



Les Scot de l'aire métropolitaine Lyon - St Etienne

Agglomération lyonnaise

Beaujolais

Boucle du Rhône en Dauphiné

Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain

La Dombes

Loire Centre

Monts du Lyonnais

Nord-Isère

Ouest lyonnais

Rives du Rhône

Roannais

Sud Loire

Val de Saône-Dombes



# Les transferts d'établissements au sein de l'aire métropolitaine Lyon – Saint-Etienne

## Synthèse des réunions territoriales

Janvier 2020



Agences d'urbanisme  
Lyon & Saint-Etienne

Pour compléter le travail d'analyse quantitative des « transferts d'établissements »<sup>1</sup>, trois réunions territoriales ont été organisées dans le cadre de l'inter-Scot : Rhône-Isère, Ouest Lyonnais, Ain-Beaujolais.

Ces temps d'échanges, en présence des Chefs de projet de Scot et des Responsables du développement économique des EPCL, avaient pour but d'enrichir les analyses à partir du vécu et des observations « terrain » des praticiens du développement économique. Cette synthèse reprend les grands thèmes abordés lors de ces rencontres.

## Proximité et développement endogène

### Des transferts de proximité

Les échanges avec les territoires ont confirmé la prépondérance des transferts de proximité.

La grande majorité des entreprises<sup>2</sup> qui déménagent le font dans un rayon inférieur à 20 kilomètres. Elles essaient de rester le plus souvent dans leur commune ou dans les communes limitrophes, pour garantir à leurs salariés des conditions équivalentes, en termes de déplacements domicile-travail. La proximité du domicile du dirigeant et du bassin de clientèle joue aussi dans les choix.

Trois raisons principales au déménagement sont évoquées par les acteurs du développement économique : la recherche de plus d'espaces pour accompagner le développement, le besoin de locaux plus adaptés (ex. : du domicile vers le local artisanal ou l'immobilier de bureau), ou encore la volonté d'accéder à la propriété dans une logique patrimoniale pour certains ou, pour d'autres, simplement pour bénéficier d'une plus grande liberté dans l'aménagement et l'adaptation de leur site d'activité.

### Priorité donnée à l'endogène

Le mythe de la grande entreprise « exogène », qui viendrait s'implanter et créerait localement 200 nouveaux emplois n'est plus aussi prégnant

Les échanges ont montré une prise de conscience de l'importance de consolider le socle économique local, et en particulier le socle de TPE. Les PME-TPE constituent l'essentiel du tissu économique des territoires de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne. Pour tous les responsables du développement économique, l'endogène représente plus de 80% de la demande. L'accompagnement de son développement s'avère essentiel. L'étude a montré que les établissements « pérennes », c'est-à-dire, ceux qui ne déménagent pas, étaient ceux qui avaient le plus fort impact sur l'emploi.

Ainsi, les acteurs soulignent que la demande s'oriente principalement vers des lots ou des bâtiments de petite taille à la vente ou à la location. Pour pouvoir s'adapter en permanence à des demandes variées et changeantes, les professionnels du développement économique indiquent l'importance de pouvoir proposer dans le futur une offre foncière ou immobilière facilement modulable (taille des lots, modularité des bureaux et locaux d'activités...).

Si le développement exogène n'est bien entendu pas exclu des stratégies d'accueil des territoires, en particulier pour certains sites d'activités bien spécifiques, il apparaît comme secondaire par rapport au développement du tissu économique local.

Trois types de sites privilégient une part de développements exogène :

- les sites « premiums » : taille et qualité du site, prix...
- les sites spécifiques (ex. : embranchement fer et fluvial) qui s'adressent à certains types de prospects bien précis,
- les pôles tertiaires de polarités urbaines de l'aire métropolitaine (ex. : Vienne) pour lesquels une part de prospects exogènes est nécessaire pour tenir la « cible » prioritaire.

## Des mouvements à deux échelles

Si on se focalise sur les flux internes à l'Amelyse, les échanges ont corroboré les constats de l'étude. Deux grands types de mouvements peuvent être distingués :

- **Les transferts entre la métropole de Lyon et les territoires voisins, avec une grande corrélation entre la densité des échanges et la distance au centre.** Ce même phénomène est observé, dans une moindre mesure, entre la métropole stéphanoise et ses territoires limitrophes (Forez et Haute-Loire). Si l'étude a bien montré que les transferts se font dans les deux sens, les mouvements centrifuges restent majoritaires. Ils sont le fait d'entreprises le plus souvent à la recherche de foncier et d'immobilier disponibles et accessibles, tant en termes de coût que d'infrastructures.
- **Les transferts de proximité au sein d'« écosystèmes locaux », même s'ils restent plus limités en nombre.** Les observations des acteurs du développement économique ont confirmé ces logiques de bassin. Quelques grands bassins peuvent être distingués :
  - Beaujolais-Val-de-Saône, autour de l'agglomération caladoise et de l'axe A6-Saône,
  - un axe Côtière-Plaine de l'Ain, le long de l'axe A42,
  - un vaste bassin Nord-isérois autour des Scot Boucle-du-Rhône-en-Dauphiné et Nord-Isère,
  - un bassin Rives du Rhône, le long de l'axe A7-Rhône et Vienne-Roussillon,
  - un bassin ouest et Monts du Lyonnais.

