

# LES LIEUX DE L'INDUSTRIE EN ÎLE-DE-FRANCE

UNE INDUSTRIE SOUS CONTRAINTE  
MAIS ATTACHÉE À SON TERRITOIRE



FÉVRIER 2016

6.14.015

978-2-7371-1987-3



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

\* Île de France



# LES LIEUX DE L'INDUSTRIE EN ÎLE-DE-FRANCE 2009-2014 :

Une industrie sous contrainte mais attachée à son territoire

Février 2016

**IAU Île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
<http://www.iau-idf.fr>

Directrice générale : Valérie MANCRET-TAYLOR  
Département Economie : Vincent GOLLAIN, directeur  
Étude réalisée par Thierry PETIT  
Infographie et cartographie réalisée par Pascale GUERY  
N° d'ordonnancement : 06.14.015  
Crédit photo de couverture : © Adrien Daste / Safran

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année*

*Remerciements* : Aux entreprises qui ont accepté de nous rencontrer, à Ecodev qui a conduit une partie des entretiens.

# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introduction</b> .....   | <b>03</b> |
| <b>A- Bref panorama de l'industrie francilienne</b> .....   | <b>04</b> |
| 1 - L'industrie francilienne et son évolution .....   | 04        |
| 2 - Une désindustrialisation réelle mais à nuancer .....  | 07        |
| 3 - Une industrie toujours présente dans la ville .....   | 08        |
| <b>B- Portrait des entreprises interviewées</b> .....   | <b>9</b>  |
| 1 - L'échantillon : les critères de choix, sa composition .....                                   | 9         |
| 2 - Des caractéristiques qui expliquent une relative capacité à se maintenir .....                | 10        |
| 2.1 - Des entreprises qui intègrent fortement l'innovation .....                                  | 10        |
| 2.2 - Une forte propension à exporter qui semble aller de pair avec la capacité à innover .....   | 11        |
| 2.3 - La propriété domine largement .....   | 14        |
| 2.4 - Le profil des collaborateurs monte en gamme .....   | 15        |
| 3 - Eléments concernant la localisation .....   | 16        |
| 3.1 - La localisation et le type de locaux occupés sont liés à la nature de la production .....   | 16        |
| 3.2 - Une localisation jugée satisfaisante, avec des réserves .....                               | 18        |
| 3.3 - Le parcours résidentiel des établissements industriels .....                                | 20        |
| <b>C- Les facteurs d'ancrage dominant encore</b> .....  | <b>23</b> |
| 1 - Un marché régional de donneurs d'ordre .....  | 23        |
| 2 - La proximité avec le personnel puissant facteur d'ancrage .....                               | 24        |
| 3 - Du réseau professionnel mais pas trop .....   | 24        |
| 4 - L'accessibilité comme la qualité urbaine sont implicites mais essentielles .....              | 25        |
| <b>D- Des contraintes qui se renforcent</b> .....   | <b>27</b> |
| 1 - Tensions sur la main-d'œuvre .....  | 27        |
| 2 - Enjeux liés à l'urbain et aux locaux .....  | 29        |
| 3 - Des réseaux perfectibles .....  | 30        |
| 4 - Les contraintes concernent tous les industriels .....   | 31        |
| <b>E- Malgré tout un attachement au territoire</b> .....  | <b>32</b> |
| <b>F- Enseignements pour l'action locale et régionale</b> .....                                   | <b>33</b> |
| 1 - Visibilité/information : Besoin d'informations claires et visibles pour les entreprises ..... | 33        |
| 2 - Reconnaissance/contacts .....   | 33        |
| 3 - Accompagnement/Financement .....  | 33        |
| 4 - Action plus spécifiquement liées à l'aménagement et l'urbanisme .....                         | 34        |
| <b>Ressources</b> .....   | <b>35</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Annexe 1 : Attentes des entreprises.....</b>                        | <b>36</b> |
| <b>Annexe 2 : caractéristiques des établissements interviewés.....</b> | <b>37</b> |

# Introduction

L'industrie francilienne, malgré une baisse continue de ses effectifs depuis 40 ans (dont -50% depuis 1990), représente encore le principal pôle industriel national en termes d'emplois. Près de 45 000 établissements employaient 459 000 personnes en 2013<sup>1</sup>, soit 8% de l'emploi régional.

Au-delà des très grands établissements qui marquent les esprits et occupent des espaces parfois conséquents (170 ha pour le site de PSA à Poissy), figurent de très nombreux petits et très petits établissements (TPE) de moins de 50 salariés qui constituent l'essentiel des établissements franciliens (94%) et emploient près de 50% des salariés de cette branche.

L'industrie, au sens statistique du terme, identifiée à partir de son code d'activité selon la nomenclature NAF, est principalement localisée dans des zones spécialisées. Ainsi 40% des établissements industriels sont localisés dans des sites dédiés à l'activité (dont 19% en zone d'activité économique). Cependant, un volant important de ces activités classées dans l'industrie est localisé dans un tissu urbain plus mixte dont 21% dans un environnement urbain essentiellement dédié à l'habitat.

Quelles sont les conditions d'exercice de ces activités industrielles, qu'est-ce qui justifie leur présence en Ile-de-France et sur ces sites plus spécifiquement ? Quels sont les facteurs pouvant fragiliser et remettre en question leur localisation ou leur activité en Ile-de-France ? Quelles sont les attentes, les messages des entreprises industrielles à l'adresse des collectivités territoriales ?

Alors que l'enjeu national et régional est de conserver voire redévelopper l'industrie, nous avons souhaité mieux connaître la réalité de l'industrie francilienne en 2015 et tenté d'apporter un éclairage à ces questions à travers une série de 60 entretiens menés 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 Ile-de-France, leurs facteurs d'ancrage et les enjeux qui pèsent sur leur activité.

Pour répondre à ces questions, nous nous sommes focalisés sur deux départements franciliens, l'un de petite couronne, en zone dense : le Val de Marne ; l'autre en grande couronne : les Yvelines, premier département industriel de la région.

Les établissements interviewés sont très divers tant par la taille (de la TPE au grand groupe), les secteurs d'activités: de l'industrie lourde (fonderie, automobile) à l'industrie légère (assemblage de cartes électroniques), la nature des activités menée sur place : productions de grandes séries, prototypage, activités de bureau d'étude ou de R&D. Elles le sont aussi par les types de locaux occupés : de grands sites industriels à des bureaux en passant par des locaux mixtes.

En dépit de cette grande diversité plusieurs traits communs apparaissent. En premier lieu un fort attachement à leur territoire et à l'Ile-de-France, mais aussi des contraintes qui se renforcent et dont plusieurs sont à la portée d'action des collectivités locales franciliennes.

---

<sup>1</sup> Source INSEE : CLAP 2013

# A- Bref panorama de l'industrie francilienne

## 1) L'industrie francilienne et son évolution

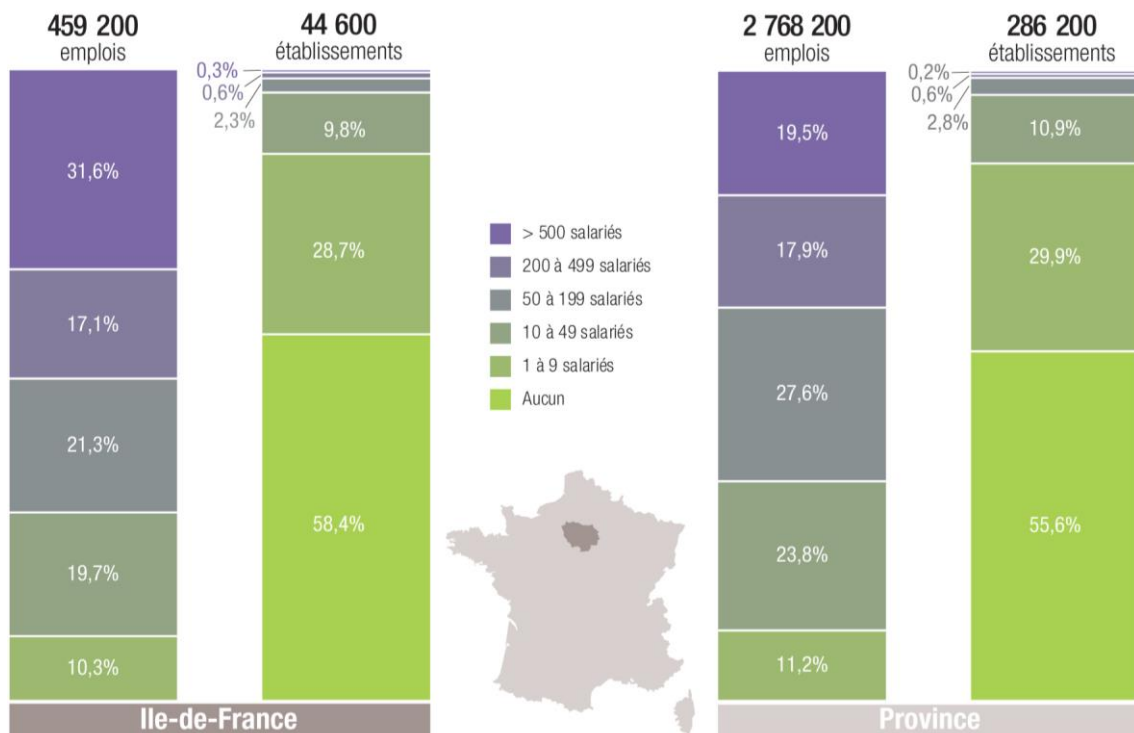
L'industrie francilienne emploie environ 460 000 salariés en 2013<sup>2</sup>, au sein de près de 45 000 établissements. Elle représente 8% de l'emploi régional, tandis que l'industrie francilienne pèse encore 14% de l'industrie nationale dont elle reste la première région industrielle.

Elle se caractérise par la présence de très grands établissements qui est une spécificité par rapport au reste de la France. Cela tient à la forte présence de sièges d'entreprises et de groupes, ainsi que celle de grands centres de R&D qui sont surreprésentés au sein de la région capitale.

Elle compte néanmoins de nombreux petits et très petits établissements, notamment n'ayant aucun salarié pour laquelle elle est légèrement surreprésentée par rapport au reste de la France.

Elle bénéficie notamment d'un foisonnement de petites PME/PMI et de start-up technologiques.

Figure n°1 : La répartition des emplois et des établissements industriels par taille d'établissement, comparaison Île-de-France/Province (en %)



© IAU idF 2015  
sources : Insee, clap 2013

Source : INSEE, clap 2013, © IAU idf 2015

<sup>2</sup> Selon INSEE, CLAP 2013



Parmi les principaux secteurs industriels employeurs franciliens figure en premier lieu la fabrication de matériel de transport regroupant notamment l'industrie automobile (43 000 emplois) et l'industrie aéronautique et spatiale avec 25 000 emplois, hors fabrication d'équipements de navigation (13 000 emplois intégré à la catégorie fabrication de produits informatiques).

Quatre autres secteurs représentent chacun entre 40 000 et 50 000 emplois : les industries agro-alimentaires, la production et distribution d'énergie, la fabrication de produits informatiques électroniques et optiques, les industries du meuble et autres activités dont réparation (11 000 emplois) et installation de machine (13 000 emplois).

**Figure n°2 : Les principaux secteurs industriels franciliens en 2014 (emploi salarié privé Naf 38)**

|   |                |
|---|----------------|
| CL : Fabrication de matériels de transport  | 71 528         |
| CA : Industries agro-alimentaires   | 48 696         |
| DZ : Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné     | 46 816         |
| CI : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques                     | 42 881         |
| CM : Industrie du meuble et diverses ; réparation et installation de machines             | 41 358         |
| EZ : Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution | 32 114         |
| CH : Métallurgie et fabrication de produits métalliques                                   | 26 629         |
| CE : Industrie chimique   | 25 422         |
| CG : Industrie des plastiques et autres produits non minéraux                             | 19 249         |
| CF : Industrie pharmaceutique   | 18 829         |
| CB : Habillement, textile et cuir   | 17 863         |
| CC : Bois et papier   | 17 160         |
| CK : Fabrication de machines et équipements n.c.a.  | 16 679         |
| CJ : Fabrication d'équipements électriques  | 14 095         |
| CD : Cokéfaction et raffinage   | 2 327          |
| BZ : Industries extractives   | 1 933          |
| <b>Total</b>  | <b>443 579</b> |

Source : Acooss

La région Ile-de-France est particulièrement bien positionnée sur les activités de moyenne et haute technologie. Elle est ainsi la première région française pour automobile ainsi que pour la construction aéronautique et spatiale.

Au regard du tissu industriel national, il apparaît que la région Ile-de-France est très spécialisée<sup>3</sup> dans les industries liées à la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques dont le poids dans le tissu industriel régional est deux fois plus élevé qu'au niveau national. Les effectifs franciliens représentent ainsi 30% des effectifs nationaux dans ce secteur. C'est de ce secteur dont sont issues les technologies à l'origine de la transformation numérique de l'économie.

L'Ile-de-France montre aussi une spécialisation marquée dans les activités de production et distribution d'énergie, l'industrie pharmaceutique et dans une moindre mesure la fabrication de matériel de transport et l'industrie chimique.

On note enfin une spécialisation relative de l'industrie francilienne dans l'habillement le textile et le cuir en lien notamment avec les importantes activités de commerce textile de détail et de gros.

Pour toutes ces activités, la forte présence de sièges sociaux et de centres de recherche à côté de sites à vocation manufacturière explique cette spécificité.

<sup>3</sup> L'indice de spécificité industrielle se définit comme le ratio entre la part de cette activité dans l'emploi industriel de l'Ile-de-France rapporté à la part de cette activité dans l'emploi industriel national.

Figure 3 : Les spécificités industrielles de l'Île-de-France en 2014

| Secteur naf 38  | indice de spécificité |
|---|-----------------------|
| CI : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques                     | 226                   |
| DZ : Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné     | 180                   |
| CF : Industrie pharmaceutique   | 164                   |
| CL : Fabrication de matériels de transport  | 141                   |
| CE : Industrie chimique   | 130                   |
| EZ : Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution | 126                   |
| CB : Habillement, textile et cuir   | 120                   |

| Détail fabrication matériel de transport secteur (naf 700)                 | Indice de spécificité |
|--|-----------------------|
| 29.10Z Construction de véhicules automobiles                               | 235                   |
| 30.30Z Construction aéronautique et spatiale                               | 156                   |
| 30.20Z Construction de locomotives et d'autre matériel ferroviaire roulant | 152                   |
| 29.31Z Fabrication d'équipements électriques et électroniques automobiles  | 124                   |

Source : Accos, traitements IAU-idf

En se concentrant sur la dernière période 2011-2015 (figure 4), on observe une évolution globalement négative des effectifs industriels franciliens (-4,6%) qui masque de fortes disparités entre secteurs. Cette évolution globale est similaire quoiqu'il soit légèrement plus marqué à celle observée au niveau national (-4,1%).

Parmi les activités industrielles, quelques secteurs tirent leur épingle du jeu : **Les industries agro-alimentaires** (IAA) voient leurs effectifs nettement progresser, principalement sous l'impulsion des boulangers (+2 200 emplois), alors que la tendance nationale est à la baisse (-1%). **Les industries liées à l'énergie** et à la production d'eau progressent ou résistent mieux que les autres activités industrielles.

