



Evolutions du foncier économique en Loire-Atlantique

Edition 2011

Edito

Cette édition des *Evolutions du foncier économique en Loire-Atlantique* propose sous forme synthétique les résultats de la 4^{ème} enquête annuelle sur les parcs d'activités.

Cette enquête permet de recenser et de localiser l'ensemble des parcs d'activités du département et, depuis 2008, d'évaluer les volumes commercialisés annuellement ainsi que les superficies prêtes à être commercialisées chaque début d'année.

Les informations recueillies servent d'une part à répondre aux entrepreneurs désireux de s'implanter ou de se développer en Loire-Atlantique, en leur fournissant une description des sites s'approchant le plus de leurs attentes. Elles sont alors remises dans le cadre d'un accompagnement sur-mesure destiné à faciliter la concrétisation du projet.

Elles cherchent d'autre part, à donner aux collectivités et aux acteurs institutionnels de Loire-Atlantique une vision d'ensemble de l'offre de foncier économique et de ses dynamiques sur le département. C'est l'objectif de ce document.

Ce travail repose sur une coopération étroite entre le CODELA, les collectivités locales, les agences de développement et les sociétés d'aménagement.

Le CODELA remercie leurs collaborateurs pour le temps consacré à répondre à l'enquête et le très bon taux de retour qui en résulte.

Le Président

Sommaire

89 ha vendus en 2010	6
539 ha cessibles pour 2011	7
6 ans de stock cessible	8
Un prix moyen de 19 €ht/m²	8
Les grandes tendances depuis 2008	9
ANNEXES	
Déroulement de l'enquête	10
Du site enquêté au parc opérationnel	10
Définitions	11

89 ha vendus en 2010

89,06 ha de foncier économique ont été vendus en 2010. Ce volume est stable par rapport à 2009 et représente la moitié des ventes de 2008. Avec ses 250 ha, l'année 2007 confirme son caractère exceptionnel¹.

L'activité de production et de stockage forte consommatrice d'espace

Les ventes se répartissent en quatre grandes destinations : activités de production et de stockage, logistiques, tertiaires et commerciales.

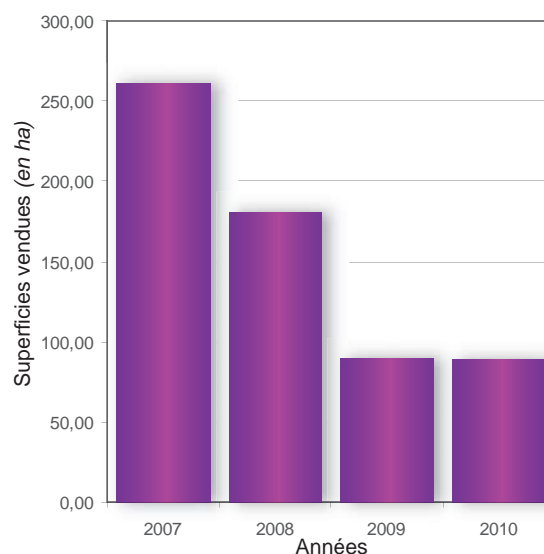
39 ha sont utilisés par l'activité de production et de stockage, soit plus de 40 % du volume commercialisé en 2010. Si elle reste, logiquement, la première destination, ses besoins ont fortement diminué et ne représentent que le tiers de ceux de 2008.

La logistique, à l'opposé consomme près de 2 fois plus d'espace qu'au cours des années récentes. Ce volume inhabituel est entièrement dû aux investissements opérés sur la CARENE autour de l'activité aéronautique. Prises dans leur ensemble, les activités de production / stockage et logistiques consomment autour de 80 % des ventes chaque année depuis 2008.

Les activités commerciales maintiennent leur besoin à 13 ha par an depuis 2008.

Les activités tertiaires utilisent respectivement 5 et 3 ha en 2010 et 2009, après des années 2008 et 2007 probablement atypiques, autour de 30 ha.

Concernant les parcs à destination exclusivement tertiaire, les ventes ont été enregistrées à hauteur de 11 500 m² shon sur 2 sites et 0,32 ha sur 2 autres.



