

# DÉBAT PUBLIC EUROPACITY

15 MARS AU 13 JUILLET 2016



## CAHIER D'ACTEUR

### Europacity, un projet à revoir

GROUPE  
CENTRE &  
DÉMOCRATES

île de France

Le groupe du Centre et des Démocrates est le troisième groupe de la majorité au Conseil régional d'Ile-de-France, rassemblant les élus régionaux du Mouvement Démocrate (MoDem).

Il s'est fixé deux principaux axes de travail :

- **L'Economie**, par la création d'un biotope favorable à la création d'emplois, et par le développement de l'apprentissage et de la formation professionnelle,
- **L'Environnement**, et la qualité de l'air, en développant une politique ambitieuse de lutte contre les émissions polluantes.

Les élus du groupe :

Charlotte Baelde, Marie-Christine Dirringer, Didier Dousset, Huguette Fouché, Pascal Giafferi, Sandrine Lamiré, Philippine Lanieste, Béatrice Lecouturier, Bruno Millienne, Thi Hong Chau Van, Yann Wehring.

Lorsque le projet EuropaCity (800 000 m<sup>2</sup>) a été imaginé par ses promoteurs, le temps était au « great is beautiful » et à la compétition de la démesure : Dongguan 660 000 m<sup>2</sup>, construit en 2005 et aujourd'hui désert ; Pékin 560 000 m<sup>2</sup> ; Quezon City 483 000 m<sup>2</sup> (1985) ; Shiraz (1995) 450 000 m<sup>2</sup> et, le « petit » dernier... Dubaï 1 124 000 m<sup>2</sup> ! **Ce temps est-il encore d'actualité ? Le sera-t-il encore lorsqu'EuropaCity verra le jour en 2024 soit dans 8 ans ?** Il y a lieu de s'interroger. La révolution numérique est en train de bouleverser bon nombre de nos comportements : achats, voyages, loisirs... Alliage & Territoires, maître d'ouvrage du projet évoque 30 millions de visiteurs à l'année, deux-tiers du nombre annuel de touristes à Paris et la totalité de la fréquentation de l'ensemble des parcs d'attraction français (Eurodisney n'attire « que » 14,8 millions de visiteurs ; le Futuroscope et le Parc Astérix, 1,8 millions chacun à titre de comparaison) : une ambition que nous considérons hors de portée et qui risque d'être sérieusement corrigée à la baisse si l'habitude des consommateurs d'acheter de plus en plus en ligne et de choisir d'autres types de loisirs se banalise. **Les habitudes de consommation changent comme change également la course effrénée à la consommation de masse, notamment en Europe.** De ce point de vue, il serait utile de comparer les comportements en Europe occidentale et en Asie, là où se concentrent les plus grands complexes commerciaux, mais également aux Etats-Unis, là où sont nés les premiers projets de ce genre. **Des études démontrent en tout cas que les « megamalls » connaissent outre-Atlantique une régression liée à une baisse durable du pouvoir d'achat mais aussi à un rejet de plus en plus prégnant du gigantisme et un besoin de retour au local.** Ces études sont à rapprocher de la hausse du taux de vacance constaté dans les centres commerciaux français qui peinent à échapper au climat économique morose.

Dans dix ans, sommes-nous si sûrs que la demande n'aura pas profondément évolué, que la tendance des consommateurs sera toujours de « s'enfermer » dans un parc de loisirs et de commerces gigantesques plutôt que de choisir des activités plus individuelles et spontanées ? Sommes-nous si sûrs que ce type de complexe « pensé » au 20<sup>ème</sup> siècle restera toujours aussi attractif ? Des questions de fond qui méritent d'être posées.

Au-delà de cette première observation portant sur l'avenir du concept même de très grand centre commercial et de loisirs, les impacts économiques et environnementaux sont inquiétants alors même que les promoteurs mettent en avant, comme plus-value de leur projet, la création d'emplois et un impact environnemental « neutralisé ».

## CONSEQUENCES SUR LE TISSU ECONOMIQUE

### DES PERSPECTIVES DE CREATION D'EMPLOIS ALEATOIRES

11 800 emplois, tel est le chiffre annoncé. Les documents fournis pour appuyer ce pronostic, sont, de l'aveu même de la CNDP qui a diligenté une contre-étude, trop légers, notamment parce que l'on parle d'un projet qui doit voir le jour dans huit ans.

