



Lyon,
une métropole
attractive

**Le Schéma
d'Accueil des
Entreprises (SAE)**

Toulouse – 17 novembre 2011



Lyon, une Métropole européenne





LYON, UNE METROPOLE EUROPEENNE

Rhône-Alpes

> 6.1 millions habitants

LE POLE
METROPOLITAIN
1.8 millions
habitants

GRAND LYON

> 1.2 millions
habitants (58
communes /
521 km²)

RHONE-ALPES

1^{ère} région
d'accueil
d'entreprises
internationales
en France après
l'Île-de-France :
900 entreprises à
capitaux étrangers



120 destinations directes dont **6 villes allemandes**
30 vols hebdomadaire en moyenne par destination

1^{ère} base Easy Jet en France

3 GARES TGV pour rallier Paris (1h50), Barcelone (<4 h en 2012), Francfort (4h en 2020)

Grand Lyon – une agglomération en croissance

+ 250.000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (+ 500.000 à l'échelle métropolitaine / 1 250 habitants par km²)

+ Une croissance annuelle moyenne du PIB de + 4,6% depuis 2003



LYON UNE PUISSANCE ECONOMIQUE

■ LE GRAND LYON, C'EST...

- **6ème PIB régional d'Europe** et 3ème région européenne en matière d'implantation internationale

- **790 000 emplois** (75 % tertiaire - 17 % dans l'industrie)
- Pôle métropolitain : 1 million d'emplois

- **135 000 établissements**

- **dont 90 sièges ou établissement comptant plus que 1 000 salariés**

- **des sièges monde des grandes entreprises : Renault Trucks, Sanofi Pasteur, SEB...**

- **12 500 créations d'entreprises** par an sur l'aire urbaine Lyon, Ville de l'Entrepreneuriat





LYON, GENERATEUR DE TALENTS

■ 5 POLES DE COMPETITIVITE DONT 2 MONDIAUX :

- **Bio-santé** : Lyonbiopôle
- **Chimie-environnement** : Axelera
- **Système de transport** : Lyon Urban Trucks and Bus
- **Industrie de l'image** : Imaginove
- **Textiles techniques** : Techtera

■ 1^{er} POLE DE RECHERCHE ET D'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR EN France :

- **11 500 chercheurs**, 550 laboratoires publics et privés
- **120 000 étudiants** : Universités, écoles d'ingénieurs, écoles de commerce, ENS, EMLyon...

■ PLAN CAMPUS : DES SITES D'EXCELLENCE A L'INTERNATIONAL EN MATIERE DE RECHERCHE ET D'ACCUEIL DES ETUDIANTS ET CHERCHEURS

- « **Lyon Cité Campus** » : **615 M€** pour requalifier et dynamiser les campus LyonTech-la Doua (Villeurbanne) et Charles Mérieux (Gerland, Lyon 7e)





LYON, GENERATEUR DE TALENTS

■ **PROGRAMME «INVESTISSEMENTS D'AVENIR» :**
Labellisation du projet LYONBIOTECH – Institut de recherche Technologique (IRT) en 2011
=> 150 M€ investis (hors équipements scientifiques) au cœur du BIOPOLE DE GERLAND

- une masse critique en R&D publique et privée : 1 000 chercheurs concernés

- **40 000 m² shon** de plateformes technologiques (40% laboratoires, 40% bureaux, 20% surfaces mutualisées) dont 10 000 m² shon en 2013 (Centre Infectiologie, AcCinov...)

- **Fondation de Coopération Scientifique** fondée par : 3 grands industriels, 4 organismes de recherche et une association de PME



