

Grand Stade de la Fédération Française de Rugby

Programmation & Aménagement



Les contributeurs au projet de programmation et d'aménagement

Institutionnels



Communauté
d'agglomération Evry
Centre Essonne



Mairie de Ris-Orangis



Mairie de Bondoufle



Agence pour
l'Economie en Essonne



AFTRP
ingénierie foncière et
immobilière en projet
d'aménagement

Prestataires

Kurt Salmon



Kurt Salmon
Conseil en stratégie et
transformation



CBRE
Expertise en immobilier
et foncier

DVVD
INGENIEURS
ARCHITECTES
DESIGNERS

DVVD
Architectes et Ingénieurs

CITY Linked
CONSEIL EN AMÉNAGEMENT URBAIN.

CityLinked
Conseil en stratégies
urbaines

e egis

Egis
Ingénierie des
infrastructures de
transport

1	Présentation du site	Le site est exceptionnel pour servir les ambitions de la FFR et du territoire de l'agglomération
2	Dynamique du territoire & Potentiel du marché	Le Grand Stade FFR a un effet d'accélération significatif pour le développement du territoire
3	Vision & Positionnement du site	Le stade de rugby est au cœur d'une dynamique territoriale dédiée aux métiers et aux acteurs du sport
4	Options de programmation & d'aménagement	Une proposition de programmation cohérente avec le positionnement du projet et répondant aux besoins du territoire
5	Valorisation & Impacts	L'économie du projet intègre une valorisation du foncier et des impacts indirects liés au site
6	Gouvernance & Principe de construction du projet avec la FFR	Ce projet est à co-construire avec la FFR et avec les partenaires institutionnels et économiques qui sont parties-prenantes du projet





1. Un site exceptionnel pour servir les ambitions de la FFR et du territoire de l'agglomération

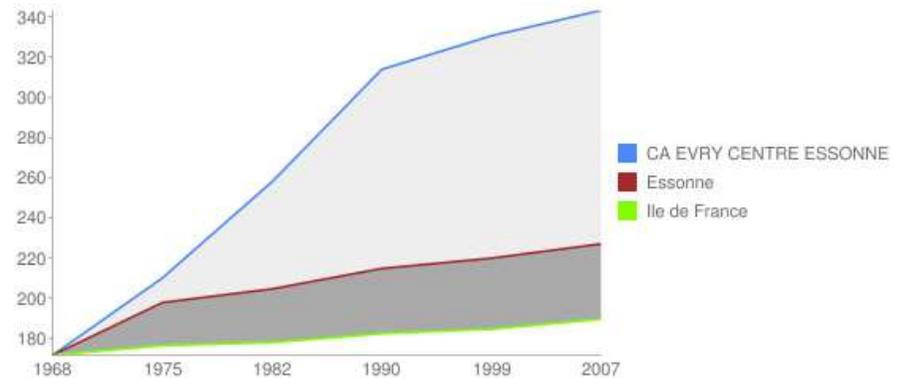


Présentation du site

Une population jeune et dynamique et un territoire parfaitement desservi

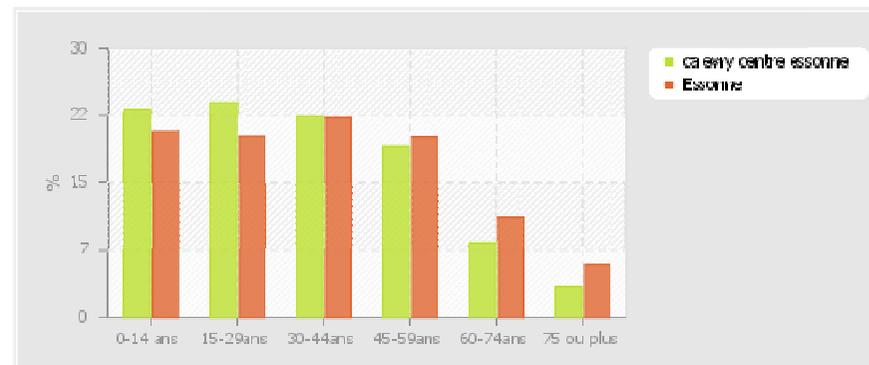
- 117 000 habitants avec une croissance de **5.52% de la population** entre 1999 et 2007
- **Près de la moitié des habitants (47%) ont moins de 30 ans** (contre 41% dans l'ensemble du département)
- **16% de l'emploi essonnien** (69 000 emplois) se situe au sein de l'agglomération soit **sur seulement 2% du territoire départemental**
- **Un taux de chômage plus bas** que la moyenne nationale et que la moyenne francilienne : taux d'activité global de 63.2 % (74.4% pour les 20-59 ans)
- **Des infrastructures dynamisant le territoire**
 - Un territoire situé à 25 km de Paris
 - Une desserte à proximité du territoire : A6, N104...
 - 7 gares de RER reliant le territoire à Paris en moins d'une demi heure
 - Tzen
 - Un réseau de bus performant (bus à haut niveau de service)
 - De nombreux projets en matière de transports : tram-train Massy-Evry, gare de Lieusaint ...

Evolution de la population depuis 1968



Source : Insee, recensements de la population de 1968 à 2007

Comparaison des populations de l'Essonne et CA EVRY CENTRE ESSONNE



Source : Insee, recensements de la population de 2007

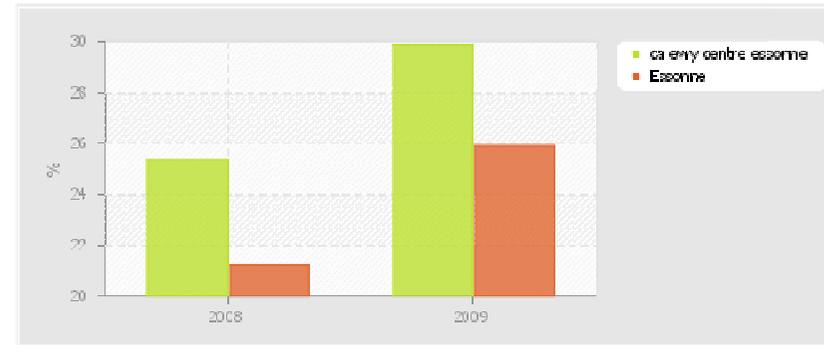
Un fort potentiel de développement compte-tenu de la **démographie de la population** et des projets du territoire

Le territoire dispose d'atouts réels en termes de développement économique 1

Le territoire

- 6 100 établissements / entreprises dont :
 - 1500 PME-PMI
 - mais aussi de grands groupes (Accor, Arianespace, Sofinco, Snecma...)
- Entre 2000 et 2009, la progression du nombre d'établissements est de + 30 % contre 26% en Essonne

Evolution du stock d'établissements : variation par rapport à l'année 2000 en (%)



Les filières clés

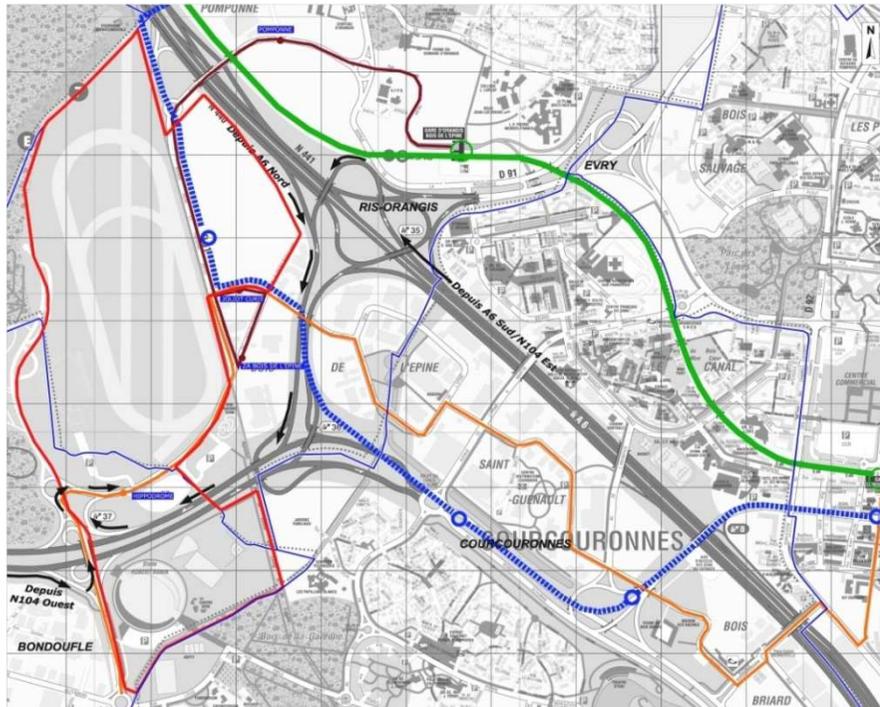
Filières	Caractéristiques	Grands Projets
Les biotechnologies	70 entreprises (plus de 2 000 salariés) et 20 laboratoires de recherche (CEA, INSERM)	Pôle Medicen, Genopole®
Les technologies de l'information et de la communication	~ 250 PME, 3 grands donneurs d'ordre (Thalès, Alcatel, Sagem Communication) et 2 écoles (Télécom, ENS)	Pôle Systematic, Pôle Cap Digital
Les éco-activités	~ 50 entreprises (traitement de l'eau, traitement des déchets, énergie)	Programme Ville Durable
La logistique	Plus de 4000 salariés en 2010 (+21% depuis 2007)	Port d'Evry
Le secteur public	Premier employeur d'Essonne et de la CAECE, 18% des effectifs	Nouveau Centre Hospitalier Sud Francilien

Le territoire est fortement marqué par l'innovation et au carrefour des principales filières d'avenir françaises représentées au travers du Grand Paris

Le site de 133 ha est déjà dimensionné pour l'accueil d'un équipement majeur à la hauteur de l'ambition de la FFR

1

Un site de 133 ha permettant d'envisager tous les scénarii de développement



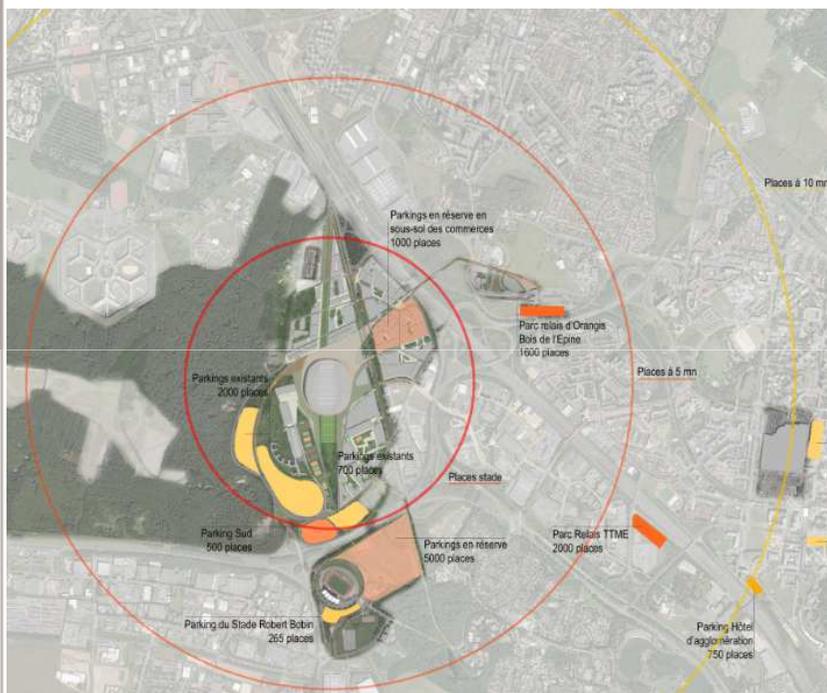
-  Limites de communes
-  Périmètre de candidature
-  Liaison Tram-Train Massy-Evry (Horizon 2017)
Evry/Courcouronnes centre à Croizat = 5min30
Massy Palaiseau à Croizat = 26min45
Fréquence : HP=15min HC=10min
Voyageurs : 27600 par jour
-  Stations Tram-Train Massy-Evry (Horizon 2017)

