

L'ATTRACTIVITÉ DU VAL-DE-MARNE

Les chefs d'entreprise val-de-marnais ont régulièrement été interrogés par la CCI Val-de-Marne pour mieux comprendre ce qui fait à leurs yeux l'attractivité du territoire. L'analyse présentée dans ce flash éco permet de voir l'évolution de cette perception au fil des ans. Ainsi, les entreprises jugent le département moins attractif que ces dernières années et listent les problèmes de circulation et les coût fonciers élevés comme étant des contraintes majeures. La fiscalité locale est également de plus en plus identifiée comme étant un inconvénient fort du territoire. Néanmoins, en termes d'immobilier d'entreprises, les locaux sont majoritairement adaptés à l'activité des entreprises et peu de transferts sont envisagés au cours des trois prochaines années.

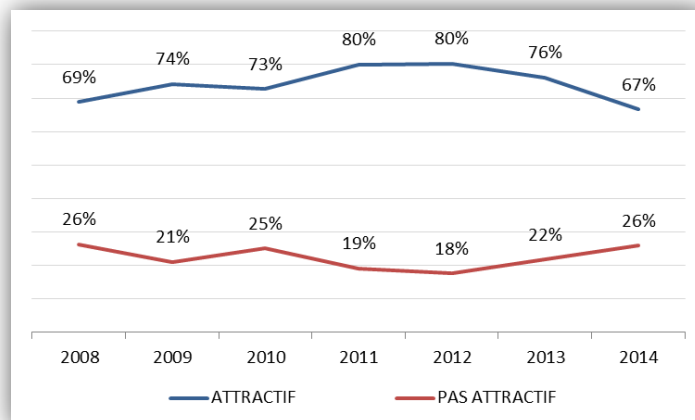
La poursuite de la baisse d'attractivité du département

Deux dirigeants val-de-marnais sur 3 jugent le département économiquement attractif en 2014 alors qu'ils étaient 80% en 2011 et 2012. Ainsi, ces 2 dernières années, la courbe de l'attractivité a perdu 13 points.

Les industries de biens d'équipement comptent le plus grand nombre de chefs d'entreprises considérant le département comme attractif (81%).

A contrario, certains secteurs d'activités affichent une vision plus négative de l'attractivité du territoire. Ainsi les dirigeants des industries de biens de consommations et de biens intermédiaires sont seulement 58% et 59% à juger le département attractif. Dans le commerce de détail non alimentaire ils sont près de 61%.

Fig.1 : Attractivité économique du département du point de vue des dirigeants val-de-marnais entre 2008 et 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

Soulignons que dans une enquête réalisée en 2014 par la CCI Val-de-Marne auprès des dirigeants des secteurs industrie et construction, près de la moitié des entreprises déclaraient que le département possède des locaux présentant le meilleur rapport qualité/prix.

L'attractivité est une perception qui ne repose pas nécessairement sur des critères objectifs d'où la difficulté à en interpréter les résultats. La morosité ambiante liée à la mauvaise conjoncture ne favorise pas les avis positifs sur la question de l'attractivité économique du territoire.

Peu de transferts envisagés à court terme

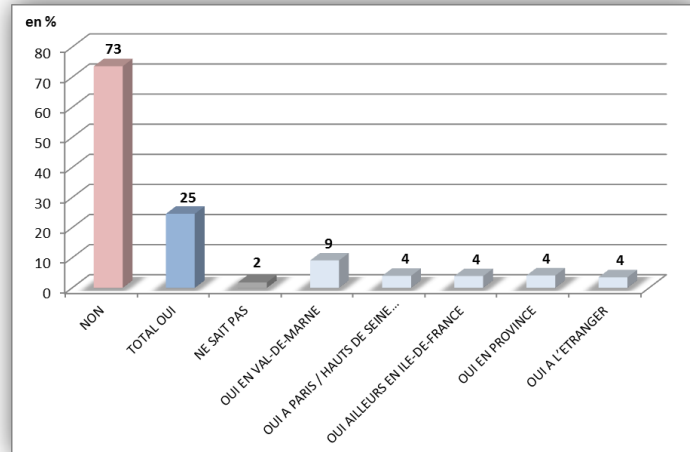
73% des dirigeants ne projettent pas de transférer tout ou partie des locaux dans un avenir proche.

Néanmoins sur les 25% de dirigeants envisageant un transfert dans les trois ans à venir, le Val-de-Marne reste pour plus d'un tiers d'entre eux le département de destination. Une exception, l'activité cafés, hôtels, restaurants affiche une volonté de transfert au sein de Paris petite couronne (hors Val-de-Marne) plus importante qu'au sein du Val-de-Marne.

