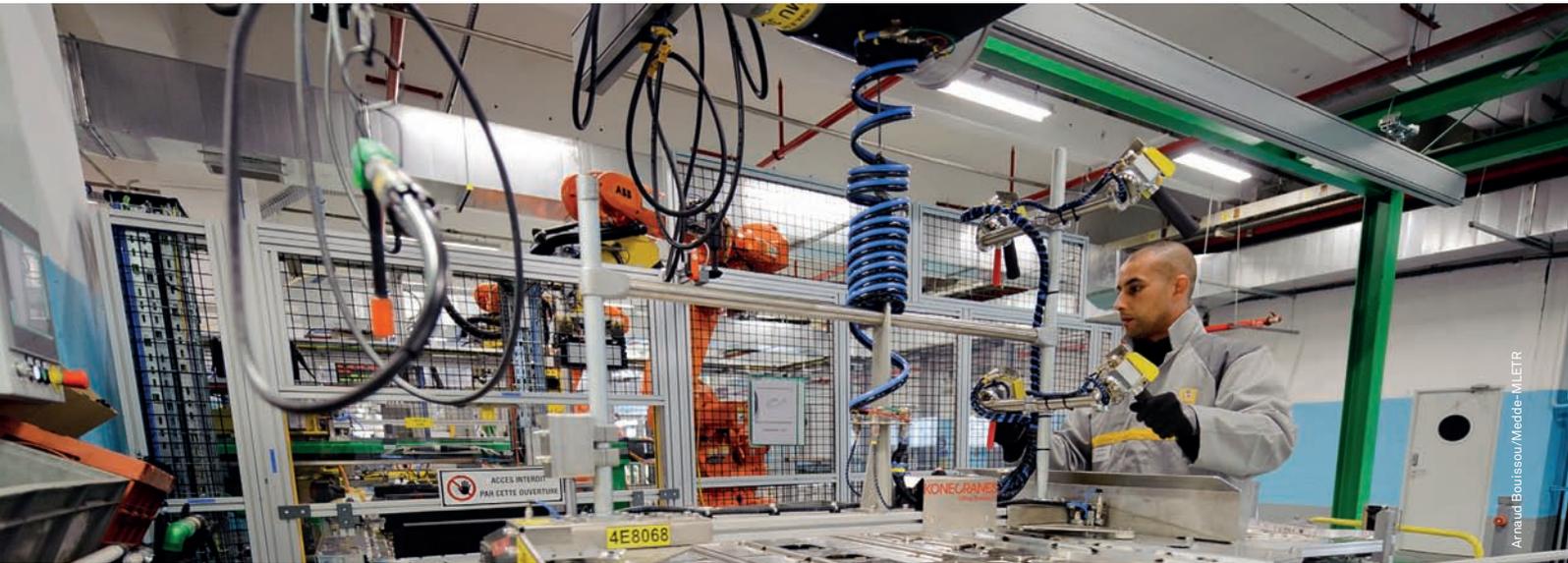


NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 704



Arnaud Bouissou/Medde-MLETR

ÉCONOMIE

Novembre 2015 • www.lau-idf.fr

LES INDUSTRIELS RESTENT ATTACHÉS À L'ÎLE-DE-FRANCE

UNE SÉRIE D'ENTRETIENS MENÉS AUPRÈS D'INDUSTRIELS FRANCILIENS FAIT APPARAÎTRE UN FORT ATTACHEMENT À L'ÎLE-DE-FRANCE. LES FACTEURS D'ANCRAGE DOMINENT GRÂCE À UNE FORTE TECHNICITÉ, DE L'INNOVATION, UNE INTÉGRATION TOUJOURS PLUS POUSSÉE DES SERVICES ET UNE FORTE RÉACTIVITÉ. DES ENJEUX PÈSENT CEPENDANT SUR CES ÉTABLISSEMENTS : LA DISPONIBILITÉ DE LA MAIN-D'ŒUVRE, UN ENVIRONNEMENT URBAIN FAVORABLE ET DES LOCAUX ADAPTÉS ET ABORDABLES.

