

Analyses des demandes d'implantation 2005

Entreprises et Territoires

VOUS ACCOMPAGNER DANS



TOUTES VOS ENTREPRISES

Sommaire

Préambule

- I. Le nombre de demandes d'implantations 2005
- II. Origines des demandes
- III. les lieux souhaités – Les critères de localisation
- IV. Les demandes par type d'activités
- V. Les principales caractéristiques des demandes
- VI. La nature des transactions
- VI. Synthèse

Préambule

▶ La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Avignon et de Vaucluse accompagne avec ses partenaires locaux, différentes actions favorisant l'implantation d'entreprises.

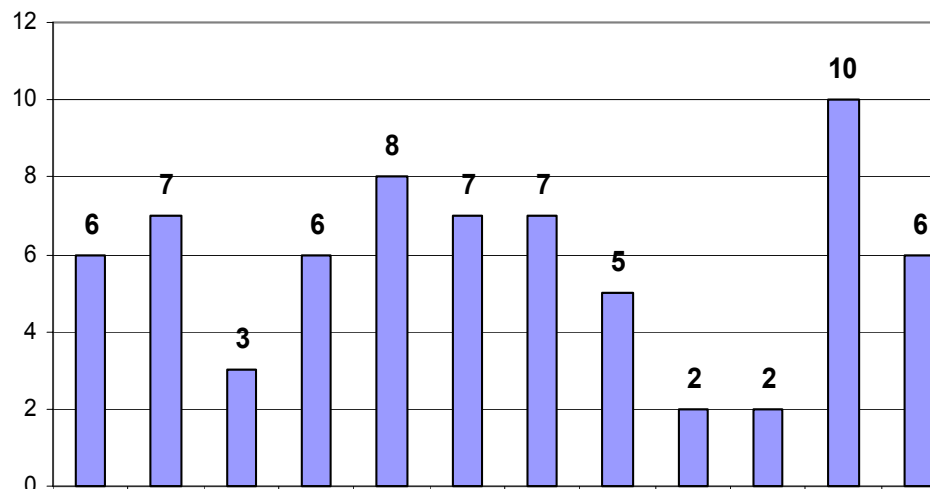
▶ Un fichier de locaux et de terrains est disponible. Ce fichier regroupe des offres provenant de particuliers, d'agences immobilières, de collectivités locales et territoriales, de centres d'affaires...

▶ Cette étude est un constat de la demande des entreprises s'adressant à la CCI et ne peut être considéré que comme un échantillon.

Le nombre de demandes d'implantations

► 69 demandes d'implantations

Nombre de demandes par mois en 2005



- On peut constater qu'il n'existe pas de véritable corrélation entre les périodes de l'année et les volontés de développement des entrepreneurs.
- Seule la conjoncture du moment pourrait expliquer ces données à priori ératiques.

Origine des demandes

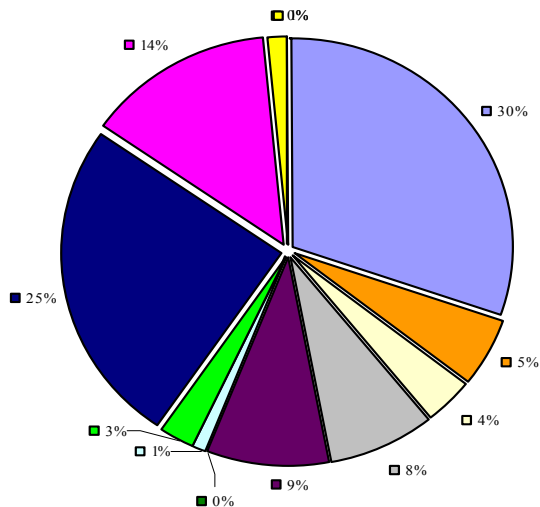
▶ **Grand Sud-Est : 71 % (Vaucluse inclus)**

dont Vaucluse : 58 %

▶ **Autres : 29 %**

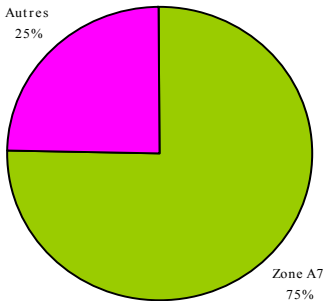
- On constate une baisse des demandes émanant du Vaucluse.
- Une demande externe soutenue qui semble prouver une stabilité de l'attractivité de ce département.

