

DOSSIER DE PRESSE

ANALYSE DE LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE D'EURO DISNEY DANS LE DÉVELOPPEMENT DE VAL D'EUROPE

REAL ESTATE
DEVELOPMENT

by EuroDisney

“ Les résultats de cette étude témoignent des succès du territoire, de l’engagement des partenaires publics et d’Euro Disney, et du sens de la responsabilité des acteurs dans les domaines tels que l’emploi, le logement et le développement durable. ”

Francis Borezée
VP Développement Immobilier et Touristique
Real Estate Development by Euro Disney



SOMMAIRE

ONCE UPON A
TOWN..... 6

4 PHASES
DE DEVELOPPEMENT POUR
1 TERRITOIRE
UNIQUE ET MAÎTRISÉ 10

CONTRIBUTION SUR LE
DÉVELOPPEMENT
URBAIN..... 12

CONTRIBUTION
ÉCONOMIQUE..... 18

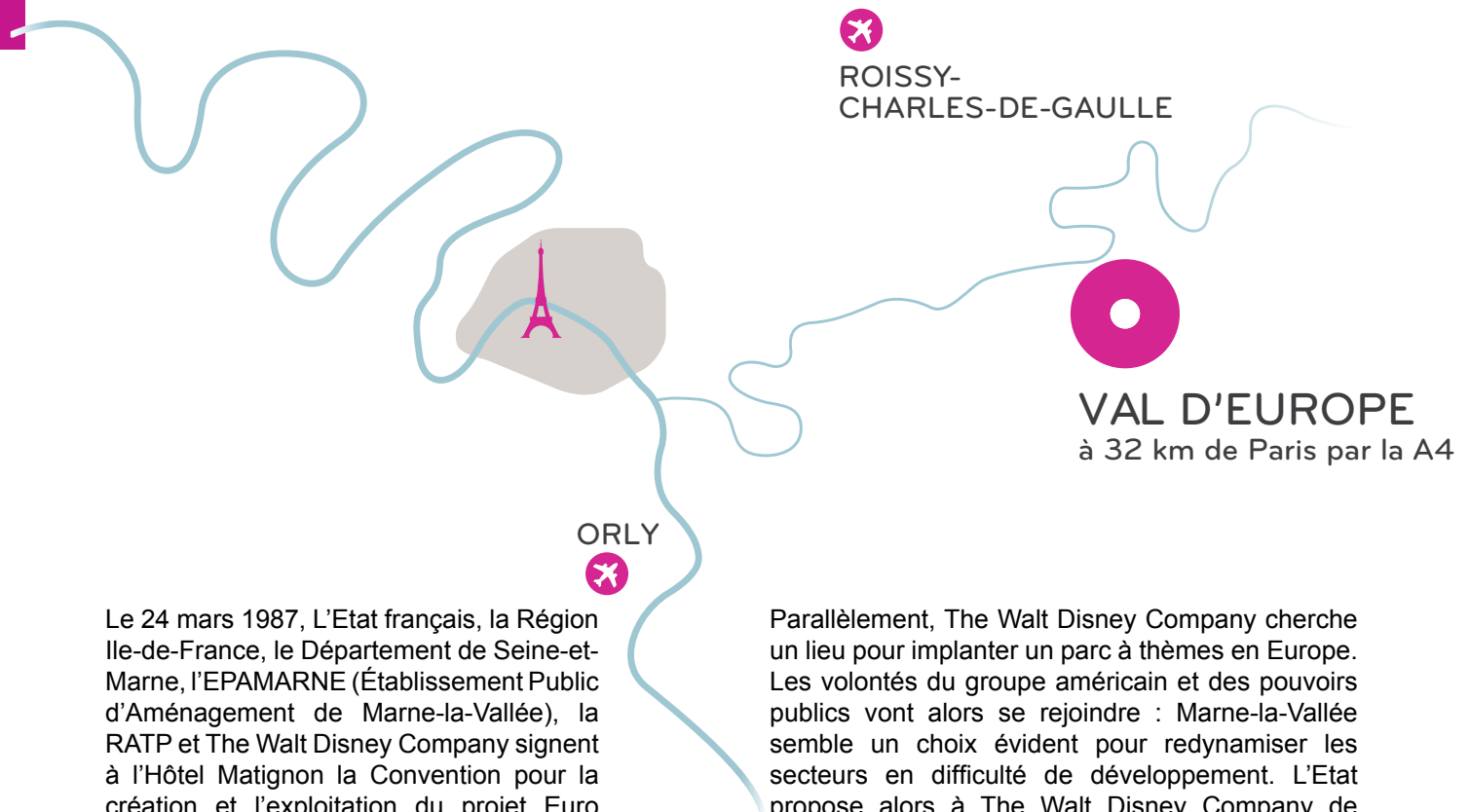
CONTRIBUTION SUR LE
CADRE DE VIE
QUALITATIF ET
RESPONSABLE.....24

CONTRIBUTION SUR
L'OFFRE DE
TRANSPORT.....28



ONCE UPON A TOWN

A l'occasion du 30ème anniversaire de la Convention, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPAMARNE-EPAFRANCE) et Euro Disney présentent les résultats de l'étude sur la contribution économique d'Euro Disney dans le développement de Val d'Europe, réalisée par SETEC International.