Le doute est d'autant plus permis qu'il nous faut regarder les expériences passées où les promesses d'emplois des promoteurs de grands centres commerciaux ont souvent été revues à la baisse. Disneyland Paris promettait 30000 emplois directs et indirects, il en a créé 24000, soit un écart de 20%. Aéroville qui prévoyait 2600 emplois n'en a créé que 1600, soit moins de deux-tiers des chiffres annoncés.

Autre réserve majeure, les études présentées par le promoteur du projet s'attachent aux créations brutes d'emplois. La production de données nettes éclairerait ce projet d'un point de vue tout autre. A ce propos, la présentation des chiffres avancés fait souvent un amalgame entre emplois directs et indirects, emplois du chantier et salariés futurs.

### IMPACT SUR LES COMMERCES DE PROXIMITE

Début mai, suite à la demande du CPTG, la CNDP demandait – à juste titre – au maître d'ouvrage des précisions sur l'impact économique concurrentiel du projet sur les commerces existants dans la zone voisine du projet. Avec 230 000 m<sup>2</sup> de nouveaux commerces et

activités de loisir, il est de la responsabilité des élus régionaux de se poser la question d'un péril pour toutes les activités de même nature déjà présentes et dont la santé économique est à peine équilibrée.

Les territoires autour du site choisi par EuropaCity sont des territoires socialement et économiquement fragiles avec des taux de chômage largement au-dessus de la moyenne nationale. Plus qu'ailleurs les commerces participent à la cohésion sociale. Et nous savons combien les élus locaux se battent en permanence pour maintenir un tissu économique de proximité. Le risque est donc sérieux de voir EuropaCity asphyxier certaines catégories de boutiques à commencer par les commerces de bouche, cafés et restaurants qui sont des lieux de vie indispensables. Or, une étude de la CCI nous apprend que dans les 16 communes du Val d'Oise et de Seine-Saint-Denis les plus proches du triangle de Gonesse, on compte aujourd'hui 4600 commerces pour une densité commerciale de 9,5 pour mille ce qui est déjà relativement faible. Le risque de « syphonage » est donc réel.

### SATURATION COMMERCIALE, CONCURRENCE TERRITORIALE ET DEPARTEMENTALE

O'Parinor (Seine-Saint-Denis), centre ouvert en août 1974 a été rénové en 2013 afin de résister à la concurrence d'Aéroville, 3ème plus grand centre de France. Ses dirigeants font part de leurs plus vives inquiétudes : « Ce projet risque de nous faire mourir, nous et les commerces de centre-ville. Ce n'est pas l'offre qui manque. Et nous sommes tous en dessous de la fréquentation attendue ».

Dans cette course, certains économistes n'hésitent pas à parler de « bulle financière », phénomène auto-réalisateur et auto-catalyseur aux dégâts sociaux et économiques systématiquement dramatiques.

### SATURATION DES PARCS D'ATTRACTION

Même analyse pour ce qui concerne l'aspect « attraction » du projet. L'Ile de France compte 15 parcs dont Disneyland Paris qui peine à remplir ses objectifs et

connaît un déficit chronique. A ce titre, la Caisse des Dépôts, établissement public, a été fortement mise à contribution à plusieurs reprises afin d'éviter le choc d'un échec. EuropaCity qui ambitionne la même fréquentation fixe très certainement la barre bien trop haut.

## UN MANQUE CRUEL DE PRECISION SUR LA CLIENTELE ETRANGERE

L'occasion de préciser que nous manquons également d'études sur la clientèle touristique étrangère. Bien sûr le nombre de touristes explose comme le souligne l'organisation mondiale du tourisme. Mais auront-ils envie, alors que leur destination finale en Ile de France est sans aucun doute Paris, la Tour Eiffel et le Louvre, de s'enfermer dans des centres périphériques qui, effet de la mondialisation oblige, ressemblent peu ou prou à ceux dont ils disposent chez eux ?

## CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### UN IMPACT IRREMEDIALBLE

Début mars dernier, l'Autorité environnementale a rendu un avis pour le moins inquiétant sur le dossier de création de la ZAC de Gonesse. Dans cet avis, on peut lire : « Les principaux enjeux environnementaux du projet sont la destruction de l'ordre de 210 hectares de sols agricoles de grande valeur agronomique, le volume des ressources nécessaires (eau, énergie, matériaux,...) et les émissions de gaz à effet de serre causées par le projet, l'organisation des déplacements (environ 300 000 par jour) et leurs impacts indirects. » Il souligne également l'absence d'éléments comparatifs avec d'autres projets étudiés en amont par l'aménageur EPA Plaine de France et le maître d'ouvrage EuropaCity. C'est sans doute là que doit porter l'interrogation principale : pourquoi avoir choisi de construire sur l'un des rares sites non-urbanisé de la région alors qu'il était possible « de reconstruire la ville sur la ville » ?