50 000

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS
EN ÎLE-DE-FRANCE

8 %

DE L'EMPLOI RÉGIONAL

L'industrie francilienne, malgré une baisse continue de ses effectifs depuis quarante ans (-25 % depuis 2000, source Insee/Estel), représente encore le principal pôle national en termes d'emplois. Près de 50 000 établissements employaient 456 000 personnes en 2013, c'est-à-dire 8 % de l'emploi régional. À côté des sièges et des centres de R&D, qui constituent la majorité des emplois industriels franciliens, subsistent de nombreux établissements de production. Si les très grands établissements marquent les esprits avec des surfaces parfois conséquentes (170 ha pour le site de PSA à Poissy), les très nombreux petits et très petits établissements (TPE, cf. « Lexique », p.4) de moins de 50 salariés composent l'essentiel du tissu industriel francilien (94 %) et emploient près de 50 % des salariés. Alors que l'enjeu national et régional est de conserver, voire de redévelopper l'industrie, l'IAU îdF a souhaité mieux connaître la réalité de l'industrie francilienne en 2015. Une série de 60 entretiens a été menée en face à face auprès de responsables d'établissements ayant une activité de nature industrielle (production et/ou R&D). Les principaux thèmes abordés portaient sur leur localisation en Île-de-France, leurs facteurs d'ancrage et les enjeux qui pèsent sur leur activité.

DES ENTREPRISES INNOVANTES QUI EXPORTENT

Une part importante des entreprises interviewées (66 %) pratique une forme d'innovation avec un centre de R&D ou un bureau d'études. En dehors des grands groupes et des PME (cf. « Lexique » p.4) de haute technologie pour lesquelles l'innovation est « gravée dans les gènes », les autres PME rencontrées sont aussi innovantes. Elles mènent une innovation de procédés et de produits essentiellement incrémentale, et se focalisent sur la recherche appliquée et l'adaptation produit. Il s'agit de répondre ainsi à l'intensification de la concurrence internationale ou à une demande de leurs donneurs d'ordre. Sur les 55 établissements interrogés qui abritent des fonctions de fabrication, 80 % exportent et, pour près de la moitié, avec un taux d'exportation (ventes à l'export/chiffre d'affaires) supérieur à 20 %¹. Le taux d'exportation suit la taille de l'entreprise, et celles du secteur des hautes technologies affichent les taux d'exportation les plus élevés, souvent supérieurs à 50 %, voire 100 %. Pour ces établissements,

IAU

INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île de France



1. La question de la desserte et du stationnement est particulièrement sensible pour les entreprises du cœur d'agglomération.
2. Avec le rapprochement de l'urbanisation des zones d'activités, les industriels s'inquiètent des problèmes liés à cette future cohabitation : entrave à leur développement, fragilisation de l'activité, etc.
3. Certaines activités industrielles de production peuvent également être logées dans des locaux de type bureaux, moyennant de légers aménagements.

le marché national est beaucoup trop étroit, et leurs débouchés « naturels » sont d'échelle mondiale. Certaines fournissent les plus grands acteurs mondiaux de l'électronique, comme Apple. On constate globalement un lien fort entre l'innovation et le taux d'exportation : plus le taux considéré est élevé et plus la proportion d'entreprises innovantes est importante. L'intégralité de celles qui exportent plus de 50 % de leur chiffre d'affaires innove.

UN ATTACHEMENT AU TERRITOIRE

Très majoritairement propriétaires (70 %), les enquêtés jugent favorablement leur localisation. Les variations observées dépendent du type d'environnement. La propriété est perçue comme un moyen d'assurer la pérennité du site, « c'est un facteur stabilisant ». Certaines entreprises ont opté pour la location par défaut, faute de trouver le site adéquat à l'achat. La propriété est privilégiée pour les locaux industriels et mixtes (80 %), tandis que la location est préférée pour les bureaux.

Le site isolé, malgré des contraintes en termes d'accès aux services, est plébiscité pour son accessibilité et ses grandes emprises possibles, offrant une vision à long terme à l'entreprise. La zone d'activités économiques (ZAE) est appréciée pour peu qu'elle mette à disposition les services attendus par ses usagers avec, au minimum, un restaurant interentreprises, voire des services complémentaires (commerces, crèches, etc.). L'attente vis-à-vis des transports en commun est récurrente, tandis qu'une gestion centralisée de la zone est souvent saluée. Les sites urbains sont appréciés pour leur accessibilité aux services et la qualité de leur environnement, mais subissent le plus de contraintes, ce qui les fragilise quant à leur avenir.

Au final, les entreprises se disent fortement attachées à l'Île-de-France (seulement trois départements évoqués) et à leur territoire. Les trois facteurs d'ancrage prédominants sont l'accès à leur marché, à la main-d'œuvre et à leur écosystème.