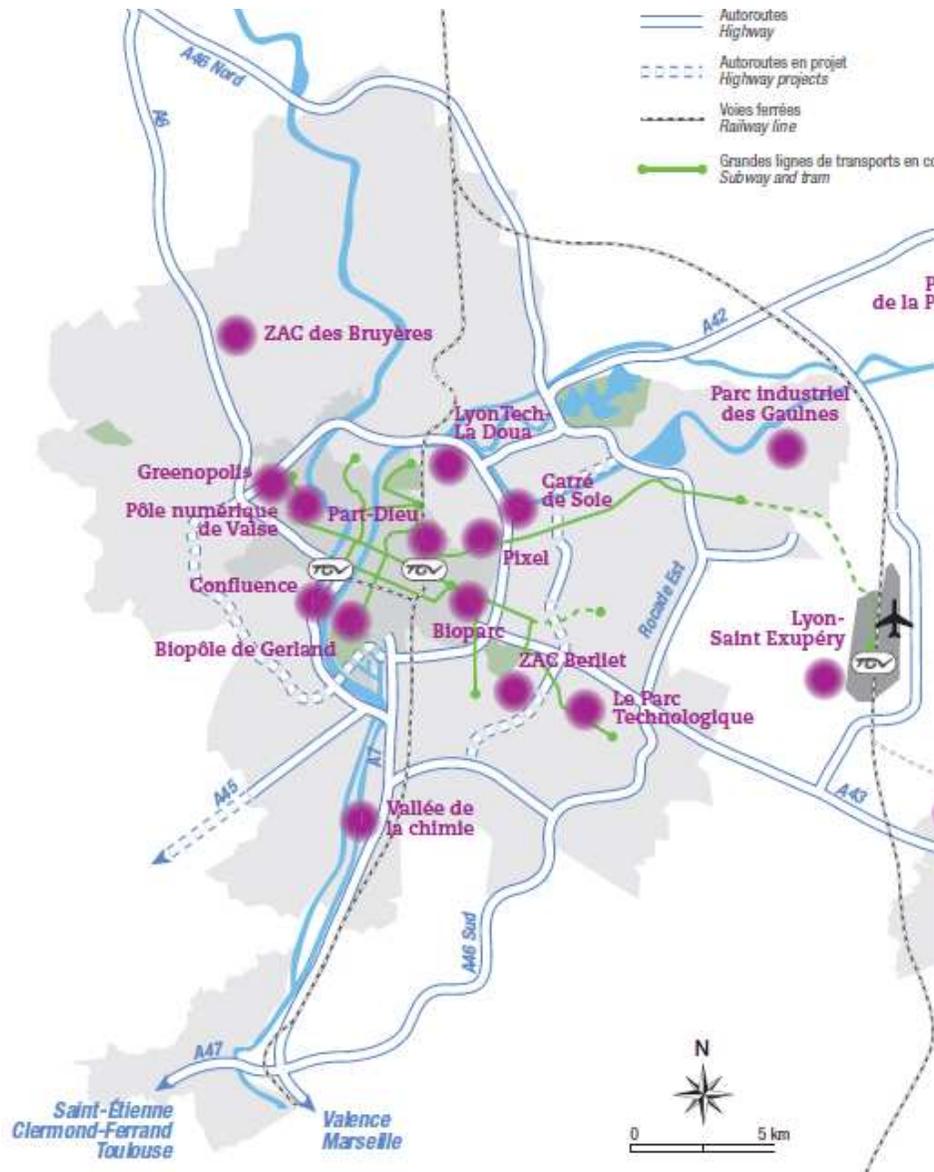


Lyon,
une offre d'accueil
économique
multipolaire, un
marché d'immobilier
dynamique





LYON, une offre multipolaire



Lyon, une métropole :

- **Multipolaire** (plusieurs sites phares de développement)

- **Dynamique** (performance industrielle, création d'entreprises, marché immobilier...)