Le principal secteur en perte d'emplois est le secteur de la fabrication de matériel de transport avec deux composantes aux trajectoires très divergentes : l'industrie automobile en forte baisse (-9 000 emplois -18%) masque l'évolution positive des autres fabrications de matériel de transport dont **l'aéronautique et le transport ferroviaire** (+3 000 emplois, +13%). Pour ces deux secteurs la tendance régionale est en ligne avec la tendance nationale avec cependant des évolutions moins favorables à la hausse comme à la baisse. Pour le secteur du bois et papier -3 850 emplois, les activités d'imprimerie, de pré-presses et de reliure représentent la moitié des pertes. On peut noter que au sein de la catégorie « industries du meuble et diverses » (- 1 750 emplois), les **activités de réparation** progressent de 4% (+ 400 emplois).

Figure n°4 : Evolution de l'emploi salarié privé industriel en Ile-de-France par secteur (Naf 38), 2011T2- 2015 t2

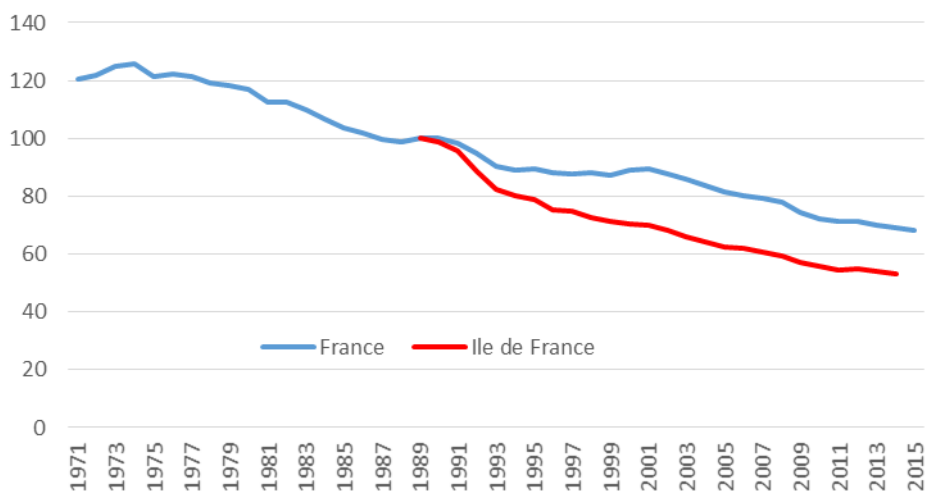
|   |         |         |
|---|---------|---------|
| BZ Industries extractives   | 48      | 2,57%   |
| CA Industries agro-alimentaires   | 3 085   | 6,76%   |
| CB Habillement, textile et cuir   | -1 227  | -6,43%  |
| CC Bois et papier   | -3 848  | -18,32% |
| CD Cokéfaction et raffinage   | 505     | 27,75%  |
| CE Industrie chimique   | -2 977  | -10,48% |
| CF Industrie pharmaceutique   | -1 444  | -7,12%  |
| CG Industrie des plastiques et autres produits  | -2 668  | -12,17% |
| CH Métallurgie et fabrication de produits métalliques                                   | -2 859  | -9,69%  |
| CI Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques                     | -3 337  | -7,22%  |
| CJ Fabrication d'équipements électriques  | -1 186  | -7,76%  |
| CK Fabrication de machines et équipements   | -1 093  | -6,15%  |
| CL Fabrication de matériels de transport  | -5 315  | -6,92%  |
| CM Industrie du meuble et diverses ; réparation   | -1 748  | -4,06%  |
| DZ Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné     | 2 756   | 6,26%   |
| EZ Production et distribution d'eau, assainissement, gestion des déchets et dépollution | 235     | -0,73%  |
| Total   | -21 541 | -4,63%  |

Source : Accos

## 2) Une désindustrialisation réelle mais à nuancer

L'industrie francilienne a perdu de manière relativement continue près de 50% de ses effectifs en 25 ans, soit en moyenne 16 000 par an. Ces pertes sont plus rapides que celles enregistrées au niveau national (-30% sur la même période).

Figure n°5 : Evolution de l'emploi total dans l'industrie (base 100 en 1989 pour la France et l'Ile-de-France).



Source : INSEE

La réalité de la désindustrialisation est cependant plus complexe que la seule perte d'emplois et on peut estimer qu'un quart de ces pertes consiste en fait de transferts vers le secteur tertiaire.

Une étude du cabinet Roland Berger<sup>4</sup> estimait en effet qu'entre 1982 et 2012, l'évolution de l'emploi industriel au niveau national était liée à hauteur de :

- 13% aux délocalisations et à l'impact de la concurrence,
- 23% aux transferts d'activité vers des sous-traitants de service,
- 64% aux gains de productivité.

Sans disposer de chiffres pour la région Ile-de-France, on peut supposer que les mêmes phénomènes, avec les mêmes ordres de grandeur ont joué, peut être avec un peu plus de poids pour les délocalisations vers le reste de la France.

L'industrie reste néanmoins un puissant moteur pour l'économie et il y a un consensus parmi les économistes pour considérer que chaque emploi industriel induit deux à trois emplois de services soit directement en support à la production (maintenance, nettoyage, sécurité, logistique...), soit en support de la recherche ou des activités de siège (ingénierie, conseil...). L'industrie employait aussi 44% des intérimaires en France<sup>5</sup> en 2014.

Elle contribue aussi à 80% des dépenses privées de R&D de l'économie française.

Enfin, l'industrie change de nature et on observe une imbrication croissante entre production de biens et offre de services associés. Cette évolution s'illustre notamment par l'émergence de l'économie de la fonctionnalité : on ne vend plus un bien mais on le loue avec un service associé de réparation et de

<sup>4</sup> « Les classes moyennes face à la transformation digitale », Roland Berger strategy consultant, octobre 2014

<sup>5</sup> Source Acoss

maintenance comme pour les photocopieurs ou les pneus pour les poids lourds chez Michelin. Elle est aussi le cœur du business modèle du marché émergent des objets connectés.

A bien des égards, on peut estimer que l'on assiste à une inversion des modèles, avec une industrie qui tend à servir de support à des services qui fournissent la majorité de la valeur ajoutée là où auparavant les services n'étaient qu'un complément d'activité pour des entreprises industrielles.

Un exemple emblématique de ce processus en cours est le projet de voiture autonome développé par Google (la Google car) pour l'intégrer à une offre de service de mobilité.

L'industrie se tertiarise donc dans sa nature, mais aussi plus spécifiquement en Ile-de-France du fait de l'attractivité du territoire et de ses ressources notamment en R&D qui ont conduit à la concentration des fonctions de siège et de recherche et développement de nombre d'industriels.

Ces évolutions se sont combinées et ont en même temps renforcé des contraintes de plus en plus fortes qui pèsent sur les fonctions de production qui ont tendance à s'effacer et disparaître.

A titre d'exemple, l'industrie automobile francilienne, qui reste une des principales industries manufacturières d'Ile-de-France, occupe désormais un tiers environ de ses salariés à des fonctions de production contre un tiers à des fonctions de siège et 40% à des fonctions de R&D.

### 3) Une industrie toujours présente dans la ville

La localisation des établissements industriels franciliens montre à la fois une forte imbrication avec le tissu urbain construit et une présence marquée dans les zones d'activité économiques.

Figure 6 : Une fonderie à Montreuil installée en 1957.



Cette imbrication avec l'urbain relève du caractère tertiaire de nombre de sites industriels franciliens (sièges), mais pas uniquement.

Il subsiste en effet encore de nombreuses petites unités de production, ainsi que quelques grands établissements localisés dans le tissu urbain dense notamment de petite couronne. Ceci est l'héritage d'une longue tradition industrielle débutée à la fin du 19<sup>e</sup> siècle avec la seconde vague d'industrialisation. Pour nombre d'entre eux, leur présence remonte à la fin de la seconde guerre mondiale, voire plus loin encore.

Crédit Photo : Thierry Petit

On peut schématiquement définir trois grandes catégories d'implantation pour les entreprises industrielles :

Une localisation dans le tissu urbain, c'est-à-dire mêlée aux autres fonctions de la ville, habitat, services

Une localisation en zone d'activité quelle que soit la localisation de cette zone (grande couronne ou zone dense), et quelle que soit la vocation dominante de cette zone (industrielle ou tertiaire).

Une localisation hors ZAE et hors urbain dans des sites de type isolés.

Dans le département du Val-de-Marne que nous avons plus particulièrement analysé, il ressort que la part des établissements productifs hors ZAE était de l'ordre de 50%. Cette situation est notamment le fait de petits établissements qui sont majoritairement insérés dans l'urbain.

Les grands établissements employeurs sont essentiellement localisés en ZAE. La localisation en ZAE est plus récente et correspond au développement de ce mode d'urbanisme au tournant des années 60.

# B- Portrait des entreprises interviewées

Les 60 établissements employant au total plus de 20 000 salariés sur leur site ont été interviewés en face à face sur la base d'un questionnaire commun, en partie avec l'appui du cabinet Ecodev, dans le cadre d'un cycle d'études nommé « les lieux de l'industrie ». Le but de ces entretiens qualitatifs est d'apporter des éléments de compréhension de la réalité de l'industrie francilienne, ses activités, sa localisation et ses locaux, ses facteurs d'ancrage et les enjeux auxquels elle doit faire face.

Si l'échantillon est trop réduit et de plus non représentatif au sens statistique du terme, il permet néanmoins de dégager certaines grandes lignes communes aux interviewées.

## 1) L'échantillon : les critères de choix, sa composition

Les 60 établissements industriels ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- Qu'ils participant directement au processus de production en abritant une activité manufacturière ou de R&D
- Qu'ils soient localisés dans des environnements variés allant de l'urbain dense à la ZAE en passant par les sites isolés
- Qu'ils relèvent d'entreprises de tailles variés TPE, PME, ETI et grands établissements

Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif au sens statistique puisque ces choix se sont avant tout basés sur les avis d'experts de terrain, avec une contrainte de disponibilité des interviewés.

Nous avons privilégié une approche territoriale pour une majorité des entreprises (45) en nous focalisant sur les départements du Val de Marne (15 interviews) et des Yvelines (30 interviews) qui ont été intégrés à la démarche, et en cherchant à refléter la variété des types d'implantation existante sur ces territoires.

Pour une autre partie nous avons privilégié une approche réseau en ciblant des membres ou entreprises cibles du réseau Optics Valley (10 entretiens) que nous appellerons dans la suite de cette étude le « groupe Optics Valley ».

Enfin, 5 entreprises industrielles sélectionnées aléatoirement et interviewées dans un autre cadre (lors d'un salon professionnel) ont été intégrées à l'analyse.

(Les caractéristiques de l'échantillon sont détaillées en annexe I)

## 2) Des caractéristiques qui expliquent une relative capacité à se maintenir

Les entreprises interviewées justifient majoritairement leur présence en Ile-de-France par le fait qu'elles ont su innover, se positionner sur des marchés de niche sur lesquels elles avaient une excellence ou disposaient de technologies leur permettant d'être parmi les plus performantes. A ce titre, l'automatisation des activités de production se développe y compris parmi les PME et certains interlocuteurs se sont déjà dotés de robots. Si les entreprises sont nombreuses à avoir une relativement forte ouverture sur le monde à travers leurs exportations, elles tissent aussi un réseau local et régional qui explique en partie leur présence et constitue une des sources de leur performance.

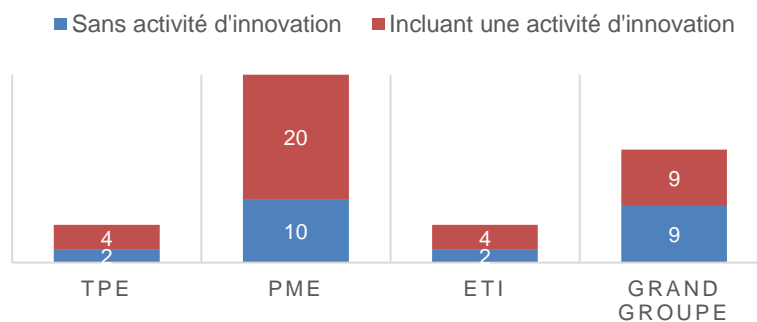
Enfin, à côté des grands groupes et des entreprises totalement orientées à l'international, plusieurs PME industrielles ont misé sur la réactivité et le service auprès de leurs clients pour se démarquer d'une compétition uniquement basée sur les coûts qui leur serait défavorable.

### 2.1) Des entreprises qui intègrent fortement l'innovation

L'innovation, ici appréhendée à travers la présence d'un bureau d'étude ou d'activités de R&D au sein de l'établissement, est omniprésente. C'est le cas de près de 60% des établissements interrogés (33 sur 55, sans compter les 5 établissements interrogés dont l'activité est exclusivement dédiée à la R&D).

Ces entretiens confirment que la taille de l'entreprise conditionne les moyens mis en place pour l'innovation ainsi que son organisation. Ils montrent aussi une présence plus fréquente d'activités d'innovation au sein des établissements des TPE, PME et ETI (67%) par rapport aux grands groupes (50%). Enfin, on trouve des activités d'innovation quel que soit le type de locaux occupés par l'entreprise, du bureau pur aux locaux industriels en passant par les locaux mixtes (cf. paragraphe 3.1 p16).

Figure n°7 : l'innovation dans les établissements industriels interviewés\*



Source : IAU-idf, \*établissements pour lesquels nous disposons de l'information

Ce résultat en trompe l'œil résulte essentiellement d'une organisation différente des grands groupes.

Ces derniers, multi-sites par essence, spécialisent leurs établissements par fonction et créent notamment de grands centres de R&D intégrés ressemblant souvent à des campus, qui comptent plusieurs centaines voire plusieurs milliers de collaborateurs comme ceux des groupes automobiles. Ces sites accueillent aussi de plus en plus fréquemment des collaborateurs extérieurs issus d'entreprises d'ingénierie ou d'autres sous-traitantes participant à la conception d'ensemble des produits. Dans ce secteur d'activité, ces établissements sont désormais devenus les principaux sites employeurs des constructeurs et de leurs équipementiers en Ile-de-France.

Ces centres de R&D abritent des équipes qui couvrent un large spectre de la recherche :

-de l'amont, avec une recherche plutôt de type fondamentale et donne la main aux laboratoires de recherche publique avec lesquels ils collaborent notamment à travers les pôles de compétitivité,

-vers l'aval avec une recherche appliquée suivie du développement produits, et pour de nombreux sites de ce type, dont ceux interviewés, un espace dédié au prototypage et à la pré-industrialisation avec notamment des usines miniatures en leur sein. Le groupe PSA a ainsi choisi d'intégrer R&D, design et marketing sur son site de Vélizy.

Concernant les ETI, deux d'entre eux rassemblent sur un même site leur siège et leur R&D comme le fabricant de bancs de tests pour l'aéronautique Cassidian à Elancourt (à l'époque de l'interview intégré au groupe airbus et devenu depuis indépendant sous le nom de Sephea) ou le fabricant de blindés terrestre Nexter à Versailles Satory. Ce dernier dispose en outre sur son site de pistes d'essais essentielles à son activité.

Pour les PME et les TPE, vingt établissements, soit les deux tiers de cette catégorie, intègrent une fonction liée à l'innovation. Cependant contrairement aux grands groupes et aux ETI ces fonctions sont plus souvent formalisées par la présence d'un bureau d'études que d'un centre de R&D. Celles-ci mènent plutôt une innovation de process et de produit essentiellement incrémentale, et se focalisent sur le segment recherche appliquée et adaptation produit. Le renforcement de l'environnement concurrentiel international est souvent cité comme un moteur pour développer cette compétence suite à leur propre réflexion ou sous l'impulsion de leurs donneurs d'ordre.

Parmi les autres établissements (non innovants selon nos critères) certains ont cependant une ou deux personnes dévolues à ces activités, éventuellement à temps partiel, sans avoir formellement créé de structure interne de type bureau d'études.

