

Sommaire

1. Introduction

2. Retours des dirigeants interrogés sur leurs enjeux et priorités

3. L'état des lieux économique et immobilier du territoire

4. Présentation de la stratégie de diversification retenue

Objectifs de cette réunion

1

Partager les retours des dirigeants du territoire de Roissy Pays de France interrogés sur leur perception du territoire et de son attractivité

2

Présenter l'état des lieux du territoire : points forts, points faibles, dynamiques économiques et marché immobilier

3

Restituer la **stratégie de diversification économique** retenue et le **plan d'actions** opérationnel associé



Une diversité de moyens a été mobilisée pour la réalisation de l'étude

7 bases de données ont été analysées

Des entretiens et ateliers ont été organisés

Les travaux de recherche d'EY ont été mobilisés



Demandes d'implantations



Implantations étrangères



Implantations françaises



Etablissements et effectifs salariés



Données financières et statistiques économiques des entreprises



Besoins en main-d'œuvre des entreprises



Démographie et sociologie



~40 entretiens réalisés avec élus, partenaires, entreprises du territoire, acteurs de l'immobilier, experts sectoriels



1 atelier de travail avec les entreprises



1 enquête en ligne réalisée auprès des entreprises des zones et majors



10 demi-journées d'analyse visuelle



~10 réunions de travail avec l'équipe projet



Baromètre 2022 des implantations tertiaires en France



Baromètre 2022 de l'attractivité de la France



Panorama de l'immobilier et de la ville en France (depuis 2017)



Les réflexions autour de la diversification s'inscrivent dans un contexte marqué par de profondes transformations

Zéro Artificialisation Nette



Crise de la Covid-19



Réindustrialisation



Réorganisation des modes de travail



Zéro Émission Nette



Contraintes règlementaires



Transition écologique



Énergies

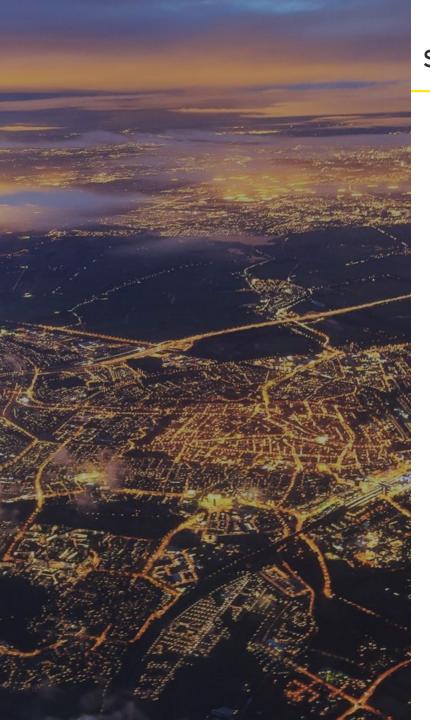


Greenfield et extensions



Panorama non exhaustif

Sources : Analyse EY, Entretiens, Baromètre de l'Attractivité 2022 (EY), Baromètre des implantations tertiaires 2022 (EY-ADI), ADP, Insee



Sommaire

1. Introduction

2. Retours des dirigeants interrogés sur leurs enjeux et priorités

3. L'état des lieux économique et immobilier du territoire

4. Présentation de la stratégie de diversification retenue

Une enquête a été menée auprès des entreprises du territoire pour analyser leur perception du territoire et de son attractivité

Contexte

- EY a lancé une enquête **auprès des entreprises des zones d'activités concernées par l'étude** de diversification et de requalification, et **élargie aux contacts clés de Roissy Dev**.
- L'enquête a été diffusée du 15 février 2022 au 31 mars 2022.
- Une cinquantaine d'entrepreneurs locaux y ont répondu.

