

21 mai 2026



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

**novabuild**

PRENDRE SOIN DES TERRITOIRES

# Bâtiment industriel de demain

Bilan et perspectives



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

**novabuild**

PRENDRE SOIN DES TERRITOIRES



**Matthieu Billiard,**  
président CCI Maine et Loire



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

**novabuild**

PRENDRE SOIN DES TERRITOIRES



**Hanna Ketels**, responsable  
transformation par l'intelligence  
collective et la créativité, Novabuild

## Déroulé de l'après-midi

**Témoignages** : bilan, résultats et perspectives de trois projets à différentes échelles autour du bâtiment industriel de demain en Pays de la Loire

- **Une étude, « Intensifier pour réinventer les zones d'activités économiques »**  
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- **Une démarche, le GT expérimental et exploratoire : la mutualisation des services et surfaces à l'échelle d'une ZAE,**  
CCI Maine et Loire
- **Un outil, « Les 10 questions à se poser pour un bâtiment industriel durable »**  
Novabuild
- **Temps d'échanges**

Pause

**Atelier : Exploration de l'outil développé par Novabuild**

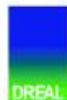
**17h Clôture**

## Novabuild « Prendre soin des territoires »

### ENJEUX A<sup>2</sup>BCS NOVABUILD

Atténuation  
Adaptation  
Biodiversité  
Circularité  
Santé

Novabuild est l'association qui fédère et mobilise les professionnels en vue d'un changement des mentalités et des pratiques des acteurs de la construction, de l'immobilier et de l'aménagement en Pays de la Loire, pour les amener à intégrer dans leurs ouvrages les enjeux climatiques, de préservation de la biodiversité, des ressources et de la santé.



## Nos 8 thématiques

faire  
ensemble

faire  
avec l'existant

faire local  
& renouvelable

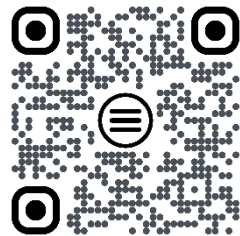
prendre soin  
des humains

faire  
circulaire

décarboner

innover  
low-tech

prendre soin  
du vivant



Pour en savoir plus

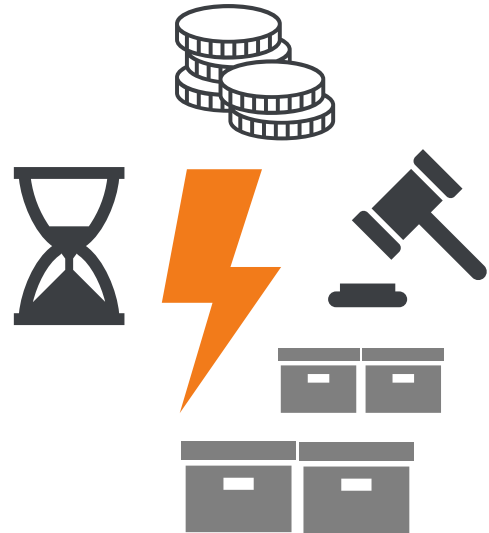
# Le Réseau Bâtiment Durable



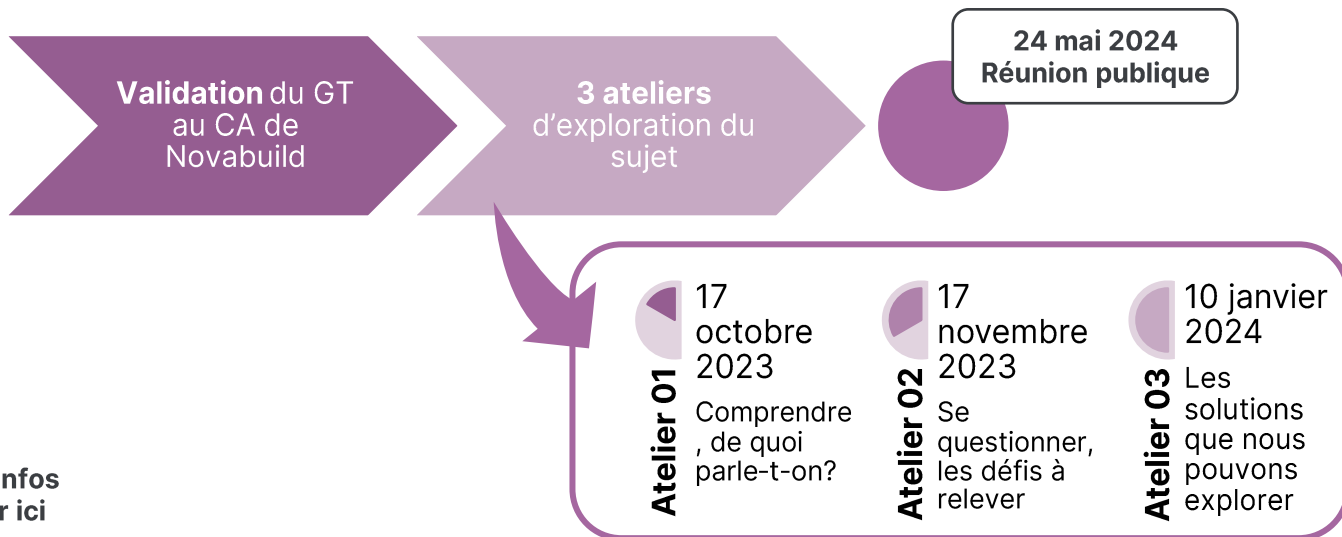
## Le problème partagé ...

Les enjeux climatiques et la réglementation qui s'y associent, notamment la mise en œuvre de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette), nécessitent de nouvelles manières d'occuper, concevoir, réhabiliter et construire les bâtiments industriels...

**... alors que**

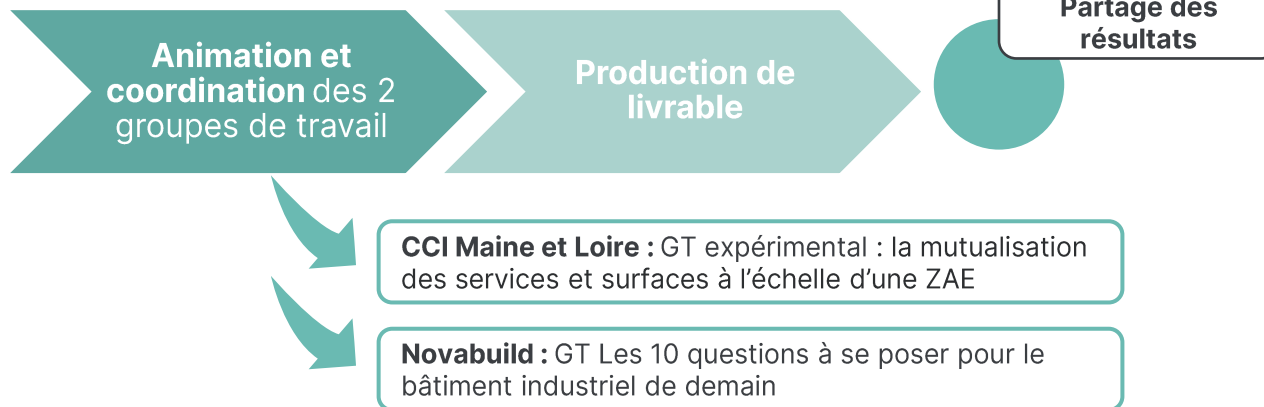


# Les trois ateliers de réflexion



Toutes les infos à retrouver ici

# Les deux groupes de travail menés



Toutes les infos  
à retrouver ici



CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

**novabuild**

PRENDRE SOIN DES TERRITOIRES

Une étude, « **Intensifier pour réinventer les zones d'activités économiques** », Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

