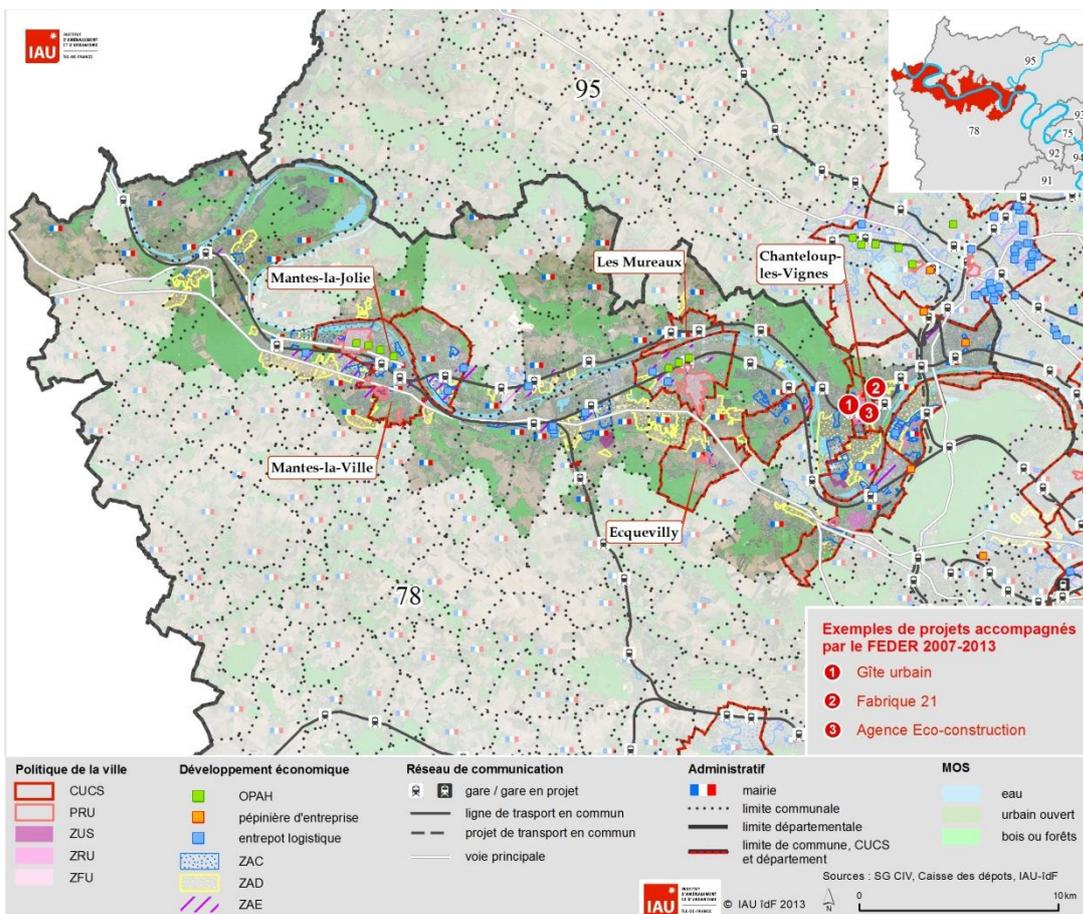




# Le PUI de Seine Aval



**Directeur de la publication :**  
François Dugeny  
**Auteur :**  
Olivier Mandon, assisté  
par Monique Chevrier  
**Cartographie :**  
Marie Pagesy-Boissier  
Sous la direction de  
Catherine Boillot  
**IAU île-de-France**  
15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15  
www.iau-idf.fr



## Origine et stratégie du PUI

Le territoire de Seine Aval se caractérise par son histoire industrielle liée au secteur automobile. Aujourd'hui, sa dépréciation est forte et les emplois correspondants en recul par rapport au nombre moyen du département des Yvelines, comme à celui de l'Île-de-France. La réflexion s'est portée sur la régénération économique du territoire par la priorisation de filières (bois, éco-industrie, gestion des énergies...). Ces orientations se sont organisées à différentes échelles territoriales, soit sur l'ensemble du territoire, soit au sein même d'une collectivité locale.