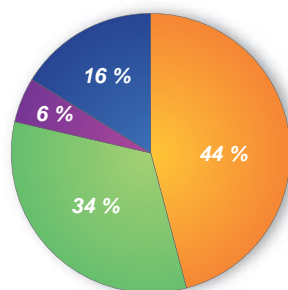
Superficies vendues de 2007 à 2010
Réalisation : CODELA, août 2011

La CARENE, Nantes Métropole et CAP Atlantique concentrent les deux tiers des ventes

Les ventes ont été enregistrées sur 17 intercommunalités, témoignant de l'attractivité d'une large partie du territoire.

Pourtant, en 2010 les ventes se sont resserrées sur un nombre limité de parcs d'activités : 46 parcs contre 56 en 2009 et 90 en 2008.

Ce phénomène a profité aux trois principaux pôles économiques du département : c'est sur la CARENE, Nantes Métropole et CAP Atlantique qu'ont été commercialisés les deux tiers des superficies vendues.



Répartition des ventes 2010 par vocation
(hors parcs exclusivement tertiaires)
Réalisation : CODELA, août 2011

- Production et Stockage
- Logistique
- Tertiaire
- Commerciale

¹ La conjoncture porteuse alimentait cette année-là des projets de développement nombreux et la forte proportion d'investissements industriels se traduisait par des besoins fonciers unitaires plus importants. Il est possible également qu'un biais statistique soit venu amplifier le volume commercialisé, des ventes des années antérieures ayant pu être attribuées à la seule année 2007, 1^{ère} année qui permettait la collecte de cette donnée. Le CODELA a corrigé ce biais partout où il a pu l'identifier mais quelques cas non décelables ont pu persister.

539 ha cessibles pour 2011

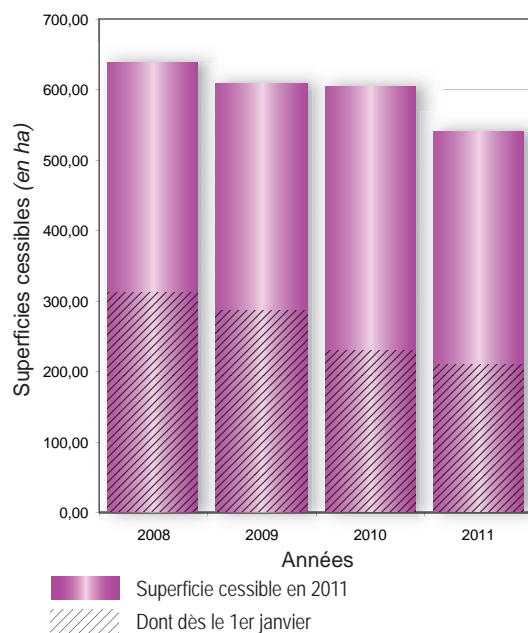
Un volume cessible en baisse

539,29 ha de foncier économique sont cessibles pour 2011, répartis sur 108 parcs d'activités. Ce volume est en baisse de 70 ha par rapport aux années antérieures (-12 %). La proportion immédiatement disponible en début d'année se stabilise à 38 %.

Les parcs à destination exclusivement tertiaires disposent, quant à eux, de 15,32 ha cessibles et plus de 85 000 m² shon dont les deux tiers sont immédiatement disponibles pour 2011.

