

Les terrains à usage Industriel ou commercial.

Dans l'agglomération, après une baisse des surfaces disponibles entre 1983 et 1985, une augmentation s'est produite en 1986 et 1987. Cette progression est due essentiellement à l'ouverture au marché des grandes zones d'activités dans les communes Ouest de l'agglomération, ainsi qu'à Nantes en 1987.

Les ventes dans l'agglomération augmentent sensiblement à partir de 1986, sous l'effet de la reprise économique générale. En 1986, cette augmentation est essentiellement due à Nantes, et plus particulièrement à la vente d'une bonne partie (10,5 ha) de la ZAC du Perray, située dans un environnement à forte densité d'activités autour de la route de Paris et de la rocade Nord-Est.

Hors Nantes, les années 1986 et 1987 sont également marquées par une augmentation de la surface vendue. En raison du caractère "stratégique" des localisations proposées (proximité des axes Nantes-Vannes et Nantes-Poitiers, proximité de la future rocade Ouest), les ventes ces dernières années se situent à un prix moyen supérieur aux prix réalisés les années précédentes. La plupart des lots de très grande dimension vendus en 1986-1987 sont à usage commercial.

	Nantes		SIMAN	
	Surface vendue (ha)	prix moyen H.T. au m ²	Surface vendue (ha)	prix moyen H.T. au m ²
1983	3,2	118	14,9	103
1984	2,9	140	10,1	108
1985	3,8	139	10,4	120
1986	12,1	200	23,8	154
1987	4,2	136	46,6	176

Tableau 33. Surfaces vendues et prix moyen au m² pour les terrains à usage commercial ou industriel. Source : AURAN. SIMAN : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de l'Agglomération Nantaise.

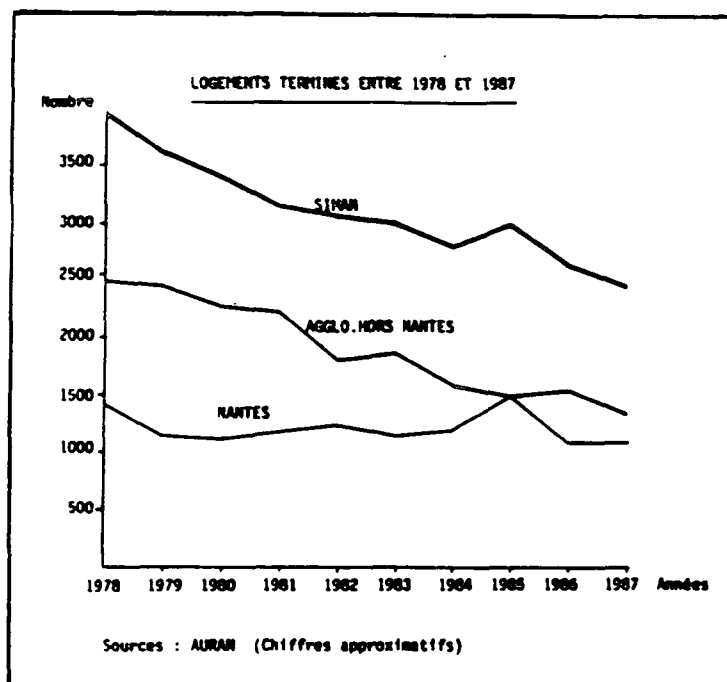
2.3.2. LE MARCHÉ DES LOGEMENTS.

Evolution du marché.

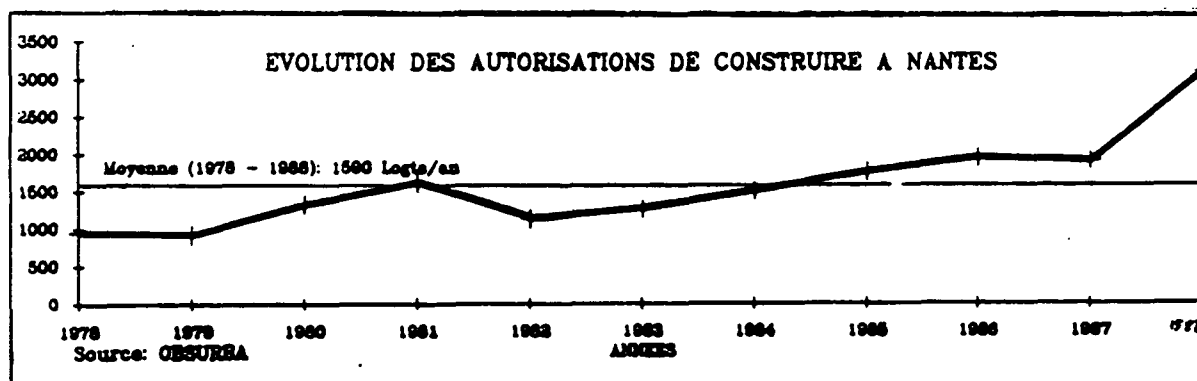
Remarque méthodologique : pour obtenir le nombre total de logements par quartiers et par communes, ont été additionnés les chiffres du recensement INSEE de 1982 et ceux de l'Équipement concernant les logements autorisés de 1982 à 1987 (fichier Siclone). Les logements détruits entre 1982 et 1987 n'ont pas été pris en compte. Étant donné le changement dans le découpage de certains quartiers INSEE après 1975, un manque de cohérence apparaît entre certaines données brutes. Il est donc nécessaire de commenter avec précaution les résultats.

Le nombre de logements terminés par an décroît régulièrement dans

l'agglomération depuis 1978 (de 4 000, il est tombé à 2 450 en 1987, soit une baisse de 38 % en 10 ans). Cette diminution est plus sensible en périphérie que dans la ville de Nantes.



graphique 1. Logements terminés entre 1978 et 1987. Source : Auran. (chiffres approximatifs)



Graphique 2. Evolution des autorisations de construire à Nantes.

L'évolution des autorisations de construire à Nantes et dans l'agglomération hors Nantes confirme cette caractéristique. Par contre, il y a eu en 1988 "une brusque embellie" sur les autorisation de construire à Nantes.

Logements individuels et logements collectifs.

En 1987, dans l'ensemble de l'agglomération, les logements individuels et les logements collectifs s'équilibrent. Logiquement, la part du

collectif est majoritaire à Nantes et plus particulièrement dans l'hypercentre, et celle du pavillonnaire domine dans la périphérie. Toutefois, l'habitat collectif est encore important en proche banlieue. C'est le logement collectif qui donne l'évolution de la tendance à Nantes ; à contrario, dans le reste de l'agglomération, c'est le logement individuel qui dicte la tendance.

Ce sont les investisseurs privés qui sont responsables de la reprise sensible de la construction à Nantes.

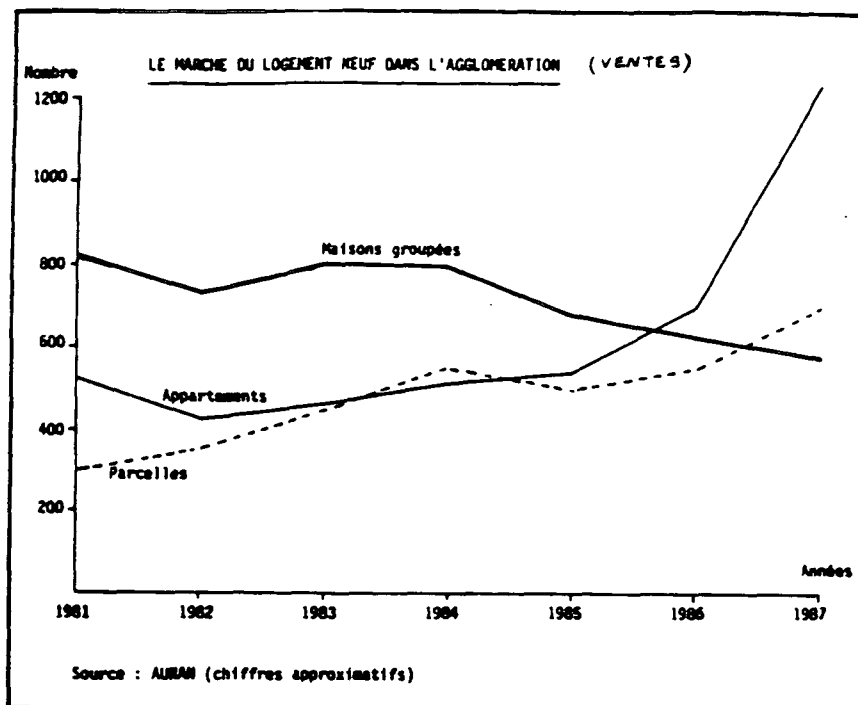
L'évolution des logements terminés par année, est très contrastée selon les années en raison de la réalisation de grosses opérations ponctuelles, sans que cela soit très significatif de la conjoncture. Si un Nantais sur quatre habite en HLM (qui représentent 90 % du parc locatif nantais), le collectif public ne représente plus que 20 % des autorisations de construire de logements neufs : l'augmentation des autorisations de construire entre 1987 et 1988, est due aux programmes collectifs d'investisseurs privés.

En 1987-1988, le marché du logement collectif a atteint à Nantes un niveau record, que traduit le graphique ci-après. Géographiquement, 70 % des ventes ont été réalisées dans la partie urbaine de Nantes située à l'intérieur des boulevards de ceinture. On observe une demande importante de logements de petite dimension au centre ; ce phénomène est lié à la diminution de la taille des ménages. Il faut noter une prédominance du secteur situé à l'ouest de l'hypercentre jusqu'au boulevard Bellamy (400 ventes), l'est de l'hypercentre venant en seconde position avec 370 ventes. Puis le Sud-Loire (Nantes-sud, Rezé et St-Sébastien) arrive en troisième position avec 200 ventes, l'hypercentre de Nantes (et Beaulieu) ne totalisent qu'une centaine de ventes en logements neufs.

Après une stabilité relative entre 1981 et 1984, la vente des maisons en opérations groupées baisse régulièrement, au profit des ventes de parcelles et lotissements. Dans l'agglomération, les ventes de lotissements progressent fortement à Nantes ainsi que sur les communes de l'agglomération situées au Sud-Loire, alors que le rythme de vente baisse légèrement sur les communes de l'agglomération du Nord-Loire. D'une manière générale, la localisation de la demande individuelle se situe essentiellement dans la première couronne de l'agglomération, celle qui est équipée (moyens de transport, services ...)

Le prix moyen d'un appartement neuf à Nantes au 1/01/89 s'inscrit dans une fourchette allant de 6 500 à 13 000 F le m² habitable, les professionnels de l'immobilier confirmant cette tendance. En centre ville, les prix oscillent entre 11 et 13 000 F le m² (pour le secteur non subventionné). Le prix de l'ancien dans le centre ne dépasse que rarement les 9 000 F/m² habitable.

En ce qui concerne l'agglomération, il semble que ce soit la banlieue résidentielle située à l'Ouest de Nantes, qui attire les investisseurs résidentiels ; "Orvault ou Sautron, où les grosses villas seront toujours demandées, à des prix de l'ordre de 1,5 à 2 millions de francs" (LA VIE FRANCAISE - du 27 mai au 2 juin 1989).



Graphique 3. Le marché du logement neuf dans l'agglomération.

Les cartes ci-après permettent de visualiser les quartiers dans lesquels le marché de l'immobilier a été le plus dynamique ces dernières années. Sur les cartes représentant la ville de Nantes, le quartier de la gare, selon la définition retenue dans un chapitre précédant, est entouré d'un trait épais. Pour l'agglomération, ce sont les secteurs Nord et Est qui se développent le plus. Pour Nantes, ce sont les zones périphériques au Sud et à l'Est qui enregistrent les plus forts taux de croissance. Par contre, on assiste à un retour vers le centre ville ces dernières années et, plus particulièrement, autour des boulevards de ceinture.

Globalement, le marché du logement est très actif depuis trois ans sous l'effet de la reprise de l'activité économique ; mais l'évolution future reste relativement incertaine, du fait d'une stratégie différente de la nouvelle municipalité qui bloque certains projets, redéfinit les priorités, et remet à nouveau le POS en révision, pour juguler une urbanisation jugée anarchique, et une flambée de prix des terrains (depuis 1987, plus de 50 % par an dans certains quartiers du centre).

2.3.3. LE MARCHÉ DES BUREAUX.

L'offre.

L'offre totale des bureaux a connu une forte progression depuis ces dernières années :

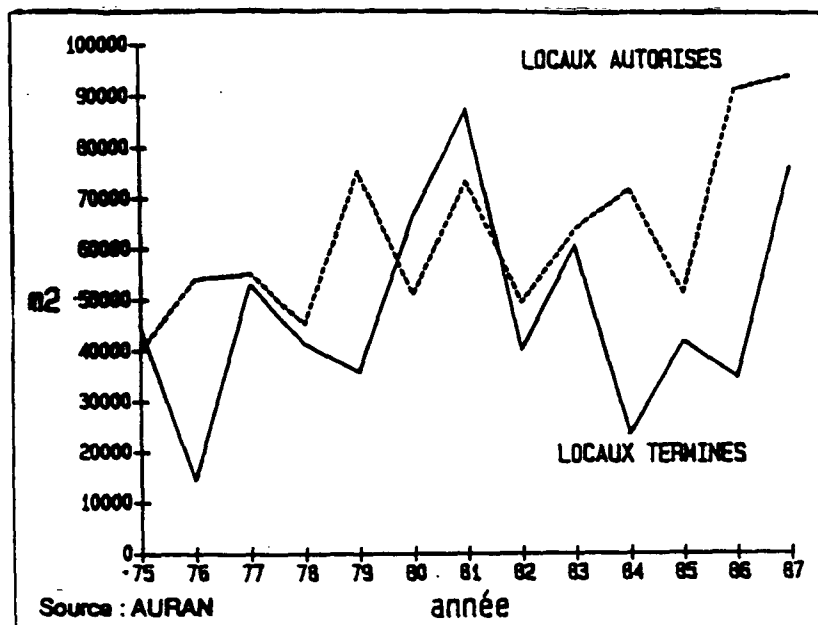
Année	stock de bureaux en m2
1983	3 800
1984	9 349
1985	11 300
1986	13 100
1987	35 550
1988	39 750

Tableau 34. Les bureaux disponibles dans l'agglomération.

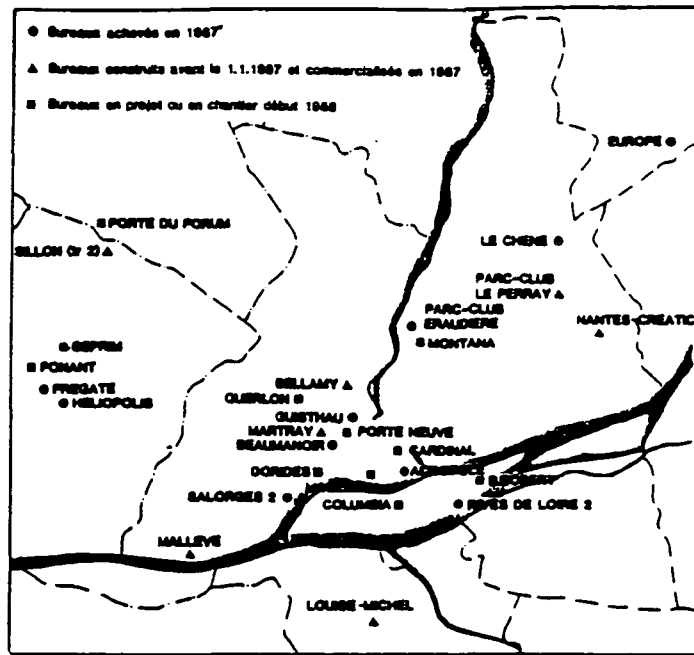
Cette situation est liée à une récente reprise de la construction de locaux des bureaux, elle-même liée à la reprise économique. Ainsi, en 1987, 75 600 m² de locaux destinés à des bureaux ont été achevés, soit quasiment un doublement par rapport aux années récentes.

Par ailleurs, parmi ces bureaux, le nombre des programmes livrés en blanc et vendus à un investisseur a tendance à augmenter (les bureaux en blanc sont des bureaux construits pour la vente ou la location ; un programme mérite ce qualificatif s'il n'est pas entièrement pré-commercialisé avant le démarrage de la construction). En 1987, les bureaux en blanc terminés représentaient 31% du parc (23 500 m²) soit 57 % de plus que les deux années précédentes. Il apparaît donc, que loin de se ralentir, la construction de programmes en blanc s'accélère. L'année 1988 s'annonce pour un niveau proche de celui de 1987.

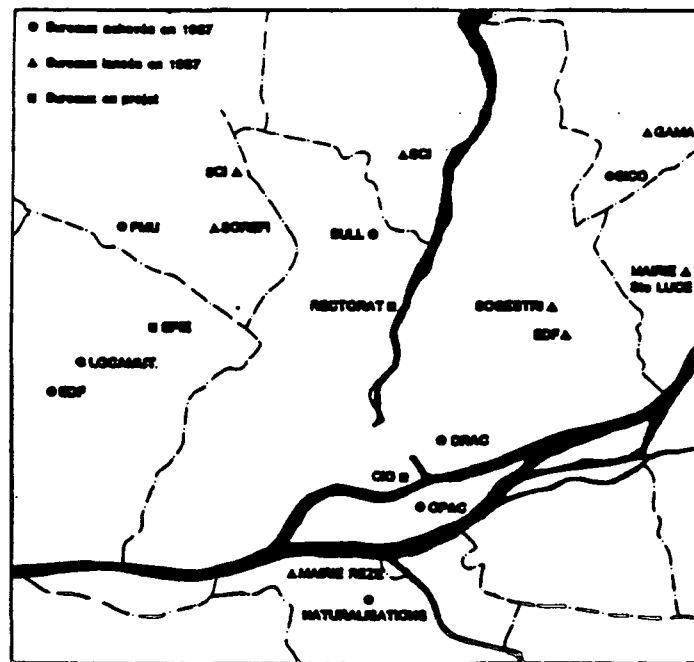
Au 31/12/1988, sur les 39 750 m² de stocks disponibles 25 400 m² concernaient le récent ou l'ancien (soit 63,5 % du parc) qui se répartissent d'une manière semblable égale entre le centre ville et la périphérie. Ces locaux sont souvent obsolètes, la conception étant dépassée (équipements insuffisants, surfaces trop importante,...) et sont, d'autre part, pénalisés par des charges locatives élevées. Ils ne représentent que 15,3 % des transactions.



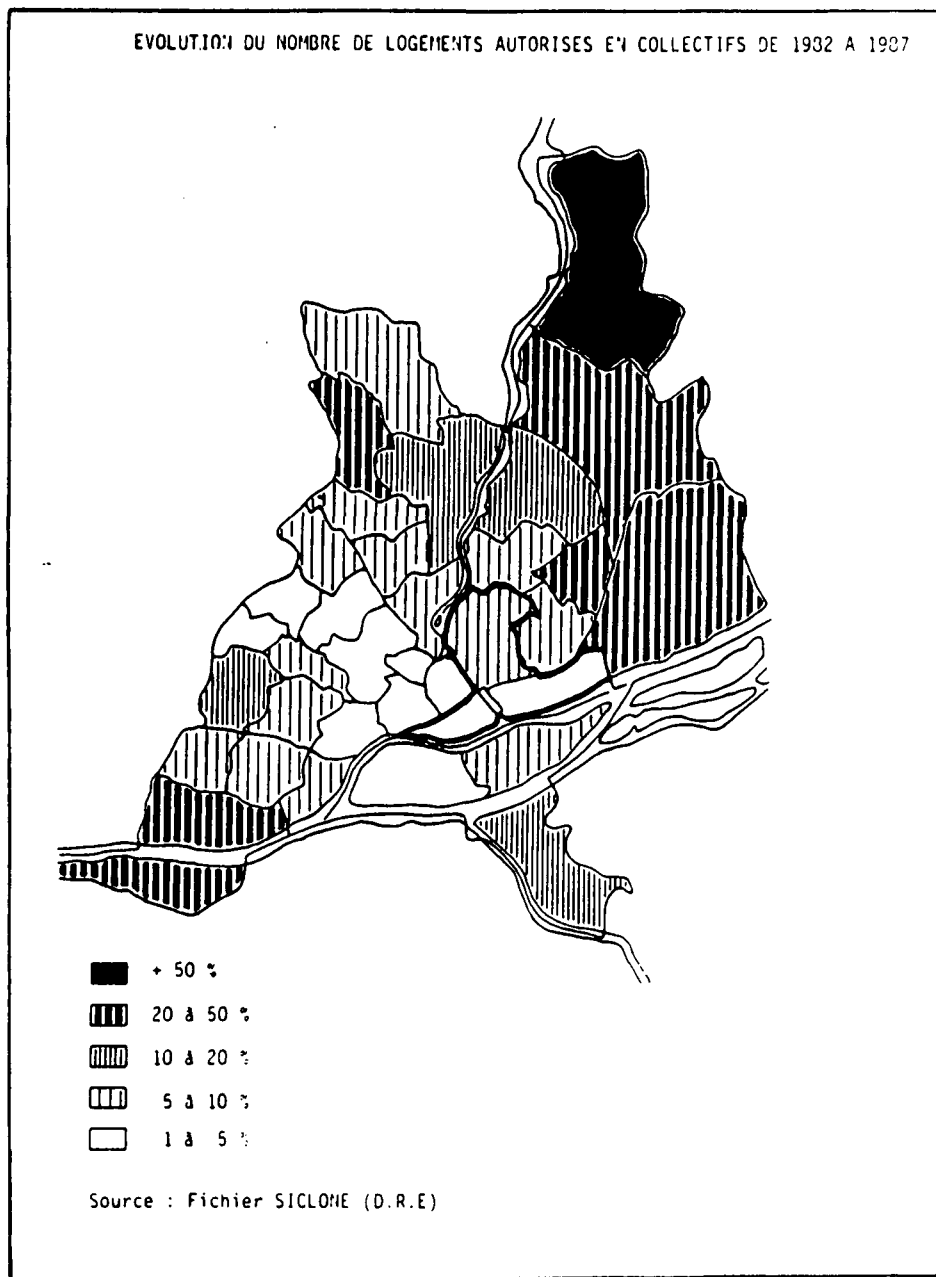
Graphique 4. Les bureaux dans l'agglomération nantaise. Source : AURAN.



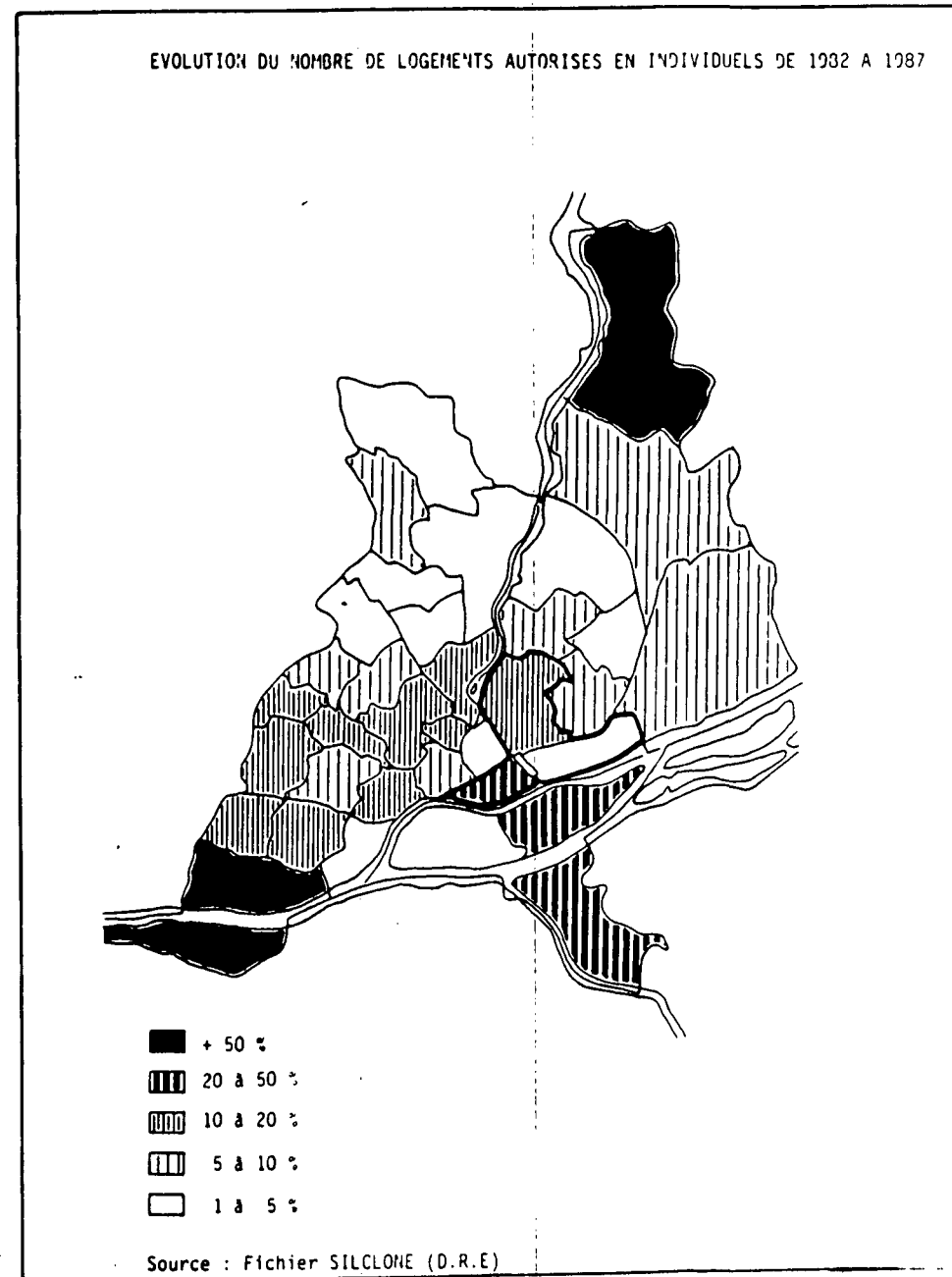
Croquis 6. La construction des bureaux en 1987, hors bureaux en Blanc.



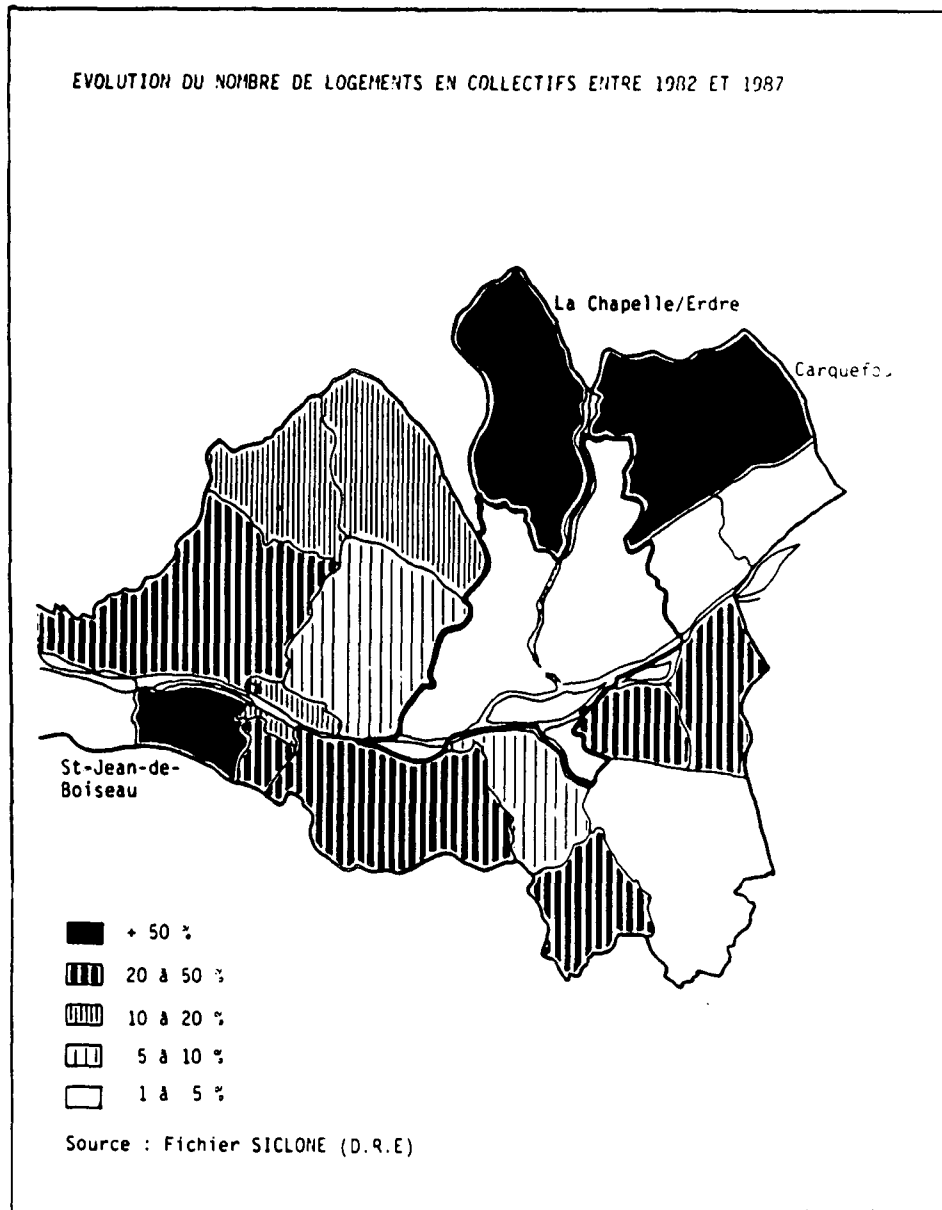
Croquis 7. La construction des bureaux en blanc en 1987.



