

L'immobilier tertiaire : place du marché stéphanois dans le cas de la métropolisation



Source : DGCL 2016, IGN GEOFLA 2015
Réalisation : CGET/OST/CELLULE CARTO, AG, KH 2016

2017-2018

Directeur de recherche
THOMAS Éric

Caminade Corentin

L'immobilier tertiaire : place du marché stéphanois dans le cas de la métropolisation



Source : Pierre Grasset, ville de Saint-Étienne



Source : L. Thubert, L'essor, 2015

Directeur de recherche
THOMAS Éric
2017-2018

CAMINADE Corentin

AVERTISSEMENT

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur de cette recherche a signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales de l'UMR 7324 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

De prime abord avant de se plonger dans ce travail de recherche, je souhaiterais utiliser cet espace pour exprimer ma reconnaissance à l'ensemble des personnes qui m'ont accordé de leur précieux temps dans la rédaction de ce rapport.

Je tiens à remercier M. Éric THOMAS, Enseignant chercheur au département Génie de l'Aménagement et de l'Environnement de l'école Polytechnique de l'Université de Tours, directeur de cette recherche, pour son appui précieux sur l'ensemble de l'exercice particulièrement sur le dernier chapitre relatif au cas de Saint-Étienne. Sa connaissance avisée du contexte stéphanois m'a facilité la compréhension du caractère singulier de cette ville pour livrer une analyse complète qui j'ose l'espérer, sera à la hauteur de son implication.

De surcroît, je tiens à exprimer ma gratitude à M. Robin DEMAZIERE, Chargé d'affaires à l'EPASE (Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne) pour notre échange constructif par rapport à l'immobilier tertiaire à Saint-Étienne. J'ai fortement apprécié le temps qu'il m'a accordé et surtout sa transparence lors de notre entretien téléphonique. Les informations récoltées à la suite ont ajouté une plus-value à cette recherche et ont été le fil conducteur du dernier chapitre.

Je tiens également à remercier M. Didier BOUTET, Enseignant chercheur au département Génie de l'Aménagement et de l'Environnement de l'école Polytechnique de l'Université de Tours spécialisé en Droit public, pour ses remarques pertinentes lors de la soutenance de mi-parcours de ce projet de fin d'études. Elles m'ont notamment permis de me recentrer sur le sujet.

Enfin, je souhaiterais adresser ma reconnaissance à mon entourage proche en particulier mes parents pour leur soutien dans les phases de relecture. Sans oublier mes colocataires qui ont également réalisé le même exercice de recherche sur des thèmes différents. Nous nous sommes ainsi soutenus mutuellement et accordés de nombreux moments de détente essentiels de mon point de vue à prendre du recul sur ce mémoire.

SOMMAIRE

Avertissement	3
Remerciements	5
Sommaire	6
Introduction générale	9
Chapitre 1 - Du contexte :.....	10
Une photo du marché immobilier tertiaire en France à travers le processus de métropolisation	10
Introduction.....	10
1 - Définition du marché immobilier tertiaire	11
2 - L'itinéraire du marché immobilier tertiaire à travers la politique de métropolisation.....	12
<i>Mise en contexte</i>	13
<i>L'évolution du marché immobilier de bureaux en France</i>	15
<i>Dynamique structurelle</i>	16
<i>La conjoncture actuelle</i>	17
Focus sur L'immobilier d'entreprise en Ile de France	17
A - Demande de bureaux	18
B - Offre de bureaux.....	20
C - Loyers des bureaux	21
D – Évolution et Perspectives.....	22
Au niveau National.....	24
3 – La spécificité de l'immobilier tertiaire, une démarche négociée entre une pluralité d'acteurs	26
Principaux acteurs et leur rôle	26
Dynamiques en cours.....	27
L'organisation de la production et de la financiarisation d'immeubles d'entreprise.....	27
1. La production de l'immobilier d'entreprise	27
La promotion privée.....	29
2. Financiarisation de l'immobilier d'entreprise.....	31
Le rôle indispensable des collectivités	32
3. La complexité du schéma d'acteurs.....	33
Conclusion	35
Chapitre 2 – Lyon :	36
Centre névralgique de l'immobilier tertiaire au sein d'une aire métropolitaine dynamique qui vise l'international	36
Introduction.....	36
1 - Une continuité politique en matière de stratégie de planification qui a gagné en légitimité .	37
Développement continu et cohérent dans la construction du paysage lyonnais	37
Une exploration à travers le temps :.....	37
2 - L'attractivité économique de Lyon s'inscrit dans des projets urbains d'envergure à dominante tertiaire au travers de grands quartiers que sont Gerland, la Cité internationale, Confluence, Part-Dieu, Carré de soie ...	41
Une course effrénée :	42

Focus sur Lyon Confluence, l'écoquartier porteur marketing de l'internationalisation de la métropole rhodanienne :	42
Focus sur Lyon Gerland :	43
Focus sur Lyon Carré de Soie :	43
Focus sur le quartier d'affaires Lyon Part-Dieu, lieu hautement stratégique pour développer l'immobilier d'entreprise :	43
Politique de séduction menée par Gérard Collomb pour attirer les capitaux sur le territoire lyonnais	46
La métropole lyonnaise en chiffres.....	47
3 - Compétition et/ou complémentarité entre territoires pour attirer les capitaux	49
Conclusion	51
CHAPITRE 3 – Saint-Étienne :	52
<i>Une spécificité industrielle légitime qui participe à alimenter l'immobilier d'entreprise au sein d'un pôle métropolitain qui lui assure une certaine visibilité</i>	52
Introduction.....	52
1– Passé industriel et principales mesures mises en œuvre de 1945 à nos jours	53
Historique de Saint-Étienne : mise en perspective de l'évolution du contexte local (cadre institutionnel, identité locale)	53
Un passé industriel florissant où s'affronte les milieux économiques locaux et les élites économiques extérieurs pour le développement économique de la ville.....	53
Crise économique marquée par la désindustrialisation et les reconversions.....	54
La reconversion économique des années 1980 passe par un volontarisme de la municipalité dans l'immobilier d'entreprise en valorisant l'héritage industriel	55
Lien avec les institutions et la métropole de Lyon.....	57
Le partenariat complexe avec l'État :.....	57
Rappel sur ses relations avec Lyon puis autour du pôle métropolitain	57
Focus sur l'EPASE, acteur majeur dans la renaissance de Saint-Étienne	59
Définition et raisons de son implantation sur le territoire :	59
Fonction de l'EPASE et rôle de Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE :.....	60
Intérêts d'avoir à ses côtés un EPA :	60
2 – La stratégie récente menée par la ville nouvellement métropole pour l'immobilier tertiaire 61	61
D'une stratégie pragmatique à une stratégie économique plus ambitieuse.....	61
Le choix de l'urbanisme	62
La communauté d'agglomération : Saint-Étienne Métropole	62
Etat des lieux du marché immobilier tertiaire stéphanois :.....	64
Focus sur Châteaueux, l'exemple d'une offre structurée, « locomotive » d'un renouveau géré par l'EPASE :	67
Focus sur le Technopôle : pôle industriel sans véritable stratégie d'ensemble.....	77
Focus sur Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif par excellence :	81
Focus sur Métrotech, « green park » tertiaire :.....	84
Conclusion	86
Conclusion Générale	87
Lexique	88
Index :	90
Bibliographie	91
Annexe A : Segmentation géographique de l'île de France	94
.....	94
Annexe B : Conforter l'attractivité économique de l'aire métropolitaine lyonnaise	96

<i>Annexe C : L'organisation multipolaire lyonnaise dont les deux pôles principaux sont Lyon et Saint-Étienne</i>	<i>97</i>
<i>Annexe D : Pôle métropolitain.....</i>	<i>98</i>
<i>Annexe E : Les opérations immobilières du Technopole de Saint-Étienne situées en Zone Franche Urbaine (ZFU)</i>	<i>99</i>

Introduction générale

L'immobilier d'entreprise est devenu de plus en plus complexe car il s'inscrit d'une part dans un contexte mondialisé où le nombre d'acteurs, les enjeux à différents niveaux (économique, politique, social ...) et les échelles sont décuplés. D'autre part, ce secteur se retrouve au cœur de la métropolisation qui, avec les dernières réformes (**MAPTAM**, la loi « relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain ») redistribuent les cartes en matière de développement territorial notamment en termes de compétences et d'attractivité entre territoires.

Selon VELTZ (1999), les métropoles sont perçues comme « les locomotives » du territoire national et lorsque l'on scrute plus en détails, il s'avère que ces espaces absorbent une grande part de la population, des richesses en attirant les investisseurs et en proposant des secteurs de pointe, vecteur d'attractivité ... Or, une véritable compétition s'enclenche entre ces territoires qui rusent d'ingéniosité pour sortir du lot. Le marketing territorial qui en découle met en avant les spécificités de la métropole, son identité, ses projets phares et son système d'acteurs. Cet ensemble doit permettre aux métropoles de se différencier les unes des autres.

La stratégie politique concernant le développement économique de la ville doit être cohérente, lisible et attractive pour attirer les capitaux favorisant de facto l'immobilier d'entreprise. Or, depuis la décentralisation de 1983, l'État a délégué certaines de ses compétences aux collectivités.

Pour certaines métropoles à l'image de Saint-Étienne qui constitue notre cas d'étude, l'État se retrouve confronter à intervenir via ses services décentralisés dont fait partie l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (**EPASE**) pour apporter une expertise et prendre le cas échéant des décisions au sujet de l'aménagement urbain.

C'est à la lumière de ce contexte qu'on essaiera de positionner le marché immobilier tertiaire de Saint-Étienne.

Ce travail de recherche est présenté en trois grands chapitres. Dans un premier temps, il sera question de se familiariser avec le sujet. Ce premier chapitre exposera les concepts liés à l'immobilier d'entreprise et ses acteurs. Nous nous focaliserons principalement sur l'immobilier tertiaire en prenant comme référence le marché de l'Île de France. Ensuite, sera abordé le chapitre concernant la métropole lyonnaise, où l'idée sera d'affirmer qu'elle se présente comme une alternative à la métropole parisienne en matière d'immobilier tertiaire en jouant sur une politique cohérente depuis de nombreuses années et en proposant un marketing territorial quasi irréprochable lui garantissant une visibilité européenne voire mondiale. Enfin, le dernier chapitre portera véritablement sur l'objet de ce projet de fin d'études à savoir : quelle est la place du marché immobilier stéphanois dans le cadre du pôle métropolitain lyonnais ?

Chapitre 1 - Du contexte :

Une photo du marché immobilier tertiaire en France à travers le processus de métropolisation



Source : BNP Paribas Real Estate

Ce premier chapitre permet de faire un point sur les études déjà produites et de se positionner par rapport au thème général d'étude.

Introduction

En France, le marché immobilier tertiaire est à la fois pluriel dans sa typologie et singulier dans sa démarche de négociation. Il est cyclique du fait de différents paramètres dont l'émergence des Métropoles dans le cadre de l'internationalisation et de la tertiarisation de l'économie sur lequel nous reviendrons par la suite. Par ailleurs, ce marché particulier s'articule au sein même de la ville qui, au fil du temps s'est densifiée, autour de laquelle s'est également maillé un réseau de transports. Le centre-ville constitue un espace dense et généralement bien desservi. Il est devenu un lieu adéquat pour les grandes entreprises désirant installer leur siège social. Cette étude s'inscrit dans un contexte d'évolution des compétences des collectivités, spécifiquement pour les métropoles dont les villes de Lyon et Saint-Étienne font partie.

Nous proposons d'abord d'expliciter ce qu'est concrètement l'immobilier tertiaire à travers des définitions (1). Par ailleurs, nous expliquons son évolution notamment avec un aperçu du cas de l'Île de France et le rôle de la puissance publique dans la promotion d'un territoire (2). Nous appréhendons enfin, le jeu d'acteurs qui intervient dans le cadre d'une opération d'immobilier tertiaire (3).

1 - Définition du marché immobilier tertiaire

Avant d'expliquer les évolutions et le contexte dans lequel l'immobilier tertiaire se positionne aujourd'hui, il convient initialement de le définir.

« L'immobilier de bureau symbolise l'articulation des économies nationales et régionales au marché global »
(**Éric Crouzet**)

L'immobilier tertiaire englobe l'immobilier d'entreprise et de services. Il représente l'ensemble des biens immobiliers professionnels utilisés dans le secteur tertiaire. Autrement dit, l'immobilier lié aux métiers des services, tels que les bureaux, les locaux d'activités (entrepôts et plateformes logistiques), les murs commerciaux, les établissements recevant du public (**ERP**), les immeubles d'activité d'administration publique, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de retraite, les stades et équipements sportifs, ou encore les hôtels.

Ingrid NAPPI-CHOULET qualifie l'immobilier d'entreprise comme « l'ensemble des bâtiments à caractère industriel et commercial », et distingue les bâtiments en trois catégories à savoir « les immeubles de bureaux, les immeubles industriels et locaux d'activités et enfin les locaux commerciaux ».

A travers cette étude, il s'agit d'analyser en particulier les immeubles de bureaux. Nous n'aborderons pas dans cette étude des « immeubles industriels et locaux d'activités » qui intègrent pourtant de plus en plus de bureaux associés dus essentiellement à « l'externalisation de certaines activités de l'entreprise et les progrès de la logistique ». Ils correspondent selon NAPPI-CHOULET à « l'immobilier secondaire », en conséquence nous nous focaliserons sur l'immobilier tertiaire défini plus haut.

Selon la typologie qui nous est offert par Ingrid NAPPI-CHOULET, les immeubles de bureaux peuvent être définis comme des immeubles qui « abrite des activités relatives à des fonctions essentiellement de direction, de gestion, d'administration ou d'études, à des activités intellectuelles ou administratives excluant toute manipulation de marchandises. »

Les bureaux dits « purs » sont à distinguer des bureaux ou « locaux polyvalents » (**Ibid.**)

L'immobilier de bureau est apparu en France à la fin des années 1960 coïncidant avec le « développement de la bureautique » et son développement correspond à la tertiarisation des emplois. Il répond également à d'autres facteurs structurels tels que les « nouvelles normes en matière de surface utilisée par chacun et la nécessité de renouveler régulièrement le parc immobilier » (**Jacques Bonnet, 2003**).

Les bureaux « purs » sont par essence destinés « exclusivement à des activités de bureau » et sont généralement localisés « en centre-ville ou dans des quartiers d'affaires » à proximité d'une gare. La Défense et la Part-Dieu respectivement en région parisienne et à Lyon en témoignent.

Néanmoins, de nombreux facteurs comme la réglementation relative à la localisation des activités tertiaires, le prix du foncier, le développement des réseaux de transport, l'offre de stationnement, le cadre de vie pour les employés ou encore la nature de l'activité font que l'on trouve de plus en plus « de bureaux en périphérie urbaine ».

Il faudra attendre une vingtaine d'années après le lancement de l'immobilier de bureau traditionnel pour découvrir les bureaux dits « polyvalents » ou « high tech » (1980). Il se différencie des bureaux traditionnels par le fait que « la moitié des surfaces est réservée pour des activités de bureaux » et le reste revient pour une autre activité, le plus souvent à destination de « la production ».

Un point important dans ce concept est le caractère « évolutif de leur structure », ils sont pensés de telle sorte à pouvoir être mutable c'est-à-dire d'avoir la capacité de s'adapter selon la fonction qu'ils occuperont dans le futur. Enfin, à l'inverse des bureaux monofonctionnels classiques qui se situent majoritairement en centre-ville, ces derniers se concentrent plus largement en « périphérie urbaine notamment dans des parcs d'activités ou en villes nouvelles » car « les espaces extérieurs », le cadre de vie en somme est fortement recherché. On parle du concept de bureau « au vert » tel que le Métrotech green park tertiaire à Saint-Étienne (Focus sur Métrotech, « green park » tertiaire :)

Le dernier cas à évoquer pour être au complet est spécifique aux centres d'affaires (Central Business District). En tant que quartiers d'affaires, ils ont la nécessité de proposer « des structures d'accueil » qui fournissent des services souvent haut de gamme pour les entreprises souhaitant « louer de manière temporaire ou permanente des locaux de bureaux ». On en reparlera au chapitre 2 pour évoquer le quartier d'affaires de la Part-Dieu à Lyon.

Cette partie avait pour objectif d'être au clair sur la définition de ce qu'est l'immobilier tertiaire.

2 - L'itinéraire du marché immobilier tertiaire à travers la politique de métropolisation

Cette deuxième partie se déroule en trois phases. Les deux premières phases constituent des éléments structurels à savoir d'une part la mise en contexte du marché immobilier à travers les stratégies politiques puis d'autre part, il s'agit d'expliquer son évolution. Enfin, la conjoncture actuelle du marché immobilier de bureau au niveau de la région Ile de France et au niveau national sera abordée et constituera la dernière phase.

Avant de commencer l'analyse, il est nécessaire de nous éclairer à travers un rappel historique synthétique de l'aménagement du territoire en France.

