

DÉBAT PUBLIC

EUROPACITY



VERBATIM

Atelier « commerce » à Aulnay-sous-Bois

Lundi 4 avril 2016 - 19h00-22 h30

Salle « Chanteloup »

1 avenue de Nonneville

Début de la réunion à 19 h 15

Bruno BESCHIZZA, Maire d'Aulnay-sous-Bois

Merci Madame la Présidente. Si je voulais simplifier à l'extrême ce mot d'accueil, je dirais : « Bienvenue, et que la parole soit libre ». Bien évidemment, vous allez nous expliquer que dans le cadre d'un débat public, il y a des règles formelles et que l'on puisse les respecter. Parce que, je le répète, le débat public ce n'est pas deux mots qui s'alignent l'un après l'autre, c'est une procédure encadrée, voulue par le législateur, qui permet à la fin d'un processus d'aboutir à quelque chose. Nous avons ouvert les grands travaux de ce débat public à Gonesse, l'AMO a pu s'exprimer ; bien souvent le public a du mal, et c'est bien normal, à trouver du sens dans le formalisme procédural qui est très rigoureux. J'ai encore eu aujourd'hui des personnes qui m'ont dit : « on a eu du mal à s'inscrire sur internet », donc je pense qu'il faut qu'on s'améliore nous aussi élus, dans la communication que nous devons faire vis-à-vis des habitants de nos territoires pour que tout le monde puisse se sentir associé.

Et finalement le deuxième mouvement de ma prise de parole pour vous accueillir est que je ne pouvais pas imaginer vous accueillir en tant que maire d'AULNAY-SOUS-BOIS, avoir un débat public d'un projet de cette dimension sans qu'il ne se passe au moins un événement sur ma ville, parce que, pour les Aulnaisiens et les Aulnaisiennes, on parle du même bassin de vie, d'un bassin d'emploi, avec des inquiétudes, des espérances, c'est pour ça que vous verrez bien que je ne suis dans une prise de position aujourd'hui, mais je suis le maire qui accueille. Vous connaissez mes positions, vous avez pu les lire, tant en tant que maire d'AULNAY-SOUS-BOIS qu'en tant que Président de Terre d'Envol, mais le message de ce soir, et c'est particulièrement important parce que j'ai commencé à voir des articles qui parlaient de la forme, est que tout le monde puisse s'exprimer.

Quel échec si nous montrons que nous ne sommes pas capables, sur des sujets aussi structurants, qu'on soit pour, contre, ou en phase de questionnement, de laisser s'exprimer toutes les parties, pour qu'à la fin ne soit pas dit que le débat a été biaisé.

C'est vraiment pour cette raison que je suis particulièrement satisfait d'accueillir le débat, ici à AULNAY-SOUS-BOIS ; je salue l'ancien maire d'AULNAY-SOUS-BOIS qui est présent dans la salle, Gérard SÉGURA, parce que je pense que là on peut être tous d'accord, et de manière non partisane, sur cet état d'esprit.

Merci à toutes et à tous.

(Applaudissements)

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Merci Monsieur le Maire. Je pense que la plupart d'entre vous a déjà participé à une réunion, mais peut-être pas, donc je vais en rappeler les principes.

Les principes du débat reposent sur trois points :

- la transparence : ce qui est dit est retranscrit, et n'est retranscrit dans le compte-rendu que nous ferons à la fin de ce débat que ce qui est dit ou écrit et communiqué pendant le débat,
- le principe d'équivalence du droit à la parole : chacun a le même droit à la parole, et c'est pour cela qu'on est obligés parfois de réduire les temps de parole de manière à ce que tout le monde puisse s'exprimer, mais nous prévoyons des temps un peu plus longs pour des expressions plus approfondies
- l'argumentation, parce que sans argumentation il n'y a pas de débat : on dit qu'on est pour ou qu'on est contre, mais on explique pourquoi, et on apporte des éléments.

Pour construire ce débat, beaucoup de gens travaillent, apportent des informations, pas seulement le maître d'ouvrage, toute une série d'institutions, de structures qui détiennent des données qui sont peu contestables, voire incontestables le plus souvent, et qui permettent de donner des bases à la réflexion et de dépasser des *a priori*.

Un dernier principe que je tiens vraiment à rappeler : celui de la sérénité de ces débats. Il est clair que l'on débat d'un projet, pas de personnes. Cela veut dire que chacun doit le respect à celui qui prend la parole, et que toutes les paroles qui pourront apparaître injurieuses, voire menaçantes, je les interromprai, car cela ne fait pas partie du tout du débat.

Ce débat rencontre une difficulté un peu particulière, qui est celle d'avoir d'une mobilisation extrêmement large, ce soir vous êtes nombreux, mais on voit bien que le fait que ce projet soit éloigné dans le temps fait que beaucoup de personnes ont un peu de difficultés à se situer ou à se mobiliser. Nous faisons tout ce que nous pouvons pour

diversifier les moyens de mobilisation et recueillir l'expression des habitants, nous avons inauguré cette semaine un dispositif tout à fait nouveau, avec évidemment quelques petits « couacs » au départ comme à chaque fois qu'on inaugure quelque chose : le DP BUS, autobus à impériale qui se déplace à différents endroits et qui permet dans différents sites à des petits groupes en petites structures de venir s'exprimer sur le projet. On en attend beaucoup. Il y a évidemment le site internet, et c'est vrai que vous disiez que des personnes avaient eu des difficultés à inscrire quelque chose, nous avons vu que nous avons effectivement un courriel parce qu'il n'arrivait pas à accéder directement au site, il faut que l'on regarde cette question de près parce que la voie internet est aujourd'hui une voie indispensable d'expression.

Je souligne à cette occasion que beaucoup de questions sont posées et que le maître d'ouvrage répond dans des délais extrêmement brefs à ces questions. Je ne peux qu'encourager tout le monde à lire régulièrement ce qui paraît sur le site parce qu'il y a énormément de réponses à des questions que les uns et les autres vous pouvez vous poser qui figurent à travers ces réponses du maître d'ouvrage et de temps en temps de la Commission, voire, ce n'a pas encore été le cas aujourd'hui, mais ça peut être le cas de l'Établissement public d'aménagement voire du département si c'est une question qui le concerne.

C'est Laurent PAVARD qui va animer cette réunion, nous nous sommes réparti l'animation de ces réunions par thèmes entre les différents membres de la Commission. Vous allez voir que cela va se dérouler en deux parties, il y a déjà eu une réunion de ce type qui a eu lieu à Sarcelles, on l'a un petit peu modifié au regard de l'expérience de cette première séance, mais nous avons gardé le principe de ne pas avoir qu'une réunion en grand appareil, mais de travailler aussi en plus petits groupes, ce qui s'est montré tout à fait intéressant et fructueux.

Je vais passer la parole à Laurent PAVARD qui va vous expliquer le déroulé précis.

Laurent PAVARD, Membre de la Commission particulière du débat public sur le projet EuropaCity

Merci. Sur un projet de l'importance d'EuropaCity qui pose toute une série de questions sur un grand nombre de thématiques : le commerce, la dimension culturelle, les enjeux économiques, les enjeux d'emploi, d'environnement, etc., nous avons choisi de traiter des thématiques particulières lors de soirées particulières. La thématique de cette soirée, qui est la deuxième que nous tenons sur ce sujet, c'est le commerce.

Vous avez, affichées à l'écran, l'ensemble des thématiques qui seront traitées lors du débat, avec les dates et les lieux des réunions que nous organiserons.

Ceci pour vous demander de vous cantonner, dans la mesure du possible, à cette thématique de ce soir : le commerce.

Dans un premier temps nous demanderons au maître d'ouvrage de nous présenter son projet en mettant évidemment un focus sur la partie commerciale. Alliages & Territoires a choisi de partager son temps entre lui-même, pour une dizaine de minutes, et la Chambre de commerce et d'industrie d'Ile-de-France qui va, en cinq minutes à peu près, nous présenter une étude qui a été faite à la demande du maître d'ouvrage.

Cette première séquence sera suivie d'une séquence de questions-réponses, que nous prévoyons d'une vingtaine de minutes. Pour la discipline, et que chacun puisse s'exprimer normalement, nous vous demanderons de respecter un temps de parole mesuré, c'est-à-dire si vous avez une question à poser d'essayer de la poser en une minute, si vous avez une prise de position, essayer de rester dans les trois à cinq minutes, pour ne pas consommer tout le temps de parole qui est assez mesuré ce soir.

Ensuite, nous allons aborder un temps d'échange par table, c'est un peu le thème de cette soirée, c'est-à-dire le thème d'atelier. Nous allons nous répartir, il y a cinq ou six tables qui sont à l'arrière de la salle, nous vous demanderons de vous répartir entre ces tables, et d'évoquer et de discuter un certain nombre de sujets et de questions qui, dans le domaine commercial, se posent à la vue du projet EuropaCity. Chaque table désignera un rapporteur qui ensuite viendra en quelques minutes donner l'essentiel des propos qui se sont tenus dans une phase de synthèse.

À l'issue de cette phase de rapportage, nous ouvrirons une deuxième phase de questions-réponses que nous allons ouvrir un peu plus que la thématique commerce ; s'il y a des sujets qui débordent le commerce que vous souhaitez évoquer, vous pourrez à ce moment-là les aborder, mais dans un temps de parole qui restera limité à une quinzaine de minutes pour que nous ne terminions pas cette soirée trop tard.

Ensuite, nous redonnerons la parole au maître d'ouvrage pour qu'il nous fasse part de ses réactions à l'écoute de toutes ces interventions.

Enfin Madame BRÉVAN donnera une synthèse de clôture de notre atelier qui se terminera je l'espère vers 22 heures.

Je vais donner la parole à Monsieur DALSTEIN, pour présenter, suivi de la Chambre de commerce, votre projet.

Christophe DALSTEIN, Directeur d'EuropaCity, Alliages & Territoires

Merci. Bonsoir à tous. Tout d'abord, merci Monsieur le Maire de votre accueil démocratique au sein d'Aulnay et de Terre d'Envol, nous y sommes très sensibles, ainsi qu'aux propos de Madame la Présidente, parce qu'effectivement nous avons vécu une expérience malheureuse la semaine dernière, où les choses ne se sont pas passées dans ce cadre permettant la libre expression de tous. Nous y sommes, nous aussi maître d'ouvrage, attachés.

Je vais brièvement vous présenter le projet en trois parties, et je passerai évidemment beaucoup plus de temps sur la troisième partie liée au programme commercial.

Tout d'abord, pourquoi le projet EuropaCity? Ce projet est à la rencontre de l'évolution des modes de vie, la société du temps libre dans laquelle nous vivons, la révolution digitale, et une ambition pour un territoire. C'est un projet qui s'inscrit dans des dynamiques fortes, les dynamiques du Grand Paris, on voit là la carte de la Société du grand Paris faisant apparaître les hubs du Grand Paris. On voit bien, je vais me permettre de commenter, sur ce territoire-là sur la ligne 17 entre la station de métro triangle de Gonesse et celle du Parc des Expositions, ce grand territoire de projet qu'est ce hub dans lequel le projet EuropaCity s'inscrit pour être une nouvelle destination qui participerait à l'attractivité de ce territoire, et contribuerait à son développement économique.

J'ai souhaité ajouter cet élément avec un certain nombre de chiffres par rapport à la présentation que nous avons faite à Sarcelles parce que nous ne sommes pas au sein d'un territoire figé. Nous sommes au sein d'un territoire qui est en évolution, qui a des potentiels importants, et je voudrais juste rappeler que nous sommes, que ce soit la Seine-Saint-Denis ou le Val-d'Oise, dans un territoire en expansion démographique, que c'est un territoire jeune, très jeune par rapport à la moyenne nationale, que c'est un territoire où il y a déjà beaucoup d'emplois et où les prévisions, notamment celles portées par l'aménageur, l'Établissement public d'aménagement de La Plaine de France au regard de la multitude de projets sur le territoire, fait qu'il y a un potentiel de développement d'emplois important, indépendamment de notre projet ; beaucoup de nouveaux logements, 60 000, sont prévus d'ici 2030 ; et enfin l'aéroport de Roissy-Charles-De-Gaulle avec les perspectives de croissance telles qu'elles sont prévues par Aéroports de Paris.

On voit là, c'est une carte de la Direction régionale de l'équipement, une carte de l'État, où apparaissent les principaux territoires de projet : le projet EuropaCity se situerait sur le site du triangle de Gonesse, mais vous voyez les principales zones de projet en jaune, et on voit bien que s'agissant de ce territoire dans le Val-d'Oise, de ce large territoire allant de Parinor 2 et intégrant l'ensemble de l'aéroport de RCGD, que ce soit d'un côté ou de l'autre de l'autoroute, que ce soit dans la Seine-Saint-Denis ou dans le Val-d'Oise, l'État a bien répertorié ce territoire comme un territoire dynamique par rapport au projet.

Je viens maintenant au projet, qui s'inscrit dans une dynamique publique d'aménagement. Nous sommes au sud et nous regardons vers le nord, c'est une photo de l'Établissement d'aménagement de La Plaine de France, et l'on voit qu'il est prévu un projet d'aménagement qui s'appelle « l'Opération d'aménagement du triangle de Gonesse », sur 280 hectares, situé juste en face d'AULNAY-SOUS-BOIS, de l'ex-usine PSA d'Aulnay. Le repère le plus marquant peut-être dans le paysage c'est le IKEA de Parinor 2. La puissance publique, c'est-à-dire la Région, a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce territoire, sous réserve de desserte de ce site par les transports en commun, et le métro du Grand Paris prévoit de désenclaver ce territoire avec une station de métro qui se situerait ici.

Le projet EuropaCity, on le voit là dans son développement, se développerait sur une emprise de 80 hectares avec un système assez simple, même si ce soir nous ne sommes pas là pour parler d'architecture : un parc central de 10 hectares, librement accessible avec une grande place, une rue piétonne de 1,5 km desservant l'ensemble des programmes, et une connexion directe à la future station de métro ainsi qu'à l'échangeur qui existe déjà à la jonction de la Francilienne et de l'A1, et un échangeur reconfiguré sur le territoire de la Seine-Saint-Denis à cet endroit-là.

