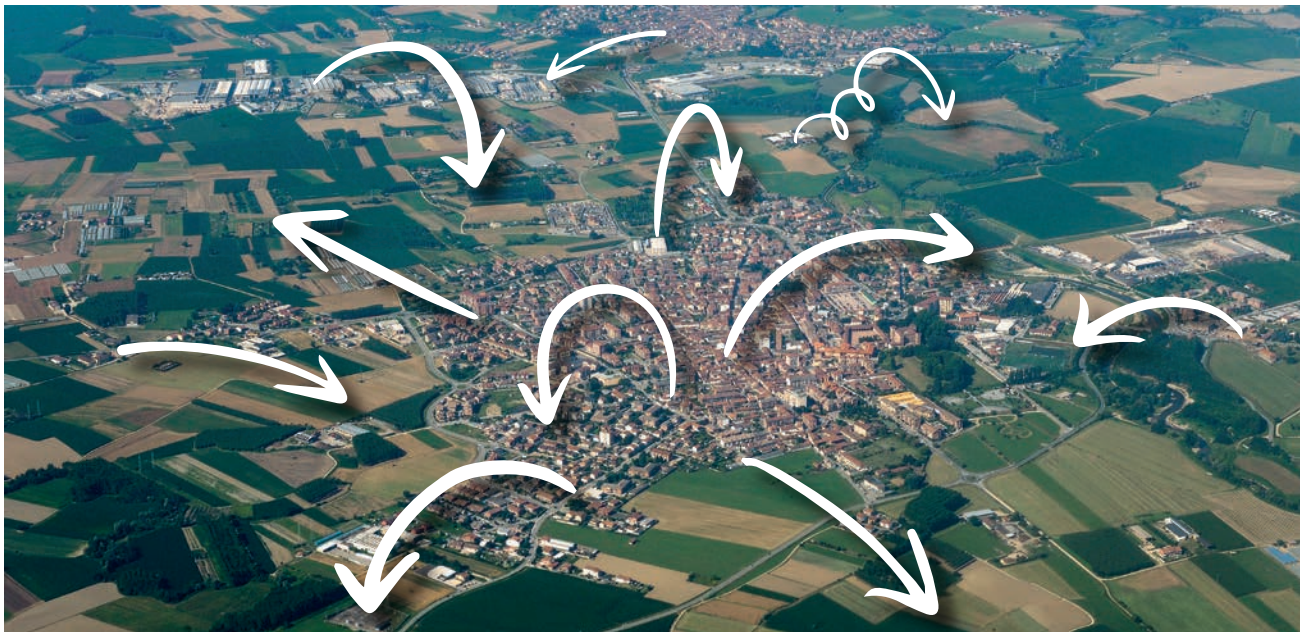
Observatoire de l'économie
DÉCEMBRE 2023

AU SOMMAIRE

70 % DES TRANSFERTS SE FONT AU SEIN-MÊME DE LA LOIRE 2
QUEL SECTEUR D'ACTIVITÉ EN HAUT DU CLASSEMENT ? 3
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS DANS LES TRANSFERTS ? 5
TRANSFERTS AU SEIN D'UNE MÊME INTERCOMMUNALITÉ 7
TRANSFERTS ENTRE LES INTERCOMMUNALITÉS 9
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE 13

LES TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS : UN MERCATO LIGÉRIEN ?



Avec près de 770 000 habitants et de 285 000 emplois, le département de la Loire est un espace traversé par de nombreux flux. Ces flux de personnes, de marchandises, d'informations, ou encore de richesses, qu'ils soient internes ou en échange avec d'autres territoires, génèrent de nombreuses interdépendances territoriales.

Parmi les mutations des territoires visibles depuis quelques années, la tendance à la périurbanisation est prégnante, motivée par plusieurs critères : volonté d'une meilleure qualité de vie pour les résidents, recherche d'espaces plus vastes et moins onéreux par les entreprises, proximité des fournisseurs ou sous-traitants, … Forte de ce constat, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise a analysé en 2017 les transferts d'établissements[1] afin de mieux appréhender ces mouvements encore méconnus. En effet, les seules références identifiées concernent des travaux d'économistes[2] qui cherchent à déterminer la géographie économique des choix de localisation des entreprises et des publications de l'Insee conduites sur quelques territoires (Limousin, Loire-Atlantique, Ile-de-France, Midi-Pyrénées …).

Depuis, les mouvements d'établissements s'intensifient (environ 1 600 transferts d'établissements par an concernaient le Sud Loire et la proche Haute-Loire entre 2007 et 2012, 2 400 touchent la Loire entre 2017 et 2021), avec une tendance croissante des transferts de proximité.

[1] Les transferts d'établissements dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Epures. Juin 2017.

[2] Proximité Géographique et Innovation. Nadine MASSARD et André TORRE (avec la collaboration d'Olivier CREVOISIER), in Pecqueur B. et Zimmermann J.B. (eds), 2004, Economie de Proximités, Hermès, Paris. La localisation des entreprises industrielles : comment apprécier l'attractivité des territoires ? Laurent Ferrara, Alain Henriot. Économie internationale 2004/3 (no 99), p.91-111.

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Plusieurs explications sont possibles : l'écosystème est perçu comme une ressource clef du développement économique ; les chefs d'entreprises sont de plus en plus attachés aux ressources locales et non délocalisables privilégient un écosystème de proximité ; la recherche d'un équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle qui impacte la distance que les salariés sont prêts à faire pour se rendre sur leur lieu de travail.

Conscient de l'intensification des transferts d'établissements et de leurs impacts sur l'organisation urbaine mais également de la possibilité pour les collectivités d'infléchir ou d'orienter les choix de localisation des entreprises en proposant des aménités adaptées à leurs besoins, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise conduit pour le compte de ses partenaires une nouvelle analyse des transferts d'établissements ligériens.

Cette analyse répond à plusieurs objectifs : identifier les transferts d'établissements internes et externes à la Loire, caractériser les transferts selon les grands secteurs d'activités, faire ressortir les intercommunalités les plus attractives selon la taille des établissements et leurs secteurs d'activité et identifier les effets de desserrement ou de polarisation des activités.

MÉTHODOLOGIE

Les fichiers annuels de transferts d'établissements sont constitués à partir du Répertoire des Entreprises et des Établissements (REE/Sirene). Ils couvrent la France métropolitaine.

En démographie des établissements, le transfert d'établissements correspond au transfert complet des moyens de production d'un établissement d'un lieu géographique à un autre : il doit à la fois y avoir une cessation d'établissement au lieu de départ et une création d'établissement au lieu d'arrivée. Depuis le 1er janvier 2007, la notion de création d'établissement s'appuie sur les concepts européens : une création d'établissement correspond à l'apparition d'un établissement exploitant n'ayant pas de prédécesseur. Les transferts d'établissements incluent les auto-entrepreneurs (requalifiés micro-entrepreneurs) depuis 2009. Le choix a été fait de travailler sur une période 5 ans (entre 2017 et 2021) afin de lisser les éventuels effets conjoncturels.

70 % DES TRANSFERTS SE FONT AU SEIN-MÊME DE LA LOIRE

Le département de la Loire répertorie 61 000 établissements. Chaque année, entre 2017 et 2021, ce sont 2 500 établissements ligériens qui font l'objet d'un transfert, soit près de 4 % des établissements du département, ce qui met en évidence une certaine stabilité. Cette donnée était identique sur la période 2007-2012.

