Projet EuropaCity

Note d'analyse transversale des études d'impact économique et de création d'emplois

Rédacteur : Arnaud Degorre
Référence : 2016-06-15

Dans le cadre de la consultation engagée par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) autour du projet EuropaCity, plusieurs ateliers ont pris place associant la société civile et les parties prenantes du projet et des territoires impactés. Ces ateliers ont en particulier amené à questionner l'impact économique d'EuropaCity, en premier lieu sur le plan de l'emploi, de façon complémentaire au regard de la création de richesse. Ce questionnement a porté à la fois sur l'impact global du projet et sur sa traduction territoriale, au niveau des espaces environnants. Plusieurs analyses ont été produites, portant des regards contradictoires sur le sujet.

- D'une part, en relation avec le dossier établi par le maître d'ouvrage, Alliages & Territoires, un chiffrage de l'emploi a été assuré par le cabinet Sémaphores (études impact emploi, novembre 2011, actualisée en 2015), ainsi qu'une approche macroéconomique proposée par le cabinet Utopies (empreinte socio-économique du projet EuropaCity, note de synthèse, septembre 2015). La problématique de la formation des actifs au regard des besoins requis par le projet a également été instruite par l'étude de la CCI Paris Île-de-France (développement du projet EuropaCity en matière d'orientation et de formation, étude de faisabilité, novembre 2015). Des travaux antérieurs avaient été également produits par EcodevConseil, relatifs à 25 grands projets du pôle métropolitain du Bourget au Grand Roissy.
- D'autre part, des analyses critiques ont été engagées pour questionner la vraisemblance ou la robustesse des chiffrages avancés. L'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, avec l'appui du cabinet McKinsey, a engagé une étude transversale passant en revue l'ensemble des hypothèses économiques (« évaluation d'impact économique du projet EuropaCity, Synthèse », mai 2016). Un regard a été apporté sur la problématique de l'accès local à l'emploi et des niveaux de formation par Jacqueline Lorthiois (« l'emploi d'EuropaCity : des affirmations sans preuves », avril 2016).

Ces éléments ont été discutés lors de l'atelier « Les emplois et la formation » en date du 12 avril 2016 à Villiers-le-Bel, et lors de l'atelier « enjeux économiques directs et indirects » en date du 3 mai 2016 à Goussainville. Afin d'apporter des éléments de réponse aux différentes appréciations portées sur l'impact économique du projet, spécifiquement sur le volet de l'emploi, une expertise externe a été sollicitée par la CNDP. La présente note apporte les observations formulées sur la base des études transmises.

Table des matières

1.Estimations d'emplois directs en phase de construction....2
2.Estimations d'emplois directs en période d'exploitation....4
3.Externalités négatives sur l'emploi déjà présent....9
4.L'emploi induit : quel effet multiplicateur ?....12
5.L'adéquation aux compétences locales et le recrutement....14
6.Les mobilités : l'écart entre emploi au lieu de travail et actifs occupés au lieu de résidence....17
7.En synthèse....20

1. Estimations d'emplois directs en phase de construction

Le dossier constitué par le maître d'ouvrage met en exergue un potentiel d'emplois directs dédiés à la construction d'EuropaCity estimé à 4 200 emplois par an en moyenne, pendant toute la durée du chantier. Cette estimation a été établie par le cabinet Sémaphores (Groupe Alpha), dans une étude préalable produite en 2011, avec une phase de construction initialement prévue sur 3 ans. Dans une actualisation de cette analyse réalisée en 2015, le cabinet Sémaphores évoque un emploi toujours fixé à 4 200 personnes par an, cette fois pendant 4,5 ans et pour un investissement réévalué à 3,1 milliards d'euros (référence : Sémaphore – étude impact emploi – projet EuropaCity, novembre 2011, mise à jour 2015). La méthode d'estimation, qui n'est pas détaillée dans la note initiale, est évoquée dans le support de présentation discuté lors de l'atelier emploi en date du 12 avril 2016 : à partir des données de la comptabilité nationale, un ratio de productivité par actif est établi dans le secteur de la construction (NAF38 – A5.FZ) qui, confronté au volume d'investissement retenu et la maturité des travaux, permet d'apprécier un nombre d'annuités d'emploi. Les références comptables retenues correspondent aux comptes de la nation pour l'année 2009.

Globalement, les études disponibles sur la question de l'emploi direct engendré par des travaux de construction s'appuient soit sur une approche de la comptabilité nationale, à l'instar de l'étude du cabinet Sémaphores, soit sur des ratios emploi/investissement formulés ex ante sous forme d'hypothèse, et non ex post sur la base d'observation effective des emplois mobilisés dans les chantiers retenus. Nous citerons à titre d'exemple le rapport « ingénierie et construction, impact de la filière sur l'économie française », PWC, février 2016, dans lequel sont évoqués plusieurs grands chantiers à horizon 2030 avec des ratios de l'ordre 1700 emplois / an par milliard d'investissement (Projet Jeux Olympiques, Projet Cigéo), 1950 d'emplois / an par milliard d'investissement (Canal de Seine Nord) mais aussi 730 emplois / an par milliard d'investissement (Projet Grand Paris).

Une étude alternative engagée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, avec l'appui du cabinet McKinsey, émet des réserves sur la vraisemblance du volume d'emplois retenu dans le dossier de la maîtrise d'ouvrage. L'étude alternative s'appuie sur des dires d'experts pour établir un volume d'emplois par an compris entre 2500 et 3000. Ainsi, « les hypothèses du maître d'ouvrage apparaissent entre 40 % et 70 % plus élevées que ce qu'attendraient les experts consultés ».

Nous estimons que la méthode retenue dans l'étude Sémaphore, tout en étant économiquement recevable, souffre d'une imprécision conceptuelle sur la notion « d'investissement », dont l'impact est significatif sur l'estimation de l'emploi et explique une partie des divergences d'appréciation. Le cabinet Sémaphores utilise un ration de productivité par emploi en retenant, au numérateur, l'investissement au sens de la comptabilité nationale, au dénominateur, les emplois salariés de la branche. En appliquant ensuite ce ratio au montant financier de 3,1 milliards d'euros retenus comme enveloppe budgétaire pour la construction d'EuropaCity, la méthode retenue revient à confondre un montant global des engagements financiers du projet EuropaCity à l'investissement au sens de la comptabilité nationale. Or, ces deux grandeurs sont différentes. Pour l'ensemble de la branche de la construction, la « production » s'établit à près de 300 milliards d'euros par an, quand l'investissement à proprement parler se limite à 212 milliards d'euros (valeur retenue par Sémaphore dans son ratio de référence), l'écart entre les deux correspondant aux consommations intermédiaires – autrement dit tous les biens et services consommés par la branche de la construction pour mener à bien ses chantiers. La question est donc de savoir si la valeur de 3,1 milliards d'euros est comparable, au sens de la comptabilité nationale, à l'investissement ou à la production, afin d'utiliser la bonne référence.

Selon le dossier constitué par le maître d'ouvrage (p73), « le coût total d'investissement du projet est estimé à 3,1 milliards d'euros. Ce montant intègre le coût des études et des travaux ainsi que l'acquisition du foncier à l'aménageur public et les frais financiers ». Nous notons, d'une part, qu'il conviendra de confirmer s'il s'agit d'un montant HT ou TTC, pour disposer des bonnes références comptables dans les calculs de productivité. D'autre part, dans notre compréhension, le coût total formulé par le maître d'ouvrage s'apparente plus à la notion de « production de branche », comprenant la consommation intermédiaire, qu'à la notion d'investissement à proprement parler. Par exemple, la part du coût total dédiée à l'acquisition du foncier ou aux intérêts d'emprunts n'est pas, *per se*, génératrice d'emplois relevant du secteur de la construction tout en étant comptabilisée dans le montant total des engagements financiers.

Sur la base de l'année 2009, le cabinet Sémaphore avait retenu une productivité de 164 715 euros par actif salarié . Sur la base des données des comptes nationaux établis en 2014 – année qui correspond également à la référence du coût total d'investissement pour EuropaCity (cf. p73, note de base de page n°54) – plusieurs valeurs sont à dissocier : une production globale TTC par actif salarié estimée à 223 960 euros, une production globale HT aux prix de base de 205 750 euros par actif salarié, un investissement net rapporté à l'actif salarié de 158 800 euros (ce montant étant globalement comparable à celui retenu par le cabinet Sémaphore, modulo une année de référence plus ancienne).

Nous rappelons que, dans la mesure de l'activité des branches, le compte de production décrit la relation entre la production et la consommation intermédiaire nécessaire à cette production. Il a pour solde la valeur ajoutée brute qui mesure la richesse créée lors du processus de production. Le rapprochement de la valeur ajoutée brute et des effectifs des branches permet de calculer la productivité apparente du travail. Dans notre compréhension, le montant de 3,1 milliards d'euros n'est donc pas l'investissement net du projet mais la valeur globale du projet. Si ce montant correspondant à une valeur du projet HT, nous proposons de retenir le ratio *« production globale HT par actif salarié ».* ***Sur la base des données macroéconomiques par branche, le projet serait susceptible de représenter un volume de 15 060 annuités d'emploi, soit 3350 emplois par an.***

Tableau - Production et productivité dans la branche de la production

		2009	2010	2011	2012	2013	2014
							en milliards d'euros
Décomposition 1	**Production globale**	**286,9**	**287,2**	**302,9**	**303,9**	**304,4**	**300,1**
	Investissement	211,8	210,1	220,5	219,9	219,7	212,9
	Consommation finale	15,6	16,2	16,7	17,2	17,3	17,7
	Consommations intermédiaires	60,8	61,2	65,7	66,2	67,3	69,3
	Variations de stock	-1,3	-0,4	0,0	0,6	0,2	0,1
Décomposition 2	**Production globale**	**286,9**	**287,2**	**302,9**	**303,9**	**304,4**	**300,1**
	Production au prix de base	264,8	265,4	279,7	279,7	280,3	275,7
	TVA	20,8	20,4	21,6	22,5	22,6	22,9
	Autres impôts sur production	1,3	1,4	1,6	1,7	1,5	1,5
							En nombre d'actifs et euros par actif
	Emploi salarié	**1 458 000**	**1 439 000**	**1 430 000**	**1 413 000**	**1 387 000**	**1 340 000**
	Production globale par salarié	196 780	199 580	211 820	215 070	219 470	223 960
	Production globale HT par salarié	181 620	184 430	195 590	197 950	202 090	205 750
	Investissement net par salarié	145 270	146 000	154 200	155 630	158 400	158 880

Champ : France.

Source : Insee, comptes nationaux - base 2010.

Pour conforter cette analyse, nous proposons un éclairage complémentaire sur données microéconomiques. Les enquêtes statistiques ESANE auprès des entreprises permettent de disposer de statistiques détaillées sur le chiffre d'affaires et l'emploi du secteur de la construction. Sur l'ensemble du secteur de la construction (code FZ de la nomenclature d'activité), le ratio CA HT sur effectif ETP est de 215 000 euros HT. Sur la base d'un chantier d'une valeur de 3,1 milliards d'euros HT, l'emploi direct du secteur est donc réputé de l'ordre de 14 090 ETP, soit 3130 emplois-annuitées pour un chantier de 4,5 ans. Une analyse détaillée à l'échelle des sous-secteurs dans le domaine de la construction confirme ce chiffrage : les ratios de productivité s'établissent à 170 000 euros HT par ETP pour les travaux spécialisés (finitions), 230 000 euros HT pour le génie civil, 310 000 euros HT pour la construction de bâtiment hors promotion immobilière. **Sur la base des données microéconomiques par secteur,** ***le projet serait ainsi susceptible de représenter un volume de 14 420 annuités d'emploi, soit 3200 emplois par an.***

Tableau - Chiffre d'affaires, emploi et productivité apparente du travail des secteurs (niveau A10)

en millions d'euros

Activité	Nombre d'entreprises	Chiffre d'affaires Hors Taxes	Effectifs salariés en equivalent temps plein	Productivité apparente (CA par effectif ETP)	Valeur ajoutée-y compris autres produits et autres charges	Frais de personnel
Exploitation forestière	5 539	1 603	5 089	0,315	363	237
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	262 260	1 040 371	2 996 616	0,347	256 947	177 676
Industrie manufacturière, industries extractives et autres, dont artisanat commercial (*)	44 385	13 919	139 989	0,099	6 382	4 847
Construction	**535 551**	**288 288**	**1 338 550**	**0,215**	**91 910**	**72 868**
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	1 117 170	1 687 146	4 563 449	0,370	324 659	217 218
Information et communication	137 956	169 829	676 678	0,251	80 775	51 691
Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	91 494	38 937	135 764	0,287	17 714	12 588
Activités immobilières	217 297	76 291	199 963	0,382	42 681	11 530
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	701 582	344 059	1 850 190	0,186	169 895	132 915
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	546 957	93 888	557 849	0,168	62 965	32 423
Autres activités de services	451 848	55 672	320 937	0,173	21 272	14 597
Toutes activités	**4 112 039**	**3 810 003**	**12 785 074**	**0,298**	**1 075 563**	**728 590**

