

LA CONSTRUCTION D'IMMOBILIER D'ACTIVITES EN Haute-Saône et dans les territoires voisins



Vous recherchez un local ?

L'Hôtel d'Entreprises, la clé de votre réussite : des locaux à vocation artisanale, neufs, fonctionnels et disponibles sur des zones d'activités dynamiques.

**LOYER MENSUEL
à partir de 2,66 € HT/m²**

Communautés de Communes partenaires :

- CC de la Vallée de l'Ognon
- CC des 4 Rivières
- CC des Monts de Gy
- CC du Pays d'Héricourt
- CC du Pays de Lure
- CC du Pays de Luxeuil
- CC du Pays de Villersexel
- CC du Pays Jusséen
- CC du Pays Riolois
- CC du Val de Semouse



Des locaux de 90 à 350 m²



RENSEIGNEMENTS & VISITES :

Méline DAVÉZÉ > 03.84.97.15.98 > mdaveze@action70.fr

Avec le soutien de :



SOMMAIRE

1. Les locaux d'hébergement hôtelier	p. 4
2. Les locaux de commerce	p. 5
3. Les immeubles de bureaux	p. 6
4. Les locaux d'artisanat	p. 7
5. Les locaux industriels	p. 8
6. Les entrepôts	p. 9

MÉTHODOLOGIE

L'étude porte sur des données exploitées dans la base Sit@del2. Ces dernières sont issues des informations inscrites par tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, qui doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs de la commune ou par les services instructeurs des directions départementales relevant du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM).

Dans cette étude, deux types de séries statistiques sont proposés. Les séries conjoncturelles pour les années 2009 et 2010 et les séries structurelles pour 2008.

- Les séries dites conjoncturelles sont en date de prise en compte. Elles intègrent l'information la plus récente sur le dernier mois considéré. Dans ces séries, les données relatives aux différents événements (autorisations, mises en chantier) enregistrés sur les permis de construire sont comptabilisées à la date à laquelle les services statistiques en ont connaissance.

Exemple : Un permis autorisé en juin 2009 mais transmis en septembre 2009 est comptabilisé dans les autorisations de septembre 2009.

- Les séries structurelles sont en date réelle, elles reflètent la réalité de la construction dans le temps. Dans ces séries, les données relatives aux différents événements (autorisations, mises en chantier) enregistrés sur les permis de construire sont comptabilisées à la date réelle de l'autorisation connue par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire.
- Les séries en dates réelles évoluent dans le temps car elles prennent en compte les informations les plus récentes connues pour chaque permis.

Exemple : un permis autorisé en mars 2009 mais transmis en septembre 2009 ne pourra être intégré dans la série en date réelle de mars 2009 qu'au mois de septembre 2009.

1. Les locaux d'hébergement hôtelier

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2008	Surface autorisée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	3627	2357	-35,0	7516	218,9	Tendance à la hausse
Doubs	4029	2105	-47,8	2575	22,3	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	9219	7631	-17,2	3690	-51,6	Baisse
Haute-Marne	665	2059	209,6	6660	223,5	Hausse
Haute-Saône	0	1434		18	-98,7	Tendance à la baisse
Jura	1578	3254	106,2	836	-74,3	Tendance à la baisse
Territoire de Belfort	3612	838	-76,8	261	-68,9	Baisse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	837000	1044427	24,8	1155098	10,6	Hausse
Vosges	1666	3953	137,3	2251	-43,1	Tendance à la baisse

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2008	Surface commencée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² de locaux d'hébergement hôtelier 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	5183	1332	-74,3	2946	121,2	Tendance à la hausse
Doubs	8769	7756	-11,6	3050	-60,7	Baisse
FRANCHE-COMTÉ	14499	11356	-21,7	4704	-58,6	Baisse
Haute-Marne	175	588	236,0	1138	93,5	Hausse
Haute-Saône	625	292	-53,3	145	-50,3	Baisse
Jura	5104	3308	-35,2	401	-87,9	Baisse
Territoire de Belfort	1	0	-100,0	1108		Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	529371	464441	-12,3	604139	30,1	Tendance à la hausse
Vosges	1459	1974	35,3	1847	-6,4	Tendance à la baisse

► La Franche-Comté suit une tendance à la baisse des surfaces autorisées et commencées, depuis 3 ans, pour les locaux d'hébergement hôtelier. Celle-ci se vérifie dans les départements voisins : le Territoire de Belfort, le Jura, et les Vosges.

