors le temps de prévenir le commissariat pour que la police se rende sur place avant l'arrivée du RER. Grâce à cette concertation, le centre commercial vit des heures calmes ».*

Nous sommes sur un territoire hors-norme : si les idées directrices y sont comme souvent la tranquillité et la sécurité individuelle, la passion pour la sécurité ne s'exprime pas ici comme ailleurs. Ici, plutôt que de signer un contrat local de sécurité comme l'immense majorité des communes ou agglomérations françaises pour sécuriser son centre urbain, on a préféré une charte mise en œuvre par l'intermédiaire d'un Plan directeur de sûreté urbaine, adoptée en 2000 sur la base d'une convention liant l'Etat, les collectivités et la Walt Disney Company. Deux missions lui sont fixées : « Garantir une très grande qualité d'accueil, d'ambiance et de convivialité ; prévenir les risques inhérents au développement d'un espace fortement attractif ». Dans cette optique, cinq axes d'intervention définissent un ensemble d'engagements et de principes et donnent lieu à des dispositifs opérationnels :

*« L'ambiance urbaine pour favoriser un climat de convivialité ; la prévention situationnelle pour intégrer dans l'aménagement des*

*nouveaux espaces des conditions rendant difficiles le passage à l'acte délictueux ; la prévention sociale et les actions éducatives mettant l'accent sur l'accueil, l'information et la formation des citoyens ; une démarche dissuasive et un système de répression et d'assistance adapté ; l'information et la communication »<sup>15</sup>.*

Chez Disney, les mots ne sont pas innocents. On préfère parler de sûreté plutôt que de sécurité, d'ambiance urbaine plutôt que de surveillance et de prévention situationnelle plutôt que d'espace sécurisé. Comme Hobbes, on envie pour les hommes la paix qui règne chez les choses,

*« n'avoir rien à craindre des autres hommes, acquérir sans rivaux, conserver sans envieux. Et les moyens de cette paix matérielle sont matériels aussi ».<sup>16</sup>*

La comparaison s'arrête là. Car si la peur est la passion fondatrice de l'état civil chez Thomas Hobbes, Disney, lui, n'est pas un individualiste qui a eu peur. Sa passion de la paix ne passe à ses yeux que par le royaume des cieux, c'est-à-dire le royaume magique de Mickey. Le Val d'Europe se veut un lieu de bonheur, le seul et le vrai dans notre bas monde, une ville qui veut transporter ses résidents, les dépayser sans appréhension, sans crainte de déception, en toute sécurité.

Il nous paraît peu vraisemblable que le Val d'Europe devienne un clone de Celebration où chaque nouveau résident reçoit un manuel détaillé régissant de nombreux aspects de l'existence quotidienne, depuis la couleur de la façade de leur maison jusqu'à la forme des buissons ornementaux de leur jardin en passant par des règles de stationnement. Car bien que Celebration compte une école, un hôtel de ville, une bibliothèque municipale, des parcs et même un centre qu'on peut gagner à pied depuis chaque maison, l'ensemble est sous la coupe totale de Disney. S'il existe une association de propriétaires avec un conseil élu, toutes ses décisions sont soumises au veto de Disney. Par comparaison, la mainmise de Disney sur le Val d'Europe est moins prégnante. Les autres acteurs du jeu urbain local, l'EPA Marne et l'Etat, peuvent contester sa domination sur l'ensemble du projet. La convention leur donne le pouvoir de contenir la multinationale américaine dans un cadre rigide puisque Disney ne peut s'aventurer hors des différentes phases d'aménagement qui figurent dans le projet global. Reste l'essentiel. La philosophie du Val d'Europe est d'essence disneyenne. Le projet de la multinationale n'est pas, nous l'avons vu, de bâtir une Cité ouverte à tous et dans laquelle résident toutes les classes sociales, mais

---

<sup>15</sup> Voir *les Cahiers de l' IAURIF* (Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France), n° 133-134.