-  RER D
Gare de Lyon à Orangis/Bols de l'Épine = 26min
Gare de Lyon à Evry/Courcouronnes centre = 29min
Amplitude : 5h à 1h (cars de 1h20 à 2h20)
Fréquence : HP=15min HC=30min
-  Gares RER

- Une **desserte exceptionnelle** déjà dimensionnée pour les flux liés aux événements du stade :
 - En véhicules (A6, francilienne desservant le site, liaisons rapides avec l'A10, A5) : une capacité suffisante pour accueillir le flux de véhicules, des bretelles d'autoroutes préexistantes
 - En transport en commun : gare RER D d'Orangis Bois de l'Épine (moins d'un km à vol d'oiseau), Tzen, station tram-train Massy Evry en complément à horizon 2017
- Une **absence de servitude** sur le site
- Un **site vert à l'intersection de deux trames vertes** : des espaces boisés offrant un décor naturel et une mise en valeur de l'espace aménagé
- Une **qualité des sols** liée à la présence antérieure de l'hippodrome, des boisements et des cultures :
 - Le sol du site n'a jamais été soumis à des pollutions
 - Une nappe à 5 m sous le niveau du sol en moyenne
 - Un sous-sol composé de sables et grès de Fontainebleau pouvant servir d'appui aux fondations des ouvrages en superstructure
- Une **volonté de reconversion** de l'hippodrome en « site à vocation de loisirs et de détente » (PLU Ris Orangis 2007)

Le site combine 39 ha dédiés au projet du stade et 47 ha de surface nette valorisable de qualité

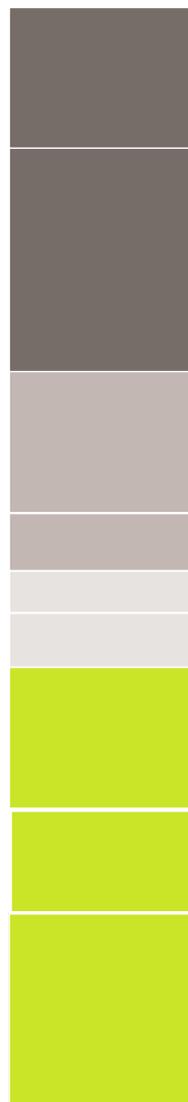
1



133 ha



47 ha de surfaces nettes à réhabiliter ou construire



Stade : 15 ha
 (* plus une surface additionnelle à discuter, située dans le périmètre d'aménagement, tel qu'indiqué dans le protocole d'accord)

Stationnement en surface de proximité (7 000 places) : 24 ha

Espaces boisés ou non construits : 17 ha

Voierie, voies / chemins : 6,5 ha

Stade Bobin : 4,7 ha

Bâtiment hippodrome : 6,5 ha

Emprises Axa : 16,5 ha

Emprises Nord du site : 12 ha

Emprises est-ouest et sud du site : 26,5 ha

Fonctionnement du stade : 39 ha

Aménagement de confort : 23,5 ha

A réhabiliter : 11,2 ha

Constructible : 55 ha bruts, soit 47 ha nets

La FFR et la CAECE veulent construire un projet commun

1

Un enjeu pour le territoire

- Un site parfaitement intégré dans le **cône sud de l'innovation** et positionnant l'agglomération comme **moteur de l'aire métropolitaine**
- Un **site intégré dans le développement du Grand Paris**, au sud de l'Ile-de-France
- Des perspectives répondant à des **enjeux clés du territoire** :
 - Développement de l'emploi
 - Utilité sociale en proposant des services à la population
- L'opportunité d'une **requalification prestigieuse** du site de l'hippodrome

Un enjeu pour l'organisation de compétitions internationales

- Un site exceptionnel pour accueillir de **grands événements sportifs** (Championnats du monde, Jeux Olympiques, ...) contribuant au rayonnement de la France dans le monde
- Le **développement d'un pôle sportif et para-sportif** (formation, suivi médical, ...) au sud de Paris, inexistant actuellement mais dont le besoin se fait expressément ressentir

Un enjeu pour la FFR

- Un site dont **l'image colle aux valeurs de la FFR** en termes de solidarité, d'échanges, de partage, de respect de l'adversaire et de convivialité
- Une possibilité de **contribuer au développement du rugby pour tous**
- Une opportunité de favoriser le développement de l'activité physique et sportive et de l'amélioration de la performance
- Une capacité à **développer de nouveaux concepts ambitieux** tant sur le site qu'aux alentours en termes de lieu de vie, de commerces, d'hôtellerie...
- Une **volonté de porter vers la modernité et la professionnalisation** en restant fidèle à la tradition

Un projet « gagnant- gagnant » pour le territoire et la FFR



2. Le Grand Stade FFR : un effet d'accélération significatif pour le développement du territoire

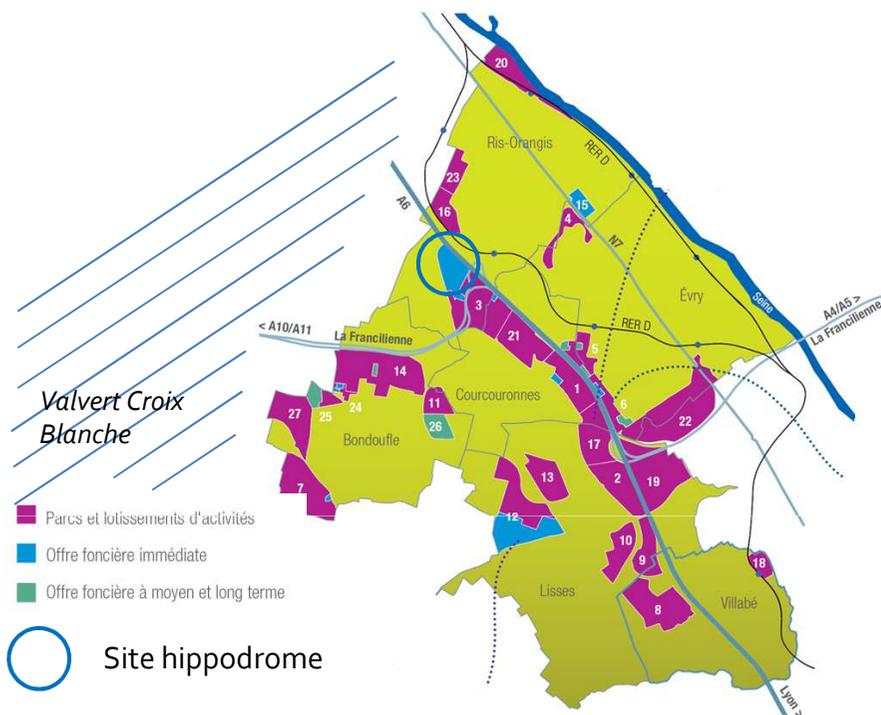


Dynamique & Potentiels

Les dynamiques de marché sont différenciées

2

Segment	Offre	Demande	Opportunité
Immobilier tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Un moteur tertiaire limité dans un environnement concurrentiel • Un parc globalement vieillissant 	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 11.000 m² placés annuellement • Une demande tirée par des entreprises de taille moyenne, le secteur public 	<p>Destination de complément pour renouveler l'offre existante</p>
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre commerciale importante mais un potentiel de consommation élevé • Une évasion commerciale moyenne de 15 % 	<ul style="list-style-type: none"> • En 2010, environ 100 000 m² de surfaces commerciales nouvelles autorisées (sur le département). 	<p>Une desserte exceptionnelle et une très bonne visibilité, intéressante pour nouveaux entrants</p>
Hôtellerie & Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre hôtelière stable et importante d'environ 11 hôtels et 3 résidences hôtelières à l'échelle de l'agglomération avec 1 202 chambres, orientée bas prix 	<ul style="list-style-type: none"> • Séjours courte durée • Une attente pour une clientèle plus touristique, plus familiale, plus haut de gamme pour développer les marges 	<p>Potentiel de développement d'une offre de standing accompagnant le tourisme de loisirs</p>
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre importante mais plutôt positionnée sur la restauration rapide 	<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation moyenne en restauration forte sur le département du fait de l'éloignement travail - domicile 	<p>Une activité à envisager en réponse à la demande du public du site</p>
Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre importante d'équipements sportifs • ... mais des activités sous-représentées... • Et une offre loisirs faible 	<ul style="list-style-type: none"> • Des attentes en termes d'équipements liés aux nouvelles pratiques sportives : sports de loisirs, sports de nature, sports non encadrés 	<p>Un potentiel pour une offre de loisirs, notamment familiale cohérente avec l'activité du stade</p>



Parcs d'activités

- | | |
|--|---|
| 1// Bois Briard (1,1 hectare cessible) | 12// Léonard de Vinci (35 hectares cessibles) |
| 2// Bois Chaland | 13// Les Malines |
| 3// Bois de l'Épine (18,7 hectares cessibles) | 14// La Marinière (1,5 hectare à moyen terme) |
| 4// Bois Sauvage / Bois Guillaume | 15// Les Meulières (4,6 hectares cessibles) |
| 5// Centre Urbain (32 083 m ² SHON à moyen terme) | 16// L'Orme Pomponne |
| 6// Les Aunettes (6 044 m ² de SHON immédiatement cessibles et 3 518 m ² SHON à moyen terme) | 17// La Petite Montagne |
| 7// Les Bordes (0,53 hectare cessible) | 18// La Petite Nacelle |
| 8// Les Brateaux | 19// La Remise |
| 9// Le Clos aux Pois | 20// Les Rives de Seine |
| 10// L'Églantier | 21// Saint-Guénault |
| 11// La Grande Brèche | 22// SNECMA-Genopole® |
| | 23// Les Terres Saint-Lazare |

L'offre

- Un **moteur tertiaire limité** au regard de la concurrence du nord du département (Massy, Orly) mieux desservi et plus proche de Paris.
- En volume : environ 940 ha de parcs d'activité / **680 000 m² de bureaux** (yc public / universités) ; une concentration dans le centre de l'agglomération d'Evry
- Un **parc tertiaire globalement vieillissant**, pour l'essentiel construit au rythme de la ville nouvelle dans les années 70 à 80

La demande, les prix

- Environ **11.000 m² placés** annuellement (sur 2008 et 2010) pour des surfaces moyennes faibles (76 % pour moins de 300 m²)
- Des niveaux de prix dans une **fourchette basse en IDF** pour des investisseurs : 160 € m² / an de loyer seconde main
- Une demande **tirée par des entreprises de taille moyenne, le secteur public**