=> Besoin d'un développement économique et immobilier structuré et organisé



QUELQUES DONNEES CLEFS SUR LE TERTIAIRE

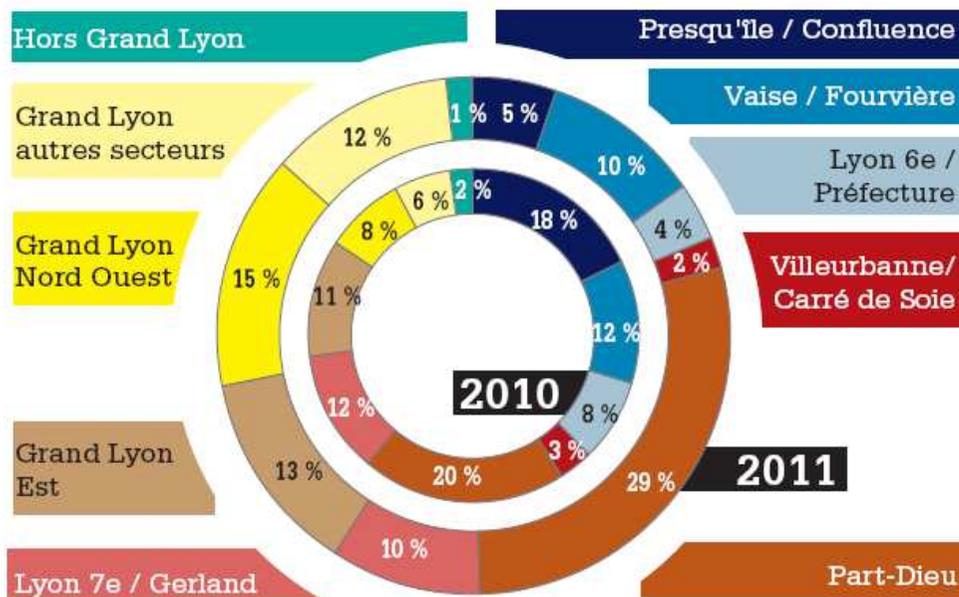
- La demande placée

■ UN PARC DE 4,9 MILLIONS DE M² DE SHON REGROUPE SUR 10 SITES DONT :

- 1 000 000 m² à Lyon Part-Dieu
- 500 000 m² à Lyon Gerland
- 500 000 m² au Pôle Economique Ouest
- 200 000 m² à Lyon Confluence

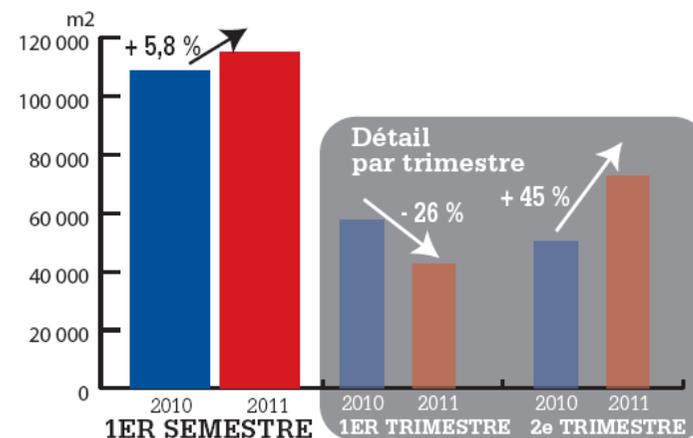
RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR AU 1ER SEMESTRE 2010 ET 2011

SOURCE CECIM



EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE TERTIAIRE (EN M2) AU 1ER SEMESTRE 2010 ET 2011

SOURCE CECIM



UNE DEMANDE PLACEE DE 200.000 M² EN MOYENNE DEPUIS 10 ANS.

EN 2010 : 220 000 m² placés (+34% vs 2009)

CUMUL 3T 2011 : 159 300 m² shon (162 000 m² sur les 3T 2010)

CUMULS 3T 2011 :

Locaux d'activités : 213 300 m² shon (194 700 m² sur les 3T 2010)

Logistique : 246 000 m² shon (166 500 m² sur les 3T 2010)



Le SAE du Grand Lyon

(Schéma d'Accueil
des Entreprises)





POURQUOI METTRE EN PLACE UN SAE ?

Le plan de mandat 2008 – 2014 : « Garder le cap du développement économique - soutenir l'économie, porter de grands projets structurants, rayonner, attirer et accueillir »



■ **Maintenir / implanter les entreprises sur le territoire**, leur permettre de se développer

- **Adapter** l'offre d'accueil aux besoins des entreprise
 - Garantir le maintien de la **qualité des sites** d'accueil dans le temps et les rendre accessibles
 - Assurer un **développement raisonné** du territoire
- Mettre en place un **outil de pilotage et de gouvernance**

Mandat 2008-2014 :

- 30 millions d'euros pour les zones industrielles
- prioriser, faire converger moyens financiers et humains



L'ENJEU DU SAE

**Garantir une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises
et un développement raisonné du territoire
qui s'organise pour les entreprises et leur développement**

Un SAE, outil de pilotage et de gouvernance :

- **Pour anticiper, programmer, gérer durablement** l'offre d'accueil économique à l'échelle des 58 communes du Grand Lyon
- **Pour toutes les thématiques économiques** : pôles de compétitivité, requalification de zones industrielles, université, commerce, hôtellerie, maintien de l'activité économique en ville, secteurs en renouvellement urbain...
- **Pour tous les types d'immobilier** : tertiaire, locaux d'activités, logistique, immobilier dédié
- Pour assurer une **offre de services de qualité aux entreprises sur les territoires** (déplacements, services aux salariés...)

