

ENJEUX

Ile-de-France

L'économie francilienne en bref

LES ENTREPRISES IMPLANTÉES DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les 255 zones d'activités de Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne peuvent être tout autant le signe de l'essor et d'une vitalité de l'économie que d'un tissu économique parfois en déliquescence, éloignées des préoccupations de leurs utilisateurs et des défis métropolitains.

Mieux connaître les motivations, les besoins, les attentes et les projets des chefs d'entreprise implantés dans ces zones se révèle essentiel dans la recherche de nouveaux avantages concurrentiels pour ces lieux d'accueil, d'emploi et de création de richesse, dont la modernisation est un impératif.

L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES DANS
LES ZONES D'ACTIVITÉS : MOTIVATIONS
ET AVANTAGES DE LOCALISATION

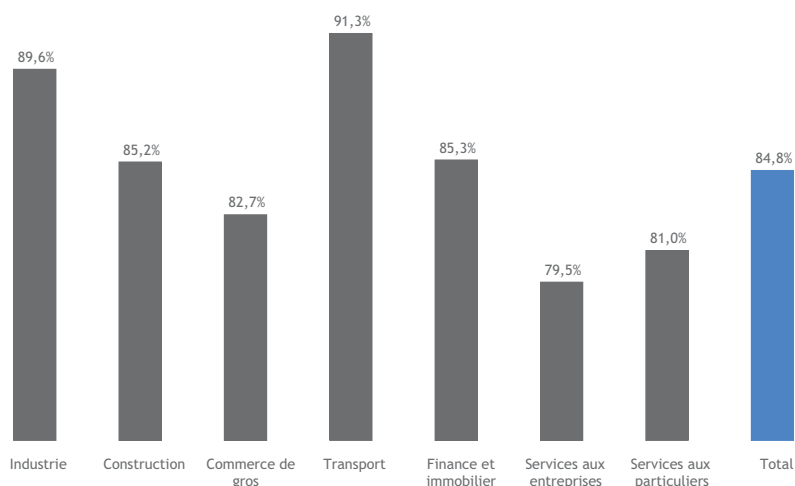
85 % des chefs d'entreprise pensent que s'implanter dans une zone d'activités présente des avantages indiscutables, notamment pour la proximité des autres entreprises, pour bénéficier d'un environnement géré et aménagé, disposer de locaux modernes et adaptés. Par ailleurs, 20 % des dirigeants déclarent que leur entreprise a plusieurs établissements et ils sont une moitié à souligner que ceux-ci se situent également dans

des zones d'activités.

Il convient de relever que plus de la moitié des enquêtés ignorent que leur entreprise est située dans une zone d'activités.

Parmi les chefs d'entreprise qui déclarent être en zone d'activités, 71 % ont délibérément choisi de s'y implanter. Cependant, peu citent l'attrait de la zone d'activités comme leur principale motivation d'implantation (12 %). De même, les aides et les avantages fiscaux dont ils peuvent bénéficier ne sont que rarement mentionnés (5 %). Par ailleurs, 73 % des dirigeants interrogés sont dans l'incapacité

Proportion des entreprises qui déclarent trouver des avantages en ZAE selon les secteurs d'activités



de désigner un interlocuteur privilégié chargé de les accompagner lors de leur installation. 11 % des enquêtés ont bénéficié d'un accompagnement, soit par une association d'entreprises (39 %), soit par la mairie (28 %), soit par le conseil général ou une agence de développement (12 %).

Les dirigeants interrogés ont souhaité implanter leur entreprise dans ces espaces afin d'être à proximité de leurs clients ou fournisseurs : 44 % des enquêtés qui appartiennent pour 59 % aux activités financières et immobilières, pour 51 % aux activités de transport, pour 50 % à la construction et dans une moindre mesure aux services aux particuliers (48 %). Ils évoquent également l'intérêt de bénéficier d'offres et de disponibilités immobilières (31 %) et la possibilité de disposer d'infrastructures de transport de qualité (24 %). Il faut aussi noter que 28 % des chefs d'entreprises exerçant une activité de services aux entreprises mentionnent des raisons personnelles dans leur choix d'implantation, soit 10 points de plus que la moyenne générale.

Les chefs d'entreprise sont globalement satisfaits de leur implantation. Ils y sont pour la plupart installés depuis plus de 15 ans et 83 % d'entre eux n'envisagent pas de changer de localisation. 62 % des enquêtés précisent qu'il s'agit de leur première implantation.