On observe trois types de transferts d'établissements :

- Près de 360 établissements localisés en dehors de la Loire se sont installés sur le territoire ;

- Près de 390 établissements implantés dans la Loire ont déménagé en dehors du territoire ;

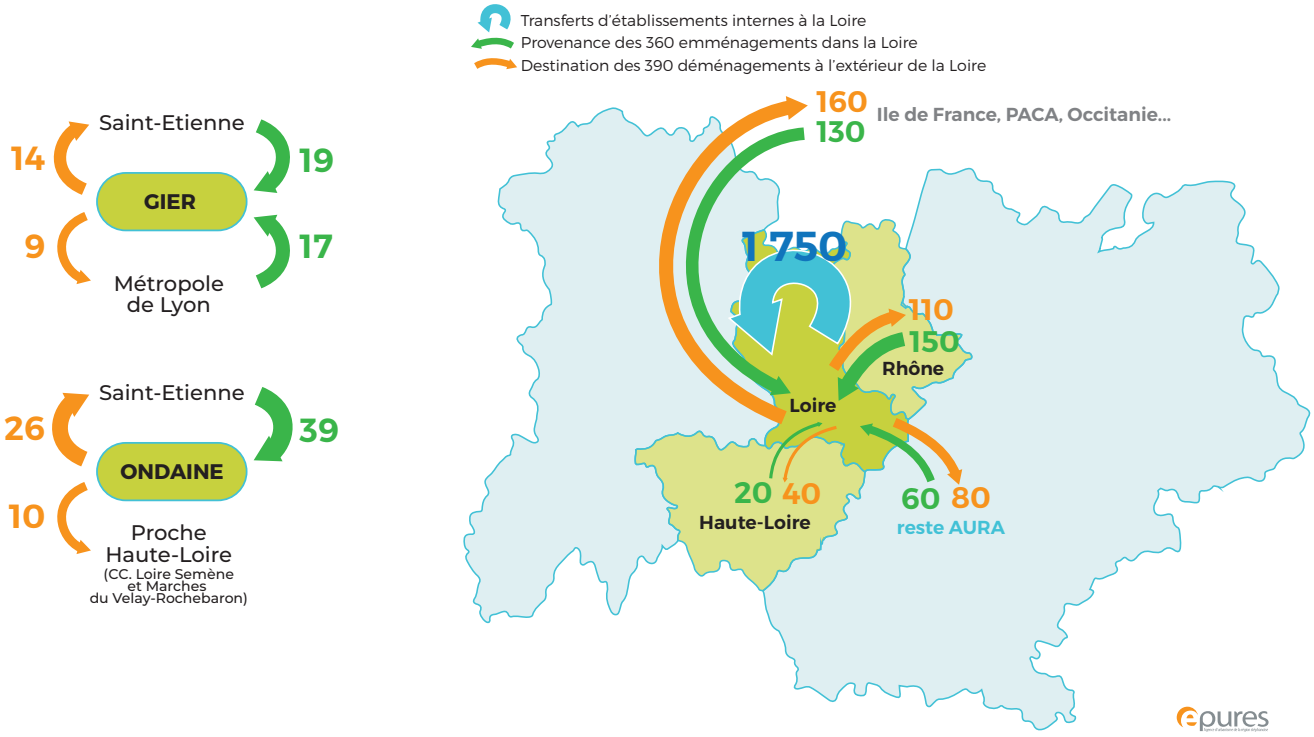
- 1 750 établissements ont fait l'objet d'un déménagement au sein-même de la Loire.

Sur les 360 aménagements dans la Loire, 230 proviennent de la région Auvergne-Rhône-Alpes dont la plupart du Rhône (150), 130 d'autres régions dont principalement l'Ile-de-France (40), PACA (20), l'Occitanie (15) et la Bourgogne Franche Comté (15).

Sur les 390 déménagements à l'extérieur de la Loire, 230 se sont installés au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes dont la plupart dans le Rhône (110) et la Haute-Loire (40), 160 au sein d'autres régions dont principalement l'Ile-de-France (30), PACA (30), l'Occitanie (20) et la Nouvelle Aquitaine (20).

Les transferts d'établissements perceptibles entre la Loire et le Rhône ainsi qu'entre la Loire et la Haute-Loire s'expliquent essentiellement par **les transferts entre le Gier et la métropole de Lyon ainsi qu'entre l'Ondaine et la proche Haute-Loire**.

NOMBRE DE TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS ANNUELS



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS : QUEL SECTEUR D'ACTIVITÉ EN HAUT DU CLASSEMENT ?

Selon plusieurs économistes[3], les choix de localisation d'une entreprise qui envisage de déménager dépend de nombreux critères : sa taille, son degré d'appartenance à un groupe et surtout de son appartenance sectorielle.

DES TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS NOMBREUX DANS LES SERVICES

Les logiques et les motifs de déménagement diffèrent souvent selon le secteur d'activité. Entre 2017 et 2021, si l'on considère tous les transferts d'établissements qui concernent le département de la Loire (entrants, sortants, internes), on observe :

- Des secteurs dans lesquels les transferts sont surreprésentés par rapport à la structure économique : les services aux particuliers répertorient 34 % des transferts (28 % des établissements) et les services aux entreprises (32 % contre 29 %). Une publication réalisée en 2015 par l'Insee[4] a notamment montré « l'importance des transferts d'établissements dans l'information et la communication, les activités d'ingénierie, les services administratifs ainsi que les autres activités de services ». Ces dernières comprennent les activités de programmation informatique, les services personnels (soins de beauté, entretien corporel), la réparation d'ordinateur et les activités liées au sport, activités dites « mobiles ».

[3] Jean-Pierre Deliste et Frédéric Lainé. Les transferts d'établissements contribuent au desserrement urbain. Économie et Statistique. 1998, vol. 311, numéro 1, 91-106.

[4] Lionel Doisneau, direction régionale de Midi-Pyrénées, Insee. Un tiers du tissu productif local se renouvelle chaque année. 29/05/2015.

- **Des secteurs où les transferts sont sous-représentés : l'industrie** répertorie 6 % des transferts de la Loire alors qu'elle recense 9 % des établissements. C'est une tendance que l'on retrouve dans tous les territoires car le déménagement d'établissements industriels s'avère très complexe de par la présence de machines et d'équipements souvent imposants. Selon la publication citée précédemment, « les territoires qui concentrent une forte proportion d'établissements industriels ont plus fréquemment un faible renouvellement ». **Le commerce** (16 % contre 21 %) ne constitue pas un secteur très mobile car son activité est directement liée à sa clientèle.

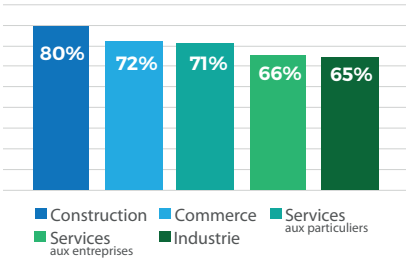
Les différences sectorielles observées dans la Loire et la proche Haute-Loire entre 2007 et 2012 se confirment donc entre 2017 et 2021. Elles sont, par ailleurs, partagées dans les autres territoires si l'on se réfère aux autres études de l'Insee. En revanche, **les spécialisations économiques des territoires influent sur le volume des transferts** (un territoire d'autant plus spécialisé dans les services aux entreprises verra leur taux de mobilité s'accroître, un territoire d'autant plus spécialisé dans l'industrie verra son taux de mobilité diminuer).

