

## Expertise éco

# 2008 – 2018 : DIX ANS D'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI DANS LES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LOIRE-ATLANTIQUE

Quel  
aménagement  
du territoire  
pour les  
entreprises ?



**P.2** Les parcs d'activités :  
un poids croissant dans  
l'économie départementale

**P.3** Des espaces attractifs  
pour les entreprises

**P.6** Le poids du phénomène  
métropolitain

Les parcs d'activités économiques constituent une composante incontournable de la trame territoriale. Leur localisation et leur poids participent à la structuration et à la trajectoire des territoires. Leurs évolutions indiquent aussi les attentes des entreprises : que recherchent-elles dans leur choix de localisation ? Que trouvent-elles dans les parcs qu'elles ne trouvent pas ailleurs ?

Pendant les dix dernières années, les parcs d'activités ont accueilli la majeure partie de la création d'emploi départementale. Ils se sont diversifiés aussi, accueillant une part importante d'activités

non industrielles, qui restent néanmoins leur cœur de mission.

Ces mouvements peuvent interroger, à l'heure où la réduction de la consommation d'espace et celle des déplacements motorisés sont devenues des axes majeurs des politiques publiques. Pourtant, la dynamique importante des parcs signale implicitement des besoins économiques fondamentaux :

**“ La dynamique importante des parcs signale implicitement des besoins économiques fondamentaux ”**

pour permettre la poursuite de la création d'emplois et de richesse dans le département, ces besoins devront être pris en compte, au sein des parcs et en dehors.

**PATRICK LE JALLÉ,**

Élu de la CCI Nantes St-Nazaire en charge de l'urbanisme et du foncier économique



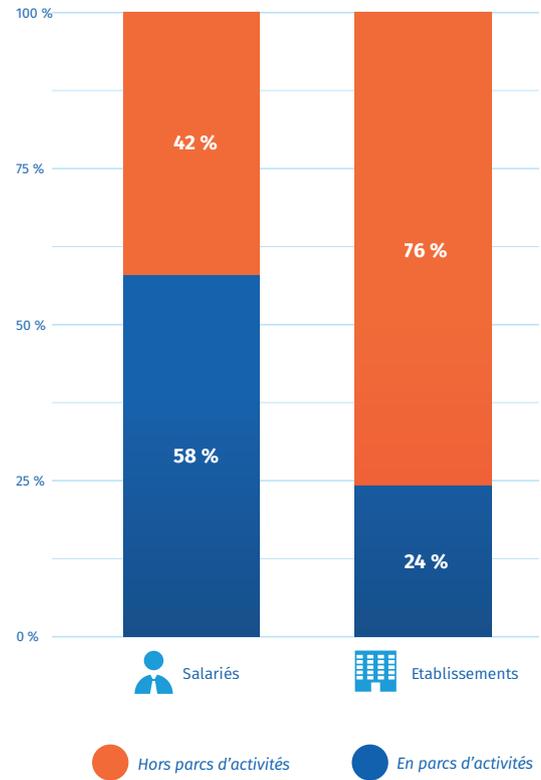
# LES PARCS D'ACTIVITÉS : UN POIDS CROISSANT DANS L'ÉCONOMIE DÉPARTEMENTALE

Les parcs d'activités de Loire-Atlantique accueillent, fin 2018, la majeure partie des emplois salariés privés du département : 58 % d'entre eux s'y localisent.

Cette part s'est accrue depuis 10 ans : la croissance de l'emploi dans les parcs a été particulièrement élevée (+17 %), selon un rythme presque trois fois supérieur à celui hors zones d'activités (+6 %). Ainsi, **sur les 36 000 nouveaux emplois salariés que le département a accueillis depuis 10 ans, 28 000 (soit plus des trois quarts), se sont localisés dans les parcs d'activités.**

Ces éléments nous rappellent l'évidence : les parcs d'activités répondent à des besoins des entreprises, des besoins auxquels elles ne trouvent pas, aujourd'hui, de réponses aussi satisfaisantes dans d'autres types d'espaces.