DES FACTEURS D'ANCRAGE QUI DOMINENT ENCORE

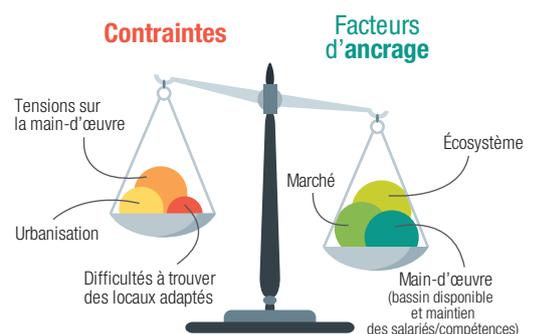
Pour les PME, l'importance du marché francilien se matérialise par la présence des grands donneurs d'ordre (aéronautique, automobile, défense, luxe, cosmétiques, pharmacie et santé). Ces grands

donneurs d'ordre constituent une part conséquente de leur marché et une stimulation à la performance. L'homologation qui leur est imposée les pousse à améliorer leurs procédures et à investir pour rester compétitives. Elles se doivent aussi d'être réactives et offrent des prestations de services attachées à leurs produits.

La richesse du bassin de main-d'œuvre francilien est soulignée, mais c'est bien plus la proximité avec ses propres salariés qui importe à l'entreprise. Pour beaucoup, notamment les plus petites, ils sont l'essence de leur savoir-faire et elles ne souhaitent pas risquer de les perdre et de perturber ainsi leur production, alors qu'elles manifestent déjà des difficultés à recruter. Lorsqu'elle doit déménager, l'entreprise intègre le lieu de résidence de ses salariés, dans un arbitrage coût/distance. L'essentiel des déménagements n'excède pas 10 km.

S'insérer dans un écosystème est également recherché. Celui-ci est formé par les donneurs d'ordre et les fournisseurs, mais aussi par les confrères en général, qui peuvent être rencontrés *via* des réseaux d'entreprise, pratiqués par la moitié des sondés. Cet usage est très lié à la taille et au niveau de technicité de l'entreprise : 80 % des grands groupes appartiennent à un réseau, les entreprises membres du réseau Opticsvalley sont des « serial réseauteuses ». Pour les autres TPE/PME (cf. « Lexique », p. 4), l'appartenance à un réseau est moins naturelle. Elles se limitent à une veille technologique et à la participation à quelques rencontres annuelles. Elles préfèrent

Les facteurs d'ancrage contrebalancent encore les contraintes





alors les réseaux locaux et les grappes aux pôles de compétitivité, jugés trop éloignés de leurs préoccupations. L'accès à la recherche publique est privilégié par les grands groupes et les entreprises de haute technologie, qui fréquentent aussi plus aisément les pôles de compétitivité. Ces entreprises ont tendance à se localiser au plus près de ces ressources, qu'elles utilisent de façon récurrente. Pour les autres PME, l'accès à la recherche publique est moins aisé, une méconnaissance de l'offre doublée d'une lourdeur ressentie sont les freins évoqués.

DES CONTRAINTES QUI S'ACCENTUENT

Les principales difficultés citées par les entreprises sont dans l'ordre : l'accès à la main-d'œuvre, l'urbanisation, la difficulté à trouver des locaux adaptés.

Tensions sur la main-d'œuvre

Alors que la richesse de l'offre régionale est soulignée, la moitié des interviewés fait face à des problèmes de recrutement, qui touchent tant les PME que les grands groupes. Les profils concernés sont principalement des ouvriers qualifiés, mais également des profils à haute valeur ajoutée (cadres et ingénieurs).