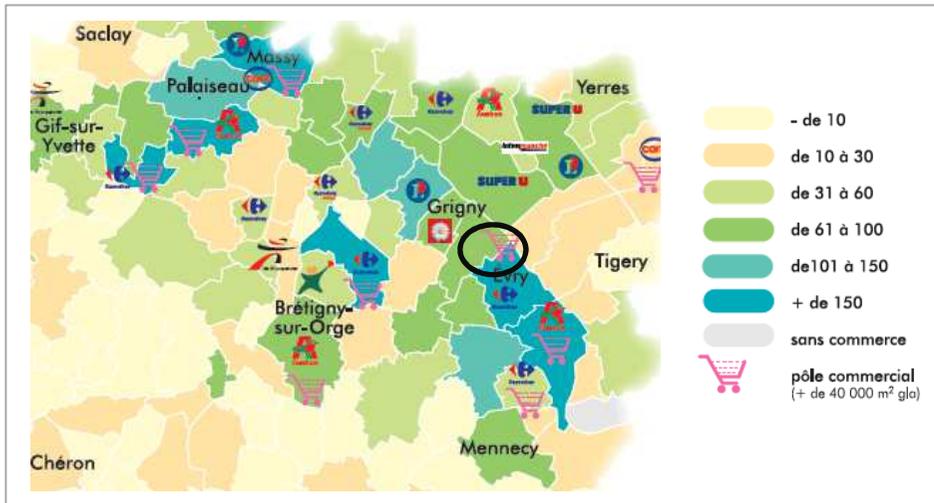
Opportunité pour le site

- Un site bien desservi par la route mais aujourd'hui pas assez proche d'une station de RER / métro ; une **opportunité avec la desserte tram / train Evry-Massy à horizon 2017**
- Une activité de complément en **renouvellement de l'offre existante ou positionnée sur une filière spécifique**

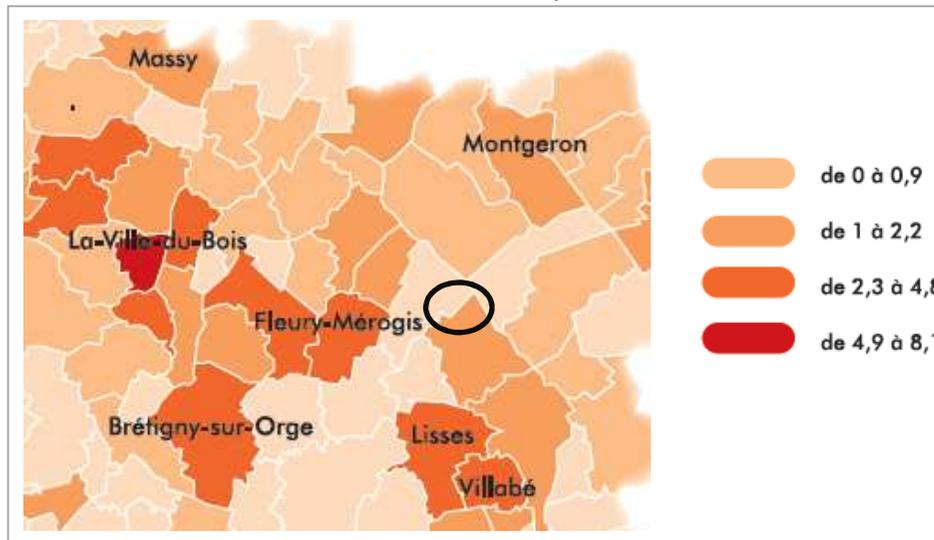
L'immobilier commercial est tiré par une consommation importante

2

Nombre de commerces sur le département



Densité commerciale par habitant



Offre commerciale, potentiel de consommation

- Une **offre commerciale importante** à l'échelle de l'agglomération avec notamment Evry II, récemment rénové et au cœur du centre-ville d'Evry
- Des **projets nouveaux ou récents** : Croix Blanche, Villabé, ... mais une partie importante de l'offre sur des concepts anciens
- Un **potentiel de consommation sur le département important** avec consommation moyenne très supérieure à la moyenne nationale (+ **31 %**), notamment sur les services, la restauration, l'équipement de la personne
- Malgré tout, une **évasion commerciale relativement forte**, en moyenne à 15 % (soit 1,6 Milliard d'€) et plus marquée encore sur la culture / loisir (30 %) notamment sur Carré Sénart

Le marché immobilier 'Commerces'

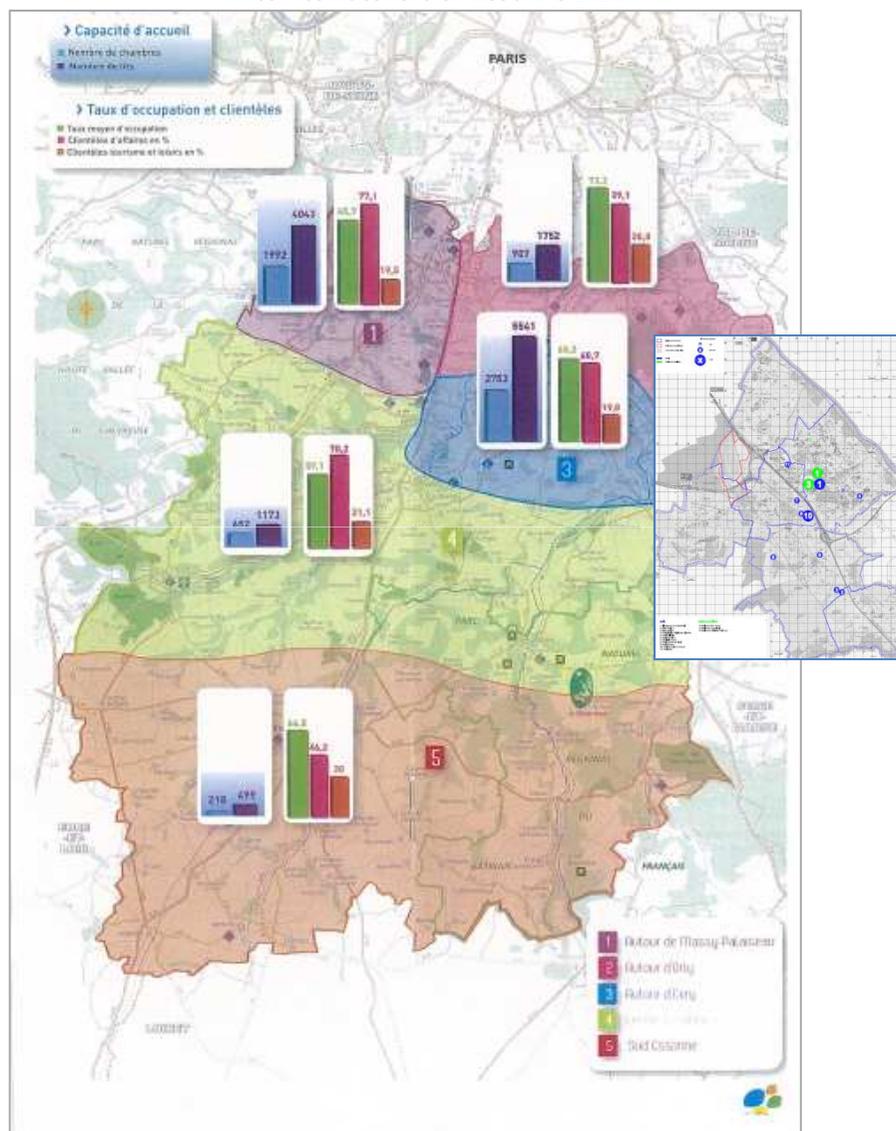
- En 2010, environ **100 000 m²** de surfaces commerciales **nouvelles** autorisées (sur le département).

Opportunité pour le site

- Une desserte exceptionnelle et une visibilité qui font du site une **destination privilégiée pour des destinations commerciales**, en renouvellement de l'offre existante
- Un **concept spécifique à décliner**
- Un **intérêt pour de nouvelles enseignes**

Source CCI Essonne

Activité hôtelière en Essonne 2010



Source : Comité départemental du Tourisme de l'Essonne

Offre commerciale, potentiel de consommation

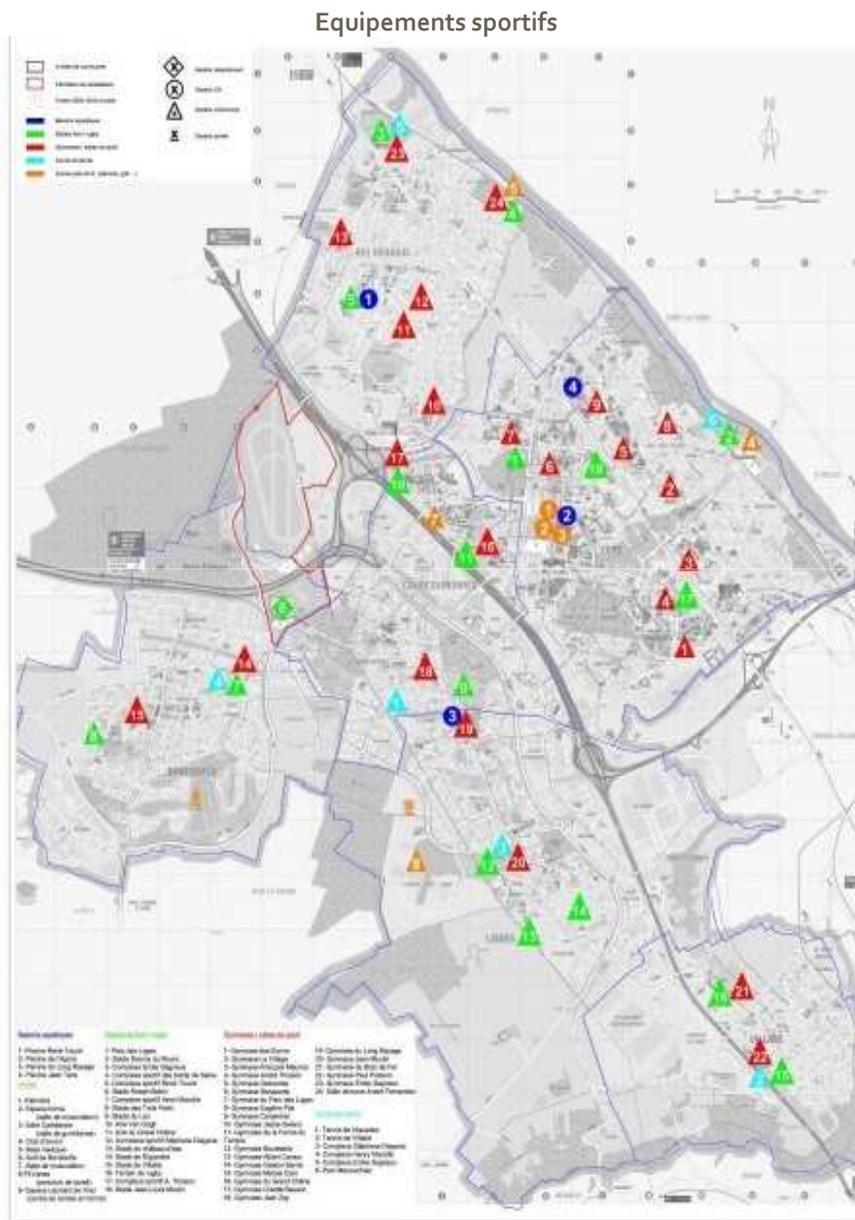
- Une offre hôtelière stable d'environ 11 hôtels et 3 résidences hôtelières à l'échelle de l'agglomération (100 en Essonne) avec 1202 chambres, orientée bas prix à l'échelle de l'agglomération (notamment à Evry)
 - 579 chambres à bas prix
 - 474 chambres 3*
 - 149 chambres 4 *
- Une concurrence des établissements labélisés dans le sud du département : 97 meublés de tourisme, 9 résidences de tourisme, 13 campings
- Un taux d'occupation moyen sur le département de 62.2 % soit 2.5% de plus qu'en 2009 et supérieur aux taux national et francilien

