

Séminaire Fonciers en Débat transferts d'établissements et planification : exemple d'approche économique en région stéphanoise



Les transferts d'établissements sur le territoire

Les documents d'urbanisme (SCOT) et le schéma
d'accueil économique

La recherche de gisements fonciers

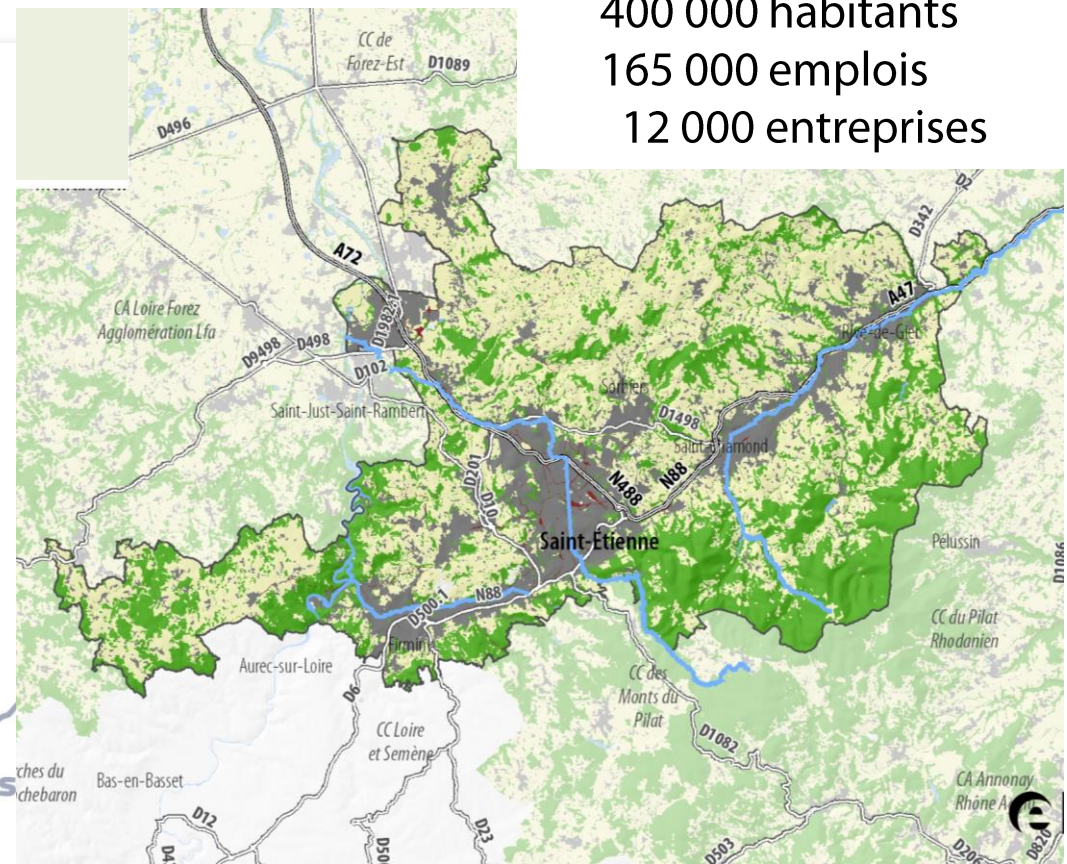
Le territoire

Périmètre du Scot Sud Loire



Saint-Etienne Métropole

400 000 habitants
165 000 emplois
12 000 entreprises



- Tache urbaine
- Infrastructures routières et ferroviaires
- Espaces agricoles
- Espaces naturels et forestiers
- Espaces en eau



