

# Calvados Stratégie



FÉV.-MARS 2014

La lettre économique de Calvados Stratégie | Agence de développement économique du Calvados | [www.calvados-strategie.com](http://www.calvados-strategie.com)

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LES ENJEUX DE LA REQUALIFICATION

Nous avons le plaisir de vous adresser la nouvelle newsletter de Calvados Stratégie dédiée à l'immobilier d'entreprise. Notre agence de développement économique s'implique dans la connaissance et la diffusion de l'information concernant l'offre d'implantation pour les entreprises sur le territoire.

Aujourd'hui Calvados Stratégie est devenu l'acteur incontournable pour les entreprises et collectivités sur le sujet : notre bourse des locaux représente une base de données exhaustive sur l'offre disponible à la vente et à la location, et permet un observatoire de l'état du marché. Nous avons souhaité ainsi effectuer un éclairage tout particulier sur la problématique des locaux laissés vacants tant l'enjeu est important en terme de consommation d'espace et de risque de friches.

Notre diagnostic a porté sur les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Notre analyse vient s'enrichir du regard d'experts du bâtiment, de l'environnement, mais aussi de témoignages d'entreprise et collectivité ayant eu un retour d'expérience positif de requalification de locaux d'activités ou bureaux. Des exemples dont s'inspirer ! Calvados Stratégie, créé par le Conseil Général du Calvados il y a dix ans se veut souple, dynamique et réactif. Nous accompagnons un peu plus de 300 porteurs de projets d'entreprises et de collectivités par an.

Nous sommes à votre disposition. N'hésitez pas à prendre contact !  
Bonne lecture

Pascal Allizard - Président de Calvados Stratégie

Marie-Claire Prestavoine - Directrice de Calvados Stratégie



# L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN, ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

## STÉPHANE CHAVENTRÉ, CHARGÉ DE MISSION - CALVADOS STRATÉGIE

### Contexte général

Au cours de l'année 2013, Calvados Stratégie a enregistré un rebond de son activité en termes de nouveaux projets de développement, création et relocalisation d'entreprises nécessitant une nouvelle implantation. 200 demandes ont été ainsi enregistrées avec une augmentation significative au cours du second semestre. Ce phénomène est partagé par plusieurs partenaires (professionnels de l'immobilier d'entreprise, chambres consulaires, sociétés d'aménagement...).

Ces sollicitations émanent aussi bien de TPE qui souhaitent capitaliser sur l'immobilier et de PME familiales. Concernant les groupes nationaux rationalisant leur parc immobilier, il s'agit souvent de nouvelles stratégies liées à des rachats d'entreprises, des relocalisations, des regroupements de filiales. Pour la location, les prix moyens constatés varient selon les territoires.

Au total, un tiers des dossiers d'immobilier d'entreprise accompagnés par Calvados Stratégie a concerné des projets d'acquisition de bâtiments existants. Une quinzaine de demandes seulement étaient liées à des projets de bâtiments neufs.

Le ralentissement du rythme de la construction neuve, enclenché il y a 5 ans, est donc toujours perceptible. Les entreprises et investisseurs s'orientent ainsi majoritairement sur des locaux "de seconde main" pour des raisons de coûts comme de délais.

Parallèlement, nous constatons une libération de grandes surfaces de bâtiments liée à des délocalisations ou des défaillances d'entreprises en 2013. Cette tendance est particulièrement notable sur les bâtiments de stockage et les surfaces industrielles. Nous estimons ainsi qu'environ 130 000 m<sup>2</sup> de locaux supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> (majoritairement activité et stockage) se sont ainsi libérés dans l'année écoulée.

### Évolution du parc immobilier

Depuis 2008, le stock de locaux vacants croît, en particulier pour les entrepôts et les bâtiments industriels. Cette tendance s'accroît depuis 2011.

### État des lieux et analyse 2013

Un état des lieux a été réalisé par Calvados Stratégie en novembre 2013 sur la base exhaustive de 650 locaux disponibles, soit 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'entrepôt et d'activité sur l'ensemble du Calvados, dont la moitié sur le territoire de Caen Métropole.

Ce diagnostic a porté sur les bâtiments supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> (voir typologie des locaux p.3), représentant 420 000 m<sup>2</sup> sur le département. Une centaine de bâtiments vacants ont été identifiés, dont 80% se trouvent en zones d'activité. Ces locaux présentent des caractéristiques très hétérogènes (locaux neufs, bâtiments délaissés, friches...).

La Communauté d'agglomération de Caen la mer compte notamment 140 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants fin 2013 (hors bâtiments du 18<sup>ème</sup> RT à Bretteville-sur-Odon). Elle concentre par ailleurs les principales opérations tertiaires neuves livrées dans le Calvados en 2013 (35 000 m<sup>2</sup>).