La demande, les prix

- Des séjours essentiellement professionnels (65.9%) puis de tourisme et loisirs (21%)
- Des séjours de courte durée (51% moins de 4 nuits, 32% 4 à 7 nuits, 17% plus de 7 nuits)
- Une attente pour une clientèle plus touristique, plus haut de gamme pour développer les marges

Opportunité pour le site

- Un potentiel de développement d'une offre de standing accompagnant le développement d'un tourisme de loisirs
- Une offre adaptée aux familles ou des « packs événementiels »
- Une opportunité de faire monter en gamme les hôtels du territoire



Offre commerciale, potentiel de consommation

- Une offre importante d'équipements sportifs et d'activités proposées (4 piscines, 8 structures de sports en salle, 22 gymnases, 3 boulodromes, 1 golf, 2 skate park, 1 mur d'escalade)
- ... mais des activités sous-représentées (dojo, centre hippique) ou inexistantes (plongée, squash, tir à l'arc)
- Une offre de loisirs assez faible :
 - Sur le territoire : 4 cinémas communautaires et 1 multiplexe peu fréquentée, un parc de loisirs pour enfants (Koony Park à Bondoufle, 130 000 visiteurs /an), 2 parcours santé, une base nautique...
 - Sur le département : 3 karting, 8 parcs de loisirs pour enfants, 4 accrobranches, 2 parcs de loisirs (~700 000 visiteurs / an)

La demande, les prix

- Des attentes en termes d'équipements liés aux nouvelles pratiques sportives : sports de loisirs, sports de nature, sports non encadrés

Opportunité pour le site

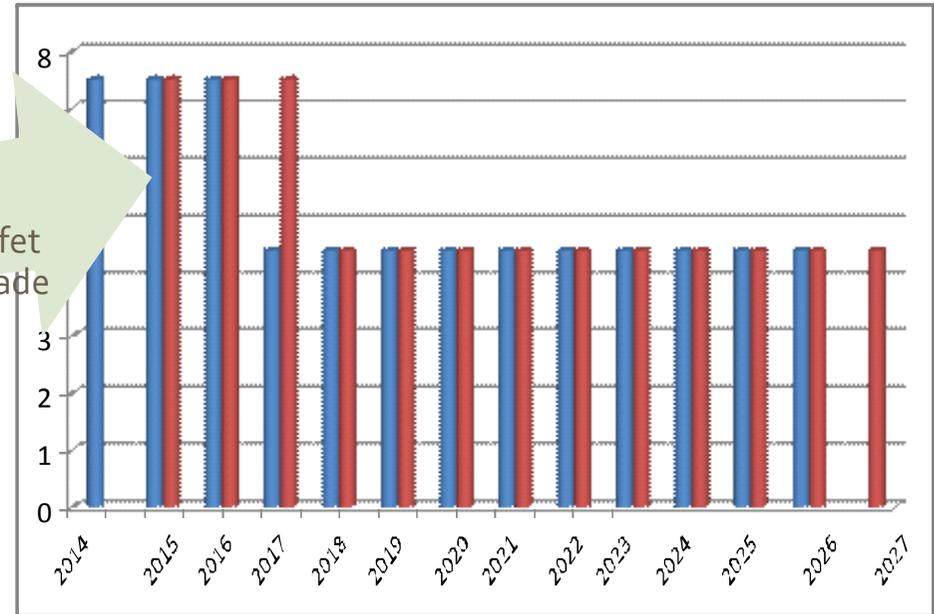
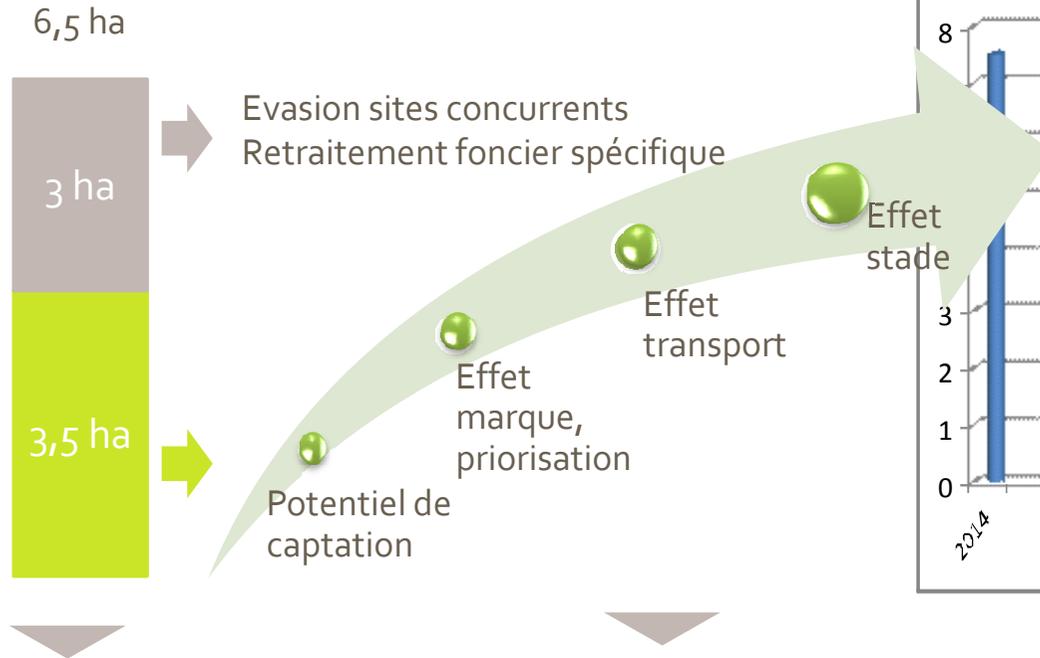
- Un potentiel pour une offre de loisirs, notamment familiale cohérente avec l'activité du stade et qui permettrait une véritable appropriation de l'espace autour du stade

Le rythme de développement envisagé du site est ambitieux et réaliste

2

Caractéristiques & Impacts

Rythme d'aménagement



Taux de captation du foncier économique de 40% sur le site

Facteurs d'accélération de consommation du foncier

Un rythme de 7,5 ha aménagé par an sur les 3^{èmes} années, de 4,5 ha ensuite

15 ha aménagés et construits en 2017
Un aménagement complet sur 15 ans

Ce rythme s'explique au regard de différents facteurs d'accélération

2

Facteurs d'accélération endogènes

Priorisation du développement foncier

- Un site prioritaire de développement
- Une orientation des projets vers le site de l'hippodrome
- Une politique prix raisonnable permettant d'attirer les investisseurs (prime à l'entrée)
- Une élasticité prix et de profit marginal intéressant pour les investisseurs

Un politique commerciale offensive (marque...)

- Une identité pour le site, permettant d'attirer de nouveaux investisseurs – utilisateurs.
- Une politique de commercialisation offensive, tirant parti des avantages concurrentiels du site en terme de desserte et de visibilité
- Des prestations en adéquation avec la marque développée : qualité des aménagements, identité visuelle, politique de commercialisation, services proposés sur la zone : RIE, guichet pour les entreprises, ...

Facteurs d'accélération exogènes

Effet transport

- Une augmentation du trafic sur la zone, avec une station en entrée de site
- Un attrait renforcé notamment pour les activités tertiaire et commerces
- En corolaire, une augmentation de l'attrait pour les investisseurs : potentiel de relocation sécurisé, impact à la hausse sur les valeurs locatives

Effet stade

- Nouveaux besoins à servir : restauration, commerces, hébergement :
- Attractivité vis-à-vis de certains investisseurs – utilisateurs liés à l'image du stade et à la qualité des aménagements (une signature haut de gamme)
- En corollaire, une augmentation prévisible des valeurs locatives : un attrait renforcé dans un optique d'investissement immobilier

Le site offre un bon potentiel de captation, renforcé par des choix politiques clairs et l'attrait d'équipements



- Sur les 3^{èmes} années : $7,5 = 2 \text{ à } 2,5$ le potentiel de captation du site
- Ensuite : $4,5 = 1,5$ le potentiel de captation du site

Généralement, les stades constituent un réel facteur d'accélération pour l'aménagement d'un territoire

2

Les grands stades constituent un outil d'aménagement du territoire

- Un stade est un **équipement structurant qui dynamise et redessine certaines zones urbaines ou périurbaines**. Ce fut le cas de Bercy suite à la construction du Palais Omnisports en 1984. C'est un équipement qui **permet aussi le rééquilibrage de certains territoires**.
- L'approche moderne de stades conçus comme lieux de vie, grâce au développement d'activités commerciales et de loisirs au sein et/ou autour de l'équipement, s'inscrit totalement dans cette logique.

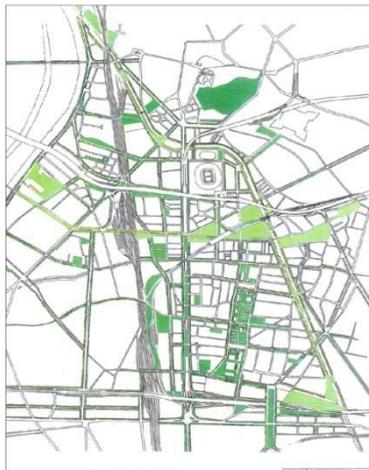
L'existence d'un stade permet d'accélérer le rythme de consommation du foncier (économique, commerce...) avec un effet de levier de 2 à 3

Retour d'expérience sur le Stade de France sur Saint Denis : 10 ans pour aménager en bureaux le site

Quartier de la Plaine avant le stade de France



Quartier de la Plaine après le stade de France



- Point de départ : la création d'un stade sur une zone « nue »
- Après l'organisation de la coupe du monde en 1998, le « Stade de France » est devenu l'un des moteurs de la promotion de la ville de Saint-Denis, et plus spécifiquement un argument de vente des promoteurs venant s'implanter sur le quartier de la Plaine Saint-Denis
 - Un effet crédibilisant pour Saint-Denis et l'affirmation d'une nouvelle image
 - Une dynamique au niveau des réseaux de transport qui a favorisé la desserte de la ville
 - L'émergence d'un pôle tertiaire symbolisé par un nouveau quartier d'affaires (177 000 m² de bureaux pour 10 000 emplois) sur une zone de 18 hectares