Mise en contexte

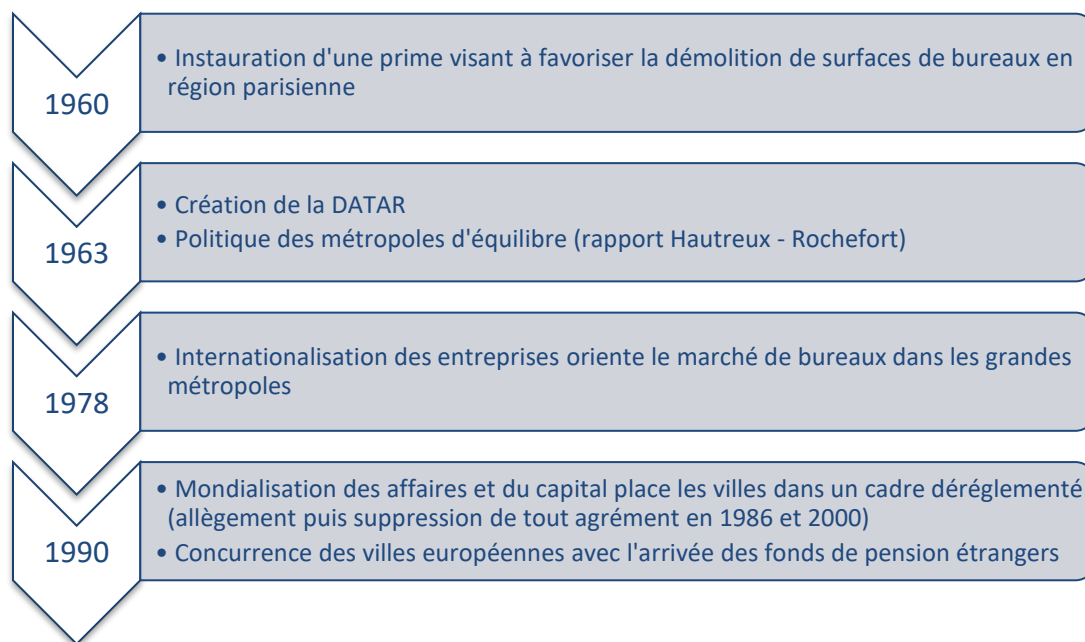


Figure 1 : Fil conducteur des événements clés pour faciliter la compréhension du marché immobilier tertiaire
Source : Jacques Bonnet, *l'immobilier d'entreprise*, p281-294 (l'évolution du marché de bureaux en France et à l'étranger)
Réalisation : Corentin CAMINADE

Le premier constat dans les années 1950 qui va nous aider à comprendre le processus de métropolisation c'est que le système urbain français est **macrocéphale**. D'après les ouvrages de géographie, ce terme renvoie l'idée que toute l'attractivité du pays (concentration des activités, population, fonctions) se retrouve concentrer en un seul endroit. Le reste du territoire étant en marge.

L'implantation de bureaux neufs nous le révèle puisqu'elle se déroulait exclusivement en Ile de France jusque dans les années 1970. C'est pourquoi, la Délégation Interministérielle à l'Aménagement du territoire et à l'Attractivité Régionale, (**DATAR**, 1963-2014) s'est notamment intéressée à trouver un juste équilibre entre Paris et la périphérie.

L'objectif était de mettre en place des capitales régionales pour réduire les handicaps de certaines régions françaises. Par l'intermédiaire de deux géographes Hautreux et Rochefort (1963), la DATAR a constaté et désigné 8 pôles de villes en réseaux pour répondre au déséquilibre prégnant du territoire français.

Les 8 métropoles d'équilibre en 1964 qui sont censées disposer de services équivalents à ceux de Paris étaient celles-ci :

- Lille – Tourcoing – Roubaix
- Nancy – Metz – Thionville
- Strasbourg
- **Le trident : Lyon – Grenoble – Saint-Étienne**

- Marseille – Aix
- Toulouse
- Bordeaux
- Nantes – Saint-Nazaire

Le pouvoir de commandement d'une ville est mesurable en conséquence selon la présence de certains facteurs tels que : **le siège social des entreprises**, le nombre de services extérieurs, le pouvoir d'attraction notamment commercial, administratif et **tertiaire** ou encore à travers la population.

L'aménagement est défini selon certains auteurs comme une « action volontaire, impulsée par les pouvoirs publics [...] qui suppose une planification spatiale et une mobilisation des acteurs ». (MERLIN, 1988)

A cette période, l'État est très volontariste et exprime pleinement la définition de ce qu'est l'aménagement puisque ces métropoles furent « dotées d'équipements, d'investissements publics renforcés » (**Géocofluence**). C'est ainsi que Lyon et Marseille ont vu leurs aéroports modernisés, l'État joua ainsi un « rôle déterminant dans de grands projets urbains comme celui de la Défense, lancé en 1958, qui devient le premier pôle tertiaire d'Europe » (Jacques Bonnet, 2003). Il concentra également des crédits dans la rénovation urbaine comme le quartier de la Part-Dieu à Lyon. On constate à cette époque que les projets étaient encore le fruit de la puissance publique.

Nous sommes dans les années 1970, le pouvoir de rayonnement de Paris perdure et la politique menée à travers les métropoles d'équilibre ne peut compenser « le centralisme parisien ». En effet, au lieu d'impulser le développement régional, cette démarche a plutôt empêché le développement des villes moyennes non pris en compte dans cette vision politique. Finalement, les villes moyennes dénoncèrent, accompagnées des zones rurales, la politique des métropoles d'équilibre et demandèrent en retour des subventions de la part de l'État. Or, dans un contexte de crise structurelle, l'État chercha à se désengager. Ce sont alors dans la pratique, les services décentralisés de l'État à savoir les régions, les départements et les collectivités qui ont pris le relais.

A partir de ce moment précis, les régions commencèrent à acquérir de plus en plus de poids dans l'aménagement du territoire. Sont lancés en corollaire, des politiques de contrats de villes moyennes pour montrer le soutien de l'État envers l'ensemble du territoire.

En résumé, la politique d'aménagement du territoire guida finalement la politique d'équipement. Cette stratégie politique nous a montré le rôle de la puissance publique dans la promotion d'un territoire, chose que l'on verra de manière plus précise à travers le cas spécifique de Lyon dans le chapitre 2.

L'évolution du marché immobilier de bureaux en France

« L'immobilier d'entreprise n'étant qu'une traduction urbaine parmi les plus visibles d'un capital fluctuant et futile, du capital issu de la financiarisation accentuée de la nouvelle économie mondiale capitaliste »
(MALEZIEUX, 1995)

Les raisons associées sont de nature diverse et sont révélées dans le tableau ci-contre.

Périodes	Inflation	Récession	Raisons
1970 - 1975	✓		Course effrénée des opérations de bureaux encouragées par les pouvoirs publics en un laps de temps court.
1975 - 1985		✓	Récession économique et surabondance de l'offre immobilière.
1985 - 1990	✓		Suppression de l'agrément pour la construction de bureaux en blanc (1985), lois sur la décentralisation conduit le développement et la multiplication de projets immobiliers, déréglementation du crédit (1987), l'afflux des banques dans le financement immobilier ...
1990 - 1996		✓	Forte récession liée à la crise spéculative associée la baisse des valeurs et la décote des immeubles de bureaux.
1996 - 2008	✓		Reprise du marché grâce aux fonds opportunistes nord-américains qui investissent massivement (financiarisation du secteur immobilier).
2008 - 2010		✓	Crise financière et immobilière de 2008 et ses répercussions sur le marché immobilier tertiaire. Elle s'est traduite par une crise des liquidités, une pénurie de crédits et de ressources financières, combinée à une crise de confiance du secteur bancaire qui affecte le marché immobilier tertiaire.
2010 – aujourd'hui	✓		Développement en continu dans les grandes métropoles dynamiques françaises. Avec ses 44 millions de mètres carrés de bureaux, la région Ile-de-France est le premier marché de bureaux d'Europe continentale. La Métropole de Lyon pointe en tête en région et à la 15 ^{ème} position en Europe notamment par l'intermédiaire d'une continuité politique associée à un maire entrepreneurial. (Cf. Chapitre 2)

Figure 2 : Tableau synthétique de l'évolution du marché immobilier de bureaux en France de 1970 à aujourd'hui
Source : NAPPI-CHOULET I., 2013 « L'Immobilier d'Entreprise », Economica, (2^e édition), 2013 et les différentes éditions (20^e-25^e éd.) du Marché Immobilier français, éd. DELMAS, Institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière(IEIF)
Réalisation : Corentin CAMINADE

Dynamique structurelle

Depuis la fin des années 1990, « le secteur de l'immobilier d'entreprise s'est profondément transformé en France et en Europe » (**NAPPI-CHOULET, 2013**). Le marché de l'immobilier se mondialise « avec l'implantation dans les métropoles régionales d'un nombre croissant de filiales de groupes étrangers, et de financiarisation croissante du secteur de l'immobilier de bureau » (**Jacques BONNET, 2003**) avec « près de deux-tiers de montants investis dans l'immobilier d'entreprise » (**NAPPI-CHOULET, 2013**) [Fig. 3].

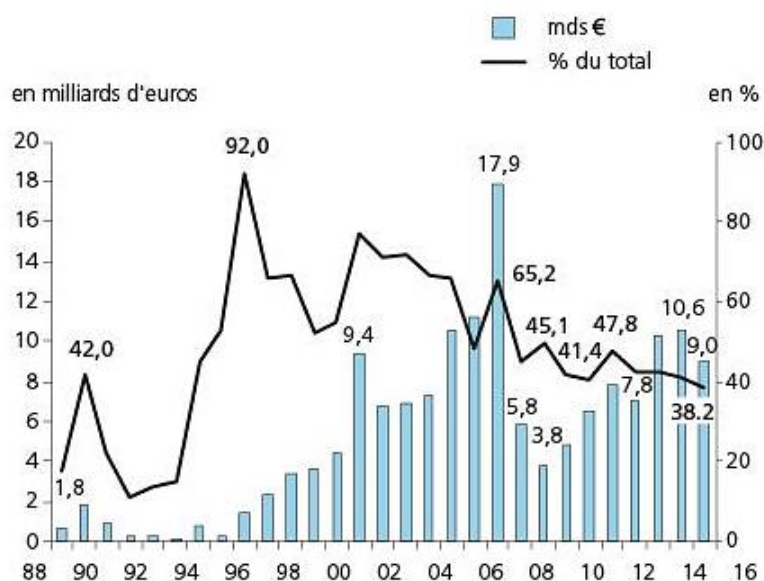


Figure 3 : Évolution de la part des montants investis en immobilier d'entreprise (hors immobilier de services) en France par les capitaux étrangers (en milliards d'euros et en %)

Source : CBRE.

Principaux investisseurs en France depuis le record de 1996, occupant à l'époque la quasi-totalité du marché (92%), la part des montants investis en immobilier d'entreprise en France par les capitaux étrangers est en baisse constante. En 2016, ils ne représentent plus que 38% au profit des investisseurs français qui ont été très présents. Ce repli s'explique par le fait qu'en période d'incertitude économique, les capitaux étrangers prennent moins de risques et « préfèrent arbitrer où leur connaissance du terrain est plus fine » (**Marché immobilier français 2018, éd. DELMAS, institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière (IEIF)**).

Un autre point structurel qui est à mettre en évidence est l'obsolescence de l'offre en immobilier d'entreprise tertiaire depuis les années 2000. La mutation est profonde, l'évolution des modes de travail dans les entreprises fait que les bureaux ne sont plus adaptés et conformes aux nouvelles normes notamment environnementales (**HQE**) et de construction.

La révolution numérique modifie en profondeur l'usage de l'immobilier de bureaux. Toutefois, on constate que le marché de l'ancien est en progression depuis 2013 et compense le léger recul du marché du neuf [Fig. 4].

On peut l'expliquer par le fait que « les entreprises sont pressées, veulent des locaux immédiatement utilisables » (**Jacques BONNET et Bruno MORISET**). Tout compte fait, cela favorise la réhabilitation des immeubles de seconde main qui nécessite moins de délais.

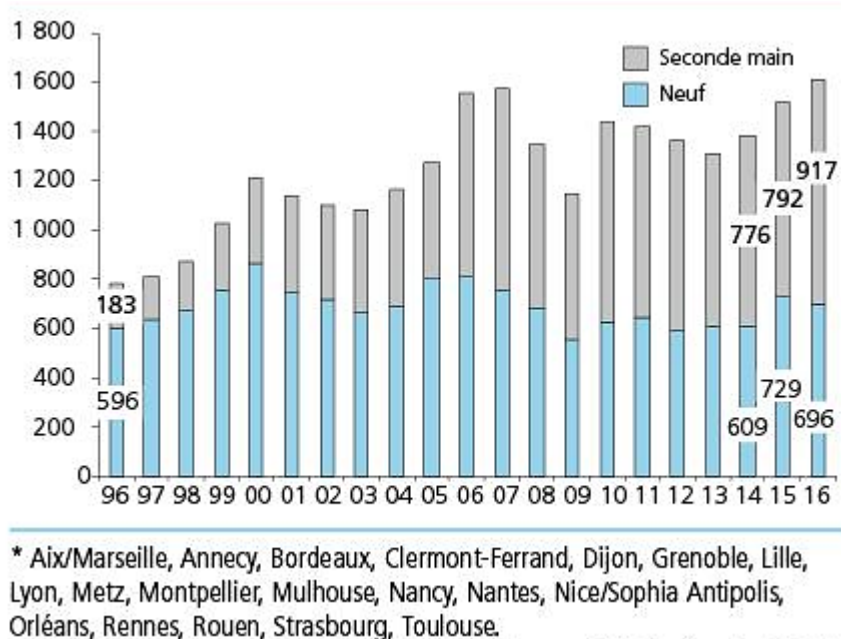


Figure 4 : Évolution de la part du marché de seconde main par rapport au marché neuf à travers les transactions de bureaux dans 19 métropoles régionales* (en milliers de m²)

Source : BNP Paribas Real Estate

Enfin, l'immobilier tertiaire s'inscrit dans un contexte de compétitivité entre territoires où il devient une roue de secours pour les collectivités aussi bien pour les métropoles régionales que les villes moyennes car il représente un levier considérable au développement économique.

La conjoncture actuelle

Focus sur L'immobilier d'entreprise en Ile de France

Étant donné que l'Ile de France est à la fois la première région économique française et le premier marché de bureaux d'Europe continentale avec « 52.8 millions de m² (dont 34 millions pour Paris centre) [...] devant celui de Londres avec ses 21.4 millions de m² » (**Marché immobilier français 2018, éd. DELMAS, institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière (IEIF)**), il nous semble légitime d'analyser les dynamiques en cours. D'autant plus qu'elle nous servira de base comparative dès lors qu'on abordera la métropole lyonnaise.

Ce focus se déroulera en quatre parties, la demande de bureaux en 2016 en IDF (**A**), l'offre de bureaux en 2016 en IDF (**B**), les loyers des bureaux en 2016 en IDF (**C**) et enfin une synthèse décrivant l'évolution de ces 40 dernières années et les perspectives qui se profilent en immobilier d'entreprise en IDF (**D**).

A - DEMANDE DE BUREAUX

Évolution de la demande placée en Île-de-France

Source : Knight Frank

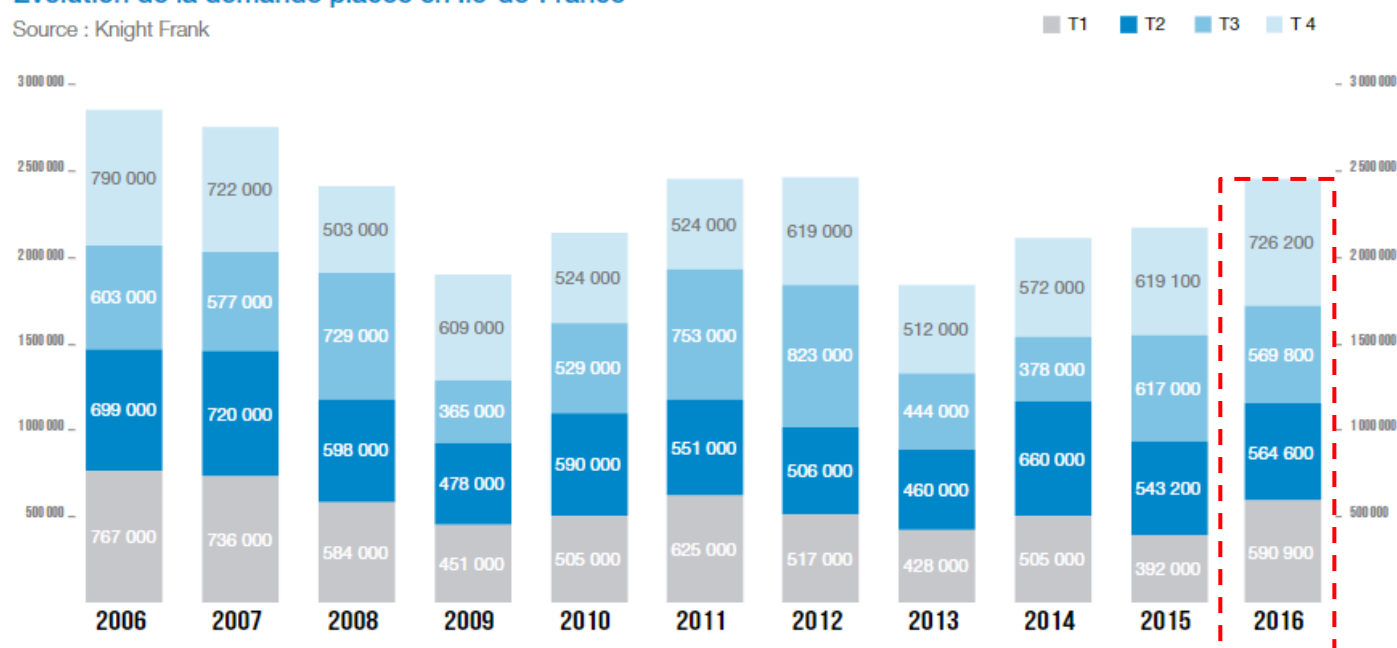


Figure 5 : Évolution de la demande placée en Ile de France

Source : Knight Frank, 2017

Au terme de l'année 2016, ce sont approximativement **2.5 millions de m² de bureaux** qui ont été placés auprès d'entreprises utilisatrices. La demande placée a progressé de 13% en 2016 par rapport à l'année précédente [Fig.5].

