



L'INDUSTRIE : QUELLE PLACE DANS LE GRAND PARIS ?

Le point de vue des entreprises du Val-de-Marne

LE BILLET DES RAPPORTEURS

Au moment où se dessine la Métropole du Grand Paris, plusieurs questions se posent et parmi elles : comment voyons-nous l'avenir ? qu'en pensent les entreprises ? quelle place pour l'industrie ? C'est ce que nous avons cherché à éclairer par cette étude.

Comme vous le savez, le Val-de-Marne est doté d'un tissu économique bien diversifié. L'industrie, historiquement implantée sur le département, a connu une grande mutation depuis plusieurs décennies. Autrefois, très productive, l'industrie a aujourd'hui des fonctions davantage tournées vers le commercial et la direction. Les sites de production se sont, en effet, éloignés au profit des activités tertiaires. Pour autant, même si le tissu industriel a connu une chute de ses emplois et de ses établissements, il est très important de maintenir et même de développer l'industrie dans le Val-de-Marne pour conserver la richesse qu'offre cette diversité des activités, cette complémentarité et les interactions qui existent avec les autres secteurs d'activités ou encore avec la recherche. N'oublions pas que l'industrie génère beaucoup d'emplois induits.

Convaincus de la nécessité de la diversité économique, nos préconisations offrent aux partenaires des pistes d'actions en ce sens.

Nous devons nous centrer sur les nombreux atouts du Val-de-Marne qui font la force de notre attractivité comme, par exemple, le foncier économique, les voies de communication, l'aéroport d'Orly, la proximité de Paris mais aussi le potentiel humain.

L'investissement public décline mais il reste un vecteur de développement pour les entreprises de l'industrie et de la construction. Quant à l'investissement privé, il se maintient essentiellement dans les grandes entreprises et demeure générateur d'emplois.

Par ailleurs, nous devons rester vigilants sur le foncier économique pour qu'il ne se raréfie pas et qu'il ne connaisse pas non plus une montée des prix qui ne le rendrait plus attractif.

Nous allons donc concentrer notre énergie pour garantir l'avenir du tissu industriel dans le Val-de-Marne mais c'est avant tout un travail commun qui doit mobiliser de concert les acteurs économiques et les secteurs publics.



© CCIR - Garault

Dominique NORQUET
Vice-Président de la CCI Val-de-Marne



© CCIR - Daburon

Michel LAURENT
Secrétaire-Adjoint de la CCI Val-de-Marne

SOMMAIRE

Le billet des rapporteurs	1
Contexte et méthodologie	4
1. Les préconisations de la CCI Val-de-Marne	5
▶ L'importance de la qualité de l'environnement urbain pour les entreprises	6
▶ Le foncier et l'immobilier au cœur du maintien et du développement de l'activité industrielle	7
▶ L'inadéquation entre formation et profil de main d'œuvre : une réelle difficulté pour les entreprises industrielles et de la construction	10
▶ Savoir adapter les contraintes réglementaires en zone dense	10
2. L'analyse macro-économique de l'évolution des secteurs industrie et construction	11
2.1. Les grands chiffres	15
▶ Industrie et construction : une évolution contrastée de l'emploi salarié	16
▶ L'impact fort de l'auto-entreprenariat dans le volume d'établissements	17
▶ La présence croissante des petits établissements	18
▶ La localisation des établissements en 2013	20
▶ Synthèse en chiffres	22
2.2. La conjoncture	23
▶ Un chiffre d'affaires déclaré très lié à la conjoncture	24
▶ Une situation financière qui se dégrade	24
▶ Des investissements toujours faibles	25
▶ Une stabilité saccadée de l'emploi	25
3. Les résultats détaillés de l'enquête PME et des entretiens grandes entreprises	27
▶ Les grands enseignements de l'enquête	28
- Les sites d'implantation	29
- Les locaux	30
- L'ancrage territorial	32
▶ Synthèse des entretiens avec les grandes entreprises	36
Annexes	39
▶ Méthodologie conjoncture des secteurs	40
▶ Questionnaire PME	41
▶ Sources	44
▶ Bibliographie	45

CONTEXTE

Une **commission du développement économique et territorial** a été mise en place en 2013 au sein de la CCI Val-de-Marne. Cette commission se réunit au moins 4 fois par an. Pour ce qui relève du développement économique, les sujets abordés concernent plus spécifiquement toute démarche de la CCI permettant le développement des entreprises existantes ainsi que la dynamisation du territoire pour répondre à leurs besoins : immobilier, international, emplois, transmission...

C'est en partant d'un double constat que les élus de cette commission ont souhaité travailler en 2014 sur le thème de l'industrie :

- Le potentiel foncier du Val-de-Marne est attractif par sa proximité à Paris et aux principaux axes de transport franciliens. Il est renforcé par le projet du Grand Paris Express qui va contribuer à entretenir la hausse des prix fonciers, immobiliers et à créer de nouveaux risques d'évictions pour les entreprises présentes, alors même que les dernières enquêtes de conjoncture réalisées par la CCI montrent que les entreprises de l'industrie et de la construction sont fragilisées et peinent à retrouver leur niveau d'activité d'avant 2008, tant en termes de chiffre d'affaires que de recrutement,
- Les investissements publics diminuent et se concentrent sur quelques projets phares d'infrastructures de transport, comme le réseau de métro Grand Paris Express. Pour autant, les investissements privés constatés constituent d'importants vecteurs de développement pour les territoires. Ils sont portés principalement par les grandes entreprises et il était important de les mesurer.

Cette démarche s'est inscrite dans la volonté des élus de la CCI Val-de-Marne de cerner l'avenir qui se profile pour les entreprises industrielles du Val-de-Marne. Comment évolue leur situation, quelles sont leurs appréciations et leurs attentes face aux changements en cours ?

Les résultats de l'étude menée ont montré l'urgence à agir, d'où les préconisations mises en avant dans le présent rapport.

METHODOLOGIE

Pour répondre à cette problématique, une analyse macro-économique a été réalisée sur l'évolution du contexte économique et industriel du Val-de-Marne : quelles dynamiques ces dernières années ? Quels liens avec les dynamiques nationales ? Quels comportements conjoncturels ?

Puis une enquête a été conduite au printemps 2014 auprès des entreprises du secteur de l'industrie et de la construction. En effet, au-delà du secteur industriel, c'est aussi celui de la construction qui est abordé, ses problématiques territoriales se rapprochant de celles de l'industrie. L'enquête a donc été réalisée auprès des entreprises exerçant dans l'industrie et la construction pour appréhender finement leur ancrage au territoire. Elle a touché les **entreprises industrielles* et de la construction dans le Val-de-Marne** ayant un effectif compris entre 6 et 499 salariés et faisant parti du fichier de Gestion de la Relation Client de la CCI Paris Ile-de-France. Le questionnaire s'est articulé autour de 2 thématiques principales : les locaux et l'ancrage au territoire de l'entreprise au travers de leurs problématiques immobilières, foncières et d'emplois.

Parallèlement, **des entretiens en face à face avec de grandes entreprises industrielles** du Val-de-Marne ont été menés afin de comprendre leur logique d'implantation, leur stratégie et de connaître leur niveau d'investissements ainsi que le degré d'ancrage de l'entreprise sur le territoire.

La CCI Val-de-Marne a identifié les constats forts qui ressortent de ces échanges avec ces dirigeants. A partir de chacun de ces constats, elle a ainsi pu formuler des préconisations qui visent au maintien des entreprises de l'industrie et de la construction dans la zone dense. Ces préconisations se réfèrent aux différents champs abordés lors des enquêtes et entretiens. Pour chacune sont identifiés les acteurs phares qui peuvent contribuer à apporter des réponses s'ils le souhaitent.

Pour donner à ces préconisations toute leur force, celles-ci sont présentées en premier dans ce rapport, les éléments de l'enquête et de diagnostic viennent ensuite étayer les idées forces.

** les entreprises industrielles de l'enquête comprennent toutes les activités industrielles exceptées les activités de production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné et les activités de production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution.*

1- LES PRECONISATIONS DE LA CCI VAL-DE-MARNE

L'étude conforte certains points que la CCI Paris Ile-de-France a déjà souvent mis en avant comme étant nécessaires au maintien des activités liées à l'industrie et à la construction en petite couronne, tout en apportant des précisions quant à la nature des besoins locaux. Ils nous amènent à formuler des préconisations hiérarchisées de 1 à 2 non pas selon l'importance, car elles le sont toutes, mais selon le degré d'urgence (1 étant le plus urgent) à agir pour assurer toute leur place aux activités industrielles, mais aussi par exemple logistiques, en zone dense avant que cela ne soit plus possible, au regard notamment de l'objectif de densification en matière de logement ou des projets d'aménagement routier ou d'évolutions législatives. Pour chacune, les principaux organismes concernés qui pourront faciliter leur mise en œuvre sont indiqués.

Ces préconisations visent à favoriser le maintien de ces activités dans la zone dense et couvrent plusieurs champs :

- **L'importance de la qualité de l'environnement urbain pour les entreprises**
- **Le foncier et l'immobilier au cœur du maintien et du développement de l'activité industrielle**
- **L'inadéquation entre formation et profil de main d'œuvre : une réelle difficulté pour les entreprises industrielles et de la construction**
- **Savoir adapter les contraintes réglementaires en zones denses**

L'IMPORTANCE DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN POUR LES ENTREPRISES

Constat 1

Les entreprises de l'industrie et de la construction ont une activité qui nécessite une desserte routière spécifique et de qualité (livraisons et expéditions par poids lourds, travail des salariés en horaires décalés ou en 3-8...) qui permet un meilleur fonctionnement des activités de l'entreprise, mais aussi une meilleure cohabitation avec l'environnement urbain direct.

- *Développer une desserte de qualité tous modes de transport dans les zones occupées par les entreprises de l'industrie et de la construction.*
- *Intégrer l'accès des livraisons dans la conception des opérations d'aménagement ou de requalification de zones d'activités ou de quartiers mixtes intégrant des locaux d'activités.*

Priorité	Organismes concernés
1	Collectivités DRIEA AOT*/AOM* RATP SNCF
1	Collectivités Aménageurs Gestionnaires ZA

Constat 2

L'offre actuelle de transports en commun ne correspond pas forcément aux besoins des salariés travaillant dans les entreprises de l'industrie et de la construction : zones non desservies, horaires non adaptés, fréquence faible en heures creuses...Cela peut constituer un frein au recrutement pour certaines entreprises.

- *Développer des parkings relais à proximité des stations de transports en commun lourds (RER, métro, GPE, Tramway).*
- *Prévoir la possibilité d'un déplacement motorisé (calibrage des rues, stationnement) des salariés dans les secteurs dotés de locaux d'activité.*
- *Poursuivre les efforts pour desservir les zones d'activités industrielles par les transports en commun.*

Priorité	Organismes concernés
1	SGP STIF RATP SNCF
2	Collectivités Aménageurs Gestionnaires ZA
2	AOT*/AOM* Collectivités

*AOT : autorité organisatrice des transports
AOM : autorité organisatrice de la mobilité, ex-AOT urbains

Constat 3

Le cadre urbain et les aménités sont des éléments clés pour les PME, mais surtout pour les grandes entreprises, d'autant plus dans un contexte de concurrence des sites à l'échelle internationale et de montée en compétences des salariés. Ces éléments participent aux choix de localisation.

- Renforcer les aménagements (qualité des voiries, stationnement, trottoirs, ...) et les services (restauration, propreté, sécurité...) dans et aux abords des sites d'activité.

Priorité	Organismes concernés
1	Collectivités Gestionnaires ZA

Constat 4

40% des dirigeants de PME interrogés lors de notre enquête ont leurs locaux implantés dans des quartiers résidentiels. Cela pose la question du fonctionnement d'une entreprise industrielle ou de la construction dans un tissu urbain contraint, en générant le moins de nuisances possibles pour le voisinage et pour la productivité de l'entreprise.

- Réfléchir aux nouvelles formes de mixité urbaine permettant l'insertion d'entreprises industrielles dans le diffus (éviter les gênes de la circulation, les nuisances sonores, les nuisances visuelles...) et apportant des aménités urbaines aux entreprises et à leurs salariés.

Priorité	Organismes concernés
2	Collectivités Aménageurs Architectes – Urbanistes Entreprises

LE FONCIER ET L'IMMOBILIER AU CŒUR DU MAINTIEN ET DU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Constat 1

La majorité des entreprises sont implantées dans le diffus mais préféreraient une implantation en zone d'activité. L'opportunité foncière ou locative est un moteur fort d'implantation.

- Veiller à ce que les PLU favorisent le maintien, voire le développement de foncier destiné aux activités de l'industrie et de la construction.
- Adapter les outils réglementaires afin de favoriser la « sanctuarisation » du foncier dédié à l'activité.
- Favoriser la construction d'immobilier d'activité neuf sur les terrains contraints (bordures de voies rapides, bordures de voies ferrées...), afin de poursuivre la densification du territoire tout en créant des écrans sonores pour l'habitat.

Priorité	Organismes concernés
1	CCI Collectivités
2	Collectivités Etat
2	Propriétaires fonciers privés et publics Collectivités

Constat 2

Pour s'agrandir, les entreprises ont deux possibilités : l'extension sur site ou le déménagement dans d'autres locaux (engendrant un risque de sortie du territoire). L'accès à des locaux plus grands permet en général le développement des activités de l'entreprise et de ses emplois.

- *Mettre en place un observatoire du foncier économique (faire de la veille de foncier économique, connaître les besoins immobiliers et fonciers des entreprises, prendre en compte les besoins des entreprises de l'industrie et de la construction dans les programmations immobilières, proposer des opportunités foncières et immobilières aux entreprises en place).*

Priorité	Organismes concernés
2	Région Métropole

Constat 3

Le foncier disponible se raréfie en zone dense et son prix constitue un frein au développement d'une offre nouvelle de locaux d'activité. Les entreprises de l'industrie et de la construction ont rarement les moyens financiers d'y accéder, tant à l'achat qu'à la location, ce qui ne permet pas à des investisseurs de se positionner sur ce marché. L'offre neuve est donc rare et il est difficile pour les entreprises d'y avoir accès.