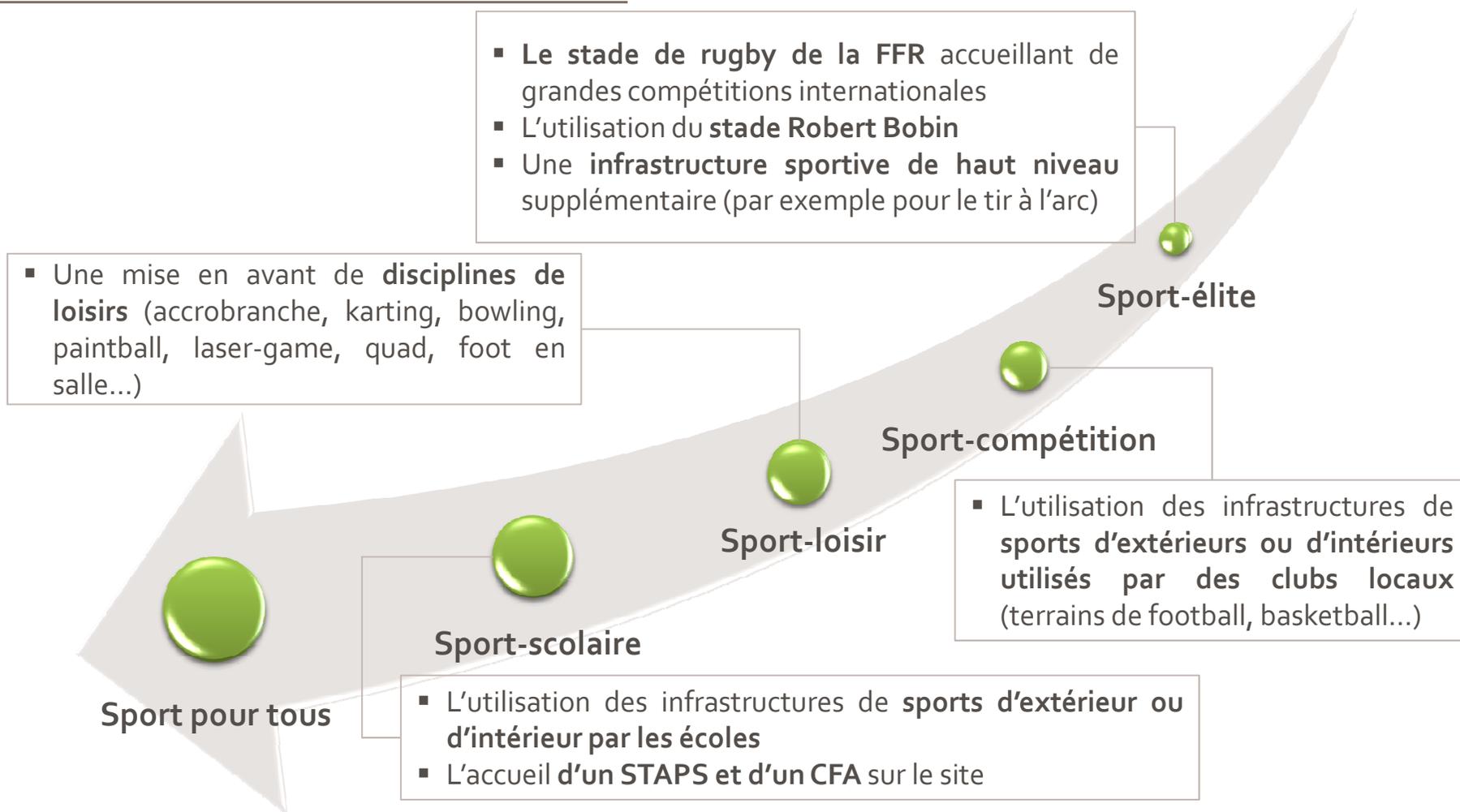
3. Un stade de rugby au cœur d'une dynamique territoriale dédiée aux métiers et aux acteurs du sport

- Une vitrine de l'excellence et de l'innovation pour les activités et les métiers liés à l'économie du sport en France
- Un village populaire, convivial, et familial tourné vers les loisirs, la nature et le bien-être
- Une opportunité pour les acteurs économiques et les territoires voisins de partager cette ambition commune de développement

Vision & Positionnement



1. Le projet concernera toutes les disciplines et toutes les pratiques sportives 3



Un développement des nouvelles pratiques sportives (encadrées et non encadrées) facilité au sein de cet écrin de verdure

1. Le projet pourra intégrer le sport dans toutes ses composantes

3

Les différentes dimensions du sport

Sport & Spectacle

- « Concerne le sport médiatisé (TV, presse, radio, Internet) et « scénarisé »

Sport & Nature

- « Concerne les nouvelles pratiques de plein air et l'intégration du développement durable dans les projets mis en place »

Sport & Loisirs

- « Concerne le sport sous la dimension du divertissement et mettant en avant la notion de plaisir, de récréation et d'épanouissement »

Sport & Santé / bien-être

- « Concerne le sport en tant qu'activité de remise en forme et de maintien en bonnes conditions physiques et mentales »

- Un **stade multimodal** pour des événements sportifs (matches) et culturels (concerts) ou événementiels (salons, congrès...)

- Des **activités de nature** : quad, cheval, accrobranche, paintball...

- Des **activités de loisirs** : shopping, cinéma, bowling, laser game...

- Un **équipement d'envergure permettant d'attirer des visiteurs tout au long de l'année au-delà du stade** : sur le thème de la nature (zoo...) ou des loisirs (parc d'attraction)

- Un **centre de rééducation / de médecine du sport**
- Un **laboratoire** autour de la Science du Vivant et de l'amélioration de la performance
- Des infrastructures de remise en forme : **thalasso, spa, hammam, sauna...**

2. Le projet pourra rassembler l'ensemble des métiers et des acteurs de l'économie du sport

3

Le marché du Sport est estimé à 30 Md €... mais n'est pas structuré comme une filière à part entière

Fédérations : un écrin admirable permettant l'accueil des sièges des fédérations olympiques et non-olympiques intéressées

Enseignement supérieur & laboratoires de recherche :

- Un savoir-faire unique faisant le lien entre sport et santé (Génopôle)
- Un lien fort avec l'enseignement supérieur ; STAPS, CFA du Sport

Sponsors & Partenaires : des bureaux d'entreprises ou d'activités pour les partenaires du rugby et du sport plus largement (banques, assurances, distributeurs, industries agro-alimentaires...)



Médias : l'intégration des médias (presse, TV, Internet), vecteurs d'image de notoriété du sport

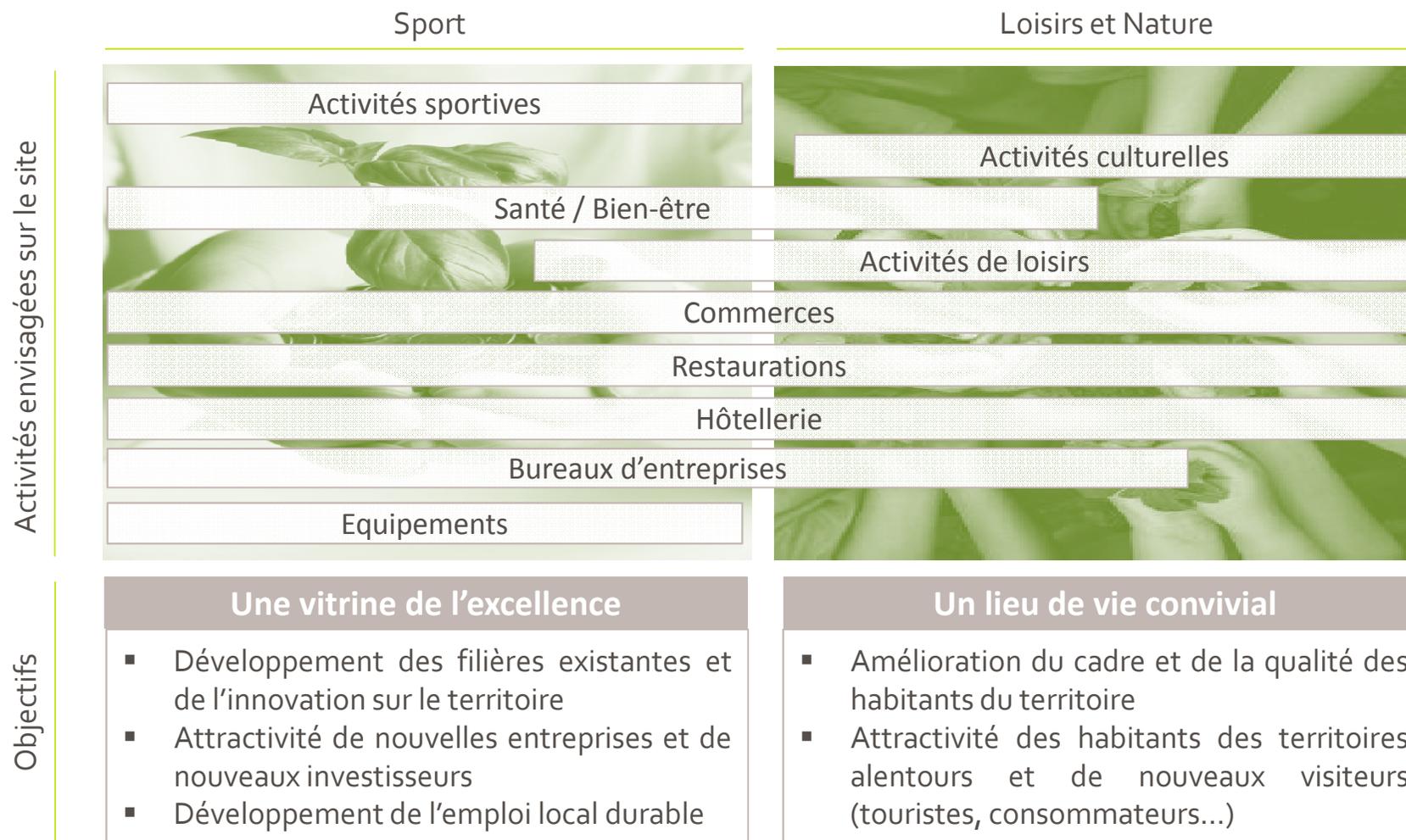
Équipementiers & Distributeurs :

- De nouveaux concepts de distribution à inventer
- Des univers dédiés au sport conjuguant consommation et tests pratiques
- Une vitrine internationale des produits sportifs

Marchands de droits : l'association avec les gestionnaires ayant des expertises dans la valorisation, le marketing et la mise en marché