Champ : France - Ensemble des entreprises marchandes

Source : Insee, Esane 2013

Tableau - Chiffre d'affaires, emploi et productivité apparente du travail dans les sous-secteurs de la construction

en millions d'euros

Secteur d'activité	Activité	Nombre d'entreprises	Effectifs salariés en equivalent temps plein	Effectifs salariés au 31 décembre	Chiffre d'affaires Hors Taxes	Productivité apparente du travail en ETP (CA par effectif ETP)	Productivité apparente du travail en poste (CA par effectif ETP)
FZ	Construction	535 551	1 338 550	1 466 117	288 288	0,22	0,20
41	Construction de bâtiments	61 641	160 736	170 633	75 974	0,47	0,45
411	Promotion immobilière	39 166	18 028	20 143	32 218	1,79	1,60
412	Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	22 475	142 708	150 491	43 756	0,31	0,29
42	Génie civil	5 061	158 649	168 233	36 499	0,23	0,22
421	Construction de routes et de voies ferrées	1 200	98 933	103 220	22 432	0,23	0,22
422	Construction de réseaux et de lignes	1 524	48 184	53 360	8 858	0,18	0,17
429	Construction d'autres ouvrages de génie civil	2 336	11 532	11 653	5 208	0,45	0,45
43	Travaux de construction spécialisés	468 849	1 019 166	1 127 251	175 816	0,17	0,16
431	Démolition et préparation des sites	21 842	69 304	78 218	13 689	0,20	0,18
432	Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'insta	130 733	358 512	393 518	60 543	0,17	0,15
433	Travaux de finition	192 022	300 019	330 037	50 458	0,17	0,15
439	Autres travaux de construction spécialisés	124 252	291 331	325 479	51 126	0,18	0,16

Champ : France - Ensemble des entreprises marchandes

Source : Insee, Esane 2013

Dans la suite de l'étude, nous proposons de retenir les estimations fondées sur la comptabilité nationale et l'approche par branche, soit un volume de 3 350 emplois par an pendant 4,5 ans.

2. Estimations d'emplois directs en période d'exploitation

Le dossier établi par la maîtrise d'ouvrage établit à près de 11 800 emplois directs l'impact d'EuropaCity, répartis entre les hôtels, les enseignes et marques, les opérateurs culturels, les parc de loisirs, la gestion, l'accueil et la sécurité du site (dossier, p93). Ce chiffrage a été produit par l'étude du cabinet Sémaphores, selon la clé de répartition suivante :

Tableau – répartition de l'emploi direct en phase d'exploitation

Type d'activité	Nombre d'emploi directs	en %
Commerce	5 650	48%
Loisirs	1 300	11%
Hôtellerie restauration	2 800	24%
Culture	480	4%
Programmes complémentaires (spa/fitness, salle congrès)	150	1%
Administration et gestion du site	200	2%
Prestataires extérieurs	1 200	10%
Total	11 780	100%

Source : étude Sémaphores, 2011, actualisation 2015

Pour établir cette estimation, le cabinet Sémaphores applique des ratio d'emploi à des surfaces d'exploitation, selon le type d'activité (commerce, loisirs, hôtellerie restauration, culture...). Deux aspects sont à examiner en premier lieu pour apprécier la robustesse de ces estimations : (i) les surfaces identifiées sont-elles conformes au projet de la maîtrise d'ouvrage et présentent-elles une hypothèse économique crédible (ii) les ratios d'emploi sont-ils conformes aux normes attendus dans les secteurs ?

Le premier point a fait l'objet d'une analyse critique dans l'étude alternative établie par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol. La surface commerciale utile (SCU) du projet EuropaCity est établie à 470 000 m2, dont 238 000 m2 de commerces, 155 000 m2 de loisirs, 40 000 m2 d'activités culturelles, 20 000 m2 de restaurant, 2 700 chambres d'hôtels, 20 000 m2 d'administration de site, 12 000 m2 d'activités complémentaires diversifiées. La surface commerciale utile apparaît d'envergure exceptionnelle. Dans l'orientation du maître d'ouvrage, cette grande superficie traduit l'inscription d'EuropaCity dans une stratégie de Retailtainment, qui vise à adosser des activités de commerce à des activités de loisirs, contrairement à des centres commerciaux suprarégionaux qui se limitent presque exclusivement à des activités de commerce, ou aux parcs de loisirs qui privilégient le couplage « loisirs » / « hôtellerie - restauration ». De fait, les centres de Retailtainment présentent des SCU conséquentes, en grande partie liées à la superficie prise par la partie ludique du centre. Toutefois, le projet EuropaCity reste au dessus des autres centres de retailtainment, dont les surfaces commerciales utiles sont habituellement comprises entre 200 000 m2 (Puerto Venecia, CentrO) et 350 000 m2 (West Edmonton, Dubai Mall). L'attention du lecteur est toutefois

attirée sur la difficulté de disposer d'une information consolidée permet de comparer la surface totale du projet et la seule SCU avec une valorisation économique directe. EuropaCity prévoit ainsi d'asseoir son projet sur 800 000 m2 comprenant également des espaces publics et un parc (dossier de la maîtrise d'ouvrage, p33), quand le Dubail Mall développe son projet sur 1 124 000 m2 pour 550 000 m2 de surfaces couvertes ("Top 10 construction world record holders", ConstructionWeekOnline.com).

Tableau – une estimation d'emplois croisant surface et densité d'emplois

Estimation programmation 2011	Surfaces en m²	Ratio estimé	Emplois estimés
Commerce	238 000	~42m2 pour un emploi	5 650
Loisirs	155 000	1 emploi pour 4000 à 5000 visiteurs (estimation pour 5M visiteurs)	1 300
Hôtellerie restauration	20 000 m2 restaurant 2700 chambres	~10m2 pour un emploi ~3 chambres pour un emploi	2 000 800
Culture	40 000	Estimation	480
Programmes complémentaires (spa/fitness, salle congrès)	12 000	Estimation 80m2 pour un emploi	150
Administration et gestion du site	20 000	20 m2 pour un emploi et estimation	200
Prestataires extérieurs	NS	Estimation	1200
Total			11 780

Source : étude Sémaphores, 2011 – présentation Sémaphores, 12 avril 2016

En soi, cette ambition ne fait pas l'objet d'observation spécifique, si ce n'est d'impliquer une fréquentation suffisante pour assurer des revenus commerciaux en ligne avec les cibles spécifiées. De façon affinée, le mix prévu entre surfaces d'attractivité (loisirs et culture) et surfaces de rendement commercial (commerces) apparaît en ligne avec les références retenues par l'étude alternative : 230 000 m2 de surfaces de rendement commercial sur 470 000 m2 de SCU quand le Dubai Mall compte 180 000 m2 de surfaces de rendement commercial sur 350 000 m2 de SCU (dans les deux cas, ratio proche de 1/2).

Le second point porte sur la vraisemblance des densités d'emploi, ie sur le volume d'emplois pour une unité donnée de superficie utile. Nous noterons des fluctuations significatives selon les documents consultés qui, sans contredire l'ordre d'ensemble des estimations d'emplois, amènent néanmoins à proposer une cible plus modeste.

Emploi commercial

La plus grande part des emplois en phase d'exploitation est liée à la valorisation de l'activité commerciale. Ainsi, l'étude Sémaphores retient un emploi total de l'ordre de 5 650 actifs occupés pour 238 000 m2 de surfaces commerciale, soit un ratio proche de 42m2 par emploi. L'ordre de grandeur correspond, dans l'ensemble, aux données macroéconomiques disponibles (source : enquête sur les points de vente du commerce de détail, Insee, 2009). Tout type d'activité commerciale confondue, la surface de vente par personne occupée s'établissait à 47,8 m2. Deux points d'attention sont toutefois à souligner :

- la variabilité de ce ratio selon le domaine retenu : ainsi, pour les commerces non-alimentaires, le ratio peut varier de 20,7m2 par emploi (produits pharmaceutiques) à 97,5m2 par emploi (équipement du foyer) en passant 31,1 m2 par emploi (TIC) et 60,7m2 par emploi pour les commerces de culture, loisirs et sport. Selon la composition effective des activités commerciales, le ratio pour EuropaCity peut ainsi différer. En particulier, les grands magasins non-alimentaires non spécialisés sont sur un ratio de 83 m2 par emploi, et les magasins d'habillement sur un ratio de 58 m2 par emploi, tous deux nettement au dessus de la valeur moyenne retenue dans l'étude Sémaphores.
- la tendance va à un affaiblissement de la densité d'emplois, avec un ratio de m2 par personne occupée qui va croissant : de 2004 à 2009, il est ainsi passé de 40,2m2 à 47,8 m2, une hausse observée dans l'ensemble des domaines. Cette affaiblissement en emploi est conforme à l'usage croissant de services auto-administrés par les clients eux-mêmes (bornes de paiement, écrans d'information), à une organisation du travail plus mobile parmi les équipes commerciales et à la moindre proportion d'offre de conseil pour s'aligner sur les critères de compétitivité-prix apportés par les acteurs du web.

Tableau – statistiques du secteur du commerce, approche microéconomique, 2009

Secteur d'activité	Nombre de magasins	Personnes occupées par magasin	Surface de vente par magasin (en m²)	Surface de vente par personne occupée (en m2)	Chiffre d'affaires par magasin (en milliers d'euros)	Chiffre d'affaires par personne occupée (en milliers d'euros)	Chiffre d'affaires par m² (en milliers d'euros)
Alimentation spécialisée et artisanat commercial	80 207	3,3	62	19,1	351	107	5,6
Alimentation non spécialisée dont :	30 797	17,7	745	42,1	5 389	305	7,2
Commerces de détail de produits surgelés	*1 065*	*3,7*	*263*	*72,1*	*1 199*	*328*	*4,6*
Commerces d'alimentation générale	*13 918*	*1,5*	*57*	*39,2*	*211*	*145*	*3,7*
Supérettes	*4 755*	*4,0*	*216*	*54,4*	*959*	*242*	*4,4*
Supermarchés	*9 195*	*19,1*	*1 084*	*56,7*	*6 925*	*362*	*6,4*
Magasins multi-commerces	*196*	*45,9*	*1 492*	*32,5*	*9 815*	*214*	*6,6*
Hypermarchés	*1 667*	*190,2*	*6 349*	*33,4*	*54 961*	*289*	*8,7*
Non-alimentaire non spécialisé	4 832	6,2	518	83,1	1 288	207	2,5
Équipements de l'information et de la communication	6 217	4,1	128	31,1	823	200	6,5
Équipement du foyer	36 038	5,2	509	97,5	1 097	210	2,2
Culture, loisirs, sport	24 576	3,4	209	60,7	575	167	2,7
Habillement et chaussures	56 292	2,9	168	58,0	464	161	2,8
Autres équipements de la personne	23 286	3,1	79	25,7	520	168	6,5
Produits pharmaceutiques et articles médicaux et orthopédiques	24 906	5,4	111	20,7	1 461	272	13,1
Autres commerces de détail	43 941	2,3	180	78,9	319	140	1,8
Ensemble	**331 091**	**4,8**	**232**	**47,8**	**1 050**	**217**	**4,5**

Personnel occupé = "effectif salarié moyen + effectif non salarié + personnel mis à disposition de l'établissement + personnel intérimaire - personnel mis à disposition par le magasin à d'autres établissements", calculé en équivalent temps plein, c'est-à-dire en tenant compte du temps de travail de chaque personne.