Ici, la nature de la recherche menée sur le site est très liée au niveau de technicité mise en œuvre dans les produits.

Pour les entreprises les plus technologiques, la nature de leur recherche n'a rien à envier aux grands groupes, elles collaborent régulièrement avec des laboratoires et participent d'ailleurs plus aisément à des programmes de recherche, notamment au sein de pôles de compétitivité. Celles-ci sont souvent en avance dans leur domaine, ce qui leur permet notamment d'investir des niches sur les marchés traditionnels des grands groupes avec pour risque (ou objectif ?) de se faire racheter par un de ces derniers.

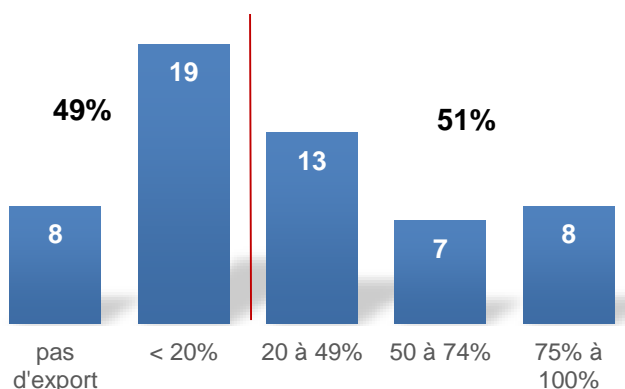
Ainsi, les 6 PME et TPE issues du groupe Optics Valley sont toutes innovantes, sauf une. Pour 4 d'entre-elles la R&D constitue le cœur de leur activité comme en atteste leur code d'activité, et l'innovation occupe entre le tiers et la totalité de leur effectif.

## 2.2) Une forte propension à exporter qui semble aller de pair avec la capacité à innover

### Une forte majorité exporte

Parmi les 55 établissements interrogés qui abritent des activités de production, 80% exportent et pour près de la moitié avec un taux d'exportation (ventes à l'export/CA) supérieur à 20%. Par ailleurs, quinze entreprises exportent plus de 50% de leur CA dont 8 plus de 75%.

Figure n°8 : Répartition des entreprises interviewées selon leur Taux d'exportation\*



Source : IAU-idf, \*établissements pour lesquels nous disposons de l'information

Ces résultats sont compatibles avec ceux de l'observatoire des entreprises exportatrices franciliennes de la CCI dans son enquête de 2014 auprès de 800 entreprises qui indique que 52% d'entre-elles exportent plus de 20% de leur CA.

### Le taux d'exportation semble en partie lié à la taille de l'entreprise...

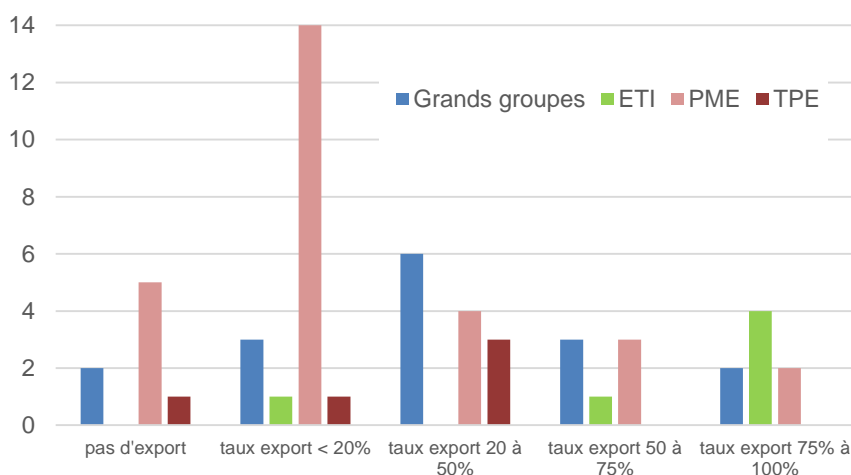
Les grands groupes sont 55% à exporter plus de 20% de leur production dont 25% à un taux supérieur à 75%.

Les ETI de notre échantillon apparaissent relativement plus exportateurs que les autres catégories d'entreprises. Elles exportent toutes avec notamment des taux d'exports situés dans les tranches supérieures (soit 5 sur 6).

Parmi les 28 pour lesquelles nous disposons de l'information, les PME ne sont qu'un tiers, à réaliser plus de 20% de leur chiffre d'affaire à l'export, même si 5 d'entre elles exportent plus de la moitié de leur production.

Enfin, les TPE exportent relativement moins que les autres catégories d'entreprises, avec des taux qui ne dépassent pas 50%, mais avec pourtant une forte représentation dans la catégorie 20 à 50%. La présence de deux établissements du groupe Optics Valley explique ce résultat.

Figure n°9 : Les taux d'exportation par taille d'entreprise (nombre d'établissements concernés)



Source : IAU-îdf, \*établissements pour lesquels nous disposons de l'information

### ...mais surtout à sa technicité et à sa capacité à innover

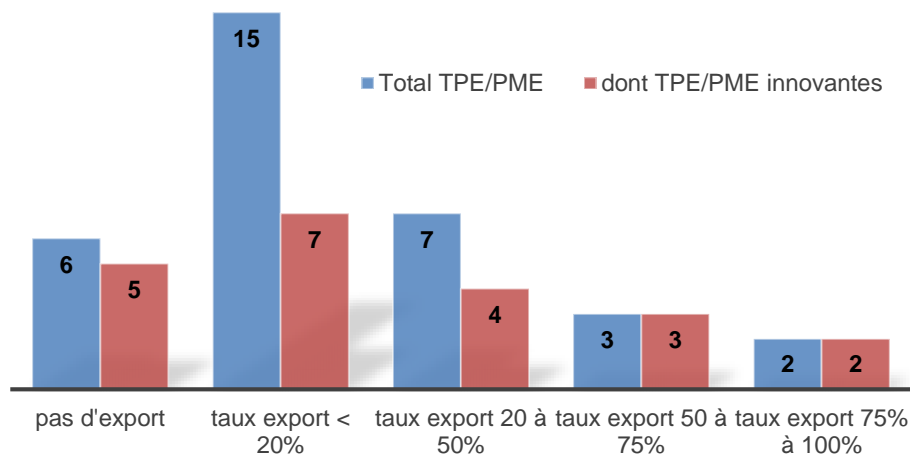
Il semble que le type de produit fabriqué, sa technicité et son caractère innovant semblent aussi avoir un impact sur le taux d'export de l'entreprise.

D'une manière générale, les données recueillies lors de ces entretiens semblent suggérer qu'il existe un lien positif entre l'innovation et le taux d'export, notamment à des taux élevés. Si l'on ne considère que les PME et TPE de notre échantillon qui sont mono établissement pour l'essentiel<sup>6</sup> et pour lesquelles nous disposons de données (33 entreprises), on observe que les entreprises innovantes représentent 75% de celles qui exportent plus de 20% de leur production et la totalité de celles qui exportent plus de 50% de leur CA.

<sup>6</sup> Nous ne considérons ici que les TPE et PME car la notion d'innovation que nous utilisons ici est liée comme on l'a vu à la présence sur le site visité d'un centre de R&D ou d'un bureau d'études. Si nous considérons aussi les établissements issus d'ETI et de grands groupes, nous introduirions un important biais supplémentaire (en plus de faible la taille de notre échantillon et sa non représentativité), par le fait que l'innovation dans ces entreprises est souvent menée sur des sites différents de ceux de la production qui est le cœur de notre sujet.



Figure n°10 : PME/TPE innovantes et export\*



Source : IAU-îdf, \*établissements pour lesquels nous disposons de l'information

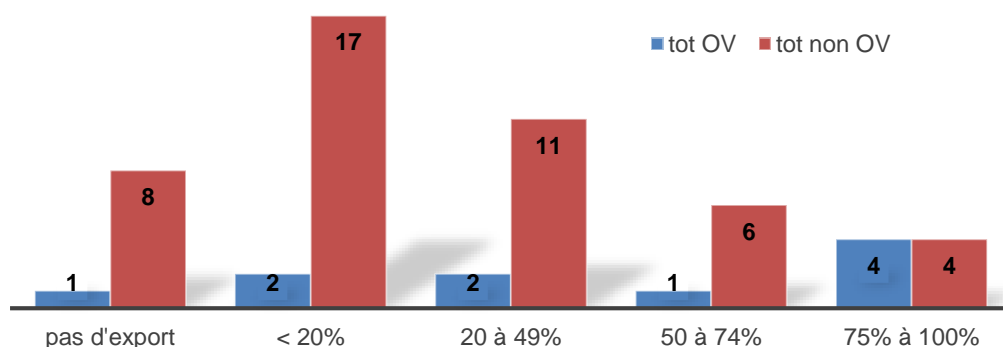
Le fait qu'il y ait aussi une proportion importante d'entreprises pratiquant l'innovation parmi les entreprises non exportatrices n'invalide nécessairement pas cette hypothèse. En effet, comme nous le verrons plus loin, l'innovation est aussi une réponse des acteurs industriels pour faire face à la concurrence (étrangère et nationale) et continuer à servir leur marché, fut-il uniquement local ou national.

On observe ainsi que les entreprises du groupe Optics Valley, particulièrement innovantes comme on l'a vu, et quelle que soit leur taille, exportent toutes sauf une. Lorsqu'elles exportent c'est avec des taux particulièrement élevés (cf. figure 11 ci-dessous). Elles sont ainsi 7 sur 10 à exporter plus de 20% de leur production.

Alors que celles-ci ne forment que 17% de notre panel (10 sur 60), elles sont proportionnellement trois fois plus représentées parmi la tranche des entreprises exportant plus de 75% de leur production avec la moitié de l'effectif.

Pour ces entreprises qui offrent des technologies de pointe, le marché national et francilien est beaucoup trop étroit, leurs débouchés « naturels » sont d'échelle mondiale. Certaines de ces entreprises fournissent d'ailleurs les plus grands acteurs mondiaux de l'électronique comme Apple, Samsung...

Figure n°11 : Taux d'export des entreprises du groupe Optics Valley comparé au reste de l'échantillon\*



Source : IAU-îdf, \*établissements pour lesquels nous disposons de l'information

## 2.3) La propriété domine largement

Au sein de notre échantillon, le mode d'occupation est majoritairement en propriété (65%), ce qui est totalement l'inverse des activités de type commerciales et tertiaires.

A contrario, un peu plus du quart (27%) est locataire de ses locaux, tandis que pour 8% des interrogés l'information n'était pas disponible.

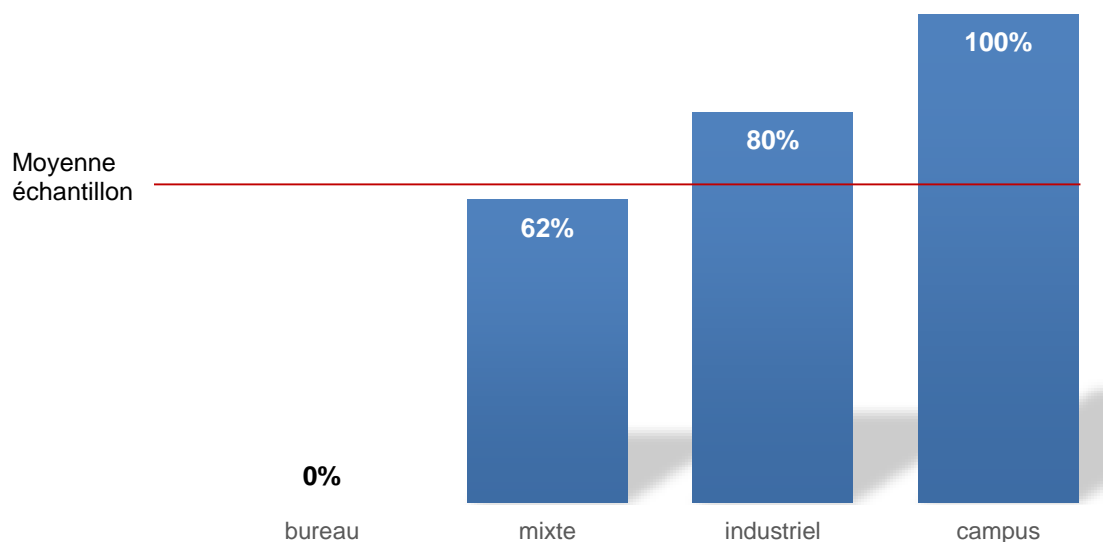
La propriété est jugée par les industriels comme étant le moyen d'assurer la pérennité du site, « *c'est un facteur stabilisant* ». Certaines entreprises affirment même avoir opté pour la location par défaut, faute de trouver le site adéquat à l'achat.

Le taux d'entreprises propriétaire semble d'abord lié aux types de locaux occupés et dans une moindre mesure à la taille de l'entreprise.

Les entreprises de notre échantillon occupant des locaux de type bureaux (9 cas) ne sont jamais propriétaires, alors que celles occupant des locaux de type industriels (35 cas) le sont à 80%. Les locaux de type campus (4 cas) sont très particuliers et sont exclusivement construits sur mesure à la demande de l'entreprise, ce qui explique qu'ils soient tous en propriété.

Les locaux mixtes (12 cas) restent majoritairement en propriété (62%) avec cependant un volant important de location essentiellement de seconde main.

Figure n°12 : Part des propriétaires selon le type de locaux

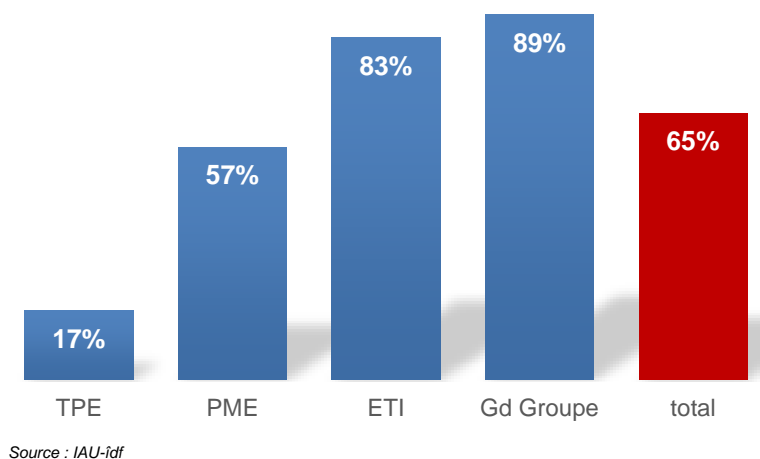


Source : IAU-idf

Il existe aussi un effet taille de l'entreprise qui en retour a un lien avec le type de locaux occupés.

Les 6 TPE de notre échantillon sont rarement propriétaires de leur site (16% de propriétaires), elles occupent d'ailleurs des bureaux ou des locaux mixtes. Les 30 PME le sont à 57% et occupent des locaux industriels ou mixtes, la proportion monte à 83% pour les 6 ETI et à 89% pour les 18 établissements de grands groupes qui occupent majoritairement des locaux de type industriels ou de campus. Ces derniers ont logiquement les plus grands établissements qui ont été construits sur mesure

Figure n°13 : Taux de propriété et type d'entreprise



## 2.4) Le profil des collaborateurs monte en gamme

Les éléments concernant la main d'œuvre sont trop parcellaires pour pouvoir en tirer des conclusions générales sur les profils détaillés des salariés des établissements industriels rencontrés.

Les quelques éléments disponibles montrent une variété de profils qui subsiste, avec une plus forte proportion d'ouvrier sur les sites industriels produisant des grandes séries.