... en **agissant** sur l'ensemble de la **chaîne de production** de l'offre d'accueil économique



LE PILOTAGE ET LA GOUVERNANCE DU SAE

Le dispositif SAE a été adopté à l'unanimité par **délibération du conseil communautaire le 2 novembre 2009**. Il s'appuie sur une gouvernance mise en place dès 2009, aux niveaux politiques et techniques.

Un dispositif **piloté par le Vice-Président au développement économique**, David Kimelfeld

■ Un dispositif à la frange de l'urbanisme et du développement économique, qui s'appuie sur **des instances communautaires dédiées**

- **Comité de pilotage** : présidence assurée par le VP au développement économique (10 Vice-Présidents communautaires membres)

- **Comité technique** (associe DGDEI et DGDU) => pilotage Direction des Services aux Entreprises du Grand Lyon

■ **Une gouvernance structurée, élargie :**

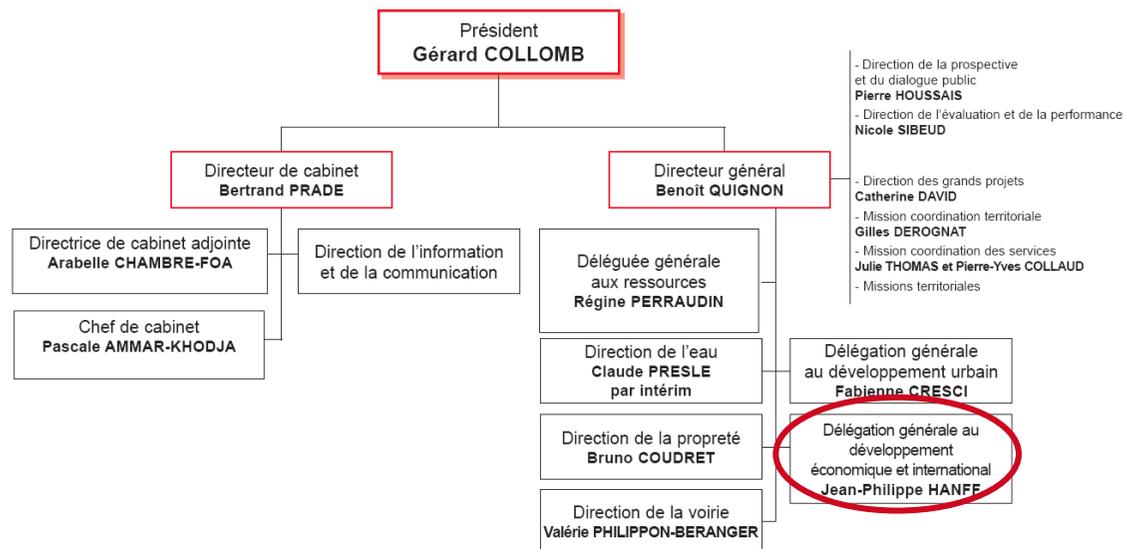
- aux **communes**

- aux **professionnels du foncier et de l'immobilier**



LE PILOTAGE ET LA GOUVERNANCE DU SAE

Organisation du Grand Lyon



Les Directions de la DGDEI (Délégation Générale au Développement Economique et international) :

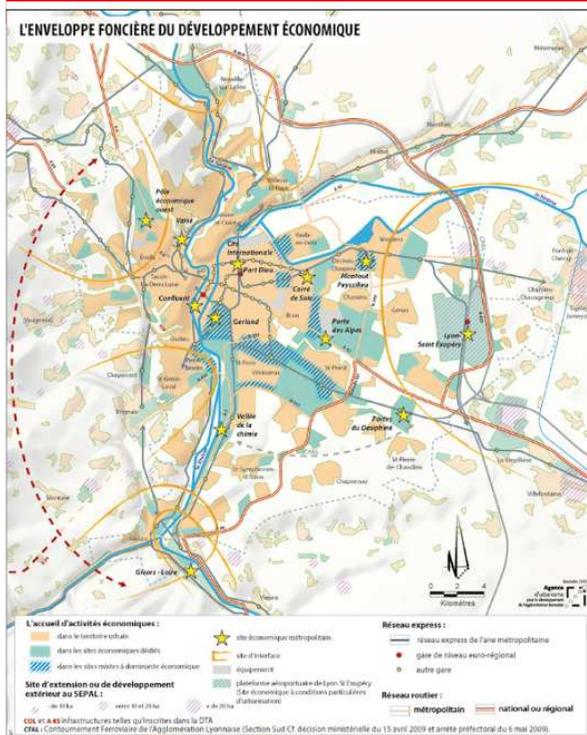
- Direction des Ressources et de la Performance
- Direction de l'Attractivité et des Relations Internationales
- Direction du Foncier et de l'Immobilier
- **Direction des Services aux Entreprises => une équipe de trois personnes dédiée au SAE et à sa mise en oeuvre, au sein du Service implantation et Immobilier d'Entreprises (10 personnes)**