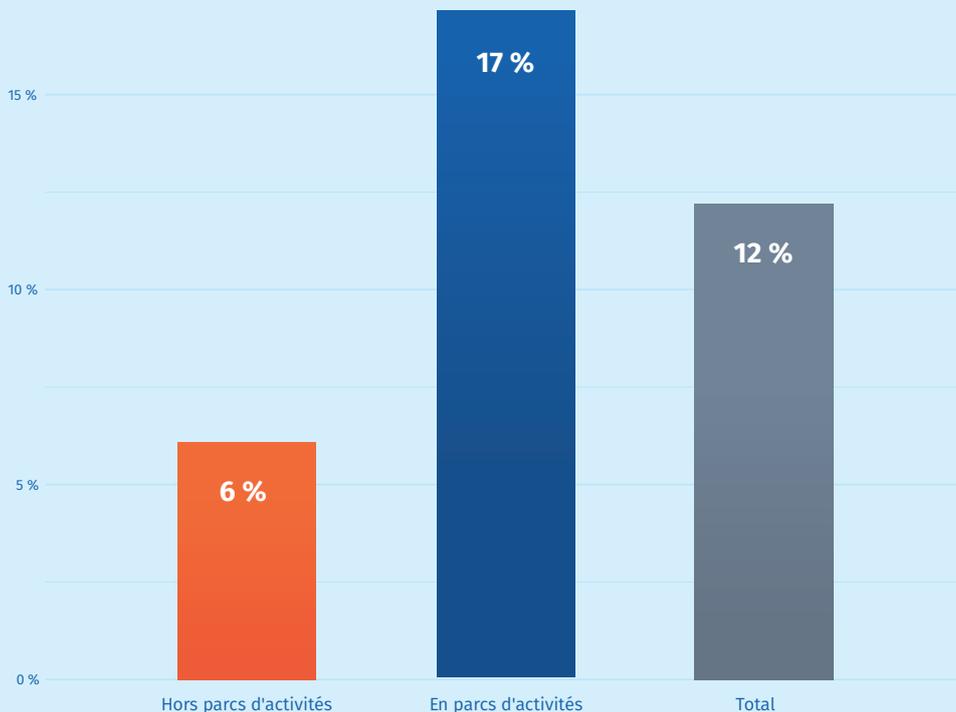
**Répartition géographique de l'emploi salarié privé et des établissements en Loire-Atlantique** (au 1<sup>er</sup> juillet 2018 - Source : CCI Nantes St-Nazaire)



## A NOTER

Les **390** parcs d'activités de Loire-Atlantique occupent une surface relativement réduite du département : seulement **1,6 %** de sa superficie totale et **12 %** de ses surfaces urbanisées.

**Évolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2018 en Loire-Atlantique**  
(Source : CCI Nantes St-Nazaire)



# DES ESPACES ATTRACTIFS POUR LES ENTREPRISES

## DES PARCS AVANT TOUT INDUSTRIELS

Les raisons du succès des parcs d'activités auprès des entreprises apparaissent avec netteté en regardant celles qui s'y localisent le plus : ce sont les activités industrielles, celles liées aux échanges et aux flux (commerce de gros, transport et entreposage), ainsi que les activités du bâtiment et des travaux publics (BTP).

