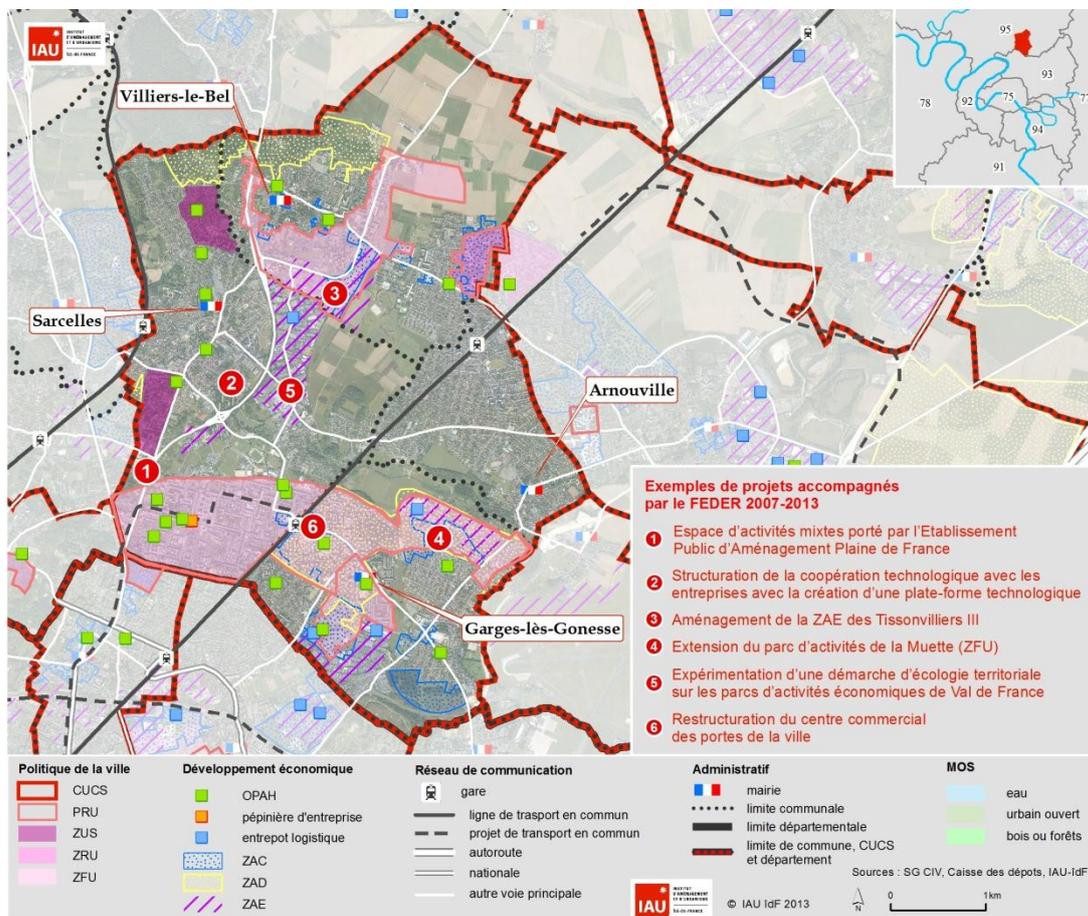




# Le PUI de Val de France



**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 du PUI du Val de France

Le territoire du Val de France est face à un réel problème d'attractivité économique. L'implantation de nouvelles entreprises ne se réalise pas naturellement. Le contexte économique général pèse lourdement sur le territoire. Les caractéristiques du tissu économique du Val de France sont communes à celles de l'ensemble des territoires ayant une Zone Franche Urbaine : - de 2% d'entreprises entre 20 et 49 salariés et 0,5% entre 50 et 99 salariés. Cette tendance s'accroît ces dernières années. Les créations d'entreprises s'élèvent à 1 000 établissements pour l'ensemble des 4 communes du Val de France (Source : Observatoire économique local du Val de France). Entre 2009 et 2011, les disparitions ont augmenté passant de 500 à 800 entreprises.

La Communauté du Val de France souhaite se doter d'une identité économique et devenir le pôle complémentaire des pôles majeurs environnants (Plaine-Saint-Denis, Roissy, Bourget). Val de France appartient au périmètre d'intervention du Grand Roissy. Le PUI du Val de France a initialement décliné les actions suivantes en termes de projets d'aides au développement du tissu économique par l'innovation, de créations des conditions d'un développement durable de son territoire et renforcer son attractivité par une restructuration urbaine et une optimisation de l'accessibilité à ses services. Douze projets ont été programmés :