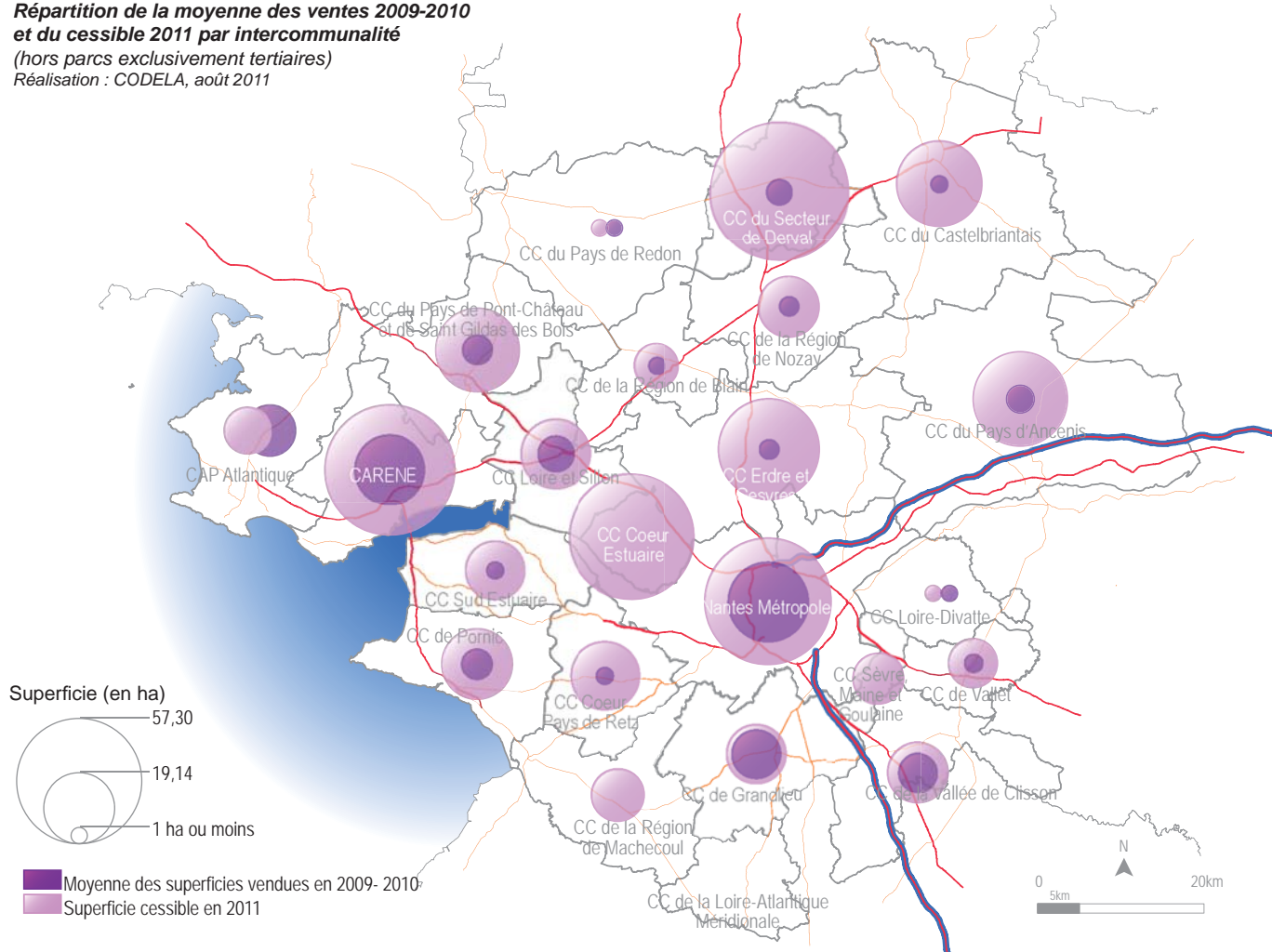
Une offre départementale concentrée sur 4 intercommunalités

22 intercommunalités proposent des superficies cessibles pour 2011. Près de la moitié de l'offre se répartit entre la communauté de communes du Secteur de Derval, la CARENE, Nantes Métropole et la communauté de communes Cœur Estuaire.



Superficies cessibles de 2008 à 2011
Réalisation : CODELA, août 2011

Répartition de la moyenne des ventes 2009-2010 et du cessible 2011 par intercommunalité
(hors parcs exclusivement tertiaires)
Réalisation : CODELA, août 2011



6 ans de stock cessible

Sur la base des ventes moyennes des deux dernières années, il faudrait 6 ans pour commercialiser entièrement le volume cessible, c'est-à-dire fin 2016.

Bien qu'en augmentation par rapport aux années précédentes², cette durée reste modérée compte tenu des délais habituels d'étude et de réalisation de nouveaux parcs d'activités. Ce calcul est en outre théorique puisqu'il ne tient compte ni des différences d'attractivité entre les sites ni des éventuelles spécialisations de tout ou partie d'entre eux. Sur ce dernier point, des sites majeurs sont ou se-

ront dédiés à des filières d'activités (mise en œuvre des matériaux composites ou éco-construction par exemple) réduisant d'autant le stock en mesure d'accueillir les activités productives les plus répandues.

