



## **Atelier « commerce »**

**lundi 21 mars, 19h-22h**

**Maison de Quartier "Les Vignes blanches"**

**Avenue Anna de Noailles**

**95200 Sarcelles**

Cet atelier a rassemblé une quarantaine de participants.

C'est **Mme Claude BRÉVAN**, présidente de la commission particulière du débat public (CPDP), qui accueille les participants. Elle explique brièvement le principe de l'atelier avant de laisser la parole à M. Laurent PAVARD, membre de la CPDP, chargé de l'animation de la soirée.

**M. Laurent PAVARD** revient sur l'organisation de l'atelier, qui propose une forme plus participative qu'une réunion publique classique. Les participants vont se rassembler par groupes autour d'une table et réfléchir ensemble à la thématique proposée. Il explique le « découpage » de la soirée (échanges avec toute la salle, intervention du maître d'ouvrage, puis travail en petits groupes, et enfin synthèse).

Il présente ensuite les « personnes ressources » qui ont été invitées par la CPDP à participer à l'atelier et qui peuvent être sollicitées par les participants : membres de la CPDP, de l'EPA Plaine de France, de l'IAURP<sup>1</sup>, du maître d'ouvrage Alliances&Territoires.

Il précise enfin qu'à l'issue des deux ateliers consacrés au commerce, se tiendra une réunion de restitution, le 9 mai, sous forme de conférence-débat. La CPDP souhaiterait qu'une personne de l'assemblée accepte de venir faire ce soir-là la synthèse des travaux de l'atelier.

---

<sup>1</sup> Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne.

## Réactions de la salle

### *Procédures administratives et demandes d'autorisation*

M. Jean-Claude Marcus, membre du Club Parlementaire pour la Protection et l'Étude des Sols, demande à quel moment sera rendu l'avis de la CDPNAF<sup>2</sup>, qui se prononce lorsqu'intervient un changement d'affectation des sols. Il précise qu'il souhaite savoir si le débat public se trouve en amont ou en aval de cette institution et souligne que c'est un point juridique important. M. Philippe QUÉVREMONTE, membre de la CPDP, répond que la question de l'artificialisation de terres agricoles sera traitée plus tard dans le débat et qu'à ce titre la CPDP n'a pas invité de personnes de la DDT, compétentes en la matière. À son avis, ces procédures se situent en aval du débat. Il soulève ensuite un point juridique particulier concernant la loi du 14 octobre 2014 dont le décret d'application n'est pas encore publié. M. Christophe DALSTEIN, directeur d'EuropaCity, confirme ce point et précise qu'Alliages&Territoires est en train de discuter avec les services de l'État des compensations de l'urbanisation des sols. Il assure que toutes les procédures administratives interviendront après le débat public, et pas avant fin 2018.

### *Quelle place pour les acteurs locaux ?*

Mme Fresneda, du Conseil départemental du Val-d'Oise demande quelle sera la place des porteurs de projets locaux à l'intérieur d'EuropaCity. Concernant l'aménagement du territoire : « *comment EuropaCity envisage de travailler avec les parties prenantes pour favoriser la complémentarité commerciale à l'échelle du grand territoire ?* »

C'est M. Christophe DALSTEIN qui lui répond : son groupe souhaite travailler avec les acteurs locaux, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation du projet.

Le directeur du projet assure qu'il a bien conscience des enjeux économiques soulevés par EuropaCity et indique que les discussions ont déjà commencé avec différents acteurs du territoire, grandes entreprises, associations de développement, etc. Il cite Aérotrópolis, qui structure déjà un certain nombre d'acteurs économiques.

### *Quel investissement pour l'instant ? et quelles études ?*

M. Martin, du Collectif pour le Triangle de Gonesse (CPTG) demande quel est le montant déjà investi dans le projet depuis 2007. Il demande également quel est le budget de la CPDP. M. Laurent PAVARD répond qu'il s'élève à environ 700 000€, sachant que ce n'est à ce stade qu'évaluatif, et que le montant final sera rendu public dans le compte-rendu du débat. Il est précisé que les membres de la CPDP sont indemnisés par la CNDP et non par le maître d'ouvrage.

Mme Brevan intervient pour rappeler que, si la transparence est de mise dans un débat public, elle ne s'étend pas au secret des affaires et que le maître d'ouvrage reste libre de ne pas répondre à cette question.