Le 24 mars 1987, L'Etat français, la Région Ile-de-France, le Département de Seine-et-Marne, l'EPAMARNE (Établissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée), la RATP et The Walt Disney Company signent à l'Hôtel Matignon la Convention pour la création et l'exploitation du projet Euro Disneyland en France. Il s'agit de l'acte de naissance de ce nouveau territoire à l'Est de Paris.

Parallèlement, The Walt Disney Company cherche un lieu pour implanter un parc à thèmes en Europe. Les volontés du groupe américain et des pouvoirs publics vont alors se rejoindre : Marne-la-Vallée semble un choix évident pour redynamiser les secteurs en difficulté de développement. L'Etat propose alors à The Walt Disney Company de s'installer sur le secteur 4 de Marne-la-Vallée, point de départ de la Convention signée en 1987.

Pour mieux comprendre ce partenariat inédit, il faut remonter à 1965 : date de la création de Marne-la-Vallée par Paul Delouvrier, délégué général au district de la région de Paris et considéré comme le « père des villes nouvelles ». Ce projet vise à rééquilibrer l'activité économique de la région – fortement polarisée sur l'Ouest francilien et le quartier des affaires de La Défense - en accélérant le développement de l'Est parisien. L'urbanisation est décidée d'Ouest en Est, sur la base de quatre secteurs d'aménagement : Porte de Paris, Val Maubuée, Val de Bussy et Val d'Europe. Les premiers quartiers à être développés sont situés dans les secteurs 1 et 2, autour des centres villes existants. Les secteurs 3 et 4 souffrent quant à eux d'un manque budgétaire et d'infrastructures.



Ce partenariat public-privé unique définit sur trente ans les rôles de l'ensemble des parties prenantes dans le développement du territoire et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. La Convention prévoit de développer l'environnement des parcs à thème de Disneyland® Paris de façon cohérente. Les pouvoirs publics s'engagent à développer les infrastructures permettant l'accès au site avec le prolongement du RERA, la création d'un échangeur pour l'autoroute A4 ainsi que la construction d'une gare SNCF.

Le Groupe Euro Disney tient le rôle de développeur du territoire de Val d'Europe et travaille sur l'ensemble des composantes nécessaires au bon équilibre économique et social de cinq communes : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris. Euro Disney s'appuie sur les compétences de l'EPAMARNE-EPAFRANCE qui construit les infrastructures associées, et veille à la bonne application de la Convention. Les cinq communes du territoire, réunies en communauté d'agglomération, développent les équipements publics des quartiers, et gèrent le territoire.



L'étude réalisée par SETEC International fin 2016, analyse les retombées à la fois économiques, sociales des partenaires sur le territoire du Val d'Europe. Le rapport établit un diagnostic territorial et fournit de façon détaillée des résultats à la fois focalisés sur le territoire de Val d'Europe, mais aussi, à l'échelle régionale et nationale. Grâce à des études et des données fournies par Euro Disney, l'aménageur EPAMARNE - EPAFRANCE ou obtenues auprès des collectivités locales et de l'INSEE, il étudie les caractéristiques des communes du territoire, de sa population et des établissements et entreprises qui y sont installés.

L'objet de ce rapport est donc d'apporter un éclairage sur les retombées économiques d'un territoire d'à peine 20 ans. Si la Convention date de 1987, les premières constructions ne sont apparues qu'à la fin des années 1990. La construction du centre urbain a débuté en 1997, et a donné lieu à l'ouverture du centre commercial Val d'Europe et de la Vallée Village en 2000 et à la création d'une gare RER en centre-ville de Val d'Europe : deux des premiers équipements structurants de la ville. Depuis, le Groupe Euro Disney et les parties publiques s'attachent à répondre aux objectifs de développement et d'attractivité du territoire. Le rapport de SETEC International identifie ses atouts en termes de développement urbain, touristique et économique, mais aussi sur la qualité de vie et les réseaux de transports.

Les principaux éléments d'analyse dans le développement du secteur ont été formalisés selon des critères d'évaluation spécifiques autour de quatre axes :

- Atouts en terme de développement urbain
- Le rôle du pôle économique
- La dimension développement durable et qualité de vie
- Les réseaux de transports



A l'heure des 30 ans de la Convention de 1987, les résultats de cette étude reflètent les succès du territoire, valident la stratégie des partenaires publics et d'Euro Disney et de sa division Real Estate Development by Euro Disney, et illustrent le sens de la responsabilité des acteurs dans les domaines tels que l'emploi, le logement et le développement durable.