Le programme, les principaux équipements, parce que ce projet sur 80 hectares se développerait à l'échelle d'un quartier, sont : un parc à thème, une ferme urbaine de 7 hectares, des salles de spectacle, une grande halle d'exposition au sujet de laquelle nous travaillons actuellement à la programmation avec la Réunion des Musées Nationaux-Grand Palais, un parc des neiges donc une piste de ski indoor, un parc aquatique couvert qui serait le plus grand parc aquatique couvert de France.

Le programme serait de 760 000 m², dont le tiers des surfaces serait dévolu au commerce. Je viens maintenant au programme commercial, pour vous dire tout d'abord en nombre de visites : 31 millions de visites seraient attendues, dont 6 millions de touristes. C'est à la fois un projet, une destination, qui serait à la fois pour les

Franciliens et pour les excursionnistes, c'est-à-dire les gens qui viennent pour la journée, jusqu'à environ 2 heures en voiture ou 1h de train, puisque le projet serait proche de l'aéroport de Roissy-Charles-De-Gaulle.

Quelle typologie de commerces ? Je voudrais d'abord, et pardon je vais utiliser un certain nombre d'anglicismes, illustrer que le commerce aujourd'hui est en révolution très forte et qu'entre le magasin physique et le digital, dès à présent l'offre de commerce est en cours d'évolution profonde, et ce n'est qu'un début. Demain, le magasin qui est là va devoir intégrer l'ensemble de ces services. Le projet EuropaCity, dont le calendrier de réalisation serait une ouverture en 2024, soit à une échéance de plus de 8 ans, doit intégrer dans son offre commerciale ces évolutions très fortes des systèmes de consommation que nous vivons aujourd'hui dans les systèmes plus traditionnels que nous connaissons.

Les typologies de commerce qui seraient prévues au sein d'EuropaCity :

- c'est d'abord trois grands magasins, ce qui existe à Paris sur le boulevard Haussmann, avec des enseignes françaises ou étrangères, et notamment à destination de la clientèle touristique ;
- c'est, par rapport à l'évolution de ces modèles de commerce, à la fois des boutiques-atelier, on a l'illustration de quelque chose qui existe à Paris dans le 12^e arrondissement, qui s'appelle l'Établisienne, où l'on peut venir réparer ses propres objets, et c'est une tendance évidemment forte que de trouver des lieux comme celui-ci,
- des enseignes inédites, parce que le projet serait un équipement très attractif, et donc on pourrait accueillir des enseignes qui aujourd'hui ne sont pas présentes en France,
- des lieux d'exposition, et ça, c'est une tendance très forte dans les expositions de commerce,
- des magasins éphémères, c'est-à-dire que l'objectif n'est surtout pas de figer une offre commerciale dans des cellules commerciales, mais bien de pouvoir permettre un renouvellement permanent de l'offre qui serait développée.

Dans les showrooms, j'ai voulu mettre le magasin Citroën sur les Champs-Élysées : vous n'allez pas au magasin Citroën pour acheter une voiture, mais vous y allez pour monter dedans, la voir. C'est une illustration comme peuvent l'être les Apple Store de ce que sont ces lieux de showroom, où demain on n'opposera pas le fait de pouvoir tester ce produit en magasin, partir avec, peut-être l'acheter plus tard sur internet, peut-être l'acheter en magasin et se le faire livrer chez soi... Cette tendance sur les showrooms est une tendance très forte dans l'évolution des lieux de commerce, et c'est quelque chose que nous souhaitons développer.

Les pop-up store, c'est-à-dire les magasins éphémères : ici c'était IKEA qui s'était installé sur le parvis de la Gare Saint-Lazare. L'objectif de ce projet est de pouvoir offrir un volume capable, qui permettrait ce renouvellement permanent de l'offre.

Les grands magasins : à dessein nous avons mis des enseignes qui ne sont pas des enseignes françaises, qui pourraient aussi, par leur architecture, contribuer au renouvellement très fort du lieu. Aujourd'hui le projet est très homogène dans son architecture, bien entendu tous ces grands magasins auraient une architecture qui permettrait d'exprimer l'univers de la marque.

Je continue sur les typologies de commerce et je vais un peu accélérer :

- des commerces collaboratifs, et c'est très fort : on peut se dire que nous sommes à un moment où la relation directe le fournisseur et le consommateur est une tendance de fond, et bien entendu un groupe comme le nôtre intègre ces évolutions, et le projet viserait à offrir une offre importante pour pouvoir permettre cette offre de commerce collaboratif,
- des magasins d'expérience : des magasins de marque, dédiés à l'univers d'une marque, on voit un magasin Lego
- des curated-store, c'est-à-dire des magasins où un artiste vient donner l'expression de l'ensemble de son univers.

Voilà quelques illustrations, notamment la Ruche qui dit oui, des concept-store comme on a là au Japon, ou des enseignes qui aujourd'hui n'existent pas dans la dimension physique, comme Amazon, Etsy, et qui cherchent à trouver une dimension directe avec leurs clients.

Nous avons construit un cahier des charges très exigeant qui évoluerait évidemment encore, sur la base duquel nous accueillerions dans le projet EuropaCity les enseignes :

- soit parce qu'elles vont créer une architecture exceptionnelle, qui permet d'exprimer l'univers de leur marque,
- soit parce qu'elles viennent développer une offre inédite qui n'existe pas aujourd'hui sur le territoire français,
- soit parce qu'elles viendront faire une collection spécifique à EuropaCity qu'on ne trouverait pas ailleurs,

- soit par rapport aux évolutions des modes de consommation, un lieu qui serait le promoteur d'une consommation responsable.

C'est notre exigence. Bien entendu, cela veut dire que nous sommes dans un nouveau modèle économique. Le commerce serait le tiers des surfaces développées dans le projet EuropaCity. Le visiteur viendrait moins souvent, de plus loin, ce n'est pas un projet qui vise à une attractivité de proximité : on ne viendra pas là acheter son pain, son poisson, faire ses courses alimentaires. Ce n'est pas l'objectif de ce projet. Le visiteur viendrait moins souvent et de plus loin, et la principale raison serait les expériences à vivre, on ne viendra pas pousser son chariot et partir à la fin de sa journée pour faire ses courses. On viendrait dans ce lieu en famille, passer une demi-journée au parc aquatique et voir un spectacle de cirque le soir.

Je vais jusqu'au bout de la comparaison, parce que le porteur du projet s'appelant le groupe Auchan, EuropaCity = centre commercial et je voudrais aller dans le sens de cette démonstration entre un centre commercial traditionnel et nous les connaissons bien, nous en avons fait un certain nombre et nous sommes nous-mêmes présents dans un certain nombre de centres commerciaux du territoire : la locomotive, le déclencheur de visite, c'est une grande surface alimentaire. Là, ce sont des équipements de loisir, des équipements culturels et des activités événementielles qui seraient les éléments déclencheurs de visite.

Dans un centre commercial régional, on vient en moyenne 15 à 20 fois par an, parce qu'on vient pour la récurrence alimentaire. Dans ce projet, évidemment en fonction de sa distance, par rapport à ses envies, on viendrait 1 à 2 fois par an. La zone de chalandise, d'un centre commercial, c'est moins de 30 minutes, et en Ile-de-France c'est moins de 20 minutes en voiture. Évidemment, la nature de l'attractivité du projet, parce qu'on viendrait moins souvent et de plus loin, serait différente : moins de deux heures pour les Franciliens et les excursionnistes.

Et puis on vient aujourd'hui dans un lieu de commerce pour une densité du bien de consommation, et là, par rapport au projet que je vous ai présenté, bien sûr que le commerce est une composante, mais il n'est qu'une des composantes.

Pour finir, je voudrais résumer : l'ambition est un lieu de destination, pas un lieu de commerce de proximité, pas un lieu de commerce sur les flux de transport ; c'est la création de volume d'espace capable, qui permettrait d'accueillir une offre qui se renouvellerait tout le temps, une offre évolutive ; d'être un lieu qui permettrait la relation directe entre le fournisseur et les consommateurs ; une offre de service intégrée, ça va de soi, on n'a pas le temps de le développer, mais c'est évidemment un point important ; un cahier des charges qui serait exigeant. Nous commençons dès à présent à travailler avec un certain nombre de marques et d'enseignes, il y en a plein qui sur un projet à 8-10 ans, y compris des enseignes qui ne sont pas aujourd'hui en France, expriment l'envie de se développer dans un projet comme celui-ci. La commercialisation du projet interviendrait à partir de 2019, et bien entendu nous avons l'ambition de faire ce projet s'il se réalise, avec le territoire, avec les entrepreneurs du territoire, et donc nous mettrions un dispositif partenarial avec tous les entrepreneurs locaux, avec toutes les enseignes locales qui auraient envie d'innover pour développer une offre dans ce projet.

C'est un projet de financement privé, 3,1 milliards d'euros, ce qui en ferait le plus important projet privé dans notre pays. Le calendrier du projet serait un début de construction en 2019 pour une ouverture en 2024.

Nous avons souhaité l'année dernière confier une étude à la Chambre de commerce de Paris Ile-de-France pour pouvoir avoir une analyse à la fois du commerce sur le territoire, pour ne pas tomber dans le fantasme de ce qu'est la réalité de l'offre du commerce de proximité, et puis voir comment les commerçants, qu'ils soient dans les centres commerciaux, dans la Seine-Saint-Denis ou dans le Val-d'Oise, réagiraient à notre projet.

Je vous propose de confier la parole à la représentante de la Chambre de commerce de Paris Région Ile-de-France.

Merci.

(Applaudissements)

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Bonsoir à tous.

Effectivement, nous avons réalisé une étude sur l'année 2015, entre le mois de mai et le mois de novembre. Il s'agissait d'abord de réaliser un état des lieux du commerce, qui a été fait sur 16 communes dont 7 en Seine-Saint-Denis et 9 sur le Val-d'Oise, ce qui représente un rayon de 6 km autour du projet EuropaCity, et également une approche Csur l'offre de centres commerciaux qui cette fois était une approche à l'échelle des départements parce que la constitution de cette offre de centre commercial était très spécifique et répondait à un historique tout à fait particulier.

Le commerce sur la zone d'étude représente 4 607 commerces. 62 % sont en Seine-Saint-Denis ; cela s'explique parce que le territoire de la Seine-Saint-Denis est un territoire urbain dense. La part sur le Val-d'Oise est de 38 % ; nous sommes sur un secteur un peu plus périurbain. Nous avons identifié 12 centres commerciaux sur cette zone, et 2 ayant une importance super-régionale : Aéroville et O'Parinor.

La spécificité du commerce sur cette carte sur le Val-d'Oise c'est de constater que le commerce se réunit autour des centres-villes, et que les grandes surfaces sont plutôt localisées en périphérie ; sur la Seine-Saint-Denis, on constate une densité avec les centres commerciaux implantés relativement près les uns des autres.

Le diagramme suivant montre le nombre de commerces par commune : on constate que la commune d'AULNAY-SOUS-BOIS est celle qui concentre le plus de commerces, avec plus de 1 000 commerces identifiés, et on va jusqu'à Bonneuil-en-France qui n'en compte que 10. C'est très contrasté, et on retrouve ici le côté périurbain des communes du Val-d'Oise.

En ce qui concerne la répartition de l'offre commerciale par type d'activité, la zone d'étude marque une représentation importante de ce qui est lié à la personne, que ce soit des services ou des commerces, et une bonne offre alimentaire. Ressort également la concentration d'hôtels/cafés/restaurants, qui est également remarquable.

Il existe une disparité entre la répartition en Seine-Saint-Denis et sur le Val-d'Oise, relativement légère, mais on remarque tout de même que le Val-d'Oise concentre l'alimentaire, l'habitat, l'automobile et les cafés/restaurants, alors que la Seine-Saint-Denis centralise plutôt l'offre de culture/loisir et d'agence.

Sur la zone d'étude, nous avons également fait un focus sur les deux centres commerciaux que nous avons jugés stratégiques, qui ont des profils très différents : O'Parinor est un centre commercial de première génération, qui a ouvert en 1974, et qui est aujourd'hui en concurrence sur le territoire avec Aéroville, un centre commercial de dernière génération ; ils proposent tous les deux des offres assez différentes. En termes d'opportunités sur le territoire, on voit que O'Parinor va poursuivre sa commercialisation et sa différenciation, et qu'Aéroville est implanté dans une zone où il y a de nombreux projets et que son attractivité va encore se renforcer.

Mon collègue du Val-d'Oise va vous présenter les résultats de l'enquête qui a été faite auprès de 10 % des commerçants de la zone d'étude.

Bertrand TRIACCA, Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise

Nous avons enquêté auprès des commerçants de l'ensemble de la zone d'étude, afin de voir comment ils ressentent le projet en tant qu'entrepreneurs sur le territoire.

Sur l'ensemble des commerces recensés, nous nous sommes concentrés sur les commerces actifs en faisant totalement abstraction de la partie vacante, et nous avons choisi d'enquêter 10 % des cellules actives du territoire, ce qui représente 398 commerces.

Nous avons regardé la notoriété du projet EuropaCity auprès des commerçants, avec un résultat assez contrasté : un peu plus de la moitié des commerçants qui n'ont jamais entendu parler du projet EuropaCity, sachant que le bouche-à-oreille pour ceux qui connaissaient le projet était la principale source de connaissance.

Nous leur avons fait visionner le film du projet EuropaCity afin de recueillir leur avis sur le projet : les principaux qualificatifs qui ressortaient étaient les termes de : beau, attractif, moderne, futuriste ; les aspects négatifs qui ressortaient en priorité étaient essentiellement sur le côté démesuré du projet.

Nous leur avons demandé également de noter et estimer l'impact que pouvait avoir le projet EuropaCity sur le territoire. Ce qu'il en ressort c'est que sur le développement économique du territoire et l'image du territoire, EuropaCity remporte un large consensus auprès des commerçants. L'avis est beaucoup plus contrasté à partir du moment où on leur demande l'avis sur le commerce, mais quoi qu'il en soit les avis sont plutôt neutres, avec une difficulté à se projeter à long terme, étant donné que la majorité des commerçants ne mesurent pas d'impact significatif sur leur propre commerce.

