

OBSERVATOIRE FONCIER ECONOMIQUE

DDT49 – 9 avril 2024

cholet 
ville et agglomération



**CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Création d'un observatoire du foncier économique

- 1** Contexte et objectifs
- 2** Intérêts et méthodologie retenue
- 3** Bilan de l'inventaire des ZAE couplé à une enquête élargie
- 4** Délaissés et potentiels de densification : méthode et résultats
- 5** Suites

Contexte général

Un SCoT approuvé en 2020

Une élaboration de PLUi-H et de PCAET engagée

Un nouveau cap avec la Loi Climat et Résilience : trajectoire ZAN – inventaire des zones d'activités économiques obligatoire

Un SRADDET en cours de révision : un nouveau cadre à venir pour le développement et l'aménagement (économique) du territoire

Les objectifs

Renforcer le suivi de l'offre foncière et immobilière économique, de son occupation, de sa vacance, de sa disponibilité et de ses potentiels de densification en vision croisée dev éco/planification

Disposer d'une vision précise des volontés de développement des entreprises en ZA et hors ZA

Renforcer les synergies entre les acteurs du développement économique

Engager un nouveau dialogue avec les propriétaires et occupants en intégrant les transitions écologiques



Une observation et analyse sur 3 ans

INTÉRÊTS

- Aller au-delà de l'inventaire imposé par la loi
- Un projet transversal « développement éco/aménagement-urbanisme »
- Mesurer les potentiels dans les zones existantes
- Accompagner les besoins des entreprises dans la trajectoire ZAN

MÉTHODE

- Fichier des entreprises et observatoire Agglomération + CCI
- Fichiers fonciers et DGFIP
- Définition des terrains d'usages des entreprises
- Analyse des potentiels et des projets de développement des entreprises, des contraintes : au cas par cas
- Gouvernance : CoTECH et CoPIL

3 MODULES

- 1 : observatoire des zones d'activités mis à jour sur 3 ans
- 2 : observatoire des entreprises artisanales et industrielles en zone urbaine résidentielle
- 3 : observatoire des entreprises situées en zone agricole



Un SIG des zones d'activités

→ Une mise à jour en 2024 et 2025

- Propriétaires du foncier et occupants
- Etat des unités foncières
- Définition du terrain d'usage des établissements
- Etat des bâtis
- Enquête auprès des établissements des ZA pour connaître leurs projets de développement foncier et immobilier
- Définition des potentiels de densification par terrain d'usage (forts, moyens, faibles, nuls)
- Calcul du taux de vacance par ZA
- Entretiens auprès de 80 établissements afin de qualifier les projets de développement foncier/immobilier les plus importants et les potentiels de densification les plus importants, en intégrant les transitions écologiques



Enquêtes auprès de 35 entreprises et mobilisation de repérage terrain pour :

- Connaître le degré de contraintes, de nuisances de l'environnement subi par les entreprises et les habitants voisins,
- Recueillir les attentes, besoins des entreprises, leurs projets fonciers/immobiliers et les conditions de développement « in situ » dans le cadre d'une bonne cohabitation,
- Déterminer ou non des règles dédiées au PLUi-H.



Un SIG des sites d'activités en zone agricole

Enquêtes auprès de 32 entreprises et mobilisation de repérage terrain pour :

- Recueillir les attentes, besoins des entreprises, leurs projets fonciers/immobiliers,
- Déterminer ou non des STECAL au PLUi-H.

