

**GRAND STADE FFR
EVALUATION DU POTENTIEL
IMMOBILIER DU SITE ET ASSISTANCE**

ANALYSE DU SITE ET DE SON POTENTIEL DE
DEVELOPPEMENT - **SYNTHESE**



13 décembre 2012



SOMMAIRE

GRAND STADE FFR

ANALYSE DU SITE ET DE
SON POTENTIEL DE
DEVELOPPEMENT

DECEMBRE 2012

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

A UNE ECHELLE LARGE

A UNE ECHELLE PROCHE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

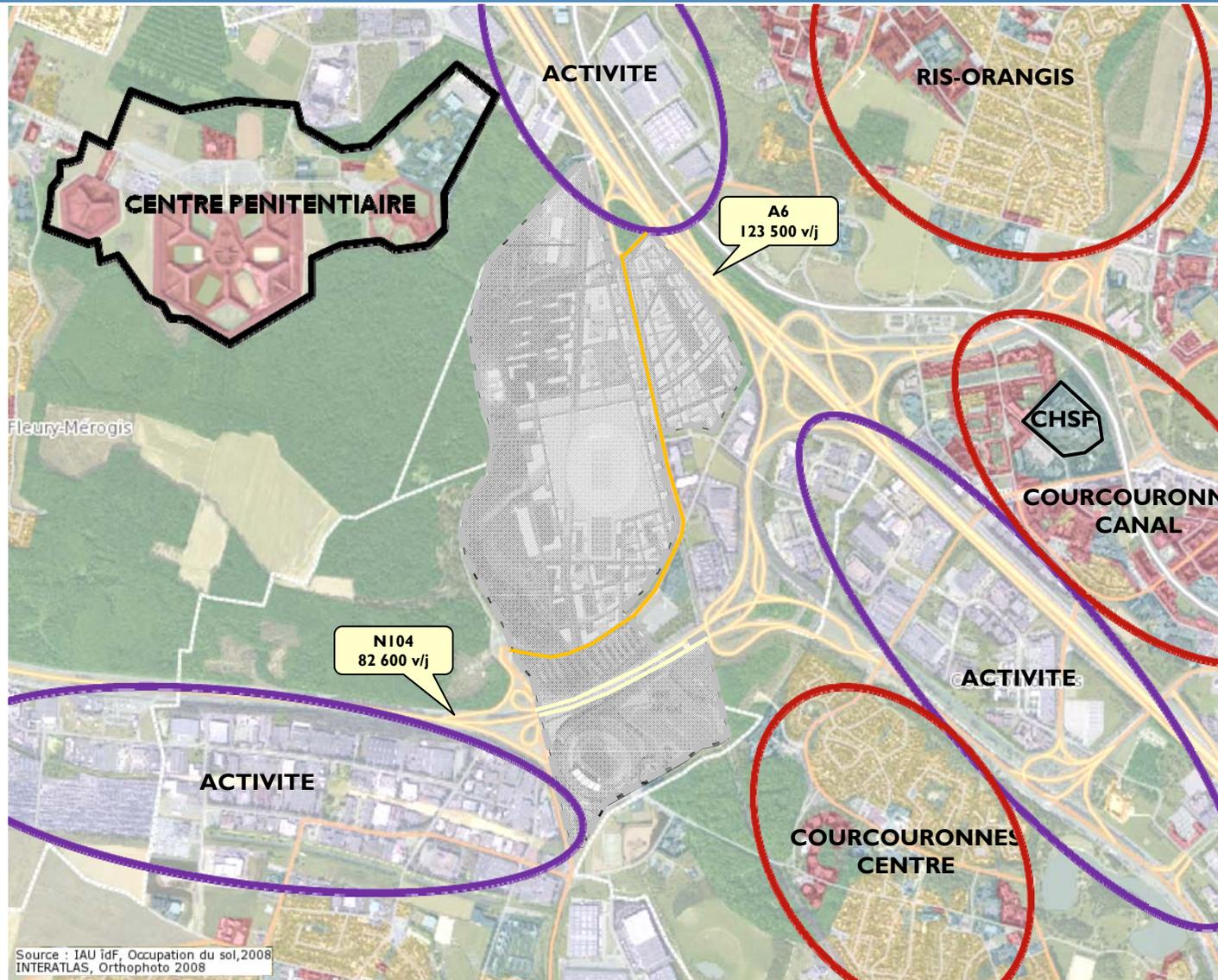
ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Environnement urbain – échelle large

DECEMBRE 2012



Le site du projet constitue un foncier de 130 hectares desservi par deux axes de desserte régionale : l'A6 (« autoroute du soleil » qui accueille un trafic de l'ordre de 125 000 véhicules par jour) et la N104 (la « Francilienne » qui accueille un trafic de 85 000 véhicules/jour).

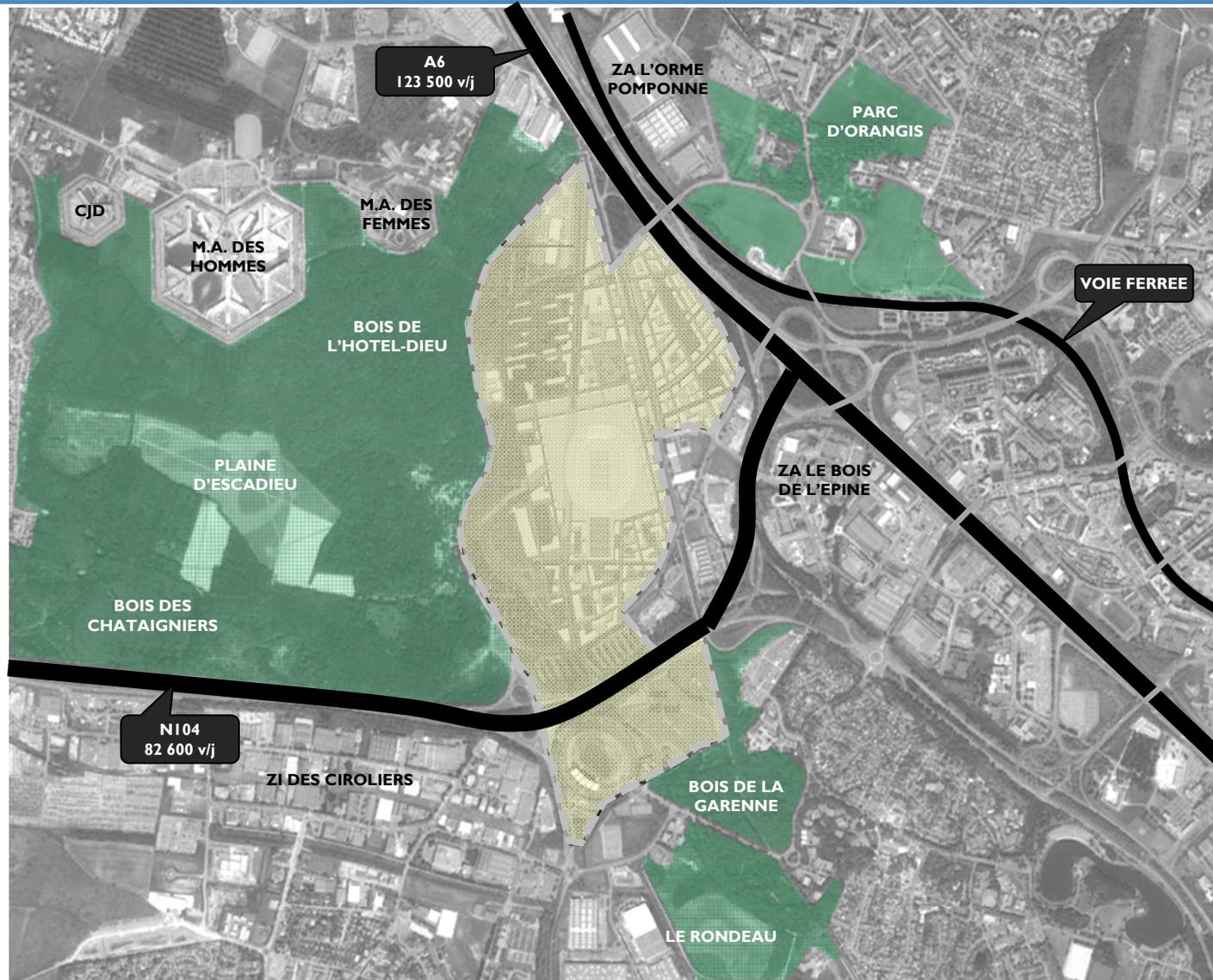
L'environnement urbain est dominé par plusieurs zones d'activité. Les zones d'habitations sont relativement éloignées.