Dans la Loire, outre les échanges avec la métropole stéphanoise évoqués plus haut, un écosystème roannais apparaît au nord du département et un deuxième sous-système apparaît dans le territoire plaine du Forez-Centre Loire.

<sup>1</sup> Les transferts d'établissements au sein de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, inter-Scot, Agences d'urbanisme Lyon & Saint-Etienne, mars 2019

<sup>2</sup> Pour rappel, 60% des transferts intercommunaux concernent des entreprises de services, plus mobiles que les entreprises industrielles ou de transport par exemple.

## **Des critères de choix d'implantation qui évoluent**

Même si l'on constate quelques grands invariants dans les critères de choix d'implantation d'une entreprise (accessibilité/connectivité), quelques inflexions semblent émerger.

En cette période où beaucoup d'entreprises font état de difficultés de recrutement, l'accessibilité à un bassin de main-d'œuvre qualifiée devient un critère premier. La mobilité des salariés devient ainsi l'une des préoccupations principales de l'entreprise. L'accessibilité en transport collectif et la proximité d'une gare sont de plus en plus regardées par les entreprises. Pour les entreprises exogènes, la qualité de vie et l'offre résidentielle à proximité est également étudiée de près. Les problématiques d'emploi, de logement et de mobilité apparaissent ainsi étroitement liées et militent pour des approches davantage décloisonnées.

Les problématiques de mobilité influencent aussi grandement le bien-être des salariés (fatigue, stress...). Ce critère est également de plus en plus pris en compte par les dirigeants d'entreprise. L'environnement de travail devient une préoccupation première : services aux salariés (restauration, commerces, crèches...), espaces verts et lieux de pratiques sportives à proximité... Dans cette période de tension sur le marché du travail, tous ces critères sont aussi déterminants pour les salariés dans le choix de leur entreprise.

La qualité architecturale, paysagère et environnementale du site et du bâtiment devient aussi importante pour l'image de l'entreprise vis-à-vis de ses clients et partenaires, que de ses salariés.

Enfin, la réactivité et le professionnalisme de l'écosystème local (acteurs du développement économique) et l'implication et le volontarisme politiques peuvent être des éléments déterminants pour attirer une entreprise exogène.

Si le prix du foncier et de l'immobilier d'une part, et la fiscalité d'autre part, font naturellement toujours partie des critères importants pour une entreprise, ils apparaissent peut-être plus secondaires aujourd'hui qu'il y a quelques années.

## **Un territoire très attractif ; une concurrence territoriale limitée**

Pour l'ensemble des responsables, l'aire métropolitaine de Lyon - Saint-Etienne est un territoire globalement très attractif. Cette attractivité atténuée grandement les phénomènes de concurrence territoriale qui pourraient exister pour capter telle ou telle entreprise. Même si des concurrences peuvent exister ponctuellement, les acteurs mettent davantage en avant les complémentarités territoriales et la très grande diversité de l'offre d'accueil de l'aire métropolitaine.

## **Le développement de stratégies d'accueil pour une plus grande cohérence territoriale et une meilleure gestion**

### **Des stratégies d'accueil qui se sont démultipliées**

Depuis une dizaine d'années maintenant, de nombreux EPCI ont initié des stratégies ou des schémas d'accueil des entreprises, afin de mieux répondre aux besoins des entreprises, de mieux planifier et programmer l'offre dans le temps et dans l'espace, de gérer cette offre dans la durée et, enfin de la rendre davantage lisible.

Ces démarches ont souvent permis de hiérarchiser et de caractériser l'offre d'accueil, qu'elle soit foncière ou immobilière. Des comités d'agrément ou de sélection composés d'élus et de techniciens ont parfois été créés dans ce cadre, pour tenter de garantir une certaine cohérence dans les projets et tenir les objectifs fixés.

Toutes ces initiatives, favorisées par un renforcement des compétences et approches intercommunales, ont souvent permis un meilleur équilibre territorial et ont évité des phénomènes de concurrence ou de sur-offre. Elles se sont parfois accompagnées de stratégies marketing pour une meilleure lisibilité. Les Scot, à travers leur exercice de hiérarchisation des sites d'activités et de planification, ont aussi largement œuvré à cette recherche de cohérence et de complémentarité au-delà des périmètres intercommunaux.

## **Des enjeux qui dépassent souvent les limites administratives**

Les parcours résidentiels des entreprises dépassent les limites administratives. Les acteurs publics doivent s'adapter et les accompagner au mieux en partenariat avec les territoires voisins, afin que les entreprises restent dans l'aire métropolitaine, y poursuivent leur développement et continuent de créer de l'emploi au bénéfice des habitants de l'ensemble de l'aire métropolitaine.

