

Concertation préalable

Compte-rendu de la réunion publique
thématique sur les retombées économiques et
les bénéfices attendus pour le territoire

Date : Jeudi 11 janvier 2024, de 18h30 à 20h15

Lieu : Locaux de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) à Serris

Participants : 10 participants en salle et 4 participants à distance

Mot d'ouverture : Philippe DESCROUET, président de Val d'Europe Agglomération et maire de Serris

Intervenants en tribune :

- Rémi PRECHAC, président - CINOPIA
- Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel – EpaFrance
- Jean-Charles HERRENSCHMIDT, président – CCI
- Christophe GIRAL – directeur immobilier – Eurodisney
- Vincent LOWY – directeur – Ecole nationale supérieure Louis-Lumière

Garantes de la concertation : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE

Animation : Aurélie PICQUE

Le diaporama présenté lors de la réunion publique thématique est accessible sur le site internet :
www.studiosdebailly.fr

INTRODUCTION DE LA REUNION

Mot d'introduction par le président de Val d'Europe Agglomération et maire de Serris

Philippe DESCROUET, président de Val d'Europe Agglomération et maire de Serris, annonce que l'Agglomération porte ce projet « *de tous ses vœux* ». Il indique que la réunion est consacrée au volet économique avec des interventions de professionnels. Il rappelle que la concrétisation de ce projet pourrait donner naissance aux plus grands studios de cinéma en France, générant ainsi d'importantes retombées économiques tant pour la commune que pour l'Agglomération. Il ajoute que ce projet pourrait être potentiellement le point de départ d'autres initiatives. Il évoque la possibilité d'une collaboration avec des acteurs majeurs tels que Disney. Philippe DESCROUET aborde également la dimension environnementale, soulignant une préoccupation partagée par tous. Tout en reconnaissant l'importance des préoccupations environnementales, il souligne que sur le plan économique, ce projet est « *extraordinaire* ». Enfin, il souligne que l'implantation d'autres studios à proximité, comme ceux de Coulommiers, serait complémentaire, permettant à la France de retrouver « *une place honorable* ».

Ouverture de la réunion par Aurélie PICQUE

Aurélie PICQUE, modératrice de la réunion présente le déroulé de la réunion, organisée en deux parties. Une brève introduction des garantes consacrée à la concertation avec un rappel du dispositif, suivie d'un premier temps de présentation dédié à la présentation du projet soumis à concertation, suivie d'un premier temps d'échanges, puis un deuxième temps de présentation sur les retombées économiques et les bénéfices attendus pour le territoire avec trois interventions extérieures avec un nouveau temps d'échanges.

Aurélie PICQUE informe ensuite que la réunion est enregistrée en vidéo, pour sa diffusion en direct sur Zoom. Elle souligne que le public à distance a la possibilité de poser des questions à l'oral ou par écrit *via* le chat, lesquelles seront relayées à la salle. Elle indique que la réunion sera diffusée sur le site internet.

Elle présente les intervenants.

Mot de présentation des garantes

Dominique GANIAGE, garante de la concertation, rappelle le rôle de la CNDP, ainsi que celui des garantes. Elle explique que la CNDP, autorité administrative indépendante, vise à garantir l'application et le respect d'un droit constitutionnel précisé dans le code de l'environnement : le droit à l'information et à la participation du public sur les projets ayant une incidence sur l'environnement. Elle présente les six principes directeurs de la CNDP : l'indépendance, la neutralité, la transparence, l'argumentation, l'égalité de traitement et l'inclusion.

La garante explique que la concertation préalable intervient en amont de la décision du projet pour questionner son opportunité par rapport aux enjeux environnementaux, socio-économiques et d'aménagement du territoire qui l'entourent. La concertation permet également de discuter des solutions alternatives, y compris celle de ne pas réaliser le projet, ainsi que des objectifs, caractéristiques principales du projet et les principaux impacts. Enfin, elle rappelle que la concertation doit également permettre de débattre des modalités d'information et de participation du public une fois la concertation préalable terminée. Dans ce cadre, elle explique qu'avec Corinne LARRUE, elles ont été nommées par la CNDP pour faciliter cette concertation et l'exercice de ce droit.

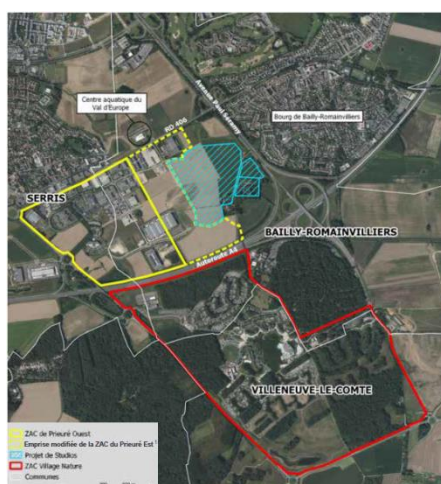
Dominique GANIAGE complète en expliquant que leur engagement dans cette concertation a débuté par une enquête préalable afin d'identifier les enjeux spécifiques du projet et du territoire et, ainsi préconiser des modalités de concertation qui soient adaptées au projet et au territoire. Elle indique que le rôle des garantes est de faire des préconisations, de définir les modalités qui ont été ensuite validées par la CNDP, ainsi que de suivre cette concertation. Elle rappelle qu'un mois après la fin de la concertation, fin février 2024, elles publieront un bilan où elles donneront leur avis sur la conduite de la concertation mais elles ne se prononceront pas sur le fond du projet. Les maîtres d'ouvrage auront ensuite deux mois pour répondre aux remarques et aux recommandations éventuelles des garantes. Ensuite, la CNDP rendra un avis sur la qualité de cette réponse et sur l'ensemble des informations diffusées pendant la concertation.

