

# Les impacts économiques

## UNE NOUVELLE DESTINATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS OU RETAILTAINMENT CENTER ?

*Paris Terres d'Envol est un établissement public territorial (EPT) du Grand Paris, comprenant Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte en Seine-Saint-Denis. Directement concerné par l'implantation d'EuropaCity dont il est limitrophe, il veut démontrer les fortes incidences du projet sur l'activité des entreprises, des services et en particulier du commerce avec les conséquences qui en résulteraient en matière d'emploi.*

EuropaCity se présente comme une nouvelle destination touristique et de loisirs mais s'apparente à un retailtainment center dont la taille inédite suppose de drainer des flux commerciaux considérables : il est deux fois plus grand que le plus grand centre similaire en Europe qui exploite une zone de chalandise comparable.

L'objectif de ce type de structures est de capter d'importants revenus commerciaux grâce à une offre mixte très large. Le nombre d'enseignes d'EuropaCity (estimé entre 500 et 600) serait deux fois supérieur à celui des plus grands centres de retailtainment européen. Elle devra nécessairement aller chercher des enseignes déjà présentes sur le territoire au détriment des surfaces existantes.

Les centres de retailtainment affichent des revenus par m<sup>2</sup> de la vente au détail et de la restauration plus élevés que ceux des loisirs et accordent de la place aux activités de loisirs moins rémunératrices mais parient sur le flux de visiteurs pour accroître leur vente.

Avec 470 000 m<sup>2</sup> de surface (dont 250 000m<sup>2</sup> de surface commerciale), il deviendrait le premier centre de retailtainment devant Dubai Mall et West Edmonton (350 000m<sup>2</sup>)

L'étude réalisée tend à démontrer qu'EuropaCity a plus de chances de devenir un pôle d'attraction national avec 18 millions de visiteurs franciliens / 4 millions de touristes, plutôt que la destination touristique internationale (25 millions de franciliens / 6 millions de touristes) affichée avec optimisme par le maître d'ouvrage.

**EuropaCity : Abscisses** : surface par activité et % de la surface totale SCU<sup>3</sup> ~470 000 m<sup>2</sup>

De par la répartition des surfaces par type d'activité, **EuropaCity** s'apparente à un centre de **retailtainment** (avec importante offre de loisirs)

49%

4%

47%

■ Loisirs, culture et événementiel<sup>2</sup> ■ Restaurants ■ Total Retail

## LA MENACE D'UNE DESTRUCTION SANS PRÉCÉDENT

EuropaCity a fait de la création d'emploi un de ses arguments majeurs pour séduire les populations d'un territoire très défavorisé en la matière, qui ont subi encore récemment les terribles conséquences de la désindustrialisation.

Or, toutes les hypothèses sur lesquelles le calcul de création d'emploi est basé sont très optimistes :

- EuropaCity prétend attirer 6 millions de touristes annuellement. C'est l'équivalent de la Tour Eiffel, dont chacun connaît l'attractivité unique au monde.
- EuropaCity devrait réunir, dans sa composante commerciale, 500 à 600 enseignes différentes : c'est le double du nombre des plus grands centres commerciaux régionaux... Où les trouver, au détriment de qui?
- EuropaCity prétend créer 4200 emplois directs à l'occasion d'un chantier géant. Or une simple comparaison avec la construction d'autres équipements exceptionnels laisse espérer au maximum 2000 à 2500 emplois et pour quelques années seulement.

### UN EMPLOI DÉTRUIT POUR UN EMPLOI CRÉÉ

Même si les chiffres annoncés étaient plausibles — EuropaCity annonce 11 800 emplois directs créés pour l'exploitation du centre — ils laissent dans l'ombre une certitude absolue : chaque fois qu'il crée un emploi, EuropaCity en détruit pratiquement un autre sur notre territoire comme le démontre le rapport d'un grand cabinet d'audit international : + de 8 000 emplois pourraient ainsi disparaître !

Pourquoi ? Parce que le chiffre d'affaires du tissu commercial du territoire serait cannibalisé à + de 75% par le nouveau venu, impactant aussi bien les centres commerciaux majeurs que toutes les autres formes de commerce de proximité à Aulnay-sous-Bois, Roissy, Sarcelles, Gonesse, Tremblay-en-France, Sevran...

Sur les 31 millions de visiteurs espérés, 25 millions ne viennent ni de Chine ni du Brésil mais de la région parisienne. La moitié d'entre eux est pratiquement à moins d'une heure de transport. Tous ceux qui fréquenteront EuropaCity le feront

sans le savoir au détriment direct des autres lieux commerciaux, culturels et de loisirs condamnés à la disparition pure et simple.

Qui plus est, que ce soit en phase de construction ou d'exploitation, on ne peut attendre, au mieux, que 20 % des emplois pour les populations locales.

### UN EFFET DE CANNIBALISATION DES ACTIVITÉS

Cet assèchement économique du territoire, qui concerne directement ou indirectement de très nombreux secteurs d'activité et entreprises, affectera évidemment principalement la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise, mais ses effets à l'échelle de la métropole ne sont pas inexistantes. Pourquoi ? Parce que EuropaCity va cannibaliser, c'est-à-dire faire perdre à ses concurrents, dans tous les secteurs d'activité, plus d'1 milliard €/an. Un simple exemple suffit à comprendre l'ampleur de l'effet induit. Pour le seul domaine des loisirs et des parcs à thème, EuropaCity devrait cannibaliser 100 millions €/an. Or, le chiffre d'affaires annuel du parc Astérix s'élève-lui à 90 millions €/an...

## CONCLUSION

Alors qu'EuropaCity s'est présenté comme un formidable vecteur de dynamisation économique du quart nord-est du Grand Paris, pourvoyeur d'emplois tant dans les phases de construction que d'exploitation, l'analyse révèle d'autres réalités beaucoup plus inquiétantes. Car, si les emplois créés ont été largement commentés, les modèles prospectifs sur lesquels se fonde EuropaCity ne considèrent pas les effets connexes de la création du centre de retailtainment. Ils négligent notamment le cycle de paupérisation dans lequel l'ensemble du commerce local, y compris les principaux centres commerciaux Aéroville et O'Parinor, sera mécaniquement entraîné, la clientèle se détachant progressivement d'eux au profit d'EuropaCity. Ce déclin se traduira à son tour par des réductions d'effectifs massifs menaçant directement la pérennité du tissu commercial. Si EuropaCity se maintenait de son côté ce serait vraisemblablement au sein d'un désert commercial. La disparition de ce secteur d'activité vital pour le territoire ne pourrait que fragiliser à son tour, directement ou indirectement, l'ensemble du secteur économique.