Pour répondre au mieux aux besoins multiples des entreprises, il conviendrait ainsi de dépasser parfois le cadre intercommunal en initiant des coopérations plus larges.

## **Disponibilités foncières vs renouvellement : la nécessité de politiques volontaristes**

### **Une corrélation entre transferts et opportunités foncières et immobilières**

Si les données de l'Insee ne permettaient pas d'observer finement les liens entre transferts et projets de développement foncier et immobilier, ceux-ci apparaissent néanmoins et les observations « terrain » des acteurs le confirment.

Même si l'on sait qu'une partie de ces transferts (des entreprises de services en particulier) se font dans le diffus, une autre partie de ces flux se font entre zones d'activités (ZA). L'exemple le plus commun mis en avant par les acteurs est celui de l'entreprise qui quitte une ZA vieillissante vers un nouveau site nouvellement créé (en création ou en extension), plus qualitatif et plus adapté à ses besoins. Outre la consommation foncière que cela engendre, dans les secteurs aux disponibilités encore importantes, ces processus peuvent générer des friches. Même si ce phénomène reste limité dans l'aire métropolitaine compte tenu de son attractivité, certains territoires, plus éloignés du cœur métropolitain, peuvent être concernés.



## Dans les territoires « en tension », une plus grande pension au renouvellement

A l'inverse, la pression foncière dans la métropole de Lyon et ses territoires voisins a tendance à favoriser le renouvellement au sein même des zones d'activités. Celui-ci se fait de surcroît généralement par une densification et à des prix de sortie plus élevés.

En périphérie, dans des secteurs « moins tendus », le renouvellement est souvent plus difficile. Néanmoins certains territoires ont initié des démarches de requalification de sites d'activités et limitent les créations et extensions de nouvelles zones pour favoriser ce recyclage foncier. Ces politiques volontaristes, couplées à une conjoncture économique plus favorable ces dernières années ont tendance à favoriser le renouvellement. Dans le Parc inter-national de Chesnes (Capi) par exemple, on comptait plusieurs bâtiments logistiques vacants car obsolètes il y a une dizaine d'années, aujourd'hui la plupart ont été soit démolis et reconstruits, soit remis aux normes et commercialisés à nouveau.

## Des pistes pour l'avenir...

### Des réflexions par grand quadrant à poursuivre

Les acteurs réunis lors de ces réunions territoriales ont souligné l'intérêt et l'utilité de reproduire ces scènes d'échanges avec un double objectif : échanges de bonnes pratiques et cohérence et complémentarité de l'offre d'accueil à une échelle plus large.

Les stratégies d'accueil intercommunales, qui seront amenées à être actualisées, réadaptées dans plusieurs territoires lors du prochain mandat, seront indispensables et bénéfiques, mais ne suffiront pas. Des coopérations interterritoriales plus larges et renouvelées seront à initier dans des logiques gagnant-gagnant. Les grands quadrants métropolitains (ou bassins de vie) sur lesquels se sont appuyées ces réunions territoriales s'avèrent des périmètres relativement pertinents pour échanger sur les problématiques d'offre d'accueil et de parcours résidentiels des entreprises.

Les Scot, la démarche inter-Scot ou encore le Pôle métropolitain peuvent y contribuer. Les échanges bilatéraux entre EPCI sont d'autres modes de coopération possibles.

## La prise en compte des enjeux de renouvellement et l'impact de l'objectif « zéro artificialisation nette »

Les objectifs de limitation des consommations foncières et d'encouragement au recyclage foncier affichés dans les Scot, renforcés récemment par l'objectif « zéro artificialisation nette » porté par l'Etat, invitent à poursuivre les réflexions autour de la requalification et du renouvellement dans les sites d'activités notamment « périphériques ». Comment conserver une attractivité économique et proposer une offre d'accueil adaptée, rapidement mobilisable, en limitant l'offre en extension et favorisant le renouvellement de l'existant ? Comment produire des projets immobiliers pour répondre aux spécificités des secteurs d'activités en développement dans les territoires ? L'équation n'est pas simple, mais constitue sans doute l'un des enjeux majeurs de la prochaine décennie en matière de développement économique.

Une réalisation  
pour le compte et en collaboration  
avec les structures porteuses des Scot  
de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne

Directeur de la publication : **Damien Caudron**, [d.caudron@urbalyon.org](mailto:d.caudron@urbalyon.org)

Equipe projet : **Sophie-Anne Carrolaggi**, [sa.carrolaggi@urbalyon.org](mailto:sa.carrolaggi@urbalyon.org)

**Angélique Tholoniati-Frachisse**, [atholoniati@epures.com](mailto:atholoniati@epures.com)

**Vincent Couturier**, [v.couturier@urbalyon.org](mailto:v.couturier@urbalyon.org)

Infographie : **Agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne**

## une ingénierie métropolitaine au service des territoires

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.



**Agence d'urbanisme  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise**

Tour Part-Dieu/23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Part-Dieu Cedex 3  
Tél. : 04 81 92 33 00  
Télécopie : 04 81 92 33 10

[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

**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  
Télécopie : 04 77 92 84 09

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