

différence de bureaux, une installation industrielle dans un secteur de fabrication donné n'est pas toujours facile à convertir afin de la rendre utilisable par un autre secteur de fabrication), si bien que l'on continuera à avoir besoin de nouvelles installations même dans des domaines où une analyse superficielle révèle parfois un excédent important d'espace industriel.

Une étude effectuée par Cognetics sur les fabricants au cours de la période de 1983-1988 révèle que le nombre des manufactures importantes, à croissance élevée, a augmenté à peu près également dans la "Sunbelt" et dans la "Rustbelt". Contrairement à l'opinion reçue, cette étude a également permis de constater que les deux tiers des petites entreprises à croissance élevée ont étendu leurs activités dans la "Rustbelt", ce qui en fait une région où l'esprit d'entreprise fleurit.

Dans une étude importante intitulée U.S. Industrial Space Needs in the 1990's, Cognetics notait que 28 secteurs manufacturiers faisaient partie des quarante secteurs industriels à la croissance la plus rapide<sup>1</sup> dans l'économie américaine pendant les années 1980. Cognetics estime que les difficultés (qui ont fait l'objet d'une large publicité) de certaines des plus grandes entreprises de fabrication américaines ont beaucoup contribué à créer des créneaux pour les petites sociétés. Toujours d'après Cognetics, cela a eu un effet d'ensemble extrêmement positif sur l'industrie américaine. Profitant souvent du succès d'une nouvelle technologie, ces entreprises ont habituellement besoin d'installations nouvelles destinées à la fabrication, à la recherche et/ou à la distribution. En fait, les auteurs de cette étude ont également noté que le commerce international, en tant que pourcentage du PNB, est deux fois supérieur en 1989 à ce qu'il était en 1960. Cela a eu de fortes répercussions sur le rôle de la distribution dans l'économie américaine. Les ports, les aéroports, les entrepôts, et autres installations de distribution, ont besoin d'investissements et offrent de fortes possibilités de développement.

---

<sup>1</sup>calculé en pourcentage du nombre total d'entreprises du secteur qui connaissent une croissance rapide.