Titre de l'étude

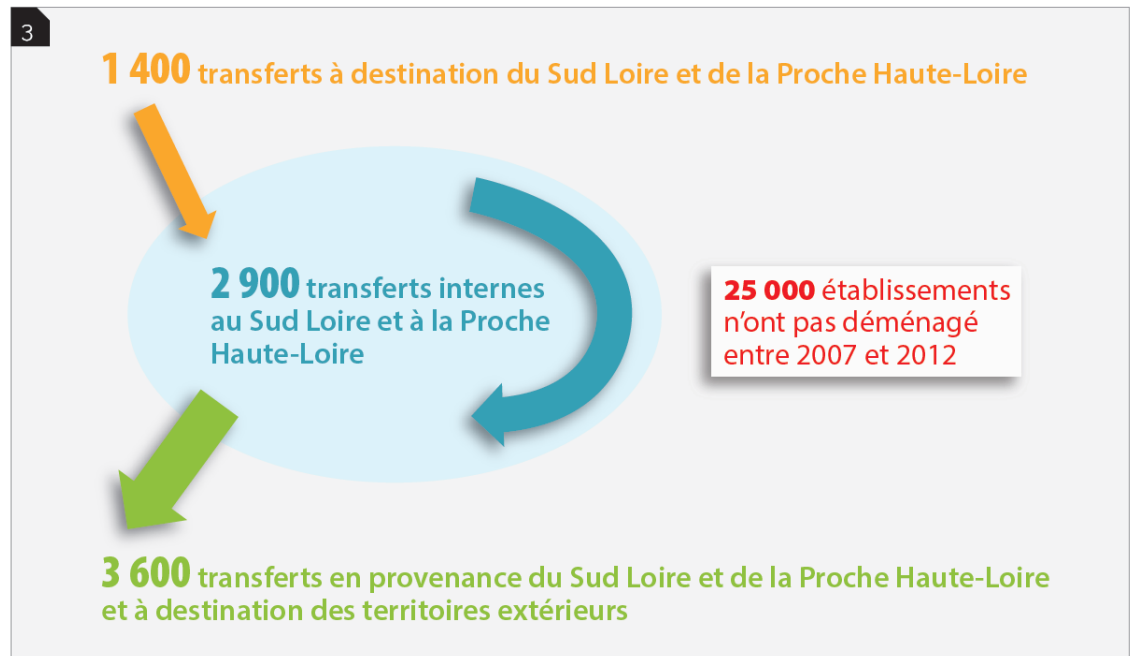
Les transferts d'établissements



Les mouvements d'établissements

Les mouvements d'établissements :

- des créations
- des radiations
- des transferts



Les transferts d'établissements au sein du Sud Loire

Des transferts d'établissements majoritairement dans un lieu proche du précédent (transferts « intra zones »)

- transferts au sein de St-Etienne
- transferts au sein de la vallée du Gier
- transferts au sein de la vallée de l'Ondaine, ...

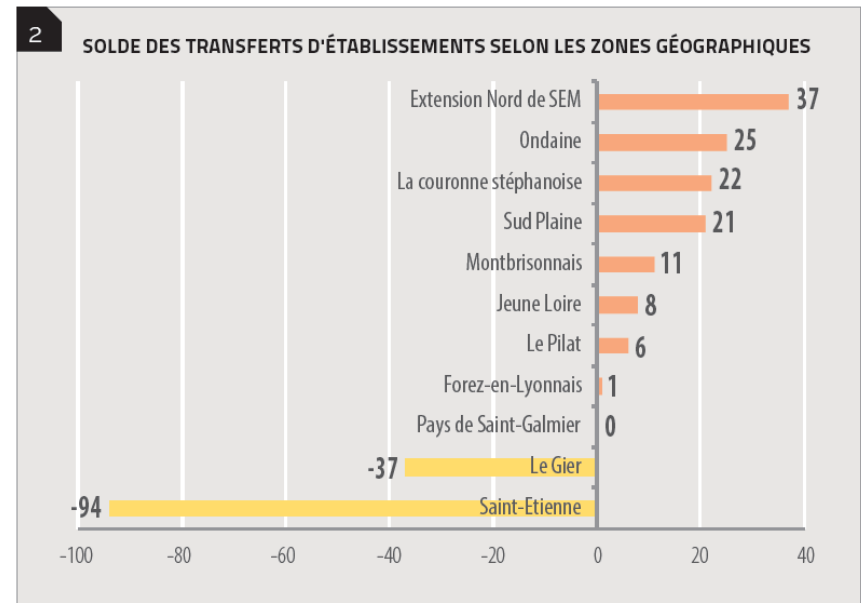
Profil type des établissements qui restent dans la même zone :

