

E U R O P A  C I T Y

DÉBAT PUBLIC

1^{ère} Réunion publique intermédiaire

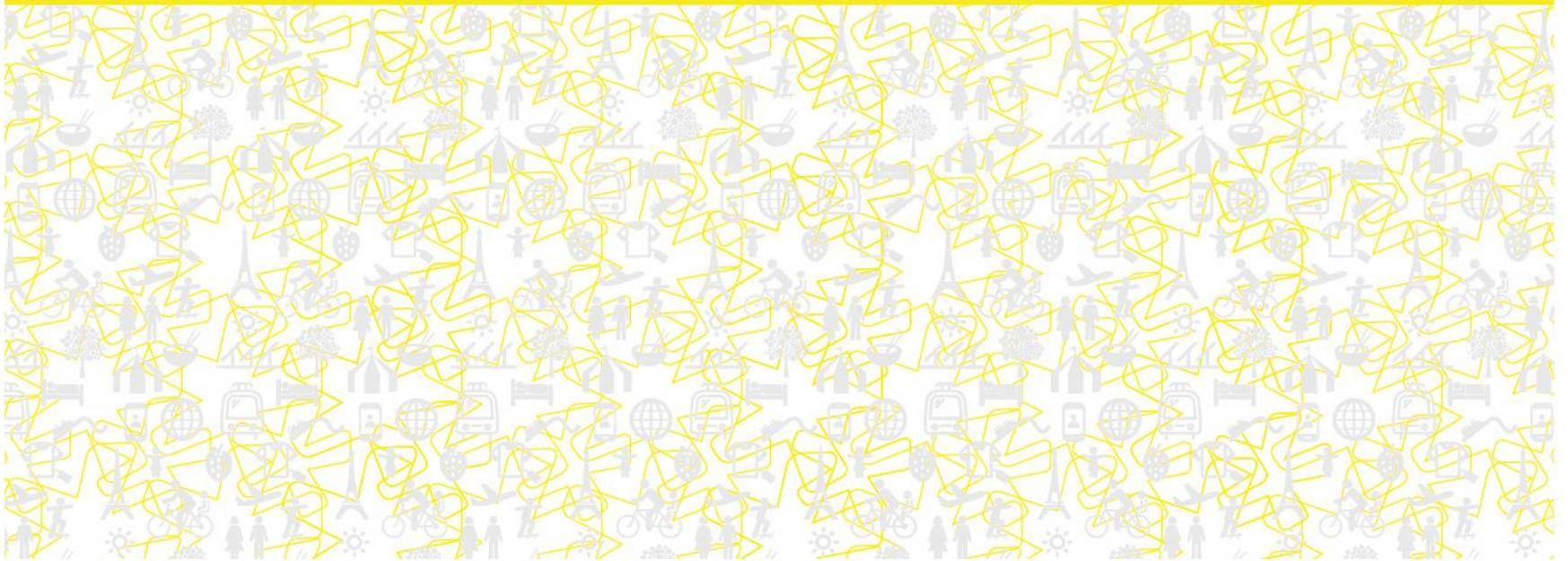
Sarcelles, 18 mai 2016

SOMMAIRE

Le projet EuropaCity

**Retour sur les points soulevés dans le cadre
du débat à date**

LE PROJET EUROPACITY



Film de présentation du projet

Un projet qui s'inscrirait dans l'évolution de nos modes de vies

5 grandes tendances





La **révolution numérique** qui transforme nos modes de vie et qui **crée plus d'envies d'être ensemble.**

La place
du **temps libre**
dans nos
sociétés occi-
dentales et le
développement
massif
du tourisme.





3^{ème}
tendance

**L'économie
expérientielle**
où la valeur
ajoutée est
le fruit de
l'**expérience**
émotionnelle.

L'environnement,

post COP21,
au cœur des
exigences des
« éco-citoyens » :
la **transparence**
et la **durabilité**.





5^{ème}
tendance

La **vitalité**
culturelle,
comme enjeu
majeur du vivre
ensemble.

RETOUR SUR LES POINTS SOULEVÉS DANS LE CADRE DU DÉBAT À DATE



Notre perception

- * Une **participation forte** aux ateliers et réunions
- * Des **échanges constructifs et riches** lors des différents ateliers
- * De **nombreuses propositions formulées par les participants**
- * Des **attentes** et des **inquiétudes** vis-à-vis du projet

UNE NOUVELLE DESTINATION POUR L'ÎLE-DE-FRANCE

Les publics

Les programmes

Ce que nous retenons des échanges

LES PUBLICS

- ✱ **Pour quels publics?**
- ✱ **Quelles offres pour les habitants?**
- ✱ **Quels tarifs pour les équipements culturels et de loisirs?**
- ✱ **Quelle attractivité touristique?**

Ce que nous retenons des échanges

LES PROGRAMMES

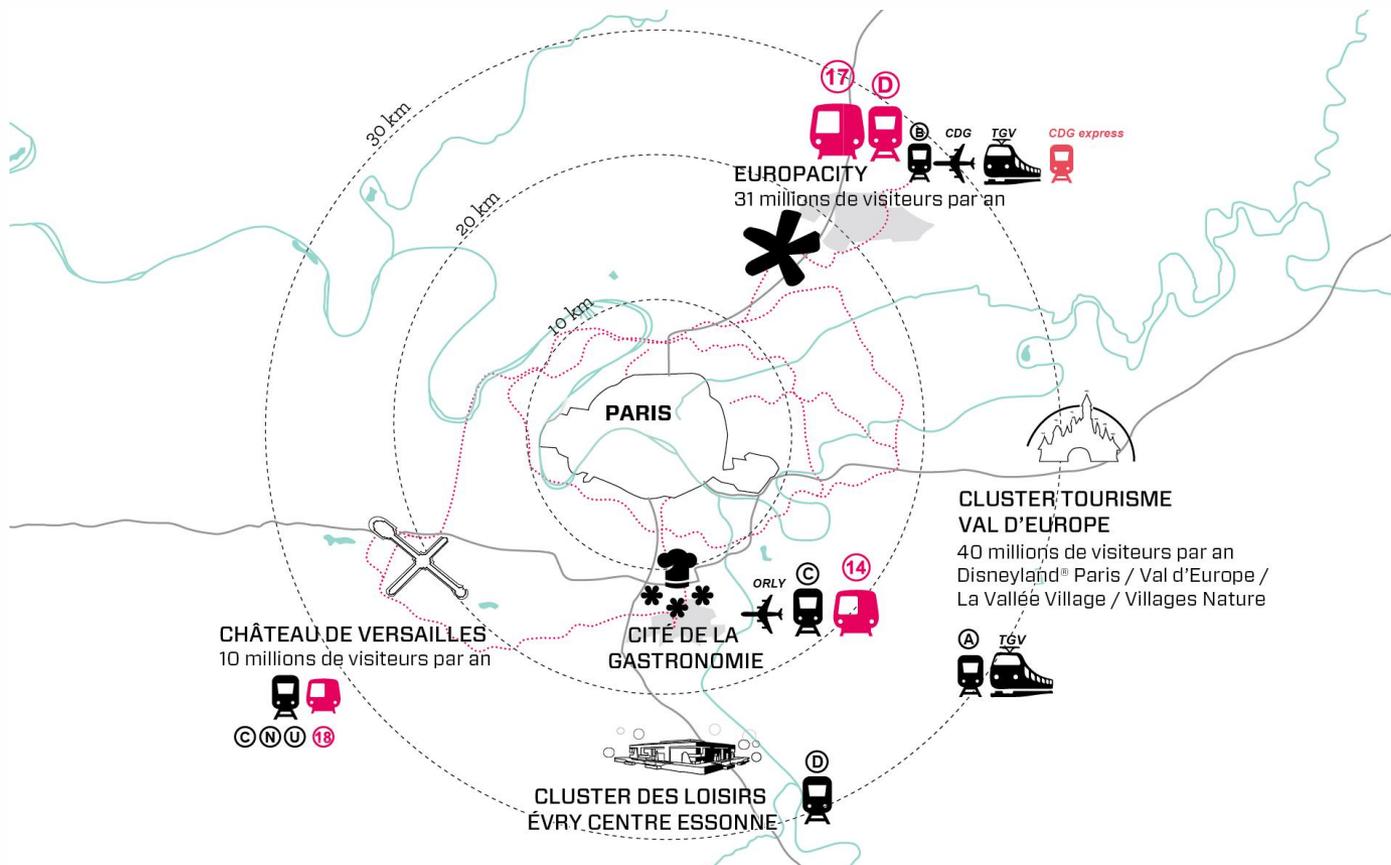
- ✱ **EuropaCity : un centre commercial?**
- ✱ **Quel impact du projet sur le commerce existant?**
- ✱ **Quelle typologie d'enseignes?**
- ✱ **Quelle légitimité d'un opérateur privé pour développer une offre culturelle?**
- ✱ **Quelles synergies/ interactions avec les équipements culturels locaux?**
- ✱ **Des attentes sur des équipements de loisirs additionnels (zoo, cinéma, karting, skate-park...).**

Un projet complémentaire avec l'offre existante, vecteur d'attractivité

- ✦ Une offre touristique complémentaire à la destination de Paris – Île-de-France, répondant à de nouvelles attentes
- ✦ Une offre culturelle et de loisirs **inédite sur le territoire**
- ✦ Une offre de commerce **différente et diversifiée**

EuropaCity apporterait une **réponse aux besoins de la destination « Paris » en termes d'offres culturelle, évènementielle, de loisirs et de commerces.**

Les pôles de loisirs majeurs sur le territoire



Un projet au potentiel touristique fort

**31 millions de visites annuelles, dont
6 millions de visites touristiques :**

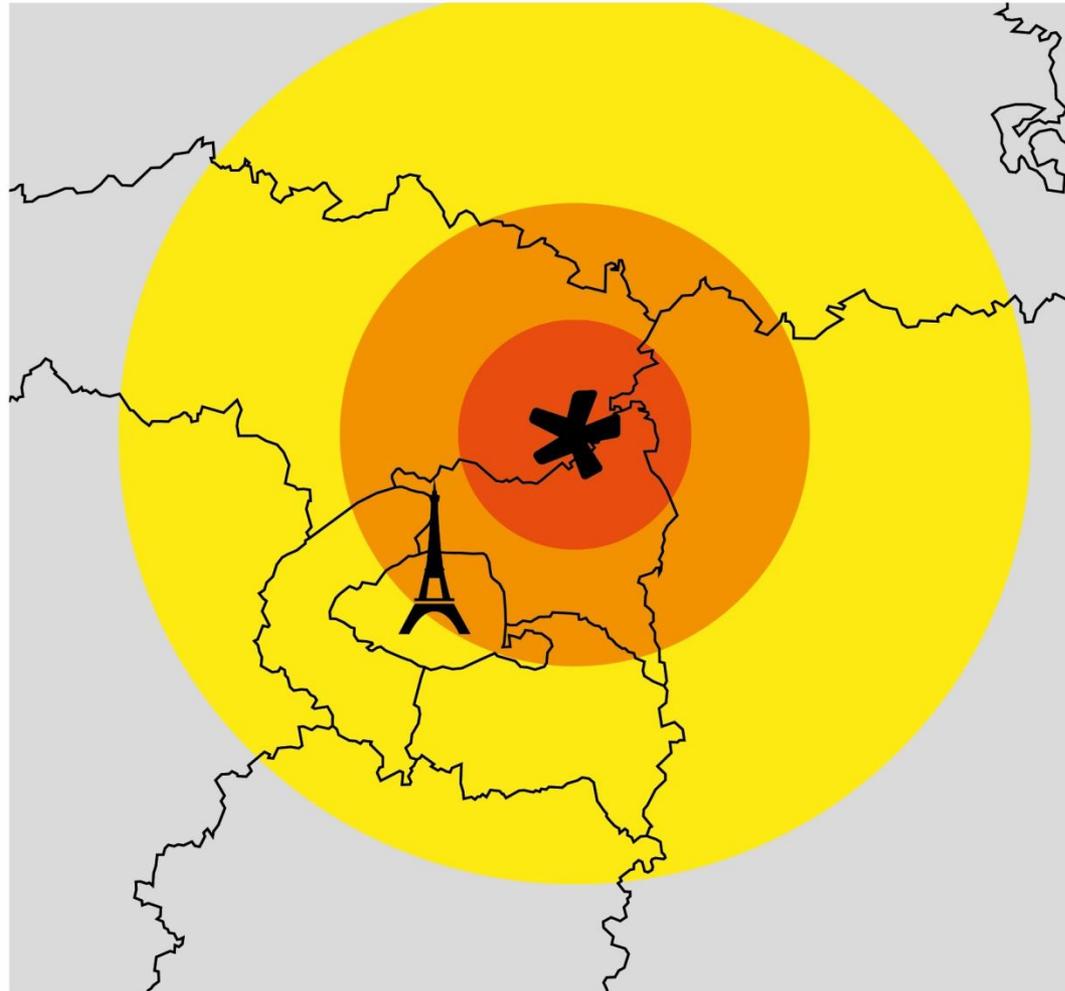
45% de touristes **français**

22% de touristes **européens**

21% de touristes «**hors Europe**»