<sup>16</sup> J. Vialatoux, « La cité de Hobbes, théorie de l'Etat totalitaire », essai sur la conception naturaliste de la civilisation, Paris (Librairie Lecoffre) et Lyon (Chronique sociale de France), 1935.

de circonscrire un volume exponentiel d'individus dans une *enclosure*. Rappelons ici le vieux rêve jusqu'alors inabouti de Walt Disney de modeler la ville idéale de l'avenir qu'il avait appelé EPCOT : *Experimental Prototype Community Of Tomorrow (Prototype Expérimental de la Ville de Demain)*. Walt Disney aurait tiré son inspiration d'écrits de Victor Gruen<sup>17</sup> dont l'ouvrage, *The Heart of our cities*, proposait un certain nombre de solutions à la crise urbaine des années 1960, crise directement liée selon lui à l'automobile et son cortège de banlieues sans âme et de centres villes dégradés. EPCOT était programmé pour accueillir vingt mille résidents auxquels elle voulait offrir une technologie « jamais vue à ce jour », mise au service d'une vie de famille ultramoderne. Sachant que ses parrains américains prévoient d'y recevoir... 20 000 habitants en 2017, l'aventure du Val d'Europe, telle qu'elle se présente, semble conforme aux vœux du géniteur de Mickey Mouse.

Le Val d'Europe n'a pas vocation à être un lieu mythique et qui symboliserait une utopie, mais il veut être une réponse parfaite aux dysfonctionnements de la ville réelle. Aux yeux de la multinationale américaine, il doit concrétiser visuellement des concepts et des valeurs qui font la marque Disney. Car, contrairement à ce que l'on observe dans la ville traditionnelle, les résidents ne font pas la Cité au Val d'Europe. Pour y vivre, ils doivent respecter un préalable : adhérer au lieu et aux valeurs de son concepteur.

De l'avis des acteurs locaux, les communes du secteur IV devraient fusionner d'ici à 2020. « Val d'Europe sera une ville à la campagne et non pas une nouvelle banlieue de Paris », disait Dominique Coquet, au moment où il était directeur général adjoint chargé du développement et des relations extérieures d'Euro Disney SCA<sup>18</sup>.

*« Il ne faut pas se leurrer, confie Jean-Paul Balcou, le maire de Magny-le-Hongre. La commune que je dirige deviendra un des quartiers de la nouvelle entité. Même si je n'y suis pas favorable pour l'instant, il est probable que, par la force des choses, une ville se dégagera de cette entreprise. Bien entendu, qui dit commune unique dit maire unique ».*

Si cette prédestination du site semble dominer toutes les objections, une interrogation subsiste malgré tout : est-ce que l'ensemble sera baptisé « Disneyville » ? Walt Disney n'ambitionnait-il pas, après tout, de « bâtir une société urbaine idéale, une Cité des temps modernes »<sup>19</sup> ? La question est

---

<sup>17</sup> Victor Gruen (1903-1980) est un des théoriciens de l'urbanisme de la société du loisir. Cet architecte est considéré comme le père du centre commercial moderne.

<sup>18</sup> In *Le Moniteur*, 5 octobre 2001.

<sup>19</sup> Bob Thomas, « Walt Disney ou un Américain original », Dreamland éditeur, Paris 1999.

légitime, d'autant que le devenir de Val d'Europe voit s'opposer deux logiques : rationaliste chez l'EPA France, qui défend l'idée d'un « développement du territoire » et de « la fabrication d'une ville », selon Bertrand Ousset ; et normative chez Disney, qui souhaite « maîtriser l'environnement de (ses) parcs », attestant que « dans les rêves de Walt Disney, il y a toujours eu une volonté de réfléchir à l'habitat du futur », selon Frédéric Serradeil. Pour l'heure, ces discordances n'ont pas entravé la croissance de Val d'Europe. Un troisième parc est même à l'étude. Associée à la société Pierre&Vacances, Euro Disney SCA envisage d'implanter en 2008 au sud de Disneyland quatre « villages nature » basés sur quatre thèmes (le sport, la forêt, la terre et l'eau). Située non loin des deux parcs d'attractions existants (Disneyland et Walt Disney Studios), cette offre touristique mobiliserait 1 milliard d'euros. Surtout, ce petit territoire de Marne-la-Vallée va profiter d'un cadeau inespéré de l'Etat français : la construction à Jossigny d'un hôpital dans le cadre du programme « Hôpital 2007 » lancé en juillet 2002 par le ministre de la Santé d'alors, Jean-François Mattei. D'un coût de 184 millions d'euros, cet établissement sera doté de technologies modernes qui n'auront, dit-on, rien à envier à l'hôpital Georges Pompidou à Paris.