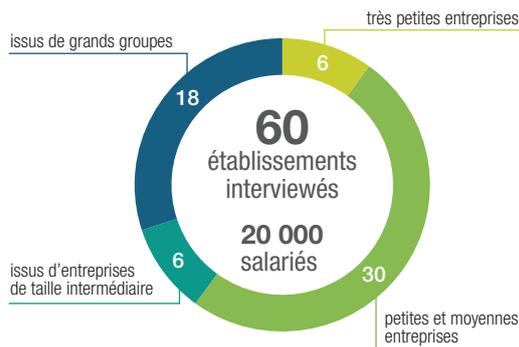
Pour les métiers les moins qualifiés faisant appel à des savoir-faire difficiles à trouver, il existe une réelle pénurie de main-d'œuvre due à une réduction de l'offre de formations et au manque de candidats pour s'engager dans ces filières. La question du logement pèse aussi pour ces profils, qui conduit de grands groupes à conclure des accords avec des promoteurs immobiliers. Certaines entreprises, notamment en grande couronne, se tournent vers les bassins industriels des régions voisines, avec un risque réel de perte d'ancrage. « Les salariés industriels d'Eure-et-Loir sont meilleurs que les Franciliens car plus qualifiés et motivés » (...) « je suis démarché par le Codet (Comité de développement économique d'Eure-et-Loir) avec une offre très compétitive et des solutions pour loger mes collaborateurs » (une entreprise du sud de l'Île-de-France). Pour les métiers les plus qualifiés, le problème est avant tout lié à l'image de l'industrie dans son ensemble, mais aussi à la renommée de l'entreprise et à sa localisation. Les entreprises les plus éloignées du cœur d'agglomération sont celles qui rencontrent

le plus de difficultés à trouver des collaborateurs à haut niveau de qualification, pour lesquels elles sont en concurrence avec d'autres secteurs d'activité très présents dans la zone centrale (designers, informaticiens, cadres relevant des centres de décisions). Ainsi, une start-up de haute technologie a résolu ses problèmes de recrutement à l'occasion d'une opportunité de relocalisation d'Évry vers Paris.

Entraves liées à l'urbanisme

Près de la moitié des entreprises sondées subissent à des degrés divers des restrictions liées à leur localisation. Pour la plupart, il s'agit d'impossibilités d'extension sur leur site et de phénomènes Nimby². Nombreuses sont celles, localisées dans l'urbain dense ou le pavillonnaire, qui évoquent des problèmes de desserte pour les poids lourds (stationnement, manœuvre, etc.) et, pour celles localisées dans les ZAE, de transports en commun. Plusieurs expriment des difficultés liées spécifiquement à l'urbanisme. Des établissements localisés en grande couronne en quête d'espace s'inquiètent du rapprochement de l'urbanisation. D'autres subissent une entrave au développement de leur site : PLU contraignant, servitudes, équipements proches (aéroports), etc. Les cas les plus critiques sont ceux concernés par un projet d'urbanisme, soit à proximité, soit directement sur leur site, avec mise en danger de leur activité. Ces cas relèvent d'entreprises localisées dans l'urbain dense en site isolé ou au sein de ZAE. Pour toutes ces entreprises, le dialogue avec les collectivités territoriales est essentiel pour tenter

Composition de l'échantillon d'établissements



Source : IAU îdF © IAU îdF 2015

LE PANEL : 60 ÉTABLISSEMENTS INTERVIEWÉS

Ils emploient au total plus de 20 000 salariés et sont très divers : de par leur taille (de la TPE au grand groupe), leur secteur d'activité (de l'industrie lourde – fonderie, automobile – à l'industrie légère – assemblage de cartes électroniques) et la nature des activités menées sur place (production de grandes séries, prototypage, activité de bureau d'études ou de R&D). Les établissements industriels le sont aussi par leur localisation (du site isolé au tissu urbain dense, en passant par la zone d'activités), ainsi que par le type de locaux occupés (du grand site industriel aux bureaux, en passant par des locaux mixtes).

de trouver une solution, avec un avantage pour les grands groupes. Les plus petites entreprises peuvent ainsi éprouver le sentiment d'être mal considérées, voire rejetées : « J'ai le sentiment que la ville souhaite se débarrasser de son industrie. » (Un industriel de petite couronne). Ce désarroi s'accompagne d'une difficulté à identifier les aides et les actions des collectivités, qu'ils estiment abondantes, mais aussi compliquées lorsqu'ils approfondissent leurs recherches.

Carence de locaux adaptés

La moitié des industriels interviewés considèrent leurs locaux comme perfectibles, voire mal adaptés. Au final, un quart a entamé une démarche de relocalisation. À cette occasion, nombreux sont ceux rencontrant une difficulté à trouver des locaux industriels ou mixtes adaptés à leurs besoins (ce malgré un volume disponible de plus de 2 millions de m² [Keops, Nexity, 2015]). La production de locaux neufs est en effet faible en Île-de-France et le marché essentiellement composé de locaux de seconde main. L'immobilier de locaux industriels ou mixtes est un marché particulier où les produits sont adaptés aux besoins des occupants et, de ce fait, peu réutilisables. L'offre de locaux industriels en location est limitée car les investisseurs immobiliers actifs sur ces marchés sont trop peu nombreux à cause de la faible standardisation possible de ce type de biens. Cela explique que les entreprises acquièrent majoritairement les locaux industriels et mixtes qu'elles occupent, fait renforcé par une vision patrimoniale dominante chez leurs dirigeants. Face à cette difficulté, et du fait de leur méconnaissance de l'offre, elles sollicitent l'aide des chambres de commerce, des collectivités, voire de cabinets privés. L'offre proposée sur le marché étant jugée trop tertiaire, il arrive même qu'on leur conseille une sous-traitance de leur production pour contourner le problème.