Bilan de l'inventaire des ZAE

CHOlet 
ville et agglomération

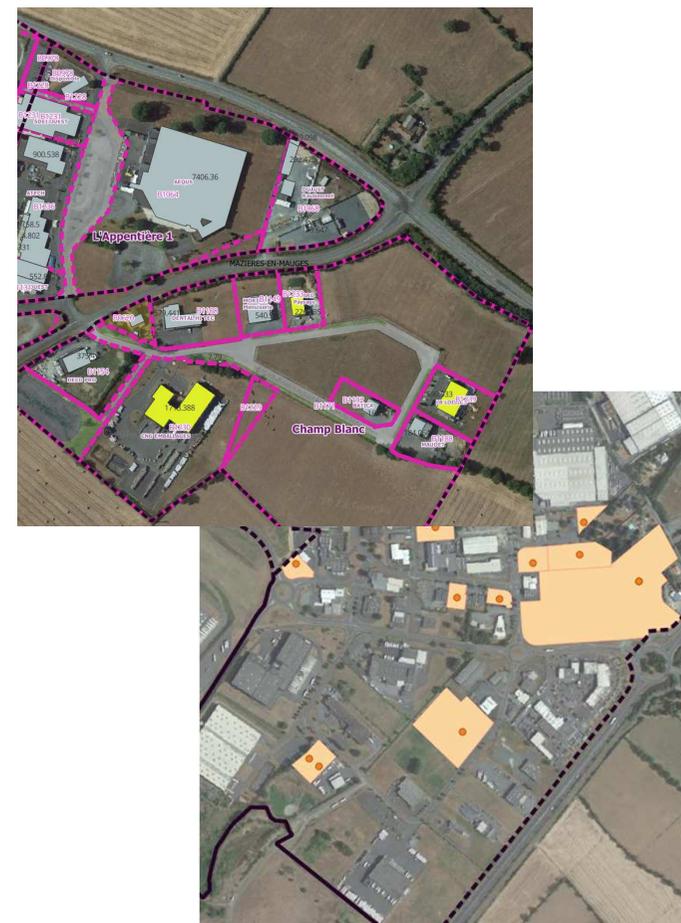
 **CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Son bilan réalisé :

- Une analyse à l'échelle de toute l'agglomération : 3 414 parcelles et 1 512 unités foncières composent les 59 zones d'activités économiques analysées
- 1 795 établissements occupants identifiés au printemps 2023
- Le taux de vacance avec appui du CEREMA Ouest : LOCOMVAC : 218 locaux/ 158 unités foncières en zones d'activités non assujettis à la CFE



Résultats de l'enquête auprès des entreprises situées en ZAE

CHOlet 
ville et agglomération

 **CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Résultats de l'enquête : méthode

Une enquête en ligne menée du 1er juin au 13 juillet

- D'une consultation obligatoire des occupants et propriétaires à une enquête élargie
- Entreprises consultées par courrier et e-mailing
- Réseaux sociaux
- Clubs d'entreprises

Un taux de réponse satisfaisant :

23,5% - 272 répondants



CCI de Maine et Loire
12 059 abonnés
3 mois • 🌐

[#enquête] 📅 Jusqu'au 5 juillet 2023, participez en 5 minutes à la consultation des entreprises et propriétaires d'un local et/ou d'un terrain au sein des zones d'activités du Choletais 📍 <https://vu.fr/Xpxm...> voir plus

Enquête

auprès des entreprises et propriétaires
d'un local et/ou d'un terrain au sein
des zones d'activités du Choletais



CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE

Obs_Foncier_ZA_Cholet - 1/23

cvip.sphinxonline.net • Lecture de 1 min



Résultats de l'enquête : méthode

Une enquête en 5 volets

- Identité
- Le terrain et les locaux d'activités
- Les besoins en foncier et immobilier
- Les besoins en services et équipements
- Le ZAN

Un outil de data visualisation

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
N° ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Le Choletais
L'Autrice pour l'avenir

Inventaire et Observatoire des Zones d'Activités

Vous êtes propriétaire et/ou locataire d'un terrain et/ou d'un local en zone d'activité économique : vos renseignements et avis sont importants.

-Si vous êtes propriétaire/locataire de **plusieurs terrains non bâtis**, vous devez répondre à **un formulaire par terrain**.
-Si vous êtes propriétaire/locataire de **plusieurs terrains bâtis**, vous devez répondre à **un formulaire par local**.

Les données collectées sont utilisées seulement à des fins statistiques et d'études et non à des finalités fiscales ou réglementaires, et ce pour une durée limitée à leurs finalités de traitement.