Le PUI Seine Aval peut se caractériser en deux points :

- L'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (ÉPAMSA) est l'organisme intermédiaire dans l'animation, la coordination, la gestion et le contrôle du Projet Urbain Intégré. Il assure aussi une mission de direction de projet dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National. La recherche d'efficacité du PUI de Seine Aval en est facilitée. La démarche d'intégration de gestion du PUI est dans ce cas pleinement mise en œuvre.
- Le territoire couvert par le PUI Seine Aval est très étendu : de la boucle de Chanteloup-les-Vignes (dont Conflans-Saint-Honorine) en suivant l'ensemble de la vallée de la Seine jusqu'à l'extrémité ouest de l'Île-de-France.
- Il y existe trois polarités urbaines :
  - La Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine (CA 2RS) avec le quartier de la Noé de Chanteloup-les-Vignes,
  - Les Mureaux,
  - Le Mantois (Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville).

Le développement de la filière obéit à une logique de développement de recherche appliquée liée à des emplois nouveaux mais déjà compatibles avec ceux en mutation au sein du territoire.

Le PUI Seine Aval s'inscrit dans une démarche intégrée et concourt à une dynamique territoriale initiée par l'Opération d'Intérêt National. En ce sens, les acteurs se sont organisés sur l'ensemble de ce vaste territoire en évitant ainsi le morcellement d'actions dispersées et susceptibles de rendre moins efficace la pertinence des projets.

Territoire en mutation et en développement, Seine Aval entend promouvoir des projets dédiés au développement économique. Mise en cohérence des acteurs du développement économique, création d'immobilier d'entreprises, renforcement de l'attractivité des zones d'activités, aide à l'émergence de la filière éco-construction ; autant d'initiatives soutenues par le FEDER qui font appel à une ingénierie technique et financière parfois complexe. Les effets de levier du FEDER ont été importants pour ces projets, comme l'on peut le voir sur le projet de la Fabrique 21 dont la subvention FEDER s'élève à 1,4 million d'euros.

Sur un total de 11 projets<sup>1</sup> au sein du PUI, deux projets sont plus particulièrement étudiés au sein de cette fiche :

- Le gîte urbain

---

<sup>1</sup> Réalisation exemplaire en matière de développement durable d'un gîte urbain ; Parc immobilier dédié à la filière de l'écoconstruction (Fabrique 21) ; Création et aménagement d'un espace de conseil-formation-recherche sur l'éco-construction ; Agence Éco-Construction Seine Aval ; Aménagement de l'Écoparc des Cettons (Création de la Zac des Cettons pour permettre le développement économique et social d'un territoire en mal d'emplois) ; Définition accélérée de projets de développement économique et d'une stratégie de déploiement de l'offre d'implantation en Seine ; Mise en place d'un dispositif d'appui au développement de la filière éco-construction et efficacité énergétique, ainsi qu'un soutien à l'émergence de la filière éco-construction et efficacité énergétique en Seine Aval ; Structuration et développement d'une offre immobilière adaptée aux jeunes entreprises innovantes du Mantois : création d'une pépinière d'entreprise (commune de Buchelay) ; Politique de gestion et d'animation des zones d'activités (ZA) du Mantois (2007-2013) ; Requalification de la zone d'activités des Marceaux à Rosny-sur-Seine ; Étude préalable à la requalification et à l'extension éventuelle de la ZAE de l'entrée Sud-Ouest des Mureaux ; Création d'un Kiosque Énergie.

- La Fabrique 21

### Le gîte urbain

À la constitution de l'Opération d'Intérêt National (OIN), et en lien avec le Conseil général des Yvelines et la Cité de l'Architecture, l'ÉPAMSA avait l'ambition de mettre en avant des techniques de construction et des réflexions en matière de développement durable. La première initiative s'est portée sur le site de Chanteloup-les-Vignes. Il s'est agi de jouer sur le rapport avec le paysage, d'initier une autre forme d'habitat et de promouvoir les techniques de construction bois.