Pour ceux qui prévoient un éventuel départ, les raisons avancées concernent principalement des problèmes d'accessibilité ou de sécurité. Il est à noter que 56 % d'entre eux envisagent de rester dans la même commune ou une commune limitrophe, 9 % de déménager dans le même département, et 23 % envisagent de s'implanter dans d'autres départements franciliens.

Selon les dirigeants enquêtés, les locaux de leur entreprise sont tout à fait adaptés (45 %) ou adaptés à leur activité (50 %). De plus, 58 % des chefs d'entreprise n'envisagent aucun investissement d'agrandissement au cours des deux prochaines années. Ces résultats sont à nuancer aux vues des projets de modernisation et de remise aux normes envisagés (cf. infra). Pour les répondants qui jugent leurs locaux peu ou pas adaptés à leur activité (5 %), les raisons

sont des locaux trop petits (35 %), vétustes (16 %) ou peu pratiques pour les livraisons et la manutention de marchandises (10 %).

LES ATTENTES ET LES BESOINS DES ENTREPRISES, LES AMÉLIORATIONS À APPORTER

Afin de les accompagner au sein des zones, 23 % des dirigeants enquêtés déclarent disposer d'un interlocuteur privilégié.

L'animation au sein des zones d'activités est néanmoins souvent décriée par les chefs d'entreprise : 41 % des enquêtés témoignent de leur insatisfaction.

Il convient de noter que 20 % des dirigeants interrogés participent à des clubs ou à des réseaux d'entreprises.

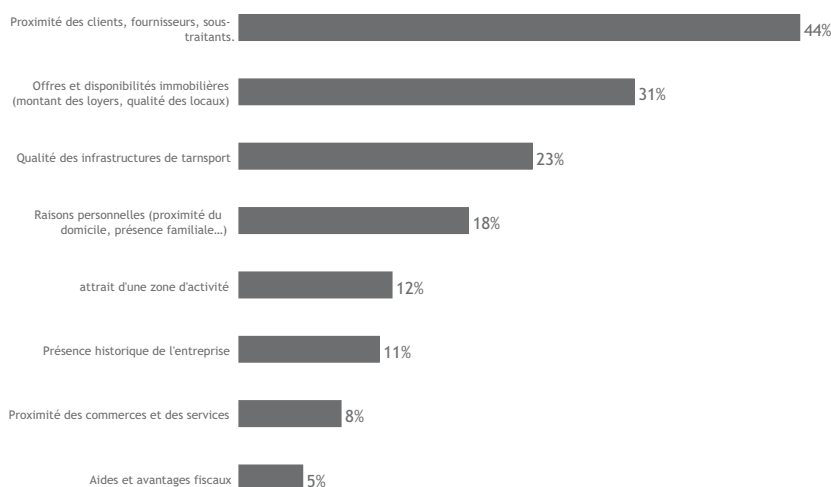
La **diversité des commerces** à proximité des établissements se révèle très ou assez satisfaisante (respectivement 14 % et 37 %) pour les chefs d'entreprise interrogés, en particulier dans le Val-de-Marne.

Concernant les **réseaux de transports**, ces derniers sont globalement satisfaits de la desserte des zones (70 %). Notons que le territoire du cœur de métropole est caractérisé par la densité de ses infrastructures de transport, cependant plus de la moitié des zones d'activités ne répondent pas aux critères de bonne desserte du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France.

Ainsi, les difficultés signalées portent majoritairement sur le réseau de transport de voyageurs (87 %).

En matière de transport de marchandises, 83 % des chefs d'entreprise ne relèvent aucune difficulté. Les problèmes qui peuvent être signalés concernent le réseau routier interne à la zone ou le raccordement de la zone au réseau de voies rapides. Enfin, près d'un quart des

Les principales motivations d'implantation
Plusieurs réponses possibles



Source : Enquête CCIP

dirigeants ne sont pas ou peu satisfaits du **stationnement** à proximité de leur établissement. Ce résultat est à mettre en regard avec les dispositions prises par certaines collectivités pour limiter voire supprimer le stationnement à proximité des établissements dans les zones d'activités.

Au travers de cette enquête, on constate un déficit de la majorité des parcs et zones en matière d'**offres de services mutualisés** proposés aux entreprises. Seulement 14 % des enquêtés signalent l'existence de services collectifs au sein de la zone.

Si ces derniers sont adaptés aux besoins des entreprises pour la très grande majorité des répondants (87 %), ils concernent généralement des activités telles que la restauration (48 %), le ménage (19 %) et la sécurité (18 %).

