

Commission Economie

Atelier n°5

**Accueil des activités économiques
et
développement foncier du territoire**



Sommaire

- 1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT**
- 2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises**
- 3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique**
- 4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises**

1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

Le SCOT ne sert pas seulement à assurer une cohérence entre le champ de l'économie et les autres politiques publiques. Il cherche aussi à assurer une traduction spatiale de son projet économique.



1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

➤ *Le SCOT oriente l'implantation d'entreprises sur le territoire. Il peut ainsi :*

- *Donner des critères d'implantation aux entreprises*
- *Répartir le développement économique en sous-secteurs territoriaux*
- *Identifier les secteurs géographiques où l'activité économique ne doit pas s'installer*
- *Désigner des secteurs géographiques préférentiels d'implantation de l'activité*
- *Localiser des zones d'activités*



1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

➤ *Le SCOT quantifie les surfaces dédiées à l'économie.*

*Cette approche consiste à évaluer les surfaces foncières ou immobilières pour l'économie.
On ne vise pas ici à localiser mais à quantifier de l'espace :*

- *En quantifiant les surfaces (par ha ou m² de SHON)*
- *En quantifiant la densité*



1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

➤ *Le SCOT affecte l'espace à certains types d'activités et d'usages:*

Il s'agit d'attribuer à tout le territoire ou à une certaine zone une vocation particulière

- *En spécialisant l'espace en l'affectant à telle ou telle activité (ex : activités en lien avec la filière halieutique)*
- *En favorisant une certaine mixité (bureaux et logements)*



1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

➤ *Le SCOT structure un système territorial économique*

Cette approche consiste à dégager, conserver ou promouvoir une certaine armature économique et commerciale du territoire :

- *En agissant sur la polarisation*
- *En hiérarchisant les pôles*



1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT

➤ ***Le SCOT qualifie les espaces dédiés aux activités économiques :***

Cette approche consiste à préciser les partis d'aménagement de l'espace dédié à l'économie.

Il s'agit par exemple de préoccupations concernant la qualité de l'aménagement des zones mais aussi de leurs mises en relation avec d'autres éléments (espace d'habitat, voies routières...)



Sommaire

1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT
2. **Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises**
3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique
4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

*Les principaux atouts du territoire en
matière d'accueil d'entreprises*



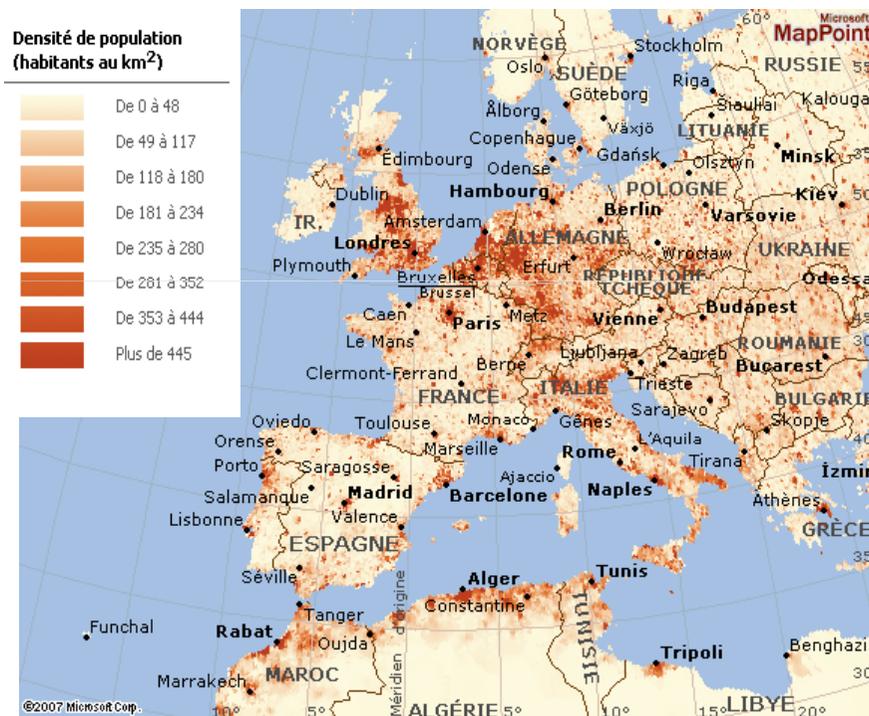
2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

Le cadre de vie

Certaines entreprises affichent leur fort sentiment d'appartenance au territoire



2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises



Un territoire situé au cœur des grandes densités de population

*Une densité importante :
311 hab/ km² sur le SCOT
324 pour le Nord Pas de Calais
113 hab/ km² en France*

2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises



Une main d'œuvre de qualité

2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

La présence sur le territoire d'une zone d'activité certifiée ISO 14 001 dans son système de management environnemental



Certaines entreprises (comme Ecover) sont venues s'installer en Boulonnais car le territoire dispose d'une offre en parc d'activités paysager

2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

*Les principales faiblesses du territoire
en matière d'accueil d'entreprises*



2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

La topographie du territoire

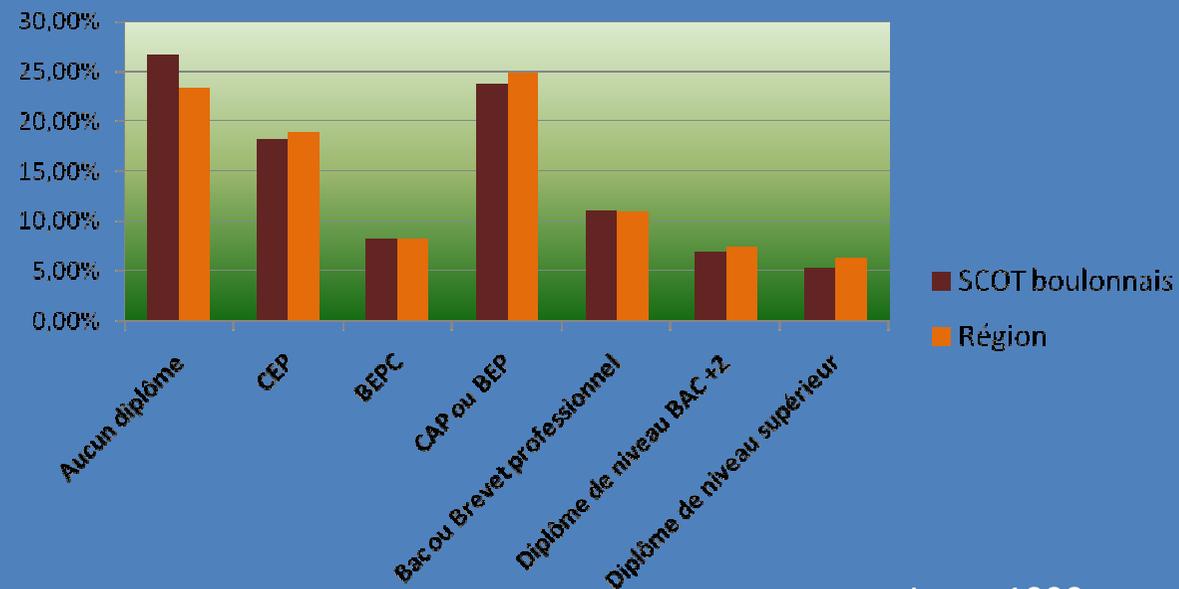
Le territoire vallonné nécessite d'importants coûts de terrassement



2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

Un niveau de formation insuffisant

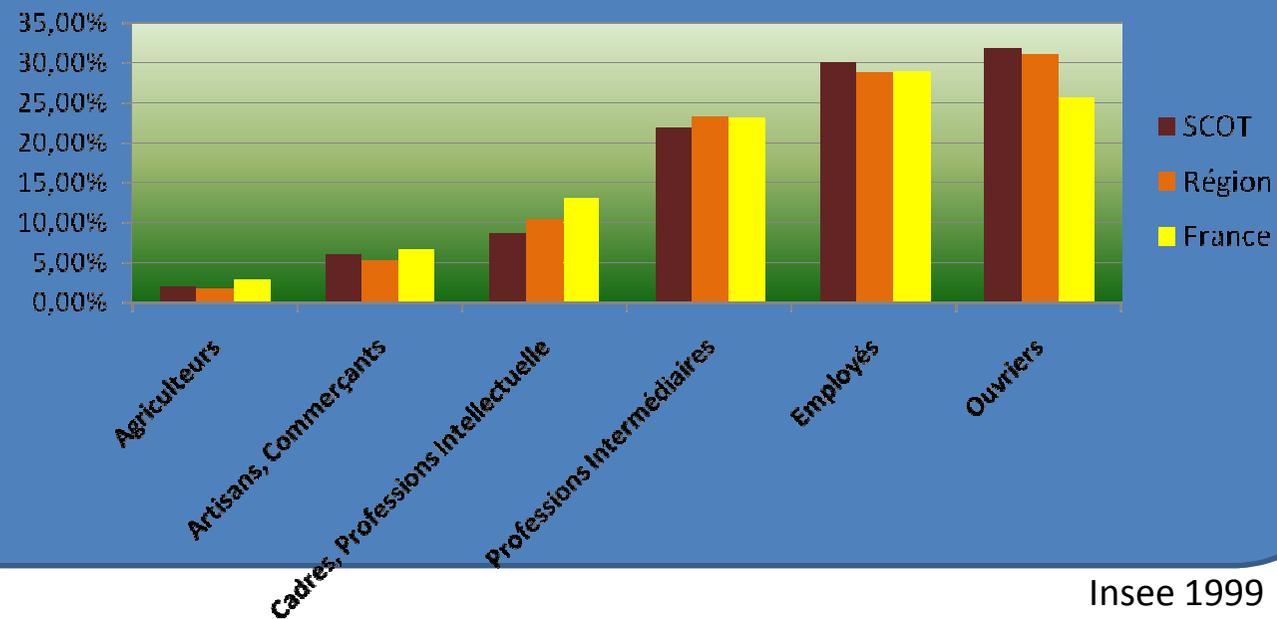
Population non scolarisée de 15 ans ou + selon le diplôme :



Insee 1999

2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises

Un taux de cadres et professions intermédiaires faible



Sommaire

1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT
2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises
3. **L'état de l'offre et de la demande en foncier économique**
4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises



3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Les différents types d'offres :

Les parcs d'activités publics

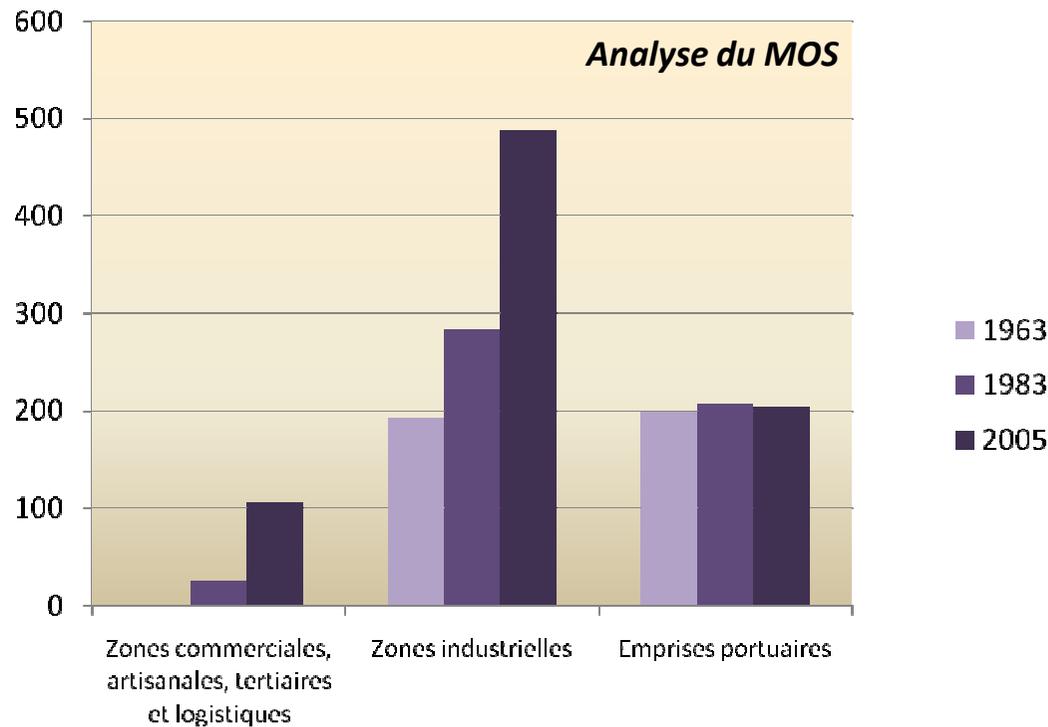
Les zones d'activités commerciales

Le foncier économique intégré au tissu urbain

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

L'ouverture à l'urbanisation d'espaces à vocation économique :

