

# DÉBAT PUBLIC EUROPACITY

15 MARS AU 30 JUIN 2016



## GRUPE DES ELU-ES EELV&A AU CONSEIL REGIONAL ÎLE-DE- FRANCE

Le groupe des Elu-es EELV&A au Conseil Régional Île-de-France défend l'idée que le projet EuropaCity n'est pas adapté aux enjeux du 21ème siècle, qu'il dénie son intérêt régional pour la population et n'est pas conforme aux engagements du SDRIF.

Convaincu que d'autres projets conformes aux engagements de la COP21 sont possibles, le groupe insiste sur l'obligation envers les générations futures de conserver le patrimoine agricole et la capacité locale de nourrir les Francilien-nes.

## CAHIER D'ACTEUR

### EuropaCity : Un projet prédateur pour l'environnement et les finances publiques

#### UN PROJET VIRTUEL QUI VEUT S'IMPOSER COUTE QUE COUTE DANS LE REEL.

Ce projet est le symbole d'un modèle d'urbanisation qui n'est plus soutenable compte-tenu des défis environnementaux, économiques et sociétaux du 21ème siècle qui se posent aux Francilien-nes.

EuropaCity est la mise en œuvre d'une idéologie qui considère que l'artificialisation de la nature est compatible avec une démarche environnementale. Or, les écosystèmes, même malmenés par des pratiques agricoles, peuvent encore être sauvés. Lorsqu'ils sont « consommés », c'est irréversible.

Ce projet promet des créations d'emplois qui ne s'appuient sur aucune étude indépendante. L'impact négatif sur les commerces de proximité et sur les sites touristiques franciliens n'est pas évalué. De surcroît, s'appuyant sur l'idéologie d'une croissance économique infinie, le montage financier global menace de consommer énormément d'argent public pour des retombées hasardeuses pour les habitant-es.

Enfin, ses promoteurs souhaitent « un modèle du monde digital [à] placer dans le monde physique » pour proposer des « expériences » de consommation et de loisirs. Nous affirmons qu'un projet durable devrait être au service des habitant-es plutôt qu'à la promotion de nouveaux modes de consommation.

#### UN DEBAT PUBLIC INCOMPLET

EuropaCity est au cœur du projet de la ZAC défendue par l'EPA. Pour une meilleure compréhension par le public et pour une vision globale de l'aménagement du Triangle de Gonesse, il aurait été préférable que le débat public porte sur l'ensemble des aménagements prévus (infrastructures de transports, logements, zones de bureaux, etc.). La question du choix d'implantation n'a également pas été débattue alors qu'une friche industrielle de plus de 100 ha est disponible de l'autre côté de l'autoroute A1, à quelques centaines de mètres.

# DES PROMESSES ILLUSOIRES

## L'ART DU « GREENWASHING »



### EuropaCity incompatible avec le SDRIF.

Immochan a fait le choix d'implanter EuropaCity sur le Triangle de Gonesse. Comme beaucoup d'aménageurs, il fait fi d'une réalité : l'artificialisation de terres agricoles est toujours irréversible.

Même si le SDRIF 2030 « permet » sous certaines conditions une urbanisation du site, il ne « l'oblige » pas. Cette nuance semble avoir été oubliée par tous les promoteurs d'EuropaCity qui de surcroît font fi de toutes les conditions nécessaires à une éventuelle urbanisation.

### Un bilan environnemental désastreux

Bien conscients de la faiblesse écologique de leur projet, les lobbyistes utilisent alors tous les artifices de la communication pour le présenter comme compatible avec les questions environnementales. Ils alignent les déclarations d'intentions, peu documentées (comme le souligne l'Autorité Environnementale), sur la consommation d'énergie et de l'eau et sur la gestion des déchets. Une pratique récurrente de communication que l'ADEME souligne dans son « Guide Anti Greenwashing » de 2012.