Le positionnement des commerçants a également été mesuré : les commerçants apparaissent dans l'ensemble favorables au projet ; on note un quart des commerçants réfractaires à l'idée du projet EuropaCity. Par contre, les commerçants qui sont également habitants du territoire estiment fréquenter le projet EuropaCity pour près de trois quarts s'il voit le jour.

Pour conclure, ma collègue va vous parler de l'approche prospective qui a été développée lors de cette enquête.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Concernant l'approche prospective, nous avons constaté comme l'a dit tout à l'heure Monsieur DALSTEIN, que le commerce est en train de muter, et que pour continuer à attirer des clients le concept des centres commerciaux est en train d'évoluer et doit continuer à évoluer. Parallèlement, il faut que les commerces aussi évoluent, dans les services rendus aux clients et dans leur concept, et ces deux facteurs cumulés font que les centres commerciaux continueront à être attractifs.

Nous avons parallèlement un questionnement sur l'avenir, puisque nous avons constaté sur nos territoires d'étude qu'il y a des centres commerciaux qui sont en difficultés, ceux de petite taille ou de taille moyenne ; d'autre part il y a de grands équipements commerciaux qui selon nous doivent se maintenir dans le futur parce qu'ils continuent à avoir du succès, et que c'est un concept qui n'est pas remis en cause par les clients ; on observe également un retour vers le commerce de proximité.

Nous pensons que globalement la clientèle sera attirée par le commerce de proximité, et des grosses structures type centres commerciaux et autres. Dans ce contexte, nous pensons que le projet EuropaCity pourrait trouver sa place.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci Madame. Ces exposés ont permis de broser le tableau de fond de tout ce projet. À présent nous avons pendant une vingtaine de minutes une séance de questions-réponses. À vous de poser des questions ou d'intervenir sur le projet EuropaCity, en restant concis pour que chacun puisse s'exprimer.

Jean-François WOLFF, habitant de Pavillons-sous-Bois

La personne de la Chambre de commerce a montré la perception des commerçants des alentours d'après leur sondage vis-à-vis d'EuropaCity. J'ai constaté qu'effectivement en tant qu'image EuropaCity est bien ressentie puisqu'on a deux notes de 15 sur 20 à peu près. Par contre je constate que sur trois notes sur 20, pour trois ressentis en tant que commerçants, trois sont en dessous de 8 et même je crois bien en dessous de 7, et le monsieur nous a dit : « bilan contrasté ». Trois notes en dessous de 7, je n'appelle pas ça un bilan contrasté, j'appelle ça un bilan négatif. Peut-être que Monsieur pourra s'expliquer.

Laurent PAVARD, CPDP

Bien on va vous répondre, je précise que tous ces documents seront mis en ligne et ont été passés un peu vite, vous pourrez vous y référer sur le site internet du débat.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

C'est la difficulté de présenter une étude aussi longue sur un délai aussi bref. Ce qu'on constate, comme vous l'avez dit, en termes d'image, c'est que le projet EuropaCity est très bien ressenti : image du territoire, développement économique très positif.

Dès lors que l'on aborde la question des centres commerciaux, effectivement les commerçants considèrent qu'EuropaCity va rentrer en concurrence directe avec les centres commerciaux d'où la note de 5,5 sur 20 que vous voyez, avec des contrastes entre le 93 et le 95 en termes de position.

Après, nous leur avons demandé s'il allait y avoir un impact sur le commerce de proximité. C'est le schéma du bas, et là ils sont un peu plus nuancés. Après, nous avons resserré la question sur leur commerce à eux, et c'est sur cette question que 50 % des commerçants pensent qu'il n'y aura pas d'influence sur leur commerce à eux.

Voilà, pour répondre à votre question.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci Madame, une autre question ?

Kamel LAKAL, Président de l'Association des Commerçants du Centre D'AULNAY-SOUS-BOIS

Je représente 230 commerçants sur le boulevard. En ce qui nous concerne, nous avons été effectivement sondés et je n'ai pas constaté le même type de points de vue positifs. Effectivement c'est très beau et attractif en termes de loisirs et d'espace culturel, sur la partie commerce, les commerçants sont inquiets. Quant à la projection sur autant d'années, ils ont du mal déjà à se projeter sur l'année prochaine.

Laurent PAVARD, CPDP

Je ne sais pas si votre intervention appelle une réponse, peut-être pourriez-vous préciser comment vous avez constitué votre échantillon, parce que j'ai l'impression que vous avez plus de commerçants dans le Val-d'Oise que dans la Seine-Saint-Denis.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Non, nous avons plus de commerçants sur la Seine-Saint-Denis que sur le Val-d'Oise et nous sommes partis du postulat suivant, que nous avons interrogé 10 % des commerces actifs de chaque commune. Les résultats que vous voyez, Monsieur, sont les résultats cumulés sur 16 communes, c'est pour cela aussi que les résultats d'Aulnay ne ressortent pas nettement. Il faut savoir qu'il y a des communes qui sont très favorables à l'arrivée d'EuropaCity, et d'autres moins. L'étude décline les résultats de l'enquête à l'échelle de chacune des communes, je pense que la Commission de débat public va les mettre en ligne.

Laurent PAVARD, CPDP

Comment les avez-vous sélectionnés ? Au hasard, ou sur le volontariat ?

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Sur la base du volontariat des commerçants de toute façon on ne peut pas les forcer à répondre à une enquête s'ils ne le souhaitent pas.

Laurent PAVARD, CPDP

Bien. D'autres questions ?

Jean-Louis KARKIDES, Président de l'Association Vivre Mieux Ensemble à Aulnay

Je ne comprends pas tellement pourquoi on a passé un film un peu propagande, puisque fait par EuropaCity. Que la première perception après un tel film soit positive... Il aurait mieux valu un film qui aurait été fait par quelqu'un de plus neutre.

Je rejoins bien sûr aussi la position de Monsieur LAKAL, nous avons distribué dans tous les commerces d'Aulnay des affiches pour faire venir tous les Aulnaisiens à ce débat. Je n'ai pas vu un seul commerçant qui soit favorable à ce projet.

D'autre part, je voudrais savoir pourquoi la Chambre de commerce d'Ile-de-France qui a fait une enquête a montré que pour un emploi créé dans ce genre de grand centre commercial, cela détruisait de deux à cinq emplois dans les commerces de proximité.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Je vais me contenter de vous répondre sur la question du commerce, parce que la référence que vous faites sur l'emploi n'émane pas de notre étude, donc je ne me prononcerai pas sur vos chiffres.

Pour faire bref et net, les résultats de l'appréciation des commerçants d'Aulnay sur le projet EuropaCity sont les suivants :

- 48 % de défavorables,
- 46 % de favorables,
- 11 % de personnes qui ne se prononcent pas.

Et nous avons interrogé 10 % des commerçants de la commune.

Laurent PAVARD, CPDP

Une question au fond, Monsieur ?

Intervenant¹, chef d'entreprise aulnaisien

Ma question directement à la Chambre de commerce : c'est une étude qui a été faite auprès des commerçants ; mais je ne sais pas si ça représente les chefs d'entreprise du 93, alors je ne sais pas quelle est leur position, avez-vous fait une approche ou pas ? Parce qu'il n'y a pas que les petits commerces dans le 93, il y a aussi d'autres sociétés.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Nous sommes d'accord Monsieur, mais nous avons répondu à une commande d'EuropaCity, pour travailler sur des pas-de-porte de commerce, et c'est ce que nous avons fait. Donc nous n'avons abordé que la thématique du commerce.

Laurent PAVARD, CPDP

Je pense que vous pourrez tout à l'heure autour des tables évoquer les sujets qui vous préoccupent en tant que chef d'entreprise.

D'autres questions ?

Karim OUCHIKH, Conseiller municipal à Gonesse et Conseiller régional Ile-de-France, habitant de Gonesse

Je voulais vous faire part de l'inquiétude très vive et réelle de la part des commerçants de Gonesse tout du moins ceux que j'ai l'habitude de fréquenter, et singulièrement les exploitants d'hôtels, restaurants et cafés. Je veux prendre cet exemple parce que dans les graphiques qui ont été diffusés nous voyons qu'il y a une proportion assez importante parmi les commerces qui rayonnent sur les deux départements, le 95 et le 93, qui concerne cette filière particulière. La question que je vous pose est de savoir si la création de ce centre EuropaCity, avec l'effet d'entraînement considérable que vous y attachez, notamment au travers des activités de loisir qui y seront développées, ne va pas entraîner mécaniquement comme conséquence inévitable la fermeture d'une partie de ces commerces particuliers (hôtels, restaurants, cafés) ? Autrement dit, avez-vous ciblé cette partie du segment commercial, avez-vous procédé à une étude particulière sur l'impact que pourra avoir la création et le développement d'EuropaCity sur ce type de commerce ?

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Absolument pas. Le propos est pertinent, mais il peut se reporter sur toutes les activités. Mais aujourd'hui nous n'avons pas fait d'étude spécifique sur ce secteur d'activité.

Laurent PAVARD, CPDP

Bien, une question ici Monsieur ?

Alain ZARMATI, commerçant sur AULNAY-SOUS-BOIS et membre de l'association CAPADE

Première chose, excusez-moi Monsieur, j'aurais quelques questions à vous poser : j'en ai assez de voir ces présentations qui sont extraordinaires ; où habitez-vous Monsieur, parce que j'ai l'impression qu'aujourd'hui vous n'avez pas totalement idée de ce qui se passe actuellement par chez nous, et deuxièmement c'est tellement bien, est-ce que vous avez prévu de faire un transfert de la Tour Eiffel sur le site d'EuropaCity ?

¹ Nom et prénom inaudibles

Laurent PAVARD, CPDP

Monsieur DALSTEIN, vous voulez répondre ? Sur la Tour Eiffel, je pense que la réponse sera rapide.

Christophe DALSTEIN, Directeur d'EuropaCity, Alliages & Territoires

Je voudrais répondre si on peut, parce que j'entends la préoccupation, et je l'ai déjà entendue d'un certain nombre de commerçants du centre-ville. Je voudrais m'appuyer sur une carte pour que ce soit plus parlant. Nous en avons fait deux pour que ce ne soit pas contestable, mais je voudrais faire apparaître les distances dont nous parlons.

Le boulevard de Strasbourg qui bien entendu est une artère commerciale importante d'Aulnay est à 7,6 km du site. Pardonnez-moi, je vais comparer à un exemple parisien : c'est la distance du rond-point des Champs-Élysées à la place de la Nation. Bien sûr que ça n'a rien à voir avec Paris, parce que nous sommes sur un territoire où on se déplace en voiture, je comprends ce que vous dites s'agissant de votre préoccupation, mais je voudrais mettre en perspective les distances dont nous parlons par rapport au centre d'Aulnay.

Si l'on revient sur la diapositive précédente...

Alain ZARMATI, commerçant sur AULNAY-SOUS-BOIS et membre de l'association CAPADE

Intervention hors micro.

Christophe DALSTEIN, Directeur d'EuropaCity, Alliages & Territoires

La première question est personnelle, Monsieur, et je ne crois pas, sous l'autorité de la CPDP, que j'aie à répondre à cela.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Je voudrais apporter des précisions sur la présentation que vous avez trouvée exagérément promotionnelle si j'ai bien compris. C'est de la responsabilité du maître d'ouvrage, ça ne peut pas être la commission qui propose un exposé. C'est vrai que les images ont un caractère très séduisant, il faut prendre cela pour ce que c'est. Ce qui est important, ce sont les chiffres qu'ils ont donnés derrière : les surfaces, la nature des commerces, etc.

Alain ZARMATI, commerçant sur AULNAY-SOUS-BOIS et membre de l'association CAPADE Il y a aussi les chiffres qu'on ne donne pas qui sont important, Madame.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Demandez-les. Lesquels par exemple ?

Alain ZARMATI, commerçant sur AULNAY-SOUS-BOIS et membre de l'association CAPADE

Sur les pertes d'emploi que ça va engendrer Madame, c'est assez clair ? Sur le commerce de proximité, on sait ce que ça va coûter. Je suis commerçant à Aulnay, je vous assure Madame, et je rejoins Monsieur LAKAL et d'autres, les commerçants que l'on interroge sont en très grande partie défavorables. Peut-être que Madame vous avez des études, je ne conteste pas votre étude, mais les chiffres que l'on a sur la commune d'Aulnay sont complètement différents de ceux que vous sortez. Mais peut-être que j'ai la mauvaise information.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Écoutez Monsieur, c'est simple, j'étais sur le terrain, les 400 commerçants qui ont été vus je les ai vus, j'ai moi-même rentré les résultats de l'étude dans le logiciel. Maintenant, si vous n'êtes pas d'accord avec nos chiffres, certes, nous n'avons peut-être pas vu les mêmes commerçants, mais en tout cas sachez que nous avons mené cette enquête en toute neutralité et qu'on vous présente simplement les chiffres qui en résultent.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Vous avez dit tout à l'heure que les réponses étaient basées sur le volontariat, mais combien avez-vous essuyé de refus de répondre ?

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Je ne peux pas vous dire.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Parce que la construction de l'échantillon ce n'est pas tout à fait neutre. Il y a un chiffre qui m'a personnellement un peu étonnée, c'est le taux de notoriété du projet, qui était élevé, alors que nous nous avons fait faire un sondage sur 1000 personnes, et il est apparu que le taux de notoriété du projet était très faible, puisqu'en posant simplement la question il était de 10 % et en rafraîchissant un peu la mémoire, c'était 20 %. Et là vous aviez presque la moitié des personnes qui connaissaient le projet. On peut penser que vous aviez un public qui était un peu spécialisé.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

D'accord, mais quand on va dans le centre-ville d'Aulnay et que l'on interroge les commerçants d'Aulnay, ils ont déjà été sensibilisés au « centre commercial EuropaCity » tel qu'ils le disent eux-mêmes, et c'est un élément à prendre en compte. Quand on va sur O'Parinor, c'est également le cas.

Ce sont des éléments qu'il faut avoir en tête : nous sommes allés sur des secteurs où il y avait déjà des personnes qui avaient fait un travail d'information sur le projet, et que nous sommes passés après.

Laurent PAVARD, CPDP

Oui, Monsieur LEBON ?