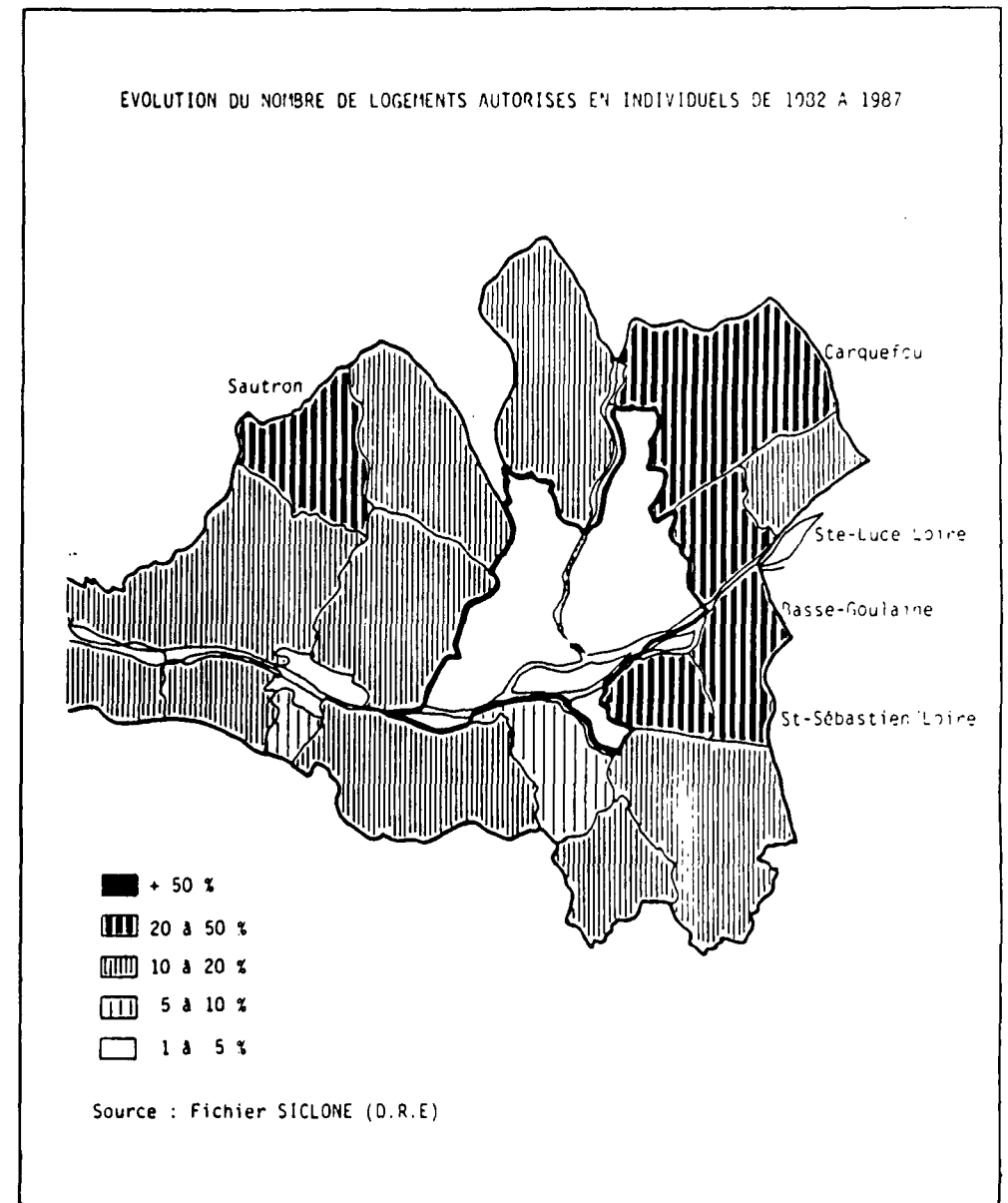
Croquis 8. Evolution du nombre de logements autorisés en collectif à Nantes de 1982 à 1987



Croquis 9. Evolution du nombre de logements autorisés en individuel à Nantes de 1982 à 1987



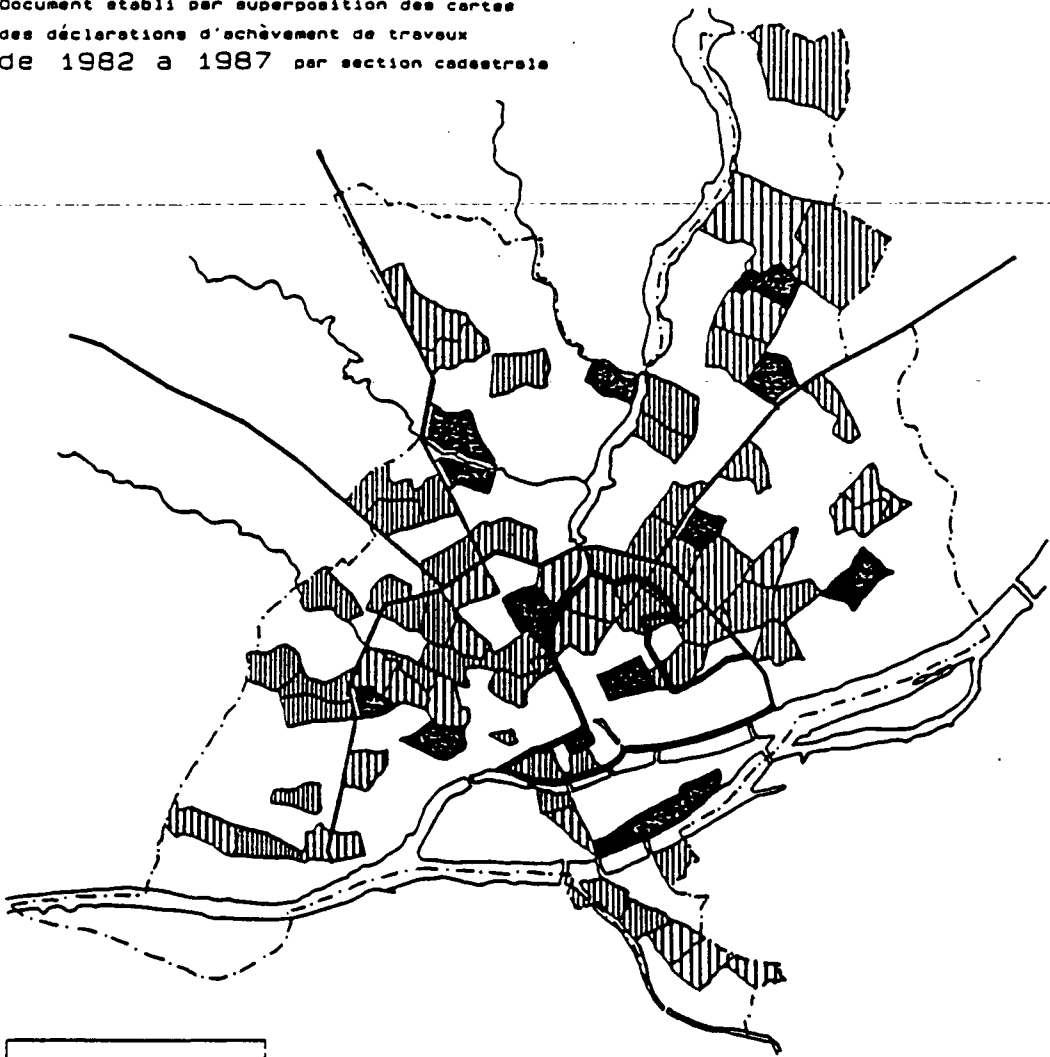
Croquis 10. Evolution du nombre de logements autorisés en collectif dans l'agglomération de 1982 à 1987



Croquis 11. Evolution du nombre de logements autorisés en individuel dans l'agglomération de 1982 à 1987

OU A-T-ON CONSTRUIT A NANTES ?

Document établi par superposition des cartes
des déclarations d'achèvement de travaux
de 1982 à 1987 par section cadastrale



DE 1 A 9 LOGEMENTS	
DE 10 A 49 LOGEMENTS	
DE 50 A 100 LOGEMENTS	
PLUS DE 100 LOGEMENTS	
LEGENDE DES LOCALISATIONS	

SOURCE :
Observatoire Urbain

Echelle : 1/75 000

Croquis 12. Nombre de logements neufs construits par quartier entre 1982 et 1987 à Nantes et dans l'agglomération.

La demande.

L'évolution de la demande est plus fluctuante, mais le nombre de m² vendus ou loués a fortement augmenté depuis 1983 :

Année	demande de bureaux en m ²
1 983	24 690
1 984	31 290
1 985	41 829
1 986	31 255
1 987	47 250
1 988	30 000

Tableau 35. La demande de bureaux dans l'agglomération.

Les demandes concernent essentiellement des locations. Les demandes privilégient le centre ville (plus de 50 %), le sud de l'agglomération apparaissant peu attractif par rapport au nord.

Les valeurs locatives varient en fonction de la localisation et du type de bureaux. Elles sont presque toujours plus élevées dans le centre ville et lorsqu'il s'agit de locaux neufs, les prix sont relativement homogènes. Ces prix sont relativement proches de ceux constatés dans d'autres grandes métropoles régionales, telles Bordeaux ou Strasbourg.

	récent ou ancien		neuf	
	centre-ville	périphérie	centre-ville	périphérie
1986	400-600	400-520	600-700	480-500
1987	525	485	650	515
1988	500-600	450-550	600-700	530-580

Tableau 36. Les valeurs locatives. Source : A.Thouard - BEPIC.

Sur un marché où tant l'offre que la demande sont en augmentation, l'agglomération disposait, fin 1988, de 39 750 m² de stock pour 30 000 m² de transactions annuelles, soit environ une année de stock. L'ensemble des promoteurs confirme leur confiance dans le développement tertiaire de Nantes, puisque plusieurs programmes sont en projet pour les trois ans à venir.

85 % des transactions concernent le neuf. Le marché est surtout tourné vers la location (82 %), contrairement à d'autres métropoles régionales. Nantes accueille peu de sièges sociaux, mais beaucoup de délégations commerciales ou régionales de grands groupes recherchant la flexibilité et la mobilité. Géographiquement, les transactions de bureaux se répartissent de façon équilibrée entre le centre-ville et la périphérie. Ce retour vers le centre-ville s'explique par de grandes opérations de rénovation urbaine en cours d'étude ou de réalisation dans laquelle l'arrivée du TGV n'est pas un élément moteur mais joue un rôle de catalyseur : Champ de Mars, République, Ile Sainte-Anne. Ces grandes opérations, tendent à déplacer le centre-ville vers le sud.

2.3.4. LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉ.

année	stock de locaux d'activité	demande de locaux d'activité
1983	90 545	87 940
1984	90 161	109 360
1985	127 413	126 165
1986	52 327	196 450
1987	130 305	157 440
1988	78 500	

Tableau 37. Stock de locaux d'activité et demande (hors bureaux). Source : Auguste Thouard.

La surface des stocks des locaux d'activités varie fortement d'une année sur l'autre, la fermeture ou la création de grandes unités industrielles influençant fortement la statistique annuelle. En 1987, les stocks avaient retrouvé le niveau exceptionnel de 1985, du fait justement de la fermeture de dépôts et d'ateliers de production industrielle, traduisant une restructuration industrielle en cours. On note la présence de nombreuses friches industrielles, inadaptées à la demande. En 1988, le marché des locaux d'activités est resté très actif puisque le stock est tombé de 130 305 m² à 78 500 m². Le neuf ne représente que 1,5 % des stocks disponibles fin 1988 et d'autre part 75 % des stocks sont localisés en périphérie.

Les demandes ont tendance à croître depuis 1983, sous l'effet de la reprise économique générale, sensible en particulier en 1986 et 1987 sur les statistiques de demandes de locaux d'activités.

	1983	1984	1985	1986	1987
Centre - Ile Beaulieu	20 950	17 560	32 800	22 150	13 480
Ouest	21 250	44 750	27 175	91 000	35 660
nord-Est	22 750	17 320	23 900	45 450	40 250
Sud	6 980	11 620	28 610	21 850	9 200
non localisé	16 010	18 110	13 680	16 000	58 850
Total	87 940	109 360	126 165	196 450	157 440

Tableau 38. Localisation de la demande (en m²). Source : BEPIC

En 1988, 85 % des transactions concernent la périphérie. L'importance des transactions concernant la périphérie démontre l'intérêt des entreprises pour les zones d'activités bien desservies, facilement accessibles aux poids lourds et permettant de bénéficier d'une taxe professionnelle réduite.

surface en m ²	- de 200	200-500	500-1000	1000-2000	> 2000
nombre	20	86	52	22	9

Tableau 39. Répartition par taille de la demande pour l'année 1987 (en nombre et en surface). Source : BEPIC

Si le marché reste actif, l'offre est inadaptée à la demande. Le manque de locaux de petites surfaces ne permet pas de répondre à la demande

s'exprimant sur la tranche 0 à 300 m². Cette inadéquation entre l'offre et la demande, conduisent de plus en plus d'utilisateurs à construire pour eux-mêmes, et les professionnels de l'immobilier à étudier la possibilité de "diviser" les grandes surfaces constituant les stocks.

Les prix ont enregistré une hausse depuis 1986, traduisant la reprise du marché. Cette hausse reste modérée toutefois, et est plus sensible sur le marché de l'ancien.

	ancien		neuf	
	centre	périphérie	centre	périphérie
1986	120/170	80/150		160/210
1987	145	125	190	170
1988	150/200	130/160	200/220	170/190

Tableau 40. Les valeurs locatives. Source : A. Thouard - BEPIC.

Enfin, contrairement au mouvement qui se dessine dans la plupart des métropoles françaises, les investisseurs institutionnels semblent peu intéressés par la région nantaise.

2.4. L'IMMOBILIER SUR LE LITTORAL DE LOIRE-ATLANTIQUE.

Au cours des différentes rencontres et entretiens avec les professionnels de l'immobilier de l'agglomération nantaise, il est apparu que, dans l'immédiat, l'arrivée du TGV à Nantes n'était à l'origine directe d'aucune opération d'aménagement prévue ou en cours de réalisation. Le TGV est un plus évident, un atout supplémentaire qu'il faut ou faudra savoir utiliser au mieux. Pour tous ces professionnels, c'est sur le tourisme que le TGV doit avoir le plus d'influence. C'est la raison pour laquelle nous consacrons ici un paragraphe spécifique à l'analyse du marché de l'immobilier sur la côte. L'analyse est menée essentiellement au travers de deux villes "phares" représentatives : la Baule, sur la Côte d'Amour, et Pornic, sur la Côte de Jade.

2.4.1. L'IMMOBILIER A LA BAULE.

Le logement.

L'offre immobilière actuelle concerne essentiellement des résidences secondaires. La Baule est avant tout une station balnéaire en vogue ; elle le doit à son climat, à son cadre et à ses équipements. Cependant, 20 à 30 % des logements objets de transaction immobilière, concernent des résidences principales. Mais là encore, la vocation touristique de la ville est primordiale : en effet, une grande partie de la demande émane de retraités.

Le marché du logement est très actif actuellement : en deux ans il a augmenté de 20 à 30 %, tant pour les prix que pour les transactions. Pour 70 à

80 %, les logements sont des résidences secondaires, occupées le plus souvent par leurs propriétaires : il n'y a pas d'investisseurs institutionnels. Il arrive que des particuliers investissent dans une résidence à La Baule, mais c'est en général pour l'occuper pendant les vacances.

En 1988, on assiste à un tassement des permis de construire, dû à deux facteurs essentiels. D'une part, un stock de logements important ; d'autre part une raréfaction des terrains constructibles à La Baule même, le P.O.S. étant très restrictif.

Les programmes qui se sont développés à La Baule et à sa périphérie, sont des programmes de logements en petits collectifs, ou en individuels sous forme de "villages" ; ces programmes associent, en accompagnement des logements, des petits commerces de détail.

Le marché du logement ancien reste quant à lui soutenu en 1988, et traduit, à contrario, les mêmes causes que ci-dessus à savoir : un stock important, une raréfaction des terrains constructibles.

Les prix du neuf augmentent sensiblement en bord de mer, en raison de la raréfaction des terrains constructibles.

prix au m2	vente neuf	revente ancien
bord de mer	25 000 à 28 000 F	10 000 à 11 000 F
intérieur	8 000 à 17 000 F	7000 F et plus

Tableau 41. Prix des ventes TTC. source : professionnels de l'immobilier.

Le commerce

L'activité commerciale de La Baule est liée à son activité touristique de façon très étroite. C'est ce qui explique que 80 % des locations de pas de porte se font en bail précaire (23 mois maximum), la période recherchée allant de Pâques à fin septembre.

Là encore, comme pour le logement, le coût de la location à proximité de la mer est très supérieur à celui de l'intérieur des terres. Ainsi par exemple, le coût de la location avenue du Général de Gaulle (entre 100 000 et 150 000 F par an pour une boutique de 30 à 40 m2) est trois fois celui d'une location à la Baule-Les-Pins.

Perspectives d'évolution - Effet TGV.

Comme il a été vu précédemment, le marché est porteur et continue à se développer. De plus, La Baule bénéficie d'une bonne image, d'une grande notoriété et d'une amélioration de ses accès.

D'après les entretiens réalisés, il ressort que de nombreuses personnes quittent la côte d'Azur pour venir s'installer en résidence secondaire à La Baule. La sécurité y est plus importante, les équipements se sont développés et les réseaux routiers, ferroviaires et aériens ont progressé de façon intéressante.

La livraison du dernier tronçon de l'autoroute Paris-Nantes, le développement des lignes aériennes européennes et l'arrivée du TGV en gare de La Baule, sont des atouts importants, mais "l'effet TGV ne semble pas déterminant à ce jour pour le marché de l'immobilier" (Vivre à La Baule - Juillet 1989).

Cependant, d'après les professionnels de l'immobilier, le TGV est devenu un argument commercial de vente de résidences secondaires (La Baule, Le Croisic, Bats-sur-Mer...) et doit contribuer au développement de certains produits touristiques, tels ceux cités précédemment.

2.4.2. L'IMMOBILIER A PORNIC.

Sur la côte de Jade, seule Pornic tire actuellement son épingle du jeu. Alors que l'ensemble du Pays de Retz se meurt et "va poser beaucoup de problèmes d'ici 10 ans si on ne fait rien (à 8 km de Pornic, c'est déjà le désert)", la commune de Pornic se développe. Ce développement se fait sur tous les fronts.

Les services

Pour ce qui concerne le secteur des services, si le secteur privé est quasi-inexistant, exception faite des professions libérales qui se sont développées de façon importante ces dernières années, Pornic, au fil des ans, est devenu la capitale administrative du Pays de Retz, au détriment de Paimboeuf, St-Brévin, St-Père-en-Retz. On a ainsi assisté au transfert ou à la création de nombreux services :

- Transfert :
 - . du contrôle des impôts de Paimboeuf à Pornic
 - . de la gendarmerie de Paimboeuf à Pornic
 - . du service du cadastre de Paimboeuf à Pornic
 - . du service des hypothèques de Paimboeuf à Pornic
 - . de la circonscription de la DDASS de St-Père à Pornic

- Création :
 - . d'une antenne ANPE à Pornic
 - . d'une agence de télécommunications à Pornic
 - . du district EDF à Pornic
 - . d'un lycée à Pornic

Le commerce et l'artisanat.

Alors que le centre-ville vient de terminer "un lifting", il y a quelques mois, et que la zone des Terres-Jarries est pratiquement remplie, un troisième pôle artisanal et commercial est en train de naître dans le secteur des Gentelleries, situé en bordure de la route de Nantes (son élargissement à 4 voies est à l'étude) et de la "Route bleue".

Cette opération privée qui doit voir l'implantation d'une vingtaine de commerces et d'entreprises artisanales d'ici un an, ne résulte pas d'une volonté communale, mais d'une demande antérieure, et a nécessité une révision du

POS.

La naissance de cette zone d'une douzaine d'hectares montre l'intérêt que les investisseurs portent à Pornic. La première tranche s'étend sur près de 8 hectares. Elle offrira 16 lots de 1 300 m² à 3 500 m² selon les demandes, revendus aux alentours de 110 F le m². Elle est située à quelques centaines de mètres de la zone de la Blavetière dont les terrains vendus 37 F le m² par la ville ne sont pas visibles de la voie Pornic-Nantes donc moins attractifs pour les activités commerciales ; la zone de la Blavetière s'adresse donc plutôt à l'artisanat et à l'industrie légère.

Les logements

Il se vend actuellement 50 à 100 logements par an, en résidence principale, et une centaine de résidences secondaires. Le retour au centre-ville amorcé ces dernières années, explique le renouveau du collectif.

D'autre part, certains programmes de logement sont liés à la construction du centre de Thalassothérapie et du golf, (on note, par exemple, la présence de Fériel), et confirment cette tendance.

En francs constants, on observe une stabilité des prix. Le prix du m² habitable en neuf dans le collectif se situe dans une fourchette allant de 8 000 F à 13 000 F le m². Pour l'individuel, sur un site comme celui de la Noeveillard, le prix d'une maison d'habitation construite sur un terrain de 5 à 600 m² (d'un coût de 200 à 220 000 F soit entre 330 et 440 F/m²) est de l'ordre de 600 000 à 700 000 F.

L'hôtellerie et le para-hôtellerie

Le développement hôtelier et para-hôtelier de Pornic, se fait actuellement autour de deux opérations dont le montant global s'établit autour de 230 millions de francs.

Il s'agit d'une part du centre de thalassothérapie dont le programme inclut un hôtel 4 étoiles de 95 chambres, et 3 restaurants en accompagnement. D'autre part, le golf qui inclut dans son programme, outre un ensemble immobilier de 15 000 m² de surface habitable, un hôtel 3 étoiles de 60 chambres, une quarantaine de résidences en para-hôtellerie, un restaurant.

Notons qu'il existe d'ores et déjà sur le port un ensemble immobilier de para-hôtellerie : LE JADE.

Perspectives d'évolution - Effet TGV

Pour Pornic, la tendance est donc "à la hausse". Pour l'instant, il y a peu de placements privés dans l'immobilier balnéaire. Pornic n'est pas une grande station. Elle ne figure pas actuellement dans les stations balnéaires prises comme références par "Le Revenu Français". Mais d'après les entretiens réalisés, en fonction des chantiers en cours, elle pourrait bien y apparaître bientôt.

Toutefois, l'accessibilité à la station n'est pas très bonne. Certes, Pornic n'est qu'à une demi-heure ou trois quart d'heure de l'autoroute Nantes-Paris, de l'aéroport Nantes-Atlantique, de la gare Sud de Nantes, donc du TGV Atlantique. Mais l'offre de transport à partir de Nantes reste de qualité médiocre. Pendant 8 mois de l'année, la ligne ferroviaire Nantes-Pornic est gelée (des pétitions circulent pour obtenir un service d'hiver de la SNCF). Il existe bien un projet de doublement du CD 751, qui améliorerait les liaisons routières, mais sa réalisation reste à concrétiser.

Il sera difficile, dans ces conditions, d'apprécier et de mesurer un éventuel impact du TGV : contrairement à sa rivale La Baule, Pornic ne sera pas desservie directement par le nouveau train. Le succès de la station étant lié au fait que Pornic est une station de proximité, proche de Nantes et pas très chère, offrant donc un bon rapport qualité/prix, et ce malgré des mauvaises conditions d'accès.

Pour ce qui concerne les autres stations balnéaires de la côte de Jade, qui depuis quelques années stagnent ou régressent (Préfailles, La Bernerie, St-Brévin...), l'avenir à court terme ne semble pas très favorable, les liaisons, les équipements, les services étant moins développés qu'à Pornic.

Nbre de m2 de locaux	Presqu'île Guérandaise			Littoral Pays de Retz		
	1987	1988	1989 (6 mois)	1987	1988	1989 (6 mois)
autorisés						
agricole	9698	3369	13309	3141	2403	1910
industrie	2156	3878	7573	68	1143	3762
commerce	6639	3935	7804	1214	677	1009
bureaux	9526	2558	683	0	172	289
autres	10650	14686	10927	4503	1360	4751
total	38669	28696	40296	7926	6755	11721
terminé						
agricole	1432	7643	2953	860	3209	96
industrie	831	4326	3127	150	1594	0
commerce	3620	7166	178	0	248	0
bureaux	1228	3797	149	147	0	0
autres	19607	9173	1099	2210	1940	973
total	26718	32105	7506	3367	6991	1069

Tableau 42. La construction de locaux d'activité sur le littoral (Source : observatoire du BTP - DRE)

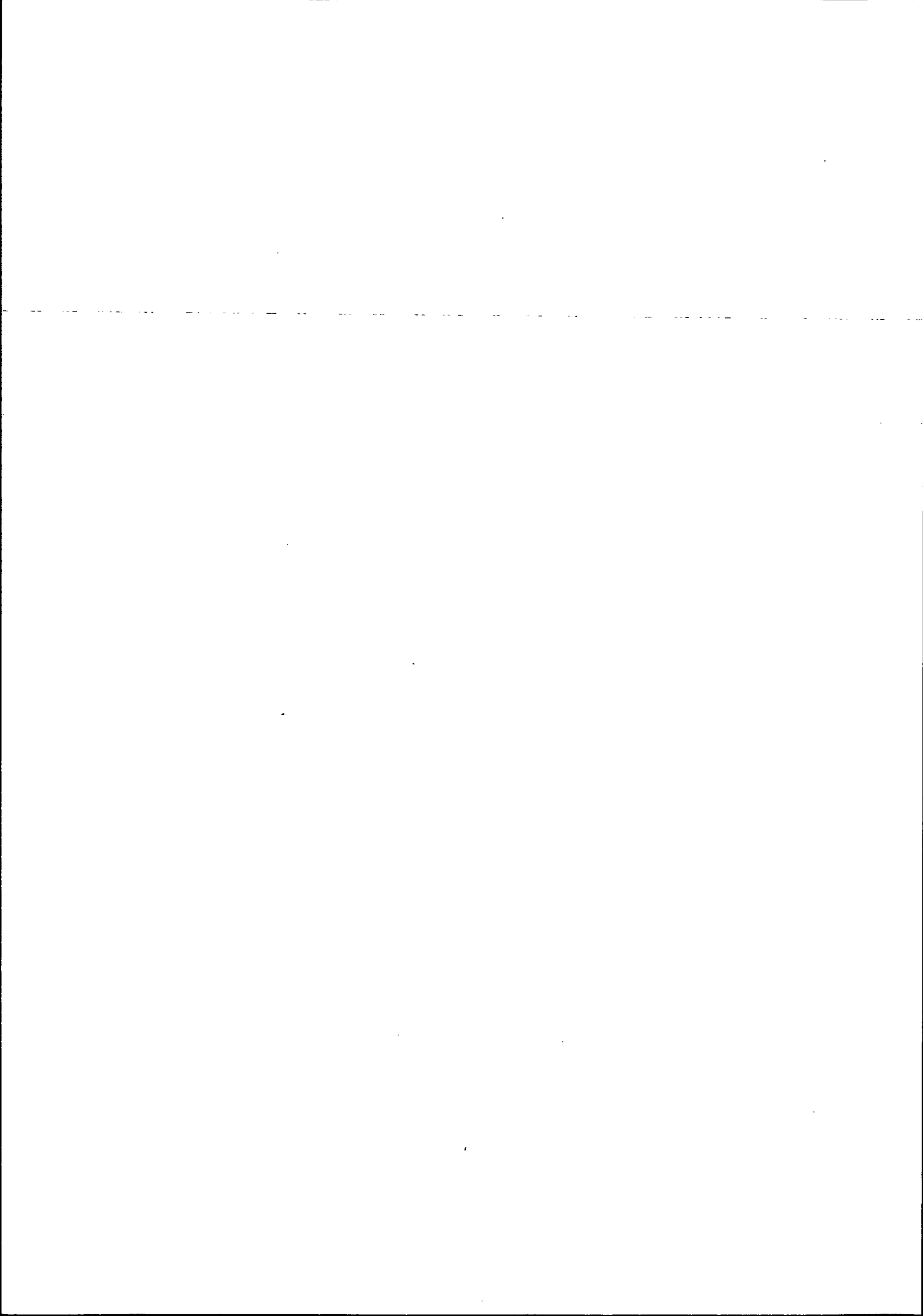
Nbre de logements	Presqu'île Guérandaise			Littoral Pays de Retz		
	1987	1988	1989 (6 mois)	1987	1988	1989 (6 mois)
autorisés						
individuel pur	371	403	249	249	172	119
individuel groupé	510	155	2	68	59	5
collectif	1356	1209	555	122	369	85
total	2237	1767	906	439	600	209
terminé						
individuel pur	403	402	152	95	254	66
individuel groupé	49	57	19	0	25	6
collectif	326	649	422	42	36	0
total	778	1108	593	137	315	72

Tableau 43. La construction de logements neufs sur le littoral. (Source : observatoire du BTP - DRE)

littoral de la presqu'île Guérandaise : Assérac, Bats-Sur-Mer, Le Croisic, La Baule, Guérande, Mesquer, Piriac-Sur-Mer, Pornichet, Le Pouliguen, St-Molf et La Turballe.

Littoral du Pays de Retz : La Bernerie-En-Retz, Les Moutiers, La Plaine-Sur-Mer, Pornic, Préfailles, St-Brevin-Les-Pins et St-Michel- Chef -Chef.

3. LE TOURISME A NANTES ET DANS LA REGION NANTAISE NANTAISE.



3.1. LE TOURISME A NANTES.

La ville de Nantes ne renvoie pas une image particulièrement touristique. En fin de semaine et particulièrement l'été, la cité se dépeuple en raison de l'attraction du littoral proche. Par contre, elle semble davantage concernée par le tourisme d'affaire. En effet, les potentialités de développement de ce type de tourisme paraissent beaucoup plus fortes avec l'extension du parc de la Beaujoire, le lancement de la technopôle "Atlanpôle" et la construction du Palais des Congrès, ou encore la future cité internationale des affaires, et enfin l'arrivée du TGV Atlantique.

Toutefois, sans être une ville à vocation touristique, Nantes comptabilise 2,4 millions de visites chaque année, dont 30 % pour les loisirs et les vacances, et 40 % pour le motif travail ou affaire).

nombre total de visiteurs :		2 400 000	
répartition par motif		répartition par moyen d'accès	
professionnel	1 000 000	route	1 500 000
loisir-vacances	750 000	fer	750 000
autres motifs per	650 000	air	150 000

Tableau 44. Source : Cabinet JY Paumier. (Données issues de l'étude de 1984 "Le tourisme et l'accueil à Nantes". Depuis, divers indicateurs permettent d'évaluer l'augmentation en 1989 à environ 25 %.)

La moitié des visites environ donnent lieu à un séjour, c'est-à-dire au moins une nuit passée à Nantes. L'hébergement est alors pour 2/3 réalisé chez des amis ou dans la famille, et pour un tiers dans les structures d'accueil de la ville, qui reçoivent ainsi 210 000 personnes par an, dont 130 000 pour un motif professionnel, et 80 000 pour les motifs de loisir et vacances. 200 000 étrangers visitent Nantes chaque année, dont 180 000 pour des motifs personnels (loisir-vacances) et 20 000 pour des motifs professionnels.

Le secteur d'activité "tourisme-accueil" emploie environ 9 000 personnes, soit 5 % de la population active totale de l'agglomération.

3.1.1. LES POLES D'ANIMATION TOURISTIQUE.

La ville de Nantes possède différents pôles d'intérêt dont la grande majorité concernent le centre-ville et même l'hyper-centre, et proposent des activités touristiques souvent liées au patrimoine architectural et artistique et à l'eau.

Les musées.

Hormis le château, la ville comprend 8 musées dont les plus fréquentés sont le muséum d'Histoire Naturelle, le Musée des Beaux-Arts, le musée Dobrée et le Planétarium. Deux nouveaux musées ont été créés récemment, celui de la Poupée et celui de l'imprimerie.

	1982	1984	1988
Muséum d'histoire naturelle	48 300	60 000	107 000
Musée des Beaux-Arts	11 500	32 000	70 000
Planétarium	16 500	18 480	27 500
Musée Dobrée		9 298	3 526
Musée Jules Verne		17 922	13 157
Musée de la Poupée			8 000
Musée de l'imprimerie			10 000
Médiathèque			50 000

Tableau 45. Fréquentation des musées (nombre de visiteurs). Sources : divers (RIET ...)

Les monuments et le patrimoine historique

La ville de Nantes possède un intérêt monumental et architectural certain. Le château et la cathédrale, situés dans le centre-ville et à proximité de la gare SNCF, sont les deux sites systématiquement visités par les touristes. Les autres points d'intérêt concernent outre quelques monuments ponctuels, différents ensembles urbains du 18ème siècle (Ile Feydeau, quai de la Fosse - habitat lié au passé maritime de la ville) et 19ème siècle (Quartier Graslin, cours Cambronne, place Mellinet).

Le château des Ducs de Bretagne, abritant le musée d'art populaire régional, reçoit actuellement environ 200 000 visiteurs par an. La fréquentation prévue pour 1989 est en forte augmentation : 300 000 environ.

Année	visiteurs indiv.	groupes	total
1984	31 735	123 344	155 079
1985	36 052	136 030	172 082
1986	34 749	151 580	186 329
1987	35 335	131 060	166 395
1988	36 541	182 072	218 613

Tableau 46. Fréquentation du Château. Source : RIET.

Parallèlement aux éléments touristiques permanents que constitue le patrimoine architectural et culturel, la ville de Nantes offre un certain nombre de manifestations plus ponctuelles (économiques, culturelles, sportives) susceptibles d'attirer une clientèle touristique, d'affaires ou de loisirs.

L'activité de congrès

L'activité de congrès n'est pas encore très développée à Nantes, faute d'équipements performants et donc d'une promotion correspondante. Pour remédier à ce manque de structures adaptées, la construction d'un véritable Palais des Congrès est commencée depuis bientôt un an, construction à laquelle la perspective de l'arrivée du TGV Atlantique n'est pas étrangère.

L'accueil s'effectue actuellement dans quatre structures principales : l'université (26 %), les grandes écoles (24 %), le Centre Neptune (16 %) et les hôtels (6 %).

Le Centre Neptune est un équipement d'accueil spécifique des congrès qui comprend une salle des séances plénières (500 places), trois salles de commissions (100 places chacune) et un hall (expositions, repas...). Il se situe dans un immeuble comprenant des bureaux, une galerie marchande et un parc de stationnement de 700 places. Il jouit d'un environnement favorable, au coeur de Nantes, à proximité du quartier piétonnier et de la gare. Cependant, les surfaces d'exposition ne sont pas toujours adaptées, le centre ne peut offrir une restauration de qualité sur place et la capacité peut être jugée insuffisante pour la tenue de grands congrès internationaux.

Les autres salles de l'agglomération nantaise sont toutes de taille très limitée, à l'exception du parc des expositions de la Beaujoire (2000 places). Il faut noter leur très grande dispersion puisque les 125 congrès recensés entre 1982 et 1986 ont été accueillis dans 35 lieux différents.

	Nombre de congrès
centre de congrès Neptune	23
Université	29
Autres équipements	17
Palais exposition Beaujoire	5
Equipements spécialisés	19
Hôtels	9
Divers	25

Tableau 47. Nombre de congrès selon le lieu d'accueil entre 1982 et 1986.
Source : SODEREC - Cabinet JY Paumier.

Le futur Palais des Congrès.

La première pierre du futur Palais des Congrès a été posée à l'automne 88, dans le quartier du Champ de Mars, secteur en pleine mutation à proximité du centre ville et de la prochaine gare TGV Atlantique. L'arrivée de cette nouvelle gare a sans aucun doute influencé le choix du site du Palais des Congrès. Avec une surface de 50 000 m², celui-ci sera l'un des plus grands de France. Il représente pour la métropole un enjeu économique considérable ainsi qu'un pari urbain.

Le programme prévoit une halle d'exposition (unités de 300, 450 et 800 congressistes), 2 000 m² de bureaux, une salle de concert et de spectacle de 2 000 places, un grand restaurant (800 couverts) et un parc de stationnement de 500 places. Un hôtel de 120 chambres était prévu initialement, mais étant donné sa capacité d'accueil jugée à l'heure actuelle insuffisante (nécessité de 250 chambres) il risque d'être construit à proximité du Palais des Congrès. Les congrès seront privilégiés par rapport aux spectacles ; le Palais des Congrès étant conçu pour accueillir 150 à 180 000 journées congressistes/an, en visant un créneau international. Etant donné sa situation géographique (proximité de la gare), le Palais des Congrès de Nantes peut tirer profit du TGV Atlantique grâce à l'amélioration de l'accessibilité avec Paris (trajet de 2 heures).