Si le stock cessible était augmenté par la viabilisation de ce qui reste à aménager dans les parcs d'activités, l'échéance passerait à 17 ans, soit en 2028.

Si tous les projets et réserves au PLU étaient en outre viabilisés, la limite serait repoussée à 24 ans (en 2035).

² Les délais étaient respectivement de 3 et 4 ans et demi en 2009 et 2010.

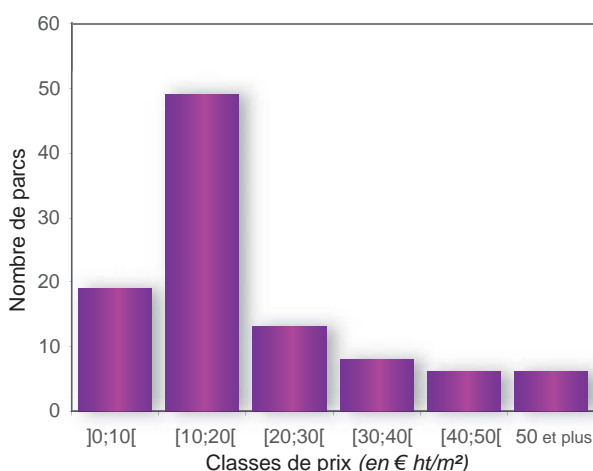
Un prix moyen de 19 € ht/m²

Le prix moyen, hors parcs exclusivement tertiaires, s'établit à 18,90 € ht/m² ³.

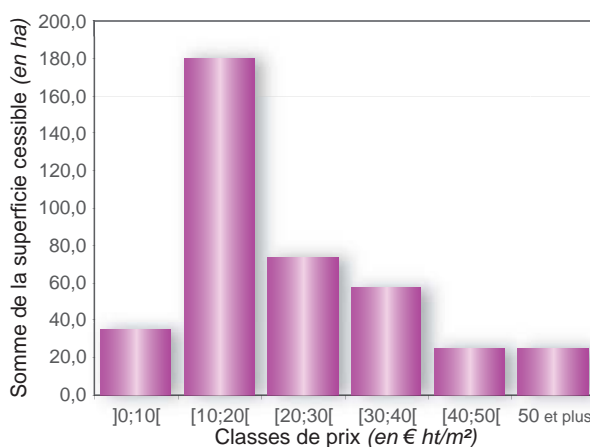
Un peu plus des deux tiers des parcs (55), regroupant environ la moitié de l'offre (54 %), sont proposés à moins de 20 € ht/m².

13 des 19 intercommunalités concernées proposent tout ou partie de leurs parcs à moins de 20 € ht/m². A l'opposé, 3 d'entre elles positionnent leur offre à partir de 30 € ht/m².

³ Le calcul est établi sur la base de 81 parcs d'activités de 19 intercommunalités disposant au total de 395,36 ha cessibles en 2011 et pour lesquels les prix sont connus. Cet échantillon représente 76 % des parcs opérationnels et du cessible. Le prix est celui déclaré lors de l'enquête pour l'ensemble du site et non une moyenne des prix observés après transactions.



Nombre de parcs en cours de commercialisation en 2011 par classe de prix de vente
(hors parcs exclusivement tertiaires)
Réalisation : CODELA, août 2011



Superficie cessible en 2011 par classe de prix de vente
(hors parcs exclusivement tertiaires)
Réalisation : CODELA, août 2011

Les grandes tendances depuis 2008

Une centaine de parcs opérationnels

Depuis 2008, le nombre total de parcs d'activités recensés en Loire-Atlantique est stable, proche de 500. En 2011, ils se répartissent en :

- 285 parcs complets
- 151 parcs en cours de commercialisation dont 108 opérationnels (valeur stable)
- 15 parcs exclusivement tertiaires
- 37 projets ou réserves au PLU