1. Création d'un espace d'activités mixtes aux fonctionnalités multiples : ZAE de l'Entre Deux / Pointe Trois Quarts à Sarcelles.
2. Création d'un réseau d'entreprises accompagné d'un portail Internet d'échanges type plate-forme mosaïque.
3. Aménagement de la ZAE des Tissonvilliers III à Villiers-le-Bel dans une logique d'intégration environnementale.
4. Requalification du parc d'activités des Doucettes / Argentières à Garges-lès-Gonesse en misant sur les technologies performantes en matière d'économie d'énergie.
5. Expérimentation d'une démarche d'écologie territoriale sur les parcs d'activités économiques de Val de France.
6. Requalification urbaine du quartier de la gare de Garges / Sarcelles.
7. Réouverture d'un cinéma dans le Grand Ensemble de Sarcelles.
8. Amélioration des conditions de vie des habitants par un accès à des équipements publics culturels de qualité : le forum des Cholettes à Sarcelles.
9. Création d'une École de la deuxième chance aux jeunes sans qualification à Sarcelles.
10. Création de services intégrés dans un équipement unique : création d'une Maison de l'emploi.
11. Structuration de la coopération technologique avec les entreprises autour de la création d'une plate-forme technologique.
12. Extension du parc d'activités de la Muette (ZFU) à Garges-lès-Gonesse dans une perspective de démarche environnementale.

Cette fiche-action présente l'avancement des projets ayant une corrélation avec l'innovation économique ou vers l'emploi des quartiers du Val-de-France.

## Le PUI du Val de France

Depuis la création du PUI en 2008, des modifications naturelles sont survenues concernant la réalisation effective de ses actions. Huit projets sont ici présentés.

**Projet 1 – Espace d'activités mixtes du secteur de l'Entre-Deux/Pointe Trois Quarts à Sarcelles porté par l'Établissement Public d'Aménagement Plaine de France.** Suite à la création d'une ZAC, l'EPA Plaine de France a aménagé et commercialisé une vingtaine d'hectares en vue de favoriser le développement économique. L'ensemble des

aménagements a été réalisé, les travaux finalisés en 2011. La commercialisation des lots a commencé dès 2010. En 2012, aucune construction n'a encore débuté sur la zone d'activité. Divers projets d'implantation sont en cours de négociation :

- une concession automobile,
- pour répondre à la volonté de développer un pôle « loisir » sur le territoire, la construction d'un multiplexe de cinéma par le même promoteur qu'Auchan est en cours. L'idée de départ visait plutôt la réalisation d'un pôle multisports qui n'a pas trouvé de partenaires. Il est un fort consommateur de foncier et vient en complémentarité du centre commercial Auchan localisé juste à ses côtés,
- un centre de la Croix Rouge.

**Projet 2 - Création d'un réseau d'entreprises avec portail Internet** : le projet a été abandonné faute de moyens humains suffisants actuels au sein de la CA. Le Feder n'a donc pas été mobilisé. La mobilisation du FSE avait été envisagée en termes de complémentarité financière mais n'a pas pu aboutir. Ce projet pourrait à l'avenir être réactivé. Seul, un annuaire des entreprises locales en ligne a été réalisé.



Perspective du front bâti de l'ilot Entre-deux

CA Val de France

**Projet 3 - Aménagement de la ZAE des Tissonvilliers III à Villiers-le-Bel** : l'extension de la ZAE se réalise sur 13 hectares. Les aménagements sont réalisés depuis 2011. Une année après, la CA Val de France rencontre de réelles difficultés de commercialisation des terrains. À ses débuts, la RATP a acquis un lot foncier en vue de la construction d'un centre bus dans le cadre de l'arrivée du tramway. Depuis, ses orientations budgétaires ont fait évoluer ses projets. Aucune autre vente n'a pu aboutir. Les raisons seraient liées au contexte économique actuel probablement renforcé par le fait que la commune de Villiers-le-Bel manque toujours d'attractivité. Le propriétaire du foncier AFTRP commercialise les terrains à 90€/m<sup>2</sup>, un prix de vente proche de celui du foncier près de l'aéroport de Roissy. La concurrence est ainsi très forte avec les disponibilités foncières à Roissy ou à Gonesse.



ZAC des Tissonvilliers

CA Val de France



Environnement CA Val de France

CA Val de France

Il n'existe pas de recherches actives d'entreprises locales où l'appauvrissement économique du tissu local se constate. Il est en plus vieillissant. Cependant, l'ancrage territorial existant est fort.