Nombre d'hectares



Entre 1963 et 2005, le territoire du SCOT a ouvert à l'urbanisation environ 400 hectares pour l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, logistiques et industrielles

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Les parcs d'activités publics



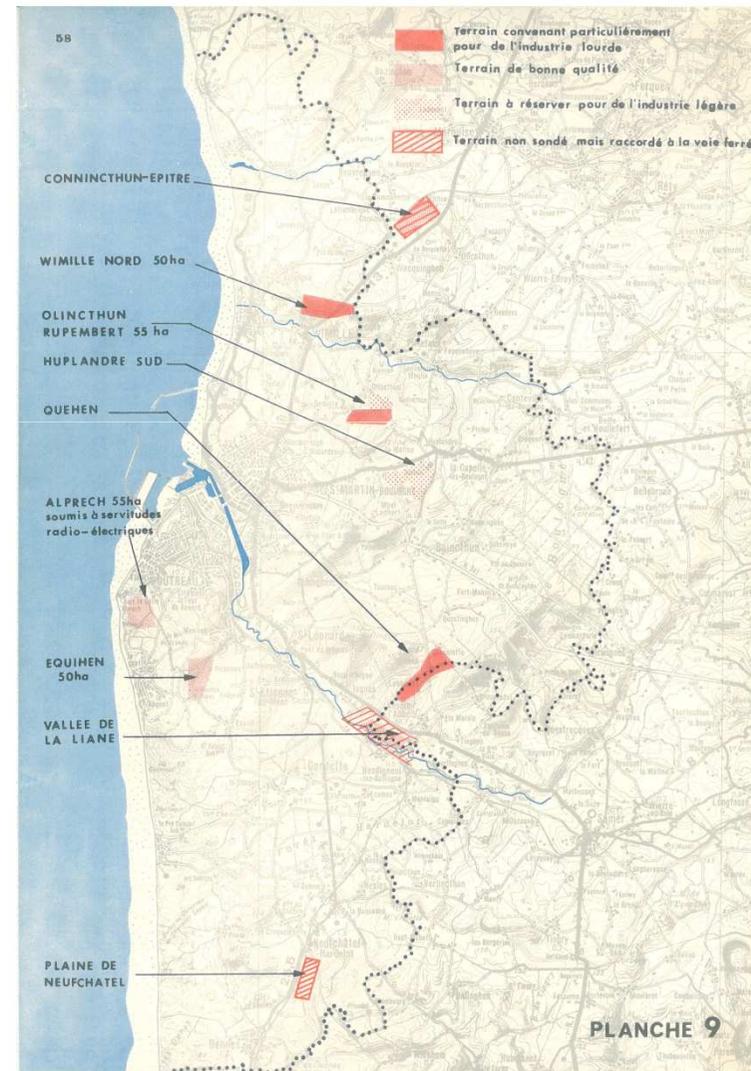
3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

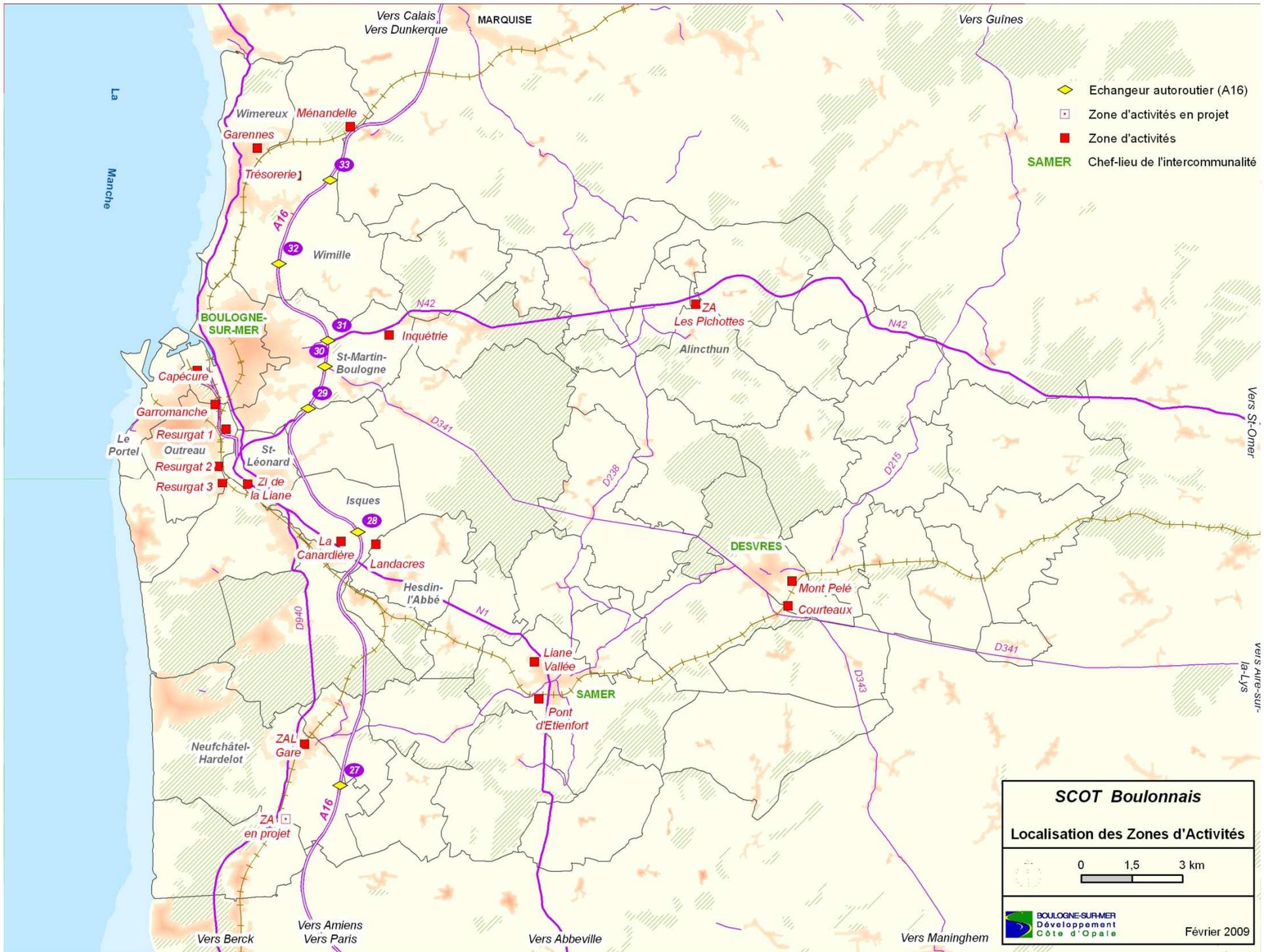
En 1973, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, a défini environ 320 hectares de terrain propres à accueillir des industries nouvelles.

Le choix des zones s'est fait en fonction :

- De la platitude des terrains
 - De l'accessibilité
 - De la qualité des sols

Aujourd'hui la majorité de ces projets ont été réalisés, notamment la zone industrielle de la Liane, l'Inquétrie, le parc d'activités de la Trésorerie, le parc paysager d'activités de Landacres.





-  Echangeur autoroutier (A16)
-  Zone d'activités en projet
-  Zone d'activités
-  SAMER Chef-lieu de l'intercommunalité

La
Manche

Vers Calais
Vers Dunkerque

MARQUISE

Vers Guînes

Wimereux Ménandelle

Garenes

Trésorerie

Wimille

BOULOGNE-SUR-MER

Capécure

Garromanche

Resurgat 1

Outreau

Resurgat 2

Resurgat 3

St-Léonard

ZI de la Liane

Isques

La Canardière

Landacres

Hesdin-l'Abbé

DESVRES

Mont Pelé

Courteaux

Liane Vallée

Pont d'Etienfort

SAMER

Neufchâtel-Hardelot

ZAL Gare

ZAL en projet

Vers Berck

Vers Amiens
Vers Paris

Vers Abbeville

Vers Maninghem

Vers St-Omer

Vers Arras-sur-la-Lys

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

**Le territoire compte 18 zones d'activités
qui représentent environ 615 hectares :**

Ces zones d'activités ont parfois des vocations particulières

Exemples :

Z.I de l'Inquétrie : vocation artisanale et de services

Garromanche : vocation de logistique et de services

Zone industrialo-portuaire : vocation halio-agro-alimentaire

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

La maîtrise d'ouvrage et la qualité d'aménagement des zones d'activités

- 580 ha de zones d'activités publiques
- 35 ha de zones d'activités privées (Resurgat 1 et la Canardière)

Dans les zones d'activités privées, la qualité des aménagements est faible
Les aménagements dans les nouvelles zones ne sont pas toujours de qualité, mais l'on observe des améliorations dans les zones d'activités publiques

Landacres fait figure de modèle, c'est une zone d'activité répondant à la certification ISO 14 001 dans son système de management environnemental

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Les spécificités de la ZA de Landacres :

Landacres est la zone d'activités qui propose le plus de surface commercialisable
(31 ha de surface aménagée et 48 ha de surface non équipée)

Mais Landacres est une zone d'activités très spécialisée qui répond à un système de
management environnemental

C'est un parc d'activité qui propose aussi des parcelles de grande taille

Un certain nombre d'activités ne rentrent donc pas dans le cahier des charges de Landacres



3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

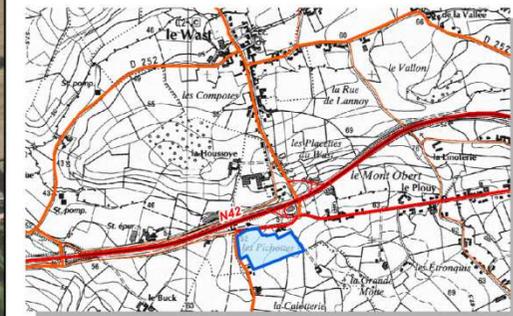
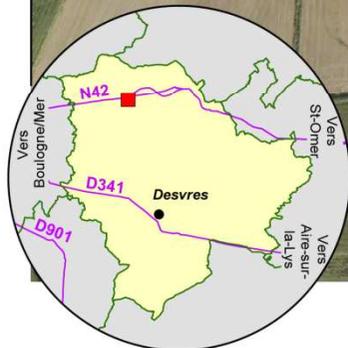
Zones d'activités	Commune	surface totale	Disponibilité		
			Surface réservée	Surface commercialisable (aménagée)	surface non équipée commercialisable, projetée ou à acquérir
Communauté d'agglomération du Boulonnais					
<i>La Ménandelle</i>	<i>Wimille</i>	5,7	-	-	1
<i>Zone industrialo-portuaire</i>	<i>Boulogne-sur-Mer / Le Portel</i>	209	10	4	-
<i>la Liane</i>	<i>Saint-Léonard</i>	60	-	-	-
<i>La Trésorerie</i>	<i>Wimille</i>	42	-	-	0,7
<i>l'Inquétie</i>	<i>Saint-Martin-Boulogne</i>	67	1,9	0,7	2
<i>Résurgat 1</i>	<i>Outreau</i>	11,7	-	-	-
<i>Résurgat 2 et 3</i>	<i>Outreau</i>	12,3	-	-	-
<i>Garromanche</i>	<i>Outreau</i>	13,5	-	0,7	-
<i>Les Garennes</i>	<i>Wimereux</i>	6,5	-	-	-
<i>la Canardière</i>	<i>Isques</i>	25	-	-	-
<i>Landacres</i>	<i>Hesdin l'Abbé/ Isques/ Baincthun</i>	103	-	31	48
<i>ZAL de la Gare</i>	<i>Neufchâtel-Hardelot</i>	1	-	0,3	-
TOTAL		556,7	11,9	36,7	51,7
Communauté de Communes Desvres - Samer					
<i>ZA du Mont Pelé</i>	<i>Desvres</i>	10,4	-	-	6,3
<i>ZAL "les Courteaux"</i>	<i>Desvres</i>	2,3	0,45	0,6	-
<i>Les Pichottes</i>	<i>Alincthun</i>	6	-	2,4	-
<i>ZA de la Ruelle</i>	<i>Samer</i>	34,3	-	-	6,8
<i>ZA du Pont d'Etienfort</i>	<i>Samer</i>	?	?	?	?
<i>Zone transport Longuerecques (projet en cours)</i>	<i>Samer</i>				9
TOTAL		53	0,45	3	22,1

