



***Etude de positionnement et de programmation
d'une extension d'un parc d'activités***

Synthèse de la phase diagnostic



1. La démarche

2. Le territoire

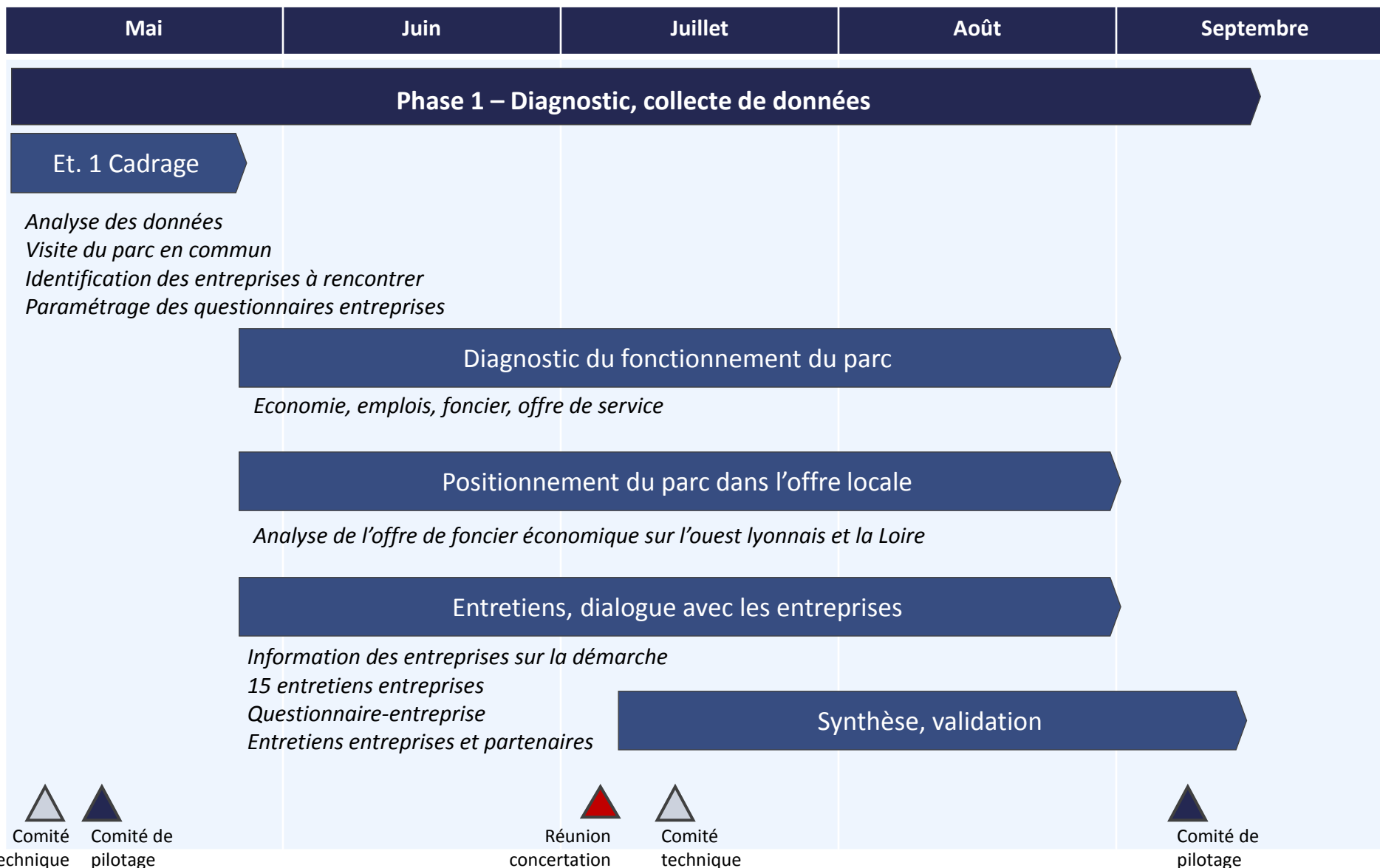
3. Le marché

4. Le parc

5. Les entreprises

6. Quels enseignements pour la suite ?

1. Zoom sur le calendrier de phase 1



1. Point sur les échanges, retour des entreprises

25 retours questionnaire + 16 entretiens :

Questionnaire	
1	ADS Elévateurs
2	Arex Industrie
3	Bergonzo
4	Clean Car
5	CMM
6	Coprefa
7	Elcya
8	Evolutiv SI
9	Garde Menuiserie
10	Garage Morellon
11	Indelec
12	KBO
13	Marteli Partner ingénierie (MPI)
14	Metallerie Dupin
15	Pétrole Gaz Services
16	Restaurant Les Platières
17	Seccom
18	Sodever
19	Sol Nuance
20	Toumetal
21	Alder
22	Nature House

Entretiens		Interlocuteurs
1	Maisonneuve	12-juin M. JB Maisonneuve
2	Paralu	15-juin M. Pegheon
3	Cercl	18-juin M. Confort / M. Chipier / M. Leborgne
4	Antoine Transports	23-juin M. Bonnand
5	Prefalu	23-juin M. Clochard
6	Europoly	23-juin F. Rochelle
7	Seccom	24-juin M. Minjard
8	CQFD	24-juin M. Palard
9	Sicolys-Sicodis	24-juin M. Verguin / M. Blanc / M. Perrin
10	KBO	30-juin M. Keufertman
11	Etik & Taktik	01-juil M. Boquin
12	Alder	03-juil M. Darnis
13	Borrelly	07-juil M. Borrelly
14	Elypso	07-juil M. Savant
15	Autom. En pays Mornantais	09-juil M. Riberon
16	Cubik	09-juil M. Court

Soit une quarantaine d'entreprises qui se sont exprimées (en intégrant celles présentes à la rencontre entreprises)

Ordre du jour

1. *La démarche*

2. *Le territoire*

3. *Le marché*

4. *Le parc*

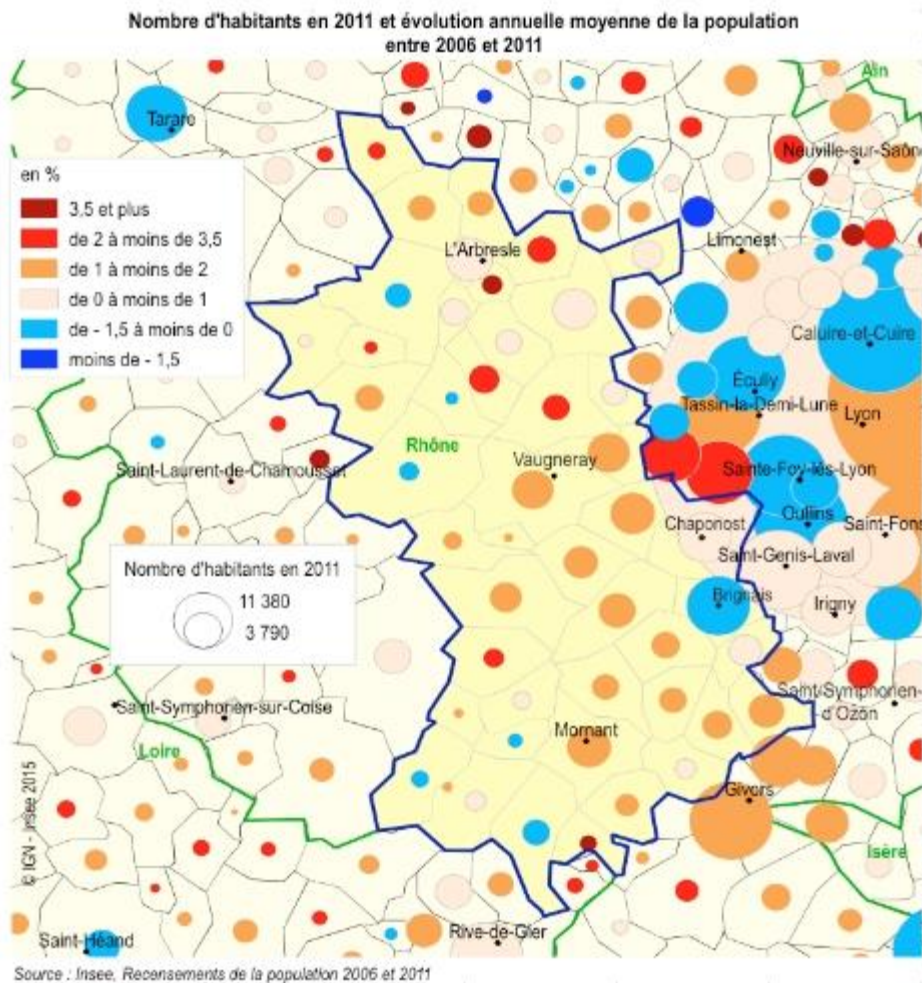
5. *Les entreprises*

6. *Quels enseignements pour la suite ?*

2 - Carte d'identité du territoire (échelle 'ouest lyonnais')

A l'échelle de l'Ouest lyonnais, une dynamique économique forte...