3. Le village populaire et convivial sera tourné vers les loisirs, la nature et le bien-être

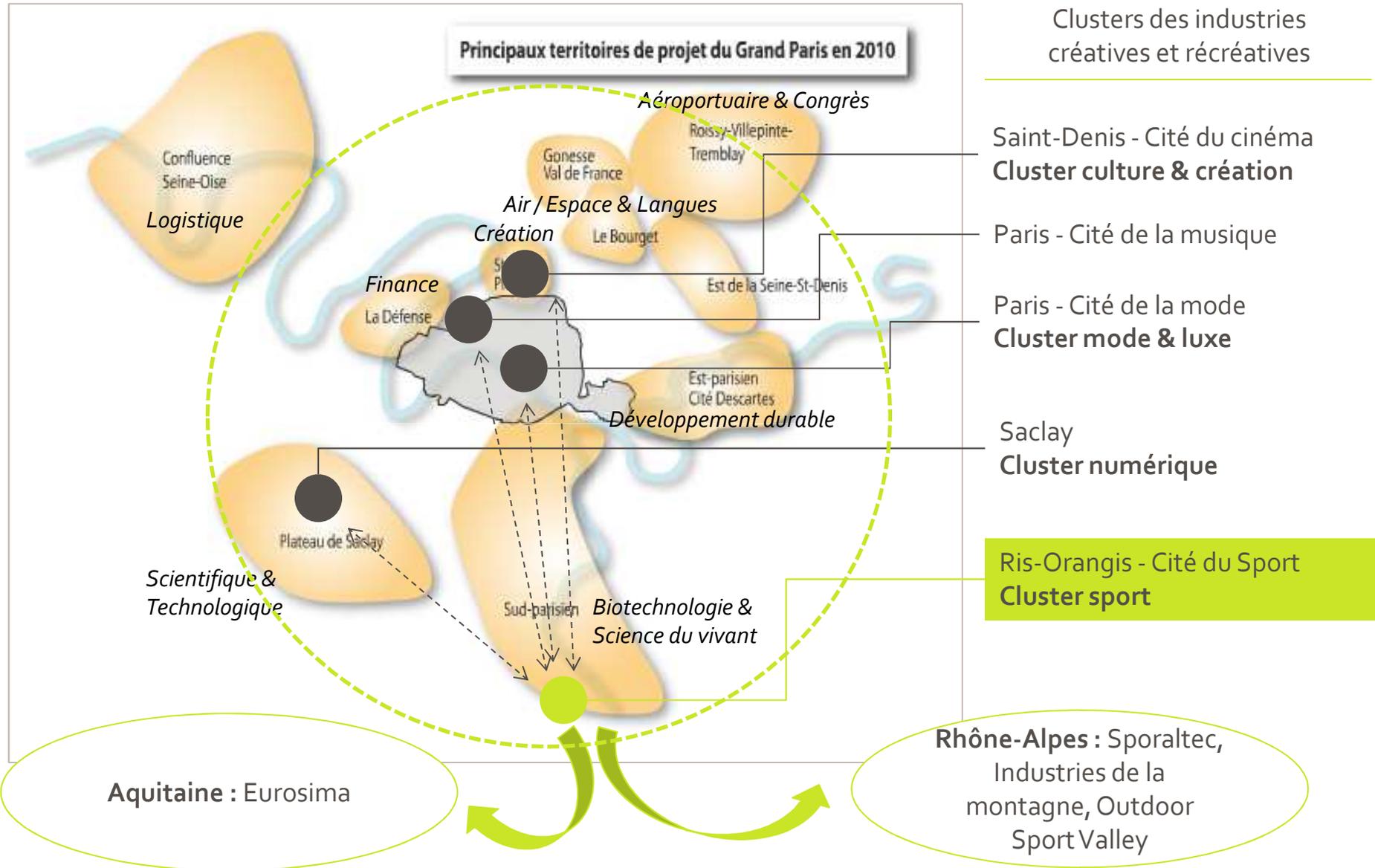
3



Le développement du site s'inscrit parfaitement dans le **projet métropolitain** : faire de l'agglomération un **moteur de l'aire métropolitaine**,

4. Le lieu a vocation à être ouvert et partagé avec les territoires voisins et ses partenaires

3





4. Une proposition de programmation et d'aménagement
répondant au positionnement et aux besoins du
territoire



Programmation & Aménagement

Les activités associées aux stades sont sensiblement identiques

4

	Surface du projet	Surface du stade	Surface parkings	Répartition de l'utilisation du restant des surfaces									
				Hébergement	Tertiaire	Equipements publics	Sport	Culture	Commerce	Restauration	Bien être	Loisir	Autres surfaces (dont voirie)
Millenium Stadium^{(1) (2)} 74 500 places	19,6 ha	10,6 ha 54,1%	0 ha 0%	0,5 ha 2,6%		2 ha 10,2%		0,4 ha 2%	1 ha 5,1%	1,5 ha 7,7%			3,6 ha (voirie) 18,4%
University of Phoenix Stadium⁽¹⁾ 63 400 places	66,8 ha	11 ha 16,5%	22 ha 32,9%	2 ha 3%			5,2 ha 7,8%	1 ha 1,5%	5 ha 7,5%	2 ha 3%		1 ha 1,5%	17,6 ha (11,3 ha de parcs et 6,3 ha de voirie) 26,3%
Dallas cowboys stadium 80 000 places	54,6 ha	12 ha 22%	17 ha 31,1%	1 ha 1,8%	1,4 ha 2,6%			0,4 ha 0,7%	8 ha 14,7%	1,5 ha 2,7%			13,3 ha (voirie et résidences) 24,4%
Reliant Park⁽³⁾ 71 500 places	141 ha	18 ha 12,8%	56,7 ha 40,2%	4 ha 2,8%	13 ha 9,2%	0,4 ha 0,3%	7,2 ha 5,1%	0,7 ha 0,5%	2 ha 1,4%	3 ha 2,1%	1 ha 0,7%	2 ha 1,4%	33 ha (14 ha de résidences et 19 ha de voirie) 23,4%
OL Land 58 000 places	50 ha	11 ha 22%	9 ha 18%	4 ha 8%	1 ha 2%		10 ha 20%			1 ha 2%		2 ha 4%	12 ha (voirie et aménagement) 24%

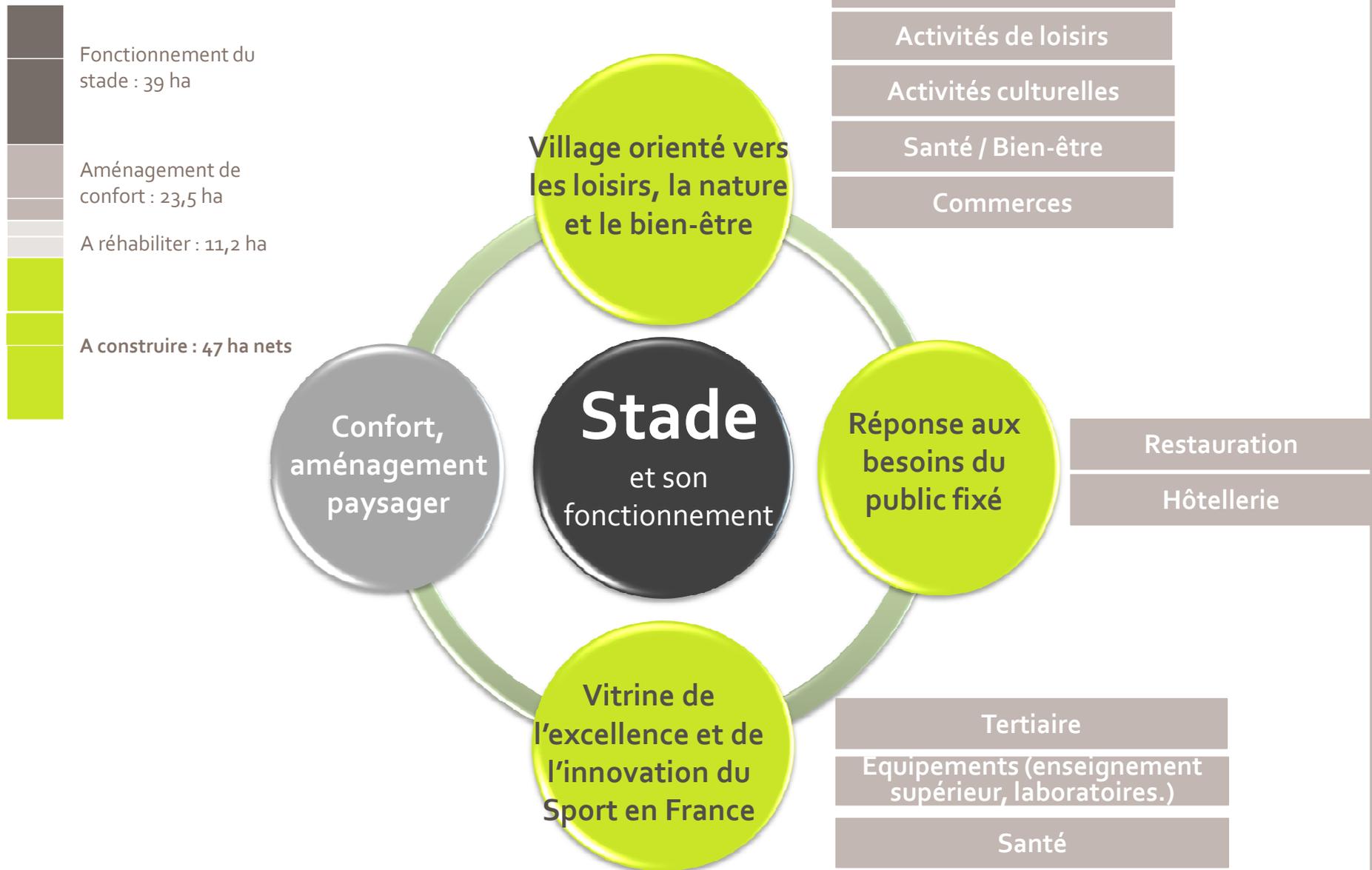
(1) Certaines données pour ces stades sont réalisées à base d'estimations sur plans

(2) Le Millenium Stadium de Cardiff est le seul des 5 stades présentés ci-dessus à avoir une localisation urbaine

(3) La zone de Reliant Park abrite le Reliant stadium mais également le Reliant Center, le Reliant Arena et l'Astrodome

Une proposition de grandes activités cohérente avec le positionnement et les besoins du territoire

4



Le positionnement envisagé autour du sport a donc un impact réel sur les activités envisagées pour donner du sens

4

Activités sportives

- En indoor : squash, foot en salle, tir à l'arc, basket...
- En outdoor : tennis, skate park, terrain de football / rugby..

Activités de loisirs

- En indoor : bowling, laser game, cinéma, complexe multi-loisirs, mur d'escalade...
- En outdoor : accrobranches, parcours aventure, parcours forme, paintball, quad, parc / zoo, parc ludique d'activités / parc d'attraction (sur le thème du sport)

Activités culturelles

- Galeries, musées, parc culturel,...

Santé / Bien-être

- Remise en forme : thalasso, spa, hammam, sauna....
- Santé : centre de rééducation, remise en forme....