David LEBON, Directeur du développement EuropaCity, Alliages & Territoires

Bonsoir, je suis le directeur du développement du projet. Pour répondre sur le commerce de proximité : ce que vient de dire la représentante de la CCI est important, et vous le verrez dans l'étude, les commerçants ont été très surpris de la présentation qui leur avait été faite du projet, par rapport à la réalité, et le décalage entre les deux.

Sur le commerce de proximité : nous ne sommes pas sur un territoire vierge de toute création de centres commerciaux, le premier, O'Parinor, date de 74, Aéroville de 2013. Il y a des études qui montrent assez bien l'impact d'Aéroville qui est un centre commercial avec une locomotive alimentaire que nous connaissons bien puisque c'est Auchan et son impact sur le commerce de proximité d'Aulnay. Cet impact a été mesuré, vous trouverez ces éléments dans l'étude de la CCI qui démontre que la vacance, c'est à dire le nombre de commerces vacants sur la ville d'Aulnay est inférieur aujourd'hui à ce qu'il était avant l'ouverture d'Aéroville. Nous avons même fait une étude, bien que nous ne proposons pas une offre de même nature, mais pour démystifier cela, qui est également à libre disposition, sur la ville Kremlin-Bicêtre. Ce n'est pas la même nature, puisque c'est un centre commercial, OKB. Cela a plutôt redynamisé le centre-ville, changé l'image du centre-ville, et permis d'attirer de nouvelles enseignes qui n'existaient pas. Et les tendances qui existent sur les difficultés sur les commerces de centre-ville sont des tendances qui ont été constatées, que nous avons tous constatées dans nos villes, sur des évolutions de mode de vie et de consommation, et comme cela vous été présenté, il y a aujourd'hui une inversion de cette tendance où pendant une quinzaine ou une vingtaine d'années il y a eu une appétence pour le commerce de périphérie, et aujourd'hui une volonté de se rapprocher des commerces de proximité. Il y a donc plutôt des signes positifs sur le commerce de centre-ville de proximité pour le futur par rapport à une situation qui est passée.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci Monsieur LEBON, est-ce qu'il y a encore des questions ? Nous avons encore à peu près 5 minutes dans le découpage de la réunion.

Alors, il y a une question sur les emplois, je voudrais renvoyer, non pas pour évacuer cette question-là, mais renvoyer à l'atelier qui aura lieu sur le sujet, qui se tiendra le 12 avril, je vous invite à vous y rendre.

Kamel LAKAL, Président de l'Association des Commerçants du Centre D'AULNAY-SOUS-BOIS

Je voudrais juste revenir sur ce que vous nous avez dit : vous avez visité tous les commerçants du centre-ville d'Aulnay vous-même. 10 %. Vous m'avez visité, mais je ne vous connais pas Madame.

Céline CRON-DARRACQ, Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis

Intervention hors micro

Kamel LAKAL, Président de l'Association des Commerçants du Centre D'AULNAY-SOUS-BOIS

Alors j'ai vu votre collègue, à qui j'ai dit que je ne souhaitais pas voir la petite vidéo, et uniquement répondre sur du factuel, ce que vous alliez décrire. Et sur du factuel, sans avoir les images, en toute sincérité, en en parlant à tous les commerçants, je ne vous ai pas rencontrée, mais une de vos collaboratrices est venue, donc vous n'avez pas vu tout le monde...

Intervenante 5, Chambre de Commerce Paris Ile-de-France

J'ai vu la moitié Monsieur, j'ai passé 15 jours sur le terrain.

Kamel LAKAL, Président de l'Association des Commerçants du Centre D'AULNAY-SOUS-BOIS

Votre collaboratrice a donc vu apparemment les 48 % qui n'étaient pas satisfaits, mais je peux vous assurer que moi en tant qu'association je peux refaire l'étude sur près de 230 commerces, mais sans la vidéo.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Bien alors, on va prendre une autre question.

Franck AMOROSO, adjoint au maire d'AULNAY-SOUS-BOIS

Bonsoir, peut-on revenir à la carte qui était montrée tout à l'heure, avec les deux centres commerciaux Aéroville et O'Parinor, qui me paraissait très intéressante ? On voit les deux centres commerciaux actuellement sur le secteur, et puis on oublie une zone commerciale très importante, celle de Parinor 2, qui fait qu'entre O'Parinor et Aéroville, hormis le terrain de PSA, une quantité d'emploi considérable dépend du commerce sur la Seine-Saint-Denis. La difficulté que l'on a avec le projet EuropaCity, ce n'est pas le projet culturel ni le projet loisir, c'est le projet de centre commercial.

Les chiffres qui nous sont annoncés font peur en réalité. Je veux juste vous replacer le problème qui nous concerne : AULNAY-SOUS-BOIS. PSA vous le savez a fermé il y a quelques années : 3 000 emplois sur le carreau. Si aujourd'hui O'Parinor doit souffrir d'EuropaCity, c'est 3500 emplois directs. C'est à dire, pour la ville d'AULNAY-SOUS-BOIS, je suis très égoïste là, c'est revivre un 2e séisme. Je ne sais pas si quelqu'un imagine dans la salle si on pourrait s'en relever.

Alors je me demande finalement, nous qui avons à aménager, avec Monsieur le Maire, le territoire de PSA Peugeot Citroën, si finalement compte tenu de ce que l'on nous dit ce soir, nous ne devrions pas envisager de construire un 2e EuropaCity, EuropaCity 2, sur PSA, mais en plus grand encore, avec un centre commercial de 630 000 m².

Je fais le provocateur exprès, mais vous imaginez bien que si on présentait demain pour PSA un projet concurrent d'EuropaCity, et encore plus grandiose, évidemment que les gens qui supportent aujourd'hui le projet d'EuropaCity s'y opposeraient de toutes leurs forces.

Ce qui nous gêne dans ce projet-là, c'est qu'en son sein, il y a peut-être des choses que telle ou telle personne peut apprécier. Je peux comprendre. Nous avons tous besoin de développement. Mais si ce schéma porte en son sein la mort d'un certain nombre de commerces voisins, et notamment O'Parinor qui est à peine à quelques kilomètres, sans parler des commerces de centre-ville, je laisse les commerçants du centre-ville s'exprimer, je n'en

parlerai pas, mais ce serait juste insupportable. Il faut comprendre qu'on ne peut pas répondre positivement à quelque chose qui est en train de porter une épée de Damoclès au-dessus de notre tête.

Voilà ce que je voulais dire.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Bon je pense que ce n'est pas une question, c'est une prise de position. Je voudrais renvoyer la suite des questions à la fin de notre réunion, nous avons terminé le temps attribué aux questions-réponses, nous aurons une deuxième séquence après l'atelier.

Ce que je voudrais vous proposer maintenant c'est de passer au travail, nous avons 45 minutes d'échange autour des tables, vous pourrez approfondir ces sujets-là.

La méthode que je vous propose c'est : d'abord un tour de table, pour que chacun se connaisse, que vous commenciez par désigner un rapporteur, qui viendra ensuite présenter les conclusions du travail, et puis échanger ensuite en essayant de faire émerger quelques idées-forces, trois ou quatre, sur un certain nombre de questionnements qui ont été abordés depuis le début de cette séance.

(Intervention hors micro dans la salle)

Laurent PAVARD, CPDP

Je vous propose de la faire tout à l'heure.

(Réponse hors micro dans la salle)

Laurent PAVARD, CPDP

Madame, vous n'avez pas demandé à vous exprimer, je vous l'aurais donnée, bien évidemment. Je vous donnerai la parole tout à l'heure dans la dernière phase de notre...

(Réponse hors micro)

Laurent PAVARD, CPDP

Madame, je vous la donne si vous la demandez.

Alors, je vous donne le micro, exposez votre point en essayant de rester dans le temps de parole de tous nos intervenants précédents.

(Intervention hors micro dans la salle)

Intervenant²

(Début d'intervention hors micro) allez essayer de répondre à cette difficulté sur le temps pendant les trois mois qui vont se dérouler. Je ne sais pas, je vous pose franchement la question Madame, si mettre 45 minutes d'atelier, alors que cette question est posée au fond d'une inquiétude et que nous ne pouvons pas ne pas y répondre, en tout cas ne pas tenter d'y répondre, est la meilleure des méthodes de travail.

J'ai peur que cela passe pour une façon finalement de ne pas relancer le débat.

Laurent PAVARD, CPDP

² nom et prénom inaudibles

Ce n'est pas du tout notre idée.

Intervenant³

Je n'ai pas dit que c'était votre intention, je suis très prudent. Je dis simplement que compte tenu de l'inquiétude qui est patente sur la question des commerces en particulier, il serait bon de donner une petite dizaine de minutes supplémentaires. Moi, par exemple, j'ai quelque chose à dire.

Laurent PAVARD, CPDP

Je vous propose d'intervenir sur ce sujet tout à l'heure, on va entendre Madame LORTHIOIS, on fait ce travail qui permettra d'approfondir un certain nombre de thématiques qui ont été identifiées ce soir, et ensuite vous pourrez intervenir.

Madame LORTHIOIS c'est à vous.

Jacqueline LORTHIOIS, urbaniste et socio-économiste, intervenant pour le collectif pour le Triangle de Gonesse

On se prononce sur l'opportunité du projet commercial d'EuropaCity en trois questions :

- est-ce que c'est opportun de faire ce centre-là ?
- est-ce que c'est opportun de le faire à cet endroit-là ?
- est-ce que c'est opportun de le faire à cette époque-là ?

Première question : faut-il faire ce projet-là ? On se rend compte que quand on regarde sur Sarcelles, vous avez les Flânades, 40 000 m², et My Place, 55 000 m² ; quand My Place s'est implanté, Leclerc a jeté l'éponge et Auchan a installé les Halles d'Auchan pour pouvoir faire son projet My Place. Finalement, les Halles d'Auchan viennent de fermer et les Flânades sont en grande difficulté, on s'aperçoit qu'on ne peut pas mettre deux coqs dans la même basse-cour, donc à l'intérieur d'une même commune.

On se rend compte aussi que quand on fait l'addition d'EuropaCity, 250 000 m² — j'ai rajouté les cafés/restaurants parce qu'il n'y a aucune raison de les mettre à part —, si on regarde O'Parinor, Parinor 2, Aéroville, Beau Sevran, Grande-Vallée à Gonesse et les Olympiades, cet ensemble distant de cinq kilomètres, comporte 239 000 m², c'est exactement la même taille qu'EuropaCity.

On peut donc se demander si ce qui s'est passé, ou se passe en ce moment sur Sarcelles, ce n'est pas le même problème pour EuropaCity par rapport à la surface à proximité ?

Deuxième question, faut-il mettre un grand projet sur ce site-là ? On s'aperçoit que Roissy Cœur de Pôle, qui comprend sept communes, une toute petite commune Le Mesnil-Amelot, mais surtout Roissy, Gonesse, Tremblay, Villepinte, Le Bourget et Mitry-Mory, 151 000 emplois, 65 000 actifs, dont 9 770 chômeurs. On a 2,7 fois plus d'emplois que d'actif, presque 3 emplois pour un actif, y compris les chômeurs, sur ces sept communes. Sur le slide suivant, on s'aperçoit que l'aire direct de Roissy, c'est-à-dire les 15 communes qui sont autour, dont Aulnay, Arnouville, Bonneuil, Garges-Lès-Gonesse, Goussainville, Le Thillay, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Le Blanc-Mesnil, Drancy, Dugny, Sevran, et trois communes du 77, on a un ensemble de 400 000 habitants, avec 204 000 actifs dont 40 000 chômeurs et 108 000 emplois, c'est-à-dire que l'on a deux fois moins d'emplois que d'actifs.

Nous pensons que remettre des projets sur le Cœur de Pôle au lieu de les mettre sur l'aire directe, ça aggrave les déséquilibres territoriaux.

Troisième question : faut-il le faire à ce moment-là ? On s'aperçoit qu'il y a une désaffection des centres commerciaux avec une baisse de fréquentation de 1,7 % en 2014 ; la vacance des boutiques en centres commerciaux a doublé en 2 ans : 4,6 % en 2012, 7,6 % en 2014 ; l'e-commerce, qui ne représente que 7 % a quand même progressé de 14,3 % en 2015 ; le projet urbain, nous contestons le mot « urbain » puisqu'il n'y a pas d'habitants, c'est introverti, il est tourné vers lui-même puisqu'il n'y a pas de ville, il est artificiel, c'est un modèle de gaspillage et de démesure à la Dubaï ; les architectes considèrent que c'est un modèle qui est dépassé, démodé, contraire à la COP 21 qui oblige à une sobriété, à revoir les questions de gaspillage de l'air, de l'eau, de l'espace, de terres agricoles (il y a un avis de l'autorité environnementale qui est sur le site de la COP 21 qui est extrêmement intéressant à ce sujet) ; et c'est contraire au 4^e défi du SDRIF, le schéma directeur de l'Île-de-France, parce qu'on dit toujours que c'est une volonté du SDRIF d'urbaniser ces terrains, ce qu'on oublie c'est que dans le SDRIF il y a un 4^e défi, rajouté en 2013 : le défi alimentaire. Il faut pouvoir nourrir 12 millions d'habitants, le

³ Intervenant même que plus haut

territoire produit 20 millions de baguettes de pain par an, ce qui correspond à un an de pain pour une ville de 120 000 habitants, et nous estimons que manger est aussi une fonction extrêmement utile.

Moralité EuropaCity repose sur un modèle dépassé par rapport aux nouveaux enjeux économiques, urbains, et écologiques actuels.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci Madame. Nous passons maintenant à la partie de travail autour des tables, donc je vous demande de vous mettre par groupes d'une petite dizaine autour de chaque table.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

La partie autour des tables a apparemment suscité des interrogations. C'est la seule façon que tout le monde puisse s'exprimer, parce qu'en fait il va y avoir 6 tables, donc ça multiplie le temps de parole, et la possibilité de s'exprimer par 6 sur le même temps. C'est un des moyens que chacun puisse s'exprimer.

Laurent PAVARD, CPDP

Vous aurez à votre disposition la Chambre de commerce, le maître d'ouvrage, et l'EPA Plaine de France qui pourront le cas échéant répondre à vos questions.