Dominique GANIAGE rappelle brièvement les moyens d'information et de participation pour le public, tels que le dossier de concertation, le dépliant, le site internet dédié, la plateforme de contribution en ligne, les réunions publiques, les registres papiers et les cahiers d'acteurs. Enfin, elle indique les dates des deux dernières réunions de la concertation : l'atelier du 18 janvier sur les impacts environnementaux et urbains du projet sur le territoire et le 24 janvier dédiée à la réunion de clôture.

Première partie : présentation du projet

Rémi PRECHAC, président de CINOPIA, présente le périmètre du projet. Il précise que le périmètre en bleu [sur la première carte ci-dessous] est l'emprise du projet qui est située dans un secteur d'aménagement du Val d'Europe porté par EpaFrance.

Arnaud GUERINEAU, directeur opérationnel EpaFrance, complète en précisant que le périmètre jaune [sur la première carte ci-dessous] représente une opération d'aménagement appelée ZAC du Prieuré, le périmètre bleu est l'emprise du projet, aujourd'hui sous promesse de vente avec la société CINOPIA et qui se décompose en deux parties : la partie à l'ouest de la rue du Poncelet qui est le « cœur du projet » et la partie à l'est dédiée à la recyclerie et à la pépinière. Enfin, le périmètre en rouge au sud correspond à l'emprise de Village Nature, faisant partie d'une autre opération d'intérêt national (OIN). Il précise que depuis l'origine, cet ensemble vise à accueillir du développement économique. Arnaud GUERINEAU montre le second plan qui représente une vue plus rapprochée du périmètre du projet.



Rémi PRECHAC présente ensuite la programmation à ce stade du projet. Il explique que le projet envisage une dizaine de plateaux de différentes tailles adaptés pour accueillir simultanément plusieurs productions françaises ou internationales, qu'elles soient petites, moyennes ou grandes. Des îlots regroupant 2 à 4 plateaux, accompagnés de tous les services nécessaires (zones dédiées aux costumes,

à leur fabrication, espaces de stockage des ateliers) seront mis en place. Il explique que le projet prévoit le développement d'ateliers, de bureaux et d'équipements, avec l'idée de créer un lieu propice au « *one stop shop* », c'est-à-dire que tout soit accessible en un seul endroit (« *vous venez tourner mais vous avez aussi tous les ateliers, tous les fournisseurs, vous pouvez fabriquer vos costumes, vos décors, etc.* »).

Le président de CINOPIA indique que des backlots sont également prévus. Ces espaces extérieurs pourront accueillir des décors grâce à « *des infrastructures intelligentes* » et se distingueront par leur conception novatrice. Il ajoute que le projet inclut également la création d'un plan d'eau sur le site qui pourra servir d'élément de décors. Il indique qu'à l'est du site, une pépinière sera créée, l'objectif étant d'avoir un projet vertueux qui puisse recueillir et nourrir les plantes utilisées. En complément, il mentionne également la mise en place d'une recyclerie. Cette recyclerie sera destinée à accueillir les éléments de décors démontés, déconstruits et créer un lieu d'échanges où ceux qui seront intéressés pourront venir acheter des matériaux de récupération ou des objets souvenirs de films.

Enfin, il explique brièvement le fonctionnement d'un studio, indiquant que le projet envisage un backlot, représentant une rue et offrant une polyvalence permettant de transformer l'environnement du studio en diverses ambiances, pour que ce soit « *un jour Chicago, un jour Paris* ». Il ajoute que l'innovation réside également dans la modularité des plateaux, offrant la possibilité d'accueillir plusieurs films simultanément. Contrairement aux pratiques conventionnelles, les plateaux seront conçus de manière à être découpés en plusieurs espaces, facilitant ainsi l'accueil de différentes productions. Rémi PRECHAC indique que l'objectif du projet est donc de se démarquer en offrant des lieux de vie « *agréables, accueillants, élégants, et éco-responsables* » avec l'ambition que « *ces studios soient les plus beaux du monde* », « *convaincu* » que c'est un gage « *de réussite* ».

Arnaud GUERINEAU rappelle ensuite les différents aménagements prévus par EpaFrance.