**Projets 5 – Expérimentation d'une démarche d'écologie territoriale sur les parcs d'activités économiques de Val de France** : la CA Val de France prépare ce projet depuis 2005 en collaboration avec la fondation Fondaterra<sup>1</sup> et la chambre de commerce et d'industrie départementale du Val d'Oise. Dans le cadre des actions innovatrices portées par le Conseil Régional et financées par le Feder, des sites pilotes ont été sélectionnés pour mettre en œuvre les conditions d'une écologie territoriale sur les parcs d'activités économiques. La CA Val de France est un site pilote, en collaboration avec des chefs d'entreprise, des communes, la chambre de commerce etc... Un travail sur la gestion des parcs d'activités a pu être défini, jusque-là sans gestionnaire depuis les années 70. Un important travail de requalification est programmé pour préserver les investissements réalisés. Un comité d'animation de parcs est mis en place avec l'ensemble des représentants des acteurs des parcs privés et publics. Le plan d'actions résultant prévoit des projets de :

- restauration inter-entreprises,
- mise en place d'un service en direction d'entreprises de transport de colis à la demande avec la création d'une association d'insertion d'ADP (Logipadif),
- mutualisation des déchets.

Depuis la création du PUI, cette expérimentation est généralisée à l'ensemble des parcs d'activités du Val de France avec un renforcement sur les besoins en services au sein des parcs, avec la notion de services solidaires (annuaire des entreprises, guide des parcs d'activités, gardiennage et sécurité des parcs). En complément, des actions environnementales sont engagées comprenant un volet de rénovation énergétique des bâtiments au sein du parc tertiaire privé (calcul de la valeur verte etc...).

**Projet 7 – Restructuration du centre commercial des portes de la ville** (périmètre du pôle de la gare à Garges-lès-Gonesse) : la démolition et la reconstruction du centre commercial seront opérées et intégreront les enjeux de développement économique du quartier. Une consession d'aménagement a été confiée en 2012 à un aménageur et l'opération se réalisera dans un délai de 5 ans.



CA Val de France

Centre commercial Les Portes de la ville

<sup>1</sup> L'étude IAU îdF « La politique régionale européenne en Île-de-France 2007-2013 » renvoie aussi à une autre fiche « initiative témoin » dédiée aux travaux de Fondaterra et l'expérimentation menée à Val de France.

**Trois projets supplémentaires ont été programmés mais au final abandonnés :**

**Projet 11 – Structuration de la coopération technologique entre les entreprises avec la création d'une plate-forme technologique :** une étude a permis de définir des actions pour répondre à des besoins de coopérations technologiques des entreprises locales. Le cabinet de consultants Sofred a réalisé une enquête de besoins auprès de près de 4 000 entreprises de très petite taille. L'étude a mis en valeur des besoins pour des entreprises spécifiques. En 2010, la structure économique n'a pas permis de mettre en place des infrastructures technologiques adéquates. Le secteur de l'automobile étant fortement représenté, il avait d'autres priorités de développement de ces activités.

**Projet 12 – Le projet d'extension du parc d'activités de la Muette (ZFU) à Garges-lès-Gonesse** a été abandonné car des risques de contentieux étaient trop importants avec l'un des propriétaires fonciers. Les délais de décisions du PUI n'auraient pas pu être respectés au regard d'une expropriation nécessaire. Une réflexion globale a tout de même été maintenue sur ce parc d'activités.

**Projet 10 : Offrir des services intégrés dans un équipement unique** avec la création d'une Maison de l'Emploi : ce projet a été abandonné par la CA Val de France qui a finalement adhéré à la maison de l'emploi localisée à Louvres, une mutualisation de moyens ayant été considérée comme plus opportune.

### Plan de financement de projets du PUI

| Exemples de financement de projets   | Maître d'ouvrage                               | Coût total éligible | Montant FEDER  |
|--|--|---------------------|----------------|
| Projet 1 - Espace d'activités mixte aux fonctionnalités multiples : ZAE de l'Entre Deux / Pointe 3/4 à Sarcelles   | EPA Plaine de France                           | 6 680 735,00 €      | 2 624 659,00 € |
| Projet 3 - Aménagement de la ZAE des Tissonvilliers III à Villiers-le-Bel dans une logique d'intégration environnementale  | Val de France (opération concédée à l'AFTRP)   | 1 699 771,82 €      | 849 885,91 €   |
| Projet 4 - Requalification du parc d'activités des Doucettes / Argentièrre à Garges-lès-Gonesse en misant sur les technologies performantes en matière d'économies d'énergie | Val de France                                  | 1 946 928,26 €      | 924 812,39 €   |
| Projet 5 - Expérimentation d'une démarche d'écologie territoriale sur les parcs d'activités économiques de Val de France   | Val de France                                  | 142 596,86 €        | 67 085,00 €    |
| Projet 6 - Restructuration urbaine du quartier de la gare de Garges/Sarcelles, phase 2: les Portes de la Ville   | Val de France (opération concédée à la SEM 92) | 8 997 991,00 €      | 1 099 708,00 € |
| Projet 9 - Création d'une École de la deuxième chance  | Ville de Sarcelles                             | 1 907 980,00 €      | 697 488,00 €   |

## Point de vue du porteur de projet PUI et avenir

- Depuis de nombreuses années, le territoire du Val de France est accompagné par des politiques d'aides à son développement (Politique de la ville nationale ou politique régionale européenne). Depuis 2007, la mobilisation des fonds Feder a donc été à nouveau entreprise.