11% de touristes **d'affaires**

Zone d'attractivité d'EuropaCity pour les franciliens et les excursionnistes



à moins de 15 minutes

650 000 habitants

à moins de 30 minutes

5,3 millions habitants

à moins d'1 heure

12,4 millions habitants

à moins de 2 heures

19 millions habitants

Fréquentation prévisionnelle
(tous modes de transports
confondus)

Résidents <15min : 11%

Franciliens 15 à 30min : 45%

Franciliens 30min à 1h : 23%

Excursionnistes 1h à 2h : 2%

Les programmes

COMMERCE
230 000 M²



LOISIRS
150 000 M²



OFFRE
CULTURELLE
50 000 M²



ESPACES
À USAGE PUBLIC
100 000 M²



CHAMBRES
D'HÔTELS
2700



RESTAURANTS
20 000 M²



ESPACES
DE CONGRÈS
ET DE SÉMINAIRES
20 000 M²



PARC
10 HECTARES

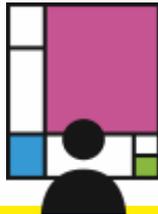


FERME URBAINE
7 HECTARES



La programmation culturelle projetée (1/2)

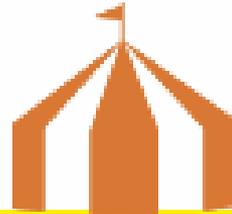
 Avec 50 000 m² dédiés à la culture, avec de grands équipements gérés par des opérateurs spécialisés



**Une grande
halle d'exposition**

Programmation
travaillée avec la
Réunion des Musées
Nationaux (RMN) –
Grand Palais

12 000 m²



**Une salle
circulaire**

pour accueillir en
résidence une troupe de
cirque contemporain

15 000 m²



**Une salle de
spectacles modulable**

3 000 à 5 000 places
dédiée aux musiques
actuelles et aux
comédies musicales

8 000 m²

La programmation culturelle projetée (2/2)



5 à 9 000 m²

Un centre culturel pour le jeune public

conçu avec une mission d'assistance d' Universcience



Un lieu dédié aux cultures du numérique

permettant d'expérimenter de nouveaux procédés de production et de création

5 000 m²



5 000 m²

Une résidence de créateurs

destinée aux jeunes talents et dédiée aux métiers d'art

+



Un espace dédié à la gastronomie

mettant en valeur des savoir-faire, le patrimoine gastronomique et l'innovation culinaire

La programmation de loisirs envisagée



Un parc à thème couvert

avec des divertissements familiaux et des attractions à sensations fortes.

70 000 m²



Un parc d'aventures couvert

combinant sports extrêmes et sports urbains et disposant d'une ouverture sur l'extérieur.

7 000 m²



Un parc ludo-éducatif pour enfants

avec des activités pédagogiques et interactives centrées autour du jeu.

7 000 m²



Les loisirs sportifs

Pour les nouvelles pratiques sportives urbaines

10ha de parc



Un parc des neiges

comprenant une piste de ski, un snowpark, une piste de luge et des espaces de restauration et de commerce.

18 000 m²



Un parc aquatique

comprenant des attractions aquatiques et des espaces de détente, associé à une offre d'hôtel « resort ».

18 000 m²

Tarifs projetés pour les équipements culturels et de loisirs

Parc à thème

Prix d'entrée: **25 à 40€**

Parc des neiges

Prix d'entrée: **20 à 30€**

Parc aquatique

Prix d'entrée: **20 à 35€**

Parc d'aventures couvert

Prix d'entrée: **20€**

Parc ludo-éducatif

Prix d'entrée: **10€**

Parc urbain

Gratuit

Ferme urbaine

Prix d'entrée: **3 à 5€**

Grande halle d'expositions

Prix d'entrée: **8 à 18€**

Salle de spectacles

Prix d'entrée: à partir de **20€** selon catégorie et type de spectacle.

Cirque contemporain

Prix d'entrée : **de 65 à 200€**

Centre culturel pour jeune public

Prix d'entrée : **7€**

Résidence de créateurs

Prix d'entrée: **entrée libre**

Estimation 2015

Les typologies de commerce (1/2)

- * Trois **grands magasins** non présents sur le territoire et séduisants pour la clientèle touristique
- * Des **boutiques-ateliers**
- * Des **enseignes inédites** (1^{ère} implantation en France)
- * Des **lieux d'expositions** (*showrooms*) pour mettre en valeur et/ou tester une gamme de produits
- * Des **magasins éphémères**

Illustration d'un atelier culinaire

Illustration d'un atelier où restaurer ses meubles

Ateliers culinaires

Boutiques-ateliers

Les typologies de commerce (2/2)

- * Des commerces collaboratifs et responsables
- * Des ateliers de marques
- * Des magasins d'expérience de marque (*brand stores*)
- * Des espaces pour les marques et enseignes nées sur le web (*pure players*)
- * Des magasins thématiques (*concepts stores*) – design, sport, décoration, etc.
- * Des boutiques de prescripteurs (*curated stores*)

Experts lors de la Conférence Débat confirment ces tendances et la notion de gratuité

*Illustration d'une boutique de
marque*

*Illustration d'une boutique de
créateur*

Brand Stores

Curated stores

Une potentialité qui attirerait les enseignes et les marques



230 000 m²
de commerce



20 000 m²
de restaurants

La taille du projet permet d'attirer des Grands Magasins, des marques inédites et de créer des lieux d'exception

=> Des potentialités qui attirent des enseignes et des marques autour de nouveaux concepts de commerces « producteurs d'expériences »

Comparaison des modèles



**CENTRE COMMERCIAL
TRADITIONNEL**

E U R O P A  C I T Y

Déclencheur de visite	Hypermarché	Loisirs, culture, événementiel
Fréquence de visite	15 à 20 fois par an	1 à 2 fois par an en moyenne
Zone d'attractivité	≤ 30 min de trajet (principalement voiture)	≤ 2 h : Franciliens et excursionnistes (+ de 50 % en transports en commun) ; touristes nationaux et internationaux
Offre	Magasins proposant des biens de consommation	Lieu hybride proposant des expériences inédites et/ou éphémères : de nouveaux formats de commerce (<i>showrooms, concept stores, commerces collaboratifs...</i>), des émotions, des échanges et de la coproduction culturelle (résidence de créateurs et centre culturel pour le jeune public...), des sensations basées sur le divertissement (parc à thèmes, parc aquatique...)

En résumé sur le programme:

- * **Un lieu de destination** (*vs proximité et hubs de transport*) inscrit dans le temps (*2024 et au delà*) ayant l'ambition de répondre à l'évolution profonde de nos modes de consommation (*digital, expérience, responsable*)
- * **La conception d' « espaces capables »** permettant d'adapter l'offre (*sur le modèle des grands magasins et des magasins éphémères / pop up stores*)
- * **Une offre évolutive** (*lors de l'élaboration du projet et pendant son exploitation*)

* Une **offre de services intégrés**: la possibilité de se faire livrer ses achats, de partir avec à la fin de la journée (*logistique intégrée*)

* Un **cahier des charges** exigeant pour l'ensemble de l'offre commerciale

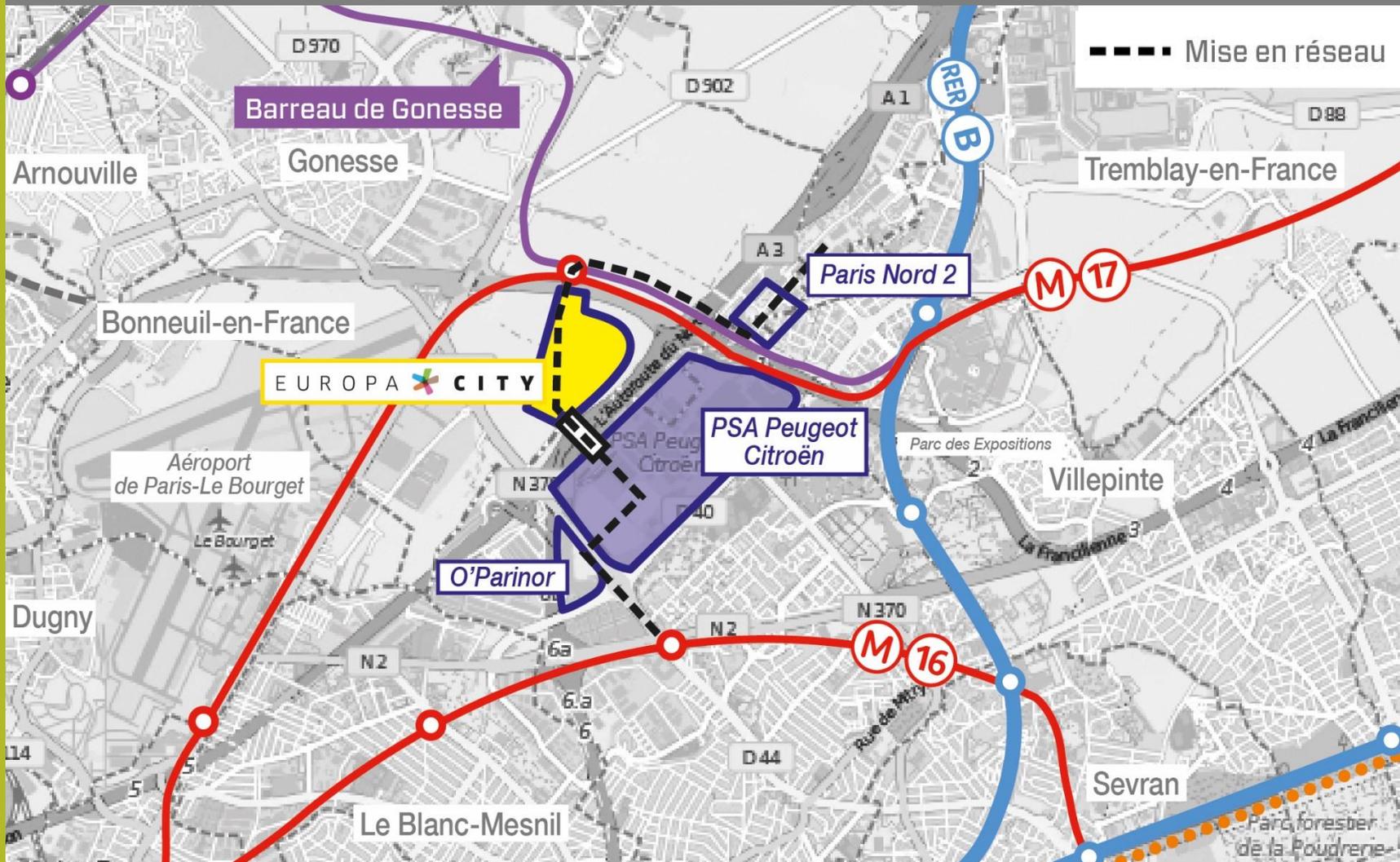
* Un **Think tank** avec des **marques et enseignes** pour co-construire une offre inédite pour chacune d'elles

* Une phase de **commercialisation** qui interviendrait à partir de 2019

NOS PROPOSITIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

- ✱ Construire un **dispositif partenarial avec les commerçants locaux** afin qu'ils puissent **trouver une place dans le projet avec un cahier des charges spécifique**
- ✱ Développer une offre **de commerces et de restauration attractive** pour un public touristique
- ✱ Étudier les **synergies fonctionnelles et urbaines avec les principales polarités commerciales**