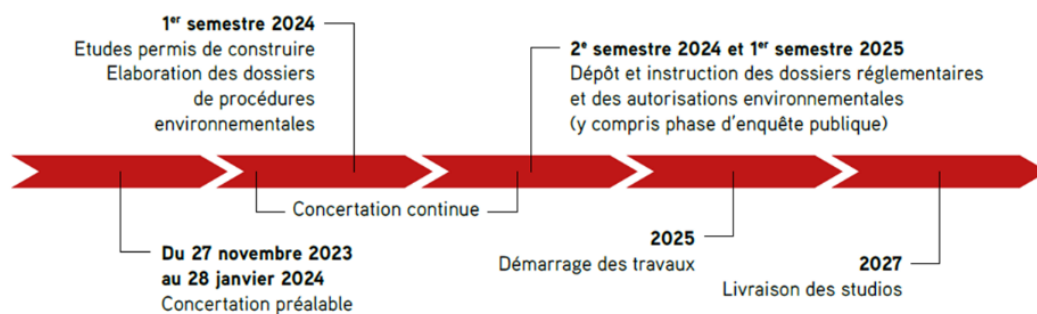
LES AMÉNAGEMENTS CONNEXES À RÉALISER PAR EPAFRANCE

- 1 Création d'une voie Nord/Sud, avec les 2 accès principaux pour le lot CINOPIA, en continuité de la rue Johannes Gutenberg existante
- 2 Prolongement d'une voie Est/Ouest pour relier le Nord du lot CINOPIA avec le futur quartier de logement
- 3 Requalification de la rue du Poncelet entre le passage sous l'avenue Paul Séramy et l'Église
- 4 Réalisation d'une nouvelle voie reliant la voie d'accès principale à la rue du Poncelet
- 5 Réalisation d'une coulée verte
- 6 Réaménagement du parvis de l'Église Notre-Dame de l'Assomption : accès, parking et espace paysager
- 7 Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales
- 8 Préservation/consolidation des fonctions environnementales

Rémi PRECHAC rappelle que l'ambition du projet est de répondre « *à un besoin industriel pressant de plateaux* », tout en privilégiant une approche environnementale vertueuse. Cette approche se manifeste d'abord par la préservation du patrimoine naturel, avec le décalage de la parcelle qui était initialement prévue vers le nord pour respecter les espaces boisés et les zones humides. Il souligne que des études de trafic sont également prévues afin d'identifier les modalités permettant de réduire le trafic routier à l'intérieur du site, en accord avec les évolutions de l'industrie vers des pratiques plus durables. Il précise que le projet envisagé, visant à intégrer l'ensemble des services au sein d'un même

site, permettra de réduire le nombre de véhicules puisque l'ensemble des équipements seront disponibles sur place. Il complète en indiquant que l'implantation sur ce territoire a été motivée par la présence d'infrastructures existantes, favorisant les mobilités douces telles que le RER. Rémi PRECHAC souligne également l'importance de la maîtrise des nuisances sonores, indiquant que « *les studios ne vont pas générer de bruit* » et que l'expression « *silence, on tourne* » est une réalité. Il assure que les studios seront isolés pour garantir le silence nécessaire aux productions. L'aspect paysager est également au cœur de la conception, avec la création d'un merlon végétalisé le long de la rue du Poncelet, qui servira également d'élément d'isolation sonore. Le projet vise à être écologique, avec des initiatives telles que l'utilisation de la géothermie, la mise en place d'une pépinière et d'une recyclerie, et une conception globale axée sur la durabilité. Il affirme que la volonté est de faire des « Studios de Bailly » non seulement un lieu de travail efficace mais aussi un espace agréable et innovant, en accord avec les principes écologiques.

Il présente ensuite le calendrier du projet et son coût, estimé à environ 500 millions d'euros HT.



Premier temps d'échanges

Intervention 1 (à distance) : Un participant demande à CINOPIA si elle a « *déjà un partenaire pour la construction* ».

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage

Rémi PRECHAC indique avoir des discussions avec divers partenaires immobiliers et précise que l'étape de construction est étroitement liée à celle du financement, offrant ainsi une variété d'options. Il souligne qu'étant donné la nature particulière des infrastructures envisagées, des échanges sont également en cours avec des constructeurs qui ont déjà travaillé sur des projets industriels similaires. Cependant, il précise qu'à ce stade « *il est un trop tôt pour en parler* ».

Intervention 2 : Michel BONNEMAYRE, élu d'opposition à Bailly-Romainvilliers et président de l'association « Pour que Vive Bailly », rappelle que la première présentation du projet qui s'est déroulée en mairie de Bailly-Romainvilliers en avril 2023, a été perçue comme « *brutale* », avec un sentiment de privatisation de la rue du Poncelet.

Il souligne que le projet aujourd'hui « *se joue à très peu de choses* » et évoque la possibilité que ceux qui se sont présentés comme opposants puissent « *basculer comme étant des partisans forts du projet* ». Toutefois, il précise que son association « Pour que Vive Bailly » reste prudente sur le volet environnemental et annonce qu'elle sera attentive tout au long de la réalisation du projet. Il indique « *une série de bonnes intentions* » de la part des maîtres d'ouvrage, avec des garanties qui semblent être prises sur l'environnement, les nuisances sonores et la circulation. Il souligne également que le volet emploi et développement économique est « *intéressant* ».