- *En 2013, une loi a été votée permettant la cession par l'Etat de parcelles avec une décote pouvant atteindre 100% afin de construire des logements sociaux. La même procédure pourrait être mise en place pour les parcelles de l'Etat dont la localisation ne permet pas de construire du logement, mais des locaux d'activité (bordures de voies rapides, entre deux ferroviaire...).*
- *Déterminer les outils de financement et les modèles économiques possibles pour permettre un bilan promoteur positif sur la construction de locaux d'activité.*

Priorité	Organismes concernés
2	Etat
2	EPFIF Aménageurs Promoteurs Investisseurs

Constat 4

Les entreprises pour un même loyer ou un même investissement ont accès à des surfaces moindres qu'il y a quelques années. Pour rester en zone dense, il leur faut revoir leurs modes de fonctionnement pour occuper moins de surface, tout en assurant leur productivité et la qualité de leur production.

- *Développer des formes innovantes d'immobilier et d'aménagement permettant l'accueil d'activité en zone dense et dans un tissu urbain mixte (ex. : projet de démonstrateur à Choisy-le-Roi, hôtels logistiques de zone dense de SOGARIS...).*

Priorité	Organismes concernés
2	Aménageurs Promoteurs Collectivités Architectes – Urbanistes Entreprises

- Favoriser le développement d'outils et de services mutualisés dans de l'immobilier d'activité dédié, permettant aux entreprises de limiter les surfaces immobilières dont elles ont besoin pour leur fonctionnement (Ex. : développement de FabLab où peuvent être mutualisées des machines-outils, des imprimantes 3D...).

Priorité	Organismes concernés
2	Promoteurs Gestionnaires immo. Collectivités

Constat 5

Dans le Val-de-Marne, 93% des établissements ont moins de 10 salariés, 6% ont entre 10 et 99 salariés. Les entreprises de l'industrie et de la construction interrogées occupent principalement des locaux de 150 à 1 500 m².

- Inciter à l'émergence d'une offre de locaux (péréquation, soutien financier...) proposant des cellules de 150 à 1 500 m², adaptés aux activités de production (charges au sol, hauteur sous plafond...) et permettant des livraisons camions.

Priorité	Organismes concernés
2	CCI Collectivités Région Promoteurs Investisseurs

Constat 6

L'immobilier des entreprises de l'industrie et de la construction fait partie de leur outil de travail. Le développement des activités de ces entreprises peut être limité par la taille de leur immobilier, freinant ainsi leur croissance, leur productivité et le développement d'emplois. La possibilité pour une entreprise de pouvoir avoir un parcours immobilier accessible, adapté, dans la même zone géographique aux différentes phases de son développement est indispensable à son développement.

- Favoriser le développement de locaux permettant aux entreprises de réaliser un parcours immobilier adapté. Dans de mêmes zones géographiques, favoriser le développement de pépinières et d'hôtels d'entreprises pouvant être occupés par des activités industrielles.

Priorité	Organismes concernés
2	Collectivités Promoteurs Investisseurs

Constat 7

L'éloignement des salariés représente une contrainte pour l'entreprise, le lieu de résidence des salariés étant pris en compte dans les choix d'implantation des entreprises. Ces salariés résident en effet moins souvent qu'avant dans le Val-de-Marne en raison des coûts trop élevés.

- Sensibiliser les pouvoirs publics à :
 - ✓ La nécessité de construire des logements intermédiaires
 - ✓ Une bonne accessibilité des sites pour faciliter les déplacements domicile/travail

Priorité	Organismes concernés
1	Action logement CCI

L'INADEQUATION ENTRE FORMATION ET PROFIL DE MAIN D'ŒUVRE : UNE REELLE DIFFICULTE POUR LES ENTREPRISES INDUSTRIELLES ET DE LA CONSTRUCTION

Constat

Plus de 2 dirigeants sur 3 rencontrent d'importantes difficultés pour trouver une main-d'œuvre correspondant à leurs besoins, notamment en raison de problèmes de qualification. La question de la formation est donc majeure pour les entreprises, d'autant plus dans un territoire où les niveaux de qualification des habitants sont un peu moins élevés que dans d'autres secteurs de la métropole et où la composition des CSP est favorable à l'exercice de nombreux métiers dans l'industrie et de la construction. En effet, il s'agit en majeure partie de métiers très opérationnels qui nécessitent souvent de passer par l'apprentissage pour y accéder.

Cette question se pose aussi pour les élus locaux qui pour beaucoup visent sur leur territoire un taux d'emploi d'au moins 1.

- *Revaloriser l'apprentissage en encourageant de nouveau les entreprises à prendre des apprentis et en assurant un financement suffisant des centres d'apprentissage.*
- *Revaloriser les métiers de l'industrie et de la construction afin de favoriser ce choix d'orientation en formation initiale ou en formation continue*

Priorité	Organismes concernés
1	CCI Ministère du travail Entreprises
2	Ministère du travail Education Nationale Entreprises

SAVOIR ADAPTER LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES EN ZONE DENSE

Constat

L'environnement législatif et administratif des entreprises industrielles est dense et lourd. Sa temporalité est différente du temps décisionnel des entreprises.

Par exemple, les entreprises de l'industrie et de la construction doivent faire face à des contraintes environnementales qu'elles doivent mettre en œuvre dans un cadre urbain contraint qui ne leur permet pas toujours une application à un coût financier soutenable.

- *Tenir compte des spécificités d'implantation des entreprises en zone dense et adapter l'application de la législation en fonction.*

Priorité	Organismes concernés
1	DRIEE

**2 -
L'ANALYSE MACRO-ECONOMIQUE DE
L'EVOLUTION DES SECTEURS INDUSTRIE ET
CONSTRUCTION**

Historiquement industriel, le Val-de-Marne, comme le reste de l'Ile-de-France, est devenu au fil du temps un territoire à dominante tertiaire poursuivant encore aujourd'hui sa tertiarisation.

C'est dans le contexte de crise des années 70 puis 90 que la **vague de désindustrialisation** s'est amorcée sur le département, comme en Ile-de-France et en France. De nombreuses activités industrielles ont quitté le Val-de-Marne pour aller s'implanter en grande couronne voire en province ou à l'étranger laissant ainsi place aux activités tertiaires, à des friches ou à de grandes zones d'activités, peu densément occupées et se dégradant au fil du temps. Sur la même période, le Val-de-Marne a renforcé son caractère résidentiel. Dans la métropole, les pressions sur les espaces dédiées aux activités notamment industrielles se poursuivent et se font de plus en plus fortes.

Notons que les emprises vouées à l'accueil d'activités industrielles et d'entrepôts représentent 9% du territoire métropolitain, mais surtout sont localisées à hauteur de 80% en Seine-Saint-Denis, dans le Val-de-Marne et les communes proches de la première couronne.

Par ailleurs, **le profil de l'industrie francilienne a évolué ces dernières décennies**, impactant à la fois le volume d'emplois, mais aussi le profil des activités de l'industrie et sa productivité :

- Externalisation des activités non cœur de métier, notamment de services, à des entreprises tierces : restauration, entretien, maintenance...
- Délocalisation des sites de production en régions, voire à l'étranger
- Automatisation des moyens de production et développement de nouvelles technologies
- Tertiarisation des métiers

Dans l'industrie, de nombreuses activités en amont et en aval de la production sont réalisées par des entreprises n'appartenant pas au secteur industriel. En cela, **l'industrie a un effet d'entraînement sur l'ensemble de l'économie**. Elle est un secteur primordial et constitue un moteur de croissance spécifique. La perte d'industries constitue donc une véritable menace dans « **l'écosystème** » économique.

Derrière toutes ces activités confiées à des prestataires extérieurs, ce sont aussi une multitude d'emplois que l'industrie génère indirectement et qu'il est nécessaire de prendre en considération : **1 emploi industriel génère habituellement 2 à 3 emplois indirects et induits**.

A ce jour, le **Val-de-Marne se caractérise par 45% d'actifs ouvriers-employés**. Les industries les plus traditionnelles où les métiers d'ouvriers prédominent sont les plus touchées par la baisse d'effectifs et la forte mutation de leurs métiers.

A ce titre, le **maintien voire le développement de l'industrie dans le Val-de-Marne représente ainsi un fort enjeu** pour le département et plus généralement pour l'ensemble du tissu économique, mais aussi du tissu social.

Deux exemples impactant le tissu économique :

Ivry Confluences



Une ancienne zone industrielle en déclin depuis la fin des années 1970 en cours de reconfiguration par la ville et la communauté d'agglomération :

- Près de 145 hectares
- Réalisation de 1,3 millions de m² (520 000 m² de logements, 650 000 m² d'activités / commerces, 130 000 m² d'équipements)
- Réalisation de plus de 40 hectares d'équipements d'infrastructure (22 hectares d'espaces publics nouveaux et 22 hectares d'espaces publics requalifiés)
- Clôture prévisionnelle de la ZAC : 2025

Actuellement de nombreux chantiers sont en cours. Parmi eux, l'îlot BHV baptisé projet CitySeine, véritable pôle tertiaire au cœur d'Ivry Confluences, comprenant 100 000 m² de bureaux et 6 000 m² de commerces répartis en 5 bâtiments de bureaux de 15 000 à 40 000 m² chacun.

En 2011 sur Ivry Confluences, on compte :

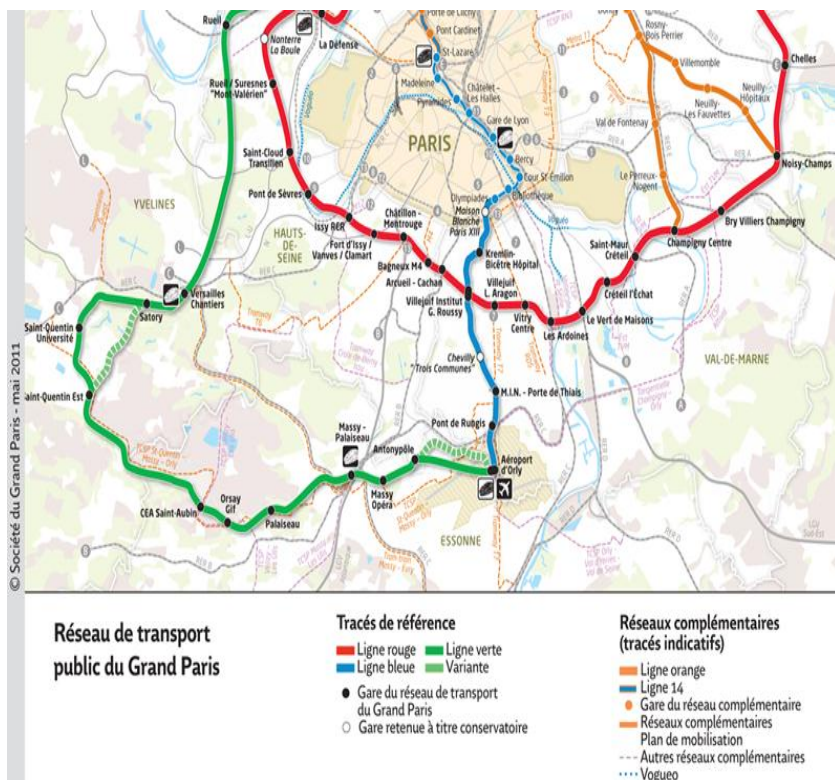
- 394 établissements, soit 9% des établissements ivryens
- 3 655 emplois estimés, soit 10% des emplois estimés ivryens

51% des établissements d'Ivry Confluences sont dans l'économie productive (41% à l'échelle d'Ivry) et 18% des établissements sont dans la construction (11% à l'échelle d'Ivry)).

La construction représente 23% des emplois d'Ivry Confluences et 24% des emplois ivryens de la construction sont localisés à Ivry Confluences.

L'impact du Grand Paris Express

Un foncier mutable



Le Grand Paris Express (GPE), dont la 1^{ère} ligne en Val-de-Marne sera mise en service dès 2020, sera un formidable vecteur de développement pour le Val-de-Marne, notamment du point de vue résidentiel et tertiaire.

Il entraîne autour de certaines stations des mutations urbaines lourdes et il s'agit d'en prévoir les effets et de garantir le maintien de l'activité économique. En effet, de nombreux projets impactent les entreprises déjà en place et qui pour beaucoup appartiennent au secteur de l'industrie et de la construction.

Ce phénomène est susceptible d'accélérer le déplacement de ces entreprises en grande couronne ou en dehors de l'Île-de-France.

La ligne rouge 15 sud reliera, sur un total de 33 km, 16 gares entre Pont-de-Sèvres (Hauts-de-Seine) et Noisy-Champs (Seine-Saint-Denis/Seine-et-Marne) en 35 minutes. La ligne desservira 22 communes et plus d'1 million d'habitants seront concernés.

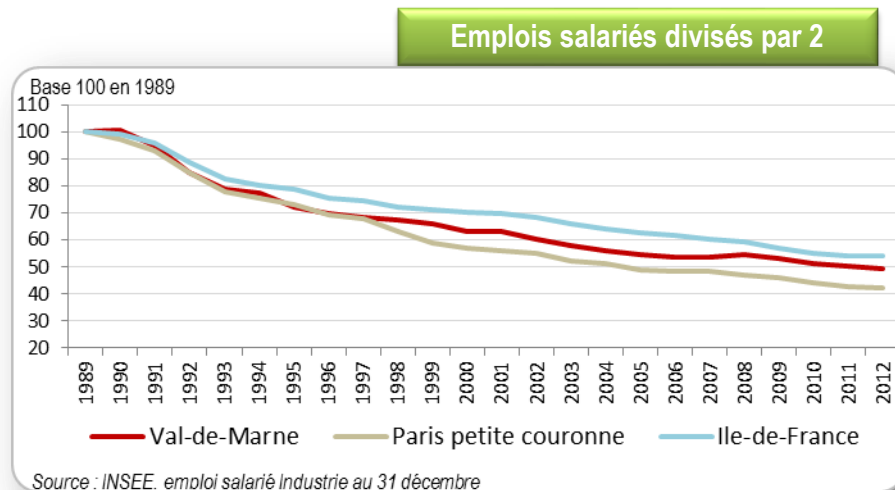
2 - L'ANALYSE MACRO-ECONOMIQUE DE L'EVOLUTION DES SECTEURS INDUSTRIE ET CONSTRUCTION

2.1. Les grands chiffres

L'analyse de l'évolution de l'emploi salarié et des établissements permet d'appréhender la place de l'industrie et de la construction dans le Val-de-Marne.