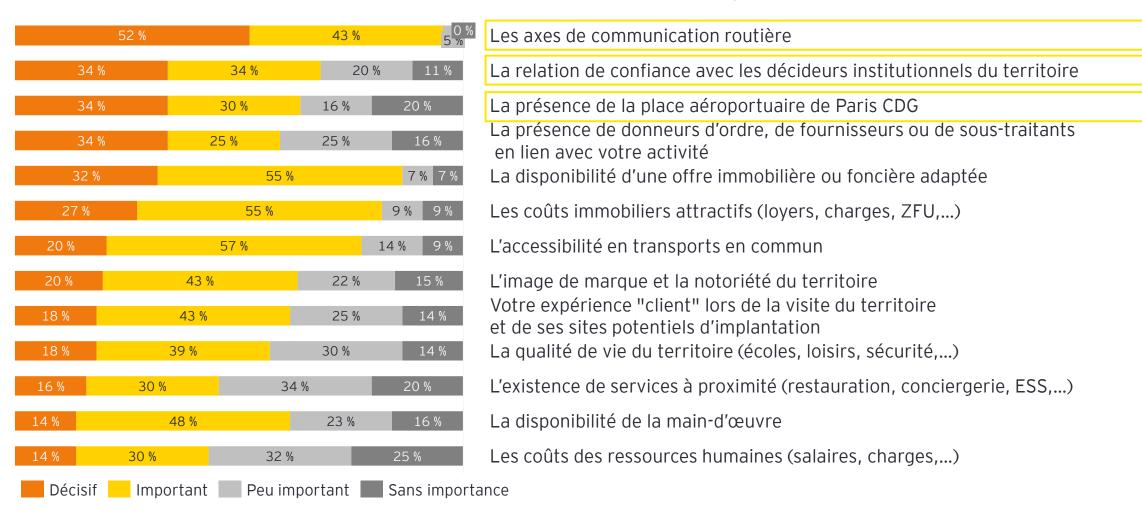
Objectifs

- L'objectif de l'enquête était de recueillir la perception des entreprises quant à l'attractivité du territoire et de ses zones d'activités.
- Il s'agissait également de recueillir leurs **besoins immobiliers** et leurs **attentes et recommandations** pour la requalification des zones d'activité.



Les critères les plus déterminants dans le choix d'implantation sont les axes de communication routière, la relation de confiance avec les décideurs institutionnels et la proximité avec la place aéroportuaire

Critères déterminants dans le choix d'implantation



Sources : Enquête en ligne auprès des entreprises (44 répondants)



Les entreprises citent plusieurs difficultés liées à la localisation et l'aménagement du territoire

Les entreprises estiment que le manque de services et d'accessibilité en TC grèvent leur attractivité

- **43** % des entreprises considèrent que la desserte en transports en commun du territoire est trop faible.
- 48 % des entreprises considèrent que l'offre de restauration sur leur zone est faible.

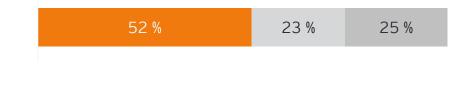
Part des entreprises rencontrant des difficultés de recrutement liées à la desserte en transports en commun des zones



Les entreprises identifient une inadéquation de l'offre foncière et/ou immobilière à leurs besoins

- **52%** d'entre elles indiquent avoir renoncé à un projet de création ou d'extension de leur site pour cause de manque ou d'une inadéquation de l'offre foncière et / ou immobilière.
- 32% des entreprises estiment que la qualité de l'offre foncière et/ou immobilière est un critère déterminant dans le choix de leur implantation

Part des entreprises ayant renoncé à un projet de développement au motif d'une inadéquation de l'offre foncière et / ou immobilière



Sources : Enquête en ligne auprès des entreprises (44 répondants)



Entreprises concernées Entreprises non concernées Non applicable

Ainsi, les entreprises ont identifié un certain nombres d'initiatives et de services à développer pour améliorer la qualité des zones

Initiatives ou services à développer pour améliorer la qualité des zones

Augmentation des espaces de stationnement Amélioration de la desserte en transports en commun

Signalétique des entreprises dans la zone Amélioration de l'offre de restauration

Réfection de la voirie

Amélioration de la sécurité de la zone

Mise en place d'un bureau de poste Délimitations de zones de stationnement poids lourds