Durée du questionnaire : moins de 5 minutes

Pour toutes questions, vous pouvez nous contacter par mail à l'adresse : observatoire-zas@choletaqqbmerafon.fr

IDENTITE

Nom - Prénom :

Fonction :

Raison Sociale :

Adresse exacte (n° + voie) :

CP = Commune déléguée / Commune nouvelle : Menu déroulant

Téléphone :

Street :

Effectif salarié permanent du site :

Effectif salarié temporaire du site :

Vous êtes :

Propriétaire bailleur Propriétaire occupant Locataire occupant

Votre domaine d'activité :

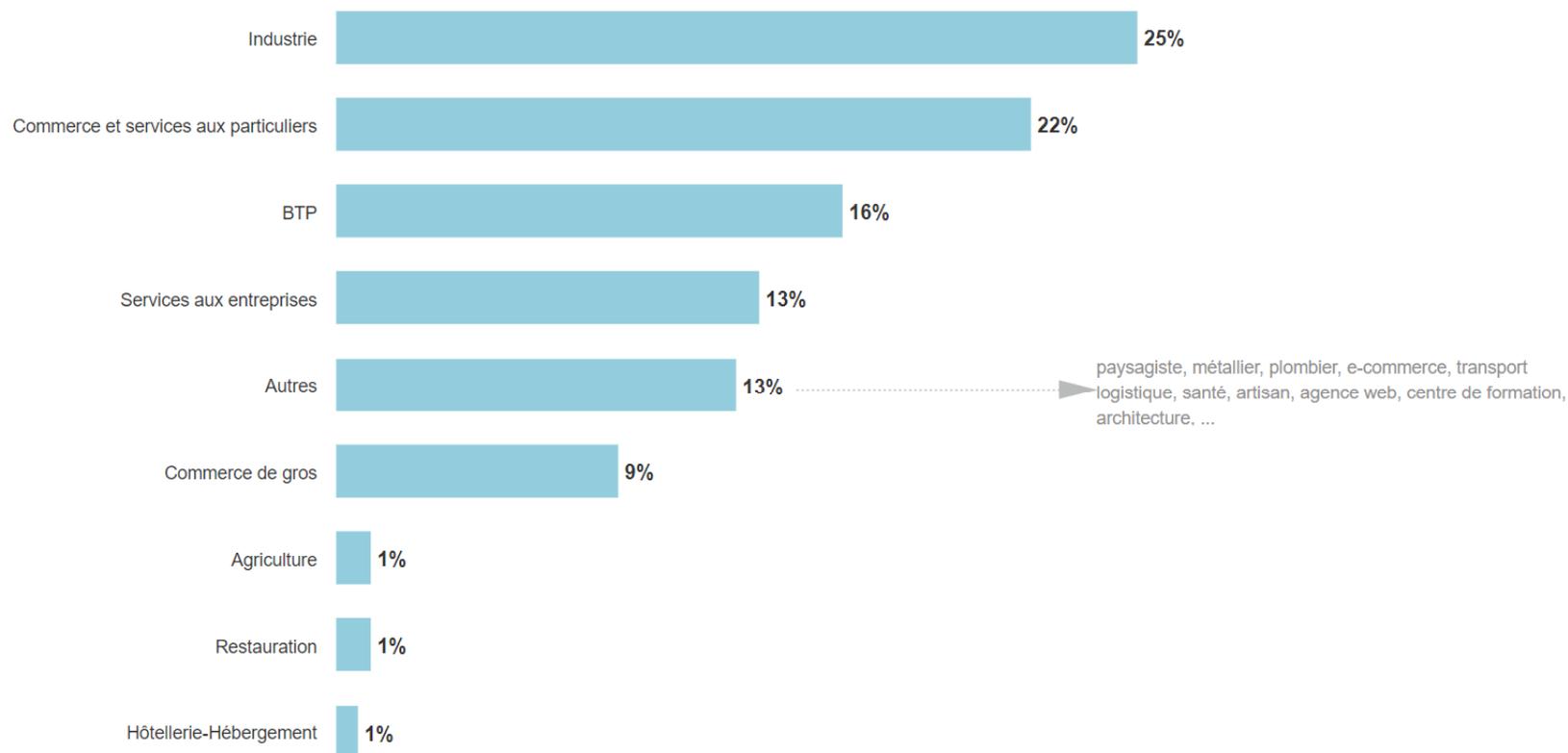
Agriculture
 Industrie
 BTP
 Commerce de gros
 Commerce et services aux particuliers
 Services aux entreprises
 Hôtellerie-Hébergement
 Restauration
 Autres :