M. Christophe DALSTEIN précise le montant total d'investissement : 3,1 milliards d'euros, mais ce n'est pas la réponse attendue. M. Dalstein donnera, en introduction de sa présentation, la somme investie : une trentaine de millions d'euros. Il précisera également qu'Alliages&Territoires n'est pas encore propriétaire du terrain et à ce titre, ne peut engager d'études.

### *Une opportunité commerciale à saisir, mais à quel prix ? et pour qui ?*

M. Nighogossian, traiteur à Arnouville, considère EuropaCity comme une opportunité commerciale et s'étonne qu'on critique un projet d'avenir qui va créer de l'activité. Il imagine que ce qui a marché à Saint-Denis avec le Stade de France peut aussi se produire à Gonesse, pour la fierté des habitants et le développement de leur commune.

<sup>2</sup>

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

M. Pupponi, député-maire de Sarcelles, pose néanmoins deux questions ; la première porte sur les effets qu'aura l'installation d'un grand centre commercial sur le tissu commercial existant. Il demande quelles études ont été faites.

La seconde porte sur la priorité accordée dans les emplois créés aux habitants du territoire. Il demande que ce projet soit accompagné d'un plan de formation des jeunes afin qu'ils aient accès à ces nouveaux emplois et précise qu'une vision globale du projet est nécessaire. Il rappelle qu'il soutient le projet mais que certaines réponses manquent : il espère que le débat public sera l'occasion de les entendre.

M. Laurent PAVARD répond que ces questions, identifiées par la CPDP pour leur importance, font toutes deux l'objet d'un atelier et la présidente ajoute que l'on peut traiter l'évolution des emplois dans le cadre de la thématique « commerce ».

Elle précise que la formation fera l'objet d'un autre atelier, qui peut se préparer avec des questions posées le soir-même.

#### *Quelles études sur l'évolution des centres commerciaux du secteur ?*

Un membre du conseiller citoyen à Sarcelles-Cœur de village, interroge sur les évolutions des centres commerciaux de Parinor et d'Aéroville et les interactions d'EuropaCity avec ces structures qui semblent, selon lui, délaissées par la clientèle.

Il demande si ce ressenti est confirmé par des chiffres.

#### *Quelle sera la typologie des commerces à EuropaCity ?*

M. Kerros, conseiller citoyen de Sarcelles demande si les commerces situés à EuropaCity entreront en concurrence avec les commerces déjà existants. « *La question fondamentale est de savoir quelle est la typologie des commerces que vous avez implémentés et quels sont les commerces de proximité qui doivent perdurer dans les villes ?* »

### **Présentation du projet par Monsieur Christophe Dalstein**

Le directeur du projet EuropaCity présente le projet en rappelant que 230 000 m<sup>2</sup> seront dédiés aux commerces, ce qui représente un tiers des surfaces et 25% des montants d'investissement. Il revient sur la question de l'emploi, très fréquemment évoquée, et affirme que 3 500 des 11 800 emplois prévus seront réservés à des habitants du territoire, avec orientation et formation préalables. Une structure de formation mise en place par Alliances&Territoires permettrait de former 1 000 personnes/an.

Le député-maire de Sarcelles intervient pour ajouter que, selon lui, il s'agit d'une énorme surface commerciale. « *Un mastodonte de 200 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, ce ne sera pas anodin.* » Et ajoute qu'il pourrait y avoir davantage de personnes formées, pouvant ainsi se porter candidat pour ces emplois.

M. Dalstein présente le concept d'EuropaCity, axé davantage sur l'offre de loisirs que sur le commerce. Il en explique le principe et dresse la liste des équipements qui seraient proposés : un parc à thème de 7 à 10 hectares, une ferme urbaine de 7 hectares, une salle de spectacle, une grande halle d'exposition, un parc des neiges, un parc aquatique couvert. Le commerce ne serait que le liant entre tous ces équipements culturels et de loisirs.

On assiste, poursuit M. Dalstein, à une transformation très profonde de nos modes de consommation, en particulier avec le e-commerce, qui aboutit à diversifier les formes de commerce

(achat en ligne, retrait en magasin, etc.). C'est sur ces nouvelles bases qu'a été conçu le programme commercial d'EuropaCity. IL se composerait de :

- trois grands magasins, comme ceux qui existent à Paris sur le boulevard Haussmann ; notamment à destination de la clientèle touristique ;
- des boutiques ateliers : c'est un lieu où l'on vient réparer soi-même ses objets, avec mise à disposition des outils et des conseils nécessaires ;
- des enseignes inédites, pas encore présentes en France, et dont ce serait la première implantation ;
- des lieux d'exposition ou *showrooms*, où l'on n'achète pas mais où sont mis en valeur certains produits ;
- enfin, des magasins éphémères, comme le magasin Pop-up Store qu'avait conçu IKEA sur le parvis de la gare Saint-Lazare autour de son offre textile, pour une durée de quelques semaines. La marque est présente un temps et elle crée un événement.