Les villes secondaires comme Vire, Condé-sur-Noireau, Lisieux et Bayeux totalisent également 106 313 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles.

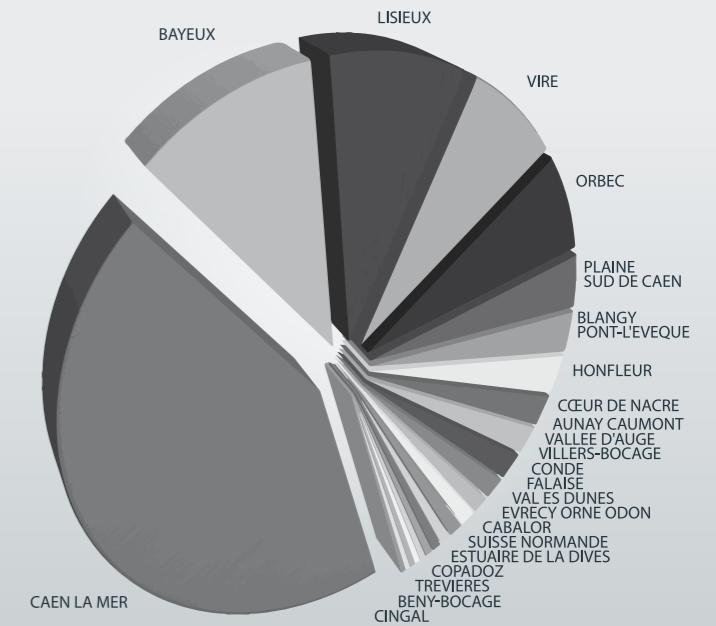
Au cours de cette année 2013, quelques grandes surfaces d'entrepôts et de locaux industriels se sont en effet libérées, à la suite de fermetures de site ou de déménagements, et ont contribué à augmenter de manière significative le parc immobilier vacant sur le département :

- Honeywell à Condé-sur-Noireau (30 000 m<sup>2</sup>)
- Acroba à Reux (11 000 m<sup>2</sup>)
- Direct Delta à Ouezy (13 000 m<sup>2</sup>)
- Le bâtiment K7 à Blainville-sur-Orne (14 000 m<sup>2</sup>)
- Eurologistic à Giberville (21 000 m<sup>2</sup>)

Par ailleurs, le nombre de "friches commerciales" est sensiblement plus important que les autres années. Ce constat est lié en majorité au déplacement des enseignes dans de nouvelles infrastructures. Un bon nombre de ces biens pourrait faire l'objet de changements de destination et serait, par exemple, adapté à l'implantation de centres d'appels ou d'autres activités de service et de loisirs.

TERRITOIRE	NOMBRE	SURFACE en m <sup>2</sup>
CAEN LA MER	40	139 700
CONDE	2	32 800
LISIEUX	8	28 351
BAYEUX	8	23 562
VIRE	5	21 600
HONFLEUR	3	11 900
CINGAL	1	9 200
VALLEE D'AUGE	2	8 900
PLAINE SUD DE CAEN	4	7 085
ORBEC	4	6 440
FALAISE	3	6 270
TREVIERES	1	5 000
VAL ES DUNES	2	3 900
AUNAY CAUMONT	2	3 700
BLANGY-PONT-L'EVEQUE	3	3 410
VILLERS-BOCAGE	2	2 590
CŒUR DE NACRE	2	2 200
EVRECY ORNE ODON	1	1 823
ESTUAIRE DE LA DIVES	1	1 450
COPADOZ	1	1 325
SUISSE NORMANDE	1	1 250
CABALOR	1	1 200
BENY-BOCAGE	1	1 076