Ce choix s'explique par la volonté de la communauté d'agglomération de promouvoir l'éco-construction et par le choix du lauréat : l'architecte autrichien Hermann Kauffmann. Ses projets se caractérisent tout particulièrement par l'éco-construction. Le gîte urbain (200m<sup>2</sup>) présente une consommation énergétique de 5kw/an. L'empreinte carbone est proche de zéro. Aucune entreprise française n'était en mesure de répondre à de telles exigences techniques. Ce modèle a donc été mis en œuvre avec des entreprises acceptant d'acquiescer de nouvelles techniques.

Le bâtiment a eu comme vocation initiale celle d'un gîte devant répondre aux besoins touristiques locaux, aider à la promotion du territoire et permettre des découvertes architecturales locales. Il se compose de trois chambres, cuisines ou salles de vie... Depuis, le programme a évolué pour devenir un centre de réunion et d'animation. Cette réorientation a engendré la demande de l'accompagnement européen FEDER. Le lieu est devenu un centre d'animation et de communication en direction des entreprises de l'éco-construction. Les raisons de ce changement de vocation du site s'expliquent par une réorientation du Conseil Général des Yvelines, de ses projets en matière de développement durable.

La sécurisation du site se concrétise par un système d'alarme interne au bâtiment.

Le gîte urbain est le premier projet français à recevoir le « label de la maison passive et des bureaux passifs » (label technologique de gestion des énergies).

### La Fabrique 21

La Fabrique 21 est un parc d'activité dédié à la filière de l'éco-construction. Cet ensemble immobilier s'inscrit dans le futur Eco-pôle de Seine Aval, dont l'aménagement est en cours. À terme, 200ha seront aménagés dont 50ha dédiés aux nouvelles éco-activités.



Gîte construit

Épamsa



Maison réalisée par H Kauffmann

Épamsa



Gîte urbain

O Mandon/iau idF

Aujourd'hui, la Fabrique 21 accueille des activités économiques et un centre d'animation de la filière. La présence sur le site d'une plateforme de formation aux métiers du bois permet la mise en pratique de construction bois d'immobilier<sup>2</sup> (assemblage de structure en bois en situation comme sur un chantier).

Le site se caractérise par la combinaison d'investissements publics et privés. L'origine du projet est à l'initiative de l'investisseur privé SEMIIC. La Fabrique 21 a donc été mise en place par trois opérateurs : l'opérateur immobilier SEMIIC, l'EPAMSA et la Communauté d'Agglomération.

Fin 2012, l'opérateur immobilier SEMIIC n'a pas encore débuté les travaux de construction de ses bureaux d'entreprise. Il attend leur commercialisation à hauteur de 50%. L'EPAMSA a investi en fonds propres et avec une subvention du Département des Yvelines pour la création de 10 cellules d'activités (300m<sup>2</sup>/cellule). Leur construction a démarré avant leur commercialisation.

Dès la livraison du bâtiment, deux ont été louées à :

- la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de formations aux métiers liés aux techniques du bois,
- l'entreprise Millet : entreprise de construction bois.

La volonté de privilégier une construction bois et de rechercher, sur l'ensemble du parc immobilier, une efficacité énergétique (ex : chaufferie biomasse, puits canadien pour la ventilation...) a contraint le maître d'ouvrage à faire des choix judicieux afin de respecter des coûts travaux identiques à un bâtiment classique.

L'EPAMSA a garanti à la Communauté d'Agglomération le choix d'entreprises respectant la filière dédiée à l'éco-construction.

Le site accueille aussi l'**Agence Éco-construction**. Elle a pour vocation l'animation de la filière éco-construction (RDC) : *la matériothèque (exposition de tous les matériaux isolants)* et des formations proposées (avec financements Fond Social Européen - FSE), *et est composée de :*

- une cafétéria (RDC),
- le stockage de matériaux (RDC),
- la mise à disposition de bureaux, sur 700m<sup>2</sup>, pour des entreprises dédiées à la filière éco-construction (sur deux étages).



La Fabrique 21

Epamsa



La Fabrique 21

Epamsa



Le parc immobilier, façade

Epamsa

<sup>2</sup> Il en existe deux en France.