INDUSTRIE ET CONSTRUCTION : UNE EVOLUTION CONTRASTEES DE L'EMPLOI SALARIE

L'industrie

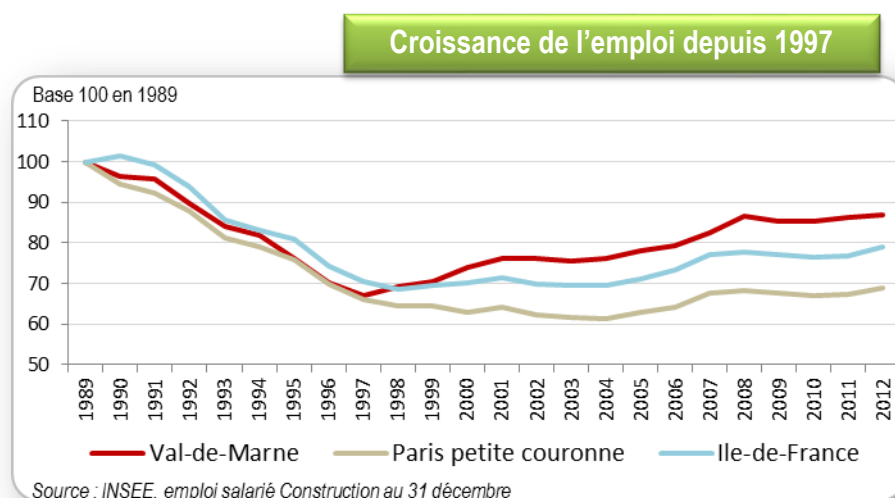


34 282 emplois salariés du secteur de l'industrie sont recensés sur le Val-de-Marne au 31 décembre 2012, soit 14% de l'emploi industriel au sein de Paris petite couronne et 7,4% au niveau de l'Ile-de-France. Au sein de Paris petite couronne, le Val-de-Marne affiche le poids le plus faible.

En 1990, le Val-de-Marne comptait plus de 69 000 emplois salariés dans l'industrie. **En 23 ans, le secteur industriel a perdu la moitié de ses effectifs salariés.** Cette évolution de l'emploi est identique sur l'ensemble de la région à quelques nuances près : Paris petite couronne accuse une baisse d'emplois plus importante (-58%) qu'en Ile-de-France (-46%). En effet, au fil du temps, outre la disparition d'établissements industriels, les industries ont d'abord quitté Paris pour venir s'installer en proche petite couronne, puis se sont encore déplacées pour s'implanter sur les départements de grande couronne. On a donc assisté à un déplacement du tissu industriel lié à la tertiarisation. La baisse de l'emploi constatée sur les départements de grande couronne est effectivement moins importante sur cette période, elle s'étale entre -7% et -31%.

Notons qu'entre 1989 et 2012, la France a perdu 29% de ses effectifs salariés industriels.

La construction

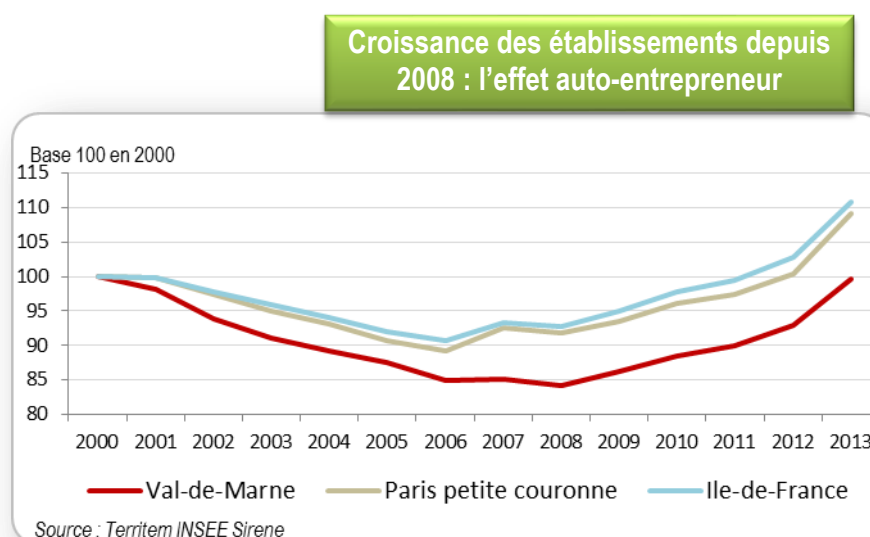


37 940 emplois salariés du secteur de la construction sont recensés sur le Val-de-Marne au 31 décembre 2012, soit 25,9% de l'emploi de la construction au sein de Paris petite couronne et 13,9% au niveau de l'Ile-de-France. La Seine-Saint-Denis a un poids un peu plus élevé que le Val-de-Marne au sein de Paris petite couronne : 28,5%. Entre 1991 et 1996, la France a connu une crise importante de l'immobilier, entraînant une baisse constante des prix et du volume d'activité. Cette crise a impacté fortement le secteur de la construction val-de-marnais et ses emplois. A partir de 1997, alors que le secteur de la construction en Val-de-Marne entame sa reprise, Paris petite couronne peine à retrouver des effectifs à la hausse. Ainsi, **entre 1997 et 2012, les effectifs de la construction dans le Val-de-Marne augmentent de 29,6%** contre 4,3% pour Paris petite couronne et 12% en Ile-de-France.

Néanmoins, en 23 ans, les effectifs du secteur de la construction ont subi une baisse : le Val-de-Marne est moins touché avec -13% alors que Paris petite couronne enregistre -31% et l'Ile-de-France -21%.

L'IMPACT FORT DE L'AUTO-ENTREPRENARIAT DANS LE VOLUME D'ETABLISSEMENTS

L'industrie



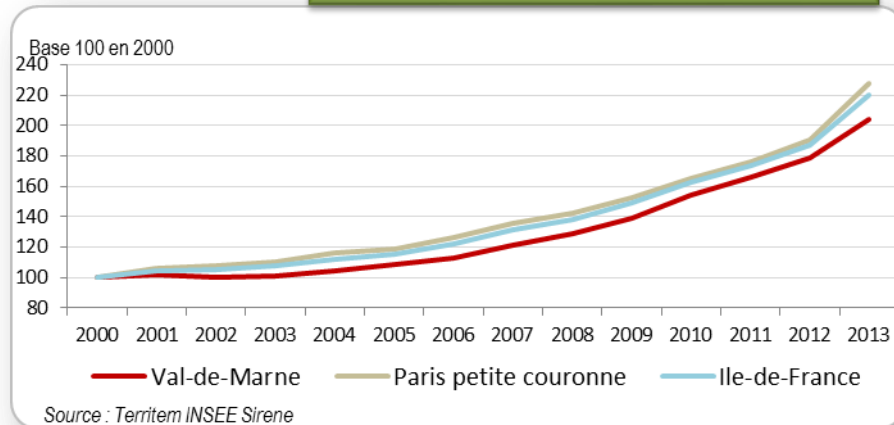
Le Val-de-Marne compte 4 207 établissements industriels en 2013. Après une période où le nombre d'établissements industriels a diminué sur le Val-de-Marne (**-15,9% d'établissements jusqu'en 2008**), le département connaît une belle remontée avec **+18,4% d'établissements ces six dernières années**. Cette augmentation est directement liée au régime de l'auto-entrepreneur. En effet, depuis 2009 entre 53% et 69% des créations d'entreprises industrielles correspondent au régime de l'auto-entrepreneur.

Néanmoins, le Val-de-Marne a subi un décrochage entre 2006 et 2008 par rapport à Paris petite couronne et l'Ile-de-France plaçant ainsi le département dans une situation moins favorable malgré la croissance observée depuis 2008.

Le tissu industriel val-de-marnais représente en moyenne 12,1% au sein tissu industriel de Paris petite couronne et 7,9% au sein de l'Ile-de-France. Son poids tend à diminuer progressivement.

La construction

Doublment des établissements en 13 ans



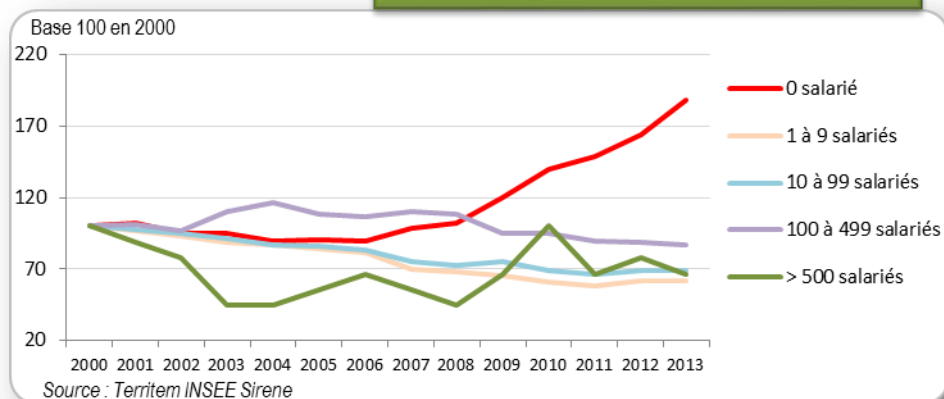
Le Val-de-Marne recense 12 741 établissements de la construction en 2013, soit 11,7% du tissu économique du département. Depuis 2000, le nombre d'établissements ne cesse de croître sur l'ensemble des territoires. **En 13 ans, le Val-de-Marne a plus que doublé le nombre d'établissements du secteur de la construction (+104%).** Cette croissance est encore plus forte sur Paris petite couronne (+128%) et sur l'Ile-de-France (+120%). Pour le Val-de-Marne, la période où l'augmentation est la plus importante est située entre 2009 et 2013 (+47%) alors qu'entre 2000 et 2009, celle-ci s'élève à +39%. Paris petite couronne et l'Ile-de-France observent une évolution moins contrastée et plus homogène sur les deux périodes. **L'arrivée du régime des auto-entrepreneurs en 2009 explique en partie cette hausse du nombre d'établissements** mais pas uniquement. En effet, sur les 1 759 créations d'entreprises dans le Val-de-Marne en 2013, moins d'une création sur trois a été faite sous le statut d'auto-entrepreneur.

Le poids des établissements de la construction dans le Val-de-Marne représente en moyenne 16,4% au sein de Paris petite couronne et 10% au sein de l'Ile-de-France. Depuis 2000, ce poids tend à diminuer.

LA PRESENCE CROISSANTE DES PETITS ETABLISSEMENTS

L'industrie

Augmentation remarquable des établissements sans salarié



Le tissu industriel du Val-de-Marne se compose très largement de très petits établissements : en 2013, 51% des établissements ne possèdent aucun salarié et 34% ont un effectif compris entre 1 et 9 salariés.

En 13 ans, le département a observé un basculement entre ces deux catégories d'effectifs : en 2000, plus de la moitié des établissements industriels possède entre 1 et 9 salariés et seulement 26% n'en comptent aucun. Cet inversement de proportion a commencé à se remarquer à partir de l'année d'entrée en vigueur du régime d'auto-entrepreneur.

L'évolution des établissements sans salarié est donc remarquable avec une hausse de 88% d'établissements depuis 2000.

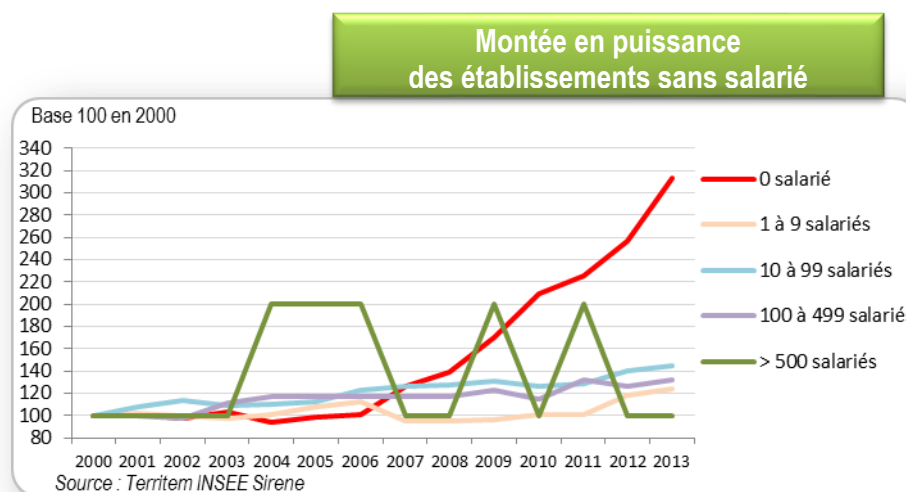
Entre 2009 et 2013, les activités de pré-presse et de fabrication d'articles de bijouterie fantaisie et articles similaires connaissent les augmentations en nombre d'établissements sans salarié les plus importantes dans le secteur industriel.

Notons que 70% des établissements du secteur tertiaire* ne possèdent aucun salarié en 2013, soit une part nettement plus importante que l'industrie. L'industrie reste ainsi plus porteuse d'emplois.

Quant aux industries ayant un effectif supérieur ou égal à 500 salariés, le département en compte moins de 10 entre 2000 et 2013.