Source : Insee, enquête Points de vente 2009

Tableau – statistiques du secteur du commerce, approche macroéconomique, 2009

Secteur	Surface totale	Personnes occupées	Chiffre d'affaires	ratio m2 par emploi	ratio CA par emploi
	Surface (en milliers de m²)	En milliers	En millions d'euros	en m2	en euros
Alimentation non spécialisée	22 950	545	165 970	42,1	304 532
Hypermarchés	10 580	317	91 590	33,4	288 927
Supermarchés	9 970	176	63 680	56,6	361 818
Supérettes	1 030	19	4 560	54,2	240 000
Commerces d'alimentation générale	800	20	2 940	40,0	147 000
Magasins multi-commerces	290	9	1 920	32,2	213 333
Commerces de détail de produits surgelés	280	4	1 280	70,0	320 000
Alimentation spécialisée et artisanat commercial	5 000	262	28 160	19,1	107 481
Équipement du foyer[1]	18 360	188	39 520	97,7	210 213
Habillement et chaussures	9 430	163	26 110	57,9	160 184
Culture, loisirs, sport	5 140	85	14 130	60,5	166 235
Produits pharmaceutiques et articles médicaux et orthopédiques	2 770	134	36 400	20,7	271 642
Non-alimentaire non spécialisé[2]	2 500	30	6 220	83,3	207 333
Autres équipements de la personne[3]	1 850	72	12 110	25,7	168 194
Équipements de l'information et de la communication	790	26	5 120	30,4	196 923
Autres commerces de détail[4]	7 910	100	14 030	79,1	140 300
Ensemble	**76 700**	**1 605**	**347 770**	**47,8**	**216 679**

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Points de vente 2009

Un autre éclairage peut être apporté sur la soutenabilité de l'emploi commercial retenu par le maître d'ouvrage, via le volume d'activité à assurer. En effet, sur la base d'un ratio de CA par emploi de l'ordre de 216 000 euros (valeur moyenne toute activité commerciale confondue), le seul secteur commercial d'EuropaCity devra capter des dépenses d'au moins 1,2 milliards d'euros pour être dans les références nationales. Le dossier du maître d'ouvrage consulté dans le cadre de la présente étude ne formule pas explicitement une cible de CA annuel. Toutefois, l'étude Utopies semble retenir l'hypothèse de 2 milliards d'euros de CA par an, dont 1,4 milliards de consommations intermédiaires et 0,6 milliard de valeur ajoutée (étude Utopies, empreinte socio-économique, septembre 2015, p6), ce qui est donc cohérent avec l'ampleur commerciale du projet et les autres activités déployées (loisir, restauration, hôtellerie...)

Sans nécessairement contredire l'estimation retenue par la maîtrise d'ouvrage, les différentes observations relatives à la réduction tendancielle de la densité d'emploi pour une surface commerciale donnée amènent à envisager, dans une hypothèse alternative dite hypothèse basse, un ratio d'emplois commerciaux plus faible : sur l'hypothèse d'1 emploi pour 50 m2, le volume d'emploi pour EuropaCity serait alors de 4 760 emplois, avec un CA associé de l'ordre d'1 milliard d'euros. Ce volume global d'activité commerciale serait par ailleurs en ligne avec les observations collectées par l'enquête « Points de vente » et les superficies prévues de SCU, sur la base d'un CA de 4500 euros au m2 en référence nationale.

Dans la suite de l'étude, nous proposons de retenir l'estimation prospective fondée sur 1 emploi pour 50 m2, soit 4760 emplois commerciaux pour EuropaCity.

Emploi dans la restauration

Pour l'activité des restaurants, le ratio retenu par Sémaphores est de 1 emploi pour 10 m2, soit un total de 2 000 emplois. Un examen antérieur du projet conduit par l'EPA Plaine de France et ECODEV Conseil (estimation quantitative et qualitative des nouveaux emplois sur le territoire du grand roissy, expertise de 25 sites, mai 2012) retient un ratio d'1 emploi pour 20 m2, qui divise de facto par deux la cible d'emploi sur cette activité. Les références du secteur, rappelées par l'exemple par le Syndicat national des hôteliers, restaurateurs, cafetiers et traiteurs, se fondent sur une superficie comprise entre 2 et 3 m2 par « place-client » (1 à 1,5m2 en salle, 0,5 à 0,75m2 en cuisine, 0,25m2 en annexe comme les toilettes ou les vestiaires, 0,25m2 à 0,5m2 pour les réserves). Par ailleurs, le personnel (y compris cuisine) est habituellement recruté à hauteur d'1 ETP pour 5 à 8 « places-client », afin de couvrir 20 couverts par jour en moyenne (en fonction du taux de rotation et du type de restauration). Ceci de nouveau amène à ratio de l'ordre de 15 à 25 m2 par emploi. N'ayant pas une décomposition fine du type de restauration prévu dans le projet EuropaCity (restauration de masse, restauration rapide, restauration traditionnelle...), nous proposons d'établir une estimation intermédiaire sur la base d'1 emploi pour 15 m2 de superficie.

Dans la suite de l'étude, nous proposons de retenir l'estimation intermédiaire fondée sur 1 emploi pour 15m2 de surface de restauration, soit environ 1350 emplois.

Emploi hôtellier

De même, le ratio retenu pour l'estimation de l'emploi hôtelier, fixé à 1 emploi pour 3,375 chambres, apparaît surestimé au regard de la composition par gamme. Selon la référence de l'étude ECODEV, avec la moitié des hôtels de gamme économique (<= 2 étoiles), un quart de la gamme moyenne (3 étoiles) et un quart haut de gamme (4 et 5 étoiles), le ratio apparaît s'établir à 1 emploi pour 5 chambres, soit un total de l'ordre de 540 emplois.

Tableau – ratio emploi par chambre selon la catégorie d'hôtel

Catégorie	1 Emploi / n Chambres
5 étoiles	1 Emploi / 2 chambres
4 étoiles	1 Emploi / 2.6 à 3 chambres
3 étoiles	1 Emploi / 4 à 4.5 chambres
2 étoiles	1 Emploi / 6 à 8 chambres

Source : étude « estimation quantitative et qualitative des nouveaux emplois sur le territoire du grand roissy », expertise de 25 sites, mai 2012, JL Husson, S Chassigneux, JF Thouvignon

Ces éléments peuvent être confrontés à d'autres études sectorielles, à l'instar du bilan annuel de l'industrie hôtelière établi par KPMG. En ciblant l'offre hotelière hors restauration (cette dernière étant développée séparément dans les éléments examinés du projet EuropaCity), le ratio est de l'ordre d'1 emploi pour 3 chambres dans des catégories de type 4 et 5 étoiles, et d'1 emploi pour 4 à 5 chambres dans des 2 et 3 étoiles. Selon la référence du bilan de l'industrie par KMPG, avec la composition par gamme d'EuropaCity, le ratio s'établit à environ 1 emploi pour 4 chambres, soit un total de l'ordre de 675 emplois.

Dans la suite de l'étude, nous proposons de retenir l'estimation intermédiaire fondée sur les observations sectorielles relevées par KPMG, soit un potentiel de 675 emplois.

Tableau – statistiques de personnel par catégorie d'hôtel, bilan de l'industrie hôtelière par KMPG

2011	Frais de personnel Payroll expenses		Effectif moyen par chambre disponible Average number of employees per available room		Effectif moyen par chambre louée Average number of employees per room sold	
	Avec/with restaurant	Sans/without restaurant	Avec/with restaurant	Sans/without restaurant	Avec/with restaurant	Sans/without restaurant
5 étoiles Supérieur NN						
Paris	38,2	32,4	1,49	0,38	1,91	0,47
Provence-Côte d'Azur	38,0	N.S.	1,25	N.S.	2,07	N.S.
Autres Régions	39,1	N.S.	0,98	N.S.	1,71	N.S.
Moyenne France	**38,2**	**32,4**	**1,33**	**0,38**	**1,94**	**0,47**
5 étoiles Standard NN						
Paris	34,8	32,8	0,57	0,37	0,72	0,48
Provence-Côte d'Azur	39,8	N.S.	0,43	N.S.	0,71	N.S.
Province	43,5	29,0	0,74	N.S.	1,26	N.S.
Moyenne France	**37,0**	**32,6**	**0,60**	**0,37**	**0,81**	**0,48**
4 étoiles NN						
Paris	37,1	21,7	0,47	0,37	0,57	0,46
Île-de-France hors Paris	26,0	N.S.	0,31	N.S.	0,40	N.S.
Province	35,3	18,7	0,35	N.S.	0,56	N.S.
Moyenne France	**30,8**	**19,5**	**0,35**	**0,37**	**0,48**	**0,46**
3 étoiles NN						
Paris	24,1	23,0	N.S.	0,25	N.S.	0,28
Île-de-France hors Paris	28,1	19,7	0,32	0,12	0,44	0,15
Province	33,1	27,6	0,27	0,18	0,47	0,27
Moyenne France	**30,8**	**25,1**	**0,29**	**0,19**	**0,46**	**0,26**
1/2 étoiles NN						
Île-de-France hors Paris	18,9	19,4	0,26	N.S.	0,28	N.S.
Province	26,9	27,0	0,23	0,27	0,42	0,34
Moyenne France	**22,7**	**25,3**	**0,25**	**0,27**	**0,29**	**0,34**

Source : KPMG Advisory Services/Tourisme-Hôtellerie-Loisirs
N.S. : Non significatif/Non representative

Emploi dans les autres activités

Les emplois estimés pour l'activité Loisirs se fondent sur un ratio fixé à 1 emploi pour 5 000 visiteurs. Cette hypothèse n'appelle pas de commentaire particulier. Elle apparaît conforme aux éléments observés pour des parcs de loisirs, comme le Parc Astérix ou le Futuroscope (modulo le fait d'isoler spécifiquement les emplois dédiés aux loisirs, hors emplois de restauration et d'hôtellerie).

Enfin, les autres activités ne représentent pas des volumes impactant significativement l'économie d'ensemble du projet (emplois culturels) ou ne sont pas accompagnés d'information permettant d'apprécier leur vraisemblance (prestataires extérieurs).

Dans la suite de l'étude, nous maintenons à l'identique l'emploi de loisir, l'emploi culturel, les emplois des prestataires extérieurs.

Synthèse de l'emploi brut en phase d'exploitation

Sur la base de ces considérations, nous établissons une estimation alternative du volume d'emplois directs du projet EuropaCity à hauteur de 10 115 emplois. Il s'agit d'une création brute, avant prise en compte d'effets de concurrence. Les emplois correspondent à des postes au lieu de travail – la territorialisation au lieu de résidence étant examinée infra. Ce chiffrage ne comprend pas d'examen d'items pour lesquels la documentation n'est pas suffisante pour formuler un avis, en particulier l'emploi de prestataires extérieurs (1200 emplois).

Tableau : estimation initiale et examen contradictoire des créations brutes d'emplois en phase d'exploitation

		Estimation Semaphores et maîtrise d'ouvrage		Examen contradictoire	
	Surfaces en m2	**Méthode**	**Volume**	**Méthode**	**Volume**
Commerce	238 000	42m2 par emploi	5 650	50 m2 par emploi	4 760
Loisirs	155 000	1 emploi pour 5000 visiteurs	1 300	pas de commentaire	1 300
Restauration	20 000	10 m2 par emploi	2 000	15m2 par emploi	1 350
Hôtellerie	2700 chambres	3 chambres par emploi	800	4 chambres par emploi	675
Culture	40 000	estimation non documentée	480	estimation non documentée	480
Programmes complémentaires	12 000	80 m2 par emploi	150	pas de commentaire	150
Administration et gestion	20 000	20m2 par emploi	200	pas de commentaire	200
Prestataires extérieurs		estimation non documentée	1 200	estimation non documentée	1 200
		Total	**11 780**	**Total**	**10 115**

Sources : dossier de la maîtrise d'ouvrage et examen de l'auteur

3. Externalités négatives sur l'emploi déjà présent

Au delà de la question de la volumétrie retenue pour le nombre d'emplois directs, la problématique de l'impact économique du projet EuropaCity doit être appréciée au regard de son insertion territoriale et de sa complémentarité à l'offre existante. La maîtrise d'ouvrage positionne la démarche d'EuropaCity comme une offre strictement différentielle à l'offre existante : dans la mesure où elle apporte un service qui n'existerait pas ailleurs dans la zone de chalandise retenue, l'emploi ainsi généré au sein d'EuropaCity est un gain net.

Réciproquement, si le service offert par EuropaCity rentre en concurrence avec l'offre existante, l'emploi généré dans le cadre du projet est susceptible d'être mis en balance avec des destructions d'emplois pour les structures impactées. D'une certaine manière, le projet peut ainsi avoir une externalité négative sur le tissu commercial existant. Dans l'étude alternative engagée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, l'insertion du projet EuropaCity est examinée à l'aune de trois modèles de développement, pour lesquels est examiné « l'effet d'assèchement » exercé.