Des synergies à construire avec les polarités commerciales existantes



NOS PROPOSITIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

- * Une offre **hôtelière** adaptée à l'évolution des comportements et aux nouvelles attentes et besoins des visiteurs
- * Une offre « **tout inclus** » pour les touristes notamment d'affaires (nuit)
- * Une offre **culturelle** qualitative et participative, en renforçant son **ancrage territorial** :
 - La gastronomie
 - L' aéronautique
 - L' industrie automobile
- * Créer **un comité de pilotage** avec les collectivités locales et les acteurs locaux pour participer à l'élaboration de la programmation culturelle et de loisirs et créer des synergies territoriales

EUROPACITY : L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES DU TERRITOIRE

Ce que nous retenons des échanges

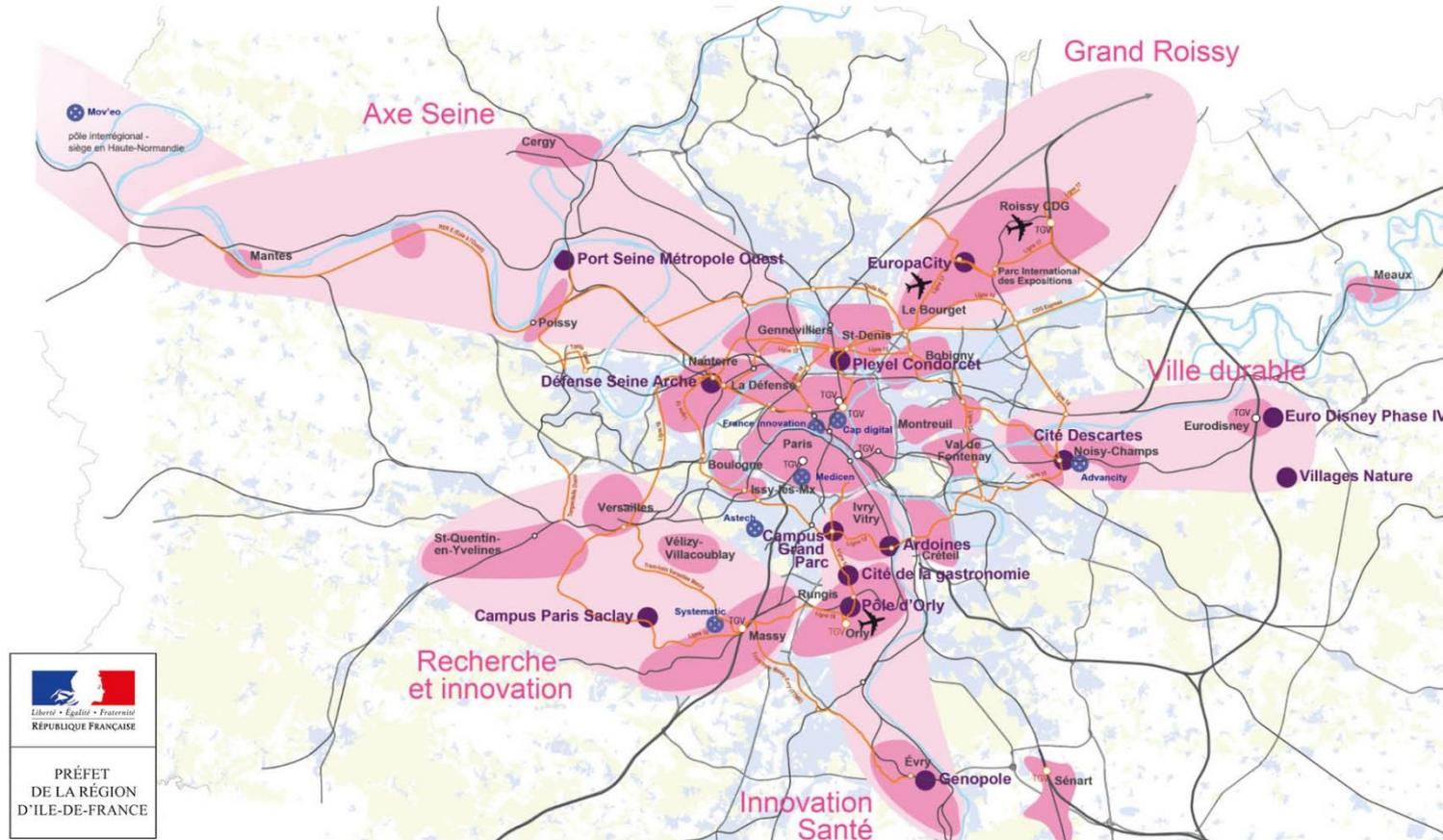
- L'**urbanisation** des terres agricoles?
- L'**insertion du projet dans le territoire proche**?
- La **complémentarité avec Paris**?
- Les **nuisances sonores** des aéroports?
- Les modalités d'acquisition du **foncier**?

Un projet inscrit dans les dynamiques du Grand Paris

- * Une nouvelle destination, contribuant au renforcement et au **renouvellement de l'attractivité touristique** de Paris et de l'Île-de-France
- * Une **contribution forte** au renouvellement de l'image du nord-est francilien



Les dynamiques économiques du Grand Paris



-  Grands pôles d'emploi régionaux existants
-  Pôles de compétitivité de rang mondial (siège)
-  Grands pôles de développement économique

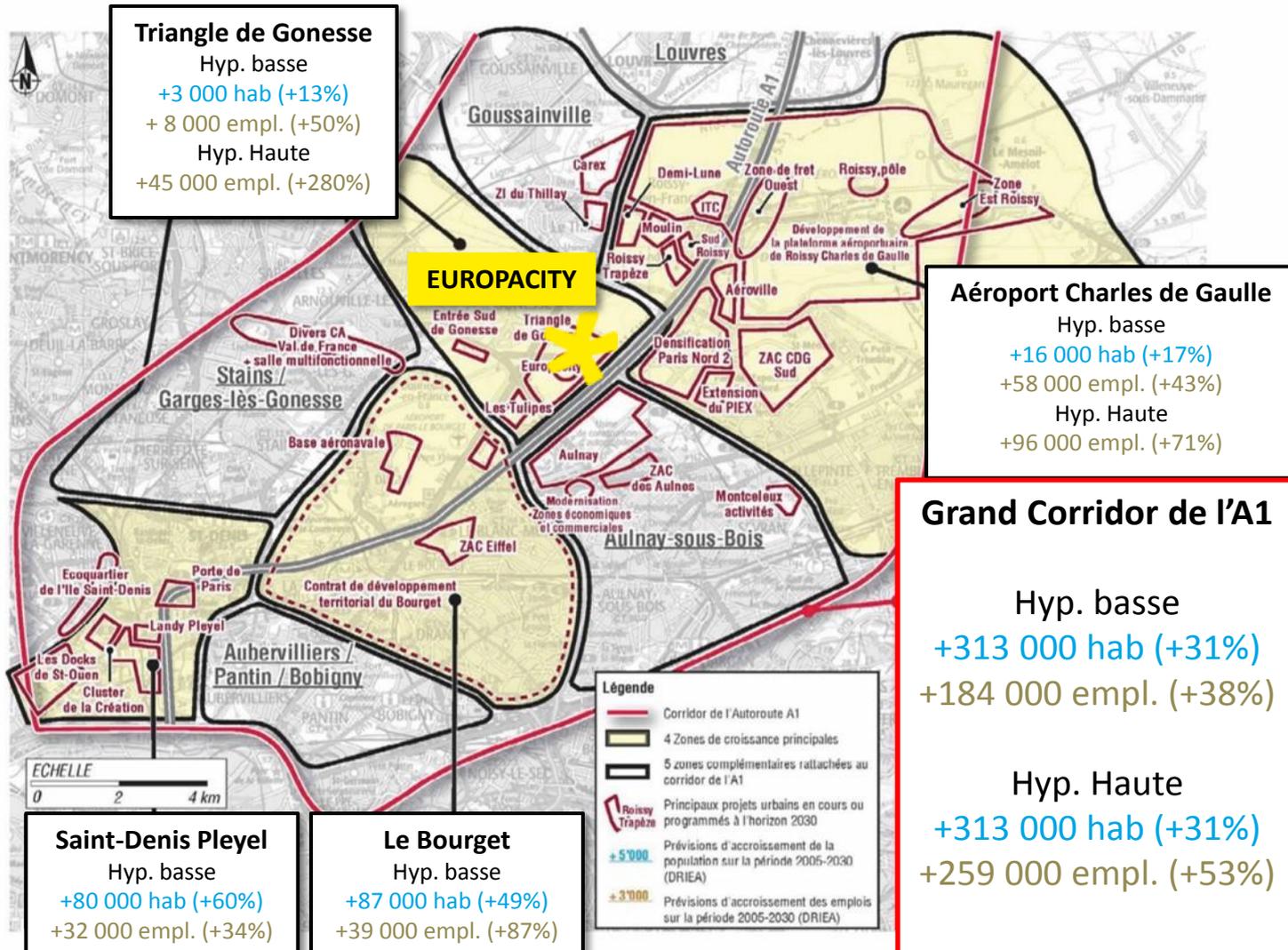
-  Exemples de projets emblématiques du Grand Paris
-  Projets de transports en commun

LES HUBS INTERNATIONAUX DU GRAND PARIS

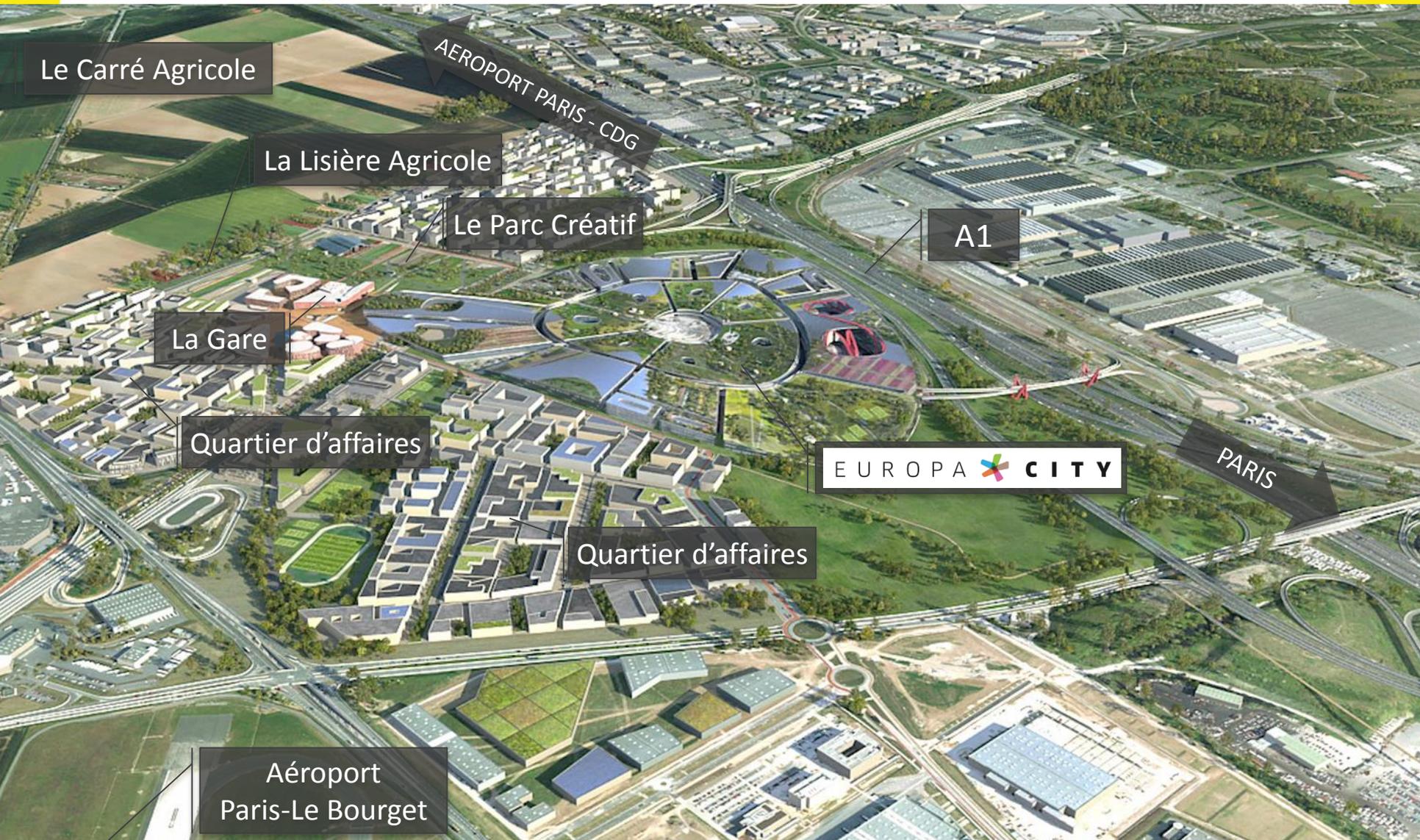


- 1- GRAND ROISSY
- 2- CITÉ DESCARTES
- 3- SEINE AMONT VALLÉE DE LA BIÈVRE
- 4- ORLY / RUNGIS
- 5- PARIS-SACLAY
- 6- SATORY / ST-QUENTIN VERSAILLES
- 7- LA DÉFENSE-SEINE-ARCHE
- 8- ST-DENIS PLEYEL
- 9- LE BOURGET AÉROPORT
- 10- TRIANGLE DE GONESSE
- 11- VAL DE SEINE
- 12- VAL DE FONTENAY
- 13- MARNE-LA-VALLÉE EST
- 14- GRAND PARIS SUD