Le bilan environnemental devrait prendre en compte les impacts directs sur le patrimoine existant (zone humide, nappes phréatiques impactées, etc.) et indirects (« énergie grise » pour la réalisation et le fonctionnement

du projet, bilan carbone global annuel, etc.) qui questionnent le type d'activités proposées, notamment la piste de ski.

### Un temple de la consommation incompatible avec les enjeux de la COP21

La France doit impérativement enregistrer « des changements radicaux dans l'organisation de la production, de la consommation et des modes de vie ». C'est ce qu'affirme mot pour mot le Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable dans son rapport de 2013 sur le Facteur 4. Au lieu de s'en inspirer, le projet EuropaCity propose un nouveau lieu de consommation incompatible avec cet objectif.

**Aussi, devant double nécessité de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de relever les défis alimentaires de demain, il est primordial que le territoire du Triangle de Gonesse conserve sa vocation agricole et naturelle.**

## UN PROJET A CONTRE-SENS POUR LES HABITANT-ES

Alors que la population autour du site EuropaCity a bien d'autres besoins (emplois, éducation, services de proximité, etc.), les questions sur le type de commerces, de loisirs et de culture proposés sont plus que légitimes.

### Trop cher pour les habitant-es

Les mirages de nouveau quartier ou de rues ouvertes tentent de faire oublier qu'il ne s'agit pas d'espaces publics à destination de la population locale et que, comme à Aéroville, des groupes de jeunes pourront par exemple y être interdits d'accès, arbitrairement. On nous promet un lieu de loisirs, d'art et de culture, avec des partenariats prestigieux, mais aujourd'hui aucun document concret ne permet de valider le prêt d'œuvres de musée ou même de la participation des structures citées dans la plaquette et les débats. Par ailleurs, les prix annoncés (jusqu'à 200€ pour le cirque !) prouvent (s'il en était besoin) que les habitant-es environnant-es, loin d'être la population cible, ne sont finalement qu'un alibi pour le quartier d'affaires.

Les promoteurs d'EuropaCity, avancent l'argument que les commerces du site ne seront pas en concurrence avec les autres commerces du territoire car « haut de gamme ». Les accès aux activités de loisirs sont annoncés à des tarifs inabordables pour les familles alentours souvent modestes. Et lorsqu'en réunion publique, la question de l'accès aux restaurants est posée, les promoteurs répondent que les familles pourront « pique-niquer » dans le parc.

**Cette opération immobilière, ressemble avant tout à un projet financier hors-sol qui voudrait faire croire qu'il deviendra le phare culturel, récréatif et commercial de l'Europe. Nous y voyons là une formidable opération de communication déconnectée des réalités des populations.**

## **UN NON SENS ECONOMIQUE LE MIRAGE DES EMPLOIS LOCAUX**

Pour justifier ce projet, les défenseurs d'EuropaCity annoncent 4 200 emplois engendrés par le chantier et 11 800 pour l'exploitation. Il s'agirait d'une "priorité d'EuropaCity" selon les documents d'Immochan.

De quels emplois parle-t-on ? Pour qui ? Il est dommageable que les porteurs du projet s'appuient uniquement sur une étude de Sémaphores, qui ne prend pas en compte l'impact sur l'emploi existant, localement et à l'échelle de l'IdF.

D'autres études démontrent qu'en raison du niveau de qualification attendu et du niveau de formation des habitant-es, près de la moitié de la population active du Val-de-France est pré-exclue de ce spectre. Aussi, une étude commandée par la ville du Blanc-Mesnil, du cabinet de conseil Lafayette & Associés, remet en cause la promesse d'emplois pérennes. Les métiers concernés correspondent pour beaucoup à des postes "en tension", pour lesquels il existe déjà des difficultés de recrutement local en raison d'une inadéquation entre les offres d'emploi et les profils des populations sans emploi. Cette étude conclut à un déplacement d'emplois plutôt qu'une création.

La promesse de création de milliers d'emplois locaux semble difficilement tenable.

Tout laisse à croire que cette installation se fera au détriment du commerce de proximité, qui souffrira d'un transfert de clientèle et donc d'une perte sèche de chiffre d'affaires se traduisant in fine par des suppressions d'emplois. Cela pourrait aussi, à moindre mesure, concerner tout le secteur de l'attractivité touristique de la Métropole de Paris.

