

EDITORIAL



Jean-Claude CHOQUET

Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique

J'ai le plaisir de vous présenter la synthèse d'une enquête sur l'immobilier d'entreprise artisanale. Elle propose une analyse quantitative et qualitative de la demande immobilière à travers les besoins et les attentes des entreprises.

Ce travail doit nous permettre, par la mobilisation de nos partenaires économiques (collectivités locales, professionnels de l'immobilier), de proposer et de développer des actions en mesure de répondre aux besoins des entreprises.

Cordialement.



Chambre de Métiers
et de l'Artisanat
Loire atlantique

5, allée des Liards - B.P. 18129
44981 Sainte-Luce-sur-Loire cedex
(Tel : 02.51.13.83.00 - Fax : 02.51.13.83.78)
e-mail : daecm44@cmv-nantes.fr

Une demande de 44 ha de terrains et 115 202 m² de locaux artisanaux

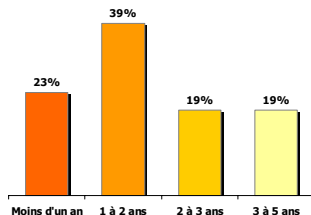
353 entreprises artisanales envisagent, à moyen terme (délai maximum de 5 ans), de réaliser un projet immobilier. Ces réalisations demanderont, à terme, plus de 44 ha de terrains soit l'équivalent de 14% des surfaces cessibles disponibles dans les parcs d'activités de Loire-Atlantique. Elles nécessiteront également 115 200 m² de locaux soit l'équivalent de 21% des surfaces d'activités (secteur secondaire et commerce) autorisées en 2007.

Secteurs d'activités	Nombre d'entreprises	Nombre d'actifs	Besoins terrains	Besoins locaux
Alimentation	25	131	0,6 ha	3 264 m ²
Équipement de la personne	3	14	-	235 m ²
Équipement de la maison	6	27	0,6 ha	2 540 m ²
Soins à la personne	45	219	0,2 ha	2 989 m ²
Culture, loisirs, divers	10	52	1,3 ha	3 205 m ²
Transport	7	142	1,3 ha	1 490 m ²
Automobile	24	125	4,1 ha	9 770 m ²
Construction	163	1 060	18,8 ha	49 859 m ²
Biens et services agroalimentaires	15	120	1,2 ha	7 175 m ²
Biens et services tertiaires	6	27	0,5 ha	1 600 m ²
Biens et services industriels	49	474	15,7 ha	33 075 m ²
Entreprises ayant un projet	353	2 391	44,3 ha	115 202 m²

La construction compte près de la moitié des entreprises ayant un projet immobilier (18,8 ha et 50 000 m² de locaux). Viennent ensuite les biens et services industriels, les soins à la personne, l'alimentaire et l'automobile.

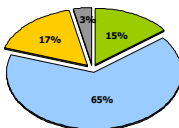
De réels besoins à court terme ...

62% des entreprises souhaitent réaliser leur projet dans un délai de deux ans. L'essentiel des chefs d'entreprises (62%) est actuellement en phase de recherche d'un terrain ou d'un local. Ils sont néanmoins à des stades différents de prospection. 40% cherchent depuis moins de 6 mois. À l'inverse, 37% cherchent depuis 1 an et plus. La situation de ces derniers est le reflet de certaines difficultés d'adéquation entre leur projet et l'offre immobilière et foncière proposée.



... qui répondent à des problématiques de développement des entreprises

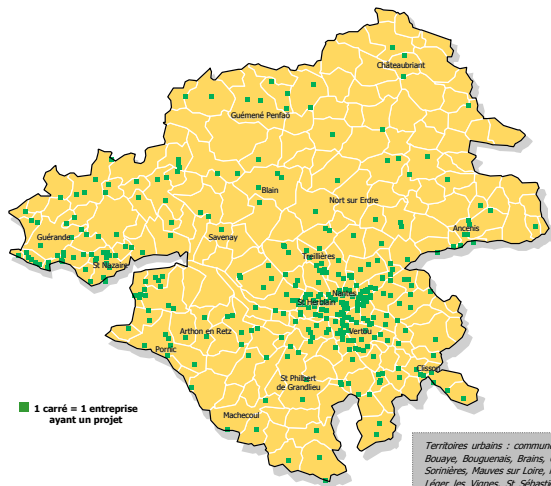
Les principales motivations à l'origine des projets sont d'une part, la nécessité de transférer l'activité dans un nouveau local (65%), et d'autre part, de disposer d'un local supplémentaire (17%).