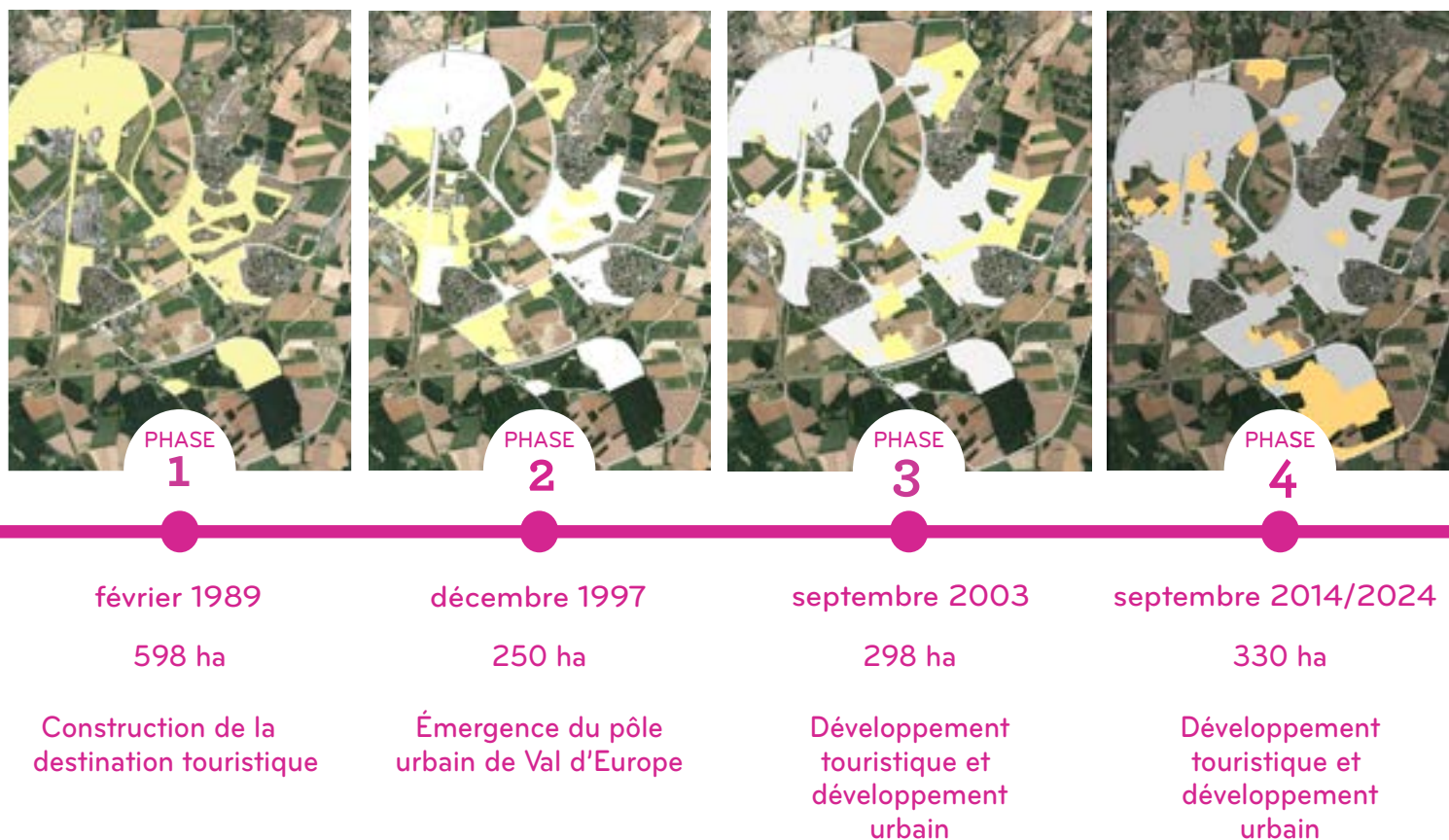
En 2017, Val d'Europe compte 30 000 habitants et 30 000 emplois* : des chiffres éloquentes et équilibrés pour un territoire qui a moins de 20 ans.

4 PHASES DE DÉVELOPPEMENT POUR 1 TERRITOIRE UNIQUE ET MAÎTRISÉ

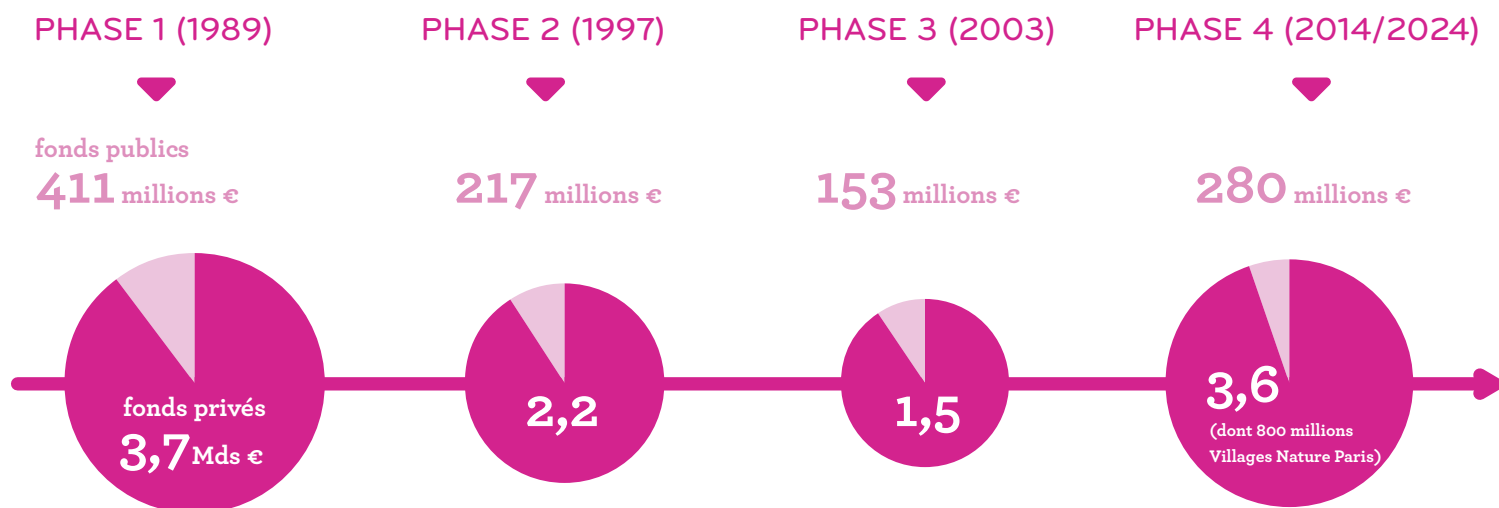
Les trois premières Phases de développement, réalisées entre 1987 et 2008, ont nécessité l'investissement de 8,2 milliards d'euros et ont permis le développement de 1 100 hectares.

