

Enquête publique portant sur le projet d'Aménagement de la ZAC du Triangle de Gonesse préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que Président de l'association des commerçants du centre commercial O'Parinor (200 boutiques et 3 200 emplois) ; Président de l'association des commerçants du centre commercial Rosny 2 (183 boutiques, 2500 emplois), et Président du Comité de suivi et d'information du centre commercial Aéroville (200 boutiques, 2000 emplois) dûment mandatés par nos commerçants, il est de notre devoir de vous faire part de notre complète opposition au projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC du Triangle de Gonesse, qui servent les ambitions du projet « Europacity ». Car même si la DUP sert à des fins d'expropriation. Dans l'imaginaire collectif, sa définition sera récupérée par le porteur du projet Europacity par un grossier raccourci comme désignant cette ZAC (et donc Europacity) comme étant utile pour les citoyens. Il n'en est rien !

Malgré un rapport défavorable du commissaire enquêteur sur la modification du PLU de Gonesse, malgré de nombreuses études, privées et publiques et contre toute logique de développement territorial concerté, les puissants porteurs du projet ne veulent ouvrir les yeux : ce n'est rien de moins qu'un tsunami commercial, situé à mille mètres d'O'Parinor et cinq kilomètres d'Aéroville, également situé sur la zone de chalandise de Rosny 2, qui va venir détruire et déstabiliser l'équilibre économique et social de la région.

Des friches commerciales et 8000 chômeurs de plus, ce n'est pas ce que nous voulons pour le territoire !

#1 EuropaCity signe l'arrêt de mort de la plupart des commerces existants

- L'arrivée du centre commercial EuropaCity représente l'ajout de 230 000 m² de surfaces commerciales, soit 500 boutiques, sur un territoire où le maillage commercial s'est déjà beaucoup densifié dans les dernières années.
 - L'étude de faisabilité sur laquelle se base EuropaCity a été réalisée en 2012, avant la rénovation et l'ouverture des principaux équipements présents sur la zone comme Aéroville (84 000 m² - 200 boutiques ouvert en 2013), Quartz (86 000 m² - 165 boutiques - ouvert en 2014) ou encore l'extension d'O'Parinor (200 boutiques - 90 000 m² - 2014). Sans parler des concurrents déjà présent et se trouvant sur la zone de chalandise : Rosny 2 (180 boutiques et 111 600 m²), l'extension du centre commercial Val d'Europe (190 boutiques et 30 restaurants, 100 000 m²) l'ouverture de Vill'Up à la Villette, ou du centre commercial le Millénaire à Aubervilliers... Cette étude a par ailleurs été réalisée par le promoteur lui-même, Immochan. Sa crédibilité est ainsi à remettre en question. Les centres commerciaux et les centres villes ne sont pas remplis et en saturation, posons-nous réellement la question de où Europacity ira chercher ses 500 nouvelles boutiques. Chez les autres ! Et ils ont déjà commencé le travail.
- Une étude menée en juin 2016 par un tiers indépendant, le cabinet McKinsey, souligne que le projet capterait jusqu'à 75% du chiffre d'affaires réalisé par les équipements existants.
 - Au détriment des commerces de toutes les communes avoisinantes, comme Aulnay-Sous-Bois, le Blanc-Mesnil ou Drancy, ainsi que des nombreux centres commerciaux de la zone. Faute de potentiel économique suffisant, un nouvel acteur sur le territoire détruirait inévitablement le tissu économique existant et ses emplois pour créer autour de lui de nouveaux déserts urbains.
- Au total, c'est 1,1 Md€ du chiffre d'affaires réalisé aujourd'hui sur la zone qui serait capturé par EuropaCity au préjudice d'autres équipements et emplois :

- Pour les équipements de loisirs à proximité, tels Disneyland Paris ou le Parc Astérix, la perte de chiffre d'affaires est estimée à environ 100 millions d'euros (source McKinsey), soit une perte de 5% de CA pour chacun de ces parcs de loisirs.
- Pour les centres commerciaux de la zone proche, la perte de CA serait de 250 M€, soit plus de 30% de leurs revenus actuels combinés. Bref, notre arrêt de mort et la promesse de 3200 chômeurs rien qu'à O'Parinor, et une nouvelle friche à côté d'une déjà bien connue, celle de PSA, se trouvant elle aussi à 50 mètres du triangle de Gonesse.