- Agrandir les locaux actuels
- Se transférer dans de nouveaux locaux
- Disposer d'un local supplémentaire
- Un autre projet

Pour l'essentiel, les entreprises expriment un besoin immobilier en réponse à des problématiques de développement interne (activité, équipement, effectif salarié). Avec l'évolution de l'entreprise, le local peut ne plus assurer les conditions nécessaires à l'utilisation du moment. Cette contrainte apparaît nettement au regard des motivations du projet : seules 15% des entreprises envisagent de faire évoluer le local actuel.

Des besoins immobiliers **diffus** sur le département



La répartition géographique des projets correspond de manière très proche à celle du tissu d'entreprise artisanale existant. Ainsi, les territoires urbains (agglomérations de Nantes et St Nazaire) représentent 47% des projets du département pour 45,5% des entreprises artisanales. Les territoires dits "ruraux" avec 53% des projets expriment 54% des besoins de locaux et 53,2% des besoins de terrains.

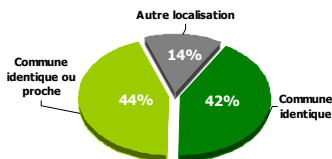
Commune	Projets
Nantes	41
Saint Herblain	16
Saint Nazaire	13
Sainte Luce sur Loire	13
Rezé	9

Des territoires apparaissent plus particulièrement dynamiques tels que Nantes Métropole, les Communautés de Communes Sud Estuaire, Cœur Pays de Retz et de la Vallée de Clisson.

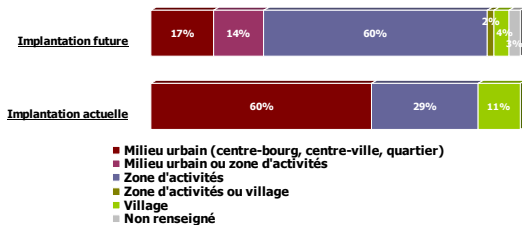
Territoires urbains : communes appartenant à la Communauté Urbaine de Nantes Métropole (Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Brains, Carquefou, Couëron, Indre, La Chapelle sur Erdre, La Montagne, Le Pellerin, Les Sorinières, Mauves sur Loire, Nantes, Orvault, Rezé, St Alignan de Grandlieu, St Herblain, St Jean de Boiseau, St Léger les Vignes, St Sébastien sur Loire, Ste Luce sur Loire, Sautron, Thouaré sur Loire, Vertou) et de la Communauté d'Agglomération de la Région Nantaise et de l'Estuaire (Bessé, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, St André des Eaux, St-Jacques, St Malo de Guersac, St Nazaire, Trignac).

Des territoires qui doivent satisfaire **une demande de proximité** ...

Les entreprises se distinguent par un fort attachement à leur territoire. Ainsi, 86% des entreprises souhaitent réaliser leur projet à proximité de leur locaux actuels. 42% d'entre elles souhaitent rester sur la même commune. Cette demande s'explique notamment par la relation de proximité qu'entretiennent les entreprises avec leur marché et leur clientèle. Face à cette demande de forte proximité, les territoires doivent être en mesure de proposer une offre immobilière adaptée.



... avec localement, une problématique urbaine de gestion **des centralités et des périphéries**



Trois entreprises sur quatre envisagent une implantation dans une zone d'activités économiques (artisanale, commerciale ou industrielle) dont 60% comme choix prioritaire. Actuellement, 29% des entreprises sont localisées dans ces espaces.

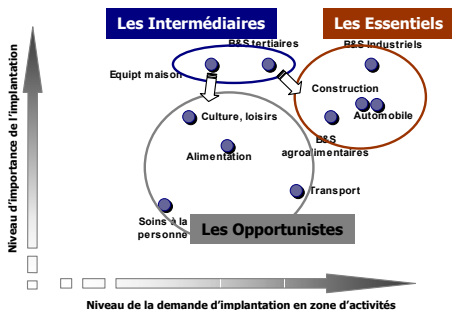
On constate un désir des entreprises de sortir du milieu urbain qui se manifeste par un mouvement centrifuge des projets immobiliers : alors que 60% des entreprises sont actuellement implantées en centre-bourg, centre-ville ou quartier d'habitat, elles ne seraient plus que 31% à vouloir y rester.

