

Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ?

Séminaire fonciers en débat – 24 mai 2019

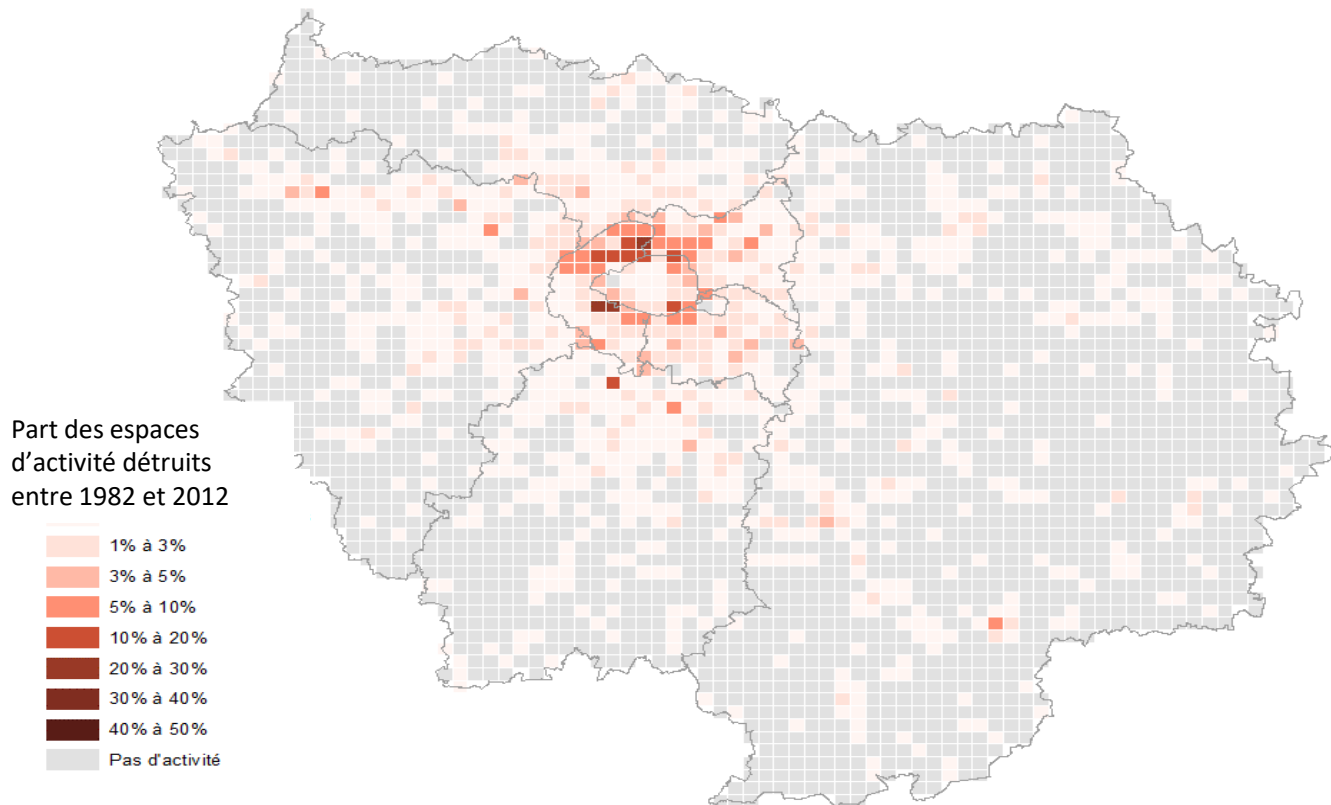
Les CCI de l'agglomération parisienne ont commencé à réfléchir depuis une dizaine d'années à la problématique du foncier industriel et productif en zone dense. Elles ont constaté sur le terrain que le projet du Grand Paris, et notamment le projet de boucle de métro - le Grand Paris Express, avait pour effet d'accélérer les projets de réaménagement urbain. Or ces projets urbains conduisaient à des mutations qui avaient pour effet collatéral d'« évincer » des entreprises de la sphère industrielle et productive, au profit notamment des fonctions de logements et de bureaux.