Evolution de la population
2006-2011 (source Insee)



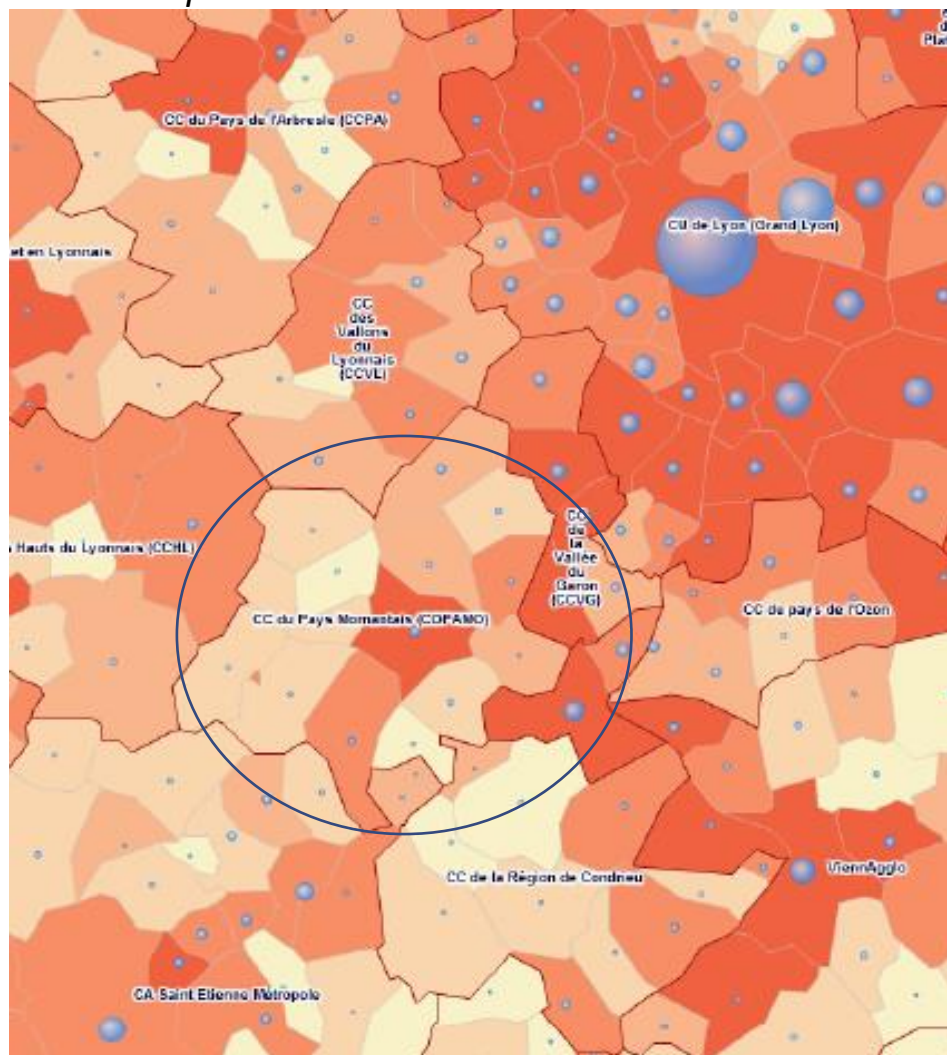
- Une définition de l'ouest lyonnais : entre la Métropole de Lyon et les Monts du Lyonnais ; au nord, le Beaujolais et au sud, la vallée du Gier.
- **120 000 habitants** répartis sur 47 communes. La plus importante, Brignais 11 500 habitants,
- Une **dynamique économique très forte**, une **croissance du tertiaire**
 - Nombre d'emplois multiplié par 2 entre 1975 et 2011 ; + 11 % entre 2006 et 2011 (département du Rhône : + 6 % et la région Rhône-Alpes : + 3 %).
 - Le **tertiaire (services) prédomine** : 65 % des emplois ; un **bond de 280 % depuis 1975**.
 - L'industrie est également dynamique : elle pèse **19 % des emplois**, en hausse de 70 % depuis 1975.
 - 80 zones ou parcs d'activités.

- Une croissance économique tirée par un transfert d'établissements,
- Une péri-urbanisation avec un risque de 'banlieue-dortoir' contenu.

2 - Carte d'identité du territoire (échelle Copamo)

A l'échelle de la COPAMO, une dynamique forte mais un enjeu de création d'emplois sur le territoire

Taux d'emplois sur le territoire



Sur les **13 300 actifs** qui habitent sur la Copamo, **un peu plus de 50 % d'entre eux travaillent à l'extérieur**. Ces constats sont moins marqués sur d'autres territoires de l'ouest lyonnais (Brignais-Chaponost, Vaugneray, l'Arbresle).

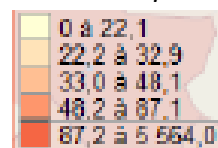
Enjeu

- **Proposer davantage d'emplois sur le territoire**

Taux d'emploi / pop. active

Chassagny	46,3
Chaussan	20,3
Mornant	92,2
Orliénas	24,3
Riverie	53,2
Rontalon	25,4
Soucieu-en-Jarrest	36,4
Saint-Andéol-le-Château	30,9
Saint-André-la-Côte	28,0
Sainte-Catherine	27,8
Saint-Didier-sous-Riverie	29,3
Saint-Jean-de-Touslas	18,4
Saint-Laurent-d'Agnay	45,5
Saint-Maurice-sur-Dargoire	50,0
Saint-Sorlin	32,7
Taluyers	64,5

Population Taux d'emplois

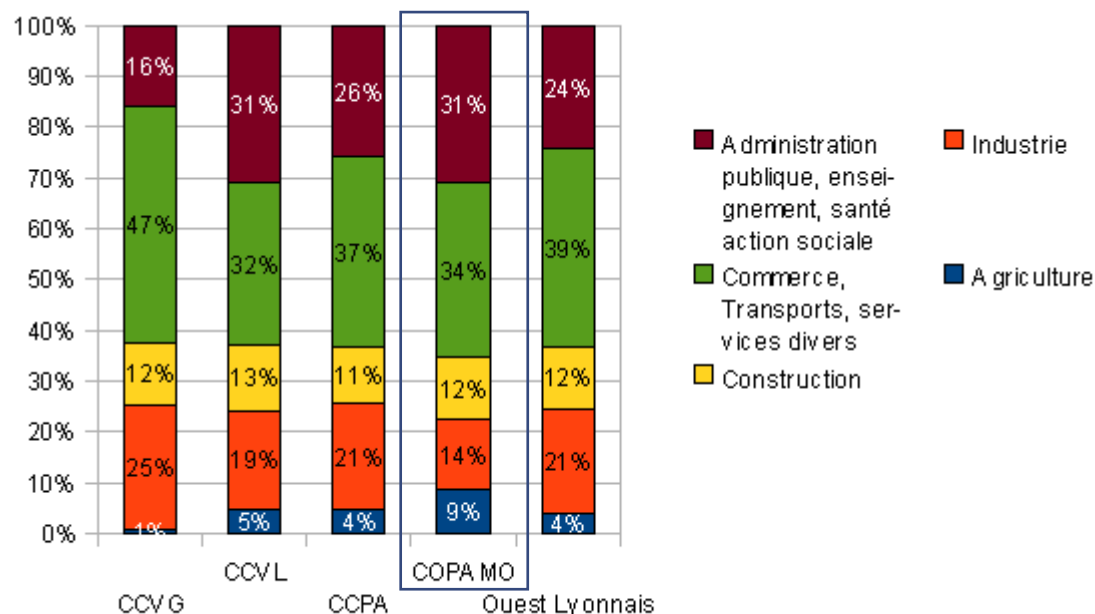


Source INSEE – données 2009 pour la population

2 - Carte d'identité du territoire

Tissu économique de la COPAMO : une forte activité agricole, une activité industrielle en retrait

Répartition des emplois sur
l'ouest lyonnais



DDT septembre 2011 – données 2008

- Un **activité agricole** dynamique avec **9 %** des emplois (contre 4 % sur l'ouest lyonnais).
- Une **activité industrielle en retrait par rapport aux territoires** de l'ouest lyonnais (14 %) : une économie plutôt résidentielle.

