

# DÉBAT PUBLIC EUROPACITY

15 MARS AU 13 JUILLET 2016



## CAHIER D'ACTEUR

### INTRODUCTION

La Compagnie des Alpes a souhaité saisir l'occasion offerte par le débat public pour souligner les impacts du projet EuropaCity sur le marché français des loisirs au sens large et en particulier dans le secteur nord-est francilien.

Les principaux points que nous mettons en évidence dans ce document sont les suivants :

- Le projet EuropaCity est un projet de grande envergure intégrant une dimension loisirs multi-facette importante avec l'ambition de devenir la « première destination dédiée au temps libre et aux loisirs d'Europe »
- Le marché français des parcs de loisirs est un marché mature avec une offre déjà très dense en région francilienne
- Auchan a signé en février 2016 un accord avec le Groupe chinois Wanda, acteur majeur du tourisme et des loisirs en Chine, qui ne cache pas ses velléités de conquête du marché des loisirs en Europe. Ce partenariat interroge alors que les acteurs déjà implantés en France (Disney, Futuroscope, Parc Astérix, Jardin d'acclimatation, Puy du Fou...) disposent de savoir-faire très largement reconnus au-delà des frontières nationales et sont en pleine capacité à proposer une offre de loisirs de qualité adaptée au marché français et européen. Dans ce contexte, le partenariat avec Wanda est très paradoxal puisqu'il conduit à faire entrer sur le marché français un challenger qui ne dispose pas des savoir-faire ni de la connaissance du marché, à la différence des grandes signatures françaises implantées sur le marché, au risque de les déstabiliser sur leur propre marché domestique !
- Cette situation pourrait aller jusqu'à remettre en cause la pérennité de certains sites de loisirs existants et à détruire les emplois correspondants.



### LA CDA, UN ACTEUR MAJEUR DES LOISIRS

La Compagnie des Alpes (CDA) est un acteur majeur des loisirs en Europe et notamment en France : leader mondial de la gestion de domaines skiables, la CDA est également le 4ème opérateur européen de parcs de loisirs avec 13 sites, dont le Parc Astérix, le Futuroscope, les 2ème et 3ème parcs de loisirs en France après Disneyland Paris (1,8 millions de visiteurs chacun en 2015) ainsi que le Musée Grévin. Depuis sa création en 1989, la Compagnie des Alpes s'est imposée comme un des acteurs majeurs de l'industrie des loisirs. L'activité parcs de loisirs de la CDA accueille chaque année plus de 9 millions de visiteurs et réalise 300 millions d'euros de chiffre d'affaires.

La CDA est une société française, cotée sur Euronext Paris et filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

## LE PROJET EUROPACITY: UNE DIMENSION « LOISIRS » INADAPTEE A LA REALITE DE LA ZONE DE CHALANDISE

Europacity a l'ambition de devenir le prototype mondial du « retailment » (retail & entertainment), c'est-à-dire un espace mixte d'activités sur 80 hectares intégrant :

- Des commerces sur 230.000 m<sup>2</sup> (3 grands magasins et 600 boutiques)
- Une ou plusieurs offres de loisirs sur 150.000 m<sup>2</sup>
- Des propositions culturelles (salles de concert, salles d'exposition, cirque 360, centre culturel pour enfants, bibliothèque) sur 50.000 m<sup>2</sup>
- De l'hôtellerie (2.700 chambres) sur 110.000 m<sup>2</sup>
- Des espaces publics, restaurants, espaces de congrès et séminaires sur 140.000 m<sup>2</sup>

La dimension loisirs d'Europacity est gigantesque et serait composée des éléments suivants :

- un parc à thème
- un parc aquatique
- un « parc des neiges »
- un parc d'aventures
- une ferme urbaine
- un centre culturel pour enfants
- un cirque contemporain

Sur le plan économique, le projet nécessiterait un investissement de 3,1 milliards d'euros. EuropaCity prévoit 31 millions de visites annuelles dont 6 millions de touristes. A ce stade, la fréquentation prévue sur la dimension loisirs n'est pas communiquée mais Europacity a pour ambition de devenir la « première destination dédiée au temps libre et aux loisirs d'Europe », ce qui révèle l'ampleur de son ambition.

## UN MARCHÉ DES LOISIRS FRANÇAIS MATURE ET UNE OFFRE DÉJÀ TRÈS IMPORTANTE SUR LE MARCHÉ FRANCILIEN

Le marché des loisirs en Europe Occidentale est mature : l'offre en activités de loisirs et de divertissements est

déjà très développée, et la croissance relativement faible. C'est en particulier le cas de la France avec ses 600 parcs de loisirs<sup>1</sup> et 44 parcs à thème, et notamment de l'Île-de-France qui dispose déjà du plus grand parc à thème Européen (Disneyland Paris) ainsi que d'une forte concentration de loisirs.