Aménagement de pistes cyclables

Réduction des taxes foncières

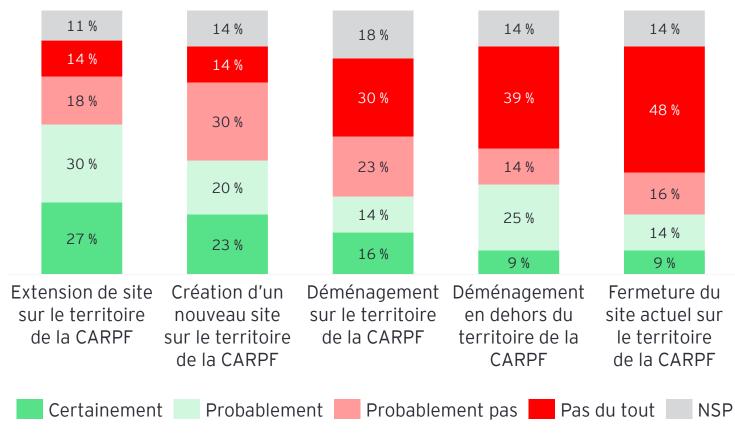
Création d'un centre de formation technique Mise en place d'une collecte de déchets verts

La requalification des espaces publics des zones et la sécurité des biens et des personnes apparaissent comme les enjeux prioritaires sur lesquels porter les efforts.



Pour autant, la majorité des entreprises implantées sur le territoire de la CARPF souhaitent préserver leur site, en le développant ou en le complétant par un nouvel établissement

Projet de développement, d'extension ou de relocalisation dans les prochaines années

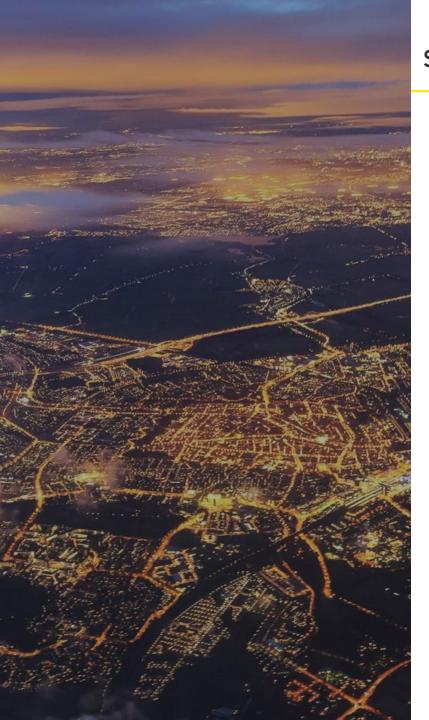


64 % des entreprises souhaitent conserver leur établissement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France

57 % des entreprises ont un projet d'extension de leur site sur le territoire de Roissy Pays de France

Sources : Enquête en ligne auprès des entreprises (44 répondants)





Sommaire

1. Introduction

2. Retours des dirigeants interrogés sur leurs enjeux et priorités

3. L'état des lieux économique et immobilier du territoire

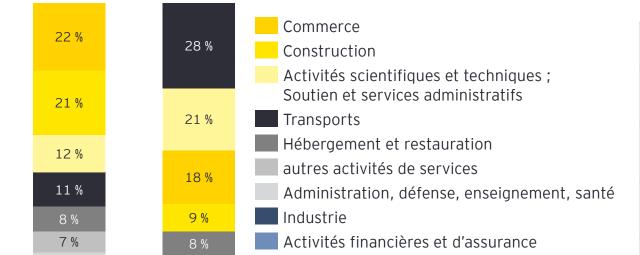
4. Présentation de la stratégie de diversification retenue



L'analyse des entreprises du Grand Roissy révèle la spécialisation historique du territoire sur des filières qui l'ont fortement exposé aux effets de la crise sanitaire

54% des établissements du territoire opèrent dans les champs d'activités de transport-logistique, commerce et construction

Répartition des établissements et emplois salariés de la CA Roissy Pays de France par secteur d'activité (2020)



Nombre Nombre d'établissements d'emplois

7 %

Ces secteurs historiques ont été particulièrement touchés par la crise sanitaire

Evolution du chiffre d'affaires des entreprises sur les plateformes aéroportuaires de Roissy et Orly (2019 - 2020)

Filières	Paris - CDG	Paris Orly
Transports aériens et services aéroportuaires	- 40%	- 45%
Commerces - Hôtels- restauration - catering	-70%	-60%
Fret - messagerie - transports terrestres	- 30%	-75%
Sureté et sécurité	-40%	-25%
Total général	-42%	- 49%





Information et communication

Activités immobilières



Néanmoins, le territoire bénéficie de la présence d'autres filières vectrices de croissance : industrie manufacturière, activités scientifiques et techniques, services administratifs, numérique et médias

L'industrie manufacturière se structure autour d'entreprises locomotives

Exemples d'entreprises industrielles citées comme locomotives par les représentants des entreprises du territoire