Tenue des tables rondes

Laurent PAVARD, CPDP

Bien, je vais vous demander votre attention, on va appeler le rapporteur de la première table. Pouvez-vous vous présenter rapidement, et dire en cinq minutes quelles sont idées ou les conclusions de votre table ?

René Augustin BOUGOURD, Président d'Aulnay Environnement

Il faut dire que les différents participants ont manifesté un certain regret par rapport à la segmentation des problèmes, puisque ce projet est aussi celui de la disparition de terres agricoles, de transports qui sont un vaste problème dans notre région et le problème de la nature du projet. Un certain nombre d'entre nous était en désaccord avec la nature même du projet, avec son caractère fortement capitalistique et vertical, et nous ne sommes pas sûrs que ce soit l'avenir.

Notre réunion s'est en partie tournée autour de la communication de Monsieur DALSTEIN, nous lui avons demandé des précisions, il est venu, donc nous avons eu des précisions sur la réflexion que nous voulions mener sur la clientèle, et il est clair que nous avons bien compris qu'il s'agit essentiellement d'une clientèle internationale, et donc des commerces qui s'adressent à cette clientèle internationale. La question est : qu'est-ce que nous, banlieusards, avons à voir avec ce projet ? Quel profit allons-nous en retirer ? Quelles retombées pour la population locale ?

Une proposition a été faite que dans ce projet soit intégré réellement le reflet de ce qu'est notre territoire, ce que sont les talents de nos départements, et la diversité de notre population, et que donc on obtienne des engagements forts et précis sur la présence de commerces et de restauration dite « ethnique », d'artisanat d'art, et donc qu'il y ait une retombée concrète pour nos activités caractéristiques de notre territoire.

On s'est aussi posé la question des employés. Qui va être employé ? Comment ces employés vont-ils pouvoir rentrer chez eux si les commerces ferment tardivement ? Quelle accessibilité pour les handicapés ? C'est aussi un sujet qui a été évoqué.

Au niveau de l'hébergement, pourquoi n'y aurait-il pas un hébergement aussi proposé, pas seulement à la clientèle internationale, mais à une clientèle plus modeste, par exemple nous avons parlé d'auberges de jeunesse ?

Nous voudrions que ce projet intègre une vitrine de nos territoires.

L'un des participants, alors qu'un certain nombre d'entre nous était sceptique quant à l'intérêt de ces grands équipements, boutiques et piste de ski, etc., a insisté sur l'intérêt des équipements phares, en prenant des exemples dans le nord. Ce n'est pas un exemple qui nous a tous convaincus, puisqu'il s'agit-là d'investissements publics dans des territoires qui manquaient d'attractivité, mais ça a été dit, donc je transmets.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Bon alors effectivement l'organisation par thématique est un choix que nous avons fait avec ses limites, et il aurait fallu pour un débat sur l'ensemble du projet une journée voire deux complètes de travail, et cela paraissait difficile à organiser.

Merci, est-ce que je peux appeler le rapporteur de la deuxième table ?

Nelson NTJAM, habitant d'AULNAY-SOUS-BOIS

Bonsoir. Pour ma table, il y a eu différentes remarques, notamment qu'EuropaCity pouvait représenter une chance de rayonnement que ce soit à l'échelon régional ou international pour la région. Cela, tout le monde l'a bien entendu. Après, on se demandait : quel rayonnement, et quel modèle pour ce projet ? Il y a eu beaucoup d'interrogations sur notre table, notamment sur la nature du projet, des inquiétudes quant à la taille du projet, à la surface commerciale très importante et notamment à son impact et son interaction avec les centres commerciaux déjà existants que son Aéroville, O'Parinor et Parinor 2. La question s'est aussi posée s'agissant des commerces du centre d'Aulnay, certains ont émis la remarque que ce n'était pas le même type de clientèle et de commerces qui étaient visés.

Ensuite, il y a encore la question par rapport à la friche actuelle de PSA, qui représente quand même 180 hectares qui sont potentiellement destinés à accueillir encore une fois de l'activité économique, donc on se posait la question de la cohérence et de l'étude globale qui aurait été faite pour ce projet, en interaction avec les centres commerciaux existants, avec les commerces de la ville d'Aulnay, mais aussi avec ce qui serait destiné à être fait sur l'ancien site de PSA ; c'est une grosse question qui se posait.

Ensuite se posait la question de la destination de ce commerce en termes de clientèle : qui était visé ? On a parlé de clientèle internationale. On se posait aussi la question de l'opportunité de ce centre commercial c'est-à-dire qu'il était question aussi de magasins de luxe : est-ce que les habitants d'Aulnay seraient visés ou pas, est-ce que ce centre commercial aurait une réelle attractivité en termes de luxe au niveau francilien ?

Ça, c'est pour les commerces. On se posait aussi la question de savoir quels types de commerces allaient être installés ? On a dit des enseignes de luxe, on a parlé d'enseignes novatrices, de modèle économique novateur : la question du flou sur le type de commerces qui seraient implantés est beaucoup revenue. On n'a pas de réponse à ce niveau-là : qu'est-ce qui serait novateur, est-ce que ce serait dans le cadre d'un développement économique pensé, raisonné, durable ? On sort juste de la COP 21. Il y a la question des terres agricoles. La question du souci écologique par rapport aux terres agricoles et au modèle commercial proposé est beaucoup revenue. Que vont devenir les 220 hectares qui entourent le centre commercial, puisque c'est sur un site qui fait 300 hectares, ça en représente 80, qu'advient-il de cela ?

Pour le reste : les tarifications par rapport aux propositions d'activités culturelles, quels seront les prix, qui est visé ? Toute cette clientèle, qu'elle soit francilienne, étrangère, ou nationale, comment on l'achemine ? Il y a eu la question de l'autoroute A1, qui apparemment est déjà bouchée, est-ce qu'on est sûrs qu'on aura les infrastructures nécessaires pour accueillir et acheminer toutes ces personnes, y compris, comme l'a dit la personne juste avant moi, les personnes qui y travailleront ? La taille inquiète beaucoup, et est-ce que l'aménagement du territoire a été pensé de manière globale ?

Voilà, je crois que j'ai résumé tout ce qui s'est dit sur la table.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Merci de votre rapport. Table suivante ?

Valentin LAVAILL, étudiant dans le Val-d'Oise

Nous étions une table très diverse, avec l'ancien Maire d'Aulnay, des gens de l'EPT et d'autres organisations. Il y avait un constat et une inquiétude partagée sur le commerce local, et sur la mutation qui va être liée à la gare qui va bientôt arriver et donc au Grand Paris.

Néanmoins, on a un tableau très nuancé avec le fait qu'EuropaCity pourrait permettre le développement économique des populations locales, à la seule condition que ce projet pourrait bénéficier à ces personnes. Là-dessus, nous avons eu l'intervention de Monsieur LEBON qui nous a dit que la zone de chalandise ne serait pas la même que les centres commerciaux, et qui a réaffirmé la différence du projet EuropaCity, avec une zone de chalandise sur deux heures contrairement aux 15 minutes actuelles. On a là un premier risque, qui serait la frustration des populations locales qui pourraient être exclues de ce projet, et ce risque est clairement apparu lors de ces discussions.

Ensuite, le fait que cette zone de chalandise soit différente des centres commerciaux traditionnels pourrait être un moyen de rassurer le commerce local, ces commerçants ne seraient pas forcément affectés par le projet EuropaCity puisqu'il n'y aurait pas de commerces de bouche, il n'y aurait pas tous ces genres de commerce que l'on trouve que le boulevard de Strasbourg à Aulnay par exemple.

Enfin le troisième risque serait le temps long. On est en train de présenter un projet innovant avec des hypothèses d'ici 2024 : est-ce que ces hypothèses seront vérifiées ?

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Il nous reste deux rapporteurs.

Blaise MARTIN

Nous étions une table de 9 personnes, dont une personne du Val-d'Oise et les autres essentiellement de Seine-Saint-Denis et du Collectif pour le Triangle de Gonesse pour simplifier.

Nous avons essayé de répondre à plusieurs questions, d'abord sur le fait que le projet était ou non innovant. Sur l'offre innovante, nous avons mis en doute sa pérennité, quand on voit des expériences sur des enseignes comme Primark, qui ont été annoncées en grande pompe comme étant une enseigne toute nouvelle qui n'existait nulle part ailleurs, qui arrivait à O'Parinor, et maintenant elle se démultiplie partout. L'innovation pour nous, c'est un temps, mais ça passe très vite. L'innovation c'est relatif dans le temps, et sa pérennité est à prendre en compte pour relativiser cet argument.

Ensuite sur le haut de gamme : quand on regarde l'expérience des centres commerciaux qui se sont ouverts récemment à quelques kilomètres d'ici, on se rend compte que le haut de gamme ne résiste pas longtemps à des différences marquées entre le positionnement haut de gamme du centre commercial et le territoire alentour. Nous avons pris le fameux exemple du centre commercial du Millénaire, qui avait un positionnement haut de gamme à sa création, et très rapidement ça n'a pas marché et c'est quasiment un centre commercial quasi lambda qui a remplacé le projet initial, et on a à peu près la même chose à Aéroville, avec Auchan qui avait installé un hypermarché qui devait être tout petit au départ, et finalement il a grossi, au départ il n'ouvrait pas le dimanche et pour être rentable maintenant il ouvre le dimanche. Donc Aéroville qui avait un positionnement haut de gamme a baissé son positionnement.

Sur la composition de l'offre commerciale, sur les aspects qui ont été cités d'atelier de recyclage, de réparation, la table a considéré qu'a priori ce n'étaient pas des commerces qui relevaient de ce type de centre commercial, mais qui étaient censés être là où il y avait des habitants, et donc dans des centres-villes avec des habitations autour. Un argument a été mis en avant par une personne, sur le fait que ce type de commerce (recyclage, réparation) pouvait créer une communauté hors du territoire.

Ensuite, sur la concurrence avec des commerces de proximité et des commerces de centres commerciaux, de nombreuses personnes estiment qu'il y aura un impact négatif sur l'offre de proximité. Nous avons pris un exemple sur la restauration : une présentation passée d'Auchan indiquait qu'il y aurait à EuropaCity tout le spectre de restauration, du food-truck jusqu'au restaurant haut de gamme, ce qui veut bien dire qu'en matière de restauration tout le commerce de restauration de centre-ville depuis sera en concurrence avec EuropaCity.

Sur la concurrence par rapport aux centres commerciaux, nous avons noté de façon générale qu'il y avait un développement de la vacance dans les centres commerciaux existants, ce qui est inquiétant par rapport à la suite et l'arrivée de nouveaux centres commerciaux tels qu'EuropaCity. Également nous sommes allés un peu plus loin en disant que les centres commerciaux étaient de plus en plus des lieux où les gens allaient se promener, et nous

avons pris l'exemple d'O'Parinor qui est un lieu de promenade tout comme Aéroville est un lieu de promenade revendiqué pendant le temps de loisir des gens, et donc il y aurait aussi une concurrence entre le projet EuropaCity et ces centres commerciaux comme lieu de promenade.

Je finirais sur un argument qui est relatif à l'équilibre financier du projet : on se dit qu'un projet géant comme EuropaCity, son équilibre financier reposerait essentiellement sur les commerces, sur les loyers qui seraient facturés aux magasins, et pour être rentable il faudrait facturer des loyers élevés et pour pouvoir facturer des loyers élevés, nous mettons en doute le fait que des commerces comme mentionnés avant, le recyclage, la réparation, etc. aient vraiment leur place à terme dans un projet comme ça.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci beaucoup. Madame ?

Véronique JASMIN, secrétaire du Conseil citoyen à Goussainville

Bonsoir à tous. À notre table, nous avons eu des avis particulièrement partagés sur le projet d'EuropaCity. Nous nous sommes interrogés sur quatre points :

- La modernité de ce projet ; nous avons fait un état des lieux sur l'existant par exemple sur le Dôme de Tremblay ou Alliance dans la zone du Bourget, et on s'est rendu compte qu'il n'y avait rien de particulièrement innovant ;
- Concernant les commerces existants : ne faudrait-il pas peut-être faire quelque chose pour les aider, sur leurs problématiques ? Nous nous sommes interrogés sur une nouvelle forme de concurrence : une concurrence commerciale concernant les centres de loisirs, il y aura une problématique à ce niveau, et tout en ayant une réflexion sur l'existant et notamment les centres commerciaux que l'on connaît et qui sont peut-être en difficultés.
- Le chiffreage : nous ne comprenons pas le nombre de visiteurs : 31 millions de visiteurs, si chaque Francilien visite EuropaCity une à deux fois par an, et quand on compare avec Eurodisney qui est à 12 millions.
- Le financement public : il y a eu un débat sur la contribution des financements publics dans le projet, et il semble qu'il y ait un financement de la ligne 17.

Voilà ce que je pouvais dire en substance sur notre table ronde.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci Madame. Il nous reste un dernier atelier ? Non, nous avons fait le tour.

Nous allons essayer de trouver parmi les rapporteurs l'un d'entre eux qui accepterait de venir le 9 mai à Villepinte pour nous faire une synthèse générale de ce que nous avons dit ce soir.

Dans le programme de ce soir nous avons un tant d'échange d'une vingtaine de minutes, une nouvelle séquence de questions-réponses puisque tout à l'heure nous n'avons manifestement pas épuisé le sujet.

Je vais vous donner la parole pour une série de questions, en essayant de s'arrêter à 22 h 10 au plus tard, nous avons déjà dépassé l'horaire prévu.

Des questions ?

Alain BOULANGER, Président d'une association locale

Bonsoir, je suis accessoirement en charge du commerce aulnaisien au travers d'un observatoire du commerce, et co-Président du Collectif du Triangle de Gonesse.

Par rapport à ce qu'est vraiment la problématique qui me paraît la plus importante, au regard même du commerce, c'est vraiment le problème de l'emploi. L'emploi proposé, qui peut faire rêver beaucoup et ça me paraît bien normal, c'est la proposition du maître d'ouvrage, et jusque-là de sa part, rien à attendre d'autre. Quand on parle de l'impact de ce projet sur le territoire, le vrai problème après c'est de regarder en termes d'emploi quel impact cela

aura sur l'environnement et sur tous les centres commerciaux pour commencer qui sont autour, voire pour le commerce de centre-ville.

