

# DÉBAT PUBLIC EUROPACITY

15 MARS AU 13 JUILLET 2016



COORDINATION POUR LA SOLIDARITE DES  
TERRITOIRES D'ÎLE DE FRANCE ET  
CONTRE LE GRAND PARIS - COSTIF



## COORDINATION POUR LA SOLIDARITE DES TERRITOIRES D'ÎLE-DE- FRANCE ET CONTRE LE GRAND PARIS (COSTIF)

Créée le 26 mai 2012, la COSTIF est une coordination qui a pour but de rassembler les mobilisations collectives contre ce projet pharaonique qu'est le Grand Paris et de renforcer leur visibilité, afin de promouvoir un développement équitable et solidaire dans toute l'Île-de-France (ÎdF).

Elle considère que le projet du Grand Paris, qui poursuit la concentration de l'activité et de l'emploi (notamment qualifié) en ÎdF au détriment des autres régions, va renforcer la saturation et la congestion de la région.

### Contacts

<http://costif.parla.fr/nous-contacter/>

## CAHIER D'ACTEUR

### EuropaCity, projet nocif pour l'Île-de-France

#### LE DEBAT PUBLIC, OCCASION DE METTRE EN CAUSE L'OPPORTUNITE DU PROJET

La préface du dossier sur le projet EuropaCity porté par le groupe Auchan (ci-après « Auchan ») indique que « le débat public constitue une opportunité majeure (...) de rencontrer directement le public et de répondre à ses questions. » Comme la lecture de ce dossier soulève de nombreuses interrogations en raison de son degré élevé de généralités, le débat public suscitait de grandes attentes de réponses argumentées. Mais force est de constater qu'à quelques jours de sa fin les interrogations demeurent, confirmant l'opinion négative qu'avait de ce projet la COSTIF. Cette incapacité à bien renseigner le public est d'autant plus choquante qu'Auchan a sollicité et obtenu deux fois de la CNDP un délai supplémentaire pour remettre son dossier.

#### UN PROJET FLOU JUSQU'AU BOUT DU DEBAT PUBLIC

EuropaCity étant un projet avant tout commercial si on se réfère à la répartition des surfaces (250 000 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants), la seule précision qu'Auchan a été capable de donner sur les enseignes est la présence de trois grands magasins, pourtant déjà identifiés dans les premières présentations du projet en 2010 ! En matière culturelle Auchan met en avant deux institutions françaises de renom, Universcience et la Réunion des musées nationaux – Grand Palais, mais il ne s'agit que de partenariats d'étude comme il a été souligné lors de l'atelier du 11 mai 2016 et rien ne dit que ces deux institutions seront finalement opératrices des équipements culturels. Côté transports, l'incertitude plane aussi sur l'objectif crucial de 50% de visiteurs et employés qui se déplaceraient en transports collectifs (dont 46% en transports en commun), déclaration qui peut être qualifiée de pari. Enfin, en matière environnementale et plus précisément d'émission de gaz à effet de serre, l'absence de présentation par Auchan d'un bilan carbone estimé illustre l'imprécision du projet et le peu de cas qu'Auchan fait des attentes de la société civile sur la préservation du climat quelques mois seulement après la COP 21.

## UNE CONCURRENCE FRONTALE POUR LE COMMERCE DU TERRITOIRE

### Un territoire connaissant déjà une bulle de l'immobilier commercial

Avant même l'arrivée éventuelle d'un nouvel énorme projet d'immobilier commercial tel qu'EuropaCity, la simple observation des difficultés actuelles du commerce nord-est francilien est alarmante : inquiétudes sur le sort du centre commercial des Flanades à Sarcelles suite à la fermeture des Halles d'Auchan, vacance commerciale en hausse dans l'Usines Center de Paris Nord 2, fréquentation d'Aéroville largement inférieure aux objectifs initiaux, fermetures dans la galerie de Plein Air au Blanc-Mesnil, etc.

### Un positionnement haut de gamme d'expérience non crédible

EuropaCity est présenté comme un projet innovant avec des prestations haut de gamme mais sa localisation dans un environnement urbain en proie à de sérieuses difficultés économiques et sociales fait douter de la viabilité du modèle économique présenté par Auchan. L'échec du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers doit servir de leçon : bien que situé à la limite de Paris dans une zone de chalandise à faible pouvoir d'achat, à sa conception un positionnement relativement haut de gamme avait été retenu mais sa faible fréquentation entraînant le départ de la FNAC et de Desigual a vite obligé son propriétaire Klépierre à procéder à un repositionnement plus mass-market, avec l'arrivée de Tati et la multiplication par trois de la surface de l'hypermarché Carrefour. D'où la conclusion qu'en tire la journaliste Sibylle Vincendon dans son billet « Les ennuis du Millénaire et l'avenir d'Aubervilliers » posté sur son blog le 22/09/2014 : « Sans doute la morale de l'histoire est qu'il faut accepter une ville telle qu'elle est. Et proposer ce qu'il leur faut d'abord aux gens qui sont déjà là, plutôt qu'à ceux qui viendront ensuite. »

### EuropaCity, rival évident d'O'Parinor, Usines Center Paris et Aéroville

Sans même parler de la menace que représente

EuropaCity pour le commerce indépendant de centre-ville, une confrontation d'EuropaCity avec les autres gros centres commerciaux alentour est évidente, car ce projet obéit à une logique - abondamment décrite dans la presse de l'industrie immobilière - de course au gigantisme où le dernier arrivé accapare la clientèle des autres centres commerciaux comptant moins de boutiques et restaurants, moins de loisirs et moins de culture.