Notons encore que les trois villes de Nantes, Angers et la Baule, se sont regroupées au sein d'une association "Ouest Congrès" visant à promouvoir dans leurs cités l'organisation de congrès en visant une clientèle européenne et

à fédérer les initiatives.

Entre 1982 et 1986, la ville de Nantes accueillait en moyenne 35 à 40 congrès. En 1987, elle enregistrait un fort taux de croissance avec 55 congrès, soit 24 160 journées congressistes. Ce sont essentiellement des petits congrès (100 à 300 personnes). La ville de Nantes ne disposant jusqu'alors d'équipement adapté de plus de 500 places, la taille moyenne des congrès se trouve assez différente de la moyenne nationale ; les plus grands s'agissant souvent de congrès nationaux. Ce sont essentiellement des congrès professionnels. Leurs thèmes sont à dominante scientifique (22 %) ou médicale (26 %). Plus des trois quarts des congrès durent deux ou trois jours. Les retombées économiques en 1987 ont été estimées entre 120 et 150 millions de francs, dont 45 % pour l'hôtellerie, 25 % pour la restauration, 16 % pour le transport et 14 % pour les services divers.

	Nantes	Total national
moins de 100	34%	38%
100 - 250	37%	28%
250 - 500	24%	14%
Plus de 500	6%	9%

Tableau 48. Répartition des congrès selon le nombre de participants entre 1982 et 1986. Source : SODEREC - Cabinet JY Paumier.

Les manifestations liées au parc d'exposition de la Beaujoire.

L'agglomération nantaise dispose, avec le Parc de la Beaujoire, de 28 ha de surfaces d'exposition. Ce parc reçoit les principales expositions économiques nantaises (Foire Internationale, Salons, Floralias).

Une vingtaine de salons ont lieu chaque année au Parc de la Beaujoire. Plusieurs salons "grand public" sont organisés généralement en automne (moto, habitat, agriculture, antiquaires...). Par ailleurs, des salons professionnels spécialisés, dont les plus importants sont le salon de la Pêche, les journées professionnelles de l'habillement (2 fois par an et 1 500 à 4 000 visiteurs), SEROTEL, SERVICIA (bureautique) augmentent chaque année leur nombre d'entrées. Dans d'autres structures d'accueil, d'autres salons dans le domaine économique sont organisés plus ou moins régulièrement : le Forum Atlantique (rencontre d'étudiants et entreprises à l'ENSM), les défilés de mode, les Assemblées Générales annuelles...

La Foire Internationale de Nantes (gérée par un organisme lié à la C.C.I.) se déroule tous les ans en avril. Elle accueille un nombre de plus en plus grand d'exposants. Par contre, le nombre de visiteurs a diminué entre 1984 et 1988 (respectivement 172 000 et 166 000). La clientèle de la Foire de Nantes est essentiellement d'origine locale et régionale et ne génère que très peu de nuitées touristiques, en dehors de celles dues à l'hébergement des exposants.

Les Floralias Internationales se déroulent sur une trentaine d'hectares en bordure de l'Erdre. Depuis leur création en 1956, elles connaissent un succès croissant et en 1984 et 1989, elles ont attiré plus de 600 000 visiteurs.

Deux autres grandes manifestations culturelles se déroulent chaque année à Nantes :

- le festival des 3 continents (cinéma), qui ne bénéficie toutefois pas d'une très grande promotion,
- et depuis 1986, le Festival d'Arts et Traditions Populaires : dans l'enceinte du château des Ducs de Bretagne, ce festival qui dure 5 jours, a accueilli en 1988 plus de 200 000 visiteurs. Depuis sa création, il a doublé le nombre de ses entrées chaque année.

Les activités fluviales et maritimes

L'agglomération se situe à la confluence d'un réseau fluvial riche et varié :

- la Loire maritime, de l'océan à Nantes, navigable pour tous types de navires, mais fortement industrialisée ;
- la Loire fluviale, en amont des ponts de Nantes, navigable pour les embarcations à faible tirant d'eau jusqu'à la région d'Angers, mais réputée dangereuse en raison des courants et des bancs de sable ;
- l'Erdre, accessible aux petites embarcations par l'écluse St-Félix, et qui représente un intérêt majeur pour le tourisme fluvial, en raison de la qualité du cadre sur son cours inférieur et de sa liaison avec les canaux bretons ;
- la Sèvre Nantaise, difficilement navigable, mais propice aux activités sportives (canoë-kayak notamment).

Actuellement, l'élément moteur du tourisme fluvial à Nantes est la présence de l'Erdre à proximité du centre-ville. Celle-ci est utilisée commercialement sous deux formes : les croisières touristiques et gastronomiques (bateaux de l'Erdre) et le tourisme en "house-boat" (loueurs de bateaux).

Autour des activités portuaires, s'est créée au bord de la Loire une association "Nantes Marine Tradition" regroupant 150 membres adhérents, et le long du quai de la Fosse s'est amarré depuis plus d'un an, un navire "musée" de la marine nationale : l'escorteur d'escadre Maillé-Brézé. En 1986, il a accueilli 24000 visiteurs (dont 58 % adultes, 24 % enfants et 18 % groupes).

Conclusion.

Nantes, bien que n'étant pas à proprement parler une ville très touristique, est néanmoins riche d'un patrimoine culturel et historique important, et de multiples manifestations de loisir ou d'intérêt touristique y ont lieu. Des recherches réalisées dans le passé ont montré que seuls les sites touristiques d'intérêt majeur pouvaient espérer une "plus-value" de l'arrivée d'une nouvelle infrastructure de transport. Dans le cas de Nantes, outre l'activité de congrès qui devrait connaître un essor du fait de l'arrivée du TGV A et de la construction d'un palais des Congrès de qualité, les sites et les manifestations touristiques les plus intéressants (telles que les Floralies, ou le Festival d'Art et Tradition Populaire), pourraient connaître un nouvel essor grâce au TGV qui rapproche Nantes de la clientèle parisienne et d'autres grandes villes de l'Ouest (Le Mans, Angers). A condition toutefois qu'un effort de prospection de cette clientèle soit réalisé.

3.2. HEBERGEMENT ET CAPACITE D'ACCUEIL.

En matière d'hébergement touristique, l'agglomération nantaise possède une capacité hôtelière de plus de 3 000 chambres ou hôtels classés, à laquelle il faut rajouter les hôtels de Préfecture (environ 600 chambres) et le camping-caravaning (350 places).

La capacité hôtelière.

L'agglomération nantaise compte en 1989 90 hôtels classés (1 à 4 étoiles), ce qui représente une capacité d'accueil de 3410 chambres, réparties pour les 2/3 sur la commune de Nantes et le tiers restant dans la périphérie. Avec les ouvertures réalisées en 1989, le nombre de chambres actuel est de 3585 pour 96 hôtels.

catégorie	Nantes		périphérie		total agglomération	
	hôtels	chambres	hôtels	chambres	hôtels	chambres
4 *	-	-	2	51	2	51
3 *	8	603	3	157	11	872
2 *	23	1 066	16	645	39	1 711
1 *	29	564	9	212	38	776
Total	60	2 233	30	1 065	90	3 410

Tableau 49. L'hôtellerie de tourisme. Source : CDT Nantes (1989)

L'hôtellerie de classe 2 et 3 étoiles représente les 3 quarts de l'offre hôtelière. Durant les cinq dernières années, la capacité hôtelière a augmenté de 30 %. Cette augmentation est liée à la conjoncture économique favorable, d'une part, mais aussi à l'arrivée massive des hôtels de chaîne en catégories deux et trois étoiles, notamment hors du centre ville traditionnel. Dans le même temps, la capacité en 4* a fortement diminué.

catégorie	hôtels			chambres		
	77	84	89	77	84	89
4 *	2	3	2	280	158	51
3 *	12	11	11	652	839	872
2 *	15	26	39	468	922	1 711
1 *	33	33	38	572	614	776
Total	62	73	90	1 972	2 533	3 410

Tableau 50. Evolution du nombre d'établissements et de chambres en 1977, 1984 et 1989. Evaluation en début d'année ne prenant pas en compte pour 1989, les ouvertures en 1989. Source : CDT Nantes.

Le centre ville regroupe plus des deux tiers de la capacité totale, et offre des classes de confort diversifiées (1* à 3*). Les hôtels du centre sont en général de petite taille, leur capacité d'hébergement moyenne est de 34 chambres. Inversement, les grands hôtels de chaîne sont localisés soit dans l'île Beaulieu (Ibis, Pullman, Sofitel), soit en périphérie, dans le quartier de la Beaujoire. Leur capacité moyenne est d'une cinquantaine de chambres. La zone du Perray, en particulier, connaît un essor considérable depuis ces dernières

années. Près du Parc des expositions et autour de la route de Paris, se sont implantés récemment plusieurs hôtels de chaîne : Ibis, Novotel, les Balladins, Campanile, Altéa. La proximité des zones industrielles, le centre de gros, la Beaujoire (stade, parc), les axes routiers et autoroutiers ont créé un "gisement" potentiel de clientèle.

Le quartier de la gare reste l'un des "fiefs" hôteliers nantais puisque 536 chambres réparties dans 15 hôtels sont à la disposition d'une clientèle de passage. Les hôtels sont de bon confort (80 % 2 et 3*) et de taille moyenne (capacité moyenne : 36 chambres).

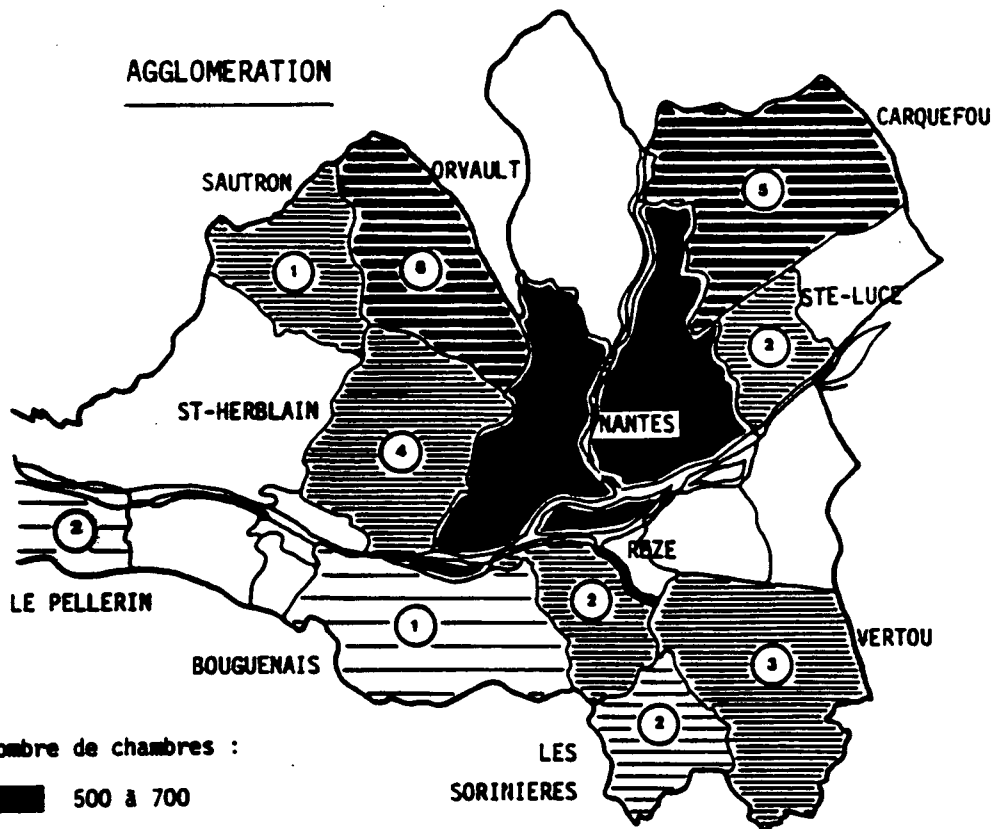
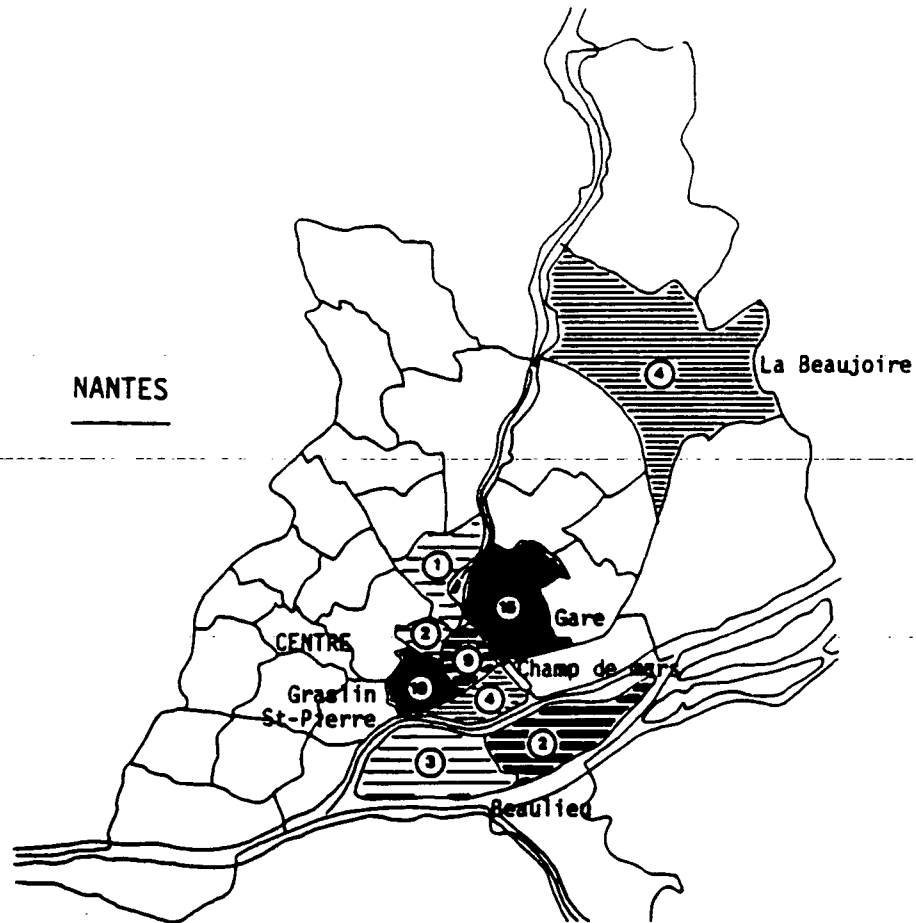
Les communes périphériques offrent une capacité proche du tiers du total, plus diversifiées sur le plan des catégories. Deux hôtels 4* sont localisés dans les communes d'Orvault et des Sorinières. Les deux tiers des hôtels sont de catégories 2*. La plupart des hôtels 3 et 4*, et un grand nombre des 2* reçoivent fréquemment des groupes dans le cadre de séminaires.

	nombre d'hôtels	4 *	3 *	2 *	1 *	total
total Nantes	60	-	649	1 038	546	2 233
Graslin	19	-	187	389	163	1 713
St-Pierre	9	-	-	79	128	207
Champs de Mars	4	-	-	132	40	172
Gare	15	-	212	214	110	536
Beaulieu est	3	-	250	-	-	250
Beaulieu Ouest	2	-	-	-	45	45
La Beaujoire	4	-	-	165	29	194
Beauséjour	1	-	-	-	31	31
autres	3	-	-	59	-	59
total périphérie	30	51	157	645	179	1 032
Nord-Loire	20	30	157	592	66	845
Sud-Loire	10	21		53	113	187

Tableau 51. Capacité hôtelière par quartier en début 1989. (nombre de chambres et nombre d'hôtels). Source CDT Nantes.

Il faut noter un léger transfert de l'hôtellerie vers la périphérie, puisqu'actuellement 64 % des hôtels sont situés à Nantes, alors qu'en 1984 la ville-centre en regroupait 71 %. En 1989, 7 nouveaux hôtels ont ouvert (4 : 1 étoile, 2 : 2 étoiles, 1 : 3 étoiles à l'aéroport). Sur ces 7 hôtels, six sont situés à la périphérie de la ville, un seul au centre-ville. La stratégie récente de localisation des nouvelles implantations semble avoir privilégié la proximité des infrastructures routières et autoroutières périphériques, même si la perspective de l'arrivée du TGV n'est certainement pas neutre vis-à-vis de l'ouverture de nouveaux hôtels dans l'agglomération. Mais il faut se méfier de conclusions hâtives : s'il y a peu d'effets d'anticipation visibles dès 1989 sur les implantations hôtelières au centre-ville, il ne faut pas oublier l'ouverture prochaine d'un hôtel à proximité de la gare et du nouveau palais des congrès. Et en tout état de cause, seul un état des lieux plusieurs années après la mise en service pourra permettre d'évaluer l'effet du TGV sur la fréquentation hôtelière au centre-ville. Enfin, il ne faut pas oublier que l'arrivée du TGV A n'aura pas que des effets positifs sur la fréquentation hôtelière : certes, le trafic augmentera, mais on assistera également à une multiplication des aller-retours dans la journée, excluant donc une

LES HOTELS CLASSES A NANTES



Nombre de chambres :

500 à 700

200 à 500

50 à 200

20 à 50

10 à 20

① Nombre d'hôtels

Source : C.D.T

prestation hôtelière.

La fréquentation hôtelière

Les données de fréquentation proviennent du R.I.E.T. (Réseau d'Information Economiques du Tourisme des Pays de la Loire) et ne concernent que 42 % de l'hôtellerie nantaise.

Le taux d'occupation est un indicateur de rendement de l'hôtellerie, il exprime le nombre de chambres occupées par rapport au nombre de chambres disponibles. En 1984, le taux d'occupation moyen de l'hôtellerie de tourisme à Nantes a atteint 60 % environ, avec des différences selon les catégories (les taux de fréquentation les plus élevés correspondant aux hôtels de 1 et 2*). En 1988, le taux d'occupation de 58 % a enregistré une baisse d'environ 2 %, du fait d'une augmentation plus rapide de l'offre que de la demande. L'hôtellerie de chaîne a capté une partie de la clientèle des hôtels traditionnels, les hôtels "IBIS" ou "Formule 1" affichant des taux d'occupation de l'ordre de 70 %, alors que ceux des hôtels du centre ville sont inférieurs à 50 %.

catégorie	taux d'occupation des hôtels		évolution
	1984	1988	
4 *	53%	54%	1%
3 *	51%	59%	8%
2 *	62%	58%	- 4 %
1 *	72%	58%	- 14 %
Total	60%	58%	- 2 %

Tableau 52. Taux d'occupation dans l'hôtellerie de tourisme. Source : RIET.

La fréquentation moyenne subit des variations à la fois mensuelles et journalières. Ces variations sont plus ou moins sensibles selon la catégorie, en particulier pour les hôtels de 3 ou 4 étoiles. Le taux d'occupation semble plus important en période estivale, à l'exception des hôtels 1 étoile. A noter que les hôtels du centre-ville sont pratiquement vides pendant le week-end et les vacances d'été, compte tenu de l'importance de la fréquentation de la clientèle "d'affaires". L'hôtel "Arcade", par exemple, situé en plein centre ville, enregistre 3 à 5 clients par week-ends alors qu'il est complet en semaine. La part de la clientèle professionnelle (hommes d'affaires, V.R.P., stagiaires, cadres en déplacement, employés...) est d'environ 75 % ; elle oscille entre 70 et 90 % selon les hôtels).

La capacité d'accueil en hôtellerie de préfecture (hôtellerie non classée en *) est actuellement difficile à cerner de façon précise, compte-tenu de l'absence de fiabilité des sources exploitables. En 1985, 108 hôtels offraient une capacité de 736 chambres, dont les deux tiers à Nantes. La plupart de ces établissements ne comptent que quelques chambres. Ils accueillent souvent des locataires de longue durée, ceux-ci ne pouvant être assimilés à des touristes.

Le camping-caravaning

L'agglomération nantaise comptait jusqu'en 1989 3 terrains de camping, offrant au total 376 emplacements, soit 1130 places. En été, le tourisme

d'agrément est prédominant, le nombre de visites est plus important, mais le nombre de nuitées est plus faible, la durée moyenne de séjour oscillant entre 2 et 3 jours ; de plus, la part de la clientèle étrangère est majoritaire (60 %). En hiver, la durée de séjours est beaucoup plus longue (15 jours). Pendant cette période, le camping accueille essentiellement une clientèle professionnelle (personnel en cours de mutation, étudiants, personnes de chantier...) logés en caravanes et mobil-homes.

3.3. LE TOURISME SUR LE LITTORAL DE LOIRE-ATLANTIQUE.

Il paraît indispensable de ne pas restreindre l'étude du tourisme à l'agglomération de Nantes. En effet, le littoral Atlantique très proche de Nantes sera desservi dès 1989 par le TGV, qui mettra la Baule à trois heures de Paris.

Dans le cas du TGV Sud-Est, on avait observé une sensible augmentation des séjours de week-end dans les stations de sport d'hiver ; le TGV rendant possible l'aller-retour en un week-end. Mais les stations de sport d'hiver restent néanmoins à 4 ou 5 heures de train de Paris. Dans le cas du TGV A, la situation se présente dans des conditions plus favorables puisque le temps de transport sera réduit à trois heures, rendant le littoral Atlantique particulièrement attractif pour les parisiens, alors que les infrastructures routières qui permettent de se rendre au bord de la mer en Normandie le week-end sont bien souvent saturées, et que le potentiel touristique du littoral Atlantique est remarquable, tant sur le plan des infrastructures d'accueil que sur le plan de la qualité des sites et du climat très doux.

Ainsi, on peut penser que le TGV A pourrait entraîner une modification de comportement, notamment de la clientèle parisienne, en particulier pour les séjours de week-end à la belle saison.

La Côte d'Amour.

Dans le cadre du contrat de plan "Etat-Région", un des chapitres prévoit la création de deux pôles touristiques internationaux en Pays de Loire dont l'un concerne La Baule et la Presqu'île Guérandaise. Le littoral nord de Loire-Atlantique présente en effet un intérêt touristique considérable : sites variés, équipements de loisirs, culturels, sportifs, stations balnéaires renommées, hébergement de qualité, etc...

A La Baule, station phare de cette "Côte d'Amour", rien ne manque pour faire une grande station balnéaire : hôtels nombreux (plus de 40 établissements dont ceux très prestigieux de la chaîne Lucien Barrière), un palais des Congrès "Atlantia", un casino, des équipements sportifs remarquables, centres équestres, complexes de tennis, sports nautiques, deux ports de plaisance, deux terrains de golf de 18 trous, un nouveau centre de thalassothérapie et la qualité de sa plage.

Avec l'arrivée du TGV Atlantique, à 2 H 53 mn de Paris, La Baule

entend devenir une "ville de tourisme d'affaires de haut de gamme" et cela grâce au centre culturel et de congrès de la ville, "Atlantia", créé en 1987. Ce centre comprend un auditorium de 800 places, une salle polyvalente de 800 places, des salles de conférence de 15 à 300 places et une surface d'exposition totale de 2000 m². Le nombre des congrès et séminaires est en progression : 69 en 1987, 82 en 1988 et une centaine en 1989. Appuyé sur une hôtellerie de luxe (3 hôtels du groupe Barrière - 400 chambres), La Baule s'est alliée, dans l'association Ouest Congrès, avec deux autres villes des Pays de la Loire, Angers et Nantes, qui possèdent ou vont bientôt être dotées d'un Palais des Congrès, pour mieux faire connaître cette destination aux décideurs en matière de tourisme d'affaires.

Après avoir créé, en 1988, un centre de thalassothérapie, la chaîne Lucien Barrière envisage de construire un hôtel 3* de 50 chambres. Cet établissement sera principalement destiné aux stages sportifs (tennis, équitation, planche à voile, golf) que le groupe entend développer grâce aux infrastructures qu'il possède ou gère à La Baule (2 golfs, 29 courts de tennis...). Ce projet coïncide avec l'arrivée du TGV Atlantique, qui permettra de développer les courts-séjours pour une clientèle parisienne.

Autour du Casino, le nouveau complexe des résidences du Parc s'étend sur une surface de plus de 20 000 m². Il comprend une galerie marchande jouxtant le centre de thalassothérapie, un hôtel 4* et un vaste programme d'appartements.

En ce qui concerne la para-hôtellerie, l'offre est très diversifiée en qualité et montre une évolution de la station. Si la "saison estivale à la Baule, est l'une des plus mondaines de France" comme le note "Le Revenu Français", il n'en est pas moins vrai que la clientèle s'élargit. "Le boom de la para-hôtellerie", est là pour le prouver. Ce produit ne s'adresse pas à la même clientèle, et permet de répondre à une forte demande pour une occupation à la semaine ou à la quinzaine, dans des appartements (studio cabines de 22 m² pour 2 à 4 personnes - 2 pièces équipées de 33 m² pour 4 à 6 personnes) offrant les avantages d'un appartement et éventuellement les services d'un hôtel". De plus, ce nouveau type d'hôtellerie, ouvert toute l'année, modulant ses prix en fonction de la période choisie, permet le développement d'autres produits touristiques liés aux équipements de la station : tourisme professionnel (stages, remise en forme - thalasso, ressourcement...), voyages du 3ème âge et courts séjours.

Dans la station voisine de Pornichet, deux grands projets sont en cours ou terminés : un swin-golf a été ouvert cet été sur 12 hectares et un ensemble immobilier à vocation multiple doit constituer un nouveau quartier et un véritable "pôle touristique" avant la fin 1990. L'opération des "Océanes" prévoit des appartements, une résidence club-hôtel (para-hôtellerie), des commerces, un hôtel ("cottage-hôtel" de 60 chambres), un centre de remise en forme ("Océanthal", filiale d'Y.Rocher), une piscine "tropicalisée" et des salles pour des animations et réunions.

A noter l'importance de l'activité nautique sur l'ensemble de la Côte d'Amour qui regroupe 5 ports (Pornichet : 1 150 places, La Baule-Le Pouliguen, Le Croisic, La Turballe, Piriac) d'une capacité d'accueil de 3 152 places à l'année. Le littoral nord de Loire-Atlantique s'est également doté depuis ces dernières années de plusieurs musées accueillant un grand nombre de visiteurs

: Musée des Marais Salants à Batz-sur-Mer, musée Régional et Maison de Paludiers à Guérande, Maison de la pêche à La Turballe, aquarium marin (130 000 visiteurs/an) et musée naval au Croisic et éco-musée et sous-marin "Espadon" à St-Nazaire.

La "côte de Jade"

La côte de Jade, plus proche de Nantes, mais ne bénéficiant pas d'infrastructures routières et ferroviaires suffisantes, ne connaît pas un essor aussi grand dans sa renommée et ses équipements touristiques. Elle ne bénéficiera pas, en outre - ou beaucoup moins - de l'effet TGV.

Cependant, dans les deux plus grandes stations, St-Brévin et surtout Pornic, différents projets et réalisations dans le domaine touristique sont en cours ou en prévision.

Associé à l'extension du golf de Pornic, près de Ste-Marie-sur-Mer, un complexe comprenant un programme immobilier et un ensemble hôtelier est en cours de réalisation. Parallèlement, il est prévu un aggrandissement du Casino. De plus, un centre de thalassothérapie devrait ouvrir en 1990. A St-Brévin, à plus ou moins long terme, trois projets sont envisagés : un plan d'eau maritime, un port à sec à Mindin et une salle de spectacles. A Préfailles, il est prévu la construction d'un centre de thalassothérapie sans hébergement.

A noter également, la création d'un groupement professionnel des hôteliers de la côte de Jade destiné à l'accueil touristique : les "argonautes de l'estuaire". Outre l'hébergement (capacité : 173 chambres), cette association prévoit des circuits de 7 jours dans les 7 hôtels-restaurants appartenant au groupement, et l'accueil de séminaires en conduisant les hommes d'affaires en bateau ou encore en proposant des forfaits.

Structures d'hébergement et capacité d'accueil

Le littoral de Loire-Atlantique possède une forte capacité d'accueil : plus de 2 000 chambres réparties en 95 hôtels de tourisme à laquelle il faut rajouter les hôtels non classés (environ 30 %) et plus de 100 campings (12 773 emplacements pour plus de 40 000 personnes). Les hôtels sont réparties pour plus des trois quarts sur la côte nord de Loire-Atlantique, et le quart restreint sur la côte sud.

L'hôtellerie de luxe 4* et 3* qui représente presque le tiers de la capacité d'accueil, ne concerne que la côte nord, en particulier La Baule (regroupant les 3 hôtels 4* de la chaîne Lucien Barrière : L'Hermitage, le Castel Marie-Louise et l'Hôtel Royal). Par contre, l'hôtellerie 1* est beaucoup plus importante sur la côte sud (plus du tiers).

Durant les 7 dernières années, à l'inverse de l'agglomération nantaise, la capacité hôtelière n'a pas augmenté, régressant même légèrement sur le littoral Sud. Sur l'ensemble du littoral, ce sont les hôtels 1* qui ont diminué, au profit des hôtels 2*, alors que l'offre pour les catégories supérieures restait relativement stable.

catégorie	Littoral nord		littoral sud		total	
	hôtels	chambres	hôtels	chambres	hôtels	chambres
4 *	3	371	-	-	3	371
3 *	10	344	-	-	10	344
2 *	38	881	11	282	49	1163
1 *	24	345	9	146	38	491
Total	75	1 941	20	428	95	2 369

Tableau 53. L'hôtellerie de tourisme sur la côte en 1989. Source : CDT Loire-Atlantique.

catégorie	1982		1989		var.	1982		1989		var.
	hôtel	chamb.	hôtel	chamb.		hôtel	chamb.	hôtel	chamb.	
4 *	3	349	3	371	6%	-	-	-	-	-
3 *	11	401	10	344	-14%	-	-	-	-	-
2 *	31	691	38	881	28%	7	169	11	282	67%
1 *	30	536	24	345	-52%	16	303	9	146	-52%
Total	75	1 977	75	1 941	-2%	23	472	20	428	-3%

Tableau 54. Evolution du nombre d'établissements et de la capacité d'accueil. Source : CDT-Loire-Atlantique.

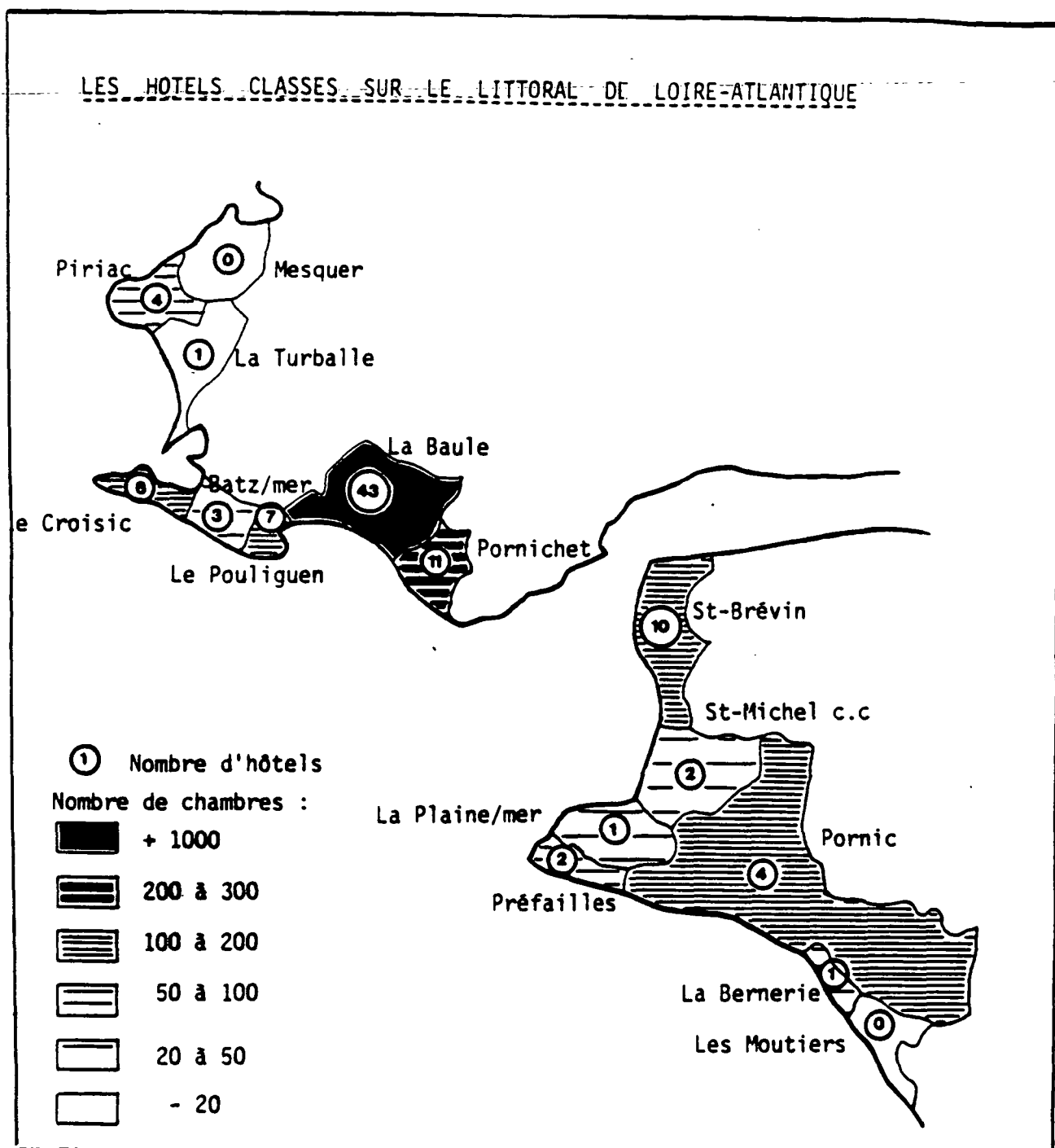
Le littoral nord regroupe 80 % de la capacité totale, et offre des classes de confort diversifiées (1 à 4 *). La commune de la Baule, à elle seule, possède les 2/3 de la capacité d'accueil, et presque tous les hôtels 3 et 4 *. Avec 43 établissements, la Baule domine largement l'hôtellerie de tourisme du littoral. Viennent ensuite les communes de Pornichet, du Pouliguen et du Croisic, avec 24 hôtels regroupant 546 chambres.

	hôtels	4 *	3 *	2 *	1 *	Total
Littoral Nord	75	-	344	881	345	1 941
Batz-sur-mer	3	371	10	-	31	41
La Baule	43	-	261	577	85	1 337
Le Croisic	6	-	38	45	32	115
Mesquer	-	-	-	-	-	-
Piriac	4	-	-	15	38	53
Pornichet	11	-	35	110	140	285
Le Pouliguen	7	-	-	127	19	146
La Turballe	1	-	-	7	-	7
Littoral Sud	20	-	-	282	146	428
La Bernerie	1	-	-	35	-	35
Les Moutiers	-	-	-	-	-	-
La Plaine-sur-mer	1	-	-	26	-	26
Pornic	4	-	-	75	29	104
Préfaïlles	2	-	-	56	-	56
St-Brévin	10	-	-	90	92	182
St-Michel-Chef	2	-	-	-	25	25
total	95	371	344	1 163	491	2 369

Tableau 55. Capacité hôtelière et nombre de chambres par catégorie en 1989. Source : CDT-Loire-Atlantique.