### RÉPARTITION DES SURFACES VACANTES SUPÉRIEURES À 1 000 M<sup>2</sup> PAR TERRITOIRE

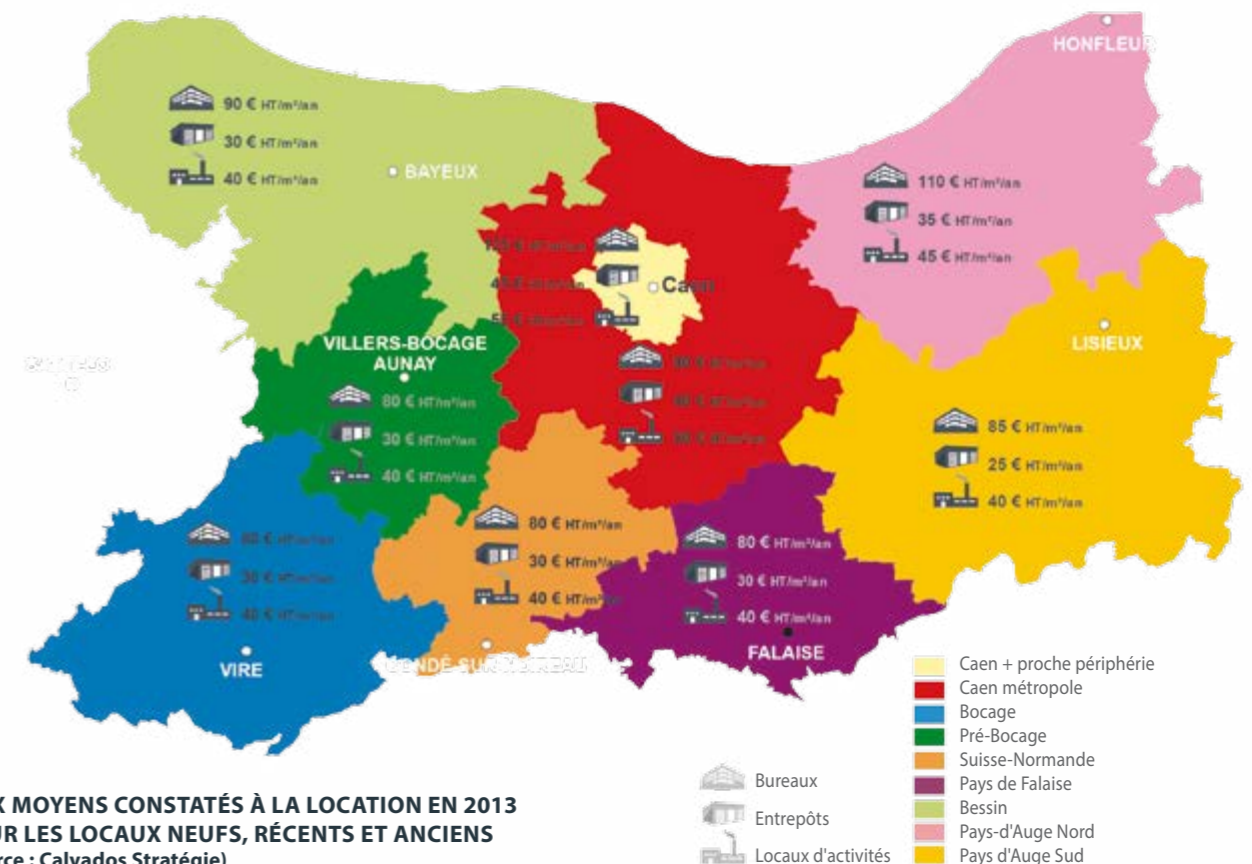


### Prix

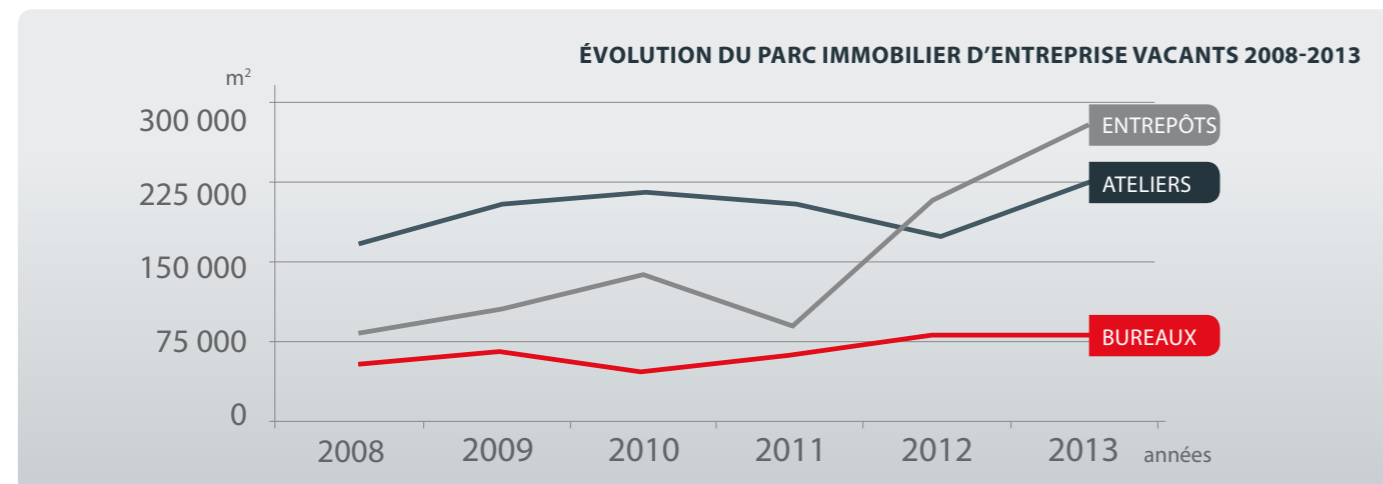
Le prix de la construction neuve a été impacté par l'application des nouvelles normes de réglementation thermique. La RT 2012 a ainsi fait augmenter les prix des bureaux neufs d'environ 20%.