En production, les profils sans qualification peuvent encore trouver des emplois moyennant une formation interne, y compris sur les fondamentaux, bien qu'il y ait beaucoup d'à priori négatifs sur ce type de profil de la part des industriels. Les interviewés ont par contre généralement une bonne opinion des jeunes formés en bac professionnels jugés compétents et motivés, les CAP peuvent aussi être recrutés moyennant une formation interne.



Crédit photo : © Adrien Daste / Safran

On observe néanmoins dans le discours des entreprises interviewées un besoin croissant de recruter plus de personnel qualifié et de techniciens, y compris dans les activités de production notamment du fait de l'automatisation croissante. Pour les postes de technicien, le niveau bac+2 est un minimum (DUT, Licence Pro, BTS).

Les entreprises de haute technologie emploient une forte proportion de personnel cadre et ingénieur qui peut atteindre 80% de l'effectif total parmi les entreprises interviewées.

Au niveau des fonctions tertiaires, les employés doivent avoir un niveau CAP/BEP, Bac, bac Pro ou BTS, tandis que les cadres doivent avoir au minimum un niveau Bac +2 pour les commerciaux voire bac +5 et plus pour les cadres des fonctions de commandement et les ingénieurs.

Les interviewés sont très demandeurs de profils ayant une compétence mixte techniciens/commerciaux pour lesquels ils éprouvent des difficultés de recrutement (voir plus loin chapitre D, 4.2 p 27 les contraintes qui se renforcent).

Comme nous le verrons plus loin, la montée en gamme des emplois constitue pour les entreprises industrielles une force de rappel vers les sites proches de l'urbain.

### 3) Eléments concernant la localisation

#### 3.1) La localisation et le type de locaux occupés<sup>7</sup> sont liés à la nature de la production

Notre échantillon permet d'approcher la notion de « parcours résidentiel » des entreprises industrielles. Ainsi, comme on peut le concevoir intuitivement, selon la phase de maturité de l'entreprise, la nature de l'activité et le type de produits, le type de locaux occupés est assez différent. Nos entretiens permettent de quantifier ces éléments

Au regard de notre échantillon, on constate que globalement les entreprises produisant en grande et moyenne série se localisent essentiellement en grande couronne, au sein de ZAE ou de sites industriels isolés et majoritairement dans des locaux de type industriels. A contrario, les activités de production de petite série et le prototypage, en dehors des campus de recherche qui valident leur R&D par des prototypes et préséries, se logent plus facilement dans l'urbain dans des locaux de type bureaux.

Figure n°14 : Le type de locaux occupés est fortement lié à la nature des activités de l'entreprise

|                                | On y mène des activités de R&D ou de bureau d'études | On y fabrique des prototypes | On y fabrique des petites séries (moins de 1 000 pièces par an) | On y fabrique des moyennes et grandes séries | Non renseigné | Nombre total |
|--------------------------------|--|------------------------------|---|--|---------------|--------------|
| Locaux de type Bureaux*        | 8  | 5                            | 2   |  | 2             | 9            |
| Locaux mixtes                  | 6  | 2                            | 4   | 5  | 1             | 12           |
| Locaux à dominante industriels | 20   |                              | 6   | 23   | 6             | 35           |
| Locaux de type campus          | 4  | 2                            | 1   | 1  |               | 4            |
| <b>Total</b>                   | <b>38</b>  | <b>9</b>                     | <b>13</b>   | <b>29</b>                                    | <b>9</b>      | <b>60</b>    |

Source : IAU-IdF. Lecture : sur 9 industriels localisés dans des locaux de bureaux 8 y mènent des activités innovantes, 5 du prototypage et 2 de la petite série (par rapport aux standards de leur domaine d'activité), les 3 activités n'étant pas exclusives les unes des autres. \*ou locaux mixtes à dominante bureaux.

-Les locaux de bureaux abritent des entreprises de petite taille, pour la plupart à vocation technologique (5 membres d'Optics Valley dont 4 start-up sur les 9 entreprises occupent ce type de locaux ont une activité liée à électronique principalement). Tous les interviewés occupant ce type de locaux disent y mener une activité de recherche ou d'ingénierie. La plupart de ces entreprises se situent en effet en amont de leur phase d'industrialisation et produisent aussi sur place leurs prototypes ou leurs premières petites séries souvent de manière relativement artisanale. D'autres, qui ont franchi l'étape de l'industrialisation, fabriquent ou font fabriquer ailleurs leurs équipements qu'ils testent ou adaptent ensuite sur place pour leur clientèle régionale. Ces bureaux sont localisés dans un environnement urbain comme à Paris pour deux des interviewés ou en petite couronne pour un autre, et en grande couronne au sein de ZAE qui se sont tertiarisées notamment celle de Courtaboeuf (4 interviewés). Ces activités peuvent s'accommoder de locaux en étage. Plusieurs occupants soulignent cependant l'importance de l'existence de quelques éléments techniques comme une hauteur sous plafond suffisante, un monte-charge, des accès de livraison avec un quai ou une rampe de chargement, voire une portance au sol supérieure à 1 tonne pour les activités les plus lourdes...

<sup>7</sup> Le type de locaux considérés ne se réfère pas à une définition « scientifique » standard, elle s'appuie sur l'observation des interviewés et sur les déclarations des interviewés.

Figure n°15 : De l'industrie dans les bureaux



**Des locaux de type bureaux peuvent aussi accueillir certaines production sous diverses conditions comme ici à Paris dans le 11<sup>e</sup> arrondissement**

*Crédit Photo : Thierry Petit*

-Les locaux mixtes apparaissent comme étant les plus polyvalents, ils accueillent tout type d'activité. On y trouve des entreprises qui produisent des petites et des grandes séries mais pour des produits de petite taille et selon des procédés peu contraignants d'un point de vue environnemental (pollution) ou réglementaire (risque technologique). Ces locaux sont autant localisés en petite qu'en grande couronne dans des environnements de type urbains, ou en ZAE avec une prédominance pour ce dernier, c'est d'ailleurs là que les quelques développeurs de ce type de produit immobiliers proposent actuellement l'essentiel de leurs offres.

Certaines activités requièrent des environnements spécifiques qui nécessitent des salles blanches ou se rapprochant des caractéristiques des salles blanches. Plusieurs interviewés ont adapté leurs locaux (bureaux ou locaux mixtes) pour rendre leur production compatible avec les standards requis en se rapprochant des caractéristiques des salles blanches. Un industriel de petite couronne occupe ainsi un local mixte avec en RDC sa production ainsi que les tests d'équipements de haute technologie dont chaque exemplaire pèse 10 tonnes dans un environnement de salles blanches. A l'étage se logent les activités de bureau (administration, bureau d'étude et R&D).

-Les locaux à dominante industrielle abritent logiquement proportionnellement plus d'activités de production de grande et de moyenne série que les autres types de locaux. Ceux-ci sont essentiellement situés en zone d'activité lorsqu'ils sont localisés en grande couronne, on en retrouve aussi dans le tissu dense (site isolé entouré par l'urbain ou ancienne ZAE très proche de l'urbain). Pour ce dernier cas on remarque que certains des établissements ont fait évoluer leur activité vers l'ingénierie et la R&D comme pour les sites de Sanofi et d'Air liquide à Vitry sur Seine. Avec des activités plus traditionnelles, on note aussi les sites urbains comme celui de Renault à Choisy-le-Roi où sont menées des activités de refabrication de moteurs de voiture, ou des sites chimiques comme les Vernis Picard au Kremlin Bicêtre ou les Souffleries artisanales du Verre à Joinville le Pont.

L'innovation n'est pas cantonnée aux centres de R&D et elle s'opère assez uniformément, mais sous différentes formes, au sein des divers types de locaux occupés.

Les activités de R&D proprement dites s'accompagnent très souvent de réalisation de prototypes, voire de petite série sur le même site au sein d'unités de production à échelle réduite.

Les sites industriels de production des grands groupes et des ETI accueillent eux aussi des activités liées à l'innovation qui se présente principalement sous la forme de bureaux d'études, avec pour champ d'opération des améliorations de process, de produit, ainsi que leur adaptation au marché local.

Figure n°16 : Les activités liées à l'innovation se logent dans tous types de locaux, y compris des bureaux adaptés pour l'occasion comme ici ce laboratoire.



Crédit Photo : Thierry Petit

### 3.2) Une localisation jugée satisfaisante, avec des réserves

La majorité des enquêtés juge favorablement sa localisation (67% soit 30/45 réponses), avec des variations très marquées suivant le type d'environnement.

Le site isolé (hors ZAE et hors zone urbaine) est largement plébiscité par les entreprises qui ont volontairement opté pour ce type d'implantation (100%, 4 positifs sur 4 exprimés). Ceci malgré ses défauts concernant l'éloignement des centres de vie et l'absence ou la mauvaise desserte en transports en communs. Les entreprises ayant opté pour ce type d'implantation abritent essentiellement des productions lourdes ou de grande série nécessitant de grandes emprises, ce sont aussi des campus abritant une fonction de siège et des activités de R&D.

Ce choix résulte d'un besoin de locaux sur mesure et d'une vision à long terme en se donnant la possibilité d'une extension ultérieure. L'isolement est un atout, il évite les problèmes de voisinage et permet notamment des productions nuisantes sur des plages horaires allongées voire en continu. Ce type d'implantation facilite la sécurisation du site dans certains cas sensibles car les vols restent possibles, ainsi que l'accessibilité des poids lourds sans pour autant forcément résoudre tous les problèmes d'accessibilité en poids lourds. Les entreprises sur ce type de site ne sont pas totalement à l'abri des problèmes de congestion même si ils sont beaucoup moins aigus que sur d'autres types de localisations. Le manque de bretelles autoroutières pourtant promises est souligné par plusieurs acteurs. Ce type de localisation pose évidemment le problème des services qui sont défaillants et impose la possession d'une voiture pour les salariés.

La ZAE quant à elle est jugée globalement performante par 24 des 33 entreprises qui ont répondu (72%). Les satisfaits sont tous propriétaires dont une majorité a fait construire, tandis que parmi les insatisfaits on compte une forte proportion de locataires (5 sur 9). L'appréciation positive est toutefois assortie de conditions qui portent sur l'existence d'une offre de services (à minima un RIE) et l'existence d'une gestion du site.

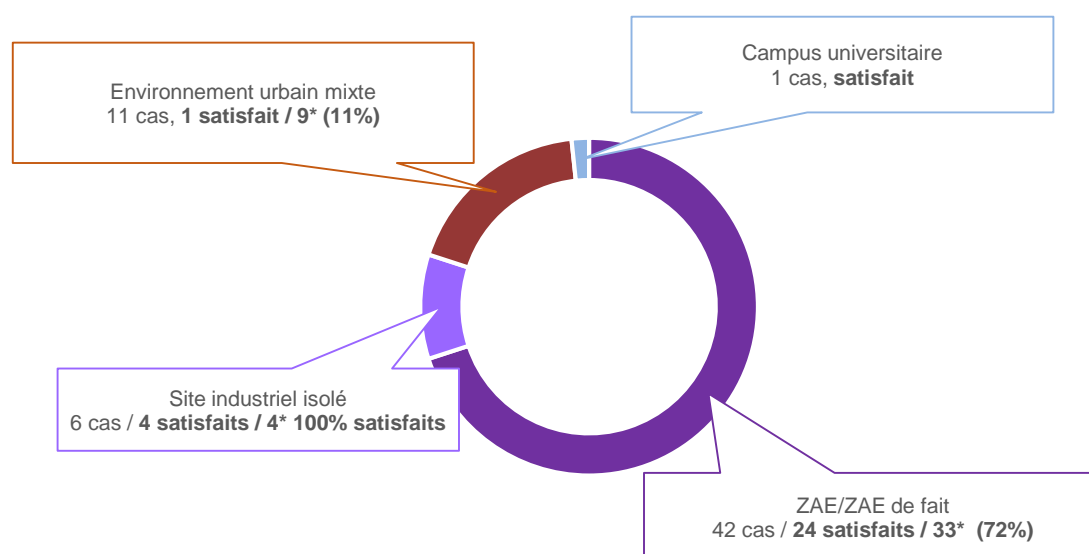
La tertiarisation des ZAE est à la fois vécue positivement par les améliorations que ce phénomène génère en terme d'environnement et de services mais suscite des questionnements quant à la pérennité de l'installation de l'entreprise : « *Je suis un des derniers industriels du site, tous mes confrères ont déménagé* ».

L'image de la ZAE est importante pour les entreprises de haute technologies ou celles ayant une clientèle internationale. Par ailleurs, pouvoir s'adosser à une localisation prestigieuse (Paris ou Saclay) est un atout pour les entreprises localisées en ZAE. Ainsi, l'opération de Saclay est perçue par les entreprises environnantes comme une opportunité pour elles « *une possibilité de plus-value* », pour peu que les problèmes de transport trouvent une solution.

**La localisation en zone urbaine sans être rejetée est la moins bien jugée**, que l'entreprise soit propriétaire ou non. C'est ici que les facteurs négatifs se cristallisent comme nous le verrons plus loin. **La localisation en tissu urbain est la plus problématique**, c'est ici que les enjeux de maintien sont les plus forts. Avec des besoins d'extension qui ne peuvent être satisfaits du fait de la forte imbrication avec l'urbain et le manque d'espace, combiné au coût du foncier prohibitif pour ces activités. Ainsi, sur les 19 entreprises interrogées localisées dans la zone centrale de la région, 9 entreprises sont implantées en zone urbaine (hors ZAE). Parmi elles 8 ont un avis contrastés (6) ou négatifs (2).

Pour les 10 autres implantées dans des ZAE de la proche couronne, une seule a un avis négatif.

Figure n°17 : L'échantillon par type de localisation / taux de satisfaction des répondants



Source : IAU-îdf, \*nombre de répondants. Lecture : sur les 11 établissements localisés dans un environnement urbain, 9 ont répondu et seul 1 établissement (11% des réponses) était satisfait de son implantation et de ses locaux.

Ce jugement a bien sûr un impact sur le nombre de projets de mouvements. Sur les 23 souhaits ou projets de mouvements que nous avons identifiés au cours de ces entretiens, 9 émanent d'entreprises localisées en zone dense dont 6 d'entreprises localisées dans un tissu urbain.

Ainsi, les entreprises localisées dans l'urbain qui représentent 16% de notre échantillon (10 établissements) représentent 26% des établissements souhaitant déménager.

### 3.3) Le parcours résidentiel des établissements industriels

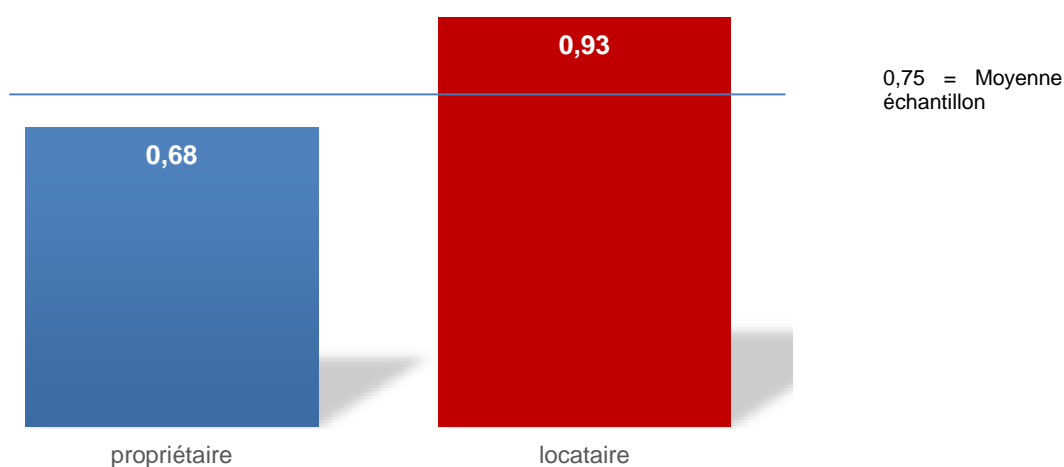
#### Des établissements globalement peu mobiles

Globalement les établissements industriels interviewés ont peu bougé avec en moyenne 0,75 mouvement depuis leur création. Un tiers des établissements interviewés n'a jamais déménagé.