**Témoignage**

Nantes Métropole  
Saint-Nazaire Agglomération  
Erdre et Gesvres  
Estuaire et Sillon  
Pays de Blain Communauté

**Pôle  
métropolitain**  
Nantes — Saint-Nazaire

**Rencontre NOVABUILD**  
Bâtiment Industriel de demain - bilan et perspectives

# **INTENSIFIER POUR RÉINVENTER NOS ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

**Jeudi 21 mai 2026 – CCI du Maine et Loire - Angers**



# TROIS FONCTIONS AU SERVICE DE NOS INTERCOMMUNALITES



## Anime un espace de coopération au service d'une vision partagée

Vie des assemblées, démarche Trajectoire 2050, animation de l'atelier des élus et de groupes-projet thématiques (énergie, économie, mobilité...) visant à **fédérer les élus du territoire, ainsi que les partenaires**, jusqu'au partage des bonnes pratiques entre intercommunalités.



## Planifie l'organisation du territoire

Elaboration, évaluation, révision et mise en œuvre du **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, document d'urbanisme à portée réglementaire :  
**PAS, DOO, programme d'actions**

**Nouveau SCoT approuvé  
le 18/12/2025**



## Accompagne le changement comme "démonstrateur des possibles"

Accompagnement et financement d'études (ex : **éco métropolitaine ordinaire**, aménagement et vieillissement), d'actions d'aménagement (ex. habitat péri-urbain), d'expérimentations (ex. **intensifier les zones éco**, lignes de co-voiturage, urbanisme favorable à la santé, fonctionnalités des sols et urbanisme...)

# INTENSIFIER POUR RÉINVENTER NOS ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## CONSTAT & ENJEUX

De la faible efficacité foncière à la réinvention d'un modèle obsolète

## EXPLORER

2 parcs périurbains

## MIEUX COMPRENDRE

pour ouvrir le champ des possibles

## IMPULSER UNE TRAJECTOIRE

Stratégie et actions d'intensification usages-lieux-acteurs

## ENGAGER L'ADAPTATION

Chantiers pour les collectivités

et suites en rebond

## RÉVÉLER

Une vision désirable

# VERS UNE MEILLEURE EFFICIENCE DES ZONES D'ACTIVITÉS ?

- Objectif ZAN > Optimiser le foncier économique
- 75 à 80% du foncier des ZAE est privé  
> Comment intensifier sans maîtrise foncière publique ?
- ▶ Enjeu collectif acteurs privés et publics :  
**Accompagner la bifurcation pour répondre aux défis qui s'accumulent**

Pour **83 %** des entreprises interviewées, le **confort de leurs collaborateurs** est à égalité avec le prix du foncier

## ÉTUDE OPINIONWAY POUR AXATOM

« Implantations d'entreprises : les dirigeants se soucient de plus en plus de la qualité de vie de leurs salariés » Localtis mai 2023



## LES DÉFIS QUI S'ACCUMULENT

PMNSN – Synopter – Focus « Intensifier pour réinventer les ZAE »

ABSENCE DE SERVICES - DE **20 %** D'EMPRISE DU BÂTI

PEU D'EMPLOIS ET SOUS-OPTIMISATION DES **GAINS FISCAUX** GÉNÉRÉS / HA + DE **15 %** DE STATIONNEMENT

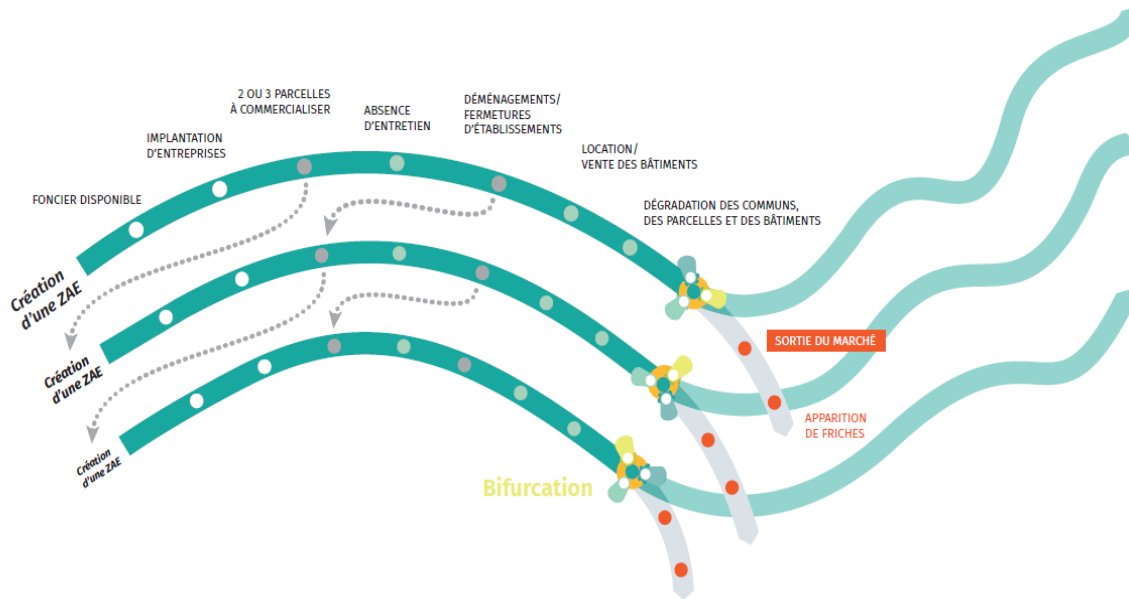
TRÈS FAIBLE **MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS**

*MANQUE D'EFFICIENCE DE L'USAGE DU FONCIER DANS LES ZAE EXISTANTES (échelle nationale hors métropoles)*

**Sous-occupation et rareté du foncier masquent l'obsolescence du modèle et la nécessité de le réinventer**

# RÉINVENTER UN MODÈLE À L'OBSOLESCENCE PROGRAMMÉE

- Quand tout est vendu, on considère qu'il y a pénurie quel que soit le niveau réel d'usage du foncier
- ▶ Aménager et vendre du foncier dans les ZAE : un modèle historique mais à l'obsolescence programmée



Collectivités :  
Passer de “aménager  
et commercialiser des  
terrains” à  
“accompagner le  
développement et la  
valorisation du déjà  
là”

LA FUITE EN AVANT DU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT DES ZAE DES 50 DERNIÈRES ANNÉES  
PMNSN – Synopter – Cahier d'expérimentation « Vers une intensification foncière des ZAE »

# EXPLORATION DE 2 PARCS AUX PROFILS DIFFÉRENTIÉS

## Parc d'activités des Blûchets

LOCALISATION	Entrée de ville - à proximité des habitations
NIVEAUX DE CONNECTIVITÉ	Bonne connexion routière Pas de transports en commun - Continuité urbaine
SURFACE	36 ha
POIDS ÉCONOMIQUE	45 entreprises Artisanat, commerces, services
ARMATURE TERRITORIALE	Une des principales ZAE du territoire intercommunal