Deux équipements structurants sont présents dans cet environnement avec un impact en terme d'image différent : le Centre Hospitalier Sud-Francilien et le centre pénitentiaire de Fleury-Merogis. L'impact de ces équipements sur l'image du site restera limité du fait des nombreuses ruptures environnantes (cf. par ailleurs).

Source : IAU idF, Occupation du sol, 2008
 INTERATLAS, Orthophoto 2008

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Rupture – échelle large



Les axes automobiles environnants constituent un atout fort en termes de desserte mais représentent également des éléments de rupture entre le site du projet et son environnement – tout comme la voie ferrée à l'est. – difficilement franchissable pour le piéton.

Les espaces verts et boisés isolent également le site de son environnement – de manière positive au nord-ouest concernant le centre pénitentiaire.

Dans toutes les directions le site est isolé de toute dynamique urbaine existante – hormis l'extrême sud qui pourra être en relation avec la zone d'activités des Ciroliers.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Rupture – échelle large



-  Site du projet
-  Bonne visibilité
-  Visibilité moyenne
-  Pas de visibilité

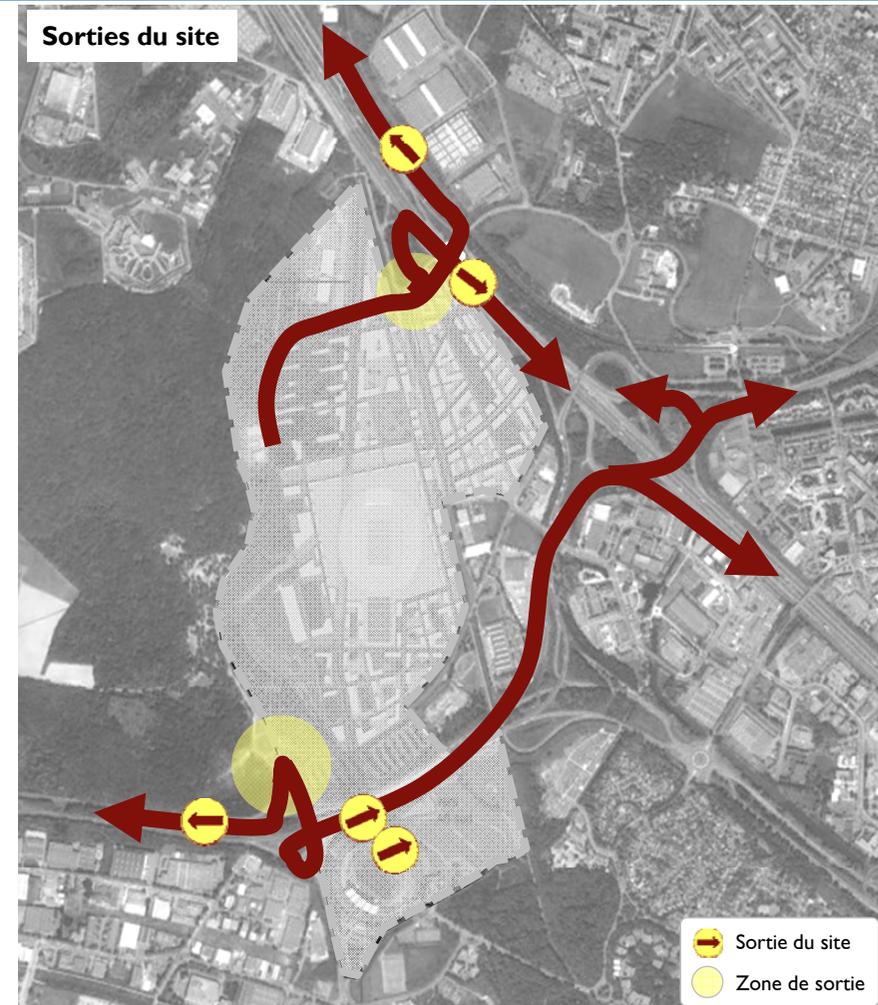
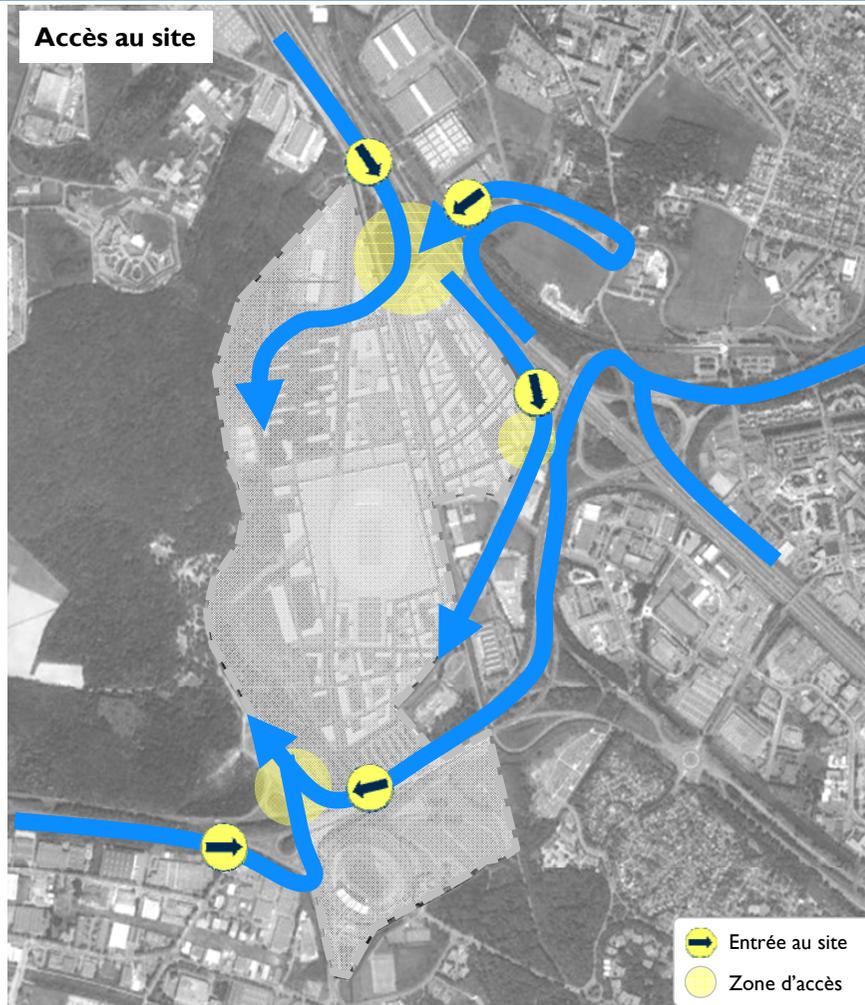
La visibilité constitue également un facteur important en terme de commercialité des espaces.

De ce point de vue, **l'objet architectural du Stade devrait permettre d'identifier le secteur** depuis les axes automobiles environnants voire au-delà.

La visibilité des autres espaces restera limitée aux franges. Ces espaces constitueront la vitrine du projet et revêtent donc une importance stratégique tant du point de vue de l'image que de la rentabilité.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