DES TRANSFERTS INTERNES À LA LOIRE PLUS MARQUÉS DANS LA CONSTRUCTION, LE COMMERCE ET LES SERVICES AUX PARTICULIERS

Quand on considère tous les établissements ligériens concernés par un transfert (entrants, sortants, internes), **trois secteurs concentrent une part significative de transferts internes** :

- **La construction** (80 % des transferts ont lieu au sein de la Loire). Parmi les explications, la présence importante du statut d'auto-entrepreneur dans cette activité qui incite les entreprises à se localiser à l'adresse du domicile du chef d'entreprise, avant d'accéder à un local à proximité pour conserver sa clientèle.

PART DES TRANSFERTS INTERNES À LA LOIRE



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

- **Le commerce** (72 %). Les commerçants sont généralement attachés à leur clientèle et sont incités à rester à proximité.

- **Les services aux particuliers** (71 %), qui relèvent de l'économie présentielle. C'est la santé - action sociale (57 % des services aux particuliers) qui explique le poids des transferts internes. Les soignants (infirmiers, kiné…) souhaitent conserver leur clientèle et s'éloignent peu quand ils déménagent.

« La prépondérance des transferts de proximité dans le secteur de la construction, le commerce de détail et les services aux particuliers, dont les établissements recherchent généralement d'autres locaux sans trop s'éloigner de leur clientèle » avait déjà été bien identifiée une publication de l'Insee réalisée en partenariat avec les agences d'urbanisme de Saint-Étienne et de Lyon en 2017[5].

DES TRANSFERTS EXTERNES PLUS IMPORTANTS DANS L'INDUSTRIE ET LES SERVICES AUX ENTREPRISES

Si l'on compare la répartition sectorielle des trois types de mouvements, on observe deux secteurs surreprésentés parmi les établissements qui aménagent dans la Loire et ceux qui en partent : l'industrie et les services aux entreprises.

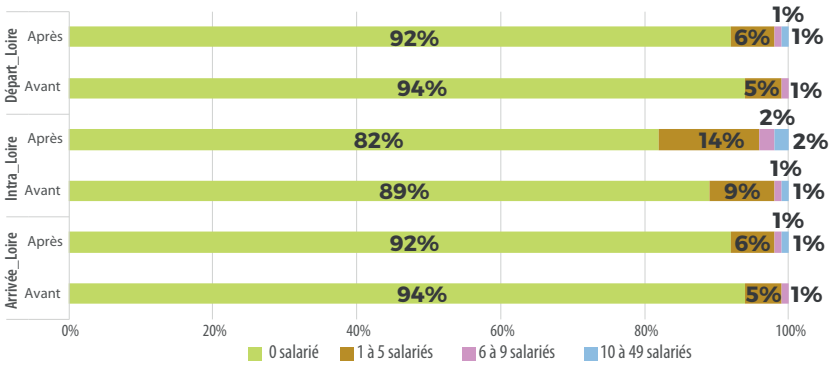
Les **services aux entreprises sont plus représentés dans les transferts entrants** puisqu'ils représentent 40 % des établissements qui aménagent dans la Loire contre 31 % des transferts internes. Ce sont **les activités d'ingénierie** (41 % des services aux entreprises) et **les activités d'information/communication** qui expliquent le poids des transferts entrants et sortants. Ces fonctions métropolitaines sont mobiles et privilégient les polarités urbaines. Les activités d'ingénierie qui aménagent dans la Loire arrivent pour moitié de la métropole de Lyon et pour un quart de celle du Grand Paris, elles partent de la Loire pour s'installer dans la métropole de Lyon pour un quart d'entre elles. Les établissements d'information/communication viennent, quant à eux, pour 80 % de la métropole de Lyon.

Le secteur industriel est plus marqué dans les transferts sortants puisqu'il représente 7 % des établissements qui partent de la Loire contre 5 % des transferts internes.

[5] Jean-François Thillet, Philippe Bertrand, Insee. 10 000 transferts d'établissements chaque année au sein de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne. 14/12/2017.

L'INFLUENCE DE LA TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS DANS LES TRANSFERTS ?

EFFECTIFS SALARIÉS DES ÉTABLISSEMENTS APRÈS LEUR TRANSFERT



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

DES TRANSFERTS INTERNES TRÈS REPRÉSENTÉS DANS LES ÉTABLISSEMENTS DE 1 À 5 SALARIÉS

De manière globale, une fois le déménagement réalisé, on observe que 90 % des établissements transférés ont aucun salarié (donnée observée dans les autres études conduites sur ce sujet en France). L'Insee, dans une étude de 2006 réalisée dans le Limousin[6], met en évidence le faible impact sur l'emploi des transferts d'établissements par le fait qu'ils concernent principalement des petites entités. Deux explications sont données. D'une part, le coût du déménagement qui est plus faible dans ces conditions. Ce déménagement peut d'ailleurs correspondre à un changement de résidence principale de l'entrepreneur dans le cas d'un entrepreneur qui travaille à domicile. « C'est ainsi que 63 % des transferts de la région sont le fait de personnes physiques, en général des professions libérales ». D'autre part, les transferts d'établissements concernent souvent des établissements « jeunes » ayant un an ou deux d'existence.

Toutefois, si on s'attarde sur les établissements qui restent dans la Loire, ce sont les établissements d'au moins 1 salarié, et notamment ceux de 1 à 5 salariés, qui sont sur-représentés, après déménagement. Ils représentent 18 % des transferts contre 8 % des établissements qui viennent s'installer dans la Loire et 8 % des établissements qui en partent. Les intercommunalités sont particulièrement attentives au développement de leurs entreprises et beaucoup mettent en place des mesures plus ou moins ambitieuses pour le faciliter (accompagnement, mutualisation de services et dispositif d'accueil) et les inciter à rester sur leur territoire.

Saint-Étienne Métropole soutient la création d'entreprise et le développement des entreprises nouvellement créées

Saint-Étienne Métropole accompagne les porteurs de projets au sein de plusieurs pôles entrepreneuriaux : le Bâtiment des Hautes technologies pour ce qui relève de l'industrie du futur et des hautes technologies ; le Mixeur pour le design, le web ou l'architecture ; la pépinière de Montreynaud tournée vers les services ; la pépinière République adaptée pour le commerce et l'artisanat.

Ces pôles proposent un accompagnement individuel pour le développement du projet (suivi de l'entreprise, mise en relation avec différents réseaux…), des services communs pour entreprendre (mobilier, salles de réunion, accès reprographie …) ainsi qu'un hébergement adapté aux besoins (bureaux de 10 à 20m², loyers à prix réduit …).

Le mixeur

[6] INSEE Limousin. Transferts d'établissements : un faible impact sur l'emploi. 31 octobre 2006.

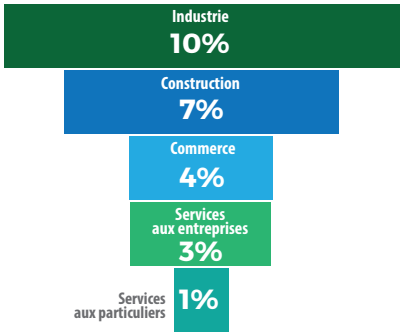
DES TRANSFERTS DE PLUS GRANDE TAILLE DANS L'INDUSTRIE

Si les transferts d'établissements concernent principalement des établissements de petite taille, on observe des différences significatives selon les secteurs d'activité.