La Haute-Saône enregistre également une diminution de ses surfaces en 2010, comparée à l'année précédente, malgré des surfaces peu élevées.

A noter, à l'instar de la tendance à la hausse nationale, la Haute-Marne, suivi par la Côte-d'Or et le Doubs continu d'autoriser plus de surfaces. Néanmoins le Doubs subit une baisse de ses surfaces commencées depuis 2009.

2. Les locaux de commerce

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² de locaux de commerce 2008	Surface autorisée en m ² de locaux de commerce 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² de locaux de commerce 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	21250	14209	-33,1	52152	267,0	Tendance à la hausse
Doubs	66719	31356	-53,0	38104	21,5	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	126596	104373	-17,6	99565	-4,6	Baisse
Haute-Marne	7931	14432	82,0	10963	-24,0	Tendance à la baisse
Haute-Saône	23641	37275	57,7	17865	-52,1	Tendance à la baisse
Jura	18610	25394	36,5	28124	10,8	Hausse
Territoire de Belfort	17626	10348	-41,3	15472	49,5	Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	4737163	5578305	17,8	5485060	-1,7	Tendance à la baisse
Vosges	30143	43097	43,0	32761	-24,0	Tendance à la baisse

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² de locaux de commerce 2008	Surface commencée en m ² de locaux de commerce 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² de locaux de commerce 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	20643	18651	-9,6	16184	-13,2	Baisse
Doubs	38525	32863	-14,7	25952	-21,0	Baisse
FRANCHE-COMTÉ	95575	89568	-6,3	79668	-11,1	Baisse
Haute-Marne	4313	10822	150,9	11186	3,4	Hausse
Haute-Saône	13977	28732	105,6	17574	-38,8	Tendance à la baisse
Jura	20164	25064	24,3	28757	14,7	Hausse
Territoire de Belfort	22909	2909	-87,3	7385	153,9	Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	3929364	3797942	-3,3	3744491	-1,4	Baisse
Vosges	36371	38719	6,5	22043	-43,1	Tendance à la baisse

► La Franche-Comté connaît une baisse de ses surfaces autorisées et commencées de locaux de commerce depuis 2008. La tendance est également à la baisse au niveau national.

La Haute-Saône ne coupe pas à cette conjoncture, et enregistre une diminution en 2010.

Néanmoins, cette situation est à modérer, au regard de l'importance des surfaces autorisées en 2009 qui se sont élevées à plus de 37 275 m², plaçant la Haute-Saône en tête des départements franc-comtois et au deuxième rang pour les surfaces commencées.

3. Les immeubles de bureaux

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² de locaux de bureaux 2008	Surface autorisée en m ² de locaux de bureaux 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² de locaux de bureaux 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	44020	38055	-13,6	33139	-12,9	Baisse
Doubs	27136	26350	-2,9	30460	15,6	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	58338	47362	-18,8	61226	29,3	Tendance à la hausse
Haute-Marne	10068	5711	-43,3	26060	356,3	Tendance à la hausse
Haute-Saône	4843	6918	42,8	9013	30,3	Hausse
Jura	6950	8484	22,1	13896	63,8	Hausse
Territoire de Belfort	19409	5610	-71,1	7857	40,1	Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	5513826	5113938	-7,3	4679308	-8,5	Baisse
Vosges	17023	8343	-51,0	20647	147,5	Tendance à la hausse

► La Franche-Comté est bien dotée en surfaces de locaux de bureaux puisque les 4 départements marquent un taux positif sur les 2 périodes 2008-2009 et 2009-2010. A noter que, la Haute-Saône et le Jura enregistrent les taux les plus significatifs.