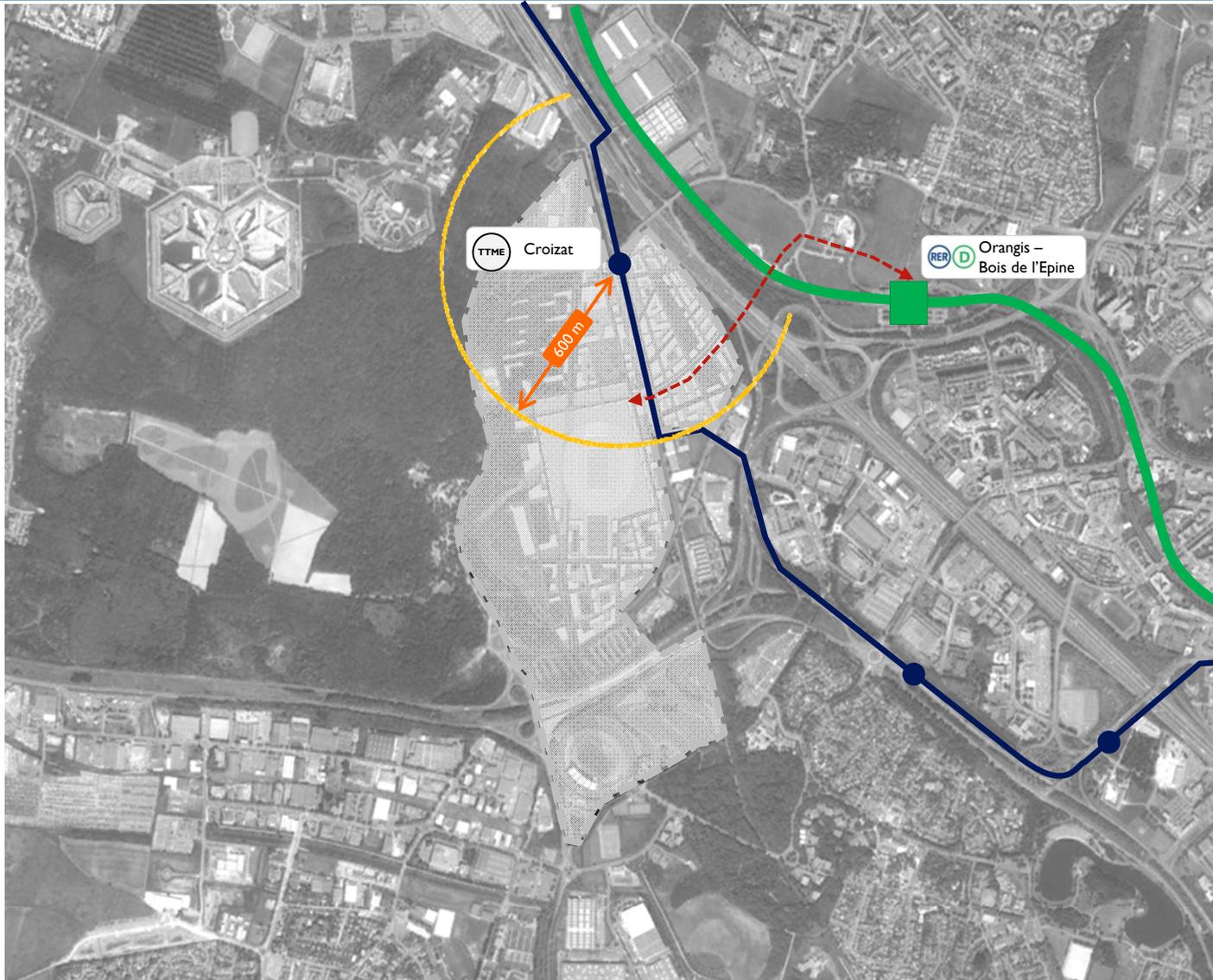
Principes d'accessibilité automobile



Il apparaît primordial que les accès permettent une bonne accessibilité automobile aux programmes y compris les jours de manifestation. Les conditions d'accessibilité décrites au sein du dossier de candidature de la CAECE font état de cinq axes d'accès au site constituant trois entrées principales et de quatre axes constituant deux sorties principales. Selon le dossier fourni, ces conditions permettront d'assurer de bonnes conditions d'accès au Stade les jours de manifestation. **Leur capacité d'absorption d'un trafic généré par un autre programme générateur de flux reste à étudier.**

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Principes d'accessibilité automobile - TC



- Réseau et gare RER D
- Réseau et station Tram Train Massy-Evry
La localisation des stations reste à définir et valider

Le secteur sera desservi par deux modes lourds de transports en commun :

- le **RER D** via la gare Orangis – Bois de l'Epine rénovée. Cette station est relativement distante du site et accessible via une passerelle piétonne au dessus de l'autoroute. Indispensable à l'accessibilité des manifestations, son impact sur les autres programmes du projet sera limité au mieux au nord-est du site.

- le **TTME** via la station Croizat (voire une seconde station) dont la localisation précise reste à définir. Ce mode ne desservira que le nord du secteur.

L'accessibilité en transports en communs des fonciers restera limitée au nord-est du site.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

A UNE ECHELLE LARGE

A UNE ECHELLE PROCHE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Environnement urbain – échelle proche

DECEMBRE 2012



Un environnement direct marqué par des produits immobiliers vieillissant et par un circuit de modélisme (Mini Racing Team Essonne) de type zone d'activités périphériques

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Accès et stationnement – échelle proche



Le projet prévoit l'aménagement d'un réseau viaire principal constituant une boucle en partie interne au périmètre.

Les espaces desservis par cette boucle principale bénéficieront d'une meilleure accessibilité automobile et donc d'une meilleure commercialité.

Les espaces au Sud pourront bénéficier des 6 300 places de stationnements prévues pour mises à disposition aux « Relations Publiques » lors des manifestations. Le projet de la CAECE prévoit la mutualisation de 800 places.

Une mutualisation plus large de ces poches de stationnement hors manifestation pourrait être envisagées – notamment pour des programmes tertiaires mais également comme parking d'appoint d'un équipement commercial.

A titre indicatif, les 4 400 places situées au Nord de la Francilienne représentent une offre répondant aux besoins théoriques de :

- 220 000 m² SP de bureaux (selon un ratio d'une place pour 50 m²)
- 132 000 m² SP de centre commerciaux (selon un ratio d'une place pour 30 m²)

Un enjeu de mutualisation des parkings à approfondir – notamment pour les programmes tertiaires qui les utiliseraient en journée et en semaine.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Rupture – échelle proche



A l'échelle du site et du projet, on peut recenser trois éléments de rupture :

- **Le relief** au nord-est du site qui ne présente pas de contrainte particulière
- **L'emprise du Stade** (non définitive aujourd'hui) qui représente 12 à 15 ha. La localisation de l'équipement devrait prendre place au sud de l'hippodrome, à proximité des espaces de stationnement RP identifiés.
- **L'aqueduc de la Vanne** qui isole l'ouest du périmètre du reste du projet par un talus de 3 à 4 m infranchissable à l'échelle du piéton. Des ouvertures existent en deux endroits le long de l'aqueduc.



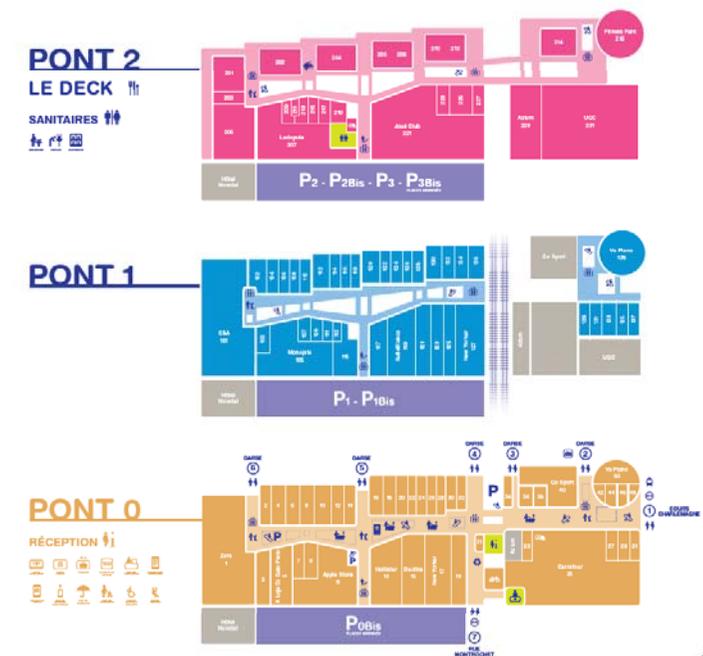
Des éléments qui définissent trois « sous-secteurs » :

- **l'est en façade de l'A6,**
- **le nord du Stade** naturellement orienté au nord-Essonne et à Paris par les accès autoroutiers vers/depuis l'A6
- **le sud du Stade** plus en lien avec les fonctions événements (stationnement) et connecté à la Francilienne et au sud-Essonne

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Rupture – échelle proche

CENTRE COMMERCIAL CONFLUENCE - LYON



Des éléments architecturaux peuvent apporter une réponse aux ruptures physiques qui traversent le site – notamment l’aqueduc. Ainsi, le Centre Commercial Confluence à Lyon, est développé de part et d’autre de la voie ferrée Lyon-Saint-Etienne.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Spécificités du site

DECEMBRE 2012



A ce stade, si le calendrier des manifestations sur une année reste à affiner, il pourra intégrer :

- Les matches du XV de France (Tournoi des 6 Nations en février/mars, Tournée d'automne en novembre)
- Un ou plusieurs matches de la phase finale du Top 14 (mai/juin)
- Des concerts, spectacles, ... (tout au long de l'année ?)