Pour la location, les prix moyens constatés varient selon les territoires (voir carte ci-dessous).

Nous constatons un décalage entre les capacités d'investissement des acheteurs et les conditions proposées par les vendeurs. Celui-ci constitue souvent un obstacle à la conclusion rapide des opérations et donc à l'implantation des entreprises. Il est en effet difficile pour les propriétaires d'accepter l'idée que, notamment depuis la mise en œuvre des différentes réglementations, leur patrimoine n'a



PRIX MOYENS CONSTATÉS À LA LOCATION EN 2013 POUR LES LOCAUX NEUFS, RÉCENTS ET ANCIENS (source : Calvados Stratégie)





## CONSEIL GÉNÉRAL DU CALVADOS

### UNE NÉCESSAIRE ÉCONOMIE DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

**Thierry Masson, Directeur général Adjoint de la Direction du Développement et de l'Environnement**

Depuis quelques années, il y a une prise de conscience d'une nécessaire économie de la consommation des terres agricoles. Beaucoup ont été grignotées par l'urbanisation des villes, par les infrastructures routières, (échangeurs, routes et abords), par les zones commerciales qui fleurissent à la périphérie des villes et des bourgs et par les zones d'activité économique. On estime que l'équivalent de la surface d'un département disparaît tous les sept ans pour satisfaire les besoins d'urbanisation ou d'aménagement des territoires.

Les terres agricoles sont notre source d'alimentation et un secteur économique stratégique, en particulier pour le Calvados. Sur le plan environnemental, l'emploi de terres agricoles pour les aménagements a également un impact important. En imperméabilisant les sols, on accélère le transfert de grandes quantités d'eau dans les zones basses du territoire avec les risques d'inondation que cela engendre. Enfin, les terres disponibles étant

moins nombreuses, le prix du foncier augmente mécaniquement et rend difficile l'installation des jeunes agriculteurs.

Les pouvoirs publics ont donc pris la mesure de ce phénomène et adopté des dispositions, notamment au travers des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT).

De son côté, le Conseil général a demandé à Calvados Stratégie d'établir un recensement des bâtiments d'activités de plus de 1 000 m<sup>2</sup> délaissés et en friche dans le département. La surface totale disponible est loin d'être négligeable : 420 000 m<sup>2</sup> dont environ 40 % en bon état. L'achat ou la location d'un bâtiment existant peut être une bonne alternative à la construction de bâtiments neufs car les délais sont plus courts. Il convient néanmoins de tenir compte des coûts de rénovation selon l'état du bâtiment et la nature de l'activité de l'entreprise.

[www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

plus la même valeur. Par ailleurs, les utilisateurs de ces bâtiments ont modifié l'évaluation des biens qu'ils occupent, considérant les charges et le confort d'exploitation comme essentiels.

Par exemple, lorsqu'une surface de bureau neuf est proposée à un prix moyen d'acquisition de 1 800 € / m<sup>2</sup>, le marché de l'occasion doit être en capacité de proposer un prix bien inférieur, permettant d'absorber le budget des travaux et de mise aux normes, notamment en termes d'accessibilité, de rénovation thermique, de dépollution et d'électricité.



#### Réhabiliter ?

La plupart du temps, les entreprises sont indécises entre construire ou rénover. La réhabilitation devrait entrer plus systématiquement dans la réflexion des chefs d'entreprise qui ont besoin d'être accompagnés lorsqu'ils abordent un projet immobilier. D'une manière générale, de nombreux critères sont à prendre en compte et il faut savoir s'encadrer de compétences techniques liées aux questions de rénovation. Des cabinets de maîtrise d'œuvre spécialisés peuvent ainsi réaliser une étude sur les différents lots impactés par des travaux sur un bâtiment ancien. De la même façon, lorsque la surface d'un bâtiment est supérieure aux besoins de l'entreprise, elle peut considérer les possibilités de division de celui-ci et les revenus complémentaires qu'il peut générer.

#### Des avantages multiples

##### • Pour les entreprises

Aujourd'hui, dans un contexte économique incertain, et avec une visibilité à court terme de leur activité, les entreprises sont contraintes de faire des choix rapides sans attendre une construction de bâtiment.