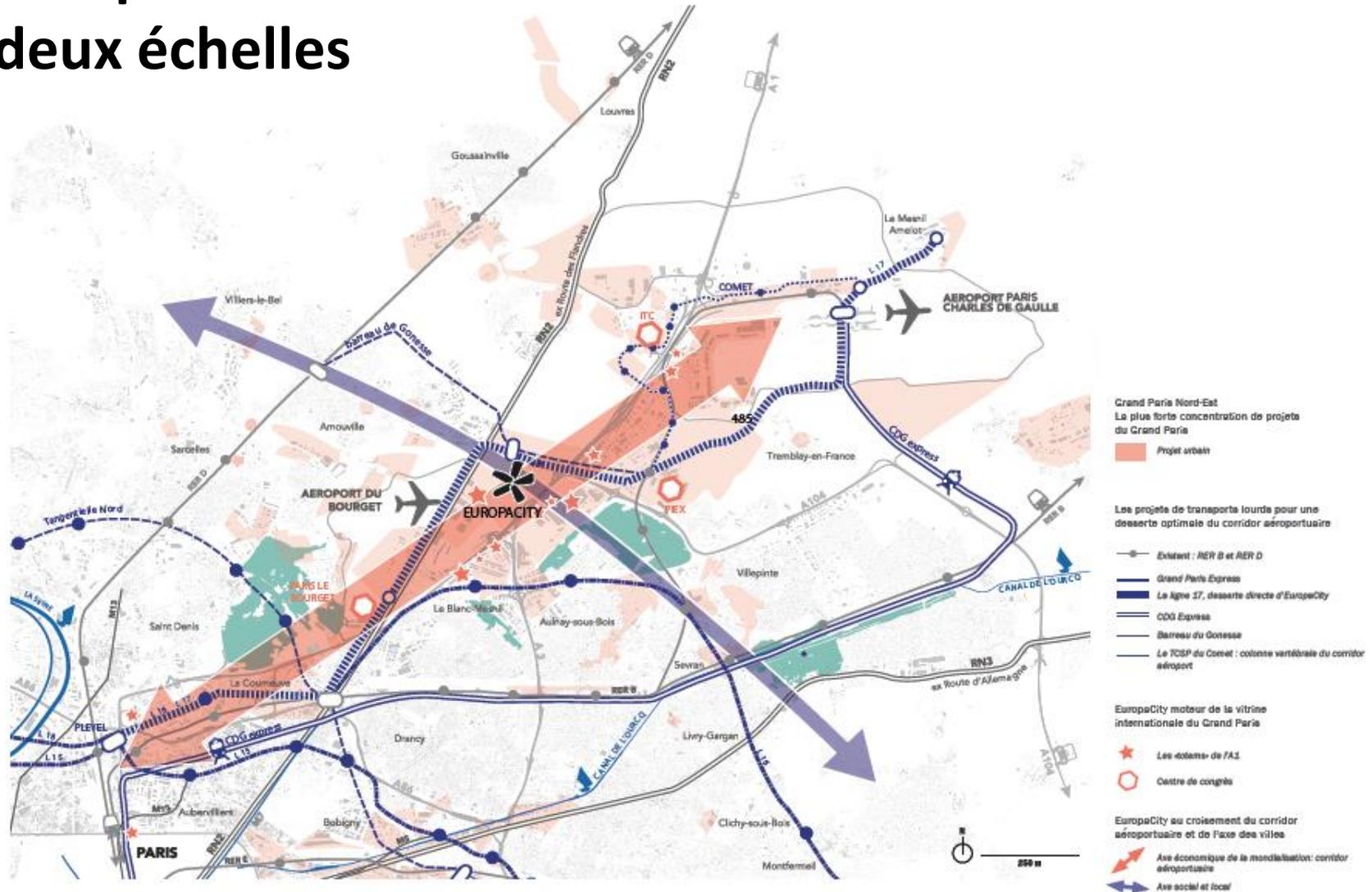
Le développement de l'axe Paris – Roissy en 2030



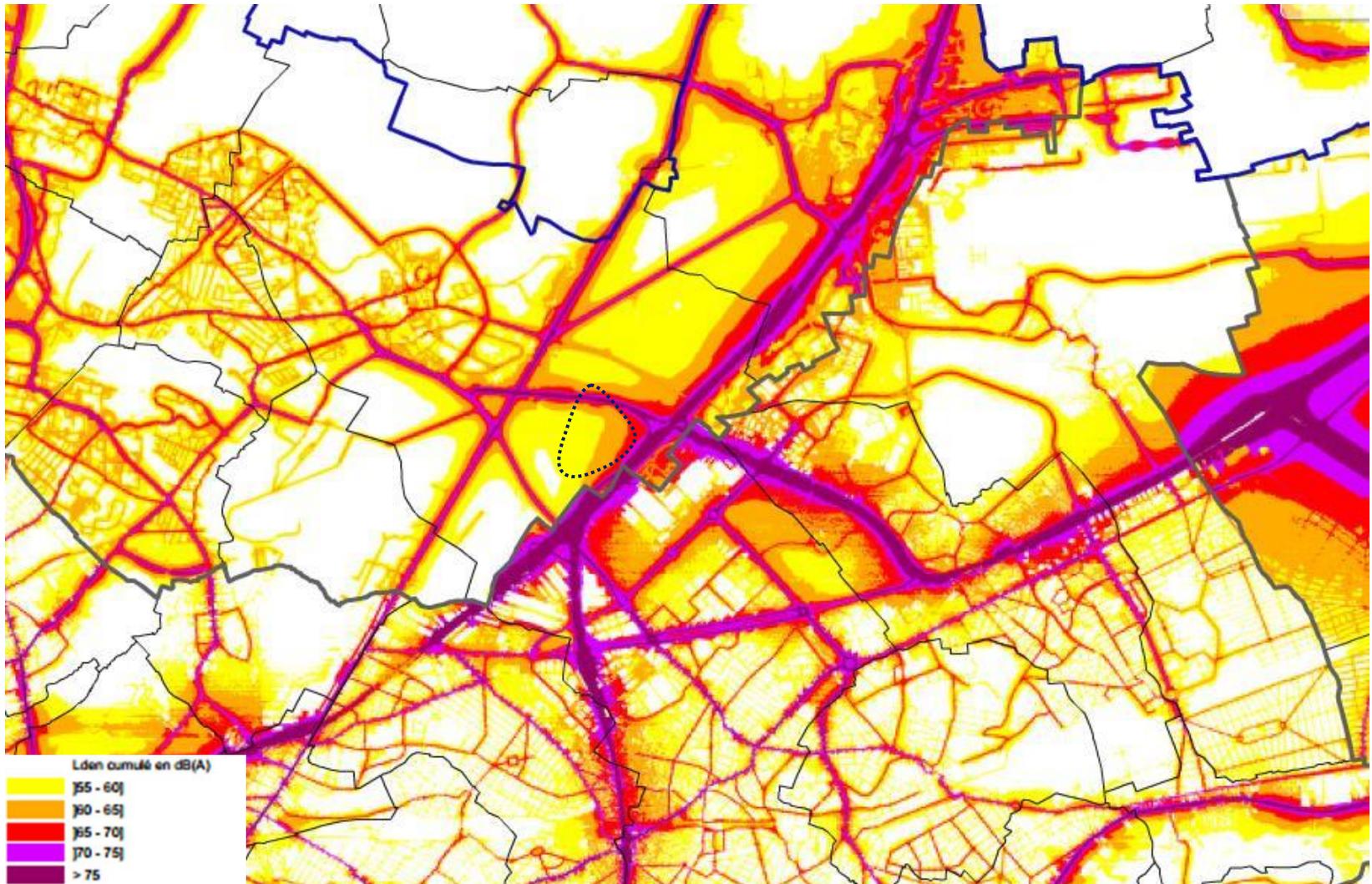
Un projet inscrit dans une opération publique d'aménagement du Triangle de Gonesse



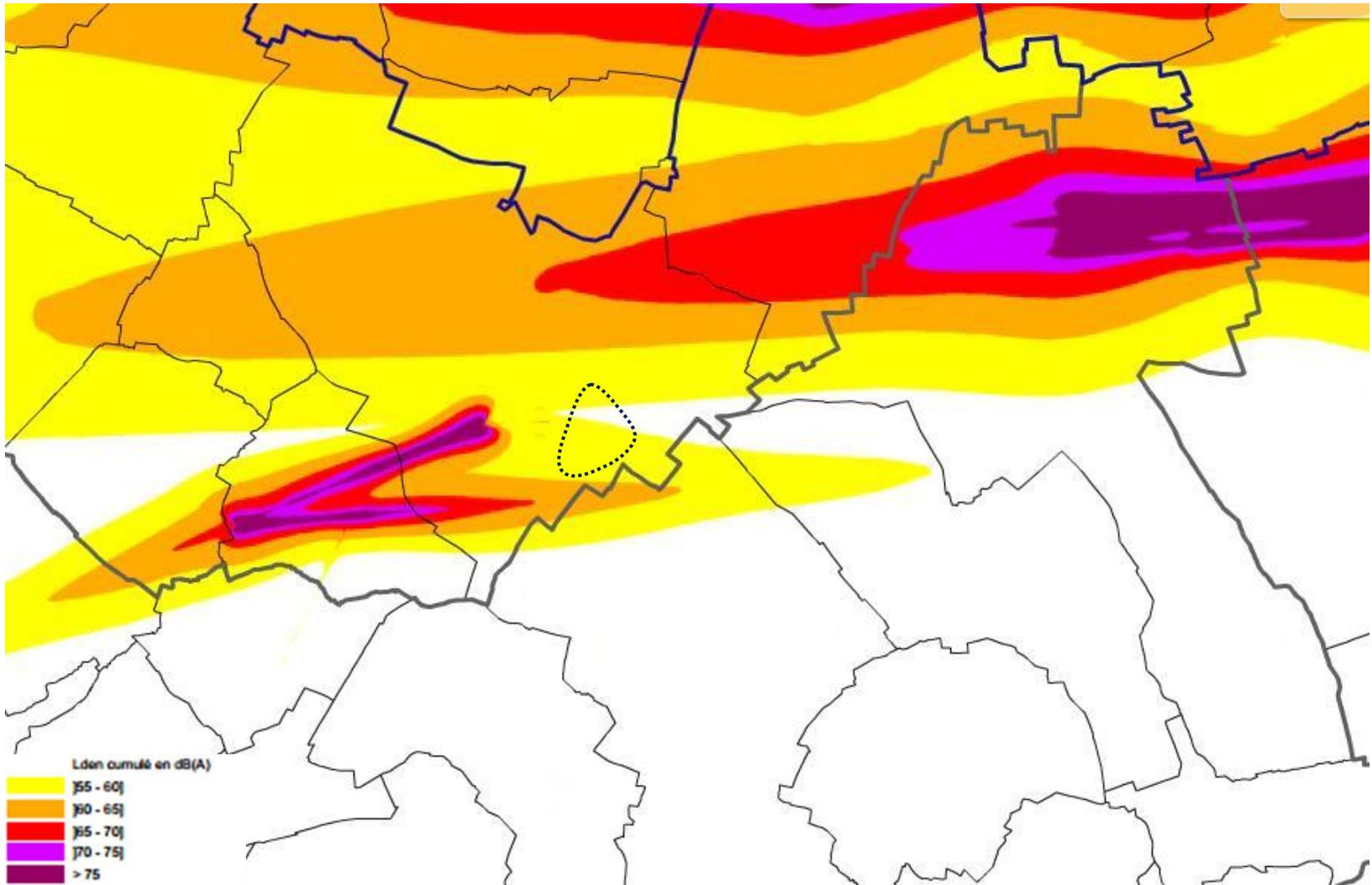
Une polarité du Grand Paris à construire à deux échelles