La participation des acteurs privés s'est élevée à 7,5 milliards d'euros, soit plus de 90% du montant total.

La Phase IV d'aménagement du Val d'Europe couvre un montant d'investissement de 3,6 milliards de fonds privés – dont 800 millions pour le projet Villages Nature Paris - et 280 millions d'euros de fonds publics.



Sur le total des 4 premières Phases, pour chaque euro investi par le secteur public, 11,4 euros sont investis par le secteur privé.



DES INVESTISSEMENTS PÉRENNES SUR LE LONG TERME

Cette nouvelle Phase pose les jalons des dix prochaines années. Elle répond à une vision à long terme et prévoit la construction de 7 000 nouveaux logements et résidences (dont 4 800 logements développés par Euro Disney), dont 25% de logements sociaux minimum et 15% de logements à prix intermédiaire.



7 000 nouveaux logements et résidences (dont 4 800 logements développés par Disney)

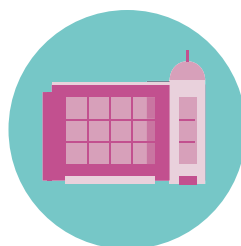
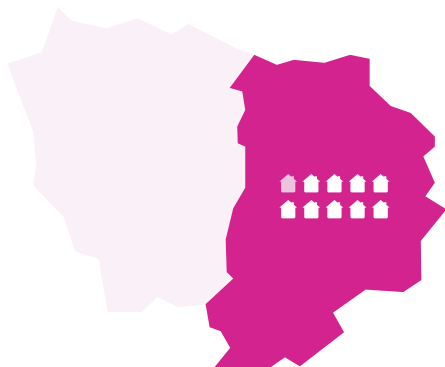
dont **25%** de logements sociaux

et **15%** de logements à prix intermédiaire.

Sur la période 2003-2014, environ 1 logement sur 10 construits dans l'ensemble du département l'a été dans le cadre de la Phase III de développement du Val d'Europe,

En plus du déploiement de l'immobilier résidentiel, la Phase IV conduira à la construction de :

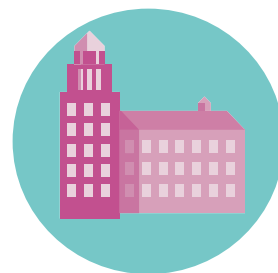
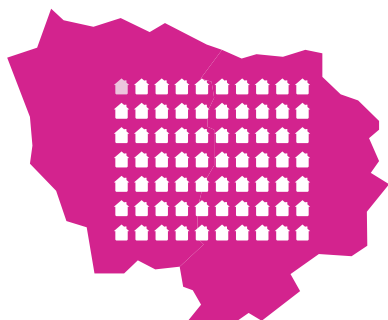
Environ **1 logement sur 10...**



100 000 m² de bureaux

ce qui équivaut à 1 logement sur 70 en Ile-de-France sur cette période.

1 logement sur 70...



130 000 m² de surfaces commerciales



30 000 m² d'équipements privés

LE SUCCÈS TOURISTIQUE PROFITE AU VAL D'EUROPE

Le Val d'Europe a également pour vocation de constituer un pôle touristique majeur en Ile-de-France.

Le territoire est aidé par la présence du Parc Disneyland® Paris qui génère aux alentours de 15 millions de visites chaque année, ce qui en fait la première destination touristique européenne.

De plus, Disneyland® Paris possède sept hôtels, totalisant près de 5 800 chambres, soit 60% des 10 000* chambres du Val d'Europe. Cette capacité hôtelière place le Val d'Europe au cinquième rang des pôles hôteliers de France après les villes de Paris, Lourdes, Nice et Lyon.



Pôle touristique majeur en Ile-de-France



Parc Disneyland® Paris :
+ 320 millions de visites depuis 1992



1ère destination touristique européenne



7 hôtels, **5 800** chambres, soit 60% des **10 000** chambres du Val d'Europe.



5^{ème} pôle hôtelière de France (après les villes de Paris, Lourdes, Nice et Lyon)

*Ce nombre comprend les chambres d'hôtels développées ou en cours de développement.- Source Real Estate Development by Euro Disney.





A photograph of a red lattice tower crane against a light, overcast sky. The crane's lattice structure is clearly visible, extending from the top left towards the bottom right. The text is centered in the middle of the image.

