



1. Éléments de contexte

La CAPI a souhaité dans une note du 26 mars 2010 que le Conseil de Développement rende un avis « sur les modalités de conduite de l'étude :

- Modalités de traitement des données,
- Choix du benchmark
- Choix des personnes interrogées
- Qualité des livrables : lisibilité, pédagogie....
- Modalités de rendu

*Cette demande est motivée par la **nécessité de garantir aux élus l'impartialité de l'étude, la qualité des éléments de la discussion**. La qualité d'expertise du CLD permettrait de déterminer si tous les éléments d'étude ont bien été pris en compte »*

2. Méthode utilisée

L'étude a été mise à disposition du Conseil de Développement en version numérique le mercredi 31 mars. Elle comporte quatre documents :

- La phase 1 de l'étude qui consiste en un diagnostic territorial ;
- Le document de synthèse de ce diagnostic ;
- La phase 2 de l'étude qui reprend la mesure des impacts du projet de centre de marques NEINVER à Villefontaine ;
- Le document de synthèse de la mesure des impacts.

Compte tenu de la confidentialité souhaitée par la CAPI, seuls les membres du Conseil d'Administration, par le biais d'un lien informatique avec possibilité de s'en faire adresser une version « papier » sur demande, ont eu immédiatement cette étude à disposition et se sont exprimés sur son contenu.

Lors de leur réunion du 7 avril, ils ont échangé sur leur lecture des documents, et leur perception de l'étude d'impact réalisée par la SOFRED. L'avis présenté est la synthèse des différents avis des membres. Il suit, dans la mesure du possible, les différents points sur lesquels la CAPI a spécifiquement demandé l'avis du Conseil.

3. Remarque préalable

En préambule, le Conseil de Développement considère qu'il lui est difficile de se faire une opinion sur la bonne prise en compte de l'ensemble des impacts du projet **sans avoir à disposition les caractéristiques du projet NEINVER lui-même.**

Il a trouvé dommage d'avoir fait l'économie d'un paragraphe introductif reprenant les grandes caractéristiques du projet dont cette étude est sensée évaluer les impacts. Comme elle est riche d'informations, cela aurait permis de mieux les appréhender et de mieux s'assurer que tous les impacts, positifs et négatifs, ont été pris en compte.

4. Réponses aux points souhaités par la CAPI

Conformément à la demande de la CAPI, le Conseil de Développement a procédé à la lecture de l'étude d'impact, en se focalisant principalement sur les points mis en avant dans la note de la CAPI.

D'autres remarques, également liées à la qualité et à l'impartialité de l'étude, apparaissent à la fin du présent avis.

4.1 Avis sur les modalités de traitement des données.

Le Conseil de Développement considère que **le diagnostic territorial est, de façon globale, relativement complet et précis.** Il témoigne d'un important travail de recueil de données sur le contexte du projet.

On retrouve **une étude fine relative au contexte commercial** dans lequel s'inscrirait le projet de village de marques. **Le territoire est également décrit avec précision, en laissant transparaître les contradictions qui lui sont propres** (dynamisme économique, problème d'image de la CAPI, et nouvelle dynamique de développement économique à trouver pour Villefontaine et la Verpillière).

De la même façon, la question du potentiel de **l'emplacement** est bien étayée et l'étude souligne son caractère **exceptionnel**. Les membres du Conseil se félicitent que l'étude ait pris en compte le contexte de manière aussi précise.

D'une manière générale, les membres soulignent leur satisfaction quant à la quantité de données collectées qui témoigne d'un réel travail de fond. Mais si l'étude donne un grand nombre d'éléments de contexte, les membres considèrent que ceux-ci donnent parfois lieu à des conclusions incorrectes ou en tous cas discutables et peu étayées. **Le Conseil de Développement considère que, si le portrait du territoire est bon, il sert parfois de base à des hypothèses qui aboutissent-elles mêmes à des conclusions hâtives dans l'évaluation du projet.**

Sont particulièrement discutables, du point de vue du Conseil de Développement, les conclusions suivantes :

- **Les retombées bénéfiques pour la formation professionnelle dans le domaine du BTP** attribuées au chantier de construction du village de marques de 18 mois ;