Enjeu

- **Renforcer l'activité industrielle sans pénaliser les autres activités (ex : agricole)**

2 - Carte d'identité du territoire

Un tissu productif dominé par la logistique, la construction, le BTP

COPAMO

salariés

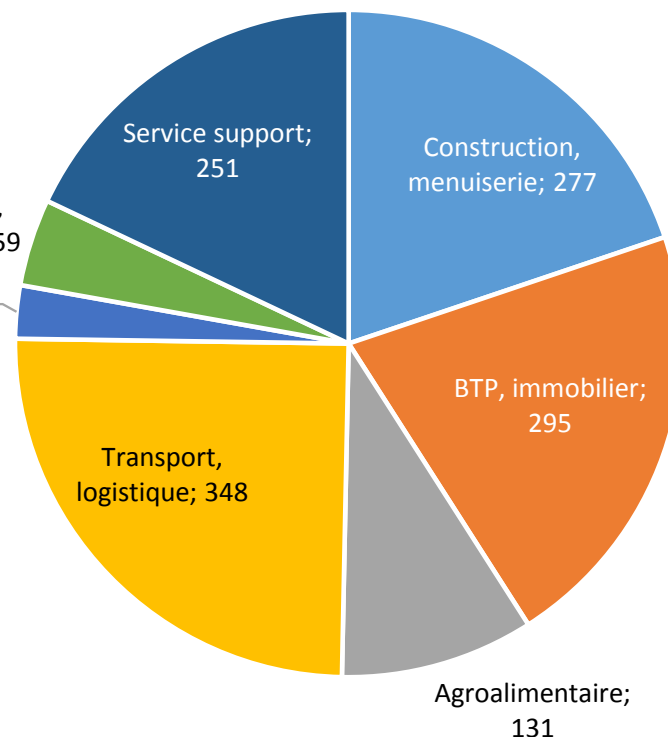
4 169

**Mornant, St-Laurent
d'A., Chassagny**

2 280



	Pôle Mornant		France	
Construction, menuiserie	277	12%	11%	
BTP, immobilier	295	13%	9%	
Agroalimentaire	131	6%		
Transport, logistique	348	15%	8%	
Traitement déchets	36	2%		
Fabrication, mécanique	59	3%		Fabrication, mécanique; 59
Service support	251	11%	20%	
Autres	883	39%		Traitement déchets; 36
	2280			



entreprises

638

290

Salariés /
entreprise

6,5

8

- Des secteurs fortement représentés : construction, BTP, logistique
- Peu de service support 'tertiaire'

Source : données Acoiss-Urssaf sur les effectifs salariés 2013

Ordre du jour

1. *La démarche*

2. *Le territoire*

3. *Le marché*

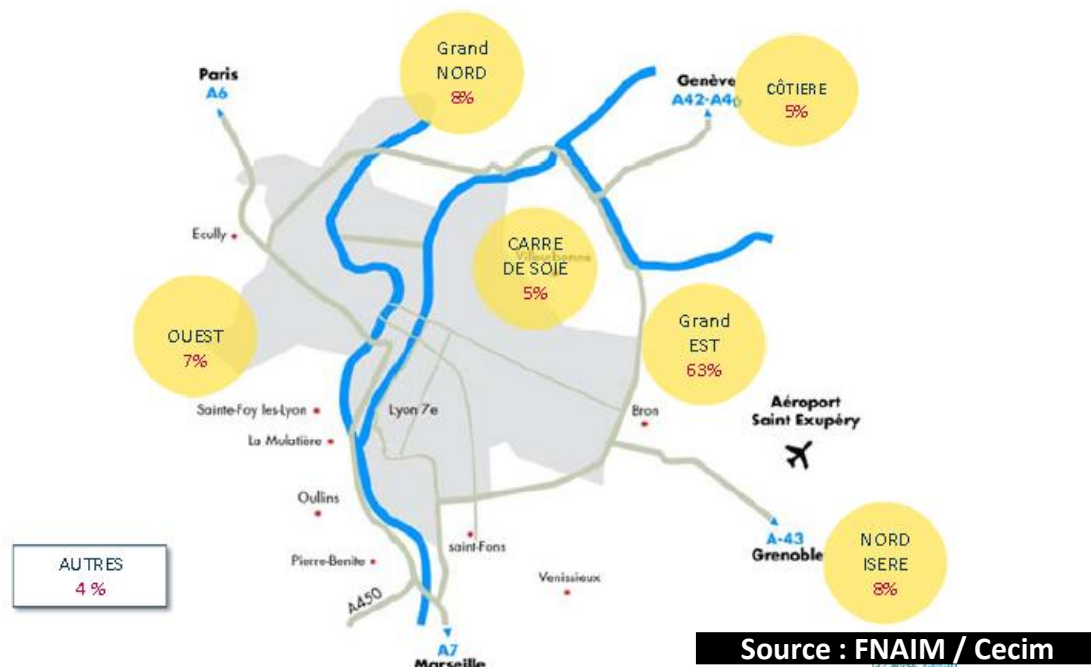
4. *Le parc*

5. *Les entreprises*

6. *Quels enseignements pour la suite ?*

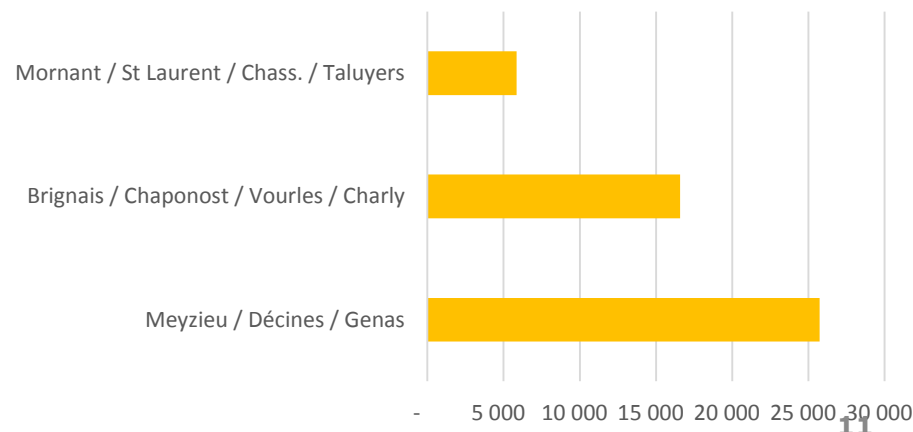
Le marché lyonnais des locaux d'activités (demande placée 2014)

L'ouest lyonnais, un marché entravé par le manque de foncier



Si l'ouest Lyonnais connaît une dynamique économique forte, tirée par un mixte d'entreprises locales et de grandes ETI ou groupes (GL, Sanofi, Boiron, ...), le volume de surfaces économiques est largement inférieur à celui proposé sur l'est lyonnais qui écrase le marché.

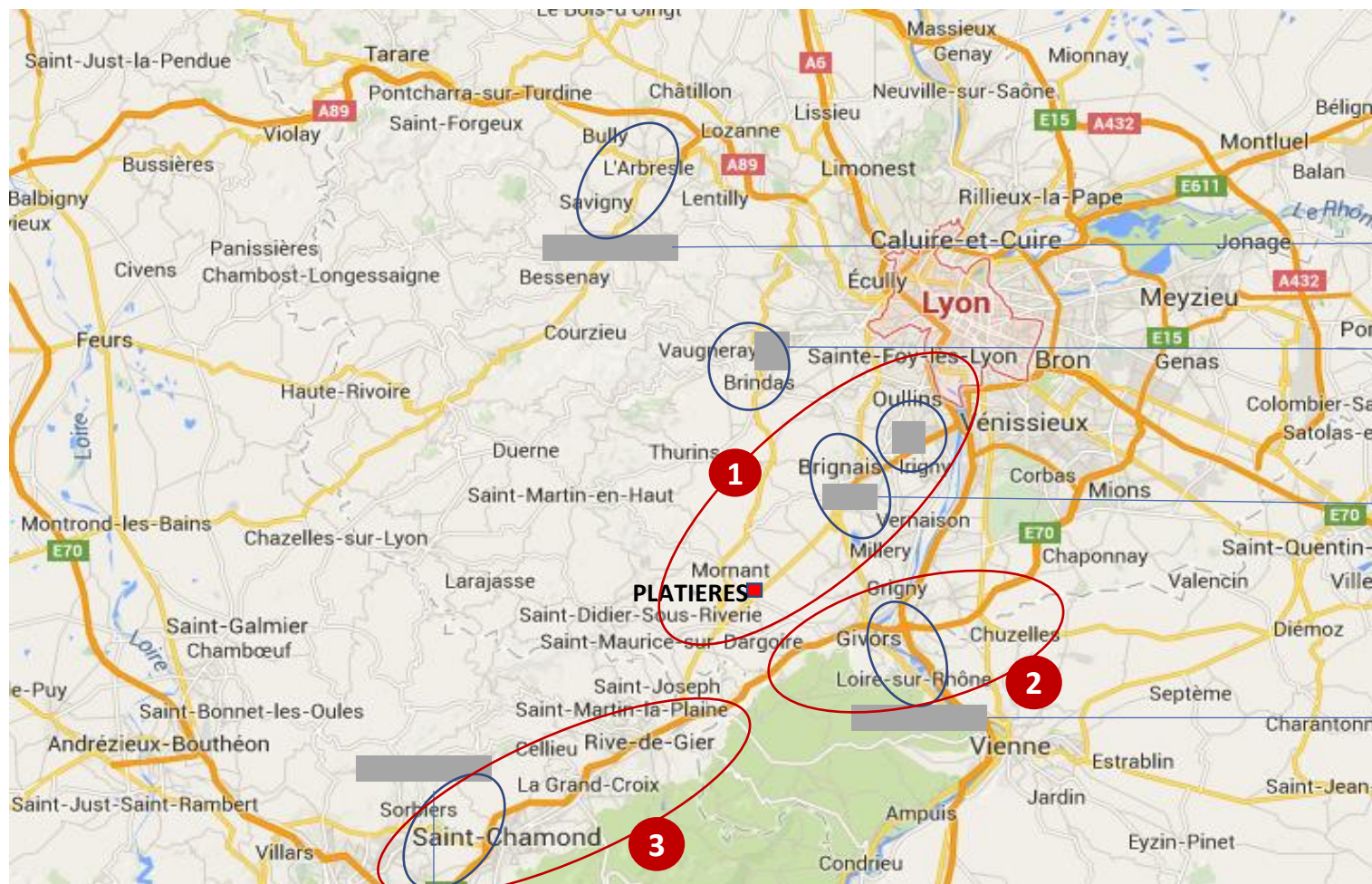
Surface d'immobilier économique - moyenne sur 10 ans - source Sitadel



A titre d'illustration, la moyenne annuelle des surfaces d'immobilier d'entreprise proposée sur le pôle de Mornant par rapport au pôle de Brignais pour l'ouest ou le pôle de Meyzieu à l'est démontre ce constat.