Votre local se compose de :

Bureau Parc de stockage extérieur
 Unité de production Surface de vente / showroom
 Entrepôt de stockage



Résultats de l'enquête : profil des répondants



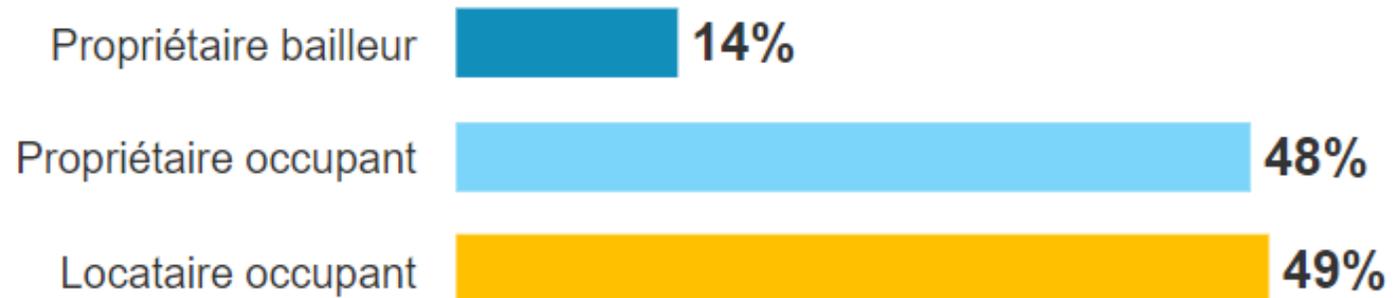


Résultats de l'enquête : profil des répondants

Vous êtes :

Réponses effectives : 272

Taux de réponse : 100%



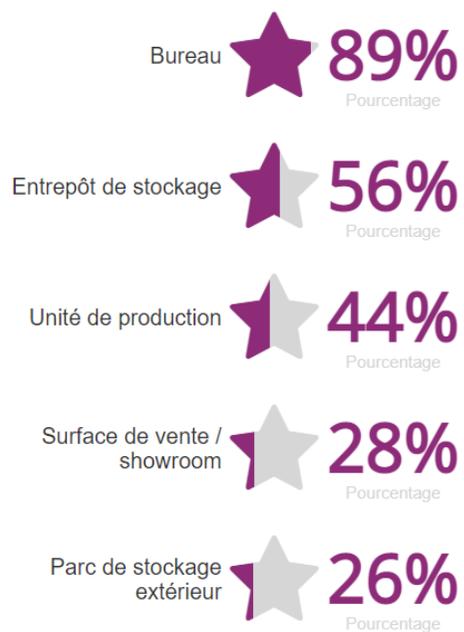


Résultats de l'enquête : composition des locaux d'activités

Votre local se compose de :

Réponses effectives : 272

Taux de réponse : 100%



Lien fort entre Industrie et stockage



Résultats de l'enquête : projets et besoins fonciers/immobiliers

Avez-vous des projets d'évolution de votre site ?