Les demandes par lieux recherchés



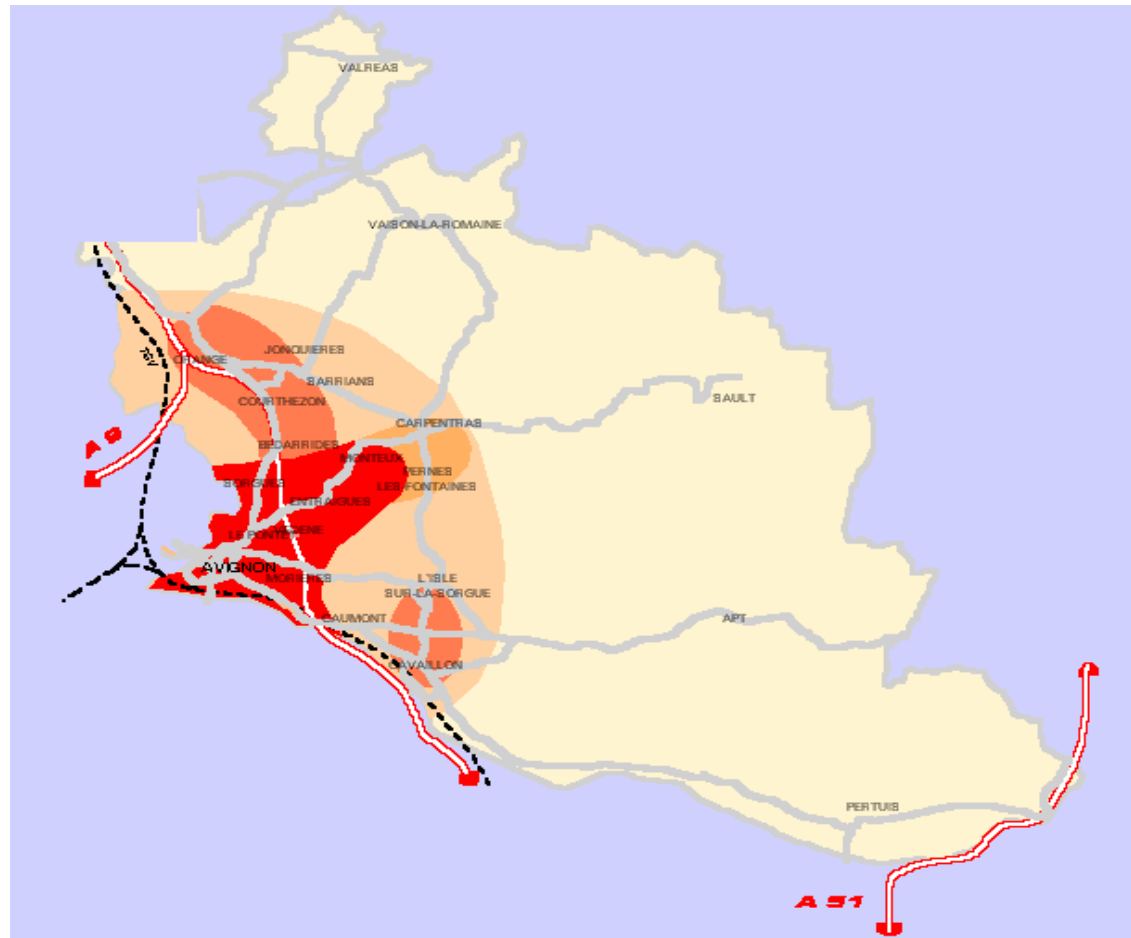
Avignon	Bollène & environs
Carpentras & environs	Cavaillon & environs
Orange & environs	Valrèas & environs
Apt & environs	Isle/Sorgue & environs
Grand Avignon	Vaucluse
Est Vaucluse	Sud Vaucluse

Influence de la Vallée du Rhône et de l'A7



- La recherche de la proximité autoroutière est toujours aussi forte
 - Plus de la moitié des demandes sont dirigées sur Avignon-Grand Avignon
- Pour Avignon les demandes sont en progression constante depuis 2003
- Carpentras n'est pas au niveau attendu en terme d'attractivité

Les critères de localisation – les lieux souhaités



VOUS ACCOMPAGNER DANS



TOUTES VOS ENTREPRISES

Les critères de localisation – les lieux souhaités

► Les critères déterminants...