L'effet d'évincement des entreprises de la sphère productive du cœur de l'agglomération ne date pas du lancement du projet du grand Paris : Ce « desserrement » des activités productives du centre vers la périphérie est engagée depuis déjà plusieurs décennies. Au fur et à mesure que le centre se densifie, les activités quotidiennes des entreprises sont de plus en plus difficiles : la gestion des flux de camions est plus complexe, les relations avec les riverains se tendent, et le foncier disponible à proximité pour pouvoir s'agrandir ou se relocaliser est de plus en plus rare et cher.

L'ensemble de ces éléments poussent progressivement les entreprises à se déplacer vers la périphérie de l'agglomération, où le foncier est plus abondant et moins cher, ce qui se produit notamment lorsqu'elles doivent agrandir leurs locaux.

Le foncier industriel disparaît en zone urbaine

Destruction de surfaces d'activités en Île-de-France entre 1982 et 2012
(en hectares)



Source : IAU, MOS 1982-2012. Les couleurs correspondent au pourcentage de surface d'activité détruite dans la maille (une maille = 400 hectares)

Avec le Grand Paris, cette contrainte qui s'exerce sur les entreprises devient plus forte, et plus dure, à travers des expropriations par exemple. Dans le cadre des opérations de réaménagement urbain, les activités des entreprises productives sont souvent écartées dès l'amont des programmations, décision justifiée en général par des à priori négatifs ou des procès d'intention concernant les désagréments intrinsèques générés par ces activités. Cela devient un argument pour éviter toute mixité avec les bureaux et les logements.

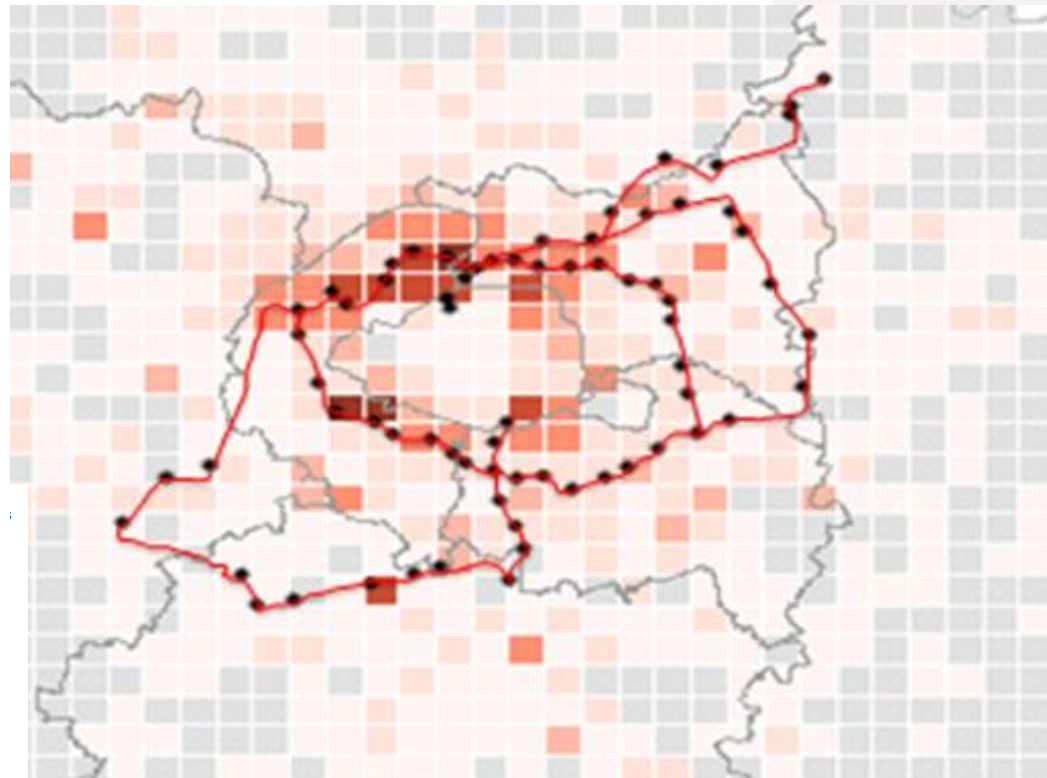
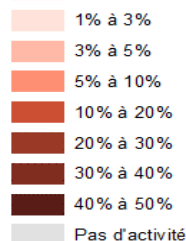
Cette contrainte peut aussi être non pas externe, mais interne ; elle est par exemple liée à l'inadaptation, la vétusté, l'obsolescence ou l'exiguïté de leurs locaux. Dans ce cas, c'est la rareté et la cherté du foncier en zone dense, qui les obligent à se relocaliser en zone périphérique.