Réponses effectives : 272

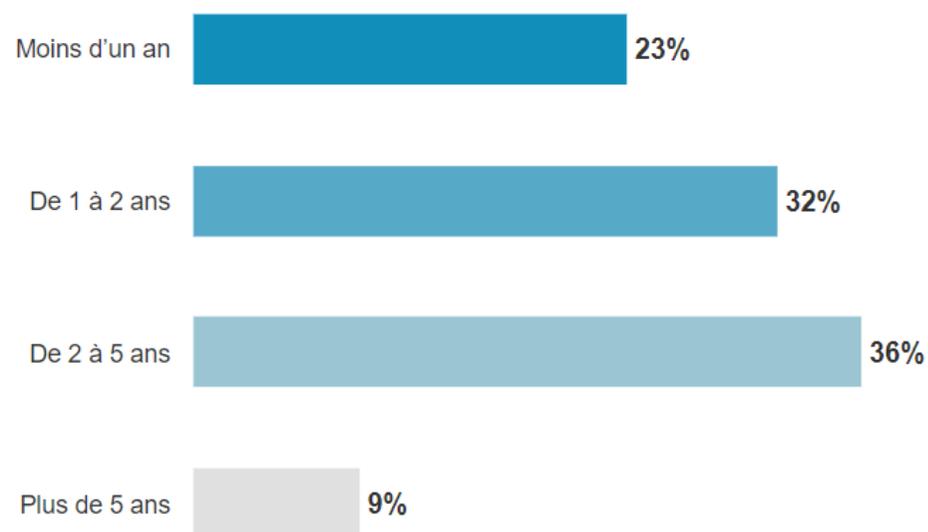
Taux de réponse : 100%



A quelle échéance envisagez-vous la réalisation de votre projet ?

Réponses effectives : 111

Taux de réponse : 100%



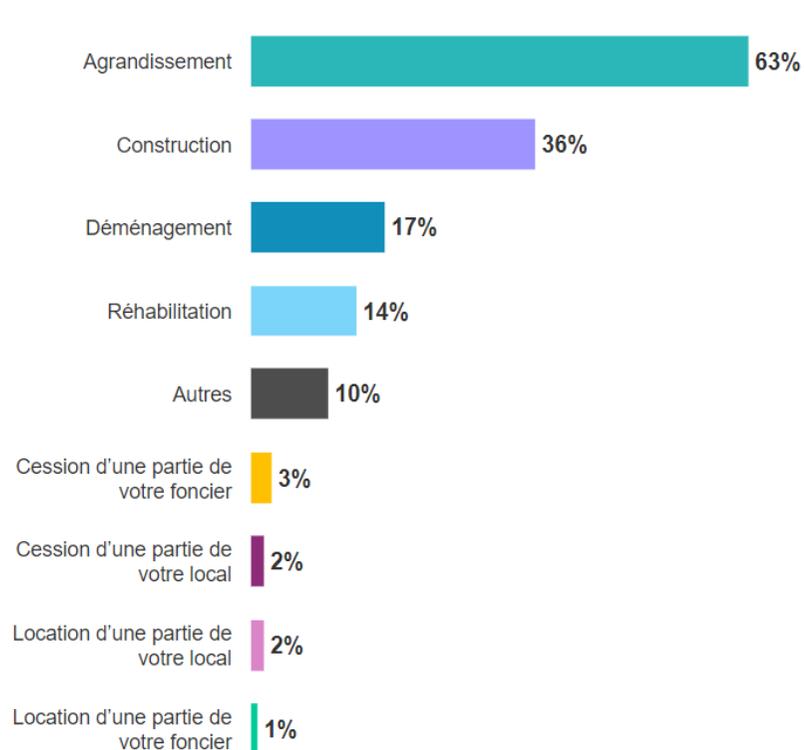


Résultats de l'enquête : projets et besoins fonciers/immobiliers

Précisez quel(s) type(s) d'évolution ?

Réponses effectives : 111

Taux de réponse : 100%



L'emprise foncière de votre site convient-elle à votre projet d'agrandissement ?