Il existe encore très peu de terrains disponibles sur les Zones d'Activités

ZONE D'ACTIVITÉS LÉGÈRES LES PICHOTTES

Alincthun

Août 2008

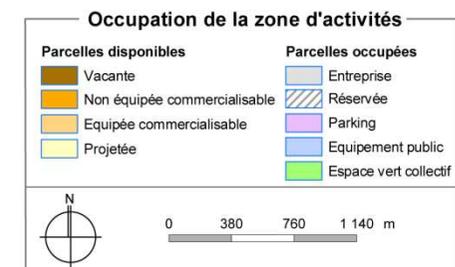


Superficie totale : 6 ha

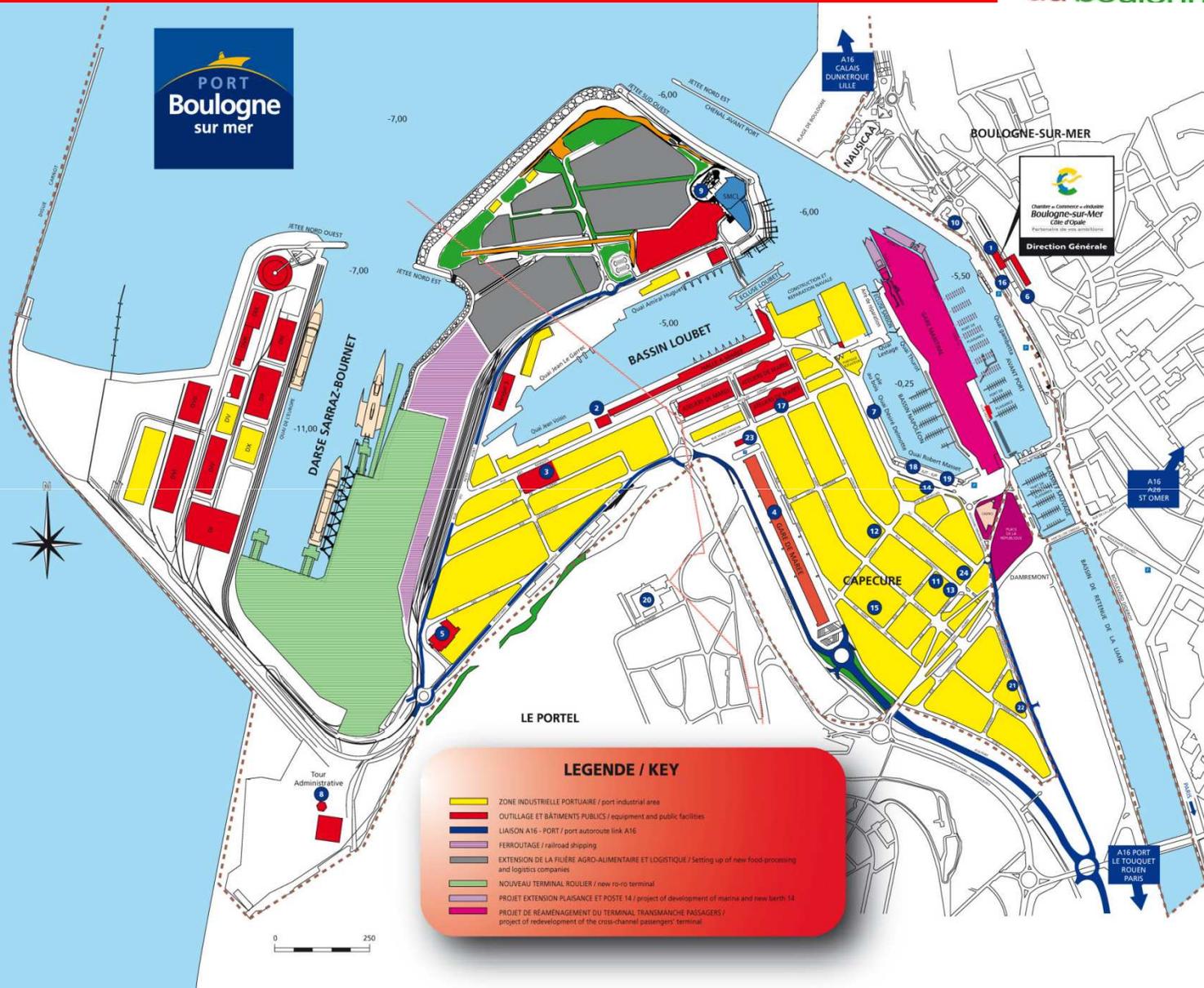
Surface disponible : 2,9 ha

La surface totale disponible tient compte :

- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées



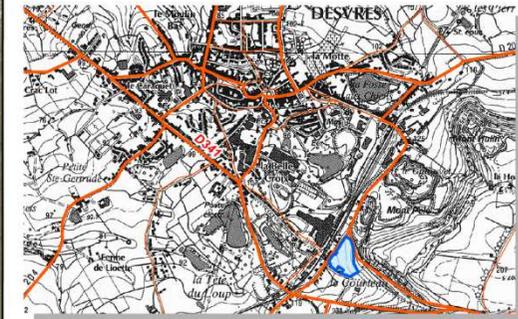
Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 250 - ©IGN-Paris - 2005 - ©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale



ZONE D'ACTIVITÉS LES COURTEAUX

Desvres

Août 2008

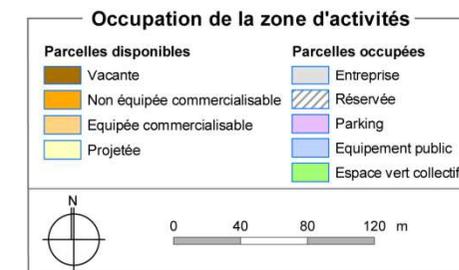


Superficie totale : 2,2 ha

Surface disponible : 0,9 ha

La surface totale disponible tient compte :

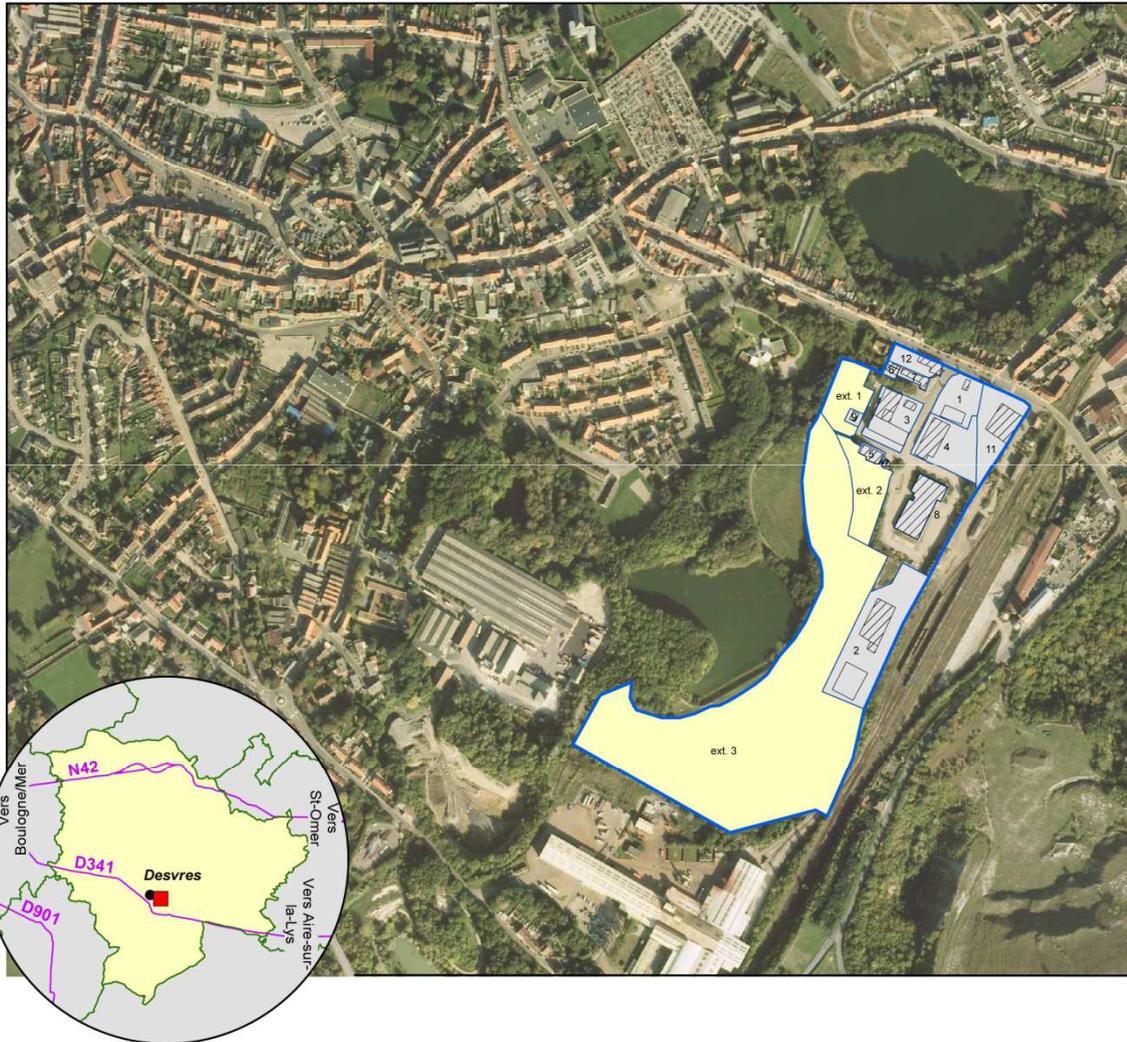
- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées



Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 250 - ©IGN-Paris - 2005 -
©2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE D'ACTIVITÉS LÉGÈRES DU MONT PELÉ

Desvres



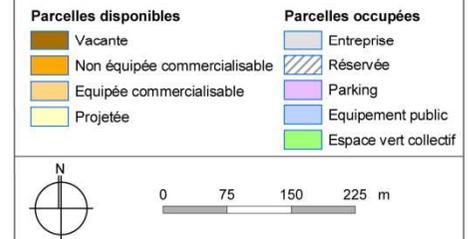
Superficie totale : 10,4 ha

Surface disponible : 6,3 ha

La surface totale disponible tient compte :

- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

Occupation de la zone d'activités

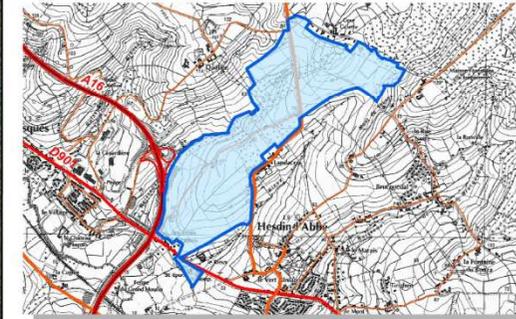
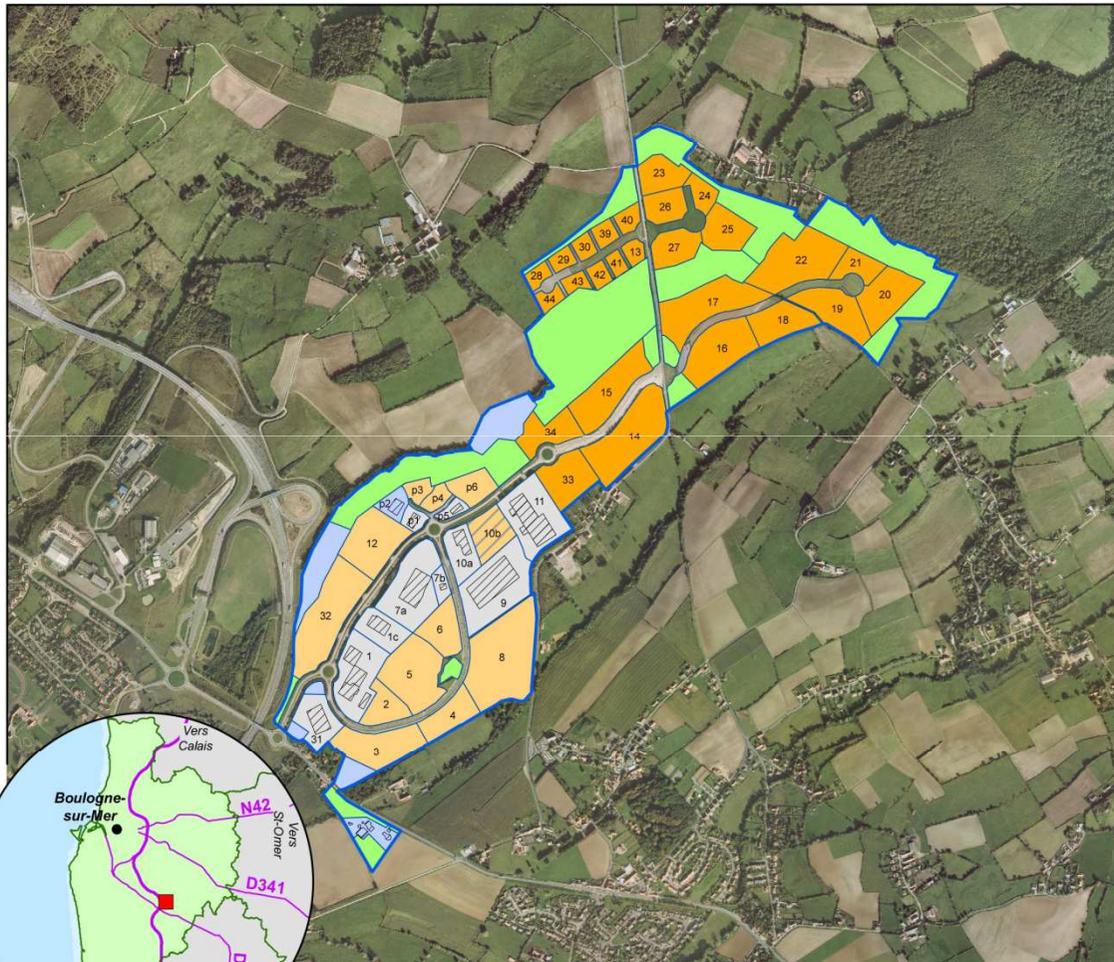


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25©-IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

PARC PAYSAGER D'ACTIVITÉS DE LANDACRES

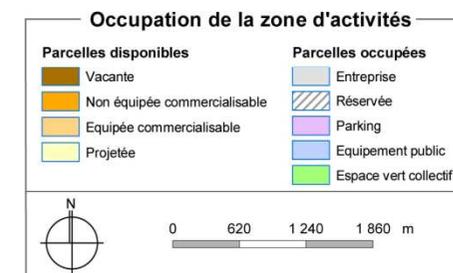
Hesdin-l'Abbé, Isques, Baincthun

Janvier 2009



Superficie totale : 166,8 ha
Surface disponible : 78,9 ha

La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

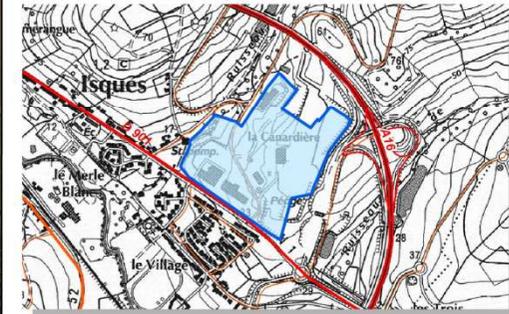


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® -©IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CANARDIÈRE

Isques

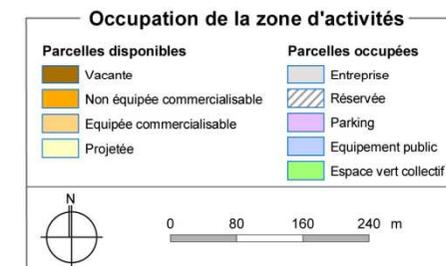
Janvier 2009



Superficie totale : 24,7 ha

Surface disponible : 0 ha

- La surface totale disponible tient compte:
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées

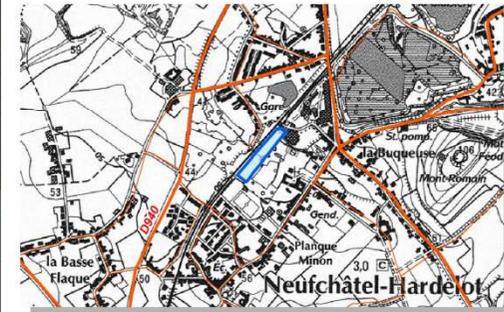
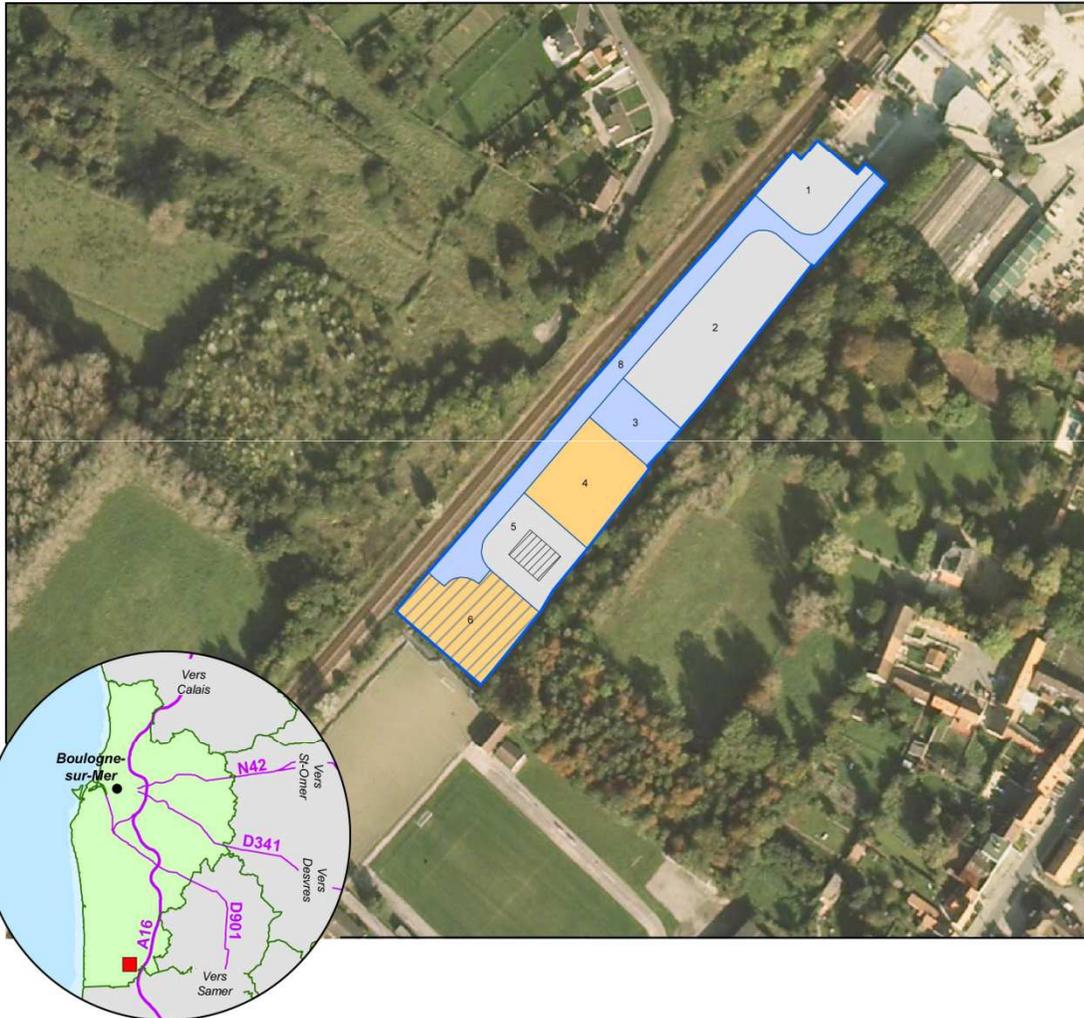


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® - ©IGN-Paris - 2005 -
 ©I2G orthophotographie 2005
 Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE D'ACTIVITÉS LÉGÈRES GARE DE MARCHANDISES

Neufchâtel-Hardelot

Janvier 2009

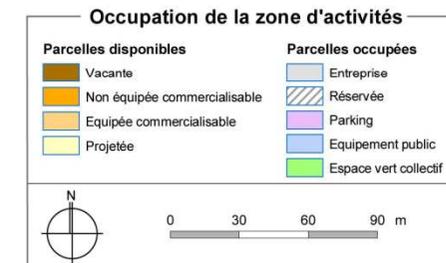


Surface totale : 1,18 ha

Surface disponible : 0,3 ha

La surface totale disponible tient compte :

- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

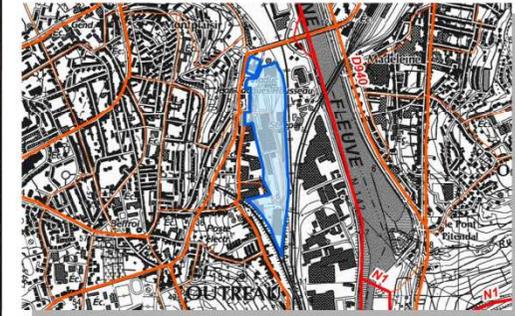
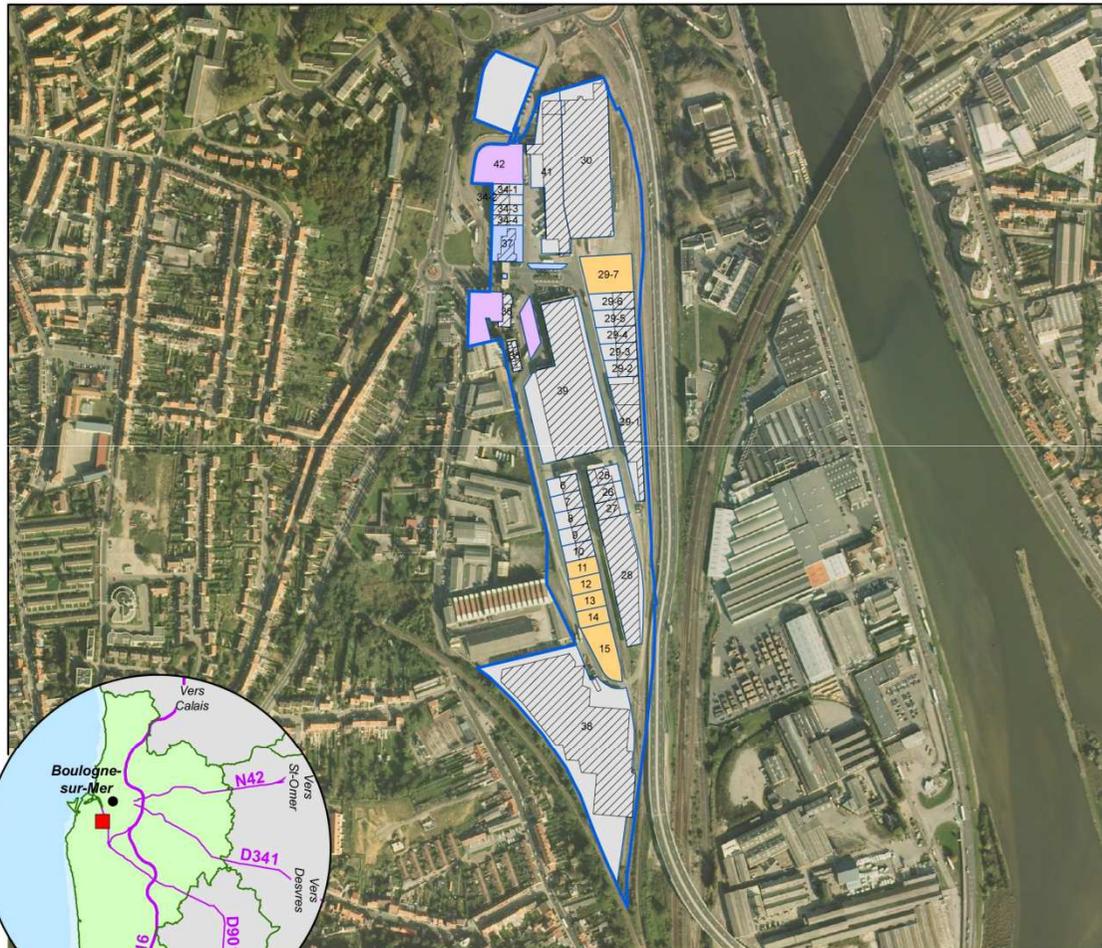