*hors activités de nettoyage et d'enquêtes

La construction



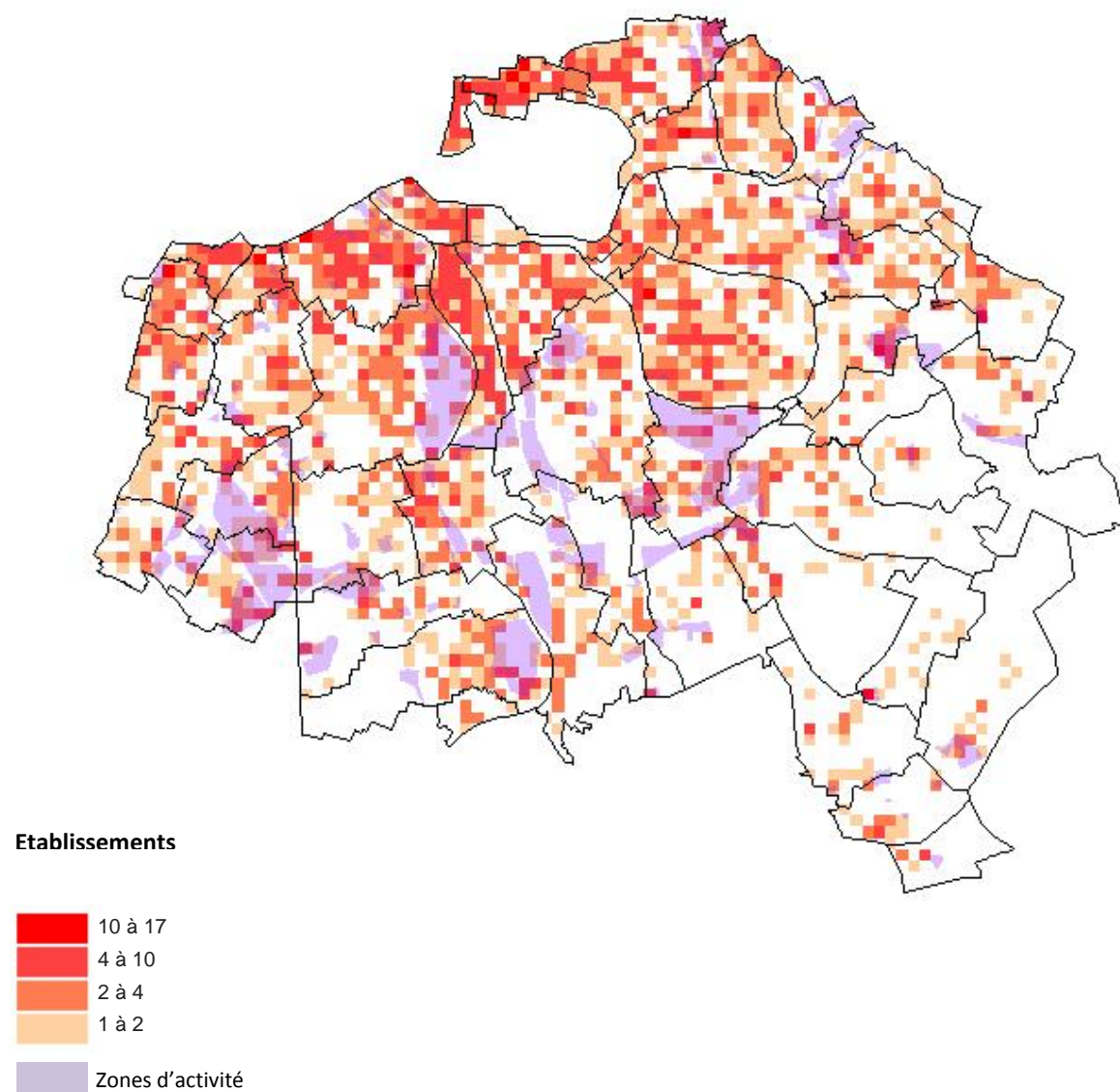
Plus de 9 établissements sur 10 affichent un effectif inférieur à 10 salariés dans le secteur de la construction en 2013 sur le Val-de-Marne (57% n'ont aucun salarié et 34% ont un effectif compris entre 1 et 9 salariés).

La courbe des établissements sans salarié relate une croissance exponentielle depuis 2006. L'arrivée des auto-entrepreneurs a participé en partie à ce phénomène : 84% d'établissements supplémentaires sans salarié entre 2009 et 2013. Proportionnellement, le sous-secteur construction de bâtiments a connu la plus forte hausse entre 2009 et 2013, hausse portée principalement par l'activité supports juridiques de programmes. Néanmoins, en termes de volume d'établissements, ce sont les activités de travaux de construction spécialisés qui comptabilisent l'augmentation la plus importante avec 2 230 établissements supplémentaires.

Seuls 1 à 2 grands établissements sont recensés sur le département sur l'ensemble de la période expliquant ainsi la variation importante de cette courbe.

LA LOCALISATION DES ETABLISSEMENTS EN 2013

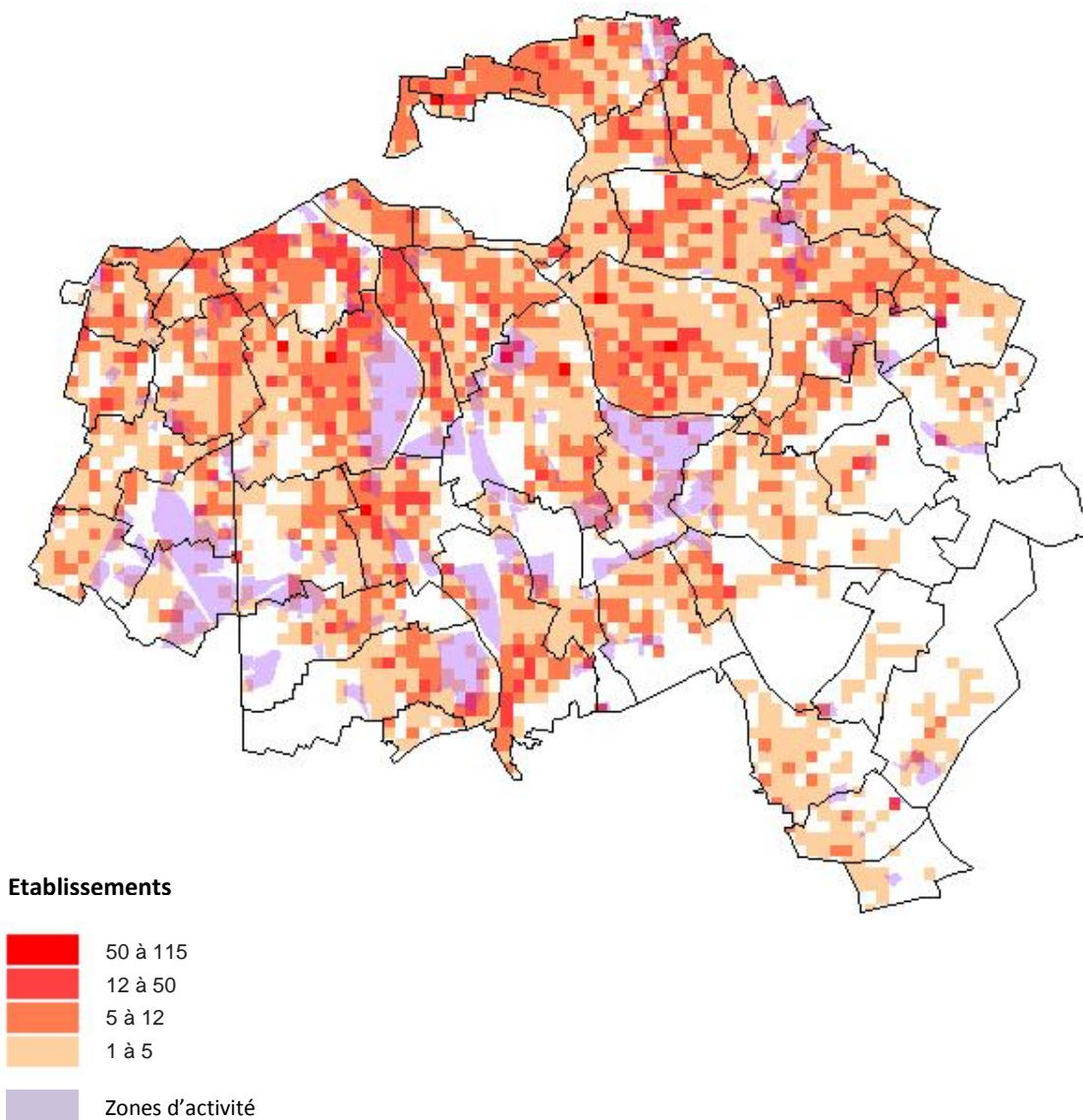
L'industrie



Source : Territem, Sirene 2013, CCI Val-de-Marne

Les établissements industriels sont localisés davantage sur la moitié nord du Val-de-Marne et plutôt le long des voies de communication. L'industrie est peu implantée au sein des zones d'activités, sa présence est majoritairement dans le diffus.

La construction



Source : Territem, Sirene 2013, CCI Val-de-Marne

Les établissements de la construction se localisent de manière plus homogène sur l'ensemble du département.

Les zones d'activités accueillent peu d'établissements de la construction.

SYNTHESE EN CHIFFRES

L'industrie

Emplois salariés

	1989		2012		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	186 017	21,8%	65 270	14,2%	-64,9%
Hauts-de-Seine	210 560	24,7%	98 394	21,4%	-53,3%
Seine-Saint-Denis	109 677	12,9%	46 110	10,0%	-58,0%
Val-de-Marne	69 177	8,1%	34 282	7,4%	-50,4%
<i>Paris petite couronne</i>	575 431	67,5%	244 056	53,0%	-57,6%
<i>Ile-de-France</i>	852 878	100%	460 241	100%	-46,0%

Source : INSEE, emploi salarié Industrie au 31 décembre

Etablissements

	2000		2013		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	17 673	35,3%	19 703	35,6%	11,5%
Hauts-de-Seine	5 530	11,1%	6 446	11,6%	16,6%
Seine-Saint-Denis	5 581	11,2%	5 684	10,3%	1,8%
Val-de-Marne	4 226	8,5%	4 207	7,6%	-0,4%
<i>Paris petite couronne</i>	33 010	66,0%	36 040	65,1%	9,2%
<i>Ile-de-France</i>	49 996	100%	55 399	100%	10,8%

Source : Territem | INSEE Sirene

La construction

Emplois salariés

	1989		2012		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	64 829	18,8%	29 830	11,0%	-54%
Hauts-de-Seine	62 228	18,1%	36 960	13,6%	-41%
Seine-Saint-Denis	41 362	12,0%	41 679	15,3%	1%
Val-de-Marne	43 615	12,7%	37 940	13,9%	-13,0%
<i>Paris petite couronne</i>	212 034	61,6%	146 409	53,8%	-31%
<i>Ile-de-France</i>	344 452	100%	272 163	100%	-21%

Source : INSEE, emploi salarié Industrie au 31 décembre

Etablissements

	2000		2013		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	15 263	25,8%	32 346	24,8%	111,9%
Hauts-de-Seine	5 885	9,9%	13 119	10,1%	122,9%
Seine-Saint-Denis	7 742	13,1%	21 744	16,7%	180,9%
Val-de-Marne	6 240	10,5%	12 741	9,8%	104,2%
<i>Paris petite couronne</i>	35 130	59,3%	79 950	61,4%	127,6%
<i>Ile-de-France</i>	59 217	100%	130 232	100%	119,9%

2 - L'ANALYSE MACRO-ECONOMIQUE DE L'EVOLUTION DES SECTEURS INDUSTRIE ET CONSTRUCTION

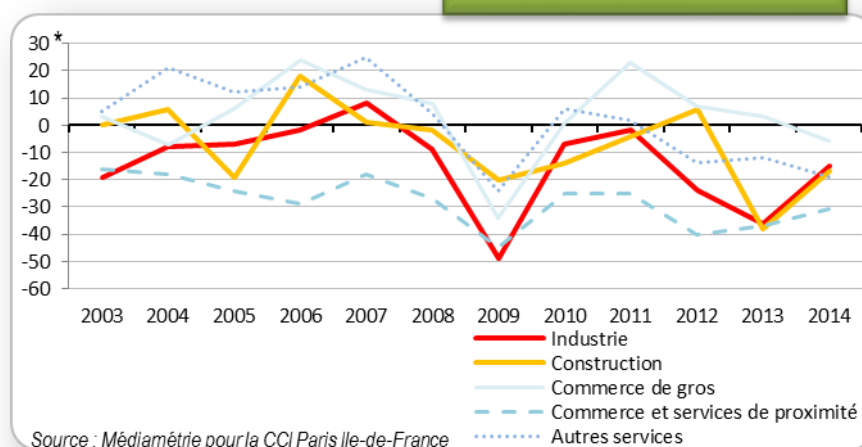
2.2. La conjoncture

L'analyse de l'enquête de conjoncture réalisée chaque année depuis 2003 par la CCIR permet de mesurer la sensibilité des secteurs d'activités à la conjoncture économique et d'établir leur santé financière et leur robustesse comme leurs perspectives à court/moyen terme. Ces trois derniers facteurs ont un impact sur la capacité de ces entreprises à se maintenir demain dans un tissu de plus en plus urbanisé où les locaux se renchérissent.

Source : Territem / NSEE Sirene

UN CHIFFRE D'AFFAIRES DECLARE TRES LIE A LA CONJONCTURE

Une activité en dents de scie



Depuis 2003, l'activité des établissements sur le Val-de-Marne est assez variable avec **deux pics de baisse importante : 2009 et 2013**.

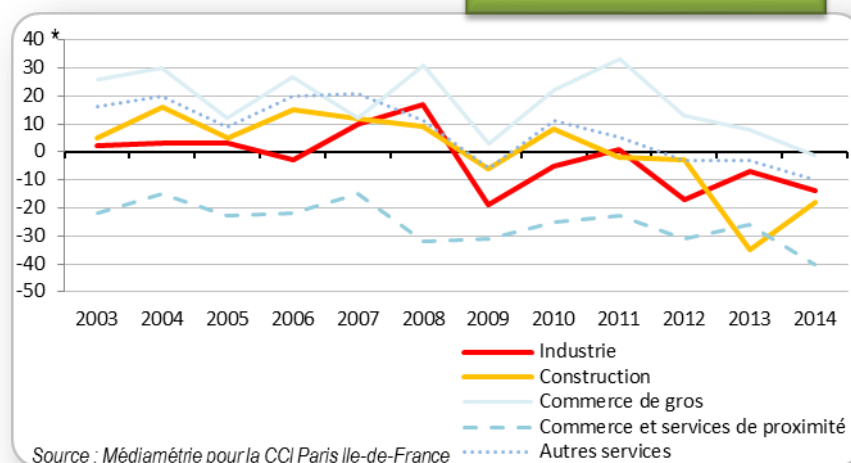
2009 marque le début de l'impact de la crise, à ce titre, elle a été une année très difficile pour l'ensemble des secteurs d'activités sur le département. Les établissements industriels ont été encore plus durement frappés que les autres secteurs.