Les activités scientifiques et techniques, les services administratifs, le numérique et les médias connaissent une croissance soutenue sur le territoire

Activités scientifiques et techniques et de soutien et services administratifs

1 130

établissements (12% du total)

<mark>82</mark>%

relèvent des activités de services administratifs

27 700

salariés









Numérique et médias

200

Établissements (2% du total)

62%

relèvent des activités de programmation, conseil et activités informatiques

1620

salariés













Source : ACCOSS, INSEE





Le marché immobilier du Grand Roissy est caractérisé par un marché tertiaire fragile compensé par le dynamisme de celui des locaux d'activité qui constitue une opportunité pour le territoire

Les locaux de bureaux trouvent difficilement preneurs sur le territoire, alors même que l'offre est en hausse

Chiffres clés du Pôle Roissy (ZAC Paris Nord, ZAC Aérolians, Roissy Pôle, Parc Mail) pour le marché de bureaux à la fin du T3 2021

Surfaces disponibles 77 000 m²

(soit +1,2 point depuis un an)

Demande placée 14 300 m²

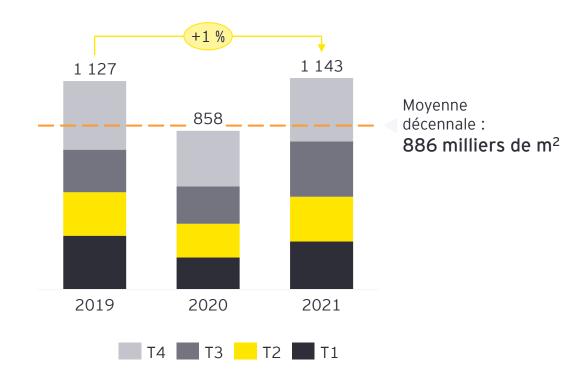
(contre 15 500 m² de moyenne annuelle)

Taux de vacances

8,4 % (contre 7,3% en IDF)

En revanche, grâce à des valeurs locatives relativement modérées, le marché des locaux d'activités, du Grand Roissy est attractif

Evolution de la demande placée des locaux d'activités en llede-France (en milliers de m2)









Le Grand Roissy accueille en moyenne 2% des implantations franciliennes annuelles, principalement portées par les filières historiques du territoire mais aussi par l'industrie

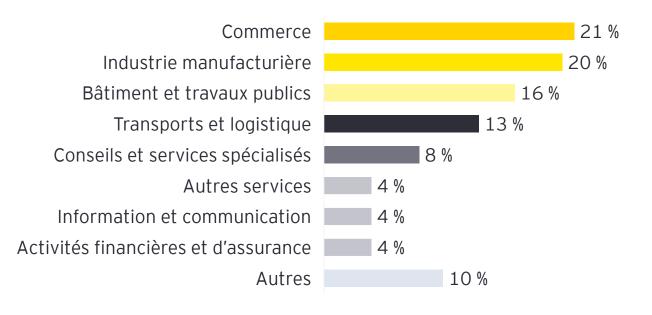
Le Grand Roissy accueille plus du tiers des projets d'origine étrangère du nord de l'Ile-de-France

Chiffres clés des projets d'implantation (2015-2020)

Projets d'origine Projets d'origine étrangère francaise Nombre de projets (part vs. **Projets Proiets** Ile-de-France) (1,08% vs. IDF) (2% vs. IDF) % des projets du Grand Roissy par 10 % 33 % rapport au nord de l'Ile-de-France % des emplois créés sur le 61 % Grand Roissy par rapport au nord

La majorité des demandes d'implantation recensées sur le territoire sont portées par le commerce et l'industrie manufacturière

Demandes d'implantation recensées sur le territoire par secteur (2017-2021)



Source: base Ancoris 2017-2021, bases EIM et Trendeo 2015-2020



de l'Ile-de-France



Le Grand Roissy s'inscrit dans un contexte de concurrence territoriale importante, marqué par de nombreuses initiatives en matière de développement économique

Grand Paris Seine & Oise

Rambouillet Territoires

Saint-Quentin-en-Yvelines

- 125 000 effectifs salariés
- Filières ciblées : sécurité-défense, numérique, mobilité

Grand Roissy



- 262 000 effectifs salariés dont 135 000 sur la CARPF
- Des implantations historiquement orientées vers les activités de transports-logistique, commerce, etc.

