

les petits déj' éco

Prospection et immobilier d'entreprise

Les petits déj' éco sont des groupes de réflexion et de débats qui permettent aux professionnels locaux du développement économique, aux élus et aux techniciens des collectivités de partager leurs expériences et leurs pratiques. Epures les réunit trois fois par an.

Le partenariat de prospection entre Saint-Etienne Métropole et l'Aderly

Intervention de Mylène Richard (conseil prospection et implantation, Aderly/Saint-Etienne Métropole) et de Philippe Cachard (directeur du développement économique, Saint-Etienne Métropole)

Présentation de l'ADERLY

L'Aderly a été créée en 1974. Son activité s'inscrit aujourd'hui dans **un partenariat territorial opérationnel avec la Métropole de Lyon, le département du Rhône, Saint-Etienne Métropole, la CAPI, ViennAgglo et la Plaine de l'Ain**. Les élus du Pôle métropolitain ont fait part de leur volonté de travailler ensemble sur la question de l'implantation des entreprises et de renforcer le partenariat afin d'être plus visible à cette échelle. Sa mission consiste à :

- Promouvoir le territoire à l'international,
- Prospecter, détecter et convaincre les entreprises de venir s'y installer,
- Accompagner l'implantation de ces entreprises, en particulier avec les équipes territorialisées.



L'Aderly en action

En 2016 et malgré un contexte international difficile, l'Aderly parvient à réaliser ses meilleurs résultats depuis sa création. **110 entreprises ont été accompagnées soit une hausse de +20% par rapport à 2015. Elles devraient être à l'origine de la création de 2 045 emplois d'ici 3 ans** sur le territoire, soit une augmentation de +11%. Bien que la barre des 2000 emplois ait été dépassée, on constate cette année encore une contraction du nombre d'emplois par projets (18,5 emplois par projet en moyenne), en cohérence avec la tendance économique de fond observée en France et plus globalement en Europe.

Le partenariat Aderly / Saint-Etienne Métropole

Autre mission confiée à l'Aderly : la promotion des filières. Le partenariat Aderly / Saint-Etienne Métropole fait l'objet d'une convention triennale qui a pour objectif de prospecter toutes les entreprises, avec **un accent particulier sur les filières d'excellence** (design, technologies médicales, numérique, technologies de surfaces, optique, mécanique, etc.).

L'Aderly se charge de la prospection, de la promotion (visite du territoire), du choix de la ville et de trouver les locaux. Une fois que l'entreprise est implantée, c'est le développeur économique de Saint-Etienne Métropole qui accompagne l'entreprise (aide au recrutement, intégration dans des réseaux locaux, événements, etc.).

Les chiffres clés

Depuis le partenariat Aderly / Saint-Etienne Métropole, l'offre territoriale Aderly a été présentée dans le cadre de 352 projets. **Au total, 89 entreprises ont été accompagnées (soit un potentiel de 1 484 créations d'emplois à 3 ans)**, dont 10 qui concernaient des projets endogènes détectés et redirigés vers les développeurs économiques de Saint-Etienne Métropole. Les négociations ont donné lieu à 20 visites sur le territoire et ont débouché sur 5 implantations.

Les demandes (immobilières et foncières) concernent principalement Saint Etienne et la couronne stéphanoise. Plus de 50% des demandes immobilières portent sur des bâtiments de petites surfaces (inférieurs à 1000m²).

Quelques différences sectorielles :

- Les projets « **Logistique** » représentent le plus grand nombre d'emplois mais nécessitent de disposer de grandes surfaces foncières ;
- Les projets « **Industrie** » portent à la fois sur du bâti et/ ou sur du foncier. Les surfaces bâties recherchées sont principalement inférieures à 1 000m² ;
- Les projets « **Médical / chimie** » portent majoritairement sur des surfaces bâties supérieures à 1 000m². Les bâtiments recherchés dans ce secteur d'activité sont des bâtiments récents et « propres » ;
- Les projets « **Numérique** » porte sur de petites surfaces (inférieures à 500m²).