Peu de foncier 'neuf' à proximité du Grand Lyon

Des disponibilités sur les pôles de Givors, St Chamond mais un marché différent



PAE Charpenay-Lentilly

PAE La ponchonière

PAE Les LATS Messimy

Sacuny


Les Plattes (ext. 7,5 ha)

ZIP Loire-sur-Rhône

PAE Chasse – Les platières

(mais peu de foncier)

Disponibilités foncières CT :

 *< 5 ha*

 *Entre 5 et 10 ha*

 *Entre 10 et 20 ha*

*Stelytec
Novacieries*

1 *Peu de foncier nouveau, un marché de requalification*

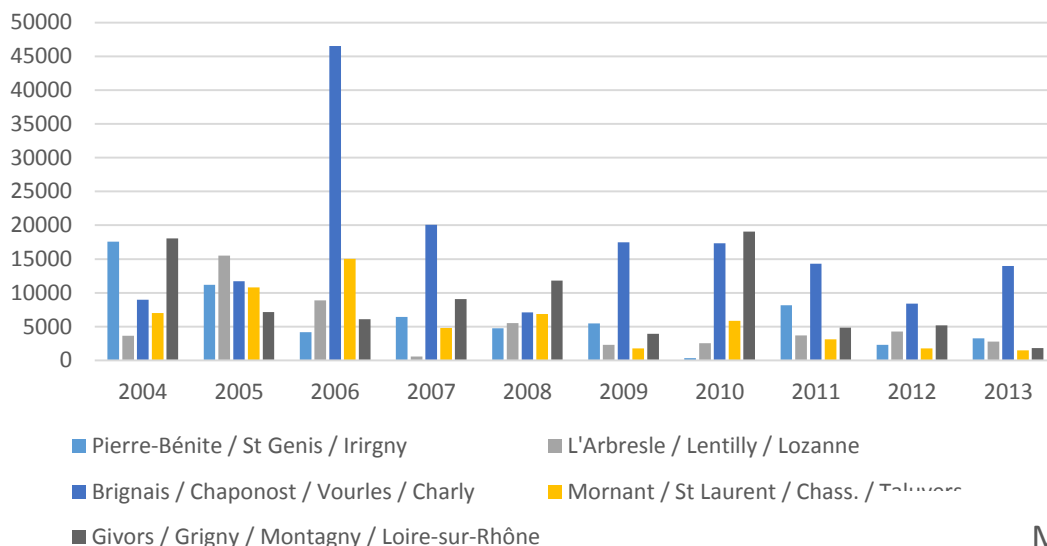
2 *Des disponibilités mais pour partie thématisée (ex : ZIP Loire-sur-Rhône)*

3 *Du foncier disponible mais un marché déjà lointain pour les entreprises attirées par le pôle lyonnais*

La demande sur l'ouest lyonnais : évolution sur les 10 dernières années

Le pôle Brignais-Chaponost-Vourles en forte croissance

Surfaces d'immobilier éco. - source Sitadel



Le tassement de la production est généralisé sur les dernières années.

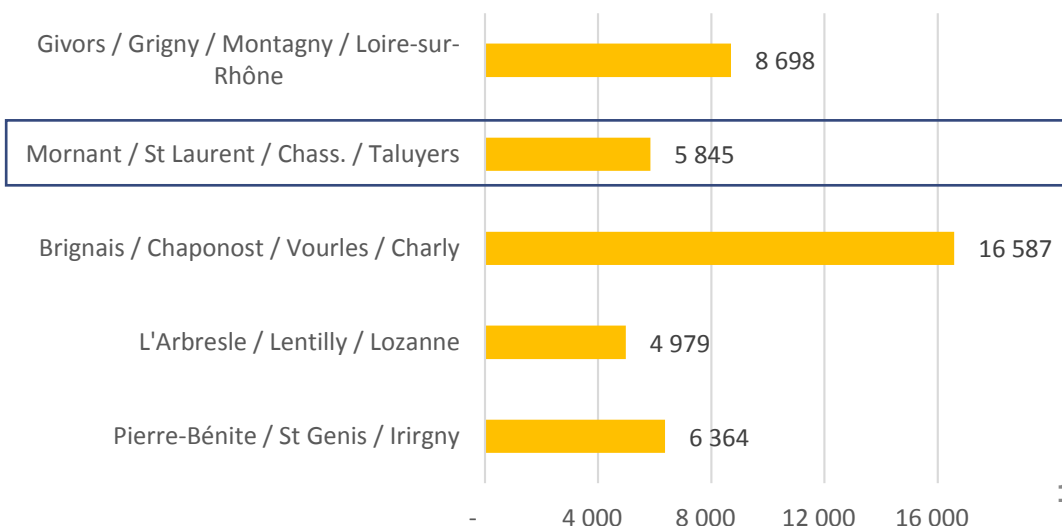
Il est toutefois plus accentué sur le secteur Mornant, sans doute du fait d'une pénurie foncière.

Production 2012/2013 par rapport à 2006/2007 de – 84 % sur pôle Mornant (-60 % en moyenne sur les pôles de l'ouest).

Parmi les principaux bassins de l'ouest lyonnais, Brignais – Chaponost est celui qui produit le plus de surfaces économiques.

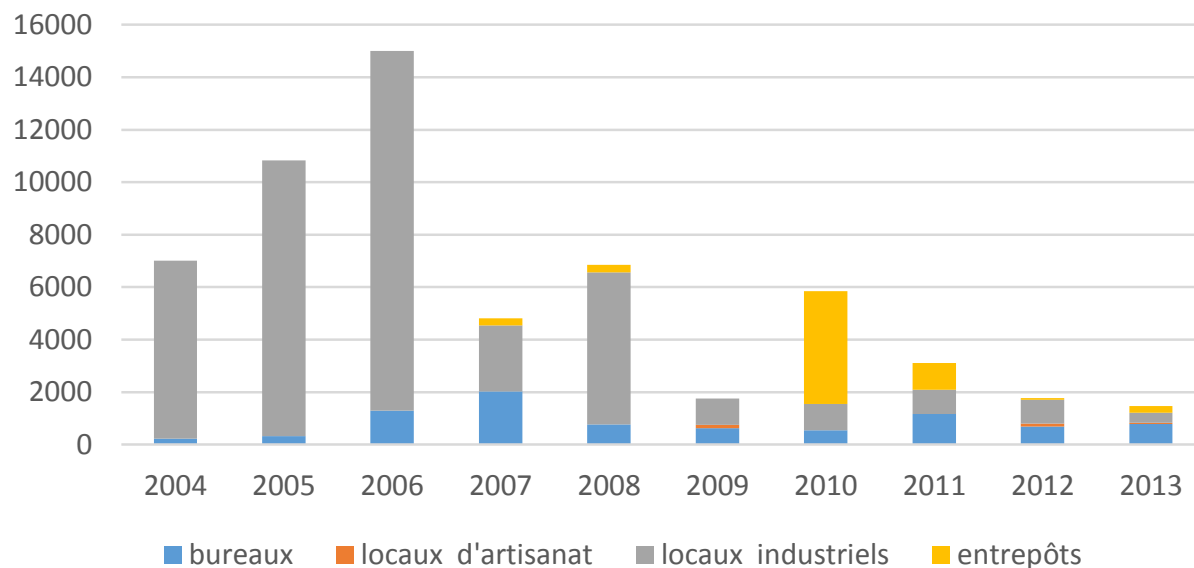
Le bassin de Mornant produit des surfaces proches des bassins de Givors et St-Genis.

Moyenne 10 ans - source Sitadel (surf. commencées)



Le pôle mornantais : une moyenne de 5 800 m² par an, un tassement marqué sur ces deux dernières années

Surfaces commencées - Données Sitadel
Mornant-St-Laurent d'Agnay-Chassagny-Taluyers



En moyenne sur 10 ans : **5 800 m²** de surfaces d'immobilier économique.

Un pic en 2005 et 2006 avec 11 000 et 15 000 m² commencés.

Très peu de surfaces tertiaires, **un tassement 2012 et 2013** : effet crise et pénurie foncière.

Enseignements pour l'extension :

Un faible renouvellement sur les années récentes qui devraient être rattrapé dès lors qu'une offre nouvelle sera proposée.