Des déclinaisons concrètes du SAE



STRATEGIE => TRADUCTION DU SAE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME : le SCOT et le PLU



CHIFFRES CLES

- **2010** : 72 communes pour 730 km² / 1,3 M habitants
- **2030** :
 - + 250 000 habitants / + 150 000 logements neufs
 - **Foncier économique dédié** : un développement contraint => **+ 2 000 hectares** dont 900 ha sur le Grand Lyon + **renouvellement** dans l'existant
 - 500 hectares dédiés aux infrastructures et aux équipements, et 1 500 hectares pour le résidentiel

LES AMBITIONS DU SCOT APPROUVE FIN 2010 :

- une métropole attractive, multipolaire, nature, accessible
- pour le **développement économique**, des valeurs fortes : **attractivité, visibilité, multipolarisation, innovation, durabilité, mixité, ville des courtes distances, densification, renouvellement, connectivité...**

=> Mise en révision du PLU en 2012

GRANDLYON

Territoires et planification | CGDU



GRANDLYON
communauté urbaine

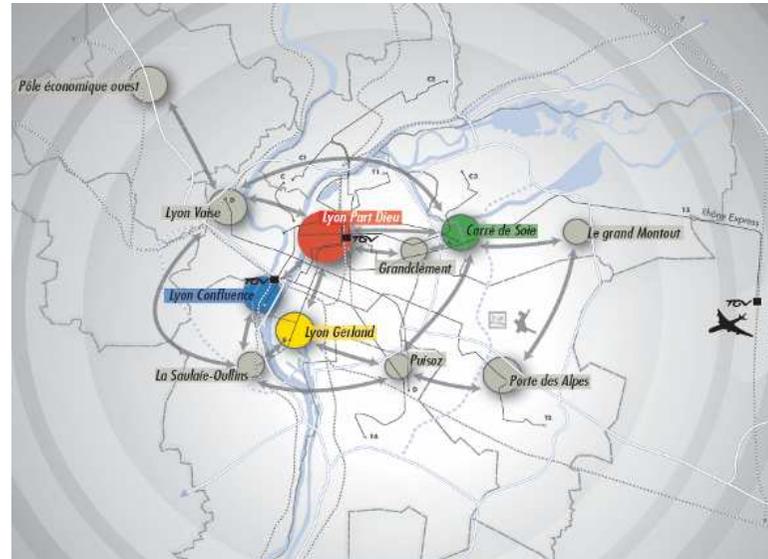


STRATEGIE => LES DIFFERENTS VOLETS THEMATIQUES DU SAE : l'exemple du tertiaire

TERTIAIRE 2011 - 2020

Une **offre tertiaire multipolaire** organisée autour du Hub de Lyon Part Dieu

Des **sites complémentaires** dont la programmation répond aux attentes des entreprises et de leurs salariés



Des quartiers économiques qui ont un **positionnement** différent, qui offrent des **produits immobiliers** différents à des **niveaux de loyers** différents.

Les autres volets thématiques approuvés du SAE...

- COMMERCE => **SDUC 2010-2015**
- HÔTELLERIE => **SDHT 2011-2015**
- UNIVERSITE => **SDU**



STRATEGIE => la déclinaison de la stratégie tertiaire sur le site de « Lyon Part Dieu, Hub tertiaire de la Métropole »



■ LYON PART DIEU : qualité de services, intensité et performance

- 1 million de m² SHON tertiaire en 2011 ⇒ **1,5 million de m² en 2025**

- **haute qualité de services** pour les entreprises , innovante (espaces de coworking, salles de convention...).