En regardant de plus près au sein des secteurs d'activités, deux secteurs affichent des taux plus importants de dirigeants projetant un transfert dans les trois prochaines années :

- plus de 41% des dirigeants dans les services opérationnels dont 13% souhaiteraient une réimplantation dans le Val-de-Marne,
- 37% des dirigeants dans les biens de consommation dont 13% resteraient dans le Val-de-Marne. L'enquête montre que ce secteur d'activités affiche un attachement au Val-de-Marne plus fragile que les autres. Pour mémoire, plus de 37% des dirigeants des industries de biens de consommation ne trouvent pas le département attractif.

Fig.7 : Transferts et destinations envisagées dans les 3 ans à venir en 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

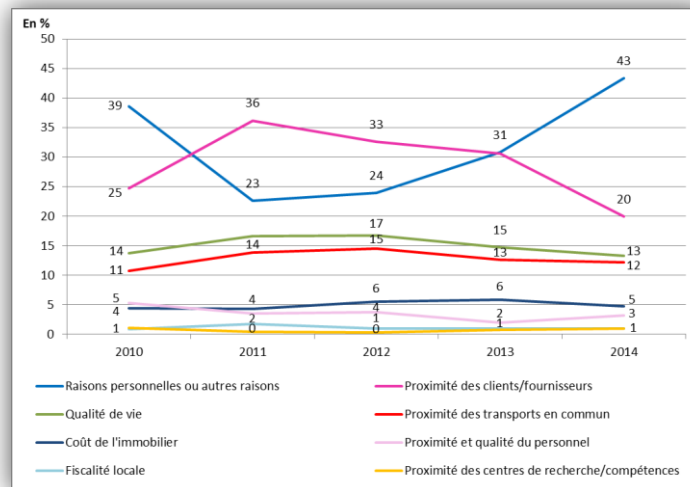
Les raisons personnelles, un motif fort de présence pour les dirigeants

Le Val-de-Marne, département de petite couronne plus résidentiel que certains autres, fait de cette caractéristique un atout pour attirer les entreprises. Ainsi, en 2014, la principale raison de la présence des dirigeants dans le Val-de-Marne correspond très largement aux raisons personnelles (43%), lesquelles ont subi une forte progression depuis 2012 au détriment des raisons liées à la proximité des clients/fournisseurs (20%). Ce dernier motif demeure en tête des raisons de présence uniquement pour les dirigeants des secteurs des transports et banques/assurances.

En cinq ans, on a observé une inversion de tendance marquée entre ces deux motifs de présence sur le Val-de-Marne.

Sans surprise, la qualité de vie est un facteur de présence plus important que la moyenne pour les dirigeants de commerce de détail alimentaire et de cafés, hôtels, restaurants. Il est respectivement de 18,5 et 27,7%.

Fig.2 : Raisons de la présence des dirigeants dans le Val-de-Marne entre 2010 et 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

La circulation, le stationnement et les coûts fonciers élevés, des problèmes majeurs du département

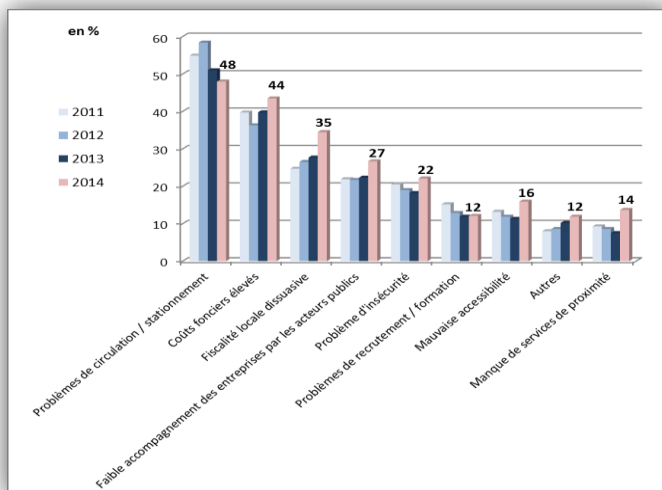
Les dirigeants font majoritairement part de deux inconvénients rencontrés dans le Val-de-Marne : les problèmes de circulation et de stationnement pour 48% d'entre eux et les coûts fonciers élevés pour 44%. Les problèmes de circulation et de stationnement sont encore plus forts pour le secteur du commerce en touchant plus de 53% des dirigeants dans le commerce de détail alimentaire et le secteur café-hôtel-restaurant et jusqu'à 60% des dirigeants dans le commerce de détail non alimentaire. En effet, l'accessibilité et la possibilité de stationner sont déterminants dans les choix des lieux de consommation faits par la clientèle. Toutefois, la part des problèmes de circulation et de stationnement parmi les inconvénients rencontrés par les entreprises val-de-marnaises diminue de manière continue depuis 2012.