Aujourd'hui, le maître d'ouvrage n'est pas tenu de faire ces études-là, il peut prétendre que c'est un projet qui s'inscrit dans ce qui existe et que ça ne détruira pas l'emploi et le reste, pour autant et pour ce qu'on entend dire à des endroits où nous pouvons nous trouver, que Parinor est obsolète, que Aéroville également, pour ne pas parler d'Astérix et d'Aquaboulevard, ce sont des choses que l'on a pu entendre, et donc on n'est pas dans la complémentarité et bien dans la rivalité et la rivalité de territoire, et ça me paraît un peu choquant. Il nous faudrait pour régler le débat, si débat il y a, que par rapport à ces 11 800 emplois qui peuvent faire rêver et paraître naturels par rapport à ce que peut représenter le secteur en termes de consommation pour les gens qui pourraient bénéficier de ces emplois, c'est de regarder in fine combien il y aura d'emplois finalement détruits sachant que la conséquence au-delà de la balance entre les emplois bruts et les emplois nets, c'est que les emplois éventuellement détruits représenteraient à d'autres endroits un impact sur ce que peuvent être bien sûr les centres commerciaux, mais aussi le commerce de centre-ville. Cela veut dire, et quand on va jusqu'au bout de l'analyse, le risque éventuellement de voir nos territoires, nos villes, devenir des villes dortoirs ce qui serait tout simplement inacceptable.

Quand on entend le Premier ministre nous dire que l'on doit lutter contre l'apartheid social, et bien on peut lui dire « Chiche », parce qu'au bout du compte, il faut bien regarder ce projet s'il apporte quelque chose réellement pour le territoire ou pas ?

Donc, et j'en aurai terminé, un commentaire ensuite : il faut absolument que la Commission nous fasse des études indépendantes sur ce que peut être l'emploi, parce que tant que l'on n'aura pas cela, on n'aura pas tranché le débat et on sera entre les affirmations du promoteur, du maître d'ouvrage, et il est dans son rôle, mais on n'aura pas les contre-études qui nous permettront de regarder réellement ce que ça peut apporter ou impacte au sens négatif du terme sur l'environnement de ce territoire.

Ça, c'est pour l'aspect du fond.

Sur le problème de la forme, il y a un problème sur la nature même de ce que peut-être en ce moment le débat, entre autres particulièrement pollué par le Préfet de Région qui conteste ce que peut-être la nature des opposants que nous sommes, parce qu'effectivement on ne va pas se le cacher nous sommes des opposants au projet. Mais une fois que l'on a dit cela, on a quand même une préoccupation, c'est celle de notre succession, de nos enfants. Qu'il nous dise que l'on n'aurait aucun intérêt à regarder ou à prendre en considération ce que peuvent être ces emplois créés, parce que nous sommes tous des retraités, c'est quelque part inacceptable, insultant, et cela pollue le débat, pour ne pas dire qu'il y a d'autres relais du maître d'ouvrage qui n'hésitent pas personnellement à nous attaquer pour dire que l'on devient des gens extrêmement ringards et que nous n'aurions rien à dire, et que le seul qui pourrait avoir quelque chose à dire serait le maître d'ouvrage.

C'en est quand même relativement insupportable, et il faudrait au moins recadrer le débat de façon à ce que ce genre de situation n'existe plus.

Dernière chose, excusez-moi, c'est qu'on ne voit pas où la puissance publique intervient en l'occurrence. On est dans des égoïsmes communaux, des rivalités de territoires, de département à département, et aujourd'hui on se pose vraiment la question au Collectif du Triangle de Gonesse de savoir si au final le projet ne devrait pas être vérifié, porté et décidé in fine par la puissance publique, et donc par la Région. Parce que c'est un projet régional, et aujourd'hui le problème de l'intérêt que peuvent avoir certaines communes sur l'aspect financier des choses, c'est-à-dire sur la fiscalité, c'est quelque chose qui ne relève pas de l'intérêt général, et en fait il faudrait bien que la Région se positionne, et il y avait ce soir un certain nombre d'élus régionaux, et je leur demande de nous recevoir le plus tôt possible, de façon à ce qu'ils regardent ce projet au regard de ce qu'il apporte pour le territoire et sur la zone d'impact générale, et que l'on sorte surtout de préférence de l'égoïsme communal, et on devrait même pour faire des propositions à des parlementaires, leur dire que la fiscalité et l'impact soient répercutés au niveau de la région et non pas au niveau de la commune.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Vous avez abordé toute une série de sujets. Ce que je peux vous répondre au nom de la Commission c'est que les propos du Préfet de Région n'engagent pas notre Commission qui fait son travail tout à fait indépendamment des autorités de l'État et du maître d'ouvrage.

Vous avez abordé par ailleurs d'autres sujets ; sur l'emploi qui est un vrai sujet, un sujet très important, je vous rappelle qu'une session de notre débat sera entièrement consacrée à cette thématique-là, et que le 9 mai aura lieu une conférence-débat sur la thématique commerciale, à l'occasion de laquelle nous ferons présenter une étude qui

date un peu, mais qui malgré tout présente de l'intérêt sur les impacts tels qu'ils peuvent être modélisés du centre EuropaCity sur le commerce de la région Nord-Est francilienne. Ce sujet-là sera abordé en différentes occasions. Quant à demander une contre-expertise, je prends votre question, mais je ne sais pas dans quelle mesure la Commission nationale peut vous donner suite. En général les demandes de contre-expertises doivent être adressées assez tôt dans le débat et de façon assez officielle et argumentée pour qu'elle puisse être organisée dans le temps du débat.

Quant à l'intervention de la Région, on ne peut pas répondre au nom du Conseil Régional, ce que je peux vous dire c'est que ce projet découle d'un document qui est le SDRIF, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui émane de la Région, et d'un projet d'aménagement qui est celui d'un établissement public, l'EPA Plaine de France.

Voilà, d'autres questions ? Si vous voulez que toutes les questions soient prises, essayez d'être brefs. Monsieur ?

Hervé SUAUDEAU, habitant d'AULNAY-SOUS-BOIS

Je voudrais insister sur le fait que le projet a beaucoup été présenté comme inéluctable, et il ne l'est pas, et notamment la CNDP a fait une petite erreur, elle a titré : « EuropaCity c'est parti » sur son site, ça a été changé après heureusement, merci. Ce projet n'est pas inéluctable, c'est un projet du passé, d'une économie verticale comme on l'a dit qui produit beaucoup moins de richesse que l'économie horizontale, l'économie de proximité, et c'est contre ça qu'il faut... et je demanderai vraiment à la Commission nationale de débat public de ne pas présenter ce projet comme inéluctable et de nous demander quels sont les petits aménagements que l'on pourrait avoir. C'est vraiment un projet inutile et néfaste, et je pense qu'il faut entendre les gens qui le disent.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Monsieur, vous avez dû mal lire le site, le site disait : « Le débat public EuropaCity, c'est parti » et non pas « EuropaCity, c'est parti ».

Hervé SUAUDEAU, habitant d'AULNAY-SOUS-BOIS

(Intervention hors micro dans la salle)

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Enfin actuellement c'est bien : « Le débat public EuropaCity c'est parti », et je n'ai cessé depuis le début de cette consultation de dire que le débat public portait d'abord et avant tout sur l'opportunité du projet.

Laurent PAVARD, CPDP

Une question à gauche.

Mamar YOUSSEFI, chef d'entreprise à Aulnay

Oui, c'est vrai qu'on a entendu beaucoup de choses, mais justement, la dernière question, ceux qui se présentent comme opposants, ma question est très simple : est-ce que vous avez une alternative ?

Là on a une affaire privée, avec 3 milliards d'euros d'investissement sur un plateau d'argent, et on dit : « écoutez voilà ce que je vous propose ». Ça ne va pas coûter un centime aux contribuables que nous sommes. Pas un centime.

(Bruits dans la salle hors micro)

Laurent PAVARD, CPDP

Laissez parler s'il vous plaît.

Mamar YOUSSEFI, chef d'entreprise à Aulnay

Qu'est-ce que vous proposez ? Dites-nous. Est-ce que ce n'est pas un avenir pour les jeunes ? Vous avez dit que nous sommes des retraités, nous le sommes tous ou la plupart, mais est-ce que vous avez une visibilité pour nos jeunes, nos enfants, nos petits-enfants ? Je ne sais pas, qu'est-ce que vous proposez ? Dites-nous, soyez clairs. Est-ce que vous voulez faire autre chose ? Un champ de maïs ? Des tulipes ? Je ne sais pas dites-le.

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Ce n'est pas une question à la Commission ni au maître d'ouvrage. Je voudrais rappeler simplement que tous les avis sont respectables dès lors qu'ils sont argumentés, et qu'il faut laisser parler qui veut prendre la parole et qui l'a. Respectez la parole des uns et des autres même si vous n'êtes pas de cet avis. Monsieur.

René-Augustin BOUGOURD, Président d'Aulnay Environnement

Tout à l'heure je me suis exprimé en tant que rapporteur de la table, là je voudrais m'exprimer en tant que Président d'Aulnay environnement, et nous sommes farouchement opposés à ce projet.

Aulnay Environnement s'intéresse à tout ce qui est le développement urbain et l'urbanisme, et je voudrais soulever la contradiction profonde qu'il y a entre deux discours, le discours qui nous dit, et j'y adhère en partie : « il faut cesser l'étalement urbain, il faut cesser ce phénomène qui fait que les gens vont chercher des logements le plus loin possible, ce qui correspond à ce qu'on appelle le "mitage" des terres agricoles, avec des maisons individuelles à 40 kilomètres des lieux de travail, et il faut accepter la densification des centres-villes », et là nous avons des terres agricoles qui ne sont pas loin, et on va les manger, parce qu'inévitablement, nous en sommes convaincus, ce centre commercial prélude à l'urbanisation de tout le Triangle de Gonesse, et risque de connaître l'évolution évoquée par l'un des rapporteurs. Et donc pour rentabiliser on construira des logements, et il deviendra un centre commercial plus ou moins comme les autres, et ça c'est insupportable. Nous avons le sentiment que nous sommes là pris dans une logique qui est mondiale, qui est la concurrence des grandes métropoles, le groupe Auchan a vu l'occasion de faire un investissement juteux dans cette logique-là, mais je pense que nous, les gens de ce territoire, nous n'en profiterons pas et nous en serons les victimes.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci, il y a une intervention au fond, Monsieur ? Après on en prendra encore une et ce sera terminé, parce que sinon ça va nous entraîner très très tard.

Pascal KOUVTANOVITCH, citoyen de Sarcelles

Bonsoir. J'avais trois questions différentes. Petite boutade, est-ce que les enquêtes ont été menées avec la même qualité que l'organisation des débats publics et leur logistique associée ?

Laurent PAVARD, CPDP

De quelle réunion parlez-vous, Monsieur ?

Pascal KOUVTANOVITCH, citoyen de Sarcelles

Celle-ci par exemple, celle de Sarcelles ou celle du 17 mars, parce qu'en fait quand on regarde le nombre de personnes venues et les places de parking, on a presque l'impression qu'on a limité les interventions des personnes par rapport aux places de parking extérieur. Donc je voulais juste vérifier si la qualité de l'organisation des réunions publiques était équivalente à la qualité des enquêtes. Voilà, c'était une petite boutade, parce que je pense que quand on dépense trois milliards on peut faire en sorte de choisir des lieux où les gens puissent se garer facilement pour pouvoir intervenir.

Dans le document, vous distinguez restaurants, hôtels, et chambres d'hôtel. Pour moi ce sont des commerces, qui dépendent tous de la Chambre de commerce sauf erreur de ma part, donc pourquoi cette distinction ? Est-ce pour nous orienter à valoriser les surfaces dédiées aux loisirs et aux espaces publics ? Pour moi ce ne sont que des commerces.

Autre question, pour réagir à une intervention qui a été faite tout à l'heure, des restaurants extérieurs pourront-ils livrer sur le site ? Y aura-t-il une aire de pique-nique ou pas ? Puisqu'on parle de 100 000 m² d'espace à usage public, est-ce que ce sera vraiment public ou avec des droits restreints ?

Et je voudrais aussi, puisqu'on n'en a pas parlé, intervenir par rapport à la quote-part des espaces administratifs : pourquoi cette quote-part est-elle si importante puisqu'elle est de 80 000 m², donc supérieure à la taille de la ferme ? Je peux comprendre qu'au démarrage on ait besoin d'une telle surface, mais que deviendra-t-elle par la suite ?

Et puisque toutes les associations locales en général cherchent des locaux, pourront-elles s'y installer pour profiter de ces espaces qui à mon avis à moyen terme ne seront pas pleins ?

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Monsieur DALSTEIN a pris plein de notes, il va vous répondre et on va lui donner la parole tout à l'heure pour terminer la soirée, je lui laisserai le soin de répondre à tous ces points-là.

Je ne peux pas prendre d'autres questions, on n'a pas entendu beaucoup de dames, je vais demander à Madame ?

Muriel JASMIN, vice-Présidente du Conseil Syndical à Goussainville

Bonsoir à tous. Pour ma part je suis très favorable à ce projet, parce qu'en effet il est très innovant, à la fois pour la jeunesse et aussi pour toutes les populations et notamment pour la favorisation de l'emploi. Puisqu'on parle de commerce, je suis favorable, mais ce qui m'interpelle, si le public, en l'occurrence les travailleurs qui vont venir travailler sur ces sites, la question qui me brûle les lèvres : où va-t-on les loger ? Par conséquent, est-ce que ne pourrait pas repenser cette question pour savoir comment faire, sur cette question du logement ?

Laurent PAVARD, CPDP

Bien. Monsieur, si vous pouvez rester bref ?

Gérard SÉGURA, ancien Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS

D'abord je suis désolé de forcer la porte, mais on m'a fait une promesse, donc, une promesse est une promesse.

(Applaudissements)

Par ailleurs je vous signalerai gentiment qu'un intervenant a parlé cinq minutes, donc je vais essayer de me résumer, mais il faut équilibrer peut-être dans la façon de donner la parole justement aux différentes opinions.