CONTRIBUTION SUR LE
DÉVELOPPEMENT
URBAIN

CONTRIBUTION SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Euro Disney s'appuie également sur les compétences des collectivités territoriales qui développent les équipements publics des quartiers et gèrent le territoire. Les investissements réalisés et les relations nouées avec les institutions et les collectivités territoriales ont permis l'émergence d'un véritable pôle urbain au Val d'Europe..

Une démographie dotée d'une croissance exceptionnelle

Le territoire est caractérisé par une démographie importante, avec une multiplication par 6 de la population depuis 1990. Cette croissance se traduit par la jeunesse des habitants, un peu moins de la moitié des habitants est âgée de moins de 30 ans, et par l'augmentation du nombre de familles qui représentent 70% des ménages de la ville.



Des ménages plus riches que dans le département et la région

La population se différencie aussi en terme de revenus. Les ménages sont en moyenne plus riches qu'en Seine-et-Marne et en Ile-de-France avec un revenu médian de 24 249 euros*.



La présence des cadres et professions intellectuelles supérieures est également plus importante qu'en Seine-et-Marne et en France.

*Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal, 2012



Des logements qui bénéficient du dynamisme du secteur de la construction

Le développement des logements sur le territoire du Val d'Europe a été très rapide, particulièrement dans les premières Phases de développement, avec des taux de construction annuels dépassant les 10% dans trois communes du Val d'Europe entre 1991 et 2005. Les taux de construction du Val d'Europe sont importants et le nombre de logements construits annuellement est en augmentation.



Des logements confortables

Aujourd'hui, le territoire comptabilise 13 790 logements, comprenant les résidences principales, les résidences spécialisées et les logements vacants. La taille de ces logements est supérieure à ceux d'Ile-de-France. Le Val d'Europe présente une densité de logements 4,3 fois plus élevée que le département de la Seine-et-Marne, dont 85% du territoire est rural. Les logements du Val d'Europe sont majoritairement des logements de grande tailles et confortables, avec 33% de logements de 5 pièces ou plus, et 53% de logements de 4 pièces ou plus.







CONTRIBUTION
ÉCONOMIQUE

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE

Val d'Europe : un Hub stratégique du Grand Paris

Le rapport de SETEC International confirme la contribution pérenne d'Euro Disney et son impact économique sur la ville.



Val d'Europe a su s'imposer comme un pôle économique d'envergure grâce à son attractivité. Chaque année, environ 400 créations d'établissements sont enregistrées sur le territoire du Val d'Europe.

En seulement quatre ans (2012-2016), le nombre d'établissements a augmenté de 87% !

Cette incroyable progression répond à la volonté des pouvoirs publics et des acteurs privés

d'équilibrer le territoire entre logements et emplois. Selon une étude réalisée par la CCI de la Seine-et-Marne¹. Val d'Europe Agglomération accueille 5 000 établissements² tous types confondus dont 2 600 établissements marchands.

C'est un succès sans précédent : entre 2000 à 2010 l'évolution du stock d'établissements a été la plus rapide de toutes les agglomérations de France³.

5 000
établissements tous
types confondus



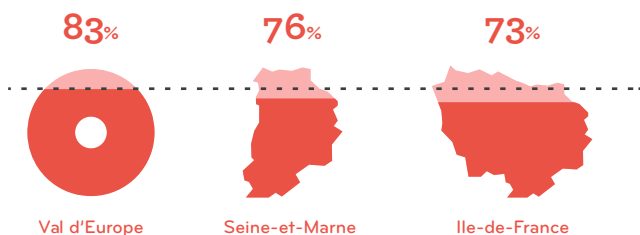
dont **2 600**
établissements
marchands

Un territoire attractif en faveur des entreprises

A l'instar de l'Île-de-France, le Val d'Europe séduit principalement des établissements spécialisés dans les activités de services. Le tissu économique est composé en majorité d'entreprises de petite taille avec moins de 10 salariés (90%). Cette politique de compétitivité facilite l'entrepreneuriat sur le territoire. On peut aussi noter la part importante de sociétés commerciales et de personnes physiques, ainsi que la proportion dominante d'établissements privés (98%) dans ce tissu d'entreprises.

La concentration d'actifs confirme le dynamisme de la ville

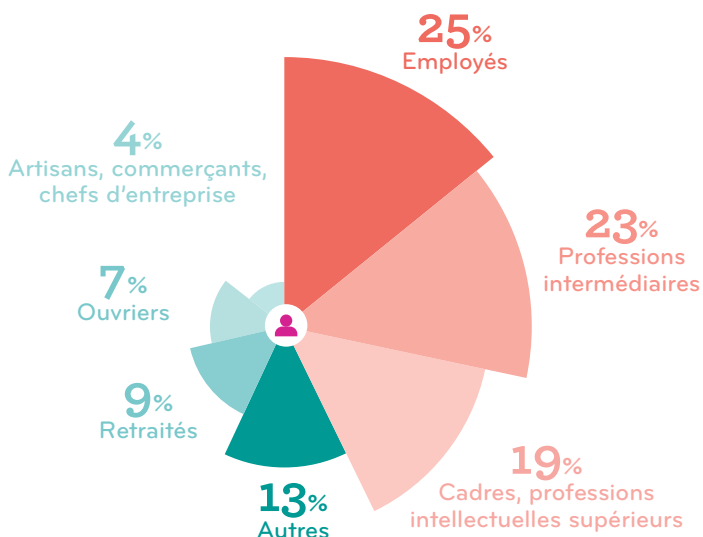
La population active, représentée majoritairement par la tranche des 15-64 ans, présente un taux d'activité exceptionnel de 83%. Selon ce même rapport, ce taux est supérieur à celui de la Seine-et-Marne (76%) et de l'Île-de-France (73%).