A l'échelle de notre échantillon, trop faible pour faire des croisements précis, on peut tirer quelques constats :

-La propriété (0,68 mvt), sans surprise semble être un facteur relatif de stabilité comparé à la location (0,93mvt), (voir fig. 18 ci-dessous).

Figure 18 Nombre moyen de mouvements des établissements depuis la création de l'entreprise, selon le mode d'occupation.



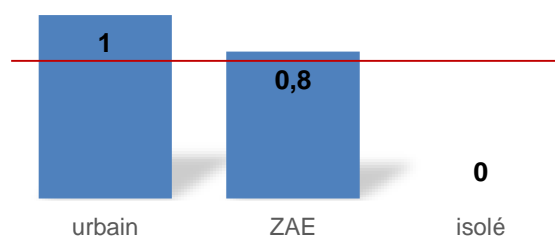
Source : IAU-idf

En se basant sur le critère de la localisation, les établissements **en site isolé paraissent très peu mobiles** (fig. 19). Sur les 6 établissements en site isolé, 5 sont propriétaires et n'ont jamais bougé, avec une ancienneté moyenne sur site de 65 ans (avec un éventail de 30 à 99 ans).

Ceux localisés en ZAE (39 renseignées), apparaissent plus mobiles. Ainsi 25 avaient déménagé au moins une fois (64%), tandis que 14 d'entre eux n'ont jamais bougé depuis leur création.

Ceux **localisés dans l'urbain** (11 cas) ont été **relativement les plus mobiles** avec 8 entreprises ayant bougé au moins une fois (72%) pour une moyenne de 1 mouvement pour les établissements de ce groupe.

Figure 19 Nombre moyen de mouvements des établissements depuis la création de l'entreprise, selon le type d'implantation

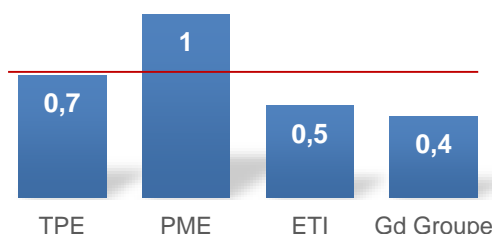


Source : IAU-idf



Enfin, le taux de mobilité semble aussi lié à la taille de l'entreprise : Les établissements émanant de petites entreprises sont globalement les plus mobiles, **principalement les PME**. Les établissements des grands groupes interviewés apparaissent les moins mobiles.

**Figure 20 Nombre moyen de mouvements des établissements depuis la création de l'entreprise, selon la taille de l'entreprise.**



Source : IAU-îdf

On constate que les mouvements, presque exclusivement centrifuges, sont opérés à une échelle réduite, entre 5 et 10 km, avec plusieurs cas de déménagements au sein d'une même commune, voire au sein de la même zone d'activité.

Les mouvements s'opèrent selon une logique d'axe pour conserver au maximum ses liens existants (avec ses confrères, donneurs d'ordre, employés).

## Les établissements localisés dans l'urbain souhaitent majoritairement bouger

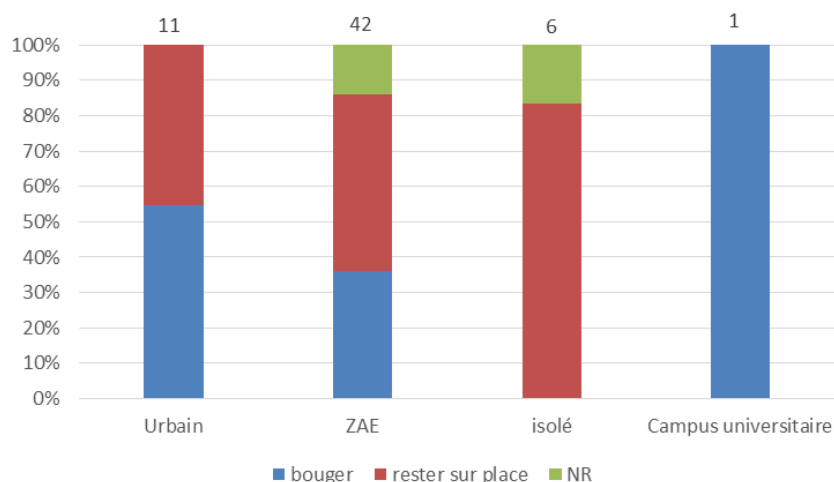
Au total près de 40% des établissements de l'échantillon disent souhaiter bouger.

La lecture par couronne ne montre pas une forte différence de comportement. Les souhaits de mobilité sont relativement proches, qu'ils émanent d'entreprises localisées dans la zone dense<sup>8</sup> (8 entreprises sur les 19 localisées en zone dense, 42%) qu'en grande couronne (15/41, 37%).

C'est bien plus la nature de l'environnement qui apparaît comme étant le critère discriminant.

Ainsi ce souhait est particulièrement **marqué pour les entreprises localisées sur des sites urbains** hors ZAE (6 sur 11 entreprises soit 55%). A l'opposé seule une des entreprises localisées en site isolé souhaite bouger (17%), voir fig. 21.

**Fig. 21 : Souhaits de mobilité exprimés suivant le type de localisation**



Source : IAU-îdf, lecture : 3,5 entreprises sur 10 localisées en ZAE indiquent souhaiter bouger. NR=non renseigné

<sup>8</sup> Paris et la petite couronne

## **L'accumulation de facteurs négatifs pousse à la mobilité**

Les raisons invoquées pour déménager sont souvent multiples, c'est l'accumulation de facteurs qui pousse l'entreprise à déménager. Bien entendu, certains facteurs sont plus déterminants dans le déclenchement de la décision. On constate pourtant une relative inertie, même lorsque les locaux ne sont plus adaptés (trop grands ou trop petits) avec pour résultat des périodes plus ou moins longues d'inconfort (voir 3.2 p18). Cette inadéquation entre les besoins de l'entreprise et la réalité des conditions d'occupation constitue surtout pour les entreprises un handicap supplémentaire pour leur compétitivité : lorsque les locaux sont trop grands cela engendre des surcoûts d'exploitation, s'ils sont trop petits ou inadaptés, l'entreprise se trouve bridée dans son développement.

Pour l'ensemble des établissements interviewés, les raisons les plus citées concernant le souhait de déménagement sont liés à :

- un besoin d'extension,
- un besoin de regrouper sur un seul site des activités géographiquement éclatées pour gagner en efficacité,
- trop de place dans un local devenu trop grand après réduction des effectifs,
- expulsion ou fin de bail,
- problèmes liés à l'urbanisme et à l'urbanisation en général (nuisances),
- questions liées à la politique de l'entreprise ou du groupe (rachat, restructuration, relocalisation...).

Ces éléments sont évoqués tant par des établissements localisés en milieu dense qu'en ZAE.

On peut toutefois noter que les établissements en petite couronne évoquent plus fréquemment une vétusté des locaux et pour 3 cas des opérations d'urbanisme qui les touche directement ou affecte leur environnement immédiat qu'elles soient localisées en zone urbaine ou en ZAE

Pour les établissements localisés en ZAE de grande couronne, on retrouve des problématiques liées à l'aménagement, mais les facteurs positifs sont plus fréquemment cités, notamment le besoin d'avoir des locaux plus adaptés (car vétustes, éclatés, ou mal agencés) et plus grands pour répondre au besoin d'accroissement de leur activité.

La mobilité est parfois entravée par des contraintes financières fortes qui peuvent mettre en péril l'entreprise elle-même si elle devait bouger. Il peut en résulter un phénomène d'enkystement.

# C- Les facteurs d'ancrage dominant encore...

Parmi les principaux facteurs d'ancrage évoqués par les entreprises au cours des entretiens, le marché vient en tête, suivi par l'accès à la main d'œuvre et plus spécifiquement la proximité avec leurs salariés, et les ressources du territoire avec les réseaux professionnels et la recherche. Bien entendu l'accessibilité est une donnée importante mais implicite pour nos interlocuteurs qui la mentionnent finalement peu, hormis pour certains points de vigilance comme nous le verrons dans le chapitre suivant.

## 1) Un marché régional de donneurs d'ordre

Pour la plupart des entreprises interviewées, le marché francilien est le principal facteur d'ancrage. Elles sont 33 (55%) à signaler le marché francilien comme important ou essentiel, même si elles desservent aussi le marché français, voire exportent.

-Pour les PME, l'importance du marché francilien se matérialise principalement par la présence des grands donneurs d'ordre (aéronautique, automobile défense, luxe et cosmétiques, pharmacie santé et bio Tech). Pour ces derniers secteurs, la plate-forme d'expérimentation et de test que forme l'ensemble APHP est fondamentale. Les grands donneurs d'ordre constituent à la fois une part conséquente de leur marché et une stimulation à la performance car elles sont soumises à des obligations d'homologation pour pouvoir adresser leur marchés ce qui les pousse à améliorer leur process et investir pour rester compétitives. Celles-ci se doivent d'être réactives et offrent des prestations de services attachées à leurs produits, ce qui explique leur présence en Ile-de-France<sup>9</sup>. « Mon premier client est le Synchrotron localisé à Saclay, mon principal avantage compétitif par rapport à mes confrères localisés en province ou étrangers réside dans ma capacité à être sur place dans la demi-heure et de réduire ainsi au maximum les périodes de non fonctionnement de cet équipement lourd » (Une entreprise de haute technologie de l'Essonne)

-Pour les grands groupes, le marché de grande consommation francilien est un débouché pour une partie de de leur production qui approvisionne aussi le marché national et européen. « Notre implantation répondait à une logique de proximité du marché francilien, notre principal marché français, et l'accès au port céréalier de Rouen » (une entreprise des Yvelines)

Il faut cependant souligner comme on l'a dit plus haut (voir paragraphe sur l'exportation) l'existence de quelques entreprises qui exportent plus des trois quart voire toute leur production et pour lesquelles les marchés francilien et français ne constituent pas un facteur d'ancrage. Outre les adhérentes ou cibles du réseau Optics Valley qui sont souvent dans ce cas, on compte aussi quelques entreprises atypiques comme Buffet-Crampon à Mantes-la-Ville, le facteur d'instruments à vent mondialement connu ou Fareva à Poissy-sur-Seine qui produit et conditionne des parfums de luxe. Pour ces entreprises fortement exportatrices, l'ancrage à l'Ile-de-France repose sur le bassin de main d'œuvre, sa richesse et les compétences que l'on y trouve et en particulier la qualité de leurs propres collaborateurs dotés de leur savoir-faire, doublé d'un riche écosystème et d'un système de recherche de haut niveau sur lequel elles s'appuient.

---

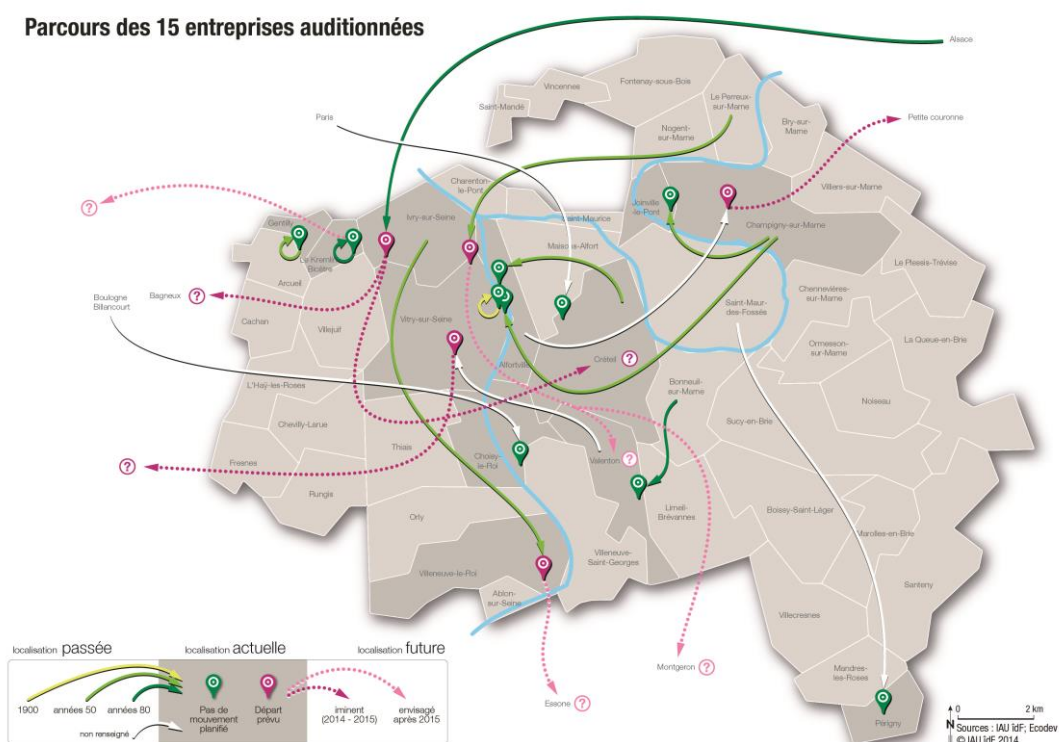
9 48% des PME affirment que c'est une des raisons de leur localisation selon un sondage TNS Sofres pour la CCIP 2015

## 2) La proximité avec le personnel puissant facteur d'ancrage

A un stade initial, la localisation de l'entreprise doit beaucoup à celle du domicile du créateur ou des centres de recherche dont certaines sont issues ou avec lesquels elles travaillent voire une combinaison des deux.

Lorsqu'elle doit déménager, l'entreprise considère la localisation de ses collaborateurs dans un arbitrage coût-distance-disponibilité de locaux. Ainsi, l'essentiel des déménagements n'excèdent pas 10km et bien souvent 5km. Ces mouvements s'opèrent souvent suivant une logique d'axe, le long d'un axe de transport en commun ou d'un axe routier afin de perturber au minimum ses relations existantes avec ses partenaires et ses salariés. L'exemple ci-dessous du parcours des 15 entreprises localisées dans le Val de Marne est représentatif.

Figure n°22 : Le parcours des 15 entreprises auditionnées du Val de Marne montre une mobilité réduite à une faible échelle



Pour beaucoup de ces entreprises, notamment les plus petites et les plus technologiques, mais aussi celles faisant appel à des profils très spécifiques de plus en plus rares, les collaborateurs sont l'essence de leur savoir-faire. Ce sont eux qui détiennent les compétences de l'entreprise qui ne souhaitent ainsi pas prendre le risque de les perdre et perturber ainsi sa production. Cela est d'autant plus aigu que nombre d'entre elles éprouvent de plus en plus de difficulté à recruter certains types de collaborateurs.



Figure n°23 : Les Entreprises industrielles, notamment les PME, considèrent leurs collaborateurs comme étant leur première richesse

Crédit photo : © Adrien Daste / Safran

### 3) Du réseau professionnel mais pas trop

Pour 46% des sondés, appartenir à un réseau professionnel est un critère d'ancrage, avec cependant une pratique des réseaux très variable selon les entreprises.