Le point marquant de cette année 2016, ce sont les transactions réalisées **par les grandes et très grandes entreprises**, à la recherche de surfaces d'au moins 5 000 m² de bureaux.

C'est ainsi que **985 000 m²** de bureaux furent placés [Fig.6], affichant une hausse de 34% par rapport à l'année précédente. Parmi les transactions les plus emblématiques, on peut citer par exemple le Conseil Régional d'Île de France qui a obtenu environ 57 000 m² dans la première couronne Nord ou bien encore RTE avec ses 44 000 m² de surface obtenue à La Défense.

< 5 000m ²	[5 000-20 000m ²]	> 20 000m ²	Total
1 500 000 m ²	585 000 m ²	400 000 m ²	2.5 millions m ²
60%	24%	16%	
	40% soit 985 000 m ²		

Figure 6 : Tableau récapitulatif des transactions réalisées en 2016 selon trois types de surfaces

Source : Knight Frank, 2017

Réalisation : Corentin CAMINADE

Le parc immobilier d'Île de France devient obsolète, en effet plus de « **70% du parc a plus de 20 ans** » (Knight Frank, 2017).

Les grands utilisateurs ont su saisir les meilleures opportunités en 2016 pour se délocaliser au profit d'immeubles de bureaux modernes et donc moins coûteux en fonctionnement. On constate ainsi pour les consommateurs de grandes surfaces de bureaux que le problème réside préférentiellement dans l'offre disponible que dans la demande.

Plusieurs facteurs peuvent exprimer les mouvements des grands opérateurs tels que le regroupement, la quête de modernité, l'extension de l'entreprise ou encore la recherche d'économies.

« La **démarche de rationalisation immobilière** apparaît comme un des moteurs essentiels du marché locatif en région parisienne » (*Ibid*).

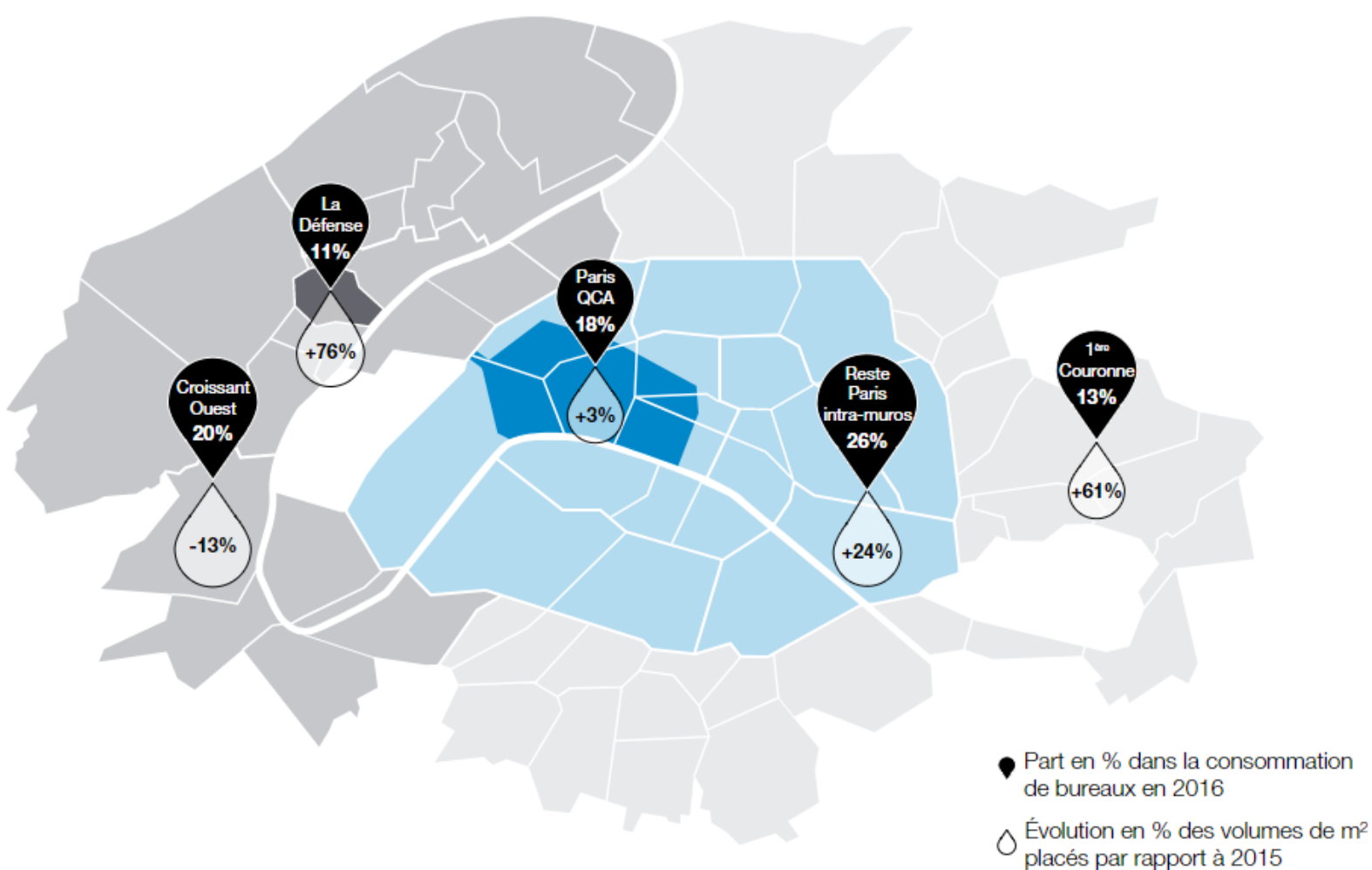


Figure 7 : Répartition géographique de l'activité transactionnelle et évolution comparée d'une année sur l'autre des différents marchés

Source : Knight Frank, 2017

Les secteurs aptes à recevoir les grands et très grands utilisateurs ont le plus progressé en 2016 par exemple les secteurs de la Défense et de la première couronne [Fig. 7].

Par ailleurs, les chiffres de 2016 nous confirment que d'une part, le QCA reste bel et bien l'ossature du marché locatif en Ile de France. D'autre part, ils nous annoncent le retour des entreprises sur le cœur de l'agglomération parisienne (**Annexe A : Segmentation géographique de l'île de France**).

B - OFFRE DE BUREAUX

C'est environ « 300 000 m² de disponibilités » (**Knight Frank, 2017**) qui se sont écoulées au cours de l'année 2016, réduisant d'autant le choix offert aux entreprises. Le taux de vacance est quant à lui tombé à **6.6%** en moyenne en île de France. En conséquence, on peut traduire ce constat par une concurrence de plus en plus forte pour les quartiers où le taux de vacance s'est fortement réduit.

Autre point à relever est la part de l'offre de Grade A, autrement dit « des surfaces neuves ou restructurées livrées depuis moins de 5 ans » qui se réduit notablement et atteint « 15% » en Ile de France. C'est réhibitoire vis-à-vis de la demande exprimée par les entreprises. Cette offre de bureaux de première qualité disponible est très hétérogène selon les secteurs géographiques : plus on se rapproche du centre plus la rareté prédomine et inversement [**Fig.8**].

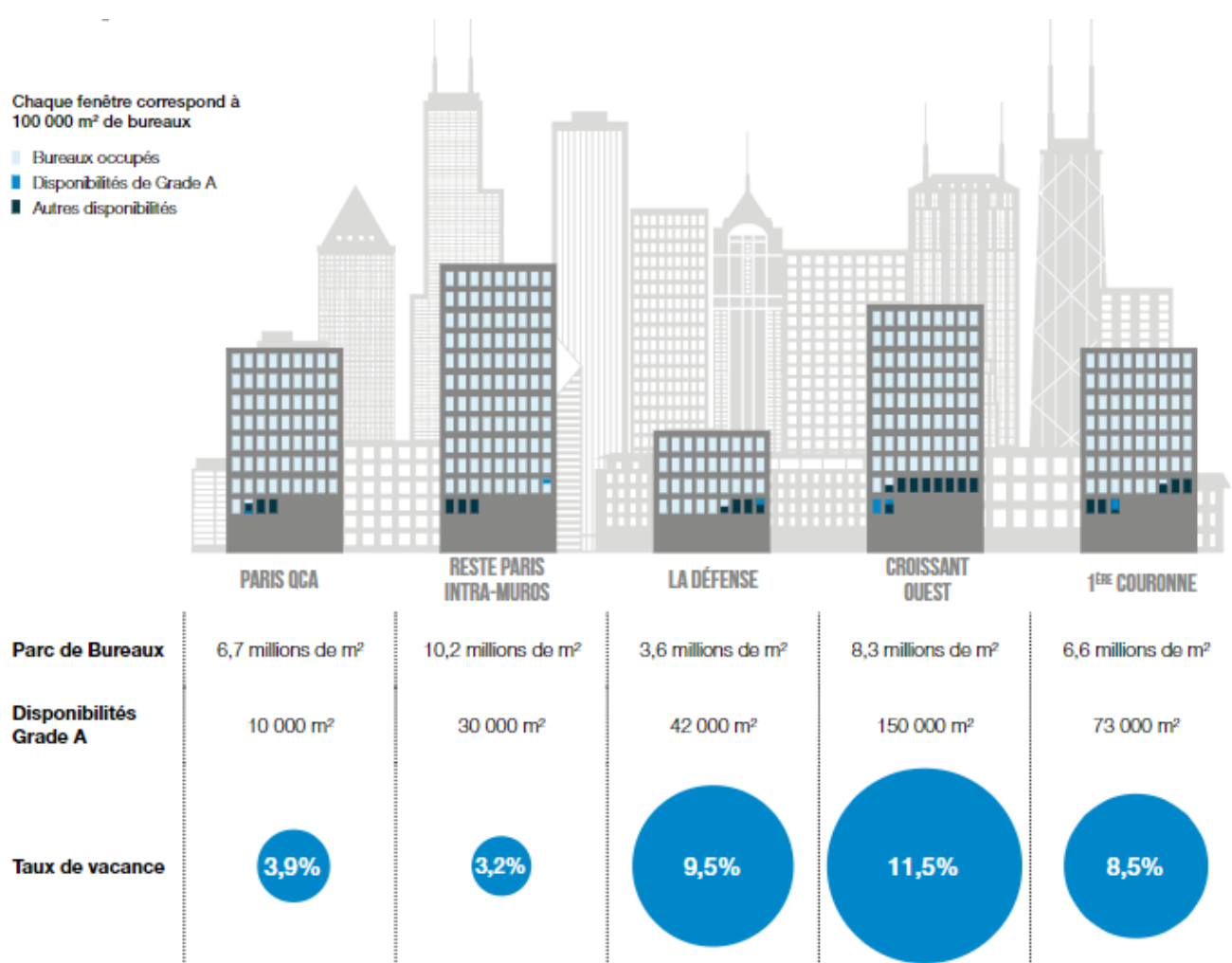


Figure 8 : Offre totale et offre de grade A selon les secteurs géographiques.

Source : Knight Frank, 2017

C - LOYERS DES BUREAUX

Une taxe annuelle sur les bureaux est applicable sur les territoires des 8 départements d’île de France, à l’exception des zones de redynamisation urbaine (**ZRU**) ou des zones franches urbaines (**ZFU**). Elle permet de financer directement ou indirectement les dépenses de l’État. Ainsi, l’immobilier de bureaux participe dans un sens à l’économie du pays. Le tarif de cette taxe au mètre carré varie en fonction de la circonscription dans laquelle se localise les bureaux (**Article 231 ter**) [Fig.9].

On a ainsi :

1RE CIRCONSCRIPTION		2E CIRCONSCRIPTION		3E CIRCONSCRIPTION	
Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit
17,26 €	8,56 €	10,24 €	6,14 €	4,92 €	4,45 €

Figure 9 : Tarifs pour les locaux à usage de bureaux au m² pour l’année 2017

Source : Légifrance, code général des impôts – Article 231 ter

Conjointement, la localisation et la rareté de l’offre font inévitablement grimper le prix du loyer aussi bien pour le « loyer prime » que « facial » (**Lexique**) dans les quartiers les plus prisés à savoir : **Paris Quartier Central des Affaires** et **Paris intra-muros**.

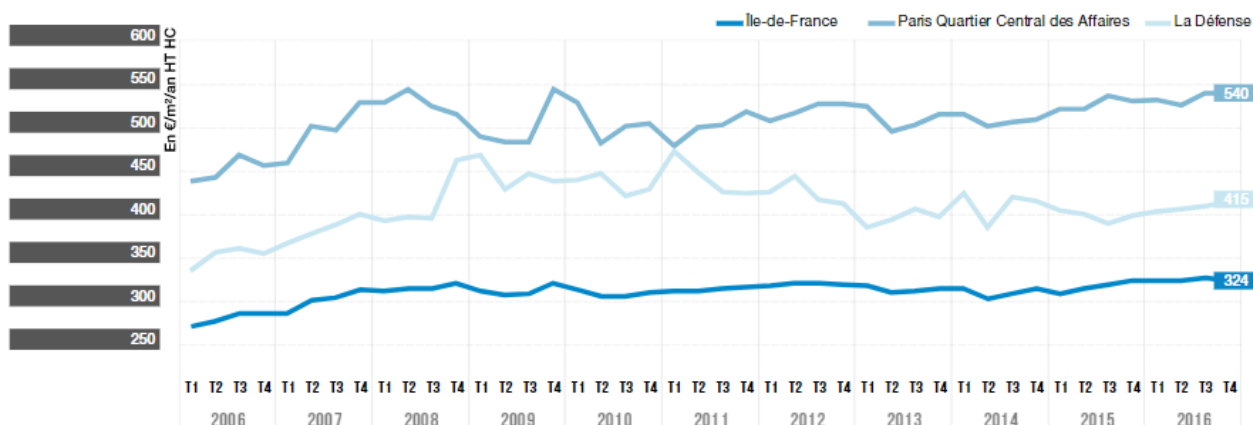


Figure 10 : Loyers moyens des bureaux selon leur localisation (en euros/m²/an HT HC)

Source : Knight Frank, 2017

Lorsque l'on paie en moyenne 324 euros le mètre carré par an en Ile de France, on le paiera environ 200 euros plus cher dans Paris Quartier Central des Affaires [Fig. 10].

Historique des loyers haut de gamme dans Paris QCA depuis 1974 (en €/m²/an HT HC)

Source : Knight Frank

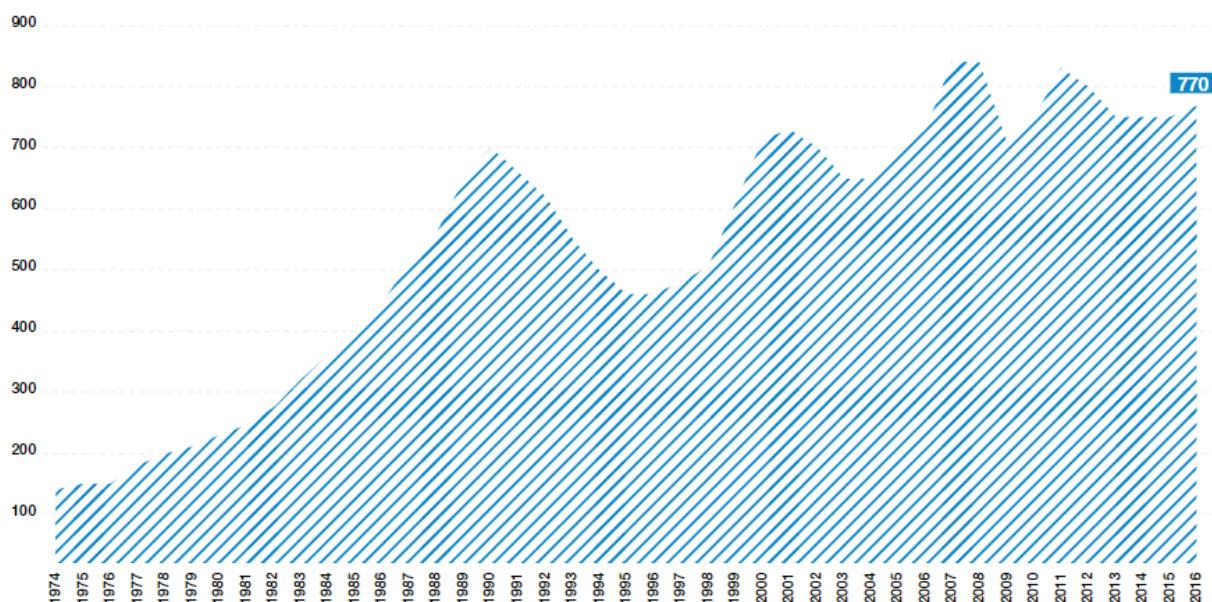


Figure 11 : Évolution des loyers prime ou haut de gamme dans Paris QCA depuis 1974 (en euros/m²/an HT HC)

Source : Knight Frank, 2017

Enfin, au regard de l'évolution des immeubles de bureaux, on note que le prix des loyers haut de gamme d'aujourd'hui reste semblable à celui des années 1990 [Fig.11].

D – ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

L'évolution géographique du parc immobilier de la région Ile de France montre que Paris intra-muros a peu évolué en raison de son offre foncière plus limitée. A l'inverse, la périphérie en profite notamment le département des Hauts de Seine englobant la Défense devenant le deuxième pôle d'attraction des secteurs tertiaires (avec 14 millions de m² en 2016 soit 26% du parc total d'IDF) grâce à la disponibilité des droits à construire.

Par ailleurs, la dynamique du Grand Paris essaie de valoriser de nouveaux secteurs comme « le plateau de Saclay ou la zone de Roissy » (**Marché immobilier français 2018, éd. DELMAS, institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière (IEIF)**) pour inciter les entreprises à s'y implanter.

Historique de la demande placée en Île-de-France depuis 1974 (en milliers de m²)

Source : Knight Frank

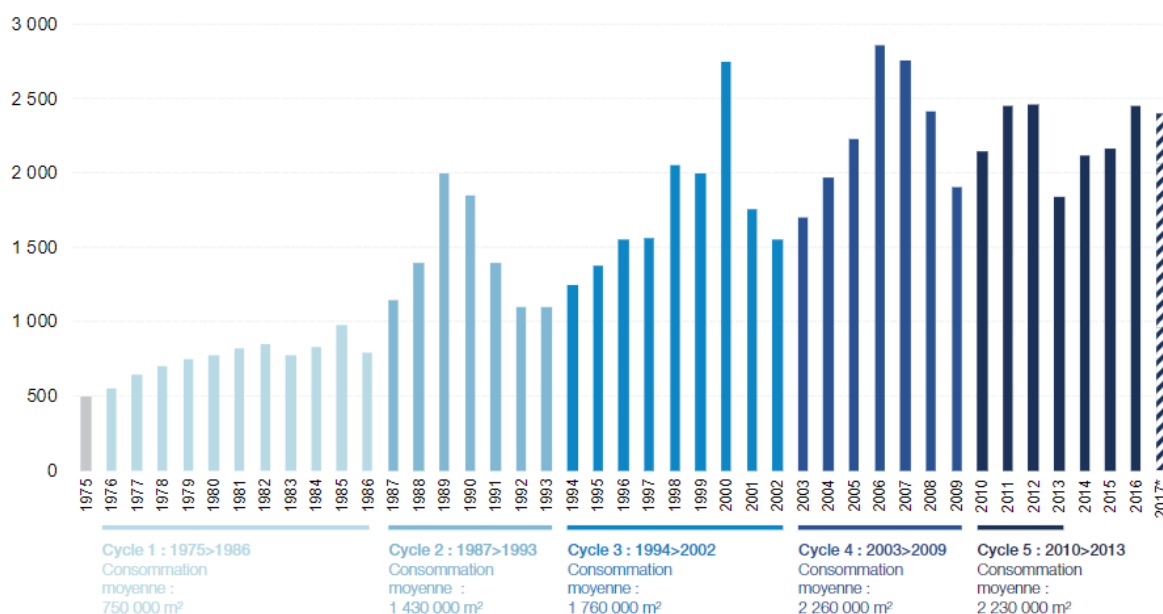


Figure 12 : Historique de la demande placée en Ile de France depuis 1974 (en milliers de m²)

Source : Knight Frank, 2017

Autre constat, au cours de ces quatre dernières années, la tendance est à la hausse pour la demande placée en Ile-de-France [Fig.12]. Dans les années à venir, la demande placée devrait être équivalente ou légèrement en deçà de celle de 2016 et le taux de vacance devrait quant à lui diminuer davantage.

En outre, l'emploi tertiaire est représenté à hauteur de « 85.5% en Ile de France » (INSEE, 2015) et ne cesse de s'accroître. Fin 2016, le nombre d'emplois de bureaux est estimé à peu près à « 2.2 millions » (Ibid.).

Pour conclure, l'immobilier tertiaire est un point clé sur lequel se base l'économie actuelle en participant à l'emploi.

On peut donc faire l'hypothèse que l'immobilier d'entreprise perdure dans le futur.

Au niveau National

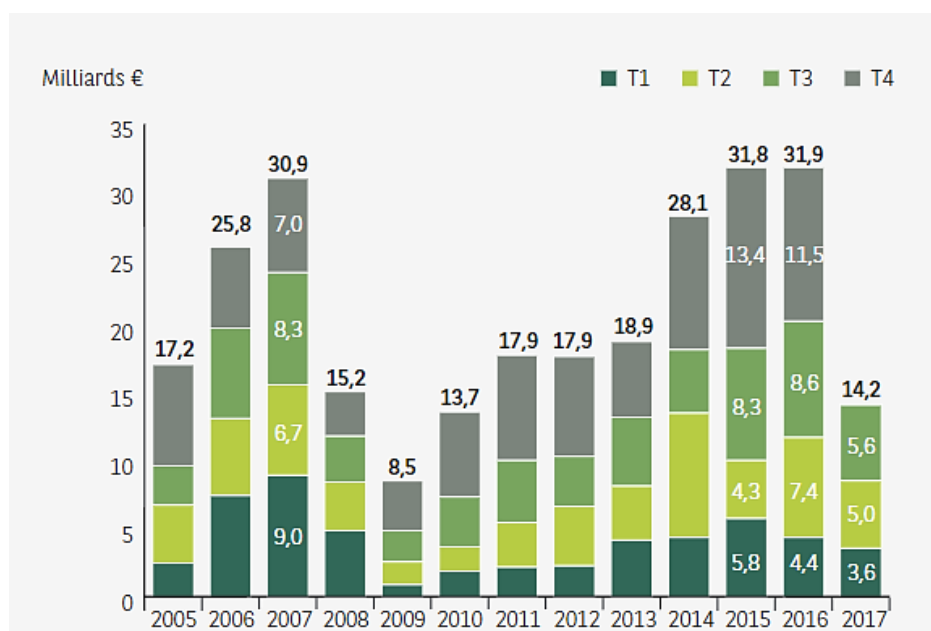


Figure 13 : Investissement en immobilier d'entreprise

Source : BNP Paribas Real Estate

L'année 2016 affiche un nouveau record avec « 31.9 milliards d'euros » investis en immobilier d'entreprise [Fig.13] par rapport à l'année précédente où « 31.8 milliards d'euros » furent investis en 2015 (**Marché immobilier français 2018, éd. DELMAS, institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière (IEIF)**).

La part des bureaux représente « 18 milliards d'euros en 2016 soit 58% des volumes investis » (**Ibid.**) [Fig.14]. Ils restent de loin l'actif privilégié par les investisseurs [Fig.15] avec plus de « 10 milliards d'euros investis » sur les 3 premiers trimestres de 2017 (**BNP Paribas Real Estate**).

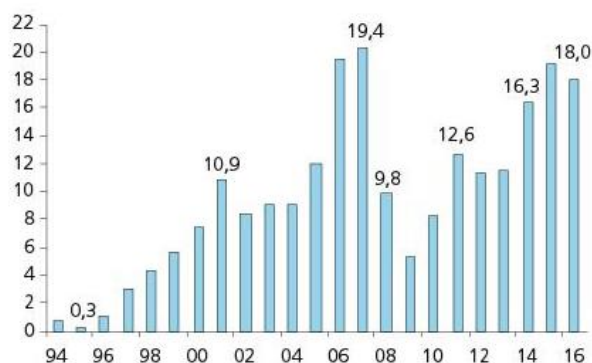


Figure 14 : Évolution des Montants investis en immobilier de bureaux (en milliards d'euros)

Source : BNP Paribas Real Estate, 2017

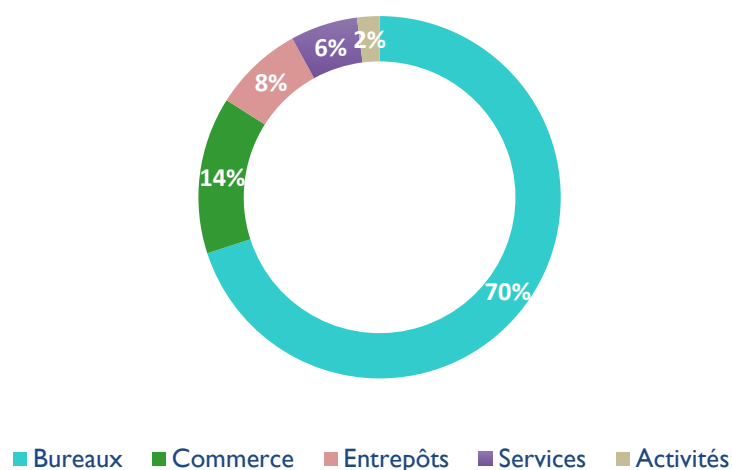


Figure 15 : Répartition des engagements par type d'actif en immobilier d'entreprise en 2017

Source : BNP Paribas Real Estate

Réalisation : Corentin CAMINADE

En outre, l'actualité internationale peut agir sur le marché financier de l'immobilier d'entreprise. Le Brexit par exemple, semble en effet engendrer des répercussions positives sur l'immobilier d'entreprise en France car les investisseurs internationaux en 2016, à l'image de fonds asiatiques, ont privilégié les métropoles européennes dont la capitale française au détriment de Londres.

En revanche, le point noir pour la France est la dette publique qui poursuit son ascension pour s'établir à « 99.2 % du PIB à la fin du deuxième trimestre de 2017 » (**INSEE**).

En conséquence, les collectivités pourront inévitablement moins investir dans les projets immobiliers tertiaires. Cette situation difficile engendre des répercussions notamment par « le recours [...] à des capitaux privés » (**MENEZ 2006 ; DA ROLD 2008**).

Or, ce début d'année fut animé par les incertitudes électorales (présidentielles puis législatives) qui ont pu affecter le marché. Le 3ème trimestre 2017 annonça l'heure des premières réformes (nouvelles législations du travail, plan budgétaire quinquennal, ...) qui ont été jusqu'à présent plutôt bien accueillies par les chefs d'entreprise. D'ailleurs, le Fonds Monétaire International (**FMI**) indiqua à la suite des réformes instaurées « une croissance économique pour la France de l'ordre de + 1.8% pour 2018 », qui serait sa meilleure performance depuis 5 ans. Ce climat positif serait de bon augure pour les promoteurs et les foncières de l'immobilier tertiaire (**Cf. Lexique**).

En somme, l'évolution du marché immobilier a fait émerger dans le processus de négociation de nouveaux acteurs économiques publics et privés qui comme nous le verrons dans la prochaine partie complexifiera le jeu d'acteurs.

3 – La spécificité de l'immobilier tertiaire, une démarche négociée entre une pluralité d'acteurs

« L'immeuble d'entreprise est donc un objet complexe, polysémique, multifonctionnel, dont la naissance, le fonctionnement, les mutations, la mort, sont le produit d'un système d'acteurs, publics ou privés, fonctionnant sous l'effet d'une double logique d'offre et de demande. » (Jacques BONNET, Bruno MORISET, 2003)

Dans cette dernière partie de ce premier chapitre, il s'agit d'éclaircir les différentes catégories d'intervenants qui prennent part dans le processus complexe que représente la filière de l'immobilier tertiaire.

L'immobilier tertiaire comme on l'a vu précédemment est un marché en mouvement, qui s'inscrit sous la pression d'un environnement économique, technique, environnemental et réglementaire complexe et évolutif, où les entreprises de l'immobilier (agences, promoteurs, marchands de biens, investisseurs ...) doivent s'adapter.

Nous présenterons dans un premier temps une cartographie des principaux acteurs, leur rôle au sein du cycle de vie de l'immeuble et les dynamiques en cours. Après quoi sera illustrée l'organisation de la production et de la financiarisation de la filière de l'immobilier avant de conclure sur la complexité de la démarche négociée entre une pluralité d'acteurs aux intérêts divergents.

Principaux acteurs et leur rôle

	Immobilier tertiaire (bureaux, commerces, entrepôts ...)
MOA	Promoteurs privés
Gestion	- Administrateurs de biens - Syndics de copropriétés - Entreprises utilisatrices
Transaction, commercialisation	- Promoteurs privés - Conseil en immobilier
MOA/Gestion	- Entreprises utilisatrices - Collectivités locales - Investisseurs institutionnels

Figure 16 : Principaux employeurs de l'immobilier tertiaire

Source : Référentiel des métiers de l'immobilier, APEC 2013

Réalisation : Corentin Caminade

Cartographie de la filière de l'immobilier de bureaux :

Des opérateurs aux profils variés :

- Les promoteurs
- Les foncières
- « Spécialistes des services immobiliers (asset manager, property manager, facility manager ou encore les entreprises de conseil en transactions) » (NAPPI-CHOLET, 2013)
- Start-up

Dynamiques en cours

La filière est marquée par l'arrivée de nombreuses start-up principalement positionnées sur le créneau de la prise en compte du bien être des salariés. Bien que chaque profil d'opérateur s'appuie sur un cœur de métier bien défini, il faut noter que les compétences des opérateurs s'accroissent. En réalité, pour s'adapter aux exigences croissantes des clients, les acteurs développent une offre globale intégrant des prestations de services élargies comme le conseil, la gestion ou bien la valorisation.

Enjeux et axes de développement de chaque catégorie d'acteurs :

- Pour les foncières, la généralisation des stratégies green et l'usage émergent du BIM (i.e. Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment) ont été mises en avant.
- Les promoteurs visent quant à eux sur les services et en particulier sur le coworking et les bureaux nomades. Les espaces de coworking sont peu à peu devenus non seulement des relais de croissance mais aussi une source d'inspiration pour réorganiser les espaces de travail.
- Enfin dans les services, les principales évolutions portent sur la mise en place d'offres globales y compris techniques et la prise en compte du bien-être au travail.

Après s'être engagés dans des stratégies vertes, les acteurs s'orientent vers le numérique et le coworking.

L'organisation de la production et de la financiarisation d'immeubles d'entreprise

1. La production de l'immobilier d'entreprise

Le montage d'une opération immobilière met généralement en lien une maîtrise d'ouvrage (**MOA**) et une maîtrise d'œuvre (**MOE**) au rôle distinct.

Pour rappel, le maître d'ouvrage est « une personne physique ou morale qui est juridiquement propriétaire du terrain sur lequel doit s'effectuer la construction ; décidant de l'opération et s'assurant de la faisabilité de l'opération » (**NAPPI-CHOLET, 2013**).

Il définit son programme, détermine l'enveloppe financière prévisionnelle, conclut les marchés, opère le paiement et réceptionne les travaux. Il est de fait en relation avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit (**Ibid.**).

Il peut déléguer sa mission à un mandataire (le maître d'ouvrage délégué) ou se faire assister par des assistants à maître d'ouvrage.

La fonction du maître d'ouvrage professionnel peut être assurée par plusieurs professions :

- Promoteurs
- Directions immobilières d'entreprises
- Aménageurs
- Société d'Économie Mixte (**SEM**)
- Etc. (**Ibid.**)

A contrario, le maître d'œuvre est chargé par le maître d'ouvrage de concevoir l'ouvrage, c'est-à-dire d'établir le projet architectural, de diriger l'exécution du ou des marchés de travaux conclus avec les entreprises, et de proposer la réception et le règlement des travaux.

Cette fonction est assurée théoriquement par les architectes, mais d'autres professions peuvent y répondre comme les entrepreneurs, les ingénieurs ou les bureaux d'études techniques (**Ibid.**).

Maître d'ouvrage public/privé	Maître d'œuvre public/privé
- Propriétaire de l'œuvre - Responsable légal de la réalisation du programme - Commande, réceptionne et paie les travaux	- Responsable de l'étude, conception architecturale, recherche entreprises travaux, contrôle et suivi travaux d'exécution des ouvrages à réaliser

Figure 17 : Synthèse du rôle du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre

Source : Nappi-Choulet, 2013

Réalisation : Corentin CAMINADE

Par ailleurs, dans le cadre d'une opération immobilière la maîtrise d'ouvrage peut choisir son niveau d'action qui en conséquence influe directement sur son degré de responsabilité dans le projet.

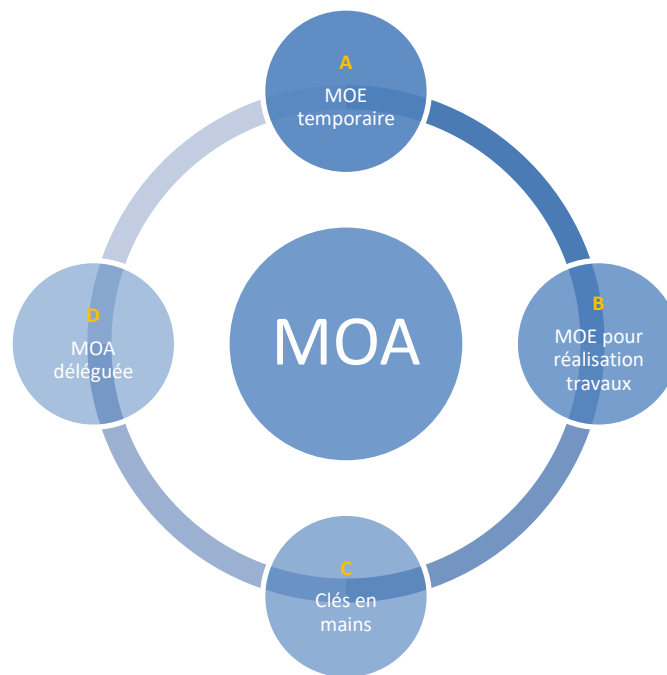


Figure 18 : Options envisageables pour la maîtrise d'ouvrage dans le processus d'une opération immobilière

Source : Nappi-Choulet, 2013

Réalisation : Corentin CAMINADE

La MOE temporaire signifie que la maîtrise d'ouvrage peut devenir par moment maîtrise d'œuvre pour de petites opérations, sans avoir le recours systématique à un architecte. Ainsi, elle négocie avec « les entreprises, intervient sur les marchés de travaux et passe les contrats de louage d'ouvrage. »

Dans cette première option où elle obtient une double casquette celle de maîtrise d'ouvrage et par passage celle de maîtrise d'œuvre, pratiquement toutes les cartes sont entre ses mains pour mener à bien le montage et la production de l'opération immobilière. **(Ibid.)**

Ensuite, elle peut « s'adresser à un maître d'œuvre pour animer une équipe d'entreprises chargées de réaliser les travaux. Cette option est utilisée dans le cadre d'une opération de maîtrise d'ouvrage menée par la direction immobilière d'une entreprise qui décide de réaliser ses propres locaux en ayant recours aux services de bureaux d'études ou d'architectes » **(Ibid.)**.