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² de locaux de bureaux 2008	Surface commencée en m ² de locaux de bureaux 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² de locaux de bureaux 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	13007	35649	174,1	12122	-66,0	Tendance à la baisse
Doubs	24767	18009	-27,3	24940	38,5	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	51292	32889	-35,9	42807	30,2	Tendance à la hausse
Haute-Marne	6048	8766	44,9	21743	148,0	Hausse
Haute-Saône	3547	5206	46,8	6680	28,3	Hausse
Jura	4279	7628	78,3	6224	-18,4	Tendance à la baisse
Territoire de Belfort	18699	2046	-89,1	4963	142,6	Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	4111355	3404223	-17,2	2816753	-17,3	Baisse
Vosges	19085	13113	-31,3	12737	-2,9	Baisse

► Ceci se confirme avec les surfaces commencées où la Haute-Saône tire son épingle du jeu avec une hausse constante sur l'ensemble de la période étudiée. Ainsi le département montre un fort dynamisme sur ce secteur, à noter la part importante représenté par le Doubs qui totalise plus de 50% des surfaces commencées au niveau régional.

4. Les locaux d'artisanat*

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² de locaux d'artisanat 2008	Surface autorisée en m ² de locaux d'artisanat 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² de locaux d'artisanat 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	801	9996	1147,9	16482	64,9	Hausse
Doubs	3495	18622	432,8	15618	-16,1	Tendance à la baisse
FRANCHE-COMTÉ	4278	32062	649,5	41063	28,1	Hausse
Haute-Marne	432	1261	191,9	4274	238,9	Hausse
Haute-Saône	598	7782	1201,3	9900	27,2	Hausse
Jura	126	4471	3448,4	10011	123,9	Hausse
Territoire de Belfort	59	1187	1911,9	5534	366,2	Hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	173895	1409892	710,8	1941415	37,7	Hausse
Vosges	153	8056	5165,4	15366	90,7	Hausse

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² de locaux d'artisanat 2008	Surface commencée en m ² de locaux d'artisanat 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² de locaux d'artisanat 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendence
Côte-d'Or	0	4764		10233	114,8	Tendance à la hausse
Doubs	0	6091		14618	140,0	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	0	10086		26132	159,1	Tendance à la hausse
Haute-Marne	0	0		2569		Tendance à la hausse
Haute-Saône	0	1286		7005	444,7	Tendance à la hausse
Jura	0	2709		3390	25,1	Tendance à la hausse
Territoire de Belfort	0	0		1119		Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	21777	349115	1503,1	978516	180,3	Tendance à la hausse
Vosges	0	1914		5200	171,7	Tendance à la hausse

► Une hausse générale est constatée pour l'ensemble des localités étudiées, mis à part le Doubs qui enregistre une légère baisse de ses surfaces autorisées en 2010, et cependant une évolution à la hausse des surfaces commencées.

Toutefois, ces données sont à prendre avec prudence car les informations sur les locaux artisanaux étaient précédemment incluses dans la base Sitadel avec les données sur les locaux industriels et les commerces. Ce qui explique que certaines lignes ne soient pas renseignées.

*Les catégories de locaux distinguées par Sit@del2 sont définies par le code de l'urbanisme. Il est à noter que la notion de local artisanal a été introduite en octobre 2007 lors de la réforme du droit des sols. La nomenclature des nouvelles séries, dans Sit@del2, prend donc en compte dorénavant l'artisanat comme type de local en tant que tel. Auparavant, dans Sitadel, les superficies de locaux artisanaux étaient incluses dans les données sur les bâtiments industriels et les commerces.