Le commerce responsable et collaboratif aurait aussi sa place à EuropaCity, ainsi que des ateliers de marques et des lieux d'expérience, des espaces pour les enseignes nées sur le web, des « curated store », c'est-à-dire des boutiques de prescripteurs autour d'une personnalité capable de développer une offre.

Un cahier des charges est défini. Chacune des marques et enseignes respecterait au minimum une des conditions suivantes :

- architecture exceptionnelle. C'est aujourd'hui impossible dans Paris intra-muros pour des raisons patrimoniales et historiques ;
- développement d'une offre inédite, unique à EuropaCity ;
- développement d'une collection qu'on ne trouverait pas ailleurs ;
- offre qui soit porteuse de sens, qui aille dans le sens de la consommation responsable (relation directe entre des fabricants d'objets, souvent de nature artisanale).

La finalité du projet, répète M. Dalstein, ne serait pas de développer un hypermarché Auchan. « *Il n'y en aura pas d'offre alimentaire dans EuropaCity, si le projet se réalise* » assure M. Dalstein.

« *Nous ne sommes pas dans la reproduction des modèles du passé, mais nous cherchons à développer une offre pour le monde qui vient.* »

La fréquence de visite serait d'une à deux fois par an. La zone d'attractivité du projet serait d'environ 2 heures : les habitants de Reims, d'Amiens, trouveraient une raison pour venir, sur une journée, « *parce que l'on pourrait passer une demi-journée en famille dans un parc aquatique, aller voir un spectacle au cirque le soir, dormir dans un hôtel thématique, passer la journée du lendemain dans le parc.* » Il y aurait du commerce entre les deux, précise M. Dalstein, mais il ne constituerait pas la motivation de visite.

EuropaCity proposerait une variété de choix qu'on ne retrouve pas aujourd'hui dans un simple centre commercial, explique-t-il, et la notion de proximité en serait absente.

M. Dalstein insiste sur la notion de temporalité et d'évolution du site dans le temps. « *Aujourd'hui, je ne suis pas capable de vous dire combien il y aurait de boutiques, nous n'en sommes pas là. Nous sommes dans la conception d'un lieu qui aurait cette dimension de grand magasin permettant d'accueillir une offre qui aurait la capacité de se renouveler de façon continue.* »

L'offre de restauration, sur 20 000 m<sup>2</sup>, serait importante, d'autant plus si les visiteurs passent une journée sur place.

« *Nous travaillons actuellement avec un certain nombre de marques, d'enseignes, qui seraient désireuses de monter à bord d'un tel projet, et nous avons un « think tank » qui nous permet de réfléchir avec celles qui se projettent à 2024 et au-delà.* »

Il conclut sur le financement, la répartition des espaces et rappelle qu'à l'heure du débat public, aucune procédure administrative n'a encore été lancée.

### Temps d'échanges autour des tables

Les participants se répartissent en quatre groupes autour des tables pour une séquence de discussion de 45 minutes. Chaque table désigne un rapporteur.

### Restitution des ateliers par groupe

**Table n°1 :** le rapporteur précise que la table était riche d'avis différents, voire divergents. Quatre questions ont émergé de leurs échanges :

*- Complémentarité et pérennité :*

La complémentarité par rapport aux commerces existants est interrogée. « *Que va apporter EuropaCity de plus ?* » Les nouveaux concepts développés par le maître d'ouvrage sont-ils une promesse de réussite. La crainte plane toujours de fermetures anticipées comme telle ou telle enseigne l'a montré, et la création de friches industrielles. « *Créer des nouvelles enseignes ou des enseignes existantes c'est bien, mais quelle serait la pérennité ?* »

*- Quelle part d'innovation peut-on attendre ?*

Quelles nouvelles technologies vont permettre l'interaction entre les différents modules du site (commerces et loisirs par exemple) ? Comment connaître l'évolution des innovations technologiques et comment évaluer leur influence sur les comportements à 8 ans de distance ?