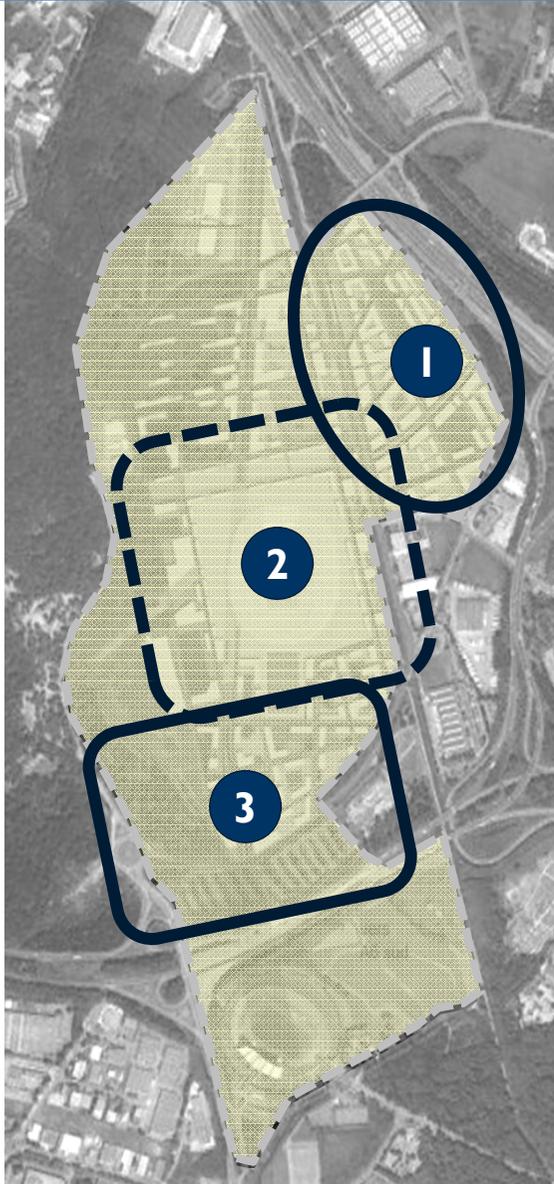
Si ces manifestations permettront d'attirer sur site **une clientèle importante et captive**, elles généreront des flux supplémentaires et exceptionnels par rapport au reste de l'année que les accès au site devront absorber sans nuire à l'accessibilité d'un programme complémentaire - d'autant plus que ces manifestations sont organisées **en grande partie le samedi**, jour traditionnel de loisirs et de shopping pouvant représenter de 30 à 50 % du chiffre d'affaires d'un pôle commercial.

A priori **le calendrier des manifestations pourrait être complémentaire avec des périodes de forte fréquentation des espaces commerciaux (juin, décembre) et de loisirs (vacances scolaires, ponts de mai, août).**

Le dimensionnement des accès devra cependant prendre en compte une fréquentation exceptionnelle certains samedis de l'année sans nuire trop fortement aux conditions « usuelles » d'accès des autres programmes.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

Synthèse



Trois sous-secteurs se distinguent en terme de commercialité :

1

Le nord-est du site bénéficie de la meilleure commercialité « intrinsèque » : positionné sur une des deux entrées /sorties majeures, il bénéficie d'excellentes conditions de visibilité et d'une desserte en mode lourd de transports en commun.

2

Les abords du Stade (emplacement à définir) présentent des atouts : ils bénéficieront d'une « adresse » connue et d'une vitrine sur des centaines de milliers de visiteurs par an. La fréquentation lors des manifestations pourra constituer une gêne pour l'exploitation de certaines fonctions (notamment commerciales)

3

Le sud de l'hippodrome sera positionné sur une entrée/sortie majeure au site et à proximité de poches de stationnement inutilisées 340 jours par an. Selon l'étendue du foncier concerné (qui variera selon la localisation du Stade), une programmation pourra être envisagée mais la cohabitation avec le Stade lors des manifestations doit être approfondie.

Le nord et le sud du site ne bénéficieront pas des mêmes conditions d'accessibilité ou de visibilité voire de l'effet vitrine lié au Grand Stade.

ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL LOCAL

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

Problématique des logements ordinaires

Synthèse du potentiel issu du marché :



- ✓ Jusqu'alors, le marché local du logement connaissait une forte situation de carence en terme de volume de logements produits et une situation d'inadéquation avec les besoins en terme de prix.
- ✓ Pour faire face à cette situation, les communes de l'agglomération d'Evry Centre Essonne préparent les conditions de sortie d'importants projets d'habitat, dont les Docks de Ris à Ris-Orangis (600 logements).
- ✓ Ces projets, déjà nombreux, ne laissent pas la place pour un développement supplémentaire à Ris-Orangis à court terme.

Synthèse de l'adéquation entre le site et les besoins :



- ✓ L'isolement du site par rapport au tissu résidentiel de Ris-Orangis et la traversée difficile d'axes de circulation lourds générateurs de nuisance pour rejoindre les commerces, services et équipements de la commune, pénaliseraient fortement la commercialisation de logements sur le site de la FFR. Des contraintes importantes pour les ménages, d'autant plus que le territoire devrait développer en même temps, des projets d'habitat dans des secteurs à la vocation résidentielle plus affirmée.

POINTS FORTS / POINTS FAIBLES DU SITE PAR RAPPORT À UN DÉVELOPPEMENT EN LOGEMENTS ORDINAIRES

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des logements dans un quartier véhiculant une forte image - Proximité avec des gares RER et tram-train rénovées dans le cadre du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - L'isolement du site par rapport aux services et équipements de la commune. - La proximité avec des axes autoroutiers générateurs de nuisances. - Un tissu environnant sans vocation résidentielle.

Un marché qui devrait répondre à ses besoins en logements à court terme et un site peu adapté au développement de logements ordinaires

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

Problématique des résidences étudiantes

Synthèse du potentiel issu du marché :



- ✓ Evry est un pôle étudiant important de la grande couronne parisienne avec une spécialité de pointe : les sciences du vivant.
- ✓ Le pôle étudiant d'Evry a retrouvé ses effectifs de 2006-07 : 15.000 étudiants et apprentis.
- ✓ On ne constate pas d'importante carence en logements étudiants et le parc est équilibré entre résidences privées et résidences sociales (CROUS).
- ✓ Le marché laisse néanmoins émerger un potentiel pour une résidence étudiante supplémentaire sur le territoire.

Synthèse de l'adéquation entre le site et les besoins :



- ✓ Le projet de déplacement sur le site du CFA (3000 apprentis à Evry) et de la formation STAPS (25 étudiants) préflècherait un besoin en hébergement temporaire sur le site.
- ✓ Néanmoins, une partie des étudiants en apprentissage ne travaillent pas dans le secteur >> ils recherchent donc un hébergement à la semaine, périodiquement. Et les salaires liés à l'apprentissage (1/2 SMIC) oriente leur recherche vers les solutions les moins onéreuses.
- ✓ Excepté ce besoin, l'isolement du site avec les autres établissements d'enseignement n'est pas favorable à un développement supplémentaire en logements étudiants sur le projet.
- ✓ Un établissement d'hébergement temporaire ciblant une clientèle mixte (salariés-étudiants) pourrait être approprié à condition qu'il soit positionné sur un segment abordable (logement social ou intermédiaire).

POINTS FORTS / POINTS FAIBLES DU SITE PAR RAPPORT À UN DÉVELOPPEMENT EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation dans un quartier véhiculant une forte image - Proximité avec les équipements sportifs potentiellement développés sur le quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Eloignement avec les établissements d'enseignement supérieur - Eloignement avec le centre-ville d'Evry (commerces, services équipements)

Le déplacement de la formation STAPS et du CFA sur le site créerait un besoin en hébergement temporaire spécifique (occupation à la semaine à loyer raisonnable). Ce besoin restant modéré, il pourrait s'insérer dans une résidence mixte étudiants - salariés.

NB : analyse nécessitant d'être confortée par l'étude lancée par la Communauté d'agglomération sur les besoins en logements spécifiques en cours de production

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

Problématique des résidences affaires - tourisme

Synthèse du potentiel issu du marché :



- ✓ Un bassin d'emploi local qui pâtit de sa proximité avec Paris et qui connaît un faible dynamisme sur le segment du tourisme d'affaire.
- ✓ Le tourisme d'agrément se développe principalement dans les espaces ruraux du département.
- ✓ Le parc d'hébergement, malgré sa grande hétérogénéité, répond aux besoins.

Synthèse de l'adéquation entre le site et les besoins :



- ✓ Le nombre d'emplois tertiaires projetés sur le site est insuffisant pour justifier le développement d'une résidence hôtelière.
- ✓ En revanche, la présence d'un pôle de sport / santé sur le site générera des besoins complémentaires qui pourraient justifier le développement de structures d'hébergement. Ce potentiel devra être affiné en fonction du calibrage du pôle sport / santé.