Pour les grands groupes, cette pratique est assez répandue (80% des groupes interviewés), notamment vis à vis des pôles de compétitivité. Ils investissent aussi les autres types de réseaux, grappes d'entreprises et réseaux à vocation locale.

Pour les TPE/PME, l'appartenance à un réseau est moins naturelle, elles ne sont plus que 40% dans ce cas. Le manque de ressource interne et de temps explique cet état de fait, mais aussi la sensation que certains réseaux ne sont pas faits pour elles. Sans surprise, ces entreprises privilégient les réseaux locaux et les grappes aux pôles de compétitivité souvent perçus comme étant trop éloignés de leurs besoins. Elles estiment ainsi que les programmes de recherche sont trop en amont de leurs préoccupations, et ont le sentiment que leur avis compte peu face aux grands groupes.

Pour beaucoup de PME et TPE interviewées, la pratique réelle du réseau est assez faible et consiste à lire les newsletters et assister à quelques réunions. Certaines sont membre d'un réseau par « habitude » car elles y ont adhéré pour un besoin spécifique, d'autres ont quitté le réseau auquel elles appartenaient ou songent à le quitter : « *trop technique* », « *pas de temps* », « *je ne vois pas l'intérêt* » sont des mots qui reviennent.

Pourtant celles qui pratiquent activement les réseaux vantent la qualité des échanges entre confrères, la source d'information qu'ils représentent, l'occasion de créer des contacts d'affaire, de connaître tout simplement ses voisins.

Certaines parmi les plus actives regrettent cependant que les pôles de compétitivité génèrent aussi des stratégies « *opportunistes d'entreprises qui cherchent à s'accrocher aux plus performants* ».

Plusieurs déplorent aussi au niveau de leur zone d'activité une animation de proximité « à minima » qui ne crée pas assez de synergie entre membres « à part quelques cocktails le soir...on ne se connaît pas vraiment ».

Les entreprises membres du réseau Optics Valley se distinguent par un comportement de « *sérial réseauteuses* ». Alors que leurs homologues PME disent adhérer à moins de 1 réseau en moyenne, celles-ci intègrent 3 réseaux en moyenne avec un minimum de 2 réseaux par entreprise (souvent un voire deux pôles de compétitivité en plus de leur adhésion au réseau Optics Valley).

La proximité avec les confrères, des partenaires et surtout avec les laboratoires de recherche sur lesquels elles s'appuient pour leur développement constituent aussi des critères d'ancrage importants cités par les entreprises de haute technologie. Ce phénomène est d'autant plus marqué lorsque l'entreprise est issue d'un essaimage d'un laboratoire de recherche.

### 4) L'accessibilité comme la qualité urbaine sont implicites mais essentielles

L'accessibilité est spontanément peu citée mais pourtant implicitement un critère essentiel. Les interviewés soulignent la qualité de l'accessibilité internationale, qui est un des critères les plus importants pour les entreprises fortement orientées à l'export. Celles-ci évoquent la large gamme des destinations et l'attrait que représente Paris pour leurs clients étrangers, au-delà de la seule relation commerciale.

L'accessibilité interne est aussi un des critères de choix d'implantation et un facteur d'ancrage. Il est un des atouts permettant à ces acteurs d'être réactif et de développer des relations en continu avec leurs clients à travers l'élaboration d'offres de services associés. C'est aussi un facteur d'attractivité vis à vis de la main d'œuvre. C'est évidemment le cas des entreprises localisées au centre de l'agglomération qui bénéficient à plein pour leur personnel de la bonne desserte en transports en communs voire de la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo. Pour celles-ci c'est un facteur d'attractivité supplémentaire pour attirer du personnel qualifié.

En ce qui concerne la desserte routière, cet atout est surtout évoqué par les entreprises localisées dans les zones moins denses, en lien avec leur approvisionnement, même si elles soulignent aussi la saturation chronique des réseaux. Elle l'est aussi pour l'accès quotidien du personnel dont le mode de déplacement est majoritairement routier parmi nos interviewés localisés en ZAE et en site isolé. Pour les personnels de ces entreprises les conditions de circulation au quotidien sont médiocres, avec un trafic saturé aux heures de pointe. Pour ces entreprises la demande d'amélioration de la desserte en transports en commun est récurrente notamment celles localisées en ZAE.

Pris entre la quête de localisations moins chères et donc plus éloignées des zones denses et le besoin d'accès à des services, les entreprises industrielles ont du mal à payer le coût de sites offrant les meilleurs niveaux de services. L'accès aux services et qualité urbaine est spontanément peu cité en tant que tel mais transparait dans de nombreux entretiens : accès restaurants RIE, commerces, services divers, hôtels de bon niveau pour les entreprises recevant des clients venant de l'étranger...sont autant de motifs de satisfaction quand ils existent et de plainte lorsqu'ils sont absent d'autant plus lorsque ceux-ci promis par les aménageurs et la collectivité se font attendre.

La qualité urbaine apparaît d'autant plus importante que l'entreprise emploie une main d'œuvre très qualifiée et relativement rare ou encore que l'image est essentielle pour elle car orientée international ou high tech (les deux allant souvent de pair).

Les grands projets urbains sont à ce titre ambivalents, repoussoirs pour les activités jugées les moins valorisantes dont l'industrie, ils apportent cependant la promesse de meilleurs services et d'une meilleure desserte en transports en communs. Le projet de Saclay semble susciter des attentes de la part des entreprises technologiques avec pour conséquence probable de renforcer la concentration géographique d'entreprises de ce type sur et autour de la zone concernée.

**Figure n°24 : La qualité urbaine, des espaces ou de l'environnement de l'entreprise est un facteur d'ancrage**



La qualité de l'environnement peut nuire à l'entreprise : « Notre seul atout en termes de localisation est la proximité de Paris, j'y envoie mes clients étranger (japonais) passer la nuit car l'offre ici est de mauvaise qualité et l'environnement peu attractif...Ils en profitent pour faire du tourisme...Ma localisation idéale ? Massy/Saclay». (Une entreprise de haute technologie localisée en petite couronne).



Les entreprises localisées en ZAE de grande couronne recherchent l'espace et des locaux adaptés, ainsi que la qualité de l'environnement comme ici sur la zone de Courtabœuf (91) : « les projets sur Saclay sont une plus-value pour nous » (une entreprise de haute technologie)

Crédit Photo : Thierry Petit

# D- Des contraintes qui se renforcent

Toutes les entreprises interviewées, quelle que soit leur activité, subissent des contraintes.

Cependant ces contraintes ne sont pas les mêmes suivant le type d'activité de l'entreprise.

Les industries ayant des besoins spécifiques de main d'œuvre ou de locaux sont plus vulnérables.

Les principales contraintes citées par les entreprises sont dans l'ordre :

- L'accès à la main-d'œuvre,
- l'urbanisation,
- la difficulté ressentie à trouver des locaux adaptés.

## 1) Tensions sur la main-d'œuvre

Alors que la richesse du bassin de main d'œuvre de la région est soulignée, la moitié des interviewés dit faire face à des difficultés de recrutement.

Cela concerne concernent autant les PME que les grands groupes.

Les profils concernés sont principalement des ouvriers qualifiés, mais aussi des profils à haute valeur ajoutée (cadres et ingénieurs).

Pour les profils 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. On trouve notamment dans cette catégorie des métiers industriels tels que chaudronniers..., mais aussi des métiers logistiques tels que caristes, magasinier, chauffeurs...

La question du logement pèse aussi pour ces profils, des grands groupes cherchent ainsi 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 Codel (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 et de ses services rencontrent 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 en cœur d'agglomération. Parmi les métiers cités figurent les designers, les informaticiens, mais aussi les ingénieurs notamment en R&D, ou encore les cadres relevant des centres de décisions. Une start-up de haute technologie a par exemple résolu ses problèmes de recrutement à l'occasion d'une opportunité de relocalisation d'Évry vers Paris, cas exceptionnel il est vrai.

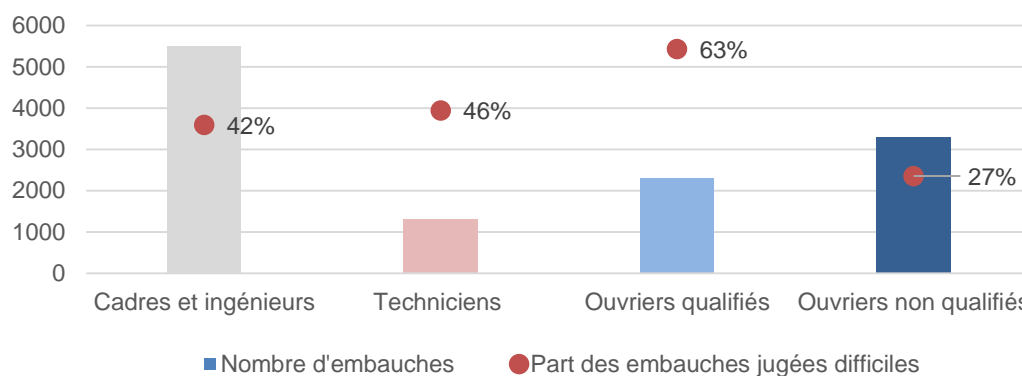
### Ce que dit l'enquête besoin de Main d'œuvre sur les recrutements de l'industrie francilienne

L'enquête besoin de main d'œuvre (BMO) de Pôle emploi de 2015 pour l'Île-de-France montre que pour les quelques 12 000 recrutements opérés dans l'industrie, 45% ont été jugés difficiles contre 38% pour la France entière.

Les cadres représentent la majorité des recrutements de l'industrie francilienne (44%), loin devant les ouvriers non qualifiés (27%), les ouvriers qualifiés (18%) et les techniciens (11%).

Les métiers pour lesquels le recrutement a été jugé le plus difficile sont en premier lieu liés aux niveaux de qualification correspondant aux ouvriers qualifiés, avec en moyenne 63% des cas. Les emplois de niveau technicien et cadre arrivent ensuite avec respectivement des taux moyens de 46% et 42%, tandis que les ouvriers non qualifiés (27%) apparaissent les moins difficiles à recruter.

**Figure 25 : Les besoins de main d'œuvre de l'industrie francilienne par PCS et la difficulté à recruter ressentie par les employeurs**

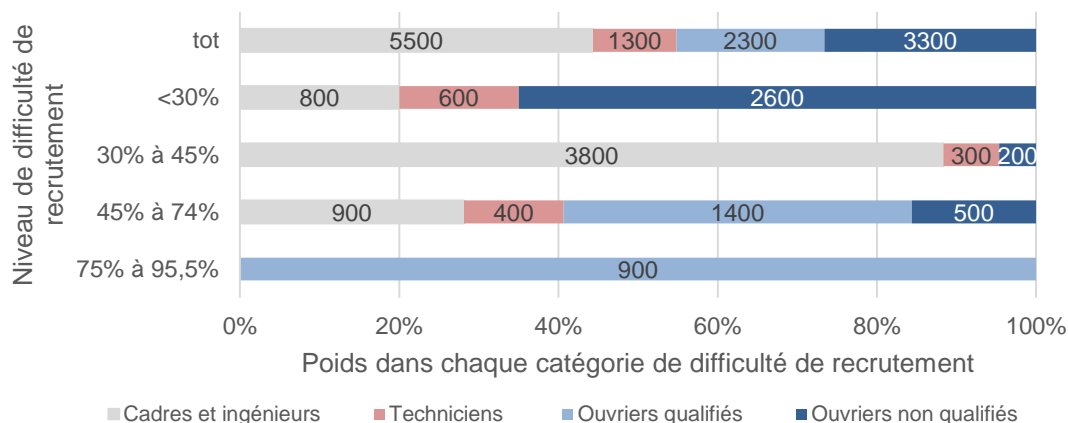


Source : Pôle emploi Enquête besoins en Main-d'œuvre (2015)

La catégorie « ouvriers qualifiés » est celle où les problèmes de recrutement sont les plus aigus avec des taux oscillant entre 42% et 85%. On retrouve parmi les métiers les plus sous tension de nombreux métiers liés à la métallurgie, la mécanique et le travail des métaux (Chaudronniers, tôliers, forgerons... ; ouvriers qualifiés du travail des métaux par enlèvement de métal ; soudeurs...).

Chez les techniciens on retrouve des métiers liés à la métallurgie (entre 60 et 70% de difficulté ressentie) et à l'électricité et l'électronique (40%). Chez les cadres et ingénieurs, les profils liés à la production, « ingénieurs de méthode de production » sont les plus difficiles à recruter (46%), ainsi que les « ingénieurs et cadres de fabrication » (37%), mais aussi ceux liés à la R&D « cadres et ingénieurs de R&D » avec un taux de 42%.

**Figure 26 : Les besoins de main d'œuvre de l'industrie francilienne par PCS**



Source : Pôle emploi Enquête besoins en Main-d'œuvre (2015), chiffres arrondis.



## 2) Enjeux liés à l'urbain et aux locaux

Près de la moitié des entreprises sondées subissent à des degrés divers des contraintes liées à leur localisation. Pour la plupart, il s'agit d'impossibilités d'extension sur leur site, de sites mal agencés ou éclatés et de phénomènes Nimby<sup>10</sup>. Nombreuses sont celles, localisées dans l'urbain dense ou le pavillonnaire, qui évoquent des problèmes de desserte pour les poids lourds (stationnement, manœuvre...) et, pour celles localisées dans les ZAE, de transports en commun.

Plusieurs évoquent des problèmes spécifiquement liés à l'urbanisme :

-Des établissements qui s'étaient localisés en grande couronne en quête d'espace s'inquiètent du rapprochement de l'urbanisation et des problèmes que cette urbanisation générera dans le futur.

-D'autres subissent une entrave au développement de leur site : PLU contraignant, servitudes, équipements proches (aérodromes)...qui gêne leur développement et nécessite de se rapprocher des équipes municipales pour tenter de trouver des solutions.

-Les cas les plus critiques sont ceux concernés par un projet d'urbanisme avec mise en danger de leur activité. Ces cas relèvent autant d'entreprises localisées dans l'urbain dense, en site isolé ou au sein de ZAE. Pour ces cas extrêmes se pose la question de la relocalisation forcée pour laquelle l'entreprise est souvent mal préparée, avec en toile de fond des situations économiques délicates qui peuvent conduire à une issue fatale pour l'entreprise.

Cette situation peut aussi être vécue indirectement par une entreprise dont un des principaux partenaires est lui-même touché par une telle opération.

Pour toutes ces entreprises, le dialogue avec les collectivités territoriales est essentiel pour tenter de trouver une solution, avec un avantage pour les grands groupes. Les plus petites entreprises peuvent avoir la sensation d'être mal considérées, voire rejetées : « J'ai le sentiment que la ville souhaite se débarrasser de son industrie. » (Un industriel de petite couronne).

La moitié des industriels interviewés considèrent leurs locaux comme perfectibles, voire mal adaptés à leur activité, notamment vis-à-vis de normes qui évoluent rapidement et sans cesse (sécurité, environnement, procès industriels...). Au final, un quart ont entamé une démarche de relocalisation pour laquelle nombreux sont ceux disant ressentir une difficulté à trouver des locaux industriels ou mixtes adaptés à leurs besoins (ce malgré un volume disponible de plus de 2 millions de m<sup>2</sup>, selon Nexity<sup>11</sup>). La production de locaux neufs est en effet faible en Île-de-France et le marché est essentiellement composé de locaux de seconde main.