Les transferts d'établissements de plus de 5 salariés concernent 10 % des transferts industriels de la Loire (entrants, sortants, internes), 7 % de la construction, moins de 5 % des autres secteurs.

Cette répartition sectorielle est assez conforme à celle des établissements ligériens, à savoir des établissements de plus grande taille dans l'industrie et de plus petite taille dans les activités tertiaires. En revanche, les transferts d'établissements dans la construction sont de plus grande taille que la structure économique de ces entités.

PART DES ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 5 SALARIÉS DANS LES TRANSFERTS



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

DES TRANSFERTS INTERNES DE PLUS GRANDE TAILLE QUE LES TRANSFERTS EXTERNES

Quels que soit le secteur d'activité, les transferts internes à la Loire concernent des établissements de plus grande taille que les transferts externes. Ce constat est encore plus marqué pour l'industrie, les services aux entreprises et la construction.

A titre d'exemple, **les établissements industriels qui font l'objet d'un transfert interne à la Loire concernent pour 13 % des établissements de plus de 5 salariés**, contre 7 % des transferts entrants dans le département et 3 % des transferts sortants. De manière plus précise, 11 établissements industriels de plus de 5 salariés déménagent en moyenne chaque année au sein-même de la Loire (dont 6 de plus de 10 salariés), dont 6 en direction de Saint-Étienne Métropole (3 si on considère les plus de 10 salariés).

Ce constat laisse donc penser que le département de la Loire est en mesure de conserver les entreprises industrielles qui souhaitent se développer, une fois les premières années passées, et qu'il parvient également à en attirer (la part des établissements de plus de 5 salariés étant plus importante parmi les entrants que les sortants).

Eutectic, spécialiste des équipements chaudronnés sous pression, investit 3 millions d'euros pour s'installer dans de nouveaux locaux à Rive-de-Gier

(Source : Trendeo)

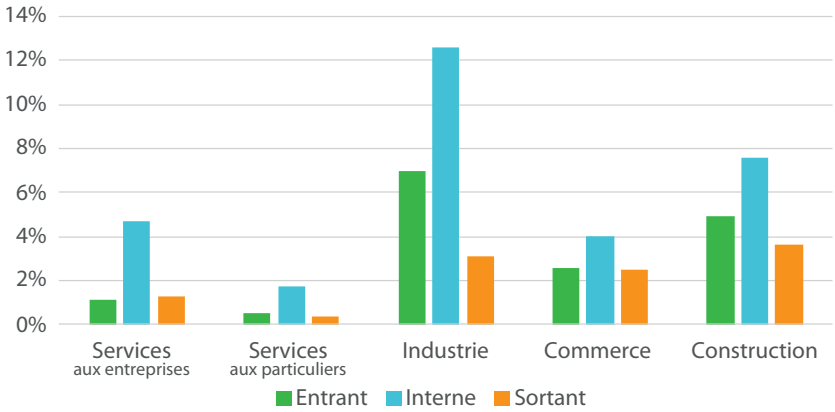
Eutectic a pour projet de déménager car l'entreprise est trop à l'étroit dans ses locaux actuels de Sainte-Croix-en-Jarez.

Le dirigeant a investi 3 millions d'euros pour construire deux bâtiments de 1 800 m² qui seront décomposés en un bâtiment dédié aux aciers carbones et en un atelier blanc. Le site est situé dans la zone artisanale Combeplaine à Rive-de-Gier.

L'entreprise qui emploie 9 personnes vise 55 embauches sur 5 ans. Dès novembre 2023, le recrutement s'accélèrera dans la production notamment (soudeur, chaudronnier, opérateur laser, contrôleur qualité...).

Construction du nouveau bâtiment.

PART DES ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 5 SALARIÉS



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

LA TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS S'ACCROIT APRÈS LE TRANSFERT

La comparaison de la taille des établissements avant et après le transfert met en évidence **l'agrandissement des établissements après le déménagement, une tendance beaucoup plus perceptible pour les transferts internes à la Loire**. En effet, les établissements d'au moins 1 salarié passent de 11 % à 18 % des transferts internes après déménagement, ils passent de 6 % à 8 % pour ceux qui aménagent dans la Loire et ceux qui en partent.

On peut faire l'hypothèse d'indépendants et/ou autoentrepreneurs dont l'activité se développe nécessitant ainsi davantage d'espace. Il n'est pas rare de voir des indépendants démarrer à domicile avant d'intégrer des pépinières puis des espaces de bureau privés partagés ou non. Ces parcours d'entreprises sont notamment ressortis dans l'enquête conduite en 2023 par epures sur 80 designers de Saint-Étienne Métropole. Les établissements industriels, quant à eux, envisagent un déménagement quand leur activité se développe au point de devoir agrandir significativement leurs moyens de productions (machines et équipements). Ils privilégient à ce moment des espaces plus grands où l'emprise foncière sera suffisante pour répondre à leurs besoins.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES DES TRANSFERTS AU SEIN D'UNE MÊME INTERCOMMUNALITÉ (EPCI) LIGÉRIENNE ?

Si l'on considère uniquement les aménagements/déménagements qui se font à l'intérieur de la Loire, la majorité des déménagements s'effectue au sein-même de leur EPCI. On parle de transfert intra-EPCI. Les transferts intra-EPCI représentent 84 % des transferts d'établissements internes à la Loire entre 2017 et 2021, une tendance qui s'accentue nettement (71 % des transferts d'établissements de la Loire et de la proche Haute-Loire) entre 2007 et 2012).

L'ATTRACTIVITÉ DE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE EXPLIQUÉE PAR LES TRANSFERTS INTRA-EPCI

Parmi les 1 469 transferts d'établissements intra-EPCI qui ont eu lieu chaque année entre 2017 et 2021, 909 ont été réalisés au sein-même de Saint-Étienne Métropole, ce qui représente 62 % des transferts intra-EPCI. **Saint-Étienne Métropole apparaît comme surreprésentée en matière de transferts intra-EPCI** puisqu'elle répertorie 55 % des établissements totaux. **Quand un établissement de Saint-Étienne Métropole envisage de déménager, il le fait donc souvent au sein-même de l'intercommunalité, probablement pour préserver sa proximité avec son écosystème (partenaires, clients ...). Cela signifie aussi que la métropole a la capacité de conserver sur son territoire la plupart des entreprises**. Viennent ensuite Roannais Agglomération et Loire Forez agglomération qui concentrent respectivement 14 % et 12 % des transferts intra-EPCI.

LES PLUS GRANDS ÉTABLISSEMENTS PRIVILÉGIENT LE DÉMÉNAGEMENT AU SEIN D'UN MÊME EPCI

Dès lors que les transferts d'établissements ont lieu au sein de la Loire, on observe une tendance des **établissements de grande taille à rester au sein des plus grands EPCI. On peut faire l'hypothèse d'un maintien grâce à leurs capacités foncières et immobilières plus importantes**. En effet, comme mentionné précédemment, les établissements ont tendance à s'agrandir après le déménagement, ce qui induit un besoin d'espace pour répondre à leur volonté de développement. Ceci fait écho à une étude[7] conduite par les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Étienne en 2019 et qui avait montré que les plus grands établissements se relocalisent le plus souvent à proximité de leur implantation d'origine et restent généralement dans leur EPCI, voire dans leur commune.