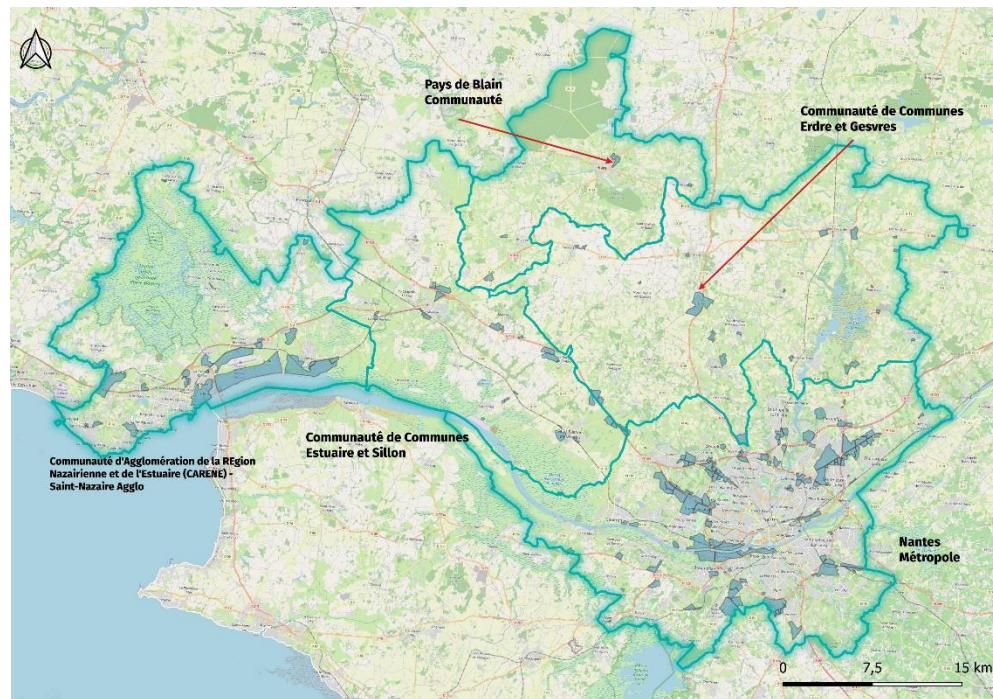
EMPRISE DU DOMAINE PRIVÉ 30,224 ha

84 % de la surface totale



EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS 3,676 ha

10 % de la surface totale  
12 % de la surface totale du domaine privé



# EXPLORATION DE 2 PARCS AUX PROFILS DIFFÉRENTIÉS

## Parc d'activités Erette Grand'Haie

LOCALISATION	Déconnecté de la trame urbaine
NIVEAUX DE CONNECTIVITÉ	Très bonne connexion routière (2x2 voies) Peu d'offres de transports en commun – quelques liaisons cyclables
SURFACE	157 ha
POIDS ÉCONOMIQUE	96 entreprises Fonctions productives et supports
ARMATURE TERRITORIALE	Une des principales ZAE du territoire intercommunal



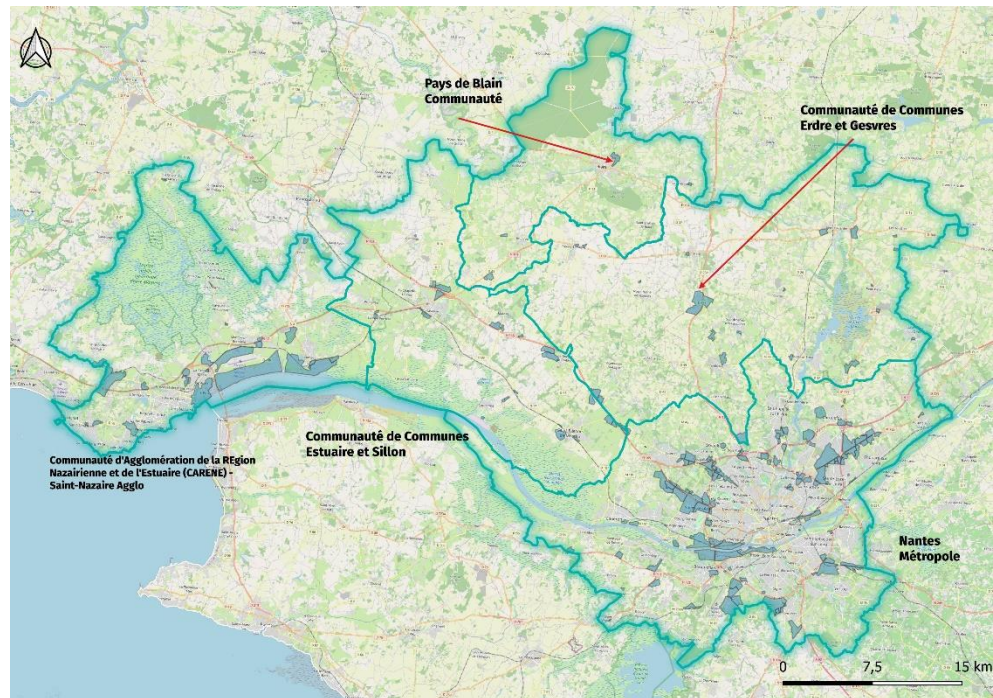
EMPRISE DU DOMAINE PRIVÉ 115,103 ha

73,2 % de la surface totale



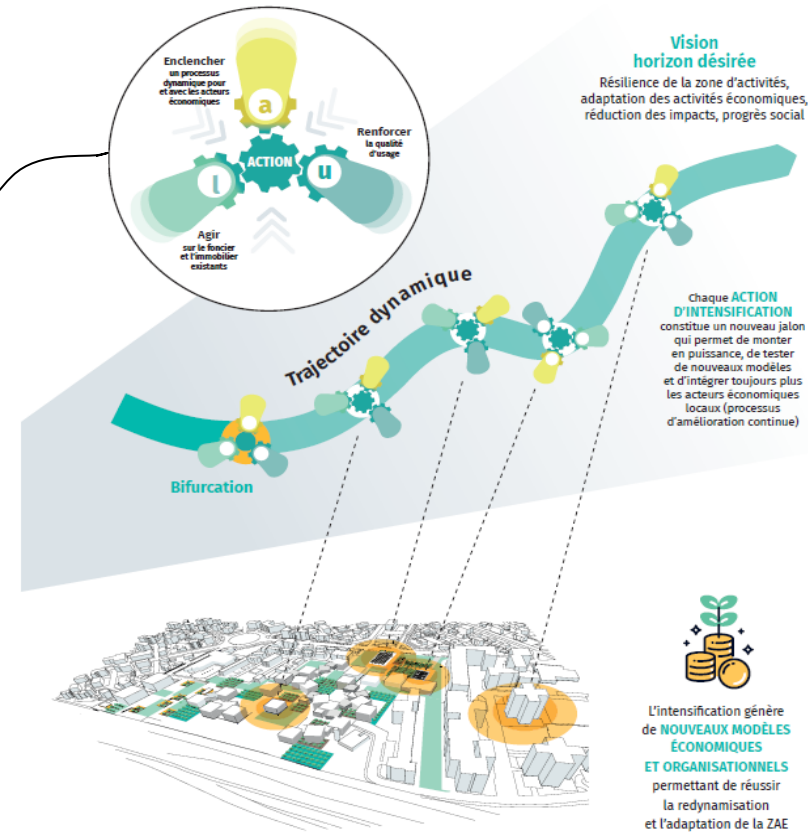
EMPRISE AU SOL DES BÂTIMENTS 16,769 ha

10,7 % de la surface totale  
14,5 % de la surface totale du domaine privé



# MIEUX COMPRENDRE POUR OUVRIR LE CHAMP DES POSSIBLES...

- **CONNAISSANCE À 360° DE LA ZONE :**  
CARACTÉRISATION ET ÉVALUATION  
DE LA **PERFORMANCE**
- IDENTIFICATION ET QUALIFICATION  
DES **GISEMENTS** À HAUT POTENTIEL
- EXPLORATION DES NOUVEAUX  
**USAGES** SOUHAITABLES
- FORMALISATION DES SOLUTIONS  
AVEC LES **ACTEURS**

