

Val Tolosa, le centre commercial d'Unibail : un projet déraisonnable

lesechos.fr

LE CERCLE/HUMEUR - Près de Toulouse, les travaux de Val Tolosa, un centre commercial, ont commencé, mais les opposants au projet ne se résignent pas.

Le temps a beau passer et une certaine lassitude s'installer, le projet de méga centre commercial en plein champ, [Val Tolosa](#), situé à dix minutes de Toulouse, n'en finit pas d'alimenter les discussions. Il faut dire que la perspective d'un centre des Quatre Temps en plein champ peine à convaincre.

Au cours d'une enquête publique organisée l'année dernière, [55 % des personnes consultées \(environ 1700\) se sont prononcées contre](#). Rien de bien grave pour le promoteur du projet, propriétaire des Quatre Temps, du CNIT (la Défense) ou encore de la Part-Dieu (Lyon).

Ce n'est qu'une consultation, une façon de prendre la température ambiante sans en tirer de conséquences radicales. Un exercice auquel est rompu le leader européen de l'immobilier commercial, coutumier des [recours](#) juridiques que suscitent invariablement ses projets de tours à La Défense et de centres commerciaux partout en France.

La possibilité d'une ZAD

Avec une capitalisation de 23,1 milliards d'euros et un [patrimoine de 40 milliards d'euros](#), cette entreprise du CAC40 a les réserves financières, les

appuis politiques et les services juridiques pour patienter le temps nécessaire à la concrétisation de ses projets.

Alors ce ne sont pas quelques "beatniks" amoureux des vaches et des prés qui auront le pouvoir de remettre en cause un dossier de [350 millions d'euros](#) d'investissement.

Enfin ça, c'était l'état d'esprit qui régnait au début des années 2000 lorsque le projet a, pour la première fois, pointé le bout de son nez. Depuis, l'ambiance générale a changé.

Après Notre-Dame-des-Landes et Sievens, personne n'exclut une ZAD à Val Tolosa.

L'absurdité du projet

Sur des dossiers aussi sensibles, tout l'art de vendre un projet de centre commercial à des élus dubitatifs et des fonctionnaires pointilleux consiste à cultiver la rhétorique. C'est bien simple, chez Unibail, tout est question de mots et de points de vue.

On ne parle pas tant de shopping que de "lieu de vie", pas de déboisement, mais de [plantations](#), pas de centre commercial en plein champ, mais de grand "parc paysager". Oui, vous avez bien lu : un "parc paysager"... dans la nature. Difficile de faire mieux... ou plus absurde.

À tous ceux qui estiment que le commerce en ville, dans les rues, est complètement dépassé, ce projet fait une promesse : "réconcilie[r] nature et commerces". En d'autres termes, c'est en urbanisant la campagne et en faisant sortir le commerce des villes que le shopping sera pleinement écologique. CQFD ?

Peut-être. À condition de ne pas trop y réfléchir ni de se pencher sur le contenu exact du projet. Car l'étude des chiffres révèle une zone d'aménagement de 40 ha, 64.000 mètres carrés consacrés au centre commercial et aux loisirs, dont un hypermarché de 12.000 mètres carrés et [150 boutiques](#).

Une urbanisation teintée de vert se donne ainsi pour objectif de remplacer la campagne et les champs.

L'annulation du permis n'a rien changé

En toute logique, les opposants ont attaqué le permis de construire sur ce terrain-là, celui de l'environnement. En ligne de mire : les études d'impact sur la faune, la flore et les accès routiers jugées un peu... légères.

Quelques jours plus tard, [un nouveau permis a été accordé](#) par la ville de Plaisance où doit ouvrir Val Tolosa.

Promesses d'emplois

Si Unibail doit démontrer que son projet protège l'environnement en ne le détruisant pas (un numéro d'acrobatie peu crédible, mais qui, bien exécuté, rassure ceux qui ne demandent qu'à l'être), l'entreprise doit convaincre l'opinion locale que son projet créera, plus positivement, un nombre significatif d'emplois.

C'est sans doute la partie la plus facile à jouer. Il suffit de faire des promesses qui, comme chacun sait, n'engagent juridiquement à rien.

Dans le contexte actuel de sinistrose, tout le monde veut y croire. Entre les élus plus habitués aux fermetures qu'aux ouvertures d'entreprises et les administrés qui y voient une priorité absolue, Unibail a un public tout trouvé.