**Figure n°27 : Le marché des locaux d'activité est un marché spécifique où l'offre neuve est réduite et sur mesure**

*Crédit photo : l'entreprise immobilier*

L'immobilier de locaux industriels ou mixtes est un marché particulier où les produits sont adaptés aux besoins des occupants pour lesquels il a été réalisé et de ce fait difficilement 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

acquèrent 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, ces dernières sollicitent l'aide des chambres de commerce, des collectivités, voire de cabinets privés. « L'offre proposée sur le marché est trop tertiaire, on me conseille de sous-traiter la production pour contourner le problème ! »

A ce titre l'ODIME94 précise : « Les grands investisseurs négligent les locaux pour TPE et PME dont les preneurs seraient, à leurs yeux, économiquement trop sensibles aux évolutions de la conjoncture

<sup>10</sup> De l'anglais *Not in my back yard*, « pas dans mon jardin ».

<sup>11</sup> Point marché 2015, immobilier d'entreprise, Keops-Nexity, février 2015.

économique et donc à des risques jugés importants d'impayés et à des taux de rotation (turnover) élevés. Le «property management» (gérance de patrimoine) de ces locaux est souvent comparé à la gestion des logements sociaux avec la nécessité d'une forte proximité avec les locataires. Les normes qui régissent ces locaux sont de plus en plus contraignantes et rendent rapidement obsolètes ces bâtiments fragilisant, ainsi, l'investissement initial. Ces risques perçus par les investisseurs sont intégrés dans la construction du taux de rendement qu'ils exigent qui est ainsi, mécaniquement, plus élevé que les taux de rendement d'autres types d'actifs considérés comme moins risqués. »<sup>12</sup>

### 3) Des réseaux perfectibles

Nous avons déjà évoqué l'accessibilité comme étant globalement un critère d'attraction pour les entreprises de la Région (cf. 4 p 25). Cependant comme on l'a vu, pour les entreprises localisées en ZAE l'accessibilité routière est problématique pour leurs collaborateurs avec des engorgements quotidiens aux heures de pointe doublé d'une accessibilité en TC défailante voire quasi inexistante et souvent considérée comme peu compétitive. En ce qui concerne l'approvisionnement logistique des sites industriels, si les établissements localisés en grande couronne subissent de manière moins aigu les problèmes liés à la desserte fine aux accès à leur site et au stationnement lors des livraisons, que ceux de petite couronne, la congestion chronique des réseaux routiers franciliens est une préoccupation des responsables de sites. Les industriels évoquent ainsi la nécessité de créer de nouveaux échangeurs ou bretelles d'accès et de sortie sur les autoroutes, en particulier l'A13.

Au-delà de cette question des dessertes routières et en transports en communs, la qualité des réseaux et du service associé (électriques, numériques...) est aussi une préoccupation pour 10 industriels aux besoins spécifiques.

L'alimentation électrique est un critère de localisation pour quelques électro-intensifs qui ont besoin de puissances supérieures à 36 kWh. Pour ceux-là, mais aussi d'autres entreprises plus petites, les microcoupures constituent une gêne qui peut représenter jusqu'à plusieurs jours de production par an du fait des procédures de remise en route du processus de production que ces interruptions nécessitent.

Avec la numérisation, l'enjeu de l'accès au haut débit se renforce pour les entreprises très consommatrices (maquettes numériques, flux de données continues sur la santé par exemple...). Les entreprises travaillant sur des formats numériques nécessitant de gros volumes toujours croissants d'information, comme les imprimeurs ou les prototypistes, sont dépendantes d'infrastructures et de services performants et fiables. Même en étant localisées en Île-de-France, certaines disent ne pas rencontrer le débit attendu.

Pour d'autres (industrie pharmaceutique), la sécurité du réseau peut poser problème, notamment pour des produits sensibles comme pour une entreprise qui fabrique des produits en traitement de l'addiction.

---

<sup>12</sup> Source ODIME 94 (voir bibliographie en fin d'étude)

## 4) Les contraintes concernent tous les industriels

Toutes les activités ayant une dimension productive subissent à des degrés divers des contraintes qui les fragilisent et peuvent les pousser à déménager, voire à disparaître. Ces contraintes ne sont pas les mêmes suivant la nature de l'activité de l'entreprise, sa taille... Evidemment une entreprise ayant une activité soutenue surmontera mieux ces contraintes qu'une entreprise déclinante.

Les activités les plus vulnérables sont celles ayant les plus faibles ressources pour se maintenir dans une métropole où l'espace devient rare et les coûts fonciers élevés. Les activités de production « traditionnelles » comme la mécanique, la pharmacie, la chimie...nécessitant des locaux spécifiques pour lesquels l'offre est relativement restreinte ou très concentrée géographiquement sur quelques sites, subissent plus fortement encore les conséquences de ces évolutions. Bien évidemment celles localisées au cœur de l'agglomération où se déroulent les principales transformations de la métropole sont les premières et les plus fortement touchées.

A l'opposé, les entreprises de haute technologie, notamment celles encore en phase de pré-industrialisation, semblent moins vulnérables. Cependant celles-ci ne sont pas totalement exemptes de risques car si elles subissent moins la pénurie de locaux industriels, la disponibilité de personnel spécifique et la congestion pour leur approvisionnement, elles rencontrent d'autres challenges qui sont autant de signaux d'alerte comme on l'a vu : relative difficulté à recruter des cadres de haut niveau lorsqu'elles sont localisées en ZAE de grande couronne, questions sur la qualité des services liés aux réseaux haut et très haut débit, ainsi que des problèmes/manques de financement qui ont conduit certaines d'entre elles à se faire racheter par des groupes étrangers ou à industrialiser ailleurs...

Au final, à travers les entretiens menés, on décèle que la décision d'une entreprise industrielle de quitter le site qu'elle occupe est très souvent lié à une addition de contraintes mis en balance avec des atouts, avec un élément déclencheur externe à l'établissement (fin de bail, opération d'urbanisme, une décision du groupe, rachat par une entreprise, démarchage...) ou interne (forte variation de l'activité, opportunité immobilière ou foncière...).

Le besoin de place ou au contraire l'espace trop grand n'est pas forcément immédiatement déclencheur d'un déménagement. Les entreprises paraissent pouvoir se contenter de situations insatisfaisantes sur du moyen terme.

Plus encore, il ne semble pas y avoir de démarche systématique et régulière de remise en cause de la localisation actuelle au regard de critères objectifs (prix du marché...), avec à la clé une possible optimisation immobilière.

Lorsque la question de son maintien ou non sur son site se pose réellement, l'entreprise cherche à répondre à un ensemble de questionnement dont notamment :

- Ai-je les moyens de payer pour le site où je me situe ?
- Cette localisation est-elle importante pour mon activité rapportée à son coût ?
- Ai-je les moyens de déménager sans mettre en péril mon activité (capacité financière, perte de main d'œuvre) ?
- Quelles sont mes attentes vis-à-vis d'une relocalisation ?
- Quelles sont les alternatives à ma localisation actuelle qui répondent à la fois à mes capacités financières et à mes besoins ?

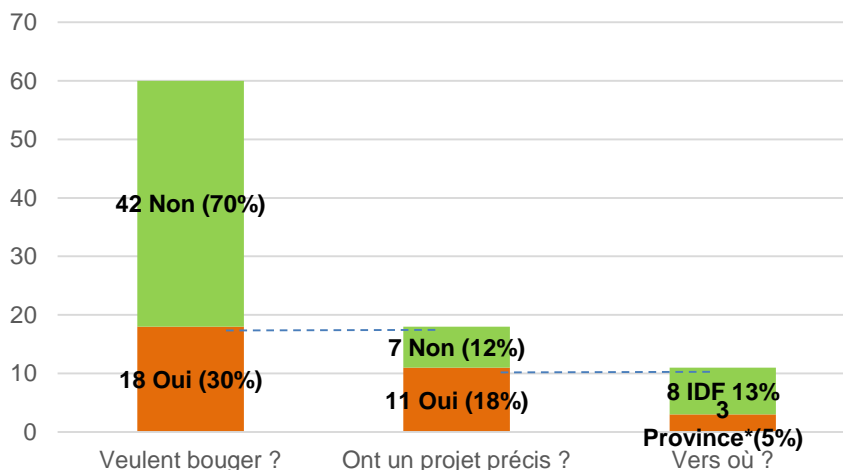
Attachement à l'Île-de-France, mais sentiment de ne pas être bienvenues. Une pression urbaine forte qui incite à la mobilité sans avoir de solution facile de relocalisation. Attrait pour la main d'œuvre régionale mais difficultés de recrutement. Entreprises très performantes (pépites) qui ont du mal à trouver les financements pour passer un cap et industrialisent ailleurs ou se font racheter.

Autant de signaux contradictoires qui fragilisent l'attachement des entreprises industrielles et dont l'accumulation constitue un risque de déclencheur pour une cessation d'activité ou une relocalisation hors de l'Île de France.

# Malgré tout un attachement au territoire

Il ressort pourtant un fort attachement des entreprises à leur territoire et à la région pour des raisons on l'a vu à la fois positives et négatives. Très peu indiquent souhaiter quitter la région (3 au total).

Figure n°28 : Mouvement projeté des entreprises interviewées (nombre de réponses)



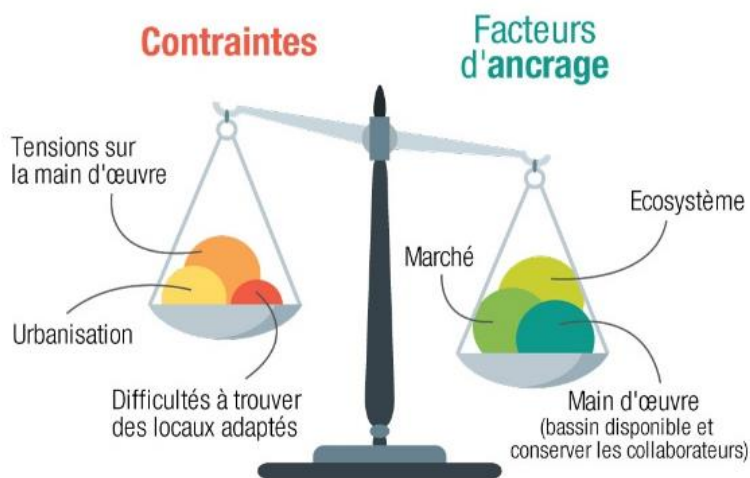
Source : IAU-îdf, \*à la date de l'entretien, depuis une des entreprises s'est finalement relocalisée en IDF. (Lecture : 8 entreprises représentant 13% de l'échantillon total souhaitent bouger, avec un projet précis et pour une relocalisation en IDF).

Les 3 souhaits de départs vers la Province évoqués sont respectivement liés :

- A la vétusté de locaux enserés dans l'urbain et pour rejoindre d'autres unités du groupe
- A un site trop petit et un démarchage actif du département de la région voisine
- A des considérations économiques combinées à un espace trop petit. Pour ce dernier cas une solution de relocalisation a finalement été trouvée en Ile-de-France

Cet attachement résulte d'un équilibre favorable, mais fragile, entre facteurs d'ancrage et forces centrifuges.

Figure n°29 : les facteurs d'ancrage contrebalancent encore les contraintes



Sources : IAU îdF  
© IAU îdF 2015

Source : IAU-îdf, © IAU îdf 2015

# Enseignements pour l'action locale et régionale

Les évolutions de l'industrie montrent que l'on s'achemine vers des produits plus individualisés, plus intégrés à une offre de services qui nécessitent toujours plus de réactivité, plus de main d'œuvre bien formée, ce qui implique un accès facile à un écosystème diversifié notamment pour imaginer et mettre en œuvre les bouquets produits/services de demain.

A ce titre, la proximité relative avec l'urbain et la facilité d'accès aux aménités du centre de la région constitueront vraisemblablement une des clés de la compétitivité de l'industrie de demain.

Ainsi, malgré l'attachement des industriels à la région Ile-de-France, on peut s'interroger sur le devenir de l'industrie francilienne et sa capacité à se redévelopper au vu des constats que nous venons de faire sur les tendances à l'œuvre.

A travers ces entretiens, on peut retenir plusieurs attentes et besoins qui pourraient contribuer à réduire les contraintes voire inverser les évolutions négatives :

## 1) Visibilité/information : Besoin d'informations claires et visibles pour les entreprises

L'étude montre que la majorité des industrielles restent mal informés sur les dispositifs existants des collectivités à destination des PME, y compris ceux de la Région (formation, financement, aides à l'innovation, appui à l'exportation...) qui n'est pas spontanément perçue comme un interlocuteur par les petites entreprises.

Les principales attentes exprimées sont :

- Offrir une vision plus claire de l'offre de locaux industriels et du marché, pour les entreprises ;
- Permettre aux entreprises de mieux identifier les ressources de R&D des laboratoires et organismes publics implantés en Ile-de-France auxquelles ils pourraient s'adresser : Des outils comme l'annuaire techno de BPI France mériteraient d'être mieux connus.
- Idem sur le thème de la formation où la connaissance de l'entreprise est parcellaire.

## 2) Reconnaissance/contacts

- Les entreprises interrogées ont peu de temps et ont manifesté le souhait d'être accompagnées si les structures en charge de les aider privilégient d'aller à leur rencontre pour faciliter leur insertion dans les réseaux professionnels franciliens ;
- Les entreprises souhaitent également développer la communication avec les élus locaux, notamment sur les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;

## 3) Accompagnement/Financement

La majorité des start-up interrogées souligne la nécessité d'un soutien à la création ou à l'intensification de la capacité d'investissement des fonds de capital-risque régionaux à l'image de ce que pratiquait la Région Aquitaine (avant la fusion). Ceci permettra de mieux accompagner les start-up dans leur développement vers l'industrialisation et vers l'internationalisation qui est devenue une nécessité absolue notamment pour les entreprises technologiques et du numérique.

## 4) Action plus spécifiquement liées à l'aménagement et l'urbanisme

Favoriser le maintien des activités productives et par la production d'une offre immobilière adéquate et abordable pour les PME/PMI industrielles

-Au niveau régional, en lien avec les agglomérations :

-Sur la question du foncier et de l'offre de locaux, faut-il, à l'image du Grand Lyon et d'autres métropoles, mettre en place en Île-de-France un schéma des espaces économiques axé sur les activités industrielles ? Ceci constituerait un signal fort à l'adresse des industriels et des investisseurs, permettrait de renforcer les synergies entre territoires, d'accroître la visibilité externe et interne et de dynamiser l'offre de locaux.

Cela est d'autant plus d'actualité que le développement de produits manufacturés 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.

-Au niveau de l'offre de locaux d'activité : l'offre apparaît trop étroite, mal adaptée, trop chère pour les locaux neufs. Peut-on travailler avec certains promoteurs (locaux ou étrangers) pour développer une offre en Île de France sur des sites identifiés d'intérêt régional afin de lancer une dynamique positive ?

-Au niveau local dans les PLU communaux et intercommunaux :

-en s'inspirant des travaux de l'ODIME 94 sur l'immobilier d'entreprise<sup>13</sup>, agir au niveau des PLU pour favoriser la production de locaux TPE/PME/PMI dans les opérations de renouvellement urbain par exemple :

- dans la notice accompagnant les PLU, définir précisément le terme « activités » en y intégrant la notion de production ou de réparation

- adopter des règles de constructibilité qui définissent des hauteurs minimales en RDC de 3,50m et un cos qui permettent des constructions basses en fond de parcelle pour l'activité

-instaurer des mesures de protection en interdisant la transformation d'usage des locaux d'activité sur certains sites

-favoriser la mixité en imposant un pourcentage de la constructibilité totale affectée aux locaux d'activité à l'image de ce qui se fait pour le logement social

Plus généralement ce rapport apporte des éléments intéressants concernant 4 facteurs qui apparaissent essentiels pour le maintien et le développement d'une offre immobilière adaptée :

- les outils réglementaires et fiscaux,
- l'innovation constructive et locative,
- la valorisation foncière,
- l'ingénierie financière



Fig. 30 : industrie en ville l'impossible équation

Le maintien en tissu dense est de plus en plus difficile à mesure que la pression foncière s'accroît et que les quartiers sont rénovés. Le marché ne va pas spontanément dans le sens de la préservation des espaces productifs. Ici, le site d'une ancienne métallerie voué à disparaître à Paris quartier Belleville.