Ainsi, sur la région francilienne et en particulier sur le secteur nord-est francilien, l'offre de loisirs est très significative et variée comme l'expose le tableau ci-après. L'offre culturelle, et en particulier celle des musées, n'est pas présentée dans ce document, mais elle est également très vaste en Île-de-France.

Tableau 1 : Une offre de loisirs très significative en Île-de-France

		Ville	Taille
<b>Parcs à thème / Parcs d'attraction</b>	Disneyland Paris	Marne-La-Vallée	55 ha
	Disney Studio	Marne-La-Vallée	25 ha
	Parc Astérix	Plailly	33 ha
	Jardin d'Acclimatation	Paris	18 ha
	France Miniature	Elancourt	5 ha
	La Mer de Sable (1)	Ermenonville	55 ha
	Parc St Paul (1)	Saint-Paul	27 ha
<b>Parcs aquatiques</b>	Aquaboulevard de Paris	Paris	7 000 m <sup>2</sup>
	Centre aquatique du Lac	Montigny-le-Bretonneux	n/d
	Centre aquatique Otonic Eden	Conflants-Sainte-Honorine	1000 m <sup>2</sup>
	Center Parcs- Domaine Les Bois Francs (1)	Verneuil-sur-Avre	310 ha
<b>Parcs animaliers &amp; Aquariums</b>	Aquarium de Paris	Paris	3 500 m <sup>2</sup>
	Aquarium Sea Life	Marne-la-Vallée	2500 m <sup>2</sup>
	Aquarium de la Porte Dorée	Paris	1 200 m <sup>2</sup>
	Ménagerie du Jardin des Plantes	Paris	5,5 ha
	Parc zoologique et château de Thoiry	Thoiry	155 ha
	Parc Zoologique de Paris	Paris	14,5 ha
	Parc Zoologique du Bois d'Attilly	Ozoir-la-Ferrière	19 ha

<sup>1</sup> Source : Etude Xerfi « Les Parcs de Loisirs en France », 2015

	Parc des Félines	Lumigny-Nesles-Ormeaux	71 ha
<b>Parcs de loisirs couverts avec composante ludo-éducative</b>	Grévin	Paris	3 000 m <sup>2</sup>
	Playmobil fun park	Fresnes	2 000 m <sup>2</sup>
	Gulli parc	Bry-Sur-Marne	1200 m <sup>2</sup>
	Cité des enfants	Paris	1 700m <sup>2</sup>
	Koezio	Lieusaint & Cergy	6 000 m <sup>2</sup>
	Musée des Arts Forains	Bercy	1 800 m <sup>2</sup>
<b>Espaces de jeux couverts</b>	Escape Hunt (Jeux d'énigme)	Paris	200 m <sup>2</sup>
	Woupi	Ste Geneviève des Bois	1 800 m <sup>2</sup>
	Sapajou Kids	Pierrelaye	500 m <sup>2</sup>
	Filou Planet	Pontault-Combault	450 m <sup>2</sup>
	Franky Banana	Les Pavillons-sous-Bois	1700 m <sup>2</sup>
<b>Parcs Aventures</b>	Evasion verte - Parc Floral de Paris	Paris	-
	Chichoune Accroforest	Lésigny	-
	Atout Branches	Milly la Forêt	-
	Aventure Floreval	Bruyères-le-Châtel	-
<b>Fêtes foraines temporaires annuelles</b>	Foire du Trône	Reuilly	-
	Fête Foraine des Tuileries	Paris	-
	Fête à Neuneu	Paris	-
	Jours de Fêtes	Paris	-
	Fête des Loges	Saint-Germain-en-Laye	-
	Foire aux Haricots d'Arpajon	Arpajon	-
	Fête Foraine de Meudon	Meudon	-
	Fête du Printemps de Vélizy	Vélizy	-
	Foire Saint-Martin	Pontoise	-
	Foire aux Tomates de Monthlery	Monthlery	-

(1) Note : Parcs à thème situé en dehors d'Ile-de-France, à moins de 2 heure de Paris.

Par ailleurs, la fréquentation des parcs de loisirs est très largement générée par les grands parcs. Or, la croissance du nombre de visiteurs des plus grands parcs à thème d'Europe de l'ouest au cours des 10 dernières années (2005-2015) s'établit d'après le rapport « 2015 Theme Index » de TEA et AECOM à 3% par an en moyenne sur la période 2010-2015 contre 12% en Chine. En outre, parmi les grands parcs de loisirs d'Ile-

de-France, nous pouvons observer que l'évolution de la fréquentation varie entre -12% et +4,8% selon les parcs entre 2014 et 2015.

L'exemple de Disney Paris prouve que le réservoir de croissance de clientèle internationale n'est pas sans limite. Le récent déclin de cette clientèle dans un site unique en Europe et, reconnu pour la qualité de ses expériences clients, témoigne de la fragilité de ce marché qui peut, par ailleurs, aisément se retourner dans un contexte d'incertitudes économique et sécuritaire.