La réutilisation de bâtiments existants peut être alors une opportunité car les prix de vente ou les loyers sont sensiblement moins élevés que le neuf. Ils constituent par ailleurs souvent les seuls sites disponibles pour des installations à proximité des centres urbains comme l'agglomération de Caen la mer où le foncier dédié aux activités devient rare. Dans l'étude du projet, il faut également prendre en considération les possibilités offertes par des locaux bâtis avec des règles d'urbanismes parfois plus souples que celles en vigueur actuellement.

##### • Pour les collectivités

L'adaptation des locaux existants aux demandes des entreprises est un enjeu majeur pour les collectivités afin d'éviter la multiplication des bâtiments délaissés sur leur territoire.

Elles doivent être attentives au devenir de certains locaux d'entreprises qui ne trouvent pas preneur dans des délais relativement courts (inférieurs à 2 ans).

Le risque est en effet de voir ces locaux se transformer en de véritables friches qui ne pourront plus être utilisées aisément par de nouvelles entreprises.

Lorsque l'initiative privée est quasi-absente, les communes ou les communautés de communes doivent parfois se substituer au privé afin de créer une offre d'accueil immédiate sur leur territoire (ateliers relais, hôtels et pépinières d'entreprises...). Un choix effectué avec raison par la Communauté de Communes Aunay-Caumont (rachat de l'ancien site ABB) et la Communauté de Communes Cœur de Nacre (rachat de l'ex-bâtiment GRDF à Douvres-la-Délivrande, voir encadré ci-dessous).



La future pépinière d'entreprises de Douvres-la-Délivrande

## PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

### UNE RÉHABILITATION POUR DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



*Nathalie Heurtevent, responsable du développement économique de la communauté de communes Cœur de Nacre.*

#### La Communauté de communes Cœur de Nacre crée une pépinière d'entreprises à Douvres-la-Délivrande

Au nord de Caen, à quelques kilomètres des plages, les anciens locaux de GRDF Suez, situés sur la zone d'activité économique de la Fossette à Douvres-la-Délivrande, accueilleront au second semestre 2014 une nouvelle pépinière d'entreprises.

*"Ce projet remonte à 2 ans. Les locaux, vides depuis 5 ans, ont une situation privilégiée au cœur d'une zone d'activité dynamique. Nous ne souhaitons surtout pas voir cet ensemble se dégrader. Nous avons alors envisagé son rachat. Avec des accès et des parkings séparés, et une conception permettant la division du bâtiment sans beaucoup d'investissement, nous avons constaté sa haute compatibilité avec un projet de pépinière d'entreprises que nous avons par ailleurs"* explique Nathalie Heurtevent, responsable du développement économique de la communauté de communes Cœur de Nacre.

Parallèlement, une étude d'opportunité a été réalisée par la SHEMA (société mixte d'aménagement de Normandie), soutenue par le Conseil général du Calvados, qui a souligné la forte dynamique de création d'entreprises sur la zone (206 entreprises créées dans les 3 dernières années, essentiellement sur Douvres-la-Délivrande, Saint-Aubin-sur-Mer, Luc-sur-Mer et Langrune-sur-mer) et un potentiel d'entreprises intéressées par des locaux en pépinière non négligeable (62 % des entreprises interrogées). *"Dans une logique de complémentarité, nous nous sommes également appuyés*

*sur l'offre de pépinières de Caen la mer pour proposer une équipement de développement économique généraliste".*

Ce projet se développera en 3 lots : une pépinière tertiaire de 369 m<sup>2</sup>, une pépinière artisanale de 300 m<sup>2</sup> et un grand plateau de bureaux de 280 m<sup>2</sup> disponible lui avec un bail classique. De quoi accueillir plus d'une dizaine d'entreprises de tailles et vocations différentes qui pourraient permettre la création à terme d'environ 30 emplois. *"Cette pépinière est un excellent moyen de démarrer l'activité d'une entreprise avec ensuite la possibilité de s'implanter sur nos zones d'activité".*

**"On a coutume de dire que la rénovation coûte plus cher que la construction neuve. Dans le cas présent, cet apriori ne s'est pas vérifié"**

L'opération, portée par la Communauté de Communes Cœur de Nacre, nécessitera un investissement de 720 000 €, auquel le Conseil Général apporte sa contribution à hauteur de 140 490 €. La participation de l'Etat au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux a également été sollicitée. *"On a coutume de dire que la rénovation coûte plus cher que la construction neuve. Dans le cas présent, cet apriori ne s'est pas vérifié".*

Initiative originale pour une communauté de communes de petite échelle, la Pépinière de la Communauté de Communes Cœur de Nacre est un bon moyen de dynamiser la zone d'activité de la Fossette et de développer l'attractivité d'un pôle central du Calvados. C'est surtout une excellente opportunité pour les entrepreneurs qui souhaitent bénéficier de tous les avantages du Calvados et de son littoral pour implanter leur entreprise.