Et comme il n'existe aucune obligation de réaliser des études d'impact sur les emplois commerçants existants, les promoteurs ne se gênent pas pour promettre monts et merveilles. Après tout, qui ira vérifier, une fois le centre commercial inauguré, si les emplois annoncés seront pérennes et s'ils ne cannibaliseront pas d'autres emplois ?

Des promesses n'engagent à rien

"Non à Val Tolosa" a néanmoins trouvé un exemple récent qui montre qu'en matière d'emplois il existe à minima un décalage entre les besoins liés au démarrage et ceux nécessaires au fonctionnement d'un équipement en vitesse de croisière.

À Saint-Nazaire, [Burger King avait promis 150 embauches en CDI pour son nouveau restaurant](#) . 130 ont été signés au moment de l'ouverture, fin

2015. Un an plus tard, ils ne sont plus que 70 à 80 collaborateurs, soit deux fois moins que prévu.

Les [résultats économiques](#) ne sont pas en cause. Les équipes ont atteint l'objectif de servir plus de 1.500 clients par jour. Le groupe a simplement précisé que "les postes annoncés correspondaient à un rythme d'ouverture".

À une échelle encore plus vaste – mais plus c'est gros, plus ça passe – un autre projet de méga centre commercial, Europa City, n'hésite pas aujourd'hui à faire miroiter la création de [17.000 emplois](#) à des maires de communes où le taux de chômage est sensiblement plus élevé que dans le reste de l'Ile-de-France.

Un enjeu électoral

L'annulation du permis de construire et le dépôt d'une nouvelle demande ne bloquent pas – ou en tout cas plus – l'avancement du projet. Unibail et la commune de Plaisance-du-Touch sont pressés de commencer la construction [de la RD 924](#), un projet routier qui doit assurer une nouvelle liaison entre la RN 124 (axe l'Auch-Toulouse) et la RD 24 et surtout l'accès à Val Tolosa.

"Non à Val Tolosa" reproche au maire de Plaisance-du-Touch de "[vouloir aller plus vite que la justice](#)" et "de mettre la population devant le fait accompli".

L'association bloque le démarrage du chantier en octobre, [ils s'allongent pour empêcher l'avancée d'une pelle mécanique](#). La scène se reproduit quotidiennement. Une [grande marche citoyenne](#) est organisée, samedi 17 décembre 2016, au départ de Plaisance-du-Touch et jusqu'à Toulouse, pour dire "non", au projet Val Tolosa. Elle réunit dans le calme [400 manifestants](#).

Le dossier s'annonce comme le grand sujet de débat des législatives. Investi par le parti Les Républicains sur la sixième circonscription de Haute-Garonne, Damien Laborde a rejoint très tôt les opposants à ce projet : "[Un nouveau centre commercial dans notre secteur n'est pas pertinent et il menacerait notre commerce de proximité](#)".

À gauche, le son de cloche est différent. La députée sortante, exclue du PS pour avoir soutenu Carole Delga, [Monique Iborra](#) , juge être arrivée "à un nouveau projet qui n'est pas qu'un centre commercial et qui n'est pas plus grand que Blagnac. Ce qui m'intéresse c'est la création d'emploi. Il y aura un grand lac, des jeux d'enfants, une médiathèque et il y a déjà une école d'apprenti. Cela n'a rien à voir avec le centre commercial classique. Si je suis réélu en 2017, je suivrai ça avec Pôle Emploi."

Unibail qui voit dans Val Tolosa une formidable vitrine ne désarme pas. Le promoteur peut compter sur des alliés de poids : la mairie de Toulouse ([Jean-Luc Moudenc](#) , LR), le maire de Plaisance-du-Touch, [Louis Escoula](#) .

Chacun campe sur ses positions

Afin de faire contrepoids à "Non à Val Tolosa", une association des acteurs favorables au projet a d'ailleurs été montée : " [Oui à Val Tolosa](#) ". Créée depuis octobre 2015, l'association, présidée par l'adjoint au maire de Plaisance, Philippe Guyot, revendique plus de 800 adhérents.

L'association dénonce le recrutement " [d'"activistes" de différentes régions de France](#) ". Selon eux, "leurs actions se radicalisent et sortent du cadre légal".

Chacun campe sur ses positions. La promesse d'un soutien de [800.000 euros](#) aux commerces de proximité contribuera-t-elle à apaiser les inquiétudes ou, au contraire, à les aviver ?

Franck Gintrand est directeur général Global Conseil Corporate