Ainsi, le phénomène observé de relocalisation des entreprises du centre vers la périphérie ne correspond généralement pas à choix volontaire de leur part, c'est un choix le plus souvent opéré sous la contrainte.

Le foncier industriel disparaît en zone urbaine

Destruction de surfaces d'activités en Île-de-France entre 1982 et 2012
(en hectares)

Part des espaces
d'activité détruits
entre 1982 et 2012



Source : IAU, MOS 1982-2012. Les couleurs correspondent au pourcentage de surface d'activité détruite dans la maille (une maille = 400 hectares)

Dans ce contexte, et fort de ces constats, la CCI de Paris Ile-de-France a décidé de réaliser un rapport sur les « besoins en foncier et en immobilier des entreprises industrielles franciliennes », dont l'un des objectifs était de comprendre dans quelle mesure ces entreprises avaient un réel besoin de proximité avec le centre de l'agglomération parisienne.

Une quarantaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès d'entreprises franciliennes qui appartiennent à cette catégorie « productive », avec un focus sur les entreprises qui étaient en cours de déménagement/relocalisation, ou qui l'avaient été, ou qui allaient l'être. Les entreprises de cette dernière catégorie ont représenté environ la moitié du panel.

La série d'entretien a permis de dégager

3 types d'entreprises qui expriment un besoin d'être localisées en zone dense :

1. Entreprises historiquement très ancrées dans le tissu, et dont la délocalisation présente un risque d'autant plus fort pour l'entreprise que la distance entre le site d'origine et le site d'arrivée est élevée

⇒ Ce risque est essentiellement lié à la perte du personnel, mais aussi à la perte de clients historiques pour lesquels la proximité physique était un atout

2. Entreprises dont l'activité nécessite les ressources de la zone dense

⇒ Il s'agit essentiellement des ressources en main d'œuvre très qualifiée, telles que les jeunes ingénieurs, mais également de partenaires d'innovation (universités, laboratoires de recherche, entreprises innovantes)

3. Entreprises dont l'activité quotidienne correspond à une des fonctions de l'agglomération

⇒ Ces fonctions constituent des marchés pour les entreprises : déchets, eau, logistique urbaine, travaux publics, artisanat, transports publics...

Et un 4ème type d'entreprises qui n'ont pas besoin de la zone dense

4. Entreprises qui se satisfont d'une localisation périphérique

⇒ Ces entreprises conservent un intérêt, même moindre, pour la proximité avec la zone dense. Elles sont notamment préoccupées par la desserte en transport en commun pour les recrutements.

