

DÉBAT PUBLIC EUROPACITY

15 MARS AU 30 JUIN 2016



CAHIER D'ACTEUR

Projet de centre commercial et de loisirs EuropaCity mis en œuvre par le groupe Auchan sur le « Triangle de Gonesse »



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE

Plaine Commune, créé en 2001, est l'un des 12 Territoires (T 6) de la Métropole du Grand Paris.

Limitrophe du Triangle de Gonesse, il regroupe 408 000 habitants sur les villes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse. Les compétences de Plaine Commune portent notamment sur le développement urbain et social, le développement économique et emploi, le développement local et le tourisme. Le Conseil de Territoire est composé de 80 élus de formations politiques diverses.

Contacts :

Plaine Commune
Cabinet du Président
21 avenue Jules Rimet
93200 Saint-Denis
Tel : 01 55 93 57 89
Courriel :
celine.daviet@plainecommune.fr

A l'occasion de la consultation organisée par la Commission Nationale du Débat Public, les élu-e-s du territoire de Plaine Commune souhaitent exprimer leur position sur le projet commercial et de loisirs d'EuropaCity, tel que présenté aujourd'hui. En effet, de par son ampleur et son envergure métropolitaine, le projet intéresse de fait l'ensemble des territoires franciliens, le principal objectif d'EuropaCity étant de devenir le futur « quartier de loisirs du Grand Paris ».

Toutefois, la philosophie du projet EuropaCity nous semble aller à l'encontre des objectifs fixés à l'échelle de la métropole, à savoir un développement plus sobre, plus durable, plus solidaire auquel s'est également engagé le gouvernement en ratifiant l'accord international de la COP21. Démarche dans laquelle nous nous inscrivons pleinement et qui se traduit dans notre Contrat Développement Territorial signé avec l'Etat.

Les conséquences écologiques, sociales et économiques du projet sont discutables. C'est cependant en toute compréhension des enjeux actuels (chômage, besoin de centralité...) du département du Val-d'Oise et sans nier les besoins de développement local, que Plaine Commune souhaite partager ses questionnements et ses préoccupations, à partir notamment de sa propre expérience et réalités de son territoire.

Ce cahier d'acteur ne constitue en aucun cas une prise de position sur le développement du Triangle de Gonesse tel que reconnu dans le Schéma Directeur Région Ile de France.

A l'heure de la construction de la métropole, il est nécessaire que le développement économique, écologique, social se fasse en cohérence et en complémentarité entre les différents territoires.

Nous nous interrogeons sur la capacité de ce projet à répondre aux besoins des habitants et concernant ses possibles impacts négatifs sur un certain nombre de thèmes abordés ci-dessous.

Par ailleurs, ce projet apparaît en contradiction avec les engagements pris collectivement (gouvernement, société civile, pouvoirs locaux) en matière de développement durable lors de la COP21.

Une mise en concurrence des territoires, des surfaces commerciales existantes et avec quelle valeur ajoutée pour les habitants ?

Le projet « Europacity » intervient dans un contexte de surproduction des surfaces commerciales (ainsi que le montrent plusieurs études, notamment celle de l'IAURIF), elle-même souvent justifiée par la production d'emplois espérés.

Concernant la promesse de création de 11 500 emplois, nous nous interrogeons – suite à notre propre expérience – quant à la qualité et la réalité de ces emplois : parmi les emplois créés à l'ouverture du site combien perdureront à moyen et long terme ? A combien de postes à plein temps (ETP - équivalent temps plein) cela correspond-il, sachant que les emplois à temps partiels sont souvent privilégiés dans ce type d'activité? Enfin, ces nouveaux emplois ne sont-ils pas de simples transferts venant d'autres zones économiques franciliennes ?

Cette situation ne semble pas être anticipée dans le cadre du projet Europacity qui loin de s'inscrire dans une complémentarité de développement, aggrave la concurrence déjà problématique entre les territoires : dans le Nord parisien plusieurs centres commerciaux ont ouvert récemment (Aéroville, Quartz, le Millénaire, So Ouest, L'Ilo, rénovation d'O'Parinor...) concurrençant les commerces existants. Dans ce contexte de suroffre, la création d'Europacity (à moins d'1 km de deux centres commerciaux) avec ses 250 000m² de commerces et restaurants, impactera

directement le tissu commercial du Nord Parisien (centres commerciaux et centre-ville) déjà en difficulté pour certains sites.

Enfin, l'expérience de Plaine Commune montre que l'implantation d'entreprises sur un territoire suppose un accompagnement fort des autorités publiques pour se traduire en un accroissement de l'emploi local. Le levier de la formation, évoqué par les porteurs de projet, soulève lui aussi un certain nombre d'interrogations : répondre aux besoins des entreprises exige des acteurs locaux des efforts de longue haleine à petite échelle et à moyen terme alors que les fluctuations du marché de l'emploi, par définition difficiles à anticiper, risquent d'atténuer les résultats escomptés.

Un modèle commercial à remettre en question ?

La fréquentation (-1,7% en 2013) et les recettes (-1,6%) des centres commerciaux reculent depuis plusieurs années du fait de la crise et de la concurrence d'internet. Europacity pense pouvoir contourner ce risque via une innovation de sa programmation commerciale existante mais cet argument fait fi des nombreuses rénovations et ouvertures récentes de centres commerciaux (voir plus haut).