On remarque que le niveau de responsabilité s'amenuise pour ce second niveau.

Elle peut autrement choisir une formule de construction de locaux « clés en main » dans le cadre de la production d'un produit standardisé. « Habituellement utilisateur direct des locaux, la maîtrise d'ouvrage est ici déresponsabilisée de toute organisation et de contrôle de l'opération » **(Ibid.)**.

Pour finir, elle peut mandater un promoteur immobilier qui assure, par maîtrise d'ouvrage déléguée, la gestion et la responsabilité de l'opération **[Fig.18]**.

LA PROMOTION PRIVEE

Très peu étudiée depuis l'ouvrage de TOPALOV paru en 1973, la profession de promoteur immobilier reste assez floue quand bien même les travaux d'Ingrid NAPPI-CHOULET (L'Immobilier d'entreprise, 2013), la thèse de Paul CITRON (les promoteurs immobiliers dans les projets urbains, 2016) et les données provenant de la Fédération des promoteurs Constructeurs de France nous éclairent davantage.

Le métier de promoteur immobilier sur le marché non résidentiel s'est développé au milieu des années 1980-1990. En ce moment, « la part de la promotion immobilière est en moyenne de 50% dans la construction de bureaux » **(NAPPI-CHOULET, 2013)**. Or son domaine de prédilection demeure le logement **[Fig.20]**.

La crise des finances publiques affecte particulièrement le modèle économique et organisationnel de la production de la ville. L'essor des acteurs privés qui en découle concerne surtout la mise en œuvre de projets urbains comprenant l'immobilier tertiaire. Acteur déterminant dans la construction du paysage urbain de demain, un promoteur est « une personne physique ou morale qui prend, l'initiative de réaliser des programmes immobiliers, réunit les capitaux nécessaires, coordonne les travaux puis commercialise les opérations » **(NAPPI-CHOULET, 2013)**. Son rôle se différencie donc de celui de l'aménageur, lequel acquiert du foncier pour structurer et aménager des terrains qui seront ensuite revendus à des promoteurs ou à des utilisateurs privés.

La Fédération des promoteurs constructeurs de France **(FPC)** indique la présence de trois principaux types de promoteurs immobiliers privés **[Fig.19]**.

Types de promoteurs	Indépendants	Filiales de groupes bancaires ou financiers	Filiales de groupes ou associés à des activités de bâtiment
Principaux groupes	Kauffman & Broad ...	Sogeprom, Crédit Agricole Immobilier, BNP Paribas Real Estate Développement ...	Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Eiffage Immobilier ...
Répartition (en %)	78%	22%	
Chiffre d'affaires (part en %)	46%	54%	

Figure 19 : Principaux types de promoteurs immobiliers privés

Source : NAPPI-CHOULET, FPC
Réalisation : Corentin CAMINADE

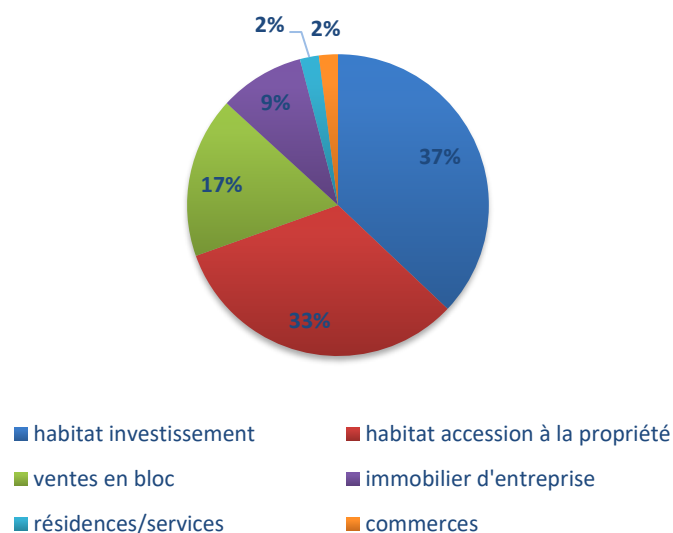


Figure 20 : Répartition du volume d'activité 2015 des promoteurs immobiliers selon les activités (en %)

Source : Rapport de branche Promoteurs Immobiliers – Fédération Promoteurs Immobiliers
Réalisation : Corentin CAMINADE

2. Financiarisation de l'immobilier d'entreprise

L'immeuble est désormais perçu comme un actif financier. De nouveaux acteurs financiers se sont greffés aux acteurs déjà présents et a laissé apparaître de nouvelles typologies d'investisseurs et la montée en puissance de fonds d'investissement opportunistes [Fig.21].

Parmi les principaux investisseurs présents sur le marché en 2017, on identifie :

Typologie des acquéreurs 2017 (sur 9mois)	Fonds	SCPI	Foncières (dont SIIC)	Assurance / Mutuelle	Investisseurs privés	Autres	OCPI	Fonds souverains
	41%	22%	13%	11%	8%	3%	1%	0%

Figure 21 : Tableau présentant la typologie des acquéreurs et leur part de collecte (en pourcentage) pendant les trois premiers trimestres de 2017.

Source : BNP Paribas Real Estate, 2017 - HCSF

Réalisation : Corentin CAMINADE

Avec **41 % des engagements**, les fonds ont encore une fois animé le marché de l'immobilier d'entreprise en France au cours des 9 premiers mois de 2017. La forte collecte continue de profiter aux SCPI (22 %) et assureurs-mutualistes (11 %). Les foncières (**SIIC** et Autres foncières) sont également actives (13 % des volumes investis) car les projets de développement restent un bon moyen de créer de la valeur. Enfin, on note une percée des investisseurs privés (8 %).

Le maître d'ouvrage en production immobilière s'engage dans un processus long variant entre « deux et cinq ans » (**NAPPI-CHOULET, 2013**) qui nécessite qui plus est des ressources importantes. Acteur historique depuis 1960 dans la production immobilière, les établissements bancaires et financiers peuvent intervenir pour « financer à court terme la promotion et le temps de réalisation de l'ouvrage » (Ibid.). Ils peuvent aussi « financer d'une part l'acquisition par les investisseurs des immeubles locatifs » ou d'autre part « l'acquisition par les utilisateurs » (**Ibid.**).

Les banques se sont diversifiées en élargissant leurs activités à différents niveaux de la filière immobilière. On a vu apparaître au fil des années des sociétés filiales de promotion ou encore des sociétés immobilières d'investissement. Elles pèsent de plus en plus dans la filière de l'immobilier d'entreprise en tant qu'investisseur et peuvent intervenir de différentes manières.

Premièrement, par nature en tant que « créanciers », elles proposent plusieurs types de crédits d'accompagnement aux clients (promoteurs immobilier, acquéreurs ...). On retrouve majoritairement le « crédit terrain et le crédit d'accompagnement » pour le promoteur. Pour l'acquéreur, l'éventail est large « allant des simples prêts bancaires au crédit-bail » (**Ibid.**).

Ensuite, elles peuvent obtenir un rôle « d'associés avec le promoteur immobilier » pour le montage de l'opération immobilière ce qu'on entend communément « associés du capital de promotion. »

Deux options leur sont offertes : « soit en assurant à elles seules la totalité du financement de l'opération [...] ou soit en assurant le financement de façon partielle (**NAPPI-CHOLET, 2013**). »

Dans le cas d'un financement partiel, le promoteur et les autres détenteurs de capitaux se regroupent dans « une SCI de construction-vente » (**Ibid.**). Elle devient dès lors « maître d'ouvrage » et en ce sens c'est la seule structure en matière de SCI autorisée à vendre un bien immobilier pour générer des bénéfices.

Enfin, la dernière position des banques qui est la plus récente est leur intervention comme investisseurs. Elle s'effectue entre autres par le biais de « créations de filiales ou de prises de participations dans des sociétés d'investissement ». C'est le cas de BNP Paribas avec sa filiale BNP Paribas Immobilier devenue en 2009 BNP Paribas Real Estate souvent cité dans l'étude qui propose une offre complète de services : Transaction, conseil, Expertise, Investment Management, Property Management et Promotion.

En conclusion, les banques occupent toujours une place de premier plan dans le financement du marché immobilier d'investissement.

Par ailleurs, les aides publiques peuvent s'appliquer pour financer l'immobilier d'entreprise. En matière de développement économique, la région élabore un Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (« **SDREII** ») et définit les aides aux entreprises sur son territoire (**Loi NOTRE, 1^{er} janvier 2016**). Néanmoins, l'immobilier d'entreprise reste de la compétence des communes et des EPCI à fiscalité propre, qui pourront choisir « l'attribution des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises (**CGCT, art. L.1511-3**) ».

LE ROLE INDISPENSABLE DES COLLECTIVITES

Les collectivités depuis les lois de décentralisation ont gagné en compétences même si la baisse des dotations les incombe, elles n'en restent pas moins des acteurs déterminants dans les projets urbains notamment pour la production de l'immobilier de bureaux. Elles jouent le rôle de législateur en établissant le « cadre juridique (fiscalité, réglementation d'urbanisme, politique foncière ...), mais aussi, de plus en plus, par une intervention directe en tant que maître d'ouvrage, par l'intermédiaire des sociétés d'économie mixte d'équipement » (**Éric Crouzet, 2003**).

La puissance publique peut agir de manière directe par les « SEM d'équipement » [**Fig.22**], de manière indirecte en effectuant par exemple des « incitations financières, ou encore de manière conjointe ». Étant donné que la bataille fait rage entre les territoires pour recevoir les entreprises et que l'immobilier tertiaire se concentre majoritairement dans les métropoles dynamiques comme Paris ou Lyon (**Cf. Chapitre 2**) entre autres ; L'appui de la sphère publique est requis notamment dans les villes moyennes (**Christophe DEMAZIERE**) ou dans les villes industrielles en reconversion comme Saint-Étienne que l'on étudiera dans le chapitre 3.

3. La complexité du schéma d'acteurs

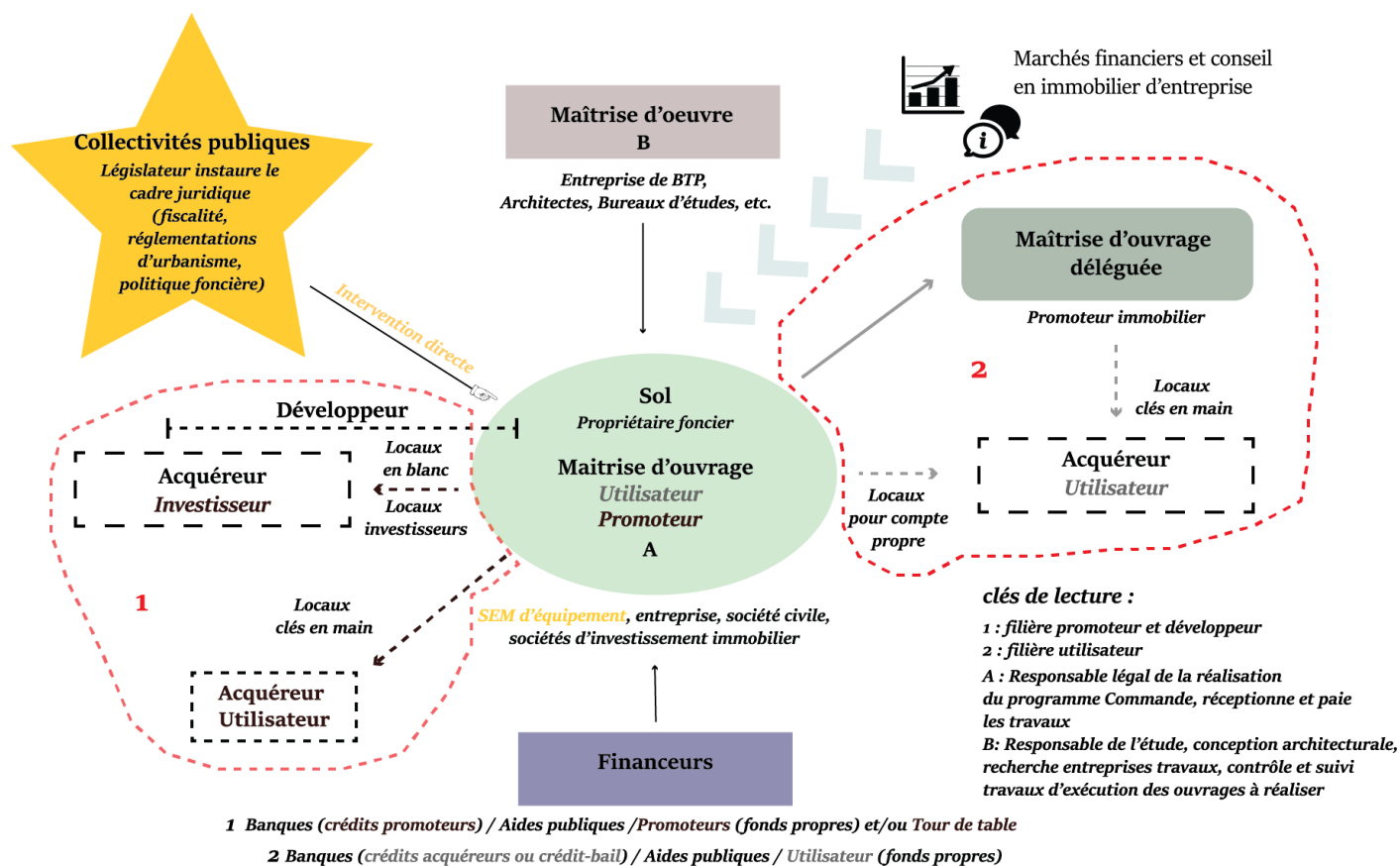


Figure 22 : Schéma du jeu d'acteurs qui se dessine lors d'une opération d'immobilier tertiaire (soit la filière utilisateur et le local « pour compte propre » [1] ou soit la filière Promoteur-Investisseur et le local banalisé « en blanc » [2])

Source : NAPPI-CHOULET, 2013 - HCSF

Réalisation : Corentin CAMINADE

Commentaires du schéma :

Dans le cas n°1 – filière promoteur et développeur : La filière de production s'appuie sur le couple **Promoteur-Investisseur immobiliers**. Le lancement d'opération est pris par le promoteur immobilier (maître d'ouvrage) qui réunit les capitaux nécessaires à leur financement.

Le financement de la maîtrise d'ouvrage (ici Promoteur) est partagé entre ces ressources propres et par les crédits des banques, des investisseurs-acquéreurs et à tout autre intervenant désirant profiter de la rentabilité des fonds propres du montage de l'opération. En somme, ces capitaux collectés à la suite de ce tour de table constituent le financement à court terme de l'opération immobilière. Le promoteur fait face à trois choix de commercialisation de locaux, soit *des locaux dits « en blanc »* (sans connaissance des utilisateurs), ou soit *des locaux investisseurs* à destination de l'investisseur ou encore des locaux « clés en main » pour la filière utilisateur. Enfin, le **développeur** indiqué sur le schéma, endosse les fonctions de promotion, de construction, de financement et de commercialisation. C'est le cas typique des grandes sociétés foncières qui portent sur leurs épaules la totalité des opérations. En conclusion, le promoteur dans cette configuration fait principalement de la **construction-vente de produits immobilier** qu'il destine au marché de l'investissement immobilier locatif, **pour des investisseurs immobiliers**.

Dans le cas n°2 – filière utilisateur, local pour compte propre : La filière de production s'organise autour de l'**utilisateur final acquéreur (direction immobilière)** qui assure la maîtrise d'ouvrage et le financement de l'opération pour **son compte propre**. La maîtrise d'œuvre quant à elle est laissée à une entreprise de bâtiment.

L'utilisateur final étant propriétaire foncier, coordonne d'une part, le montage financier par le biais de son service ou département immobilier et d'autre part, le montage de l'opération avec l'aide de cabinets d'architectes ou d'études techniques. Par ailleurs, un promoteur peut être convié à l'opération en tant que **maitrise d'ouvrage déléguée**. Il n'assure en conséquence, que les fonctions technico-économiques de coordination du montage de l'opération, dans le cadre d'un **contrat de construction** avec l'utilisateur acquéreur qui dispose du terrain. Le produit qu'il commercialise est nommé *local « clés en main »* (NAPPI-CHOLET, 2013).

Le système d'acteurs est complexe [Fig. 22] étant donné le nombre d'intervenants qu'il emploie mais surtout à cause de leurs interactions multiples. Ces acteurs publics ou privés aux profils variés interviennent donc à différents moments de la vie d'une opération d'immobilier tertiaire.