DES INFRASTRUCTURES DE RÉSEAUX PERFECTIBLES

La qualité des infrastructures de réseaux est également une préoccupation pour dix industriels aux besoins spécifiques. L'alimentation électrique et les microcoupures constituent une gêne qui peut représenter plusieurs jours de production. Les entreprises travaillant sur des formats numériques nécessitant de gros volumes d'information, comme les imprimeurs ou les prototypistes, sont dépendantes d'infrastructures performantes et fiables. Même en étant localisées en Île-de-France, certaines ne rencontrent pas le débit attendu. Pour d'autres secteurs, dont les activités sont particulièrement sensibles (industrie pharmaceutique), l'enjeu repose sur la sécurité du réseau.

DES ENSEIGNEMENTS POUR L'ACTION TERRITORIALE

Au travers de ces entretiens, on peut retenir plusieurs attentes :

- clarifier les dispositifs existants des collectivités à destination des PME, y compris ceux de la Région (formation, financement, aide à l'innovation, appui à l'exportation, etc.) ;
- aller à la rencontre des dirigeants d'entreprise et faciliter leur insertion dans les réseaux professionnels franciliens ;
- développer la communication avec les élus locaux, notamment sur les plans d'aménagement ;
- offrir une vision plus claire de l'offre de locaux industriels et du marché, pour les entreprises et les acteurs de l'aménagement.

Sur la question du foncier et de l'offre de locaux, faut-il, à l'image du Grand Lyon, mettre en place en Île-de-France un schéma d'accueil des entreprises axé sur les activités industrielles, qui permettrait de renforcer les synergies entre territoires, d'accroître la visibilité externe et interne et de dynamiser l'offre ? Cela est d'autant plus d'actualité que le développement de produits de plus en plus individualisés, couplé à l'émergence de l'usine du futur, est de nature à redonner aux pays les plus avancés, et aux territoires métropolitains en particulier, de nouveaux atouts pour attirer les industriels. ■

Thierry Petit, économiste

sous la responsabilité de Vincent Gollain, directeur du département économie

1. Ces résultats sont comparables à ceux de l'Observatoire des entreprises exportatrices franciliennes de la CCI dans son enquête de 2014 [CCI, 2014].

2. De l'anglais *Not in my backyard*, « pas dans mon jardin ».

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION

Valérie Mancret-Taylor

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Agnès Charles

INFOGRAPHIE

Pascal Guery

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki,

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU Île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



RESSOURCES

- Chambre de commerce et d'industrie Paris Île-de-France, *Observatoire des entreprises exportatrices franciliennes*, 2014.
- Darley Amélie, Zeiger Pauline, « Maintenir du foncier pour les activités en cœur d'agglomération », *Note rapide*, n° 640, IAU îdF, janvier 2014.
- IAU îdF, conseil général du Val-de-Marne, Ecodév Conseil, *Les lieux de l'industrie dans le Val-de-Marne*, mai 2014.
- Keops, Nexity, *Point marché 2015, Immobilier d'entreprise*, février 2015.
- Petit Thierry, *Les lieux de l'industrie en Île-de-France. Une industrie sous contrainte mais attachée à son territoire*, IAU îdF, à paraître.
- Thépin Daniel, « Les data centers franciliens : un essor sous contraintes ? », *Note rapide*, n° 680, IAU îdF, avril 2015.

LEXIQUE

TPE : très petite entreprise (moins de 10 salariés, avec un chiffre d'affaires de moins de 2 millions d'euros par an).

PME : petites et moyennes entreprises (de 10 à 250 salariés, avec un chiffre d'affaires de moins de 50 millions d'euros par an).

PLU : plan local d'urbanisme, document d'urbanisme élaboré par la commune.

ZAE : zone d'activités économiques.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