Quant au littoral sud, sa capacité hôtelière totale représente moins du quart de celle du littoral nord. De plus, les 2/3 se concentrent dans les deux pôles touristiques principaux : Pornic et St-Brévin.

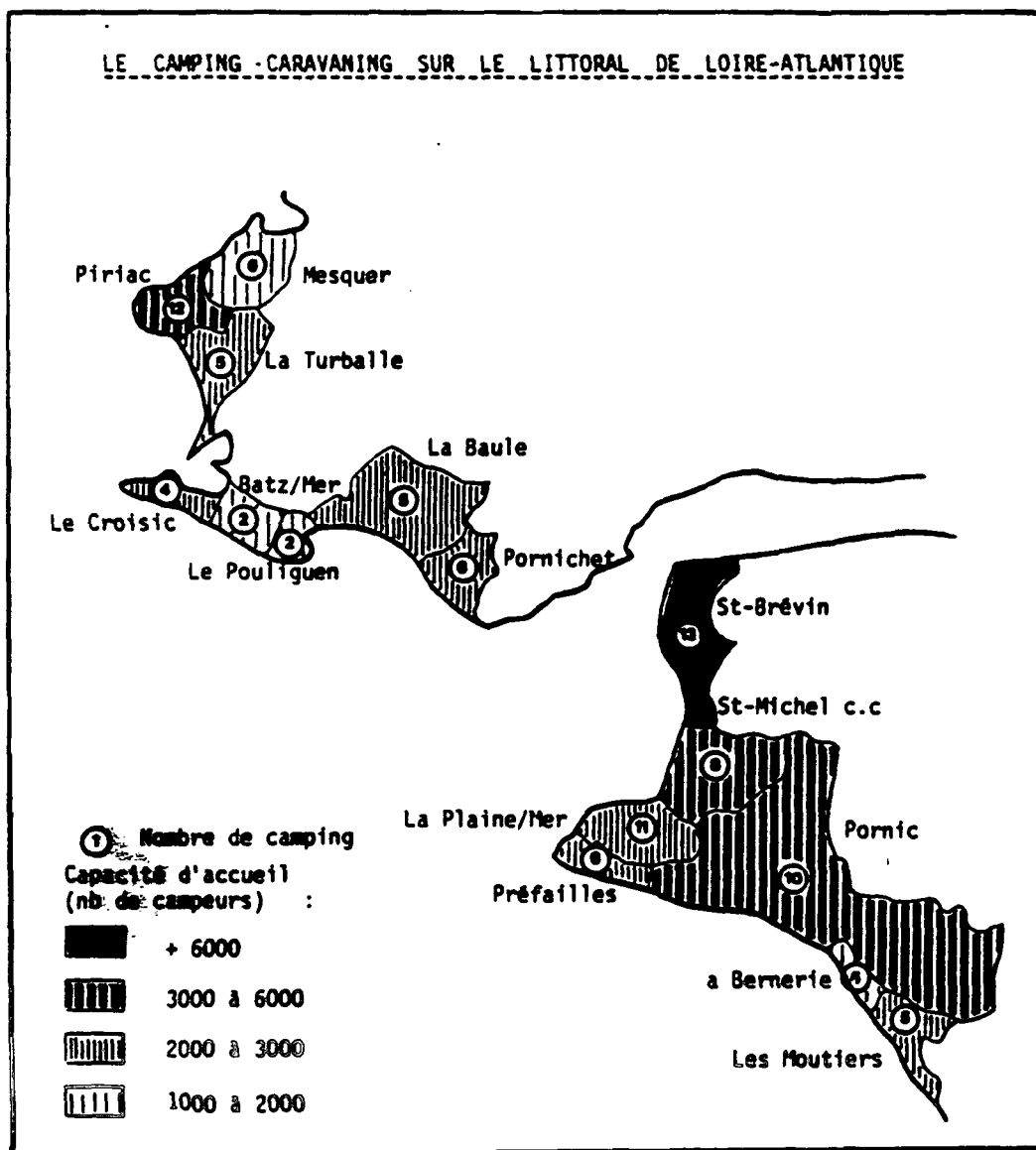
Il ne nous a malheureusement pas été possible de connaître les données d'effrquentation des hôtels du littoral à partir du R.I.E.T.



Croquis 14 . Les hôtels classés sur le littoral de Loire-Atlantique. Source : CDT-1989

Le camping-caravaning

Le littoral de Loire-Atlantique comptait en 1989 plus de 100 campings, offrant 12 773 emplacements et pouvant accueillir plus de 40 000 campeurs. A l'inverse de l'hôtellerie, les campings-caravanings sont plus nombreux sur le littoral sud, où domine un tourisme plus populaire que sur la côte nord. Certaines communes détiennent une capacité d'accueil très importante : St-Michel-Chef-Chef, Pornic et surtout St-Brévin peuvent recevoir une population de 14 000 campeurs. Sur le littoral nord, Piriac avec 12 campings et une capacité d'accueil de plus de 4 700 personnes, apparait comme la commune "phare" du camping-caravaning.



Croquis 15. Le camping-caravaning sur le littoral de Loire-Atlantique. Source : CDT - 1989.

La répartition géographique du camping-caravaning semble inversée par rapport à celle de l'hôtellerie (à l'exception des communes de St-Brévin et Pornic qui détiennent la capacité d'accueil touristique hôtelière et en camping-caravaning la plus importante de la côte de Jade).

Le taux moyen d'occupation reste modeste (seulement 40 %), cela en raison d'un faible mois de juin. Par contre, la durée moyenne des séjours, en période estivale, est relativement longue (environ 8 jours). La fréquentation étrangère est similaire à celle des hôtels (environ 8,5 %).

catégorie	Littoral Nord			Littoral Sud		
	nombre camping	nombre emplacements	nombre campeurs	nombre camping	nombre emplacements	nombre campeurs
4 *	2	270	810	3	375	1125
3 *	18	3092	9268	12	2348	7210
2 *	22	2967	8675	26	3656	10947
1 *	1	30	100	17	817	2515
Total	43	6359	18853	58	7196	21797

Tableau 56. Camping-caravaning.

Les résidences secondaires

Le littoral de Loire-Atlantique comptait en 1986, plus de 29 000 résidences secondaires, représentant 69 % du total du département (chiffres obtenus à partir de la matrice de la taxe d'habitation). La côte nord enregistre un plus grand nombre de résidences secondaires que la côte sud (60 %) et c'est La Baule qui détient le plus grand parc de résidences secondaires : à elle seule, 19 % de l'ensemble du parc départemental.

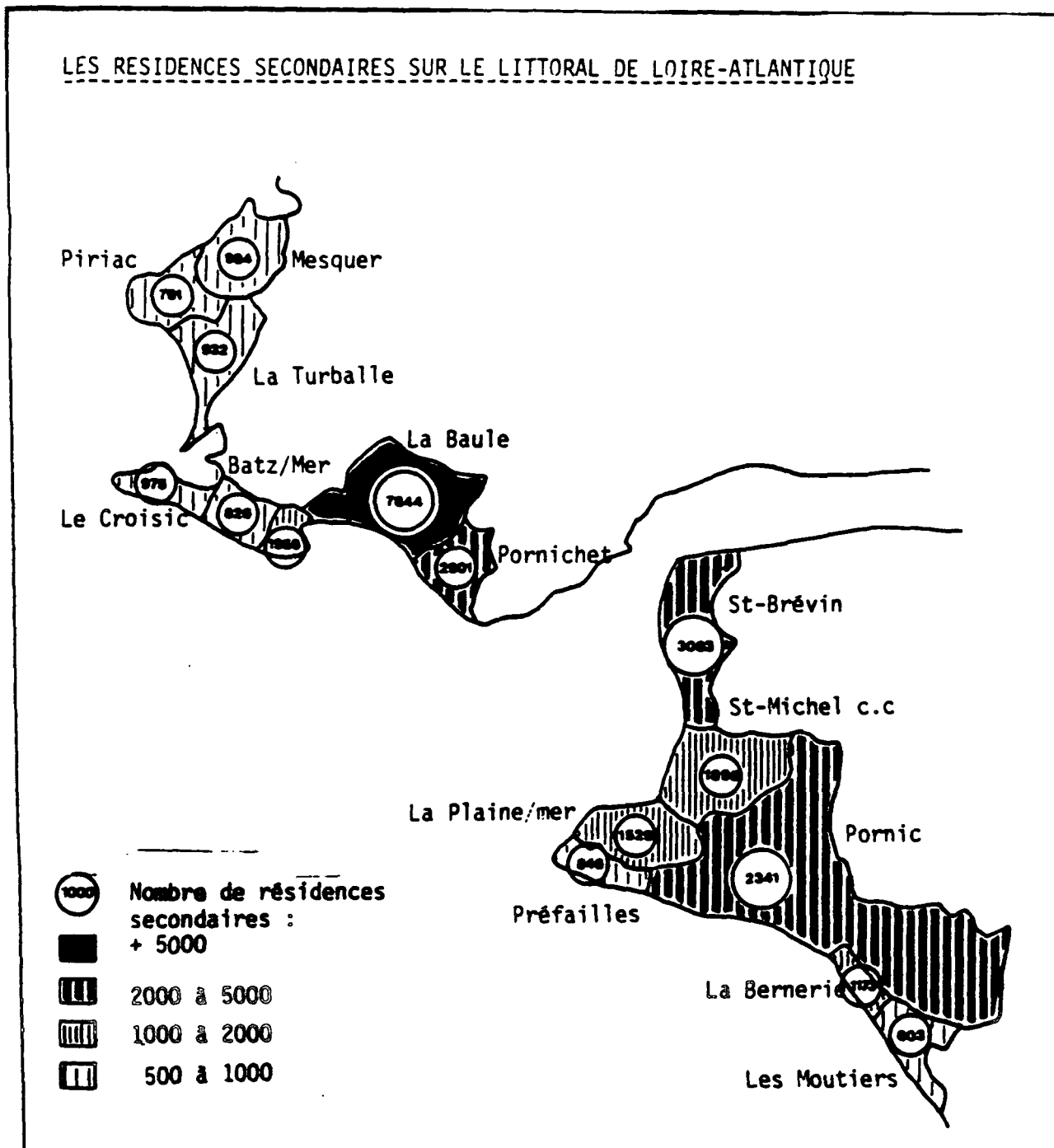
Les origines des occupants de résidences secondaires sont pour une grande part régionales : il s'agit essentiellement de Nantais (22 %) et d'habitants du département de Loire-Atlantique (20 %). La proportion de Parisiens parmi les propriétaires de résidences secondaires est toutefois importante (20 %), particulièrement sur le littoral nord. Le TGV rendra bien entendu plus intéressante pour les Parisiens la possession d'une résidence secondaire sur le littoral de la Loire-Atlantique : il sera très intéressant de suivre comment évoluera à l'avenir le nombre de résidences secondaires appartenant à des Parisiens.

situation	origine					total
	Nantais	Loire-Atlant.	Ile de France	autres régions	étranger	
littoral nord	3 222	3 125	4 463	6 533	145	17 488
littoral sud	3 045	2 910	2 167	3 357	61	11 540
intérieur des terres	4 885	4 248	1 792	1 880	73	12 880
total Loire-Atlant.	11 152	10 283	8 422	11 770	279	41 908

Tableau 57. Origine des occupants de résidence secondaire en 1986.

situation	origine					total
	Nantais	Loire-Atlant.	Ile de France	autres régions	étranger	
littoral nord	18%	18%	26%	37%	1%	100%
littoral sud	26%	25%	19%	29%	1%	100%
intérieur des terres	38%	33%	14%	15%	1%	100%
total Loire-Atlant.	27%	25%	20%	28%	1%	100%

Tableau 58. Idem tableau 57 en pourcentage (somme des pourcentages en ligne)



Croquis 16. Les résidences secondaires sur le littoral de Loire-Atlantique.

3.4. LES PROFESSIONNELS DU TOURISME ET LE TGV

Pour mieux connaître le tourisme local et déceler les effets prévisionnels du TGV Atlantique, nous avons contacté différents organismes et professionnels du tourisme du département et de la région, afin de connaître leurs projets et leurs stratégies, vis-à-vis du TGV. Nous avons ainsi rencontré des responsables des organisations collectives du tourisme (CDT, CRT et offices de tourisme), d'agences de voyage, d'hôtels, des autocaristes (cf. liste des entretiens en annexe).

3.4.1. LES ORGANISATIONS COLLECTIVES DU TOURISME

La promotion du tourisme au plan régional et départemental est assurée par deux organismes : le Comité Régional de Tourisme et le Comité Départemental de Tourisme.

Le Comité Départemental et le Comité Régional du Tourisme.

Le CRT mène son action, au niveau des Pays de la Loire, selon plusieurs objectifs : améliorer la fréquentation touristique, déterminer des marchés porteurs (par exemple, cette année des efforts ont été concentrés vers les chambres d'hôtes au château), et rechercher la meilleure rentabilité en mettant en œuvre une politique de produits touristiques (par exemple, vélo-bleu/vélo-vert, opérations de séjours avec randonnées à vélo, très appréciée des étrangers).

Constatant que les informations statistiques en matière de tourisme sont peu nombreuses, le CRT a créé le Réseau d'Information Economique du Tourisme (R.I.E.T.) qui permet de cerner les domaines de l'hébergement et de la fréquentation touristique.

Le CDT dont l'action est menée au niveau du Département, doit assurer une mission de conseil auprès des élus et organismes de tourisme, participer à l'élaboration de la politique régionale du tourisme et susciter et étudier les projets d'organisation, de développement touristique.

Le TGV Atlantique ne rentre pas en compte pour l'instant dans les actions de promotion touristique de ces organismes départementaux et régionaux. D'après leur connaissance globale des différentes actions menées par tous les acteurs du tourisme, le TGV devrait entraîner une dynamique plus importante dans le domaine de la clientèle d'affaires et devrait produire un impact de proximité pour les Parisiens. La fréquentation en petits séjours (congrès, séminaires) ou week-ends (résidences secondaires) devrait à longue échéance devenir beaucoup plus importante.

Les offices de tourisme

Il existe au niveau départemental une Union Départementale des

Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative (UDOTSI) qui joue un rôle de conseiller technique et coordinateur avec les organismes départementaux, assure la formation du personnel et finance certaines actions d'intérêt général. La mission principale des offices de tourisme est l'accueil et l'information du public ainsi que la promotion touristique de la ville.

En ce qui concerne le TGV Atlantique, les offices de tourisme ne semblent que peu l'intégrer dans leur stratégie.

Les communes situées sur le littoral sud de Loire-Atlantique, ne bénéficieront pas de la desserte TGV dont l'arrêt le plus proche sera Nantes ou St-Nazaire. Les correspondances SNCF ne sont pas encore prévues, et ne seront assurées, la plupart du temps, que par un service d'autocars, la ligne vers Pornic étant susceptible de disparaître. Le TGV Atlantique ne pourra être un argument touristique qu'à partir de l'été 1990 et seulement si des correspondances de qualité existent réellement.

Le littoral nord de la Loire-Atlantique sera, par contre, le grand bénéficiaire de l'arrivée du TGV Atlantique. Toutes les stations balnéaires seront concernées, en particulier celles de La Baule où un arrêt systématique est prévu. Le TGV sera un argument publicitaire supplémentaire et pour le moment, il n'est mentionné que dans une plaquette de documentation annuelle. Il ne peut être qu'un atout pour le tourisme local ; le développement des petits séjours et l'utilisation plus fréquente des résidences secondaires des Parisiens étant présentés dans les effets à venir. Le Croisic espère bénéficier de sa situation en bout de ligne et prévoit de faire valoir ce "terminus TGV Atlantique".

L'office de tourisme de Nantes, en liaison avec l'agence commerciale de la S.N.C.F., envisage des week-ends pour étrangers à destination de Nantes, et une amélioration des prestations pour les séjours de courte durée.

3.4.2. LES OPERATEURS PRIVÉS DU TOURISME.

Les agences de voyage et les autocaristes.

Les agences de voyage et les autocaristes gardent une position "d'attente" vis-à-vis de la mise en service de la nouvelle infrastructure. D'une manière générale, ils ont relativement peu anticipé son arrivée, mais nombre d'entre-eux réfléchissent maintenant, à quelques mois de la mise en service à la mise en oeuvre des nouveaux programmes en relation avec le TGV, en particulier pour les courts séjours.

L'agence de voyage "Havas-affaires", offrant essentiellement des prestations de billetterie et voyage à forfait pour les sociétés, ne prévoit aucune modification dans ses services existants. "Le TGV remplacera le train actuel et le transfert prévisible avion-train risquera de faire chuter les ventes d'Air-Inter !".

La société L.T.I. ne s'adresse qu'à une clientèle de groupe et essentiellement d'affaires. Elle organise des voyages à l'étranger ou en France et des séminaires et congrès. A l'heure actuelle, aucun projet particulier

concernant le TGV est prévu, mais celui-ci risque de devenir un argument publicitaire et le moyen de transport utilisé en priorité entre Paris et Nantes.

Pour un certain nombre d'agences ou d'associations de voyage ("Air et Soleil Mutualité",...) et d'autocaristes ("Ouestour",...) le car remplace le train, celui-ci ne jouant qu'un rôle secondaire dans l'organisation de circuits. Dans ce cas, l'arrivée du TGV n'aura, a priori, aucune influence sur les prestations offertes.

Pour d'autres agences de voyage et autocaristes, le TGV Atlantique apparaît comme une opportunité et un atout supplémentaire dans les produits touristiques.

Pour le Tourisme Verney, le développement des excursions à la journée sera l'une des conséquences de l'arrivée du TGV Atlantique. Pour les parisiens, des programmes de voyages "court-séjour" et des circuits combinés car-TGV Atlantique (2,3 jours) vont être mis en place. Sera ciblée une clientèle d'affaires et touristique, les groupes et les comités d'entreprise. De nouvelles brochures concernant des voyages sur plusieurs jours et le tourisme réceptif parisien sont en cours d'élaboration.

La société Brounais envisage également des produits spécifiques en relation avec le TGV Atlantique. Des voyages et circuits petits et longs séjours seront développés entre Paris et Nantes, quel que soit les motifs et la clientèle. D'autre part, des programmes particuliers pour parisiens et étrangers, à base de TGV + car, sont prévus d'ici les mois à venir. Des séjours d'une semaine ou d'un week-end, à Nantes ou La Baule, avec des activités sportives (golf à la Bretesche, thalassothérapie à la Baule...) et touristiques (circuit vin/croisière sur l'Erdre) seront mis en place pour une clientèle d'affaires, étrangère, ou parisienne et sportive.

La société Cariane, filiale du groupe S.C.E.T.A. qui appartient à la SNCF, a racheté plusieurs entreprises de transport régionales : l'entreprise Terrien, T.T.O. (Transports et Tourisme de l'Ouest) - Trajector tourisme et les Transports de la Brière (filiales autocaristes du groupe nantais DROUIN). Ce rachat représente un parc total de 400 véhicules. Initialement, l'activité des voyages Terrien était essentiellement tournée vers le tourisme destiné aux personnes de la région, vers des destinations en France et à l'étranger. La société Transports et Tourisme de l'Ouest, restant spécialisée dans les services réguliers, a développé depuis ces dernières années le grand tourisme, travaillant avec un clientèle souvent internationale, prospectée par l'intermédiaire de correspondants étrangers. Les principaux axes au niveau régional sont orientés vers des circuits en Bretagne et Val de Loire, et au niveau local à des visites du vignoble, de la Presqu'île Guérandaise et de la Brière. Nantes est parfois intégrée aux circuits, mais joue surtout un rôle important en tant que point de transit.

En ce qui concerne l'arrivée du TGV Atlantique, le rachat par la société Cariane impose une collaboration étroite avec les services du tourisme SNCF. Des projets prenant en compte et incluant directement le TGV Atlantique sont actuellement à l'étude. Outre le remplacement du train par le TGV, de nouveaux produits "courts-séjours" verront sans doute le jour dans les mois à venir.

La compagnie "Bateaux de l'Erdre - River Palace"

Sous le nom de "Bateaux de l'Erdre - River Palace", l'armement nantais Lebert-Buisson commercialise un produit original qui allie la restauration à la visite guidée de l'Erdre, à partir du quai de Versailles. L'originalité du produit, le modernisme des bateaux, la qualité du service et des sites visités, en fait une activité en pleine expansion. L'armement fonctionne durant toute l'année et offre une capacité de 1 200 places par jour, grâce à 6 unités (4 bateaux-promenades et 2 bateaux gastronomiques) à laquelle il faut rajouter "l'hydrastar", conçu spécialement pour naviguer sur la Loire.

année	donnée de fréquentation
1984	150 000
1987	160 000
1988	160 000
1989	200 000

Tableau 59. Fréquentation des bateaux de l'ERDRE.

Actuellement, plus de 200 000 personnes fréquentent les bateaux de l'Erdre. L'essentiel de la clientèle est constituée de groupes (60 %) acheminés en autocars. Ces groupes comptent une forte proportion de personnes du 3ème âge (30 %), de comités d'entreprises et associations diverses, effectuant depuis l'ensemble des régions de l'Ouest, des circuits d'une journée dont la croisière sur l'Erdre constitue le point fort.

En relation avec le nouveau circuit de l'Hydrastar sur la Loire, de la construction du Palais des Congrès et de l'arrivée du TGV A et de la construction de la nouvelle gare, un projet de nouvelles navettes entre la gare fluviale et le quartier du Champs de Mars, sur le canal St-Félix, est à l'étude. L'aménagement d'un nouvel embarcadère prévoit des pontons juste au pied de la gare sud et du Palais des Congrès.

Les bateaux de l'Erdre entendent développer le tourisme d'affaires, et envisagent de concevoir de nouveaux produits concernant des petits séminaires. Sera visée une clientèle parisienne de groupe, qui bénéficiera du transport en TGV Atlantique. L'aller et retour très facile en une journée permettra une croisière avec un déjeuner d'affaires et des prestations annexes.

Les hôtels

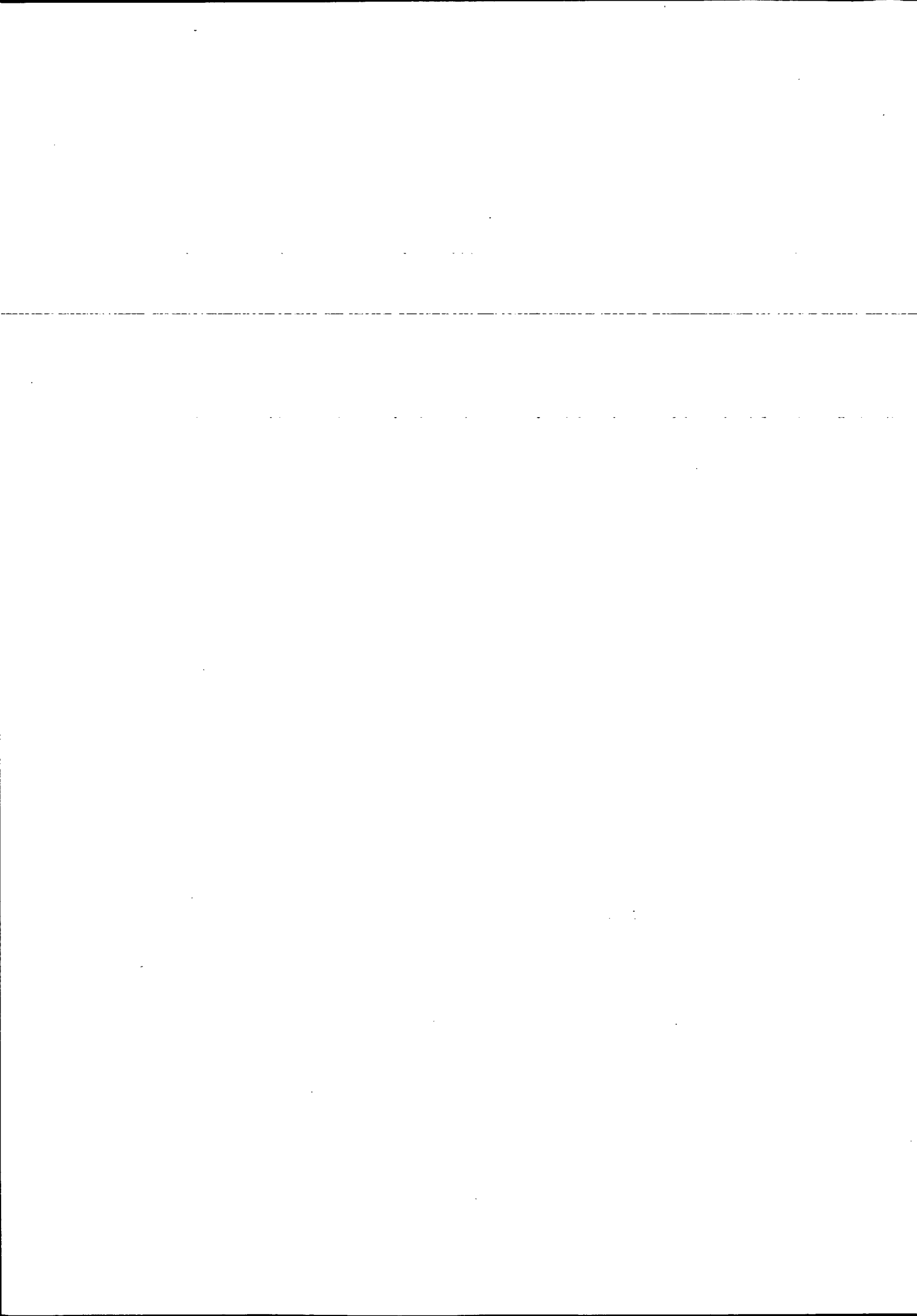
Suite à la mise en service du TGV Sud-Est au début des années 80, on a constaté dans certaines villes, telles Mâcon ou Valence par exemple, une baisse de la fréquentation des hôtels, du fait de l'augmentation des allers et retours avec Paris effectués dans la journée ou la demi-journée (ces allers-retours étant passés de 30% à 60% des déplacements professionnels). Dans d'autres villes (Lyon en particulier), l'hôtellerie a malgré tout augmenté, du fait du transfert par exemple, de l'activité d'autres quartiers vers celui de la gare et de l'augmentation d'activité liée à la forte hausse du trafic.

L'hôtel Pullman, de catégories 3 étoiles, avec une capacité d'accueil

de 150 chambres, est le plus grand hôtel de Nantes. Situé au bord de la Loire sur l'île Beaulieu, il est relativement proche du centre ville et de la future gare TGV. Il possède 12 salles de réunion équipées, sur une surface de 950 m², pouvant accueillir 10 à 250 personnes. Pour réagir contre l'éventualité d'une baisse de fréquentation, malgré une hausse probable du trafic entre Nantes et l'île de France, la direction de l'hôtel envisage un produit séminaire en cours d'élaboration. Il comportera un jour de travail, débutant dans le TGV, un hébergement d'une nuit et un séjour touristique (Bateaux de l'Erdre, vignoble nantais...) qui sera un argument attractif supplémentaire. Ce produit devra être envisagé avec la collaboration de la SNCF, et il sera conçu pour une clientèle parisienne de groupe, d'affaires et professionnelle. La politique commerciale liée au TGV de l'hôtel Pullman privilégie le développement des petits séminaires. Elle s'appuie sur la décentralisation possible des réunions et congrès, de Paris vers la Province, en raison des trajets plus courts entre la capitale et Nantes.

L'hôtel IBIS, situé à moins de 500 mètres de la nouvelle gare sud, n'envisage pour l'instant aucune modification particulière dans ses prestations par rapport à l'arrivée du TGV Atlantique, malgré sa situation privilégiée.

CONCLUSION



Cette étude avait pour but de réaliser un état des lieux de l'armature économique, sociale, urbaine de Nantes, afin d'être à même, à l'aide d'une 2^{ème} phase d'observation quelques années après la mise en service du TGV, de déduire des évolutions imputables au TGV. Un autre objectif était également de mettre en évidence les effets d'anticipation du TGV visibles avant même la mise en service.

Il a été effectué un relevé important de statistiques concernant l'activité économique, l'urbanisme, l'immobilier, le tourisme ; ainsi que des relevés d'information sur le terrain concernant l'urbanisme, et des entretiens auprès de décideurs locaux.

Toutefois, on peut s'interroger sur la pertinence du parti pris méthodologique. L'information statistique n'est que rarement disponible à un niveau de détail très fin (sur le plan géographique par exemple). D'autre part, il est extrêmement difficile de mettre en oeuvre des séries statistiques temporelles sur de longues périodes de temps qui permettraient éventuellement, quelques années après la mise en service du TGV, de déceler des ruptures de tendance. Par ailleurs, nombre d'indicateurs présentent une variabilité parfois très forte d'une année sur l'autre, liée à des facteurs conjoncturels. D'une manière générale, les variables statistiques observées sont très sensibles aux tendances lourdes de l'économie nationale et en particulier à la reprise économique de 1986-1987. D'autres phénomènes propres à l'agglomération, peuvent perturber les séries statistiques, tels la construction du réseau de tramway sur les localisations d'entreprises par exemple, ou encore l'achèvement de l'autoroute Paris-Nantes.

Pour ces raisons, il est probable qu'il sera difficile, à partir du relevé statistique effectué, de mettre en évidence les effets éventuels du TGV en les séparant d'autres phénomènes. A contrario, si une telle hypothèse se vérifie, pourra-t-on en déduire que la mise en service d'une ligne TGV reliant une ville comme Nantes à une autre agglomération plus importante, l'agglomération parisienne, ne modifie pas les grands équilibres de la ville ? Une telle conclusion serait trop hâtive, car une modification structurelle, même modique, des équilibres en terme d'échanges avec l'agglomération parisienne, au profit de l'une ou de l'autre des deux villes, finirait par avoir à très long terme des conséquences non négligeables. Ainsi cette approche a sans doute trop le défaut de privilégier une logique trop "mécaniste" des effets des infrastructures.

Il aurait sans doute été plus pertinent, pour un même coût de réalisation de l'étude, de restreindre l'observation à certains indicateurs mieux ciblés, en analysant dans le détail les causes d'évolution passées de ces indicateurs. En particulier, certains indicateurs permettant de mesurer les relations entre Paris et Nantes auraient pu être intéressants - tels une observation des valeurs foncières restreinte au quartier de la gare mais très détaillée, ou encore le relevé des flux de communications téléphoniques entre les deux villes, les flux d'étudiants nantais faisant leurs études à Paris, etc... Encore que de la même manière, pour ces indicateurs également de difficiles problèmes de séparation des effets se seraient posés.

Il reste que les indicateurs qui pourraient être pertinents et qui n'ont

pas été relevés dans cette première phase de l'étude, pourront l'être dans la 2^{ème} phase "après" mise en service.

Plus intéressantes, sans doute, sont les informations relevées sur le terrain et auprès de responsables de la ville concernant l'analyse des dynamiques urbaines et des évolutions économiques qui leur sont liées - en particulier dans le quartier de la gare - Ce relevé d'informations permet de mettre en évidence l'influence importante de l'arrivée du TGV sur certains gros investissements qui contribuent à renouveler la fonction urbaine du quartier de la gare. Par ailleurs, les entretiens réalisés auprès de responsables locaux (entreprises, agents du tourisme, de l'immobilier) mettent en évidence la très faible anticipation des entreprises sur les possibilités que pourrait leur ouvrir le TGV, en terme d'aires de marché par exemple.