Chute et stabilisation des ventes depuis 2009

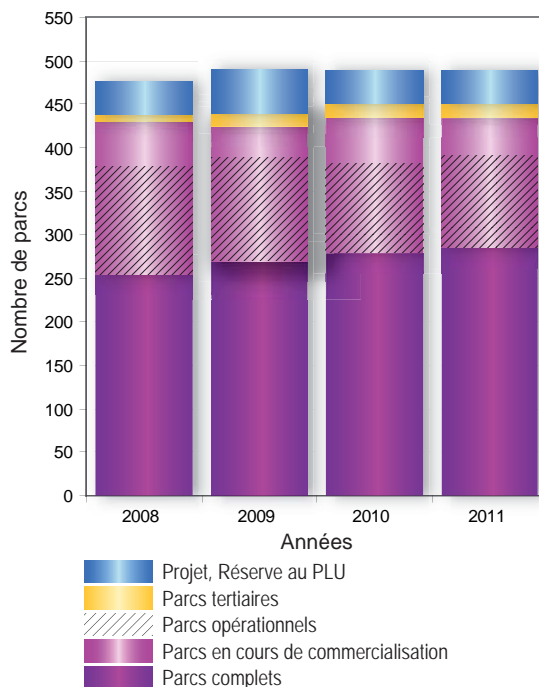
Les ventes se stabilisent autour de 90 ha par an. Elles ont lieu sur une large partie du territoire mais les volumes se recentrent sur un nombre limité de parcs d'activités.

Ces évolutions confirment que la crise a conduit à une forte diminution des besoins fonciers, en ligne avec le recul global des investissements, et laissent penser que les entrepreneurs ont préféré investir au plus près des pôles économiques les plus importants.

Adaptation à une réduction de l'offre

Cette nouvelle répartition des ventes est aussi la conséquence d'une offre devenue limitée et parfois fragmentée sur les territoires attractifs du sud des agglomérations nantaise et nazairienne, et qui ne peuvent plus répondre aussi facilement que par le passé aux demandes qui leur sont adressées.

D'ailleurs, l'offre est globalement en diminution. La visibilité reste de ce fait réduite avec un délai d'écoulement du stock cessible estimé à 6 ans.



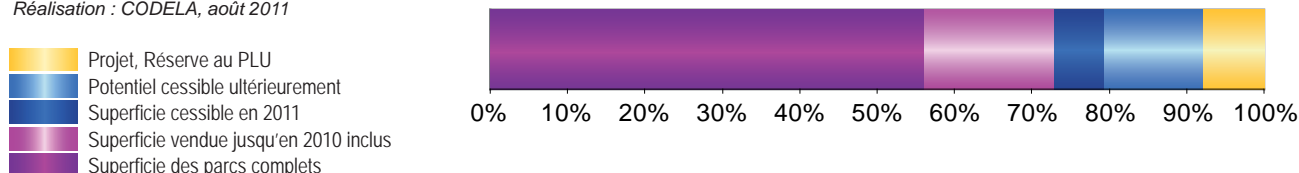
Répartition des parcs d'activités par état de commercialisation de 2008 à 2011
Réalisation : CODELA, août 2011

Des parcs commercialisés aux trois quarts de leur superficie

Les parcs d'activités dans leur ensemble couvrent une emprise un peu supérieure à 10 000 ha, soit 1,5 % de la superficie totale de la Loire-Atlantique.

Compte tenu des délaissés et espaces non commercialisables, l'emprise de la superficie effectivement à destination économique est d'environ 8 000 ha. Cette superficie est commercialisée presque aux trois quarts : 56 % correspondent aux parcs complets et 17 % à la partie commercialisée des parcs offrant encore des disponibilités. Les volumes cessibles en 2011 représentent 7 % du total, qui peuvent être complétés par les 12 % non encore viabilisés. Enfin, projets et réserves en couvrent 8 %.

Répartition des superficies dédiées aux activités économique en 2011
Réalisation : CODELA, août 2011



Déroulement de l'enquête

L'enquête sur les parcs d'activités est conduite annuellement depuis l'édition 2008, sur la base d'un questionnaire et de définitions élaborés par un groupe de travail associant plusieurs membres du Club Immobilier Nantes Atlantique (CINA) .