Paris Saclay

- 138 000 effectifs salariés
- ► Filières ciblées : enseignement supérieur, recherche et développement

Coulommiers Marne-la-Vallée

Val briard

MARNE LA VALLÉE

- 134 000 effectifs salariés
- Filières ciblées : tourisme, commerce, industries créatives et culturelles

Grand Orly Seine Bièvre (T12)

- 230 000 effectifs salariés
- Filières ciblées : industrie de pointe et numérique, santé, agroalimentaire

Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart



- 125 000 effectifs salariés
- Filières ciblées : éco-activités, industrie aéronautique et hautes technologies

Note : Les territoires sont considérés selon leurs limites administratives (hors Grand Roissy regroupant la CARPF et le Bourget).

PARIS 0

SACLAY

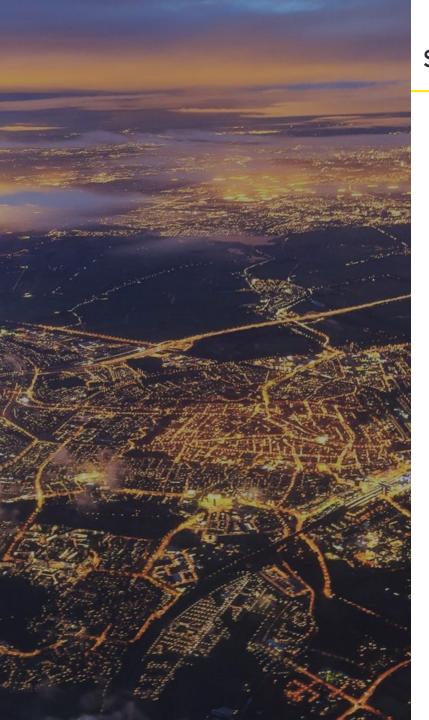


Pays de Fontainebleau

ar d'Essonn

Entre Juine

L'Étampois Sud-Essonne



Sommaire

1. Introduction

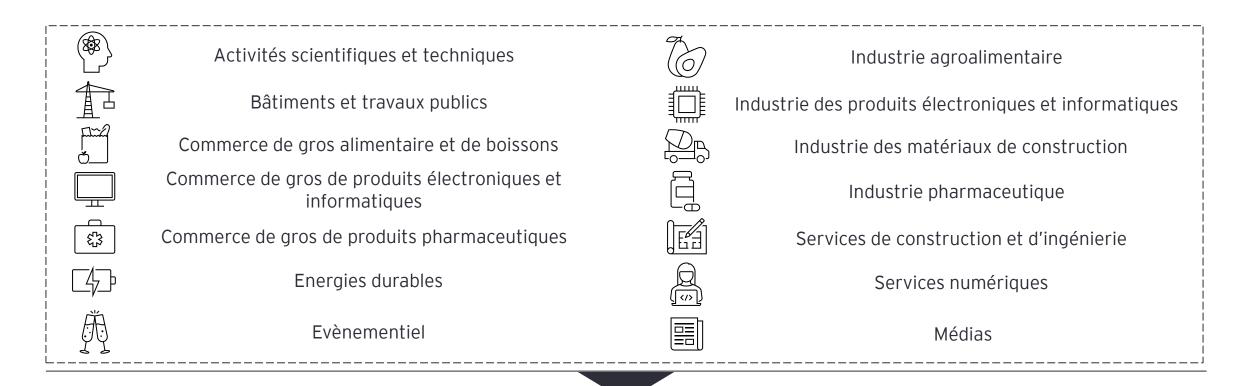
2. Retours des dirigeants interrogés sur leurs enjeux et priorités

3. L'état des lieux économique et immobilier du territoire

4. Présentation de la stratégie de diversification retenue

1

Le potentiel économique de 14 secteurs d'activités a été étudié dans le cadre de cette étude