Lorsque l'on s'attarde sur les 42 établissements d'au moins 10 salariés qui ont fait l'objet d'un déménagement au sein du département de la Loire, le déménagement a eu lieu dans 9 cas sur 10 au sein d'un même EPCI.

[7] Les transferts d'établissements au sein de l'aire métropolitaine Lyon – Saint-Etienne. Mars 2019. Les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-étienne.

Saint-Étienne Métropole conserve 59 % des établissements en question, une part un peu plus faible que celle des transferts, toute taille d'établissements confondus (62 %). **Roannais Agglomération en capte 22 %, une part très au-delà des transferts intra-EPCI totaux (14 %)**. Loire Forez agglomération est en retrait (6 % contre 12 %). De manière plus fine, les secteurs géographiques de destination qui ressortent sont :

- Pour Roannais agglomération : le secteur Roanne-Mably-Riorges (7 des 8 transferts annuels intra-EPCI).

- Pour Saint-Étienne Métropole : la ville de Saint-Étienne (10 des 23 transferts intra-EPCI), la Couronne (4) et le Gier (4) ;

- Pour Loire Forez agglomération : le Centre[8] (les 2 transferts intra-EPCI).

LES ACTIVITÉS DE SERVICES, PLUS SUJETTES AUX TRANSFERTS INTRA-EPCI

Les transferts d'établissements intra-EPCI touchent à 66 % le secteur des services, une part d'autant plus significative qu'ils répertorient 57 % des établissements de la Loire. Deux types de services sont concernés.

D'une part, **les services aux entreprises à haute valeur ajoutée (activités de conseil)** qui ont tendance à se polariser dans les centralités urbaines. Ils consomment peu d'espace et sont davantage sensibles aux aménités urbaines du territoire (proximité des transports en communs, etc.). Ces transferts **concernent principalement Saint-Étienne Métropole** (66 % des transferts intra-zone, 62 % tous secteurs confondus). Les territoires géographiques privilégiés sont notamment la ville de Saint-Étienne et la Couronne pour les activités financières et banquières ; la ville de Saint-Étienne, la Couronne et le Gier pour les activités d'ingénierie.

D'autre part, les services aux particuliers qui sont localisés de manière significative à Loire Forez agglomération et Forez-Est, très attachés à leur clientèle (familles, personnes âgées…). De manière plus précise, le Centre et le Sud-Est ressortent de manière très forte dans les activités de santé et d'action sociale.

Les autres activités sont, à l'échelle ligérienne, peu sujettes aux transferts intra-EPCI. Deux exceptions cependant :

- Le commerce, qui représente 65 % des transferts internes de Saint-Étienne Métropole (62 % tous secteurs confondus) et 17 % de ceux de Roannais Agglomération (contre 14 %). Zones de destination : en proportion, principalement la Couronne, l'Ondaine et la Plaine pour Saint-Étienne Métropole, le secteur Roanne-Riorges-Mably pour Roannais Agglomération.

MGA MedTech va créer 65 emplois qualifiés sur la zone de Bonvert

MGA MedTech, actuellement hébergée au Numériparc à Roanne, va déménager dans une usine 4.0 de 4 000 m² en cours de construction à Mably et recruter jusqu'à 65 personnes, suite à un projet de R&D en collaboration avec STILLA Technologies.

Ce nouveau site, qui ouvrira début 2024 sur la zone de Bonvert, sera dédié aux dispositifs médicaux mécatroniques intelligents, instruments d'analyse in-vitro et équipements process des médicaments de thérapies innovantes, avec un investissement initial de 10 M€. Leur nouvelle mission : Devenir un acteur majeur dans la medtech 4.0 en Europe.

Photo de Bruno Boucaud, de Kheops Architecture

Le Domaine Pichon, qui commercialise jusqu'à 200 000 bouteilles de vin, notamment dans les appellations Condrieu et Côte-Rôtie, investit 3,6 millions d'euros à Chavanay

(Source : Trendeo)

Le domaine est en train de finaliser un investissement de 3,6 millions d'euros dans de nouvelles installations de 2 500 m2, qui devrait faciliter la poursuite de sa croissance à deux chiffres. *« Nous avons quitté le centre du bourg car la montée en puissance de notre activité dérangeait le voisinage »*, explique le dirigeant.

Outre les nouvelles caves, cet investissement a permis de créer des espaces bureaux, stockage et un caveau de dégustation permettant de revoir des groupes.

Employant une douzaine de personnes, le Domaine Pichon table sur un chiffre d'affaires d'environ 4 millions d'euros sur l'année en cours, dont un quart réalisé à l'export.

[8] Le Centre est issu du découpage PLUI de Loire Forez agglomération. Il s'apparente au Montbrisonnais.

- La construction, qui représente 16 % des transferts internes de Loire Forez agglomération (12 % tous secteurs confondus). Zones de destination : Nord-Est et Sud-Est.

Les principaux motifs de déménagement intra-zones[9] :

- La **nécessité de posséder des locaux plus adaptés aux besoins** suite à une croissance du rythme de l'activité
- **L'accession à la propriété**
- **L'offre territoriale** : facilité de stationnement et meilleure desserte (auto)routière.
- **La concentration des activités sur un même site** (externalités d'agglomération) favorise la coopération entre les structures et facilite les appariements entre employeurs et salariés.

I QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES TRANSFERTS ENTRE LES INTERCOMMUNALITÉS LIGÉRIENNES ?

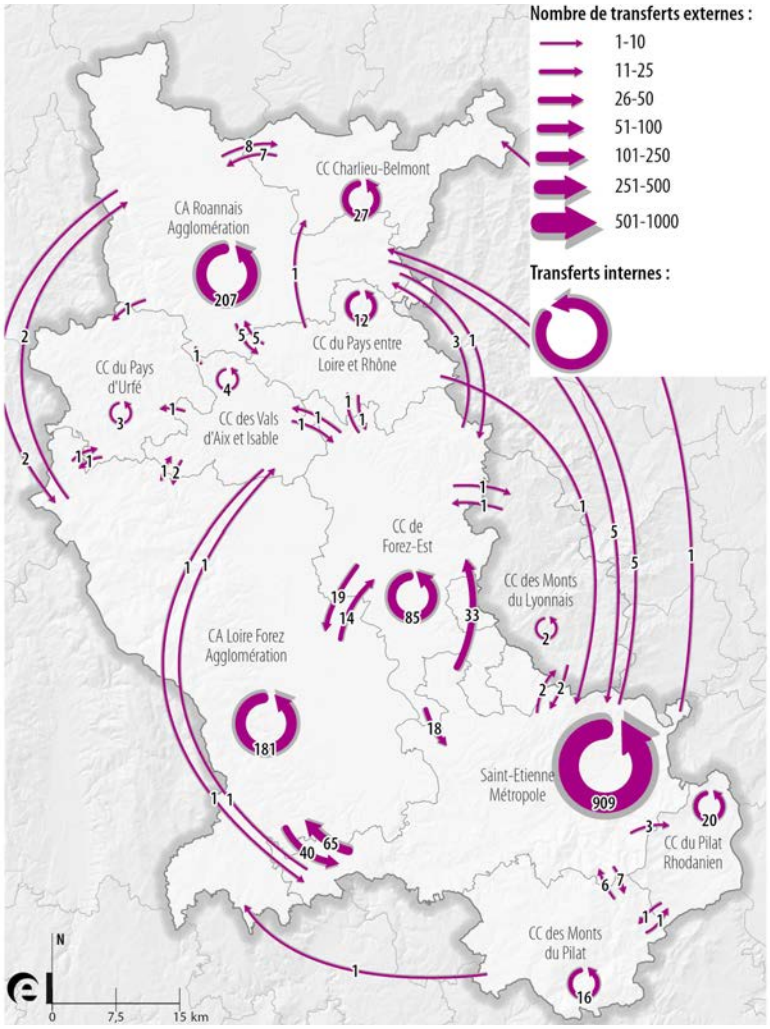
Un transfert inter-EPCI est le déménagement d'un établissement d'une intercommunalité à une autre. **Les transferts inter-EPCI ne représentent que 16 % des transferts d'établissements de la Loire, une tendance en baisse** (29 % des transferts d'établissements de la Loire et de la proche Haute-Loire entre 2007 et 2012).

