An aerial photograph of a French town, likely Reims, showing a dense cluster of buildings with dark roofs and a prominent Gothic cathedral with a tall spire. The scene is captured from a high angle, looking down on the town. The sky is clear and blue, and the overall lighting suggests a bright, sunny day.

Tendances du marché de l'implantation dans les territoires français

1er semestre 2024

 **ancoris**

L'attentisme comme stratégie : Enjeux et perspectives pour la fin de 2024

Le début de l'année 2024 a été marqué par une attente prudente de la part des investisseurs et des entreprises, sur fond de turbulences politiques et économiques. Alors que le second semestre est bien entamé, les incertitudes persistent, mais elles ouvrent également des opportunités pour ceux qui sauront naviguer ces eaux agitées avec discernement et audace.

L'attentisme dans l'industrie : une réponse rationnelle à l'incertitude politique

Les récentes élections législatives ont laissé le pays dans une situation politique inédite, avec un gouvernement en charge des affaires courantes et une Assemblée nationale sans majorité claire. Ce flou politique pousse près de six patrons d'ETI sur dix à mettre en pause leurs projets d'investissement, selon un sondage réalisé par le METI en juillet 2024. Cette prudence, bien que compréhensible, ne doit pas se transformer en paralysie prolongée.

Des projets reportés mais non annulés : le signe d'une résilience sous-jacente

Si de nombreuses entreprises ont choisi de reporter certains de leurs investissements, il est important de noter que ces reports ne sont pas des annulations. L'attentisme actuel, bien qu'il puisse freiner temporairement la dynamique d'investissement, montre aussi une volonté de se préparer à un redémarrage rapide une fois les incertitudes levées. Les entreprises adaptent leurs stratégies pour maintenir l'essentiel de leurs plans de développement tout en évitant des engagements trop lourds dans l'immédiat. De plus, malgré une baisse générale, le nombre de projets industriels reste supérieur au niveau observé en 2019, ce qui est un signe encourageant.

L'impact de la loi ZAN

L'entrée en vigueur du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) suscite des interrogations chez les porteurs de projets, notamment sur les secteurs les plus gourmands en foncier. Toutefois, il est à noter que cette nouvelle contrainte réglementaire, bien qu'elle impose des ajustements importants en termes d'aménagement du territoire, ne semble pas freiner la volonté des dirigeants de mener à bien leurs projets. Si la plupart des initiatives doivent s'adapter ou être redimensionnées, la dynamique entrepreneuriale reste forte. Toutefois, cela ne présage en rien de l'aboutissement de ces projets.

Levées de fonds et soutien public : des défis à surmonter

L'instabilité politique complique également les levées de fonds, en particulier pour les start-ups et les entreprises

innovantes qui dépendent du capital-risque. Les investisseurs, tant nationaux qu'internationaux, adoptent une attitude plus prudente, retardant les décisions de financement. Dans ce contexte, le rôle du soutien public devient crucial pour maintenir le dynamisme de l'innovation. Les subventions et les aides doivent être mobilisées efficacement pour compenser la réticence du secteur privé. L'augmentation notable des projets logistiques (+13,6%) après une période de déclin souligne l'importance de continuer à investir dans des secteurs stratégiques malgré les obstacles.

Saisir les opportunités

Malgré ce climat d'incertitude, des opportunités demeurent. Les entreprises qui sauront se montrer flexibles et innovantes pourront tirer parti de la situation. Les mouvements de fond observés ces dernières années, autour de la transition énergétique, la digitalisation des activités et la relocalisation industrielle offrent des perspectives prometteuses. Les décideurs doivent rester vigilants et prêts à agir rapidement pour capter ces opportunités. Par ailleurs, la stabilité du secteur des services, malgré les turbulences économiques, montre une résistance qui peut être exploitée pour soutenir la croissance économique.

La nécessité d'une vision à long terme

Il est essentiel de ne pas perdre de vue les objectifs à long terme. La transformation économique ne peut se permettre des arrêts brutaux. Investir dans la formation, soutenir les initiatives locales et favoriser une économie durable sont des impératifs qui doivent guider nos actions. La conjoncture actuelle est une invitation à repenser nos modèles et à renforcer notre résilience collective. La disponibilité de la main-d'œuvre et la diversité des solutions d'accueil demeurent indispensables pour concrétiser les projets d'implantation.