Preuve que ce risque est bien réel en Plaine de France, Jérôme Le Grelle, président de la société Convergences-CVL co-auteur de l'étude « Analyse prospective du contexte commercial du Nord-Est métropolitain francilien » (2013) commandée par l'EPA Plaine de France (EPA), explique dans le texte « Qui est responsable du trop plein de surfaces commerciales ? » daté d'avril 2016 que « les énormes projets qui s'annoncent ou se lancent, de Gonesse à Marseille, font craindre une saturation dont personne ne bénéficiera ». Rappelant que la « déréliction de nombre de centres-villes, dans lesquelles la vacance s'est durablement installée, n'est pas moins préoccupante », il souligne que « les sites commerciaux ne sont pas aisément mutables » (risque de friches commerciales).

### Les modèles dont s'inspire EuropaCity sont des contre-exemples

Pour promouvoir son projet à Gonesse, Auchan cite en exemple d'autres grands centres commerciaux situés à l'étranger. Mais les vertus supposées d'EuropaCity ne résistent pas à la comparaison.

Premier exemple, Westfield Stratford City (cf. dossier d'Auchan, p. 109). Auchan omet d'écrire que ce centre s'est implanté à l'est de Londres qui, à la différence du nord-est de l'ÎdF, était sous-équipé en surfaces commerciales, qu'il est hors sol et ne bénéficie pas au vieux quartier de Stratford (cf. article « A saisir : parc olympique, état neuf », Le Monde du 30/03/2013).

Deuxième exemple, le gigantesque West Edmonton Mall (Canada) mis en avant par O. Badot l'expert d'Auchan lors de la réunion du débat public du 09/05/2016 sur le commerce. Or le centre-ville d'Edmonton est décrit comme dévasté et ce centre capterait la clientèle des commerçants de tout l'ouest du Canada ! (source : Urban

Geography : A Global Perspective, by Michael Pacione, Third Edition, Routledge).

Il résulte de tout cela que les promesses d'emplois d'Auchan sont très exagérées et ne peuvent pas justifier à elles seules la réalisation d'EuropaCity.

## D'UNE AMBITION CULTURELLE EUROPEENNE AU SOFT POWER CHINOIS ?

Fin 2010, le cahier d'acteurs relatif à Europa City déposé par Auchan dans le cadre du débat public sur le projet de réseau de transport public du Grand Paris Express expliquait que « le projet s'appuie sur un thème intégrateur, l'Europe (...), en illustrant les valeurs autour desquelles se rassemblent les Européens. Le lieu doit illustrer ce qu'est l'Europe aujourd'hui dans sa diversité et sa richesse (...) ».

Que reste-t-il en 2016 de cette ambition culturelle européenne ? Rien, la thématique et les valeurs européennes sont totalement absentes du dossier d'Auchan qui fin février 2016 signait avec le géant de l'immobilier commercial chinois Dalian Wanda un accord portant sur le financement du projet et un apport de savoir-faire en matière de loisirs, de services et de détente. L'article « It's a Wanda-ful life » paru le 14/02/2015 dans The Economist explique que « la récente diversification [de Dalian Wanda] dans les industries culturelles a clairement été faite avec l'aval du gouvernement [chinois]. Le président Xi Jinping (...) considère la promotion de la culture traditionnelle chinoise (...) comme vitale pour projeter à l'étranger le soft power de la Chine et maintenir l'emprise du Parti Communiste à domicile. ». Il ne faut donc pas s'étonner que Wang Jianlin, le président de Dalian Wanda, ait dénoncé « une invasion culturelle » à propos de l'ouverture en juin 2016 du parc d'attraction Disneyland Shanghai...

Le projet EuropaCity n'aurait-il déjà plus d'européen que son nom ?

## UN PROJET D'ETALEMENT URBAIN DEMENAGEANT LE TERRITOIRE SUR FONDS PUBLICS

Contrairement aux affirmations d'Auchan, EuropaCity

ne serait pas un quartier de densification urbaine puisque construit sur des terres agricoles interdites à l'habitation, mais de l'étalement urbain dans une ZAC obéissant à une logique de compétition entre métropoles européennes et même entre les territoires d'ÎdF : après avoir déménagé de La Défense à Saint Denis en 2014, SFR déménagera-t-elle dans quelques années sur le Triangle de Gonesse à la recherche de nouvelles économies de loyer, comme Eurocopter qui avait déménagé de La Courneuve au Bourget ?