[www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr)

### UN EXEMPLE RÉUSSI DE RECONVERSION DE FRICHE INDUSTRIELLE

**Le groupe normand a trouvé de nombreux avantages à réhabiliter des locaux à St Aignan de Cramesnil**

Société familiale indépendante, Guilloux Matériaux a su se différencier par sa proximité avec ses clients et sa capacité d'adaptation à l'évolution des besoins. GUILLOUX Matériaux emploie 80 salariés et a réalisé un chiffre d'affaires de 37 M€. Le site emploie actuellement 12 personnes et devrait atteindre un effectif de 25 salariés. Accompagnée par Calvados Stratégie, la société spécialisée dans la distribution de matériaux de construction a fait le pari de réhabiliter une friche industrielle à Saint-Aignan-de-Cramesnil (entre Caen et Falaise) pour poursuivre son développement. Déjà implantés à Villedieu-les-Poêles, Vire, Saint-Sever, Granville et Colombelles, Thomas, Yves-Marie et François-Xavier Guilloux, dirigeants de la société, ont inauguré le 11 octobre 2013 ce bâtiment de 2 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 23 000 m<sup>2</sup>, en friche depuis plus de 10 ans. Une implantation qui a nécessité un investissement d'1,25 million d'euros pour sa modernisation et son aménagement.

"Nous cherchions une surface foncière importante à proximité de Caen avec des moyens limités. Calvados Stratégie nous a aidés efficacement à résoudre cette équation en nous proposant une friche industrielle, à l'abandon depuis longtemps déjà. Nous n'avons alors pas la volonté

de réhabiliter une friche et avons été d'abord un peu étonnés. Puis nous y avons vite trouvé de nombreux avantages" explique François-Xavier Guilloux. "Avec ce bâtiment déjà existant nous avons bénéficié des règles d'urbanisme en vigueur lors de sa construction. C'est ainsi que nous jouissons aujourd'hui d'une visibilité commerciale au bord de la N158 reliant Caen à Falaise qui aurait été impossible à avoir avec la construction d'un bâtiment neuf. Par ailleurs, ce projet s'est révélé être économiquement plus intéressant que si nous étions partis d'un terrain nu sur lequel nous avons dû construire un bâtiment". Le coût global est en effet loin des 2 M€ qu'aurait nécessité un projet neuf. Enfin, les 14 mois qui ont séparé l'achat du bien de l'ouverture au public, sont pour les dirigeants du Groupe Guilloux un dernier élément de satisfaction. "Ce type de projet demande de l'engagement, de l'implication mais est très valorisant. Ce magasin marche bien puisque nous y avons fait + 25 % de chiffre d'affaires dans un contexte de baisse générale du marché. Si c'était à refaire, nous recommencerions".

Soutenu par le Conseil général du Calvados et une subvention de 24 000 € au titre du dispositif "Atelier Petit Projet", Guilloux Matériaux nourrit aujourd'hui l'ambition de devenir le leader régional sur le marché du négoce de matériaux.

[www.guillouxmatériaux.com](http://www.guillouxmatériaux.com)

**"Nous n'avons alors pas la volonté de réhabiliter une friche et avons été d'abord un peu étonnés. Puis nous y avons vite trouvé de nombreux avantages."**



Le bâtiment Guilloux Matériaux de St-Aignan de Cramesnil avant et après réhabilitation.

### LA RÉNOVATION COÛTE 2 À 3 FOIS MOINS CHER QUE LA CONSTRUCTION NEUVE

Spécialisée depuis 30 ans en couverture et bardage de bâtiments industriels, commerciaux et sportifs, la société Alfabat est un partenaire des entreprises dans leurs projets immobiliers. Jérôme Ballester, son président, détaille les raisons qui poussent aujourd'hui nombre de ses clients à s'orienter vers la rénovation de leurs bâtiments.

#### Tendance

"Aujourd'hui nous intervenons principalement dans des opérations de rénovation. Les propriétaires sont en effet plus à même de moderniser leurs bâtiments que de construire à neuf. Dans ce cadre, nous allons au devant de leurs attentes en leur proposant des solutions auxquelles ils n'auraient pas forcément pensé".