Guillaume Gady
Directeur Général & co-fondateur Ancoris

+ 40
Collaborateurs

7
Bureaux : Paris, Vannes, Lyon,
Barcelone, Milan, New York

+8 000
Entretiens téléphoniques avec des
dirigeants chaque année

~ 2 000
Projets détectés chaque année (hors
projets commerciaux et touristiques)

+ 150
Missions réalisées pour les territoires
chaque année

+ 170
projets implantés en moyenne par an
depuis 2019

Méthodologie de recensement des projets d'investissement dans les territoires

Pour cette étude sur le marché de l'implantation en France, nous nous sommes basés sur les **données spécifiques provenant des projets d'investissement détectés par Ancoris**.

- Ancoris traite environ **8 000 contacts** par an, qualifie plus de **2 000 projets d'investissement matures** dans le cadre d'une centaine de missions de détection de projets menées sur divers territoires et pour des acteurs du développement économique.
- Pour assurer la pertinence de l'analyse, nous avons **exclu le commerce de détails et le tourisme**, qui font l'objet également de détections de projets. De plus, les projets d'extension sur site d'activités existantes ont été exclus de cette analyse pour se **concentrer sur les nouveaux projets d'investissement**.

Qu'est-ce qu'un projet d'implantation ?

Un projet d'implantation est considéré comme étant qualifié lorsqu'il est mature, exploitable par les services économiques des collectivités, et qu'il peut concerner au moins un territoire partenaire d'Ancoris.

Il fait alors l'objet d'une « fiche projet » avec un descriptif précis de la recherche de l'entreprise : besoin immobilier / foncier, montant des investissements, programme de création d'emplois, date de mise en œuvre, régions pressenties...



La demande d'implantation dans les territoires au 1er semestre 2024 : le statu quo

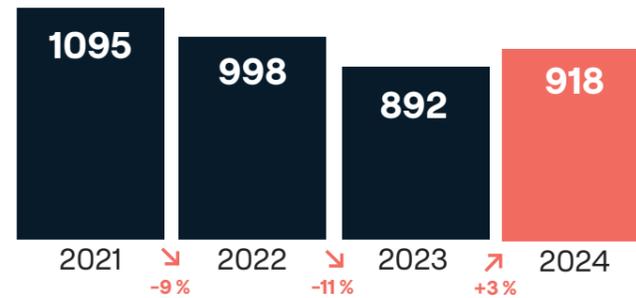
Une dynamique qui se maintient au 1er semestre 2024

Les chiffres montrent une légère augmentation du nombre de projets d'implantation détectés et qualifiés par Ancoris par rapport à 2023 (+2,9%), sans toutefois retrouver les niveaux élevés de 2021. La demande semble se stabiliser, indiquant une résilience face aux défis économiques persistants. On note malgré tout un ralentissement à partir de mai, qui s'est confirmé durant le mois de juin sur fond de contexte politique et institutionnel tendu. Les temps forts électoraux sont systématiquement marqués par un attentisme du côté des porteurs de projets.

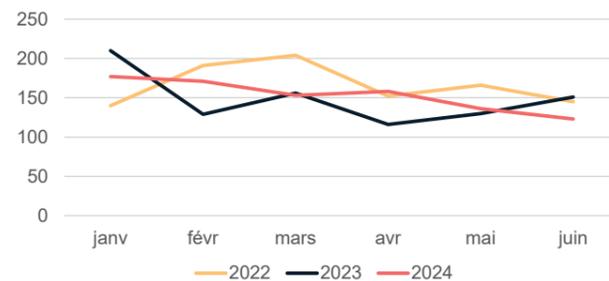
Une stabilisation de l'inflation mais des incertitudes économiques et politiques

Le maintien de cette demande peut s'expliquer au 1er semestre notamment par une stabilisation de l'inflation et une légère baisse des taux d'intérêt. Si les premiers chiffres de juillet semblent être dans cette continuité, le climat des affaires et les restrictions budgétaires attendues pour les mois à venir laissent planer une incertitude quant aux dynamiques d'implantation d'entreprises pour le second semestre 2024.

Evolution du nombre de projets identifiés par Ancoris au 1er semestre¹



Evolution du nombre de projets détectés par Ancoris en France au 1er semestre¹



¹Sources : données Ancoris (demandes d'implantation détectées dans les territoires – 1er semestre 2024).

L'industrie ralentit, les services résistent

L'industrie poursuit son ralentissement, alors que les projets liés aux activités de services se stabilisent

- La détection de projets industriels poursuit son léger ralentissement observé en 2023 sur ce 1er semestre 2024, après 2 années fastes en 2021 et 2022 qui marquaient une forte progression suite au COVID. La hausse des taux d'intérêts, le contexte géopolitique tendu et l'inflation l'expliquent en grande partie.
- Ce ralentissement doit toutefois être relativisé : **le nombre de projets industriels reste supérieur aux niveaux de 2019 et 2020.** Le second semestre sera à surveiller afin de voir si une relance s'amorce ou si le cycle de ralentissement se poursuit.
- Le secteur des services est quant à lui stable, avec des investissements nécessaires souvent moins importants et donc un impact des taux d'intérêts élevés moindre.