Michel BONNEMAYRE alerte sur la principale préoccupation de l'association qui concerne la préservation du hameau de Bailly, considérant son importance historique, à « l'origine » de la commune et du fait qu'il représente la moitié de la ville de Bailly-Romainvilliers. Il insiste sur la nécessité de maintenir la rue du Poncelet ouverte à la circulation pour l'ensemble des habitants. Il mentionne également la préservation du front bâti, soulignant que le maintien des maisons aux 2 et 4 de la rue du Poncelet est crucial pour conserver l'aspect traditionnel du hameau. Il reconnaît que les bâtiments industriels et agricoles en « deuxième front » n'ont pas de valeur patrimoniale et peuvent éventuellement être supprimés.

Il évoque la possibilité de devenir « totalement opposant », avec des moyens différents de la concertation et de l'écoute, si ces points ne sont pas pris en compte. Il précise que cela « ne sert à rien d'avoir une rue qui traverse le hameau s'il n'y a pas de front bâti sur cette rue ». Il ajoute que ce qui est prévu pour la ferme du donjon leur « donne satisfaction », avec la création d'une recyclerie ainsi que pour l'église. Enfin, il soulève la question du devenir des terrains au sud-est du projet, soulignant l'importance de concevoir le projet dans son ensemble, y compris les terrains restants. Il indique que « c'est difficile de concevoir un projet dans son entièreté sans donner une idée de ce qu'on pourrait faire des terrains restants ». Michel BONNEMAYRE indique qu'ils continueront avec son association à mener des actions pour tenter de sensibiliser et mobiliser la population. Il rappelle que cette dernière « peut immédiatement être transformée en partisan du projet si on accepte de concevoir que Bailly est très important pour la commune de Bailly-Romainvilliers ».

Intervention 3 : Un participant souhaite comprendre le processus par lequel les partenaires de la construction sont mis en relation et par quels moyens ils peuvent être consultés spécifiquement sur le projet présenté.

Aurélien PICQUE revient sur la première intervention indiquant que le participant en ligne a apporté des précisions à sa question en spécifiant qu'il faisait référence aux partenaires de la construction, englobant ainsi les partenaires, les promoteurs et les investisseurs.

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage

Rémi PRECHAC souligne qu'ils sont très attentifs à la préservation du patrimoine du hameau de Bailly, soulignant que « les studios du monde entier s'appellent du nom de la ville où ils sont implantés ». A ce titre, il insiste sur l'importance de conserver l'identité de Bailly pour le projet, conscients des enjeux liés à ces deux maisons. Il souligne qu'ils auront l'occasion d'en reparler et de travailler dessus. Par ailleurs, il souligne le souci de concevoir un projet élégant, mettant en avant que la ferme, le donjon et les alentours peuvent participer à « un décor pittoresque » pouvant être « un point fort pour l'attractivité du studio ».

Concernant la précision apportée à la première intervention, Rémi PRECHAC répond qu'il est encore trop tôt pour en parler, soulignant que le projet est en phase de concertation. Il précise que le projet n'est pas encore pleinement développé et qu'il reste du travail avant de pouvoir annoncer les partenaires impliqués.

Au sujet du processus de consultation de partenaires de construction, Rémi PRECHAC répond qu'il s'agit d'un projet privé dont il est le maître d'ouvrage, proposant au participant de venir le voir à la fin de la réunion.

Deuxième partie : Les retombées économiques et les bénéfices attendus du projet

Jean-Charles HERRENSCHMIDT, président de la CCI, félicite les lauréats de l'appel à projet « La Grande Fabrique de l'image » lancé par le CNC. Il rappelle que la CCI, dirigée à 50% par des entrepreneurs et à 50% par l'Etat, a deux missions : favoriser la prospérité des territoires en développant des entreprises et des projets, et contribuer à la prospérité de la population. Il souligne que le projet « Studios de Bailly » s'inscrit pleinement dans ces axes, qui reposent sur la souveraineté industrielle et la décarbonation.

Il rappelle que l'analyse économique révèle un retard de la France par rapport à d'autres pays, notamment en termes de surface de studios de tournage. Il prend l'exemple du Royaume-Uni qui possède environ 360 000 m² avec 56 studios tandis que la France, avant le projet « Studios de Bailly », a une surface actuelle de 60 000 m² pour 78 studios. Il indique que cette disparité constitue le premier axe majeur, soulignant la nécessité de développer activement la filière pour rattraper ce retard. Par ailleurs, il notifie que l'évolution du marché est notable, avec une prédominance de l'utilisation des plateformes de streaming et une demande qui augmente dans les domaines de l'audio, des jeux vidéo, de l'audiovisuel et du cinéma. Il précise que ce marché en plein essor offre des perspectives significatives. Par ailleurs, il pense que le retard français est également lié à un manque d'investissements. Il juge alors l'investissement actuel du gouvernement comme « majeur », permettant d'insuffler une modernité dans le développement de la filière cinématographique.