Elle a porté sur 210 parcs en cours de commercialisation ou en projet en 2010 en Loire-Atlantique. Les formulaires d'enquête accompagnés d'une vue orthophotographique de l'emprise du parc ont été envoyés par courrier électronique mi-décembre 2010, selon la procédure suivante :

- à l'intercommunalité ou à l'agence de développement pour les parcs d'intérêt communautaire
- à la commune pour les parcs n'étant pas d'intérêt communautaire

Des relances ont été effectuées par courrier électronique dès la mi-janvier, puis par téléphone. La phase de collecte des données a été clôturée début avril 2011.

186 formulaires ont été renseignés lors de cette édition, soit un taux de réponse de 88 %, complétés par 2 autres mentionnant de nouveaux parcs. Les données relatives aux 25 parcs pour lesquels aucune réponse n'a été reçue ont été mises à jour à partir de recherches documentaires.

Du site enquêté au parc opérationnel

210 sites enquêtés lors de l'édition 2011

+ 2 nouveaux parcs

- 3 parcs supprimés

209 parcs identifiés et mis à jour

- 37 projets ou réserves au PLU

- 15 parcs tertiaires analysés séparément

157 parcs en cours de commercialisation en 2010

- 6 parcs complets fin 2010

151 parcs en cours de commercialisation début 2011

- 43 parcs sans superficie cessible en 2011

108 parcs opérationnels en 2011

Définitions

Parc d'activités en cours de commercialisation

Parc dont la superficie cessible à vocation économique définie à l'origine de l'opération n'est pas entièrement commercialisée. *Compte tenu des délais d'aménagement, ce parc peut ne pas être opérationnel l'année considérée.*

Parc opérationnel en 2011

Parc d'activités en cours de commercialisation disposant effectivement de superficies cessibles pour l'année 2011.

Projet ou réserve au PLU

Projet de parc d'activités ou réserve au PLU destiné à l'accueil d'activités économiques, sans mention de délai. Ils sont mesurés à partir de leur superficie totale. *Pour approcher ce que pourrait être la superficie à vocation économique de ces sites si leur aménagement était décidé, il est appliqué un taux de 75 % à leur superficie totale.*

Superficie totale

Superficie comprise dans le périmètre de l'opération. *Permet d'apprécier l'emprise totale des sites à vocation économique par rapport aux autres usages et de procéder à des recoupements avec les représentations cartographiques.*

Superficie cessible à vocation économique définie à l'origine de l'opération

Superficie qui est ou sera vendue à des activités économiques.

Superficie vendue

Superficie ayant donné lieu à un acte de vente.

Superficie cessible en 2011

Superficie toutes autorisations administratives obtenues, dont le terrain est maîtrisé (au minimum le compromis est signé) sur lequel les options archéologiques sont levées et dont les voiries et réseaux divers sont planifiés pour être réalisés dans l'année. *Permet de connaître les superficies qui peuvent être vendues au cours de l'année 2011.*

Superficie immédiatement disponible en 2011

Idem ci-dessus mais dont les voiries et réseaux divers sont déjà réalisés. *Parmi les superficies qui peuvent être vendues au cours de l'année 2011, permet de connaître celles qui peuvent l'être dès le 1^{er} janvier.*

Potentiel cessible ultérieurement

Il est calculé pour les parcs d'activités en cours de commercialisation. Il s'agit de la superficie cessible à vocation économique définie à l'origine de l'opération moins la superficie vendue jusqu'en 2010 inclus moins la superficie cessible en 2011. *Permet d'évaluer ce qui resterait à commercialiser à partir de 2012 si tout le cessible 2011 était vendu en 2011.*

Surface hors oeuvre nette (shon)

Surface égale à la surface hors oeuvre brute (shob, somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher) déduction faite des surfaces non aménageables pour l'habitation ou l'activité (combles, toiture, terrasse, garage, ...). *Il s'agit d'une définition simplifiée. Voir définition officielle à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.*



CODELA

21 boulevard Gaston Doumergue
44200 NANTES

Tel : 02 40 48 48 00 • Fax : 02 40 48 14 24
www.codela.fr • email : accueil@codela.fr

Une association certifiée ISO 9001