Moi je voudrais m'adresser à l'opérateur, pour lui dire que cette question du commerce de proximité est une question qui est passionnelle, et c'est normal. Le boulevard de Strasbourg à Aulnay est la dernière artère commerciale dans ce département de ce niveau-là. Il est normal qu'il y ait des angoisses, et il est nécessaire que la commission, et l'opérateur surtout, répondent à cette angoisse.

J'ai bien entendu le rapport qui a été fait par la Chambre de Commerce. Il éclaire une partie de la problématique, et il repose sur un échantillon qui a sa valeur. La seule difficulté, c'est qu'on interroge le sentiment des commerçants, la façon dont ils perçoivent la question. Et ça, c'est un témoignage, mais c'est un témoignage dont l'objectivité n'est pas encore complète. Il existe, je ne le nie pas. Il serait bon, peut-être pas une contre-expertise, mais, parce que les Chambres de commerce possèdent un certain nombre de statistiques, moi je suis sûr que l'on peut démontrer qu'avant que Parinor soit renforcé il y a 3 ans, avec l'arrivée d'UGC et de Primark, déjà la question du commerce de proximité était en crise.

Ce n'est pas simplement l'existence, le développement ou le renforcement de centres commerciaux qui crée la difficulté et la crise des commerces de proximité. Le problème est beaucoup plus profond, et je pense que vous avez les outils statistiques qui permettront de le démontrer, ce qui réglera la question.

Pour ce qui est de la question des grandes surfaces, oui, il me semble inévitable que la création d'un projet de cette envergure avec 250 000 m² d'emploi aura une incidence. Mais de la même façon qu'Aéroville a eu une incidence, et pourtant regardez Parinor, son renforcement commercial lui a permis de largement résister à Aéroville.

Et donc s'il fallait que la puissance publique, puisqu'il y a une question qui se pose ici entre la puissance publique et l'investissement privé, dût tout encadrer, dans ce cas-là allons non pas vers un capitalisme monopolistique privé, mais d'État, ce qui n'est pas mieux, en tout cas l'Histoire a tranché sur cette affaire-là.

Moi je dis à l'opérateur : il est important de répondre à cette question.

Par ailleurs, pourrions-nous avoir les deux-trois vues que vous aviez indiquées sur les pôles de développement, du Bourget jusqu'à Roissy. Si nous pouvions avoir cette image, elle est importante, je crois, à regarder.

Laurent PAVARD, CPDP

Vous parlez de l'étude de la Chambre de commerce ?

Gérard SÉGURA, ancien Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS

Non, non, je parle des premières images qui ont été montrées par... voilà, les hubs. Regardez bien les hubs. Vous avez un développement sur une partie du territoire aéroportuaire : Le Bourget bien sûr, La Courneuve, et ensuite on monte sur le Triangle de Gonesse et on arrive à l'aéroport de Roissy. Là, il y a une démarche qui ne peut que renforcer la méfiance. Pourquoi ? Parce qu'en réalité pour répondre à la question qui est posée par tout le monde, en tout cas par beaucoup et à ma table en particulier : qui va pouvoir fréquenter ce centre commercial ? Qui a les moyens sur nos territoires de pouvoir dépenser un argent suffisant pour à la fois faire vivre un projet de ce genre, dont son centre commercial, et dans le même temps accéder à des loisirs qui seront en partie forcément payants ?

Et bien la réponse ne peut pas être une réponse qui focalise sur EuropaCity. Et là, le rôle de la puissance publique est décisif, et là je pense que vous faites une petite erreur d'expression. Parce qu'il faut regarder l'ensemble du territoire, et si l'on regarde l'ensemble du territoire, une des tables en a parlé : la question de PSA. Si l'on considère ne serait-ce que ces deux projets, de part et d'autre de l'autoroute, donc à quelques encablures l'un de l'autre, vous avez la question du commerce, de son développement, mais vous avez, si c'était fait, et ça doit être fait, et dans un équilibre normal, développer les 180 hectares de PSA avec de l'industrie à haute valeur ajoutée, comme c'est prévu d'ailleurs, avec 8 ou 9 000 emplois, industriels, à haute valeur ajoutée, qui peuvent exister dans les 10 ou 12 ans qui viennent, à échéance d'ailleurs de l'ouverture du centre EuropaCity, rétabli les choses dans leur réalité. Parce que le problème, c'est le problème de l'emploi. Et le problème de l'emploi ne se mesure pas seulement aux conséquences ici ou là de façon parcellaire, des conséquences sur tel centre commercial ou tel centre-ville. Il se pose dans les termes d'un besoin en développement économique de la région Nord-Ile-de-France, de toute cette partie de la Région Ile-de-France, et qui peut permettre en effet d'avoir les moyens de vivre tout simplement, donc d'accéder aux commerces, donc d'accéder à EuropaCity, et donc d'accéder à tout le reste.

Si de pair, nous ne menons pas cette double démarche, alors oui EuropaCity marche sur une patte. Mais il revient à la puissance publique justement d'établir une démarche sur deux pieds, et donc de considérer l'ensemble du développement territorial comme un tout, et là oui les emplois viendront, parce que 11 000 emplois ici, 7 000 à PSA, et ne parlons pas du reste, on est dans une situation où les familles qui sont les nôtres, ici et à côté, auront quelques moyens supplémentaires de vivre qu'aujourd'hui, et cela répondra à la question de l'accession au logement. Parce que des logements existent, ils peuvent être construits, ils peuvent être construits à proximité en plus.

Laurent PAVARD, CPDP

Est-ce que vous pouvez conclure ? Je suis désolé.

Gérard SÉGURA, ancien Maire d'AULNAY-SOUS-BOIS

Je terminerai. Je crois qu'il serait important que dans ce débat qui est un débat décisif, mais décisif pas seulement pour EuropaCity, on les aime bien peut-être, mais ce n'est pas notre problème, pour tout ce territoire, dont ils sont un des éléments. 3,1 milliards d'investissement, vous vous rendez compte de ce que ça représente comme richesses, comme emplois, comme capacité de développement ? C'est à cette aune-là, et je conclurai, qu'il nous faut regarder, et considérer l'intérêt, ou non d'ailleurs, du développement d'un tel centre.

Laurent PAVARD, CPDP

Il nous reste du temps pour une question. Non, attendez on ne peut pas rouvrir le débat, je suis désolé, il est 22h15, il nous reste...

Intervention

Hors micro dans la salle.

Laurent PAVARD, CPDP

Il y a un monsieur qui demande la parole, qui ne l'a pas eue depuis le début de la séance.

Intervention

Hors micro dans la salle.

Laurent PAVARD, CPDP

Il y a sûrement des alternatives, mais....

Intervention

Hors micro dans la salle.

Laurent PAVARD, CPDP

Est-ce que vous pouvez laisser la parole à ce monsieur, qui la demande depuis tout à l'heure ?

Intervenant⁴

Début d'intervention hors micro. EuropaCity ce n'est pas rentable point de vue emploi, c'est 340 000 euros pour créer un emploi. Aujourd'hui un emploi ça se crée avec 40 000 euros, on ne peut pas dire qu'il n'y a pas d'alternative, c'est néfaste ce projet.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Bien, pour terminer, ce monsieur ? Non, désolé. On a le Directeur de O'Parinor si j'ai bien compris.

Karl TAILLEUX, Directeur du Centre Commercial O'Parinor

Vous avez bien compris. Mesdames et Messieurs bonsoir. Je vous remercie de me donner la parole.

Dans un premier temps, je vous sollicite en tant que représentant de la Commission Nationale du Débat Public, concernant l'étude que vous mentionniez tout à l'heure qui va être présentée dans un autre atelier, l'étude de l'EPA Plaine de France du Cabinet Convergences-CVL sur l'impact d'EuropaCity sur le territoire et ses impacts économiques, qui sont à maintes reprises mis en avant. Je vous sollicite pour la mettre à jour, parce que cette étude a été réalisée sur le 2^e semestre 2012 et 1^{er} semestre 2013, c'est-à-dire avant l'ouverture d'Aéroville, avant l'extension de Claye-Souilly, avant la commercialisation et l'extension de O'Parinor et l'arrivée de Primark et d'UGC, avant l'ouverture ou la croissance de nombre de centres commerciaux du territoire comme le Millénaire, et j'en passe d'autres exemples d'extension de centres commerciaux sur le territoire. Parce que j'estime que les conclusions de cette étude doivent être revues et en tout cas corrigées à l'aune de ces changements très très importants et très impactant sur l'offre commerciale du territoire. Parce qu'on ne peut pas avoir les mêmes

⁴ Nom et prénom inaudibles

conclusions en prenant en compte ces changements pour étudier l'opportunité d'un tel projet sur le territoire par rapport à l'offre existante. C'était ma première remarque.

La deuxième concerne ce projet qui pour moi n'est qu'un nouveau concurrent à l'offre commerciale existante. Il peut être défini dans une sémantique marketing que je peux utiliser, que mes confrères utilisent, de pôle de commerce, de culture, de loisirs, et autre sur le territoire, mais la part majoritaire de ce projet, c'est le commerce. C'est 48 %. Alors effectivement dans la sémantique, on n'est pas sur une majorité absolue, mais 48 % c'est de très loin le pôle le plus représentatif de ce projet. 48 %, c'est 230 000 m² de commerces. Mesdames et Messieurs, à titre d'exemple, le plus grand centre commercial d'Europe, qui est Les Quatre Temps, fait 140 000 m². C'est-à-dire que là on a un projet d'un pôle de commerces, on ne va pas l'appeler centre commercial, on risque de vexer mes confrères, qui est bien plus important que le plus grand centre commercial d'Europe, et on nous le vend comme un pôle de culture et de loisirs. Intellectuellement, il y a quelque chose qui me dérange.

Ensuite, sur ces commerces, on nous dit que c'est de la complémentarité à l'offre existante. Pour 600 commerces, sur 230 000 m², en moyenne c'est 350 m² par commerce. À l'échelle du territoire, j'ai sollicité mes collègues de la commercialisation, ce sont eux qui viennent chercher les enseignes pour les faire venir dans les divers lieux du territoire. Sur les centres commerciaux en France, il y a moins de 600 commerces présents. Donc ces messieurs nous présentent un commerce avec 600 commerces, 600 enseignes qui n'existeraient pas sur le territoire, ne feraient de mal à personne, et serait un complément à l'offre existante. Ce n'est pas possible. Ce n'est pas possible aujourd'hui en France d'amener 600 nouvelles enseignes qui ne seraient pas présentes sur le territoire et qui ne feraient de mal à personne. Et du coup on aurait 11 800 emplois de créés, qui n'affecteraient personne d'O'Parinor, d'Aéroville, de My Place, de Beau Sevran et j'en passe. Donc là aussi cela mérite des précisions sur la programmation. 600 enseignes, on veut des noms. Des enseignes vont être créées pour EuropaCity. Parce que sur le marché il n'existe pas 600 nouvelles enseignes qui peuvent venir sur la France.

Et donc mécaniquement, je repose cette question et ce besoin d'étude sur l'emploi, parce qu'on ne raisonne qu'en création d'emploi brut, et pas en création d'emploi net, parce que sur Aéroville vous nous avez vendu un projet différenciant, complémentaire, et on a 60 % des enseignes en doublon sur O'Parinor et sur Rosny 2, on aura la même chose sur Aéroville, et on va se retrouver à côté de PSA, une friche industrielle, avec de nouvelles friches commerciales autour d'un nouveau pôle qui a été créé sur un territoire qui n'est peut-être pas le plus opportun pour un développement.

Nous avons mentionné à l'époque des premiers échanges avec Immochan, l'intérêt peut-être d'étudier un EuropaCity plus light juste avec le pôle culture et loisirs qu'on ne contredit pas, mais sur PSA, ce qui aurait permis justement de redévelopper cette friche industrielle, ils ne l'ont pas retenue. On a un projet sur le Triangle de Gonesse, mais on a quand même des interrogations qui demeurent, qui justifient notre position. On n'est pas contre l'urbanisation, on n'est pas contre les projets de centres commerciaux, c'est notre métier aussi d'en développer sur toute la France, c'est juste qu'on demande un engagement et peut-être même on est prêts à le conventionner, de la part d'Immochan, pour écrire une liste de toutes les enseignes de Parinor et toutes les enseignes présentes sur le territoire pour qu'ils s'engagent à ne pas créer de doublon. Nous sommes prêts à le signer, et dans ce cas-là on ne dira plus rien, mais on n'est pas sûrs que ça puisse se faire.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Merci. Donc il y a dans votre intervention très clairement deux parties. Des questions qui s'adressent au maître d'ouvrage, et je vais laisser à Monsieur DALSTEIN le soin de répondre à cette partie-là, et une question plus précise posée au maître d'ouvrage de l'étude CREDOC qui a été faite en 2012 sur l'avenir commercial du Nord-Est parisien. Nous souhaitons qu'il y ait une présentation le 9 mai de cette étude, je ne sais pas s'il sera encore temps de l'actualiser, en tout cas la question vous est très directement adressée.

Je vais donner la parole à Monsieur DALSTEIN, il est 22h20 N

Intervention

Hors micro dans la salle.

Laurent PAVARD, CPDP

Non, je suis désolé, on ne peut pas prendre des questions toute la nuit ce n'est pas possible, vous avez eu la parole tout à l'heure.

Pardon ? Alors, posez-la-moi, je vais vous répondre rapidement.

⁵Intervenant

Monsieur BOULANGER a parlé de l'emploi, Monsieur SÉGURA en a parlé, on en parle derrière moi. Je pense que le débat public c'est la concentration d'idées. La seule étude faite au niveau de l'emploi, c'est celle par le promoteur. L'alternative qu'une autre étude faite par quelqu'un d'autre que le promoteur est primordiale. Si la seule dans le débat public, la seule étude que l'on a c'est celle du promoteur, comment voulez-vous avoir une confrontation d'idées ? C'est tout.

(Applaudissements)

Laurent PAVARD, CPDP

Monsieur DALSTEIN vous justifiera ses chiffres, je vais lui demander de les justifier. Après, la destruction des emplois, nous n'avons pas d'éléments pour pouvoir en parler.