176

projets industriels identifiés au premier semestre 2024

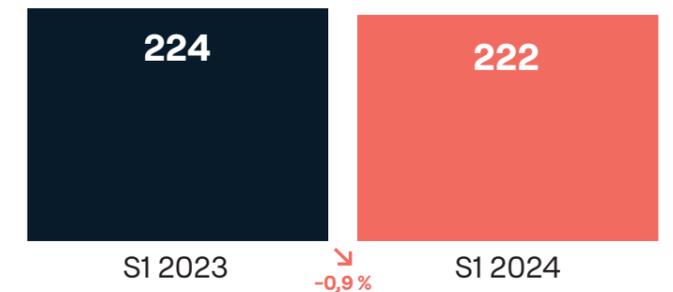
222

projets de services identifiés au premier semestre 2024

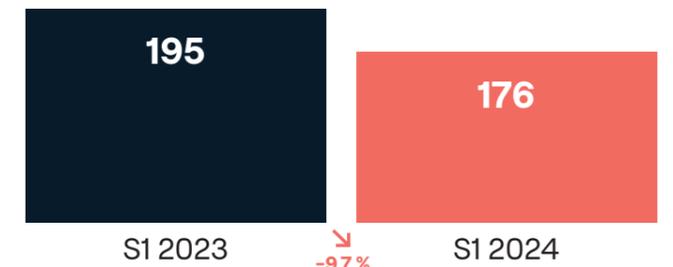


¹Sources : données Ancoris (demandes d'implantation détectées dans les territoires – 1er semestre 2024).

Nombre de projets d'implantation de services identifiés par Ancoris en France¹



Nombre de projets d'implantation industriels identifiés par Ancoris en France¹



Logistique : vers une fin de cycle de décrue ?

Un nombre de projets d'implantation logistiques en hausse

- On observe une certaine stabilité les premiers semestres de ces 3 dernières années sur la demande de foncier ou d'entrepôts pour le commerce de gros, et même une augmentation pour les projets logistiques après une baisse importante et continue les années précédentes.
- L'acceptation de ces projets dans un contexte de tensions sur les grandes surfaces foncières ou immobilières, reste un vrai frein à leur concrétisation.

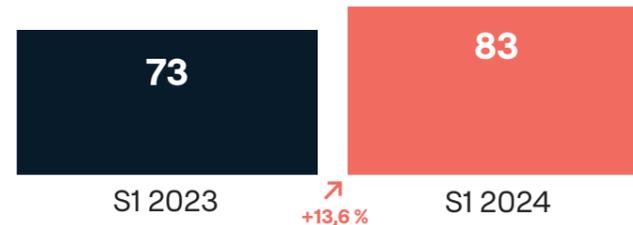
83

projets logistiques identifiés au premier semestre 2024

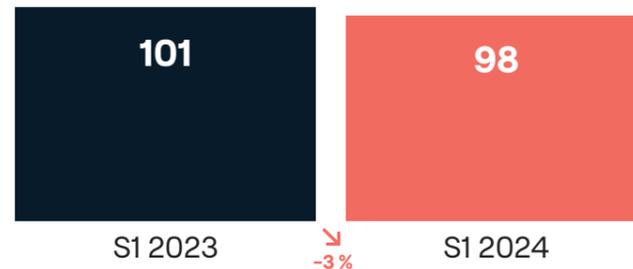
98

projets de commerce de gros et e-commerce identifiés au premier semestre 2024

Nombre de projets d'implantation logistiques identifiés par Ancoris en France¹



Nombre de projets d'implantation de commerce de gros et e-commerce identifiés par Ancoris en France¹



¹Sources : données Ancoris (demandes d'implantation détectées dans les territoires – 1er semestre 2024).