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION ET FOREZ-EST : LES EPCI LES PLUS ATTRACTIFS EN TERMES DE NOMBRE DE TRANSFERTS INTER-EPCI

Deux intercommunalités font l'objet d'une part significative de transferts d'établissements au regard de leur structure économique :

- **Loire Forez agglomération qui compte 32 % des transferts accueillis contre 14 % des établissements ligériens**, notamment Montbrison et Saint-Just-Saint-Rambert (respectivement 24 et 11 % des entrants dans l'intercommunalité) ;

NOMBRE ANNUEL MOYEN DE TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS ENTRE 2017 ET 2021



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

[9] Les transferts d'établissements dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. epures. Juin 2017.

- **Forez-Est qui répertorie 19 % des transferts accueillis contre 8 % des établissements ligériens**, notamment Veauche et Montrond-les-Bains (27 % et 17 % des entrants).

Saint-Étienne Métropole recense 26 % des transferts, ce qui est très peu comparativement à son nombre d'établissements (55 %), même s'il convient de noter l'attractivité d'Andrézieux-Bouthéon qui répertorie 18 % des transferts entrants de l'intercommunalité (derrière Saint-Étienne à 32 %).

Ces tendances, déjà observées dans l'étude portant sur la période 2007-2012, s'accélèrent nettement.

LOIRE FOREZ AGGLOMÉRATION, EPCI QUI A « GAGNÉ » LE PLUS D'ÉTABLISSEMENTS VENUS D'AUTRES EPCI

L'indicateur pertinent pour identifier les territoires qui « perdent » ou qui « gagnent » le plus d'établissements à la suite d'un transfert est le solde annuel entre le nombre d'aménagements et le nombre de déménagements. Pour rappel, les établissements de grande taille privilégient un déménagement au sein de la même intercommunalité. Le solde s'explique donc principalement par des transferts d'établissements de moins de 10 salariés.

Loire Forez agglomération, en présentant le solde positif le plus important des EPCI ligériens, apparaît comme le territoire qui a gagné le plus d'établissements issus d'un transfert entre 2017 et 2021 ; un indicateur signe d'une attractivité économique forte en lien avec une disponibilité foncière. Au sein de Loire Forez agglomération, c'est clairement la zone du Sud-Est qui est la plus attractive (solde de 19 établissements par an), espace qui concentre de nombreuses zones d'activité (Collonges, Les Volons, Les Peyrardes, ...). Elle est suivie du Montbrisonnais (solde de 8), avec notamment Opéra Parc Les Plaines à Bonson.

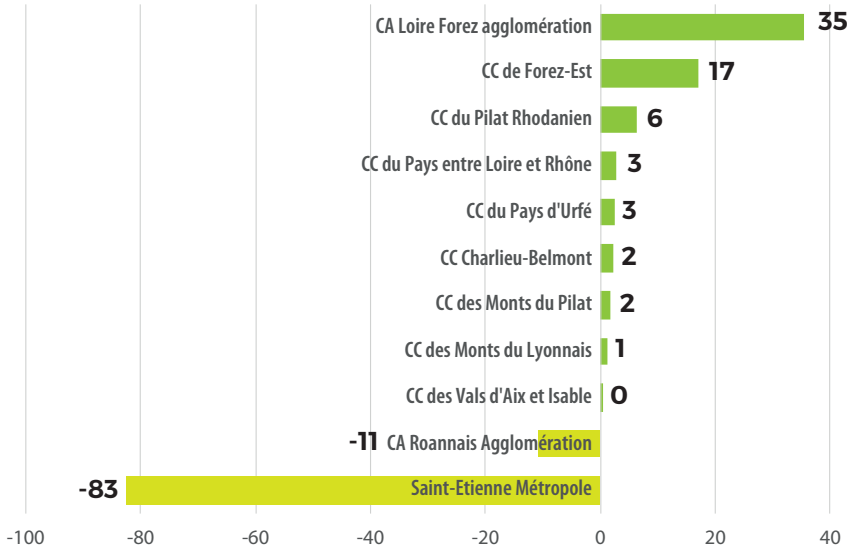
Forez-Est se caractérise aussi par un solde de flux positif significatif, notamment boostée par la zone d'activité des Murons 2 à Veauche.

Saint-Étienne Métropole, possède un solde de flux négatif, ce qui signifie que, **si l'on ne considère que les transferts inter-EPCI, entre 2017 et 2021**, l'intercommunalité **a vu davantage d'établissements quitter son territoire pour s'implanter ailleurs dans la Loire que d'établissements entrer**. La plupart des déménagements sont des établissements partis de la ville de Saint-Étienne en direction du secteur Sud-Est de Loire Forez agglomération et de Forez-Est. La seule zone de Saint-Étienne Métropole à bénéficier d'un solde positif est le secteur Plaine, en grande partie expliquée par la présence de nombreuses zones d'activité économiques (ZAIN à Andrézieux-Bouthéon, ...). On constate, par ailleurs, cet écart négatif entre les entrants et les sortants dans la plupart des métropoles françaises. Pour rappel, les métropoles sont, en proportion, davantage concernés par des transferts internes.

On assiste à un **double mouvement**. D'une part, des départs nombreux d'établissements de Saint-Étienne Métropole (notamment de la ville de Saint-Étienne) en direction de Loire Forez agglomération (65 déménagements par an) et de Forez-Est (33), même s'il y a aussi des transferts dans l'autre sens (respectivement 40 et 18). D'autre part, des mouvements importants entre Loire Forez agglomération et Forez-Est (14 départs par an, 19 arrivées).

La zone géographique ligérienne la plus attractive sur le plan économique se situe au chevauchement de trois intercommunalités puisqu'il s'agit du triangle Saint-Just Saint-Rambert / Veauche / Andrézieux-Bouthéon.

SOLDES DES TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS SELON LES EPCI LIGÉRIENNES



source : INSEE, traitement : epures, observatoire partenarial de l'économie

DES DISPARITÉS SECTORIELLES

- Loire Forez agglomération et Forez-Est, attractifs pour le secteur industriel

Peu présents dans les transferts d'établissements intra-EPCI, les établissements industriels concentrent 19 % des transferts inter-EPCI (contre 9% de l'ensemble des établissements). Ce type d'activité, en s'agrandissant, a tendance à privilégier les territoires qui accueillent de grands sites industriels et des territoires périphériques : prix du foncier plus abordable permettant de s'installer dans des locaux plus grands ; meilleure accessibilité (auto) routière.