*- Quel bilan pour les emplois : créés/détruits ?*

Toujours cruciale, la question des emplois est abordée dans les termes les plus simples : pour tant d'emplois créés, combien d'emplois détruits ?

*- Un pacte de priorité pour les entreprises locales ?*

La question de savoir comment pourront être associées les entreprises locales, que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation, est posée. La proposition est faite d'un pacte de priorité pour les entreprises du territoire.

**Table n°2 :** le rapporteur souligne que sa table était également partagée.

Des craintes ont émergé, ainsi que des questions. Parmi les craintes :

*- Un modèle contesté*

« *Est-ce un modèle que nous souhaitons dans le cadre de notre société ?* »

*- Quelle place pour les jeunes et les femmes ?*

Les femmes sont souvent les plus touchées par la précarité, la fragilité de l'emploi, le chômage. Qu'est-il prévu pour elles ? Les emplois seront-ils des emplois durables ?

*- Quel bilan pour les emplois : créés/détruits ?*

Déjà posée à la table précédente, cette question revient, toujours objet d'inquiétudes, en particulier concernant les 5 000 emplois d'Aéroville et Parinor, qui pourraient être menacés par EuropaCity.

Les questions posées :

*- Quelles enseignes parmi les 500 boutiques ?*

Comment le maître d'ouvrage peut-il garantir qu'il n'y aura pas d'enseignes déjà implantées en France ? « *Y aura-t-il des enseignes du groupe Auchan au sein d'EuropaCity ?* »

*- Quelle place pour les entreprises locales ?*

La préoccupation se pose dans les mêmes termes que pour la table n°1. Comment les entreprises locales pourront-elles être associées ? Par exemple : « *Est-ce qu'on peut organiser un marché local,*

qui permettrait aux commerçants et aux auto-entrepreneurs de vendre leurs produits sur le territoire ? »

**Table n°3** : le rapporteur précise à son tour qu'il y avait du pour et du contre à sa table.

Les questions soulevées :

- *La mise en valeur des produits français et l'authenticité des produits*

Comment seront gérés et contrôlés les commerces, en particulier alimentaires ? D'où viendront les produits ? Les produits viendront-ils de France ou de l'étranger ?

- *Créer une énergie pour le petit commerce local*

« Comment allez-vous l'organiser ? Est-il possible que ces projets participent à la revalorisation du petit commerce local ? »

- *Les loyers seront-ils les mêmes pour tous ?*

Toutes les enseignes, grandes et petites, seront-elles traitées de la même manière ? Quelle chance auront les petits porteurs de projet d'installer sur le site ? Seront-ils privilégiés ou non ?

- *La qualification des emplois et leur provenance*

Les enseignes présentes sur le site viendront-elles avec leurs employés ? La direction d'EuropaCity exercera-t-elle un contrôle sur les commerçants à cet égard ?

- *Auchan sur le site ?*

Y a-t-il une volonté d'installer un grand centre commercial à l'intérieur d'EuropaCity ?

**Table n°4** : le rapporteur annonce que des craintes ont surtout été exprimées autour de sa table, malgré la diversité des participants.

- *Un doute important sur l'aspect novateur du projet*

Le maître d'ouvrage parle d'un projet évolutif, mais cette évolution ne va-t-elle pas conduire au schéma classique des centres commerciaux actuels ?

- *La crainte de la concurrence avec les autres centres commerciaux*

L'étude du CREDOC utilisée par le maître d'ouvrage date de 2013 et ne prend donc pas en compte l'ouverture de O'Parinor et Aéroville. « N'y aurait pas la possibilité d'avoir une réactualisation de cette étude, qui permettrait peut-être de cibler un peu mieux l'évolution des modes de consommation dans l'avenir ? »

- *Projet ouvert ou très fermé ?*

Le sentiment des participants est que le projet est très fermé sur lui-même, malgré sa volonté affichée de créer des flux. « Il n'y a pas obligatoirement de possibilité d'ouverture vers les habitants. » Dans ces conditions, en quoi EuropaCity pourrait bénéficier au territoire ?