Par ailleurs, il relève les synergies locales possibles avec le projet « Studios de Bailly ». Il note l'impact positif au niveau de l'activité économique et de la filière cinématographique, soulignant la proximité avec le pôle de Coulommiers et la création de studios et de structures de haute technologie dans les environs. Il met également en avant la proximité avec Disney, leader du divertissement en Europe et première destination touristique en Europe, et souligne la présence du « *plus grand hub TGV de France* », offrant « *une forte attractivité* ». Jean-Charles HERRENSCHMIDT évoque également la rareté du foncier en Seine-et-Marne, faisant du site de Bailly un exceptionnel terrain d'implantation avec un décor attrayant. Il souligne l'intérêt des décors naturels et historiques aux alentours. Il prend l'exemple du film « Les trois mousquetaires » dont de nombreuses scènes ont été tournées en Seine-et-Marne.

Concernant le volet emploi et formation, il indique que le projet offre un potentiel de 300 emplois directs, voire 3 000 emplois en fonction des tournages, ce qu'il juge « *non négligeable au niveau économique* ». Il souligne que parmi ces 3 000 emplois, beaucoup de métiers sont inconnus des jeunes mais pourraient les intéresser. Enfin, il salue également la dimension RSE du projet, mettant en avant les aspects de recyclage, de revalorisation des déchets ou encore d'aménagements végétaux avec la pépinière. Il souligne toutefois un point : la nécessité de penser à l'accessibilité optimale du site, notamment en termes d'infrastructures routières. Il fait référence à l'échangeur n°13 qui est très impacté dans l'axe province-Paris. En conclusion, il indique que la CCI se positionne comme actrice engagée dans le développement du projet, reconnaissant son impact économique, social et environnemental positif.

Christophe GIRAL, directeur immobilier EuroDisney, indique que son groupe considère le projet selon deux axes : « *un projet stratégique pour le territoire mais également structurant pour le territoire* ». Il partage les « *3 casquettes* » avec lesquelles Disney aborde ce projet, évoquant leur rôle de développeur territorial, d'acteur majeur dans l'industrie de l'image, et de voisin attentif au bien-être des riverains, qu'ils soient économiques ou individuels.

Dans un premier axe, il met en avant le renforcement des filières, indiquant que la filière du cinéma « est très proche de celle du spectacle » puisqu'elles partagent des ressources et des fournisseurs communs. Il souligne qu'EuroDisney travaille sur cette filière du spectacle que ce soit pour les costumes, la décoration, les éclairages, la sonorisation, et que ces métiers interviennent également dans le domaine du cinéma. Il précise que le projet de CINOPIA est perçu comme une opportunité pour renforcer ces synergies, créant ainsi un pôle remarquable autour du spectacle et de l'image.

Par ailleurs, il souligne la disponibilité de foncier économique offrant une opportunité stratégique pour attirer des industriels. Cela s'inscrit dans la perspective de répondre aux besoins exprimés par Disney, CINOPIA et d'autres acteurs, avec l'objectif de développer cette chaîne de création et générer des retombées économiques directes, indirectes et induites. Il met également en avant l'importance des formations, comme avec l'Ecole Louis-Lumière, qui peuvent aussi avoir des retombées pour le territoire.

Dans un deuxième axe, Christophe GIRAL envisage la création d'un véritable pôle européen d'envergure. Il insiste sur l'importance de ne pas simplement créer un nouveau studio de tournage, mais plutôt d'innover en matière de plateaux, mettant en avant des aspects environnementaux, technologiques et créatifs. Il souligne la volonté de faire de Val d'Europe un terrain d'expérimentation pour les innovations dans la filière du spectacle et de l'image. Il rappelle qu'il y environ vingt ans, EuroDisney avait activement participé à la création du pôle IMVN (Image Multimédia et Vie Numérique), dans le cadre de la politique gouvernementale des pôles de compétitivité. Ce pôle, maintenant porté par la région Île-de-France sous le nom de Cap Digital, s'étend au-delà de l'image pour englober les métiers liés au cinéma, aux contenus audiovisuels, à l'animation et aux jeux vidéo. Il précise aussi que des productions de Disney pourraient utiliser les studios de Bailly.

Le directeur immobilier Eurodisney souligne que le projet « Studios de Bailly » peut se positionner comme un projet majeur pour le septième art et la création, tant au niveau national qu'international, et souhaite que la France puisse être considérée comme « une terre de production majeure ».

Christophe GIRAL conclut en expliquant qu'il considère le projet CINOPIA comme « une formidable opportunité industrielle », créant un nouvel outil qui favoriserait le développement de productions audiovisuelles variées, allant des petites productions aux superproductions. Il souligne l'importance des retombées économiques associées à de telles activités et exprime le souhait d'attirer diverses productions sur le site de Val d'Europe. Il considère le projet comme une opportunité de maintenir la production en France.

Vincent LOWY, directeur de l'Ecole nationale supérieure Louis-Lumière, indique que cette école est reconnue pour sa formation de techniciens dans le domaine du cinéma et de la photographie. Il explique que l'école a une connaissance approfondie des acteurs de l'industrie et précise avoir « confiance dans ce projet ». Il souligne que l'école a pour ambition d'ouvrir dans les années à venir des filières en alternance pour des métiers tels que machiniste, chef électricien et régisseur de plateau, qualifiés de filières « en tension ». Ces dernières visent à répondre à une demande croissante, notamment en lien avec les plateformes de streaming. Il souligne que cette initiative s'aligne avec les objectifs du plan France 2030 avec l'appel à projets « La Grande Fabrique de l'image » dont ils sont lauréats.