Territoires attractifs :

Loire Forez agglomération (solde : + 3 étab. par an), Forez-Est (+ 3)

Territoire déficitaire :

Saint-Étienne Métropole (- 9)

- Loire Forez agglomération et Forez-Est, attractifs pour le secteur des services aux entreprises

Le secteur des services aux entreprises ne fait pas l'objet de nombreux transferts inter-EPCI puisqu'il recense 17 % des transferts d'établissements et 29 % du total des établissements. On identifie des déménagements nombreux au sein-même de Saint-Étienne Métropole pour les activités à haute valeur ajoutée et des déménagements inter-EPCI pour les activités de soutien aux entreprises (nettoyage, entretien, réparation informatique, sécurité, etc.). En effet, ces dernières sont plus mobiles et recherchent la proximité de l'activité industrielle.

Territoires attractifs :

Loire Forez agglomération (solde : + 10 étab. par an), Forez-Est (+ 3)

Territoire déficitaire :

Saint-Étienne Métropole (- 14)

- Loire Forez agglomération, attractif pour le secteur du commerce

Le secteur du commerce ne fait pas l'objet de nombreux transferts inter-EPCI (17 % des transferts d'établissements, une part en deçà de la structure économique). Le commerce de détail ne constitue pas un secteur très mobile, cette activité étant directement liée à la clientèle, d'où des déménagements qui s'effectuent principalement au sein du même EPCI, et dans les intercommunalités les mieux pourvues en commerces (Saint-Étienne Métropole et Roannais agglomération).

Territoire attractif :

Loire Forez agglomération (solde : + 5 étab. par an)

Territoire déficitaire :

Saint-Étienne Métropole (- 4)

- Loire Forez agglomération et Forez-Est, attractifs pour le secteur de la construction

Déjà bien présent dans les transferts internes à Loire Forez agglomération, le secteur de la construction est encore plus représenté parmi les transferts inter-EPCI puisqu'il répertorie 16 % d'entre eux et seulement 13 % du nombre d'établissements total. Ce type d'activité présente souvent des caractéristiques qui nécessitent des localisations à l'extérieur des espaces centraux des villes (foncier, stockage...).

L'entreprise d'ennoblissement Hugotag va quitter son site historique fourneausien pour s'installer dans une nouvelle unité de production à Balbigny
(Source : Trendeo)

La société de teinture et d'ennoblissement textile a fixé son choix sur un terrain de 36 000 m² sur lequel elle va construire une nouvelle unité de production de 9 000 m².

« Le déménagement est programmé pour le mois d'août 2024, confirme Claire Bairros, directrice générale d'Hugotag, arrivée en 2018. *L'idée est de profiter de la fermeture annuelle pour transférer les machines et relancer la production dès la rentrée. Mais l'objectif est surtout de redonner à cette entreprise et à sa cinquantaine de salariés des bonnes conditions de travail et de développement. »*

Le cabinet d'architectes AUM a dessiné un bâtiment de 9 000 m² de plain-pied

Elles privilégient également les territoires en croissance démographique pour répondre aux biens des habitants.

Territoires attractifs :

Loire Forez agglomération (solde : + 4 étab. par an), Forez-Est (+ 3)

Territoire déficitaire :

Saint-Étienne Métropole (- 7)

- Loire Forez agglomération, attractif pour le secteur des services aux particuliers

Le secteur des services ne fait pas l'objet de nombreux transferts inter-EPCI (15 % des transferts d'établissements, 28 % du nombre total d'établissements). Ces activités, quand elles sont amenées à déménager, le font davantage au sein du même territoire puisqu'elles sont attachées à conserver leur clientèle (transferts intra-EPCI).

Territoire attractif :

Loire Forez agglomération (solde : + 9 étab. par an)

Territoire déficitaire :

Saint-Étienne Métropole (- 13)

La coopérative d'artisans du bâtiment Articôp va déménager d'ici fin 2024 son site logistique de Corbas à L'Horme

(Source : Trendeo)

Articôp est une des 38 coopératives du groupement Orcab. L'entreprise vend son bâtiment de 10 000 m2 à Corbas dans le Rhône sur un terrain de 2,5 hectares pour aller s'installer dans des locaux plus vastes de 25 000 m2, sur un terrain de 6 hectares à L'Horme. Ces anciens bâtiments industriels étaient inoccupés depuis 2010, date du départ de l'équipement allemand de vilebrequins Thyssenkrupp Mavilor.

Une des raisons évoquées est le contexte de pénurie d'offres sur le marché des locaux d'activités dans un rayon de 50 km des locaux actuels. Les 13 millions d'euros d'investissements concernent l'acquisition des nouveaux locaux ainsi que des travaux de rénovation.

Articôp réalise un chiffre d'affaires de 30 millions d'euros, avec une quarantaine de salariés, vise un doublement de l'activité sous dix ans grâce à ses nouveaux locaux de la vallée du Gier.

A L'Horme, les travaux de rénovation du bâtiment où s'installera Articôp démarrent.

MÉTHODOLOGIE

Les bases de données étant communales, il est possible de réaliser des traitements sur des périmètres à façons afin d'identifier des transferts d'établissements entre des zones géographiques plus fines. Exemple : entre le secteur « Plaine » de Saint-Étienne Métropole et le secteur « Sud Est » de Loire Forez agglomération, entre Forez-Est et le secteur « Centre » de Loire Forez agglomération …

Les principaux motifs de déménagement intra-zones[10] :

- La volonté du chef d'entreprise de se rapprocher de son lieu de domicile, ce qui met en évidence un lien entre la localisation résidentielle et celle de l'activité économique.
- La proximité de la clientèle.
- La taille du marché.
- Une meilleure desserte (auto) routière afin d'améliorer l'accessibilité des établissements pour les clients et les fournisseurs (approvisionnement).
- Une offre foncière et immobilière plus intéressante (rapport qualité/prix).
- Le rapprochement avec les fournisseurs et les sous-traitants.

[10] Les transferts d'établissements dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. epures. Juin 2017.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : QUELLES PERSPECTIVES ?

Au-delà d'apporter de l'information sur les caractéristiques des établissements qui font l'objet de transfert ainsi que sur les territoires qui en bénéficient le plus, l'analyse des aménagements/déménagements interroge le rôle des politiques publiques dans les stratégies de localisation des entreprises.

Depuis les années 1970, le foncier économique est utilisé comme un outil d'attractivité des territoires. Le développement de activités économiques a toujours eu tendance à être réalisé en périphérie et de manière extensive sur des espaces agricoles ou naturels. A titre d'exemple, entre 2010 et 2020, 780 ha[11] d'ENAF ont été consommé pour l'économie sur le département, ce qui représente un tiers de la surface agricole ou naturelle consommée localement.

Aujourd'hui, les récentes évolutions législatives impulsent un changement de paradigme, les collectivités devant s'engager dans une trajectoire de sobriété foncière dont économique. Ceci coïncide avec d'autres ambitions : la réindustrialisation des territoires, la redynamisation des centres villes ou la décarbonation des activités productives. Dans ce contexte de pénurie du foncier économique annoncée, déjà une réalité pour les territoires ligériens, et du maintien des activités économiques, il s'agit de renouveler les règles et les pratiques pour remplacer le modèle extensif existant.