- **La création d'emplois peu qualifiés que générera l'exploitation** du village de marques. En effet, étant donné le créneau sur lequel le projet NEINVER se positionne, à savoir les commerces du luxe, les emplois créés sont certes principalement des postes de vendeurs, mais le standing de ces commerces nécessitera probablement que ceux-ci soient occupés par des personnels disposant d'une formation spécifique.
- **Les retombées positives pour la restauration** du fait des visiteurs provenant des zones de chalandises 2 et 3. Le fait que le projet soit déconnecté des centres villes de La Verpillière et de Villefontaine ne permet pas d'être très optimiste sur les prévisions annoncées, d'autant plus que les usagers de ce type de commerces sont plus coutumiers d'un mode de restauration rapide, en raison du temps restreint dont ils disposent, et du montant du panier réservé en priorité à l'achat d'équipements de la personne » (d'où le choix délibéré de NEINVER de ne pas investir massivement dans la restauration...).
- **La baisse de la précarité.** Les emplois en la matière sont en général des emplois à temps partiel et à durée déterminée. Le raisonnement uniquement en équivalents temps plein masque cette réalité.

Au sujet de l'étude de trafic, la SOFRED rend compte, dans la phase 2, des impacts liés à la desserte du site. Cependant, **elle se limite à prévoir des parts de trafics supplémentaires sans véritable évaluation des impacts en termes de flux et de surcharge probable de la RD 1006 et de l'A 43, notamment aux heures de pointe.** L'étude utilise par exemple l'argument selon lequel le rythme de fréquentation du centre de marques serait « distinct de celui des heures de pointe des trajets domicile / travail ». En l'absence de justification d'une telle hypothèse, les membres s'interrogent sur l'élément qui permet à la SOFRED d'être aussi catégorique.

D'autre part, le Conseil de Développement avait souligné, dans son courrier du 10 décembre 2009, l'importance de prendre en compte le **commerce en ligne** dans l'évaluation du contexte commercial. Dans l'étude réalisée par la SOFRED, même si cet élément est évoqué de manière ponctuelle à différentes reprises, les membres regrettent **l'absence d'éléments prospectifs** sur l'évolution de ce type de commerce et notamment qu'aucun chiffre quant à la croissance de ce mode de consommation ne soit disponible. Il s'agit pourtant d'un élément incontournable sur le marché qui serait celui du Village de marques de Villefontaine.

Le projet NEINVER est, pour l'instant, identifié comme négatif pour l'environnement (cf. p.74 de la phase 2). L'étude rappelle notamment que « le modèle présenté par l'opérateur ne fait figurer aucun engagement sur le volet environnemental ». **Les impacts et mesures de compensations envisagés par la SOFRED auraient donc mérité plus de précisions étant donné les ambitions de la CAPI de devenir un « territoire durable ».** Au vu de l'ensemble de ces éléments les membres s'étonnent de la faible place accordée aux impacts environnementaux du projet.

Les membres ont également bien noté que **l'étude préconise une « évaluation complète des impacts en matière environnementale »** qui prendra en compte « l'empreinte carbone liée aux flux générés par le centre, non communiquée ». **Sur ce point le Conseil de Développement considère donc que l'étude d'impact n'est pas complète.** Elle est également parfois déséquilibrée selon les thèmes. On compte par exemple dans la deuxième phase 24 pages pour les impacts commerciaux, contre 8 pages pour les impacts en matière d'aménagement du territoire.

4.2 Avis sur le choix du benchmark

Les membres du Conseil de Développement ont noté avec satisfaction la diversité des exemples proposés qui permet de préciser la description des différentes générations de villages de marques présentée dans la première partie de l'étude. **Cependant, aucun ne présente les mêmes caractéristiques que le site de Villefontaine.** Le plus proche de par le contexte géographique est le centre de Romans-sur-Isère. Mais celui-ci doit une part de son succès et de sa bonne intégration au tissu économique local à son implantation en centre ville. Le plus proche de par sa taille et le nombre de boutiques est le centre Freeport d'Alcochete dans la banlieue de Lisbonne.