Analyse des 34 premiers projets qui ont été traités au début du partenariat :

Secteurs	Répartition des 34 projets	Répartition des emplois à 3 ans
Industrie	26%	16%
Commerce / loisirs	20%	20%
Services	19%	3%
Numérique	15%	1%
Médical / chimie	12%	10%
Logistique	9%	50%
TOTAL	100%	100%

Source : ADERLY / SEM

	Bâti		Foncier	
	Surface en m ²	%	Surface en ha	%
Industrie	3 300	11	7	23
Commerce / loisirs	6 800	23	6	19
Services	2 320	8	1	4
Numérique	1 020	4	0,1	0
Médical / chimie	4 000	14	2	6
Logistique	11 500	40	15	48
TOTAL	28 940	100	31	100

Source : ADERLY / SEM

Enseignements et perspectives

L'offre foncière et immobilière du territoire stéphanois apparaît comme étant en inadéquation avec la demande:

- Peu de disponibilités foncières et une programmation parfois restrictive (il n'y a plus d'offres sur les zones industrielles « Pistes d'essais » à Novacierie et « Sauvagère » à Molina; l'offre est dégradée sur la zone industrielle Chana à Roche La Molière (impacts miniers) ;
- Une gamme trop étroite et mal répartie (95% de l'offre foncière se trouve sur la ZAIN) ;

- Des bâtiments d'activité disponibles sur le marché globalement vétustes (70% de l'offre immobilière est vétuste) ;
- Une offre immobilière insuffisante pour les petites surfaces (or, les entreprises sont de plus en plus à la recherche de surfaces plus petites ou moyennes).

Cela se traduit par la nécessité de conduire un gros **travail de programmation et de recherche de gisements fonciers** mais également de renforcer le travail initié avec la Ville de Saint Etienne et l'EPASE notamment pour l'accompagnement de projets dans les secteurs « commerce/loisir ».

Pour attirer de nouveaux habitants, il faut regagner de l'emploi et conserver l'emploi existant. « C'est la demande qui doit créer l'offre ».

Observatoire de l'immobilier d'entreprise

Intervention de Gabriel Roques (directeur du CECIM)

Présentation du CECIM

Le Cecim a été créé en 1970 par et pour les professionnels de l'immobilier avec la volonté de répondre à un double objectif. D'une part, fédérer l'ensemble des acteurs publics et privés qui participent à l'activité immobilière sous toutes ses formes. D'autre part, informer par la publication périodique d'analyses et de données statistiques sur le marché des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise notamment.

La base de données « logements neufs » a été conçue pour quantifier, qualifier et analyser le marché des logements neufs, et ce, par le suivi mensuel, lot par lot des programmes immobiliers, durant toute leur phase de commercialisation.

Concernant l'Immobilier d'entreprise, l'Observatoire a été conçu essentiellement autour de deux axes :

- Maîtriser la connaissance du parc immobilier existant : recensement quantitatif et qualitatif du parc de bureaux et de locaux industriels.
- Suivre trimestriellement les flux commerciaux (locations et ventes) qui animent ce parc.

L'Observatoire d'Immobilier d'entreprise de Saint-Etienne

L'Observatoire a été mis en place sur l'agglomération de Saint-Etienne en 2009, en suivant les étapes suivantes :

- La définition du parc à recenser (validation d'un lexique...);
- L'identification des périmètres à recenser (Zones d'activités économiques, bureaux hors ZAE...);
- La qualification des locaux recensés sur le terrain (Etat, surface...);
- La validation des informations.

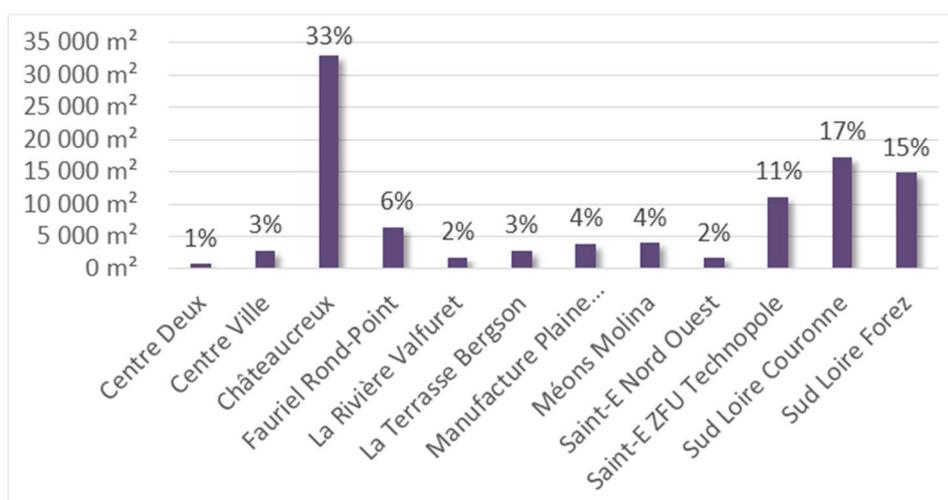
En 2017, le parc d'immobilier d'entreprise de l'agglomération de Saint-Etienne compte 905 608 m² de bureaux et 4 197 498 m² de locaux industriels.