Ce mouvement concerne l'ensemble du secteur artisanal. Logiquement, la construction et l'artisanat de production pour des contraintes de surfaces ou de nuisances participent à ce déplacement des activités en périphérie. Fait plus marquant, l'artisanat de proximité (alimentation, services à la personne...) n'est pas étranger à ce désir de quitter cet environnement urbain. Ainsi, la moitié des activités de proximité situées en centre-ville envisage une autre localisation pour leur projet immobilier. Le centre-ville connaît une certaine désaffection des entreprises au bénéfice de zones artisanales et commerciales offrant une meilleure accessibilité et des contraintes urbaines moindres.

L'attrait des zones d'activités économiques

L'attrait de la zone d'activités concerne toutes les activités à des degrés variés. Pour certaines, la très forte demande s'accompagne d'une grande importance de l'implantation dans ces espaces (*groupe des Essentiels*). Pour ces entreprises, la zone d'activités est essentielle voir indispensable à leur projet (construction, automobile, biens et services industriels et dans un moindre mesure les biens et services agroalimentaires).

A l'inverse, des activités comme les soins à la personne ou l'alimentation expriment un attrait significatif pour la zone d'activités mais où l'implantation présente une importance moindre (*groupe des Opportunistes*). La zone d'activités apparaît donc plus comme une opportunité de localisation qu'une exigence sectorielle.



L'artisanat dans les zones d'activités : une demande de 41 ha de terrains et 100 439 m² de locaux

Les demandes en zone d'activités représentent une surface utile de 41 ha de terrain et 87% des surfaces de locaux artisanaux. La demande foncière équivaut à la création de 7 zones d'activités dites de proximité sur le département. La demande type est un local de 350 m² sur un terrain de 1 800 m². Elle évolue significativement selon le choix de localisation avec des projets moins consommateurs d'espaces dans les territoires urbains (disponibilité du foncier, coût de l'offre immobilière et foncière).

Demande de terrains à bâtir	Médiane	Besoins
Département	1 800 m²	41,1 ha
Territoires urbains	1 500 m ²	19,4 ha
Territoires hors agglomérations	2 000 m ²	21,7 ha

La surface médiane est la valeur qui est au centre de la série : 50 % des surfaces sont au-dessous de la valeur, de manière équivalente 50 % des surfaces sont au-dessus.
Territoires urbains : Communes de Nantes Métropole et de la Carène

Demande de locaux d'activités	Médiane	Besoins
Département	350 m²	100 439 m²
Territoires urbains	310 m ²	45 825 m ²
Territoires hors agglomérations	400 m ²	54 614 m ²

94% des besoins fonciers et 92% de ceux de locaux sont issues des activités dites Essentielles. La demande type est un local de 400 m² sur un terrain de 2 000 m² avec des variations selon les activités concernées. Pour les activités dites Opportunistes, la demande de local prime sur celle du terrain : seulement 1 entreprise sur 2 a exprimé le désir d'utiliser un terrain. Il s'agit donc principalement de trouver un local généralement de taille modeste dans une zone d'activités qui aurait une vocation plutôt commerciale.

Demande de terrains à bâtir	Médiane	Besoins
Les Opportunistes	1 000 m²	2,5 ha
Les Essentiels	2 000 m²	38,6 ha
dont construction	1 500 m ²	17,5 ha
dont biens et services industriels	4 500 m ²	15,4 ha

Demande de locaux d'activités	Médiane	Besoins
Les Opportunistes	150 m²	8 230 m²
Les Essentiels	400 m²	92 209 m²
dont construction	300 m ²	44 639 m ²
dont biens et services industriels	700 m ²	30 825 m ²

L'artisanat dans le tissu urbain : une demande de 3,7 ha de terrains et 19 193 m² de locaux

Demande de terrains à bâtir	Médiane	Besoins
Département	1 000 m²	3,7 ha
Territoires urbains	600 m ²	1,2 ha
Territoires hors agglomérations	1 500 m ²	2,5 ha

Territoires urbains : Communes de Nantes Métropole et Carène

Demande de locaux d'activités	Médiane	Besoins
Département	120 m²	19 193 m²
Territoires urbains	120 m ²	8 788 m ²
Territoires hors agglomérations	130 m ²	10 405 m ²