#### Pourquoi rénover en 2014 ?

"Tous les bâtiments doivent être entretenus et mis à jour au risque de les voir se transformer en des friches potentielles. Cette démarche doit aller au-delà de la pose de rustines au coup par coup. Une approche globale de la rénovation est au final une opération plus intéressante pour les propriétaires comme pour les utilisateurs. Les solutions de surbardage et de surtoiture que nous préconisons notamment permettent ainsi de redonner un aspect neuf aux bâtiments, d'y apporter de meilleures conditions de travail et de sécurité en améliorant l'éclairage naturel et en supprimant toutes fuites ou phénomènes de condensation, de

se conformer aux normes de désenfumage et bien sûr d'améliorer de manière conséquente leur performance thermique. Certains de nos clients ont amorti leur investissement en 6 ans grâce aux économies d'énergies réalisées.

A cela, il faut prendre en compte que la rénovation d'un bâtiment permet de ne pas arrêter l'activité de l'entreprise le temps des travaux et d'éviter des déménagements industriels complexes."

#### Rénover aussi cher que construire ?

"L'idée selon laquelle rénover serait aussi cher que construire à neuf est une idée fautive. Le coût d'une opération neuve est 2 à 3 fois supérieur à la rénovation. L'exemple de l'imprimerie Lebrun à Caen est à ce titre éloquent. Après son rachat, l'entreprise a étudié les deux options dans son projet de développement. En conservant ses bâtiments, en les rénovant (parking, bureaux, réseaux électriques...) et en les isolant (surbardage, surtoiture, changement des menuiseries), le budget total de l'opération a été contenu à environ 365 000 € (200 000 € de rachat des bâtiments et du terrain et 165 000 € de travaux) pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface sur un terrain de 2 000 m<sup>2</sup>. Avec les règles d'urbanismes actuelles, il aurait nécessité l'acquisition d'un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> pour un budget global de l'opération estimé entre 700 000 et 800 000 €!"

[www.alfabat.com](http://www.alfabat.com)



Toiture avant et après réhabilitation.



## L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

### LE PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS POUR LA REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES

Créé en 1968, l'Établissement public foncier de Normandie (EPF Normandie) est le plus ancien du genre en France. Compétent sur l'ensemble de la Normandie depuis 2004, l'EPF Normandie est spécialisé, comme son nom l'indique, dans les opérations de portage foncier, mais pas uniquement. Le point avec Stéphane Maillet, Directeur de l'aménagement et des travaux.

"Notre cœur de métier est l'action foncière auprès des collectivités pour les aider à préparer leurs projets d'aménagement au sens large : développement économique, habitat, environnement... Nous en

achetons et portons pendant quelques années les terrains nécessaires, ce qui mobilise des compétences juridiques et techniques. Par ailleurs, depuis une vingtaine d'années maintenant, nous avons développé à la demande de l'Etat et des Régions normandes, une activité complémentaire de reconversion des friches industrielles. Historiquement, cette action était menée pour supprimer des "verrues" du paysage sur un territoire aux enjeux touristiques importants. Puis, très vite ont émergé les problématiques de renouvellement urbain, de reconstruction de la ville sur elle-même, confortées en 2009 par le Grenelle de l'environnement et ses objectifs de lutte contre l'étalement urbain. Au travers des études de reconversion, s'est donc posée de plus en plus systématiquement la question de la revalorisation de ces sites, à la fois dans une logique de conservation du patrimoine historique industriel, mais également de renouvellement d'usage pour

des bâtiments et des terrains souvent très bien situés ; cela passe par des diagnostics de bonne qualité. L'EPF Normandie assure la maîtrise d'ouvrage de ce type d'études ainsi que de travaux de démolition, de dépollution des sols et de réhabilitation des enveloppes de bâtiments présentant un intérêt patrimonial; il en assure le cofinancement avec la Région et les collectivités bénéficiaires".

Dans le Calvados, l'EPF Normandie mène de nombreux projets avec des collectivités de toutes tailles (Lisieux, Caen, Hérouville-Saint-Clair, Vire, Thury-Harcourt...) ; ainsi, à Soumont-Saint-Quentin, l'établissement a entrepris avec le Syndicat du Bassin Minier la reconversion des bureaux de la Mine en lieu d'accueil culturel et touristique.

[www.epf-normandie.fr](http://www.epf-normandie.fr)





## ENTRETIEN AVEC

### GÉRARD LEGOUPIL, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT DU CALVADOS

Lexovien depuis sa plus tendre enfance, autodidacte au parcours atypique, Gérard Legoupil a commencé sa carrière dans le BTP en 1967 à l'entreprise LAUGEOIS avec l'objectif de devenir dessinateur projeteur. "Mes responsables ont décidé de m'envoyer tâter du terrain d'abord. J'ai donc commencé à la base avant de devenir chef d'équipe, puis chef de chantier, directeur de travaux, directeur général et finalement de racheter l'entreprise en 1995" précise l'intéressé. En 2007, Gérard Legoupil prend la tête de la Fédération Française du Bâtiment du Calvados, poste qui lui confère une vision large du marché de la construction en général, et notamment de la rénovation des bâtiments.