En outre les activités prévues sont en déconnexion avec les exigences environnementales et avec les besoins des franciliens : l'idée même d'implanter des pistes de ski en Ile-de-France relève purement et simplement de l'absurde.

### Parmi les principaux effets néfastes :

- **la hausse de la pollution atmosphérique** (carbone, ozone) liée à l'affluence attendue, aux déplacements (290 000 par jour d'après l'Autorité environnementale) ainsi qu'au fait que le site choisi est déjà dans une zone de circulation et d'activités très dense, et le non-respect des engagements de la COP 21 (qui s'est d'ailleurs déroulée à quelques kilomètres de l'implantation d'EuropaCity) ;
- **un doute sérieux sur la capacité de l'opérateur d'atteindre l'engagement « zéro pollution »** pour ce qui concerne le projet lui-même grâce à la géothermie, les panneaux photovoltaïques et à la cogénération. Ce scénario très volontariste repose sur des hypothèses trop peu étayées pour être retenues ;
- **le recours à la géothermie** est en soi une bonne chose car il s'agit d'une énergie renouvelable dont le potentiel est important en Ile de France. Pour autant, l'énergie renouvelable est objectivement ici appelée à la rescousse d'un projet qui globalement est assez peu vertueux du point de vue énergétique.
- **une inquiétude sérieuse quant à l'exposition au bruit** des personnels du site ;
- **la destruction irrémédiable de sols agricoles** d'une fertilité exceptionnelle : dépôts limoneux avec des réserves d'eau importante assurant des récoltes de haut niveau ;
- **enfin, un sérieux doute quant à la préservation de la biodiversité** malgré la promesse des promoteurs d'implanter une ferme urbaine et de végétalisation des toitures. Doute émis notamment par l'IAU.

Au-delà de la destruction des sols, la disparition de plusieurs dizaines d'hectares de terre agricole soulève des problèmes stratégiques pour la région Ile de France. Cela va à l'encontre de notre volonté de favoriser les circuits courts et, plus largement, de conserver à l'Île de France sa puissance agricole, entrepreneuriale, innovante, afin que l'économie francilienne puisse s'appuyer sur des pôles d'activités forts et diversifiés.

D'ailleurs, le projet EuropaCity est-il compatible avec le SRDRIF ? Au regard des éléments apportés par le très respectable Institut d'aménagement et d'urbanisme, il est permis d'en douter.

Un dernier regret enfin : il est difficile de comprendre pourquoi le débat public sur Europacity a été distingué de celui qui concerne l'aménagement de la ZAC. En outre, le débat public a été très court (3 mois et demi) et le projet était encore ignoré de 80% des habitants concernés en mars 2016.

## CONCLUSION

Cet ensemble de considérations nous conduit bien évidemment à être plus que réservés que ce projet d'envergure régionale. Nous tenons pour autant à affirmer que ce débat doit nous conduire à une réflexion de long terme sur le type de développement que nous pouvons raisonnablement vouloir pour une grande région européenne et mondiale comme l'Île de France. Au cœur du vieux continent, nous avons le devoir de défendre notre culture et de notre identité. Et pour autant, nous avons également le devoir de promouvoir des projets répondant au nouveau défi du siècle : le développement durable et la réponse au changement climatique.

Imperméabiliser des terres agricoles, promouvoir des loisirs énergivores telle qu'une piste de ski, proposer un complexe commercial et de loisir somme toute banal, induire des déplacements nouveaux dans une région déjà saturée... tout cela, décidément, ne répond en rien à ce que nous pourrions vouloir pour notre région.

D'une certaine manière, puisque défi il y a, lançons-en un aux promoteurs de tels projets : proposez-nous un projet acceptable, un projet qui suscite l'envie, voire l'enthousiasme... et donc un consensus aujourd'hui pour le moins absent. Un projet qui éviterait l'imperméabilisation de terres en réhabilitant une friche industrielle, un projet totalement innovant du point de vue environnemental, à zéro déchets et à énergie positive par exemple... en somme, un projet contemporain et à l'image du siècle durable que nous appelons de nos vœux.