## Réactions et réponses du maître d'ouvrage

M. Christophe DALSTEIN précise qu'il va répondre sur les questions de complémentarité et de proximité, ainsi que sur le programme d'EuropaCity. Il revient sur les centres Aéroville et My Place, dont les « locomotives » sont des enseignes du Groupe Auchan. Celle d'O'Parinor est Carrefour, avec 20 000m<sup>2</sup> de surface de vente. Revenant à EuropaCity : « Si le projet se réalise, il n'y aura pas d'hypermarché. La locomotive du projet que nous portons est bien celle des équipements de loisir, des équipements culturels, des activités événementielles » annonce M. Dalstein. Il ajoute qu'il n'y aura pas non plus d'enseignes de la famille Mulliez, à moins qu'elles ne puissent proposer quelque chose de différent et nouveau dans le cadre d'Europacity.

Il cite ensuite quelques exemples d'installation de différentes enseignes ou équipements dans les centres commerciaux du secteur, qui ne se sont pas concurrencés, mais ont au contraire dégagé des bénéfices. Il propose d'adopter une position non défensive, et de considérer que les lieux sont

capables d'évoluer. EuropaCity propose un concept innovant, mais, assure-t-il, le concept est encore appelé à évoluer, puisque le projet n'ouvrirait que dans 8 ans.

M. Dalstein propose à la présidente de la CPDP de mettre en ligne sur le site du débat une étude réalisée pour le compte d'EuropaCity qui donnera une photographie de ce qu'est la réalité de l'offre de proximité sur le Val-d'Oise et sur la Seine-Saint-Denis.

Il précise enfin qu'il y aura toute la place pour les entreprises locales qui souhaiteraient s'associer au projet, auraient la capacité d'innover et de s'inscrire dans le cahier des charges du projet.

**M. David LEBON**, directeur du développement d'EuropaCity, ajoute que la volonté du maître d'ouvrage est de demander aux grandes entreprises du BTP qui construiront le site d'ouvrir l'accès aux PME locales. La conception du projet et du chantier non seulement intégrera, annonce-t-il, les compétences particulières des entreprises locales mais elle s'y adaptera.

Il revient sur la question des emplois, et précise que seulement 48% des emplois créés seraient dédiés au commerce. Il constate qu'il n'y a pas actuellement sur le territoire du projet d'offre culturelle ou de loisirs comparable à celle qu'offrirait EuropaCity. En revanche, les études montrent que les projections d'emplois dans le corridor aéroportuaire sont très importantes. « *Développer des emplois de service et les qualifications nécessaires pour y accéder montre la volonté des pouvoirs publics d'aménager ces territoires pour pouvoir rendre accessible des emplois aux habitants.* »

Il précise que 75 % des métiers seraient accessibles aux niveaux CAP, BEP ou Bac, 14 % au niveau Bac+2 et 11 % au niveau Bac +5, ce qui correspond à environ 9 000 emplois au niveau CAP/BEP/Bac, et à peu près 1 500 pour le reste. Il revient sur la structure EuropaCity Compétences, qui aurait pour vocation d'assurer des formations, en partenariat avec les acteurs locaux de la formation, qui connaissent bien la réalité du territoire et les difficultés pour certains jeunes sans diplômes d'accéder à l'emploi.

Mme Claude BRÉVAN conclut la réunion en remerciant chacun. Elle reprend quelques interrogations qu'ont fait apparaître les différents groupes :

- le projet est-il parachuté sur le territoire ou au contraire peut-il s'y intégrer et s'ouvrir aux populations locales ? C'est une question importante, affirme la présidente de la CPDP, qui peut être clarifiée durant le débat.
- le projet est-il un concurrent pour les structures commerciales existantes, ou au contraire la nouveauté de son concept apporte-elle quelque chose d'assez différent pour ne pas interférer avec les autres centres commerciaux ou les commerces de proximité ?
- le projet est-il majoritairement innovant, ou majoritairement classique ? Les avis sur la question sont partagés.
- enfin, le projet peut-il apporter des emplois à une population locale qui souffre du chômage et ne profite pas toujours des projets qui se développent sur son territoire ? Si oui, combien d'emplois pourrait-il offrir, et dans quelle mesure seraient-ils accessibles à la population locale ? Il convient aussi de savoir si des emplois seraient détruits.

Mme BRÉVAN rappelle la tenue d'un prochain atelier « commerce » le 4 avril à Aulnay, ainsi qu'une conférence-débat réunissant des spécialistes de la prospective en matière commerciale qui donneront leurs points de vue sur l'avenir des différents modèles commerciaux. Plusieurs avis seront confrontés. Le public peut également faire venir un expert.

L'atelier se termine vers 22 heures.