

Studios de Bailly - Concertation préalable

Compte-rendu de la rencontre de proximité n°1 sur le marché de Magny-le-Hongre

Date : Samedi 2 décembre 2023, de 9h à 13h

Lieu : Marché de Magny-le-Hongre

Intervenant pour CINOPIA

- Frédéric BUISSON

Intervenants pour EpaFrance

- Arnaud GUERINEAU
- Baptiste CHEVREAU

Garantes de la concertation : Dominique GANIAGE et Corinne LARRUE

Déroulement de la rencontre

Une quarantaine de personnes sont venues sur le stand pour échanger avec les maîtres d'ouvrage. Ces derniers les ont informées sur le projet et sur la concertation en cours et ont répondu à leurs questions.

La majeure partie des personnes qui sont venues s'informer et contribuer avaient connaissance du projet et certaines avaient entendu parler de la concertation en cours. Cependant, quelques passants n'avaient aucune connaissance du projet.

Les maîtres d'ouvrage et les garantes sont allés vers une quarantaine de personnes également pour distribuer des dépliants.

La documentation a ainsi été largement distribuée :

- 15 dossiers de concertation
- 90 dépliants

Contenu des échanges

Trois sujets ont été abordés de manière récurrente au cours des discussions :

- la localisation du projet ;
- la date de réalisation du projet ;
- le coût et le financement de celui-ci.

En effet, plusieurs participants n'avaient pas connaissance de l'emplacement du projet, et certains avaient des difficultés à situer le hameau de Bailly et l'endroit où s'implanterait le projet. Un intervenant a interrogé les maîtres d'ouvrage sur les raisons qui les ont poussés à choisir cet endroit. Les maîtres d'ouvrage ont répondu qu'ils ont rapidement identifié le Val d'Europe comme un territoire stratégique pour sa localisation en Ile-de-France et à proximité de Paris, par son écosystème très performant en terme d'attractivité, pour la disponibilité des surfaces de terrains de l'EpaFrance pour accueillir des activités économiques, ainsi que pour la bonne desserte (RER A, lignes de bus, gare Marne-la-Vallée-Chessy, aéroport Roissy-Charles de Gaulle).

Concernant le financement, plusieurs personnes ont souhaité savoir si des sociétés telles que Gaumont ou Pathé finançaient le projet. Le maître d'ouvrage a rappelé que les « Studios de Bailly » se veulent un outil accessible à tous types de clients, soulignant la volonté de ne pas s'associer à des investisseurs spécifiques du secteur cinématographique. L'objectif étant d'éviter la dépendance à un seul exploitant, ce qui pourrait compromettre la viabilité du projet à long terme.

Enfin, des participants ont souhaité connaître la date de la réalisation du projet. Les maîtres d'ouvrage ont indiqué que l'objectif était une livraison des studios en 2027.





De plus, plusieurs questions sur le devenir du hameau et de ses habitants ont été posées. En effet, une personne a demandé aux maîtres d'ouvrage si le relogement de ces habitants était étudié et si une indemnisation serait mise en place. De manière générale, de nombreuses personnes ont exprimé leur préoccupation quant au devenir des bâtiments, notamment concernant l'Eglise et le presbytère (destruction, préservation ou réaménagement). Plusieurs participants ont manifesté leur souhait de préserver ces bâtiments, soulignant que le hameau est l'unique lieu « authentique » de ce territoire composé de villes nouvelles. Un participant a souhaité savoir s'il serait toujours possible de courir rue du Poncelet. Le maître d'ouvrage a confirmé que cela sera toujours possible.

Des interrogations ont également été portées sur la programmation des studios, en particulier sur les backlots (définition, type de backlot, nombre, etc.). Des échanges ont eu lieu sur la localisation et le rôle de la pépinière et de la recyclerie. En effet, une personne a indiqué que Disney avait déjà sa propre recyclerie et qu'il faudrait plutôt mutualiser au lieu de créer une nouvelle entité.

Parallèlement, quelques personnes se sont intéressées à la synergie possible avec Disney, se demandant s'il pourrait y avoir un partenariat ou si Disney pourrait devenir un client des studios. Les maîtres d'ouvrage ont affirmé qu'une synergie était envisageable avec Disney, soulignant la possibilité de mutualisation et de complémentarité dans plusieurs activités (décors), tout en confirmant que Disney pourrait être un client. Certaines personnes ont demandé s'il existera une synergie avec les entreprises locales. Le maître d'ouvrage a expliqué qu'il était trop tôt pour prendre des engagements mais que c'était l'un des objectifs.

D'autres questions ont porté sur la fréquentation des studios, le type de productions qu'ils accueilleront, ainsi que le nombre et le type d'emplois générés par le projet. Des préoccupations ont été soulevées concernant l'hébergement des personnes qui se rendront sur le site. Une personne a d'ailleurs indiqué que les studios contribueraient à une augmentation de la demande de logements temporaires tels qu'Airbnb, soulignant que cela était contradictoire avec la position du maire de Serris et du vice-président de la communauté d'Agglomération qui se sont positionnés contre le développement des Airbnb.

Des interrogations ont également émergé quant aux impacts du projet : l'artificialisation des sols, les nuisances sonores ou encore le trafic routier. Une personne a demandé si des mesures de compensation environnementale seraient mises en place. Concernant les nuisances sonores, les maîtres d'ouvrage ont expliqué que la conception des studios avait pris en compte les contraintes acoustiques, avec des mesures d'isolation phonique telles qu'un merlon et des parkings silos. En ce qui concerne le trafic routier, certaines personnes ont relevé des problèmes de mobilité dans le secteur. D'autres ont posé des questions sur les accès créés pour le projet.

Au cours de cette rencontre, les maîtres d'ouvrage ont échangé avec divers professionnels œuvrant dans le domaine audiovisuel et cinématographique. A titre d'exemple, deux personnes ont partagé leur expérience dans les décors et ont exprimé leur intérêt pour le projet pour les perspectives futures. Par ailleurs, une autre personne a mentionné son activité dans le secteur de la construction, précisant qu'elle avait également contribué à l'extension du parc Disney.

[La concertation](#)

Les personnes rencontrées ont été invitées à participer aux différentes rencontres de la concertation préalable afin d'approfondir les différents aspects du projet « Studios de Bailly ».

Quelques personnes ont interrogé le rôle de la concertation et ses conclusions.