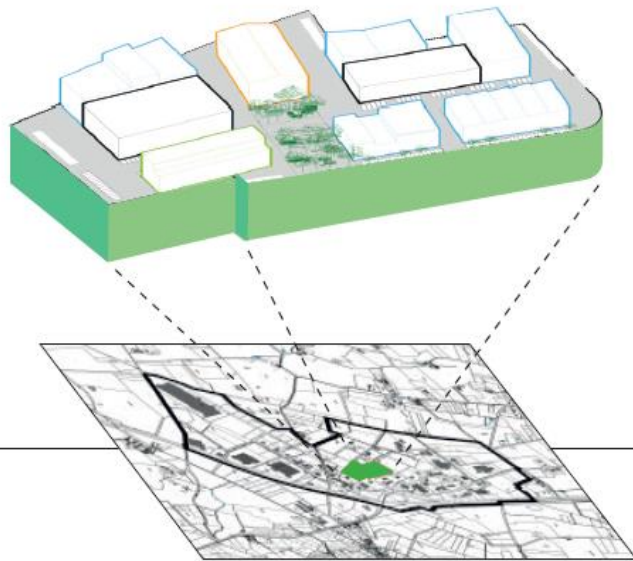


## ... ET DESSINER UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION

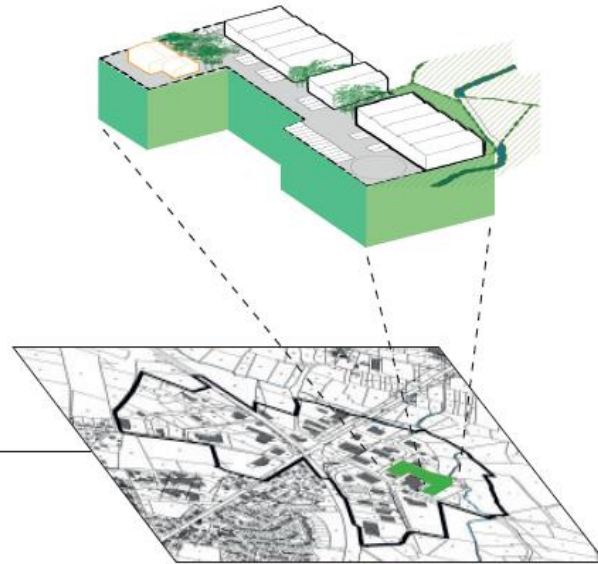
# RÉVÉLER DES VISIONS DÉSIRABLES

**UNE NOUVELLE CENTRALITÉ** au coeur de la ZA en intensifiant un gisement bien localisé et accessible à pied par un grand nombre d'usagers : rénovation bâtiments existants, création de nouvelles surfaces d'activités, de services et équipements partagés et d'un espace paysager favorisant la convivialité.

**UN NOUVEAU PÔLE ARTISANAL** offrant des cellules évolutives et un showroom partagé dans un environnement paysager renforçant la convivialité. Réorganisation foncière et renaturation d'un secteur sensible à proximité du ruisseau et des zones humides attenantes.



ZA Erette Grand'Haie (Erdre et Gesvres)



ZA Les Blûchets (Pays de Blain Communauté)

## RÉSULTATS DE L'EXPÉRIMENTATION

PMNSN – Synopter – Focus  
« Intensifier pour réinventer les zones d'activités économiques »

# CHANTIERS D'ADAPTATION POUR LES COLLECTIVITÉS

Vers un nouveau référentiel  
Penser la place et le rôle de l'économie  
dans une logique d'amélioration de la  
performance globale au service du territoire

## À l'échelle de la zone d'activités



- **Imaginer** la zone à 10 ans
- **Maîtriser** le foncier stratégique
- **Impliquer** les acteurs économiques, développer de nouvelles gouvernances
- **Expérimenter** des solutions nouvelles, de nouveaux modèles économiques et financiers

## À l'échelle du territoire

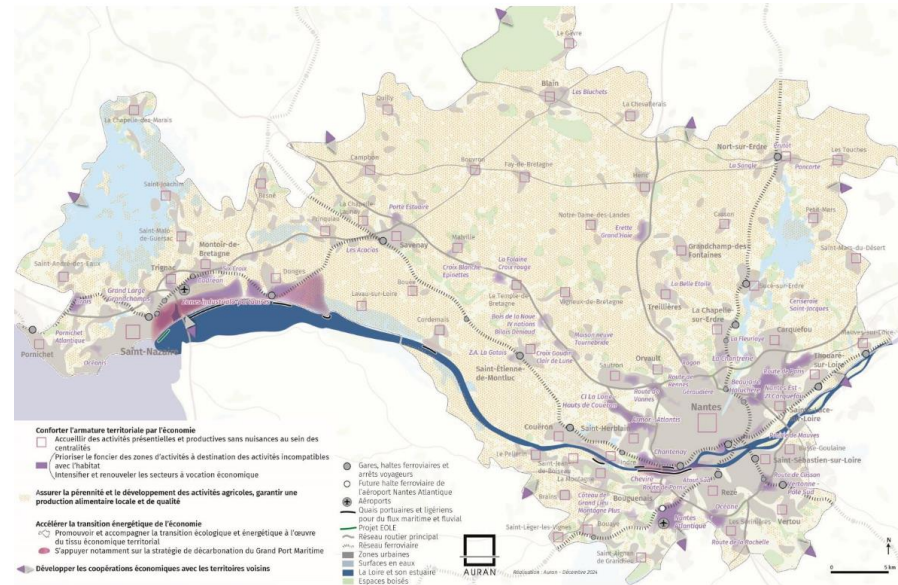


- **Consolider la connaissance** des zones
- **Élaborer des stratégies d'offre** économique à des échelles pertinentes
- **Préserver** activement le foncier économique
- **Encadrer** les implantations sur du foncier public aidé

# SUITES EN REBOND

## FIXER UN CADRE & UN CAP : nouveau SCoT

- **Intensifier et renouveler les secteurs à vocation économique** : optimiser le foncier, densifier le bâti, favoriser le renouvellement urbain, simplifier les parcours réidentiels des entreprises, mettre en réseau les acteurs économiques
- **Favoriser la santé et le bien être des habitants et des usagers**, dans chaque acte d'aménagement du territoire



UNE ARMATURE AU SERVICE D'UNE ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ ET DÉCARBONÉE - SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire – DOO

## ACCOMPAGNER POUR QUALIFIER : observation et appui aux territoires

- ▶ **Observation économique renforcée, à 2 échelles** : grand territoire et aire d'influence ZAE
- ▶ **Elaboration d'un schéma d'accueil des entreprises** (Pays de Blain Communauté)
- ▶ **Etudes d'intensification de 3 ZAE** (CC Estuaire et Sillon)