Des prix plus élevés sur l'ouest lyonnais

Une concurrence des usages plus fortes, un foncier plus rare qu'à l'est

Références de prix sur l'aire urbaine

	Immobilier				Foncier
	Location		Vente		
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main	
Grand Lyon Nord	75	45	900	500	50 à 90
Grand Lyon Est	75	55	950	500	40 à 80
Grand Lyon Sud	70	50	800	520	40 à 100
Grand Lyon Ouest	80	70	950	700	40 à 100
Ain	65	45	700	425	30 à 60
Nord Isère	65	45	800	430	30 à 60
Saint Etienne	60	40	700	400	30 à 50

Références de prix le secteur :

	Immobilier d'activités				Foncier
	Location		Vente		
	Neuf	2nde main	Neuf	2nde main	
Mornant / St Laurent	60 à 70	35 à 40	900 à 1000	500 à 700	40 à 50
Brignais / Chaponost / Vourles	70 à 80	40 à 50	900 à 1000	500 à 700	70 à 140*

Source FNAIM – analyse des prix – entretiens commercialisateurs

* Les prix du foncier sur Sacuny sont inférieurs mais avec une sélection des entreprises au regard de l'impact emplois (ZAC)

Enseignements pour l'extension :

Des ressources foncières très limitées sur l'ouest lyonnais, des prix qui augmentent très sensiblement notamment sur les parcelles avec une bonne visibilité qui dépassent les atteignent 60 € à 100 € / m² (pour du foncier viabilisé).

Ordre du jour

1. *La démarche*

2. *Le territoire*

3. *Le marché*

4. *Le parc*

5. *Les entreprises*

6. *Quels enseignements pour la suite ?*

Un parc important sur l'ouest lyonnais, un potentiel de densification

Le parc en quelques chiffres...

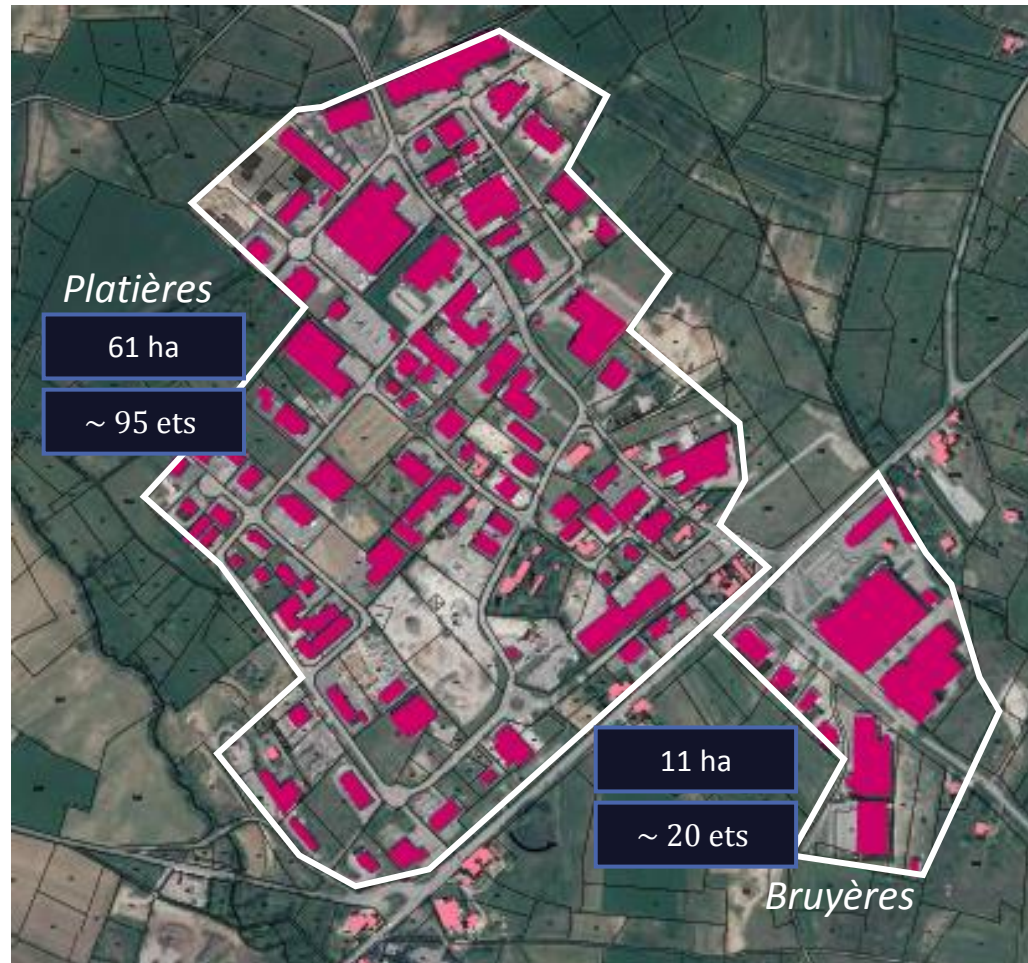
130 entreprises

75 ha

Environ 1 300 emplois

Emprise bâtie sur
foncier* < 20 %

Emplois / ha * < 20

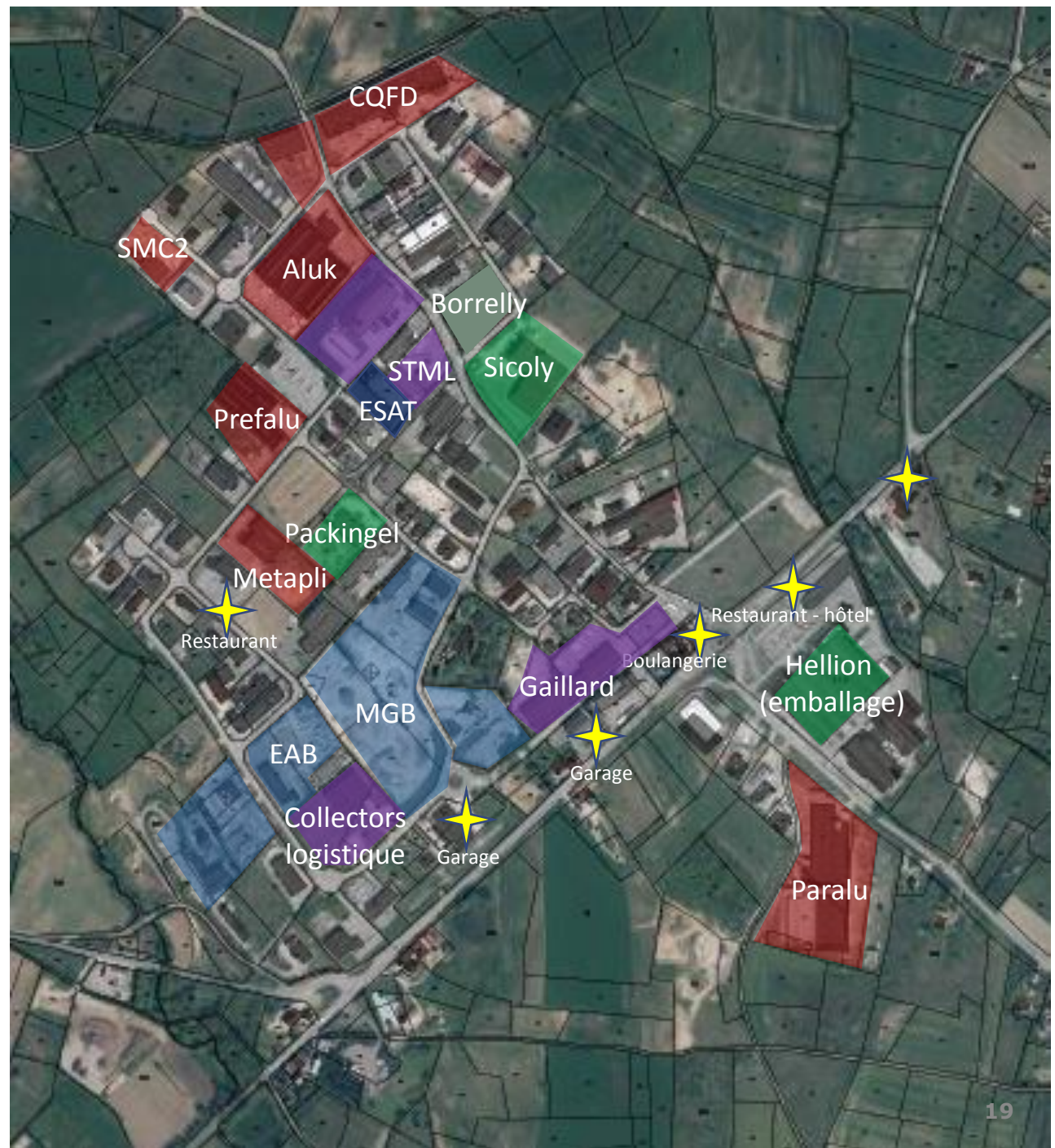
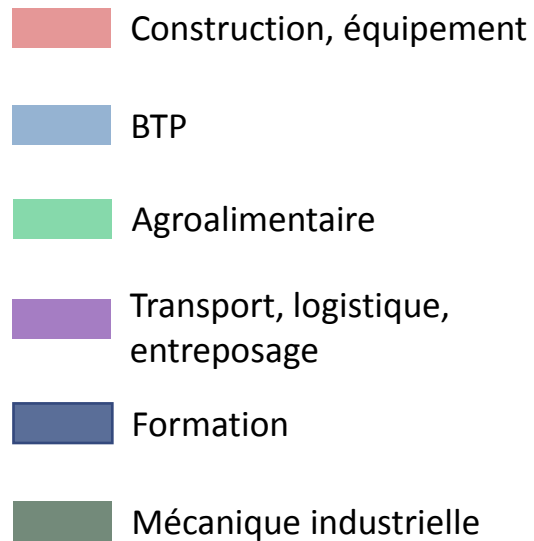


Un parc important en surface et en nombre d'emplois mais qui présente un potentiel de densification.