- activités de services (aux entreprises et aux particuliers)
- activités de construction : beaucoup d'auto entrepreneurs
- des établissements de petites tailles

Les transferts d'établissements au sein du Sud Loire

Des transferts d'établissements vers une zone géographique différente

- vers la couronne stéphanoise
- vers des zones plus éloignées (nord de l'agglomération)



Les motifs :

- Se rapprocher de son domicile
- La proximité de la clientèle
- Une meilleure desserte routière
- Une offre foncière et immobilière plus intéressante
- Le rapprochement avec les fournisseurs et sous-traitants

Les transferts d'établissements au sein du Sud Loire

Des logiques différentes selon les secteurs d'activités

- Services : peu de transferts inter-zones
Toutefois, services aux entreprises : recherche de la proximité de l'activité industrielle
- Industrie : transferts vers la périphérie
- Commerce : transfert vers les secteurs périphériques pour le commerce de gros
- Construction : des transferts inter-zones et intra-zones (besoins d'espaces fonciers, stockage...)

Titre de l'étude

Les documents d'urbanisme et le schéma d'accueil économique

Le Scot : organisation des sites économiques

4 grandes familles d'activités

- Production industrielle
- Production industrielle et logistique
- Activités de recherche et développement technologique
- Activités tertiaire de services aux entreprises

4 niveaux de positionnement

Sites stratégiques :

- niveau métropolitain
- niveau Sud Loire

Sites économiques :