Réponses effectives : 70

Taux de réponse : 100%



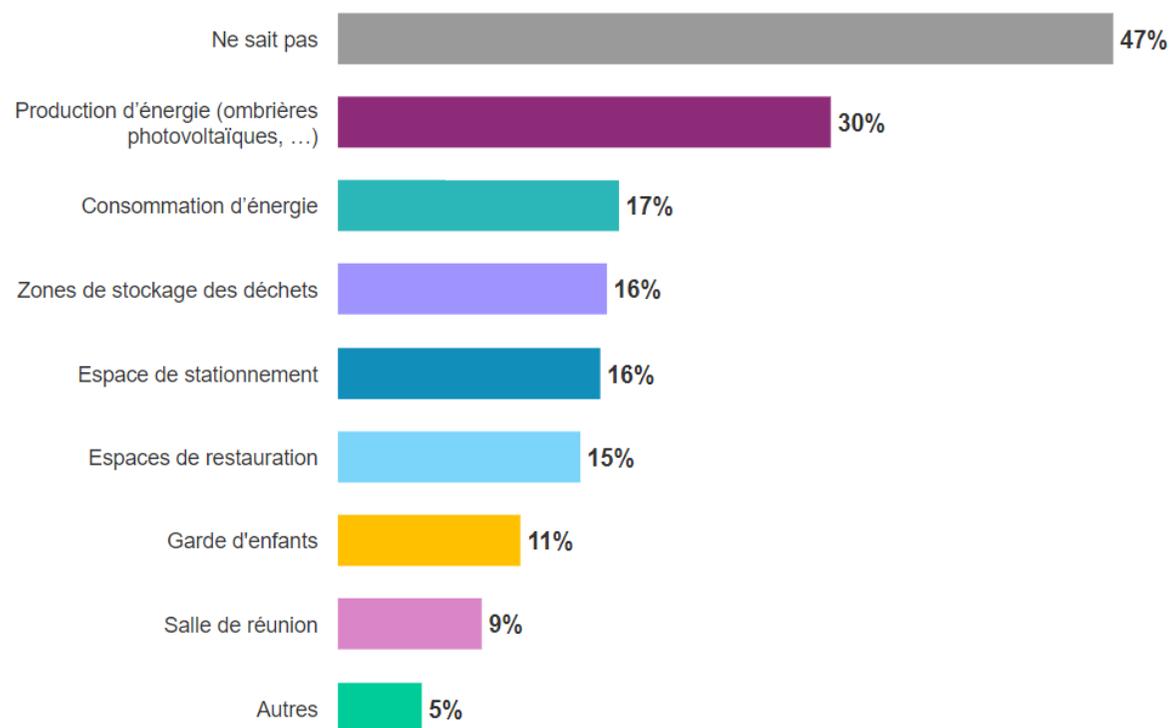


Résultats de l'enquête : les besoins en équipements et services

Auriez-vous des besoins en services et équipement à mutualiser entre les entreprises ?

Réponses effectives : 253

Taux de réponse : 93%





Résultats de l'enquête : la sensibilisation au ZAN

Avez-vous entendu parler de l'objectif ZAN, Zéro Artificialisation Nette ?

Réponses effectives : 272

Taux de réponse : 100%



Délaissés et potentiels de densification : méthode et résultats

CHOlet 
ville et agglomération

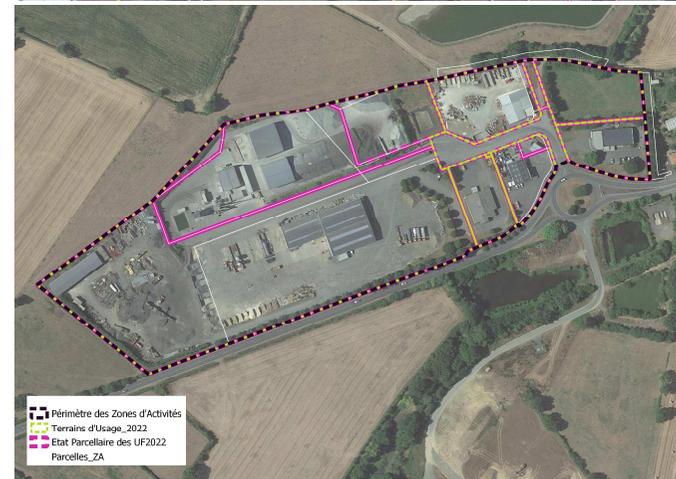
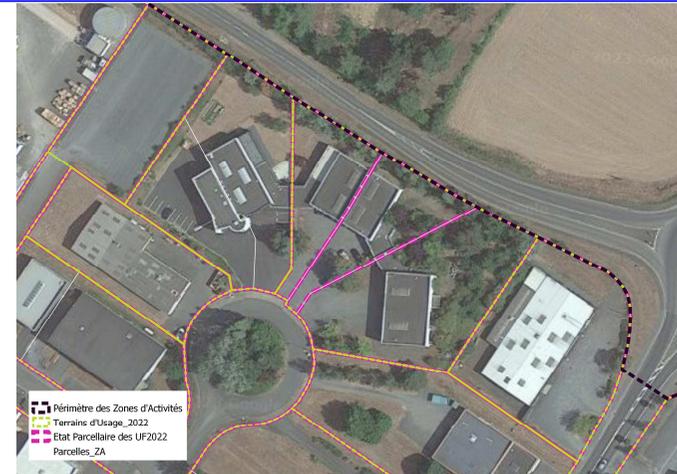
 **CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Une analyse par « terrain d'usage »