L'immobilier étant devenu un actif subissant l'offre et la demande, tous ces acteurs sont dépendant de la globalisation et surtout du caractère fluctuant des marchés financiers.

Conclusion

Après avoir traité l'évolution de l'immobilier d'entreprise et plus spécifiquement l'immobilier de bureaux, on est en droit d'affirmer que c'est un outil économique non négligeable.

En effet, il a permis la tertiarisation de l'économie en répondant au besoin prégnant des entreprises.

Par ailleurs, les immeubles ont évolué et ont su s'adapter aux nouvelles exigences de la société aussi bien en termes d'organisation de l'espace à l'intérieur du bâtiment (optimisation des surfaces ...) qu'à l'extérieur du bâtiment en matière d'architecture et du cadre global dans lequel il s'insère. Les aménités et services proposés aux entreprises évoluent au jour le jour pour répondre à leurs besoins devenant de plus en plus exigeants.

On peut à présent convenir que l'industrie immobilière soit un levier au développement des métropoles et inéluctablement se place au cœur des enjeux économiques et métropolitains de demain.

Objet de recherche : En affirmant que la métropole de Lyon est incontestablement au premier rang des métropoles régionales pour l'immobilier d'entreprise, il faut déterminer quelle est la place du marché stéphanois ?

Questions de recherche : A travers le processus de métropolisation, le développement des métropoles et leurs dynamiques actuelles deviennent un bon recours au centralisme parisien mais ne fait qu'accentuer l'écart avec les villes petites et moyennes qui doivent se regrouper et trouver des stratégies nouvelles. Ce phénomène entraîne donc un appauvrissement et une fragilisation du niveau inférieur de l'armature urbaine du pays.

Sur le marché de l'immobilier tertiaire, l'influence d'une métropole comme Lyon nuit à la possible mise en place d'un marché secondaire sur une ville située à proximité immédiate. Les métropoles d'une telle importance jouent de la même manière que la région Ile de France au niveau national mais ici à une échelle moindre, un pouvoir de rayonnement important. Ce dernier affecte les villes alentours souhaitant disposer d'un marché similaire. Des alternatives sont requises, ce sera l'objet du dernier chapitre.

Chapitre 2 – Lyon :

Centre névralgique de l'immobilier tertiaire au sein d'une aire métropolitaine dynamique qui vise l'international



Introduction

Initialement, le pouvoir de décision et de financiarisation des projets urbains était détenu en majorité par le pouvoir Étatique puis progressivement l'État s'est mis de plus en plus en retrait. Avec les lois de décentralisation, l'État a transféré certaines de ces compétences vers des entités locales.

La dernière en date est la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (**MAPTAM, loi du 27 janvier 2014**), qui doit redistribuer les cartes en termes de compétences des collectivités territoriales. Un nouveau statut est accordé pour les métropoles de plus de 400 000 habitants telles que Paris, Marseille et Lyon. Elles obtiennent les pleines fonctions en matière de développement économique et de politique de la ville. Cette loi renforce par ailleurs, les pôles métropolitains dont celui regroupant la métropole de Lyon, Saint-Étienne métropole, la Communauté d'agglomération Porte-de-l'Isère (**CAP**) et Vienne 'Agglo (2012).

En France, les collectivités territoriales sont légitimes en matière d'aménagement du territoire et ont donc un rôle et un regard attentif vis-à-vis du développement économique. Les études ont montré que « l'immobilier tertiaire est l'un des principaux leviers des politiques d'attractivité des stratégies métropolitaines » (**LIEFOUGH, 2003 : 323 ; HALBERT, 2013b**).

Dans ce chapitre, l'objectif est simple : il faut montrer que la métropole lyonnaise est le premier marché tertiaire en région, qu'elle offre une alternative à la région île de France, et que dans le cas de la métropolisation ne laisserai que peu de place à un marché subsidiaire. Nous verrons comment cette expérience métropolitaine lyonnaise s'est construit par le biais de la planification du Grand Lyon. Ensuite, il s'agit de faire un état des lieux des projets urbains dans l'agglomération lyonnaise en vue d'explicitier cette première place en région pour le marché immobilier tertiaire. Enfin, l'idée est d'ouvrir le débat sur la coopération qui existe entre les territoires métropolitains en particulier entre les métropoles de Lyon et Saint-Étienne.

1 - Une continuité politique en matière de stratégie de planification qui a gagné en légitimité

Pour comprendre comment la ville de Lyon possède le statut affirmé de métropole européenne, il faut revenir sur la continuité politique qui a été menée depuis de nombreuses années ; Et qui n'a cessé de s'adapter aux nouveaux défis qui l'attendaient.

Développement continu et cohérent dans la construction du paysage lyonnais

UNE EXPLORATION A TRAVERS LE TEMPS :

Dès les années 1970, les ambitions de l'État pour la région lyonnaise étaient de :
« Renforcer le développement économique de l'agglomération pour la rendre plus attractive et ainsi capter une partie de la croissance qui se concentrait en région parisienne (**Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine, 1966-1970**). »

Pendant les années 1970, l'agglomération lyonnaise entreprit en premier, du moins en région, la mise en chantier d'un centre moderne des affaires. C'est un tournant économique car elle orienta son axe stratégique vers « la croissance des activités tertiaires » (**Jacques BONNET**) et en particulier celui du marché de bureaux alors qu'à l'époque l'industrie prédominait le paysage lyonnais. « Les banques, les assurances suivis des investisseurs étrangers » (**Ibid.**) commencèrent à s'installer dans le quartier de la Part Dieu.

En 1976, les lois de décentralisation sont instaurées et la gare Part-Dieu est inaugurée. S'en suit « la réalisation en 1977 de la tour de bureaux du crédit lyonnais » (**wikipédia**), communément appelé le crayon [**Fig.23**].



Figure 23. : La tour de bureaux du crédit lyonnais, symbole du quartier d'affaires de la Part-Dieu.

Source : Hiding from the eye, 2012.

Dans un contexte de crise où l'état ne trouve pas de solutions, on se tourne alors vers les collectivités locales pour y répondre. Pour la ville de Lyon s'amorce une véritable « démarche progressive et prospective qui s'inscrit dans l'exemple de planification du Grand Lyon » (**Grand Lyon**).

C'est donc au début de l'année 1989, par l'initiative de son maire, Michel Noir que Lyon commença son chemin vers son développement à l'international.

« Michel Noir est l'archétype des maires entrepreneurs des années 1990 qui vont utiliser à plein le développement économique local et du rayonnement international pour s'affirmer à la fois localement, nationalement et même à l'échelle européenne » (**Bernard JOUVE** (1965-2009) : Directeur du Laboratoire de Recherches Interdisciplinaires Ville, Espace, Société (R.I.V.E.S.) de l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat (ENTPE)).

En 1985, est publié Lyon 2010, un projet d'agglomération pour une métropole européenne.

« L'objectif est simple, celui d'une stratégie planificatrice territoriale pour favoriser le développement économique de Lyon. [...] Son échelle de référence ce n'est plus l'hexagone, c'est l'Europe, c'est le monde » (**Ibid.**).

Le Schéma directeur Lyon 2010 (**SDAL, voté en 1992**) devient alors un véritable projet métropolitain (carte p.131) qui « anticipe et accompagne le mouvement de tertiarisation de l'économie et de son internationalisation » (**Lyon 2010, SEPAL, 1988**). Le développement économique portée par l'agglomération lyonnaise durant les années 1990 s'articule autour de deux axes majeurs [**Fig.24**] précisés ci-contre :

- La requalification des berges (Arc des fleuves)
- L'axe Est-Ouest

Dans un premier temps, la requalification des berges notamment du Rhône a permis la sortie de terre de nombreux projets d'envergure sur lesquels on reviendra plus tard dans l'étude dont Gerland et Confluence. Dans un second temps, l'axe Est-Ouest est l'espace originel du développement économique de l'agglomération du fait de sa proximité avec le réseau de transport. C'est d'ailleurs sur cet axe que le parc technologique métropolitain fut implanté.

Les successeurs de Michel Noir (Raymond Barre, 1995 ; Gérard Collomb, 2001) ont su garder cette ligne directrice à savoir l'inscription de Lyon comme une métropole compétitive à l'échelle européenne et « le positionnement d'un maire entrepreneurial s'appuyant sur des opérations d'urbanisme emblématiques » (**Jouve, 2009**).

Depuis Michel Noir, la vision proposée pour Lyon devait lier l'aménagement urbain avec les enjeux sociétaux principalement vis-à-vis de la nouvelle donne de l'économie.

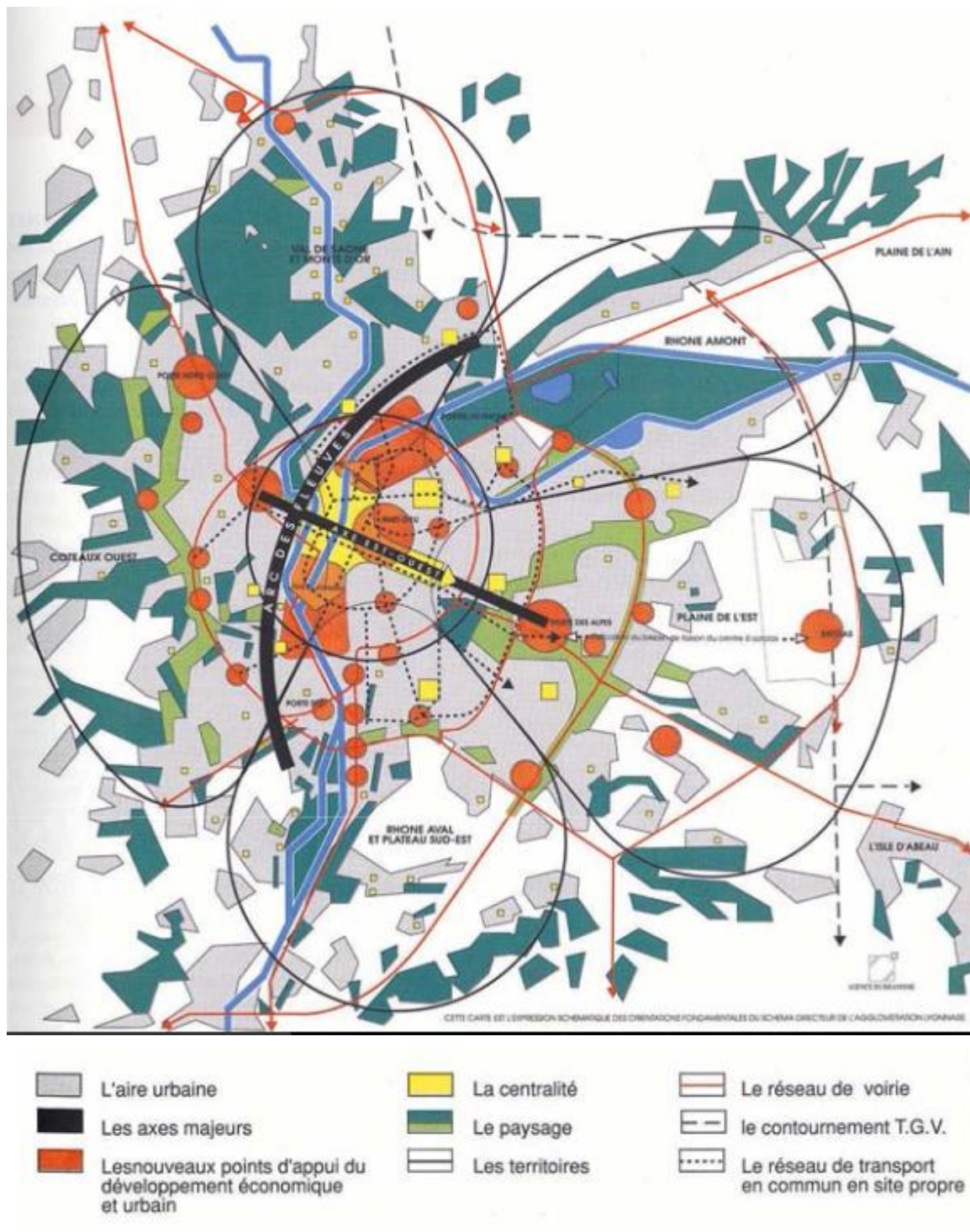


Figure 24. : Agglomération lyonnaise – Schéma directeur de l'agglomération Lyonnaise (SDAL), LYON 2010, Orientations fondamentales d'aménagement (SEPAL, 1992)

Source : Région Rhône-Alpes, L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise, 2015

De nombreuses démarches planificatrices et opératoires ont ainsi été menées à la fin des années 1980 et tout au long des années 1990 pour accompagner l'aménagement lyonnais. On a déjà évoqué le SDAL de 1992, mais on peut aussi citer « la charte RUL 2010 (1994) » (Silvia ROSALES-MONTANO et al.)

L'idée renvoyée à l'époque était de propulser la métropole lyonnaise sur le marché international et d'accroître son attractivité aussi bien à destination des entreprises que vis-à-vis de la population en misant sur la qualité de vie.

En définitive, le remodelage de l'espace urbain et la relation de la ville avec ses fleuves ont été les piliers de la transformation du paysage lyonnais et du développement économique que l'on lui connaît aujourd'hui.

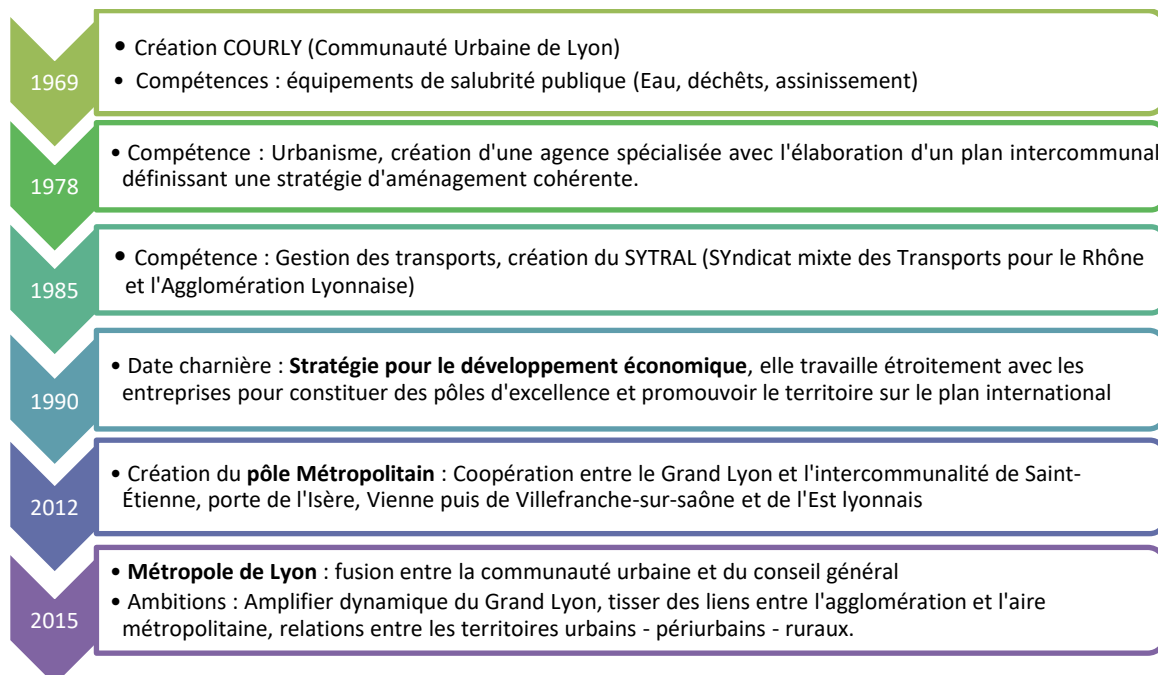


Figure 25 : L'évolution du pouvoir de décision du Grand Lyon (anciennement COURLY) dans le processus de Métropolisation du territoire lyonnais

Source : Gérard Collomb, *L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise*, FNAU, 2015

« Sans ce mouvement permanent d'intégration des compétences au niveau intercommunal au cœur d'une action large et cohérente, l'agglomération lyonnaise ne serait sans doute pas caractérisée par cette dynamique économique, urbaine et sociale » (G. Collomb, actuel Ministre de l'Intérieur, ancien Sénateur, maire de Lyon et président de la Métropole de Lyon)

Commentaires :

La prise de poids de la COURLY devenue Grand Lyon, a influencé positivement le développement économique de la ville. Lyon 2010 a permis aux services communautaires de « monter en puissance » et de se structurer autour de projets de territoires ou de développement. En accumulant des compétences, la Métropole Lyonnaise a su attirer de nouvelles entreprises et développer son rayonnement à diverses échelles (Régionale, nationale voire internationale). De manière conjointe, les entreprises locales ont pérennisé.

2 - L'attractivité économique de Lyon s'inscrit dans des projets urbains d'envergure à dominante tertiaire au travers de grands quartiers que sont Gerland, la Cité internationale, Confluence, Part-Dieu, Carré de soie ...

De nombreux projets urbains proposant des locaux tertiaires et portés par des professionnels de renom : « des paysagistes (Daniel Buren, Jean-Michel Wilmotte, Michel Corajoud, Alexandre Chemetoff) et des architectes (Jean Nouvel, Renzo Piano) » (**Jacques Bonnet**) ont vu le jour dans les quartiers en vogue tels que le Carré de soie, la Part-Dieu ou encore le quartier Confluence [Fig.26]. A travers eux, Lyon montre qu'elle est une ville dynamique où il fait bon investir laissant peu de place aux autres villes à proximité dont Saint-Etienne.