La faible part de retraités, d'élèves et étudiants explique cette tendance.

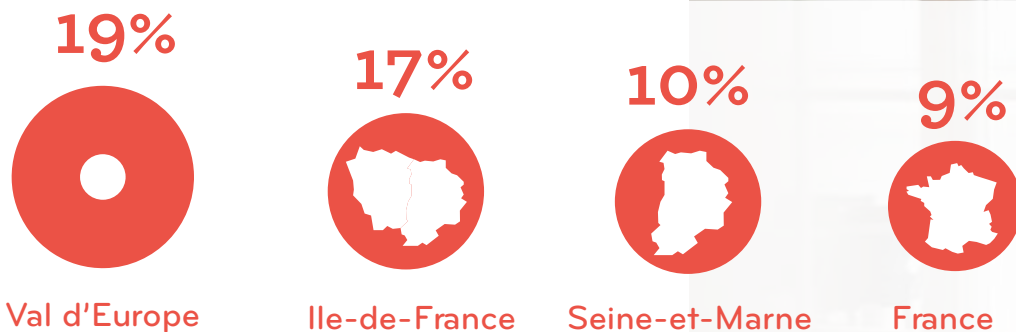
Des proportions importantes de cadres et professions intermédiaires

Les catégories socio-professionnelles au Val d'Europe sont les employés (25%), les professions intermédiaires (23%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (19%).



CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est plus importante au Val d'Europe (19%) qu'en Seine-et-Marne (10%) ou en France (9%), et environ égale à l'Île-de-France (17%).

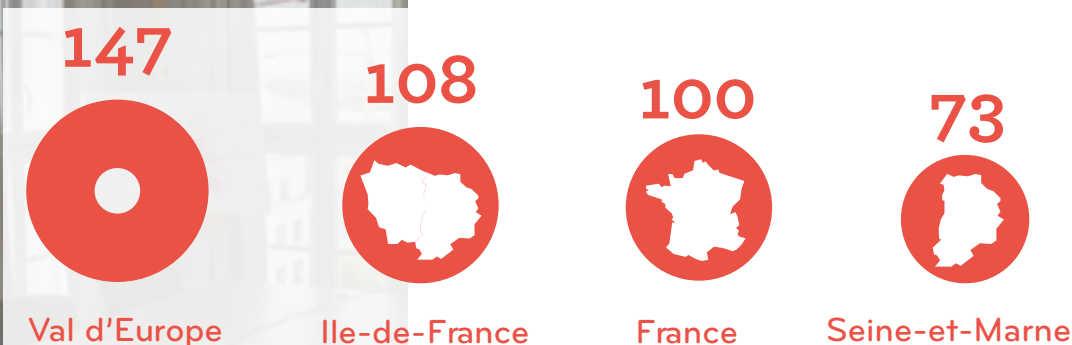


Il est aussi important de souligner le niveau de formation élevé de la population du Val d'Europe par rapport aux moyennes départementale et régionale. En effet, la population est fortement diplômée : 64% possède le baccalauréat ou un diplôme de l'enseignement supérieur. Ce niveau de formation est cohérent avec la répartition des catégories socio-professionnelles. On suppose donc qu'une grande partie de la population peut prétendre à des emplois plutôt qualifiés.

Un bassin d'emploi majeur impacté par la présence d'Euro Disney

30 000 emplois : ce chiffre sans précédent est une preuve du vivier d'emplois exceptionnel dont bénéficie le Val d'Europe.

Le territoire est un bassin d'emploi particulièrement important. Pour 100 actifs occupés, le Val d'Europe compte 147 emplois : un chiffre bien supérieur à celui de la Seine-et-Marne (73), de l'Île-de-France (108) ou de la France (100).



Avec ses 15 000 cast members (employés), Euro Disney est un acteur de poids : un habitant du territoire sur cinq travaille pour la société Euro Disney.





A photograph of a person walking in a park. The person is wearing a light-colored jacket and dark trousers, walking from left to right across a paved area. The background is filled with lush green trees and foliage. A semi-transparent white box is overlaid on the upper part of the image, containing text.

CONTRIBUTION SUR LE

CADRE DE VIE
QUALITATIF ET
RESPONSABLE

CONTRIBUTION SUR LE CADRE DE VIE QUALITATIF ET RESPONSABLE

D'après deux études réalisées en 2016 par les instituts de sondage TNS Sofres et Ipsos pour Real Estate Development by Euro Disney auprès d'un échantillon de plus de 1 000¹ utilisateurs au Val d'Europe et 200² dirigeants d'entreprises, le Val d'Europe est perçu comme un territoire moderne, au développement maîtrisé et respectueux de l'environnement.



Un « Business Happiness » reconnu par les résidents & les chefs d'entreprises

L'enquête TNS Sofres mesure le niveau de satisfaction des résidents à l'égard des services et infrastructures du Val d'Europe, et montre leur attachement au territoire. En effet, 90% se déclarent attachés au territoire et 93% des résidents conseilleraient le Val d'Europe à leurs proches. On constate donc que les habitants ont l'envie de rester et ont confiance en ce territoire.