Nantes Métropole  
Saint-Nazaire Agglomération  
Erdre et Gesvres  
Estuaire et Sillon  
Pays de Blain Communauté

**Pôle  
métropolitain**  
Nantes — Saint-Nazaire

**Pour aller  
plus loin...**



[nantessaintnazaire.fr](http://nantessaintnazaire.fr)

Une démarche, le **GT expérimental et exploratoire** : la mutualisation des services et surfaces à l'échelle d'une ZAE, Pauline Stewart CCI Maine et Loire

# GT Mutualisations d'espaces en ZAE & optimisation du foncier

## Synthèse des actions menées

**novabuild**  
PRENDRE SOIN DES TERRITOIRES



**CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE**

1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



## La méthode en chiffres

- ✓ 12 structures publiques et privées
- ✓ 5 réunions du GT
- ✓ 18 mois
- ✓ Expérimentation sur 2 ZA
- ✓ 1 rencontre avec chaque club d'entreprises
  
- ✓ 1 questionnaire - 26 réponses (+ 19 entretiens individuels menés en parallèle)
- ✓ 2 rencontres collectives avec les entreprises
  
- ✓ 1 saisine de juriste (bassin de rétention)
- ✓ 1 échange avec une plateforme d'échanges
- ✓ 3 échanges spécifiques avec Cholet Agglomération
  
- ✓ 6 outils

Expérimenter des mutualisations d'espaces en ZA en vue d'optimiser le foncier : bureaux, salles de réunion, stationnement, espaces de stockage, ateliers, restauration, bassins de rétention, ...



# Outils (1/4)

# 1

## Questionnaire



### QUESTIONNAIRE VISANT A IDENTIFIER LES PISTES D'OPTIMISATION DU FONCIER SUR LA ZAE

#### VOTRE IMPLANTATION ACTUELLE

- 1) Etes-vous :
- Locataire de vos murs
  - Propriétaire occupant
- 2) Votre entreprise est-elle composée de : (plusieurs réponses possibles)
- Bureau(x)
  - Salle(s) de réunions
  - Unité(s) de production / atelier(s)
  - Zone(s) de stockage
  - Point(s) de vente / showroom(s)
  - Espace(s) de restauration (hors coin cuisine)
  - Terrains hors stationnement et stockage
  - Autre
- 3) Merci d'apporter des précisions pour chaque type de surface dont vous disposez :

Type de local	Détails	Utilisation / occupation :
Bureaux	Nb de bureaux :	Bureaux non occupés pendant la semaine : oui / non Si oui, sur quels jours ou quelles périodes
Salles de réunion	Nb de places assises :	Période pendant laquelle elles sont moins utilisées :
Unité de production / atelier	Surface :	Surface non occupée: oui/non Période de fermeture ou de baisse d'occupation sur l'année :
Zone de stockage	Surface : Intérieure ou extérieure : Si extérieur, couvert ou non :	Surface non occupée: oui/non Période de fermeture ou de baisse d'occupation sur l'année :
Point de vente	Surface :	Surface non occupée: oui/non Jours de fermeture : Période de fermeture sur l'année (mois) :
Espace de restauration	Nb de couverts : Accès indépendant :	Taux d'occupation moyen (environnement) : Période de fermeture ou de baisse d'occupation sur l'année :
Terrains hors stationnement et stockage	Surface : Part végétalisée :	Ruches, panneaux PV ... : oui / non Si oui, précisez :
Autre		

4) S'agissant d'autres types d'espaces, merci d'apporter des précisions (plusieurs réponses possibles) :

Type	Détails	Sont-ils utilisés/occupés :
Places de stationnement	Nb :	à 100 % toute la semaine : oui / non Période avec plus de disponibilité (mois) :
Bornes de recharge pour véhicules électriques	Nb :	à 100 % toute la semaine : oui / non Période avec plus de disponibilité (mois) :

Page 1 / 3  
Seule la version informatique est valide. En cas d'impression, ce document peut être périmé. Ne pas conserver

Espaces de loisirs/sport, de services périphériques (ex : crèche)	Type : Nb : Accès indépendant :	à 100 % toute la semaine : oui / non Période avec plus de disponibilité (mois) :
Quais de (dé)chargement	Type : Nb : Accès indépendant :	à 100 % toute la semaine : oui / non Période avec plus de disponibilité (mois) :
Bassin de rétention des eaux pluviales	Volume :	
Surfaces inoccupées	Bâti / non bâti : Nb de m <sup>2</sup> : Accès indépendant :	
Autres		

5) Disposez-vous de capacités d'artificialisation future (ex : agrandissement, parking...) sur votre site d'activité actuel ?

- Oui
- Non

6bis) Si oui, merci de préciser lesquelles et pour quels usages :

9bis) Si réponse « oui » à la question 9,

- En lien avec les bureaux
- En lien avec les salles de réunion
- En lien avec l'unité de production / ateliers
- En lien avec la surface de vente
- En lien avec l'entrepôt de stockage
- En lien avec l'espace de stationnement
- En lien avec la restauration des salariés
- En lien avec les espaces de pauses des salariés
- En lien avec le stationnement
- En lien avec la gestion de l'eau sur votre parcelle
- Autre

9ter) Si réponse « oui » à la question 9, pourriez-vous être intéressé.e par occuper des espaces disponibles correspondants à vos besoins dans une entreprise voisine ?

- A priori oui
- A priori non
- Ne sait pas encore

9quater) Si réponse « oui » à la question 9, seriez-vous prêts à cofinancer la construction d'espaces mutualisés avec une ou plusieurs entreprises de la zone ?

#### VOTRE AVIS SUR UNE UTILISATION PLUS SOBRE DU FONCIER ECONOMIQUE

10) Vous sentez-vous concerné, en tant que chef d'entreprise, par les problématiques de sobriété foncière ?

- Oui
- Non
- Ne sait pas

11) A votre avis, quelles actions peut-on envisager pour aller vers une utilisation plus sobre du foncier économique ?

12) Accepteriez-vous que nous échangions dans un second temps avec le CSE autour des besoins des salariés sur la zone ?

6ter) Si non, seriez-vous prêt à échanger avec des entreprises voisines en vue d'envisager le partage / la mutualisation de certains de vos espaces ou services disponibles ?

- Oui // lesquels
- Non
- Ne sait pas

#### VOS PROJETS OU BESOINS A COURT TERME

7) Avez-vous des projets de développement ?

- Oui
- Non

7bis) Si réponse « oui » à la question 7, à quelle échéance envisagez-vous la réalisation de ce projet ?

- Moins d'1 an
- De 1 à 2 ans
- De 2 ans à 5 ans
- Plus de 5 ans

7ter) Si réponse « oui » à la question 7, il s'agirait de

- Construire un nouveau bâtiment
- Agrandir les locaux existants
- Déménager dans la zone
- Rechercher des espaces disponibles dans la zone
- Installer de nouveaux équipements (ex : panneaux PV, bassin de rétention, bornes de recharge, ruches...) // lesquels :
- Réaliser des travaux en lien avec le stationnement
- Autre

Page 2 / 3

Seule la version informatique est valide. En cas d'impression, ce document peut être périmé. Ne pas conserver

8) Si réponse oui à 7 et si réponse « construire / agrandir / déménager / rechercher » à la question 7ter, merci de préciser ce sur quoi porte votre projet :

- Des locaux de bureaux
- Des salles de réunions
- Des locaux d'unités de production / ateliers
- Des surfaces de vente/showroom
- Des locaux / surfaces de stockage
- Un espace de restauration
- Un espace de convivialité
- Autre

Identifiez les espaces nécessaires à la réalisation de vos projets ? oui / non

> à la question 7, pensez-vous avoir prochainement des besoins fonciers et/ou des besoins de développement de votre entreprise ?