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25© ©IGN-Paris - 2005 -
 ©I2G orthophotographie 2005
 Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

GARROMANCHE

Outreau

Août 2008

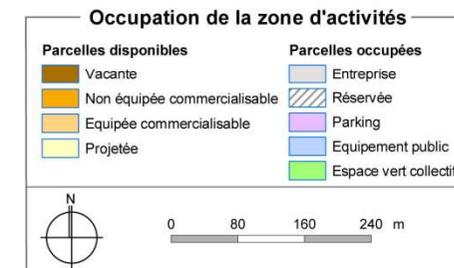


Superficie totale : 13,4 ha

Surface disponible : 0,8 ha

La surface totale disponible tient compte :

- des surfaces équipées commercialisables,
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées



Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® -©IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE INDUSTRIELLE RÉSURGAT 1

Outreau

Août 2008

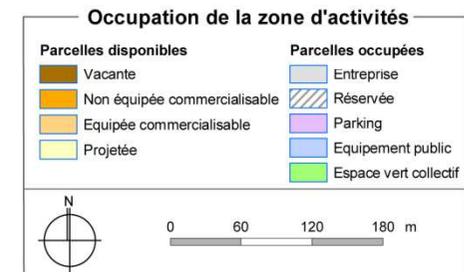
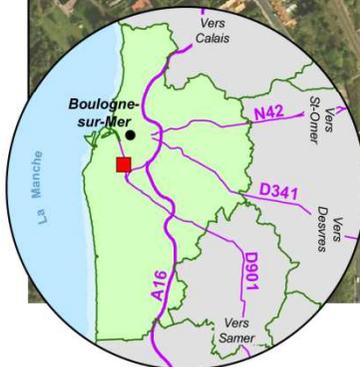


Superficie totale : 11,7 ha

Surface disponible : 0 ha

La surface totale disponible tient compte :

- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

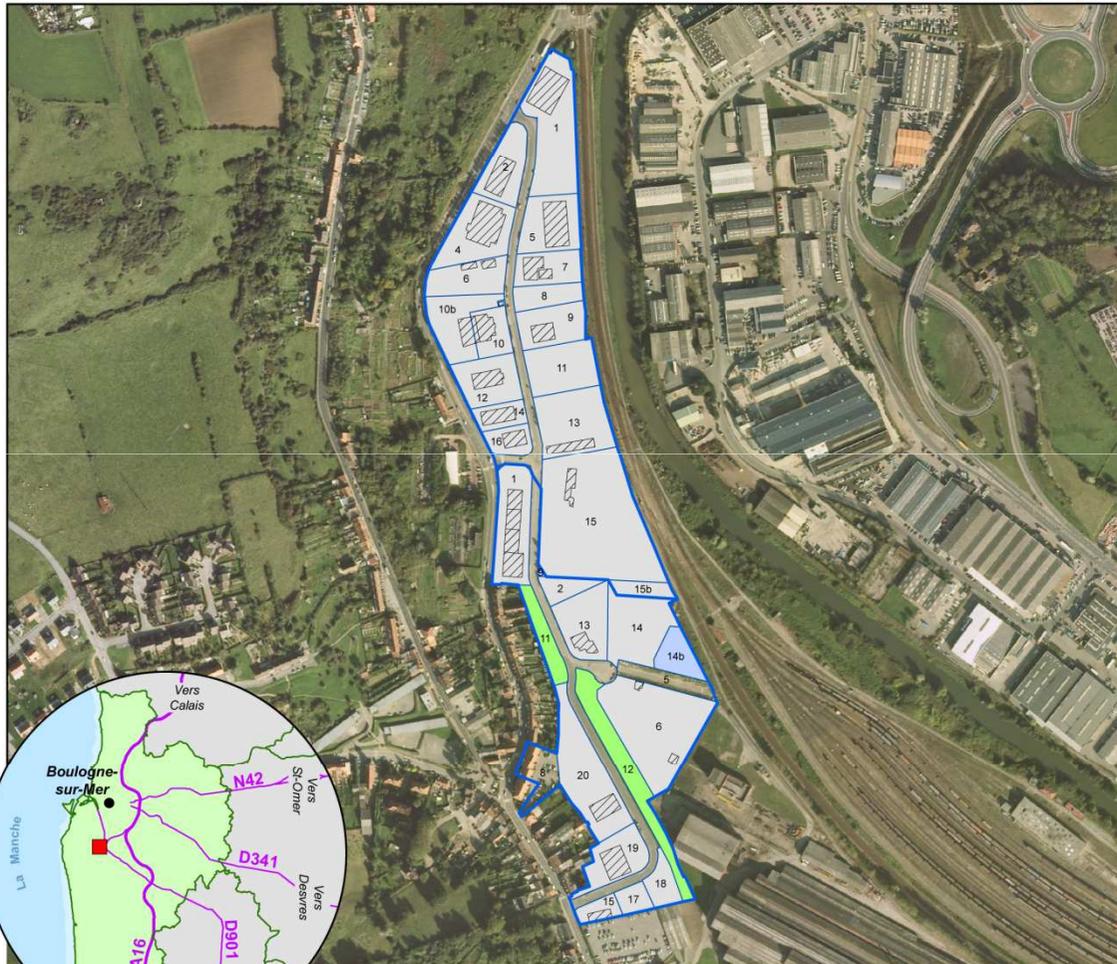


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® -©IGN-Paris - 2005 -
 ©I2G orthophotographie 2005
 Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONES INDUSTRIELLES RÉSURGAT 2 & 3

Outreau

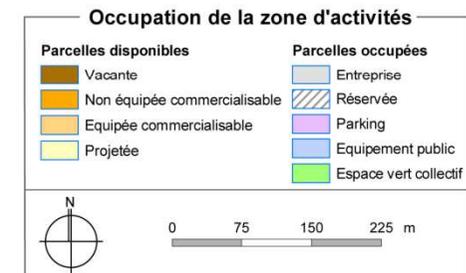
Août 2008



Superficie totale : 12,4 ha

Surface disponible : 0 ha

- La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées

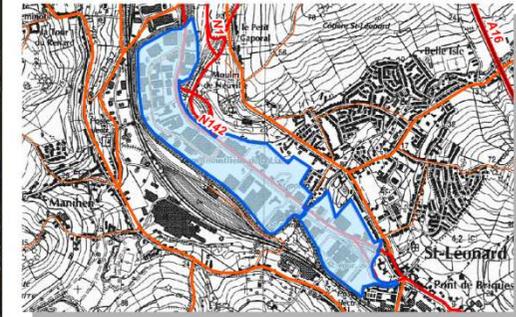
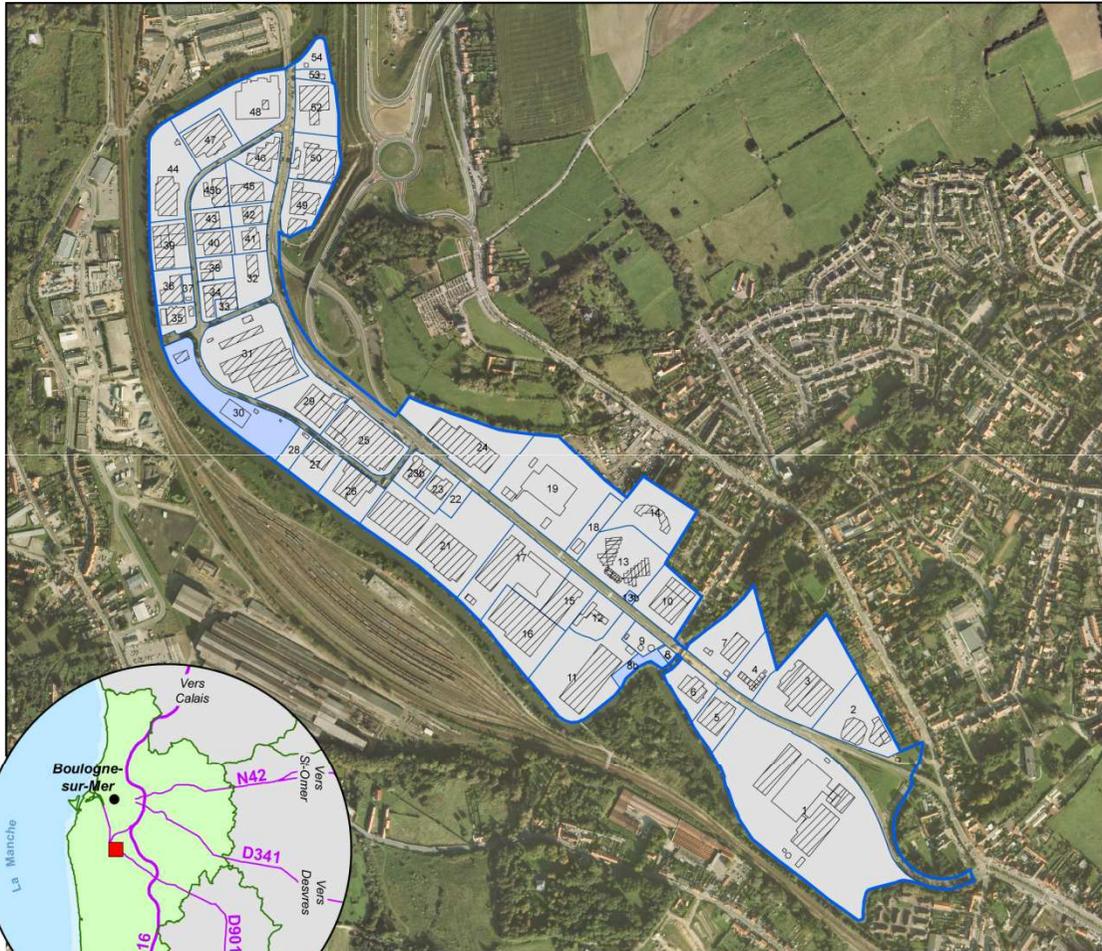


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 250 - ©IGN-Paris - 2005 -
 ©I2G orthophotographie 2005
 Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE INDUSTRIELLE DE LA LIANE