Ce sentiment est partagé par les dirigeants d'entreprises implantés au Val d'Europe et interrogés par Ipsos : 91% ont une bonne image du

territoire et 86% sont satisfaits de leur installation. La qualité du cadre de vie (88% d'opinion favorable), l'accessibilité par la route (83%) et en transports en commun (78%), la sécurité (75%) et le prix des locaux (73%) sont autant de critères jugés positifs qui ont poussé les dirigeants d'entreprises à s'y installer. Aussi, le territoire est perçu comme prometteur : 87% des chefs d'entreprises estiment qu'il a un vrai potentiel de développement.

Le bien-être des résidents est donc entièrement partagé par celui des salariés du Val d'Europe.



Des acteurs engagés pour un territoire responsable

L'année 2013 a marqué un tournant environnemental pour le Val d'Europe avec la signature d'une charte pour le développement durable entre l'EPA-MARNE, le SAN* Val d'Europe et Euro Disney. Cet engagement expose six défis : la biodiversité et les ressources, le défi climatique, un aménagement du territoire accueillant et solidaire, la mobilité durable, le développement durable de l'économie et un partage de ce développement entre les différents acteurs du territoire. Pour honorer au quotidien ces défis, des actions ont été instaurées dans quatre quartiers du Val d'Europe, comme la création de mini-réseaux de chaleur visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Selon l'étude TNS Sofres, la maîtrise du développement du territoire et le respect de l'environnement sont des critères reconnus par les résidents et autres utilisateurs (actifs, étudiants, visiteurs). Ils sont également satisfaits de la propreté (noté 8/10 en moyenne), de l'entretien des infrastructures (7,7/10) et de l'aménagement urbain (7,7/10).

*Aujourd'hui Val d'Europe Agglomération



Résidents

**90% se déclarent
attachés au territoire**

**93% conseilleraient
Val d'Europe à leurs
proches**



Dirigeants
d'entreprises

**86% sont satisfaits de
leur installation**

**91% ont une bonne
image du territoire**



A photograph of a bus stop bench. The bench is made of wooden slats and is positioned in the lower right corner of the frame. The background shows a concrete floor and a large window or glass door. Sunlight is streaming in from the window, creating long, soft shadows on the floor. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text. The overall scene is bright and airy, suggesting a clean, modern public space.

CONTRIBUTION SUR

L'OFFRE DE
TRANSPORT

CONTRIBUTION SUR L'OFFRE DE TRANSPORT

L'une des grandes forces du Val d'Europe est son offre de transport particulièrement étoffée et son excellente accessibilité. Parmi les salariés travaillant sur le territoire, 79% sont originaires de communes extérieures, soit environ 20 000 actifs chaque jour.

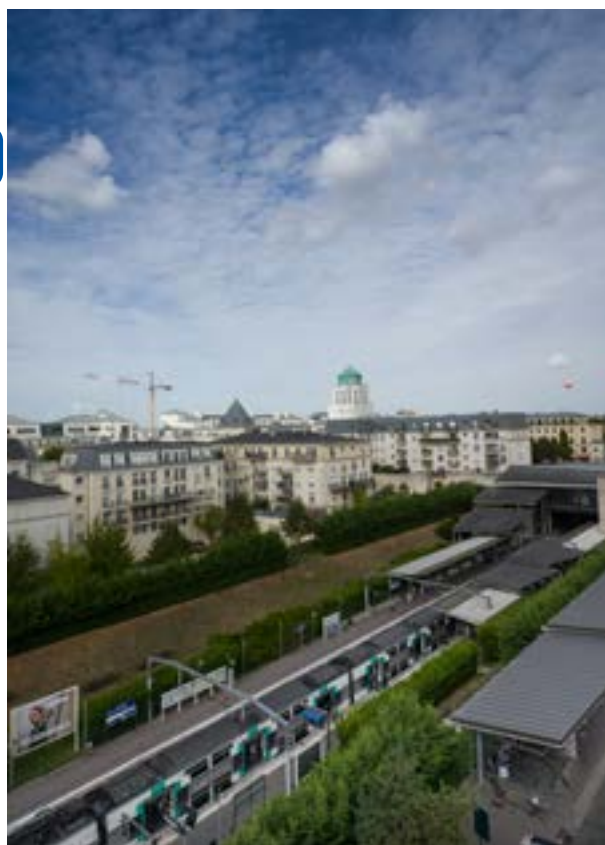
L'axe routier

Le territoire jouit d'une desserte remarquable autour de trois autoroutes : l'A4, l'A104 et l'A140. La route nationale 34 est également un axe routier important et relie Paris à Coulommiers, à l'Est du Val d'Europe.



A4 A104 A140

La voiture est d'ailleurs le mode de déplacement privilégié par les habitants du Val d'Europe (57%), suivi des transports en commun (34%). Pour pallier les situations de congestion, une offre variée de transports est proposée aux utilisateurs.