L'étude a permis de mettre en évidence les forces et les faiblesses de la 7^{ème} ville de France, qui présente un profil relativement diversifié, s'appuyant sur des activités industrielles dans des domaines variés et un secteur tertiaire en développement.

L'industrie perd des emplois, au même rythme que celui observé dans l'ensemble du pays. Mais ce "déclin" est variable selon les secteurs. Les secteurs traditionnels de l'industrie mécanique et métallurgique, ou encore les constructions navales, ont subi des restructurations importantes au cours des années 80. L'industrie agro-alimentaire est resté un secteur important ; les industries de haute technologie connaissent à Nantes un fort développement. Le BTP reste actif.

Nantes a été le site de décentralisations administratives dans le cadre du renforcement du rôle des métropoles d'équilibre, qu'il s'agisse d'établissements administratifs à vocation nationale, régionale, ou encore de centres de recherche. Le secteur des services marchands à l'intention des particuliers et des entreprises ont vu leurs activités se développer, mais moins vite, toutefois que dans d'autres grandes métropoles régionales.

L'implantation des entreprises, ces dernières années, s'est focalisée dans les zones d'activité situées à proximité des grands noeuds de communication routiers et ferroviaires constituant les réseaux vitaux pour les activités économiques. On a assisté à une polarisation technologique et économique, et au développement de zones d'activité.

Les études effectuées dans le cadre du suivi des effets du TGV Sud-Est avaient montré que certaines activités du tertiaire supérieur en plein développement, avaient été influencées par la mise en service du TGV (nouvelles stratégies commerciales, modification des aires de marché). Aussi, pour cette étude, il nous a semblé intéressant d'effectuer un recensement détaillé de certaines activités du tertiaire supérieur à Nantes, les activités "d'étude, conseil et assistance", afin de suivre ultérieurement les effets de la modification

de l'offre de transport sur ces entreprises. On a ainsi étudié les structures d'activité des entreprises et leur localisation géographique dans l'agglomération ; et il a été réalisé une enquête d'opinion auprès de responsables d'entreprises.

Cette enquête, effectuée auprès de 70 responsables d'entreprises, n'était toutefois pas limitée au secteur tertiaire (50 entreprises du tertiaire enquêtées, 20 entreprises industrielles). Le résultat le plus marquant de cette série d'entretiens est l'absence quasi-totale d'anticipation de la nouvelle infrastructure pour l'activité de l'entreprise : le TGV est perçu comme un moyen de déplacement pratique et économique par rapport à l'avion (même temps de déplacement pour un prix moindre), et dont la fiabilité est une qualité souvent mise en avant. Mais sur le plan de l'organisation des marchés, de la stratégie commerciale des entreprises, des relocalisations possibles d'antennes ou de filiales, les entrepreneurs ne perçoivent pas l'enjeu que pourrait représenter le TGV. Ainsi, ni le renforcement possible de l'attraction et de la concurrence parisienne pour les entreprises locales, ni la possibilité pour des entreprises nantaises de prospecter le marché parisien dans des meilleures conditions ne sont évoqués par les personnes interrogées. Il sera par contre intéressant de vérifier après la mise en service du TGV, la réalité des comportements des entrepreneurs.

Dans le passé Nantes a souffert d'une absence de stratégie de développement à long terme. Aujourd'hui, une prise de conscience émerge sur le rôle national et international de Nantes, qui doit améliorer sa position sur l'échiquier des métropoles européennes. Nantes est en train de prendre conscience de ses atouts et de ses forces, en même temps que de ses faiblesses à dépasser. Avec les régions littorales de l'Ouest-Atlantique, Nantes cherche à développer le concept de "l'Arc Atlantique", dans le but de solidariser les régions européennes proches de l'Atlantique, de l'Ecosse au Portugal, avec l'idée de créer un contre-poids de l'axe Rhénan, qui draine autour de l'axe Londres-Milan, une grande part des forces vives économiques de l'Europe.

Dans ces perspectives, de nombreux éléments, politiques sectorielles ou équipements divers, sont considérés comme des facteurs structurants contribuant à cet objectif global. Les moyens de communication en font partie au 1^{er} rang, car nombreux sont ceux qui considèrent qu'il s'agit de rattraper un retard, Nantes ayant été par exemple la dernière grande métropole à être reliée directement à Paris par l'autoroute. A cet égard, le TGV Atlantique est ressenti comme apportant une nouvelle dynamique.

Si le TGV n'a pas été l'objet d'un projet urbain d'ensemble dans le quartier de la gare, il a pourtant été pris en compte très fortement dans diverses décisions d'équipements, dont la concrétisation devrait intervenir d'ici 2 ans. Ainsi, la création de la nouvelle gare Sud, bien sûr, qui doit rééquilibrer les flux Nord-Sud, le nouveau palais des Congrès d'une capacité de 2 000 places et les installations hôtelières attenantes, la réalisation du siège social du CIO, contribueront très précisément à générer dans le quartier du Champ-de-Mars, près de la gare, un quartier d'affaire qui avait été envisagé en son temps (dans les années 70) par le schéma de développement de l'aire métropolitaine. Le mouvement de reconquête des centre-villes dans les années 80, le retour des investisseurs privés depuis la reprise économique de 1986-1987, l'existence d'opportunités foncières et immobilières, sont autant d'éléments favorables à des

effets d'entraînement dans la restructuration et la redéfinition de ce quartier en pleine mutation. Le TGV n'est pas la cause ni l'élément essentiel de ces recompositions, mais il en est indiscutablement un catalyseur.

C'est sans doute dans le domaine du tourisme que les réflexions vis-à-vis du TGV sont finalement le plus avancées. Bien que ne renvoyant pas à une image touristique forte, l'agglomération nantaise est cependant riche d'un patrimoine architectural et culturel intéressant. De nombreux musées, et monuments, des manifestations de loisir ou d'intérêt touristique importantes telles les "Floralies" ou le "Festival d'Art et Tradition Populaire", drainent des dizaines ou des centaines de milliers de spectateurs ; le tourisme fluvial, grâce à la présence de l'Erdre au centre-ville, connaît un certain dynamisme.

Certaines agences de voyage ont l'intention de proposer de nouveaux produits touristiques pour les séjours de courte durée (1 à 3 jours) en liaison avec l'arrivée prochaine du TGV. Ces produits intègrent le plus souvent des visites des sites les plus intéressants de la région : patrimoine touristique de la ville, vignoble, croisière sur l'Erdre... La clientèle visée est tant une clientèle d'affaire que de loisir. Toutefois, la mise en place de produits spécifiques liés au TGV, si elle a été mentionnée par plusieurs opérateurs, n'est pas une réaction générale ; la réaction la plus fréquente étant une position d'attente vis-à-vis du TGV.

Le tourisme d'affaire devrait également connaître un essor grâce au TGV. La ville de Nantes était en effet sous-équipée en infrastructures d'accueil permettant de recevoir des congrès de grande taille. Cette lacune est comblée avec la construction du nouveau Palais des Congrès à proximité de la gare. Il s'agit là d'un pari sur l'avenir, compte tenu de l'ambition du projet, et de la concurrence très rude que se livrent les grandes villes pour attirer ce type d'activité. D'ailleurs, afin de développer une synergie régionale et de coordonner leurs efforts pour l'organisation de congrès, 3 villes de l'Ouest (Nantes, Angers, La Baule) se sont regroupées au sein d'une association, Ouest-Congrès. Il est d'ailleurs intéressant de constater qu'il s'agit de 3 villes desservies par le TGV.

Si la capacité hôtelière a connu une augmentation ces dernières années, la perspective du TGV Atlantique ne semble pas un facteur prépondérant dans cette évolution. A l'exception notable de la construction d'un hôtel à proximité du Palais des Congrès, c'est surtout en périphérie, au bord des grandes infrastructures routières et à proximité des zones d'activité que l'on a vu s'installer les hôtels de chaîne. Il est vrai que si le TGV induira une multiplication des déplacements, en particulier entre Paris et Nantes, il rendra aussi possible l'aller-retour en train en une journée, donc sans nuitée à Nantes.

L'impact sur les activités touristiques ne sera pas limité à l'agglomération de Nantes : le littoral de Loire-Atlantique dont les sites et les équipements sont de très grande qualité, et qui sera desservi par le TGV, devrait également en bénéficier. Les professionnels du tourisme en attendent beaucoup, et espèrent qu'il jouera un rôle dynamisant pour le tourisme local. Le TGV devient un évident argument de vente, en particulier pour les séjours de courte durée pour la clientèle parisienne.

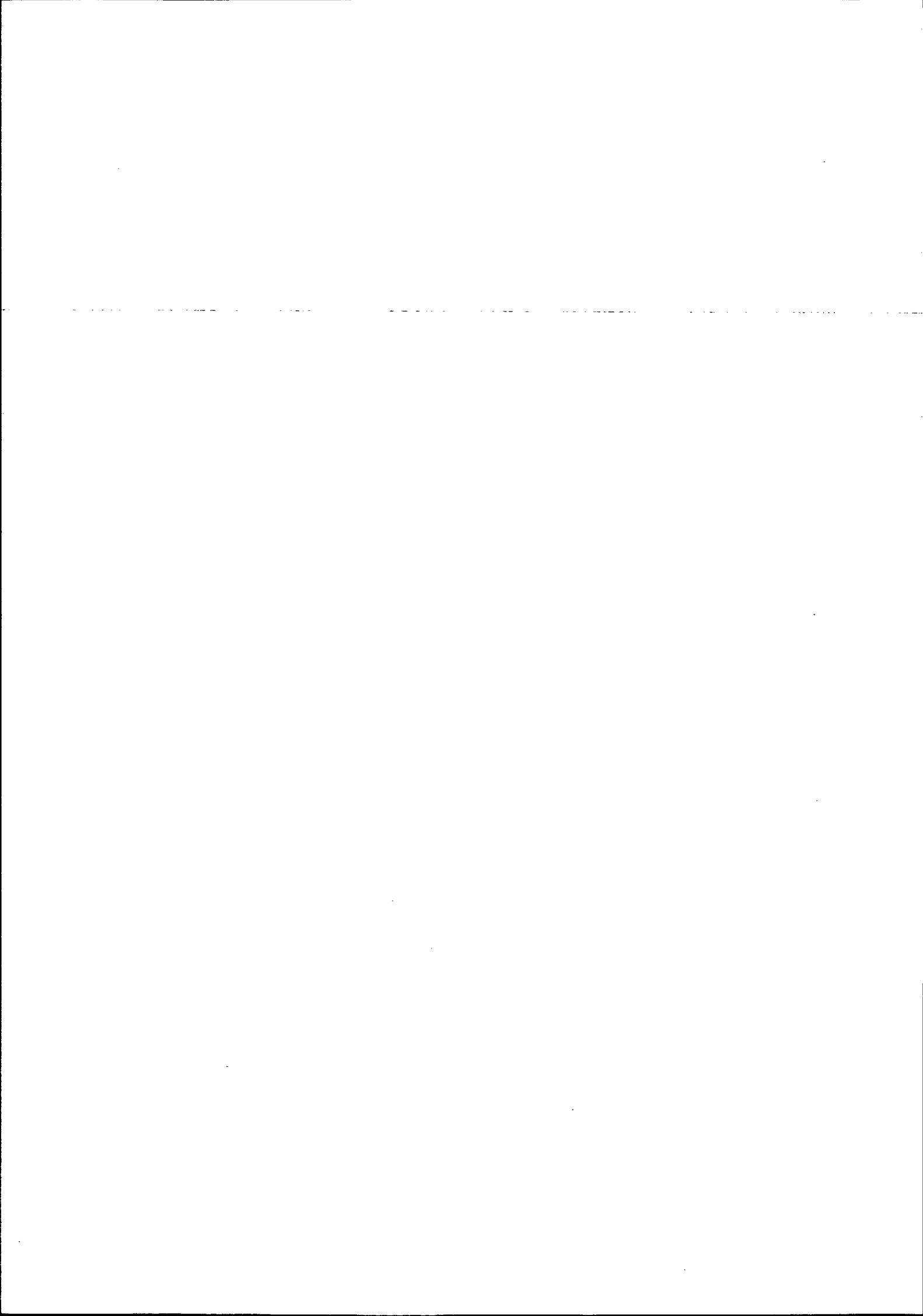
Mais mis à part l'argument publicitaire, les stratégies commerciales

des acteurs n'ont que finalement peu intégré "l'effet TGV" : certains opérateurs réfléchissent à la mise en place d'une offre de produits spécifique, mais la réaction la plus fréquente, tout comme à Nantes, est une position d'attente. L'offre touristique (services, commerces, hôtels, immobilier...) étant importante, il existe de grandes réserves de capacité, en particulier en basse et moyenne saison.

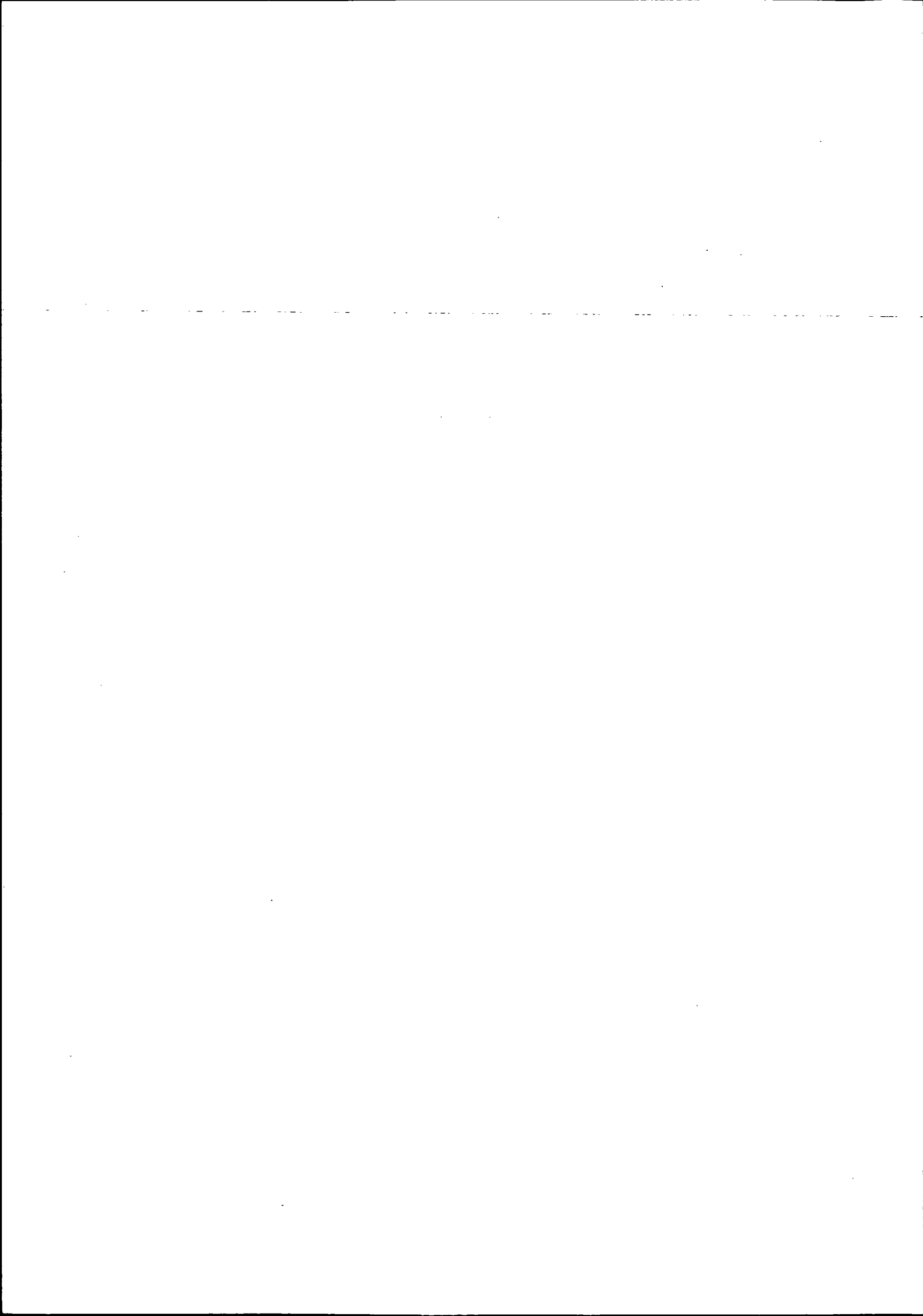
Il sera également intéressant de suivre, dans quelques années, l'évolution de la part des non résidents de Loire Atlantique - en particulier Parisiens - parmi les possesseurs de résidence secondaire dans la région, la relative proximité du littoral par rapport à Paris grâce au TGV - et à l'autoroute - rendant intéressante pour les Parisiens, la possession d'une résidence de loisirs dans ce secteur.

.
.

S'il ne paraît pas possible, dans l'ensemble des évolutions économiques, sociales et urbaines en cours dans l'agglomération nantaise, de mettre le TGV en position centrale, il n'en est pas moins vrai que celui-ci participe à une combinaison de phénomènes, sans en être nécessairement ni le moteur, ni l'effet, en particulier dans le domaine de l'aménagement du quartier de la gare et dans le secteur du tourisme. S'il est vrai que l'anticipation et la mobilisation des acteurs économiques locaux est relativement faible vis-à-vis du TGV, il n'en reste pas moins qu'avant de tirer des conclusions claires, il conviendra que soit réalisée la 2^{ème} phase d'observation après la mise en service du TGV.








ANNEXE 1

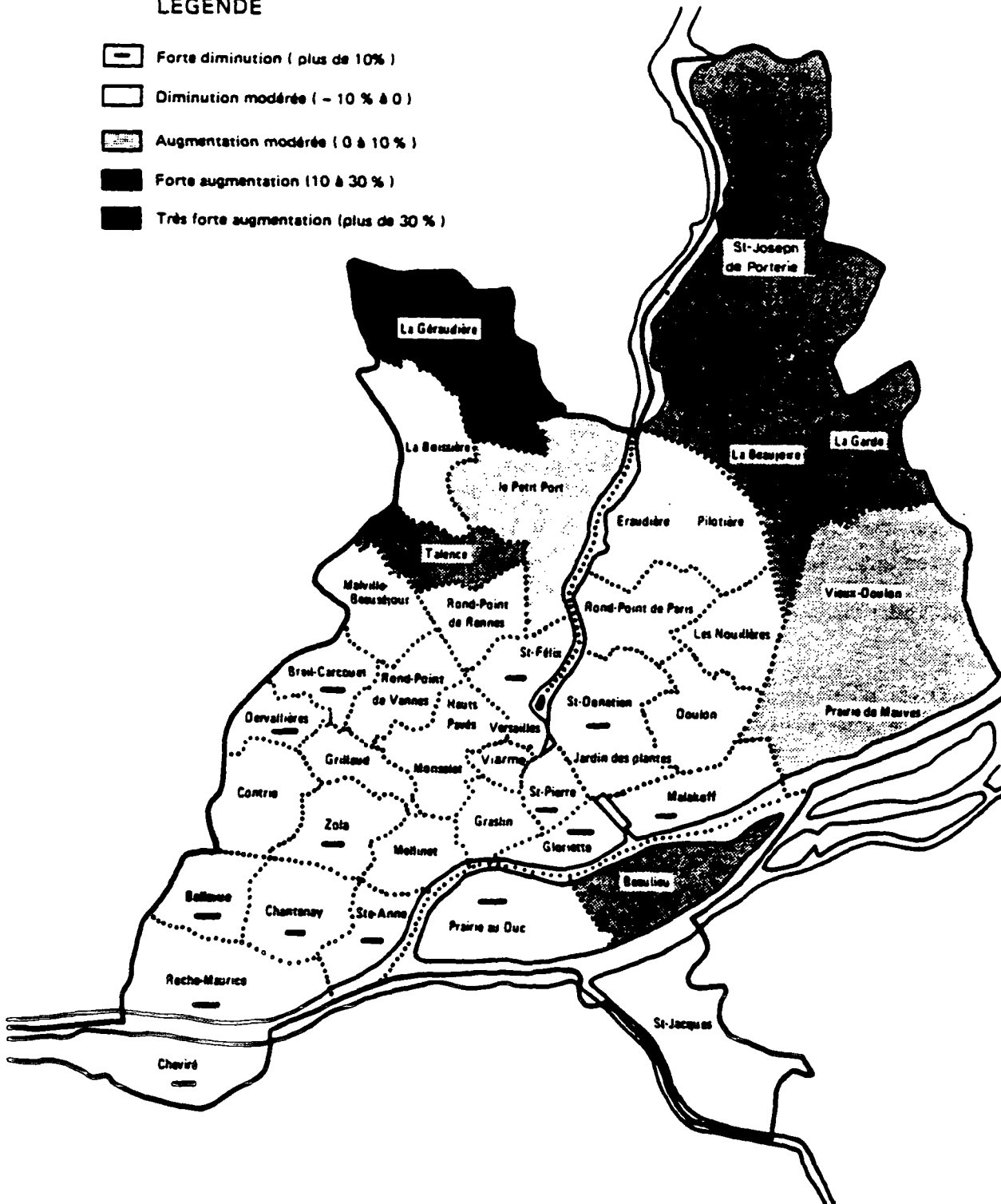


Ville de NANTES

Evolution de la population totale 1975-1982 par quartiers

LEGENDE

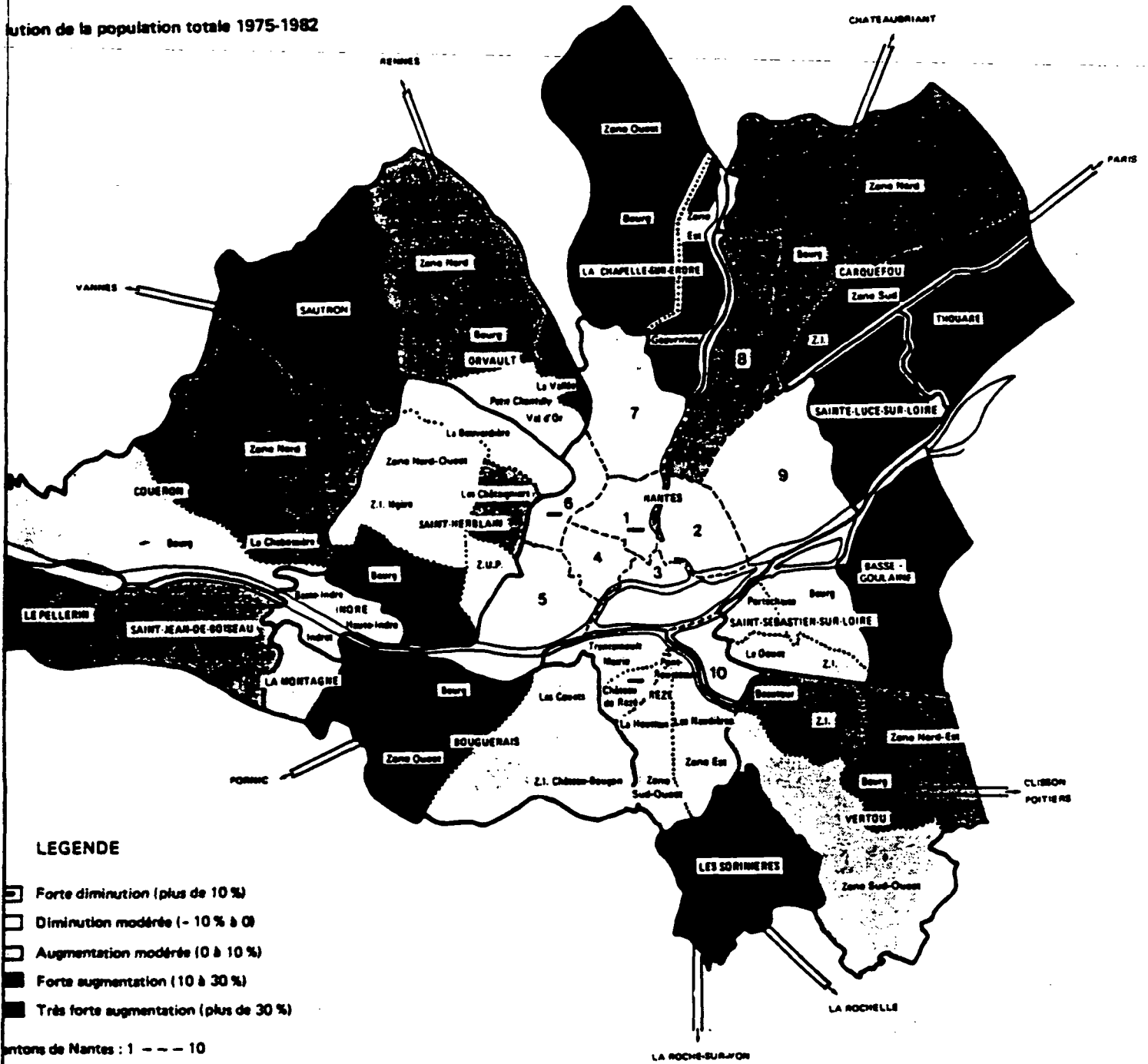
-  Forte diminution (plus de 10%)
-  Diminution modérée (- 10 % à 0)
-  Augmentation modérée (0 à 10 %)
-  Forte augmentation (10 à 30 %)
-  Très forte augmentation (plus de 30 %)



I-N-S-E-E. - Observatoire Economique de l'Ouest - Mai 1985

Agglomération de NANTES

Evolution de la population totale 1975-1982



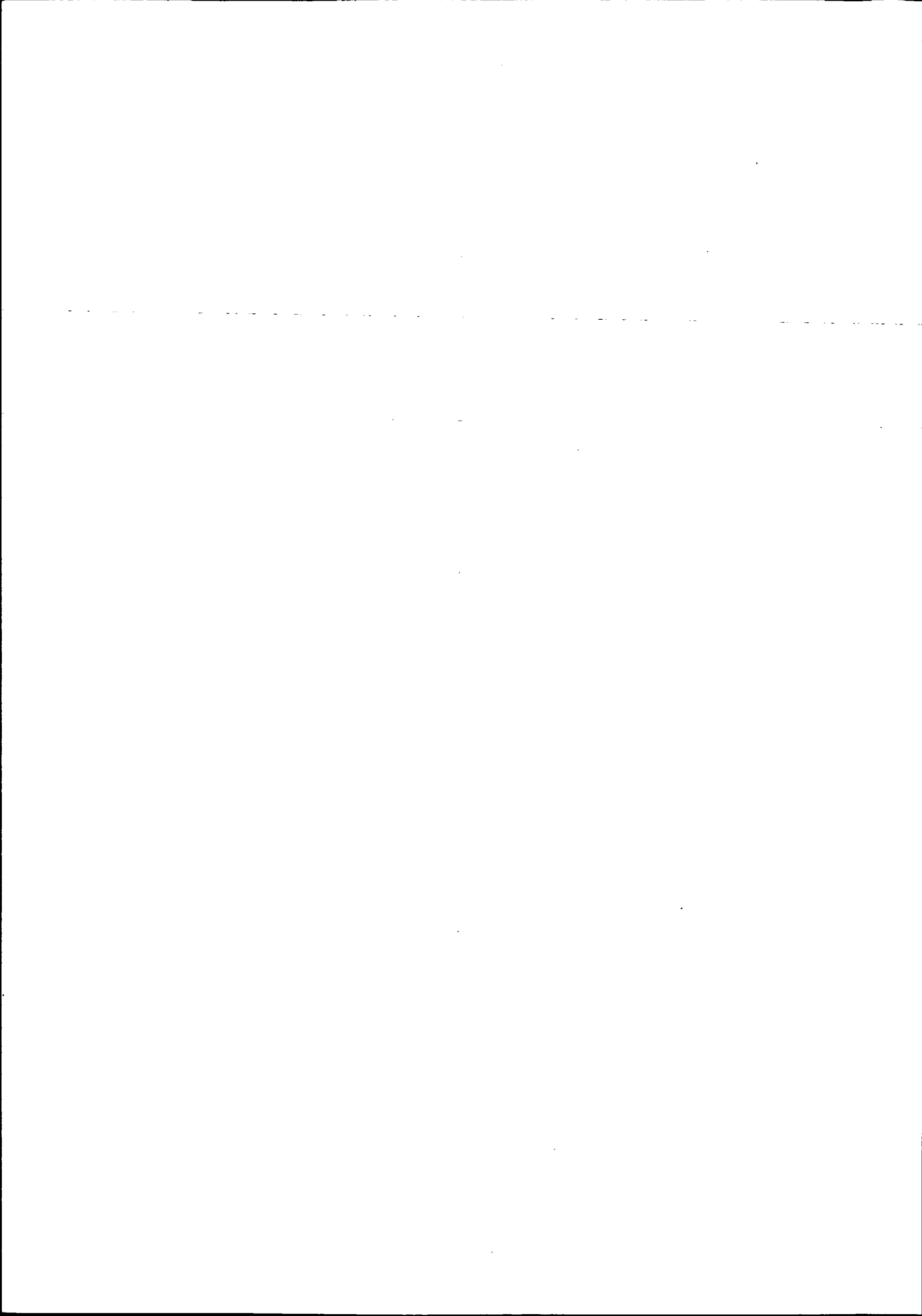
LEGENDE

- Forte diminution (plus de 10%)
- Diminution modérée (- 10 % à 0)
- Augmentation modérée (0 à 10 %)
- Forte augmentation (10 à 30 %)
- Très forte augmentation (plus de 30 %)

Limites de Nantes : 1 - - - - 10

I.S.E.E. - Observatoire Economique de l'Ouest - Mai 1985

ANNEXE 2



LES PRINCIPALES ZONES INDUSTRIELLES NANTAISES.

1. Nantes

Zone industrielle du Perray

En 1986, la zone industrielle du Perray regroupait déjà plus de 16 000 m² de tertiaire en deux zones principales :

- le Parc club du Perray réparti sur 2 hectares de terrain, comprend actuellement 20 000 m² de locaux construits et commercialisés par l'investisseur C.G.B.M. De grandes firmes s'y sont installées : Laboratoires SARPP, Eurial, SICK Optique Electronique, Colarena, bâtiment EDF, Siemens, Télémécanique et EGT ;
- Nantes Créatic, pépinière d'entreprises de la ville de Nantes, propose 1 500 m² d'ateliers bureaux. 25 sociétés, essentiellement "High-Tech" s'y sont implantées dont SI Vision, Eurofins, Excels et Actinove.

Zone industrielle du Bois-Briand

La zone industrielle du Bois-Briand qui est située à proximité immédiate du centre de gros, est l'une des plus grande de Nantes. Elle s'étend sur une surface totale de 29 hectares. Déjà, de grosses entreprises ont choisi ce site : Saunier Duval, C.A. et plus récemment Métro Disposelec et Polysoude qui a préféré quitter le Champ de Mars pour venir s'installer sur la zone du Bois-Briand.

Prairie de Mauves

Actuellement, une dizaine d'hectares, réservée par la ville le long de la Loire, à la Prairie de Mauves, est en cours de commercialisation. Les entreprises Frigetrans, Olida et Verceletto sont les premières arrivées.

Le Parc de l'Eraudière

La première tranche du Parc de l'Eraudière, sur 1,4 hectare, a permis d'accueillir quelques grandes firmes : Canon, Olivetti et Antar. La seconde tranche, de même envergure, est en cours de réalisation ainsi qu'un ensemble de bureaux dans la ZAC privée de Tullaye.

L'île Beaulieu

L'est de l'île Beaulieu est un pôle tertiaire de la ville de Nantes. De nombreux immeubles de bureaux y sont implantés :

- immeubles de bureaux publics : la MAN, le Ministère des Affaires Etrangères, l'INSEE, la Sécurité Sociale, le Centre d'Enseignement des Postes et centre technique, le service des pensions, l'hôtel de la Région ;
- immeubles de bureaux privés : Biscuiterie Nantaise, IBM ;
- immeubles de bureaux : Beaulieu-Bureaux, l'Horizon, Sigma 2000, les Rives de la Loire et à la pointe de l'île Ste-Anne : Anne de Bretagne ;
- équipements publics : le conservatoire régional de musique, FR3, la salle omnisport, le central téléphonique ;
- équipements et services privés : hôtels Frantel et Sofitel, une clinique vétérinaire et un centre commercial.

Ste-Anne (Nord-Loire)

Le long du quai Ernest Renaud, sur la ligne du Tramway, 3 600 m² de bureaux "en blanc", les Salorges, ont été achevés en 1987.

Dans le cadre du centre des Salorges sont regroupés le Port Autonome, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes et de la Région et le CACI. Des extensions sont prévues autour de l'Ecole de Marine Marchande et du service des Douanes, et un nouvel immeuble de bureaux, Les Dorides, vient d'être achevé.

Sur l'île Ste-Anne, un projet de cité internationale des affaires semble devoir être abandonné. A titre temporaire, des salons permanents d'exposition destinés aux entreprises régionales ont été installés dans des entrepôts existants par CEM, dont l'Agromart sur la même île.