"La rénovation représente aujourd'hui 60% du marché global du BTP dans le Calvados. Il s'agit donc d'un véritable enjeu pour les professionnels du secteur, a fortiori dans une époque de baisse des mises en chantier. La rénovation thermique des constructions représente par ailleurs une fantastique opportunité de redynamiser l'offre immobilière, notamment pour les bâtiments tertiaires dans les secteurs urbains. Les bâtiments industriels sont quant à eux souvent très en retard par rapport aux normes thermiques. Il serait nécessaire que ces bâtiments puissent être remis à niveau, cela permettrait

d'anticiper sur les évolutions à venir et maintiendrait leur valeur patrimoniale en assurant une occupation dans la durée. Les bâtiments industriels neufs sont souvent mieux adaptés aux besoins et ont une meilleure performance énergétique. Compte tenu des coûts d'exploitation liés à l'énergie, les occupants potentiels auront donc de plus en plus tendance à s'orienter vers des équipements plus performants et au confort d'utilisation supérieur.

Des mesures incitatives au niveau fiscal tant pour les entreprises que les propriétaires occupants qui s'investissent dans la rénovation thermique et l'accessibilité de leur bien doivent être mises à leur disposition pour les accompagner."

Le Conseil général du Calvados soutient pour sa part les investissements réalisés par les entreprises dans leurs bâtiments. Dans le département, le secteur du BTP emploie 11 400 salariés et réalise 14 % du PIB. En 2012, 79 000 m<sup>2</sup> de bâtiments industriels et 71 000 m<sup>2</sup> de bâtiments publics y ont été construits ou rénovés en 2012.

[www.btp14.ffbatiment.fr](http://www.btp14.ffbatiment.fr)



## BOÎTE À OUTILS

### L'OFFRE ENTREPRISES DE L'ADEME



Performance énergétique des bâtiments, réduction des émissions polluantes, transport, prévention et gestion des déchets, management environnemental, éco-conception, sont autant de thèmes sur lesquels l'ADEME peut apporter

un accompagnement adapté à la situation de votre entreprise au travers du dispositif DefiBat.

Pour s'informer et faire une demande d'aide auprès de l'ADEME, contacter la direction régionale de Basse-Normandie sur le site internet [www.basse-normandie.ademe.fr](http://www.basse-normandie.ademe.fr) ou 02 31 46 81 00.

Contact : Sébastien BELLET 02 31 46 81 07 [sebastien.bellet@ademe.fr](mailto:sebastien.bellet@ademe.fr)



## BOURSE DES LOCAUX

La Bourse des locaux, l'outil de votre implantation et de votre développement dans le Calvados.  
[www.calvados-strategie.com](http://www.calvados-strategie.com)

## CALVADOS STRATÉGIE ACCOMPAGNEMENT, IMPLANTATION ET DÉVELOPPEMENT DE VOS ENTREPRISES

Calvados Stratégie est l'agence de développement économique du Conseil général du Calvados. Ses missions : la promotion économique du Calvados, la prospection, l'accueil et l'accompagnement d'investisseurs, le développement d'outils au service des entreprises, l'assistance technique aux collectivités.

Depuis janvier 2013, Calvados Stratégie a ainsi suivi plus de 200 entreprises ou collectivités dans leur projet d'implantation ou de développement.

Vous aussi contactez Calvados Stratégie et bénéficiez d'un accompagnement gratuit et personnalisé.

Calvados Stratégie  
Espace Gardin 40 av. de l'Hippodrome 14000 Caen  
Tél. : 02 31 15 62 70 Fax : 02 31 15 62 75 [info@calvados-strategie.com](mailto:info@calvados-strategie.com)



[www.calvados-strategie.com](http://www.calvados-strategie.com)  
Tout le Calvados économique sur un seul site



[actus.calvados-strategie.com](http://actus.calvados-strategie.com)  
L'actualité des entreprises du Calvados



[www.zacal.fr](http://www.zacal.fr)  
Plus de 250 zones d'activité et 5 000 entreprises géolocalisées pour choisir son implantation



[www.calvados-strategie.com/fr/bourse](http://www.calvados-strategie.com/fr/bourse)  
Plus de 500 locaux industriels, tertiaires et artisanaux pour développer votre activité



CONCEPTION GRAPHIQUE ANNE-LISE NORMANT | [www.prim.fr.com](http://www.prim.fr.com) - Impression : Société Nouvelle France Ouest Imprim  
Crédit photos : Calvados Stratégie, Guilloux Matériaux, Alfabat, CC Coeur de Nacre, phovo.ir.fr, EPF Normandie