Le marché des bureaux en 2016

L'année 2016 fût excellente, avec 46 531 m² placés, soit plus du double de la demande enregistrée en 2015. Parmi les grandes transactions, on peut noter celle de la CPAM (10 500 m²), la CAF (6 840 m²) ou le Crédit Agricole Mutuel (3 132 m²).

Si on se penche sur le nombre de transactions réalisées, on observe en revanche une légère baisse (-12%). D'après le CECIM, cela tend à démontrer que la véritable variable d'ajustement du marché réside en cette capacité d'attirer les grandes entreprises, qui sont généralement preneuses de surfaces importantes. Hormis 2014 qui a été une très mauvaise année, le nombre moyen de transactions se situe entre 70 et 80.

Répartition géographique de la demande placée: plus de 80% de la demande répartie sur 5 secteurs. Marché cumulé 2013 à 2016.



Source : CecimObs.

Concernant la part du neuf, elle est particulièrement importante cette année (74% des transactions) du fait principalement des comptes propres (CPAM, CAF...).

Idem pour la part des ventes (83% des transactions). Elle est particulièrement élevée du fait des comptes propres, mais les taux d'intérêts bancaires et le faible coût foncier à Saint-Etienne y contribuent également.

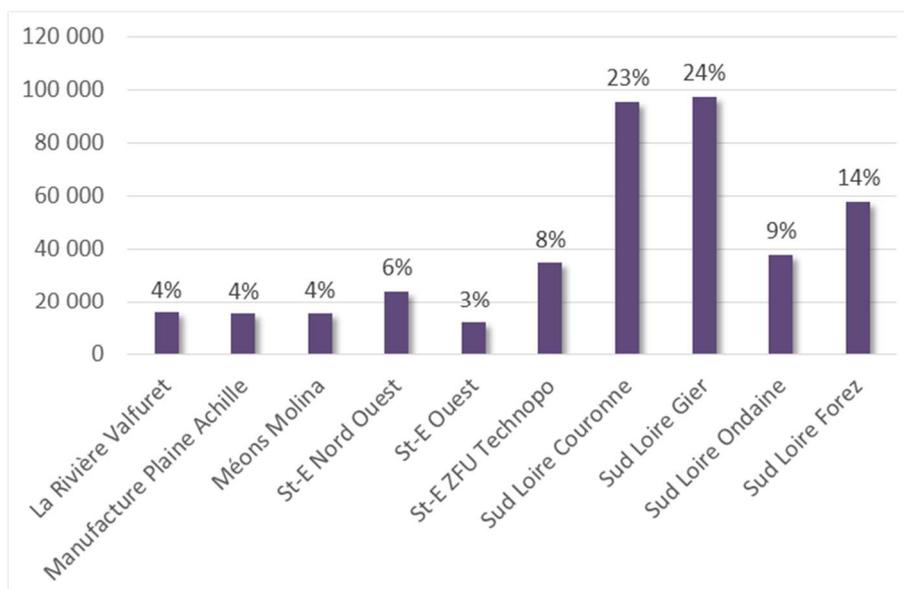
Concernant la répartition géographique de l'activité, elle est concentrée essentiellement autour de quatre secteurs, sur les trois dernières années (qui représentent près de 80% de la demande) : Châteaureux (33%), Technopole (11%), couronne (17%), Forez (15%).

Enfin, concernant la répartition du nombre de transactions par tranches de surface, 60% des surfaces concernent des demandes inférieures à 150 m².

Le marché des locaux industriels en 2016

Avec plus de 85 000 m² placés, la demande de locaux industriels marque un retrait important (-34%). Néanmoins, ce retrait provient uniquement de l'absence de très grandes transactions, comme il avait pu y en avoir en 2015. Sur le marché de fond, on observe même une progression intéressante du nombre de transactions (+28%).

Répartition géographique de la demande placée: plus de 80% de la demande répartie sur 5 secteurs. Marché cumulé 2013 à 2016.



Source : CecimObs.



Si la part des transactions neuves est faible (23% des transactions), celle des ventes n'en demeure pas moins importante (66% des transactions), preuve que les conditions d'acquisition sont favorables.

Concernant la répartition géographique, la couronne, le Gier et le Forez, dominent largement le marché des trois dernières années, avec plus de 60% du marché à eux trois.

Enfin, contrairement au marché des bureaux, la répartition du nombre de transactions par tranches de surfaces est assez équilibrée, preuve d'une demande hétérogène.



les petits déj' éco



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com