Ce soutien sans faille de l'Etat au processus de production d'une ville privatisée dans un espace public mérite d'autant plus examen qu'il s'est déroulé dans un contexte politique consensuel. Aucun des gouvernements en place depuis la signature de la convention en 1987 n'a remis en cause la mainmise de la société américaine sur l'opération Val d'Europe. Les gouvernements Balladur en avril 1994 et Raffarin en juin 2004 ont même été des protecteurs efficaces de la multinationale américaine lors de l'élaboration des deux plans de sauvetage d'Eurodisney. Au moment où l'Etat de service public est en crise, cette manière de donner à une société privée toute autorité pour organiser les formes de la coexistence sociale et gérer l'intérêt général est incompréhensible. A moins qu'elle ne soit le signe d'une perte générale du sens commun. L'avènement en France d'une ville homogène et privée est le signe que la ville traditionnelle française, ouverte à tous, est à son crépuscule. La France urbaine est désormais coincée entre l'urbanisme de la pénurie – celui des banlieues populaires – et l'urbanisme libéral dont Disney offre le modèle le plus idéal-typique. Quel type de société fabriquera un tel urbanisme ? Le risque de voir Disney régner définitivement sur l'ensemble est important. Bernard Ousset souligne :

*« La volonté de l'Etat dans ce projet doit être constamment réitérée ; c'est tout l'intérêt de la présence d'un délégué interministériel chargé de suivre ce projet et du maintien dans la durée d'un établissement public d'aménagement, alors que la tentation existe chez certains de le fermer avant l'échéance 2017 de la convention. Il n'y aurait alors plus de contre-pouvoir ».*



Et pour rendre son avertissement plus significatif, il ajoute que, si

*« Val d'Europe est aujourd'hui une ville française, le risque demeure constant qu'elle ne le reste pas ».*

**Hacène Belmessous**

Lyon, le 1er novembre 2004

## Annexe

### Le cadre conventionnel du partenariat public/privé dans le projet

#### Eurodisneyland (extraits<sup>20</sup>)

##### - La convention du 24 mars 1987

Elle a été signée par six partenaires publics (l'Etat, la région Ile-de-France, le département de Seine-et-Marne, la RATP, EPA Marne et EPA France) et un partenaire privé : la société pivot dont la Walt Disney Company a permis la constitution. Cette convention porte sur l'aménagement de 1940 hectares sur la base d'un plan programme à terme précisément défini. Le délai de réalisation est de trente ans, dans un cadre prévoyant des objectifs minimum d'aménagement d'un tiers du périmètre par décennie. Enfin, la convention accorde à la société pivot une option générale d'achat des terrains aménagés nécessaires à la réalisation du programme à terme ; l'aménageur (EPA France) s'engageant à céder ces terrains au prix de revient.

##### - Le programme détaillé, c'est-à-dire la mise en œuvre opérationnelle de ces engagements par phase d'aménagement

Négocié entre Eurodisney et EPA France, il a été signé par les deux partenaires. Toutefois, EPA France ne peut signer un tel contrat qu'après avoir obtenu l'accord écrit de l'ensemble des collectivités publiques concernées (l'Etat : direction des routes, direction de l'architecture et de l'urbanisme, direction de l'enseignement supérieur, préfet de Seine-et-Marne... ; la région ; le département ; le SAN des Portes de la Brie ; EDF-GDF ; France Télécom ; la RATP ; la SNCF...). Les programmes que Disney s'engage à réaliser sont précisés avec leur assiette foncière (« lot »), leur échancier de commercialisation et de réalisation, avec les directives urbanistiques et architecturales des quartiers, et avec le cahier des charges définissant les limites de prestations tertiaires/secondaires sur la base d'un APS. Des orientations y