Le Bas-Chantenay

Le Bas-Chantenay compris dans les quartiers ouest de Nantes est appelé à se développer, le Pont de Cheviré et divers développements proches n'y sont pas étrangers... Ce secteur bénéficiera de l'implantation d'activités portuaires, de stockage et de transformation, de bureaux, de commerces et d'emplois... Une des grandes entreprises nantaises, Carnaud, y est implantée depuis de longues années. Déjà, d'autres entreprises performantes cohabitent avec les vestiges de la première époque industrielle Nantaise : le Centre Polyvalent Industriel (2 300 m²), le village d'entreprises (2 400 m²) et Mallève Bureaux (3 800 m²) (dont ATNI bureau d'études et Muta Consultants) ont amorcé la pompe du renouveau. Une extension d'environ 3 500 m² est également prévue prochainement.

Cheviré

A six kilomètres en aval du centre de Nantes, sur la rive gauche de la Loire, le site de Cheviré est intégré dans une zone portuaire tournée vers les échanges internationaux. Il est également situé à proximité du pont de Cheviré, pivot du programme de contournement de l'agglomération dans les relations nord-sud. Après l'arrêt de la centrale thermique EDF, 35 hectares sont disponibles, face à la Loire dans la moitié nord et est de la zone.

La Janvraie

La nouvelle zone de la Janvraie, localisée au nord de la Loire face à Cheviré et dans le prolongement du Bas-Chantenay, devrait se développer en raison de sa situation privilégiée à proximité d'un échangeur de la rocade ouest. Elle devrait également se spécialiser dans le secteur des transports.

Le Champ de Mars

Le secteur du Champ de Mars est en pleine évolution. De nombreuses démolitions sont en cours ou déjà terminées. Quelques entrepôts et entreprises artisanales occupent encore le site. De nombreux facteurs vont accélérer le processus de mutation : la disparition de l'ancien parc des expositions et le nouvel équipement à l'échelle de l'agglomération avec la construction du Palais des Congrès, le départ de l'usine LU Brun, l'ensemble de bureaux, hôtel et logements le long du quai Baco (Acropole), l'accessibilité facilitée par la future voie sur berges, la proximité de la gare TGV, le projet du mail piéton reliant le château au Palais des Congrès, et l'arrivée du CIO qui installe son siège et la quasi-totalité de ses services, face au futur Palais des Congrès.

La route de Paris

La route de Paris est un pôle Nantais à dominante tertiaire avec une zone commerciale (Carrefour, Leclerc Paridis et galerie marchande), des établissements bancaires (Société Générale, la Caisse Régionale du Crédit Agricole), le centre de gros (une centaine d'entreprises sur environ

60 hectares), des immeubles de bureaux (Bureaux verts, B.B.B....) et l'hôtel IBIS.

La route de Vannes (St-Herblain-Orvault)

Une centaine d'établissements à vocation commerciale spécialisés dans l'équipement de la maison et l'automobile s'échelonnent le long de la route de Vannes sur les communes d'Orvault et de St-Herblain. Au carrefour des Thébaudières sont concentrés un hypermarché, une galerie marchande (soixante boutiques), des magasins de grande surface, des immeubles de bureaux (B 111) et cinq compagnies bancaires. La réhabilitation du Sillon de Bretagne a développé un programme tertiaire avec aux onze derniers niveaux, 10 000 m² de bureaux.

ATLANPOLE

Le Technopole nantaise Atlanpole se structure autour de quatre pôles principaux :

- le centre ville avec le CHU et une pépinière "médicale" ;
- le campus universitaire et le Petit Port avec une pépinière "matériaux" ;
- la Chantrerie avec une pépinière "informatique" et "électronique" ;
- la Géraudière avec une pépinière "agro-alimentaire".

Le plan d'aménagement doit s'étendre sur plus de 200 hectares et plusieurs sites ont été déterminés.

Site de la Chantrerie

Le parc de la Chantrerie est le siège d'Atlanpole. La première phase est en cours d'aménagement sur 65 ha. Des extensions de 49 ha et 43 ha sont prévues au nord et au sud de la zone initiale.

Sur ce site bordé d'importantes masses boisées et situé au nord de la commune de Nantes, sur la rive gauche de l'Erdre, sont déjà installés un ensemble de recherche et d'enseignement (direction des services vétérinaires, école vétérinaire), une entreprise d'informatique ITI, Télémécanique, MHS, l'IRESTE (sur 15 000 m²), tandis que les travaux de l'ISITEM ont commencé depuis l'année dernière. Deux projets d'implantation sont en cours : l'entreprise Elastom (audiovisuel, image) et Rood Testhouse (composants électroniques).

Le site est directement desservi par la future autoroute A 821. La route de Gachet qui sera reliée à celle de Carquefou renforcera la liaison en direction du Centre-ville. L'extension sud permet d'envisager également un développement en contact de zones d'habitations de St-Joseph-de-Porterie. L'extension nord établira le lien avec des secteurs de développement possible sur la commune de Carquefou.

Site de St-Joseph-de-Porterie

A l'ouest de Carquefou, 59 hectares en pente douce vers l'Erdre, ponctués d'importants espaces boisés et en vue directe de la rivière permettent d'envisager une extension proche du centre-ville au contact d'une zone en cours d'urbanisation. Sur ce site bénéficiant d'exceptionnelles qualités d'environnement (cadre paysager, zone d'habitation, prolongation du tramway), pourrait se développer un tissu mixte activités-habitat autorisant l'implantation du centre Atlantech d'Atlanpole. Celui-ci bénéficierait d'une structure fédérative de plusieurs organismes en formation dans des domaines différents et se partagerait entre un encadrement public et une structure privée de valorisation et de commercialisation.

Site de la Géraudière

La Géraudière est le site d'une pépinière de l'agro-alimentaire. Il regroupe plusieurs ensembles fonciers libres de construction qui s'articulent sur le boulevard A.Einstein et le secteur

de l'Angle Chaillou. Les implantations de l'INRA (44 chercheurs) et l'ENITIAA sont au centre de la zone.

Dans un environnement péri-urbain, desservi directement par la rocade nord, la ville dispose de 14 hectares de terrain encore disponibles. Un potentiel de 10 hectares aménageables pourrait être aussi envisagé à proximité de l'INRA afin d'implanter des activités de recherches connexes à celles de l'institut ENITIAA, tel l'ISIAGRO (Institut des Sciences de l'Ingénieur en Agro-alimentaire).

Site du Petit-Port-Jonellère

Le site couvre l'ensemble des territoires de l'université et les terrains de Bethléem (12 hectares). Un certain nombre d'organismes y sont déjà implantés :

- sur le campus universitaire : les facultés des sciences, des lettres, de droit, l'ESC, l'ENSM, l'IRA et l'IFREMER (28 chercheurs) ;
- le long du boulevard Guy Mollet : le BRGM (31 chercheurs), le CSTB, le CETIM et la direction des Télécommunications.

7 hectares de terrain appartenant à l'université restent libres de construction et représentent un potentiel d'implantation pour des activités liées fonctionnellement au secteur de la recherche universitaire. Plusieurs projets actuels émanant de l'Université pourraient trouver là leur implantation. Le lancement d'un immeuble d'accueil près du CETIM et de l'ENSM à vocation mécanique, productique et de nouvelles techniques de sondage (laser) est en prévision.

A proximité, dans la zone des Saumonnières, une opération d'immeubles de bureaux a été engagée (dont Fiduciaire France).

D'autre part, sur le site de la Rivière, la société Bull s'est déjà installée et une seconde tranche de 2 700 m² est en cours. D'autres réalisations sur 4 000 m² sont également envisagées.

Site du C.H.U.

L'îlot contigu à l'ouest du CHU offre un potentiel minimal de constructibilité de 25 000 m² dans le cadre d'une restructuration de ce secteur. Un quart environ des parcelles sont déjà inscrites au P.O.S. comme réservées aux futures extensions du CHU.

D'autre part, les terrains disponibles ou possibles autour du Centre Hospitalier Nord autorisent des implantations, qui devront être étudiées entre la ville de Nantes et celle de St-Herblain.

Ile Ste-Anne

Les restructurations qui sont à envisager sur l'île Ste-Anne permettent d'intégrer ce site dans l'étude des potentiels d'implantation proposés dans la demande "Technopole", sachant que dans le seul secteur de la Prairie aux Ducs (secteur Chantiers Navals), il peut être dégagé une possibilité de créer 180 000 à 200 000 m² de surfaces de planchers.

Ce site, au contact direct du centre-ville, pourrait accueillir les antennes du réseau Technopole nécessitant la proximité du centre en même temps que certaines activités liées au développement de la recherche médicale (chimie fine, pharmaceutique).

2. Agglomération hors Nantes.

Carquefou.

Zone industrielle :

La zone industrielle de Carquefou, située à proximité de la route de Paris, est l'une des plus grandes et anciennes zones de l'agglomération nantaise, les types d'activités y sont diversifiés : les industries semi-lourdes (chimie) coexistent avec les industries de pointe, les industries diverses et les commerces, que ce soit des petites ou grandes entreprises (SERCEL, SEITA, CPIO, ...).

site de la Fleuryaie

(environ 100 hectares à court et moyen terme et 170 hectares à long terme). Constitué d'une seule unité de propriété, la Fleuryaie offre les espaces les plus disponibles dans un site exceptionnel sur le flanc le mieux exposé de la vallée du Charbonneau. Un axe est possible par les voies existantes mais exige préalablement une déviation de la route départementale 37 pour éviter le bourg de Carquefou, ainsi qu'un réaménagement du carrefour des "cinq chemins". A terme, une liaison plus directe avec la Chantrerie pourra être trouvée à partir de l'échangeur de Boisbonne en franchissant le Charbonneau. L'urbanisation de Carquefou se développera sur la même vallée, à l'est de la départementale 37.

Sites possibles :

- Site de la Savaudière-sud : une voie parallèle à l'autoroute reliant l'échangeur de Boisbonne et le giratoire du Verger permettrait de réduire un trafic dangereux dans le village de la Savaudière, et dégagerait de 8 à 15 hectares pour des activités plus ou moins liées à la Technopole.
- Site de la Couronnerie et de la Chambre : en bordure de l'Erdre, le parc de la Couronnerie et le secteur de la Chambre révèlent des espaces naturels d'une grande beauté. L'utilisation de ces espaces demanderait un grand respect du site dont l'accès est aujourd'hui encore difficile.
- Site du CIO : situé entre celui de la Chantrerie et la zone industrielle de Carquefou sur 9 hectares, 15 000 m² de bureaux attendent une affectation après le départ du CIO de Nantes, voire l'implantation d'autres unités.

La Chapelle-sur-Erdre

La commune de la Chapelle/Erdre mise sur son développement avec la création d'un parc d'entreprises : "Erdre Active". Une première tranche de 19 hectares a été réalisée dans une zone traversée par la voie S.N.C.F., à proximité du futur échangeur de l'autoroute A 811. Le parc est divisé en trois secteurs : 3 hectares, au-delà du V.C. 6 sont réservés pour les activités tertiaires, 6 hectares, du côté de la route de Nantes garderont une vocation commerciale et 10 autres hectares, de l'autre côté de la route de Nantes sont prévus pour une zone artisanale. Le cadre naturel et la proximité de la ville de Nantes seront deux atouts non négligeables. Huit entreprises y sont déjà installées et une deuxième tranche de 25 hectares est déjà envisagée au-delà de la voie S.N.C.F.

St-Herblain

La Z.I.L. (Zone Industrielle Légère) :

La zone industrielle de St-Herblain est l'une des plus grandes de l'agglomération nantaise et accueille des activités diversifiées : les industries textiles, agro-alimentaires et diverses (Waterman...) voisinent avec les entreprises tertiaires (services).

Le Moulin Neuf-Atlantis :

En 1986, 40 entreprises nouvelles se sont installées à St-Herblain. Il est alors apparu la nécessité de promouvoir le parc Tertiaire et favoriser une "synergie" entre le commerce, les affaires et les loisirs afin qu'Atlantis soit un véritable pôle de développement.

Située au carrefour de la pénétrante ouest et la rocade ouest et prochainement au débouché des routes de Vannes, Rennes et de l'aéroport, Atlantis, zone multi-services de 70 hectares sera le premier parc d'activités commerciales de la région et l'une des premières zones tertiaires dotée d'un centre culturel ambitieux.

40 000 m² sont réservés aux commerces. Au coeur de la zone, un espace culturel "Onyx" propose une salle de 1 000 places et un espace pour salons et expositions. Un parc de loisirs avec un plan d'eau est envisagé sur 14 hectares. Le parc Tertiaire a pour vocation d'accueillir des entreprises dans de petites unités de bureaux ; y sont déjà implantés : Locamut (société immobilière de la MAIF) (4 000 m²), Socopromi (2 500 m²), Socafin (6 000 m²), EDF (3 000 m²), l'IRET (centre régional d'enseignement des Télécoms), deux banques et deux hôtels (dont Novotel). Des extensions possibles sont prévues près de l'échangeur.

Bouguenais

La zone industrielle du Chaffault (13 hectares) et la ZAC de Château-Bougon (61 hectares) sont les deux zones d'activités les plus anciennes de Bouguenais.

Château-Bougon :

Zone industrielle.

La zone industrielle de château-Bougon est spécialisée dans les transports et le commerce et plusieurs types d'activités y sont déjà implantés : l'aéroport avec tous ses équipements et des activités variées (centre de fret, subdivision aérienne, voitures de location...), l'aérospatiale qui prévoit un projet d'extension, la zone "Château-Bougon Industries" qui devrait connaître un potentiel de développement relativement important, en raison des travaux en cours qui vont bientôt relier à Bellevue et à la route de Paris, la rocade sud au nord-ouest et à la route de Vannes, le Pont de Cheviré (1990).

Un parc tertiaire avec un hôtel déjà ouvert, et un immeuble de bureaux, à proximité de l'aérogare, a été lancé.

Parc de la Bouvre :

Pour compléter la zone industrielle de Cheviré et celle du Chaffault, la commune a engagé l'aménagement d'une zone artisanale et commerciale sur une surface d'une quinzaine d'hectares. Elle se situe en bordure de la rocade, à proximité de l'échangeur de la Bouvre et du futur Pont de Cheviré. Sa situation proche de Nantes (8 kms) et de l'aéroport de Château-Bougon (5 kms), en liaison directe avec le nord-Loire par le franchissement du prochain Pont de Cheviré est privilégiée.

Déjà un tiers des terrains sont commercialisés et une jardinerie, deux hôtels, et cinq entreprises diverses y sont déjà implantés.

En vue d'accueillir d'autres entreprises tertiaires, une opération de remblaiement de la grande vallée qui borde la Loire est commencée.

Rezé

Rezé est la commune de l'agglomération (en dehors de Nantes) qui a le plus grand nombre d'habitants qui travaillent sur la commune (37 %). De grandes entreprises ont joué un rôle de locomotive dans son industrialisation : la Suifferie Mainguet, la savonnerie Clair Bernard, les établissements Pétrillot..., et depuis quelques années le Tertiaire a connu un grand développement (80 % des créations d'emplois).

Z.I. de Trentemoult :

La plus ancienne zone d'activité de Rezé est celle de Trentemoult, route de Pornic, étendue sur 58 hectares. La première tranche a été occupée par des entreprises industrielles et la seconde, "Atout sud", par des sociétés commerciales.

Zone d'activités de la Butte de Praud :

Plus récente, la zone d'activités de la Butte de Praud, d'une superficie totale de 17 ha, est à dominante commerciale. S'y sont installées des PME liées à l'artisanat et au commerce.

Actuellement est lancé un projet de création d'une zone pour sociétés de haute technologie, au sud de la Butte de Praud, à proximité immédiate de la rocade sud et autour de l'échangeur de Rezé sud. On vise davantage un objectif qualitatif pour l'implantation de ce nouveaux site. Le début de la commercialisation est prévu en 1990. A long terme, grâce au réservoir actuel en zone du P.O.S. classée NAE de 90 hectares, une extension est déjà envisagée.

St-Sébastien

Zone d'activités de la Jaunaie :

Séparée en deux parties par la rocade de contournement sud de l'agglomération, la zone d'activités de la Jaunaie est accessible par l'échangeur des Gripots.

15 hectares sont entièrement commercialisés et des projets de développement de la zone industrielle sont en cours. Le site classé en zone UE devrait accueillir d'autres entreprises commerciales, artisanales et industrielles. Un hypermarché et une galerie marchande (transfert de celui de Vertou) vont s'implanter à l'ouest de la zone des Gripots et devront ouvrir leurs portes d'ici la fin de l'année.

Zone d'activités du boulevard des Pas enchantés :

Le P.O.S. prévoit de nouveaux sites d'implantation d'activités tertiaires (bureaux, commerces, hôtels, restaurant), classés en zone NAb, dans un environnement "accueillant" le long des bords de la Loire.

Une première implantation isolée, celle de la société Nixdorf Computer, et la zone d'activités tertiaires des Grésillières, boulevard des Pas enchantés, liée à la proximité de la rocade (3,5 hectares) ont été récemment créés. Une société de véhicules d'occasion, une salle d'exposition de carrelages, un hôtel y sont déjà installés et des commerces devraient prochainement voir le jour. L'aménagement de la zone, commencée en 1985 et en relation directe avec l'échangeur des Rouches, doit se poursuivre dans les années à venir.

Les Sorinières

La zone industrielle du Champ Fleuri, d'une quinzaine d'hectares et la ZAC des Basses Sorinières de 5 hectares sont les deux seules zones d'activités de la commune des Sorinières.

Vertou

Zone d'activités de la Vertonne :

La première tranche du parc industrielle est complètement occupée, la seconde tranche est en cours d'équipement et de commercialisation. Les terrains, d'une superficie de 30 hectares, situés à proximité de la rocade, bénéficient des facilités de communication, des embranchements ferroviaires et d'un environnement agréable.

L'agro-alimentaire dont la Biscuiterie Nantaise, les commerces et les services forment l'essentiel des activités de la commune de Vertou.

*
* *

**Les principales zones d'activités de l'agglomération Nantaise
(surface approximative en hectares).**

Bouguenais

1. "Château-Bougon" (60 ha)
2. Z.I. du Chaffault (13 ha)
3. Parc de la Bouvre

Carquefou

4. Zone industrielle
5. Z.I. la Fleuryais (100 ha disponibles)
6. Le Billiou-Belle Etoile (15 ha)

La Chapelle sur Erdre.

7. Gesvrines
8. Erdre Active (19 Ha)

Couéron

9. Les grandes Bosses (30 ha)

Nantes

10. Le Bois-Briand (30 ha)
11. Le Perray (35 ha)
12. Prairie de Mauves (15 ha)
13. Géraudière
14. La Chantreterie (65 ha)
15. Ile Beaulieu
16. Ste-Anne
17. Cheviré
18. Bas Chantenay
19. Champ de mars
20. Ste-Anne
21. Petit-Port (12 Ha)

22. Eraudière (3 ha)

Orvault

23. ZAC Orvault-Vannes
24. Forum

Rezé

25. "Atout Sud" Trentemoult (58 ha)
26. Butte de Praud (17 ha)

St-Herblain

27. ZI légère
28. ZI lourde (30 ha)
29. Zone multi-services Atlantis (70 ha)

St-Sebastien sur Loire

30. Les Gripots-La Jaunaie (15 ha)
31. Les Pas Enchantés (3,5 ha)

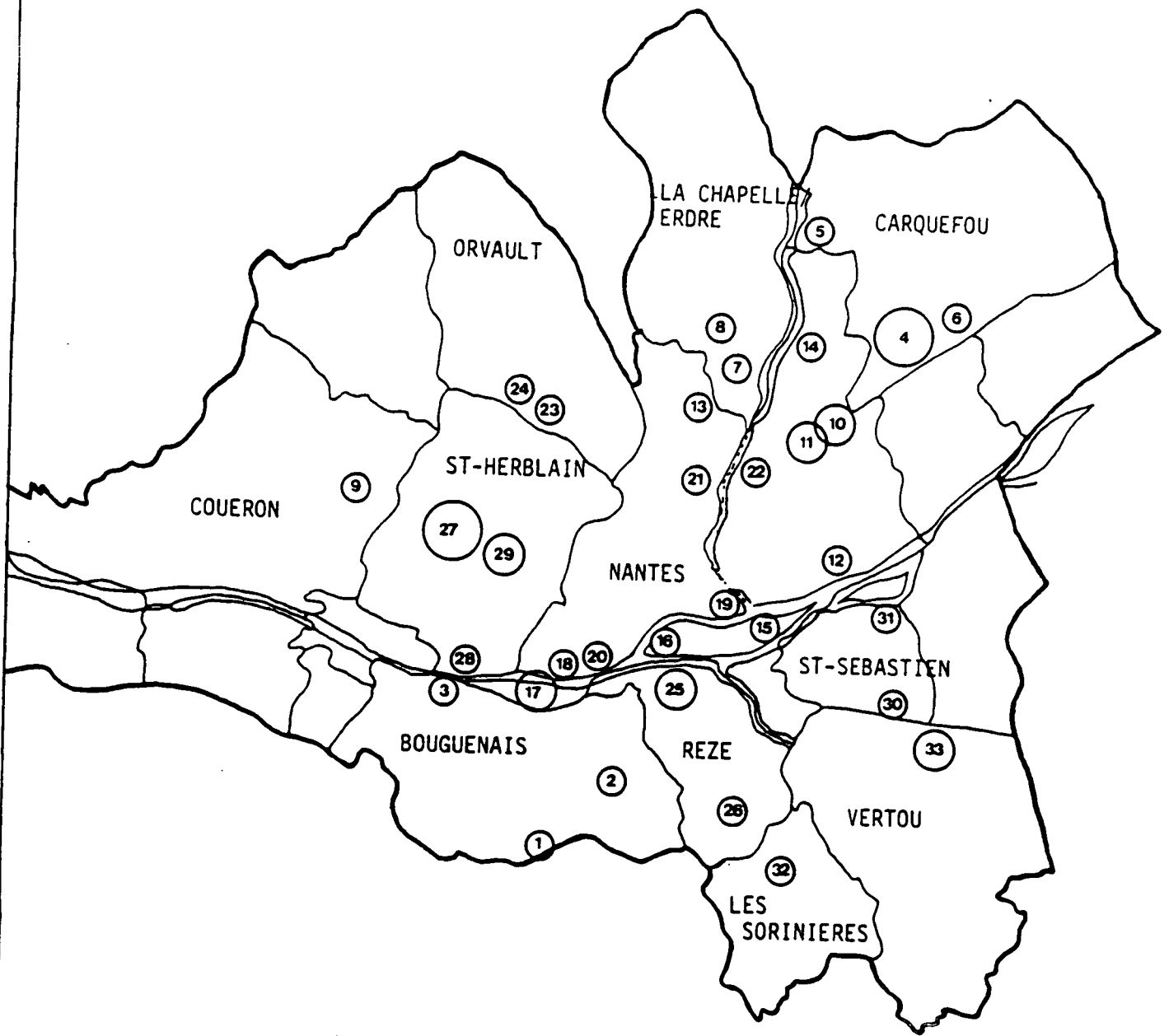
Les Sorinières

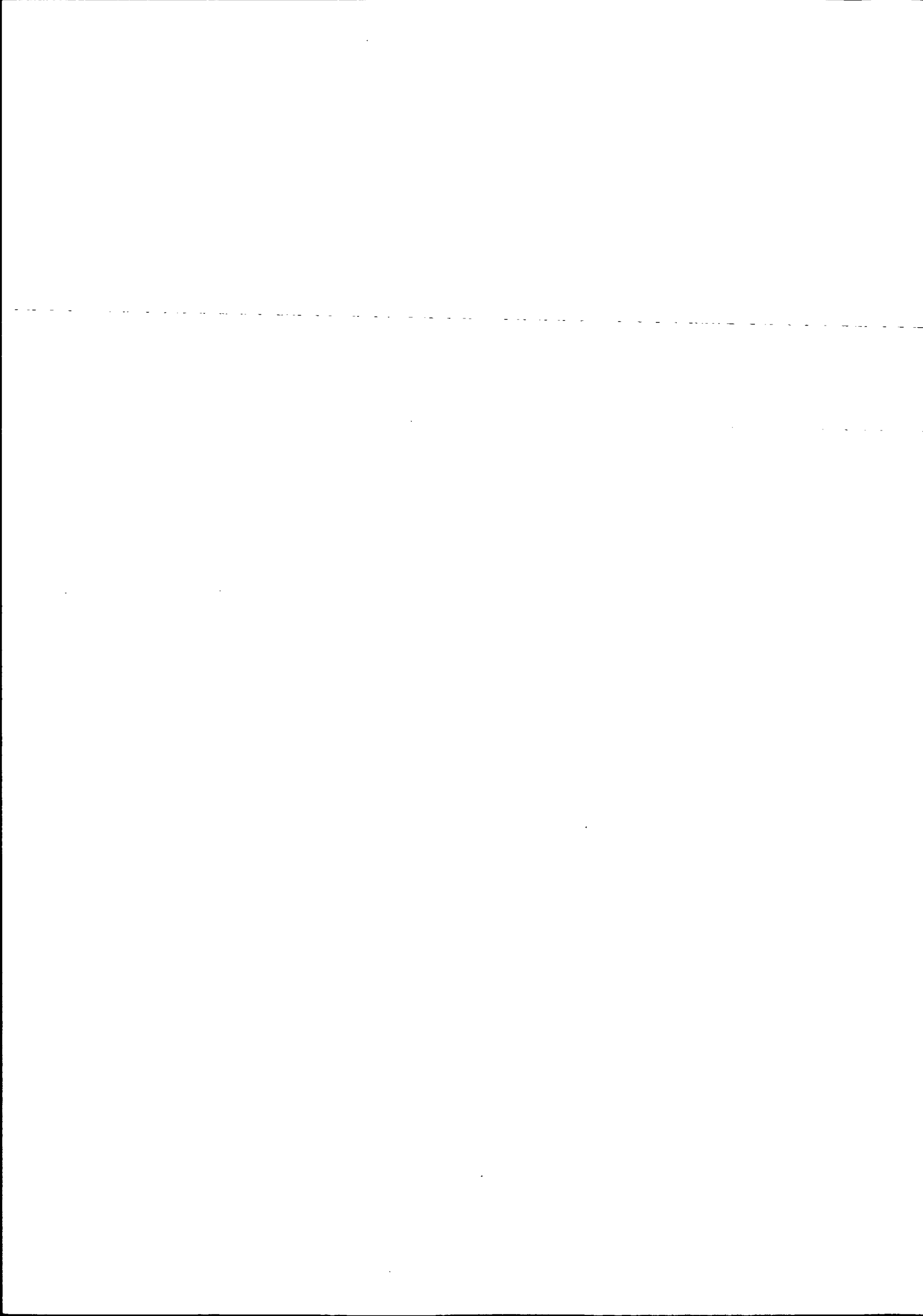
32. Les Basses Sorinières (5 ha)

Vertou

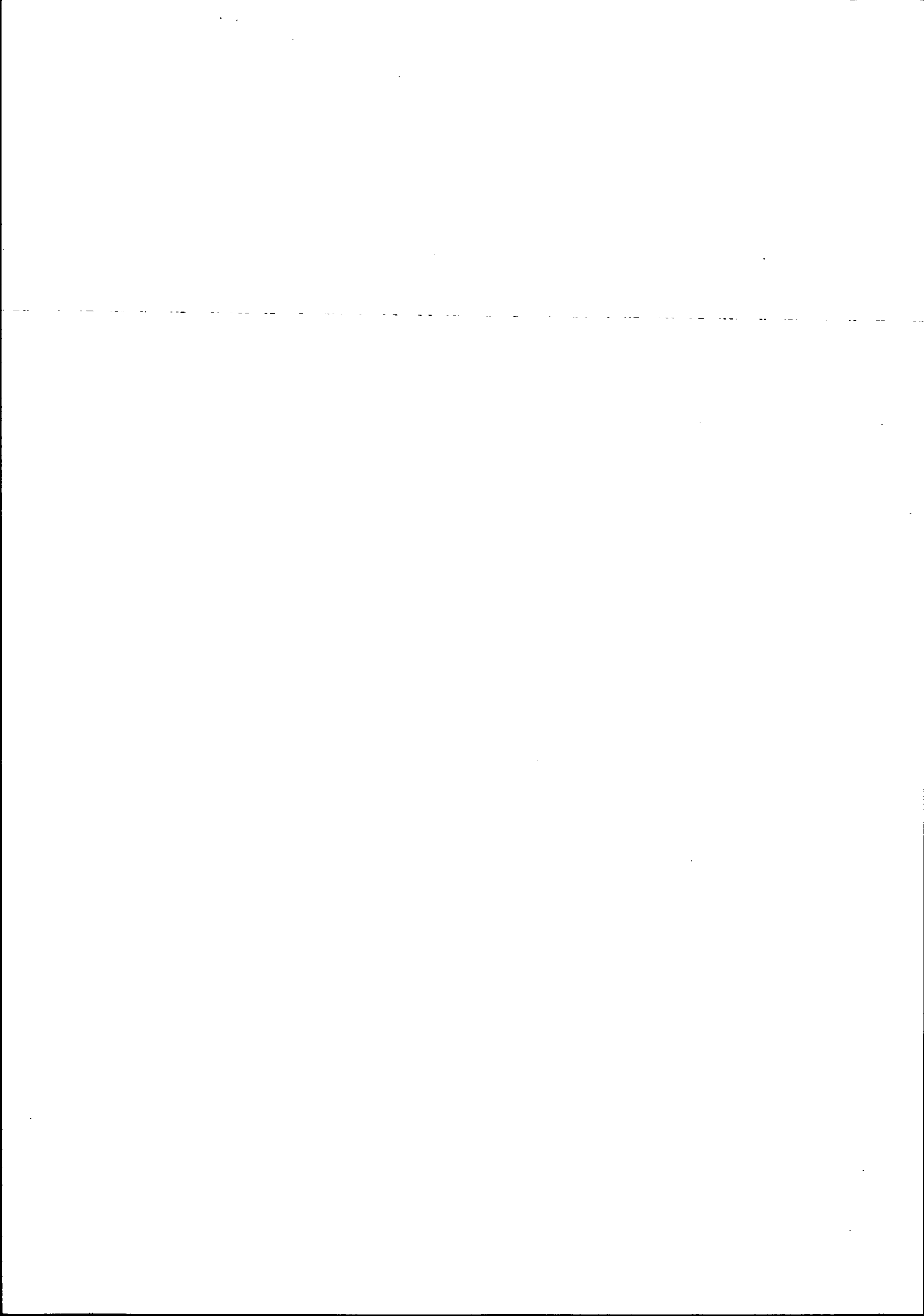
33. La Vertonne (28 ha)

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITES
DE L'AGGLOMERATION NANTAISE





ANNEXE 3



LISTE DES ENTREPRISES ENQUETEES

Situation géographique des entreprises :

N : Nantes

NG : Nantes quartier Gare

A : Agglomération

1. Entreprises du tertiaire supérieur.

Cabinets d'études techniques (code 7701)

ROUX S.A.	N	Expertise industrielle et commerciale
PA CONSULTANT	N	Conseil en recrutement
Ste DE RECOUVREMENT LITIGIEUX	A	Recouvrement de créances
APAVE	A	Contrôle technique
SOCOTEC	N	Contrôle technique

Cabinets d'études informatiques et d'organisation (code 7703)

SOPRA	NG	Ingénierie informatique
SG2	A	SS II
SYSECA	NG	SS II
CGI	N	SS II
SOLERI OUEST	N	SS II
TELESYSTEMES	N	SS II
MUTA CONSULTANTS	N	Conseil d'entreprise pluridisciplinaire PME
PCM EUROPE	N	recrutement - ressources humaines

Cabinet d'expertise comptable et d'analyse financière (code 7709)

EUREXFI (EUROP EXPERT FINANC.)	N	Expertise financière
ARTHUR YOUNG CONSEIL	N	Conseil et audit financier
SECOPHI ALPHA	NG	Audit et conseil social
FIDUCIAIRE DE FRANCE	N	Expertise comptable

Créateurs et intermédiaires en publicité (code 7710)

RSCG OUEST	N	Agence Publicité
HDM	N	Agence Publicité
THOMAS WAK	NG	Agence Publicité
PAC	A	Agence Publicité

Autres codes 77

DUN ET BRADSTEET	N	Information commerc. et financière
SJOA	N	Conseil juridique
G et A	N	Conseil Marketing direct
CUSSONNEAU ET GUITTON	NG	Cabinet d'architecte
MENARD	N	Cabinet d'architecte

BIS	NG	Travail temporaire
FACTO FRANCE	NG	Service financier - affacturage
MANAGEMENT OUEST	NG	Conseil de direction
TMG	NG	Sous-traitance
ISS SURVEILLANCE	N	Société de gardiennage
PWA	N	Conseil Management PME
AMI OUEST	NG	Conseil d'entreprise l'innovation

Recherche et enseignement supérieur

ENITIAA	N	Ecole
INRA	N	Recherche agronomique
ENSM	N	Ecole de mécanique
CSTB	N	Centre d'étude du bâtiment
CETIM	N	Recherche et assistance technique
ATLANPOLE	N	Technopole

Organismes et services financiers

BNP	N	Banque
CIO	N	Banque
SOCRIF	NG	Crédit Immobilie
BOSCHER S.A.	N	Agent de change
DE PORTZAMPARC	N	Agent de change