En définitive, les villages de marques proposés à titre de comparaison sont donc difficilement comparables et toute tentative de tirer de ces expériences des conclusions pour le centre NEINVER semble hasardeuse aux membres du Conseil de Développement. **Le seul point commun entre tous reste la fréquentation et le chiffre d'affaire qui s'avèrent, une fois en exploitation, en deçà des prévisions.**

Il est également important de noter que **le projet NEINVER est rapproché de projet de centres de marques de quatrième génération alors que, par bien des aspects, il s'en éloigne.** Ainsi l'intégration des loisirs, dimension habituellement présente dans ce type de projet, est rejetée ; tout comme l'est la restauration. Cette volonté de s'éloigner du « modèle » des centres de marques existants n'est pas expliquée. Les membres s'interrogent sur la raison et la cohérence de ce choix alors que les centres de quatrième génération sont présentés à titre de référence par la SOFRED.

Par ailleurs, il aurait été nécessaire d'explicitier les différences entre les opérateurs afin de pouvoir évaluer correctement ce type de projet. A la différence d'opérateurs comme Freeport, voire Unibail, des opérateurs comme **NEINVER, MAB et Mac Arthur Glen, assurent à la fois la promotion, la commercialisation et la gestion de ces ensembles commerciaux ;** les premiers n'assurant que la promotion et la commercialisation. Cette importante différence est de fait lourde de conséquences pour le territoire quant au choix de l'investisseur, dans la mesure où la gestion intégrale du projet peut davantage garantir sa viabilité et sa pérennité. **Le benchmark aurait pu donc être élargi à des opérateurs comme Mc Arthur Glenn.** Ce dernier apparaît dans la liste des interviews réalisées, mais rien dans le contenu de l'étude ne le laisse transparaître.

Le conseil de développement a regretté que **l'étude n'apporte pas d'analyse suffisante pour essayer de tirer des enseignements des expériences présentées dans l'étude.** Au final, le Conseil de Développement a trouvé le benchmark, et l'analyse qui en est faite, limités dans leur intérêt pour évaluer au mieux les impacts du projet NEINVER.

4.3 Avis sur le choix des personnes interrogées

La liste des entretiens est clairement mise en avant dans le document, preuve du **nombre important de personnes interrogées.** Les membres trouvent dommage que l'étude n'ait pas fait davantage ressortir le contenu de ces entretiens. Hormis pour les personnes du Grand Lyon interrogées, **l'opinion des acteurs sur les impacts du projet est peu perceptible à la lecture du document,** dans le sens où les positions ne peuvent être attribuées à leurs auteurs.

Mais la principale réserve des membres concerne le fait que les commerçants comme les consommateurs par le biais de leurs organisations respectives n'ont manifestement pas été interrogés par la SOFRED, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact. Le Conseil de Développement exprime son étonnement, mais aussi ses réserves, sur la non consultation de ces acteurs clefs dans le cadre d'un tel projet.

D'autre part, l'un des membres du Conseil de Développement a été interviewé par la SOFRED au titre des ses activités personnelles. Or, à la lecture de l'étude, il n'a pas retrouvé les réticences qu'il avait évoquées sur le projet NEINVER, et notamment l'absence de création d'emplois qualifiés et la faible création de valeur pour le territoire par rapport à l'ampleur des nuisances engendrées. Sans pour autant généraliser cette critique aux autres interviews d'acteurs, le Conseil de Développement estime que les entretiens réalisés auraient probablement mérité d'être mieux présentés afin de refléter toutes leurs nuances.

Enfin, le Conseil de Développement regrette de ne pas avoir pu échanger avec la SOFRED lors de la réalisation de l'étude comme il l'avait proposé dans un courrier du 10 décembre 2009.

4.4 Avis sur la qualité des livrables : lisibilité, pédagogie....ainsi que sur les modalités de rendu

Comme le Conseil de Développement l'a rappelé en première remarque, **le document de l'étude d'impact n'est pas autoporteur**. En effet, il manque nettement un préambule qui rappellerait, même succinctement, les grandes caractéristiques du projet NEINVER. Le préalable à la lecture d'une étude d'impact est la connaissance, au moins globale, du projet concerné. Le Conseil suppose que les éléments concernant les caractéristiques du projet font l'objet d'un autre document qui accompagnera l'étude d'impacts et en permettra une lecture plus aisée.