- Modèle de retailtainement center régional : dans cette hypothèse, les visiteurs ont une démarche de loisirs dans un champ géographique de type sub-régional ou régional, avec une attention particulière sur l'offre commerciale, l'offre culturelle et de loisirs agissant comme aiguillon complémentaire pour capter la clientèle.
- Modèle de pôle d'attraction multi-site à l'échelle nationale : dans cette hypothèse, la visibilité de l'offre culturelle et ludique amène à identifier le centre EuropaCity à une échelle nationale et à provoquer une venue supra-régionale sur ce motif, alimentant dans un effet d'entrainement la consommation commerciale.
- Modèle de l'offre touristique internationale : dans cette hypothèse, la visibilité de l'offre culturelle et ludique est d'envergure au moins européenne et permet de capter une clientèle touristique internationale, venue spécifiquement pour découvrir l'équipement ou couplant sa visite en France de la découverte de l'équipement.

Le modèle économique de la maîtrise d'ouvrage est transversal aux trois modèles : « EuropaCity se positionnerait comme un nouveau pôle d'attraction tant aux niveaux régional que national et international ». Par le volume de fréquentation, avec une cible de 31 millions de visiteurs par an, le projet se positionne dans une strate équivalente de celle du cluster tourisme Val d'Europe – Disneyland Paris (40 millions de visiteurs par an, dossier de la maîtrise d'ouvrage, p98). Par la composition de la fréquentation, avec 25 millions de résidents franciliens et excursionnistes (moins de 2h de trajet, dossier de la maîtrise d'ouvrage, p56), le projet revendique une attractivité débordant sur plusieurs régions, avec en priorité l'île-de-France, mais également une partie de la région Nord-Pas-de-Calais – Picardie, de la région Normandie, de la région Alsace Champagne-Ardenne Lorraine.

L'objet n'est pas ici de questionner la vraisemblance de ce positionnement. Les cibles de fréquentation sont certes ambitieuses et traduisent un certain pari sur la visibilité interrégionale et internationale de l'équipement. Toutefois, la localisation du site et la qualité de sa connection aux infrastructures de transport (autoroute et transports en commun pour la cible interrégionale, aéroport pour la cible internationale) autorise de formuler un scénario de cette ampleur. La question est plutôt d'apprécier, selon le modèle retenu, la part de l'emploi direct créé dans EuropaCity qui rentre en concurrence explicite avec une offre locale – et expose à un risque de destructions d'emplois dans d'autres centres.

L'étude alternative engagée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol met l'accent sur le risque de cannibalisation du risque d'affaires et, partant, de l'emploi (présentation en date de mai 2016, diapositive 15). Dans un scénario où EuropaCity serait exclusivement un Retailtainment régional, l'étude avance une activité quasi-exclusivement financée au détriment d'autres activités locales, avec une création nette de CA de l'ordre de 6 % seulement du CA total. Dans cette approche, le solde net de l'emploi créé serait de l'ordre de 500 actifs, déductions faites des pertes d'emploi dans d'autres centres (prorata du gain réel de CA). Ces pertes seraient, en outre, majoritairement localisées dans une sphère de 20 minutes de distance d'Europacity - dégageant la moitié du CA du site dans cette approche, et exclusivement par cannibalisation (donc destruction dans ce périmètre de l'ordre de 4 000 à 6 000 emplois correspondant à un volume équivalent d'emplois créés à Europacity). La même approche est retenue pour les autres modèles : en cas de pôle d'attraction multimode national, seul 12,5 % du CA est une création nette, le reste étant cannibilisé, avec cette fois un impact élargi à la strate des territoires entre 20 et 60 minutes de distance ; même dans le cas du modèle de destination touristique internationale, seul 25 % du CA est une création nette dans cette approche.

D'un autre côté, le maître d'ouvrage considère que la création de richesse et d'activité se fait sans impact adverse, en toute complémentarité des équipements existants. L'offre de loisirs d'EuropaCity est qualifiée d'inédite sur le territoire (dossier du maître d'ouvrage, p99) : le Grand Paris ne dispose pas d'équipement de neige couvert, le seul parc aquatique couvert concurrent serait Aquaboulevard (il existe toutefois, sur d'autres segments, des CenterParcs couvrant des populations retenues dans les zones de chalandise du projet EuropaCity), et les parc à thèmes que sont le parc Astérix et Disneyland ne sont pas couverts. L'offre culturelle est jugée « complémentaire de l'offre parisienne », en axant sur sa programmation. L'offre commerciale est dite « différente et diversifiée », justement parce qu'elle s'appuie sur un critère d'attractivité ludique et culturelle. Si le maître d'ouvrage note la proximité de multiples centres commerciaux, il évoque la différence de modèle économique pour écarter la possibilité d'un impact concurrentiel . Ainsi, les centres comme Plein Air, Le Millénaire, My Place répondent à une logique d'articulation d'une enseigne alimentaire avec des équipements commerciaux, de nature plus locale. Il est toutefois noté que les centres O'Parinor et Aéroville partagent avec EuropaCity une capacité d'attractivité supra-régionale, de type métropolitain – deux centres qui sont justement dans une très grande proximité géographique avec EuropaCity... Dans l'approche du maître d'ouvrage, « le projet EuropaCity n'aurait qu'un effet limité sur l'appareil commercial du territoire, compte tenu de son offre et de la largeur de sa zone d'attractivité, à la fois francilienne et touristique » (dossier du maître d'ouvrage, p103). Si limité qu'il ne fait pas l'objet d'un chiffrage.

Sur ces considérations, nous formulons les propositions suivantes :

- l'ambition du projet EuropaCity inscrit le modèle économique en transversalité sur les trois types d'attractivité : régionale, nationale et internationale. La partie régionale ou interrégionale de l'activité EuropaCity sera toutefois conséquente : 25 millions de visiteurs sont localisés à moins de deux heures sur les 31 millions de visiteurs.
- Sur cette partie régionale et interrégionale, un effet de cannibalisation doit être pris en considération. Le risque de cannibalisation est sérieux pour une partie de la structure commerciale dite de proximité, et le maître d'ouvrage signale d'ailleurs que « pour les habitants les plus proches, EuropaCity apporterait de nouvelles activités dans une polarité urbaine qui pourrait devenir un lieu de promenade régulière »(dossier du maître d'ouvrage, p57). Le risque de cannibalisation est intermédiaire mais néanmoins significatif pour des complexes commerciaux dont la stratégie s'appuie sur la desserte autoroutière et aéroportuaire proche (O Parinor, Aéroville). Nous estimons donc que l'absence de chiffrage de la cannibalisation dans le dossier du maître d'ouvrage, sur le motif d'un « effet limité », n'est pas recevable.
- La diversité des enseignes par rapport à celles existantes pourra amoindrir l'effet de concurrence. Même dans une hypothèse de similitude des enseignes, il est erroné de postuler une cannibalisation intégrale de l'activité au détriment des sites voisins. En effet, un élargissement de l'offre commerciale accroît la propension à consommer et aboutit à un gain net, quoique modeste. En retenant un certain découplage des enseignes présentes selon les centres, et un effet global créateur, nous estimons que les effets de cannibalisation retenus dans l'étude alternative de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol (100 % de cannibalisation jusqu'à 30 minutes) sont exagérés.

- La cannibalisation se concentre principalement sur l'offre commerciale. Par contre, les effets de substitution sont moindres pour l'offre de loisir, voulue sur une approche différenciée de celle existante, comme de l'offre culturelle. Dans ces domaines, l'élargissement de l'offre à un effet créateur potentiellement plus marqué (sans nier des concurrences possibles lorsque les équipements sont identifiés sur ces segments proches, comme ce fut le cas un temps pour le parc Astérix et le parc Disneyland, avant d'atteindre une différenciation reconnue par les publics).

A titre illustratif, nous proposons deux simulations complémentaires sur la base des hypothèses suivantes :

Simulation 1

- effet de cannibalisation limité exclusivement à l'offre commerciale, qui porte l'essentiel de l'emploi du projet EuropaCity
- maintien du modèle économique du maître d'ouvrage, avec 25 millions de visiteurs régionaux et interrégionaux et 6 millions de touristes.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant à moins de 30 minutes, et d'un effet de cannibalisation de 75 % sur cette partie de l'activité.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant entre 30 minutes et 1 heure, et d'un effet de cannibalisation de 50% sur cette partie de l'activité.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant entre 1 heure et 2 heures, et d'un effet de cannibalisation de 25% sur cette partie de l'activité.
- Concernant l'offre de restauration liée à la fois aux loisirs, à la culture et aux commerces, seule la partie liée à l'activité commerciale induit un report d'emploi, fixé à ce titre à un niveau à 15 %.

Sur cette base, en reprenant les estimations du maître d'ouvrage avec 5650 emplois commerciaux et 2000 emplois de restauration, l'effet de canibalisation est estimé à 2400 emplois. Dans le cadre de l'estimation révisée réalisée dans le cadre du présent rapport, soit 4760 emplois commerciaux et 1350 emplois de restauration, l'effet de cannibalisation est estimé à 2000 emplois environ.

Simulation 2

- effet de cannibalisation comprenant non seulement l'offre commerciale, mais également l'offre de loisir et, par conséquent, l'offre hôtelière et l'offre de restauration.
- maintien du modèle économique du maître d'ouvrage, avec 25 millions de visiteurs régionaux et interrégionaux et 6 millions de touristes.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant à moins de 30 minutes, et d'un effet de cannibalisation de 75 % sur cette partie de l'activité.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant entre 30 minutes et 1 heure, et d'un effet de cannibalisation de 50% sur cette partie de l'activité.
- Hypothèses d'un CA commercial dépendant pour un quart de la clientèle résidant entre 1 heure et 2 heures, et d'un effet de cannibalisation de 25% sur cette partie de l'activité.
- Hypothèse d'un effet de substitution de l'offre de loisir et de l'offre culturelle vis-à-vis d'autres équipements à hauteur de 20 %, également retenue pour l'offre hôtelière
- L'offre de restauration étant liée à la fois à l'offre commerciale, aux pratiques ludiques et culturelles, effet de cannibalisation de 30 %

Sur cette base, en reprenant les estimations du maître d'ouvrage pour l'emploi brut, l'effet de cannibalisation est estimé à 3300 emplois environ. Dans le cadre de l'estimation révisée réalisée dans le cadre du présent rapport pour l'emploi brut, l'effet de cannibalisation est estimé à 2700 emplois environ.

Tableau - Simulation 1 – effets de cannibalisation principalement limités aux activités commerciales pour une clientèle régionale et interrégionale

		Estimation Semaphores et maîtrise d'ouvrage			Examen contradictoire de l'auteur		
		Prise en compte d'un effet de substitution			Prise en compte d'un effet de substitution		
	Surfaces en m2	Créations brutes	Cannibalisation	Créations nettes	Créations brutes	Cannibalisation	Créations nettes
Commerce	238 000	5 650	2120	3 530	4 760	1790	2 970
Loisirs	155 000	1 300		1 300	1 300		1 300
Restauration	20 000	2 000	300	1 700	1 350	200	1 150
Hôtellerie	2700 chambres	800		800	675		675
Culture	40 000	480		480	480		480
Programmes complémentaires	12 000	150		150	150		150
Administration et gestion	20 000	200		200	200		200
Prestataires extérieurs		1 200		1 200	1 200		1 200
		11 780	2420	**9 360**	**10 115**	1990	**8 125**

Sources : dossier de la maîtrise d'ouvrage, études alternatives et examen de l'auteur

Tableau - Simulation 2 – effets de cannibalisation liés aux activités commerciales et aux activités de loisirs et d'hébergement pour une clientèle régionale et interrégionale