Il indique que l'école est aujourd'hui déjà connue pour la formation de chefs opérateurs, ainsi que tous les métiers de l'image, du câble, de la lumière ou encore de la machinerie. Il annonce également que l'école s'apprête à ouvrir un master en alternance en collaboration avec l'Institut Polytechnique de

Paris qui doit permettre de former les chefs de poste sur de nouvelles technologies liées à la production virtuelle, comme des studios équipés de murs de LED. Il précise qu'il s'agit d'une technologie assez lourde avec des préparations et une programmation relativement importante mais qui permet une diminution du bilan carbone de la production puisque cette technologie évite une grande partie des tournages en extérieur.

Par ailleurs, Vincent LOWY partage le projet de relocalisation de l'école Louis Lumière à la Cité Descartes à Champs-sur-Marne dans les 5 à 7 prochaines années, évoquant la possibilité de devenir une composante de l'université Gustave Eiffel. Il souligne que cette décision n'est pas définitive mais bien avancée, dépendant des arbitrages futurs du ministère de l'Enseignement supérieur. Il met en avant que si cette relocalisation a lieu, la perspective d'avoir des équipements de qualité à proximité et une clientèle associée, en partenariat avec le projet « Studios de Bailly » serait intéressante. Il mentionne les avantages d'une telle collaboration tant du point de vue territorial qu'industriel et éducatif, indiquant que l'école pourrait « *avoir un partenaire important et décisif pour la réussite de ces nouvelles filières* ».

Il met en avant également que le calendrier du projet « Studios de Bailly » coïnciderait avec ces nouvelles formations qui commenceraient en 2025-2026 et manifeste donc son intérêt pour la concrétisation de ce projet.

Rémi PRECHAC, président de CINOPIA, présente les retombées économiques du projet pour le territoire, mettant en avant la création de 300 emplois permanents directs avec des postes transversaux : administration, régisseur, personnel d'accueil, équipes spécialisées pour la gestion des menuiseries, des ateliers, etc. Il précise que même si certaines équipes de production viennent avec leur chef de poste, ces dernières recrutent toutefois sur place, générant ainsi des emplois indirects. Il ajoute que les emplois associés au tournage sont variables selon les besoins d'une production et la typologie des films, indiquant qu'environ 300 emplois sont générés par tournage. Concernant les figurants, il souligne également que le nombre est variable d'un tournage à un autre mais relève l'importance de la proximité géographique des figurants (règle des 50 kilomètres) et la réduction des coûts associés.

Il aborde les métiers dans l'industrie cinématographique, indiquant qu'un studio, c'est une « *armée de métiers* » : fabricants, artisans, menuisiers, techniciens de l'image, administrateurs, réalisateurs, comédiens, scénaristes, etc. Il souligne l'importance de commencer les formations au plus tôt « *pour être prêt en 2027* ». Il mentionne également l'idée d'importer un concept anglais qui vise à proposer des formations dans le domaine de l'audiovisuel pour la reconversion de militaires qui sont en pré-retraites, relativement jeunes, et qui recherchent une nouvelle orientation.

Rémi PRECHAC rappelle la diversité des besoins au sein de l'industrie cinématographique en pleine expansion, évoquant notamment la nécessité de former les équipes à travailler de manière plus vertueuse. Il insiste sur la nécessité d'élaborer des procédures vertueuses, formant ainsi les équipes internes et celles qui seront accueillies, avec la possibilité de facturer ce service, qui deviendrait une obligation pour ce secteur. Il aborde le sujet de la méconnaissance de certains métiers et filières et sur la nécessité de communiquer sur la diversité des métiers. Il met en avant la concertation en cours, considérant qu'elle représente une opportunité pour faciliter cette communication, rencontrer des écoles prestigieuses comme l'école Louis Lumière et promouvoir ces formations.

Il souligne également la nécessité de reformer les équipes aptes à travailler en studio, puisqu'il y a un retour des tournages en studio. En conclusion, Rémi PRECHAC souligne l'importance de former des

professionnels compétents grâce à des écoles équipées, afin de répondre aux besoins de l'industrie et de maximiser l'efficacité des équipes dès leur entrée sur le marché du travail. Il mentionne également l'alignement actuel des institutions sur cet objectif, notamment à travers le Plan de relance 2030, soulignant « *un formidable effet de levier* » pour l'ensemble de l'industrie cinématographique.

Deuxième temps d'échanges

Intervention 1 : Michel BONNEMAYRE exprime ses préoccupations concernant le projet de CINOPIA, soulignant le défi financier et temporel lié à un projet immobilier de cette envergure. Il met en avant les inquiétudes relatives au retour sur investissement, soulignant la nécessité de disposer de ressources solides et d'investisseurs importants pour garantir le succès d'un tel projet, compte tenu de la durée de la construction, des études nécessaires, de la taille de la société et du délai pour attirer des clients : « *j'ai l'impression qu'il faut avoir vraiment des reins très solides et des gros investisseurs derrière (...) pour un retour sur investissement sur un tel projet* ».