Le document est peu didactique. Cela s'explique sans doute par la masse d'informations qu'il contient et par sa longueur. Il fait parfois l'effet d'une liste. **Les tableaux synthétiques utilisant un code couleur pour résumer les impacts positifs, négatifs ou neutres permettent d'atténuer cette difficulté de lecture**. Ces tableaux sont situés systématiquement en fin de parties et permettent de résumer les impacts du projet. Cette solution est positive du point de vue de la lecture de l'étude.

La lisibilité du document aurait également pu être facilitée par la présence des deux documents de synthèses des différentes phases. Pourtant, **la longueur disproportionnée de ces synthèses par rapport au corps de l'étude leur enlève une bonne part de leur intérêt**.

Les membres souhaitent attirer l'attention des élus sur le risque de simplification des enjeux lié aux tableaux synthétiques et aux synthèses de phases. Ils considèrent également qu'il est important de considérer les impacts en l'état du projet présenté par NEINVER et de ne pas accorder trop d'importance aux « possibilités d'évolution favorable des impacts dans l'hypothèse d'un appel à projet/cahier des charges ». **Cette notion de possible « évolution favorable » est en effet présente dans les tableaux synthétiques pour nuancer les impacts négatifs du projet NEINVER**. (p. 114 de la phase 2 de l'étude.)

5. Autres remarques

Le Conseil de Développement souhaite ajouter que certains points sont absents de l'étude d'impact, notamment la question de la qualité architecturale du projet. De fait, aucun élément sur l'intégration de l'ensemble dans son environnement architectural direct et, au-delà, au niveau du territoire, n'est présent dans l'étude de la SOFRED.

A l'inverse les membres ont considéré que **certains éléments présents dans l'étude, tels que le futur passage de la ligne Lyon-Turin, ou la présence dans la zone de chalandise du projet de l'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry, ne présentent pas forcément d'impacts positifs pour le projet du village de marques.** L'impact du passage dans un futur lointain de la ligne Lyon-Turin sera très certainement limité pour le développement et le fonctionnement du site, sauf à supposer que les Turinois viennent y réaliser leurs achats...

Le Conseil de Développement souhaite également attirer l'attention sur un point particulier dont l'étude ne rend pas compte. **Si les retombées financières du projet NEINVER estimées pour les collectivités sont présentées** (principalement pour la commune de Villefontaine), **l'étude n'indique aucun élément quant au coût pour la collectivité.** En particulier il semble regrettable que les différentes options présentées pour assurer la desserte du site (une des préoccupations du Conseil de Développement dans son courrier du 10 décembre 2009), ne font l'objet d'aucune estimation chiffrée, et rien n'indique les coûts d'investissement de voirie à imputer à la CAPI. **Le Conseil de Développement considère que, pour l'ensemble de ces éléments (aménagement de voirie et coûts du projet pour la collectivité), des précisions en termes de coûts sont nécessaires à la bonne information des élus quant aux impacts du projet.**

Enfin, le Conseil de Développement considère qu'un tel projet doit être un projet d'agglomération avant d'être un projet communal et qu'à ce titre **les impacts financiers pour l'intercommunalité doivent primer dans la réflexion des élus sur les retombées communales.**

6. Conclusion

Le Conseil de Développement ne formule aucune inquiétude quant à l'impartialité de l'étude. Les éléments en faveur du projet sont nombreux et développés (potentiel de la localisation et de la zone de chalandise notamment), tout comme est fortement soulignée l'incompatibilité du projet en l'état avec les ambitions et orientations de développement durable du territoire de la CAPI.

L'étude présente un certain nombre de qualités et de limites telles que les a rappelées, tout au long de cet avis, le Conseil de Développement, **mais surtout elle met en avant de manière récurrente la position idéale du « site du couvent » et la nécessité de l'utiliser à bon escient. Sur ce point le Conseil de Développement rejoint les rédacteurs de l'étude.**