Avec les extension, un parc de taille équivalente à ceux proposés sur l'axe A450 depuis Lyon



Un parc multi-activité, sur un principe d'accueil « ouvert »...



... Mais des secteurs à forte visibilité, présents sur le parc

Construction, équipement



PREFALU, PARALU, ALUK, SMC2, Metapli,
Gecape Sud, AIDB, EAB, Marjollet
CQFD

*Un secteur très
fortement
représenté,
encore
renforcé par
l'arrivée de
Paralu*

*Une très forte présence : une visibilité à « scénariser »,
des services spécifiques pour renforcer le secteur*

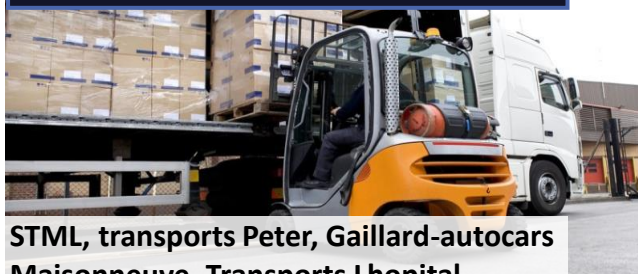
BTP



MGB, SGC, Coprefa BML

*Des acteurs
majeurs et des
artisans, une
place (y
compris en
foncier)
importante sur
le parc*

Logistique, transport



STML, transports Peter, Gaillard-autocars
Maisonneuve, Transports Lhopital, ...

*Une présence forte
des acteurs du
transport :
marchandises,
personnes,
alimentaire*

Agro-alimentaire



Packengel, Sicoly, Hellion (emballage),
Antoine Transport (tpt alimentaire)

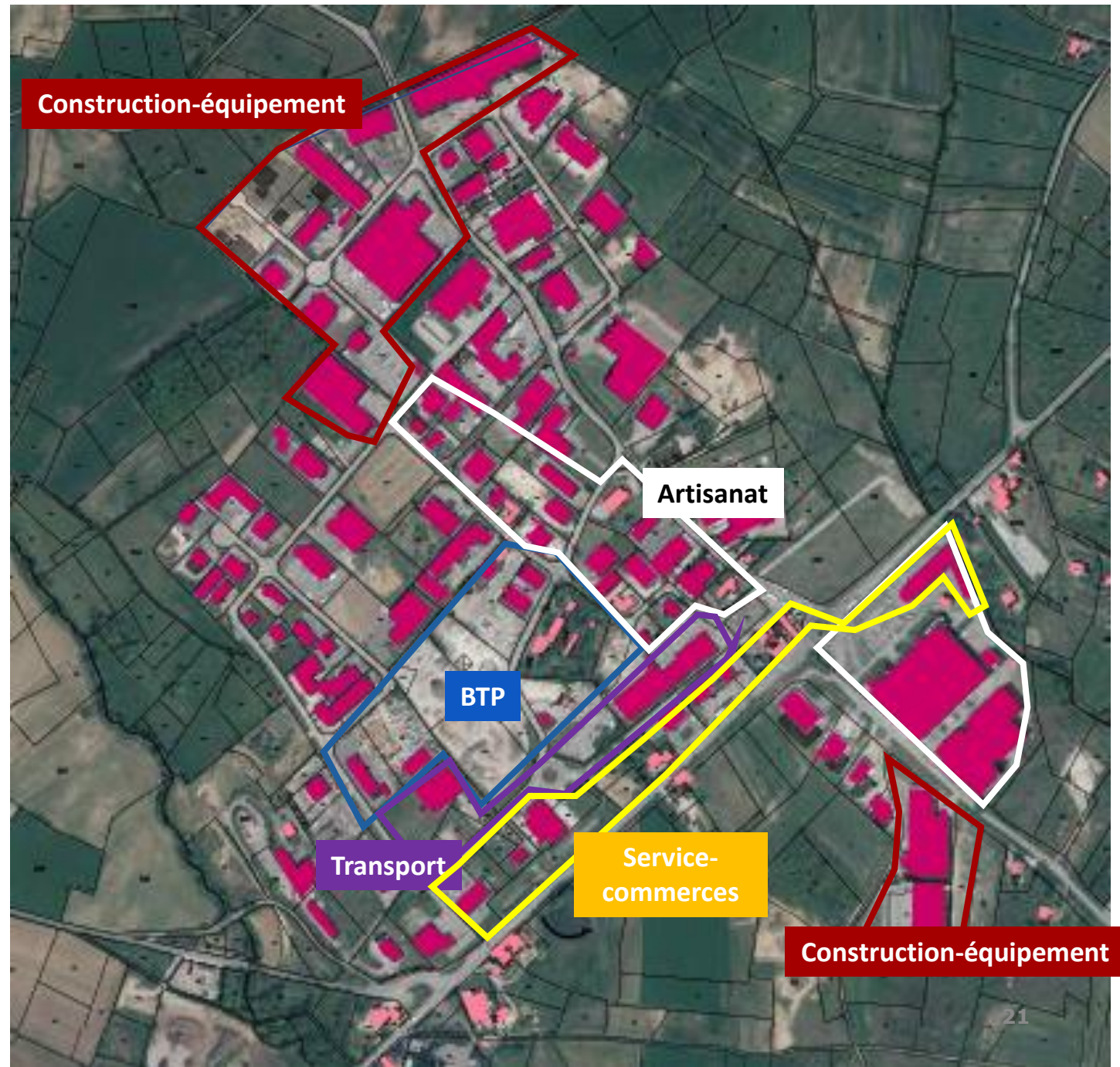
*Le principal acteur
agro-alimentaire
du territoire, Sicoly
– Sicodis, dispose
d'un entrepôt sur
le parc (siège et
installations à St
Laurent d'Agnly).*

*Une activité essentiellement portée par Sicoly, un enjeu de
croissance compte-tenu de la structure du territoire*

... la traduction
en secteurs
économiques

Enjeux pour les scénarii

- Eviter les nuisances entre activités incompatibles (ex : BTP-concassage vs tertiaire) en spatialisant
- Mettre en valeur les secteurs forts



Ordre du jour

1. *La démarche*

2. *Le territoire*

3. *Le marché*

4. *Le parc*

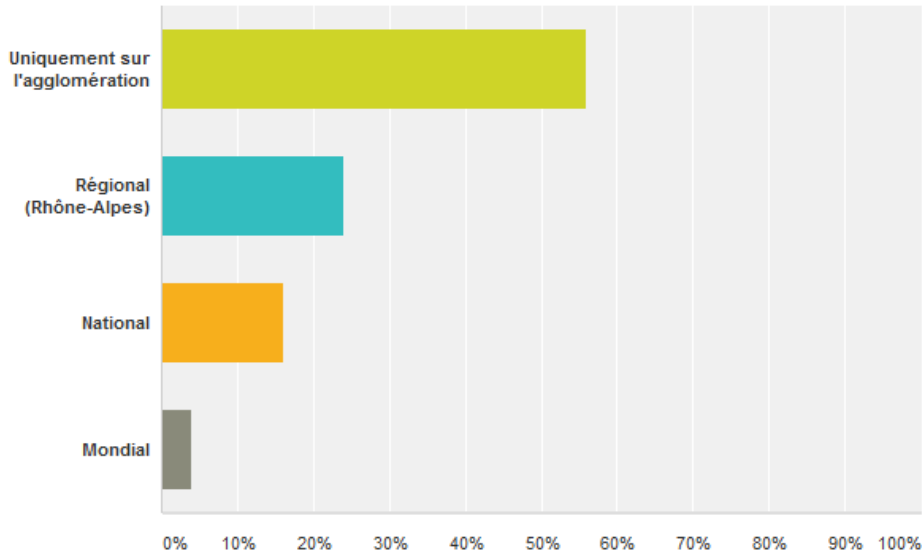
5. *Les entreprises*

6. *Quels enseignements pour la suite ?*

Une majorité d'entreprises à rayonnement local

Quel est le niveau d'implantation géographique de l'entreprise?