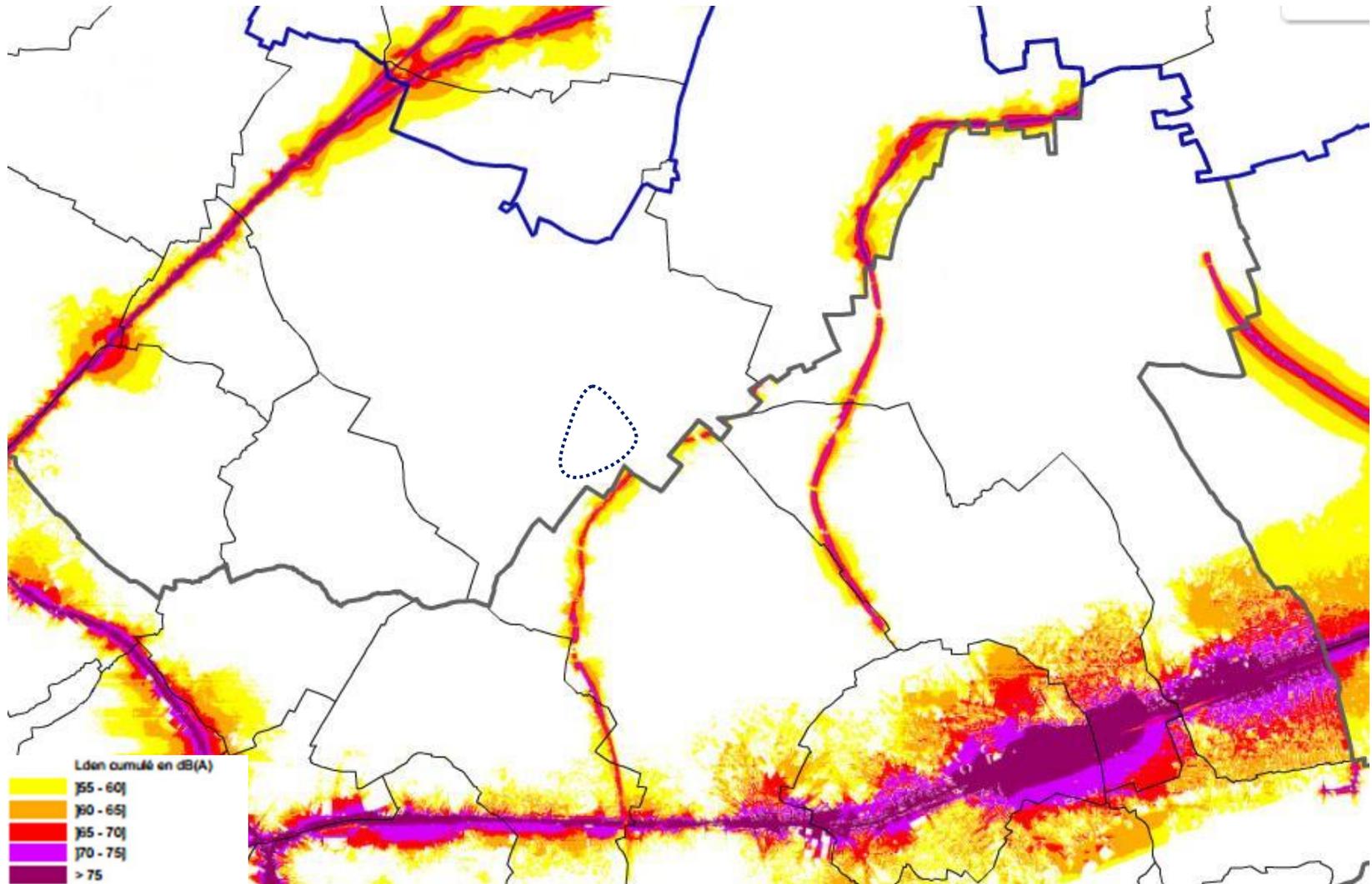
Les sources de bruit routier



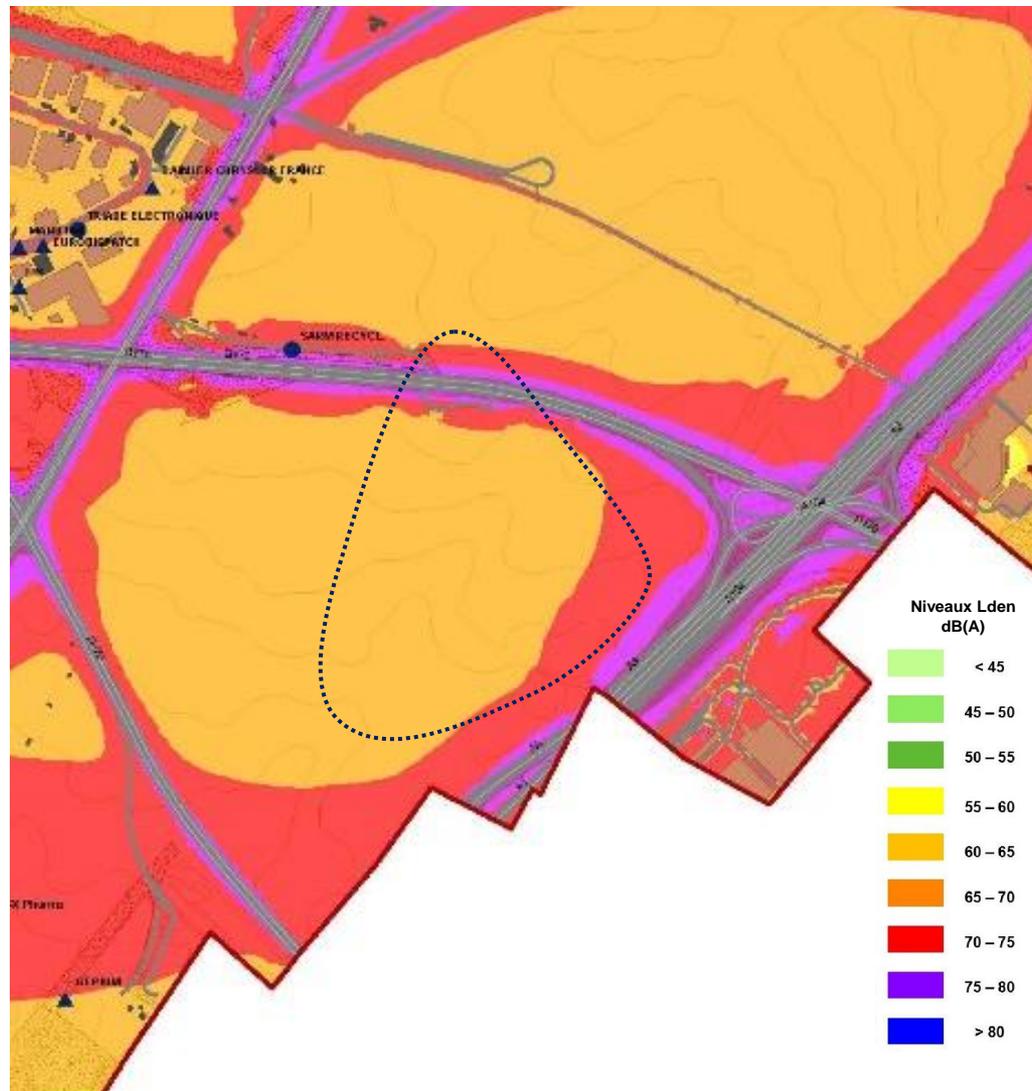
Les sources de bruit aéroportuaire



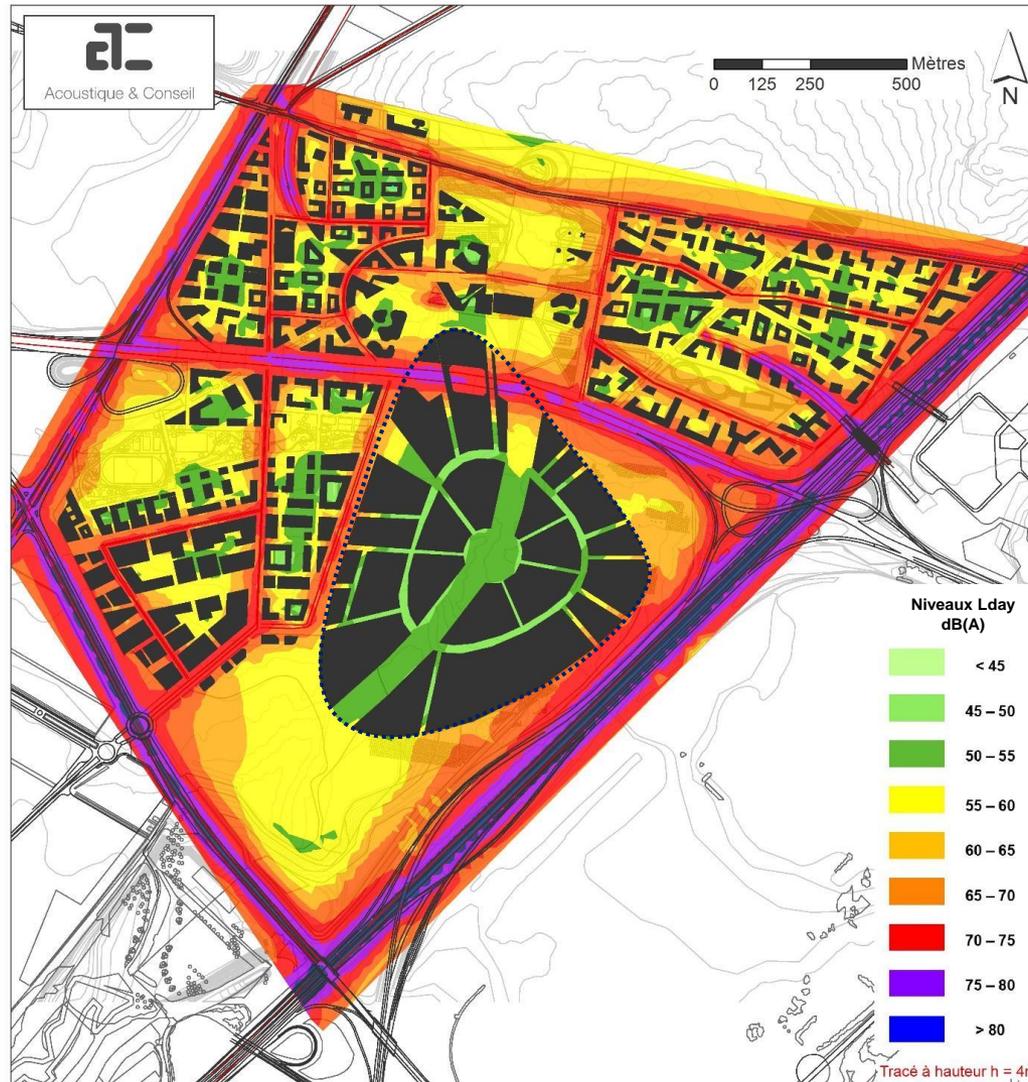
Les sources de bruit ferroviaire



Le cumul des nuisances sonores actuelles



La modélisation des nuisances sonores en 2030



La procédure d'acquisition des terrains de la ZAC du Triangle de Gonesse par l'EPA Plaine de France

- * Acquisitions des terrains par voie de préemption par l'EPF Île-de-France pour le compte de l'EPA Plaine de France suite à la création de deux Zones d'Aménagement Différé au sein du Triangle de Gonesse
- * Acquisitions des terrains par l'EPA Plaine de France par voie amiable ou par expropriation

La cession des terrains aménagés par l'EPA Plaine de France à Alliages & Territoires

Conformément au code de l'urbanisme, l'EPA Plaine de France, aménageur public, peut céder de gré à gré les terrains aménagés au sein de la ZAC à des utilisateurs publics ou privés.