Industriels : localisation par rapport à la zone urbaine et/ou aux gares

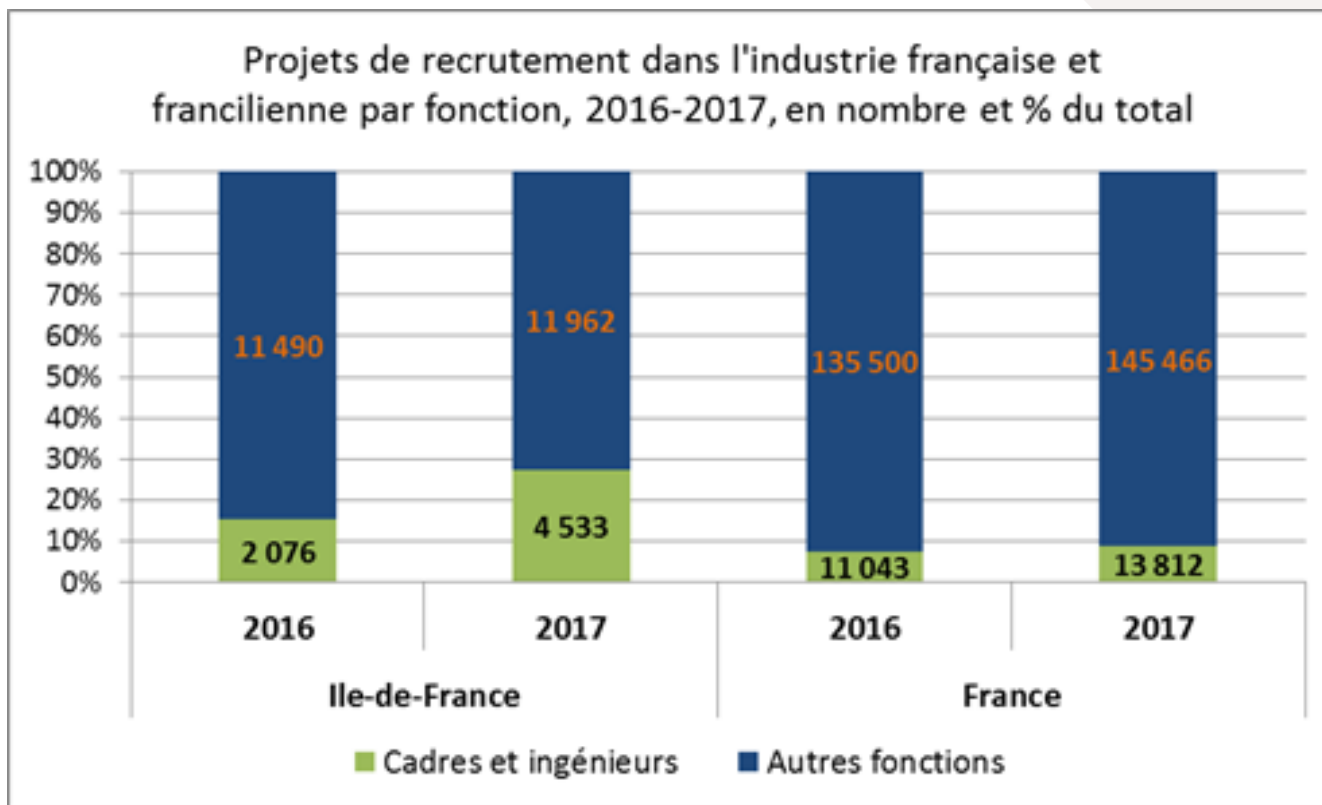
Accès à la main d'œuvre qualifiée ou aux partenaires d'innovation



Le principal facteur qui amène des entreprises à se localiser en zone dense de l'agglomération est l'accès aux ressources en matière de compétences à haute valeur ajoutée, et notamment le recrutement de jeunes ingénieurs.

Ce sont souvent des entreprises à fort contenu de connaissance, ou technologique, et qui recrutent pour cela une part importante de jeunes ingénieurs. Or ces derniers constituent une denrée rare sur le marché du travail, ils habitent en général les zones centrales et exigent d'être à proximité de leur lieu de travail.

L'industrie francilienne a une plus forte propension à recruter des ingénieurs que le reste de l'industrie française