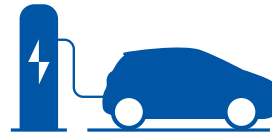
Mode de déplacement privilégié par les habitants du Val d'Europe :

Voiture          57%

Transports en commun   34%



Une écomobilité en développement



Des stations de recharge et d'autopartage de véhicules électriques vont être aménagées sur le territoire (18 prévues

sur Val d'Europe) et la réalisation d'un projet de Transports en Commun en Site Propre (TCSP) reliant la gare d'Esbly à l'Est de Coupvray est prévue pour 2022. Les

déplacements à vélo sont aussi encouragés grâce à l'aménagement de pistes cyclables sécurisées et de stationnements vélos.



Les transports en commun

L'ensemble des communes du territoire sont desservies par les transports en commun. La ligne A du RER est une des plus fréquentées et permet de rejoindre le centre de Paris ainsi que les quartiers d'affaires de la Défense. A cela s'ajoutent 17 lignes de bus et les navettes qui relient le Parc Disneyland® Paris aux aéroports franciliens. Le territoire s'est imposé comme un Hub international majeur avec 54 villes desservies par le TGV. Ces trains permettent de rejoindre l'aéroport CDG en seulement 8 à 10 minutes et connectent 300 destinations européennes.

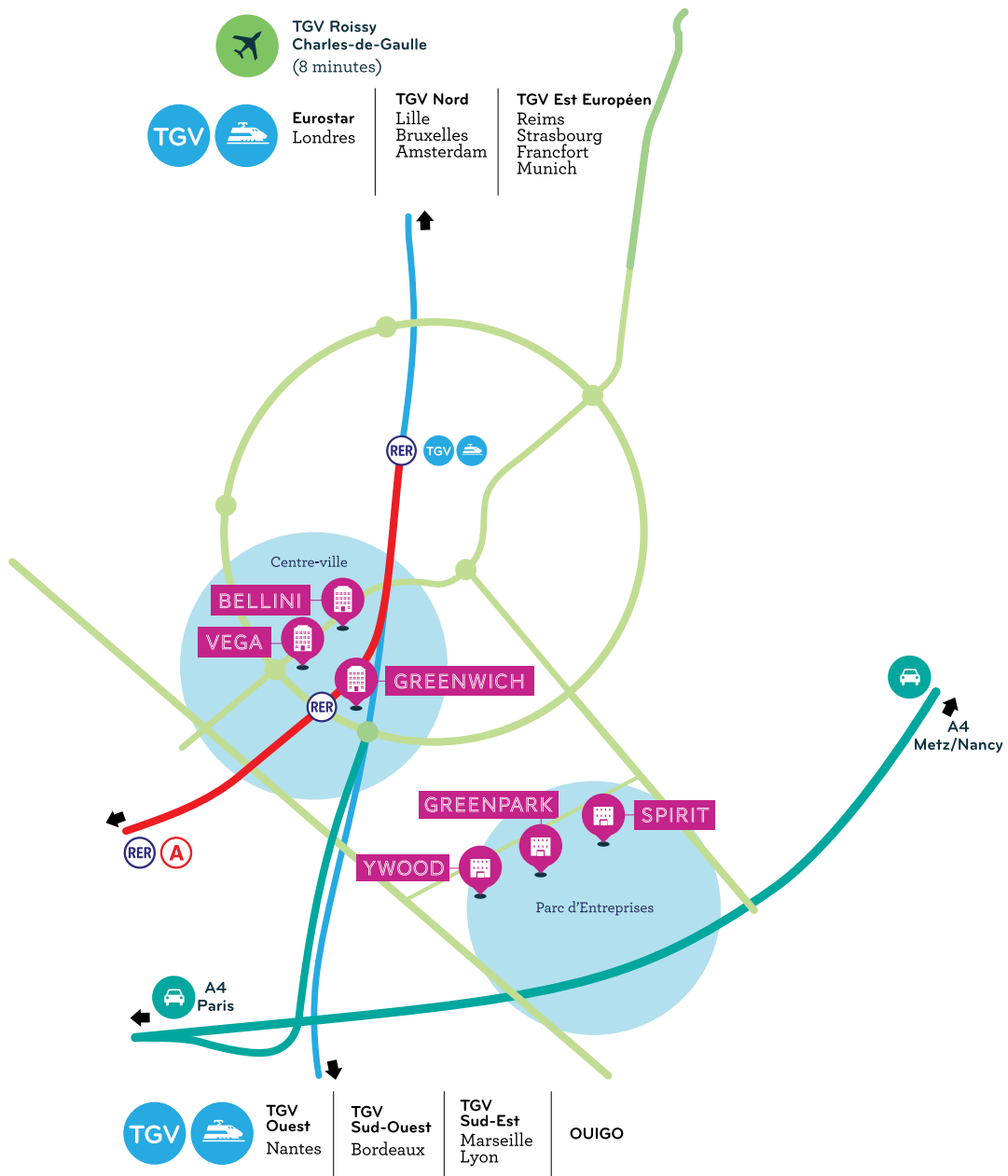


Hub TGV de France









CONTACT PRESSE
 Hill + Knowlton Stratégies
 Emmanuelle Mathioudakis-Burney
 Eurodisney.presse@hkstrategies.com
 01 41 05 44 70
 --
 Anne Da Silva Passos
 anne.dasilvapassos@hkstrategies.com
 01 41 05 44 35

REAL ESTATE DEVELOPPEMENT

realestate-valdeurope.com



**REAL ESTATE
 DEVELOPMENT**

by EuroDisney