**L'appel des parcs d'activités est ainsi particulièrement fort pour les entreprises ayant besoin :**

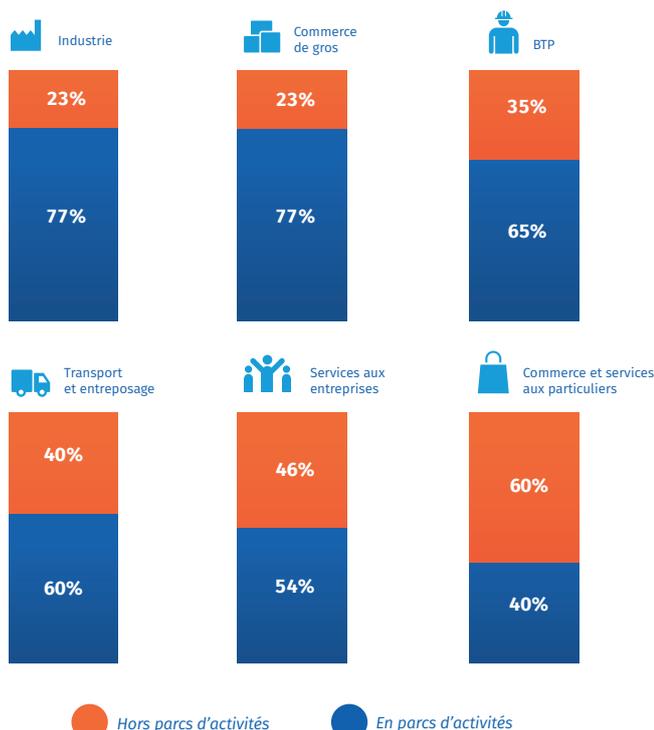
- d'emprises foncières importantes,
- d'une bonne accessibilité routière aux marchés régionaux,
- de recul par rapport à l'habitat (en raison de nuisances potentielles liées à l'activité même, ou au trafic induit).

Les parcs d'activités offrent aussi pour ces entreprises des perspectives de développement qu'elles ne trouveront que beaucoup plus difficilement au sein du tissu urbain.

Mais, c'est l'ensemble des secteurs d'activités qui peuvent être intéressés par les avantages de ces espaces dédiés à l'économie, inclus le commerce et les services aux entreprises. L'accessibilité routière, la disponibilité du stationnement, et, pour certains services aux entreprises, la proximité géographique avec leurs clients industriels sont pour ces secteurs les motifs déterminants.

### Répartition géographique de l'emploi salarié privé en Loire-Atlantique au 1<sup>er</sup> juillet 2018

(Source : CCI Nantes St-Nazaire)



## Témoignage



**Thibault Henique**

Avocat associé et directeur du bureau nantais de Fidal.  
(société d'avocats d'affaires, 60 personnes)

**Vous avez déménagé vos locaux depuis le quartier Saint-Félix (dans le centre de Nantes) vers le parc d'Ar Mor en 2017. Pouvez-vous nous décrire votre démarche ?**

“ Nous cherchions un immeuble à l'image de notre cabinet, dont la conception serait résolument tournée vers le client et son accueil avec les meilleures conditions de confort et d'équipement.

L'immeuble devait être localisé dans une zone de bureaux dynamique, sans être « noyé » dans un ensemble trop vaste tout en offrant une qualité d'environnement. L'accessibilité était également un élément essentiel pour faciliter les flux dans notre cabinet car nous organisons beaucoup d'événements qui peuvent réunir jusqu'à 100 personnes ; nos bureaux sont très vivants, il y a toujours des clients chez nous ! Nos collaborateurs devaient également pouvoir y trouver un lieu de travail agréable et une localisation idéale pour sortir rapidement de Nantes et rendre visite à nos clients PME et ETI.

Le Parc Armor offrait tous ces avantages par sa connexion avec le périphérique, la route de Vannes, l'émulation des entreprises de la zone, son cadre verdoyant et une offre variée de restauration ! ”

**Votre nouvelle implantation répond-elle bien à l'ensemble de vos besoins ? Quelles évolutions dans l'environnement ou la gestion du parc d'activités souhaiteriez-vous ?**

“ Nous avons donc choisi le Delta Green, un immeuble innovant, autonome en énergie, primé aux COP 21 et 24, qui fait l'unanimité de nos clients et collaborateurs. Le Parc Armor était l'écrin idéal pour cet immeuble atypique !

Si je dois retenir des axes d'amélioration, il faudrait être vigilants à la sécurité sur les parkings du Zénith, en particulier de nuit.

Aussi, le parc doit pouvoir encore améliorer sa desserte en transports en commun (le C3 a déjà apporté beaucoup), favoriser le co-voiturage et les transports dits « doux ».

## UNE DYNAMIQUE QUI CONCERNE L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Pour les entreprises, l'importance des avantages offerts par les parcs d'activités ne s'est pas réduite avec le temps, au contraire : l'évolution de l'emploi y est à la fois positive et nettement supérieure à l'évolution hors zones d'activités, pour tous les secteurs.