La sécurité à proximité des établissements est assez satisfaisante (57 %) voire très satisfaisante (18 %). En effet, certaines zones proposent des services de gardiennage et de télésurveillance. Mais le ressenti est différent selon les territoires, les dirigeants implantés en Seine-Saint-Denis se montrant moins satisfaits.

Enfin, le niveau d'**équipement des parcs et zones** est satisfaisant pour la plupart des chefs d'entreprise enquêtés, que ce soit pour l'éclairage public (82 %), la signalétique au sein de la zone (74 %), l'entretien (73 %), la gestion des déchets (72 %) ou l'entretien des espaces verts (62 %).

LES ENTREPRISES DES PARCS ET ZONES D'ACTIVITÉS, PORTEUSES DE PROJETS

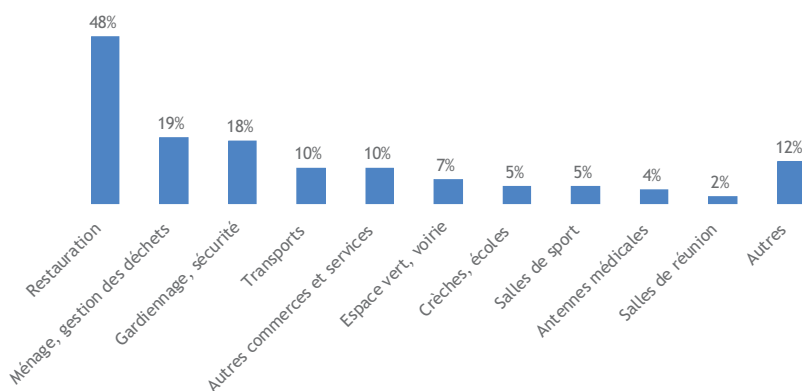
Près de 9 chefs d'entreprise sur 10 prévoient de poursuivre leur activité pour les deux ans à venir. 39 % prévoient de moderniser leurs équipements, 28 % pensent également embaucher (notons que 21 % des chefs d'entreprises signalent des difficultés de recrutement) et 27 % envisagent des remises aux normes. Ces résultats sont en concordance avec les réponses issues des dernières enquêtes conjoncturelles.

1 chef d'entreprise sur 5 envisage de créer de nouvelles implantations en France ou à l'international, et 1 sur 5 également pense réaliser des investissements d'agrandissement de locaux sous 2 ans.

En matière de développement durable, 66 % des chefs d'entreprise n'ont pas engagé de démarche de ce type. 23 % des dirigeants enquêtés se sont néanmoins engagés sur cette voie, et 11 % déclarent avoir lancé un projet dans ce sens au sein de leur établissement.

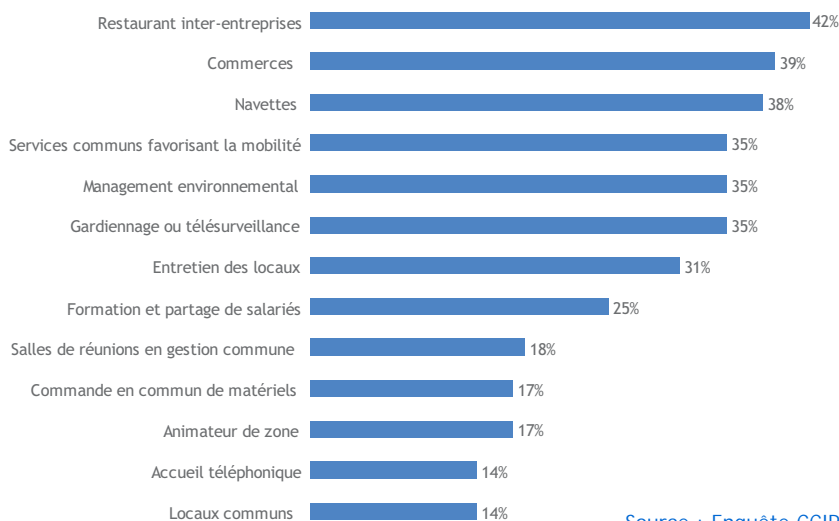
Les chefs d'entreprise semblent a priori réticents à la mise en place de services mutualisés. 61 % ne sont pas intéressés par de telles perspectives malgré les faiblesses constatées dans ce domaine au sein des zones d'activités. Ces résultats sont cependant à nuancer par une approche plus ciblée des prestations en fonction de leurs besoins. En effet, 42 % des chefs d'entreprise sont ainsi prêts à participer financièrement à la mise en place de restaurants

Les services collectifs proposés dans les ZAE
Plusieurs réponses possibles



Source : Enquête CCIP

Les entreprises prêtes à participer financièrement à la mise en place de services mutualisés dans les ZAE



Source : Enquête CCIP

inter-entreprise, 35 % à la mise en place de services de gardiennage / télésurveillance, de gestion environnementale (déchets, maîtrise énergétique, etc) ou de services communs favorisant la mobilité (co-voiturage, navette, etc).

