

COMMUNIQUE DE PRESSE

Nantes, le 17/10/2017

Implantations économiques, foncier et immobilier d'activités : quelles sont les attentes des entreprises de Loire-Atlantique ?

Pour la 3^{ème} fois depuis 2012, la CCI Nantes St-Nazaire a mené l'enquête auprès d'un panel de 233 chefs d'entreprise représentatifs du tissu économique de Loire-Atlantique. Objectif : évaluer les besoins en matière d'implantation immobilière pour ajuster au mieux l'offre à cette demande.

Le foncier économique en Loire-Atlantique

Notre département compte plus de 400 zones d'activités qui occupent 12 000 hectares (existants et en projets). Chaque année depuis 2009, c'est en moyenne 5 500 emplois qui sont créés en Loire-Atlantique. Un tel dynamisme implique des besoins en foncier et en immobilier pour accompagner la croissance des entreprises. Et dans un contexte où nos espaces sont de plus en plus contraints, il faut être inventif pour continuer à trouver des solutions permettant l'accueil et le développement de nos entreprises.

Quels sont les besoins des entreprises en foncier et immobilier ?

L'enquête montre que **69% des entreprises n'ont pas de capacités d'extension sur site**. Ce résultat monte à 81% pour les entreprises répondantes de Nantes Métropole où les problématiques de raréfaction de l'offre foncière sont plus fortes.

Près de la moitié des entreprises ont des besoins de développement à court terme et 73% souhaitent mener ce projet dans les 2 ans. Ces besoins se traduisent principalement par un déménagement de site pour 67% des répondants, 30% souhaitent agrandir leur site actuel et 18% créer un nouvel établissement en plus du site actuel.

Les 3 principales raisons qui poussent les entreprises à changer de site sont liées à :

- n°1 : manque de place sur le site actuel,
- n°2 : locaux obsolètes, inadaptés à l'activité,
- n°3 : raisons liées au statut d'occupation (ex. volonté de devenir propriétaire, bail arrivant à échéance).

L'accompagnement de l'entreprise pendant tout son parcours de croissance avec des solutions d'accueil capables de répondre à son évolution est donc une question capitale.

Reflète d'un tissu économique dominé par les services aux entreprises, ce sont des locaux de bureaux qui sont principalement recherchés : pour 51% des dirigeants, devant un terrain à bâtir (41%) et des locaux/surfaces de stockage (37% des répondants). Les ateliers et locaux d'unités de productions, sont moins recherchés (11%).

Dans l'idéal les enquêtés recherchent des locaux en acquisition (pour 55% d'entre eux) plutôt qu'en location (pour 17%). presque 1/5^{ème} des répondants sont indécis à ce sujet (18%) et 10% qui opteraient pour de la location-acquisition type crédit-bail.

Une implantation, pour un dirigeant, est un compromis entre prix, taille, délai, produit disponible sur le marché et localisation.

Le haut-débit, une priorité : comme lors des précédentes enquêtes, les chefs d'entreprise placent les connexions routières et numériques en tête de leurs critères de choix d'implantation, devant le coût par exemple.

Enfin, les obstacles réglementaires, financiers, de disponibilité d'offre, sont souvent nombreux pour les entreprises qui souhaitent s'implanter, s'étendre ou se relocaliser. 88% des répondants estiment complexe la mise en œuvre de leur projet.

Contacts presse :

Marie Le Saint, T. 02 40 44 60 82, M. 06 12 25 21 98, m.lesaint@nantesstnazaire.cci.fr
Anne-Laure Verrier, T. 02 40 17 21 39, M. 06 12 79 67 94, a.verrier@nantesstnazaire.cci.fr



Siège : Centre des Salorges - 16, quai Ernest Renaud - CS 90517 - 44105 Nantes Cedex 4

Hôtel Consulaire - 35, avenue du Général de Gaulle - CS 70405 - 44602 Saint-Nazaire Cedex

T. 02 40 44 60 00 - F. 02 40 44 60 90 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411 Z - www.NantesStNazaire.cci.fr

Le foncier économique, une denrée de plus en plus rare... mais les chefs d'entreprise ont des idées pour l'optimiser !

Pour cette 3^{ème} édition de l'enquête, la CCI a souhaité interpeller les chefs d'entreprise sur la raréfaction du foncier économique. Conscients de la situation, les entrepreneurs sont près de 60% à se sentir concernés par cette problématique et la nécessité d'optimiser le foncier économique.

Quelques suggestions des chefs d'entreprises pour une utilisation plus raisonnée du foncier :

Agir sur l'organisation du territoire : avec un développement de l'offre économique là où elle est pertinente (ex. proximité de la métropole et des transports collectifs...), en développant la mixité fonctionnelle et en réintroduisant des activités économiques en ville (ex. quota minimum de bureaux/commerces en centre-ville...)

Agir sur l'existant : réhabiliter les locaux non occupés, friches... ; promouvoir la seconde main : état des lieux, mise en avant des disponibilités, facilitation de la remise aux normes et rendre plus attractives les zones actuelles plutôt que d'en créer de nouvelles.

Agir sur le parcours d'entreprise pour ajuster l'offre aux besoins de l'entreprise : développer des pépinières, hôtels d'entreprises ... et intégrer plus de souplesse pour évoluer : baux, niveaux des loyers...

Agir sur la mutualisation et développer le collaboratif : partager des bureaux en développant le coworking sur tous les territoires, développer le télétravail, mettre en commun des espaces et équipements : parking, stockage, salle de réunion, salle de pause, sanitaires, bassin incendie et de rétention des eaux, aménagements paysagers, restaurants d'entreprises... Proposer des espaces économiques moins consommateurs pour l'environnement : vergers, bâtiments à énergie positive, bâtiment HQE...

Agir sur les règles de construction et d'urbanisme qui sont parfois des freins à la densification : monter en étage notamment pour les bureaux, réduire les espaces non utilisés (retrait par rapport aux voies, % d'espaces verts, emprise au sol...) et mutualiser certaines obligations environnementales et réglementaires, et adapter la surface aux besoins (sur-mesure, surface à la demande).

Contacts presse :

Marie Le Saint, T. 02 40 44 60 82, M. 06 12 25 21 98, m.lesaint@nantesstnazaire.cci.fr
Anne-Laure Verrier, T. 02 40 17 21 39, M. 06 12 79 67 94, a.verrier@nantesstnazaire.cci.fr



[@CCINantesPresse](https://twitter.com/CCINantesPresse)

Siège : Centre des Salorges - 16, quai Ernest Renaud - CS 90517 - 44105 Nantes Cedex 4

Hôtel Consulaire - 35, avenue du Général de Gaulle - CS 70405 - 44602 Saint-Nazaire Cedex

T. 02 40 44 60 00 - F. 02 40 44 60 90 - Ets public - N° SIREN 130 008 105 - APE 9411 Z - www.NantesStNazaire.cci.fr