

# Pays de Landivisiau : Enquête auprès des entreprises



## Connaissance de la dynamique des entreprises et des projets d'immobilier

Dans le cadre de l'approfondissement du volet économique du PLUi-H en cours d'élaboration, le Pays de Landivisiau a mené une enquête auprès des entreprises implantées dans une zone d'activités économiques locale. La démarche a consisté à diffuser un questionnaire en ligne entre octobre et novembre 2022. L'objectif principal était de mieux comprendre le profil des entreprises présentes, leurs dynamiques de croissance, leurs projets d'investissement et d'immobilier, leurs besoins en ressources humaines, ainsi que leur perception de la zone en termes d'accessibilité, services et environnement.

Les conclusions montrent une diversité sectorielle importante avec une forte représentation de l'industrie, du commerce et de la construction. La majorité des entreprises déclarent une stabilité ou une croissance de leurs effectifs et chiffres d'affaires depuis 2020, témoignant d'un tissu économique résilient et dynamique. Les motivations d'installation sont principalement liées à l'accessibilité et à la proximité des partenaires ou des lieux de résidence. Le statut d'occupation est équilibré entre locataires et propriétaires, ces derniers étant majoritairement des industries ou acteurs du transport nécessitant des espaces importants. Les besoins exprimés concernent surtout le recrutement, souvent difficile, et les projets d'investissement liés à la rénovation, l'extension ou la création de locaux, voire les projets de relocalisation. Une part significative des entreprises manifeste un intérêt pour la mutualisation de services et le développement d'un réseau local d'entreprises.

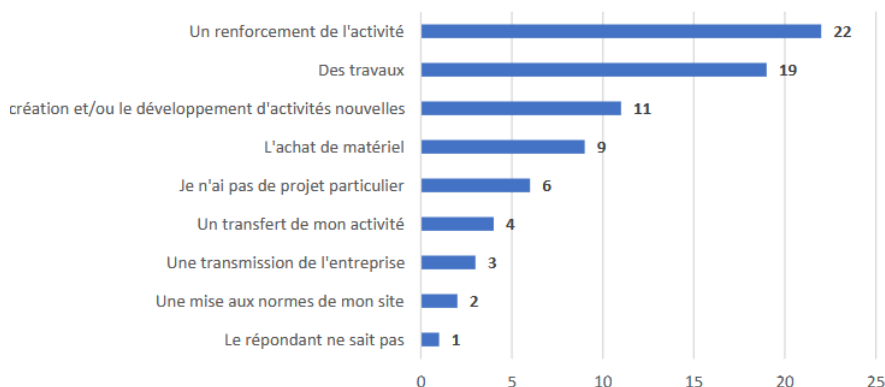
En matière de foncier et d'aménagement, l'enquête couplé avec un inventaire de la zone d'activité révèle des opportunités mais aussi des contraintes : certains établissements disposent de terrains surdimensionnés sans envisager de cession partielle, tandis que d'autres rencontrent des difficultés à étendre leurs sites faute d'offre foncière adaptée. La qualité des accès, la sécurité des déplacements, notamment pour les modes doux (piétons, vélos), et la signalétique interne apparaissent comme des axes d'amélioration prioritaires. Par ailleurs, la demande pour des services complémentaires tels que la restauration collective, des espaces verts aménagés, des locaux mutualisés et des services supports est clairement identifiée.

L'enquête a permis d'identifier un secteur en renouvellement urbain cumulant des locaux en changement d'activité, des locaux vacants, des entreprises en croissance en recherche de relocalisation, des réserves foncières publics et privés, des espaces publics à requalifier, la présence de logements, des entreprises compatibles avec une relocalisation dans le tissu existant.

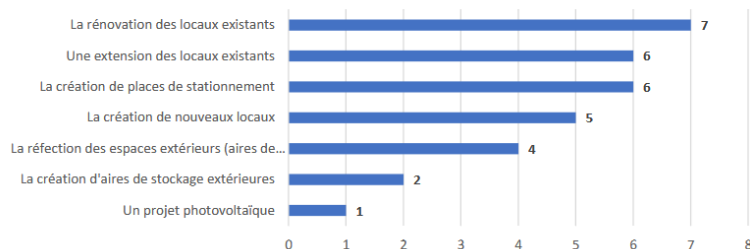
Cette initiative a permis d'orienter les politiques publiques locales en matière d'aménagement, d'accompagnement économique, de gestion foncière et de développement durable, et d'identifier des chantiers de nature à favoriser la cohésion et la coopération entre entreprises.