Plus d'un tiers sont prêts à participer financièrement au développement de commerces dans les zones.
Enfin, 17 % des dirigeants se déclarent prêts à participer au financement d'animateurs des zones d'activités.

L'enquête permet ainsi de révéler un souhait des dirigeants de s'impliquer davantage dans le développement de leur territoire, ainsi 65 % souhaitent être associés à une démarche visant à améliorer les prestations de leur zone.

Département
développement local

METHODOLOGIE - DEFINITION

Le CROCIS de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris a mené une enquête auprès de 979 établissements de moins de 50 salariés localisés dans 156 zones d'activités du cœur de métropole francilien (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) afin de connaître les motivations d'implantation des dirigeants et identifier leurs besoins et attentes. La cible portait sur tous les secteurs d'activités à l'exception de l'agriculture, du commerce de détail et des services non marchands. Les entreprises enquêtées font principalement partie des secteurs du commerce de gros, des services aux entreprises, de l'industrie, de la construction et des transports.

Notons que 83 % des entreprises interrogées déclarent exercer leur activité auprès d'une clientèle essentiellement constituée d'entreprises et 26 % d'entre elles sont des fournisseurs de grandes entreprises.

Cette enquête a été réalisée par téléphone par la société Maxiphone du 7 au 15 octobre 2009.

Sont désignés ici comme zones d'activités, les regroupements d'activités économiques souvent appelés zone industrielle, zone artisanale, zone commerciale, zone tertiaire, parc d'activités, parc technologique, etc. Ces activités sont situées sur un terrain aménagé par un maître d'ouvrage public qui l'a cédé ou loué, directement ou par l'intermédiaire d'investisseurs/promoteurs, aux différentes entreprises installées. Ce sont des zones exclusivement dédiées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones d'activités de Paris- petite couronne accueillent près de 22 000 établissements et concentrent environ 12 % des effectifs salariés estimés, sur 12 % de ce territoire.

Pour en savoir plus :

■ Parcs et zones d'activités économiques - Des défis à relever pour la métropole - 16 propositions de la CCIP pour un nouveau modèle - Rapport présenté par Alain Barilleau et adopté par l'Assemblée générale de la CCIP le 4 février 2010.

Adresse internet : <http://www.etudes.ccip.fr/rapport/177-zae-parcs-et-zones-d-activites-economiques-bar1002>

■ Situation de l'emploi et de la conjoncture économique en Île-de-France. Etat des lieux à l'automne 2009 ; Mickaël LE PRIOL - Octobre 2009 - CROCIS

Adresse internet : <http://www.crocis.ccip.fr/detail-4-20-354-situation-de-l-emploi-et-de-la-conjoncture-economique-en-ile-de-france.html>

CROCIS de la CCIP - 27 avenue de Friedland - 75382 PARIS cedex 08
tél. : +33 (0) 1 55 65 82 00 - fax : +33 (0) 1 55 65 82 62 - e-mail : crocis@ccip.fr
Retrouvez toutes nos publications sur www.crocis.ccip.fr

- Secrétaire général : Isabelle SAVELLI-THIAULT, isavelli@ccip.fr
- Industrie - Démographie d'entreprise : Yves BURFIN, yburfin@ccip.fr
- Commerce - Europe - Développement durable : Aurélie TERLIER-DEUDON, aterlier@ccip.fr
- Conjoncture - Enquêtes : Mickaël LE PRIOL, mlepriol@ccip.fr
- Services : Bénédicte GUALBERT, bgualbert@ccip.fr
- Veille économique : Marielle GUERARD ; Catherine PICO
- PAO - Multimédia : Nathalie PAGNOUX, npagnoux@ccip.fr
- Administration - Secrétariat : Vanessa BUSSCHOTS, vbusschots@ccip.fr



Directeur de la publication : Pierre TROUILLET
Directeur de la rédaction : Jean-Louis SCARINGELLA
Rédacteur en chef : Isabelle SAVELLI-THIAULT
Maquette et mise en page : Nathalie PAGNOUX
Reproduction autorisée à la condition expresse de mentionner la source
Dépot légal : février 2010
ISSN : 1266-3255