## 10 questions sur :

- ✓ L'implantation actuelle (espaces et services sous-utilisés et mutualisations existantes)
- ✓ Les projets ou besoins à court terme (nature des besoins, intérêt pour des mutualisations potentielles)
- ✓ Leur avis sur les moyens d'utiliser le foncier économique de manière plus sobre



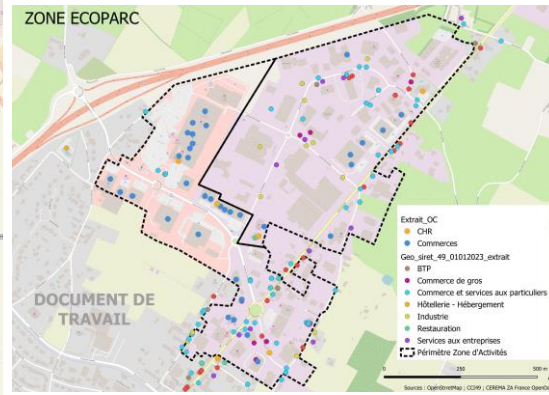
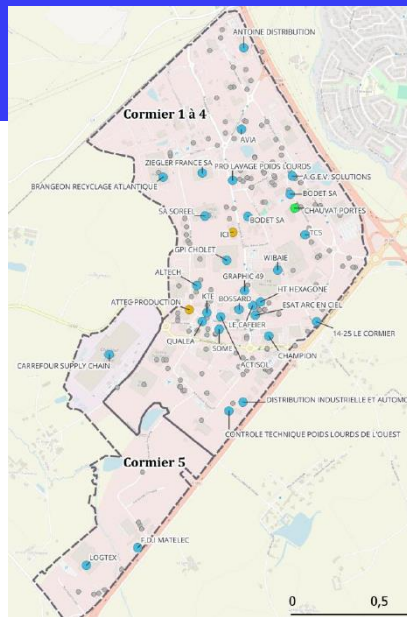
## Outils (2/4)

2

Cartographie de chaque zone répertoriant les entreprises ayant indiqué être intéressées par des mutualisations

3

BDD besoins / offres par entreprise (alimentée par le questionnaire et les rencontres)



CONTACT	ADRESSE	REPONSE AU QUESTIONNAIRE LIGNE ou ENTRETIEN PRESENTIEL OBS FONCIER	PARTICIPATION A LA REUNION DE RESTITUTION	MUTUALISATION EXISTANTE	INTERET / BESOIN / OPPORTUNITE MUTUALISATION	HESITATIONS VAV MUTUALISATIONS	NE VEUT PAS MUTUALISER	PROPRIETAIRE ou LOCATAIRE	DETAILS SUR BESOIN	DETAILS SUR DISPONIBILITE	VOISINS DANS DYNAMIQUE (env 500m)	VOISINS HORS DYNAMIQUE	Démarches Agglo
Lionel GODARD	RUE CHARLES MESSIER	X		X							Bodet, AGEV, TCS	Pasquier ?	
Jérémy Roucheux-Doat	37 Rue du Parc St Chr. des bois	X		X									
	4 RUE DE LA GASTINE	x	x		X				besoin atelier besoin espace stockage projet agrandissement locaux	Bureaux non occupés en permanence Salle de réunion non occupée en permanence	SOME, Qualéa, Champion, Attec, le cafeier, HT hexagone, Graphic 49, KTE		
Guionnet francois	BOULEVARD DU CORMIER	X	x		X				Besoin bureaux Besoin salle de réunion 1x/m 1/2] 5 P Besoin atelier		Ziegler, Bodet, Soreel, ICI, AGEV, AVIA; AGEV, Chauvat portes		



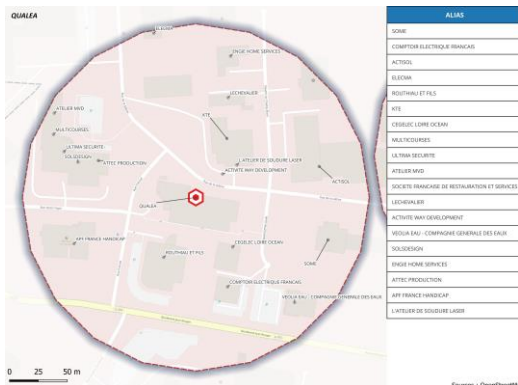
## Outils (3/4)

4

### REX mutualisations (teams)

PILOTE			DETAILS
EPCI	CLUB ENTREPRISES	AUTRE	
x			
x			bâtiments partagés
		Région et cabinets SCALEN et AGAPE	
	x		
x			

NOM ZONE	REGION	BUREAUX	ESPACES DE STOCKAGE	PARKING	ESPACES VERTS	RESTAURATION	SURPALES	SALLES CONVIVIALITE (sport...)	ESPACE GESTION DECHETS	EQUIPEMENTS GESTION EAU	AUTRES
ZAE Haie Griselle et des Hautes Varennes	IDF		x			x					
Savoie Technolac	AURA	x		étude							
ZA Saint Agathe	Grand Est	x				xx					
Zone en Pavé (54)	Grand Est										
ACHARD ENTREPRISE	85					x					
ZA de la Mongie	85										



5

Cartes répertoriant les entreprises situées dans un rayon de 150m de 7 entreprises considérées comme les plus « motrices »



## Outils (4/4)

# 6 Travail d'étudiants sur Eco Parc Saumur sur les opportunités de mutualiser les parkings et la production d'énergie



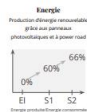
### Solution n°1

- La mutualisation des parkings permet de libérer les parkings industriels pour créer des surfaces végétalisées
- Des panneaux photovoltaïques sont positionnés sur les toitures et sur les ombrières couvrant 100% des parkings commerciaux
- Les places de parkings (50% de la surface) sont perméabilisées à l'aide de pavés drainants
- Power road est installée uniquement dans la zone industrielle (voirie)
- La chaussée réservoir est installée sur l'ensemble du réseau routier



### Résultats

Cette étude démontre que la mutualisation des parcs de stationnement et de l'énergie à l'échelle d'une zone industrielle permet de répondre en grande partie aux besoins énergétiques tout en multipliant les zones végétalisées. Elle démontre qu'une réponse aux réglementations des lois, climat et résilience et AER est possible.



**SOLUTIONS PARTAGE** Rechercher une annonce Fil d'actualités Découvrir la communauté

Connexion Inscription

Catégories

Je cherche une annonce, une référence ... Je cherche une localisation ...

Rechercher

Solutions partage  
 le site d'annonces qui aide les entreprises des Pays de la Loire à partager leurs ressources

(Plateforme Solutions Partage)  
<https://www.solutions-partage-paysdelaloire.fr/>



## A retenir

### SUR LE FOND

Mutualisations déjà existantes pour 1/3 des entreprises (bureaux, stationnement, salle réunions, atelier, stockage)

50% des autres entreprises d'accord sur le principe de mutualiser

Nombreux espaces sous-exploités mais peu de besoins exprimés correspondants à l'offre & frilosité vav du changement

Thématiques de mutualisations les plus 'mobilisatrices' *a priori* pour les entreprises des 2 ZA :

- **parking** => en lien avec la réglementation et le ZAN ? Zone extérieure peu « intrusive » ?
- **salles de réunions** => visibilité de la sous-utilisation? Pratique existante de mutualisations ?