- niveau local
- niveau micro-local



SCOT

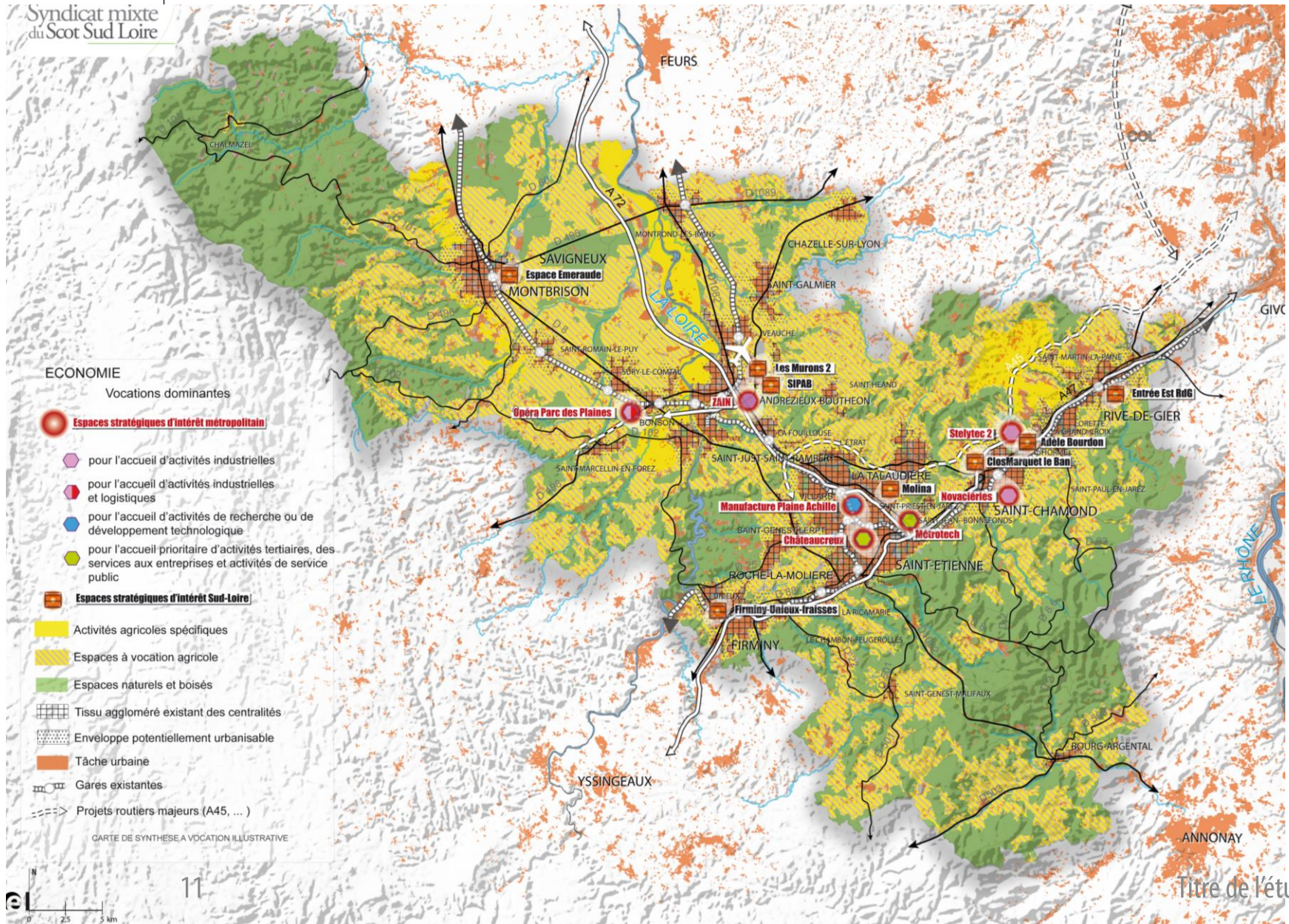


SAE

élaboré par les EPCI

Le Scot : identification des zones économiques « stratégiques »

Syndicat mixte
du Scot Sud Loire



Le Scot

- Mise en œuvre des sites stratégiques économiques
 - identification des sites
 - définition des activités dominantes et localisation préférentielles des activités
- ⇒ Pas de création de sites possible
- Organisation de la mise en œuvre des sites locaux et micro-locaux
 - règles pour l'extension ou la création de nouveaux sites

Les schémas d'accueil économique

Objet :

- > aide à une stratégie de développement économique des intercommunalités (sites locaux et micro-locaux)
- > outil de gestion de l'offre d'accueil économique, notamment pour les développeurs de l'EPCI