Caractéristiques des lots de copropriétés de la Fabrique 21 :

- Un espace de vente d'environ 911 m<sup>2</sup> de SHON présentant trois types de surfaces (une surface destinée à la vente, une surface de stockage hors gel et une surface de stockage extérieure et couverte). Cet espace est destiné à la location pour une ou des enseignes de distribution d'écomatériaux.
- Un hall d'exposition de 393 m<sup>2</sup> SHON et en R+1 une surface de bureaux de 303 m<sup>2</sup> SHON permettant d'accueillir le centre de ressource du Parc éco-construction comprenant un hall de démonstration du savoir-faire des entreprises résidentes du Parc, une cafétéria, les services d'appui aux entreprises ainsi que l'Agence Éco-construction (autre projet soutenu par le FEDER).
- Un Hôtel d'entreprises couplé avec une pépinière d'une surface de 783 m<sup>2</sup> SHON (R+2) destinés à la location de bureaux pour des entreprises de la filière (BET, Architectes...).

### Plan de financement du projet

Le financement des aides aux entreprises est complexe et très encadré. L'éligibilité des projets nécessite une instruction parfois longue. Ces conditions peuvent apparaître comme des contraintes pour le maître d'ouvrage, porteur du projet.

Les cultures de gestion de projet liées aux environnements administratifs sont très différentes de celles des entreprises. Les langages et la notion du temps varient selon ces cultures. Il y a aussi dissonance quand il s'agit d'échanger sur la gestion financière des projets. Un chef d'entreprise a besoin d'être sécurisé dans sa démarche d'investissement en intégrant clairement la répartition des financements possibles et le planning des temps impartis quant à leur mise à disposition.

Budget financier du PUI (en millions €)

Montant Total PUI	34,2
Dont FEDER	10,5
Dont État, collectivités territoriales, secteur privé	23,6

Budget financier du projet la Fabrique 21 (en millions €)

Montant Total PUI	10
Dont FEDER	1,4
Dont EPAMSA	4,9
Dont CA2RS	4,7

Dans le cadre du projet Fabrique 21, la logique de développement durable a été privilégiée en souhaitant ne pas occasionner des surcoûts financiers. Il ne s'agissait pas de réaliser une vitrine de l'ensemble des innovations liées au développement durable. La vision est restée opérationnelle pour les futures entreprises exploitant le site. Le montant de location pour les cellules louées aux entreprises est conforme au marché local (80 € m<sup>2</sup>/an). Pour l'opérateur, l'équilibre de cette opération est porté à 15 ans. Étant entendu que le rythme de commercialisation dépend du choix exigeant de privilégier les entreprises ou artisans de la filière éco-construction.

### Point de vue du maître d'ouvrage et avenir du PUI

- La gestion des temps de vie de l'entreprise comme la gestion de ses projets, au regard de ceux des organisations instruisant les procédures d'attribution des fonds FEDER, diffèrent notablement. Les multiples sollicitations demandées aux entreprises porteuses de projets en vue d'instruire leur dossier pourraient les convaincre de ne pas solliciter cet accompagnement financier (la durée des procédures, l'existence légitime de réglementations, l'existence de comités consultatifs, les délibérations nécessaires, le temps de montage du projet en lui-même, des bilans et, des énergies complémentaires à fournir, la mobilisation de son propre personnel). Les temps

d'instruction de dossier s'étalent de plusieurs mois à parfois plus d'une année. Cette situation n'a pas évolué depuis la création ancienne des premiers Pic urban. L'instruction administrative des projets se heurte à la culture de l'entreprise. La culture de projet en est fortement mise à mal. L'EPAMSA, qui a aussi la possibilité d'être maître d'ouvrage, a une bonne connaissance de la réalisation d'opérations. Il mesure ainsi les frustrations vécues par des porteurs de projets qui, s'ils ne peuvent pas attendre la délivrance hypothétique de subventions, vont finalement autofinancer leur projet, ou plus gravement devoir y renoncer. L'EPAMSA a mis en place une ingénierie supplémentaire pour accompagner au mieux le porteur de projet.