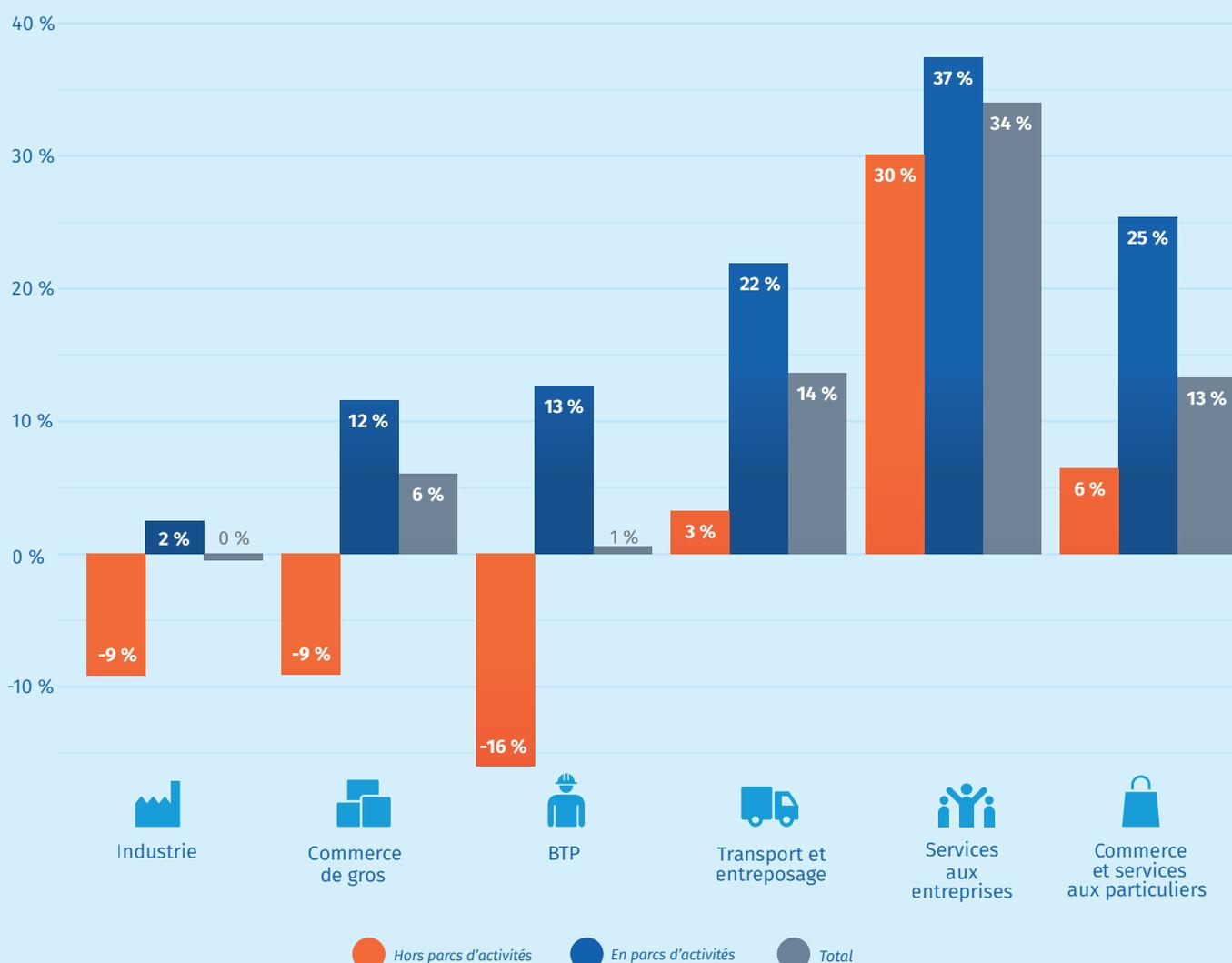
Ces dynamiques expriment des besoins fondamentaux des entreprises (**accessibilité, gestion des nuisances, espace et capacité d'extension**), qu'il conviendra, dans un contexte foncier qui se tend, d'intégrer dans les réflexions d'aménagement global des territoires :

- **au niveau des parcs d'activités, en visant leur optimisation, pour permettre la concrétisation des projets économiques tout en limitant la consommation d'espace.** Il faudra privilégier les extensions de parcs d'activités dans les espaces géographiques

où la demande est la plus forte, autoriser la densification des parcelles, spécialiser les zones d'activités par grands secteurs afin de permettre la mutualisation d'équipements et l'optimisation des espaces publics, ou encore veiller à l'entretien des espaces et bâtiments publics et privés qui s'y trouvent afin d'éviter l'obsolescence progressive et la perte d'attractivité et d'emplois qui s'ensuivent.