## Exemples d'analyse : Vie de l'entreprise et projets d'investissement

Dans les 5 prochaines années, quels projets envisagez-vous pour votre établissement ? (plusieurs réponses possibles)



Si vous envisagez des travaux, ces derniers concernent... (plusieurs réponses possibles)



« Parmi les établissements évoquant des projets de travaux, une grande majorité (74%) se déclare néanmoins en mesure de les réaliser sur leur site actuel (sans nécessité d'extension foncière). Ce cas de figure concerne principalement les projets d'extension et de rénovation de locaux.

En revanche, 5 établissements déclarent ne pas être en mesure de mener à bien leur projet sur leur emprise actuelle. Ce cas de figure concerne particulièrement les projets de création de nouveaux locaux (4 occurrences sur 5), qui se heurtent à une impossibilité d'étendre leurs sites actuels, et/ou à trouver une offre foncière à proximité.

Pour réaliser certains projets, un terrain d'assiette suffisamment large est nécessaire et suscite parfois des interventions en amont :

- 6 établissements répondants considèrent occuper un emplacement surdimensionné par rapport à leurs besoins, tout en déclarant qu'une cession partielle de leur site n'est pas envisageable.

- Un seul établissement affirme qu'une cession partielle du site est envisageable pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises. »

# Questionnaire

Le questionnaire a porté sur les sujets suivants :

1. Quel est le nom de votre établissement et l'activité principale de votre entreprise ?
3. Combien de salariés compte votre établissement ?
4. Depuis quand êtes-vous implanté sur ce site ?
5. Quel est le chiffre d'affaires annuel de votre établissement ?
6. Comment ont évolué vos effectifs salariés depuis 2020 ? (croissance, stabilité, diminution)
7. Comment a évolué votre chiffre d'affaires au cours des 5 dernières années ?
8. Quel est le statut d'occupation de votre site ? (locataire/propriétaire)
9. Quelles ont été les motivations principales de votre installation sur ce site ? (création, transfert, reprise)
10. Quels critères ont déterminé votre choix d'implantation ? (accessibilité, proximité, prix, autres)
11. Quels types de locaux comprend votre implantation ? (bureaux, ateliers, entrepôts, espaces de vente, garages, etc.)
12. Votre site comprend-il des activités de stockage ? (intérieur/extérieur)
13. Envisagez-vous de recruter d'ici fin 2023 ? Si oui, avez-vous des difficultés à trouver des candidats qualifiés ?
14. Quels projets envisagez-vous pour votre établissement dans les 5 prochaines années ? (travaux, extension, création, transmission, transfert, achat matériel, etc.)
15. Pouvez-vous réaliser vos projets sur votre site actuel ou nécessitez-vous une extension foncière ?
16. Quelle est votre appréciation générale de la zone d'activités ?
17. Quelle est votre appréciation de la signalétique de la zone ?
18. Comment jugez-vous l'accessibilité pour véhicules légers et poids lourds ?
19. Comment jugez-vous la sécurité des déplacements piétons et vélos ?
20. Comment jugez-vous les conditions de stationnement pour véhicules légers et poids lourds ?
21. Où résident principalement vos salariés ?
22. Quels modes de transport utilisent-ils pour venir travailler ?
23. Avez-vous réalisé ou envisagez-vous des travaux de rénovation énergétique ?
24. Disposez-vous ou envisagez-vous d'installer des équipements d'énergies renouvelables ?
25. Disposez-vous de véhicules électriques ou de bornes de recharge ?
26. Entretenez-vous des relations avec d'autres entreprises de la zone ? (clients/fournisseurs, sous-traitance, échanges de matières, mutualisation de ressources humaines, voisinage)
27. Faites-vous partie d'un réseau d'entreprises ?
28. Seriez-vous intéressé par la création d'un réseau local d'entreprises ?
29. Quels services souhaiteriez-vous voir développés à proximité ou au sein de la zone ? (restauration, espaces verts, locaux mutualisés, services supports, hébergement, commerces)