Septembre 2015: signature d'un protocole d'objectifs entre l'EPA Plaine de France et la société Alliages & Territoires, après autorisation du Conseil d'Administration de l'EPA Plaine de France.

2017: signature d'une promesse de vente sous conditions suspensives entre l'EPA Plaine de France et Alliages & Territoires, portant sur les terrains aménagés

2019: vente entre l'EPA Plaine de France et Alliages & Territoires des terrains précités

Les exigences de l'Etat vis-à-vis d'Alliages & Territoires :

L'accord signé en septembre 2015 pose plusieurs exigences qu'Alliages & Territoires se doit de respecter, sous la surveillance de la puissance publique et notamment :

-  **La mixité des programmes**
-  **L'ambition culturelle**
-  **L'insertion du projet dans son territoire**

Le prix d'acquisition de la charge foncière

Le prix d'acquisition de la charge foncière couvrirait :

 **Le coût des terrains** (80 ha)

 **Le coût de leur aménagement** ainsi que la participation au financement des équipements publics de la ZAC, dont notamment la gare du Grand Paris Express et la reconfiguration de l'échangeur A1/A3/RD370

LES EMPLOIS, LA FORMATION ET LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Ce que nous retenons des échanges 1/2

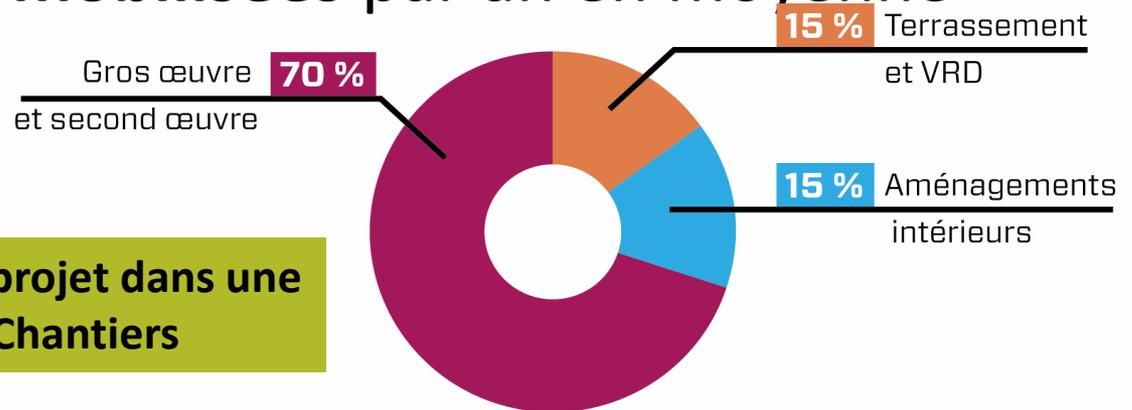
- **Les impacts éventuels sur les emplois et les estimations de création d'emplois?**
- **L'accessibilité aux emplois créés pour les habitants du territoire?**
- **Le besoin d'information, d'orientation et de formation des habitants?**
- **Des attentes en termes d'apprentissage et de stages**

Ce que nous retenons des échanges 2/2

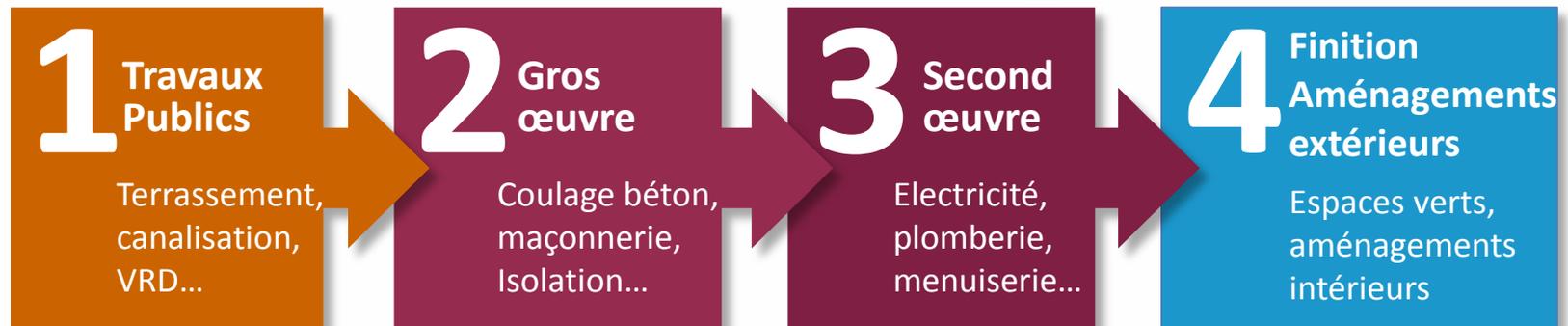
- * La demande des **entreprises locales** d'être **parties prenantes du projet** tant en phase de construction qu'en phase d'exploitation
- * Le projet, dans son attractivité, serait un **facteur de développement économique, social et urbain** du territoire
- * Le projet pourrait **contribuer à améliorer l'image du territoire**

La répartition des métiers, en phase de construction

*** 4 200 personnes mobilisées par an en moyenne**



L'inscription possible du projet dans une procédure Grands Chantiers

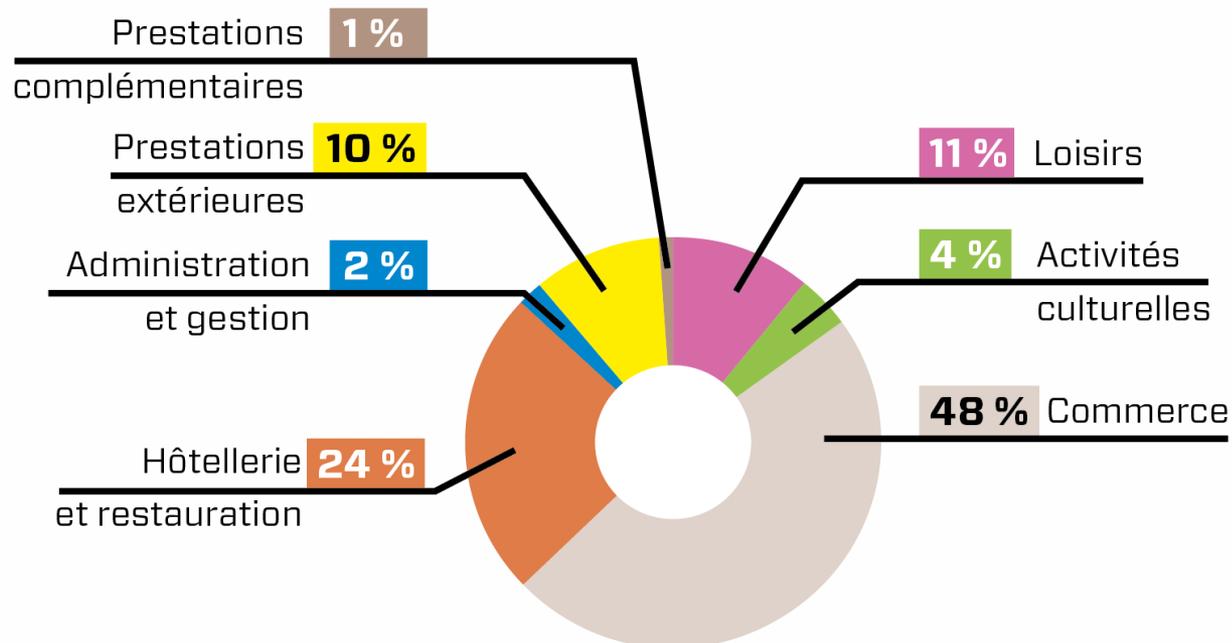


Pour le secteur du BTP - Soit 40 métiers différents

A partir de l'ouverture

Méthode Sémaphores
disponible en ligne
Dire d'expert à la demande
de la CPDP

*** Entre 10 500* et 11 800** emplois directs, non délocalisables, en phase d'exploitation**



Soit 80 métiers différents: opérateurs logistiques, informaticiens, comptables, responsables de vente...

* Ecodev pour EPA Plaine de France

** Sémaphores pour Alliages & Territoires

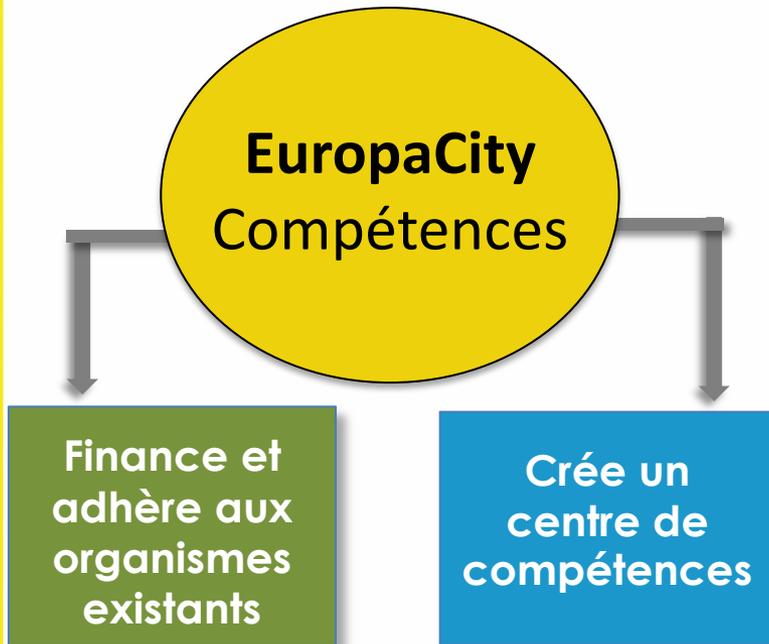
La démarche d'élaboration d'un dispositif d'orientation, de formation et d'insertion

- ✦ Une identification préalable des **freins concrets à l'accès à l'emploi** des habitants (*la mobilité, les représentations sociales, les difficultés organisationnelles*) et **des pistes de réflexion** illustrées d'exemples permettant de **lever ces freins**
- ✦ **L'élaboration d'un diagnostic** des difficultés liées à l'emploi et d'**identification des bonnes pratiques** menées avec les acteurs du territoire

Un partenariat à construire
avec le GIP Emploi Roissy

La création d'un dispositif de formation:
EuropaCity Compétences

EuropaCity Compétences, un dispositif au service des habitants

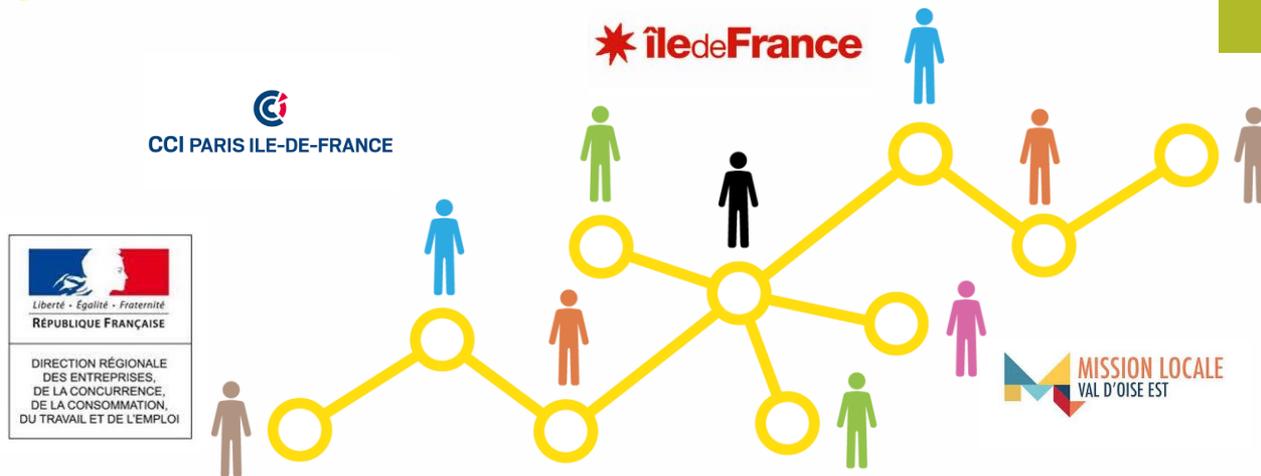


- * **Accueillir** dans les 2 ans précédant l'ouverture, **3 500 personnes pour les former et les orienter (1000 personnes par an après ouverture)**
- * **Allouer un minimum de 5%** du volume d'heures générées, en phase de construction, aux **personnes éloignées de l'emploi**
- * **Intégrer au sein d'EuropaCity des salles de formation, de *coworking*, et un incubateur**
- * **Créer un centre de recrutement commun** à toutes les entreprises.