- **au sein du tissu urbain, en visant à s'approcher des conditions trouvées aujourd'hui en parc d'activités, de manière à inciter les entreprises à rester au cœur du tissu urbain et à s'y développer.** Il faudra traiter et anticiper l'accessibilité tous modes (en prévoyant l'ensemble des flux liés aux activités), le rapport aux espaces résidentiels, et les possibilités de développement sur place (en harmonie avec les autres objectifs des politiques publiques en milieu urbain).

Évolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2018 en Loire-Atlantique selon les secteurs d'activités  
(Source : CCI Nantes St-Nazaire)



## DES RÉFLEXIONS D'AMÉNAGEMENT GLOBAL À PORTER

DES DIFFICULTÉS

Des **BESOINS** et **ATTENTES FORTES**  
des entreprises...

Accessibilité, gestion des rapports avec le résidentiel,  
espace et capacités d'extension



... Mais des  
**CONTRAINTES FONCIÈRES**  
qui vont croissantes



DES SOLUTIONS

**OPTIMISER** les  
**PARCS D'ACTIVITÉS**



Créer au sein du tissu urbain  
**LES CONDITIONS D'ACCUEIL**  
répondant aux besoins et  
attentes des entreprises



Permettre  
**LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE CRÉATION D'EMPLOIS**  
du département

# LE POIDS DU PHÉNOMÈNE MÉTROPOLITAIN

## QUELQUES PARCS D'ACTIVITÉS EN DIFFICULTÉS

Dans ce contexte dynamique, assez peu de parcs d'activités connaissent des difficultés : **seuls 59 des 390 (15 % d'entre eux) ont connu une baisse de leur niveau d'emploi depuis 2008.**



Ces baisses concernent le plus souvent des parcs d'activités à dominante industrielle, et sont en général le produit du transfert ou de la fermeture d'un ou deux établissements importants (notamment au cours de la crise économique du tournant de la dernière décennie).

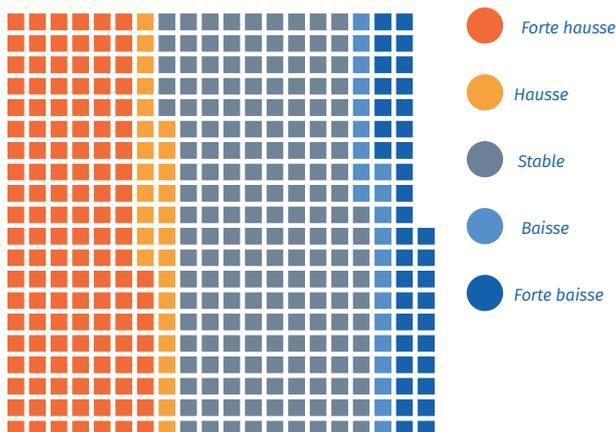
Certains parcs à dominante industrielle de l'agglomération nantaise, vieillissants et rattrapés par l'extension du tissu urbain (Route de Paris, Vertonne...), semblent néanmoins connaître des difficultés de nature plus structurelle.

Parallèlement, le sort des parcs d'activités à dominante tertiaire est contrasté, et des évolutions à la baisse s'observent dans certains d'entre eux, sous l'effet de l'obsolescence de leur immobilier et de la concurrence entre les différents sites (alors même que la capacité à déménager des entreprises de services est usuellement relativement aisée). C'est le cas, par exemple, de l'Eraudière (Nantes), d'Antons (Orvault), d'Angevinière (St-Herblain), du Technoparc de l'Aubinière (Nantes), ou encore de Cap 21 (St-Herblain).