Disponibilité de la main d'œuvre et solutions d'accueils variées : conditions indispensables à l'implantation

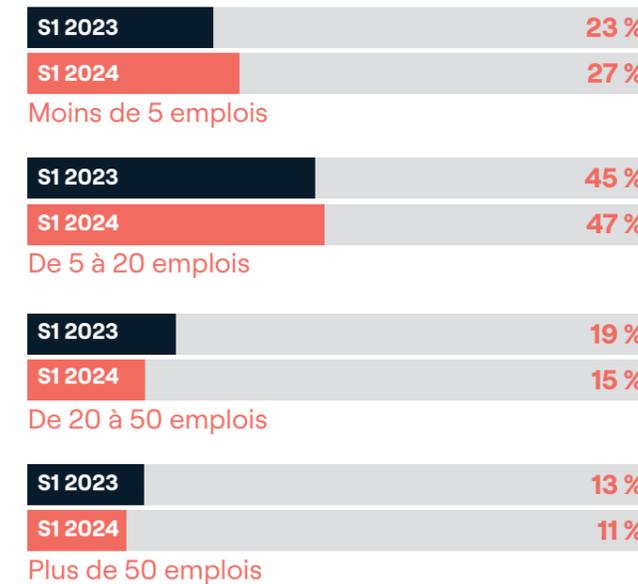
Une baisse des projets fortement pourvoyeurs d'emplois

Si le nombre de projets a un peu augmenté sur ce 1^{er} semestre la part des projets fortement pourvoyeurs d'emplois est en diminution. Les projets de sites de 5 à 20 emplois, plus faciles à intégrer dans un marché de l'emploi tendu, sont en augmentation.

47%

des projets concernent une fourchette de 5 à 20 emplois sur le 1er semestre 2024

Nombre d'emplois concernés par projets¹



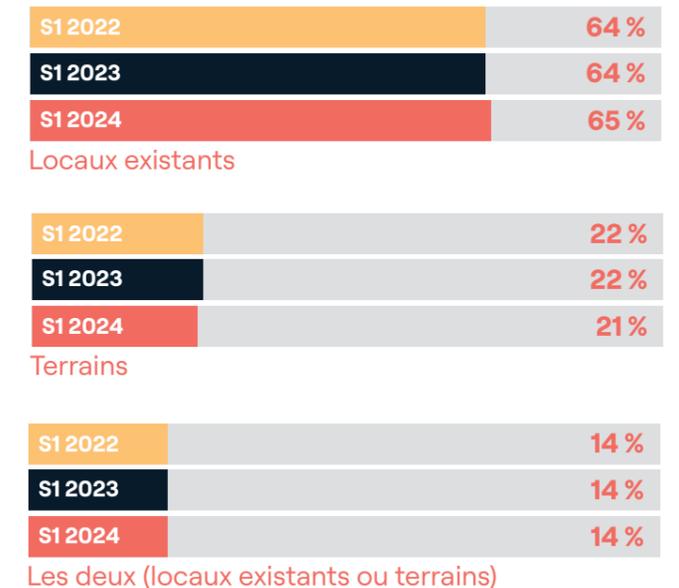
Anticiper les besoins en solutions d'accueil

On observe depuis 3 ans une réelle stabilité dans les typologies de demande, avec un besoin de locaux existants représentant presque 2 tiers des volontés exprimées par les porteurs de projets.

21%

Des entreprises recherchent uniquement du foncier pour leurs projets – la logistique (25%) et l'industrie (28%) tirent la demande

Type de besoins exprimés¹



¹Sources : données Ancoris (demandes d'implantation détectées dans les territoires – 1er semestre 2024).

Ancoris, expert du développement économique local

Nous participons à la dynamisation des territoires en développant durablement leur économie, leur attractivité, leur transition écologique ainsi que la création d'emplois. En mettant en place des solutions opérationnelles dont une maîtrise poussée des outils marketing au service des collectivités locales.



ETUDES SUR-MESURE

Pour comprendre les enjeux de votre territoire (stratégie économique, touristique, étude d'une zone...).



ATTRACTIVITÉ & DÉTECTION D'INVESTISSEURS

Dans l'industrie, les services, le tourisme, les autres filières et Investissements étrangers.



STRATÉGIES DE COMMUNICATION ET MARKETING

Audit, création & refonte de site web, mise en place d'actions web-marketing, plan d'actions digital.



REVITALISATION DE SITES INDUSTRIELS DÉLAISSÉS

Analyse du potentiel de réindustrialisation & plan d'action opérationnel (friches industrielles et commerciales).



CONSEIL PRIVÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (THÉMÉLIS)

Recherche de localisation, accompagnement à l'implantation, mises en relations



FORMATIONS SUR-MESURE

Formation aux métiers du développement économique et du marketing (marketing direct et digital)

Nous contacter pour plus d'informations



YANNICK MUSSETA

Directeur BU Attractivité
ymusseta@ancoris.fr



BENOIT SERPIN

Responsable Attractivité Economie
bserpin@ancoris.fr



GUILLAUME GADY

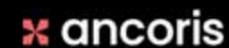
Directeur Général & co-fondateur
ggady@ancoris.fr



LISA GADEMANN

Cheffe de projet communication
lgademann@ancoris.fr

Ils nous font confiance



www.ancoris.fr