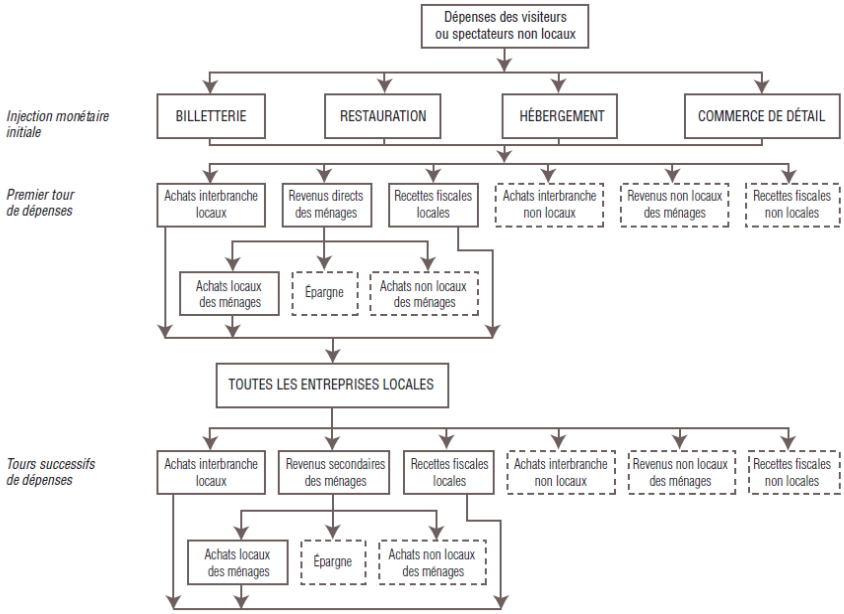
		Estimation Semaphores et maîtrise d'ouvrage			Examen contradictoire de l'auteur		
		Prise en compte d'un effet de substitution			Prise en compte d'un effet de substitution		
	Surfaces en m2	Créations brutes	Cannibalisation	Créations nettes	Créations brutes	Cannibalisation	Créations nettes
Commerce	238 000	5 650	2120	3 530	4 760	1790	2 970
Loisirs	155 000	1 300	260	1 040	1 300	260	1 040
Restauration	20 000	2 000	600	1 400	1 350	410	940
Hôtellerie	2700 chambres	800	160	640	675	140	535
Culture	40 000	480	100	380	480	100	380
Programmes complémentaires	12 000	150	30	120	150	30	120
Administration et gestion	20 000	200		200	200		200
Prestataires extérieurs		1 200		1 200	1 200		1 200
		11 780	3270	**8 510**	**10 115**	2730	**7 385**

Sources : dossier de la maîtrise d'ouvrage, études alternatives et examen de l'auteur

4. L'emploi induit : quel effet multiplicateur ?

En complément des emplois nets directement créés par le projet EuropaCity, l'évaluation économique du projet prend en compte les effets induits par la création de richesse sur le site. En s'appuyant sur une étude du cabinet Utopie (« études de l'empreinte économique du projet EuropaCity » , 2015), il est indiqué que « le projet EuropaCity exercerait un effet d'entraînement significatif sur l'économie. En phase d'exploitation, EuropaCity injecterait 2,5 milliards d'euros par an dans l'économie française, dont plus de 900 millions d'euros de valeur ajoutée sur le territoire proche ». Effet d'entrainement qui se traduirait de nouveau sur le plan de l'emploi : « pour chaque emploi créé dans le cadre du projet EuropaCity, 2,5 emplois seraient créés dans l'Hexagone ».

Ces éléments découlent de l'application d'un modèle bien connu d'évaluation des projets économiques, dit modèle du coefficient multiplicateur, s'appuyant sur un effet cascade des commandes passées auprès des prestataires et fournisseurs d'une part, des dépenses de salariés d'autre part. Le schéma d'ensemble est rappelé ci-dessous.



L'application au projet EuropaCity a été réalisée sur la base d'un calibrage statistique spécifique au cabinet Utopies, dans une méthode propre dite « Local Footprint ». Les paramètres techniques du modèle n'étant pas spécifiés dans la documentation délivrée pour la rédaction du présent rapport, il n'est pas possible d'en apprécier la justesse. Les sources évoquées, s'appuyant sur les travaux du Bureau of Economic Analysis, laissent entendre que le modèle « Local Footprint » s'apparente aux modèles de type RIMS (Regional Input-Output Multipliers).

Rappelons néanmoins que l'estimation d'un effet multiplicateur nécessite, au préalable, une approche macroéconomique des flux avec des tableaux comptables des entrées et des sorties. Ces derniers n'existent pas, en France, à l'échelle territoriale, contrairement au cadre comptable développé dans des pays anglosaxons comme les Etats-Unis et le Canada, où des matrices régionales sont établies et les modèles RIMS largement diffusés. Du fait d'un appareil statistique ne permettant pas de régionaliser les fllux économiques pour le cas français, toute méthode s'évertuant à territorialiser un effet multiplicateur en distinguant plusieurs strates géographiques (ici, le Grand Roissy, l'Île-de-France et le reste de la France) s'expose à formuler des hypothèses de travail sur l'intensité des liens économiques entre acteurs locaux, sans possible objectivation statistique. Le plus souvent, des quotients de liaison sont calculés, en fonction de la présence relative de la branche dans la région considérée par rapport à son poids dans l'économie nationale – mais il s'agit là d'un proxy qui ne démontre en rien la réalité des flux locaux. Le risque est grand de postuler des flux économiques de proximité qui, en réalité, rentrent dans un circuit économique bien plus large, et très rapidement d'envergure supranationale au regard de l'internationalisation croissante des réseaux d'entreprises.

Dans le sillage des modélisations macroéconomiques et des modèles RIMS, l'étude du cabinet Utopies distingue plusieurs types d'effets :

- effets directs (l'emploi et la valeur ajoutée générée par EuropaCity en tant que tel),
- effets indirects (impacts à travers la chaîne de fournisseurs d'EuropaCity),
- effets induits privés (impacts à travers les consommations des salariés directs et indirects),
- effets induits publics (impacts à travers la réutilisation des impôts et taxes collectés)

Se trouve ajouté l'impact dit de « catalyseur », qui évalue « dans quelle mesure d'autres entreprises dépendent de l'activité d'EuropaCity et impactent le tissu économique des territoires » (étude « empreinte socio-économique du projet EuropaCity, cabinet Utopies, 2015).

L'examen des estimations délivrées appelle plusieurs observations :

- Nous sommes réservé sur l'ampleur de l'effet multiplicateur obtenu. Sur la base de consommations intermédiaires impliquant des fournisseurs, prestataires et sous-traitants sur le territoire national à hauteur de 1 milliard d'euros et de prestations et fournitures importées à hauteur de 400 millions d'euros, pour obtenir une valeur ajoutée du projet EuropaCity en phase d'exploitation estimée à 600 millions d'euros par an, la valeur ajoutée cumulée pour les effets indirects (prestataires et fournisseurs) et induits (consommations des salariés) dépasse 1600 millions d'euros par an. Le ratio « VA directe, indirecte et induite / VA directe » s'établit ainsi à 3,7, soit une valeur bien supérieure aux multiplicateurs habituellement observés dans les systèmes de comptabilité nationales ou régionales qui établissent ce type d'approche (multiplicateurs Leontieff de type II), avec des valeurs comprises entre 1,5 et 2,5, rarement sur des valeurs supérieures. Les coefficients obtenus par le BEA pour les Etats-Unis sont en général plus modeste, et il en est de même pour les calculs établis en France pour les besoins d'Eurostat (cf. «La confection d'un TES symétrique pour Eurostat, documents de méthodes de comptabilité nationale », n°20, juin 2011).
- Le principe d'application des coefficients multiplicateurs est d'apprécier l'impact d'un changement dans la demande finale d'un bien ou service sur l'ensemble de l'économie. Si par contre cette demande finale correspond à un report de consommation d'un bien/service à un autre, l'effet multiplicateur ne s'applique plus puisqu'il faut en soustraire l'effet négatif dans les secteurs impactés par le report de consommation. Or, comme discuté précédemment concernant l'emploi direct, la consommation finale adressée à EuropaCity ne peut être considérée comme une variation nette de demande finale, mais une combinaison de variation nette et d'effet de substitution. La consommation liée aux touristes étrangers peut certes être assimilée à une variation nette de demande finale : elle correspond cependant à environ 10 % de la fréquentation totale d'EuropaCity (3,3 millions sur 6 millions de touristes prévus) ; pour les 90 % restant, la question de la variation de consommation pose question. Nous avons proposé précédemment, dans une approche tournée « emplois », de considérer une partie du CA comme un pur report par rapport à d'autres consommations dont les clients d'EuropaCity ont été détournés. Dans cette approche, nous avons « neutralisé » jusqu'à 20 à 25 % du CA. Une proportion équivalente devrait être également soustraite de l'estimation du multiplicateur.

Multiplicateurs simples par branche d'un changement d'un euro de la demande finale .

INVERSE de I - A $(I-A_d)^{-1}$								
	AGRI	IAA	INDUST.	ENERGIE	BTP	COM	SERV	TRANS
AGRICULTURE	1,22	0,33	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00
IAA	0,09	1,17	0,01	0,00	0,01	0,01	0,02	0,01
INDUSTRIE	0,13	0,14	1,37	0,07	0,26	0,07	0,06	0,07
ENERGIE	0,05	0,05	0,04	1,17	0,02	0,03	0,02	0,06
BTP	0,01	0,01	0,01	0,05	1,14	0,01	0,02	0,01
COMMERCE	0,10	0,14	0,10	0,04	0,08	1,06	0,03	0,06
SERVICES	0,18	0,31	0,30	0,22	0,28	0,39	1,32	0,28
TRANSPORT	0,03	0,06	0,05	0,03	0,03	0,07	0,02	1,23
TOTAL	**1,81**	**2,21**	**1,89**	**1,58**	**1,84**	**1,65**	**1,50**	**1,72**
PRINCIPAUX MULTIPLICATEURS en %								
demande finale totale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
demande finale domestique	0,82	0,85	0,75	0,92	1,00	1,00	0,95	0,99
CI domestique	0,67	1,03	0,66	0,53	0,84	0,65	0,47	0,71
production	**1,49**	**1,88**	**1,41**	**1,45**	**1,84**	**1,65**	**1,43**	**1,70**
importations	**0,31**	**0,31**	**0,48**	**0,45**	**0,16**	**0,09**	**0,11**	**0,12**

Source : Insee, comptes nationaux, in « La confection d'un TES symétrique pour Eurostat, documents de méthodes de comptabilité nationale », n°20, juin 2011

- Nous sommes réservé sur la décomposition territoriale et l'imputation faite d'une valeur ajoutée indirecte à l'échelle du GrandRoissy : au regard de l'étroitesse géographique de la zone concernée, aucune donnée statistique ne permet d'asseoir le propos.

- L'effet catalyseur relève d'une approche distingue des modèles RIMS. Fondé sur une analyse des synergies productives, des effets de cluster et de proximité géographique, un tel effet traduit une logique économique bien distincte de celle des effets multiplicateurs dans un modèle Léontieff. Les éléments ici présentés ne permettent pas d'apprécier la vraisemblance de l'effet catalyseur, qui gagnerait à ne pas être sommés avec les approches précédemment retenues.

A titre d'exemple, nous noterons que l'application d'un effet multiplicateur à 2, sur la base d'une neutralisation des dépenses finales susbtituées et d'un effet d'entraînement plus proche des observations habituelles en la matière, amènerait à un volume d'emplois indirects et induits de l'ordre de 8 000 à 10 000 emplois supplémentaires à ceux directement liés à EuropaCity, au lieu de 25 000 emplois supplémentaires dans l'étude retenue par le maître d'ouvrage.

5. L'adéquation aux compétences locales et le recrutement

L'inscription territoriale du projet EuropaCity dépend également de la proportion des emplois créés susceptibles d'être occupés par des résidents du territoire environnant. A cet égard, « l'ambition d'EuropaCity (est) de rassembler le plus en amont possible les conditions permettant de rendre accessibles aux habitants du territoire les emplois générés par le projet » (dossier du maître d'ouvrage, p95). Le maître d'ouvrage a engagé une cartographie des métiers, découlant de l'étude conduite par le cabinet Sémaphores.

- En phase de construction, il est ainsi évoqué un ratio d'environ 90 % des emplois relevant d'un niveau de diplôme inférieur ou équivalent au baccalauréat.

- En phase d'exploitation, la répartition des emplois serait, pour 75 %, d'un niveau CAP-BEP-BAC, 14 % au niveau BAC+2, 11 % au niveau BAC+5

L'étude alternative portée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol examine la problématique de la part de l'emploi en phase de construction susceptible de concerner la population locale du territoire environnant. A cet égard, l'étude propose une clé de répartition de l'emploi BTP en trois niveaux : des postes d'encadrement (5%), des postes d'ouvriers d'exécution (20%) et des postes de compagnons et ouvriers professionnels (75%). Dans la mesure où « généralement, seuls les postes d'ouvrier d'exécution sont directement accessibles aux populations locales, les entreprises ayant leurs propres employés permanents pour les postes spécialisés », l'étude conclut sur un impact pour le territoire limité au plus à 20 % de la création globale d'emplois de construction pendant le chantier.