POINTS FORTS / POINTS FAIBLES DU SITE PAR RAPPORT À UN DÉVELOPPEMENT EN RÉSIDENCE AFFAIRES - TOURISME

Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation au sein du nouveau quartier générant des besoins en hébergement - Proximité avec des gares RER et tram-train rénovées dans le cadre du projet ; bonne accessibilité routière - Grande visibilité du site 	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire peu touristique - L'isolement du site par rapport au centre-ville d'Evry

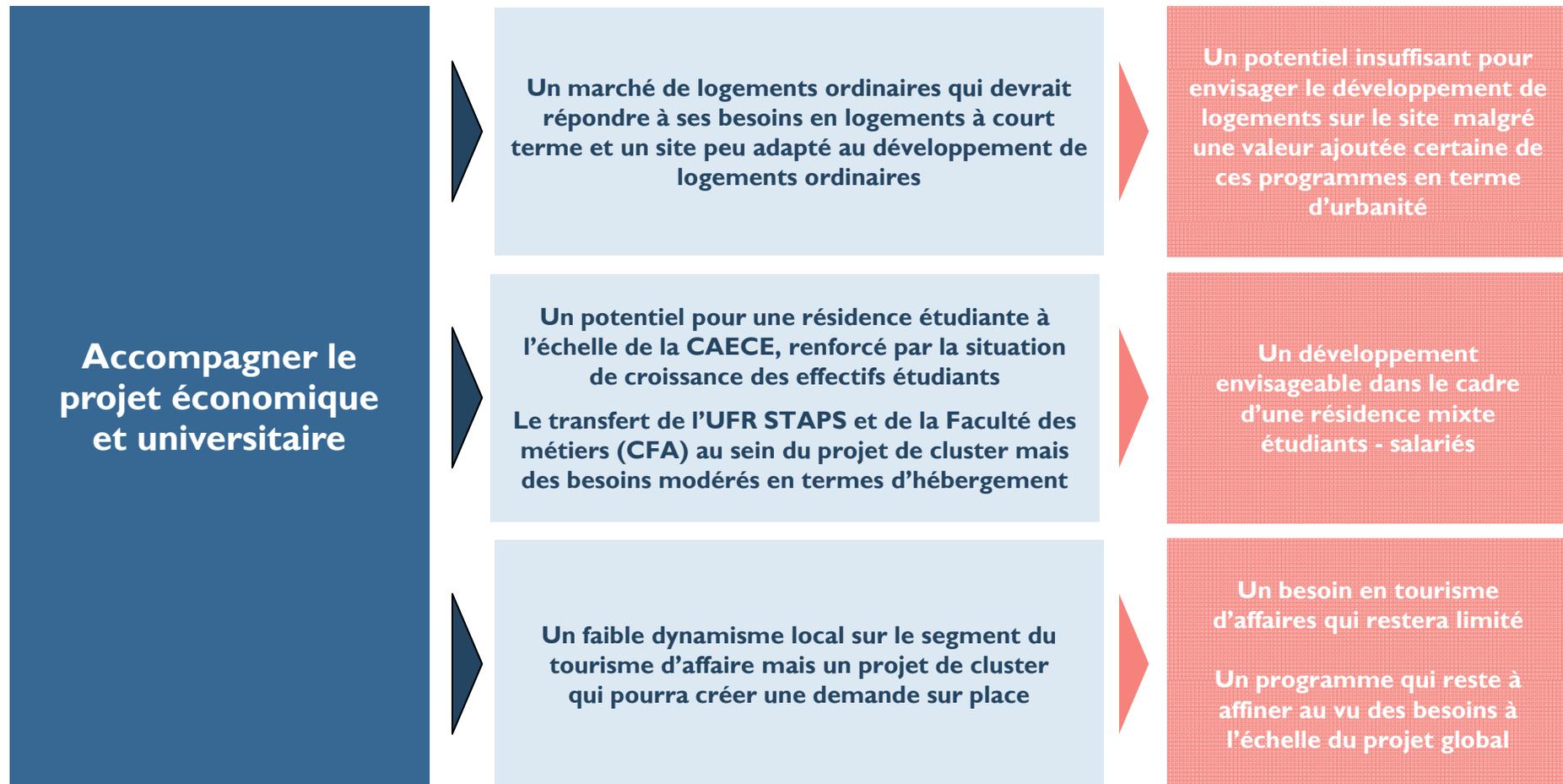
Le territoire ne génère pas de besoins nécessitant de compléter l'offre en hébergement temporaire.

Dans le cadre du projet, les emplois tertiaires attendus sont insuffisants pour générer le besoin d'une nouvelle résidence sur le site. Ils peuvent néanmoins venir compléter d'autres besoins, liés aux programmes connexes au stade, permettant d'atteindre le seuil critique pour envisager le développement d'une résidence hôtelière. Le calibrage de la résidence sera à affiner en fonction du programme du pôle sport / santé.

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

Premiers enjeux et premiers éléments de programme

DECEMBRE 2012



ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ENVIRONNEMENT TERTIAIRE A L'ECHELLE REGIONALE

ETUDE DU MARCHE TERTIAIRE LOCAL

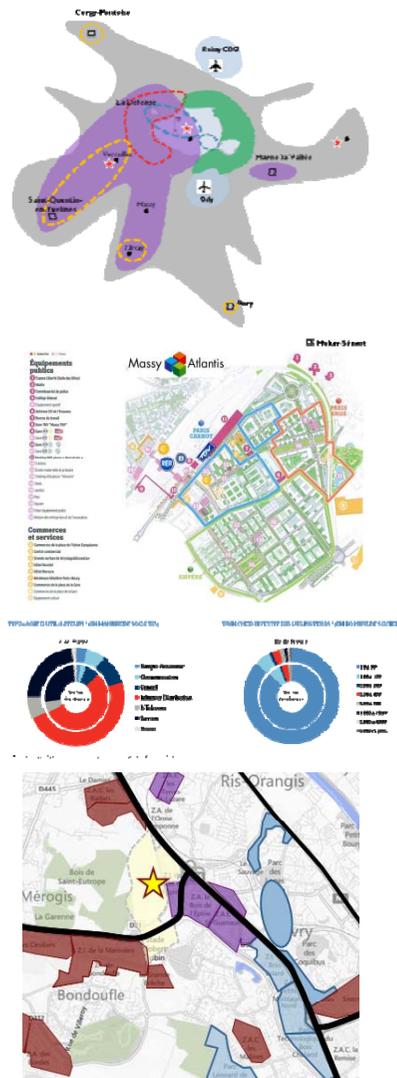
PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Synthèse



Le tissu économique d'Evry s'intègre à l'agglomération économique parisienne et développe une spécificité - et une complémentarité à l'échelle régionale - à travers les fonctions de recherche et de technologie. Néanmoins, ce secteur demeure un marché secondaire à l'échelle francilienne en termes d'immobilier tertiaire

En l'absence de projets structurants, le territoire d'Evry peine actuellement à se positionner dans une vision à moyen ou long terme y compris à une échelle sud francilienne – contrairement à d'autres sites tels que Massy ou Orly voire Saclay -

En Essonne et aux abords du département, les transactions de plus de 4 000 m² sont concentrées depuis ces dernières années sur le pôle de Massy qui bénéficie d'une desserte TGV et en transports en commun (RER B et C) susceptible d'intéresser certains Grands Compte. Le secteur d'Evry est très peu présent sur cette typologie d'offre

De fait, le tissu économique local se distingue aujourd'hui par une surreprésentation des PME et des entreprises industrielles. La demande placée est ainsi essentiellement axée sur les surfaces inférieures à 1000 m² (95 % de la demande).