2013 est de nouveau une année de recul de l'activité particulièrement pour les secteurs de la construction et de l'industrie qui subissent une baisse du chiffre d'affaires très nette.

Les secteurs de l'industrie et de la construction sont très réactifs à une conjoncture défavorable et affichent en conséquence des chiffres d'affaires très irréguliers.

UNE SITUATION FINANCIERE QUI SE DEGRADE

Une tendance baissière

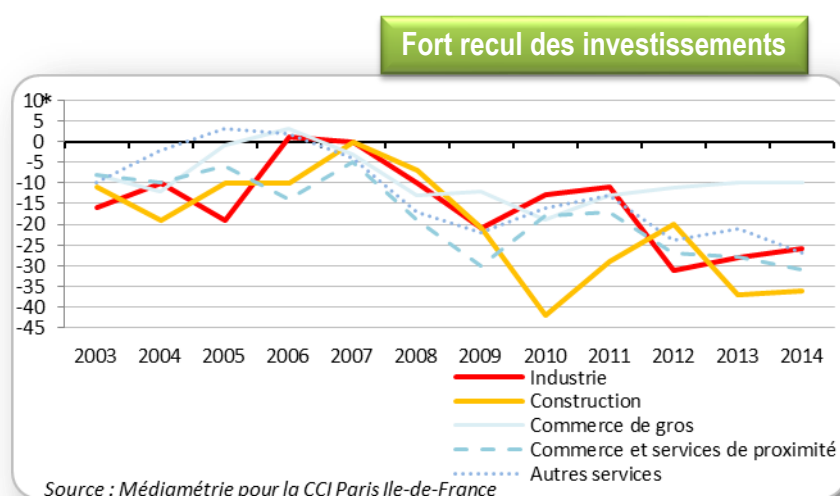


En 2003, l'indicateur de la situation financière des établissements était en solde positif pour l'ensemble des secteurs, excepté pour le commerce et services de proximité dont la situation financière était plutôt mauvaise.

Aujourd'hui, en 2014, tous les secteurs sont en solde négatif avec une dégradation de leur situation financière. Notons que le secteur de la construction semble marquer en 2014 une légère amélioration de sa situation financière après sa chute remarquable en 2013 rejoignant ainsi la position du secteur de l'industrie.

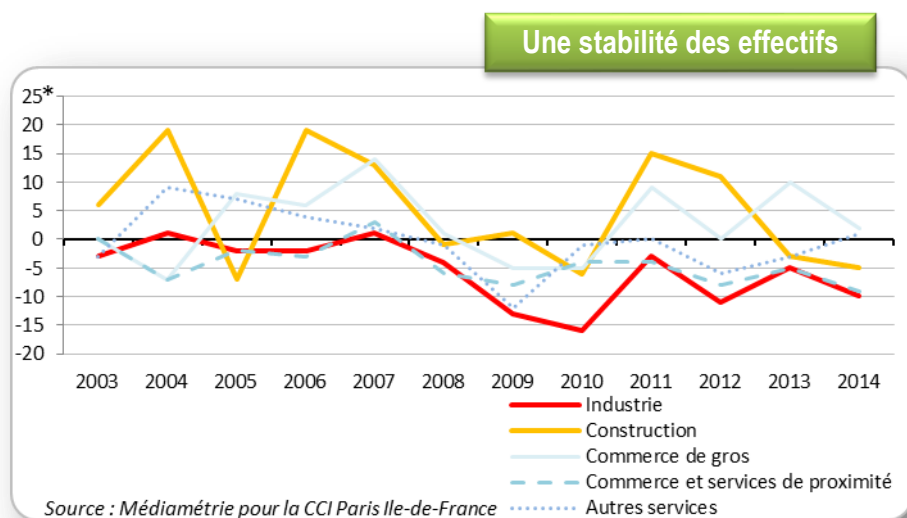
*Solde % « situation financière bonne » moins % « situation financière mauvaise »

DES INVESTISSEMENTS TOUJOURS FAIBLES



Sous l'influence d'une conjoncture économique défavorable, les investissements des établissements sont globalement à la baisse, alors même que dans l'industrie et la construction plus qu'ailleurs, les investissements sont des outils indispensables pour la pérennité des activités et l'amélioration de la productivité. **La construction se démarque en 2010 puis 2013 avec un recul très sensible des investissements sous l'effet des petits établissements.** Quant à l'industrie, le secteur semble suivre les mêmes tendances que les autres secteurs d'activités depuis 2007. **En 2014, l'indicateur relatif aux investissements atteint un record à la baisse sur le Val-de-Marne tout secteur confondu.**

UNE STABILITE SACCADEE DE L'EMPLOI



L'indicateur relatif à l'emploi révèle une **stabilité des effectifs pour une très large majorité des entreprises**. Ainsi, les courbes reflètent les hausses et baisses d'emploi d'une minorité d'établissements sur le département. Le secteur de la construction est marqué par trois années de hausse d'effectifs importante (2004, 2006 et 2011) mais aussi par de forts reculs les années suivantes. L'industrie, quant à elle, subit une diminution remarquable de l'emploi en 2010, puis connaît des baisses plus modérées.

L'indicateur est sur une tendance baissière en 2014 pour presque tous les secteurs d'activités.

* Solde % « nombre de salariés en hausse » moins % « nombre de salariés en baisse »

3 -

LES RESULTATS DETAILLES DE L'ENQUETE PME ET DES ENTRETIENS GRANDES ENTREPRISES

Une **enquête** a été réalisée en avril-mai 2014 auprès d'**entreprises industrielles et de la construction dans le Val-de-Marne** ayant un effectif compris entre 6 et 499 salariés et faisant partie du fichier de Gestion Relation Clients de la CCI Paris Ile-de-France Tr@ce. Le questionnaire s'est articulé autour de deux thématiques principales : les locaux et l'ancrage au territoire de l'entreprise.

- **511 entreprises industrielles et 886 entreprises dans la construction, soit un total de 1 397 PME sollicitées**
- **32 réponses d'entreprises industrielles et 43 réponses d'entreprises dans la construction (5 réponses d'entreprises à l'activité non définie)**

Parallèlement, **4 entretiens en face à face avec de grandes entreprises industrielles** du Val-de-Marne ont été menés afin de comprendre leur logique d'implantation, leur stratégie et de connaître leur niveau d'investissements ainsi que le degré d'ancrage de l'entreprise sur le territoire.

Précision : les entreprises de production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné, ainsi que les entreprises de production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution sont exclues de notre enquête sur l'industrie, les problématiques étant différentes des autres entreprises de l'industrie, notamment du point de vue immobilier et foncier.

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE PME

D'avantage implantés dans un quartier résidentiel, les dirigeants de PME exercent pour près de la moitié une activité de production sur leur site. Les activités liées à la direction/marketing sont également bien présentes dans le Val-de-Marne.

Certains dirigeants possèdent d'autres sites, principalement implantés hors de la région Ile-de-France, lesquels correspondent pour plus de la moitié à des sites de production.

Les dirigeants de PME interrogés sont de manière générale satisfaits de leurs locaux dans le Val-de-Marne. Toutefois, 2 dirigeants sur 5 possèdent des locaux inadaptés liés principalement à la taille du local (trop grand ou trop petit). Cette problématique amènera certaines entreprises à déménager, de préférence dans le Val-de-Marne si elles le peuvent. En effet, le Val-de-Marne est plutôt bien perçu en termes de rapport qualité/prix.

Deux raisons liées à l'implantation de l'entreprise dans le Val-de-Marne sont principalement évoquées : la proximité du domicile et l'opportunité foncière ou locative.

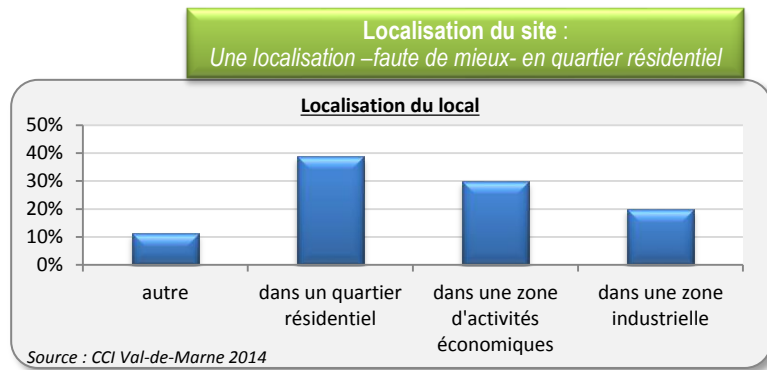
Néanmoins, pour une majorité de dirigeants, leur activité pourrait s'exercer sur un autre département de Paris petite couronne. Le prix et la taille du local sont les deux principaux éléments privilégiés par de nombreux dirigeants dans leur choix de localisation.

De manière générale, la proximité de la clientèle est nécessaire à l'activité, tout comme la proximité des infrastructures routières / autoroutières. A leur arrivée dans le Val-de-Marne, nombreux sont les dirigeants à avoir trouvé un local facilement. Il n'en est pas de même pour la main d'œuvre, les dirigeants ayant exprimé d'importantes difficultés pour trouver une main d'œuvre correspondant aux besoins. Cette difficulté provenant essentiellement de problèmes de qualification, mais aussi d'absence de candidats.

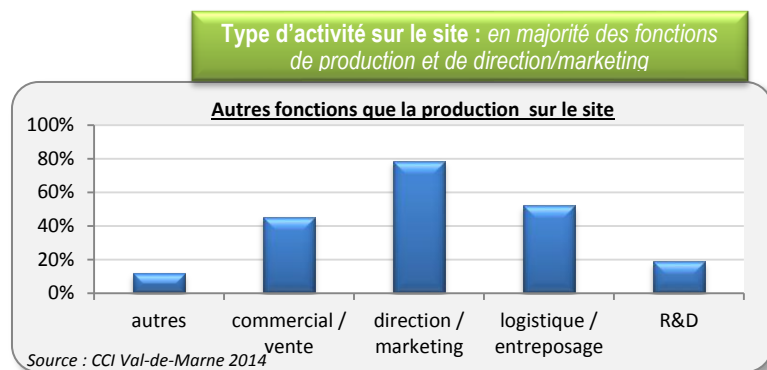
Dans leurs attentes en termes d'implantation et de locaux, l'idéal pour une grande partie des dirigeants est d'avoir un local mixte et de se trouver dans une zone d'activités économiques plutôt qu'en zone résidentielle.

Enfin, à choisir entre plusieurs fonctions de l'entreprise à maintenir ou développer sur le Val-de-Marne, de nombreux dirigeants privilégieraient les fonctions direction / marketing et commercial / vente plutôt que l'activité production.

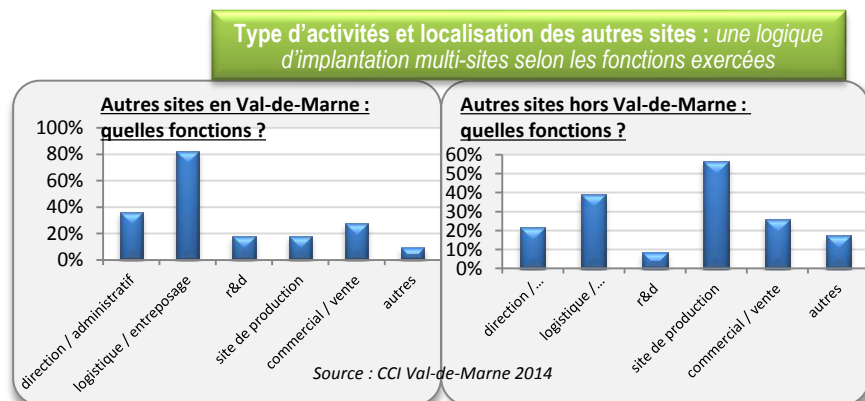
Les sites d'implantation



Sur les 80 dirigeants de PME, près de 2 sur 5 ont leur site d'implantation dans un quartier résidentiel.



Près de la moitié des dirigeants de PME exerce une activité de production sur son site. Pour les entreprises qui n'exercent pas d'activité de production en Val-de-Marne, l'activité majoritairement exercée est liée à la direction/marketing.



Plus d'un tiers des dirigeants de PME possède d'autres sites. Ces sites sont situés majoritairement hors du Val-de-Marne (1/3 dans le Val-de-Marne et 2/3 hors Val-de-Marne).

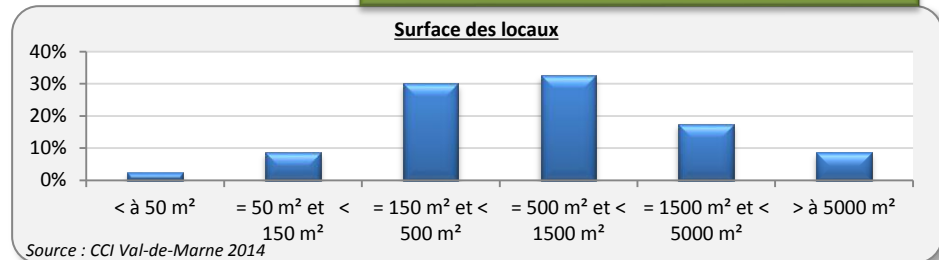
Pour les sites localisés dans le Val-de-Marne, l'activité logistique / entreposage est largement citée par les dirigeants de PME.

En revanche, pour les sites implantés dans un autre département, la moitié des dirigeants de PME déclare avoir un site de production. Pour ces dirigeants, un peu plus de la moitié possède aussi un site de production dans le Val-de-Marne tandis que les autres ont majoritairement une activité liée à la direction et au marketing dans le Val-de-Marne. Les fonctions de production sont donc encore conservées sur le département pour le moment.