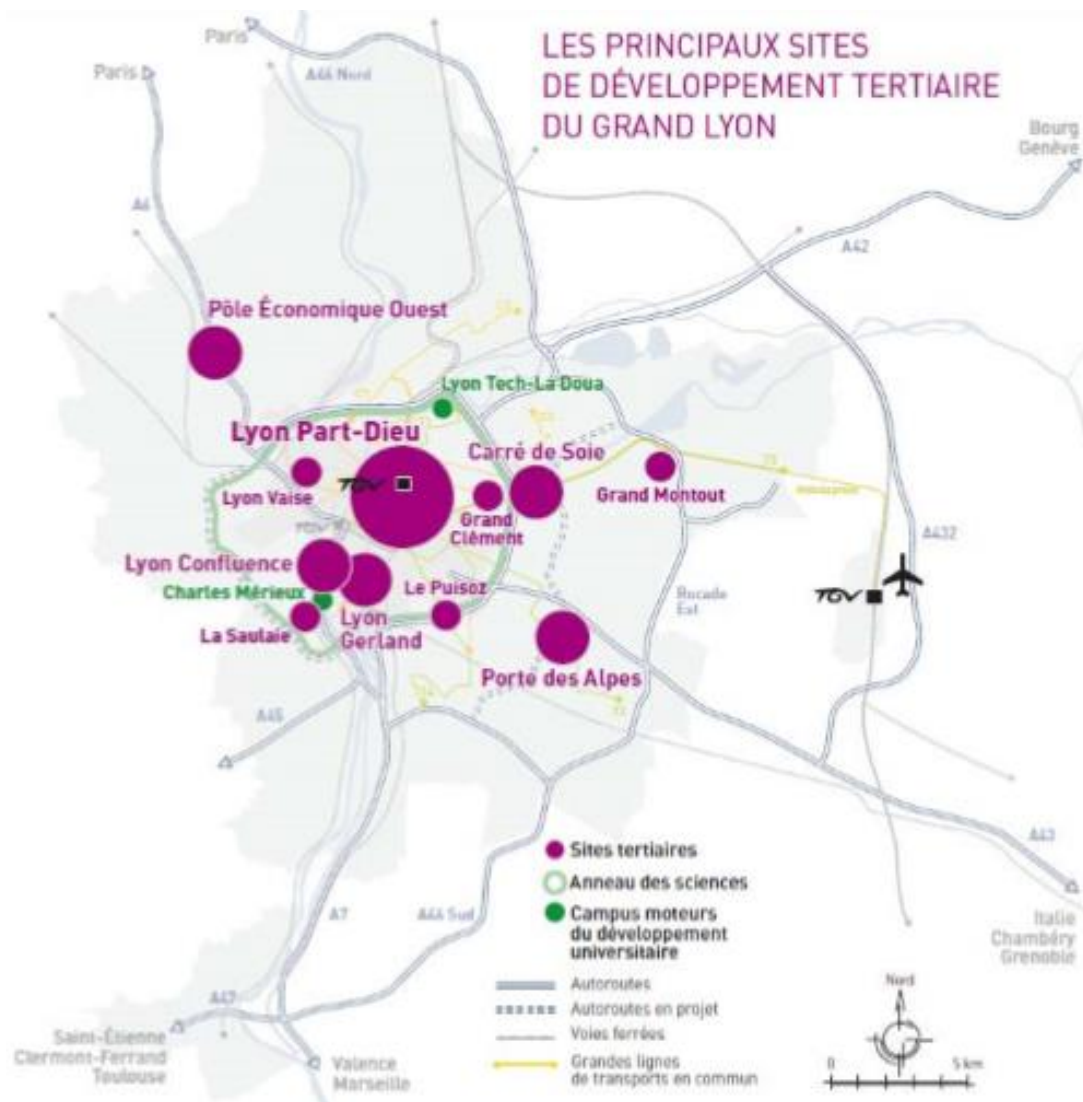


Figure 26. : Réseau de l'offre tertiaire

Source : Dossier de presse, Lyon Part-Dieu, la stratégie tertiaire de l'agglomération lyonnaise.

Nous allons passer en revue quelques quartiers emblématiques que la ville de Lyon possède et qui ont façonné sa réputation.

Une course effrénée :

FOCUS SUR LYON CONFLUENCE, L'ECOQUARTIER PORTEUR MARKETING DE L'INTERNATIONALISATION DE LA METROPOLE RHODANIENNE :

Commençons par Confluence, le quartier le plus créatif et le plus parlant pour évoquer les projets d'envergure de la métropole lyonnaise qui participe au doublement du centre-ville.

Situé entre Saône et Rhône, sur 150 hectares d'une friche industrielle inhospitalière à reconquérir, il est aujourd'hui l'un des lieux les plus dynamiques de l'agglomération lyonnaise.

Ce projet ambitieux date de 1997 lorsque « Raymond Barre, ancien maire de Lyon, accompagné de l'architecte catalan Oriol Bohigas souhaite approfondir la politique internationale » (**Jacques Bonnet**) menée auparavant par son prédécesseur Michel Noir.

Pour résumer, Lyon Confluence propose une nouvelle centralité et une visibilité remarquable pour les entreprises qui s'y installent. Les bâtiments proposant des bureaux sont certifiés HQE et leurs designs innovants attirent investisseurs, grandes entreprises et institutions recherchant ce qu'ils se font de mieux sur le marché. En effet, le soin particulier apporté « aux espaces intérieurs, à la lumière, aux vues et aux exigences environnementales » (**J. DAMEZ**) font de ces bureaux un lieu agréable pour travailler [**Fig. 27 et 28**]. Avec son enveloppe budgétaire de 80 millions d'euros c'est 500 000 m² réalisés, 1 000 000 m² à terme dont **600 000 m² de potentialité tertiaire**.

Derrière ces chiffres, on se rend compte que la métropole lyonnaise souhaite obtenir un rayonnement non plus qu'à l'échelle de la France métropolitaine mais également s'ouvrir comme une métropole internationale et s'affirmer comme second pôle derrière la métropole parisienne.



Figure 27 : Lyon Confluence – Le cube orange dessinés par JAKOB & MACFARLANE, siège social de la société Cardinal

Source : Vincent Fillon (photographe)

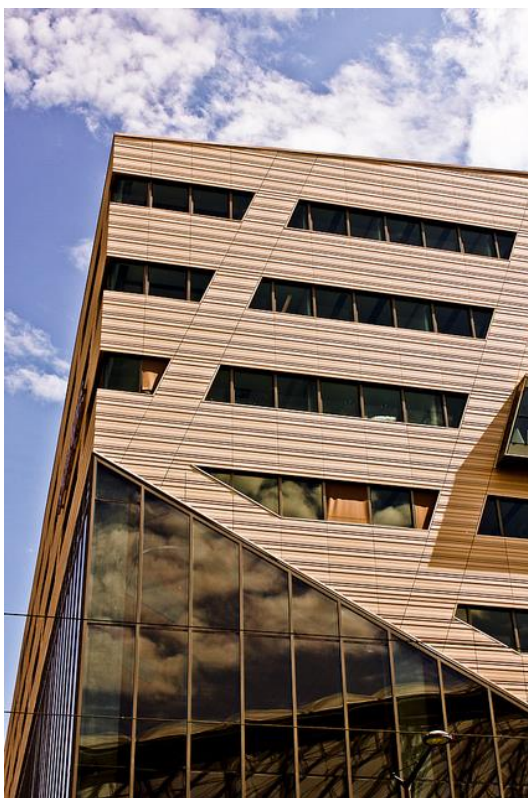


Figure 28 : Lyon Confluence – L'Hôtel de région conçu par Christian de Portzamparc, nouveau siège de la région Rhône-Alpes.

Source : bonjour-lyon.fr (2011)

FOCUS SUR LYON GERLAND :

Lyon Gerland est aussi un quartier dynamique puisque sont implantés actuellement 2300 entreprises, **500 000 m² de bureaux** et **150 000 m² de potentialité tertiaire**. Le projet en cours prévoit d'ici 2020, environ **100 000 m² de nouveaux bureaux** et activités grâce à un budget de 20 millions d'euros.

FOCUS SUR LYON CARRE DE SOIE :

À l'est de la porte des Alpes, ce quartier affiche également un certain dynamisme en matière d'immobilier tertiaire avec une ambition de **600 000 m²** d'ici 2030. D'autant plus que désormais ce nouveau lieu attire les entreprises et les investisseurs privés. Adecco par exemple a décidé d'installer son siège social (13 000 m²) tout comme Alstom Transports (36 600 m²).

FOCUS SUR LE QUARTIER D'AFFAIRES LYON PART-DIEU, LIEU HAUTEMENT STRATEGIQUE POUR DEVELOPPER L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

Lyon Part Dieu accueille 56 000 emplois dans 2200 entreprises et administrations. Sont recensés **1 150 000 m² de bureaux** sur 177 ha. De surcroit, d'ici 2020 avec un budget de 100 millions d'euros, les objectifs du projet sont ambitieux :

- + 1000 logements
- **+ 230 000 m² de bureaux**
- + 70 000 m² de commerces
- + 2000 m² d'équipements publics
- Une gare en cours de transformation et d'agrandissement
- Un centre commercial rénové et ouvert sur la ville

Depuis 40 ans, le quartier d'affaires La Part-Dieu est « moteur du rayonnement de la Métropole en Europe et à l'international ». Pour pérenniser sa seconde place relative au marché immobilier tertiaire d'entreprise, la métropole lyonnaise a lancé un projet d'envergure, pilotée par la SPL Lyon Part-Dieu. L'objectif est de doubler les mètres carrés de bureaux tout en améliorant l'environnement afin de renforcer son image auprès des capitaux étrangers [Fig.29].



Le quartier d'affaires Lyon Part-Dieu, un espace tertiaire qui se développe et façonne le paysage lyonnais
Source : Agence AUC, Métropole de Lyon - Réalisation : Corentin CAMINADE

- | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------|------------|-----------|---------------------------------|--------------|
| A To-Lyon | B Tour Incity | C Crystallin | D Silex I | E Silex 2 | F Green Part-Dieu | G Aprilium 2 |
| H Velum | I Sky 56 | J Équinox | K Terralta | L The 107 | M Futur siège régional d'Orange | |
| N Archives départementales | | | | | | |

Figure 29 : Le quartier d'affaires Lyon Part-Dieu, un espace tertiaire qui se développe et façonne le paysage lyonnais

Source : Agence AUC, Métropole de Lyon

Réalisation : Corentin CAMINADE

Les propos de l'actuel président de la Métropole de Lyon (**David Kimelfeld**) le confirme :

« Le futur quartier de la Part-Dieu (...) plus fonctionnel, plus dynamique et plus agréable à vivre, représente le projet que toutes les métropoles doivent aujourd'hui avoir à cœur de développer, à savoir une synthèse harmonieuse entre croissance et qualité de vie. »

Pour être complet, l'immobilier tertiaire se concentre également dans le nord-ouest de l'agglomération lyonnaise au niveau des secteurs de Dardilly et Limonest, « dans le territoire du pôle économique du techlid » où se retrouve une majorité de cadres. « Le mouvement de concentration des activités de services supérieurs aux entreprises et des activités financières et immobilières vers l'Ouest met en évidence l'extension du centre vers cette partie de la première couronne de l'aire urbaine de Lyon ».

Ainsi, l'attrait de la métropole lyonnaise pour le marché immobilier tertiaire est notable en particulier pour l'Ouest lyonnais qui « est pourtant moins accessible que l'Est. » (**Louafi BOUZOUNIA.**)



Figure 30 : Les trois principaux sites de la métropole lyonnaise concentrant l'immobilier d'entreprise

Source : photographies issues du dossier de presse, Lyon Part-Dieu, la stratégie tertiaire de l'agglomération lyonnaise.

Réalisation : Corentin CAMINADE, 2017

Pour conclure, les sites qui ont amené la métropole lyonnaise au rang de métropole européenne sont les quartiers de La Part-Dieu, Confluence et Gerland [**Fig.30**].

Politique de séduction menée par Gérard Collomb pour attirer les capitaux sur le territoire lyonnais

En exercice de 2001 jusqu'à l'été 2017, Gérard Collomb a été le chef d'orchestre pour convaincre les investisseurs privés de participer aux projets et d'attirer sur son territoire par la même occasion le siège social de grandes entreprises grâce à des services et des tarifs avantageux.

En effet, Lyon se place dorénavant comme une alternative à Paris en matière d'offre pour les investissements ou implantations d'entreprises. Ce phénomène s'explique par « des coûts immobiliers inférieurs de 30% à ceux de la région parisienne et d'excellentes infrastructures » qui permet par exemple d'économiser un peu plus « d'1 M€ par an pour implanter un centre de décision de 100 personnes dans 2 000 m² de bureaux. » **(Dossier de presse)**

Si on reprend les coûts affichés au mètre carré (m²) pour l'immobilier de bureaux dans la métropole parisienne, on comprend vite que s'implanter à Lyon peut être très avantageux : « **270 € HT/m² en moyenne** pour l'immobilier de bureau haut de gamme à Lyon contre **830 € HT/m² à Paris QCA.** » **(Ibid.)**

Par ailleurs, en 2002, la communauté urbaine avec sa politique « Grand Comptes » proposa aux entreprises (grands comptes, start-up ...) de nombreux services : « offre foncière et immobilière, mise en place d'un schéma d'accueil des entreprises, suivi des besoins des entreprises, politique d'innovation ... ».

On peut dire que la politique des Grands compte est une réussite pour placer Lyon en tant qu'alternative à Paris pour les grandes entreprises. Elle a mis en œuvre un service « haut de gamme pour les principaux employeurs et contributeurs fiscaux du territoire ». « Un chargé de mission Grands comptes » a été affecté pour l'occasion pour organiser « des rencontres entre les représentants des entreprises en région et le président du grand Lyon ».

Cette veille à l'installation optimale des grands groupes sur le territoire en proposant « un accompagnement quotidien » sur mesure doit permettre au grand Lyon de prendre appui par la suite sur ces entreprises pour promouvoir le territoire et d'accéder in fine au rang de métropole européenne. **(Silvaine LOBRY et Laurent TERRAL « L'attractivité économique de la métropole », dans GALL-SORRENTINO, MALEZ, BARIOL-MATHAIS (dir.), *L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise*, Paris, Gallimard, « Alternatives », 2015, pp. 82-87.)**

La métropole lyonnaise en chiffres

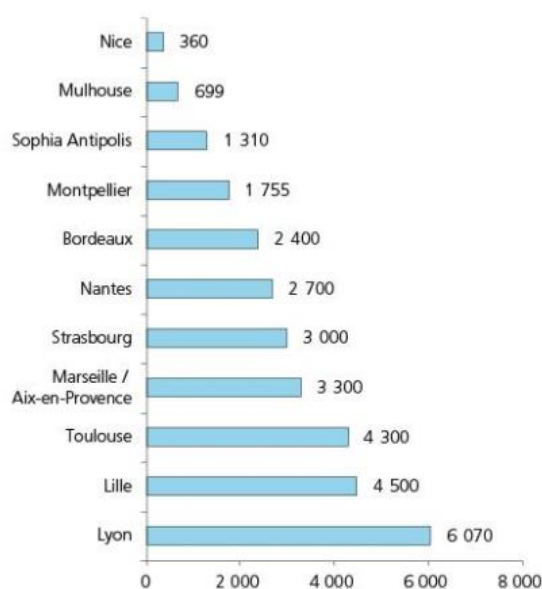


Figure 31 : Parc de bureaux dans douze métropoles régionales en 2016 (en milliers de m²)

Source : Marché immobilier 2018, CBRE

En 2016, le parc de bureaux lyonnais arrive en tête avec 6.1 millions de m² suivi de Lille (4.5 M de m²) et Toulouse (4.3 M de m²) et se positionne à la 15^{ème} place des 21 métropoles européennes (Marché immobilier 2018) [Fig.31].

Transactions de bureaux en régions

Classement des villes au 1^{er} semestre 2017
En milliers de m²



Source : BNP Paribas Real Estate



● Hausse ● Stable ● Baisse



Figure 32 : Lyon reste en tête au classement des villes concernant les transactions de bureaux en régions pour le 1^{er} semestre 2017 (en milliers de m²)

Source : BNP Paribas Real Estate

La ville de Lyon au regard du premier semestre 2017 garde sa place de 1^{er} marché régional en termes de transactions de bureaux avec « 109 000 m² » [Fig.32].

Toutefois, son nombre de transactions est en baisse qui « s'explique notamment par l'absence de deals significatifs ce semestre » alors que les métropoles de Bordeaux et Lille voient leurs transactions à la hausse (**BNP Paribas Real Estate**).