Commerces

- Centre thématique autour du sport : distributeur généraliste, marques textiles, fabricant de matériel, grands équipements...
- Des logiques commerciales pour les nouveaux entrants et sur des destinations à forte évocation commerciale

Restauration

- Snacking, restauration

Hôtellerie

- Hôtellerie 1/2 étoiles, 3/4 étoiles, hébergement bungalow (proximité parc thématique)

Tertiaire

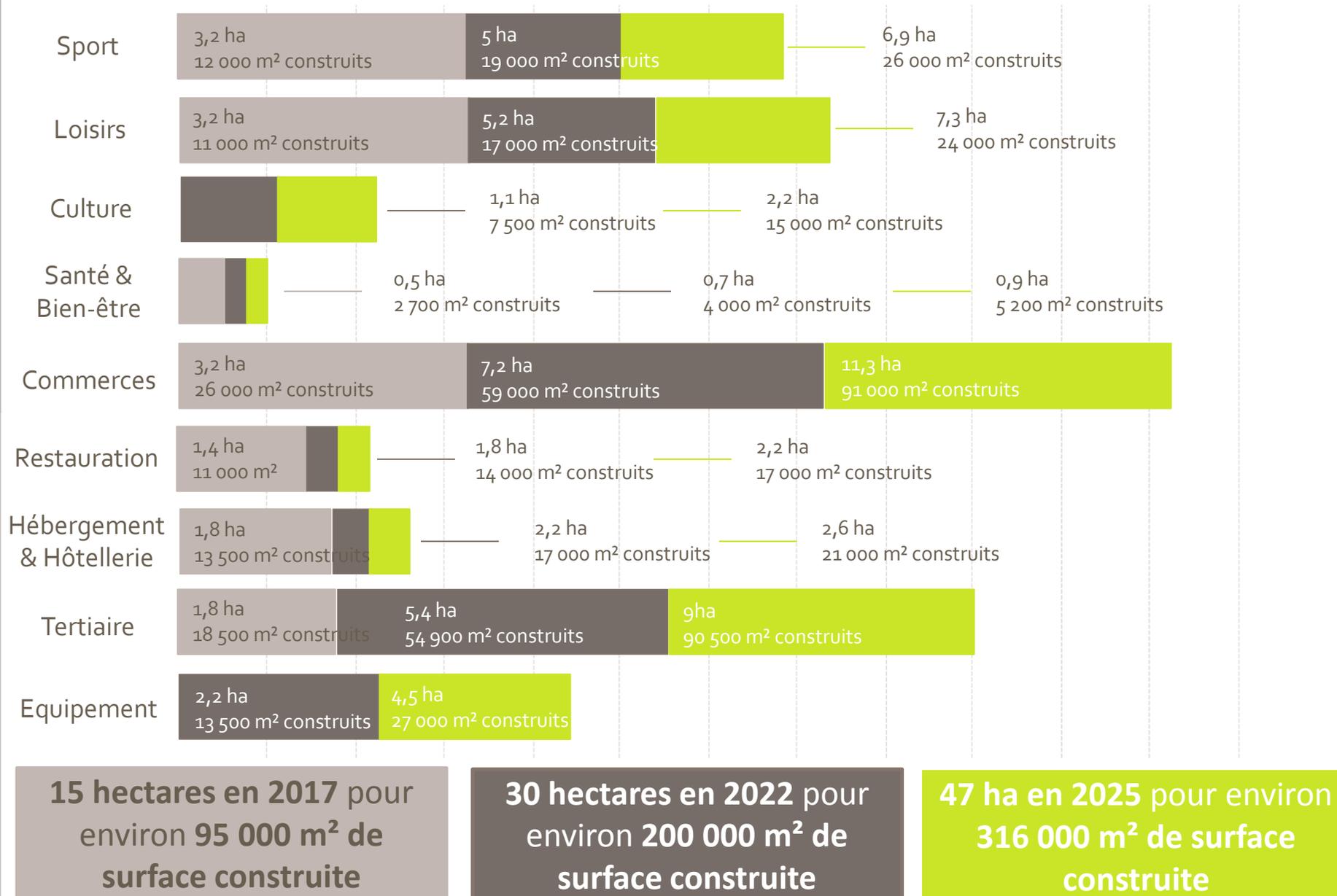
- Bureaux, locaux ou établissements dédiés aux acteurs du sport
- Offre de renouvellement du parc existant

Equipements

- Enseignement supérieur : CFA gestion du sport, STAPS, centre de formation / de stage lié à la pratique sportive
- Laboratoires de recherche (public et/ou privé) faisant le lien entre santé et sport

Les hypothèses de programmation proposées sont réalistes et sous tendent à la valorisation

4



Le site est ainsi un lieu de vie naturel en continu la journée et la soirée, en semaine ou le week end

4

La méthode pour estimer la fréquentation liée à la programmation « hors stade »

- La fréquentation, liée à la programmation des activités « hors stade », est estimée d'une part à partir de l'évaluation des impacts du projet (création d'emploi), et d'éléments de benchmark des activités les plus attractives (pour éviter les doublons)

	Journée	Soirée
Emplois	<ul style="list-style-type: none">Plus de 7 000 emplois permanents sur le site dans le commerce, les loisirs, le sport...... dont 50% dans le tertiaire soit 3 500 personnes présentes sur le site, clients réguliers des restaurants.	<ul style="list-style-type: none">Près de 800 emplois en soirée
Attractivité	<ul style="list-style-type: none">Une activité motrice : le commerce (91 000 m²) permettant d'attirer 10 à 15 millions de fréquentation annuelle, soit 30 000 à 40 000 personnes au quotidien en journéeLes activités de plein air, sportives ou de loisirs, permettent d'attirer plus de 750 000 visiteurs par an, principalement le week end.Enfin, un équipement structurant de loisir (tel qu'un zoo ou un parc d'attraction) peut attirer 1,5 à 2 millions de visiteurs par an	<ul style="list-style-type: none">Une locomotive : le cinéma (plus de 1 500 000 visiteurs par an, les 2/3 en soirée), qui permet d'attirer sur le site plus de 3 000 spectateurs en soiréeLes autres offres de loisirs (bowling, laser game...) sont également génératrices de trafic (~ 1 500 clients en soirée)

Un site vivant tout au long de l'année,
sur lequel un peu moins de 50 000 personnes sont présentes

Des animations tournées autour de la thématique du sport, des loisirs qui renforcent la fréquentation en soirée et week end

4

Principes

- En complément des équipements et activités fixes qui permettent d'assurer une fréquentation en continu, une dynamique d'animation et d'événementiel est également mise en œuvre afin de renforcer l'attrait du site et le « trafic public ».

Une double exigence :

- La programmation est complémentaire et non concurrentielle avec celle envisagée par la FFR dans le stade
- La programmation est organisée autour des thématique du sport et des loisirs.

Pistes d'animations, événements

Activités sportives

- Détente : tournois amateur (tennis, foot, courses ...)
- Encadré / élite : organisation de compétitions, tournois sur des activités sportives (*si non couvertes dans le stade FFR*)
- Ouverture au public des équipements d'élite
- Bilan santé sportive, tests résistance ouverts au grand public

Lieux

- Stade Bobin
- Terrains aménagés en plein air ou couverts

- Laboratoire
- Centre de remise en for²me

Activités de loisirs / culture

Plein air :

- Concerts en période estivale
- Cinéma de plein air, théâtre de plein air
- Opérations portes ouvertes sur les sites outdoor
- Expositions ('art dans la rue')
- Terrasses / guinguette'

Lieux

- Tribune hippodrome
- Parc plein air thématique

- Chemin aqueduc

En intérieur / couvert :

- Cirque
- Concert, expositions
- Animations bien être (spa, thalasso, ..)
- ...

Une répartition des activités et une spatialisation des fonctions permettant d'assurer une continuité de la fréquentation

4

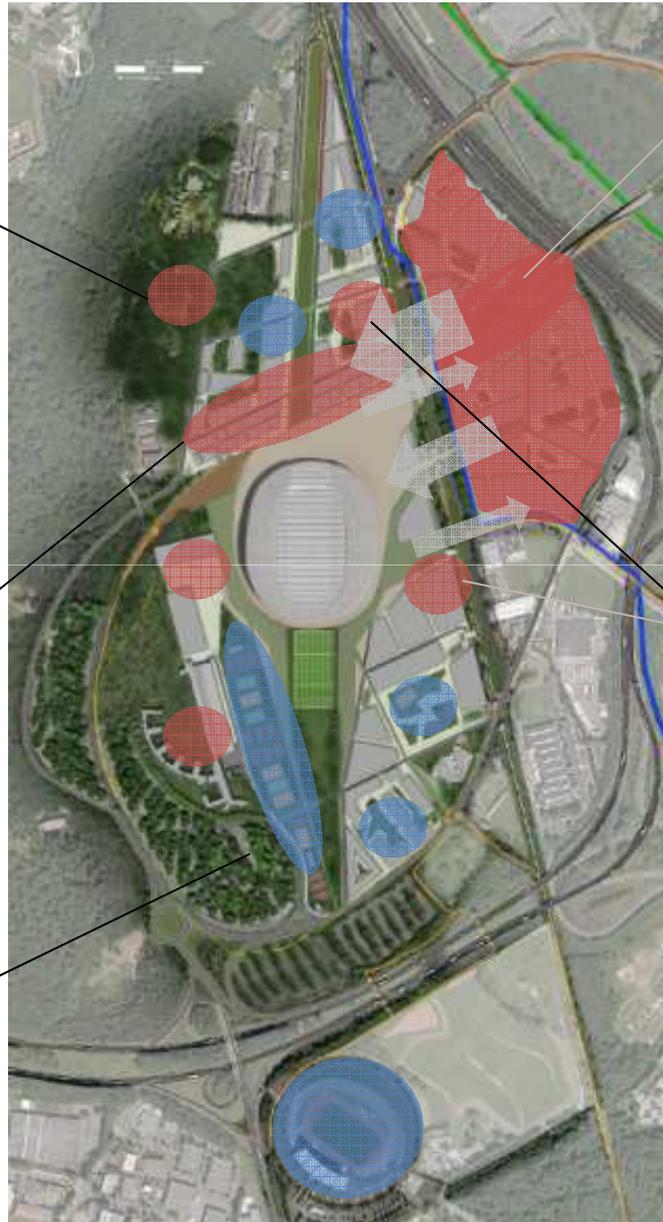
- Parc de loisirs (activités sportives ou de plein air) permettant de fixer le public, notamment le week-end en profitant des espaces extérieurs



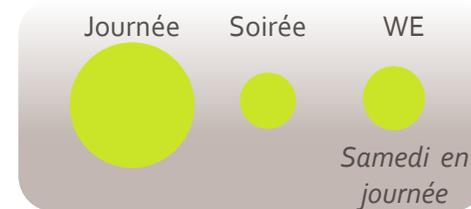
- Concentration des restaurants : fréquentation de l'ordre de 1000 personnes (clients, personnels) midi et soir



- Equipements sportifs : pic de fréquentation de l'ordre de 500 à 1000 personnes



- Zone de fixation du public avec forte concentration des équipements commerciaux et du tertiaire (emplois) : 20 à 30 000 personnes au quotidien

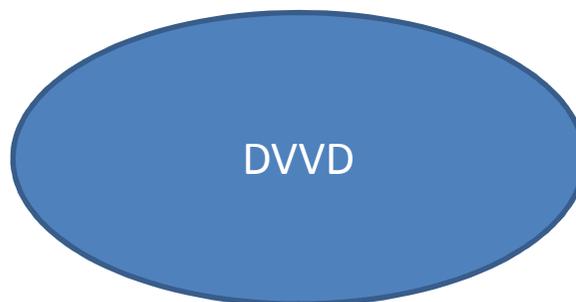


- Offre de loisirs (cinéma, complexe multi-loisirs, bowling, ...) avec une fréquentation plus marquée en soirée et week end, jusqu'à 2000 / 2500 personnes



Intensité de la fréquentation 'en flux de personnes)