Répondues : 25 Ignorées : 0

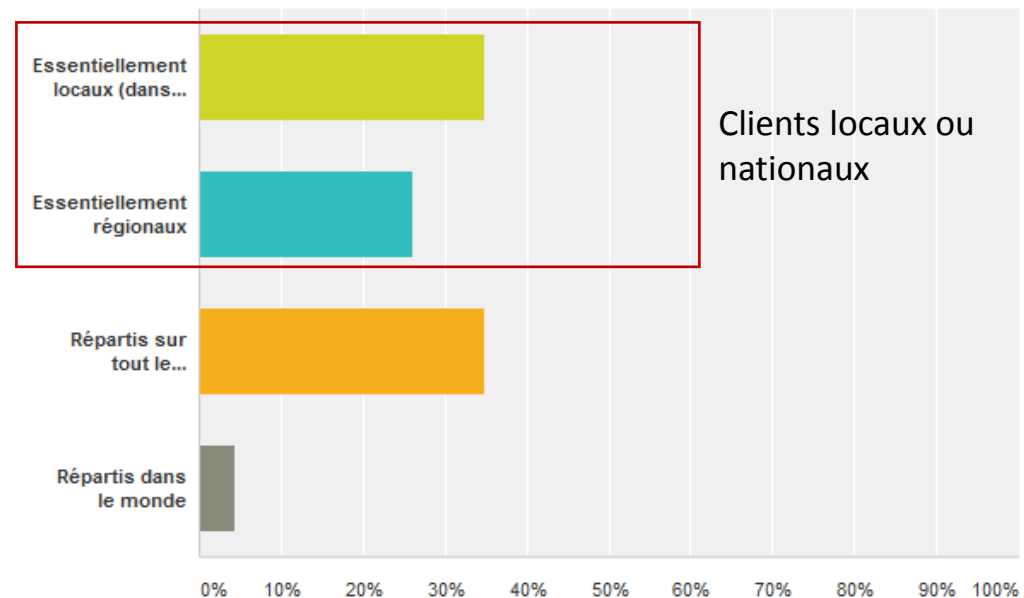


25 questionnaires
12 entretiens

- Plus de **90 %** des entreprises qui ont répondu, l'implantation est le **siège social**.
- Par ailleurs, 45 % des entreprises ont des implantations ailleurs sur le territoire national.

Vos clients sont-ils:

Répondues : 23 Ignorées : 2



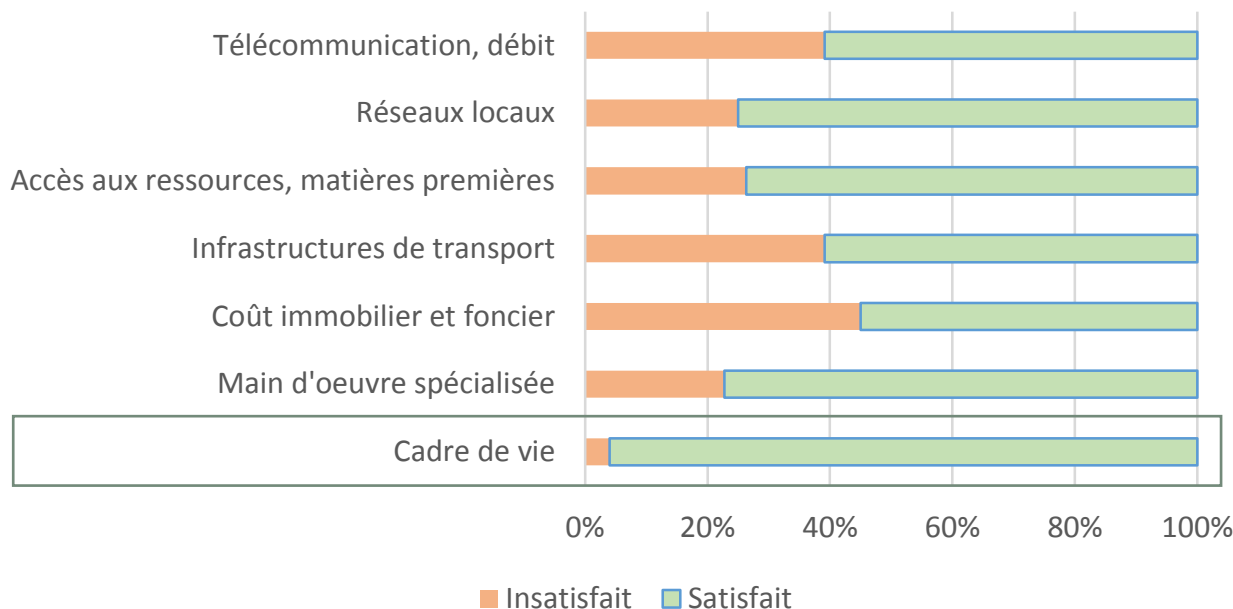
- **35 %** des entreprises ont leurs clients répartis sur tout le territoire national, 60 % ont leurs clients uniquement en local ou sur la région.

Un cadre de vie plébiscité

Les infrastructures de transport et le débit Internet pointés comme limite

25 questionnaires
12 entretiens

Avis sur le parc



- Les entreprises du parc plébiscitent le **cadre de vie du parc avec 97% de satisfaits** ou très satisfaits.

- A l'inverse, les **infrastructures de transport, le haut-débit et le coût de l'immobilier et du foncier** font environ 40 % d'insatisfaits.

S'agissant des transports :

- les circulations piétonnes et vélo sont estimées insatisfaisantes pour près du tiers des entreprises.
- L'offre de transport en commun est jugée insuffisante.

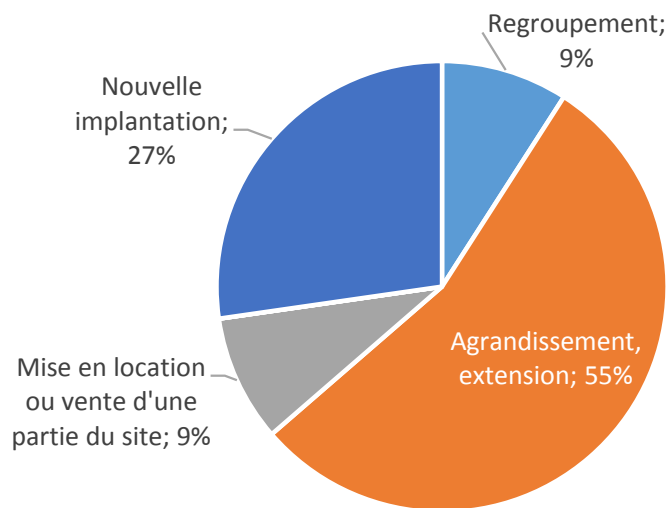
Une dynamique forte qui trouve une traduction dans les projets immobiliers

45 % des entreprises ont des projets immobiliers

*25 questionnaires
12 entretiens*



Nature des projets immobiliers

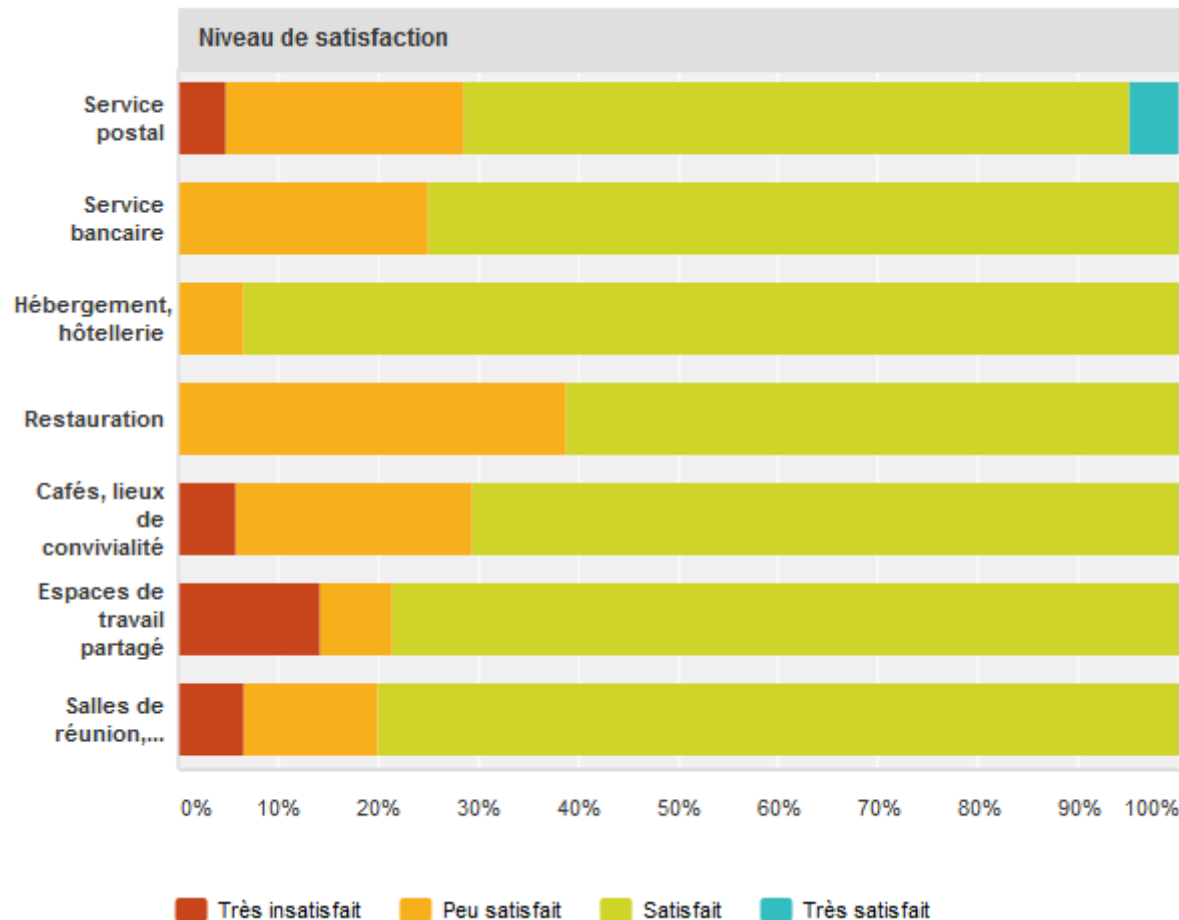


- Les projets sont en majorité tournés vers l'**extension / agrandissement**.
- Aucun projet de réduction de site.