Crédit photo : Thierry Petit

<sup>13</sup> « L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain : Quelles pistes pour le développement de locaux d'activité adaptés aux besoins des TPE et PME/PMI », ODIME 94, novembre 2014.

## Ressource :

- DARLEY Amélie, ZEIGER Pauline, « Maintenir du foncier pour les activités en cœur d'agglomération », Note rapide, n° 640, IAU îdF, janvier 2014.

- IAU îdF, Ecodev Conseil, conseil général du Val-de-Marne, Les lieux de l'industrie en Val-de-Marne, mai 2014.

- ODIME 94, « L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain : Quelles pistes pour le développement de locaux d'activité adaptés aux besoins des TPE et PME/PMI », novembre 2014.

- PETIT Thierry, « Les industriels restent attachés à l'Île-de-France », Note rapide, n° 704, IAU îdF, novembre 2015.

- THEPIN 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 (niveau de la commune)

ZAE : zone d'activité économique

# Annexe 1 : Attentes des entreprises : liste de leurs interrogations

Les messages des entreprises sont essentiellement à l'adresse des communes et des agglomérations et pour des questions concrètes. Les entreprises ont globalement peu de vue stratégique en dehors de leur activité et peu conscience de ce que fait la Région en matière de développement économique.

## Liste de demandes exprimées spontanément lors des entretiens

- Face à la pénurie de main d'œuvre on observe un développement du partage de salariés, quel accompagnement des acteurs locaux ?
- Un appui à l'aide à la recherche de financements, notamment ceux de l'union Européenne serait utile
- Attention à l'urbanisation qui se rapproche un peu trop
- Amélioration de la desserte du site en TC (en ZAE)
- Demande d'amélioration de la signalétique routière en ZAE
- Souhait d'être informé sur évolution du PLU
- Espère un changement de COS de 0,2 à 0,5 et hauteur bâti qui passe à 12m
- Souhaite un développement de formations de tourneurs fraiseurs
- Souhaite se développer à l'international et est en attente d'appuis pour cela
- Besoin d'accompagnement pour trouver le local idoine, offre trop limitée en locaux mixtes !
- Difficile trouver des locaux mixtes adaptés corrects avec un prix adapté aux capacités des PME industrielles
- Difficulté à trouver du foncier/immobilier, besoin d'accompagnement dans la définition de ses besoins et d'une vue d'ensemble de l'offre disponible en salles blanches en IDF ouest
- A l'adresse du Département et de la Région : demande d'aide financière sur le dossier de création d'une centrale de traitement des graisses biologique et innovante (demande traitée par la région depuis)
- Souhait de conserver une qualité d'échange avec les acteurs locaux,
- Souhait d'être écoutée par les acteurs locaux en tant que PME

## Quelques verbatim

- « Nous souhaitons rester bien intégré à l'urbain » (une grande entreprise du cœur d'agglomération)
- « L'agglomération s'est engagée à créer un RIE sur le site pour les entreprises alentours et une crèche serait un plus, nous attendons qu'elle tienne parole » (une entreprise de l'ouest parisien en ZAE)
- « Il serait souhaitable de faire de la place sur notre site pour nos sous-traitants car le Parc d'activité voisin ne remplit pas ce rôle ». (Une grande entreprise de l'ouest francilien.)
- « Il y a un delta entre le discours sur la ré industrialisation et la réalité sur le terrain, où depuis plusieurs années on a "tout fait" pour pousser les activités productives hors IDF » (une PME de petite couronne)
- « J'ai le sentiment que la ville souhaite se débarrasser de son industrie » (une PME de petite couronne)
- « l'appartenance à ce cluster ne se concrétise pas dans notre CA » (une entreprise de l'Essonne)
- « Je suis démarché par le CODEL (Comité de développement Economique d'Eure-et-Loir) avec une offre très compétitive à 23€ du m<sup>2</sup> pour un terrain avec des solutions pour logement et aides au recrutement local... » (Une entreprise localisée au sud de l'IDF)
- « conserver une qualité d'échange pour poursuivre le dialogue positif et inscrire la vocation industrielle du site dans les projets urbains de la ville et du Grand Paris » (une grande entreprise du cœur d'agglomération)
- « Nos 3 défis à court terme pour notre développement: Trouver de la main d'œuvre qualifiée, un site avec salles blanches, sécuriser la chaîne de production. » (Une start-up pionnière mondiale dans son domaine).
- « Le monde du III-V est très petit et l'Ile-de-France a un fort potentiel dans ce domaine (2<sup>e</sup> français), avec des acteurs d'envergure mondiale. Cela est mal connu. Il faudrait une action spécifique dans ce domaine en Ile-de-France. » (Une entreprise membre du réseau Optics Valley)



## Annexe 2 : Caractéristiques des établissements interviewés

Méthodologie de choix de l'échantillon : 60 établissements employant au total plus de 20 000 salariés sur leur site ont été interviewés en face à face, sur la base d'un questionnaire commun. Dans le cadre d'un cycle d'études nommé « les lieux de l'industrie » cette étude a été en partie réalisée avec l'appui du cabinet Ecodev.

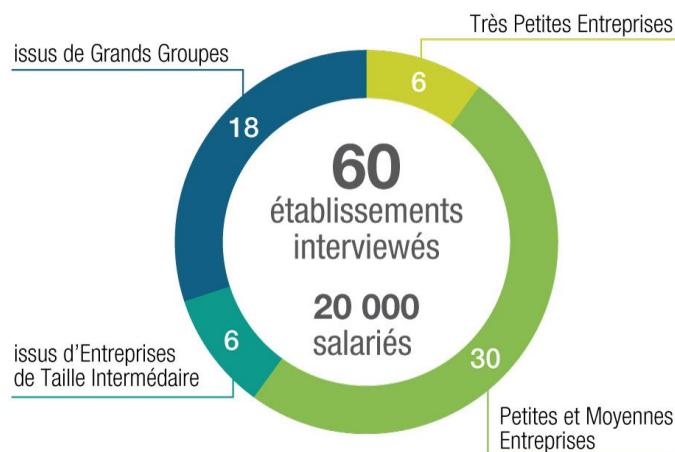
Le but de ces entretiens est d'apporter des éléments de compréhension de la réalité de l'industrie francilienne, ses activités, sa localisation et ses locaux, ses facteurs d'ancrage et les enjeux auxquels elle doit faire face. En s'appuyant sur les avis d'experts de terrain, le choix s'est donc porté sur des établissements participant directement au processus de production en abritant une activité manufacturière ou de R&D.

Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif au sens statistique puisque pour ces établissements seul le type de localisation et la taille des entreprises a fait l'objet d'un choix. Ainsi, pour une fraction des entreprises (45) une approche territoriale a été adoptée en privilégiant deux territoires : Le département du Val de Marne et le département des Yvelines qui ont été intégrés à la démarche, et en cherchant à refléter la variété des types d'implantation existante. Pour une autre partie nous avons privilégié une approche réseau en ciblant des membres du réseau Optics Valley. Enfin quelques entreprises industrielles sélectionnées aléatoirement et interviewées dans un autre cadre ont été intégrées à l'analyse.

Au total, l'échantillon compte une majorité de TPE/PME (59%), des ETI (10%), et des établissements intégrés dans un grand groupe (32%).

Figure n°31 :

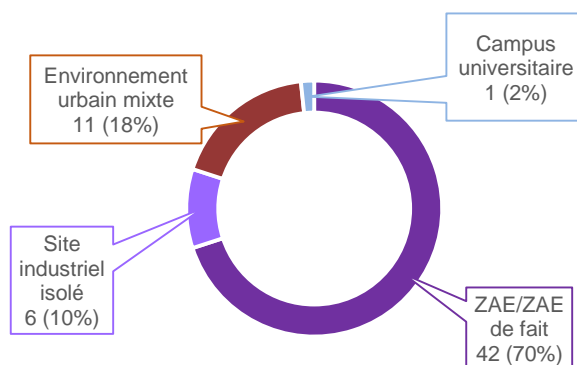
### Composition de l'échantillon d'établissements



Sources : IAU idF  
© IAU idF 2015

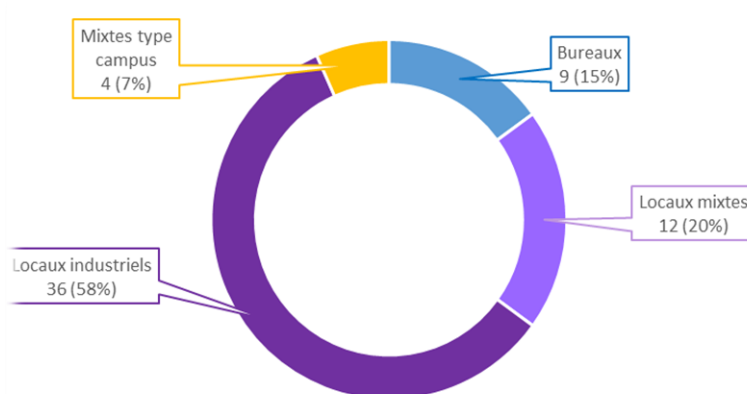
Les établissements interviewés sont majoritairement localisés sur des sites de type zone d'activité économique (ZAE), (70%) qu'elles soient à dominante industrielle ou de type tertiaire, sur des sites industriels isolés (10%) mais aussi dans des environnements urbains plus mixtes avec une forte composante habitat (18%). Un établissement interviewé est localisé dans la pépinière d'entreprise d'un campus universitaire de grande couronne.

Figure n°32 : L'échantillon par type de localisation



Les locaux occupés par les interviewés sont majoritairement à dominante industrielle (60%) ou de type mixtes (20%). On compte cependant plusieurs industriels qui mènent leur activité dans des locaux de bureaux (15%) dont 2 ont été réaménagés en partie en salles blanches ou ayant des caractéristiques s'en rapprochant. Enfin 4 sites ont des caractéristiques d'un campus, il s'agit de centres de R&D ou de sites abritant des sièges et des centres de recherche.

Figure n°33 : Types de locaux occupés



Les deux tiers mènent des activités de recherche sur leurs sites quel que soit le type de locaux. Les entreprises interviewées abritent toutes, sauf trois, une forme de production sur leur site qu'il s'agisse de moyenne et grandes séries (40%) ou de plus petites séries et de prototypage (45%).

Figure n°34 : Type de production menée au sein des établissements

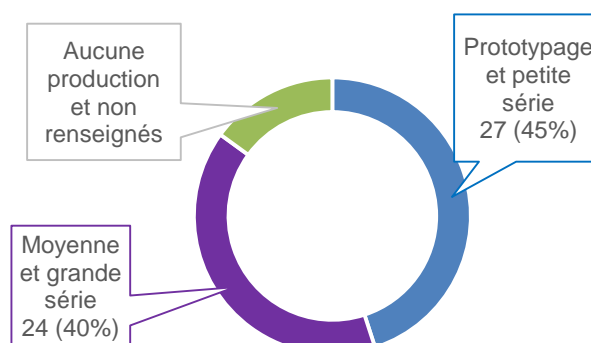
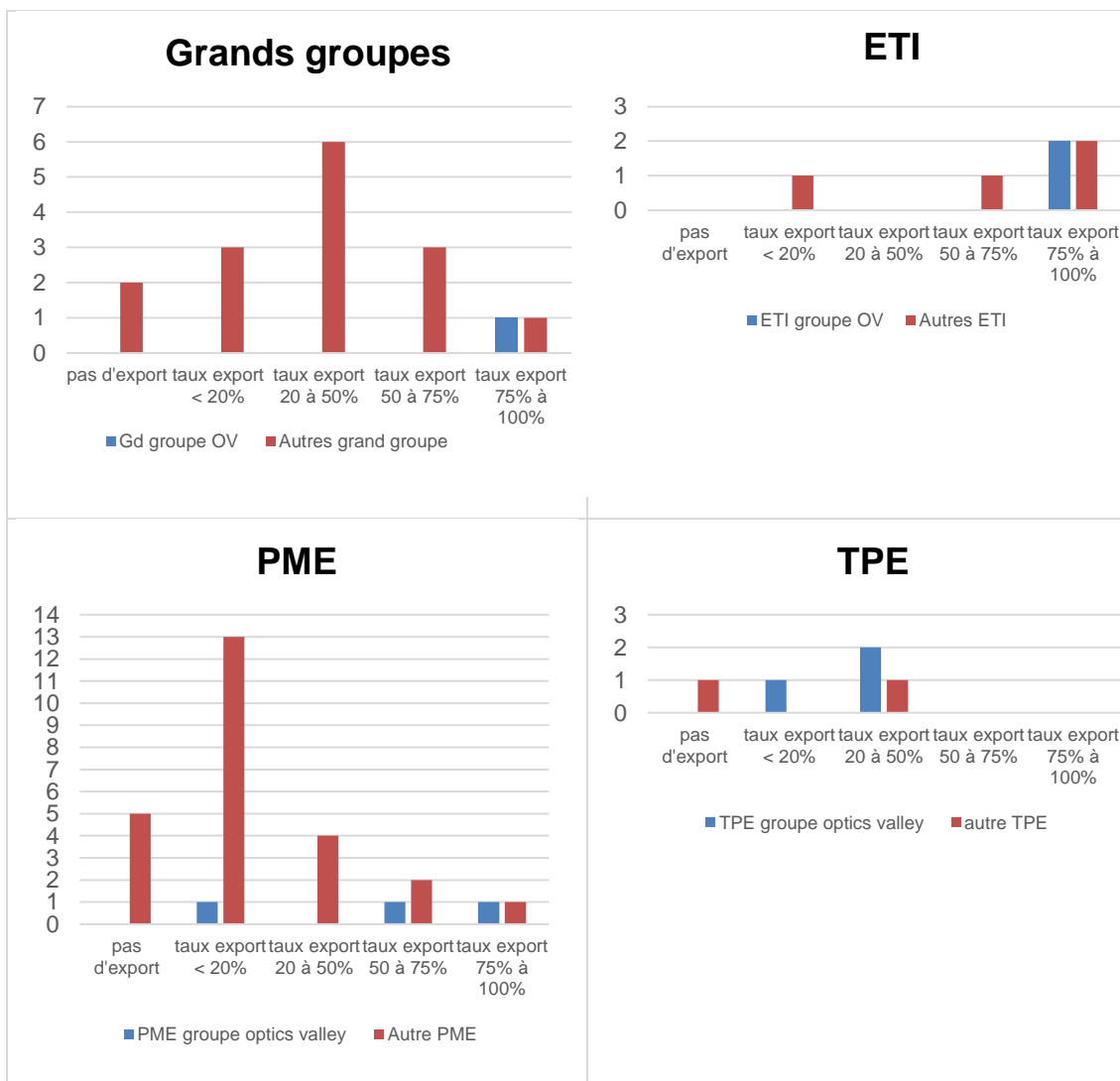


Figure n°35 : Taux d'export comparé des entreprises du groupe Optics Valley (OV)



On constate que pour chacune des catégories, les entreprises du groupe Optics Valley ont un comportement à l'export plus engagé que les autres entreprises de même taille proportionnellement à leur poids dans l'échantillon (1/6<sup>e</sup>). Elles sont ainsi surreprésentées dans les tranches supérieures des taux d'exportation des entreprises interviewées.





INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49