Il souhaite par ailleurs se positionner sur un créneau haut de gamme, sans prendre en compte les caractéristiques socio-économiques du bassin de vie. Vraisemblablement, le projet ne vise pas à satisfaire les besoins d'une clientèle locale. Or, l'exemple du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers, qui a dû reconsidérer son type d'offre commerciale, montre les risques encourus à faire une offre en inadéquation avec la zone de chalandise.

Enfin, l'offre haut de gamme et la cible de clientèle à fort pouvoir d'achat constituent exactement les mêmes objectifs que ceux du centre commercial Aéroville situé à proximité. Il nous semble improbable que l'ensemble de l'offre commerciale d'Europacity (500 boutiques) puisse être commercialisée uniquement sur ce segment haut de gamme.

Quelle articulation avec l'offre hôtelière existante et en cours de développement ?

L'offre hôtelière de 2 700 chambres et la création du centre de congrès d'Europacity doivent être mises en perspective avec le projet « International Trade Center » situé à proximité immédiate de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (premier complexe intégré d'affaires et de congrès en Europe avec 1 800 chambres et un centre de congrès) et avec le projet d'hôtel-conférences de Pleyel porté par Plaine Commune.

Europacity fait ainsi peser le risque de surcapacité du nombre de chambres et d'espaces de conférence à l'heure où l'on enregistre une baisse significative du nombre de congressistes en France, une baisse de la fréquentation des hôtels et une diversification des formes d'hébergement.

Préserver les terres d'agricoles franciliennes pour permettre le développement des circuits courts alimentaires ?

Nous sommes opposés à la destruction, dans le cadre d'Europacity, de 80 hectares de terres agricoles parmi les plus fertiles d'Ile-de-France, alors que s'impose la nécessité de les conserver en proximité des zones urbaines pour favoriser des circuits alimentaires courts et limiter les conséquences liées aux changements climatiques (maintien d'îlots de fraîcheur et d'humidité).



Terrains Kersanté : maintien des dernières cultures de maraîchage à Saint-Denis

Des alternatives pourraient être étudiées, en diffus, sur de nombreuses friches, zones industrielles ou commerciales en difficulté.

Quelle exemplarité en matière de développement durable ?

Le volume de ressources naturelles nécessaires (eau, énergie, matériaux) est considérable notamment pour l'imperméabilisation de 210 hectares de pleine terre et la destruction de 3,5 hectares de zones humide.

Le projet propose de produire 2/3 de sa consommation énergétique alors que les technologies actuelles pourraient permettre une autosuffisance énergétique.

Par ailleurs, les équipements de loisirs développés, très artificiels, sont des contres exemples en matière d'économie d'énergie et de développement durable.

Enfin, il est également fort probable que l'accès au site se fasse en grande partie via des véhicules personnels (l'objectif est de 50% de transports en commun), notamment dans l'attente de la mise en place du réseau de transport, favorisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Quel impact du trafic supplémentaire ?

Les objectifs de fréquentation du projet ne laissent aucun doute sur les nuisances supplémentaires qui vont être générées en lien avec l'augmentation du trafic aérien (840 000 touristes venant par avion soit environ 7 000 vols supplémentaires par an) mais surtout routier (environ 40 000 aller-retour quotidiens en voiture) avec un impact direct sur la densification de l'occupation des réseaux routiers déjà saturés.

Quelle démarche de concertation ?

Il aurait été pertinent que le débat public à propos d'Europacity ne soit pas déconnecté du reste des projets prévus sur le Triangle de Gonesse : la ZAC de l'EPA Plaine de France et la gare Triangle de Gonesse de la ligne 17 nord du Grand Paris Express, qui ont fait l'objet d'une enquête publique séparée en mai 2016. En effet, ces trois projets sont intimement liés, Europacity tablant sur les salariés du million de m² de bureaux et activités qui seraient construits dans la ZAC pour fréquenter les commerces, hôtels et restaurants prévus.



Saturation du réseau routier à Plaine Commune

En outre, la neutralité du débat public a pu être compromise du fait de l'expression publique de membres du gouvernement en faveur du projet, proclamé « d'intérêt national ».

CONCLUSION

Le projet Europacity semble être déconnecté de la réalité des territoires et de leurs habitants. Il ne s'inscrit pas, en outre, dans une cohérence de développement entre les Territoires du Grand Paris.

Si Plaine Commune partage l'intérêt d'un développement structurant pour le Triangle de Gonesse et soutient les élus dans leur démarche proactive, l'ambition du projet Europacity ne semble pas en adéquation ni avec les besoins locaux (en lien avec l'échelle métropolitaine), ni avec les enjeux environnementaux, ni même avec la recherche d'un nouveau modèle de centres commerciaux et de loisirs proposant une nouvelle approche sur une thématique culturelle plus intéressante et constructive pour toutes et pour tous.

Il apparaît que ce projet dit de « prestige » met en priorité la compétitivité de la métropole par rapport aux besoins des territoires. Or, Plaine Commune défend la vision d'un développement qui partirait des dynamiques territoriales pour répondre aux besoins des habitants en termes d'emploi, de transport, de qualité de vie. Il ne semble pas s'articuler avec le projet et l'identité du territoire dans lequel il s'implante ni avoir été conçu avec les habitants et en réponse aux besoins des populations des bassins de vie concernés.