Saint-Léonard

Août 2008



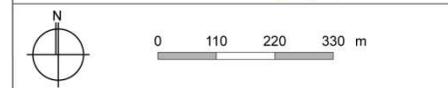
Superficie totale : 60,3 ha

Surface disponible : 0 ha

- La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées

Occupation de la zone d'activités

Parcelles disponibles		Parcelles occupées	
	Vacante		Entreprise
	Non équipée commercialisable		Réservée
	Equipée commercialisable		Parking
	Projetée		Equipement public
			Espace vert collectif

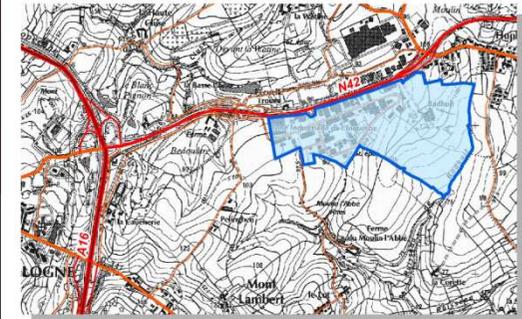
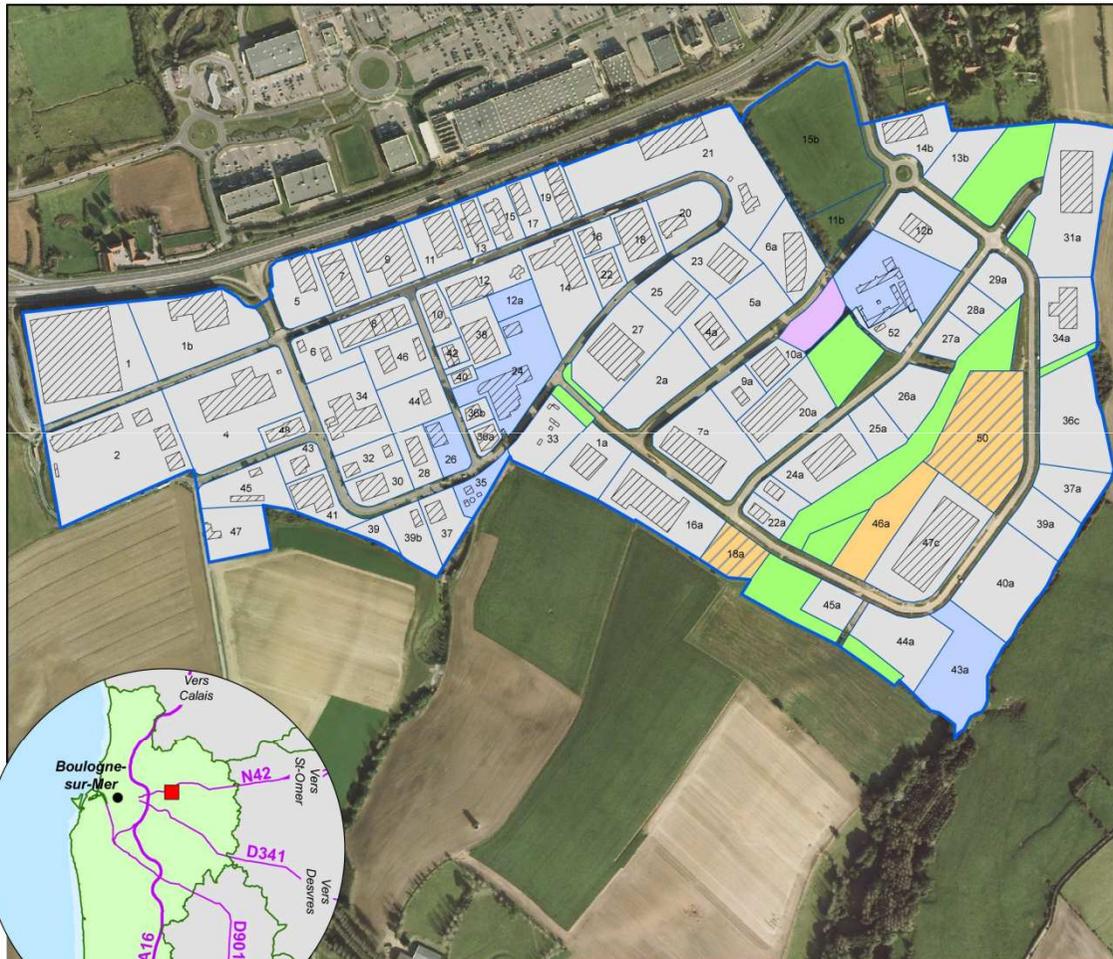


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 250 - ©IGN-Paris - 2005 - ©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

PARC D'ACTIVITÉS DE L'INQUÉTRIE

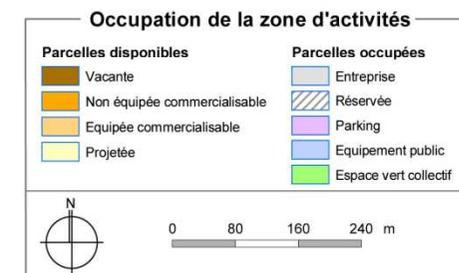
Saint-Martin Boulogne

Janvier 2009



Superficie totale : 64,2 ha
Surface disponible : 2,6 ha

La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables
- des surfaces non équipées commercialisables
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

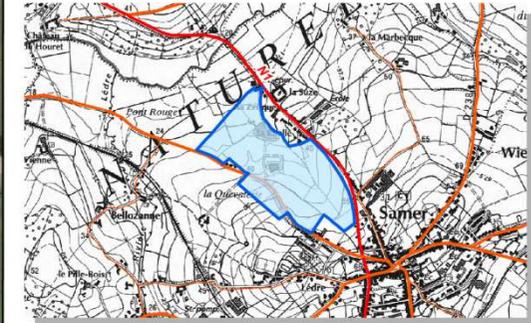
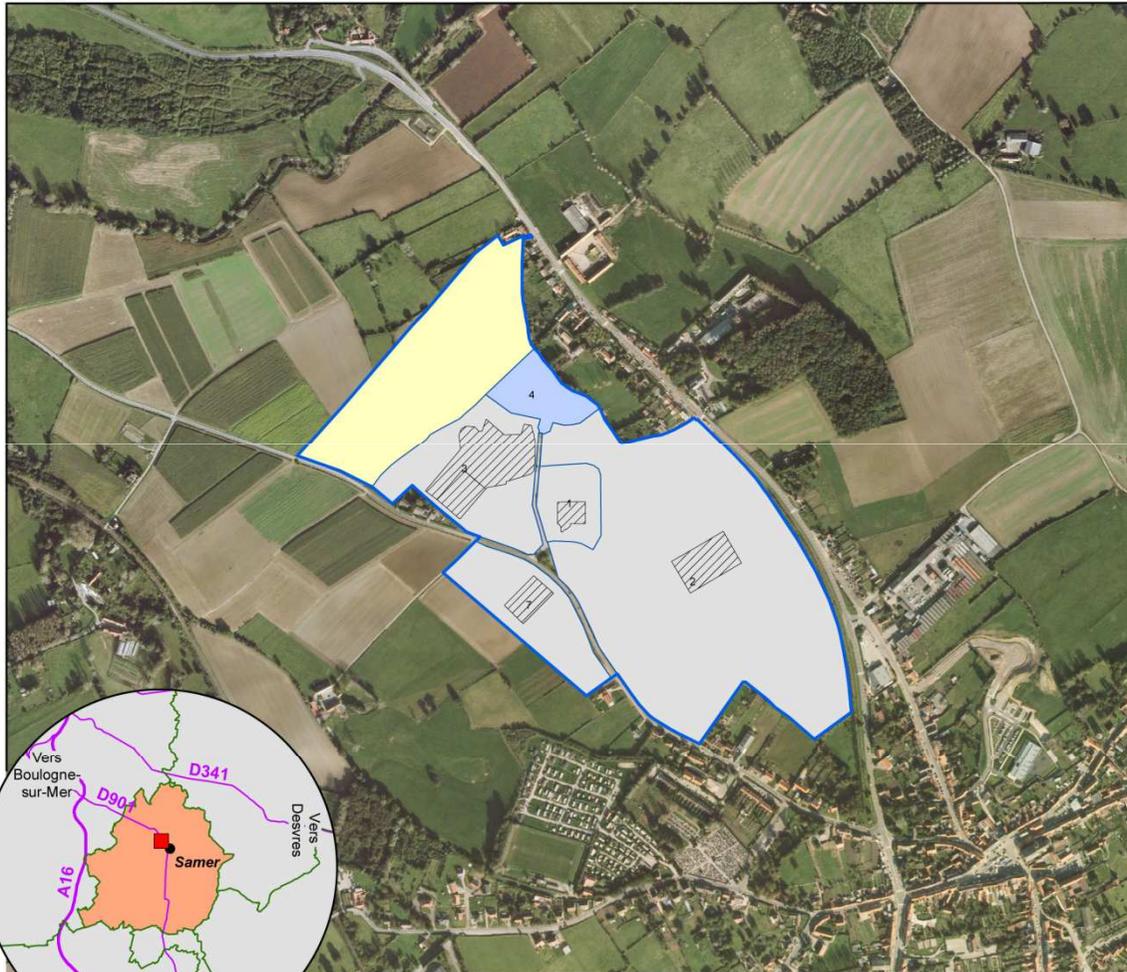


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® - ©IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

LIANE VALLÉE - ZAC Plaine de la Ruelle

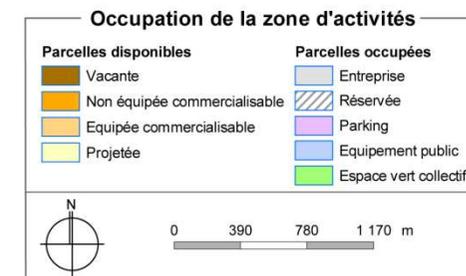
Samer

Août 2008



Superficie totale : 34,3 ha
Surface disponible : 6,8 ha

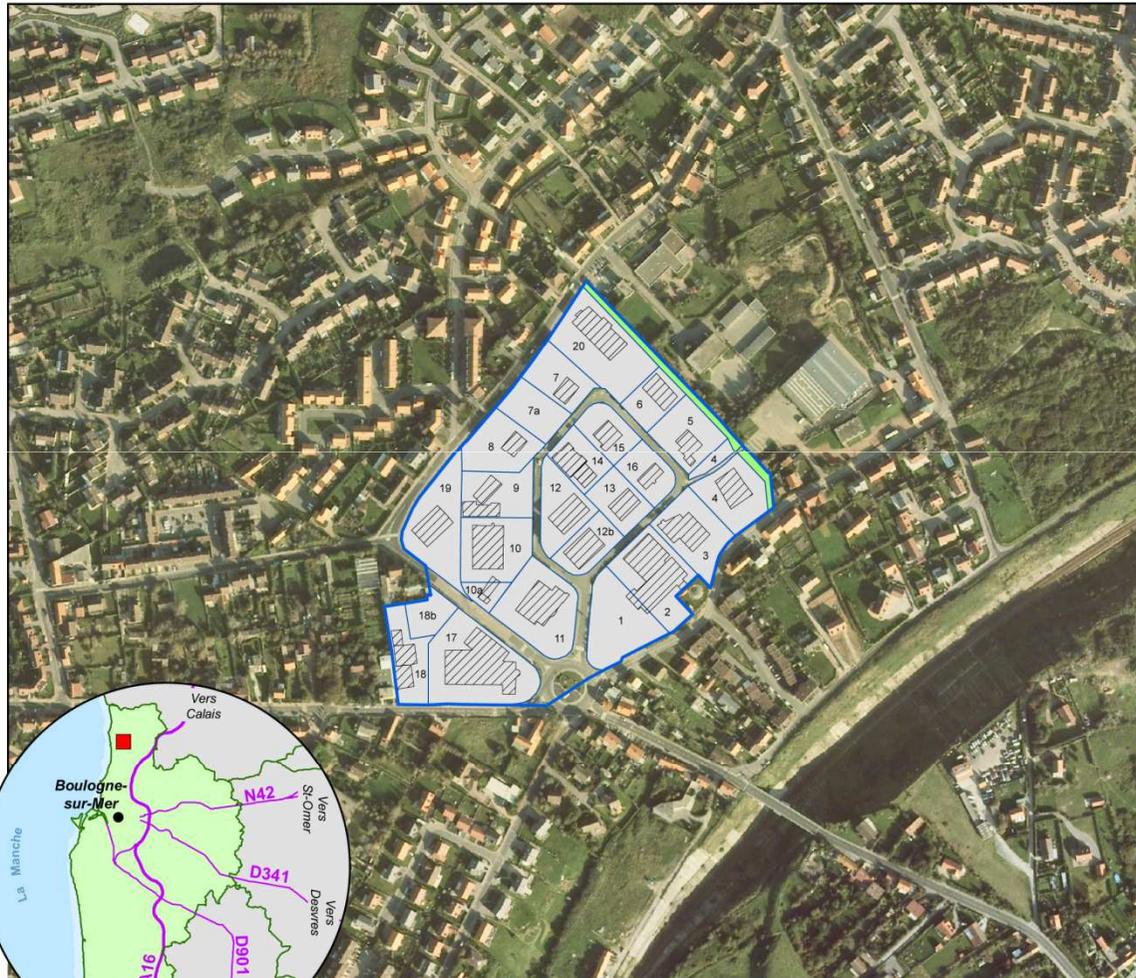
- La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées



Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25© - ©IGN-Paris - 2005 - ©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE D'ACTIVITÉS LÉGÈRES DES GARENNES

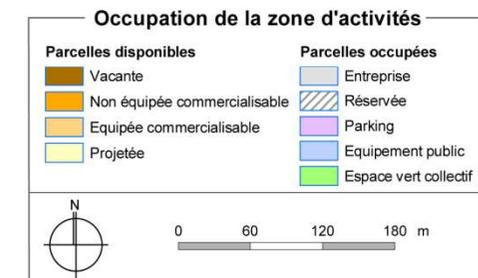
Wimereux



Superficie totale : 6,6 ha

Surface disponible : 0 ha

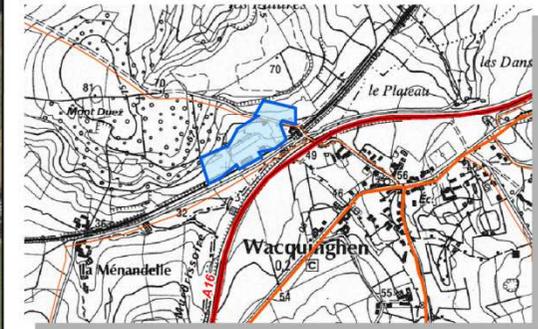
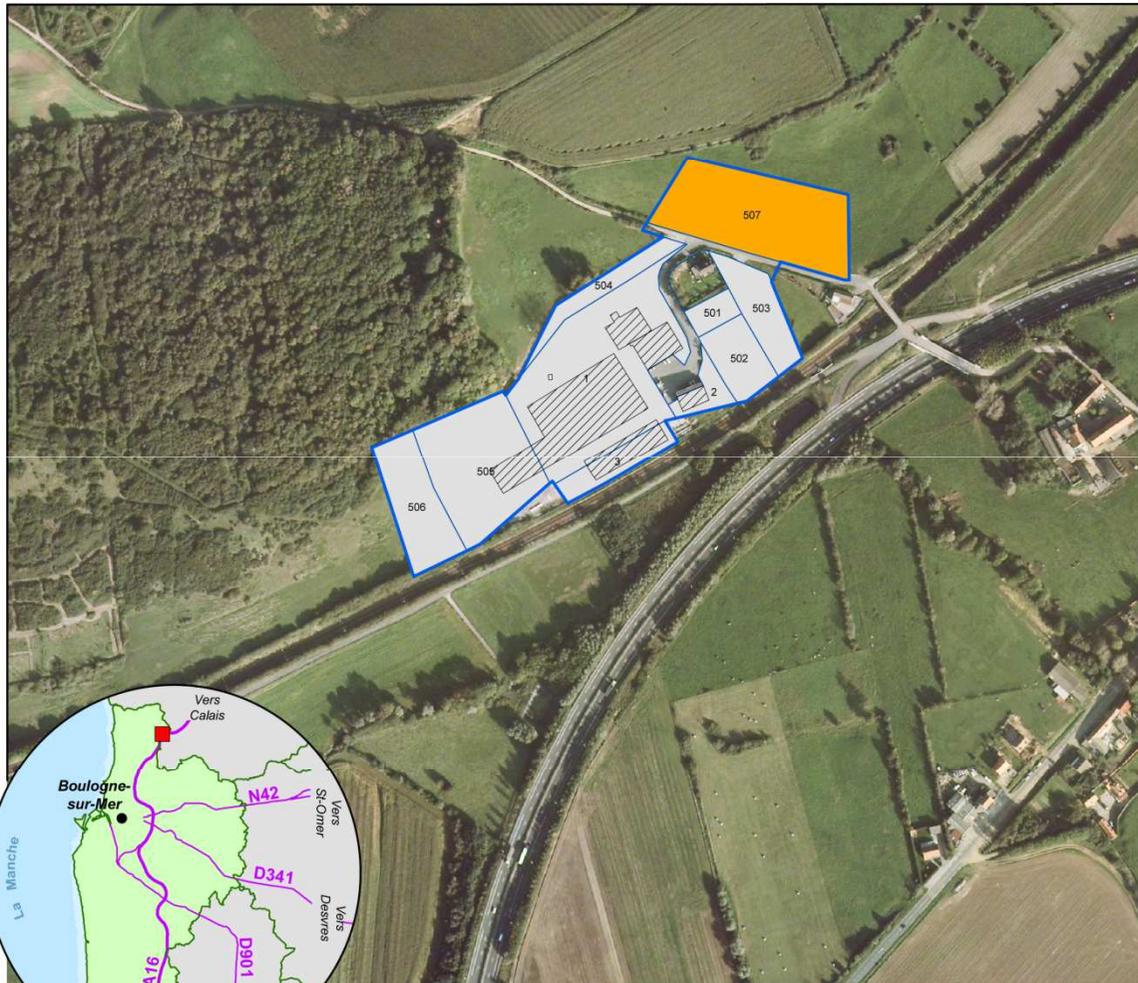
- La surface totale disponible tient compte:
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées



Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® -IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

ZONE D'ACTIVÉS DE LA MÉNANDELLE

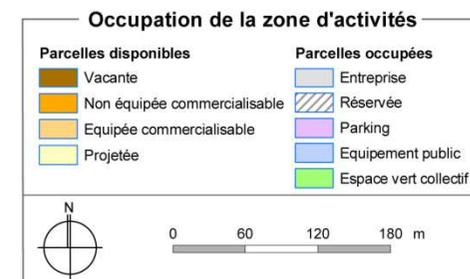
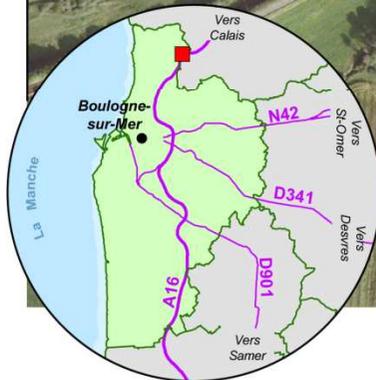
Wimille



Superficie totale : 5,5 ha

Surface disponible : 1 ha

- La surface totale disponible tient compte:
- des surfaces équipées commercialisables
 - des surfaces non équipées commercialisables,
 - des surfaces projetées
 - des surfaces réservées



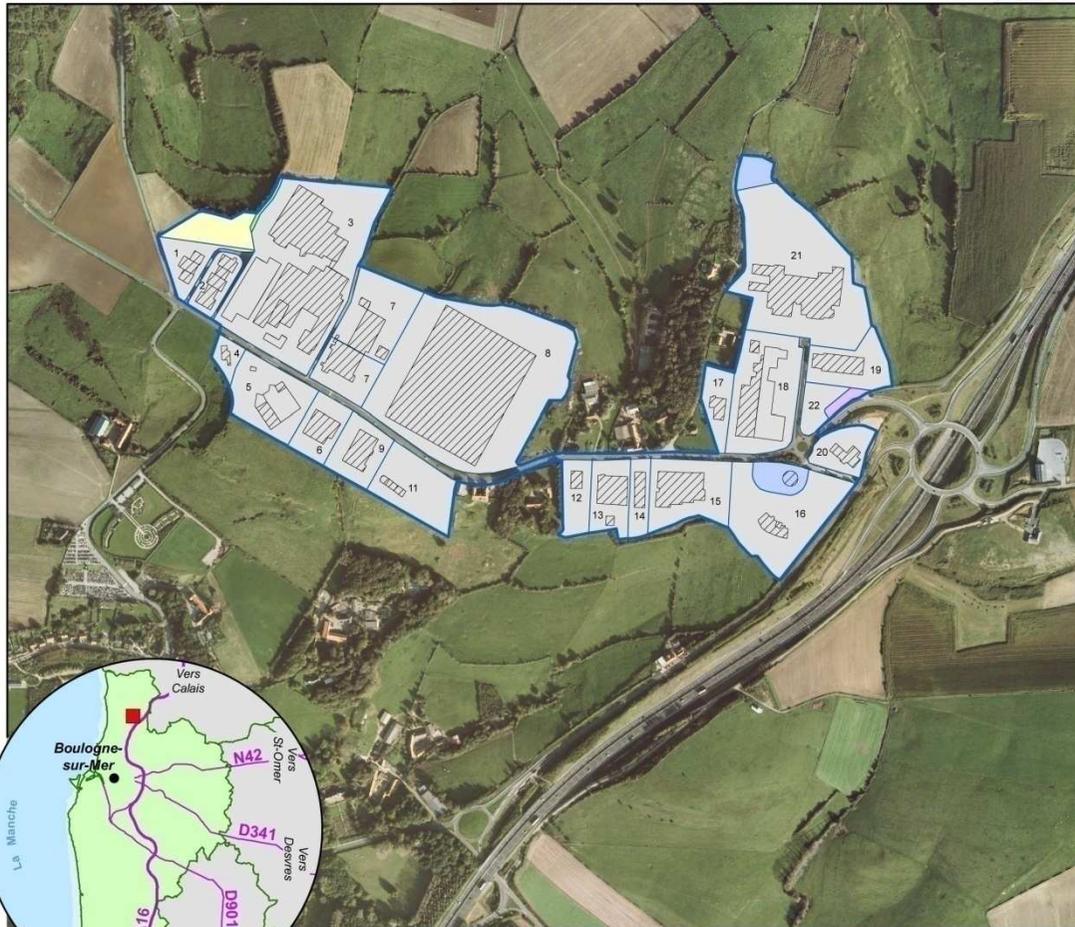
Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® -©IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

PARC D'ACTIVITÉS DE LA TRÉSORERIE

Wimille

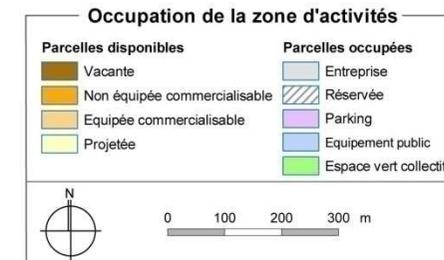
BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Août 2008



Superficie totale : 42 ha
Surface disponible : 0,7 ha

La surface totale disponible tient compte :
- des surfaces équipées commercialisables,
- des surfaces non équipées commercialisables,
- des surfaces projetées
- des surfaces réservées