2 axes d'analyse

5 sous-critères analysés

D - 1 1 1	and the desired and the second	
Potentiel	marché du secteur	

Tissu économique existant

Dynamique économique du secteur d'activités

Prospective marché du secteur

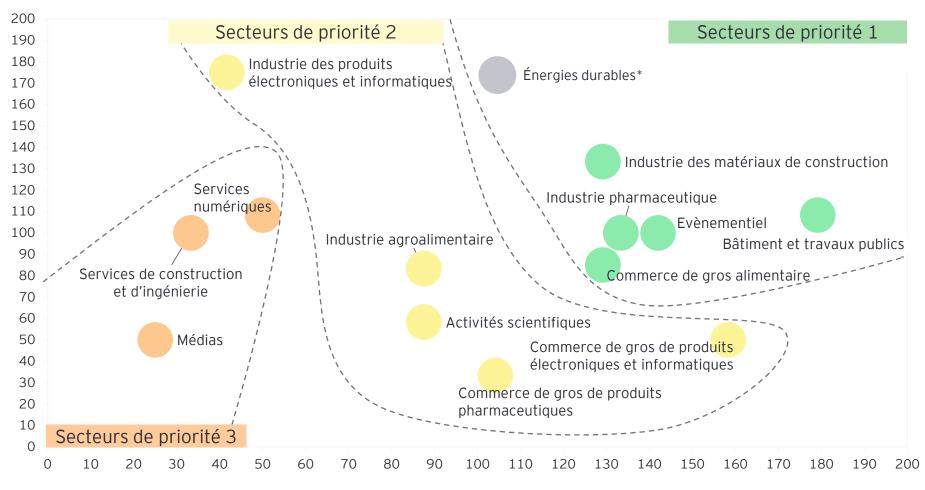
Points d'appui sur le territoire Risques marchés Besoins immobiliers





L'analyse permet d'identifier trois grandes catégories de secteurs d'activités selon leur degré de priorité pour la diversification du territoire

Prospective marché



Potentiel marché existant



^{*} Le secteur d'activités énergies durables a été placée manuellement à partir des analyses qualitatives conduites.



Six secteurs d'activités ont été priorisés pour la diversification du territoire (1/2)

Secteurs prioritaires

Points forts du territoire et potentiels de marché

Bâtiments et travaux publics



- Ecosystème déjà structuré et dynamique : 10% des établissements de la région, + 48% d'emplois depuis 2015
- ► Territoire situé à proximité des grands chantiers franciliens : JO 2024, Grand Paris Express
- ► Croissance de la valeur ajoutée du secteur : développement du marché autour d'acteurs innovants, de la rénovation énergétique des bâtiments et de l'utilisation des éco-matériaux.







Industrie des matériaux de construction



- ► Territoire déjà bien identifié par les acteurs du BTP : potentiel de développement pour les fabricants de matériaux de construction
- ▶ Potentiel de développement de l'éco-construction : plusieurs PME du territoire positionnées sur la production de matériaux de construction recyclés







Evènementiel



- ► Ecosystème déjà structuré : avec des grands comptes (Magnum, GL Events) et PME en croissance (Solutions Evènements, DuShow)
- Large capacité hôtelière : facilité d'accueil et d'hébergement des visiteurs et touristes d'affaires
- Positionnement stratégique à proximité des grands équipements franciliens qui offrent un potentiel de marché et de développement de la chaîne de valeur unique : parc des expositions de Villepinte, parc des expositions du Bourget, Stade de France et projets en cours (JO 2024, Colisée)













Six secteurs d'activités ont été priorisés pour la diversification du territoire (2/2)

Secteurs prioritaires

Points forts du territoire et potentiels de marché

Industrie pharmaceutique



- ► Tissu économique déjà constitué : grands comptes (Vygon, Guerbet, Novair) et acteurs en très forte croissance (Risun EPI)
- Opportunités de partenariats avec les acteurs publics du territoire : Centre Hospitalier de Gonesse, Hôpital Privé Nord Parisien, Fondation Chaptal
- ➤ Secteur en croissance sur le territoire ces 5 dernières années : croissance amplifiée par la tendance post-covid de relocalisation du secteur de la santé en France







Commerce de gros alimentaire et de boissons



- ► Territoire positionné pour accueillir le marché de gros du Nord de l'Île de France : projet Agoralim de la Semmaris
- Localisation stratégique: permettant de développer une alimentation locale et une offre du dernier kilomètre vers l'agglomération parisienne, d'autant mieux soutenue par la présence de grand donneurs d'ordre logisticiens moteurs en matière de logistique 4.0
- Potentiel de marché important : besoins liés au trafic aérien (restauration, catering)