L'idée que le marché pourrait doubler par la seule adjonction de nouveaux sites proposant des expériences relativement standards et éclatées est - on le comprend bien - totalement théorique.

Dès lors, les propositions de loisirs d'Europacity induiront nécessairement une concurrence frontale avec les autres parcs de loisirs de la zone. La fréquentation des infrastructures de loisirs d'Europacity sera captée au détriment des équipements de loisirs préexistants dans la zone, à commencer par le Parc Astérix (situé à 25 kilomètres de Gonesse), le Jardin d'Acclimatation (à moins de 30 kilomètres) ou Disneyland Paris (à moins de 45 kilomètres) sans parler du Parc Zoologique de Vincennes, du Parc Floral ou des multiples offres de divertissements situées dans Paris intra-muros.

Cette concurrence fragilisera l'équilibre économique de ces parcs, et en particulier :

- Le Parc Astérix, parc existant depuis 1989, qui a annoncé un plan de développement ambitieux pour les prochaines années avec notamment le développement d'une zone hôtelière et la création de nouveaux divertissements
- Le Jardin d'Acclimatation pour lequel un vaste programme d'investissements et de rénovations est demandé par la Ville de Paris
- Le Musée Grévin qui accueille un grand nombre de touristes étrangers parmi ses 700 000 visiteurs annuels

- Et même le Futuroscope et le Puy du Fou qui bénéficient d'une notoriété européenne et accueillent des touristes français et étrangers qui transitent par la région parisienne.

## L'ENTREE RECENTE DE WANDA DANS LE PROJET AVEC UNE AMBITION AFFICHEE DE CONQUETE DU MARCHÉ DES LOISIRS EUROPEEN

Le 26 février 2016, Auchan a signé un accord avec le géant chinois Dalian Wanda sur le projet Europacity. Le contenu de cet accord n'est pas connu dans le détail mais le communiqué de presse émis par Immochan précise que « le groupe Dalian Wanda contribuera au financement du projet et apportera son expertise et son savoir-faire, en termes de loisirs, d'hôtellerie et de divertissement. » Par ailleurs, pour Wang Jianlin, Président de Dalian Wanda Group, « cela faisait longtemps que nous voulions nous développer en France, et à Paris en particulier. Avec EuropaCity, nous concrétisons cette ambition et sommes heureux de participer avec un acteur français et reconnu au développement de ce projet ambitieux et innovant, qui est pour nous désormais le plus important hors de Chine ».

Le Groupe Dalian Wanda ne se positionne donc pas uniquement en tant qu'investisseur sur ce projet mais annonce clairement son intention de capitaliser sur l'opportunité Europacity pour entamer sa conquête du marché des loisirs français et européen, alors même que l'entreprise ne dispose d'aucune expérience sur le continent européen ! En effet, l'objectif annoncé de Wanda est de devenir la plus grande société du tourisme au monde d'ici 2020 en servant 200 millions de clients.

Le groupe Dalian Wanda opère son premier parc à thème indoor thématique autour du cinéma, à Wuhan

depuis 2014 et il a ouvert sa première « Wanda City » en mai 2016 à Nanchang avec pour ambition de concurrencer directement Disney Resort Shanghai. Il s'agit d'un complexe de loisirs de 200 hectares, comprenant notamment un parc à thème de 80 hectares (taille identique aux deux parcs de Disneyland Resort Paris réunis) et un immense centre commercial.

Le géant immobilier vise à accueillir 10 millions de visiteurs par an dans ce parc. Il annonce ouvrir sa deuxième Wanda City en septembre 2016 à Hefei et dispose de 15 autres projets de Wanda Cities dans son portefeuille (comprenant toujours un parc à thème), dont 5 sont prévus à l'étranger. 5 complexes de loisirs sont en cours de construction.

Le géant chinois qui n'a jamais caché son ambition de devenir un acteur majeur des loisirs en Europe pourrait donc profiter du projet Europacity pour développer un complexe de loisirs d'une taille colossale à l'image de ce qui est réalisé en Chine, qui viendra déstabiliser l'ensemble des acteurs du loisir du territoire et mettre en péril des milliers d'emplois.

## CONCLUSION

Le groupe Auchan contribue par ce projet Europacity et par ce partenariat avec le Groupe Dalian Wanda, à aider une société chinoise à développer une nouvelle offre de loisirs dans le secteur nord-est francilien, déjà très bien pourvu en infrastructures de loisirs et, avec un risque très fort de déstabiliser l'ensemble des acteurs du loisir durablement implantés sur le territoire. L'impact économique d'un tel projet serait immédiatement négatif car il est clair que le chiffre d'affaires des infrastructures de loisirs d'EuropaCity serait réalisé au détriment des infrastructures existantes et qu'il entraînerait une destruction d'emplois directement liée à cette cannibalisation.