Nous jugeons recevable l'argument d'un recrutement plus limité pour les professions les plus qualifiées, déjà prises en charge au sein des groupes BTP qui interviendront pour le projet EuropaCity. La proposition de 20 % d'ouvriers d'exécution nous semble également conforme aux éléments statistiques. En effet, sur la base des données disponibles et prospectives sur les métiers du bâtiment, les familles professionnelles regroupant les ouvriers non qualifiés (gros œuvres, travaux publics, second œuvre) représentent entre 15 et 20 % de l'ensemble des métiers du bâtiment (en prospective, selon la DARES et France Stratégie, de l'ordre de 360 000 emplois sur les 2 millions du secteur de la construction).

Tableau – composition des métiers de la construction et répartition entre ouvriers qualifiés et ouvriers non qualifiés.

Famille professionnelle (FAP)		Emploi en 2012 (en milliers)	Emploi en 2022 (en milliers)
B0Z	ONQ du gros œuvre du bâtiment, travaux publics, béton et extraction	208	217
B1Z	OQ des travaux publics, du béton et de l'extraction	107	108
B2Z	OQ du gros œuvre du bâtiment	391	408
B3Z	ONQ du second œuvre du bâtiment	134	142
B4Z	OQ du second œuvre du bâtiment	526	554
B5Z	Conducteurs d'engins du bâtiment et des travaux publics	76	82
B6Z	Techniciens et AM du bâtiment et des travaux publics	289	319
B7Z	Architectes et cadres du bâtiment et des travaux publics	154	184
Total Bâtiment et travaux publics		**1 885**	**2 014**

Source : Dares, France Stratégie, Les métiers en 2022

Concernant l'emploi en phase d'exploitation, un regard contradictoire a été apporté, lors de l'atelier d'avril 2016, par les travaux de J. Lorthiois. Deux observations ont alors été formulées :

- l'auteure critique l'assimilation des niveaux de formation de catégorie V (CAP-BEP) et de catégorie IV (BAC), qui efface le caractère pourtant clivant entre des formations plus opérationnelles et spécialisées dans un métier d'une part, plus généraliste et permettant de s'approprier des tâches abstraites ou conceptuelles d'autre part. Ainsi, la présentation d'un volume d'emplois dont 75 % serait accessible pour des détenteurs d'un CAP-BEP ou d'un BAC est potentiellement fallacieuse.
- L'auteure rappelle que, sur l'exemple du territoire du Val de France, 35 % de la population ne dispose d'aucun diplôme (niveau VI) et 11 % d'un niveau CEP, Brevet (Vbis). Sur cette base, presque la moitié de la population du territoire est de facto exclue du périmètre du recrutement.

Nous rejoignons la critique formulée par J. Lorthiois concernant la limite apportée à une analyse globalisante, qui ne détaille pas la répartition entre catégories V et IV. Selon la composition détaillée des métiers à pourvoir dans le projet EuropaCity, certains candidats de catégorie V seront en dehors du champ du recrutement car ne disposant des éléments requis et recherchés pour des postes de niveau IV. Réciproquement, des candidats de niveau IV ne présenteront pas les compétences opérationnelles nécessaires dans des fonctions plus appliquées de niveau V. Ce point mériterait donc une lecture affinée, sur la base des nomenclatures métiers examinées dans l'étude Sémaphore, sans toutefois faire l'objet d'un chiffrage au cas par cas (sans doute impossible à ce stade de la définition du projet).

Nous proposons à l'inverse de ne pas retenir la problématique des populations non diplômées dans les critères d'examen du projet EuropaCity. D'une part, le projet n'a pas vocation à répondre aux problématiques générales d'interruption précoce de parcours scolaire ou des difficultés d'insertion professionnelle pour des actifs ne disposant pas des qualifications nécessaires aux activités qui seraient déployées. D'autre part, la proportion ici évoquée retrace l'état de l'ensemble de la population, avec des générations distinctes et des effets de cohorte. D'une génération à l'autre, la proportion d'actifs de niveau VI et Vbis se réduit significativement. S'agissant d'un projet dont l'activation est à examiner dans la décade 2020-2030, il apparaît préférable d'examiner la situation des cohortes plus jeunes, qui illustrent le profil de recrutement du bassin demain. Par exemple, sur une zone dite « rapprochée » de l'impact du projet (cf. carte 1), pour les actifs âgés de 25 à 34 ans, la part des non-diplômés est de 20,8 % contre 26,8 % sur l'ensemble de la population (de même, 5,4 % pour le Vbis contre 9,1 % tout âge confondu). De même, sur une zone dite « élargie » de l'impact du projet (cf. carte 2), pour les actifs âgés de 25 à 34 ans, la part des non-diplômés est de 17,4 % contre 22,8 % sur l'ensemble de la population (de même, 5,2 % pour le Vbis contre 9,0 % tout âge confondu).

Tableau - Dernier diplôme obtenu par les actifs résidant dans la zone d'impact rapprochée ou élargie en 2012

		Zone rapprochée		Zone élargie	
	Niveau de diplôme	Effectifs	Répartition	Effectifs	Répartition
De 15 à 64 ans	Aucun diplôme	84 929	26,8%	90 963	22,8%
	Brevet, certificat d'études	28 941	9,1%	35 856	9,0%
	CAP, BEP	68 400	21,6%	90 933	22,8%
	BAC	65 330	20,6%	85 298	21,4%
	BAC +2	37 764	11,9%	53 562	13,4%
	BAC +3 ou plus	31 483	9,9%	42 246	10,6%
De 25 à 34 ans	Aucun diplôme	16740	20,8%	17312	17,4%
	Brevet, certificat d'études	4379	5,4%	5208	5,2%
	CAP, BEP	14471	18,0%	17947	18,1%
	BAC	19809	24,7%	25299	25,5%
	BAC +2	12911	16,1%	17824	17,9%
	BAC +3 ou plus	12049	15,0%	15717	15,8%

Source : Recensement de la population 2012, exploitation principale

Carte 1 - zone rapprochée (territoire dit du Grand Roissy)

Carte 2 – zone élargie

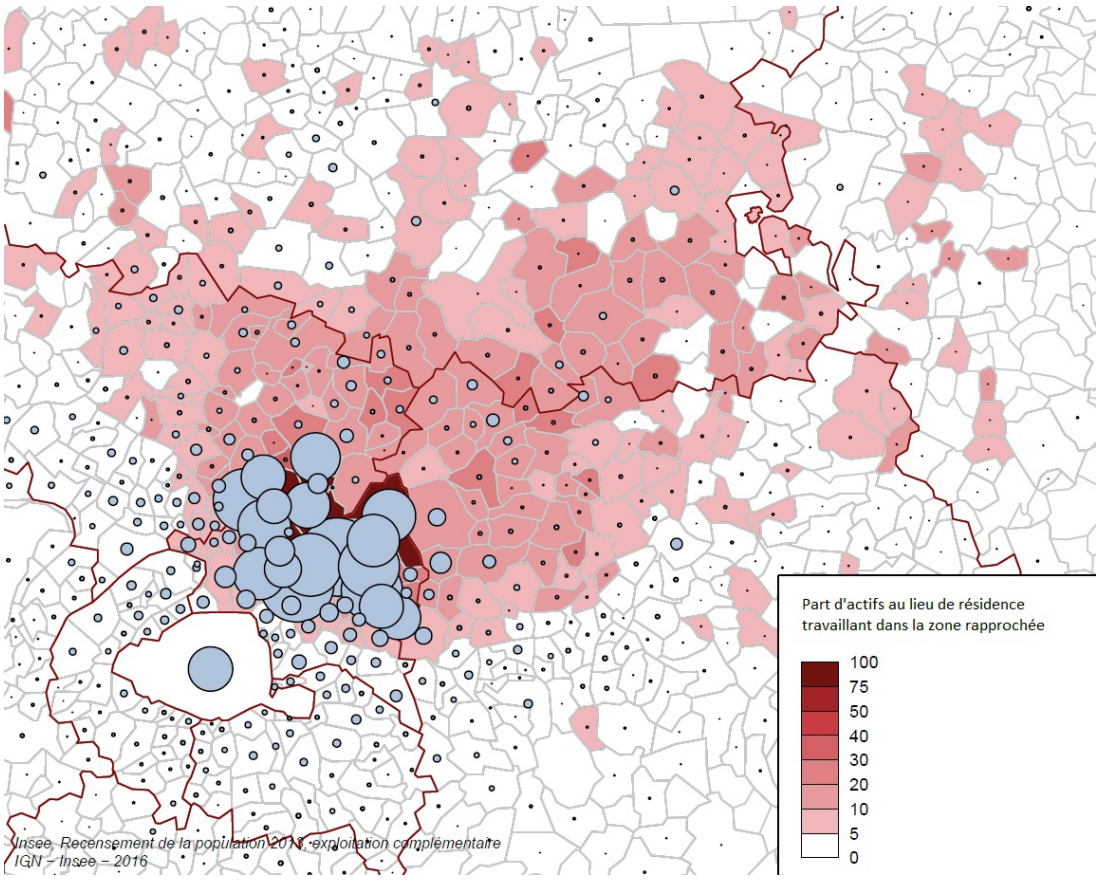
6. Les mobilités : l'écart entre emploi au lieu de travail et actifs occupés au lieu de résidence

L'accès des emplois d'EuropaCity aux habitants du territoire dépend, outre le profil de qualification des résidents candidats et des emplois proposés, de l'effet de concurrence observé sur le marché du travail. De part l'ampleur des mobilités alternantes qui caractérisent le système économique francilien, les créations d'emplois nouveaux profitent non seulement aux actifs qui résident à l'immédiate proximité, mais aussi à l'ensemble des actifs s'inscrivant dans un rayon d'accessibilité donné et en capacité de faire quotidiennement une certaine distance pour rejoindre leur lieu de travail.

Le maître d'ouvrage présente une volonté certaine de faciliter l'accès aux emplois pour les résidents du territoire, via un dispositif d'accompagnement pour les personnes sur le plan des formations. Le dispositif « EuropaCity Compétences» est avant tout axé sur l'orientation et le développement de programmes de formation, « adaptés aux besoins des personnes concernées et en lien avec l'offre présente sur le territoire ». Si cette démarche peut aider à amoindrir les problématiques de faible niveau de qualification formulée dans la section précédente, elle ne peut pas se traduire en un recrutement exclusif des populations résidentes, à moins de pratiquer une « discrimination géographique positive » dans les critères de recrutement dont la légalité est plus que questionnable.

De fait, une large proportion des emplois au lieu de travail recensés dans le territoire environnant est d'ores et déjà occupée par des actifs qui ne résident pas dans la zone. A l'échelle du périmètre rapproché (cf. carte 1), près de 50 % des emplois au lieu de travail sont pourvus par des non-résidents. L'attractivité de la zone est très étendue en direction d'un large quart nord-est, jusqu'à couvrir une frange de l'Oise. S'y ajoute une influence plus resserrée au niveau de la première couronne allant de Saint-Denis à Bobigny. Les distances de recrutement sont assez grandes : parmi les actifs non résidents, la distance moyenne parcourue atteint 41 km, en particulier du fait d'une partie des navetteurs venant depuis l'Oise. Dès lors, sur la base de la structuration locale du marché du travail, les emplois créés au sein de la zone environnante d'EuropaCity sont non seulement pourvus, pour moitié, par des actifs habitant en dehors dans la zone, et même en dehors de la zone élargie.

Carte – aire de recrutement des pôles d'emplois actuels de la zone rapprochée



Il faut néanmoins relativiser ce constat selon le type d'emplois. Ainsi, les postes d'employés sont ceux dont le taux d'affectation de proximité est le plus élevé : seulement 38 % des employés travaillant dans la zone rapprochée n'y résident pas. Le modèle économique du projet EuropaCity est largement fondé sur des postes de niveau de formation V et IV, donc de niveau employé, pour lesquels les bassins de recrutement sont plus resserrés du fait d'une moindre mobilité des actifs concernés. De même, les actifs non-résidents réalisent des trajets plus courts : de l'ordre de 37 kilomètres en moyenne. A l'inverse, les professions intermédiaires et les cadres sont les plus mobiles, et ceux qui présentent la moindre proportion à travailler et vivre dans la même zone : 76 % des cadres travaillant dans la zone rapprochée n'y résident pas, et ils peuvent effectuer des trajets de l'ordre d'1 heure pour rejoindre leur lieu de travail.