Inversement, l'emploi s'est accru dans 155 parcs d'activités (tandis qu'il était stable dans les 176 parcs restants).

### Répartition des 390 parcs d'activités selon l'évolution de l'emploi entre 2008 et 2018

(Source : CCI Nantes St-Nazaire)



## Témoignage



Christian Dufour

Président de l'association des entreprises du parc d'Ar Mor, et dirigeant de Clerville, société de conseil en stratégie immobilière d'entreprises

Le parc d'Armor est le parc d'activités qui a gagné le plus d'emplois depuis 10 ans en Loire-Atlantique. Quelles sont pour vous les raisons de ce succès ?

Après son lancement il y a un peu plus de 10 ans, la commercialisation des charges foncières de la ZAC AR MOR touche à sa fin. Ce parc tertiaire situé à Saint-Herblain autour de Zénith de Nantes Métropole sur 35 hectares, accueille aujourd'hui plus de 120 entreprises et près de 5.000 personnes. Le secteur du numérique et du digital prédomine avec plus de la moitié de l'effectif de la zone, suivi du secteur du bâtiment et de l'immobilier.

On attend sur les deux prochaines années les derniers programmes neufs à livrer : Opale 2, Métronomy, le Play'l, mais aussi Nova Ouest et la dernière tranche de Euptouyou. On assiste aussi à des départs conséquents : IMATECH et IBP qui vont libérer 15.000 m<sup>2</sup> sur les 100.000 m<sup>2</sup> actuels que représente le parc.

Grace à ses services intégrés et à sa récente desserte par le Chronobus C3 qui le relie directement à la gare sud, cet espace de travail unique sur l'agglomération connaît une très bonne attractivité, en témoigne les arrivées de FIDAL, EIFFAGE et de la Mutuelle Générale.

De manière générale, comment maintenir sur le long terme l'attractivité d'un parc d'activités et préserver l'emploi qui s'y trouve ?

Les propriétaires actuels qui vont devoir commercialiser leurs immeubles dans les prochains mois devront intégrer les notions de qualité de vie au travail et développement durable pour continuer à attirer les talents sur ce territoire.

## A NOTER

Chaque année depuis 10 ans, ce sont en moyenne 275 établissements du département (représentant un peu plus de 1 200 emplois par an) qui se transfèrent depuis le tissu urbain vers un parc d'activités.

## DES DYNAMIQUES IMPORTANTES AUTOUR DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

### Les dynamiques les plus fortes s'observent :

- **dans les parcs d'activités de l'agglomération nantaise**, particulièrement les grands parcs tertiaires récents (tel que Armor, Fleuriaye, West Composite, Erdre Active...), mais aussi certaines zones industrielles ou logistiques nouvelles et disposant d'une bonne accessibilité routière.
- **le long des principaux axes qui mènent à l'agglomération nantaise**, dans un phénomène de desserrement, plus lointain et plus diffus, qui apparaît nettement le long de la RN 137 (parc d'activités d'Erette / Grand Haie à Grandchamp-des-Fontaines, notamment), le long de la RN 165 vers Saint-Nazaire (Billiais Deniaud à Vigneux de Bretagne, Croix Rouge à Malville...) ainsi que, plus au sud, le long de la D718 vers la Vendée (Tournebride à la Chevrolière, Viais à Pont St-Martin) ou encore sur la route de Pornic (Montagne Plus à La Montagne, Côteaux de Grand Lieu à Bouaye).