---

<sup>20</sup> « Le partenariat public/privé dans le projet Eurodisneyland », EPA France.

sont définies aussi sur les programmes, la typologie des logements (dans un souci de mixité et de diversification des hôtels (en termes de catégories) des bureaux (compte propre/en promotion)... Les infrastructures primaires et équipements publics y sont décrits avec leur niveau de prestation et leur échéancier qui deviennent contractuels.

La contractualisation d'un programme pluriannuel de développement engage la responsabilité des parties publiques (planning de réalisation des infrastructures, qualité des prestations, gestion...) et celle aussi d'Eurodisney puisqu'il risque de perdre le bénéfice de ses droits sur les terrains non développés aux dates annoncées. Le caractère pluriannuel d'une phase permet une bonne programmation des investissements publics en liaison avec les diverses procédures pluriannuelles s'y rapportant (Plan, Contrat de plan Etat-Région, Contrat de Ville).

#### - Harmonisation au sein du secteur IV

Pour éviter une mono-industrie touristique préjudiciable aussi bien à la stabilité des ressources des collectivités locales qu'au développement continu du projet, il a paru souhaitable de limiter très strictement sur le secteur IV l'implantation de programmes touristiques en dehors du périmètre prévu à cet effet au bénéfice d'Eurodisney. Dans la convention du 24 mars 1987, EPA France s'engage à ne pas accueillir sur des terrains qu'il aménage en dehors du périmètre de 1940 hectares destinés au projet Eurodisney, des hôtels, des campings caravanings, des parcs de loisirs ou de très grands équipements sportifs. Quelques exceptions sont prévues en matière hôtelière en fonction de quelques projets préexistants ou d'intérêt local.

#### - Harmonisation au sein de Marne-la-Vallée

Dans un rayon de 10 kilomètres, EPA Marne s'est engagé dans la convention du 24 mars 1987 à accorder à Eurodisney un droit de préférence (ou de premier refus) pour toute nouvelle implantation d'hôtels 3-4 étoiles, de grands complexes sportifs, de parcs de loisirs et de campings caravanings qui pourrait intervenir sur le terrain qu'il aménage.

#### - Harmonisation à la périphérie de Marne-la-Vallée

Afin de dissuader des implantations anarchiques de projets touristiques cherchant à capter une partie de la clientèle d'Eurodisneyland, l'Etat a créé une dizaine de communes extérieures à Marne-la-Vallée et localisées dans un rayon

de 10 kilomètres du premier parc à thème, une dizaine de ZAD (Zone d'aménagement différée) couvrant environ 5000 hectares. De plus, l'Etat s'est engagé unilatéralement à ne pas encourager sur ces terrains l'implantation de parc de loisirs ou d'hôtel 4 étoiles par des investissements publics en matière d'infrastructures.

*Déjà parus dans cette série*

Pierre-Michel Menger, *Intermittence : exception culturelle, exception sociale ?*, La République des Idées, *working paper* n° 1, 2003.

Dominique Goux et Eric Maurin, *Anatomie sociale d'un vote : le premier tour des élections régionales de mars 2004*, La République des Idées, *working paper* n° 2, 2004 (également paru dans *le Monde*, 14 avril 2004).

Nilüfer Göle, *France / Turquie : regards croisés sur le républicanisme et sa rencontre avec l'islam*, La République des Idées, *working paper* n° 3, 2004.

*NB : chacun de ces titres est accessible gratuitement en ligne sur le site de la République des Idées : [www.repid.com](http://www.repid.com)*

## **La République des Idées**

*31, rue Saint-Placide  
75006 Paris*

Tél. : 01 45 44 94 75  
Fax : 01 45 44 91 22

Mél : [idees@repid.com](mailto:idees@repid.com)  
Website : [www.repid.com](http://www.repid.com)