Concernant les coûts fonciers élevés, cet inconvénient est davantage relevé par les dirigeants d'entreprises des secteurs Industrie de biens de consommation et commerce de détail non alimentaire qui sont environ 52% à le citer.

Depuis quatre ans, ces deux inconvénients sont les plus cités par les dirigeants. La saturation de certains axes routiers représente une véritable contrainte qui peut impacter la productivité et le modèle économique des entreprises. L'exemple le plus parlant étant celui de l'A86/A4, considéré comme le plus gros bouchon d'Europe. L'arrivée du Grand Paris Express et notamment des lignes n°14 et 15 dans le Val-de-Marne permettra le report d'une partie du trafic routier sur les lignes de transports en commun. Ce projet est très attendu par les entreprises confrontées chaque jour aux problèmes de transport mais cela montre aussi l'attention qui doit être portée au réseau routier.

Quant au foncier, le Val-de-Marne connaît une hausse des prix depuis plusieurs années comme dans l'ensemble de l'Île-de-France. Le coût du foncier exerce une véritable pression sur les entreprises et impacte leurs résultats. Par ailleurs, la perception d'une fiscalité locale dissuasive, progresse fortement entre 2011 et 2014 en passant de 25% à 35% surtout auprès des secteurs de la construction et de l'immobilier, reflétant les impacts pour les entreprises des modifications de la fiscalité locale.

Fig.3 : Principaux inconvénients rencontrés par les entreprises val-de-marnaises entre 2011 et 2014



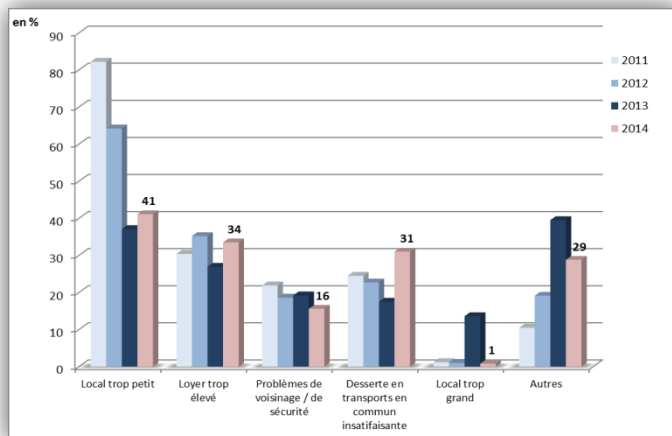
Source : CCI94 - Médiamétrie

Des locaux majoritairement adaptés à l'activité...

En 2014, entre 91 et 92% des dirigeants val-de-marnais sont satisfaits de leurs locaux (bureaux, locaux d'activités et locaux commerciaux). Concernant les entrepôts, ils sont moins nombreux à en être satisfaits : 78% des dirigeants.

Les motifs d'insatisfaction lorsque les locaux sont inadaptés sont nettement moins marqués au fil des années et sont plus homogènes. En 2011, 82% des dirigeants insatisfaits jugeaient leur local trop petit, ils ne sont plus que 41% en 2014. Derrière cette baisse constatée ces quatre dernières années, peut se cacher des départs d'entreprises qui ne trouvaient pas de locaux adaptés. Le phénomène d'éviction est ainsi à prendre en considération.

Fig.4 : Motifs d'insatisfaction des locaux inadaptés à l'activité entre 2011 et 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

Le problème du loyer trop élevé reste également important pour près de 34% des dirigeants. La proximité de Paris et la densité des infrastructures de transports expliquent en partie les loyers élevés. Par ailleurs, une demande plus importante que l'offre sur certaines typologies de locaux impacte également le prix des loyers. En effet, une analyse de l'offre et de la demande en immobilier de l'entreprise dans le Val-de-Marne révèle que la demande porte majoritairement sur des locaux de petite taille pour lesquels l'offre est insuffisante.

Quant à la desserte en transports en commun insuffisante, ce motif d'insatisfaction augmente assez fortement en 2014 et rassemble 31% des dirigeants. Les transports sont un problème récurrents pour les entreprises et deviennent une question prioritaire dans la mesure où le taux d'insatisfaction double quasiment en un an.