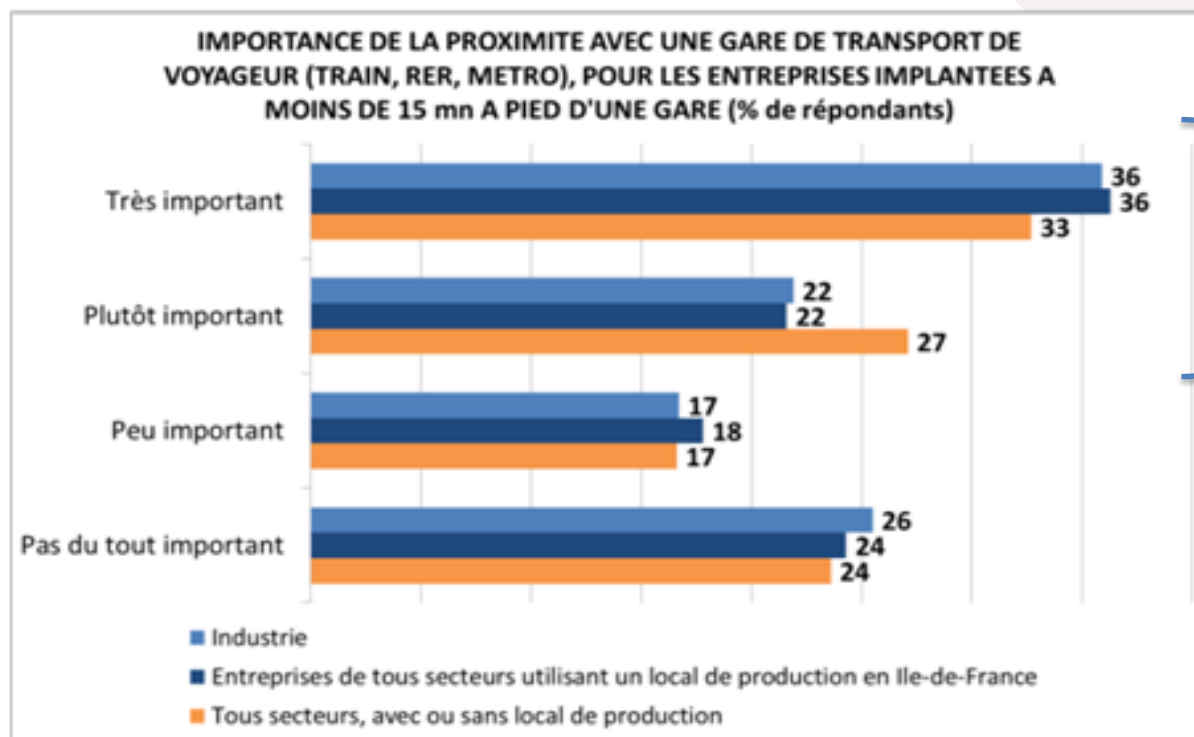
Source : Pole emploi – enquête BMO 2016 et 2017, retraitements CCI Paris Ile-de-France

Une nette majorité d'entreprises, y compris celles qui n'ont pas besoin d'être localisées en zone dense, expriment le besoin d'être localisées à proximité d'une infrastructure de transport.

Ainsi, 58% des entreprises industrielles franciliennes considèrent que le fait d'être basées à proximité d'une gare est un critère de localisation « important » à « très important ».

Source : enquête Médiamétrie – CCI Paris Ile-de-France 2017

La proximité d'une gare de voyageurs est un critère de localisation pour la majorité des industriels franciliens