De même l'argument avancé que le projet répondrait à un besoin d'attractivité en matière de tourisme d'affaires ignore la tendance porteuse d'offres plus originales (cf. article « Le tourisme d'affaires menacé », Le Monde, 22/03/2016).

Projet immobilier pour son promoteur le groupe Auchan, EuropaCity est un exemple de privatisation de la fabrication de la ville. Il ressort des verbatims des réunions du débat public que l'EPA s'est engagé à céder les 80 ha réclamés par Auchan sans obtenir de celui-ci des engagements significatifs concernant leur utilisation et le pilotage du projet, si ce n'est sa réalisation à au moins 60% et d'en conserver le contrôle pendant une durée minimale non révélée. Cette analyse d'un échec de la puissance publique en termes de gouvernance du projet a été confirmée par Jacques Lévy, l'expert en urbanisme de la CPDP lors de la réunion du débat public du 30/05/2016 : « Personnellement, je pense qu'il est déjà trop tard en un sens, c'est-à-dire qu'on n'a pas fait les choses dans l'ordre. D'abord, on aurait dû faire un exercice de démocratie participative prospective, donc non pas en demandant aux gens seulement des réactions par rapport à un projet existant, mais en leur demandant quelles sont leurs attentes. »

En plus de ce quasi blanc-seing donné à Auchan, EuropaCity bénéficierait d'une débauche d'investissements publics. A une de ses entrées serait construite une gare d'interconnexion de la ligne 17 dont 18 millions de voyages annuels seraient imputables à EuropaCity sur un total de 40 à 50 millions, d'après l'avis-délibéré de l'Autorité environnementale du 02/12/2015 sur la ligne 17 Nord. Par la même gare passerait la nouvelle branche du RER D dite « barreau

de Gonesse » dont le schéma de principe a été recalé le 10/07/2013 par le Conseil du Syndicat des Transports d'Ile-de-France parce que son exploitation serait trop déficitaire (délibération\_2013/221).

Auchan présente EuropaCity comme un projet de financement privé, ce qui apparaît comme inexact à la COSTIF. Si l'aménagement du Triangle de Gonesse ne faisait pas l'objet d'un saucissonnage des procédures (ligne 17, ZAC, EuropaCity), le financement public-privé d'EuropaCity serait mieux mis en évidence.



*Paysage du Triangle de Gonesse - DR*

## UN PROJET CLIMATICIDE

Alors que le modèle de surconsommation occidentale est reconnu comme étant à l'origine du dérèglement climatique, l'image de la piste de ski sous bulle d'EuropaCity, mise en avant dans les médias par Auchan, renvoie fatalement au gouffre énergétique qu'est la piste de ski du Mall of the Emirates à Dubaï.

Alors que la sobriété énergétique revendiquée par Auchan a été sévèrement remise en cause par les experts dont l'ADEME le 07/06/2016 à la réunion du débat public sur l'environnement, le choix d'une localisation près des aéroports de Roissy-CDG et du Bourget, la clientèle ciblée des touristes d'affaires et des autres touristes effectuant des courts séjours auraient dû obliger Auchan à intégrer l'impact du trafic aérien dans le bilan carbone de son

projet, ce qu'il se refuse à faire.

Tablant sur le développement du trafic aérien très émetteur en CO2 pour augmenter le nombre de ses visiteurs servant au calcul du loyer des boutiques, EuropaCity « surferait » aussi sur le réchauffement climatique sur un autre tableau : la multiplication des périodes de canicule verrait augmenter la fréquentation des centres commerciaux climatisés par les populations frappées par les pics de chaleur...

## CONCLUSION

Pour la COSTIF, à l'instar du projet de cluster sur le plateau de Saclay, EuropaCity illustre les graves déficiences de l'aménagement de l'Ile-de-France et, au-delà, du territoire français dans son ensemble.

Alors qu'en France les zones rurales se désertifient en emplois à mesure que se développent les fermes industrielles au détriment de l'agriculture familiale, les meilleures terres agricoles franciliennes sont bradées au profit de projets comme EuropaCity et sa ZAC pour gonfler la bulle de l'immobilier commercial et de bureaux (environ 4,4 millions de m2 de bureaux vides en Ile-de-France actuellement).

Ce non-sens est aggravé par le fait qu'un tel projet contribuerait à accroître le poids économique déjà très élevé de l'Ile-de-France dont le PIB représente 31 % du PIB national (pour 19 % de la population française métropolitaine et 2% de la superficie) et creuserait les inégalités de richesses au sein même de la région. En effet, on ne peut pas raisonnablement croire qu'un gigantesque complexe commerciale-ludique situé sur la ligne 17 du Grand Paris Express reliant entre eux des quartiers d'affaires et deux grands aéroports (Roissy-CDG et Le Bourget) bénéficierait d'abord aux populations en difficultés du nord-est de l'Ile-de-France. En conclusion, la COSTIF émet un avis très négatif sur le projet EuropaCity.