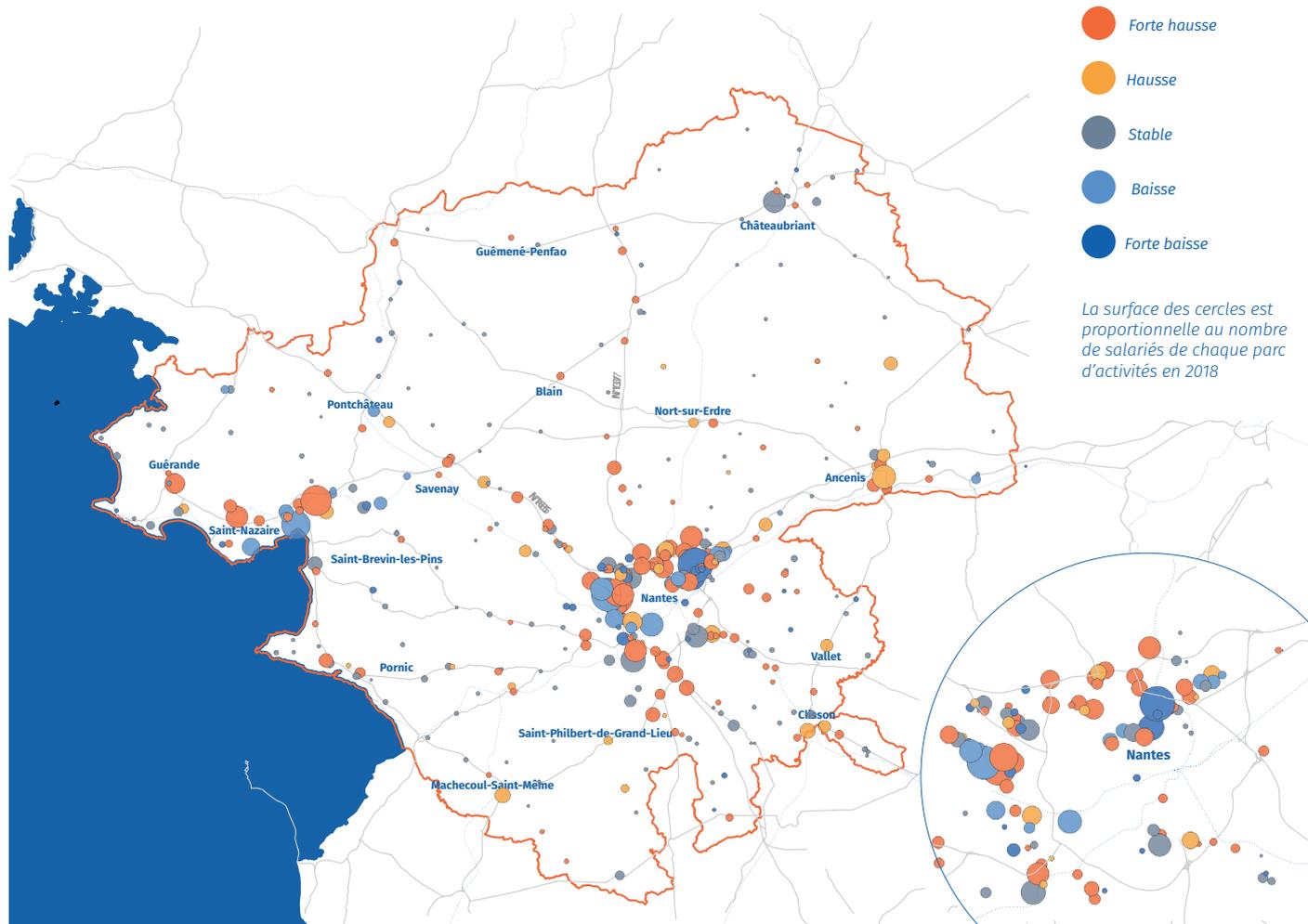
### Des dynamiques de moindre échelle s'observent également autour des principaux pôles urbains du département

(par exemple dans la zone de Brais à Saint-Nazaire, de Villejames à Guérande, de l'Europe et de la Blavetière à Pornic, de Tabari à Clisson, ou encore d'Aubinière – Savinière et de la zone de l'Aéropôle à Ancenis).

**Ces logiques indiquent, globalement, le besoin de rester proche des espaces urbains**, sources de services, de partenariats économiques, et d'accès à un marché du travail important et diversifié (tout en bénéficiant des conditions foncières et d'accessibilité avantageuses des parcs d'activités, dans un compromis avec la proximité à la ville qui se fait différemment suivant la nature des activités, la typologie de leur recrutement, leurs besoins d'emprises foncières). Ainsi, **les transferts d'établissements vers les zones d'activités s'opèrent généralement à courte distance** : sur les 275 transferts d'établissements qui se produisent en moyenne chaque année depuis le tissu urbain vers les zones d'activités, **les trois-quarts (76 %) se réalisent sur une distance de moins de 10 kilomètres** (5 kilomètres en moyenne).