Assurances

DROUOT	N	Assurances
--------	---	------------

Immobilier

JPS (JP SIRET IMMOBILIER)	NG	Promoteur
---------------------------	----	-----------

Services

AFNOR	N	Service à la collectivité
EDUQUATRE	NG	Conception matériel de formation

2. Entreprises industrielles.

Industrie des biens intermédiaires

CHANTIERS MAGELLAN	NG	Chaudronnerie
AIR LIQUIDE	N	Gaz industriels
AVIATUBE	A	Fabrication tubes aluminium
CPIO	A	Prod. caoutchouc, plastique
QUO VADIS	A	Fabrication papier

Industrie des biens d'équipement professionnels

CGCT	N	communication - Téléphone
LEROUX ET LOTZ	N	Chaudronnerie
ALCATEL	A	Conception téléphone
RINEAU FRERES	N	Mécanique

Industrie des biens d'équipement ménagers

SAUNIER DUVAL N Fabrication matériel de chauffage

Industrie des biens de consommation courante

ARMOR N Transformation du papier

WATERMAN A Fabrication stylos

RIOUX N Mirrors et consoles en bois

CHANTREAU N Imprimerie

Industrie agro-alimentaire

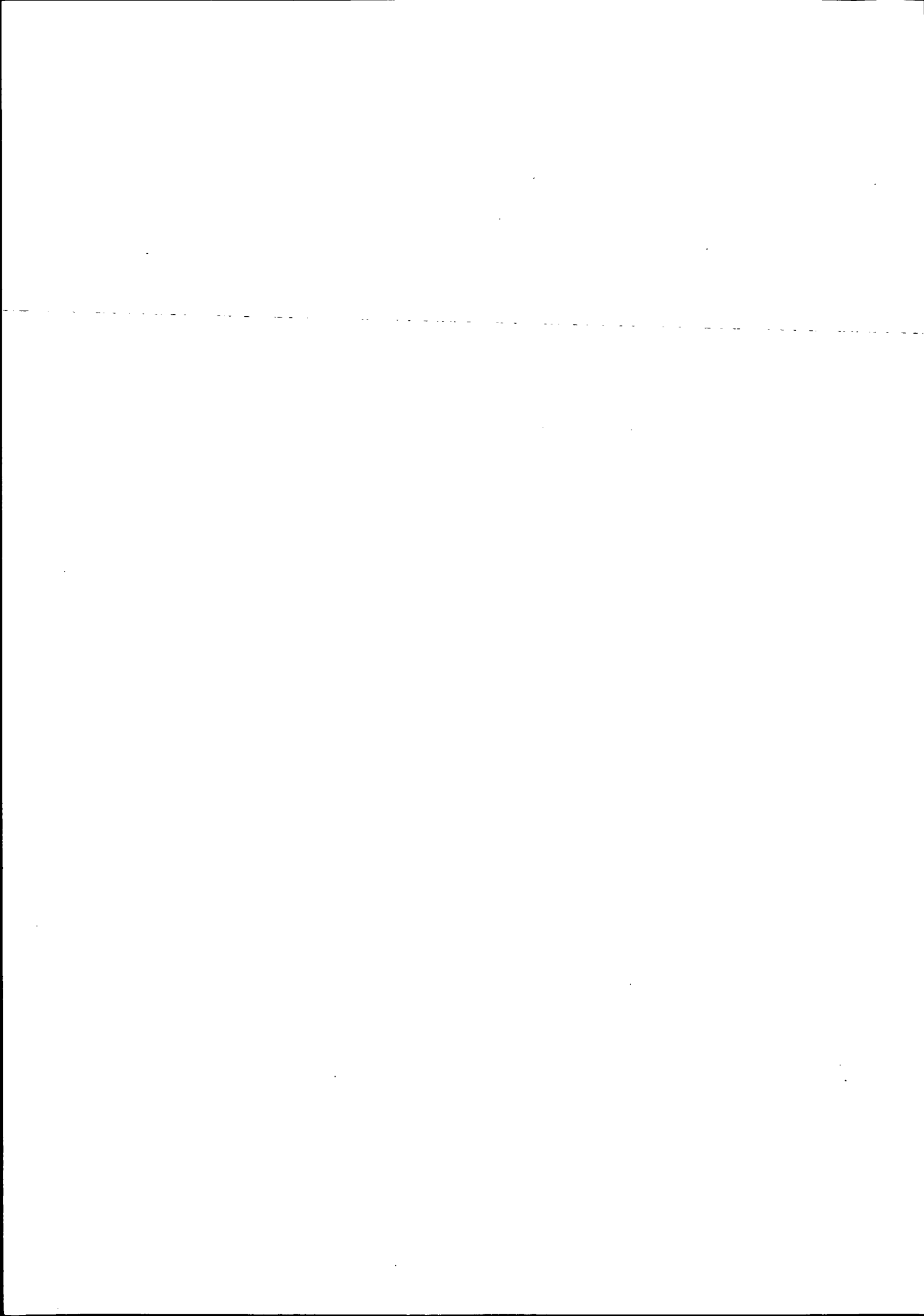
GLORIA N Industrie laitière

SA FERMIER REUNIS NG

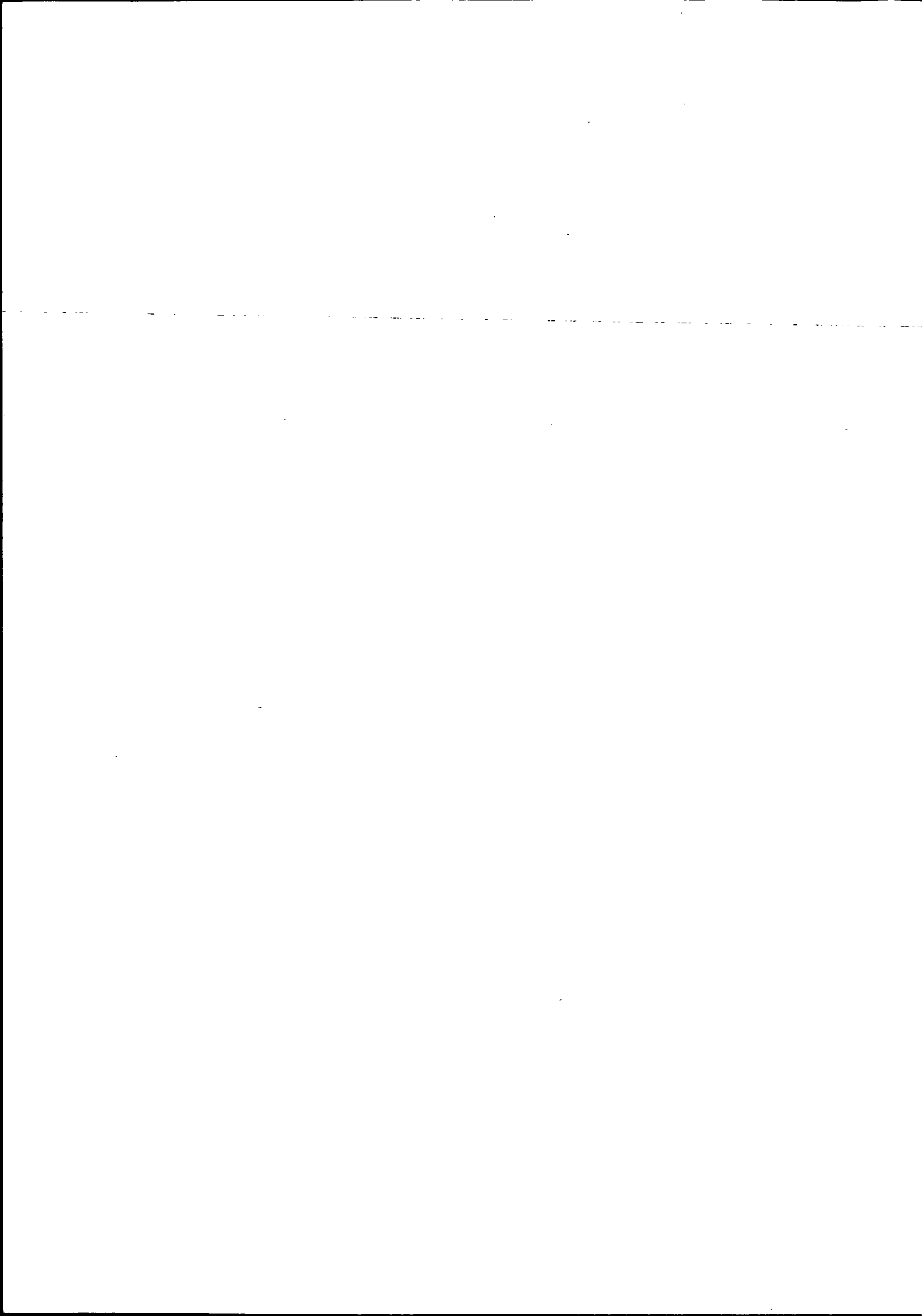
OLIDA N Fabrication charcuterie, viandes

Commerce de gros

ESYS NG Exploitation chauffage



ANNEXE 4



I. SITUATION DE L'ENTREPRISE ET SECTEURS D'ACTIVITES

1. Description de l'entreprise

- Nom de l'entreprise :
- Adresse de l'entreprise :
- Code A.P.E. :
- Quels sont les effectifs de votre entreprise ?
- Quel est le nombre des cadres ?
- Evolution récente de l'emploi :
- Quel est le chiffre d'affaires de votre entreprise ?

2. Activités de l'entreprise

- Pouvez-vous nous décrire le ou les produits fabriqués ou les services rendus ?

3. Implantation de l'entreprise

- Pouvez-vous nous donner la date de création de l'entreprise ?
- A-t-elle subi des transformations importantes ces dernières années ?

- Si oui, dans quel(s) domaine(s) ?

- Si l'implantation est récente, a-t-elle des liens avec l'existence de facilités de communication ? (en précisant la nature des communications en question)
(personne - merchandise - transport)

A la demande du Ministère des Transports, une étude sur plusieurs années visant à observer l'évolution de la situation socio-économique de l'agglomération nantaise avant et après la mise en service du TGV Atlantique, vient d'être engagée.

Dans ce cadre, nous souhaitons dresser le bilan dynamique de la situation actuelle et mesurer l'influence prévisible du TGV sur certaines entreprises, dans leur fonctionnement et leurs échanges surtout vers la Région Parisienne.

4. Nature de l'entreprise - Relations internes

- S'agit-il d'une entreprise mono ou pluri-établissements ?
- S'il s'agit d'une entreprise pluri-établissements, où sont localisés le siège social et les principaux établissements ou agences ?

	SIEGE SOCIAL	AUTRES ETABLISSEMENTS
Agglomération nantaise		
Région Pays de Loire		
Grand Ouest		
Paris et Région Parisienne		
Autres régions		
Etranger		

- Quels types de relations (dépendance, complémentarité, échange...) votre entreprise entretient-elle à l'égard du siège social ou les autres établissements du groupe et pour quelles fonctions ?

(fonctions financière, commerciale, administrative, recherche, production, études, approvisionnement, gestion)

5. Nature du marché - Relations externes

- Pouvez-vous nous indiquer la localisation de vos principaux clients ou fournisseurs:

Agglomération Nantaise Région Pays de Loire Grand Ouest
 Paris et Région Parisienne Autres Régions Etranger

- Pouvez-vous nous préciser la nature du marché, en précisant la place de la Région Parisienne, le caractère porteur ou non des marchés, l'existence ou non de clients "institutionnels", de relations fortes et habituelles avec d'autres entreprises ou d'autres groupes ?

II. LA STRUCTURE DES DEPLACEMENTS

- Quelle est la place des déplacements dans les activités de l'entreprise et quels en sont les motifs principaux ?

- Quelles sont les personnes concernées par les déplacements et quels sont leur service et leur fonction ?

- Hors de l'agglomération, quels sont les modes de transport les plus utilisés ?

- Quelles sont les destinations privilégiées ?

Région Pays de la Loire Grand Ouest
 Paris et Région Parisienne Autres Régions Etranger

- Quel est le nombre des déplacements ? (par semaine, par mois, par an)

rencontre d'autres personnes appartenant à l'entreprise ou à un autre groupe
 convocation direction générale
 formation professionnelle informatique et marketing
 affaires sociales et comités d'entreprise
 conseils-information-documentation-exposition
 prospections-négociations rencontre et visite des clients
 vente des produits ou services
 maintenance et service après-vente administration

service : DG	gestion du personnel	service financier
autres services administratifs		production
recherche-études	service commercial	approvisionnement-achats...
fonction : PDG	gérant	directeur adjoint
directeur d'établissement		secrétaire générale
chargé d'études		ingénieur
technicien		attaché de direction
	cadre commercial	ouvrier-employé...
	agent de maîtrise	

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. Structure des déplacements

- La mise en service du TGV modifiera-t-elle la structure des déplacements ?

- Si oui, dans quel(s) domaine(s) ?

- Lorsque vous utiliserez le TGV Atlantique, quelles seront : vos motivations, vos destinations, les personnes concernées, la fréquence d'utilisation ?

2. Structure de l'entreprise

- D'après vous, quel rôle pourrait jouer le TGV pour votre entreprise et quels seraient ses effets possibles ?

- Plus généralement, quels sont les éventuels changements pouvant intervenir prochainement dans votre entreprise ?

[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

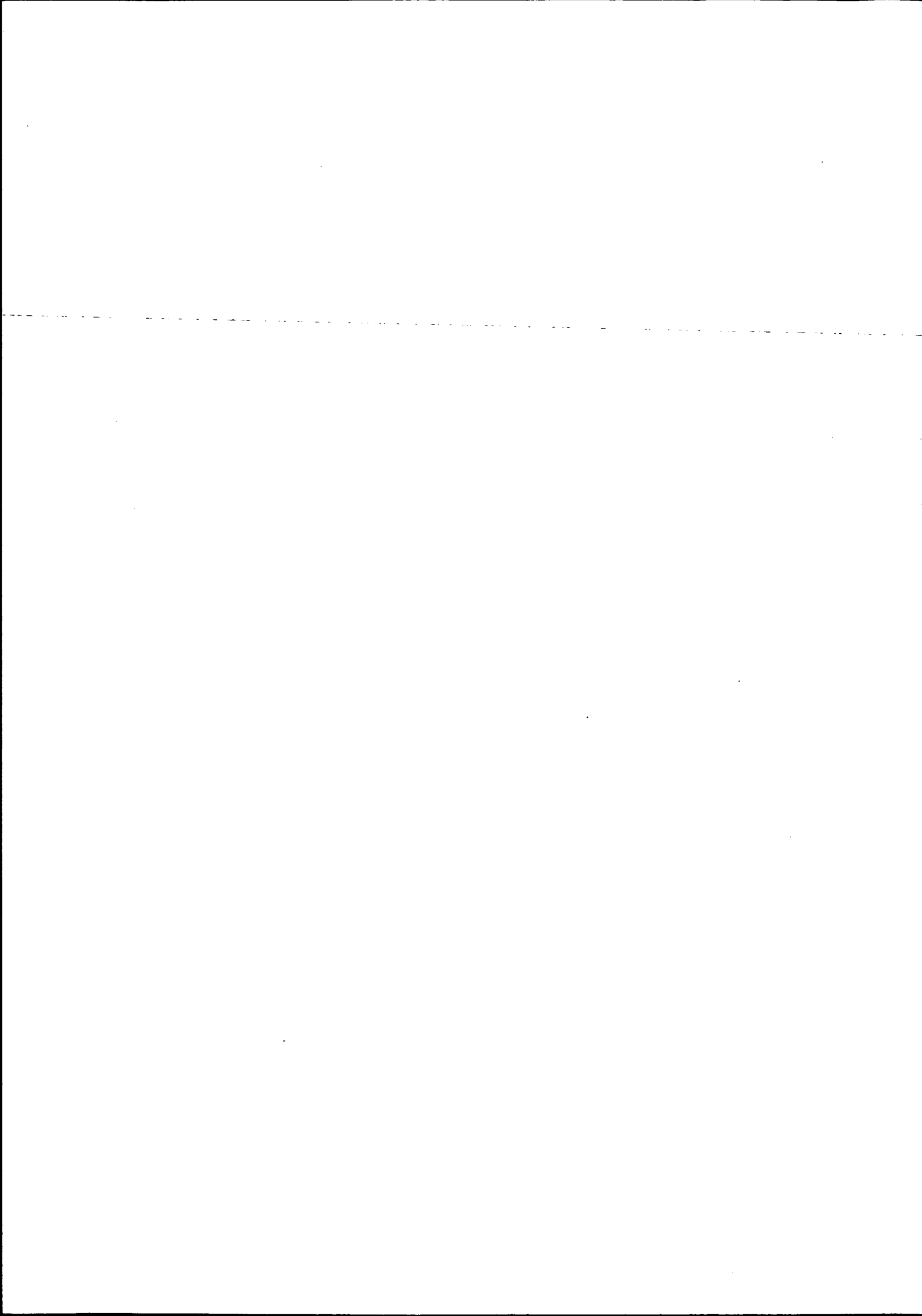
<i>mode d'organisation</i>	<i>fonctionnement</i>	<i>localisation</i>
<i>répartition des clients et des débouchés</i>		<i>approvisionnement</i>
<i>marketing-gestion-financement-assurance-publicité</i>		
<i>nouvelle image de marque</i>	<i>accroissement de la concurrence</i>	
<i>nouveaux marchés en perspective</i>	<i>nouvelles stratégies commerciales</i>	

<i>mode d'organisation</i>	<i>localisation</i>
<i>activités exercées</i>	<i>nouvelles stratégies commerciales...</i>

Commentaires et observations :

[Large empty rectangular box for notes]

ANNEXE 5



LES GRANDES OPERATIONS D'HABITAT DE NANTES.

Evolution récente et projets à court et moyen terme.
(les chiffres entre parenthèses se réfèrent à la carte ci-après)

1. Nantes.

ZAC du Confluent (St-Jacques) (1) :

Liée à la mise en service du futur Pont de Cheviré, la ZAC du Confluent, située dans le secteur "Pirmil" sera un nouveau pôle d'habitation et de services. Des études opérationnelles sont en cours et le projet devrait aboutir en 1993.

ZAC de St-Joseph-de-Porterie (St-Joseph) (3) :

Depuis 1982, la SELA (Société d'Equipeement de Loire-Atlantique) a lancé un vaste programme de 750 logements (dont 350 individuels) sur la ZAC de St-Joseph. Cependant, on note une baisse sensible du nombre des autorisations de construire et un phénomène de délaissement pour les constructions individuelles. En 1988, il restait encore 1/3 des parcelles sans acheteurs.

Launay-Bois-Hue (St-Joseph) (3) :

Autour de la ZAC de St-Joseph, après la révision du P.O.S., deux nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation : il s'agit du Bois-Hue (30 hectares) et de Launay, où respectivement deux programmes de 100 et 150 logements ont été mis à l'étude par TEXIM et Nantes-Construction.

ZAC de la Beaujoire (Beaujoire, Garde) (4) :

Le secteur de la Beaujoire représente une zone de forte concentration en constructions individuelles. Le fort taux de logement en ZAC (zone d'aménagement concerté) concerne les années 1983 (109 logements) et 1986 (41 logements). La ZAC de la Beaujoire est achevée depuis 1988.

ZAC de Beaulieu-Est (Beaulieu) (5) :

Depuis 1980 et jusqu'à son achèvement prévu en 1995, la ZAC de Beaulieu accueillera 1 550 logements, uniquement en collectifs. On note ici l'absence d'un éventuel programme de constructions individuelles. Les années 1983, 1986 et 1987 ont connu un fort taux d'autorisations de construire (respectivement 256, 286 et 620). Si les constructeurs privés s'implantent à la Pointe de l'Île, les opérations des organismes H.L.M. sont également nombreuses. La part de financement "aidé" est particulièrement importante dans la ZAC Beaulieu-Est.

ZAC de l'Eraudière (Eraudière, Pilotière) (6) :

La ZAC privée de l'Eraudière, créée en 1985, comporte un secteur d'habitat mixte et une zone tertiaire. Un programme de 660 logements alliant les logements individuels (310) et collectifs (350) a été lancé par la S.N.A. depuis trois ans. En 1988, on notait un ralentissement de l'intérêt pour cette ZAC privée, puisque seulement le quart des logements étaient commercialisés, malgré la construction d'un nouveau lotissement de "Bel Air", débuté en avril 1987 et offrant 130

logements. La zone tertiaire propose un programme de bureaux et un centre commercial (12 000 m²) avec un supermarché, quelques boutiques et un restaurant. Dans son prolongement, doit suivre la ZAC des Salles de l'Eraudière, dont le maître d'oeuvre sera la SARL Logeries et dont la création est prévue début 1989.

ZAC du Martray (Vlarme) (7) :

La ZAC communale du Martray créée depuis 1986, comporte un programme de 210 logements tous en collectifs, dont les travaux devraient s'achever cette année.

ZAC des Hauts-Pavés (Hauts-Pavés-Monselet) (8) :

De 1983 à 1987, le SELA a réalisé un programme de 158 logements en collectifs dans la ZAC des Hauts-Pavés, située entre la rue du Poitou et la rue des Hauts-Pavés.

ZAC Ile Ste-Anne (Ste-Anne) (9) :

La ville a ouvert un large espace au tertiaire et à l'habitat le long de la Loire et des études opérationnelles viennent d'être lancées avant la création d'une ZAC à la mi-1989.

ZAC Pilleux-Nord (Zola) (10) :

GBC Atlantique (Groupe Moulet Immobilier) va réaliser le long du boulevard R.Coty, sur la ZAC du Pilleux-Nord (20 ha), créée depuis six ans, un complexe comprenant une résidence service pour 3^{ème} âge, un centre de formation professionnelle et un "médiatél", ensemble de studios à mi-chemin du locatif et de l'hôtellerie destiné aux personnes en formation.

ZAC des Courtils (Chantenay) (11) :

Dans les prochaines années, Chantenay devrait voir fleurir les habitations individuelles et collectives prévues par le P.O.S. La ZAC des Courtils, en cours depuis 1983, prévoit 160 logements (60 individuels/100 collectifs) et doit s'achever à la fin de l'année. La Maison Familiale de Loire-Atlantique projète également sur la butte Ste-Anne, un petit programme immobilier de Haut standing (place M. Schwab) d'une quinzaine de logements.

ZAC la Jonellère (Petit Port) (12) :

Au cours de l'année, doit être lancé une ZAC conventionnée "Gesvres-Jonelière", concernant un programme d'une centaine de logements dont le maître d'ouvrage sera la TEXIM.

ZAC des Gares (Nouillères, Vieux-Doulon, Beaujoire) (13) :

Le P.O.S. révisé a rendu constructible les tenues maraichères du secteur Est de Nantes. Seules, quelques centaines d'hectares sur les 700 initiales, demeurent pour l'instant en réserve. Déjà, dans le secteur du Bas et Haut Landreau, six lotissements (soit environ 200 logements), ont été aménagés puis vendus en maisons ou en terrains à bâtir. La ville a préféré une formule plus souple pour encadrer les nouvelles opérations immobilières : une zone d'aménagement différé a donc été créée dans ce nouveau secteur d'explosion de l'habitat...

Plus de 2 000 permis de construire ont été déposés, dont 1 500 demandes de la part du Groupe Moulet Immobilier. Ce dernier a commencé la réalisation de petits collectifs (350 logements) et prévoit des surfaces commerciales le long de la Route de Ste-Luce à la Basse-Bottière. D'ici quelques années, un front bâti apparaîtra le long de la ligne de Tramway, véritable épine dorsale des futures opérations immobilières. Avec le prolongement de cette ligne jusqu'à la Beaujoire, le G.M.I. mise sur les futurs salariés de la Technopole venant de l'extérieur. La

ville doit également investir dans divers équipements : un mail prolongera le boulevard du Manoir St-Lô, une piscine, une école et un terrain de sport sont prévus dans le triangle Bois-Robillard.

Haute-Mitrie (Nouillères) (44) :

Depuis 1985, les lotissements communaux en petits collectifs (140 logements) et en constructions individuelles (40 logements) sont en cours de réalisation. La fin des travaux est fixée l'année prochaine.

Ex-hôpital "Broussais" (Vieux-Doulon), "Laennec" (Zola) (45) :

L'ancien hôpital Broussais, situé dans le quartier du Vieux-Doulon, a été racheté par les H.L.M. Sur ce domaine de 3 hectares, sont prévus des locaux destinés à un centre d'hébergement sportif, plus de 130 logements en accession à la propriété, 3 000 m² de bureaux et une résidence pour personnes âgées de 125 lits. Pour réhabiliter l'ancien hôpital Laennec, l'office public H.L.M. de la ville y a fait construire dans son enceinte 99 logements.

OPAH - Centre Ancien (St-Pierre, Gare-St-Donatien) (14) :

Pour revitaliser le centre ancien de Nantes, la ville a lancé une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur les secteurs St-Pierre, Bouffay, Hôtel de Ville, St-Clément et Barbusse. 290 logements doivent être améliorés en trois années, la fin des travaux étant prévue pour 1991. Parallèlement à la campagne de ravalement, étant donné les problèmes commerciaux et de stationnement, un projet de parking souterrain Cours St-André et des actions de promotion du commerce et de l'artisanat sont envisagés.

Des programmes de nouvelles constructions sont en cours ou en projet. Ainsi, une opération immobilière est lancée par l'office public H.L.M. de la ville qui prévoit la construction d'environ 200 logements (accompagnée d'une crèche et quelques commerces) dans les friches individuelles du Carré Sully (1,5 hectares), anciennement occupées par de vieux entrepôts. Le quartier est donc actuellement en profonde mutation et 12 appartements des commerces et des bureaux doivent remplacer l'imprimerie Atlantique, rue Pitre-Chevalier et deux locaux commerciaux (les Chevaliers de l'Erdre) verront le jour à proximité.

La S.C.I.C. a commencé un programme d'environ 50 logements sur le site de l'ancienne usine Guillet (rue C.Boutin) et Loire-Atlantique-Habitation envisage une dizaine d'appartements supplémentaires (le Sequia). Toujours dans le Carré Sully, un promoteur doit construire une résidence haut de gamme pour personnes âgées.

Talensac (16) :

Un projet d'ensemble immobilier avec un parking de 770 places (rue J. D'Arc) est prévu pour décembre 1990, en contrebas du marché de Talensac. Le groupe Spie Batignolles et la société Espace Construction de Rennes prévoient 1 400 m² de commerces, 2 200 m² de bureaux et 5 400 m² de logements.

2. Agglomération hors Nantes.

Basse-Goulaine (17) :

Un site d'accueil de 350 logements est prévu à l'échéance des années 1990 en lotissements dispersé au sud du bourg, dans une zone rurale encore peu urbanisée.

Bouguenais (18, 19) :

Deux programmes de logements sont déjà commencés depuis 1984 et 1987 : le premier, "le Clos St-Julien", prévoit une centaine de constructions individuelles et une centaine de logements en collectifs près des Couets, et le second, situé vers la Bouguinière au sud-ouest du bourg, comptera une centaine de pavillons. Des extensions au sud de ces deux zones sont prévues après 1990.

Carquefou (20) :

La commune de Carquefou développe son urbanisation au nord-ouest du bourg, en créant une grande zone d'habitat mixte entre le Ruisseau du Charbonneau et la Départementale 9. La SODALA y a engagé depuis 1984 un programme de 600 logements dont 200 unités en petits collectifs. Ce secteur devrait se prolonger dans deux ou trois ans au nord-ouest du bourg, de l'autre côté de la ligne de chemin de fer.

Chapelle/Erdre (21) :

Au sud du bourg, à la Roussière, entre la route de Nantes et la voie ferrée, se termine prochainement une opération de 160 logements en habitat mixte (65 individuels et 95 collectifs). Plus au sud de la commune, le site d'accueil "Les Azalées", prévoit un programme de même envergure.

Couéron (22, 23) :

La commune de Couéron a tendance à développer son urbanisation aux limites du bourg. A l'ouest, de l'autre côté de la départementale 91, 60 logements sont mis en oeuvre à la Rograis et déjà, une zone d'habitat individuel est réservée à la Noë St-Jean. A l'est, rue J.Jaurès, la commune a lancé depuis 1984, un programme mixte d'une centaine de logements. Le Crédit Immobilier Familial est le maître d'ouvrage du lotissement du Clos du Bouillon comprenant plus de 100 pavillons et qui verra sortir de terre ses premières maisons cette année, sur un terrain de 7 hectares. Un promoteur, France-Terre, et des particuliers propriétaires de terrains, seront associés à cette opération.

Avec le projet du lotissement de la Combe (30 pavillons) situé à proximité, c'est un secteur tout entier de Couéron qui verra par urbanisation densifiée dans les prochaines années. Notons le classement en secteur sauvegardé de la cité Bessonneau, en vue d'une opération d'habitat par la commune.

Indre (24) :

Peu de grands projets immobiliers dans la commune d'Indre verront le jour d'ici les années à venir. Dans le bourg, la commune prévoit une zone d'une centaine de logements et à Haute-Indre, une petite opération d'une vingtaine de maisons est engagée.

La Montagne (25, 26) :

Aux "Sables Rouges", dans le prolongement sud-est du bourg, une centaine de logements aussi bien en constructions individuelles qu'en petits collectifs, ont été réalisés par la commune. Une extension vers le sud, d'environ 25 logements, est envisagée après 1990. Une Z.A.D. a également été créée à l'est de la commune.

Orvault (27, 28, 29, 30) :

Dans le secteur de "la Vallée" au sud-est de la commune, deux programmes mixtes ont été aménagés par la commune : celui du Petit Moulin (100 constructions individuelles et 40 logements en collectifs) et celui du bout des Pavés. A l'Ouest du bourg, dans une zone plus rurale,

au lieu-dit le Landreau, une opération de 40 pavillons et 100 logements en collectifs est en cours d'achèvement. En relation directe avec la zone d'activités du Forum d'Orvault. Un programme d'une plus grande envergure a débuté depuis 1986 par N.Constructions à la Cholière-Bigeottière. Un lotissement de plus de 250 constructions individuelles est déjà commencé. Plus à l'ouest, de l'autre côté de l'Autoroute, et à proximité de la Bugallière, la S.C.I. Bois Jouan a mis à l'étude une opération immobilière d'une centaine de logements.

Le Pellerin (31) :

A la Genolière, entre les départementales 58 et 80 et dans le prolongement du bourg, les Pavillons de l'Atlantique ont envisagé un programme de 55 constructions individuelles.

Rezé (32, 33, 34) :

Près de la Z.I. de Trentemoult, aux Bourderies, un site d'accueil pour 400 logements est prévu d'ici 1990. Au sud de la commune, à proximité de la nouvelle zone d'activité de la Butte de Praud, un lotissement est en cours d'aménagement (environ 100 logements). Dans la zone des Naudières, à l'est de la commune, quelques petites unités d'habitation devraient voir le jour d'ici les deux prochaines années. La C.I.F. a commencé depuis 1984, un programme de 240 logements, dont 160 en petits collectifs, à la Jaunais.

St-Herblain (35, 36, 37) :

Dans le quartier de la Bouvardière, à proximité de la Chézine, aux Noëles Tessories, la commune a réalisé depuis 1985, un lotissement de 200 maisons individuelles et 150 logements en immeubles. Au sud de la Chézine, aux limites de Nantes, la S.E.L.A. a lancé quant à elle, un programme d'habitat mixte (le Tillay) de 250 logements (110 individuels et 140 collectifs). En extension, la S.E.L.A. envisage à proximité de la zone multiservices Atlantis, une seconde opération immobilière de même envergure. D'autre part, un site d'accueil pour habitat (400 logements) est réservé dans le secteur du CHU Nord et actuellement, la S.E.L.A. met à l'étude un programme de lotissement de 200 pavillons à proximité du bourg.

St-Jean-de-Boiseau (38) :

La commune de St-Jean-de-Boiseau développe son urbanisation autour du bourg, particulièrement à l'ouest et au sud où un lotissement de 180 maisons individuelles a été achevé l'année dernière. De moindre importance, une seconde opération de 30 logements est projetée au Domaine de la Chenaie.

St-Sébastien/Loire (39) :

A proximité de l'échangeur des Rouches et longeant la nouvelle zone d'activités du boulevard des Pas Enchantés, la SODALA a lancé récemment un programme de plus de 1 000 logements, essentiellement constitué de constructions individuelles (800). D'autres sites d'accueil, plus ou moins vastes, sont déjà réservés : le long de la départementale 119, face à la Loire à la Genetay (180 logements) et à la Gibraye (240 logements) et dans le quartier du Douet, en lotissements diffus (240 logements).

Sautron (40) :

Aux portes de Nantes et à proximité de l'autoroute (A 821), dans un milieu encore rural et grâce à un cadre agréable, Sautron suscite l'engouement de nombreuses familles qui souhaitent s'y installer. Au sud de la commune, sur les pentes de la Chézine, une zone pavillonnaire de 200 logements représente actuellement l'essentiel du développement de l'urbanisation. Dernièrement, un nouveau lotissement a vu le jour, celui du clos des Chênes, divisé en 77 lots. La surface des terrains entièrement viabilisés s'étale de 700 à 2 500 m². Le souci majeur du promoteur a été de conserver le cachet naturel du site, de protéger la végétation et d'harmoniser au mieux les

habitations avec le cadre, 20 % du lotissement étant réservé aux espaces verts. Le tiers des terrains a trouvé des acquéreurs et plus de 100 constructions sont sorties de terre.