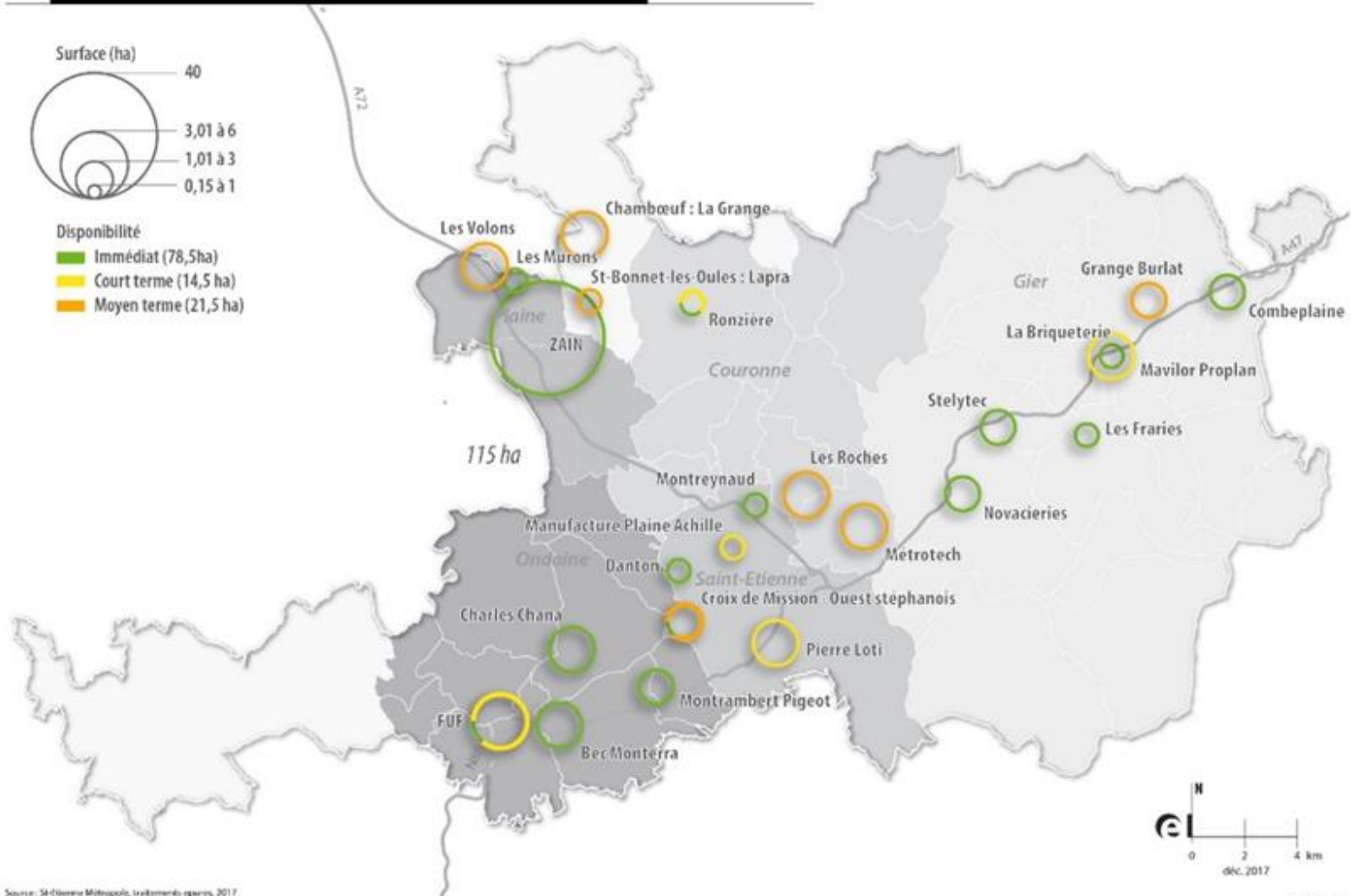
Contenu :

- Recensement des espaces à vocation économique (à partir du zonage des documents d'urbanisme)
- Description des sites : localisation, types d'activités, accessibilité, contraintes, disponibilités foncières, etc

Le SAE de Saint-Etienne Métropole

Démarche Offre d'Accueil des Entreprises (SEM)

Localisation de l'offre foncière publique disponible à moins de 10 ans



La recherche de gisements fonciers

Une nouvelle démarche de recherche de gisements fonciers

Pourquoi cette démarche ?