Les autres sites situés sur un autre département que le Val-de-Marne concernent pour 2/3 un département hors Ile-de-France et pour 1/3 au sein de la région Ile-de-France.

Les locaux

Locataire / propriétaire et occupation des locaux :
principalement des locaux mixtes en location



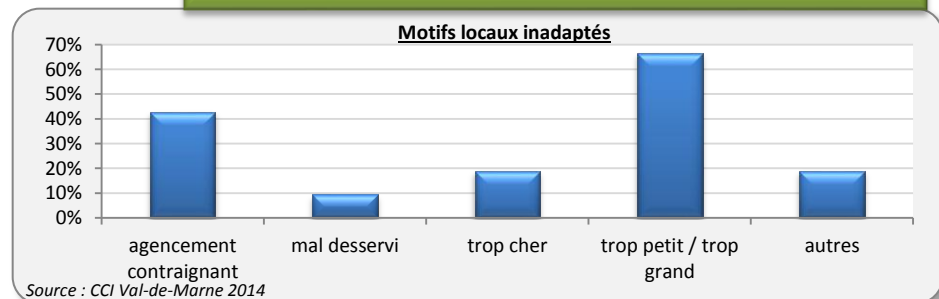
Sur les 80 réponses de dirigeants de PME, 3 sur 5 sont locataires. Moins de la moitié des locataires souhaiterait devenir propriétaire. Si ces dirigeants devenaient propriétaires, le Val-de-Marne est largement plébiscité pour la localisation de leurs locaux.

Parmi les dirigeants de PME interrogés, près de 2 sur 3 occupent des locaux mixtes.

Ces dirigeants occupent majoritairement des locaux ayant une surface comprise entre 150 m² et 1 500 m².

Notons que sur l'année 2013, les locaux mixtes et les bureaux représentent plus de la moitié des offres en immobilier d'entreprises de seconde main sur le Val-de-Marne. Dans les offres de locaux mixtes, les trois tranches de surfaces les plus nombreuses sur le marché sont les suivantes : 150 / 500 m², 500 / 1 500 m² et 1 500 / 5 000 m² ce qui correspond bien aux surfaces occupées par les dirigeants d'entreprises sur le département.

Adaptation des locaux aux besoins : des locaux adaptés aux besoins. Le développement de l'activité 1^{er} moteur de recherche de nouveaux locaux

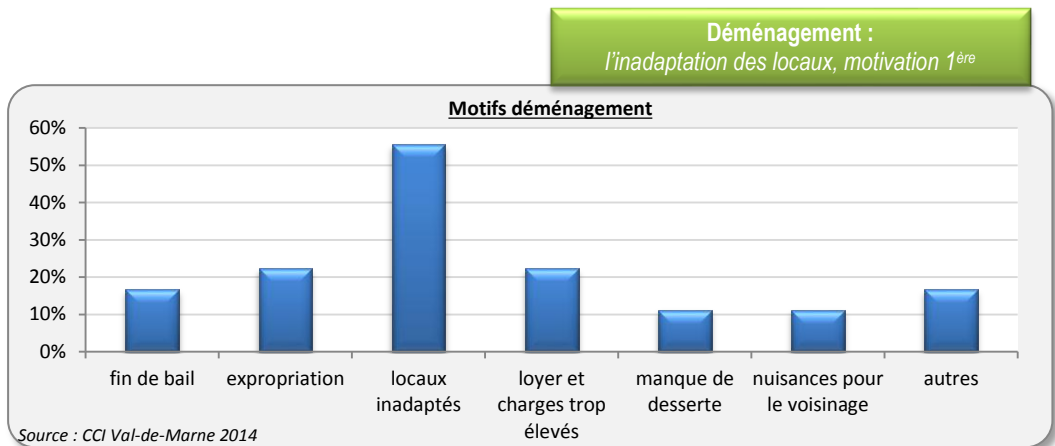


3 dirigeants sur 5 ont exprimé leur satisfaction de leurs locaux, ceux-ci étant adaptés à leurs besoins.

Les dirigeants déclarant des locaux inadaptés à leurs besoins rencontrent majoritairement des problèmes de taille de locaux ainsi que des contraintes d'agencement.

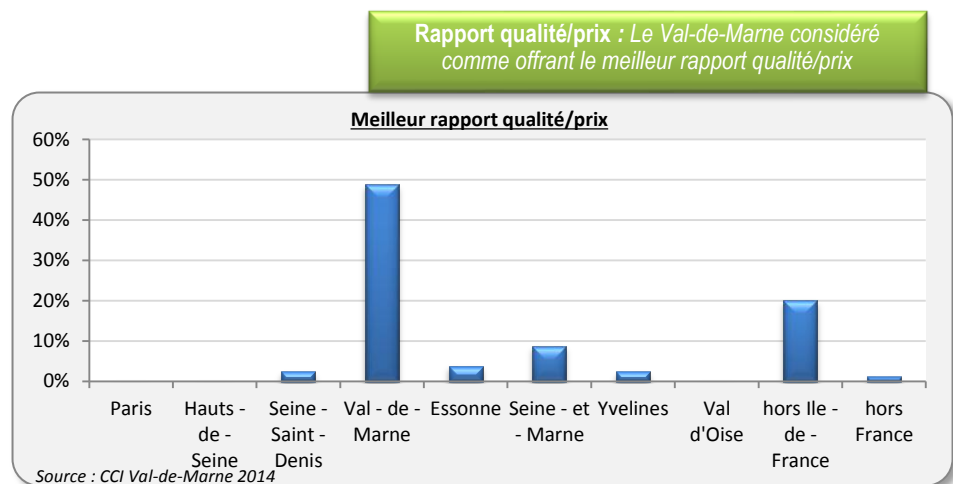
A la question « avez-vous besoin de locaux plus grands à court terme », une large majorité des dirigeants de PME ont répondu négativement. Néanmoins, ceux ayant besoin de locaux plus grands déclarent que ce besoin est lié à un développement de l'activité (marché, CA, effectifs), que cet agrandissement générera de l'emploi et sera prévu dans le Val-de-Marne

Les locaux



Plus de la moitié des dirigeants de PME interrogés n'ont pas agrandi leurs locaux dans le Val-de-Marne par le passé. Pour ceux ayant agrandi leurs locaux, aucune tendance ne se dégage entre un agrandissement par extension ou un agrandissement par déménagement.

Dans l'avenir, seul 1 dirigeant sur 5 envisage de déménager à court terme et pour moitié dans le Val-de-Marne. La principale raison invoquée dans ce projet de déménagement est l'inadaptation des locaux.

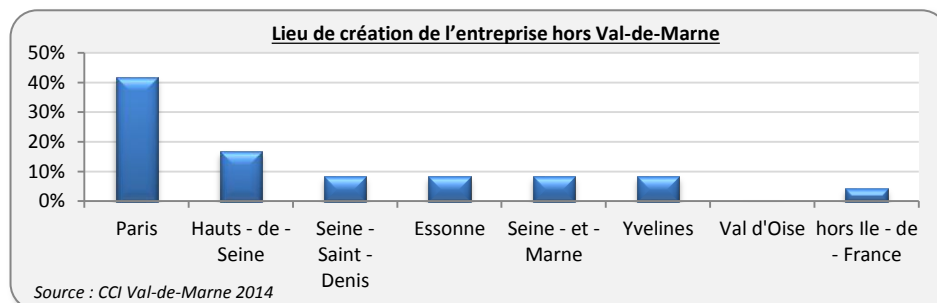


Pour près de la moitié des dirigeants de PME, le Val-de-Marne est le département présentant le meilleur rapport qualité/prix pour l'activité de l'entreprise.

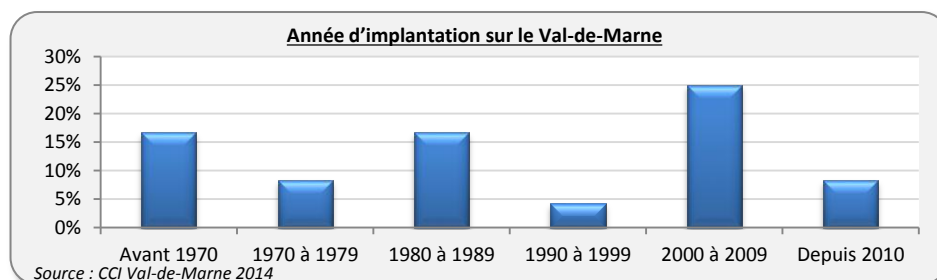
La localisation hors Ile-de-France est également citée par 1 dirigeant sur 5.

L'ancrage territorial

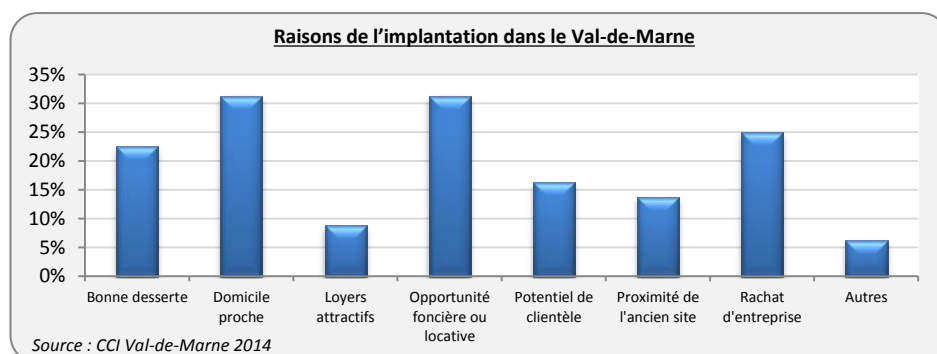
Implantation dans le Val-de-Marne : un lieu ancien de création d'entreprises et plus récent d'installation d'entreprises parisiennes



Plus de 2 dirigeants de PME sur 3 déclarent que leur entreprise était implantée dans le Val-de-Marne à sa création. Ainsi, la possibilité pour les dirigeants de ces secteurs d'activité de trouver leurs premiers locaux dans un territoire a une importance particulière pour la pérennisation, voire le développement de ces activités dans ce territoire. Pour le tiers des dirigeants dont l'entreprise était implantée sur un autre département à sa création, Paris est très souvent le département de création de l'entreprise avant de venir sur le Val-de-Marne, preuve que le Val-de-Marne a bénéficié du desserrement du tissu industriel parisien au profit de la petite couronne.

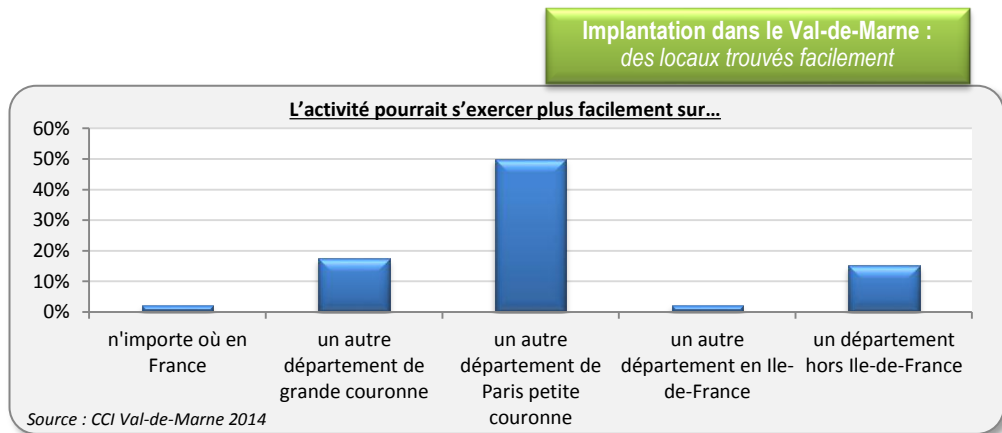


Ces entreprises sont davantage arrivées sur le Val-de-Marne entre 2000 et 2009.



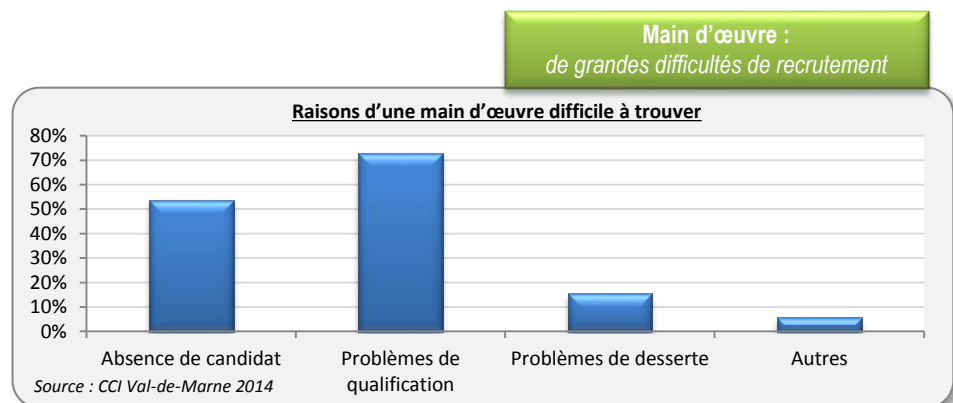
Les deux plus importantes raisons données par les dirigeants de PME expliquant leur implantation dans le Val-de-Marne sont la proximité du domicile et l'opportunité foncière ou locative. Le rachat d'entreprise ainsi que la bonne desserte sont également deux autres raisons ayant déterminé leur implantation sur le département.

L'ancrage territorial



Lors de leur implantation dans le Val-de-Marne, la majorité des dirigeants ont trouvé un local facilement. De nombreux dirigeants n'ont pas été confronté à la recherche de locaux étant donné qu'ils reprenaient une entreprise.

Pour près de 3 dirigeants sur 5, leur implantation dans le Val-de-Marne n'est pas absolument nécessaire et ils pourraient exercer leur activité pour la moitié d'entre eux sur un autre département de Paris petite couronne.