- Par site économique et non par propriétaire
- Au plus proche de la réalité terrain des entreprises, échelle pertinente pour engager le dialogue avec les occupants
- Complémentaire de l'approche fiscale
- 1 293 terrains d'usage identifiés





Choix de cibler les **potentiels théoriques bruts** sur les terrains d'usage dont le taux d'occupation du bâti est situé entre 0,3-40%

- Terrains non bâtis et bâtis, sans ou avec activité
- Des « points durs » à analyser et lever pour déterminer les potentiels nets à l'échelle de chaque terrain d'usage
- Un PLUi en cours d'élaboration qui va permettre de mettre en place de nouvelles règles

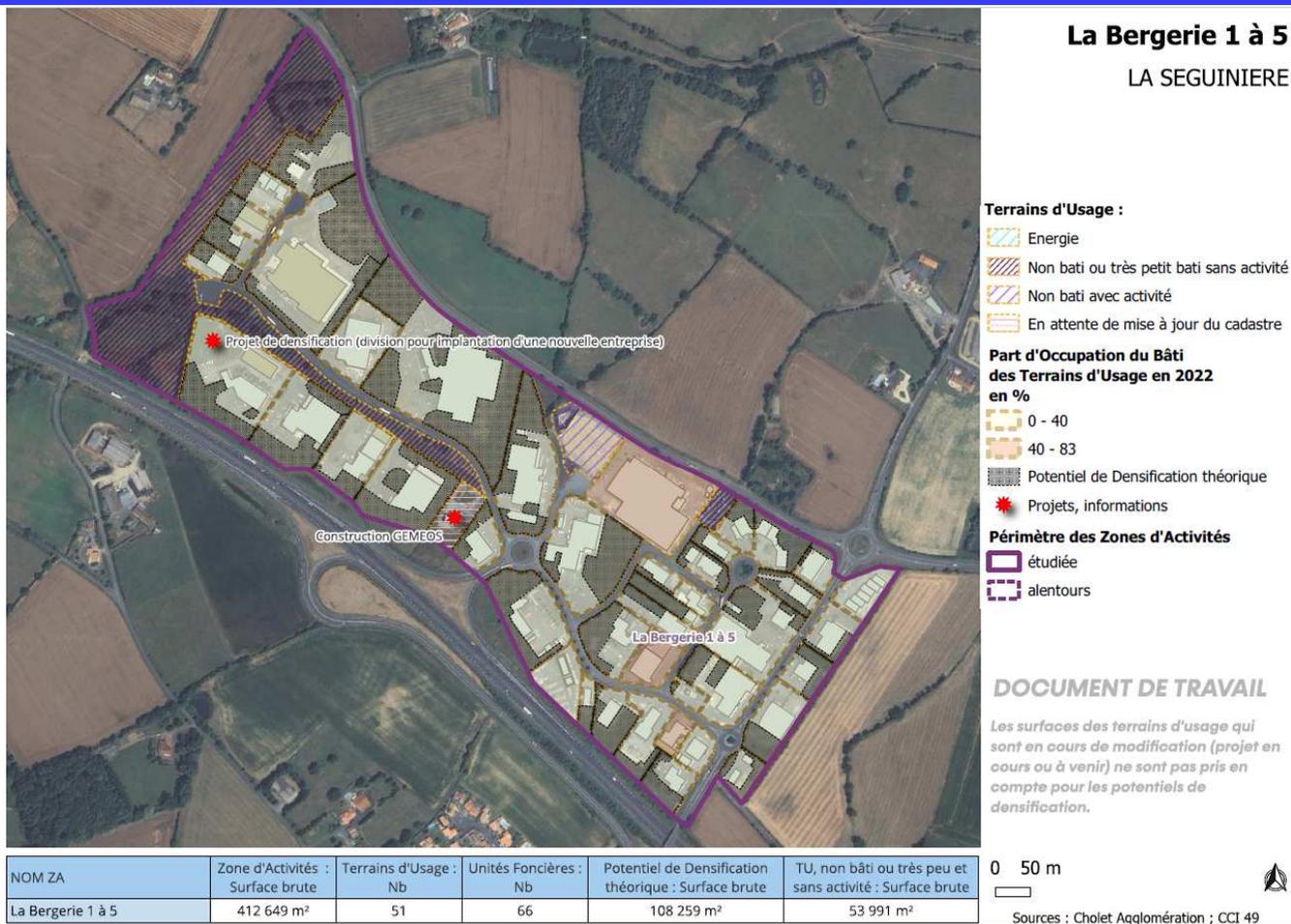
Un atlas par zone d'activités





Délaissés et potentiels de densification repérés : résultats/atlas

**Exemple d'une
fiche de l'atlas des
zones d'activités de
l'agglomération :
des potentiels de
différentes natures**





Délaissés et potentiels de densification repérés : résultats/atlas



Les Bois des Perches SAINT LEGER SOUS CHOLET

- Terrains d'Usage :**
- Part d'Occupation du Bâti des Terrains d'Usage en 2022 en %**
- 0 - 40
 - 40 - 83
 - Potentiel de Densification théorique
- Périmètre des Zones d'Activités**
- étudiée
 - alentours

DOCUMENT DE TRAVAIL

Les surfaces des terrains d'usage qui sont en cours de modification (projet en cours ou à venir) ne sont pas pris en compte pour les potentiels de densification.

NOM ZA	Zone d'Activités : Surface brute	Terrains d'Usage : Nb	Unités Foncières : Nb	Potentiel de Densification théorique : Surface brute	TU, non bâti ou très peu et sans activité : Surface brute