- Le SAE :
identification des espaces économiques existants et mise en évidence d'une offre pas toujours adaptée (localisation, ...)
Pas d'approche en milieu urbain mixte
- Des attentes de l'EPF :
où intervenir prioritairement quand l'EPF est sollicité (friches, milieu urbain...)
- Des attentes de l'EPCI :
identifier de nouveaux gisements fonciers pour répondre à la demande des entreprises / améliorer l'attractivité des zones d'activités

Une nouvelle démarche de recherche de gisements fonciers

Objectif : développer une méthodologie pour repérer les gisements potentiels pour des activités économiques

Trois types d'observations attendus :

–La recherche de **grands gisements**, pour le long terme, accessibles depuis les grands axes de desserte (actuels et futurs)

–Les **fonciers disponibles ou sous occupés en zone d'activités**

–L'identification de **gisements** complémentaires en **secteurs urbanisés** susceptibles d'être **remobilisés**

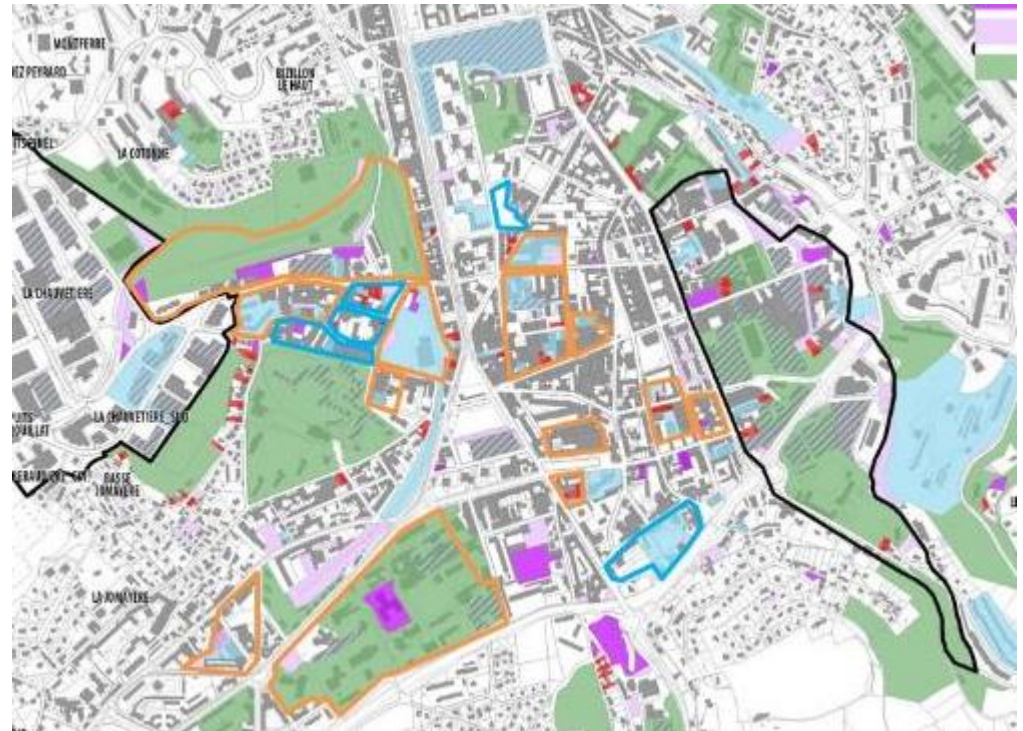
L'identification de gisements en milieu urbain

Méthode proposée

- **Un premier traitement à partir de bases de données**

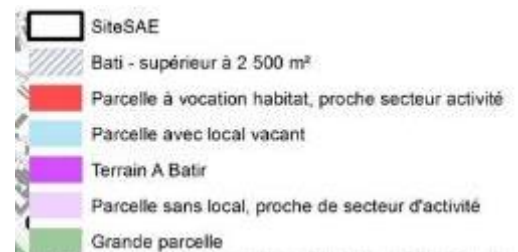
Repérage d'espaces susceptibles, en milieu urbain, d'être un gisement pour des activités économiques