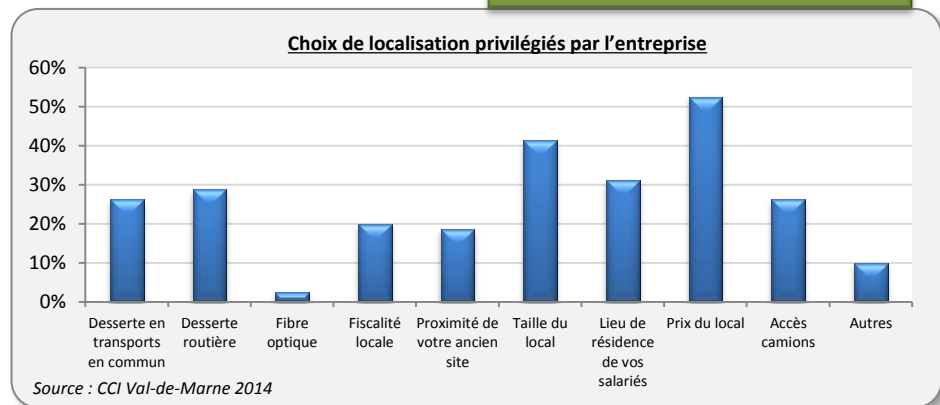


Près de 2 dirigeants sur 3 rencontrent d'importantes difficultés pour trouver une main d'œuvre correspondant à leurs besoins. Les problèmes de qualification sont très largement évoqués par ces dirigeants. L'absence de candidat est également un problème majeur.

Les salariés qualifiés sont un facteur primordial pour les entreprises. Pour preuve, 3 dirigeants sur 5 considèrent comme étant un frein à un éventuel déménagement le risque que certains salariés ne suivent pas l'entreprise.

L'ancrage territorial

Les déterminants dans le choix de localisation : le critère immobilier prime

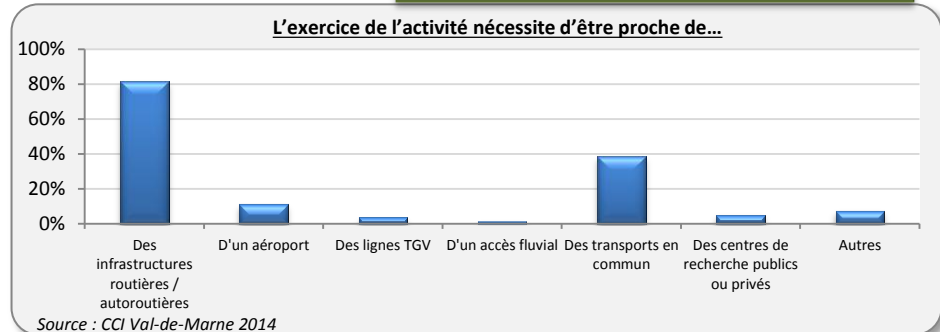


Dans leur choix de localisation, les dirigeants de PME attachent une importance première au couple prix/taille du local dans leur choix de localisation.

Toutefois les autres critères liés à l'environnement sont aussi pris en compte comme le lieu de résidence des salariés pour 1/3 des dirigeants, la desserte par les transports et la proximité du lieu de résidence du dirigeant ou encore l'accès camion.

A noter la faible importance accordée à la connexion à la fibre optique.

Implantation et activité : l'importance de la proximité au client et de la desserte



2 dirigeants sur 3 déclarent avoir besoin d'être physiquement proches de leurs clients. Pour une large majorité d'entre eux, leurs clients se trouvent dans un autre département de l'Ile-de-France. Pour moins d'1 entreprise sur 4, les clients se trouvent principalement dans le Val-de-Marne. Notons que les dirigeants du secteur de la construction manifestent davantage leur besoin de proximité avec leurs clients que ceux de l'industrie.

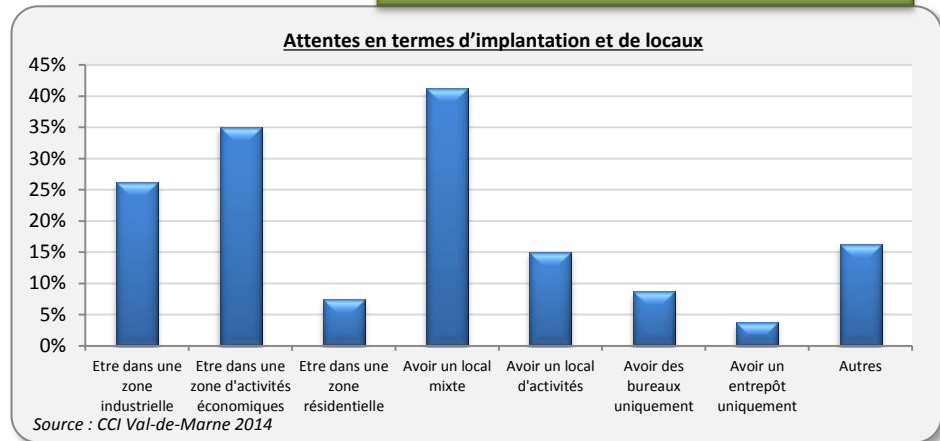
Sachant que pour la majorité des dirigeants, l'implantation dans le Val-de-Marne n'est pas absolument nécessaire et que nombreux sont les clients à se situer dans le reste de l'Ile-de-France, le besoin d'être proche de la clientèle peut faire craindre au départ d'entreprises vers d'autres départements de la région.

Par contre, la proximité des fournisseurs/sous-traitants n'est pas déterminante pour un grand nombre de dirigeants. Seul 1 dirigeant sur 4 la considère comme un besoin pour leur activité. Pour ces dirigeants, les fournisseurs/sous-traitants sont principalement situés dans un autre département de l'Ile-de-France.

Pour 4 dirigeants sur 5, être proche des infrastructures routières / autoroutières est nécessaire pour leur activité. C'est de loin l'élément le plus important pour le bon déroulement de l'activité. Viennent ensuite les transports en commun dont la proximité est nécessaire pour 2 dirigeants sur 5.

L'ancrage territorial

Attentes en termes d'implantation et de locaux : des besoins de locaux mixtes en ZAE

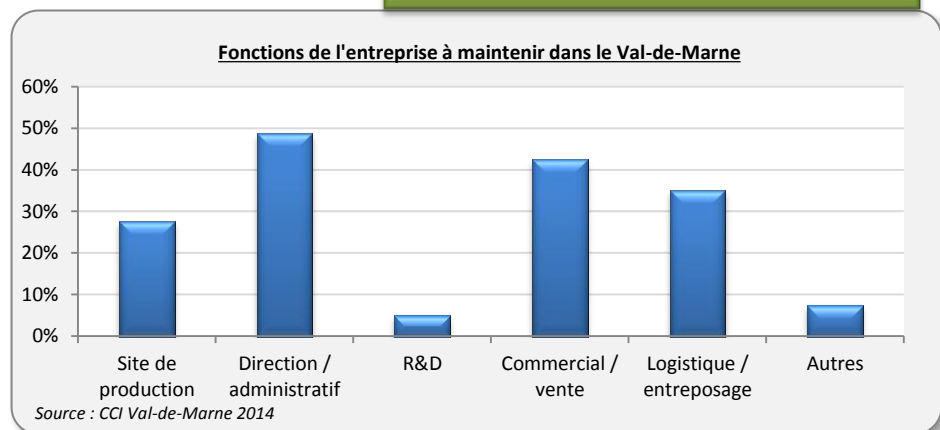


Dans l'expression de leurs attentes, plus de 2 dirigeants de PME sur 5 souhaiteraient avoir un local mixte et plus d'un tiers voudrait se trouver dans une zone d'activités économiques. Les zones industrielles sont également convoitées mais dans une moindre mesure (1 dirigeant sur 4).

Alors que 2 dirigeants sur 5 ont actuellement leur site d'implantation dans un quartier résidentiel, ils sont peu nombreux à souhaiter s'implanter dans une telle zone.

Notons que dans la réponse « autres », beaucoup ont répondu ne pas être concernés ou ne pas avoir d'attente particulière.

Fonctions à maintenir sur le Val-de-Marne : moins de production, plus de direction /marketing



Les sites de production ne sont pas les fonctions à maintenir en priorité dans le Val-de-Marne, seul 1 dirigeant sur 4 pense le contraire.

Près de la moitié des dirigeants de PME juge que la fonction direction / marketing doit être maintenue sur le département. La fonction commercial / vente est également citée par plus de 2 dirigeants sur 5.

SYNTHESE DES ENTRETIENS AVEC LES GRANDES ENTREPRISES

Dirigeants de 4 grandes entreprises industrielles implantées sur le Val-de-Marne ont été rencontrés :

- L'OREAL
- ESSILOR
- SANOFI
- BIO SPRINGER

Une analyse partagée du territoire des grands acteurs économiques

Les grandes entreprises rencontrées ont une implantation en Val-de-Marne aux origines anciennes, avec souvent des fonctions purement productives qui ont évolué au fil du temps vers plus de fonctions de R&D, entraînant une qualification accrue d'une partie du personnel. Cette évolution reflète les stratégies des groupes auxquels ces sites appartiennent : leur logique est internationale. L'implantation val-de-marnaise doit mettre en avant des atouts particuliers pour se maintenir : qualification de la main d'œuvre, amélioration de la desserte, capacité à se développer sur le site d'un point de vue foncier et immobilier... Ainsi, de nombreux investissements ont été réalisés sur ces sites, tant du point de vue de l'immobilier que des outils de production, à hauteur de 25 millions d'euros par an en moyenne.

Le caractère international de ces entreprises ne doit pas faire oublier aux territoires sur lesquels elles sont implantées l'importance que leurs actions peuvent avoir dans le maintien et le développement de leurs activités : la qualité de l'environnement urbain tient une place importante pour l'image que l'implantation renvoie à ses clients et à ses dirigeants. Par ailleurs, la perspective d'une amélioration des transports, tant routiers que collectifs apporte une valeur stratégique supplémentaire à ces sites lorsque les groupes qui les détiennent se projettent dans le moyen-long terme.

Des effectifs salariés importants

Ces 4 entreprises représentent un total de plus de 4 000 salariés sur les 4 sites visités dans le Val-de-Marne. Le lieu de résidence de ces salariés est souvent éloigné géographiquement, d'autant plus si le salarié est jeune ou s'il appartient à une catégorie socio-professionnelle supérieure. Ainsi, la main d'œuvre est de moins en moins locale.

Des entreprises ancrées au territoire val-de-marnais

Pour la plupart, l'implantation est historique sur le Val-de-Marne, datant de 1872 pour la plus ancienne. Les activités de ces sites ont progressivement évolué, passant de sites présents sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'entreprise (dans laquelle la production tenait une place particulièrement importante), à des activités plus segmentées où la recherche et le développement occupent une place privilégiée. Elles ne sont pas implantées uniquement dans le Val-de-Marne, au contraire. Les implantations sont aussi franciliennes, nationales et internationales et se sont beaucoup faites au gré de rachats d'entreprises.

Des investissements remarquables sur le Val-de-Marne

Plus de 25 millions d'euros sont investis chaque année afin d'augmenter la qualité des équipements en dehors des investissements liés à la réalisation de nouveaux bâtiments.

Concernant les investissements liés à l'immobilier, ceux-ci sont globalement importants. Pour exemple, une entreprise a investi 200 millions d'euros dans la réalisation d'un bâtiment.

Une réglementation parfois inadaptée aux grandes entreprises industrielles

Certaines réglementations, notamment environnementales, peuvent parfois contraindre une entreprise et limiter ainsi son développement sur le site et par conséquent bloquer ses investissements potentiels, qui se font alors au profit d'autres sites non val-de-marnais.

Une desserte insatisfaisante

De manière générale, la desserte par les transports en commun est jugée insatisfaisante (manque de fiabilité, problème de fréquence) ; quant à la desserte routière, celle-ci est perçue comme étant bonne mais les embouteillages sont un gros problème tant pour les salariés que pour le bon fonctionnement de l'entreprise.

Les entreprises manifestent des attentes fortes vis-à-vis du Grand Paris Express afin d'améliorer efficacement la desserte en Ile-de-France.

Une attention forte accordée à l'environnement urbain

Les avis sont mitigés sur la perception du territoire : selon leur localisation dans le Val-de-Marne, certains voient un territoire peu dynamique, peu attractif et même déshérité, n'ayant pas une image positive auprès des dirigeants et des clients. D'autres, au contraire, ont une vision plus positive du Val-de-Marne en invoquant un territoire qualifié, à l'écoute et qui évolue.

La présence de restaurants d'affaires et de commerces proches des sites des entreprises est considérée comme un facteur d'attractivité.

ANNEXES

METHODOLOGIE CONJONCTURE DES SECTEURS

Chaque année, la CCI Paris Ile-de-France mène une **enquête d'opinion de conjoncture auprès des chefs d'établissements de tous les secteurs d'activité** effectuée par Médiamétrie. Depuis mars 1997 jusqu'à septembre 2013, 24 vagues d'enquêtes ont été réalisées.

En 2013, les interviews menées par téléphone ont eu lieu du 9 au 27 septembre auprès d'un échantillon de 901 dirigeants de PME dans le Val-de-Marne (moins de 500 salariés) se répartissant de la manière suivante :

- 126 dans le secteur de l'Industrie
- 102 dans le secteur de la Construction
- 109 dans le secteur du Commerce de Gros
- 310 dans le secteur du Commerce de détail + services de proximité
- 254 dans le secteur d'autres services

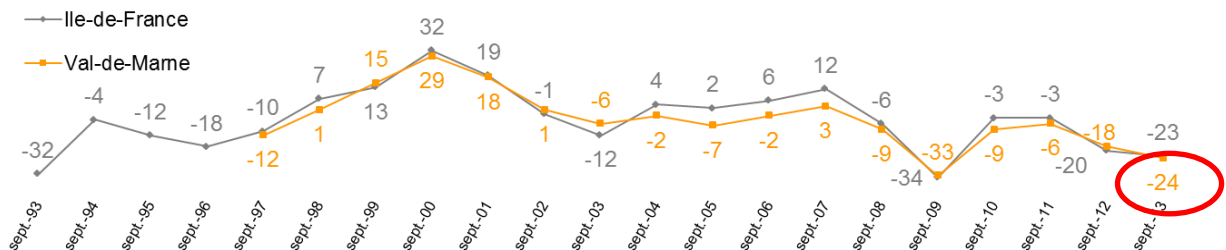
4 395 personnes dirigeant des PME dans les autres départements de l'Ile-de-France ont également été interrogées en 2013.