La requalification des zones d'activités, vieillissantes pour leur majorité, fait l'objet de toutes les attentions en tant que principal gisement de foncier économique aux côtés du traitement des friches et constitue d'ores-et-déjà un enjeu majeur pour l'accueil et le développement des entreprises. Longtemps ignorée, le démarches d'optimisation du foncier économique, de restructuration des zones d'activités et de mutualisation des usages doivent être renforcées.

Ainsi, le modèle « aménagement-commercialisation » se révèle inadapté à l'heure du ZAN en raison des risques de spéculation foncière[12]. A présent, les collectivités doivent initier des réflexions économiques de long terme, d'anticipation et politiquement engageantes. Il s'agit d'engager une stratégie territoriale prospective et prescriptive pour mieux maîtriser et valoriser le foncier économique.

Divers dispositifs et démarches sont mis en œuvre par les acteurs économiques ligériens afin d'éclairer les arbitrages politiques à l'échelle des SCoT ou PLUi pour répondre à la sobriété économique, répartir les besoins fonciers et orienter le développement et l'accueil des entreprises.

POUR ALLER PLUS LOIN

Optimisation du foncier économique[13], Urba3 (Agences d'urbanisme de Grenoble, Lyon et Saint-Étienne) et EPORA, juin 2023.

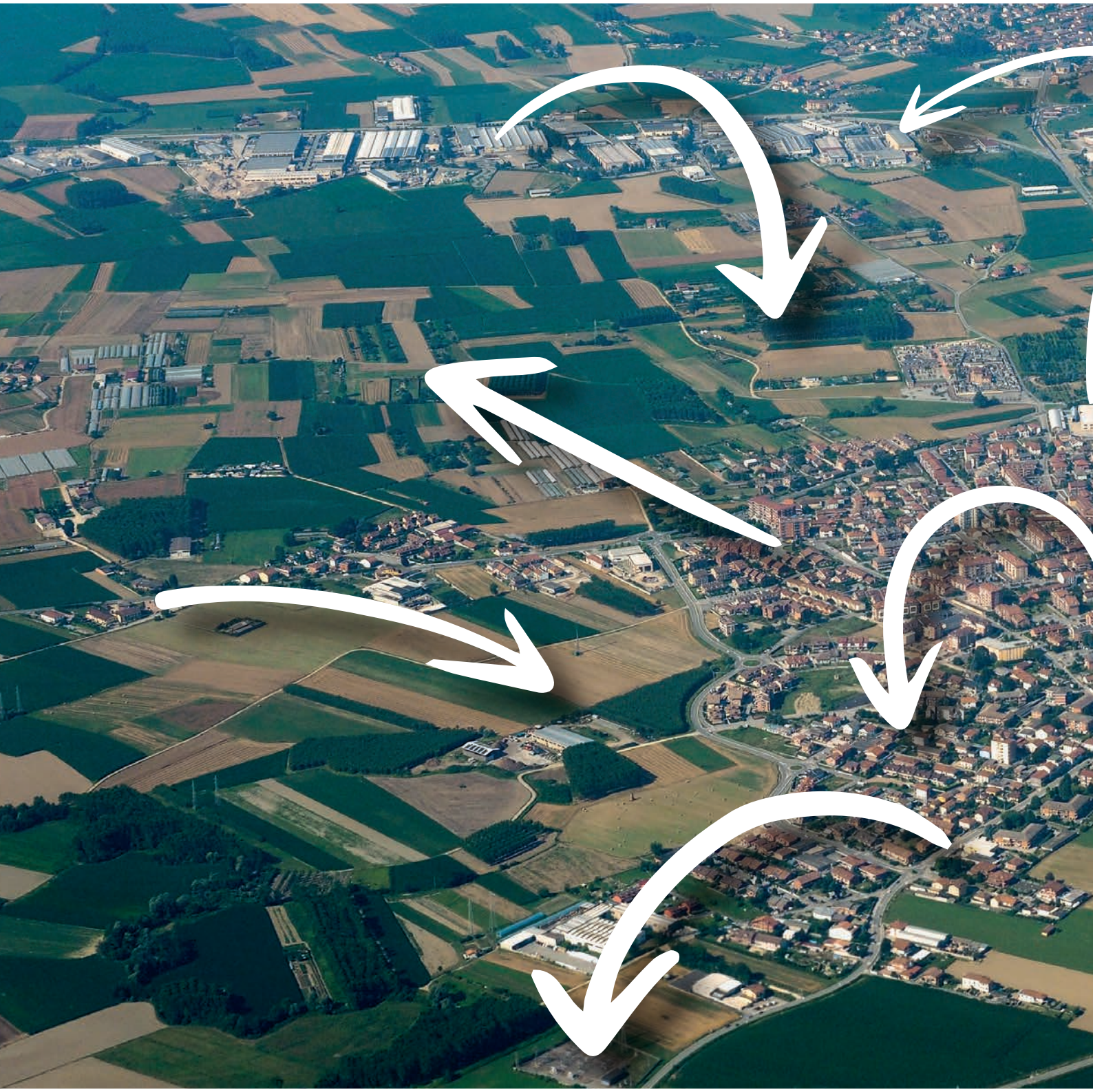
La commercialisation d'un terrain à vocation économique : mécanismes et dynamiques des prix dans la Loire[14], epures observatoire des marchés fonciers, janvier 2023.

[11] Observatoire partenarial de l'artificialisation des sols et de la planification, epures 2022. Source : MOS Urba3 2010-2020.

[12] Le foncier économique à l'heure de la sobriété foncière, Intercommunalités de France Focus économie, septembre 2022. https://www.intercommunalites.fr/app/uploads/2022/10/2022-09-idf-focus-foncier-economique-sobriete-fonciere-etat-perspectives.pdf Urba3 2010-2020.

[13] https://www.epures.com/index.php/publications/epures/economie-emploi/1322-optimisation-du-foncier-economique

[14] https://www.epures.com/index.php/publications/epures/foncier/1302-la-commercialisation-d-un-terrain-a-vocation-economique-mecanismes-et-dynamiques-des-prix-dans-la-loire



Observatoire de l'économie
DÉCEMBRE 2023

LES TRANSFERTS D'ÉTABLISSEMENTS : UN MERCATO LIGÉRIEN ?

A RETENIR

70 % des transferts d'établissements s'effectuent au sein-même du département de la Loire. Les 30 % restants concernent principalement la région et, plus particulièrement, la métropole de Lyon et la proche Haute-Loire.

Dans la Loire, 84 % des transferts ont lieu au sein-même d'une intercommunalité, les transferts d'établissements d'au moins 10 salariés sont les plus concernés. C'est Saint-Étienne Métropole qui est l'EPCI le plus attractif en matière de déménagements internes. Les établissements de services sont ceux qui privilégient les transferts entre deux intercommunalités ligériennes distinctes. Quel que soit le secteur d'activité, c'est Loire Forez agglomération qui a « gagné » le plus d'établissements venus d'autres EPCI.

Le desserrement des activités économiques se poursuit, notamment pour les activités industrielles, le BTP, ainsi que les activités de services de soutien à l'activité industrielle. Les services aux particuliers, les services aux entreprises à haute valeur ajoutée ainsi que le commerce de détail privilégient encore les territoires urbains même si ceux-ci sont de plus en plus dilatés.

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

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