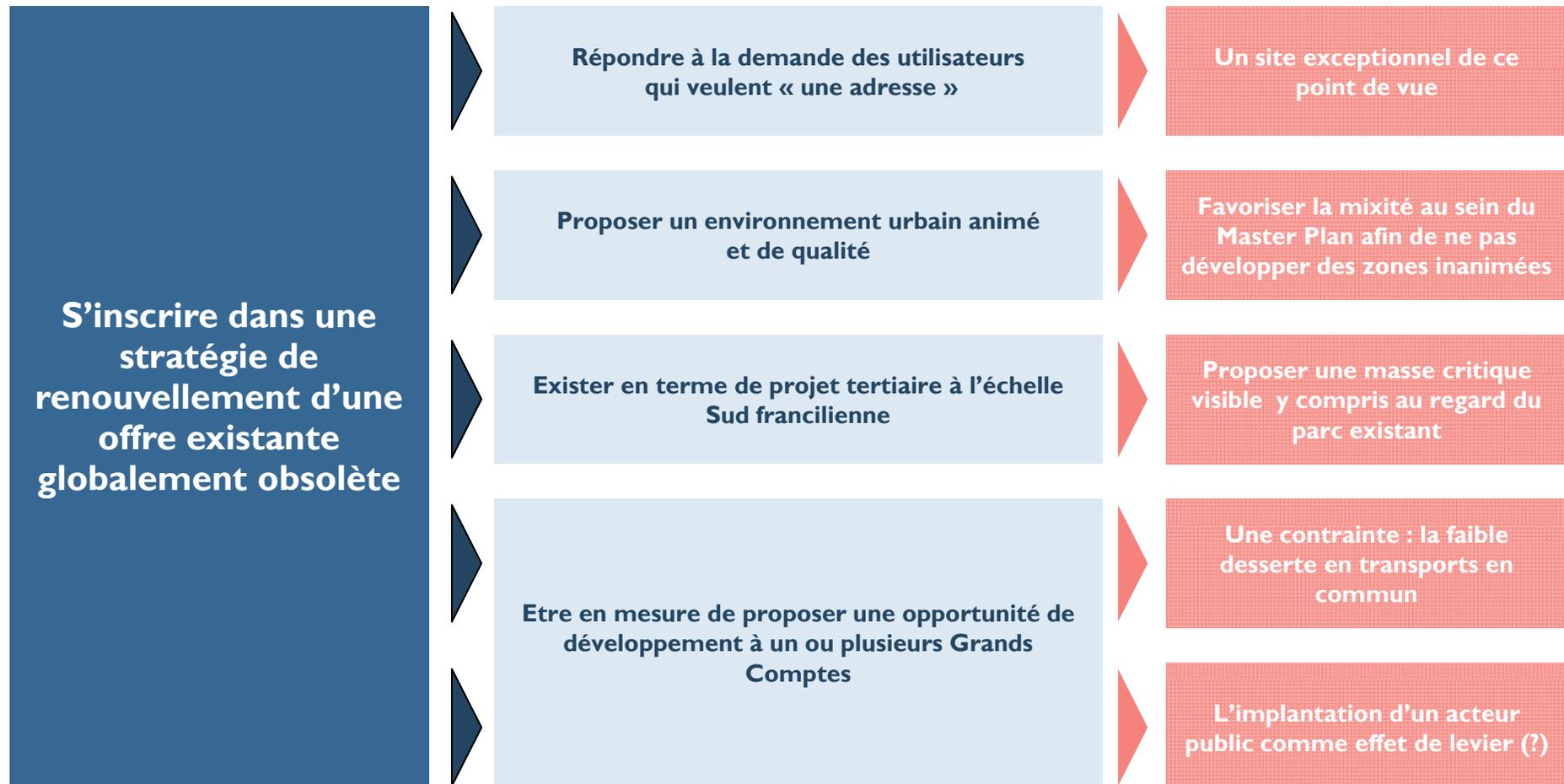
Néanmoins, de grands utilisateurs et particulièrement à dominante tertiaire sont présents attestant de la capacité du secteur à intéresser certains grands comptes. Le départ annoncé de Carrefour vers Massy traduit cependant certaines difficultés du territoire à proposer une offre visible et adaptée aux nouveaux standards.

Un tissu immobilier local dominé par un parc tertiaire vieillissant – notamment pour les grands utilisateurs

Un environnement du site marqué par des zones d'activités mixtes de type périphérique, au bâti vieillissant voire dégradé

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

Premiers enjeux et premiers éléments de programme



ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL A L'ECHELLE REGIONALE

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL A L'ECHELLE LOCALE

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

SYNTHESE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCES / LOISIRS

Synthèse de l'analyse à l'échelle régionale

DECEMBRE 2012

Principaux sites de commerces et loisirs à l'échelle francilienne

A la croisée de ces analyses, on constate une vraie rupture entre Paris et la banlieue en termes de commerces et de loisirs du point de vue de la densité et de la forme urbaine.

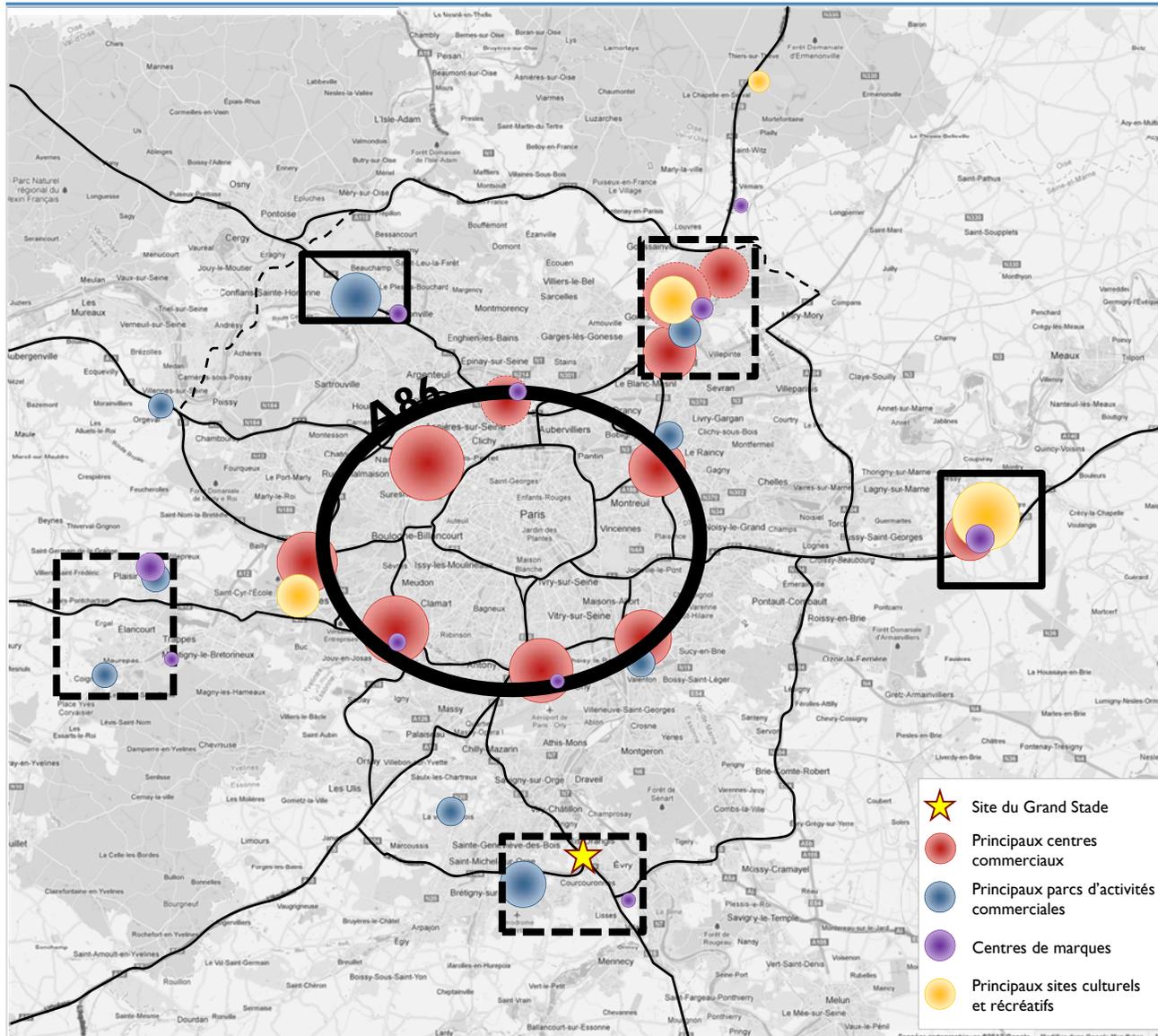
Une autre rupture de densité apparaît avec l'A86 qui concentre un chapelet de centres commerciaux régionaux.

Au-delà de l'A86, certains territoires sont d'ores et déjà constitués et identifiés à l'échelle régionale :

- **Val d'Europe** (offre loisirs, centre commercial, centre de marques)
- la **RN 14** - Franconville, Herblay (offre de PAC et de centres de marques voire de centre commercial avec Cergy 3 Fontaines (320 M€))

D'autres territoires sont en cours de constitution :

- l'axe **A1 / Paris Nord** concentre une offre commerciale très dense et Europacity, un projet de commerces et loisirs ayant reçu un label Grand Paris
- le secteur **Plaisir / St Quentin** dont l'offre commerciale se densifie actuellement fortement
- le **site du Grand Stade** et son environnement proche qui peut s'appuyer sur la proximité d'équipements structurants (Croix Blanche, Centre de marques). A l'image du projet Europa City, pour exister à cette échelle, le programme devra s'appuyer sur une composante forte en terme de commerces et de loisirs sous réserve d'une réelle complémentarité avec les équipements environnants.



ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCES / LOISIRS

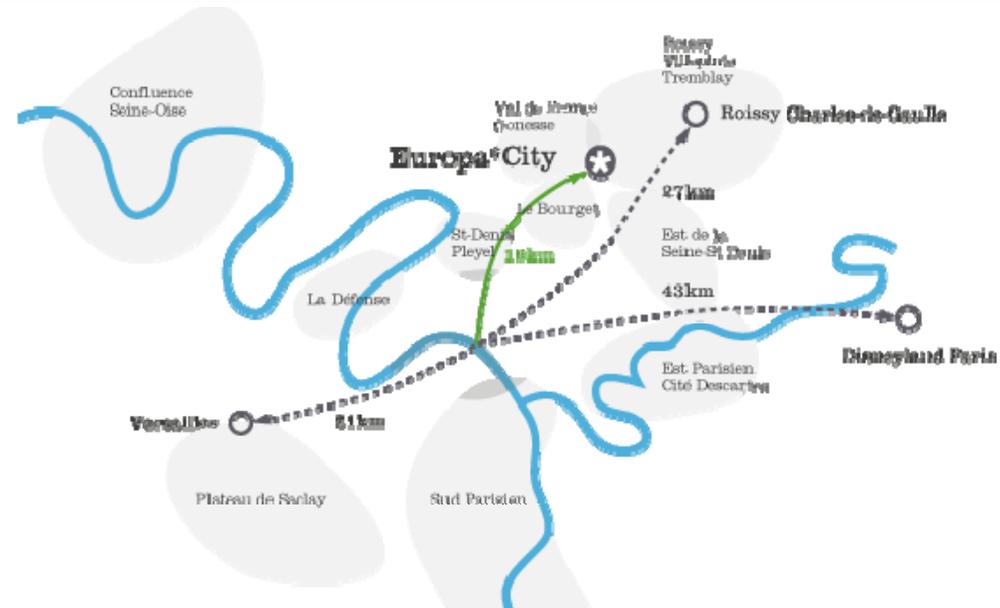
Le projet EuropaCity

DECEMBRE 2012

Un projet de plus de 500 000 m² SHON incluant :

- 230 000 m² de commerces
- 100 000 m² de loisirs :
 - Un parc à thèmes sur 50 000 m²
 - Un parc aquatique sur 20 000 m²
 - Un parc des neiges de 30 000 m² (pistes, remontées mécaniques, snow park)
- 50 000 m² d'offre culturelle :
 - espace d'information
 - lieu de détente et de repos offrant des activités ludiques (Family Center)
 - centre interactif sur l'Europe et son histoire,
 - centre de ressources multimédias,
 - Auditorium
 - espace dédié à la gastronomie et aux métiers d'art
 - salle de spectacle de 2 000 places
 - salle de spectacle flexible de 500 places
 - espace dédié aux expositions d'envergure internationale.
 - cirque contemporain (troupe en résidence).
 - plateforme de création et de production
- Une offre d'hébergement de 2 700 chambres venant compléter l'offre hôtelière du Grand Roissy
- 20 000 m² d'offre de restauration

L'objectif de proposer une nouvelle destination touristique attractive proposant une mise en récit de la culture européenne et se positionnant comme une porte d'entrée vers Paris depuis le Nord et Roissy Charles de Gaulle. Une consultation internationale d'architectes est organisée pour définir l'architecture du lieu et le masterplan (choix fin 2012).



ÉQUIPE BJARKE INGELS GROUP



ÉQUIPE VALODÉ & PISTRE



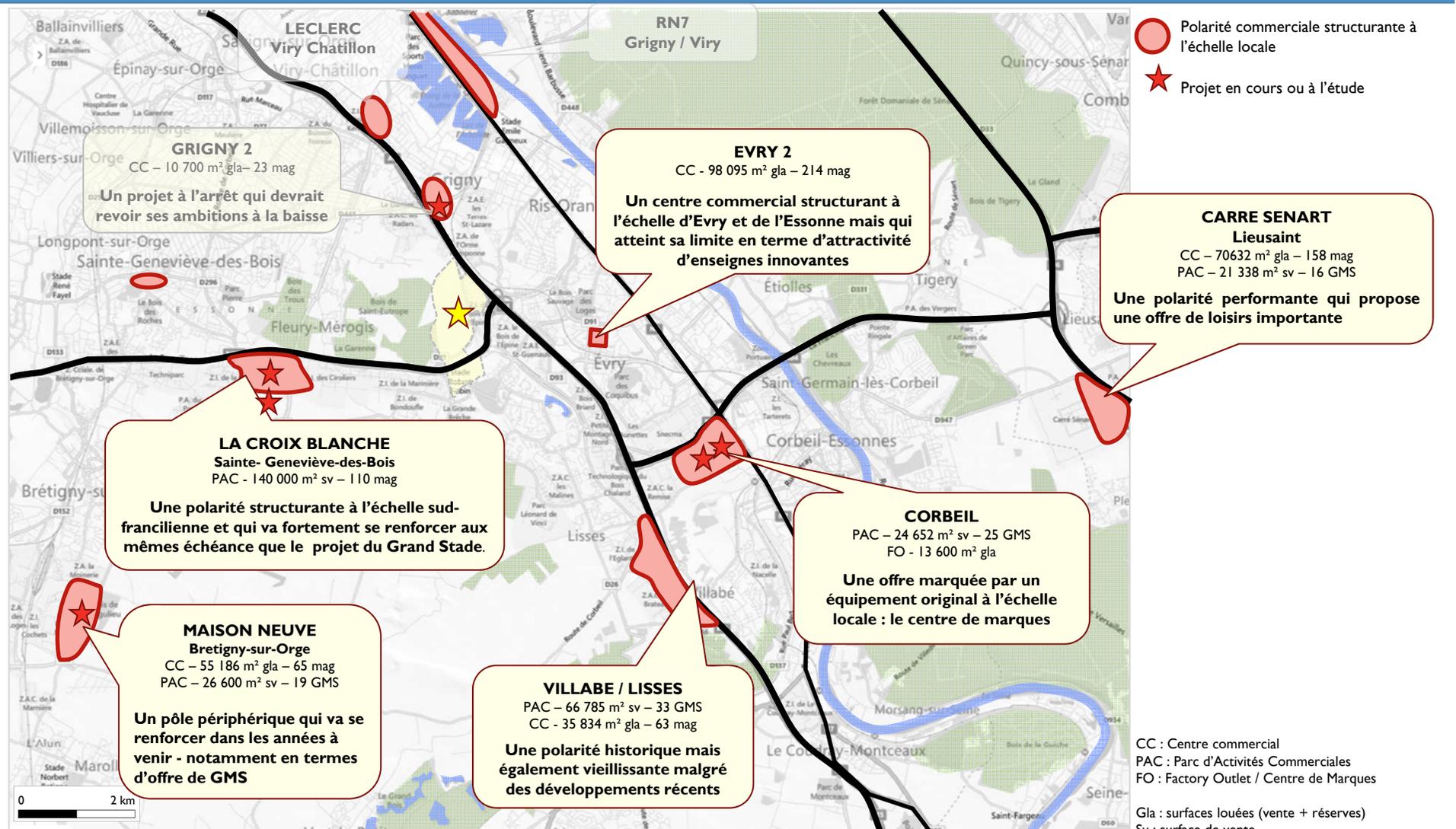
ÉQUIPE MANUELLE GAUTRAND



ÉQUIPE SNOHETTA

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCES / LOISIRS

Environnement commercial à l'échelle locale



Un environnement dense en polarités commerciales intégrant tous les types de développement traditionnels

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

Premiers enjeux et premiers éléments de programme



PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

Premiers enjeux et premiers éléments de programme

DECEMBRE 2012

Les attentes du consommateur ne doivent plus être comblées, elles doivent être dépassées...

Adopter un positionnement moyen / haut-de-gamme en complémentarité du positionnement *mass market* des autres pôles

Développer une masse critique suffisante pour attirer des enseignes nouvelles et différenciantes par rapport aux pôles commerciaux « historiques » environnants

Intégrer les loisirs et l'événementiel à l'expérience shopping par une offre originale et visible à l'échelle régionale

PREMIERES REFLEXIONS PROGRAMMATIQUES

Premiers enjeux et premiers éléments de programme - référentiel

DECEMBRE 2012

PUERTO VENECIA

Saragosse - 2011

- 72 600 m² de commerces
- un pôle loisirs / aventures de 39 000 m²
- 28 restaurants et cafés
- une offre de loisirs intégrant cinémas, bowling, Wahehouse, Décathlon...