- Dans le cas du projet de la Fabrique 21, les trois maîtres d'ouvrage sont l'Agglomération, un investisseur privé et l'EPAMSA. Le montage du dossier FEDER a donc été porté par un acteur public et le projet a pu voir le jour. L'obtention de l'aide européenne conditionnait l'existence même du projet. L'effet de levier européen a été indiscutable mais a été fortement soutenu en termes d'ingénierie par l'EPAMSA. Le portage public est plus en adéquation avec l'instruction des procédures européennes par rapport à des opérateurs privés.
- Lors des précédentes générations de fonds européens (FEDER et FSE), l'EPAMSA a été autorité de gestion. Les services de l'État ont depuis pris le relais. Les enjeux liés aux capacités de trésorerie des porteurs de projets privés comme publics sont devenus beaucoup plus tendus. L'intégration la plus forte de la maîtrise d'ouvrage et de l'instruction des dossiers européens sont d'autant plus efficaces que la gestion des fonds européens serait la plus locale. Le choix de la Commission européenne de souhaiter que les villes s'approprient l'instruction des fonds européens paraissait intéressante.
- Les territoires ou porteurs de projets sollicitant l'aide financière européenne, dont le FEDER, doivent au préalable avoir une ingénierie compétente pour gérer le montage administratif et sa gestion. Le temps de gestion administrative d'un projet est aujourd'hui plus important que celui de son propre montage. La Communauté d'agglomération de Seine Aval ou l'EPAMSA ont pu constituer une technicité sur le sujet. L'EPAMSA dédie un temps plein salarié pour la gestion administrative du FEDER. La question est d'autant plus délicate pour les petites communes ou les porteurs de projet privés.
- Malgré les difficultés de procédures liées à l'utilisation des fonds européens FEDER, l'aide européenne est indispensable pour la réalisation des projets présentés. Cela est d'autant plus le cas pour des territoires en voie de développement comme celui du PUI de Seine Aval. Ce caractère fondamental s'explique par deux raisons :
  - Une ressource financière incontournable. Par exemple, 14,6% du financement de la Fabrique 21 est lié au FEDER.
  - Le FEDER renforce la motivation des autres partenaires financiers publics comme privés.
- Lorsque l'EPAMSA souhaite retenir un projet de développement de son territoire, il privilégie son impact sur le territoire avant d'évaluer sa capacité à mobiliser divers financements. Le FEDER peut ensuite être envisagé. Dans le cas d'une mobilisation éventuelle du FEDER, trois cas de figure se présentent :
  - Pas de financement possible, soit un abandon du projet (cas peu constaté<sup>3</sup>).
  - Un financement possible, soit une accélération du montage financier du projet, des prises de décisions du maître d'ouvrage (public), d'un passage à l'acte.
  - Un financement possible, soit une application de la règle du dégagement d'office<sup>1</sup>. L'incitation à l'engagement est renforcée.

---

<sup>3</sup> Cela était plus fréquent à l'époque de la génération des Pic Urban.

- Le FEDER donne une forme de crédibilité supplémentaire au projet ; l'expertise imposée par l'Union Européenne la renforce. L'objectif pour un porteur de projet ou un maître d'ouvrage est sa réalisation effective. Sa difficulté sera de travailler son adaptabilité aux autorités de gestion qui devront elles-mêmes s'adapter aux réalités mouvantes de la réalisation des projets.
- Dans le cas du PUI Seine Aval, des projets impliquant des partenaires privés et publics sont mis en œuvre. L'efficacité de ces collaborations dépend d'un niveau d'ingénierie locale suffisant. Hélas, l'ensemble des collectivités ou structures sollicitant le FEDER n'a pas forcément une ingénierie importante et mobilisable. Dans le cas présent, la stratégie de l'ÉPAMSA associée à celle de la CA 2 R S ou de celle de l'OIN pour le développement de Seine Aval ont permis de faciliter la mise en œuvre du PUI.



Epamsa

Implantation Écopôle

Ce document est issu de la publication « La politique régionale européenne en Île-de-France 2007-2013 – Le FEDER favorise et structure le développement économique ou l'innovation, 10 PUI et 6 initiatives témoins », juin 2013, IAU îdF n°2.11.003.

<sup>i</sup> Le dégageant d'office impose un cadre réglementaire de réalisation selon un échéancier et des règles fixes.