Autres thématiques :

- **Espaces de stockage** => besoins existants identifiés et « pressants »
- Bassin de rétention : nécessité de temps longs (freins juridiques)
  - (Energie et mobilité)

+

- ✓ 60 entreprises sensibilisées – 1 entreprise engagée
- ✓ Production de 1ers outils
- ✓ Rapprochement avec Cholet Agglomération et la DEC
- ✓ Intérêt de la part de l'ADECC, Ruptur pour un éventuel approfondissement

-

- ✓ Faible mobilisation des entreprises des zones
- ✓ Pas d'entreprise(s) leader(s) identifiée(s)
- ✓ Changement d'interlocuteurs
- ✓ Projet exigeant des changements de pratiques
- ✓ Exigence de temps long pour la mise en œuvre de certaines mutualisations (raisons techniques ou juridiques)
- ✓ Non financement du pilotage de la démarche
- ✓ *Composition du GT «déterritorialisée» = tiers intermédiaire*



## Pour demain

### Choix de la zone :

- (1) en sus du soutien de la collectivité et du club d'entreprises, s'assurer de la présence d'une/d'entreprise(s) leader(s)
- (1bis) ou cibler une zone non aménagée, qui s'étend ou sur laquelle va se déployer un programme de réhabilitation

### Mobilisation des entreprises :

- (1) S'accorder avec le club pour que la démarche constitue un objectif sur l'année (ex: intégration dans le planning des rencontres...)
- (2) lancer la démarche sur un temps défini qui concentre les réflexions ; élaborer un calendrier/programme de rencontres/ateliers/actions cadencé avec des objectifs à atteindre à chaque séance
- (3) constituer un GT avec les entreprises intéressées
- (4) déployer un dispositif d'accompagnement au changement
- (5) partager/diffuser les REX de réussites aux entreprises

### Choix de la mutualisation à creuser

- (1) débiter par une mutualisation entre 2-3 entreprises pour démontrer la faisabilité ou par une mutualisation « quick win »
- (1bis) ou s'appuyer sur une entreprise ayant un besoin identifié
- (1ter) ou faire voter les entreprises sur 2 sujets collectifs prioritaires

### Pilotage / gouvernance

- (1) Disposer d'un financement pour le temps nécessaire à l'animation
- (2) Déléguer l'animation aux entreprises ou au club d'entreprises
- (3) Bénéficier d'un fort appui de la collectivité



**« Les 10 questions à se poser pour  
le bâtiment industriel durable »,  
la démarche du GT Novabuild**



## Les objectifs

Un outil pour accompagner et structurer la réflexion, nourrir la définition des projets et faciliter la rédaction des programmes, afin d'engager concrètement la transition vers un modèle plus durable autour des enjeux A<sup>2</sup>BCS.



### La cible

**Industriels** avec un projet immobilier, **entreprises ou organisations (AMO, BE, Architectes, ...)** dans la conception/ réalisation des projets industriels