Les entreprises déjà fortement concentrées sur le Grand Avignon souhaitent rester dans leur bassin d'emploi. Cela correspond à 55% des demandes.

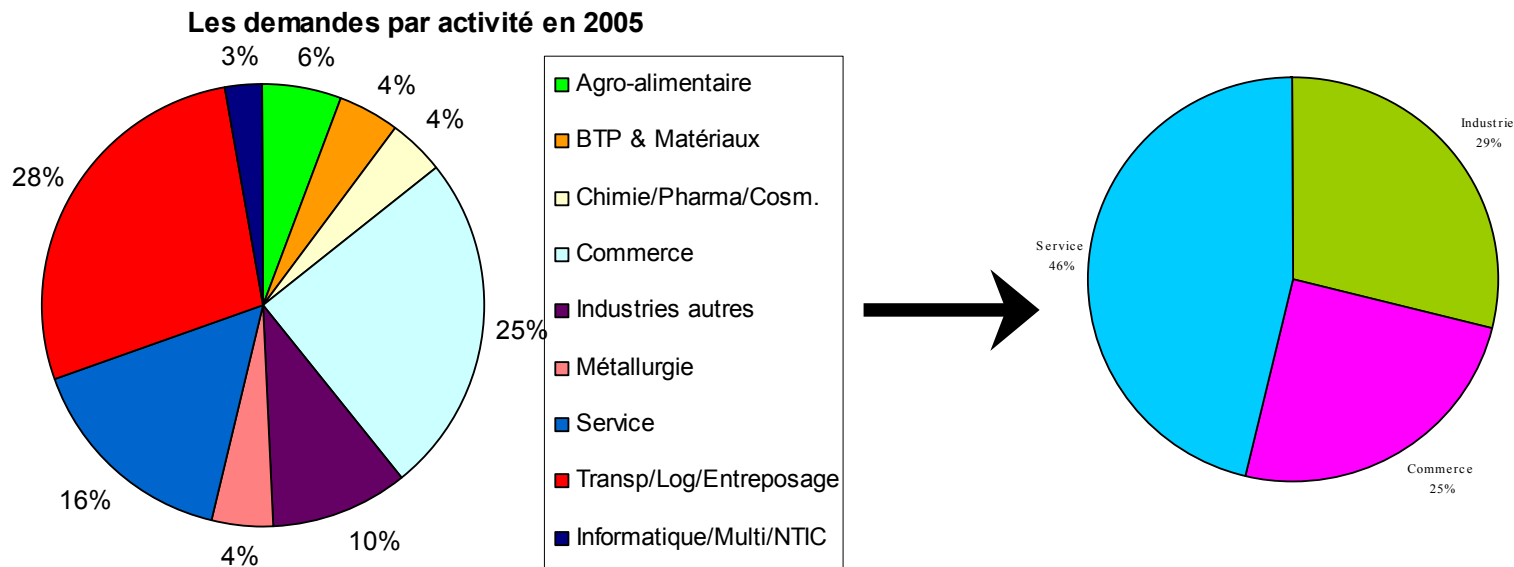
De plus 75% des demandes recherchent une grande proximité autoroutière.

On assiste donc à un phénomène grandissant de concentration économique sur le Grand Avignon qui concentre encore l'attractivité de ce département.

Le contexte géographique favorise plus particulièrement ce développement sur Avignon Nord qui devient avec sa masse critique et sa densité économique l'unique pôle d'attractivité avec tout les risques de saturation et d'asphyxie.