STRATFORD CITY

Stratford, Londres - 2011

- 176 000 m² de commerces et de loisirs
- plus de 70 restaurants
- une offre de loisirs intégrant :
 - un cinéma 17 salles et 3D
 - le plus grand casino du Royaume Uni
 - un bowling de 14 pistes
- une offre hôtelière de 617 chambres



EUROPA CITY

Gonesse – 2021

- 230 000 m² de commerces
- 100 000 m² de loisirs :
- 50 000 m² d'offre culturelle :
- Une offre d'hébergement de 2 700 chambres
- 20 000 m² d'offre de restauration



ANALYSE DU SITE ET DE SA COMMERCIALITE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET TERTIAIRE

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EN COMMERCE ET LOISIRS

SYNTHESE GENERALE

SYNTHESE

Synthèse SWOT

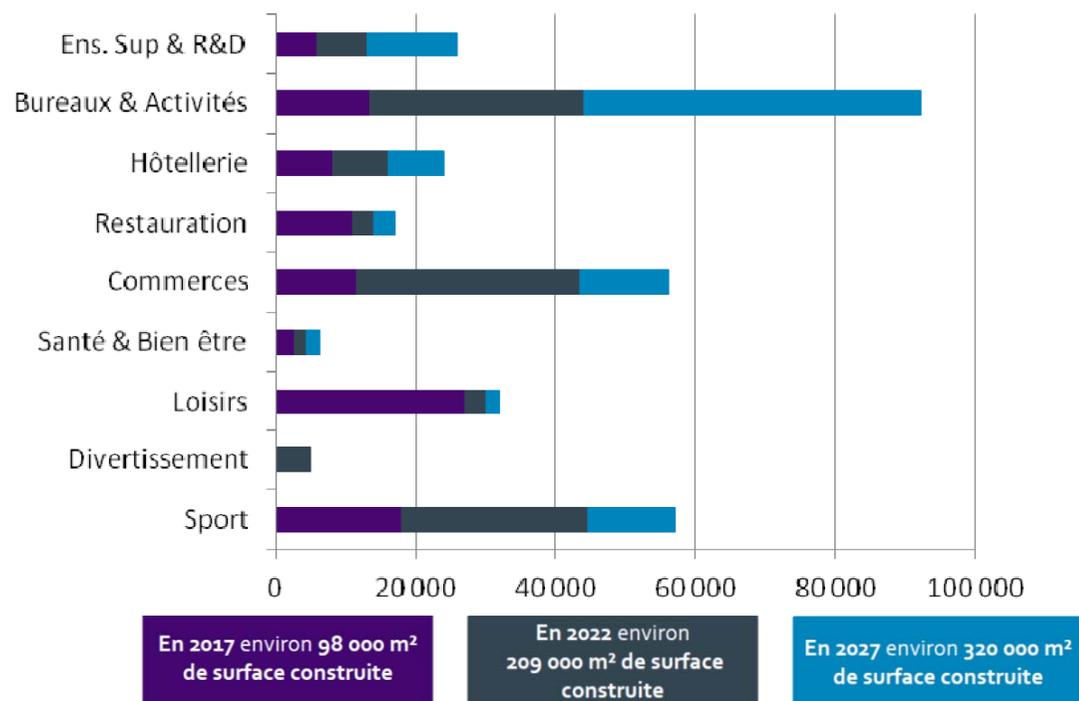
	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE	Une demande hôtelière qui va croître du fait du Stade et du projet économique	Un site trop isolé pour envisager le développement d'habitat	Des opportunités de développement limitées en volume	Un développement trop faible pour garantir une animation du site le soir et le week-end
PROGRAMMATION TERTIAIRE	Une adresse qui sera créée par le Stade Une excellente accessibilité automobile	Une desserte en TC faible	La participation au renouvellement d'un parc vieillissant L'accueil d'un ou plusieurs « Grand Comptes »	Une masse critique insuffisante pour exister à l'échelle sud francilienne
PROGRAMMATION COMMERCES /LOISIRS	Un site stratégique à la croisée des flux et bénéficiant d'une excellente visibilité	Un environnement concurrentiel dense	Un cadre novateur dépassant les attentes du consommateur	Une masse critique insuffisante pour exister à l'échelle sud francilienne Des recours possibles qui pourraient retarder le développement de l'opération et sa concordance avec le développement du Stade

SYNTHESE

ELEMENTS DE PROJET DECRIS AU SEIN DU DOSSIER DE CANDIDATURE



Le projet - Des scénarii de programmation ont été établis sur près de 320 000 m²

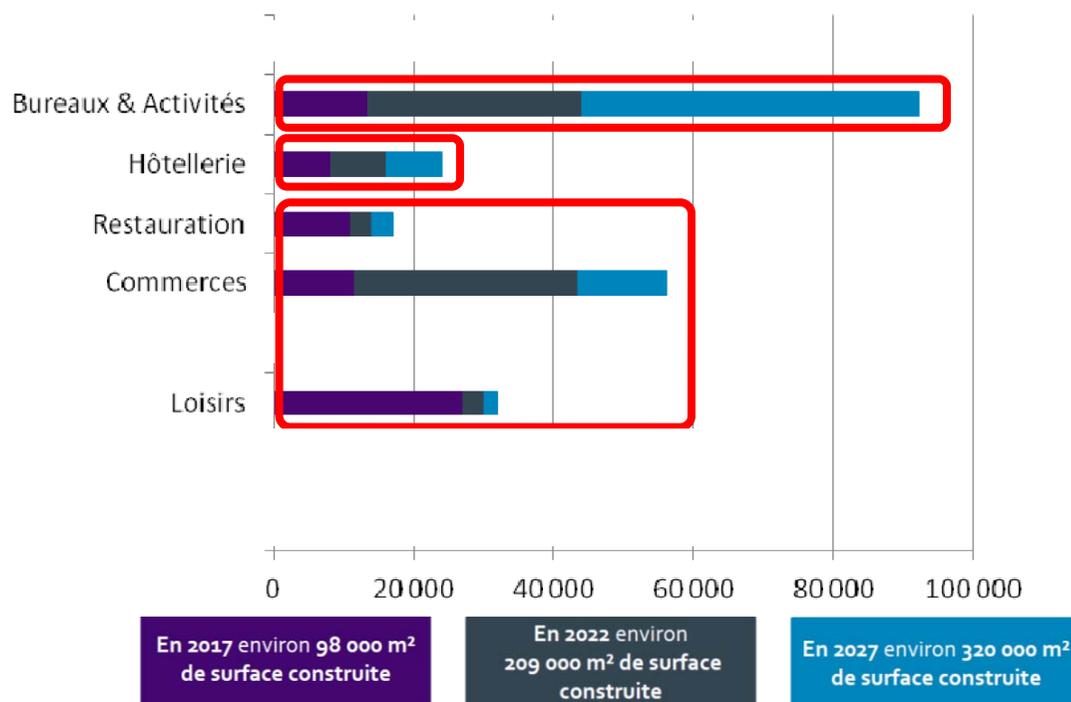


SYNTHESE

ELEMENTS DE PROJET DECRIS AU SEIN DU DOSSIER DE CANDIDATURE



Le projet - Des scénarii de programmation ont été établis sur près de 320 000 m²



PREMIERS ENJEUX ET PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ISSUS DE L'ANALYSE DU SITE ET DE SON POTENTIEL

Un programme tertiaire qui ne permettrait pas ni le renouvellement du parc local ni la mobilisation éventuelle d'un Grand Utilisateur
Un phasage cohérent car intervenant après le développement du Stade qui constituera un élément fort d'adresse

Un programme hôtelier / d'hébergement a priori ambitieux mais des besoins à affiner selon la programmation loisirs

Un programme commerce / loisirs / restaurant de 105 000 m² trop faible pour se différencier des pôles existants à l'échelle sud-francilienne

Des programmes qui doivent être développés à même échéance que le stade pour pouvoir animer l'ensemble du site sur de longues temporalités et être attractif vis-à-vis des opérateurs

www.cushmanwakefield.fr

THOMAS HEBERT, Associate

Responsable du département Conseil

11-13 avenue de Friedland

75008 PARIS

Tel : 01.53.76.91.93

thomas.hebert@eur.cushwake.com

MATHIEU GALLANT, Consultant

Tel : 01.53.76.80.26

mathieu.gallant@eur.cushwake.com

VERONIQUE COUPANEC, Consultante ADEQUATION

Tel : 04.72.00.87.87

v.coupanec@adequation-france.com

EYMERIC DE MONTAUZON, Président EPPC

Tel : 06 08 24 40 50

edemontauzon@eppc.fr