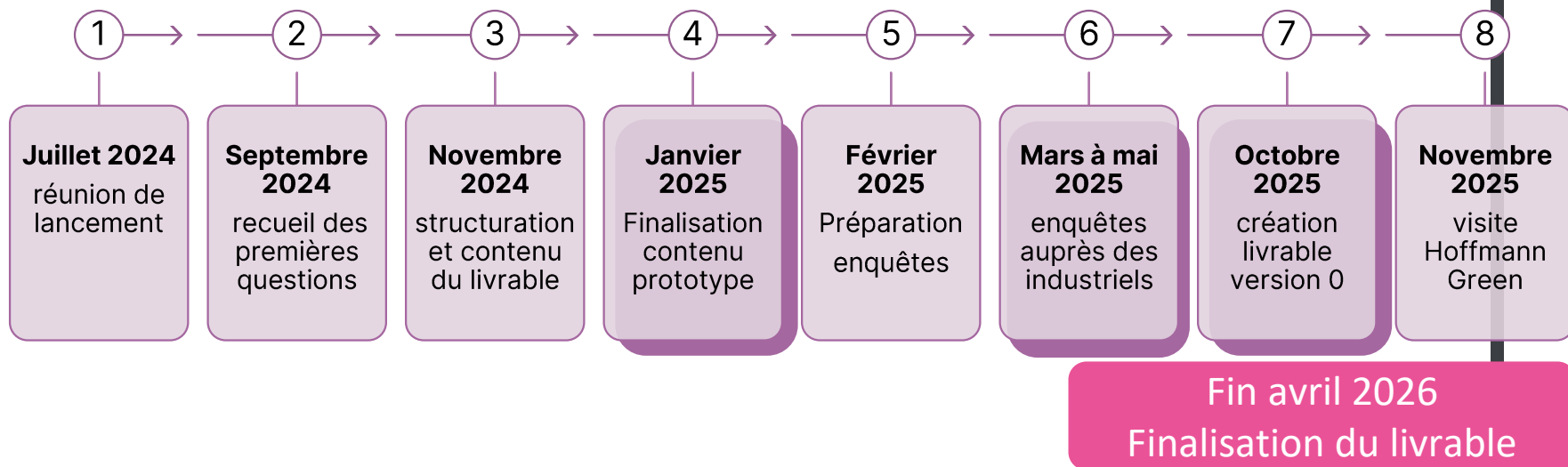
### Pour quoi faire

Explorer les **questions clés** pour réussir un bâtiment industriel vertueux

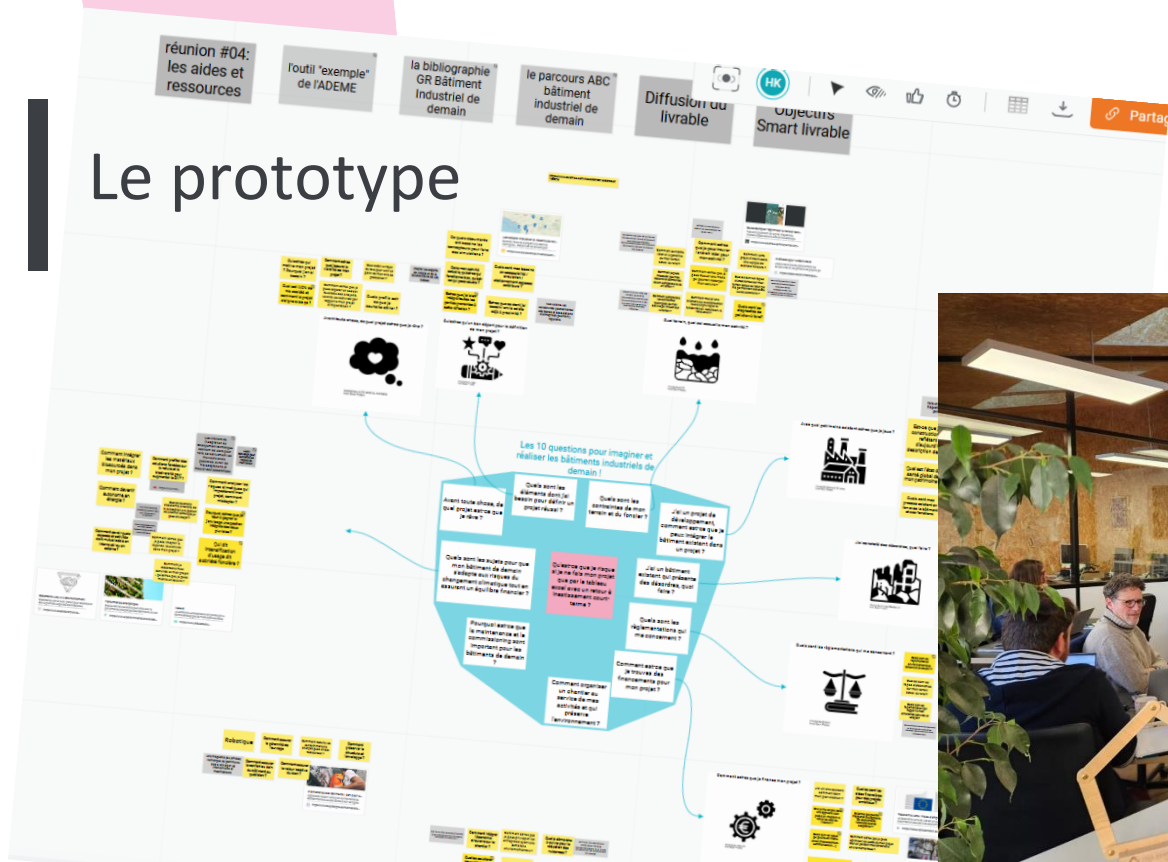
**S'inspirer** par des ressources en lignes ou/ et des projets exemplaires

**Orienter** vers un écosystème d'acteurs engagés en Pays de la Loire

## Le chemin parcouru



# Le prototype



# Le test auprès de 7 industriels



Le format du prototype  
Les mots utilisés...



Les membres du GT restent mobilisés, on continue !

Centre des Salorges. Bâtiment B.  
6 rue Bisson - accès par Bd S. Allende  
F- 44100 Nantes  
[www.novabuild.fr](http://www.novabuild.fr)

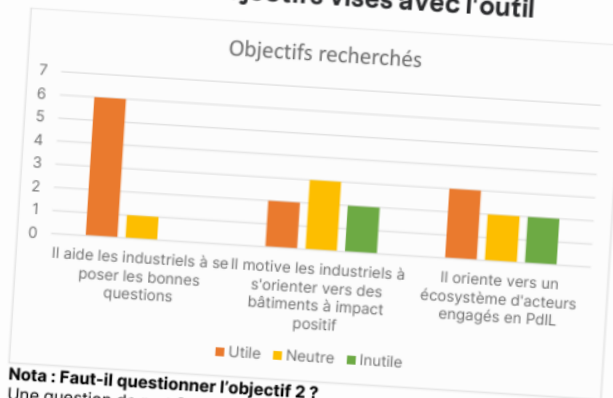
novabuild

5 mai 2025

## Retours enquête utilisateurs de l'outil prototype

Sept entretiens entre membres du groupe de travail et industriels, cibles de l'outil, ont eu lieu. Ces entretiens se sont déroulés entre début mars et début mai. MERCI aux enquêteurs et aux industriels qui ont joué le jeu !

### Synthèse des objectifs visés avec l'outil



#### Nota : Faut-il questionner l'objectif 2 ?

Une question de mot ? « Impact positif » > « plus vertueux »  
Changer d'objectif ? « L'exploration de l'outil vous motive à concevoir différemment votre projet. »

## Livrable version 0 et visite

### Pour commencer, qu'est-ce qu'un bon départ pour la définition de mon projet ?

Un bon départ est essentiel dans la définition de tout projet, car c'est sur ces fondations que reposent toutes les décisions futures.

**Vous cherchez une efficacité de projet ? La motivation de vos équipes ? L'attractivité de votre entreprise ? La robustesse de votre activité ?**

Alignez vos objectifs avec l'ADN de votre entreprise et impliquez toutes les parties prenantes et partenaires !

Quel est l'ADN de ma société et comment le projet s'aligne avec ça ?

Est-ce que j'ai bien intégré toutes les parties prenantes dans cette réflexion ?

Dans mon activité actuelle, quelles sont les forces et faiblesses ?

Évaluer les besoins locaux : existe-t-il des solutions à proximité ?

### Qu'est-ce qu'un bon départ pour la définition de mon projet ?

**novabuild**  
PREMIER BORN DES TERRITOIRES

Quel est l'ADN de ma société et comment le projet s'aligne avec ça ?

En explorant des réponses, vous agissez sur les critères de choix pour piloter votre projet, sur l'attractivité de votre entreprise, la motivation du personnel !

Une ressource en ligne



Gestion de projet inspirée par l'Agile : trouver l'équilibre entre passion et efficacité

Un exemple de projet



Une personne/ organisme à contacter



Il y en a plein ! Pour trouver la bonne personne, contactez Hanna Ketels de l'équipe Novabuild.

Intégrer le réseau CEC (Conseil Entreprises) peut être une bonne idée.




Très chouette rencontre, l'outil est opérationnel, c'est parti pour la dernière ligne droite !



Le voilà !



## Les enseignements



RDV en présentiel :  
Mobilisation sur la durée  
Et engagement des membres

Phase de test auprès des  
Industriels MOA apprenante

Retour positif sur l'outil



Utilité de l'outil à prouver pour les  
parties prenantes collectivités,  
développeurs éco, aménageurs, ...

Formalisation du livrable, formulations  
finales, design : temps long

La suite ? Dynamique à animer  
selon des financements en 2027 ?

# Perspectives

**Suite de la dynamique**  
Novabuild

**4 juin**  
Visite de chantier  
OSETTEAM

Visite de site  
Rénovation/  
CCEG 2026 ?

Coopération  
s 2027 ?

C'est parti!



## Je peux imaginer ...

Quand je rencontre un industriel qui souhaite s'implanter sur mon territoire, je lui pose quelques questions de l'outil, on l'explore ensemble.

Dans la première réunion avec mon Maître d'ouvrage industriel, nous explorons l'outil ensemble pour définir les sujets stratégiques du programme.

...

Nous explorons l'outil pour mettre en place une dynamique de transition lors de notre AG d'association de la zone.

Avant d'écrire un cahier de charge pour le renouvellement d'une ZAE, j'explore l'outil et choisis les sujets que la commune peut mettre en place.

Dans les visites et atelier nous utilisons l'outil comme support pour questionner les projets industriels des participant.es.



30 minutes

## A vous de jouer !

### 10' Explorer l'outil individuellement

Cherche et trouve : Où sont les questions **en lien avec les partages et des témoignages** ? Quelles questions est-ce que je me pose dans **ma propre activité** actuellement ? Qu'est-ce que j'apprends grâce à l'outil, qu'est-ce qui manque ?



### 20' partage en sous-groupe

partages à l'aide de la fiche écoute et la fiche de l'exploration





5 minutes

## Rapport d'étonnement commun

### 5' Qu'est-ce qui ressort de nos échanges ?

- Une problématique récurrente ?
- Un apprentissage commun ?
- Un enjeu partagé ?
- Une envie de changement de pratiques ?
- Des bonnes idées ?

**Vous aurez une minute pour le partager aux autres participants ;), qui pitch ?**