L'ensemble des résultats liés à la conjoncture (chiffre d'affaires, situation financière, trésorerie, investissement, nombre de salariés et situation économique de la France) s'expriment en solde. Les soldes sont calculées en soustrayant le % de réponses « en hausse » et le % de réponses « en baisse ». Ainsi, si le solde est négatif, cela signifie que le % de réponses « en baisse » est supérieur au % de réponses « en hausse » (voir exemple ci-dessous).

Exemple :

EVOLUTION DECLAREE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Au cours des 6 derniers mois, votre chiffre d'affaires a été...
Solde = % "en hausse" moins % "en baisse"



EN HAUSSE	21,6%
STABLE	32,5%
EN BAISSE	45,6%
NE SAIT PAS/NC	0,3%
SOLDE	-24

QUESTIONNAIRE ENTREPRISES (6 à 499 salariés)



Présentation de votre entreprise (P1)

Nom de l'entreprise :

Q1. Mieux vous connaître	Votre nom : Votre fonction : Votre email :
Q2. Année de création de l'entreprise	
Q3. Quel est votre effectif salarié en ETP ?	
Q4. Dans quelle tranche se situe votre chiffre d'affaires annuel ?	<input type="checkbox"/> < à 750 000 € <input type="checkbox"/> entre 750 000 € et moins de 1 500 000 € <input type="checkbox"/> entre 1 500 000 € et moins de 7 000 000 € <input type="checkbox"/> entre 7 000 000 € et moins de 15 000 000 € <input type="checkbox"/> > à 15 000 000 €
Q5. Votre local se situe : (1 seule réponse)	<input type="checkbox"/> dans une zone industrielle <input type="checkbox"/> dans une zone d'activités économiques <input type="checkbox"/> dans un quartier résidentiel <input type="checkbox"/> autre, précisez :
Q6. Avez-vous une activité de production sur le site ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si non, quelles sont les fonctions sur le site (plusieurs réponses possibles) : <input type="checkbox"/> direction/administratif <input type="checkbox"/> R&D <input type="checkbox"/> commerciale/vente <input type="checkbox"/> logistique/entreposage <input type="checkbox"/> autres, précisez :
Q7. Avez-vous d'autres sites ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, précisez où et quel type d'activités (plusieurs réponses possibles) : <input type="checkbox"/> dans le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> site de production <input type="checkbox"/> direction/administratif <input type="checkbox"/> R&D <input type="checkbox"/> commerciale/vente <input type="checkbox"/> logistique/entreposage <input type="checkbox"/> autres, précisez :

- dans un autre département
- site de production
 - direction/administratif
 - R&D
 - commerciale/vente
 - logistique/entreposage
 - autres, précisez :

Si dans un autre département, précisez les localisations :

Vos locaux (P2)

Q8. Etes-vous locataire ou propriétaire de vos locaux ?	<input type="checkbox"/> locataire <input type="checkbox"/> propriétaire Si vous êtes locataire, souhaitez-vous devenir propriétaire ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, <input type="checkbox"/> dans le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> hors Val-de-Marne
Q9. Quel type de locaux occupez-vous ? (1 seule réponse)	<input type="checkbox"/> bureaux uniquement <input type="checkbox"/> entrepôts uniquement <input type="checkbox"/> locaux d'activités <input type="checkbox"/> locaux mixtes
Q10. Quelle est la surface de vos locaux ? (1 seule réponse)	<input type="checkbox"/> < à 50 m ² <input type="checkbox"/> entre 50 m ² et moins de 150 m ² <input type="checkbox"/> entre 150 m ² et moins de 500 m ² <input type="checkbox"/> entre 500 m ² et moins de 1 500 m ² <input type="checkbox"/> entre 1 500 m ² et moins de 5 000 m ² <input type="checkbox"/> > à 5 000 m ²
Q11. Vos locaux sont-ils adaptés à vos besoins ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si non, précisez pourquoi (plusieurs réponses possibles) : <input type="checkbox"/> trop petit/trop grand <input type="checkbox"/> mal desservi <input type="checkbox"/> agencement contraignant <input type="checkbox"/> trop cher <input type="checkbox"/> autres, précisez :
Q12. Avez-vous par le passé agrandi vos locaux dans le Val-de-Marne ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, <input type="checkbox"/> par extension de l'existant <input type="checkbox"/> par déménagement

QUESTIONNAIRE ENTREPRISES (6 A 499 SALARIES)

Votre ancrage au territoire (P3)	
<p>Q16. A sa création, votre entreprise était-elle implantée dans le Val-de-Marne ?</p>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si non, - de quel département venait-elle ? - en quelle année s'est-elle implantée dans le Val-de-Marne ?
<p>Q17. Quelles sont les raisons de votre implantation dans le Val-de-Marne ? (3 réponses possibles)</p>	<input type="checkbox"/> Rachat d'entreprise <input type="checkbox"/> Opportunité foncière ou locative <input type="checkbox"/> Bonne desserte <input type="checkbox"/> Potentiel de clientèle <input type="checkbox"/> Domicile proche <input type="checkbox"/> Loyers attractifs <input type="checkbox"/> Proximité des centres de recherche <input type="checkbox"/> Proximité de l'ancien site <input type="checkbox"/> Autres, précisez :
<p>Q18. Lors de votre implantation dans le Val-de-Marne, avez-vous trouvé votre local :</p>	<input type="checkbox"/> très facilement <input type="checkbox"/> difficilement <input type="checkbox"/> facilement <input type="checkbox"/> très difficilement <input type="checkbox"/> non concerné (reprise d'entreprise)
<p>Q19. Par rapport à votre activité, votre implantation dans le Val-de-Marne est-elle absolument nécessaire ?</p>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si non, pourrait-elle s'exercer plus facilement sur : (1 seule réponse) <input type="checkbox"/> un autre département de Paris petite couronne <input type="checkbox"/> un autre département de grande couronne <input type="checkbox"/> un département hors Ile-de-France
<p>Q20. Trouvez-vous une main d'œuvre correspondant à vos besoins sur le territoire :</p>	<input type="checkbox"/> très facilement <input type="checkbox"/> difficilement <input type="checkbox"/> facilement <input type="checkbox"/> très difficilement Si difficilement et très difficilement parce que (si plusieurs réponses, classez par ordre d'importance, 1 étant la plus importante) : <input type="checkbox"/> absence de candidat <input type="checkbox"/> problèmes de qualification <input type="checkbox"/> problèmes de desserte <input type="checkbox"/> autres, précisez :
<p>Q13. Envisagez-vous de déménager à court terme ?</p>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, <input type="checkbox"/> dans le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> hors Val-de-Marne Précisez pourquoi vous envisagez de déménager (3 réponses possibles à classer par ordre d'importance, 1 étant la plus importante) : <input type="checkbox"/> fin de bail <input type="checkbox"/> expropriation <input type="checkbox"/> locaux inadaptés <input type="checkbox"/> loyer et charges trop élevés <input type="checkbox"/> manque de desserte <input type="checkbox"/> nuisances pour le voisinage <input type="checkbox"/> autres, précisez :
<p>Q14. Avez-vous besoin de locaux plus grands à court terme ?</p>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui : - Ce besoin est-il lié à un développement de vos marchés, votre CA ou de vos effectifs ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non - cet agrandissement générera-t-il de l'emploi ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non - envisagez-vous de faire cet agrandissement dans le Val-de-Marne ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si cet agrandissement n'est pas prévu dans le Val-de-Marne, précisez pour quelles raisons : <input type="checkbox"/> le tissu est trop dense <input type="checkbox"/> les locaux sont trop chers <input type="checkbox"/> autres, précisez :
<p>Q15. Selon vous, où se situent les locaux présentant aujourd'hui pour votre activité le meilleur rapport qualité/prix ? (1 seule réponse)</p>	<input type="checkbox"/> le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> l'Essonne <input type="checkbox"/> les Hauts-de-Seine <input type="checkbox"/> la Seine et Marne <input type="checkbox"/> la Seine-Saint-Denis <input type="checkbox"/> les Yvelines <input type="checkbox"/> Paris <input type="checkbox"/> le Val d'Oise <input type="checkbox"/> hors Ile-de-France <input type="checkbox"/> hors France

QUESTIONNAIRE ENTREPRISES (6 A 499 SALARIES)

Q21. Si vous déménagez, le risque que certains de vos salariés ne suivent pas est-il un frein ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Q22. Dans votre choix de localisation, privilégieriez-vous : (3 réponses possibles)	<input type="checkbox"/> le lieu de résidence de vos salariés <input type="checkbox"/> la taille du local <input type="checkbox"/> le prix du local <input type="checkbox"/> la fiscalité locale <input type="checkbox"/> la desserte routière <input type="checkbox"/> la desserte en transports en commun <input type="checkbox"/> la fibre optique <input type="checkbox"/> les accès camions <input type="checkbox"/> la proximité de votre ancien site <input type="checkbox"/> autres, précisez :
Q23. Dans le cadre de votre activité, avez-vous besoin d'être physiquement proche de :	Vos clients <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui , où se trouvent-ils principalement : <input type="checkbox"/> dans le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> dans le reste de l'Île-de-France Vos fournisseurs/sous-traitants <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui , où se trouvent-ils principalement : <input type="checkbox"/> dans le Val-de-Marne <input type="checkbox"/> dans le reste de l'Île-de-France
Q24. Pour vous, l'exercice de votre activité nécessite-t-il d'être proche : (si plusieurs réponses, classez par ordre d'importance, 1 étant le plus important)	<input type="checkbox"/> des infrastructures routières/autoroutières <input type="checkbox"/> d'un aéroport <input type="checkbox"/> des lignes TGV <input type="checkbox"/> d'un accès fluvial <input type="checkbox"/> des transports en commun <input type="checkbox"/> des centres de recherche publics ou privés <input type="checkbox"/> autres, précisez :
Q25. Quelles sont vos attentes en termes d'implantation et de locaux ? (4 réponses possibles)	<input type="checkbox"/> être dans une zone industrielle <input type="checkbox"/> être dans une zone d'activités économiques <input type="checkbox"/> être dans une zone résidentielle <input type="checkbox"/> avoir un local mixte <input type="checkbox"/> avoir un local d'activités <input type="checkbox"/> avoir des bureaux uniquement <input type="checkbox"/> avoir un entrepôt uniquement <input type="checkbox"/> autres, précisez :

Q26. Selon vous, quelles sont les fonctions de votre entreprise à maintenir absolument dans le Val-de-Marne ? (4 réponses possibles)	<input type="checkbox"/> site de production <input type="checkbox"/> direction/administratif <input type="checkbox"/> R&D <input type="checkbox"/> commerciale/vente <input type="checkbox"/> logistique/entrepôt <input type="checkbox"/> autres, précisez :
--	--

Merci d'avoir pris le temps de répondre à notre questionnaire.

Vous voudrez bien retourner ce questionnaire complété avant le 13/06/2014

- Dans l'enveloppe T jointe
- Ou par fax au 01 43 99 56 24
- Ou par mail : etudes-94@cci-paris-idf.fr

Pour toutes questions, vous pouvez contacter Mme Carole Foynard au 01 49 56 57 06

Cachet de l'entreprise



Vos données personnelles peuvent être enregistrées dans l'outil de gestion de la relation client de la CCI. Sauf avis contraire de votre part, ces données seront conservées mais ne seront pas cédées à des tiers. En vertu de la loi Informatique et Liberté (article 34), vous disposez d'un droit d'accès aux données qui vous concernent auprès de ccp@cci-paris-idf.fr et d'un droit de modification ou de suppression auprès de servicesentreprises@cci-paris-idf.fr et en cas de difficultés auprès de info@cci-paris-idf.fr

SOURCES

- Territem – INSEE Sirene
- INSEE emploi salarié au 31 décembre
- Enquête Médiamétrie pour la CCI Paris Ile-de-France
- Société du Grand Paris

BIBLIOGRAPHIE

- Les facteurs d'attractivité du Val-de-Marne, CCI Val-de-Marne, novembre 2012

- Monographies économiques, Plan Industries, CCI Paris Île-de-France, Région Île-de-France et État (Direccte), octobre 2013
 - Filière automobile
 - Filière aéronautique
 - Filière mécanique
 - Filière éco-activité
 - La nouvelle France industrielle, Ministère du renouvellement productif, septembre 2013

- Relocalisations d'activités industrielles en France, pôle interministériel de prospective et d'anticipation des mutations économiques (PIPAME), décembre 2013

- Physionomie du tissu économique du Val-de-Marne, Centre d'Observation Pour l'Action économique du Val-de-Marne (COPAC), 2013

- L'investissement dans l'industrie française, CCI France, janvier 2014

- Les lieux de l'industrie en Val-de-Marne, Ecodev, IAU Ile-de-France, mai 2014

Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne

Notre plus belle entreprise, vous servir !

Chefs d'entreprise, décideurs, apprentis, étudiants ou encore salariés : la CCI Paris Ile-de-France est engagée aux côtés de tous ceux qui font avancer l'économie régionale. Partout en Ile-de-France, elle agit concrètement et innove au quotidien pour faire entendre la voix des entreprises, favoriser leur croissance, former les hommes et les femmes aux défis de demain, faire aboutir les projets d'entreprise et promouvoir la région capitale pour accroître son rayonnement.

Au quotidien, la CCI Val-de-Marne vous accompagne pour faire grandir votre entreprise. Nos conseillers spécialisés sont à vos côtés, de la création au développement, et jusqu'à la transmission de votre activité.

La CCI Val-de-Marne agit également sur votre environnement local en faisant entendre votre voix auprès des collectivités publiques et en les conseillant dans des projets aussi variés que les mutations urbaines, le maintien de pôles économiques et commerciaux, d'aménagements urbains.



Chambre de commerce et
d'industrie départementale
du Val-de-Marne
8 place Salvador Allende
94011 Créteil cedex

0820 012 112
0,12 €/minute

www.cci94.fr