L'animation sur le site en journée et soirée

4



Le plan masse du site a été défini



La spatialisation des activités répond à la logique du site et de mise en valeur du stade

4



Légende des fonctions

- Sports :**
 - Terrains de sports extérieurs
 - Médecines du sports / Centre de remise en forme
 - Accrobranche / Escalade extérieur / Skata Park
- Commerces:**
 - Commerces de proximité
 - Equipement de la personne
 - Retail Park
 - Centre thématique
 - Outlet Village
- Restauration :**
 - Snack et restaurant traditionnel
- Loisirs :**
 - Loisirs indoor (complexe multi-activité)
 - Loisirs culturels (Cinéma,...)
 - Loisirs extérieurs (skate-park , Park à thème)
- Tertiaire:**
 - Bureaux d'entreprise
 - Locaux d'activité
- Hébergement :**
 - Hôtelière
 - Bungalow
- Bien-être :**
 - Spa / Thalasso / Hammam
- Equipement Publics :**
 - Pôle d'enseignement privé et Pôle de recherche privé
- Culture :**
 - Galerie d'art et place ext. d'exposition

Une trajectoire d'aménagement est prévue de 2017 à 2025

4

2017



2022



2025



La perspective du site qui évolue de 2017 à 2025

2017



2022

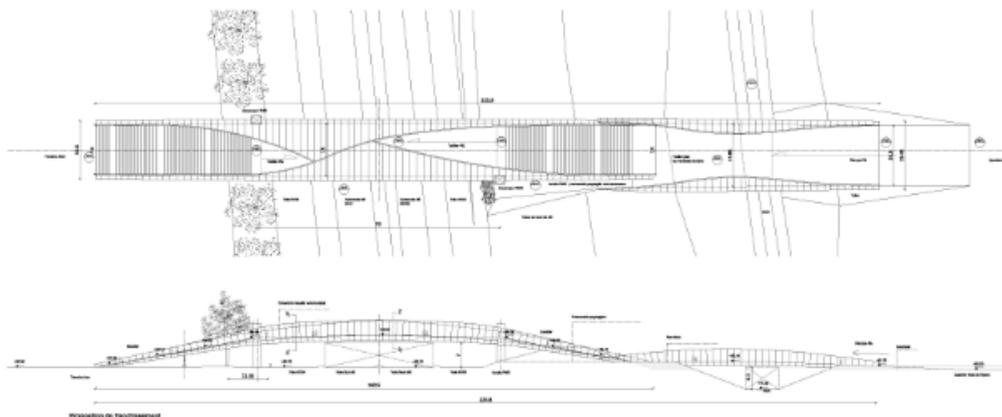


2025



La liaison douce vers la station RER est assurée par une passerelle

4





5. Economie du projet : une valorisation du foncier et des impacts indirects liés au site



Valorisation & Impacts

Les dépenses d'aménagement de l'opération

5

Vue du site



Les principales hypothèses retenues

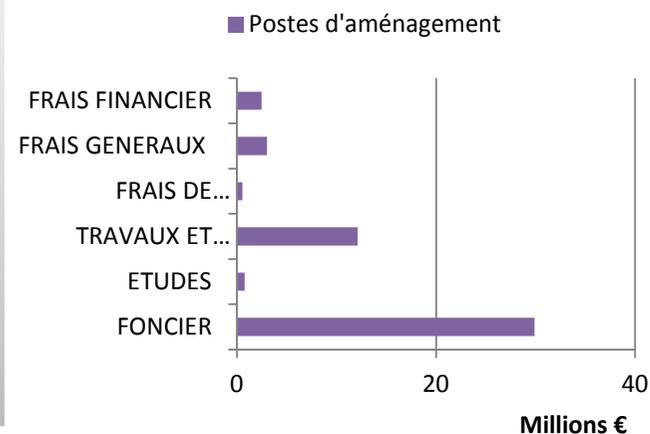
- L'acquisition du foncier France Galop pour 8,5 M€
- L'acquisition du foncier AXA pour 17 M€, soit une hypothèse prudente, correspondant au prix de cession attendu par le propriétaire
- Le coût d'aménagement des équipements hors site est traité isolément

Les montants

M€ HT

• Acquisition du foncier et frais annexes	29,9
• Etudes sur le foncier	0,8
• Travaux et honoraires techniques	12,1
• Frais de commercialisation	0,6
• Frais généraux	3,0
• Frais financiers	2,5
Total	48,9

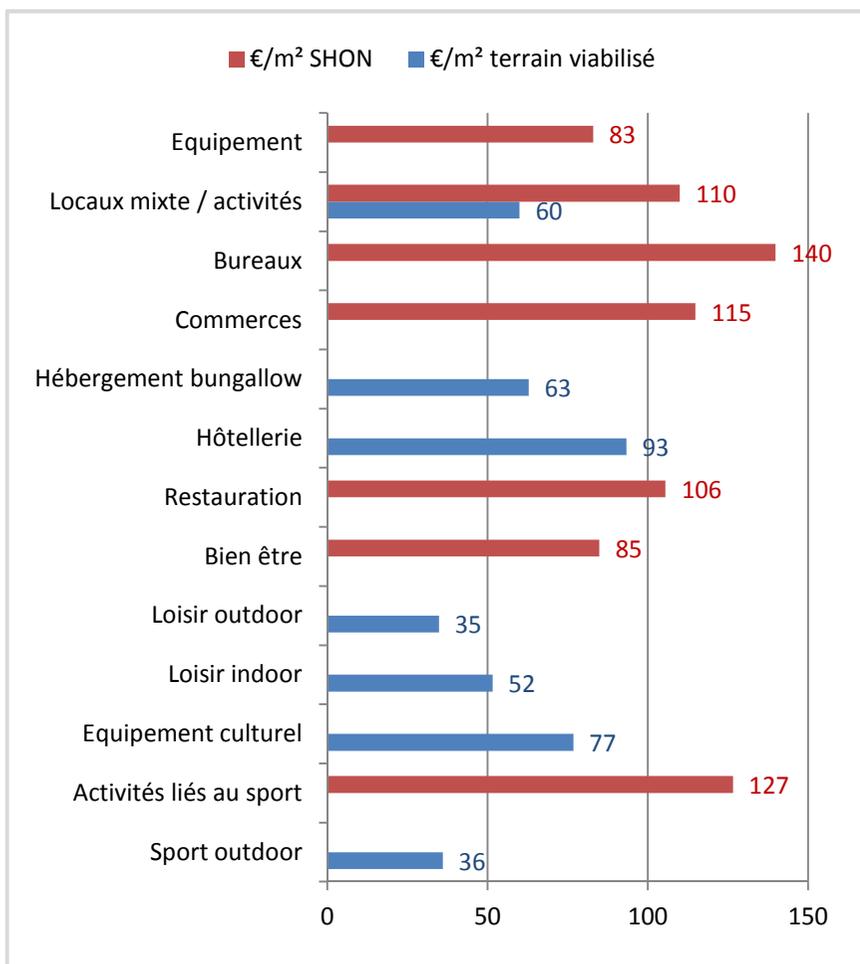
Dépenses d'aménagement



Les recettes foncières de l'opération

5

Hypothèses de recettes foncières par activités et m²



Les recettes foncières

Enveloppe
pour la
program-
mation
neuve

Facial:
38,4 m€
HT*

Actualisé:
36,6 m€
HT**

- Hors recettes du foncier à réhabiliter (6,5ha, ancien bâtiment hippodrome)

**Taux d'indexation à 4%, taux d'inflation à 2% et taux d'actualisation à 5%

Sur la base d'hypothèses prudentielles, l'opération révèle un déficit d'environ 10 M€

5

Rappel des recettes foncières

Enveloppe pour la programmation neuve	Facial: 38,4 m€ HT*	Actualisé: 36,6 m€ HT**
--	----------------------------------	--------------------------------------

Un résultat déficitaire

Bilan de la valorisation foncière neuve	Facial :	Actualisé :
	- 10,5 m€ HT*	NA

Rappel des dépenses d'aménagement

Dépenses d'aménagement	Facial: - 48,9 m€ HT	Actualisé : Non applic. (dépenses d'aménagement non positionnées dans le temps)
-------------------------------	--	---

- Hors recettes du foncier à réhabiliter (6,5ha, ancien bâtiment hippodrome)

**Taux d'indexation à 4%, taux d'inflation à 2% et taux d'actualisation à 5%

Le coût des aménagements hors site a été identifié pour sollicitation des partenaires

5

M € HT

• Aménagement des parkings en surface	21,9
<i>Voiries, ouvrages d'art</i>	
• Création ou élargissement d'ouvrages d'art	37,0
• Elargissement de voiries, création de by-pass et reconfiguration d'insertions pour l'accès à l'A6	7,0
• Elargissement de voiries et reconfiguration d'insertions pour l'accès à la N104	5,0
• Création d'une voie de contournement à l'ouest du grand stade	4,2
• Réaménagement de carrefours (giratoires ou carrefour à feux)	8,8
<i>Liaisons douces</i>	
• Aménagement de liaisons douces paysagées	2,4
<i>Gare transport en commun</i>	
• Réaménagement de la gare Orangis - Bois de l'Epine	30,0
<i>Honoraires, autres</i>	
• 2	19,0
Total	115

Maitrise d'ouvrage privée

Maitrise d'ouvrage publique

La contribution des partenaires est en cours de définition pour financer ces dépenses

Le développement du site a des impacts indirects positifs

5

Une approche en cours pour évaluer les impacts indirects associés au stade

EN COURS

Un benchmark

Etude de 5 grands stades ou équipements :

- Identification de la programmation et des principes d'aménagement
- **Evaluation de l'impact de l'équipement sur la dynamique locale** : création d'emplois, retombées sur le territoire, contribution au PIB, ...

Une approche analytique

Sur la base de la programmation définie sur le site :

- **Calcul de la valeur ajoutée** (calculée sur la base d'un salaire moyen de 26,64 k€ annuel (charges comprises), et d'un ratio de 0,67 de contribution des salaires au PIB - méthode de l'INSEE)
- **Identification de l'impact fiscal** pour les collectivités (TFPB notamment)

Ces impacts indirects contribueront à **renforcer l'intérêt du projet de la FFR et du territoire pour les collectivités** et obtenir les financements associés

6. Ce projet est à co-construire avec la FFR et avec les partenaires institutionnels et économiques qui sont parties-prenantes du projet

Suite à donner

Deux propositions pour la suite de la candidature

Inviter la FFR lors de certains Comités de Pilotage

- Objectif : définir un projet d'ensemble assurant les **synergies entre les activités stade et le hors stade** (positionnement, programmation, aménagement...)



- CAECE
- Mairie de Ris-Orangis
- Mairie de Bondoufle
- Agence pour l'Economie en Essonne
- Conseil Général de l'Essonne
- Université EVE
- Kurt Salmon
- CBRE
- DVVD
- City Linked
- Egis
- Aftrp
- Havas



- FFR
- Prestataires de la FFR

Travailler avec la FFR en mode projet sur des sujets clés



Partenariats

- Identifier les investisseurs potentiels (stade et hors stade) en lien avec le positionnement et la programmation et caler les modalités d'approche

BP & Financement

- Aligner les BP
- Partager les besoins et les stratégies de financement

Architecture

- Travailler le geste architectural du site et de son environnement

...

- ...