Les indicateurs d'évaluation de l'utilisation des fonds Feder ne seraient pas adaptés à la réalité opérationnelle des projets.

- Entre l'élaboration du projet du PUI et les projets depuis mis en œuvre, des actions ont disparu. Systématiquement remplacées par d'autres, la CA Val de France a toujours souhaité privilégier leur caractère opérationnel. L'ensemble des actions mises en œuvre étaient en amont du PUI considérées par des études de faisabilité déjà engagées. Cela revêt une condition de bonne mise en marche et de réactivité pour le devenir du PUI. Le Feder a eu un effet accélérateur dans la mise en place des projets.
- Lors de la constitution du dossier PUI et l'identification des actions, la CA avait préparé des plans de financement intégrant des fonds FSE sans connaître véritablement les conditions d'éligibilité. Des actions se sont logiquement confrontées à une inadéquation en termes d'éligibilité. L'avancement méthodologique des actions et leur bonne préparation s'est progressivement mis en œuvre, notamment grâce à une confrontation en parallèle avec le Conseil Régional et la préparation d'un PACTE pour l'emploi et la formation. Des actions Feder ou FSE inscrites au sein du PUI et dans le PACTE n'ont pas pu bénéficier du cumul des financements sollicités. La Région n'ayant pas averti l'agglomération d'une incompatibilité de montage financier, certaines actions ont rencontré des difficultés de bouclage de financements. Un assouplissement de la politique Régionale a été ensuite constaté. Cela correspondait essentiellement à des actions financées au titre du FSE. La CA a alors du prendre à sa charge les manques financiers subis.
- La Préfecture de département du Val d'Oise ou celle de la Région ont toujours été aux côtés de la CA dans le cadre de l'instruction du PUI. Parallèlement, la réglementation européenne visant l'utilisation des fonds FEDER impose le renseignement d'indicateurs d'évaluation. Ces derniers ne seraient pas adaptés à la mise en œuvre opérationnelle des PUI.
- La difficulté essentielle rencontrée concerne l'évolution réglementaire de la politique régionale européenne. Entre les premiers dossiers Feder préparés avec le montage dans le logiciel Agadir et les pièces aujourd'hui demandées, il y a une multiplication des pièces justificatives demandées. Dès l'élaboration des projets, des devis sont exigés dont les limites en termes d'efficience sont vite atteintes quand des marchés publics sont ensuite à mettre en place. Le cadre réglementaire obéit à une volonté de rigueur mais sa confrontation aux réalités de terrain est très délicate, d'autant plus lorsque les règles évoluent au fil du temps. Les modèles de gestion proposés ont eux-mêmes évolué.
- La CA constate une difficulté d'appréciation des problématiques de terrain de la part des services instructeurs de l'État. La retranscription des directives européennes pourrait aussi être parfois difficilement appréhendée.
- Après 5 années de mise en œuvre du PO Feder, le FSE, qui avait la réputation d'être accompagné de lourdeurs administratives, semblerait aujourd'hui plus souple que le Feder. Les services gérant le FSE demandent moins de justificatifs que ceux du Feder dans le cadre de l'instruction des demandes de concours. Ce ne sont pas les actions d'aménagement qui engendrent le plus de difficultés mais celles associées à des demandes en fonctionnement (études, ingénierie, valorisation des actions). Les temps administratifs de préparation des dossiers sont contraignants pour les opérateurs. À titre d'exemple, la CA du Val de France gère un salarié consacrant un temps plein et demi uniquement sur la gestion administrative du PUI. Le coût financier de cette gestion n'avait pas été anticipé par la Communauté. Un vrai travail d'ingénierie financière sur les

fonds européens est à réaliser par l'opérateur souhaitant un PUI. Cela devrait être pris en compte pour les futurs programmes en 2014.

- À compter de 2014, la CA Val de France aura à nouveau d'importants besoins d'accompagnements financiers pour mettre en œuvre les projets économiques. La logique tend toujours à obéir à la notion de rattrapage de développement de son territoire par rapport aux autres territoires franciliens, voir plus simplement de lutte contre la spirale de pauvreté. Les problèmes socioéconomiques sont toujours aussi importants et les évolutions favorables sont faibles. Les dispositifs financiers européens doivent continuer à accompagner la dynamique économique construite depuis une dizaine d'années et en parallèle de l'ensemble des outils de financements de droit commun ou ceux spécifiques par exemple probablement mobilisables dans le Grand Paris.