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Rémi PRECHAC souligne que le projet n'est pas simplement un projet de promotion immobilière, mais plutôt un projet industriel. Il explique que ce projet, développé par un exploitant de studio, répond à un besoin industriel avec des partenaires spécialisés dans l'immobilier et des associés compétents. Il admet la nécessité d'investissements importants et de financements, tout en rassurant sur le soutien institutionnel dont bénéficie actuellement le projet, indiquant « *de grandes chances d'aller au bout* ». Il précise que le moment est favorable, puisque la France a un important retard au niveau de l'industrie cinématographique. Il mentionne que le projet suscite déjà de l'intérêt et des demandes au niveau de la commercialisation, notamment grâce à la renommée du production-designer du projet, Jean-Vincent Puzos. Enfin, Rémi PRECHAC assure qu'un travail quotidien pour assurer le montage du projet se poursuit, et malgré la structure complexe du projet, il souligne le soutien solide des partenaires impliqués dans la réalisation du projet.

Intervention 2 : Un résident de Val d'Europe s'interroge sur les obstacles qui pourraient empêcher le projet de voir le jour, indiquant qu'il entend les maîtres d'ouvrage dire dans leur présentation et réponse « *si le projet avance, si le projet va jusqu'au bout* ».

Intervention 3 : Un participant demande si les études citées sont consultables, soulignant sa sensibilité pour le sujet de la faune et la flore.

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Rémi PRECHAC souligne que la concertation doit permettre de faire émerger d'éventuelles oppositions ou sujets complexes qui pourraient être intégrés. Il identifie le besoin de travailler collectivement pour surmonter ce premier obstacle, soulignant que personne ne peut prédire la fin d'un projet. Par ailleurs, il ajoute qu'ils ont consacré du temps à rechercher l'emplacement idéal pour ce projet, tenant compte de divers critères tels que la proximité avec Disney, les équipements et l'orientation du territoire. Il souligne que des obstacles il peut y « *en avoir plein, il peut y avoir des événements internationaux, un retour de marché du jour au lendemain* » mais il se dit toutefois confiant en raison de la forte demande mondiale de contenu vidéo indiquant que 80% de la bande passante mondiale est du contenu vidéo. Il affirme sa détermination à surmonter les obstacles, en soulignant que, lorsqu'un projet échoue, il

est essentiel de réfléchir à ce qui n'a pas fonctionné et il espère ne jamais avoir à faire face à une telle situation.

Corinne LARRUE, garante de la concertation, souligne que la mise en débat de l'opportunité du projet est au cœur de la concertation. Elle souligne que le défi consiste à concilier le projet avec le territoire existant, et que cela constitue le cœur de la concertation. En complément, la garante explique que l'objectif de la concertation est d'améliorer le projet de manière à ce qu'il s'adapte mieux au territoire, ou que le territoire puisse mieux s'ajuster au projet. Elle insiste sur le fait que la question fondamentale de l'opportunité ne doit jamais être négligée, et salue le maître d'ouvrage pour avoir intégré cette considération essentielle.

Concernant la question sur les études, Arnaud GUERINEAU indique que l'étude d'impact n'existe pas encore puisque le projet se trouve dans une phase très en amont, celle de concertation préalable. Il souligne que les impacts ont été toutefois appréhendés dans une première approche. Trois volets ont été particulièrement examinés. D'abord, sur le plan écologique, et c'est ce qui a amené CINOPIA à adapter et décaler l'emprise du projet pour tenir compte d'une zone humide identifiée à proximité du hameau. Il explique que le deuxième volet concerne les flux routiers, indiquant que le parc international d'entreprises sur la ZAC du Prieuré a vocation à accueillir de l'activité qui peut générer des flux, qui sont orientés depuis l'avenue du Prieuré, depuis la RD231 et depuis l'autoroute A4. Il précise qu'une étude de trafic plus détaillée sera réalisée ultérieurement par le maître d'ouvrage pour mieux évaluer cet impact. Enfin, il aborde le troisième volet qui concerne l'aspect acoustique. Il explique que le choix du terrain a été influencé par la nécessité d'éviter les nuisances sonores provenant d'axes routiers majeurs, étant donné l'importance du silence lors des tournages. Une mesure plus précise de l'impact acoustique sera effectuée ultérieurement. Il précise que toutes ces considérations feront l'objet d'une étude d'impact plus détaillée, intégrée dans le processus d'obtention des autorisations environnementales et du permis de construire. Une enquête publique sera également menée, offrant l'opportunité à tous de consulter ces éléments.

Intervention 4 : Anne GBIORCZYK, maire de Bailly-Romainvilliers, souhaite partager deux réflexions. La première porte sur un positionnement val-européen. Elle souligne que les échanges ont mis en lumière l'importance du projet en termes d'emploi et de formation pour les jeunes. Sur un territoire en plein développement, elle constate un manque d'accès à l'enseignement supérieur en Seine-et-Marne, et voit dans les possibilités de synergies avec des établissements tels que l'école Louis-Lumière une opportunité significative pour le Val d'Europe. Elle insiste sur le fait que cette dimension répondrait aux besoins locaux en matière d'éducation supérieure.