Démarche emploi menée avec les acteurs du territoire

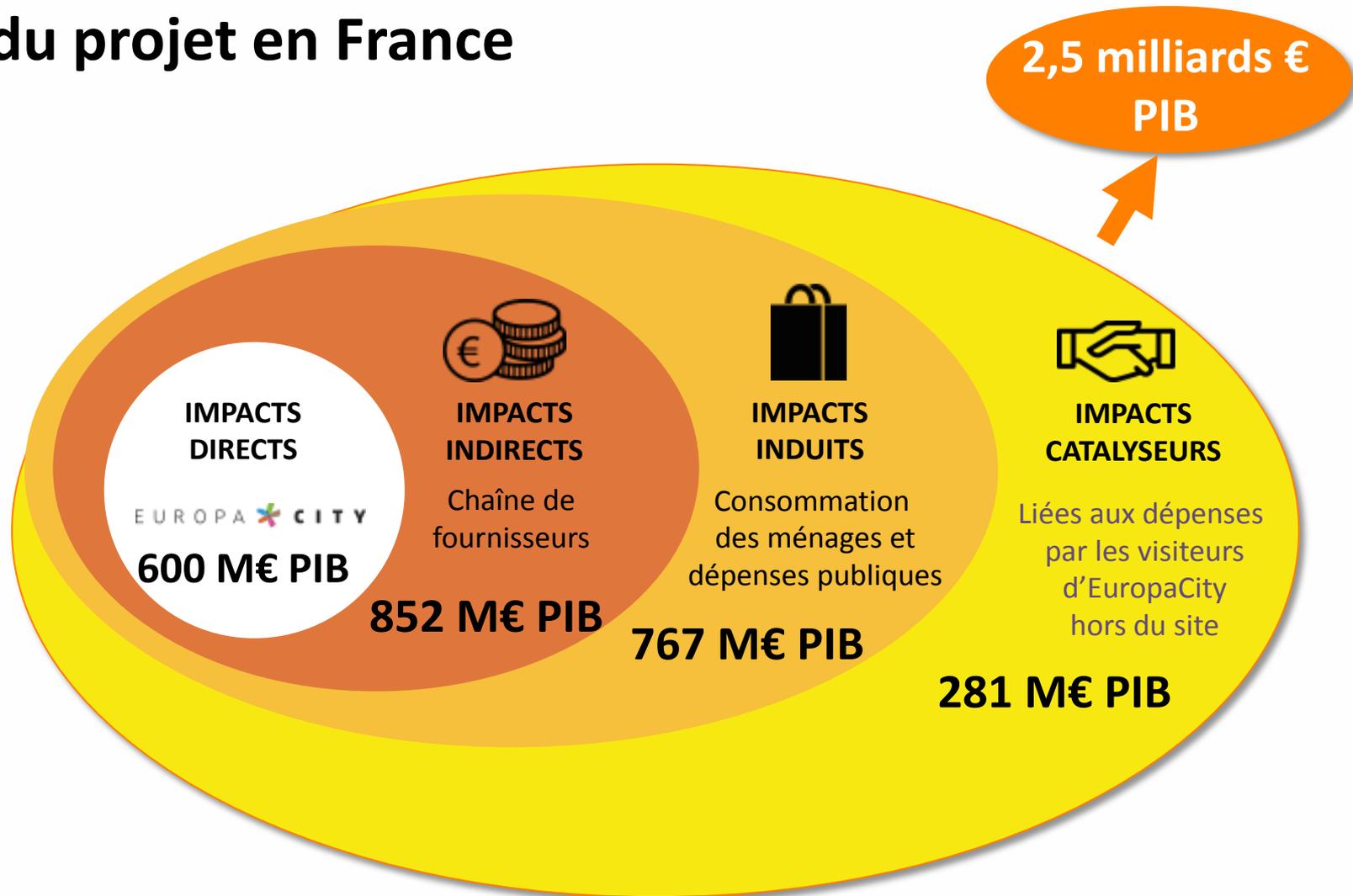
- * Pilotage stratégique emploi et formation
- * Garant du suivi des engagements pris

La nécessité d'un pilotage partagé avec les acteurs compétents (Etat, Région)



**EuropaCity Compétences,
un dispositif au service des habitants, permettant
l'augmentation de leur employabilité au-delà du projet.**

Les différents types d'impact attendus du projet en France



En phase chantier: des actions pour favoriser l'accès aux PME locales

- * Participation à la **plateforme business** de la CCI Paris Île-de-France

- * **Cartographie des entreprises locales** en amont

- * **Des marchés de travaux accessibles** aux PME en favorisant:
 - **l'allotissement**
 - **la sous-traitance locale**

En phase d'exploitation: EuropaCity, un lieu d'expérimentation et d'innovation

- * Un dispositif partenarial à construire avec les **entrepreneurs locaux**.
- * EuropaCity accueillerait un **incubateur d'entreprises innovantes** permettant notamment une gestion écologique du projet ou le commerce collaboratif.
- * EuropaCity confierait de façon privilégiée les activités de maintenance, de gestion, de sécurité et d'entretien à des PME locales.
- * EuropaCity participerait à **la création de valeur via le numérique et l'open data**.

NOS PROPOSITIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

PHASE CHANTIER

✱ Etudier la mise en place de la procédure Grands Chantiers

- **Accueil du chantier** : préparation du tissu économique local et régional
- **Emploi-formation**, accueil des personnes mobilisées pour le chantier et fonctionnement social du chantier
- **Après-chantier**, anticiper la fin des travaux

✱ Travailler à une charte sur la sous-traitance locale

- Créer des lots **accessibles aux PME locales** dans les marchés de construction

NOS PROPOSITIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

PHASE EXPLOITATION

- * **Un partenariat à construire** avec le **GIP Emploi Roissy** notamment **pour favoriser l'accès des populations locales**
- * **Un comité de pilotage à renforcer** avec les **acteurs publics compétents (Etat et Région)**
- * **Un centre de recrutement dédié** avec l'assurance d'avoir un entretien pour les personnes formées et la **centralisation des demandes de stages et de formations professionnelles**
- * **Intégration des clauses sociales à construire** dans les **contrats d'exploitation et les baux**
- * Travailler à une **charte de lutte contre les discriminations**

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

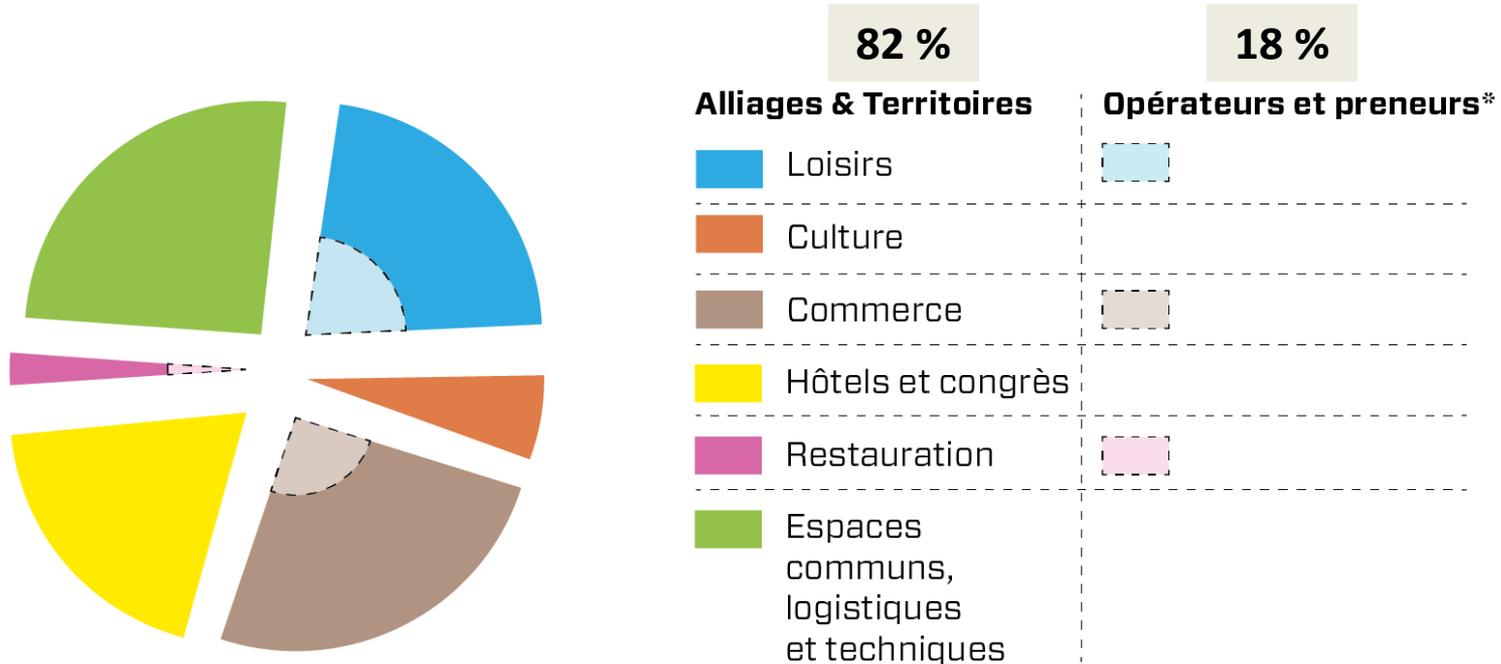
Un nouveau modèle économique

- * où le visiteur vient **moins souvent**
- * où le visiteur vient **de plus loin**
- * où le **principal motif** de visite est l'offre expérientielle et non la densité de biens de consommation



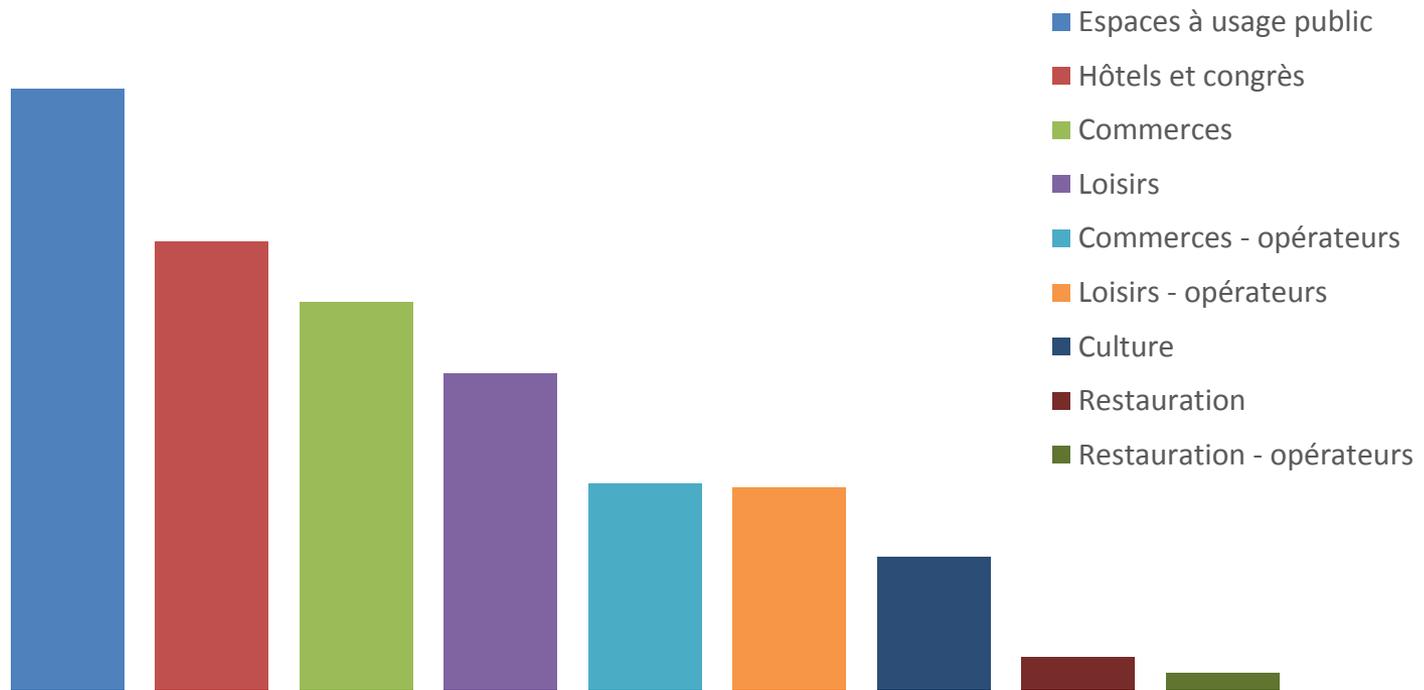
Répartition des montants d'investissement