Cet impact négatif sur l'emploi existant n'est aucunement pris en compte par l'étude de Sémaphores, puisque celle-ci évoque les créations brutes d'emplois et occulte les suppressions induites.

**En raisonnant à l'échelle de l'IDF, on peut légitimement se demander quel sera le solde de cette opération et le gain réel en termes de création nette d'emplois.**

## **UN IMPACT NEGATIF SUR LES FINANCES REGIONALES**

**La « bulle » des centres commerciaux.**

Dans un contexte de fréquentation à la baisse des centres commerciaux (crise économique et sociale, développement des ventes par Internet...), la multiplication des grands projets ressemble à une fuite en avant inquiétante qui pousse certains analystes à parler d'une "bulle" des centres commerciaux. La France détient en 2014 le record européen du nombre de centres commerciaux avec 740 établissements. Dans la seule région parisienne, on compte 327 000 m2 nouveaux entre 2011 et 2014. On trouve dans un rayon de 20 km autour de l'emplacement de ce projet de gros centres commerciaux, tous dotés d'au moins 150 boutiques et d'une surface moyenne de plus de 80 000 m2. Quelle est l'utilité de créer 230 000 m2 supplémentaires sur EuropaCity quand les zones commerciales aux alentours, notamment à Roissy (Aéroville), Aulnay-sous-Bois (O'Parinor), Blanc-Mesnil (Plein-Air), Sarcelles (My Place) pourraient subir un impact négatif.

## L'optimisation fiscale, un risque pour les finances publiques

On pourrait enfin opposer que cette prétendue création de richesses bénéficierait à la population et aux finances publiques par la fiscalité induite. Là encore, les faits nous poussent au scepticisme.

Les enquêtes sur le sujet expliquent très bien les mécanismes d'optimisation fiscale qui permettent à une large part des revenus d'activités foncières et commerciales de ce type d'échapper à l'impôt et de les exonérer de la contribution à la solidarité nationale. Quand 90% des actionnaires des sociétés foncières qui interviennent en France dans les montages de projet comme celui d'EuropaCity vivent à l'étranger et échappent à l'impôt, ce sont autant de ressources en moins pour les finances publiques.

Ces opérations d'investissement s'apparentent à un pari risqué qui compromet la qualité de vie et les finances publiques locales. Au détriment de l'emploi local et du commerce de proximité, elles peuvent aussi laisser des bâtiments désaffectés à la charge des collectivités lorsqu'elles se concluent par un échec.

**Nous assistons en réalité à une privatisation des profits et à une socialisation des pertes, au détriment des Franciliens et des Val-d'Oisiers en particulier.**

## CHANGER DE MODELE UN IMPERATIF POUR L'AVENIR

Montage financier incertain, impact délétère sur le commerce de proximité, création d'emplois nette incertaine, consommation irréversible de terres agricoles, activités déconnectées des capacités financières des populations locales, consommation des finances publiques... Le projet EuropaCity ressemble plus à une opération immobilière au profit des investisseurs qu'à une opportunité pour la Région Ile-de-France.

Il existe de nombreuses expériences dans le monde pour de nouveaux aménagements, en adéquation avec les engagements issus de la COP21 et la préservation des terres agricoles. Elles pourraient être mises en œuvre en lieu et place d'EuropaCity qui propose un vieux modèle que l'on sait aujourd'hui délétère pour l'environnement... D'ailleurs, ne nous y trompons pas, si EuropaCity était « éco responsable », le groupe Immochan n'aurait pas besoin de tant de lobbyistes et de millions d'euros pour sa communication.



**cndp** Commission nationale  
du débat public

Commission particulière du débat public EuropaCity  
CNDP - 244 boulevard Saint-Germain - 75007 Paris  
Tél +33 (0) 800 74 65 80  
contact.europacity@debatpublic.fr  
<https://europacity.debatpublic.fr>