- **Un travail de terrain**
- **Elaboration d'une fiche par site identifié**

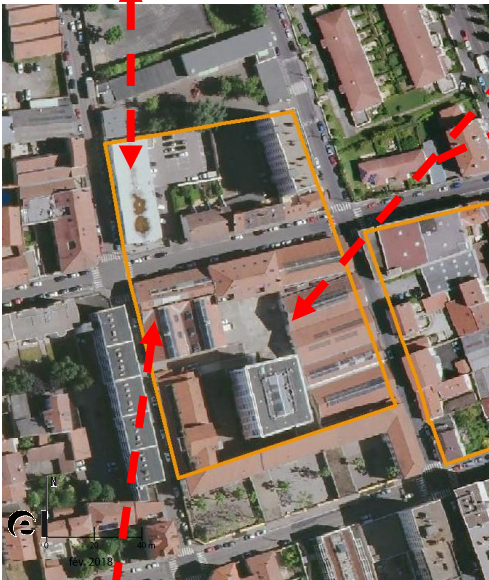
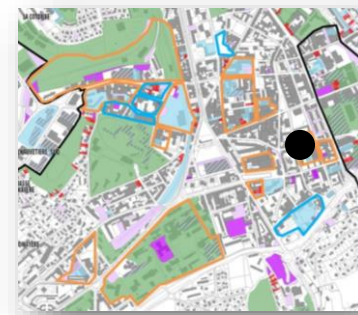


Approfondissement terrain

Secteur de veille sans analyse terrain



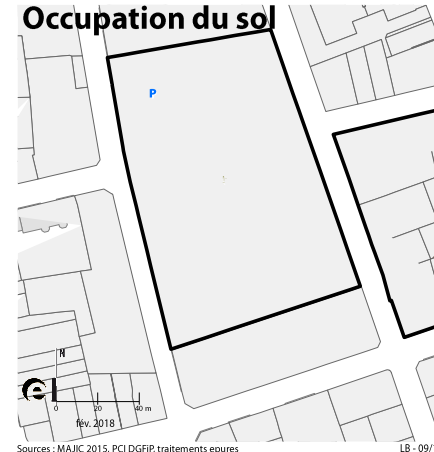
Exemple de fiche sur tènement en milieu urbain



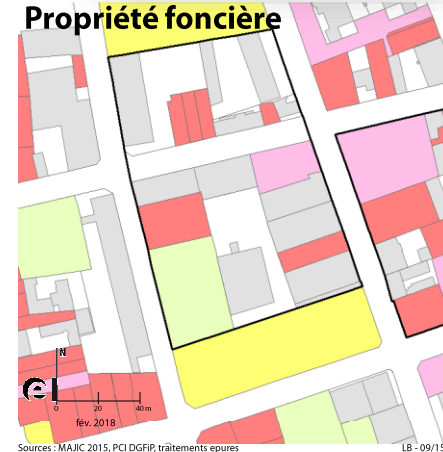
Etat du bâti



Occupation du sol



Propriété foncière



Sources : MAJIC 2015, PCI DGFIP, traitements epures

LB - 09/157

Sources : MAJIC 2015, PCI DGFIP, traitements epures

LB - 09/157

Synthèse diagnostic :

Mixité habitat/économie industrielle

Bon état général des immeubles d'habitation

Mauvais état des locaux économiques + nuisances sonores + bâtis occupés pour les $\frac{3}{4}$

Accessibilité bonne (proximité RN88, avenue de Rochetaillée, et de la ZA de la Rivière-Valfuret)

Aspect réglementaire (PLU) / contraintes :

OAP : encadrer la mutation de l'activité industrielle en zone d'habitat, proposer une offre nouvelle et diversifiée de logements.

Intérêt dans le cadre de l'étude :

Maintenir en veille les bâtiments d'activités (en mauvais état)

Vocation future à préciser

Sources : MAJIC 2015, PCI DGFIP, traitements epures

LB - 09/157

En conclusion

- pas facile d'avoir une connaissance fine des gisements potentiels
- une approche souvent très orientée sur des zones d'activités : quid de la mixité, du renouvellement urbain,...
- une amorce de croisement des approches des services économiques et des services de planification