* Le projet EuropaCity représente un investissement de **3,1 milliards d'euros** (valeur 2014)



Source: EY / ICADE CONSEIL

Répartition des montants d'investissement

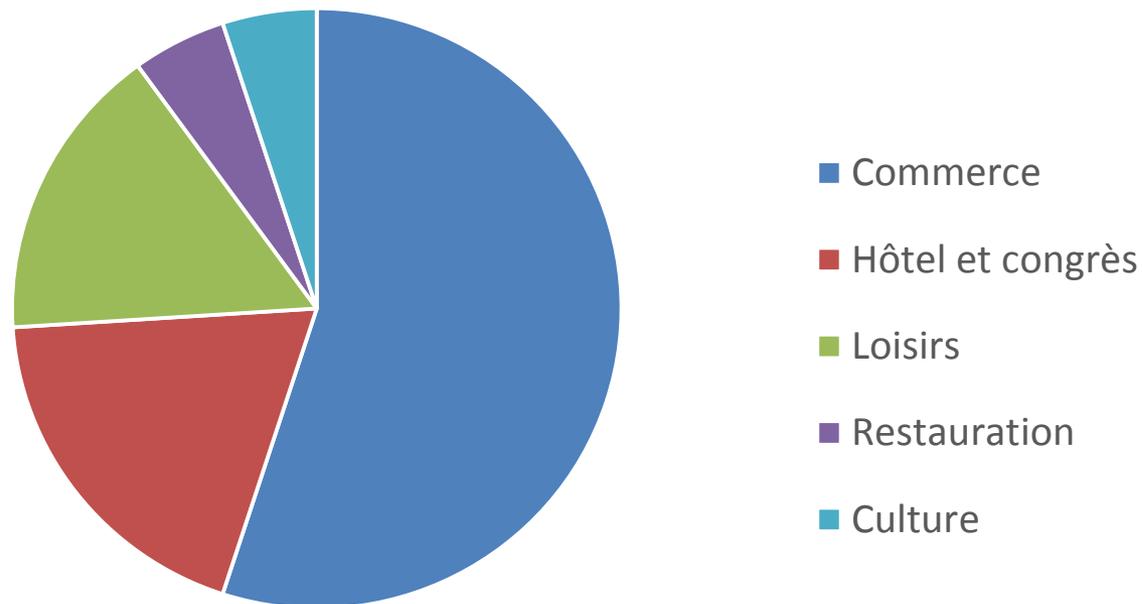


Source: EY / ICADE CONSEIL

Mention communiquée à titre informatif, susceptible d'évolution

Répartition des revenus par type d'activité

* 45% des revenus seraient réalisés par les activités d'hôtellerie et de congrès, de loisirs, de culture et de restauration.



Source: EY / ICADE CONSEIL

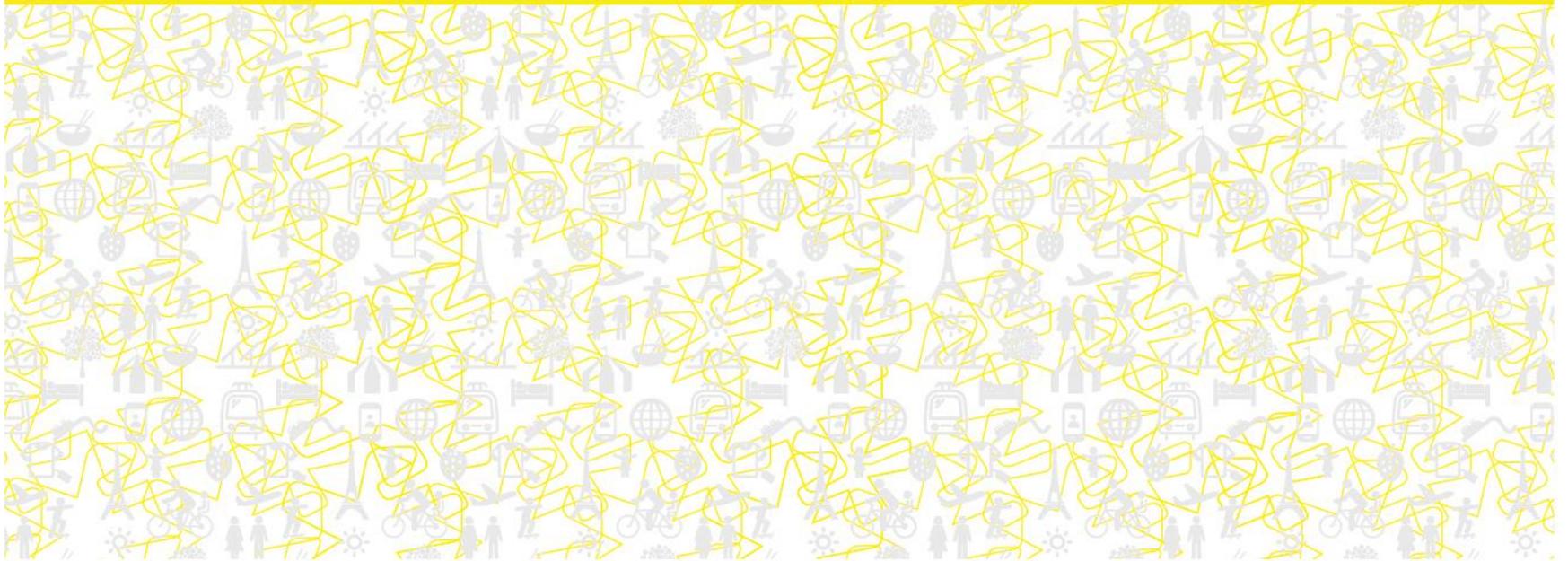
Mention communiquée à titre informatif, susceptible d'évolution

NOS PROPOSITIONS ET PISTES DE RÉFLEXION

- * **Le calendrier du projet** : la possibilité de mettre en œuvre le projet par étapes avec **une première phase comprenant au moins 60% des programmes.**
- * **Un investisseur/gestionnaire durablement engagé, garant de la pérennité du projet et de son évolutivité**



NOS PISTES DE RÉFLEXION SUR LA GOUVERNANCE DU PROJET



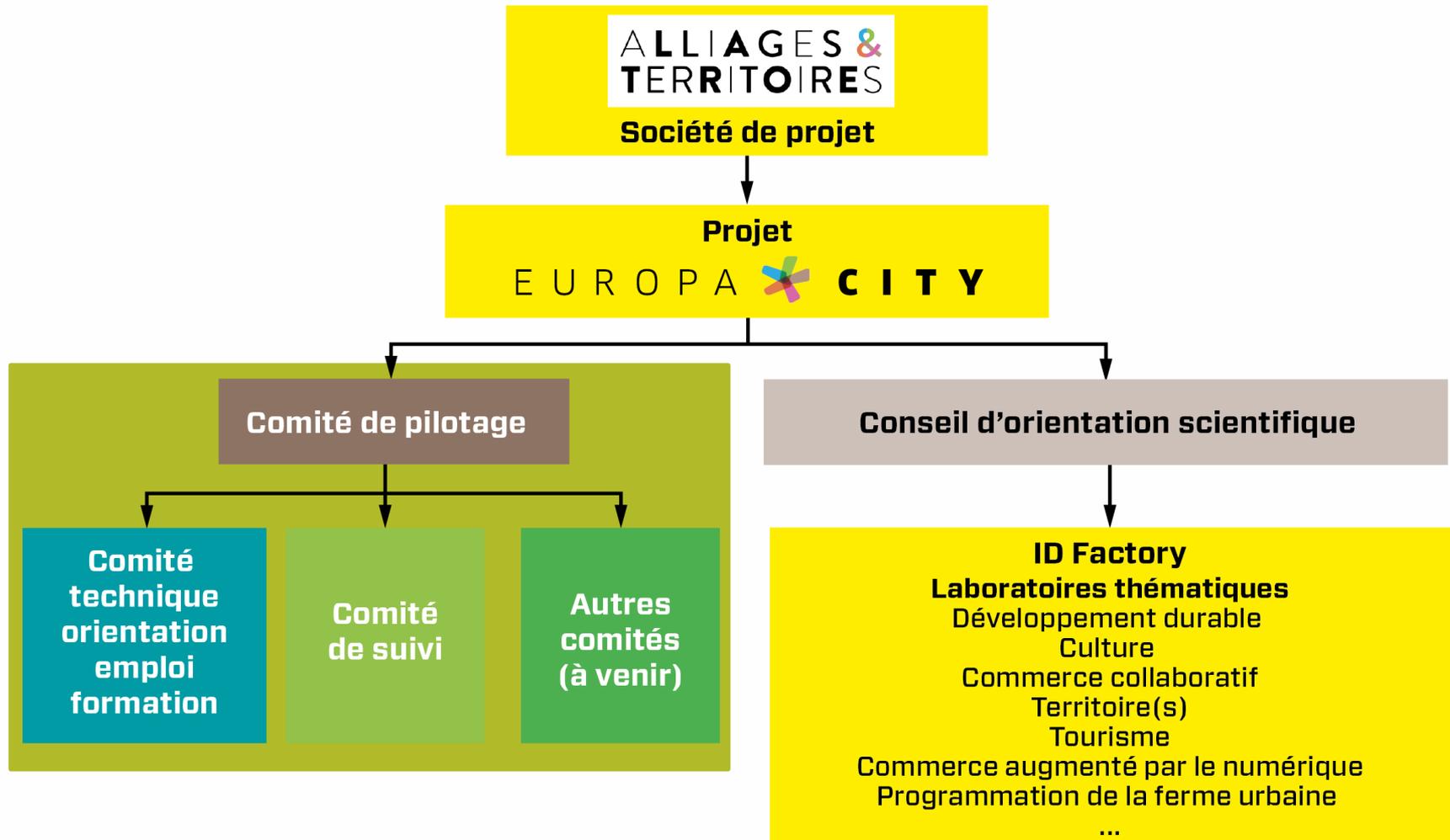
Approfondir la démarche de co-construction

Renforcer le rôle du comité de pilotage



Roissy Pays de France, Paris - Terres d'Envol, Métropole du Grand Paris, Département du Val-d'Oise, Département de la Seine-Saint-Denis, Région Île-de-France et Etat

La gouvernance du projet





EuropaCity est un projet initié par Alliages et Territoires SAS filiale d'Immochan, branche immobilière du Groupe Auchan.

Ce document et son contenu sont la propriété d'Alliages et Territoires SAS et bénéficient des dispositions du Code de la Propriété intellectuelle française. Les reproductions, représentations, extractions en tout ou partie sont interdites sans l'accord préalable et écrit d'Alliages et Territoires SAS.

Tout contrevenant s'expose aux sanctions de la contrefaçon, prévues au Code précité.

Les informations contenues dans ce document sont susceptibles d'évolutions sans que celui puisse engager la responsabilité d'Alliages et Territoires SAS.

EuropaCity is project initiated by Alliages et Territoires SAS, subsidiary of Immochan, real estate division of Groupe Auchan.

This document and its contents are the property of Alliages et Territoires SAS and benefit from the provisions of the French Intellectual Property Code. The reproduction or representation of this document, or the taking of extracts therefrom, in whole or in part, are prohibited without the prior written agreement of Alliages et Territoires SAS. Any person guilty of infringement will be liable to the penalties provided for in the aforementioned Code.

The information contained in this documents is liable to change. Alliages et Territoires SAS disclaims any liability in respect of any such changes.