Enseignements

- Des enjeux pour l'extension (quelle place pour les ets déjà implantées ?)

De manière générale, une satisfaction par rapport aux services proposés sur le parc



- Le niveau de satisfaction est généralement supérieur à 75 %, hormis pour la restauration (40 % insatisfaits) ou les lieux de convivialité (28 % d'insatisfaits).

Enseignements

- Un intérêt pour la restauration inter-entreprise déjà présent avec l'occupation actuelle, encore plus marqué avec la perspective de l'extension

Un intérêt pour des services communs, mutualisés

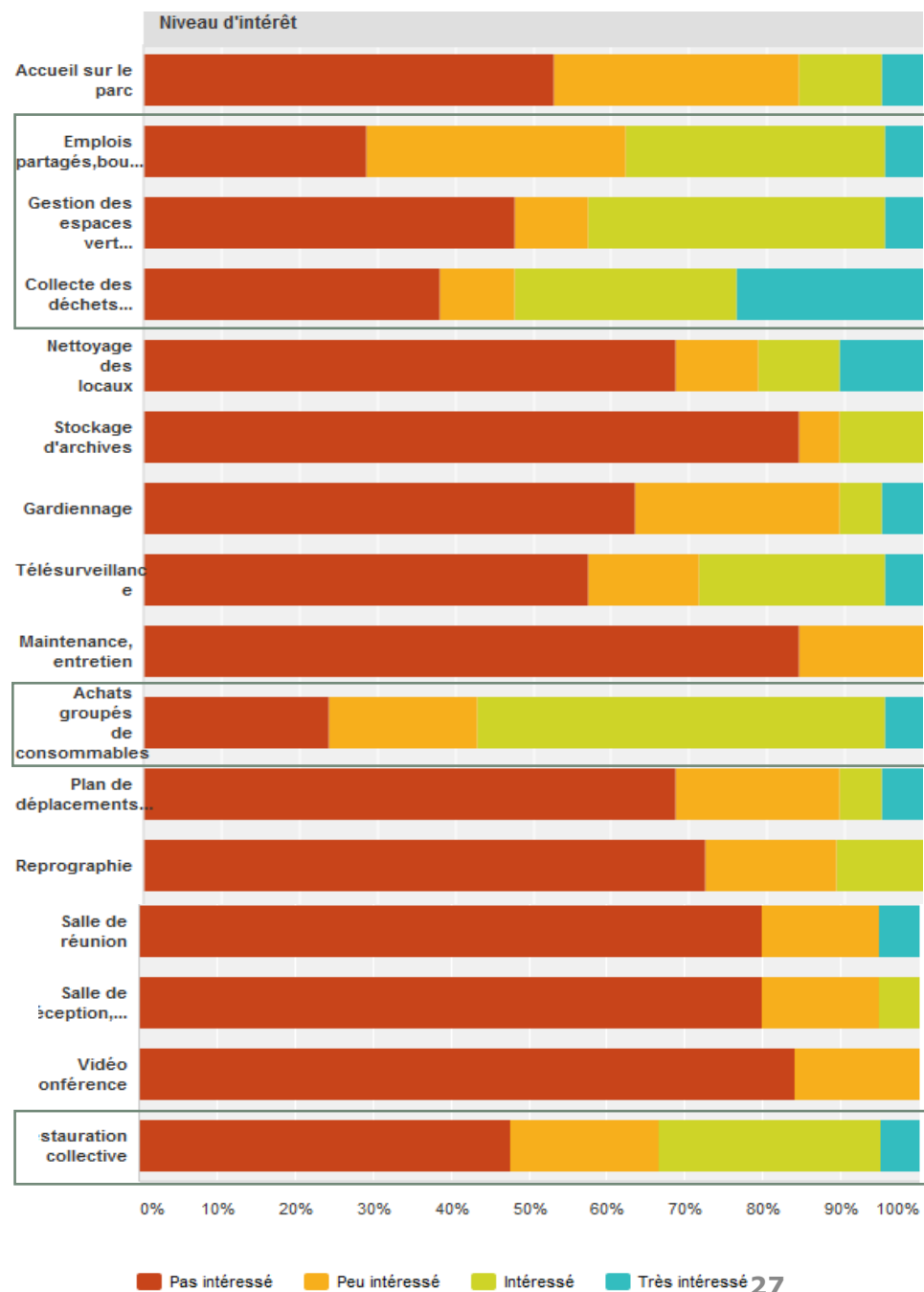
25 questionnaires
12 entretiens

L'intérêt pour les services mutualisés est notamment marqué pour :

- Achats groupés consommables : 57 %
- Collecte des déchets spécifiques : 55%
- Gestion des espaces verts : 43 %
- Emplois partagés, bourse d'emplois : 39%
- Restauration collective : 34 %

Enseignements

- Une attente forte
- Une offre de service qui doit s'étoffer avec l'arrivée de nouvelles entreprises



Ordre du jour

1. *La démarche*

2. *Le territoire*

3. *Le marché*

4. *Le parc*

5. *Les entreprises*

6. *Quels enseignements pour la suite ?*

Enseignements pour le parc

Sur la base des échanges avec les entreprises, des investigations de diagnostic, trois grands types d'enseignement se dégagent :

- 1 Les enseignements qui portent sur le **parc, son animation,**
- 2 Les enseignements pour le **foncier économique existant,**
- 3 Les enseignements pour la logique d'**extension.**

Ces trois éléments sont précisés dans la suite du document. Ils ne constituent pas à ce stade des orientations clairement identifiées mais doivent être prises en compte dans la suite de la démarche (en phase scénarii).

1 Enseignements pour le parc, son animation



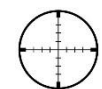
Une offre de service à renforcer pour répondre aux attentes des entreprises, se mettre au standard d'autres parcs de cette envergure :

Nature des services	Offre de restauration rapide ou de type RIE	Une attente forte en matière de services mutualisés
	<ul style="list-style-type: none">• Le segment haut de gamme est absent mais recherché mais à l'extérieur du parc,• Pour viser les salariés, tenir compte du panier moyen,• L'offre de restauration rapide sur le parc est limitée,• L'arrivée de Paralu et de ses 150 entreprises (dont 75 en 'bureau') renforce le besoin.	<ul style="list-style-type: none">• Des attentes exprimées dans les échanges avec les entreprises• Un moyen de renforcer les échanges entre les entreprises, la synergie• Pré-requis : cibler un service mutualisé (délai de mise en œuvre)

Arguments



Une **visibilité** à renforcer pour certains secteurs fortement représentés. A ce stade, deux secteurs pré-identifiés : **écoconstruction** ; **agroalimentaire** (avec Sicol)



Un **suivi des grands comptes à instaurer pour détecter et accompagner les projets**

Entreprises grands comptes et / ou à potentiel de projet

Une stratégie au cas-par-cas mais avec une coordination : interlocuteur ? Mode de rencontre ? ...

Enseignements pour l'existant et l'action sur les secteurs à enjeu



Densification

Environ 11 ha de densification recensés (cf analyse Tekhné)

Comment les mobiliser ?



Requalification

- Des secteurs à forte visibilité et flux (ex : RD 342)
- Des secteurs en fragilité du fait de la santé des entreprises ou de l'obsolescence de l'immobilier

Comment les requalifier, optimiser leur impact pour le développement économique ?



Se doter des outils pour intervenir sur les secteurs à enjeu :

Validation des secteurs à enjeu

Une validation politique des secteurs à enjeu (ex : délibération cadre)

Instauration de périmètre(s) de veille

Notamment sur les sites à risque friche

Portage foncier le cas échéant

Le cas échéant :

- en direct ?
- via l'Epura ?

Outils d'urbanisme

- OAP / emplacement réservé, ...
- DPU renforcé

Enseignements pour l'extension



Quelle hiérarchisation des différentes cibles :

- Endogène / exogène
- Secteurs privilégiés

Questions à traiter : niveau de priorité des entreprises présentes sur le territoire ? place de l'artisanat ?
Réserves supérieures à 3 ha pour cibles ETI ?



Planification pour répondre aux différentes temporalités :

- Des besoins à court terme
- Des besoins à moyen terme

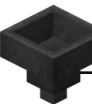
Question à traiter : Comment assurer la mobilisation régulière d'environ 5 ha par an ?



Mixte programmatique pour répondre aux demandes de types d'immobilier :

- Des besoins spécifiques de locaux industriels (clé en main) des entreprises industrielles déjà implantés ayant des projets d'extension / nouvelle implantation,
- Une offre tertiaire de complément : un parc d'activités à vocation industrielle mais sur lequel l'offre tertiaire est quasi inexistante,
- Des emprises pour viser, de manière ciblée, les ETI (ets de taille intermédiaire) / grandes entreprises,
- Un renforcement des services / aménités (ex : restauration rapide, éventuel restaurant inter-ets)

Questions à traiter : place du tertiaire (au regard des projets La Ronze) ? Services localisés ou non ('bâtiment-service' ?)



Renforcer l'exigence sur la 'densité' emplois des entreprises candidates sur le foncier maîtrisé