5. Les locaux industriels

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² de locaux industriels 2008	Surface autorisée en m ² de locaux industriels 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² de locaux industriels 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendance
Côte-d'Or	68089	54777	-19,6	23213	-57,6	Baisse
Doubs	77779	24000	-69,1	32561	35,7	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	166278	111434	-33,0	79180	-28,9	Baisse
Haute-Marne	34991	9393	-73,2	7436	-20,8	Baisse
Haute-Saône	35317	51774	46,6	12343	-76,2	Tendance à la baisse
Jura	34840	15940	-54,2	17174	7,7	Tendance à la hausse
Territoire de Belfort	18342	19720	7,5	17102	-13,3	Tendance à la baisse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	7703770	4927421	-36,0	4354690	-11,6	Baisse
Vosges	33708	47786	41,8	37275	-22,0	Tendance à la baisse

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² de locaux industriels	Surface commencée en m ² de locaux industriels	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² de locaux industriels	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendance
Côte-d'Or	48778	48070	-1,5	21089	-56,1	Baisse
Doubs	57064	44898	-21,3	13367	-70,2	Baisse
FRANCHE-COMTÉ	138175	120117	-13,1	57154	-52,4	Baisse
Haute-Marne	36011	14357	-60,1	9729	-32,2	Baisse
Haute-Saône	49289	48623	-1,4	14534	-70,1	Baisse
Jura	26631	22435	-15,8	18017	-19,7	Baisse
Territoire de Belfort	5191	4161	-19,8	11236	170,0	Tendance à la hausse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	7095078	5023019	-29,2	3068507	-38,9	Baisse
Vosges	27677	28822	4,1	43093	49,5	Hausse

► Les surfaces autorisées et commencées de locaux industriels sont en baisse constante au niveau national et régional depuis 2008. La crise économique récente a accompagné cette récession.

La Haute-Saône, après avoir résisté entre 2008 et 2009, a rejoint la tendance générale à la baisse. Seul le Doubs et le Jura enregistrent une surface autorisée à la hausse mais qui n'est pas compensée par les surfaces commencées qui elles diminuent.

A noter, la particularité des Vosges qui connaît une hausse depuis 2008, et du Territoire de Belfort qui s'inscrit dans une tendance à la hausse.

6. Les entrepôts

Surfaces autorisées

Données	Surface autorisée en m ² d'entrepôts 2008	Surface autorisée en m ² d'entrepôts 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface autorisée en m ² d'entrepôts 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendance
Côte-d'Or	20013	36661	83,2	43025	17,4	Hausse
Doubs	32350	27807	-14,0	24722	-11,1	Baisse
FRANCHE-COMTÉ	75214	62276	-17,2	82580	32,6	Tendance à la hausse
Haute-Marne	7678	5709	-25,6	63105	1005,4	Tendance à la hausse
Haute-Saône	15047	17058	13,4	16315	-4,4	Tendance à la baisse
Jura	14087	10879	-22,8	35069	222,4	Tendance à la hausse
Territoire de Belfort	13730	6532	-52,4	6474	-0,9	Baisse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	6619408	6137773	-7,3	5032303	-18,0	Baisse
Vosges	50513	13596	-73,1	37481	175,7	Tendance à la hausse

- Les surfaces autorisées d'entrepôts diminuent au niveau national depuis 2008. Le Doubs et le Territoire de Belfort subissent aussi une diminution, et la Haute-Saône de façon moins marquée une tendance à la baisse.

Surfaces commencées

Données	Surface commencée en m ² d'entrepôts 2008	Surface commencée en m ² d'entrepôts 2009	Taux de variation 2008 2009	Surface commencée en m ² d'entrepôts 2010	Taux de variation 2009 2010	Evolution Tendance
Côte-d'Or	11224	28238	151,6	23180	-17,9	Tendance à la baisse
Doubs	24697	12804	-48,2	18457	44,2	Tendance à la hausse
FRANCHE-COMTÉ	58796	47781	-18,7	43206	-9,6	Baisse
Haute-Marne	1872	3988	113,0	7599	90,5	Hausse
Haute-Saône	14441	14499	0,4	8535	-41,1	Tendance à la baisse
Jura	8625	6447	-25,3	10066	56,1	Tendance à la hausse
Territoire de Belfort	11033	14031	27,2	6148	-56,2	Tendance à la baisse
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	3795511	3936595	3,7	3120154	-20,7	Tendance à la baisse
Vosges	40738	11055	-72,9	17597	59,2	Tendance à la hausse

- Les surfaces commencées d'entrepôts diminuent au niveau national et régional depuis 2009.