Tableau – emplois occupés par des résidents et emplois occupés par des navetteurs

Catégorie sociale	Nombre d'actifs travaillant et résidant dans la zone	Nombre d'actifs travaillant dans la zone sans y résider	Part des entrants dans le total des actifs	Km parcourus en moyenne par les navetteurs	Temps de trajet effectué en moyenne par les navetteurs (en min)
Artisans, Commerçants et chefs d'entreprise	7 273	3 334	31%	43	52
Cadres et professions intellectuelles supérieures	6 892	21 957	76%	48	59
Professions intermédiaires	21 555	31 291	59%	41	50
Employés	36 149	22 451	38%	37	47
Ouvriers	23 694	19 504	45%	38	49
Ensemble	95 562	98 538	51%	41	51

Source : Insee, RP 2013, exploitation complémentaire

Afin d'apprécier la part de l'emploi brut créé via EuropaCity susceptible d'être occupée par des résidents de la zone, nous proposons de retenir deux échelles de valeur :

- une première estimation fondée sur les ratios observés à ce jour au sein de la zone de travail, déclinée par catégories socioprofessionnelles, en assimilant les emplois de niveau V et IV à des employés, de niveau III à des professions intermédiaires, de niveau II et I à des cadres.
- Une seconde estimation prenant en compte la volonté du maître d'ouvrage à accompagner les actifs locaux dans l'accès à l'emploi, en majorant le taux d'affectation de proximité pour les emplois de niveau V et IV.

Nous appliquons ces estimations aux volumes initialement établis par le maître d'oeuvre, et aux estimations présentées dans le cadre de cette note d'analyse.

- Dans le cadre des estimations initiales du maître d'oeuvre et avec une démarche volontaire de recrutement de proximité, le volume d'emplois créés et pourvus localement est susceptible de s'établir à 9 200 emplois environ, un chiffre pouvant être revu aux environs de 6 600 en prenant en compte les créations nettes déductions faites de l'impact négatif sur d'autres structures commerciales locales. En cas de recrutement « neutre » d'un point de vue géographique, les emplois occupés localement sont plutôt dans une fourchette allant de 5 000 à 6 900 emplois (avec ou sans déduction des effets de concurrence).

- Dans le cadre des simulations conduites dans la présente étude et avec une démarche volontaire de recrutement de proximité, le volume d'emplois créés et pourvus localement est susceptible de s'établir à 7 800 emplois environ, un chiffre pouvant être revu aux environs de 5 700 en prenant en compte les créations nettes déductions faites de l'impact négatif sur d'autres structures commerciales locales. En cas de recrutement « neutre » d'un point de vue géographique, les emplois occupés localement sont plutôt dans une fourchette allant de 4 300 à 5 900 emplois (avec ou sans déduction des effets de concurrence).

Tableau - Simulation 1 – Part des emplois créés occupés localement – sur la base des chiffrages d'emplois bruts du maître d'ouvrage

	Estimation Semaphores et maîtrise d'ouvrage			Taux d'affectation de proximité en fonction des observations locales			Taux d'affectation de proximité renforcés par une démarche volontaire d'accompagnement local		
	Créations brutes	Créations nettes	Niveaux dominants de CS	Part des emplois détenus par des résidents	Créations brutes pourvues localement	Créations nettes pourvues localement	Part des emplois détenus par des résidents	Créations brutes pourvues localement	Créations nettes pourvues localement
Commerce	5 650	3 530	Employés	60%	3 390	2 118	80%	4 520	2 824
Loisirs	1 300	1 040	Employés	60%	780	624	80%	1 040	832
Restauration	2 000	1 400	Employés	60%	1 200	840	80%	1 600	1 120
Hôtellerie	800	640	Employés	60%	480	384	80%	640	512
Culture	480	380	Professions intermédiaires	40%	192	152	50%	240	190
Programmes complémentaires	150	120	Employés	60%	90	72	80%	120	96
Administration et gestion	200	200	Cadres et professions intermédiaires	30%	60	60	30%	60	60
Prestataires extérieurs	1 200	1 200	Employés – ouvriers	60%	720	720	80%	960	960
	11 780	**8 510**			**6 912**	**4 970**		**9 180**	**6 594**

Source : examen des études conduites dans le cadre du projet EuropaCity et calculs de l'auteur

Tableau - Simulation 2– Part des emplois créés occupés localement – sur la base des chiffrages d'emplois discutés dans la présente étude

	Examen contradictoire de l'auteur			Taux d'affectation de proximité en fonction des observations locales			Taux d'affectation de proximité renforcés par une démarche volontaire d'accompagnement local		
	Créations brutes	Créations nettes	Niveaux dominants de CS	Part des emplois détenus par des résidents	Créations brutes pourvues localement	Créations nettes pourvues localement	Part des emplois détenus par des résidents	Créations brutes pourvues localement	Créations nettes pourvues localement
Commerce	4 760	2 970	Employés	60%	2 856	1 782	80%	3 808	2 376
Loisirs	1 300	1 040	Employés	60%	780	624	80%	1 040	832
Restauration	1 350	940	Employés	60%	810	564	80%	1 080	752
Hôtellerie	675	535	Employés	60%	405	321	80%	540	428
Culture	480	380	Professions intermédiaires	40%	192	152	50%	240	190
Programmes complémentaires	150	120	Employés	60%	90	72	80%	120	96
Administration et gestion	200	200	Cadres et professions intermédiaires	30%	60	60	30%	60	60
Prestataires extérieurs	1 200	1 200	Employés – ouvriers	60%	720	720	80%	960	960
	10 115	**7 385**			**5 913**	**4 295**		**7 848**	**5 694**

Source : examen des études conduites dans le cadre du projet EuropaCity et calculs de l'auteur

7. En synthèse

- En phase de construction, le dossier du maître d'ouvrage retient un emploi direct créé à hauteur de 4 200 emplois par an pendant 4,5 ans. L'étude alternative McKinsey retient un chiffrage entre 2 500 et 3 000 emplois. Sous réserve de clarification sur les concepts d'investissement et de valeur-projet, nous obtenons un chiffrage à hauteur de 3 350 emplois par an sur la durée de la construction.

  Le chiffrage de la maîtrise d'ouvrage s'appuie sur une enveloppe financière pour la construction d'EuropaCity présentée à hauteur de 3,1 milliards d'euros. Ce coût intègre le coût des travaux, mais également le coût des études, l'acquisition du foncier et les frais financiers. En assimilant ce coût à un investissement, l'étude Sémaphores applique un ratio de productivité « investissement net par salarié » observé au niveau de la branche de la construction qui permet d'obtenir le chiffrage d'emplois retenus par la maîtrise d'ouvrage. Toutefois, le ratio de productivité retenu par Sémaphore s'applique sur un concept d'investissement au sens de la comptabilité nationale qui nous semble distinct de la valeur globale du projet ici retenue. Aussi, la valeur du projet EuropaCity nous semble s'apparenter à une « production globale », ou une valeur-projet. Dans ce cas, il faut retenir un ratio de productivité « production globale par salarié », qui aboutit à un chiffrage plus modeste pour les emplois en phase de construction. De même, l'utilisation de données sectorielles et d'un ratio CA par emploi ramène également les estimations d'emploi en phase de construction à une valeur plus faible.

- En phase d'exploitation, le maître d'ouvrage retient une estimation à hauteur de 11 800 emplois directs. L'étude antérieure de l'EPA Plaine de France et d'ECODEV retenait une estimation de 10 500 emplois. L'étude alternative McKinsey met en exergue une fourchette d'emplois dépendant du positionnement économique effectif d'EuropaCity, depuis un centre de retailtainment à vocation strictement régionale jusqu'au centre à rayonnement international. En examinant les ratios rapportant les emplois aux superficies, nous révisons légèrement les cibles de créations d'emplois commerciaux, de restauration et d'hôtellerie, pour aboutir à un emploi direct brut de de 10 115 emplois sur l'ensemble des activités d'EuropaCity.

  L'emploi d'EuropaCity est très largement concentré dans l'activité commerciale (près de la moitié), dans une moindre mesure dans l'hôtellerie et la restauration (près du quart). En examinant les ratios d'emploi par m2 de surface commerciale utile, nous observons un risque de surestimation de l'emploi commercial dans l'étude Sémaphore, en particulier en prenant en compte la tendance structurelle à la contraction de l'emploi pour une surface commerciale donnée. Aussi, nous proposons un ratio d'1 emploi pour 50m2 au lieu d'1 emploi pour 42 m2. De même, une analyse de l'offre hôtellerie par catégorie peut amener à réviser à la baisse le potentiel d'emploi : au lieu d'1 emploi pour 3 chambres, nous suggérons 1 emploi pour 4 chambres, en prenant en compte la composition par gamme de l'offre EuropaCity et les statistiques du secteur. Enfin, dans le domaine de la restauration, la cible fixée à 1 emploi pour 10 m2 nous apparaît également ambitieuse au regard des ratios habituellement observés. Sous réserve d'une explicitation dans les types de restauration déployés (rapide, de masse, traditionnelle...), nous proposons un ratio d'1 emploi pour 15 m2 au lieu d'1 emploi pour 10m2. Les autres activités ne sont pas l'objet d'estimations révisées, parfois faute d'information (emploi des prestataires). Au total, l'ampleur de l'ajustement reste raisonné : une simulation avec des ratios corrigés amènent à un emploi direct brut de 10 115 emplois sur l'ensemble des activités d'EuropaCity.

- En phase d'exploitation, le maître d'ouvrage estime que la totalité des emplois directs créés le sera sans effet contraire sur les autres équipements et centres présents dans les territoires environnants : l'emploi direct net des effets de concurrence est ainsi estimé à une création de 11 800 emplois. L'étude alternative McKinsey avance un risque de cannibilisation de l'activité des centres commerciaux d'envergure locale et régionale, d'une ampleur telle que la plus grande partie des créations d'emplois à EuropaCity se traduirait par des pertes d'emplois ailleurs. Nous invitons à prendre en considération le risque de cannibalisation : ce dernier porte toutefois plus spécifiquement sur l'offre commerciale, dans une moindre mesure sur l'offre de loisirs, l'offre de restauration et l'offre hôtellière. En outre, même en cas de concurrence avérée, l'effet de cannibalisation ne peut être supposée intégral : l'extension de l'offre de services, par l'effet diversité qu'elle apporte, autorise une croissance nette de la demande adressée, partant du CA global du secteur où s'inscrivent EuropaCity et ses concurrents. Avec des effets de cannibalisation partiels, nous obtenons un emploi direct net de la concurrence compris entre 7 400 et 8 100 emplois, selon l'intensité de la concurrence.

Selon le postionnement économique effectif d'EuropaCity, dans l'approche de McKinsey, l'effet de cannibalisation est réputé compenser intégralement l'emploi brut créé (cas d'un retailtainment uniquement régional) ou largement l'amputer (cas du pôle national et du pôle international). Dans un scénario où EuropaCity serait exclusivement un retailtainment régional, l'étude avance une activité quasi-exclusivement financée au détriment d'autres activités locales, avec une création nette de CA de l'ordre de 6 % seulement du CA total. Dans cette approche, le solde net de l'emploi créé serait de l'ordre de 500 actifs, déductions faites des pertes d'emploi dans d'autres centres. La même approche est retenue pour les autres modèles : en cas d'attraction multimodes national, seul 12,5 % du CA est une création nette, le reste étant cannibalisé ; même dans le cas du modèle de destination touristique internationale, seul 25 % du CA est une création nette dans cette approche. Nous estimons que le risque de cannibalisation, certes réel, se concentre plus spécifiquement sur l'offre commerciale, dans une moindre mesure sur l'offre de loisirs, l'offre de restauration et l'offre hôtellière. La diversité des enseignes par rapport à celles existantes pourra amoindrir l'effet de concurrence dans l'activité commerciale. Par ailleurs, un élargissement de l'offre commerciale accroît la propension à consommer et aboutit à un gain net, quoique modeste. Nous réalisons deux simulations : l'une axée sur l'activité commerciale, avec un taux de cannibalisation décroissant selon l'éloignement de la clientèle ciblée, l'autre élargie à l'activité de loisirs et l'activité culturelle, avec un effet renforcé sur l'hôtellerie et la restauration. Dans le cadre de l'estimation révisée réalisée dans le cadre du présent rapport pour l'emploi brut, l'effet de cannibalisation est estimé entre 2 000 et 2 700 emplois environ.