Les Bois des Perches	39 856 m ²	3	3	22 399 m ²	0 m ²

0 50 m



Sources : Cholet Agglomération ; CCI 49



Délaissés et potentiels de densification repérés : résultats/atlas



Le Bourg SAINT PAUL DU BOIS

Terrains d'Usage :

Non bâti ou très petit bâti sans activité

Part d'Occupation du Bâti des Terrains d'Usage en 2022 en %

0 - 40

Potentiel de Densification théorique

Périmètre des Zones d'Activités

étudiée

alentours

DOCUMENT DE TRAVAIL

Les surfaces des terrains d'usage qui sont en cours de modification (projet en cours ou à venir) ne sont pas pris en compte pour les potentiels de densification.

NOM ZA	Zone d'Activités : Surface brute	Terrains d'Usage : Nb	Unités Foncières : Nb	Potentiel de Densification théorique : Surface brute	TU, non bâti ou très peu et sans activité : Surface brute
Le Bourg	15 351 m ²	3	3	4 189 m ²	5 333 m ²

0 50 m

Sources : Cholet Agglomération ; CCI 49

Suites

CHOlet 
ville et agglomération



**CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



Suite : des entretiens en face-à-face

D'ici été 2024, selon les réponses à l'enquête et les résultats du repérage des potentiels BRUTS :

- 80 entreprises à rencontrer
- Confronter les potentiels théoriques à la réalité terrain et projection PLUi
- Echanger sur les projets d'extension sur plans autour des besoins immobiliers, fonciers estimés par l'occupant
- Sensibiliser au plus près sur la trajectoire ZAN et des transitions écologiques (PCAET)

Des rdv en binôme Cholet Agglomération et CCI de Maine-et-Loire

MERCI



CCI de Maine-et-Loire 8 boulevard du Roi René CS 60626 49006 Angers Cedex 01 – www.maineetloire.cci.fr