A l'inverse, le Doubs et le Jura ont une tendance à la hausse entre 2009 et 2010. La Haute-Saône enregistre une baisse, qui peut s'expliquer par des surfaces commencées en 2008 et 2009 plus importantes.

CONCLUSION

D'une manière générale la baisse généralisée des surfaces de locaux commencés tout confondu, est moins marquée sur les surfaces de locaux autorisés. En effet, au niveau national et régional une baisse du total des surfaces de locaux commencés perdure depuis 2008.

Il convient de s'interroger sur les causes de cette situation et d'émettre deux pistes qui peuvent converger. Les effets de la crise économique et financière n'ont-ils pas influencé les investissements immobiliers sur les territoires, entraînant une certaine frilosité dans l'émergence de nouveaux projets ? N'y aurait-il pas une forme d'ajustement au niveau des surfaces commencées en lien avec la demande du marché sur certains secteurs ?

A son niveau, la Haute-Saône n'échappe pas à cette situation, les locaux d'hébergement hôtelier et les locaux industriels subissent une baisse, et enregistrent une diminution de leurs surfaces commencées depuis 2008.

A moindre mesure, les locaux de commerce et les entrepôts enregistrent une tendance à la baisse à partir de 2009. En effet, la Haute-Saône sort en tête des départements francs-comtois en 2009, avec 37 275 m² de surfaces autorisées pour les locaux de commerce et 14 499 m² d'entrepôts.

A noter que les immeubles de bureaux connaissent en Haute-Saône une hausse constante des surfaces commencées entre 2008 et 2010. Les surfaces commencées d'immeubles de bureaux croissent de plus de 28 % sur la période 2009-2010, soit 6 680 m².

LEXIQUE

❖ **Autorisation de construction** d'un local non résidentiel

Décision administrative prise par une autorité publique compétente à cet égard, et ayant pour objet d'autoriser la construction d'un local non résidentiel. Une telle autorisation peut concerner l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles, ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

❖ Commencer un local non résidentiel

Une construction est considérée comme **commencée** (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

❖ **Les locaux d'hébergement hôtelier** assurent un service d'hébergement en chambres ou unités d'habitation, pour des séjours a priori de courte durée. En outre, ils doivent comporter un minimum de services propres aux hôtels (restauration, entretien, blanchisserie, accueil...) qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier. En général, ces locaux ne sont pas mis à la libre disposition des résidents, mais gérés par du personnel propre à l'établissement.

❖ **Les locaux de commerce** sont des locaux destinés à l'activité commerciale de gros, c'est-à-dire la vente pour la revente ; ou de détail, soit la vente pour l'utilisateur final.

❖ **Les immeubles de bureaux** sont des édifices qui hébergent essentiellement des activités de bureau. Il s'agit d'un lieu où s'accomplit une activité dite « *de bureau* », activité essentiellement axée sur la production, le traitement et le transfert d'informations. A noter, qu'un immeuble de bureau peut héberger d'autres activités telles que des commerces, des espaces d'entreposage, etc.

❖ **Les locaux d'artisanat** sont destinés à héberger des activités de production artisanale, tel que la production manuelle ou de petite envergure, de biens.

❖ **Les locaux industriels** sont destinés à héberger des activités de production en série de biens.

❖ **Les entrepôts** sont des lieux où sont stockées provisoirement des marchandises.

COMMENT FINANCER VOTRE PROJET

DE CRÉATION D'ENTREPRISE P



action 70
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
Haute-Saône



Action 70 vous accueille et vous accompagne
tout au long de votre démarche
de création ou reprise d'entreprise

POUR UN RENDEZ-VOUS 03 84 97 13 77



SEM du Conseil général de la Haute-Saône

Retrouvez ce document sur www.action70.com

ACTION 70
Vesoul Technologia – Rue Max Devaux
BP 40085 – 70002 VESOUL Cedex
Tél : 03 84 97 15 97
Fax : 03 84 97 15 99
E-mail : action70@action70.fr