### Évolution de l'emploi par parc d'activités entre 2008 et 2018

(Source : CCI Nantes St-Nazaire)



## LES GRANDES TENDANCES DEPUIS 10 ANS...

- Les parcs d'activités de Loire-Atlantique sont des **espaces particulièrement dynamiques** pour l'emploi (28 000 emplois supplémentaires en 10 ans, sur les 36 000 nouveaux emplois salariés du département).
- Les entreprises s'installent en parc d'activités à la recherche de **conditions de production plus favorables** (accessibilité, recul par rapport à l'habitat...) ou pour permettre leur **développement physique** : c'est l'ensemble des secteurs d'activités qui tendent à s'y localiser de plus en plus.
- Une large majorité de parc d'activités a connu sur la dernière décennie soit **une stabilité soit une croissance de l'emploi**, notamment ceux disposant d'une bonne accessibilité routière tout en restant proches des agglomérations (source de services, de partenaires et d'accès à un marché du travail large).

## ... ET DEMAIN ?

- **Les besoins intrinsèques** que manifestent aujourd'hui les entreprises dans leur choix de localisation en parc

d'activités demeureront : la dynamique économique du département dépendra de la capacité à y répondre, d'une manière ou d'une autre.

- **La croissance des contraintes foncières** et la limitation de la consommation de terres naturelles et agricoles concerneront aussi le foncier économique : l'optimisation des espaces dévolus à l'accueil d'entreprises est de mise.
- **Le manque d'accroche de beaucoup de parcs d'activités à la ville** et aux réseaux de transports en commun pourrait à l'avenir poser des enjeux de recrutement, dans un contexte de tendance au déclin de la motorisation des jeunes actifs, et d'attachement croissant des actifs qualifiés aux cœurs de ville. L'entretien et l'animation des parcs d'activités existants deviendront dès lors d'autant plus importants pour maintenir leur attractivité et l'emploi qui s'y trouve.
- **L'accueil de plus d'entreprises et d'emplois au sein du tissu urbain** est une piste complémentaire. Elle s'inscrit pourtant, aujourd'hui, à rebours des tendances à l'œuvre (tendances à l'éviction en raison de la densification résidentielle du tissu urbain), et nécessitera des actions d'aménagement très volontaristes pour répondre, au sein de la ville, aux besoins des entreprises (accessibilité tous modes, gestion des nuisances, capacité d'extension, maîtrise des coûts).



## CONTACT

Erwan Baconnier - 02 40 44 60 69 - [erwan.baconnier@nantesstnazaire.cci.fr](mailto:erwan.baconnier@nantesstnazaire.cci.fr)

## SOURCES ET METHODOLOGIE

Les données d'emplois salariés sont issues du fichier géolocalisé des établissements de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nantes St-Nazaire au 1<sup>er</sup> juillet 2008 et 1<sup>er</sup> juillet 2018. Les données sur les parcs d'activités proviennent de l'Observatoire des Parcs d'Activités de Loire-Atlantique (OPALA) de la CCI.

Une « forte baisse » de l'emploi en parc d'activité est définie comme une baisse inférieure à -20 % (ou -400 emplois), une « baisse » comme une baisse inférieure à -3 % (ou -25 emplois), une « stabilité » comme une évolution comprise entre -3 et +3 %, une « hausse » comme une hausse supérieure à 3 % (ou +25 emplois), une « forte hausse » comme une hausse supérieure à +20 % (ou +400 emplois).

Les transferts d'établissements comptabilisés concernent uniquement les transferts intra-départementaux.

La surface urbanisée du département est celle définie par l'inventaire cartographique des modes d'occupation des sols (MOS) de 2016 du Département de Loire-Atlantique.

## UNE QUESTION ?



**02 40 44 6000**

[nantesstnazaire.cci.fr](http://nantesstnazaire.cci.fr)



@CCINantes