■ PRODUITS IMMOBILIERS :

- des **IGH**, des **immeubles denses**

- enjeu de **réhabilitation** du parc ancien (400 000 m² shon)

■ **TROIS STRATES DE LOYERS** : entre **150 et 300 HT HC/m²**

■ LYON PART DIEU A NOTAMMENT VOCATION A ACCUEILLIR :

- Les grandes entreprises cibles des quartiers d'affaires : **finances, assurances, conseil...**,

- Les **Directions sud-Est** de groupes français ou européens,

- Les **fonctions d'ingénierie**,

- Les **Administrations publiques** (dont Etat, Grand Lyon...)





PROGRAMMATION ET PRODUCTION => un effort soutenu pour la sortie d'une offre économique adaptée



- **Programmation :**
 - **expertises** réalisées en interne Grand Lyon

- **Production de l'offre :**

- **par la collectivité** : zones d'activités
- **co-production avec les acteurs privés** (exemples : immeubles tertiaires denses et IGH Part Dieu / offre immobilière dédiée aux filières prioritaires)





PROGRAMMATION ET PRODUCTION => un effort soutenu pour la sortie d'une offre économique adaptée



■ **Maintien de l'activité économique en ville**

- **PLU** : avis sur les demandes de changement de zonage UI
- **Acquisitions par le Grand Lyon** pour développement d'**opérations immobilières ciblées** => consultations opérateurs (parcs d'activités denses en ville)





COMMERCIALISATION / PROMOTION DES OPERATIONS => salons

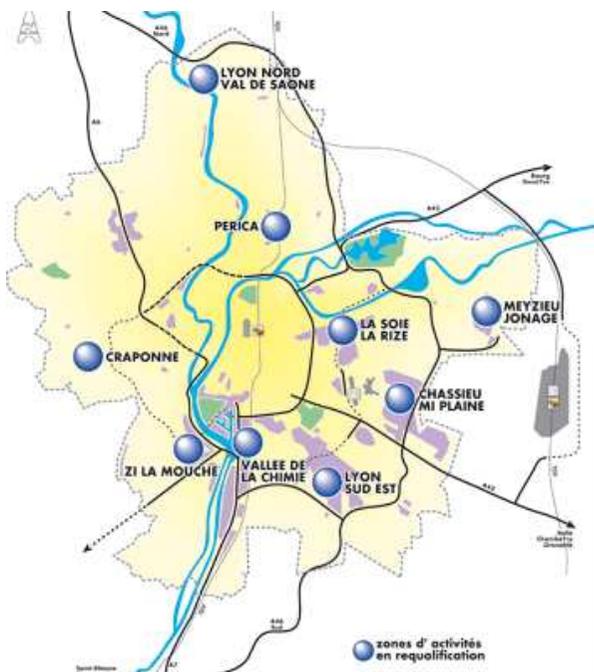


■ Commercialisation / promotion de l'offre

- auprès des différentes cibles concernées, **sur les Salons** (MIPIM, Exporeal, MAPIC, SIMI), web, conférences de presse, achats presse...
- par le **Service Implantation, par les développeurs économiques,**
- par le réseau **FNAIM entreprises...**



GESTION => requalification et gestion des zones d'activités



■ **Requalification et gestion durable des sites d'accueil économique => une offre de services dédiée**

- **Requalification de voiries, jalonnement et signalétique => 30 millions € 2008-2014**

- **Gestion de sites** => trois sites expérimentaux
=> amélioration de la desserte en TC, offre de services aux entreprises et aux salariés (RIE, crèche, conciergerie...)





Conclusion



CONCLUSION

■ Le SAE...

- **Assure la pérennité du développement sur une échelle pertinente**
 - Outil de pilotage de l'offre d'accueil, de priorisation de développement
- **Coordonne le développement économique et le développement urbain**
 - Le développement urbain peut aussi être résultat d'un besoin économique
- **Fédère les acteurs du développement économique**
 - Une gouvernance politique et technique

Le SAE est plus qu'un schéma – c'est « un mode de faire »



CONTACT AU GRAND LYON

Grand Lyon – Direction des Services aux Entreprises

Emmanuelle BOUCHERON, Chef de projet SAE

Tél : + 33 (0)4 78 63 49 85

eboucheron@grandlyon.org