- Dans une approche macroéconomique, le maître d'ouvrage avance un effet induit du projet EuropaCity, par un effet cascade transitant par plusieurs canaux : les commandes auprès des fournisseurs et prestataires, les masses salariales versées puis consommées, les impôts payés réinvestis dans des chantiers publics... L'étude du cabinet Utopies retient un effet multiplicateur de 3,7 pour la création de valeur ajoutée, soit 25 000 emplois en plus. Par ailleurs, l'étude alternative McKinsey rappelle que l'effet multiplicateur doit être appliqué net des effets de cannibalisation. Il estime l'effet indirect et induit à près de 2 600 créations nettes d'emploi. En retenant, à titre d'exemple, un effet multiplicateur à 2 et une neutralisation des effets de cannibalisation fixés à 20 % environ, nous estimons que le volume d'emplois indirects et induits liés à EuropaCity est davantage de l'ordre de 8 000 à 10 000 emplois.

  Nos observations sont les suivantes : (i) nous considérons la valeur obtenue pour l'effet multiplicateur comme élevée, au regard des coefficients habituellement obtenus par les instituts de statistique. Sur la base de consommations intermédiaires impliquant des fournisseurs, prestataires et sous-traitants sur le territoire national à hauteur de 1 milliard d'euros et de prestations et fournitures importées à hauteur de 400 millions d'euros, pour obtenir une valeur ajoutée du projet EuropaCity en phase d'exploitation estimée à 600 millions d'euros par an, la valeur ajoutée cumulée pour les effets indirects (prestataires et fournisseurs) et induits (consommations des salariés) dépasse 1600 millions d'euros par an. Le ratio « VA directe, indirecte et induite / VA directe » s'établit ainsi à 3,7, soit une valeur bien supérieure aux multiplicateurs habituellement observés dans les systèmes de comptabilité nationales ou régionales qui établissent ce type d'approche (multiplicateurs Leontieff de type II), avec des valeurs comprises entre 1,5 et 2,5, rarement sur des valeurs supérieures. (ii) les modèles utilisés par le cabinet Utopies, inspirés des modèles de type RIMS, se fondent sur un changement net dans la demande finale d'un bien ou service, et doivent donc partir d'une demande corrigée des effets négatifs susceptibles de se produire auprès d'autres centres. Comme discuté précédemment concernant l'emploi direct, la consommation finale adressée à EuropaCity ne peut être considérée comme une variation nette de demande finale, mais une combinaison de variation nette et d'effet de substitution. La consommation liée aux touristes étrangers peut certes être assimilée à une variation nette de demande finale : elle correspond cependant à environ 10 % de la fréquentation totale d'EuropaCity (3,3 millions sur 6 millions de touristes prévus) ; pour les 90 % restant, la question de la variation de consommation pose question. Nous avons proposé précédemment, dans une approche tournée « emplois », de considérer une partie du CA comme un pur report par rapport à d'autres consommations dont les clients d'EuropaCity ont été détournés. Dans cette approche, nous avons « neutralisé » jusqu'à 20 % du CA. Une proportion équivalente devrait être également soustraite de l'estimation du multiplicateur. Enfin, l'exercice de territorialisation de l'emploi indirect et induit ne peut être conduit sur des bases statistiques ni macroéconomiques : nous avertissons sur le caractère non-vérifiable des estimations produites à l'échelle du seul GrandRoissy. En tout état de cause, l'inscription locale d'un effet macroéconomique ici estimé est faible (très probablement inférieur à 25% de l'emploi global estimé).

- L'inscription territoriale du projet EuropaCity, au-delà du volume d'emplois créés au lieu de travail, dépend de la proportion de ces emplois susceptibles d'être occupés par des résidents du territoire environnant. A cet égard, « l'ambition d'EuropaCity (est) de rassembler le plus en amont possible les conditions permettant de rendre accessibles aux habitants du territoire les emplois générés par le projet ». Le maître d'ouvrage a engagé une cartographie des métiers, et présente un dispositif d'accompagnement pour les personnes sur le plan des formations. En phase de construction, l'étude alternative McKinsey objecte que les emplois pourvus localement seront limités principalement aux 20 % d'emplois relevant de l'exécution. Nous rejoignons cette observation : les postes plus spécialisés sont susceptibles de répondre à une politique de recrutement propre au groupe BTP, quand les postes moins qualifiés pourront plus facilement couvrir le bassin d'emploi local. En phase d'exploitation, J. Lorthiois critique une approche globalisante, qui ne distingue pas les niveaux de formation, et rappelle que près de la moitié de la population ne dispose pas d'un niveau de diplôme suffisant, ce qui de facto l'exclut du périmètre du recrutement. Nous estimons que ces avertissements n'obèrent pas les possibilités de recrutement local : le bassin présente en nombre des actifs répondant aux niveaux de qualification souhaités et le maître d'ouvrage propose d'engager un dispositif d'accompagnement qui facilitera cette inscription territoriale.

  L'étude alternative portée par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol examine la problématique de la part de l'emploi en phase de construction susceptible de concerner la population locale du territoire environnant. A cet égard, l'étude propose une clé de répartition de l'emploi BTP en trois niveaux : des postes d'encadrement (5%), des postes d'ouvriers d'exécution (20%) et des postes de compagnons et ouvriers professionnels (75%). Dans la mesure où « généralement, seuls les postes d'ouvrier d'exécution sont directement accessibles aux populations locales, les entreprises ayant leurs propres employés permanents pour les postes spécialisés », l'étude conclut sur un impact pour le territoire limité au plus à 20 % de la création globale d'emplois de construction pendant le chantier. Nous confirmons la proportion avancée : 20 % des emplois du secteur de la construction sont des emplois d'ouvriers non-qualifiés, dont le bassin de recrutement sera le plus rapproché du site. Nous observons néanmoins que des recrutements complémentaires pour des corps de métiers spécialisés peuvent être opérés par le groupement de BTP retenu en sus de son réseau usuel, sans qu'un critère géographique ne puisse être avancé à ce stade. En phase d'exploitation, le maître d'ouvrage souligne la place importante prise par les emplois de niveau de formation de type V (CAP-BEP) et de catégorie IV (BAC), soit 75 % des emplois totaux, ce qui facilitera le recrutement local au regard d'une population résidente présentant dans l'ensemble de faibles niveaux de diplôme. Dans une étude alternative, J. Lorthiois critique l'assimilation des niveaux de formation CAP-BEP d'une part, BAC d'autre part, qui efface le caractère pourtant clivant entre des formations plus opérationnelles et spécialisées dans un métier d'une part, plus généraliste et permettant de s'approprier des tâches abstraites ou conceptuelles d'autre part. L'auteure rappelle que, sur l'exemple du territoire du Val de France, plus de 45 % de la population ne dispose d'aucun diplôme (niveau VI) ou d'un niveau CEP, Brevet (Vbis), ce qui de facto l'exclut du périmètre du recrutement. Tout en reconnaissant le besoin d'affiner la part des emplois de niveau V et IV, nous estimons que ce point de vigilance n'obère pas les possibilités de recrutement local, les deux niveaux étant bien présents dans le territoire environnant. La problématique des populations non diplômées nous semble en dehors des critères d'examen du projet EuropaCity. En outre, d'une génération à l'autre, la proportion d'actifs sans diplôme se réduit significativement. S'agissant d'un projet dont l'activation est à examiner dans la décade 2020-2030, il apparaît préférable de s'en référer à la situation des cohortes plus jeunes, pour lesquelles la part des non-diplômés est déjà bien plus modérée : de l'ordre de 25 % de niveaux IV et Vbis confondus.

- In fine, le principal point d'alerte que nous formulons a trait à l'impact local pour les populations résidentes. De part l'ampleur des mobilités alternantes qui caractérisent le système économique francilien, les créations d'emplois nouveaux profitent non seulement aux actifs qui résident à l'immédiate proximité, mais aussi à l'ensemble des actifs s'inscrivant dans un rayon d'accessibilité donné et en capacité de faire quotidiennement une certaine distance pour rejoindre leur lieu de travail. De fait, une large proportion des emplois au lieu de travail recensés dans le territoire environnant est d'ores et déjà occupé par des actifs qui ne résident pas dans la zone : près de 50 % des emplois au lieu de travail sont pourvus par des non-résidents. L'attractivité de la zone est très étendue en direction d'un large quart nord-est, jusqu'à couvrir une frange de l'Oise. S'y ajoute une influence plus resserrée au niveau de la première couronne allant de Saint-Denis à Bobigny. Il faut néanmoins relativiser ce constat selon le type d'emplois. Ainsi, les postes d'employés sont ceux dont le taux d'affectation de proximité est le plus élevé : seulement 38 % des employés travaillant dans le territoire environnant n'y résident pas. Le modèle économique du projet EuropaCity est largement fondé sur des postes de niveau de formation V et IV, donc de niveau employé, pour lesquels les bassins de recrutement sont plus resserrés du fait d'une moindre mobilité des actifs concernés. En

l'absence de dispositif spécifique de recrutement local, seuls 60 % environ des emplois créés seront pourvus par des résidents – une proportion que nous estimons susceptible d'être portée à 75 % si le dispositif EuropaCity Compétences est déployé à la hauteur des propositions formulées. Dans le cas défavorable où la concurrence des emplois s'exerce localement (effets de cannibalisation concentrés dans le Grand Roissy) et où le taux de recrutement local est plancher, près de 4 300 à 5 000 emplois nets sont susceptibles d'être pourvus par des résidents du territoire. Dans le cas où le taux de recrutement local est plus soutenu, ce volume pourrait être porté entre 5 700 et 6 600 emplois nets. En omettant les effets de cannibalisation (par exemple, si ces derniers ne concernent pas les actifs du territoire), le volume d'emplois bruts pourvus localement pourrait être de l'ordre de 6 900 à 7 900 emplois.

L'impact en termes d'emploi du projet EuropaCity doit être apprécié en croisant plusieurs dimensions : la densité d'emploi selon la surface commerciale utile, l'effet de cannibalisation sur d'autres centres, l'effet multiplicateur en termes d'emplois indirects et induits et l'accroissement net de la demande, les mobilités des actifs...

En phase de construction, le maître d'ouvrage présente un chiffrage de l'ordre de 4 200 emplois créés pendant 4,5 ans. En fonction du montant effectif de l'investissement, nous obtenons un chiffrage à hauteur de 3 350 emplois par an sur la durée de la construction.

En phase d'exploitation, le maître d'ouvrage présente un chiffrage de l'ordre de 11 800 emplois créés. En examinant les ratios d'emplois selon les surfaces déployées dans le projet, nous obtenons une estimation relativement proche, de l'ordre de 10 115 emplois.

Le maître d'ouvrage estime que le projet EuropaCity n'aura qu'un effet limité sur l'appareil commercial du territoire : il n'y aura pas de destruction d'emplois dans d'autres centres commerciaux liés à des effets de concurrence. Nous considérons au contraire un effet concurrentiel significatif, entre 2 000 et 2 700 emplois détruits sur les activités en concurrence. Déduction faite de cet effet de « cannibalisation », l'emploi net créé par EuropaCity est estimé entre 7 400 et 8 100 emplois.

Du fait de la porosité des marchés locaux du travail, une partie de ces emplois sera occupée par des actifs ne résidant pas dans le Grand Roissy. Actuellement, seuls 60 % des emplois commerciaux localisés sur le territoire sont occupés par des résidents. En prenant en compte la volonté du maître d'ouvrage pour accompagner la population locale avec le dispositif d'orientation, cette proportion pourrait être accrue. Au total, déduction faite des destructions d'emplois en lien avec les effets de concurrence, le gain net pour les actifs du territoires pourrait être de l'ordre de 5 700 à 6 600 emplois accessibles. Si au contraire le recrutement se fait sur un bassin élargi, le gain net pour les actifs du territoires pourrait être limité entre 4 300 et 5 000 emplois accessibles.

S'ajoute à cette analyse un effet macroéconomique de l'emploi indirect et l'emploi induit. Le maître d'ouvrage avance un total de 25 000 emplois supplémentaires créés France entière, dont 5 000 sur le Grand Roissy. Ces estimations nous paraissent peu probantes. Nous avançons un ordre de grandeur de 8 000 à 10 000 emplois France entière. La localisation de ces emplois indirects et induits à l'échelle du territoire environnant ne peut être raisonnablement conduite, mais sera a priori limitée (très probablement inférieure à 25 % du total).