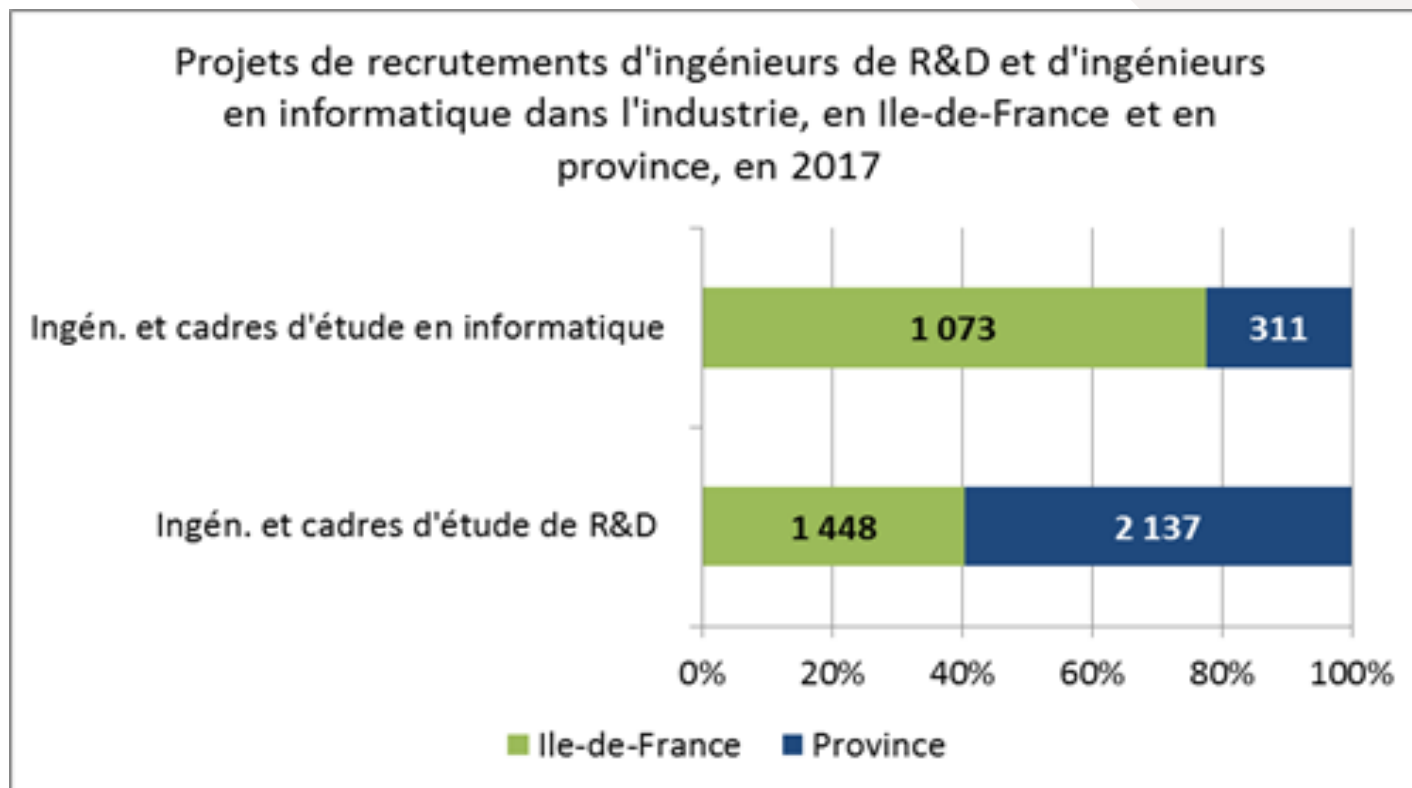
58%
« importants »

Source : Enquête CCI de Paris Ile-de-France - Médiamétrie 2017. Base : 2.800 répondants, dont 200 pour l'industrie et 500 pour les entreprises utilisant un local de production

Un nouveau facteur entrant en compte dans le mécanisme de localisation des entreprises : l'automatisation/la numérisation croissante des process.

La révolution numérique et le développement exponentiel des technologies de l'information et de la communication touchent l'industrie en ce qu'ils permettent une automatisation accrue des process de production ; ce phénomène, que l'on appelle souvent « industrie 4.0 » ou « industrie du futur » ou « usine du futur », touche tous les secteurs d'activités productifs, qu'ils soient technologiques ou non, et conduit à une élévation du niveau de diplôme des personnels de l'industrie. Or, en élevant le niveau de diplôme dans les recrutements de l'industrie, on renforce incidemment le besoin de se situer en zone dense pour ses entreprises.

L'industrie francilienne recrute un nombre croissant d'ingénieurs en informatique



Source : Pole emploi – enquête BMO 2017, retraitements CCI Paris Ile-de-France

Emmanuel Bacholle

Chargé d'études en économie territoriale

Direction des politiques territoriales

Direction générale adjointe de la vie institutionnelle et des études

L'étude complète est téléchargeable sur le site de la CCI PARIS ILE-DE-FRANCE:

<http://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/etudes/pdf/documents/rapport-foncier-tasse-def-31-01-18.pdf>