La population sautronnaise va donc croître sensiblement, avec la prévision d'une seconde tranche et dans un avenir proche, la construction d'un nouveau lotissement, celui des Goulets, situé à l'ouest du bourg.

Ste-Luce/Loire (41) :

Au nord du bourg, deux sites d'accueil pour l'habitat, essentiellement pavillonnaire, sont délimités autour de la pénétrante et prévoit plus de 500 logements possibles.

Les Sorinières (42) :

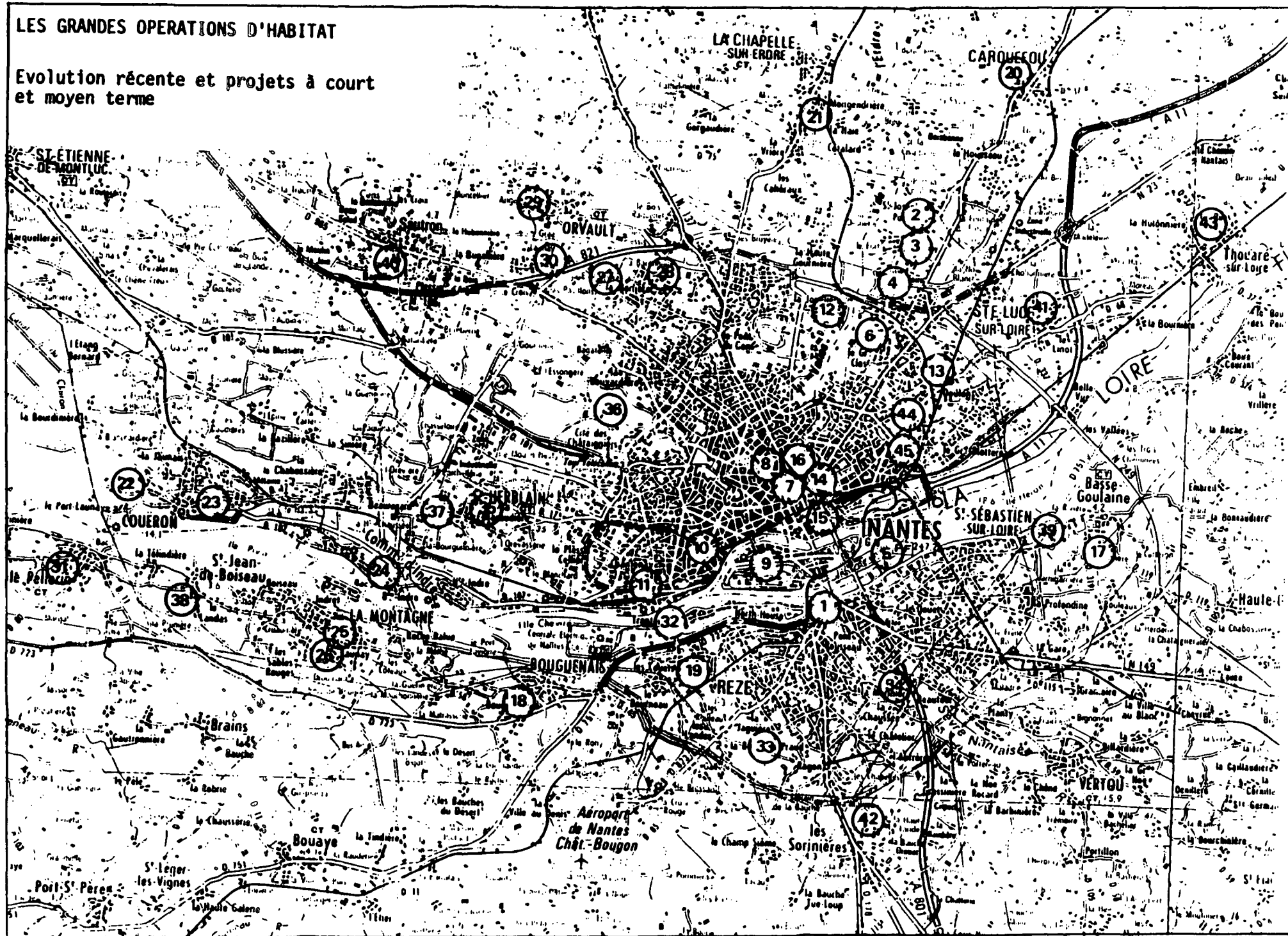
Situé au nord-est du bourg, seul, le lotissement du Menhir, comprenant 400 maisons individuelles et commencé par la S.E.L.A. depuis 1982, prévoit un programme de grande envergure.

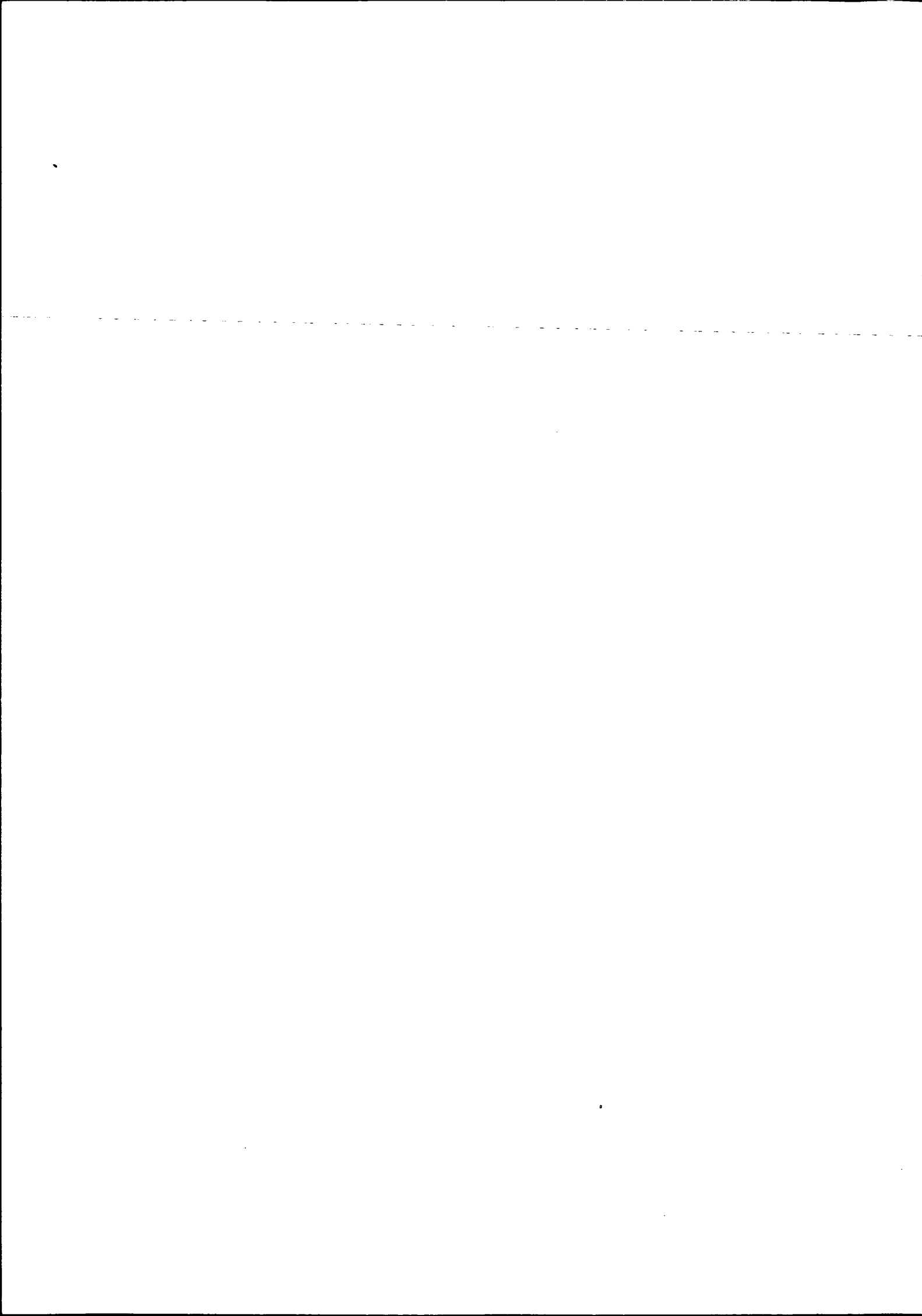
Thouaré/Loire (43) :

Au nord-est du bourg, l'opération immobilière de Bellevue a été planifiée en vue d'une création de plus de 400 pavillons individuels.

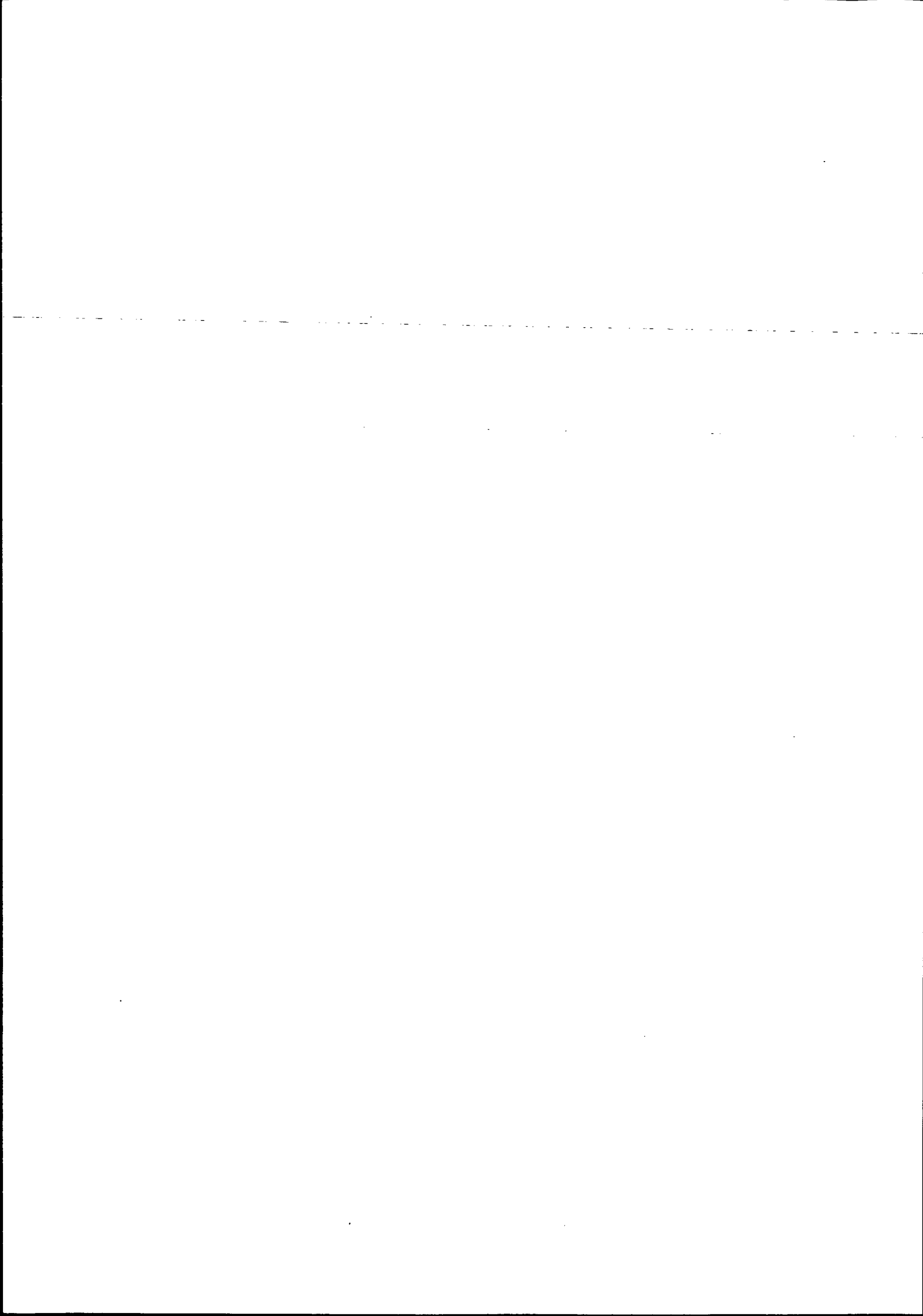
LES GRANDES OPERATIONS D'HABITAT

Evolution récente et projets à court et moyen terme





ANNEXE 6



ORGANISMES CONTACTES POUR L'ENQUETE IMMOBILIER

AGENCES IMMOBILIERES - IMMOBILIER D'ENTREPRISES

- AUGUSTE-THOUARD - NANTES
- CABINET RONGIER, correspondant exclusif de FEAU HEMPTON entreprise - NANTES
- PATRICK PERION IMMOBILIER - SUCE-SUR-ERDRE
- AXEL COLIN IMMOBILIER - NANTES
- CABINET MICHAU - LA BAULE

PROMOTEURS - CONSTRUCTEURS

- LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - NANTES
- CHAIGNE-IMMOBILIER - NANTES
- ENTREPRISE LAHG (SA) - SAINT-NAZAIRE
- ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT
- GBC ATLANTIQUE - SAINT-HERBLAIN
- AMENAGEURS - LOTISSEURS
- NEWLAND - NANTES
- FRANCE-TERRE - NANTES

EXPERT - FONCIER

- Mr CHARRON - NANTES - ANCENIS

NOTAIRES

- MAITRE BRITON- SAINT-HERBLAIN
- MAITRE TREILLARD- LA BAULE
- MAITRE PASQUIER- PORNIC

PROMOTEURS PRIVES ET PUBLICS

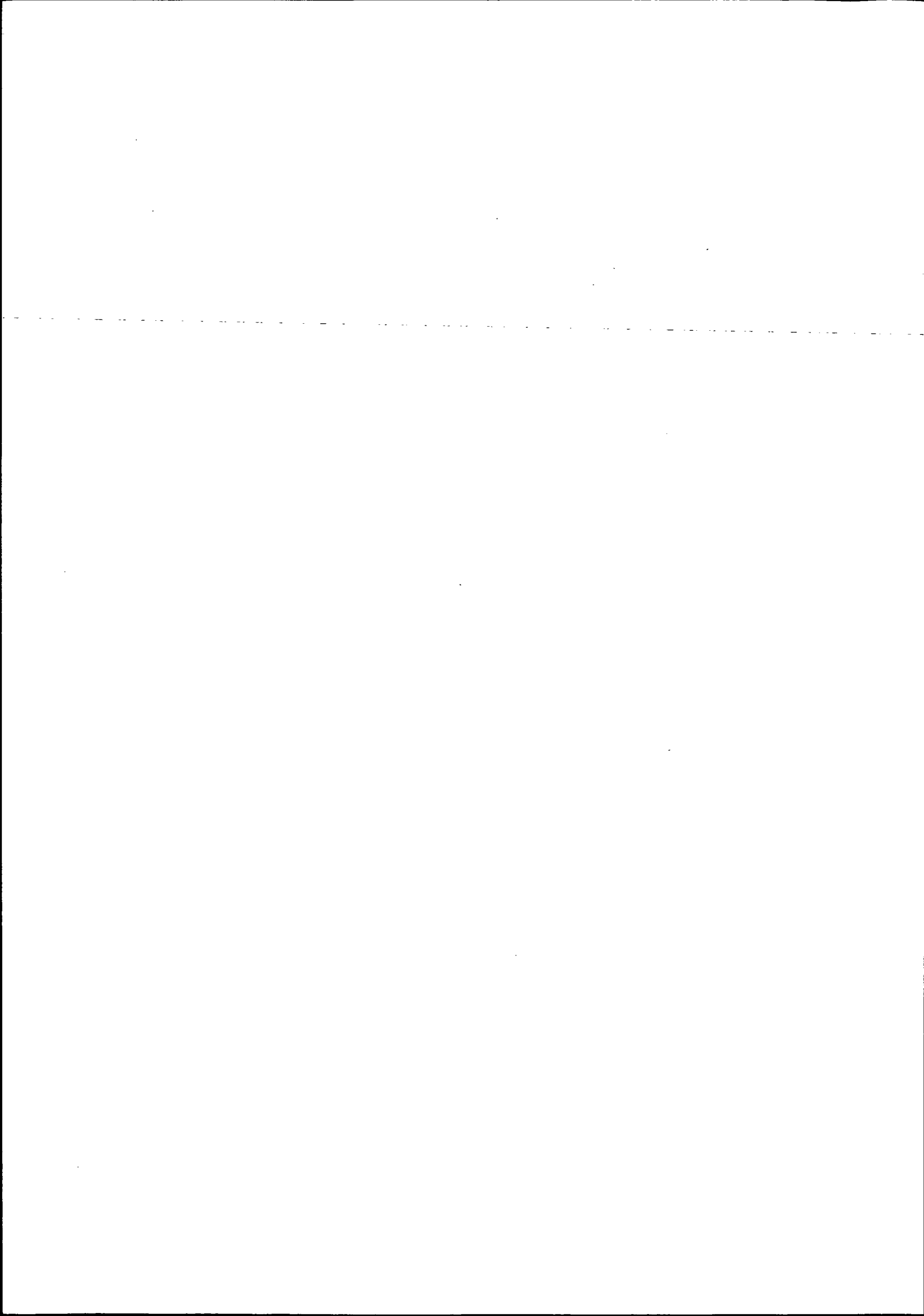
- SOCAFIM - OUEST- NANTES
- OPHLM Ville de NANTES - NANTES
- NOUVEAUX CONSTRUCTEURS- NANTES

MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE

- SCIC-AMO (assistance Maître d'ouvrage) - NANTES

MAIRIE DE NANTES

- Service Foncier
- Service Urbanisme
- Observatoire Urbain
- Service Construction



ANNEXE 7



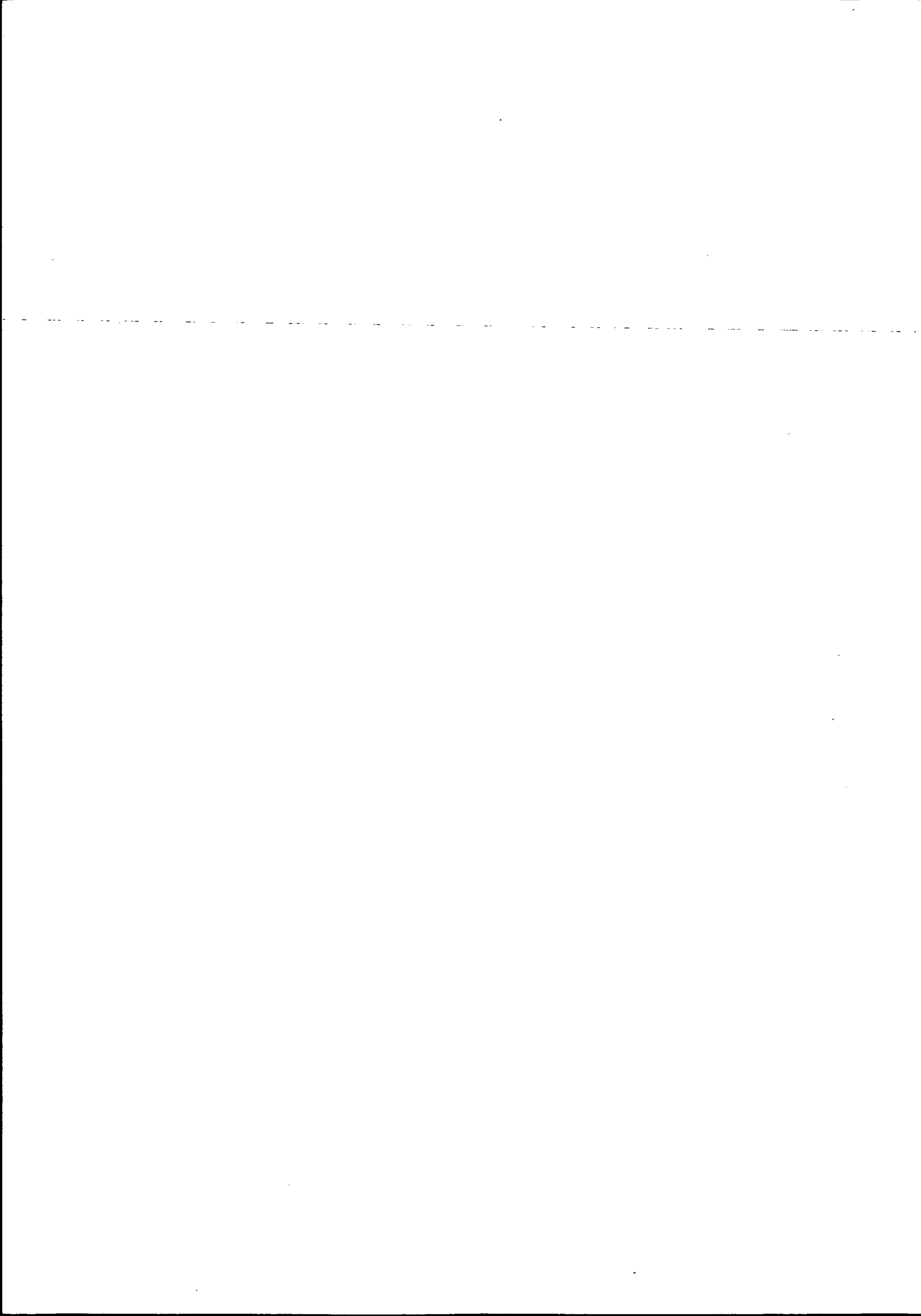
LISTE DES ORGANISMES CONTACTES DANS LE SECTEUR TOURISME.

Organisations collectives du tourisme.

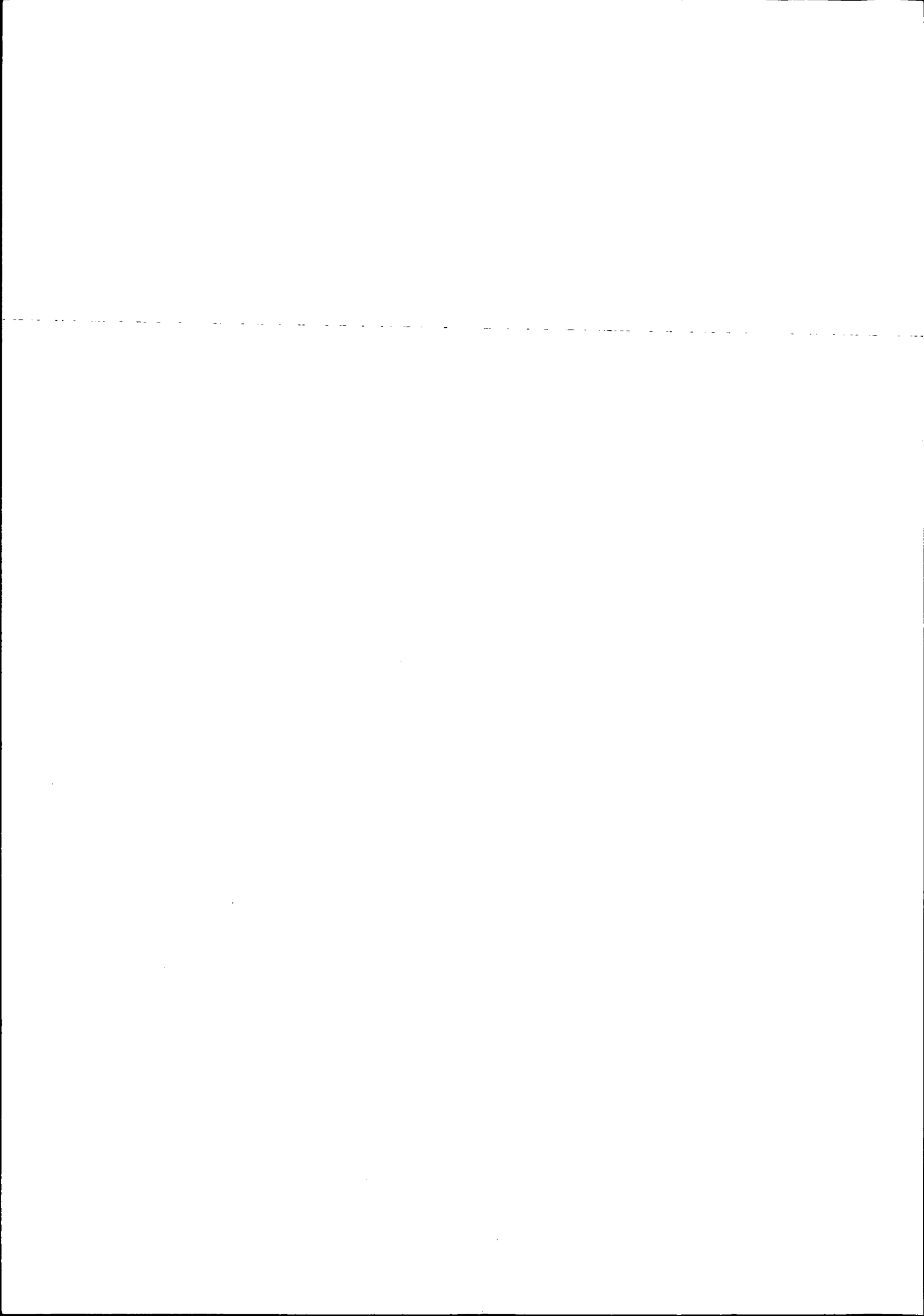
- Office du tourisme de Nantes
- Office du tourisme de La Baule
- Office du tourisme du Croisic
- Office du tourisme de St-Brévin
- Comité Régional du Tourisme (Nantes)

Agences de voyage, autocaristes, tour-opérateurs, hôtels :

- LTI - Voyage de Bouär - La Chapelle/Erdre
- Voyages Brounais- -La Montagne
- Air et Soleil Mutualité - Nantes
- Havas Affaires - Nantes
- Tourisme Verney - CFIT - Nantes-St Brévin
- Ouestour - La Plaine/Mer
- Trajector tourisme (TTO) - Nantes
- Nord-sud Voyage - Nantes
- Compagnie Tourisme Frantour - Nantes



ANNEXE 8



A la demande du Ministère des Transports, une étude sur plusieurs années visant à observer l'évolution de la situation socio-économique de l'agglomération nantaise avant et après la mise en service du TGV Atlantique, vient d'être engagée.

Dans ce cadre, nous souhaitons dresser le bilan dynamique de la situation actuelle et mesurer l'influence prévisible du TGV sur la fonction Tourisme, à Nantes et sa région.

- Nom :
- Adresse :

- Quelles sont les types de prestations offertes actuellement ?

- Pour quels types de clientèle et quels motifs ?

- Pour quel type de fréquentation ?

- D'après vous, l'arrivée du TGV Atlantique induira-t-elle des modifications dans la nature des services offerts ?
Si oui, lesquelles ?

- Envisagez-vous de nouveaux produits touristiques en relation avec le TGV ? ...
Si oui, lesquels ?

- Vers quelles destinations ?

- Vers quels types de clientèle et pour quels motifs ?

Prestations	Emission	Réception
Billets Revente de produits Conception de produits		

types de clientèle : groupe (association, comités d'entreprise, club 3ème âge, scolaires,...), individuelle, famille
 motifs : professionnels, affaires, congrès, touristiques...

journée, week-end, semaine...

produits touristiques avec ou sans hébergement
 programmes de voyage
 circuits ou forfaits combinés autocars-TGV

vers Paris
 de Paris vers la Région
 inter-régions

groupe	affaires
individuelle	touristiques
famille	professionnels

- Envisagez-vous de diffuser des brochures en liaison avec le TGV ?

- Avec quels nouveaux partenaires touristiques souhaitez-vous vous associer ?

- Plus généralement, quels sont vos projets particuliers dans un avenir proche ?

Commentaires et observations :

TGV NANTES

GUIDE D'ENTRETIEN

ORGANISATIONS COLLECTIVES DU TOURISME

(O.T.S.I., C.R.T., C.D.T.)

- Nom :
- Adresse :
- Domaine d'action :

- Dans votre documentation touristique régionale existante ou en cours, le TGV Atlantique est-il mentionné ?

- Connaissez-vous des projets touristiques pour lesquels le TGV Atlantique a été pris en compte ?

Si oui, lesquels :

- Quelles sont les communes ou les acteurs du tourisme qui semblent les plus intéressés par l'arrivée du TGV ?

- Plus généralement, le TGV peut-il être un atout pour le tourisme local, départemental ou régional ?

- Dans votre stratégie de promotion et de marketing, de quelle façon pensez-vous utiliser le TGV ?

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux

- Le TGV Atlantique (1988) - Jean-François BAZIN - Edition Ouest-France - 157 pages.
- TGV Atlantique (janvier 1988) - Comité économique et social des Pays de la Loire - 49 pages.
- Trains à grande vitesse, aménagement du territoire, aménagement urbain 1987.
- F.N.A.U. et I.A.U.R.I.F. - Journée d'étude inter-agences d'urbanisme -131pages
- Les nouveaux dynamismes régionaux - Les activités du Tertiaire Supérieur (1ère partie) (juillet 1987) - 171 pages
- Les effets du TGV sur les agglomérations du centre et du sud-est - Etudes et recherches - Laboratoire d'économie des transports (sous la direction de F.Plassard) (novembre 1985) - 83 pages
- L'impact du TGV sur l'immobilier et l'urbanisme en Bourgogne et région Rhône-Alpes- SNCF - Ministère de l'urbanisme, du logement et des transports INTERALP - Lyon (1986) - 79 pages
- Les effets du TGV- Suivi du foncier et économique de la zone de Montchanin Ministère de l'urbanisme, du logement et des transports - CETE de Lyon (mai 1982) - 39 pages
- Les effets indirects du TGV et transformations du tertiaire supérieur en Rhône-Alpes - Etudes et recherches - Laboratoire d'économie des transports (M.A. Buisson) (décembre 1986) - 87 pages
- Les effets de la mise en service du TGV sur le tourisme en Bourgogne et Rhône-Alpes - INREST - INTERALP - Lyon (1986) - 159 pages
- Les déplacements professionnels dans l'entreprise : l'exemple d'entreprises implantées en Rhône-Alpes - Rapport INREST n° 51 (novembre 1987) - 69 pages
- Ville de Vannes - Impact du TGV sur l'évolution du quartier de la gare - Cabinet JY Paumier (avril 1988) - 92 pages
- Impact du TGV sur le développement du Pays de Rennes - Propositions d'actions - AUDIAR - CODESPAR (septembre 1988) - 33 pages
- Le marché des bureaux et des locaux d'activités dans 14 métropoles régionales Auguste THOUARD - 1988
- Lille - ~~Roubaix~~ - Tourcoing et les autres - Métropoles régionales - Les dossiers de PROFILS n° 25, INSEE '1988), 58 pages

Ouvrages concernant l'agglomération nantaise

- Perspectives économiques et reconversion de la centrale EDF de Cheviré à Nantes - Auguste Thouard et Régions - BEPIC - Nantes (novembre 1988)
- Nantes Industriel et Portuaire - Auguste Thouard (1987) - 23 pages
- Diagnostic sur les points forts de l'agglomération de Nantes (SIMAN) et plan d'action du développement économique - Dolci Dire, Paris (décembre 1987) - 119 pages
- Fichier des friches industrielles - BEPIC - Atelier Fautrelle - Ville de Nantes- Service du

- Fichier des friches industrielles - BEPIC - Atelier Fautrelle - Ville de Nantes- Service du développement économique (avril 1986)
- Nantes - Atlas Communal - Evolution de la construction à Nantes - OBSURBA (1987) - 23 pages
- Centre de Congrès de Nantes - Etude de Faisabilité - SODEREC et JY PAUMIER (décembre 1985) Tome 1 - 111 pages
- Revues : "PLEIN OUEST"
"LE MONITEUR des travaux publics et bâtiment"
"Vivre à NANTES"

Etudes AURAN (Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nantaise)

- Ville de Nantes - Tableau de bord économique - L'évolution 1982 - 1988 - 57 pages
- Prospective - SIMAN (septembre 1987) - 120 pages
- L'album de l'agglomération nantaise (1984) - 128 pages
- Agglomération nantaise - Approche démographique (janvier 1984) - 105 pages
- Nantes - Atlas communal - Evolution de la construction à Nantes (1987) - 23 pages
- Observatoire des effets du tramway sur l'environnement socio-économique - SIMAN (décembre 1985) - 56 pages
- Observatoire des ressources locales : Le marché des bureaux en 1987 dans l'agglomération nantaise - 26 pages -
- Observatoire des ressources locales Les zones d'activités dans la région nantaise - commercialisation (1983-1987) - 27 pages
- Le marché des lotissements en 1987 dans la région nantaise - 39 pages
- Les livrets de l'AURAN

Statistiques

- **INSEE, Observatoire économique de l'Ouest - NANTES**
- Nombre d'établissements - Fichier SIRENE - 1984 - 1989
- Nombre de créations - Fichier REPER - 1983 à 1988
- Nombre de salariés - Fichier ASSEDIC - 1984 - 1987
- Recensement de la Population - 1982
- Estimation de la Population - 1988
- **DRE, Direction Régionale de l'Équipement - NANTES**
- Nombre de logements (autorisés, commencés, terminés) - Fichier SIROCO et Fichier SICLONE 1980 à 1988
- Observatoire du BTP - Statistiques de la construction neuve (1986 à 1989)