Il semble donc urgent de mener une réflexion sur Carpentras, Orange Sud, et Cavailon-Isle sur Sorgue pour diversifier et créer des offres périphériques attractives.

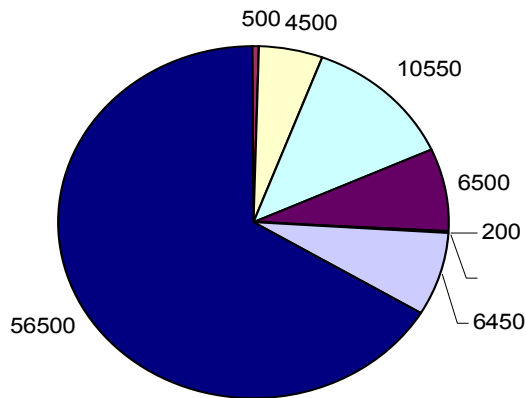
Les demandes par activités



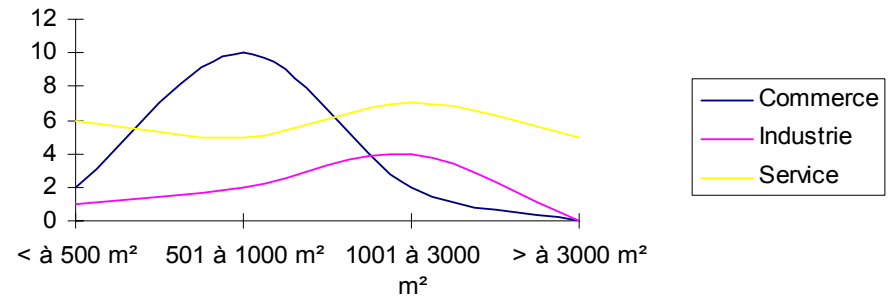
- A noter la poursuite de la chute du secteur industrie au profit du commerce. notamment sur les activités agroalimentaires et autres industries (Imprimerie, plasturgie, bois...)
- Les services se maintiennent à 50% des demandes. La part Transport/logistique/Stockage étant en forte progression au détriment des autres services aux entreprises.

Les principales caractéristiques des demandes

► En locaux (exprimé en m²)



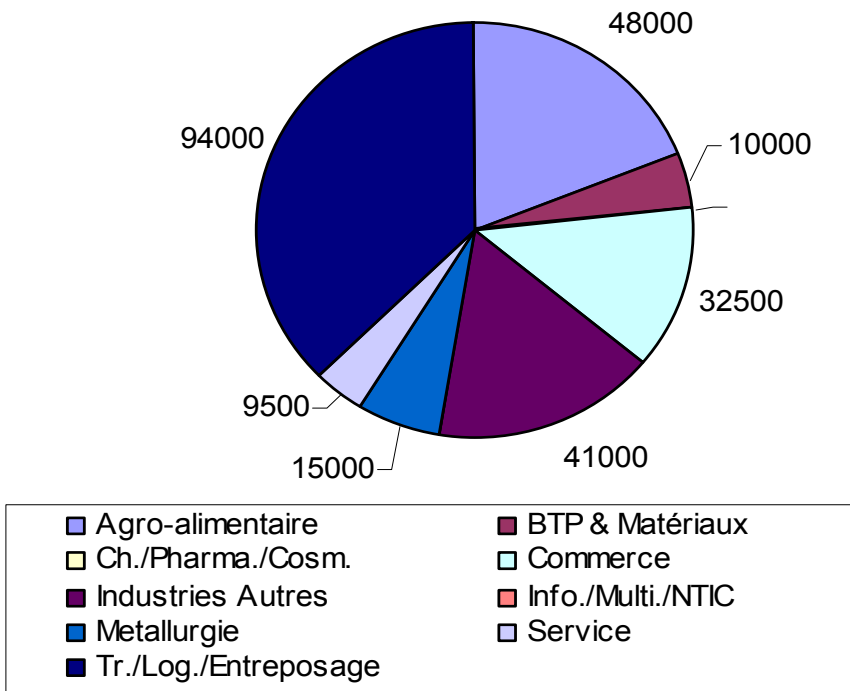
Les demandes en locaux par activités et par superficies.