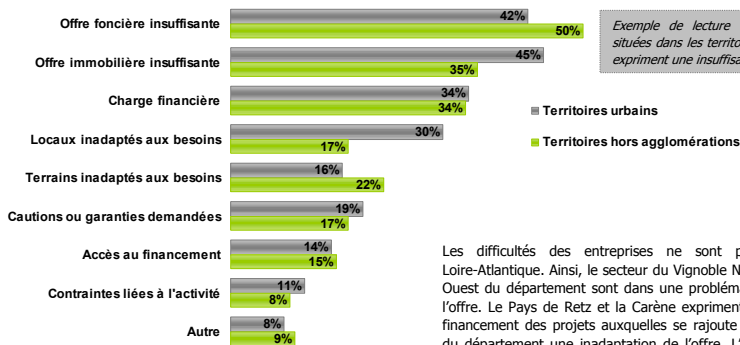
La surface médiane est la valeur qui est au centre de la série : 50 % des surfaces sont au-dessous de la valeur, de manière équivalente 50 % des surfaces sont au-dessus.

Les centre-villes ou centre-bourgs et les quartiers d'habitat attirent près d'un projet sur trois.

Logiquement, la demande foncière est réduite et se limite principalement à trois activités (la construction, le transport et l'automobile). La demande type est un local de 120 m². A la différence du foncier, la taille des locaux est quasiment identique que l'on soit en agglomération ou en milieu périurbain et rural.

Des projets confrontés à une offre insuffisante de locaux et de terrains

Les entreprises connaissent des difficultés pour réaliser leur projet immobilier. Les entreprises situées dans les territoires urbains sont plus particulièrement concernées (80% des entreprises ont des difficultés contre 64% dans les territoires hors agglomérations). Territoire urbain ou non, les 2 principales contraintes citées par les entreprises sont une insuffisance de l'offre de locaux et de terrains.

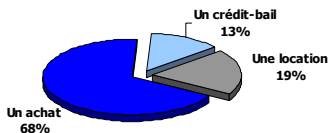


Exemple de lecture : 50% des entreprises situées dans les territoires hors agglomérations expriment une insuffisance de l'offre foncière.

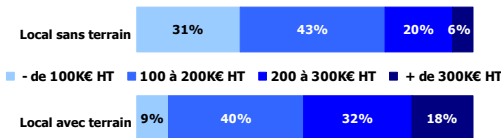
Les difficultés des entreprises ne sont pas uniformes sur la Loire-Atlantique. Ainsi, le secteur du Vignoble Nantais et le quart Nord-Ouest du département sont dans une problématique d'insuffisance de l'offre. Le Pays de Retz et la Carène expriment plus des difficultés de financement des projets auxquelles se rajoute pour le quart Nord-Est du département une inadaptation de l'offre. L'agglomération nantaise cumule l'insuffisance de l'offre et son inadaptation aux besoins.

L'immobilier artisanal, un investissement patrimonial

A l'occasion du projet immobilier, 4 entreprises sur 5 souhaitent être propriétaire de leur local (achat ou crédit-bail). Les projets immobiliers des entreprises s'inscrivent donc dans une stratégie immobilière de constitution de patrimoine.

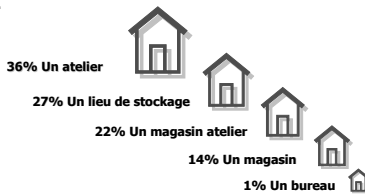


L'investissement financier nécessaire à la réalisation d'un projet immobilier dépend de différents paramètres (taille du terrain et du local, l'activité et ses exigences techniques, la localisation...). 3 entreprises sur 5 disposent d'une capacité d'investissement inférieure à 200 K€ HT.



1 entreprise sur 2 serait prête à réaliser son projet dans le cadre d'une opération immobilière collective (programme de locaux individuels groupés).

Les artisans recherchent des locaux variés, expression de la diversité des activités rencontrées. Plus du 1/3 des locaux doivent répondre à un usage professionnel d'atelier. C'est plus particulièrement le cas des entreprises de construction ou de production industrielle et tertiaire. Dans un second temps, il est recherché un local ayant une fonction de stockage (surtout la construction). Viennent ensuite des besoins de locaux commerciaux (alimentaire, soins à la personne, automobile...).



Méthodologie :

Les résultats de cette étude sont issus d'une enquête par voie postale auprès des entreprises artisanales ayant au moins un salarié. La collecte des questionnaires a été réalisée entre le 16 juin et le 17 juillet 2008. Les entreprises ont été interrogées sur la base d'un questionnaire dont l'objectif est d'évaluer les besoins immobiliers à moyen terme (5 ans), de connaître les caractéristiques techniques des projets et d'identifier les éventuelles difficultés rencontrées. Plus de 1 000 entreprises ont renvoyé leur questionnaire (13% de retour).