Sa deuxième réflexion concerne la concertation en cours. Elle considère que celle-ci crée des espaces de parole et organise une réflexion collective impliquant tous les publics. Elle invite d'ailleurs le public à participer à l'atelier du 18 janvier, qui permettra à tous les habitants de faire des propositions, en particulier sur des questions cruciales telles que l'environnement, l'impact du projet et son intégration dans la commune.

Intervention 5 : Un habitant de Val d'Europe exprime sa satisfaction quant à la qualité de la concertation préalable. Ayant participé à plusieurs réunions similaires dans la région, il souligne qu'il y a cette fois-ci un véritable échange, avec de nombreuses informations fournies aux habitants, ce qu'il qualifie de « rare ». Il fait remarquer positivement qu'un certain nombre de questions posées lors de la deuxième réunion ont trouvé des réponses lors de cette troisième rencontre, notamment en ce qui concerne la formation. Par ailleurs, il s'interroge sur l'impact du projet sur l'hébergement ponctuel des personnes nécessaires pendant les tournages. Il souligne le besoin de logements temporaires, en

particulier dans le secteur hôtelier, sur le territoire de Val d'Europe, indiquant « *un grand manque de logements provisoires type hôtellerie* ».

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Christophe GIRAL répond sur la question de l'offre hôtelière existante sur le territoire. Il souligne qu'actuellement, Val d'Europe compte 31 hôtels totalisant plus de 12 000 chambres, ce qui en fait la deuxième ville de France après Paris intramuros en termes d'inventaire hôtelier. Envisageant des projets comme les « Studios de Bailly », il indique que cela nécessitera une adaptation et une poursuite du développement du territoire. La convention avec l'État permettrait d'atteindre à terme 25 000 chambres d'hôtel. Il précise que dans quelques jours, Disney va ouvrir un nouvel hôtel au sein du parc d'entreprises, qui certes ne suffira pas à lui seul, mais montre que le territoire de Val d'Europe va poursuivre « *son développement d'une offre d'hébergement diversifiée à court, moyen et long durée* ».

Rémi PRECHAC ajoute que l'attrait du territoire, identifié grâce à l'EpaMarne et Disney Immobilier, repose sur la force de son offre en matière d'hébergement. Il souligne « *un bassin d'hébergement considérable* » existant sur le territoire de Val d'Europe. Il met également en avant l'implantation déjà significative du secteur de l'audiovisuel dans la région, avec de nombreux techniciens et artisans résidant dans le secteur. Il souligne aussi que les emplois devraient aussi bénéficier à des personnes qui habitent déjà sur le territoire. Il insiste sur la nécessité de logements supplémentaires tout en soulignant la préexistence d'emplois dans la région.

Intervention 6 : Un résident de Serris indique que la consommation énergétique doit être importante dans l'industrie cinématographique et demande au maître d'ouvrage s'il a exploré des solutions axées sur les énergies renouvelables notamment l'utilisation de panneaux solaires.

Réactions ou éléments apportés par les maîtres d'ouvrage et intervenants

Rémi PRECHAC souligne que la question environnementale sera au cœur des investissements dans l'étude du projet. Il indique que l'industrie cinématographique sera particulièrement attentive à la façon dont les films seront produits à l'avenir. Il mentionne la possibilité de l'application de malus sur les projets de films ne respectant pas les normes environnementales. Il insiste sur la nécessité de trouver des solutions, mettant en avant l'importance de construire des bâtiments à faible consommation, bas carbone et explorant diverses sources d'énergie telles que le photovoltaïque, la géothermie inter saisonnière, la réutilisation des déchets, et d'autres approches. Un volet de recherche et développement sera également important pour concevoir une infrastructure économe en énergie. Il conclut en indiquant qu'ils ont pour ambition « *d'être un des premiers studios qui répond à ces critères* ».

Conclusion des garantes

Corinne LARRUE rappelle que ce temps de concertation, encadrée par la loi, est un droit constitutionnel, et une opportunité pour chacun de connaître ce projet et d'en avoir les différentes dimensions. La concertation représente également la possibilité de peser sur le projet. Corinne LARRUE souligne également l'importance pour le territoire et pour les maîtres d'ouvrage de recueillir les questions et les avis, permettant d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur des sujets auxquels ils n'auraient pas forcément pensé ou qu'ils n'auraient pas anticipé. Elle rappelle que la concertation représente un moment où un certain nombre d'éléments peuvent être pris en compte. Elle considère ces temps de concertation comme « *des temps nécessaires de la maturation de tous projets* ». Par ailleurs, elle souligne que les questions posées lors de cette réunion confirment l'importance de la

dimension économique et de la formation. Elle souligne l'affinement du discours des maîtres d'ouvrage sur ces sujets en comparaison aux premières réunions. Elle invite les participants à l'atelier du 18 janvier, à la mairie de Bailly-Romainvilliers, qui vise à écouter les propositions plus concrètes du public et à produire des idées concrètes sur l'insertion et la gestion de ce projet, de son chantier et des éventuelles conséquences sur le territoire. Elle rappelle que la dernière réunion sera une réunion de synthèse qui aura lieu le 24 janvier.