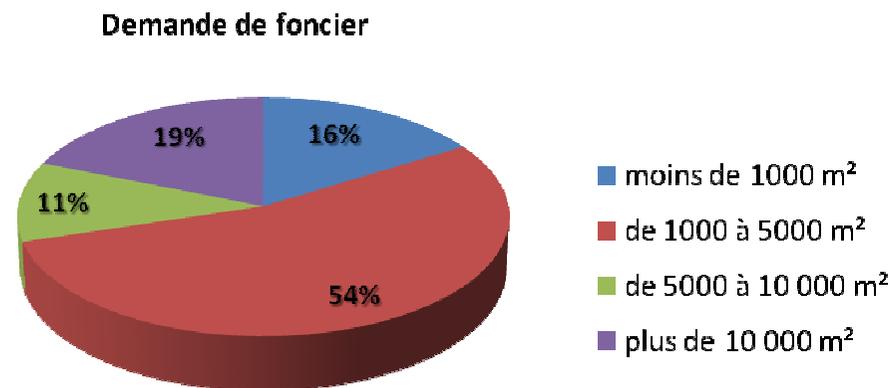


Sources : ©IGN, BD CARTO®(2005) - EDR 25® ©IGN-Paris - 2005 -
©I2G orthophotographie 2005
Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Une demande en foncier économique : analyse de la demande sur le SCOT

	Nombre de demandes en 2008
Total	37
- 1000 m ²	6
1 000 à 5000 m ²	20
5 000 à 10 000 m ²	4
+ de 10 000m ²	7



Source : base projet BDCO 2008 + CCDS 2008

➤ *Plus de la moitié des demandes est formulée pour des parcelles allant de 1 000 à 5 000 m², il s'agit d'activités diverses que l'on trouve typiquement sur le Parc d'Activités de l'Inquétrie à Saint-Martin-Boulogne.*

**En 2008, 13 ha ont été commercialisés sur la CAB,
Sur la C.C de Desvres et Samer, 3 projets d'entreprises sont à l'état
de compromis**

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

***La consommation des ZA sur le périmètre du SCOT
de 2001 à 2008
63,3 ha***

Soit une moyenne d'environ 8,8 ha/an

3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Les zones d'activités commerciales



3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Il existe plusieurs espaces accueillant des activités commerciales :

Le Centre Commercial Saint Martin les Boulogne (43 ha)

Centre Commercial Outreau (12.6 ha)

Centre Commercial Le Portel (4.9 ha)

ZAC Montjoie (35.9 ha)

➤ ***soit environ 96,5 hectares de zones commerciales***

En milieu rural les surfaces commerciales sont situées la plupart du temps sur les Zones d'Activités (Intermarché sur la ZA des Pichottes à Ailincthun par exemple)



3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

Les espaces à vocation économique inscrits dans les documents d'urbanisme



3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique

L'accueil d'activités économiques est parfois possible lorsque le document d'urbanisme (POS, PLU, Carte Communale) de la commune le permet

Ex : La commune de Samer a prévu des zones à vocation industrielle (zones 1AUi et 2 AUi dans son PLU) pour extension de l'entreprise Conté

Quelques parcelles peuvent aussi accueillir de nouvelles activités dans les PLU :

Exemples :

Neufchâtel-Hardelot : 39 ha

Baincthun : 5.5 ha

Condette : 2 ha

Saint-Etienne au Mont : 2 ha

➤ ***Cela constitue une offre très limitée***

Sommaire

1. La traduction spatiale de projets économiques dans les SCOT
2. Les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises
3. L'état de l'offre et de la demande en foncier économique
4. **L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises**



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

*L'offre en immobilier économique se compose de différents produits :
des entrepôts, des bureaux, des ateliers...*

L'offre est majoritairement privée

L'offre publique est de qualité sur le territoire

4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

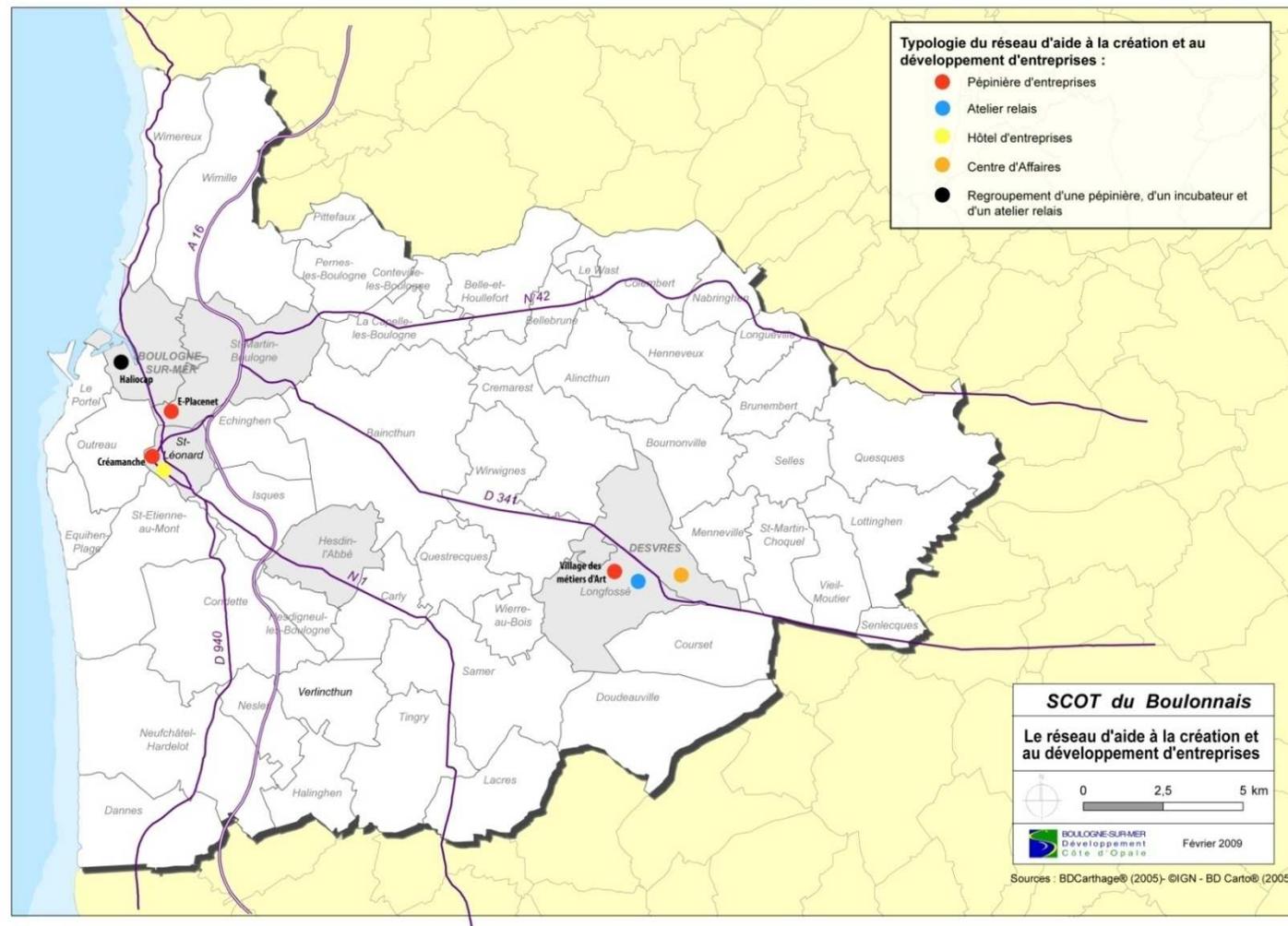
L'offre publique



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

Un territoire bien fourni en outils de développement économique (pépinières, bâtiments relais, hôtel d'entreprises...)

Il existe seulement des manques en offre d'hôtel d'entreprises (celui de Desvres va être réaffecté pour une autre fonction) et bâtiments blancs



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

Le territoire est doté de plusieurs pépinières d'entreprises :



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

*2 ateliers relais à Hesdin l'Abbé
et Longfossé*



Le Centre d'affaires de Desvres



L'Hôtel d'entreprises de Saint-Léonard



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

*Un outil pour recenser l'offre immobilière
La Base Bâtiments*



FICHE BÂTIMENT

Identifiant
 Création fiche Mise à jour fiche Rédacteur
 Nom du bâtiment
 Adresse Commune Zone d'activités
 Contact

Type de bâtiment Bâtiment disponible Date de disponibilité
 Bâtiment occupé Date de transaction

Notes
 Commentaires

Année construction
 Activité précédente Activité actuelle

Secteur économique
 Surface totale utile Terrain Atelier Bureau Autres

Dimension maximale
 Nbre quais de déchargements Nbre d'entrées de camions

Hauteur libre
 Parking voitures Parking camions
 Charpente Toiture
 Murs Sol

Piliers intermédiaires Ventilation Chauffage Gaz Téléphone Eau potable
 Electricité Transformateur Compteur

Isolation toit Isolation mur Pont roulant Surface modulable Chambres froides
 Réseau informatique ADSL Haut débit Eclairage

Autres équipements
 Location Vente Loyer HT m²/mois Prix de vente HT

Autres informations financières

Photos

Les disponibilités en bâtiments économiques

**Boulogne-sur-Mer
 Développement Côte
 d'Opale, de part sa
 fonction de guichet
 unique,
 recense les
 disponibilités
 (émanant de
 particuliers, notaires,
 agences
 immobilières...) en
 bâtiments sur le
 territoire dans une
 base de données
 dédiée aux bâtiments
 à vocation
 économique.**



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

La base bâtiments compte 226 références sur le territoire du SCOT

Sur ces 226 références, 109 bâtiments sont disponibles :

Type de bâtiments	Nombre	Surface en m ²
Entrepôt	25	103 830
Bureau	34	10 579
Surface commerciale	8	3 846
Atelier	25	64 259
Atelier de marée	6	6 628

Si l'offre quantitative existe, le niveau qualitatif de l'offre ne correspond pas toujours à la demande

Les bâtiments ne sont pas tous neufs, ne sont pas toujours aux normes...

4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

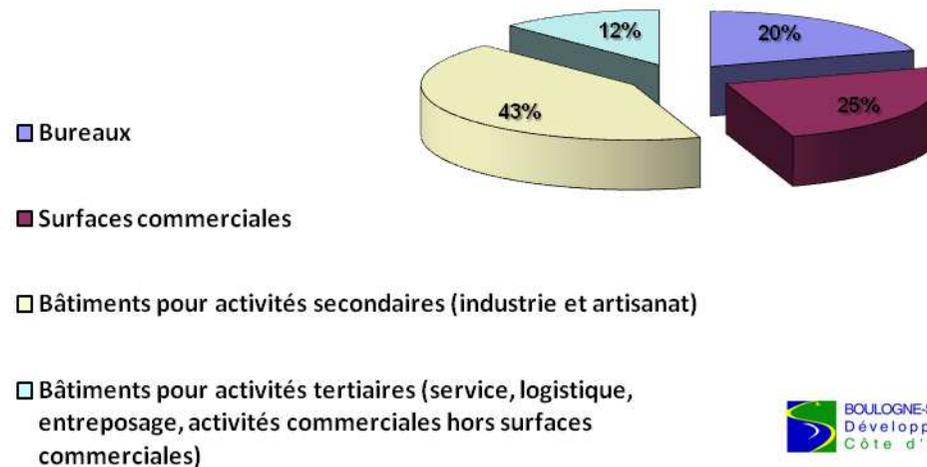
La demande en immobilier d'entreprises



4. L'état de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprises

89 demandes ont été enregistrées en 2008

La demande en immobilier économique en 2008



- **Bâtiments pour activités secondaires (industrie et artisanat) :**
7 demandes ont pu être satisfaites (18%) soit 4 300 m².
- **Surfaces commerciales :**
1 demande a pu être satisfaite (5 %) soit 1 000 m²
- **Bureaux :**
2 demandes (11%) ont pu être satisfaites soit 440 m².
- **Bâtiments pour activités tertiaires (service, logistique, entreposage, activités commerciales hors surfaces commerciales)**
1 demande (9%) a pu être satisfaite soit 900 m².

Débats

A quel niveau qualitatif doit-on élever les zones d'activités existantes ?

Peut-on optimiser l'usage des sites d'activités existants : requalifier et densifier pour pallier au manque de foncier ?

L'armature économique actuelle doit-elle être renforcée :

- par le développement de nouveaux sites?***
- par la création de réseaux de sites existants?***

Quelle stratégie foncière dans un souci de solidarité et de développement équilibré du territoire?