Monsieur DALSTEIN, à vous.

Christophe DALSTEIN, Directeur d'EuropaCity, Alliages & Territoires

Merci. Je vais essayer de prendre parmi toutes les remarques, questions, interrogations, inquiétudes qui ont pu être exprimées lors des tables rondes, un certain nombre de points que je voudrais détailler, et ensuite répondre aux dernières questions.

Tout d'abord sur la première table ronde des questions ont été posées sur l'attente d'engagements forts et précis s'agissant de la restauration, de l'artisanat, du fait que cela puisse être un projet qui soit la vitrine de nos territoires, c'est le terme employé. Je voudrais vraiment vous dire qu'effectivement nous devons travailler ensemble pour pouvoir effectivement faire en sorte que les entreprises locales, les commerces locaux, puissent avoir la place dans ce projet s'il se réalise. Vraiment, c'est un questionnement, une interpellation que j'entends évidemment très fort.

De la même façon, sur la deuxième table ronde, et ça fait aussi écho à ce qu'a pu dire Monsieur SEGURA, bien sûr que la question de la cohérence globale en termes d'aménagement du territoire se pose. Nous sommes un porteur de projet privé, et nous ne pouvons que regretter l'organisation territoriale telle qu'elle est faite aujourd'hui, qui consiste à opposer des départements, des communes, et que ce projet, parce qu'il serait dans le Val-d'Oise, à Gonesse, et que nous sommes ce soir à AULNAY-SOUS-BOIS, rencontre ces oppositions.

Bien sûr qu'il y a des incohérences, aujourd'hui, et je m'exprime là en tant que porteur de projet, on le voit bien, bien sûr que l'enjeu de l'évolution de PSA est un enjeu clé. Je voudrais redire, nous l'avons déjà dit, Monsieur le Maire d'Aulnay n'est plus là, mais nous lui avons déjà proposé de travailler sur les synergies, de liens physiques, de programmes, et les synergies fonctionnelles entre ces deux territoires de projet qui devraient pouvoir évoluer ensemble, et peut-être que si l'Établissement Public d'Aménagement de La Plaine de France répond sur le sujet du commerce, peut-être dire un mot si cela ne vous gêne pas, dire un mot sur cette complémentarité-là qui bien sûr est quelque chose de nécessaire dans la mesure où ces territoires devraient évoluer ensemble.

Le fait que nous parlions commerce ce soir amène des questions sur la clientèle internationale, ce qui avait été dit sur la première table ronde, sur la question de tarification, d'accessibilité : il y a le 11 mai un atelier organisé à Villiers-le-Bel sur la programmation de loisir, la programmation culturelle, et il y aura là un détail précis de l'offre gratuite, de l'offre payante, avec une explication de chacun de ces tarifs. Notre ambition ce n'est certainement pas de faire un projet pour des gens qui atterrieraient à Roissy ou au Bourget, ou des Parisiens qui viendraient dans ce projet-là, c'est que ce soit un projet pour tous. Il ne vise pas à exclure, à créer des murs, il vise à pouvoir proposer une offre qui rassemblerait tous les publics.

De la même façon, une question a été posée sur l'accessibilité sur la ligne 17, sur la réalisation de ce projet si la ligne 17 ne se faisait pas : l'accessibilité par les transports en commun est une condition sine qua non de réalisation de ce projet, il n'aurait pas de sens s'il n'était pas aisément accessible. Le projet bien sûr est totalement lié à la réalisation du métro.

⁵ Nom et prénom inaudibles

La question posée dans la table ronde numéro 4 sur l'innovation, et le fait que cette innovation soit relative dans le temps : bien sûr que c'est difficile de se projeter sur un projet qui ouvrirait en 2024, et qui aurait vocation à être pertinent e, 2030, en 2040.... C'est pour cela que nous voulons figer le moins possible les choses. Parce que nous sommes dans des cycles, dans des modes de vie qui évoluent de plus en plus vite, et c'est comme ça, c'est l'organisation du débat, aujourd'hui on parle d'un élément de programme, mais il est bien entendu que ce projet doit être aussi dans une hybridation forte entre les fonctions, et qu'elle ne devrait pas être séparée de cette façon-là.

Je suis très sensible à ce qui a été dit par l'ancien maire d'Aulnay et la nécessité de penser globalement ce territoire, et donc effectivement, on voit bien qu'il y a des premières synergies, il y a des premières choses qui se font, moi j'ai cru comprendre que sur l'ancien site de PSA il pourrait y avoir du logement, que la société du Grand Paris plantera le centre de maintenance et de remisage des lignes 16 et 17, qu'il y a déjà une douzaine d'hectares qui ont été vendus à ID-Logistics, qui lui-même les a revendus à Segro pour y faire de la logistique, donc on voit bien qu'il y a un embryon de choses qui se passent, et l'ambition globale est de pouvoir créer cette industrie à haute valeur ajoutée, et donc bien entendu, il faut aussi réussir à se projeter sur ce territoire, c'est ce que j'ai peut-être essayé de dire maladroitement en introduction sur le fait que l'on n'est pas dans un territoire figé, mais dans un territoire qui évolue et qui évoluera indépendamment de notre projet.

S'agissant du dernier point, et du Directeur du Centre commercial de O'Parinor : 600 commerces c'est le fantasme qui circule. Moi je n'ai jamais dit ça, ce n'est pas écrit dans le dossier du maître d'ouvrage. Aujourd'hui, autant il est prévu trois grands magasins, autant le reste, c'est ce que j'ai dit en introduction, c'est un volume capable, permettant d'accueillir les typologies de commerces que nous avons indiquées. Je ne crois pas que ce soit le lieu pour rentrer dans des discussions, par respect par rapport aux représentants qui sont là, sur Aéroville, O'Parinor, les complémentarités. Je crois que cependant ce que l'on peut dire, et c'est sauf erreur de ma part ce que vous avez indiqué dans le travail qui a été réalisé par la CCI, c'est que O'Parinor finalement a très bien, et je m'en réjouis, survécu à l'arrivée d'Aéroville et que vous avez su faire évoluer ce site, qu'UGC a eu 800 000 visiteurs, qu'UGC nous dit que c'est au-delà de toutes leurs attentes, que lors de l'ouverture d'EuropaCorp à Aéroville on pensait que les choses allaient stagner et qu'au final EuropaCorp et UGC s'en tirent très bien ; j'étais sur 15 % de plus sur la fréquentation liée à l'ouverture de Primark, vous m'avez dit que c'était 30 %, donc on voit bien que vous avez, et c'est heureux, parce que vous êtes un gestionnaire professionnel, même si vous n'êtes plus propriétaire de ce lieu, vous êtes un gestionnaire qui est capable de faire évoluer ce site de la même façon qu'Unibail est capable de faire évoluer Aéroville. Nous sommes dans une dynamique de territoire, nous sommes dans des enjeux qui ne peuvent pas rentrer dans ces confrontations d'opérateur à opérateur, je crois qu'il faut arriver à dépasser ces logiques-là.

De la même façon, et je le dirais si nous étions à Roissy-en-France ou à Tremblay-en-France, Auchan, qui est l'enseigne alimentaire d'Aéroville, s'est ré-engagée pour 12 ans fin 2015, alors que nous pouvions quitter Aéroville. La meilleure preuve en est, je crois, que nous ne sommes pas du tout dans cette logique de concurrence, et que nous croyons à l'avenir de ce site de la même façon que nous sommes confiants dans l'évolution du vôtre.

J'ai entendu très fortement par les acteurs associatifs, les associations de commerçants d'Aulnay, cette interpellation, et Monsieur SÉGURA s'en est fait l'écho, et on doit l'entendre. Il y a le point, peut-être maladroit, que j'ai pu évoquer, sur la question de la distance. Effectivement, je suis très conscient du fait que le boulevard de Strasbourg est une des dernières commerciales qui reste avec cette vivacité, cette vie-là. Pour autant quand on regarde l'offre, elle est très différente. J'ai vu qu'une poissonnerie va rouvrir et c'est heureux, mais ce n'est pas ça qu'on va proposer. Ce n'est pas un Monoprix, ce n'est pas un Franprix, ce n'est pas un opticien. La nature de l'offre qui est portée est très différente. Elle est très différente, elle est très loin, et surtout, je comprends les associations de commerçants s'ils rencontrent des difficultés, je comprends leurs préoccupations, mais on parle d'un projet qui ouvrirait en 2024. Nous sommes en 2016. Je veux bien qu'on entende beaucoup de choses, c'est normal, mais je crois qu'il faut remettre les choses dans la perspective de la distance, de l'offre, et du calendrier.

J'espère avoir répondu à un certain nombre de points, nous ne sommes qu'au tout début du débat public, il y a encore plein d'ateliers, sous le contrôle de la CPDP, qui vont être organisés et permettre d'aborder les questions clés de l'emploi, bien sûr, cela a été beaucoup évoqué, et c'était dans la deuxième table ronde, sur le fait que vous évoquiez l'ancrage de ce projet. Je crois que les réponses que nous apporterons, sur les questions de loisir, de culture, seront des éléments de réponses s'agissant de l'ancrage. Il y a bien sûr la réalité de ces emplois, quels emplois créés, quels emplois éventuellement détruits, et quels engagements nous sommes capables de prendre pour que ces emplois bénéficient aux habitants du territoire.

Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Merci Monsieur DALSTEIN, merci à tous d'être restés jusqu'à la fin.

Il me revient de clôturer cette séance de travail. Elle était extrêmement riche, extrêmement intéressante, je crois que le travail autour des tables a montré que tout le monde pouvait s'exprimer, ce qui n'est pas le cas lorsque l'on est tous réunis, donc c'est une vraie richesse.

Il ressort quelques questions, qui sont importantes, et bien sûr il y a des oppositions tout à fait nettes au principe même du projet. Il y a aussi des adhésions sans réserve au projet. Mais il y a aussi beaucoup d'interrogations, de scepticisme et de doutes sur le volet commercial de ce projet.

Je crois qu'il serait important que le maître d'ouvrage, d'ici la fin du débat, arrive à lever au moins une partie du flou sur ce que seront ces futurs commerces. Alors, c'est vrai que c'est difficile, c'est dans 8 ans, il n'empêche que ce qui n'est pas du tout flou ce sont les surfaces que vous affectez, et donc les personnes seraient probablement rassurées, ou au contraire d'ailleurs, par une connaissance beaucoup plus fine de ce que seront ces commerces. Il y a beaucoup de qualificatifs, assez peu de descriptions précises de ce que cela peut être, et donc il est difficile pour tout le monde de se projeter et d'être convaincus que ce sera quelque chose de différent, et à partir de quel seuil cette différence fait que ce ne sera pas en concurrence avec ce qui existe déjà. Je crois que c'est un challenge très important.

Sur la question des emplois, je rappelle qu'il y aura un atelier qui sera dédié, mais il n'empêche que l'on voit bien que la question du solde net des emplois est quelque chose qui ressort de manière constante. Je ne sais pas si le CREDOC aura le temps de mettre ses travaux à jour, mais tout à l'heure, la représentante de la Chambre de commerce a parlé dans la partie prospective de son exposé de la manière dont ils voyaient l'avenir des structures commerciales dans ce secteur, disant que les surfaces relativement importantes continueraient à vivre, que les petits commerces de proximité également, et que ce qui était en cause c'était plutôt les surfaces intermédiaires, si j'ai bien compris.

D'ici là, c'est bientôt bien sûr, l'atelier a lieu la semaine prochaine, le 12 avril, il n'empêche que si la Chambre de commerce pouvait essayer d'avoir une approche de ce que représentent en termes de nombre d'emplois ces surfaces intermédiaires, ce serait un apport intéressant. Je crains que l'on n'en sache pas davantage.

Autre chose : les études n'ont pas été faites entièrement par le maître d'ouvrage en matière d'emploi, puisqu'elles ont été faites aussi avec l'appui de la Direction régionale en charge de l'emploi et de Pôle Emploi. En fait, il y a déjà eu des travaux qui ont été faits par des services de l'État, dont j'espère que vous reconnaîtrez qu'ils sont impartiaux. Il n'empêche que donner un chiffre exact, à 11 800 emplois à 10 ans, cela a quelque chose effectivement de relativement artificiel, et je crois que des fourchettes seraient plus adaptées en quelque sorte. Bien sûr les modèles donnent toujours des chiffres exacts, il n'empêche que ce serait intéressant de cadrer cette affaire-là.

De toute façon, cette question de l'emploi, nous ne l'aborderons pas seulement au niveau d'EuropaCity, mais au niveau d'un ensemble plus large, l'ensemble des projets qui sont présentés, parce que c'est de l'emploi à 8 ans, et parler aujourd'hui à des gens qui cherchent un emploi d'emploi à 8 ans est quelque chose qui n'a pas énormément de sens. Il faut élargir la question de la possibilité du développement de l'emploi et surtout de l'accessibilité à ces emplois des populations qui cherchent un travail aujourd'hui dans ce secteur-là, c'est cela qui sera une réponse un peu pertinente. Cela n'empêche pas d'être beaucoup plus précis sur vos chiffres et sur les chiffres de déficit.

La dernière question qui ressort, et je dois vous dire très honnêtement que je ne sais pas très bien comment nous pouvons la prendre, c'est la question de la cohérence de ce projet dans un cadre beaucoup plus large en termes d'aménagement. Je ne crois pas qu'à l'heure actuelle un programme soit établi pour les terrains PSA, et c'est vrai qu'à regarder comme cela, on peut avoir l'impression que l'on a une juxtaposition de projets dans un axe extrêmement fécond manifestement, qu'est l'axe Paris-Roissy, mais on comprend que les gens s'interrogent sur la cohérence ce tout cela, on va essayer de voir si les études ont été faites pour assurer la cohérence de tous ces projets, quel est le degré de certitude de ces projets, il y en a qui sont peut-être des idées dans des cartons, d'autres qui sont des projets plus solides, mais on essaiera pour une réunion ultérieure d'avoir une approche un peu plus globale de tous ces axes de développement.

Voilà, je vous remercie beaucoup, je crois que vous avez tous bien gagné le repos à la fin de cette soirée, merci en tout cas de votre présence.

(Applaudissements)

Fin de la réunion à 22h40