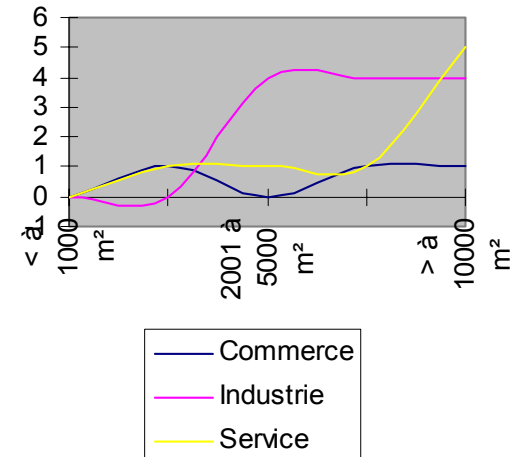
- | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Agro-alimentaire | BTP & Matériaux | Ch./Pharma./Cosm. |
| Commerce | Industries Autres | Info./Multi./NTIC |
| Metallurgie | Service | Tr./Log./Entreposage |

Les principales caractéristiques des demandes

► En terrains (exprimé en m²)



Les demandes en terrains par activité et superficie.



Les principales caractéristiques des demandes

► Les demandes de locaux

75% de la surface demandée concerne le Transport/Logistique avec environ 60 000 m².
Peu de demande de locaux agro-alimentaires.

Surface moyenne demandée pour les locaux :

1000 à 3000 m² pour l'Industrie
500 m² ou 1000-3000 m² pour le commerce

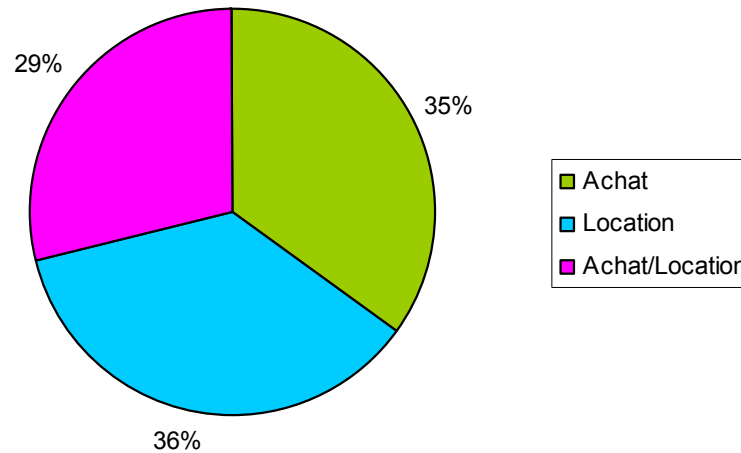
► Les demandes de terrains

Pas d'évolution dans la demande fortement marquée par la logistique.

Surface moyenne demandée pour les terrains :

5000 m² et plus pour l'Industrie
2000 à 5000 m² ou plus de 10000 m² pour Transport/logistique
1000 à 2000 et 5000 m² et plus pour le commerce

Nature des transactions



L'évolution de ce ratio vers une demande d'achat se poursuit, conséquence de tensions sur les prix de marché des locations et du faible taux des prêts immobiliers.

Il est donc nécessaire et urgent de pouvoir fournir des opportunités foncières relativement diversifiées pour accueillir toutes ces activités.

Commentaires

- ▶ Le nombre de demandes est sensiblement constant.
- ▶ Le nombre de demandes est en baisse.
- ▶ La grande majorité des entreprises recherchent impérativement et de plus en plus la proximité autoroutière. Carpentras est le territoire dont l'attractivité semble en perte de vitesse.
- ▶ Le poids de la demande logistique est important; Les demandes d'implantation à forte valeur ajoutée se raréfient (industrie et services autres que transport logistique).
- ▶ Les entreprises vaclusiennes sont les plus nombreuses à nous solliciter.
Elles souhaitent plutôt acheter leur immobilier.
Elles réalisent leurs relocalisation dans la zone initialement ciblée.