...et de petite taille

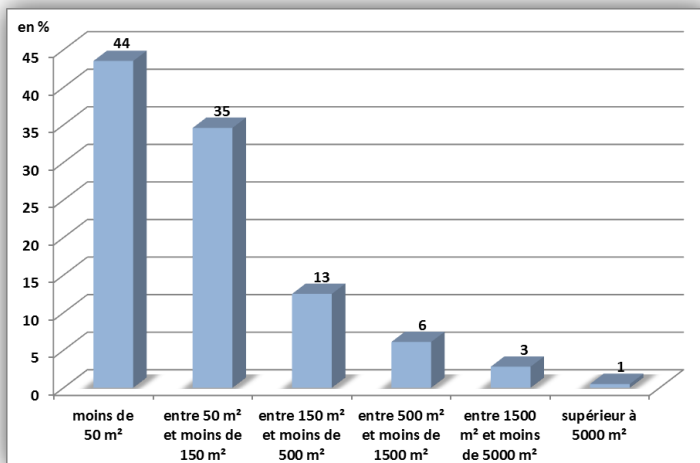
4 dirigeants sur 5 déclarent avoir des locaux inférieurs à 150 m² dont la moitié possède un local de moins de 50 m². Le secteur de la construction, caractérisé par des TPE, principalement consommateur d'espaces de stockage, et le secteur des services, principalement consommateurs de bureaux, occupent des locaux majoritairement inférieurs à 50 m², tandis que l'industrie, consommatrice à la fois d'espaces d'ateliers, de stockage et de bureaux, est installée dans des locaux compris entre 150 et 500 m².

Dans le cadre d'un fonctionnement optimal de l'activité, la taille des locaux souhaitée varie peu avec celle actuellement occupée par les dirigeants (voir figure 6). La tendance est à une surface légèrement plus importante que celle occupée actuellement.

La plus grande différence provient des locaux de moins de 50 m² : la part des entreprises enquêtées ayant des locaux inférieurs à 50 m² (44%) est plus importante que la part des entreprises exprimant une surface idéale souhaitée à moins de 50 m² (35%).

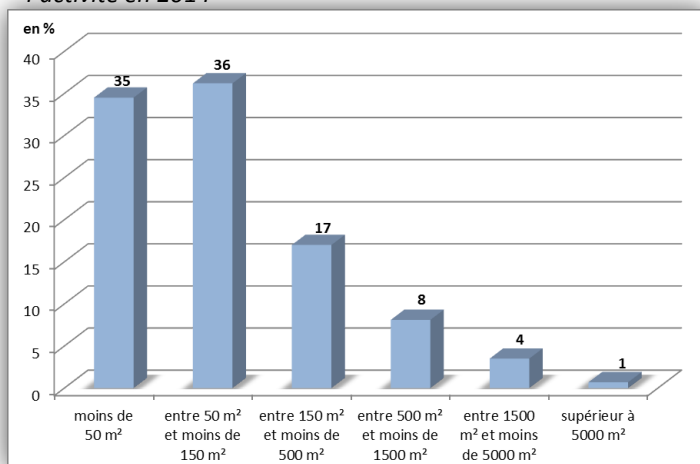
Malgré le souhait d'une surface de locaux un peu plus grande, les entreprises peuvent être confrontées à la contrainte en terme de surface de terrain, liée à la forte densité urbaine à proximité de la capitale. Certaines entreprises doivent, pour rester sur leur site, optimiser leur occupation des terrains. Tel est le cas de l'entreprise STEF à Vitry-sur-Seine, située au cœur des Ardoines. Le site de l'entreprise est en pleine restructuration afin de continuer leur activité aux portes de Paris et d'utiliser à terme le futur port sur la Seine aux Ardoines. Pour cela, STEF veut construire en hauteur et augmenter de plus de 40% sa capacité de stockage.

Fig.5 : Surface des locaux des entreprises enquêtées en 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

Fig.6 : Surface idéale souhaitée par les dirigeants d'entreprises enquêtées pour un fonctionnement optimal de l'activité en 2014



Source : CCI94 - Médiamétrie

Sources

- Enquête de conjoncture Médiamétrie 2008 à 2014. en 2014, 904 entreprises val-de-marnaises interrogées sur 12 questions.

Publications

[Retrouvez le numéro précédent :](#)

- La construction en Val-de-Marne : un secteur en souffrance masqué par certains indicateurs à la hausse