Energies durables



- Projet de développement de l'hydrogène aéroportuaire : AMI lancé en partenariat avec les grands comptes du territoire (Groupe ADP, Air France, Airbus) pour préparer l'adaptation de la filière aéronautique au développement de l'hydrogène
- Perspectives de développement nombreuses en France, en particulier sur les territoires qui présentent des besoins énergétiques importants comme Roissy : transition énergétique à engager pour accompagner la décarbonation du territoire et la plateforme multimodale







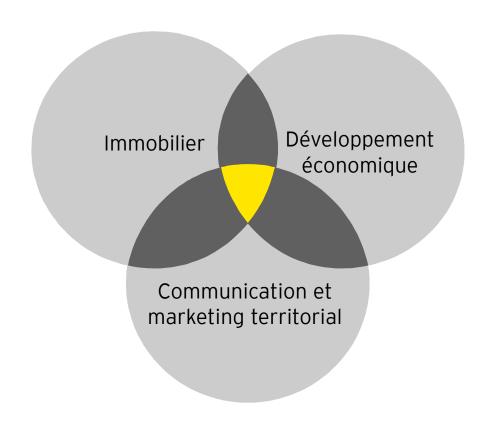


26 pistes de travail ont été identifiées pour déployer la stratégie de diversification économique et de requalification des zones d'activités

Nos recommandations s'articulent autour de 5 axes clés...

- Poursuivre les actions d'animation et de soutien aux entreprises des secteurs prioritaires présentes sur le territoire
- Renforcer les actions de communication et de marketing territorial pour favoriser l'implantation d'entreprises exogènes
- Porter des actions sectorielles spécifiques pour les secteurs prioritaires
- Décliner de façon opérationnelle la stratégie de diversification sur les zones prioritaires pour développer une offre adaptée
- Poursuivre les autres actions de requalification déjà engagées sur les autres zones

...et couvrent trois principales dimensions





A ce jour, plusieurs actions ont d'ores et déjà été engagées pour amorcer la diversification économique et la requalification des zones d'activités (1/2)



Renforcer les actions de communication et de marketing territorial pour favoriser l'implantation d'entreprises exogènes

Des supports de marketing territorial à destination des cibles prioritaires sont en cours d'élaboration

La mission est portée par EY et l'agence de communication Execom, elle sera finalisée en décembre 2022

- ► **Un récit territorial** (brochure et support PPT)
- Cinq argumentaires filières :
 - Aéronautique et services aéroportuaires
 - ▶ Commerce de gros
 - Fvènementiel
 - ▶ Industrie pharmaceutique, santé et numérique
 - ► Eco-construction











Vos témoignages peuvent nous aider à alimenter les supports de marketing territorial!



A ce jour, plusieurs actions ont d'ores et déjà été engagées pour amorcer la diversification économique et la requalification des zones d'activités (2/2)



Décliner de façon **opérationnelle la stratégie de diversification** sur les zones prioritaires pour développer une offre adaptée

	ZAE La Muette - Garges les Gonesse	ZI Mitry - Compans - Mitry-Mory & Compans	ZAE Pont de la Brèche - Goussainville
Zones			
Principaux enjeux	 Amélioration de la desserte routière et TC Renforcement de l'offre de services et commerces Renforcement de la sécurité et amélioration de la cohabitation avec le tissu urbain Amélioration des réseaux fibre 	Renforcement de l'offre de services dans un contexte de contraintes d'aménagement liées aux ICPE et sites SEVESO	 Amélioration du fonctionnement global de la zone Reprise des voiries dégradées Amélioration des modes doux Renforcement de la qualité urbaine et paysagère



EY | Building a better working world

La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Les informations sur la manière dont EY collecte et utilise les données personnelles, ainsi que sur les droits des personnes concernées au titre de la législation en matière de protection des données sont disponibles sur ey.com/privacy. Les cabinets membres d'EY ne pratiquent pas d'activité juridique lorsque les lois locales l'interdisent. Pour plus d'informations sur notre organisation, veuillez vous rendre sur notre site ey.com.

© 2022 EY Consulting Tous droits réservés.





CONTACTS EY

Christophe Lasnier
Directeur
christophe.lasnier@fr.ey.com
06 03 63 32 89

Luc Chouzy Manager luc.chouzy @fr.ey.com 07 63 10 66 63

Laurie Germot Consultante senior laurie.germot@fr.ey.com +33 7 61 10 77 24