#2 EuropaCity représente une menace cruciale pour l'emploi sur le territoire

- L'arrivée d'EuropaCity mettrait en péril de nombreux emplois **existants**. Les promesses de créations d'emplois annoncées par les porteurs du projet ne tiennent pas compte des destructions engendrées. Il faut se focaliser sur la préservation et le développement de ce qui existe et fonctionne et ne pas se laisser envoûter par des promesses qui ne pourraient être tenues.
- D'après l'étude de McKinsey :
 - **8 000 emplois au minimum seront détruits avec l'arrivée d'EuropaCity.** (Les porteurs du projet font la promesse intenable de plus de 4 000 emplois en phase de construction (du jamais vu dans le domaine de la construction) et près de 11 000 créations d'emplois en phase d'exploitation.
 - Au final, **on serait plutôt sur une création nette de 1 400 emplois, vs les contre 11 000 annoncés**, toujours selon McKinsey.
- **Les commerçants eux-mêmes sont inquiets**, comme le démontre l'étude de la CCI Ile de France réalisée en 2016 :
 - 51% des commerçants interrogés pensent que le projet va impacter négativement le commerce de proximité ;
 - 71% des commerçants du Val d'Oise et 61% de ceux de Seine St Denis pensent que le projet nuira aux centres commerciaux existants (O'Parinor et Aéroville).

Tous les jours nos commerçants nous interpellent pour nous demander ce qu'il va advenir de leurs emplois !

#3 EuropaCity est un projet synonyme de saturation urbanistique

L'arrivée du centre commercial EuropaCity va **saturer l'infrastructure autoroutière et transport** existante.

- Les promoteurs espèrent attirer plus de 30 millions de visiteurs par an, soit deux fois plus que Disneyland Paris, sans en avoir le dixième des capacités d'accès.
- La seule ligne de métro, la future ligne 17, générerait soi-disant 50% des accès par les transports en commun, là où Disneyland Paris, raccordé par le RER A et par le TGV, atteint à peine 25% après 25 ans d'existence.
- Le rapport du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable sur « l'aménagement de la zone du Grand Bourget » publié en décembre 2016 souligne le risque de **saturation de l'infrastructure autoroutière (A1/A3) si la moitié des visiteurs d'EuropaCity ne viennent pas en transports en commun**. EuropaCity devrait générer 14% de flux additionnels sur l'A1 et multiplier par deux les bouchons déjà importants sur cet axe.

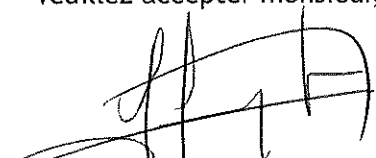
#4 EuropaCity est un projet destructeur pour les terres agricoles

L'arrivée d'EuropaCity va à l'encontre des engagements de la COP 21.

- Un projet **destructeur de terres agricoles** (de l'ordre de 210 hectares de sols) **hors du commun**, capables de se passer de toute irrigation, et classées parmi les meilleures terres arables au monde par l'Institut national de la recherche agronomique (INRA).
- En mars 2016, l'Autorité environnementale a d'ailleurs rendu un avis « réservé » sur le dossier de création de la ZAC du Triangle de Gonesse invoquant la destruction des sols, le volume des ressources nécessaires (eau, énergie, matériaux,...), 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, ainsi que l'exposition d'une population nouvelle de plusieurs milliers de travailleurs aux nuisances des aéroports et infrastructures routières existants.

Sachez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, qu'il ne s'agit nullement de nous opposer au principe du développement du territoire et de cette zone. Mais il faut avant tout s'assurer que ces projets répondent à une véritable demande et qu'ils ne mettent pas en péril l'offre commerciale existante et les emplois associés qui, eux, existent ! Tous les jours, nos commerces et entreprises peinent à recruter localement. Il y a un gigantesque déficit de formation sur le territoire. Pourquoi ne pas réfléchir à un campus de formation, du type « « Harvard » du Grand Paris », pour enfin connecter les jeunes présents sur le territoire avec les nombreux emplois qu'il propose ? Voilà un véritable projet d'avenir pour nos villes et la région.

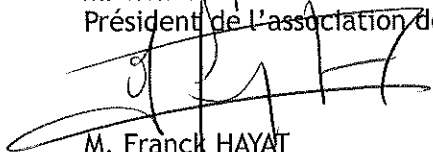
Veillez accepter monsieur, l'expression de notre plus haute considération,



P/O

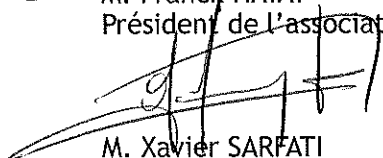
M. William BELLAÏCHE

Président de l'association des commerçants du centre commercial O'Parinor



M. Franck HAYAT

Président de l'association des commerçants du centre commercial Rosny 2



P/O

M. Xavier SARFATI

Président de l'association des commerçants du centre commercial Aéroville