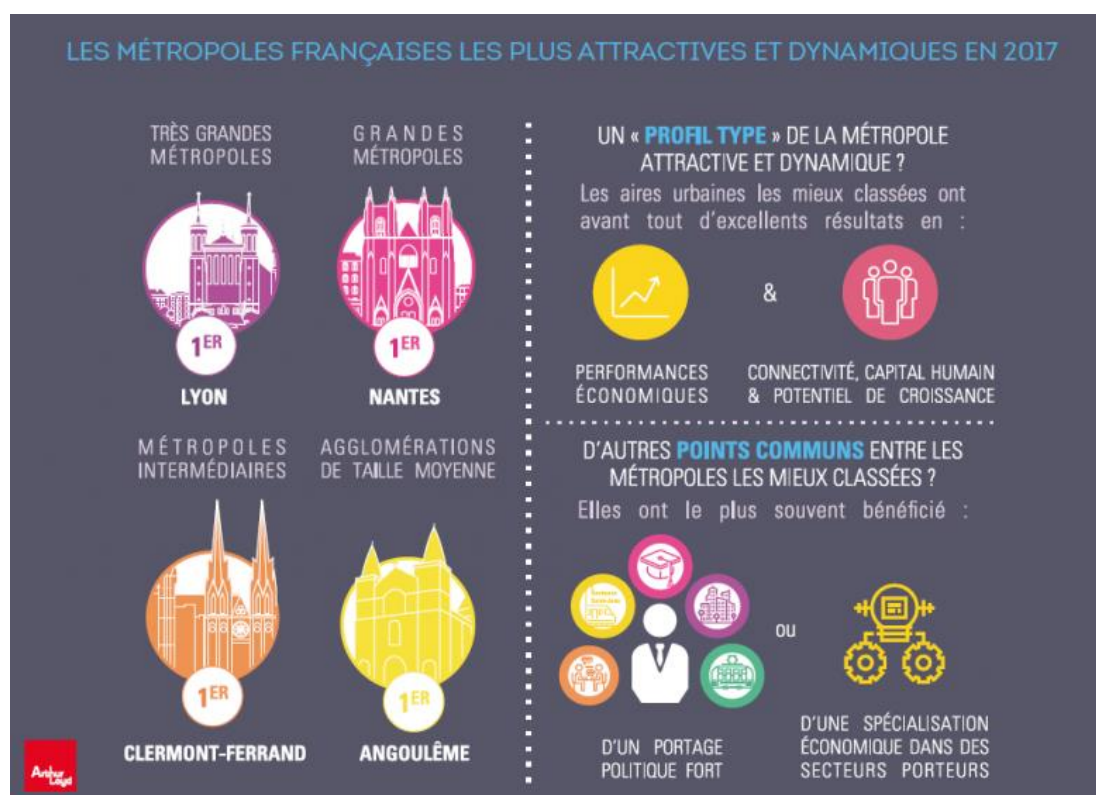


Figure 33 : La métropole de Lyon, 1^{ère} au classement des très grandes métropoles française les plus attractives et dynamiques en 2017

Source : Arthur Loyd, 2017

La métropole lyonnaise arrive en tête dans le classement des très grandes métropoles françaises en 2017 selon Arthur LOYD. Son classement reflète ses excellents résultats en termes de performances économiques, de connectivité, de capital humain et de son potentiel de croissance [Fig.33].

De surcroit, la métropole lyonnaise bénéficie d'un **portage politique fort** (Grand Lyon, SEM). L'idée d'ouvrir le débat aux différents acteurs économiques et à la société civile a fait émerger le « **GLEE** (Grand Lyon Esprit d'Entreprise) et la marque internationale ONLY LYON » que l'on retrouve dans de nombreux projets de dimension internationale.

On peut conclure en affirmant que la métropole lyonnaise est une alternative à la métropole parisienne pour le marché immobilier tertiaire et s'affirme de plus en plus comme une métropole européenne.

3 - Compétition et/ou complémentarité entre territoires pour attirer les capitaux

Après avoir mis en évidence la place de la métropole lyonnaise sur le marché de l'immobilier tertiaire, il s'agit ici d'ouvrir le débat sur la coopération qui existe entre les territoires métropolitains en particulier entre les métropoles de Lyon et Saint-Étienne [Fig.34].

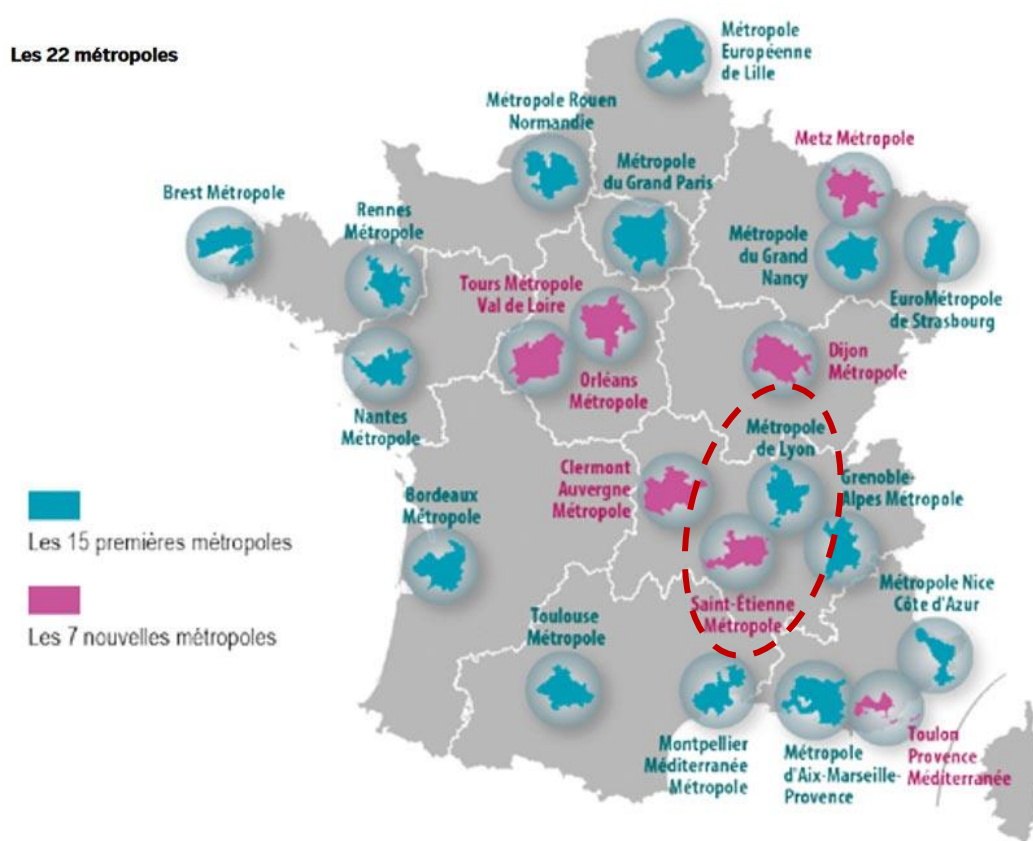


Figure 34 : Les 22 métropoles françaises

Source : CGET, 2018

La coopération débute dès 2004 avec le projet de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire urbaine de Lyon (engagé en 1998) qui propose initialement un territoire métropolitain lyonnais « solidaire et de dimension internationale » composé des agglomérations de Lyon, Saint-Étienne, Vienne, Ambérieu, L'Isle-d'Abeau et Bourgoin-Jallieu. Pour y parvenir l'accessibilité doit être pensée car il présente un double enjeu. C'est d'abord un point indispensable à prendre en compte pour le développement de l'immobilier tertiaire et d'autre part, c'est le catalyseur vers l'internationalisation que les villes ont besoin pour entrer sur la scène internationale.

Des projets de grandes infrastructures ferroviaires et autoroutières se concrétiseront mais sont à nuancer à l'heure actuelle notamment pour l'autoroute A47 du fait de son état dégradé.

Par la suite, entre 2000 et 2014, les lois « **SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain, 2000) et **MAPTAM** (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles, 2014) » ont facilité le processus de Métropolisation [Fig.35].

LES PROJETS DE POLES METROPOLITAINS

ETAT D'AVANCEMENT DES POLES

en l'état actuel des remontées faites au réseau au 19 juin 2013

- Pôles créés
- Statuts déposés
- Structuration en cours
- Réflexion en cours

STATUT DES EPCI

- Inclus dans un projet
- Sans projet connu

PERIMETRE

- Périmètre non concerné par l'article 20 de la RCT

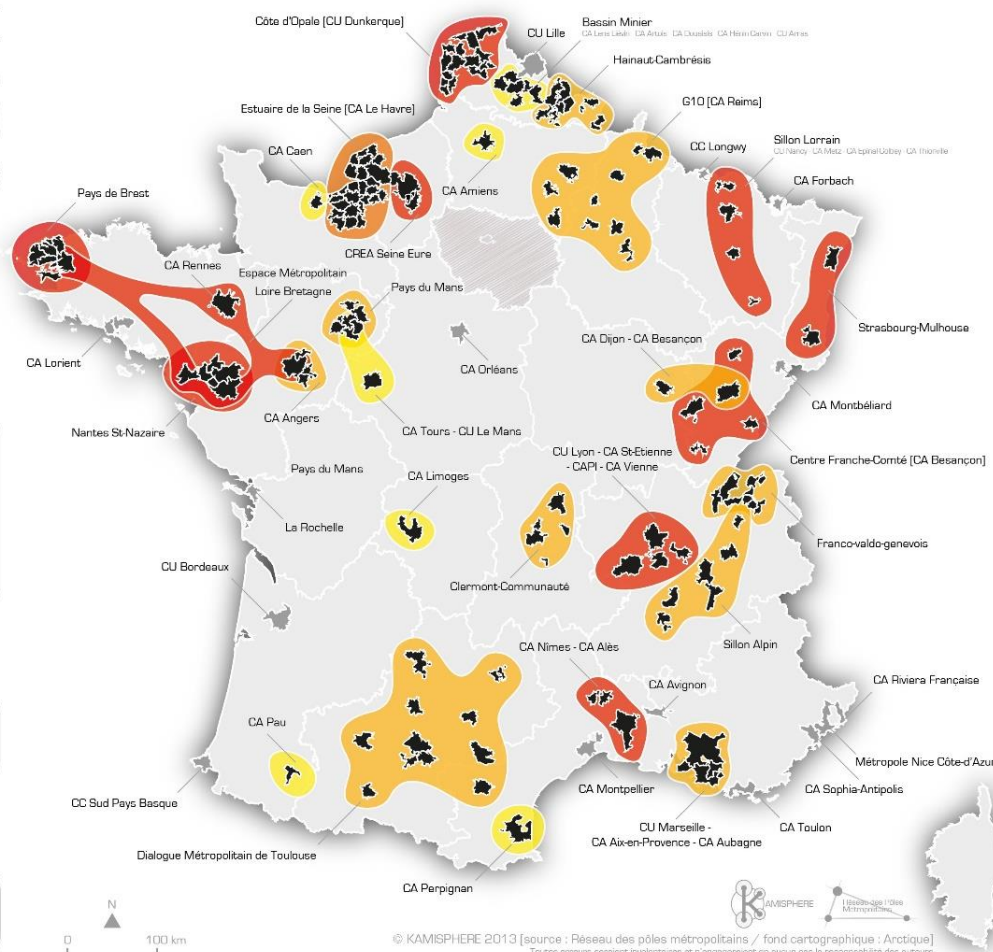


Figure 35 : Les projets de pôles métropolitains

Source : Réseau des pôles métropolitains, 2013 - fond cartographique : Arctique

La métropole de Lyon fait partie du Pôle Métropolitain, « outil de coopération issu en 2012 des initiatives locales qui regroupe quatre agglomérations (Métropole de Lyon, Saint-Étienne Métropole, Communauté d'agglomération Porte-de-l'Isère, Vienne'Agglo) ».

Ainsi, cette nouvelle collaboration qui s'inscrit dans un contexte de compétitivité des grandes métropoles européennes et internationales permet de cadrer l'Aire métropolitaine lyonnaise qui je cite « apparaît comme le territoire le plus pertinent pour aborder les grands défis interterritoriaux et sociétaux » (Silvia ROSALES-MONTANO et al. « 50 ans de planification et de dialogues », dans GALL-SORRENTINO, MALEZ, BARIOL-MATHAIS (dir.), *L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise*, Paris, Gallimard, « Alternatives », 2015, pp. 30-55.) (**Annexe D : Pôle métropolitain**).

Le SCoT qui découle de la loi SRU s'appuie notamment sur l'objectif « d'équilibre de la croissance économique ... ». (*Ibid.*)

Ainsi, le territoire est organisé à partir de plusieurs entités urbaines dont les plus importantes en termes de polarité de niveau métropolitain sont Lyon et Saint-Étienne (***Annexe B : Conforter l'attractivité économique de l'aire métropolitaine lyonnaise et Annexe C : L'organisation multipolaire lyonnaise dont les deux pôles principaux sont Lyon et Saint-Étienne***).

Conclusion

L'un des principaux défis qui nous intéressent dans le cadre de ce projet de fin d'étude est celui de l'attractivité économique et de la compétitivité internationale. Ce long processus de métropolisation nous a contextualisé le sujet et nous a donné les clés pour comprendre comment Lyon est devenu le second marché pour l'immobilier tertiaire.

A présent, cette nouvelle articulation et ce dialogue qui se construit entre les métropoles de Lyon et Saint-Étienne laisse entrevoir une complémentarité qui semble de façade. En effet, le poids de la métropole lyonnaise paraît trop important et ne laisse en corollaire que peu de place pour un marché secondaire stéphanois.

De plus, elles sont souvent en désaccord comme c'est le cas dernièrement concernant l'autoroute A45. La métropole de Lyon, au **dynamisme économique éprouvé**, « n'attend pas grand-chose d'une hypothétique A45 -en doublement de l'A47 » alors que la métropole de Saint-Étienne, « compte sur ce projet pour **redynamiser un territoire oublié de la croissance**, avec une attractivité très largement insuffisante comparée à la grande sœur lyonnaise ». (**AFP France 3 régions Auvergne-Rhône-Alpes, 12 octobre 2017**)

Toutefois, il est envisageable que la métropole stéphanoise soit complémentaire du marché lyonnais pour des secteurs spécifiques. C'est ce que nous allons analyser dans un dernier chapitre.

CHAPITRE 3 – Saint-Étienne :

Une spécificité industrielle légitime qui participe à alimenter l’immobilier d’entreprise au sein d’un pôle métropolitain qui lui assure une certaine visibilité



Manufacture dite « la Manu », en 1928



Manufacture Plaine Achille, à l’heure actuelle

Sources : Crédits photos (Archives municipales de Saint-Étienne et EPASE)

Introduction

Dans ce dernier chapitre, nous tenterons de savoir dans quelle mesure une ville et une agglomération comme Saint-Étienne si importante soit-elle en termes d’habitant et d’emploi peut-elle avoir une autre stratégie que celle « d’attrape tout » si proche de Lyon si bien positionné géographiquement et si puissante économiquement.

Comme on l’a longuement aperçu, le Grand Lyon est si bien préparé depuis le schéma directeur des années 1990-92 avec la mise en place d’une stratégie de développement économique relativement bien ficelée et spatialement orientée sur des pôles stratégiques pour in fine promouvoir le territoire sur le plan international (cf. Chapitre 2 : **Développement continu et cohérent dans la construction du paysage lyonnais**).

Nous reviendrons brièvement sur les différentes étapes que la ville a connu ces dernières décennies : sur son passé industriel florissant, son déclin, et son éventuelle reconversion.

On identifiera par la suite les partenaires institutionnels qui ont guidé le développement économique de Saint-Étienne avec un point sur l’EPASE (service décentralisé de l’État), acteur principal de la régénération de Saint-Étienne.

Enfin, l’idée sera de faire un état des lieux du marché immobilier d’entreprise en se focalisant sur les principaux sites pourvoyeurs de mètres carrés de bureaux.

1– Passé industriel et principales mesures mises en œuvre de 1945 à nos jours

Historique de Saint-Étienne : mise en perspective de l'évolution du contexte local (cadre institutionnel, identité locale)

UN PASSE INDUSTRIEL FLORISSANT OU S'AFFRONTENT LES MILIEUX ECONOMIQUES LOCAUX ET LES ELITES ECONOMIQUES EXTERIEURS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VILLE

Le premier point qui va être établi permet de comprendre le rôle des acteurs en place dans un contexte économique prospère. Nous reviendrons ensuite sur le constat que Saint-Étienne a certes été une ville en déclin, qualifiée de « *shrinking city* » par de nombreux auteurs (KALLAGST et al., 2009 ; FOL et CUNNINGHAM-SABOT, 2010) avec les conséquences que cela a généré mais on insistera spécifiquement sur la difficile relance qu'elle a connue en raison essentiellement des « conditions institutionnelles propres à cette ville » (DORMOIS et al., 2010).

Les divergences exprimées par les acteurs vont se traduire par « une tendance à l'exit compromettant toute possibilité de **mobilisation collective** » (PICCHIERI, 1986) et ont eu directement à la politique liée au développement économique de la ville pour sortir de la crise.

Tout d'abord, il faut savoir que l'industrialisation de la ville de Saint-Étienne s'est orientée sur « deux secteurs productifs distincts » correspondant à deux réseaux d'acteurs : « la rubanerie, d'une part, les industries minières et métallurgiques, d'autre part ». (DORMOIS et al., 2010).

Le secteur de la rubanerie se caractérise par « une faible intensité capitaliste » et se maintiendra jusqu'à la Première Guerre mondiale.

A l'inverse, les industries métallurgiques et minières se développent plus tard et sont le fruit du modernisme et du capitalisme. Si on s'intéresse plus en détails au développement de l'activité minière, elle débute « en 1810 avec l'attribution de concessions par l'État aux notables locaux » qui obtiennent ainsi la concession et l'exploitation. (Ibid.) Or, au milieu du XIX^{ème} siècle, la majorité des propriétaires locaux devant se confronter à des investissements lourds indispensables pour l'extraction de charbon abandonne ce qui se traduit par la vente de « leurs droits de concession ». (Ibid.)

Cependant, ils conservent « la propriété des sols » et profitent ainsi « d'une rente financière » appelée « les droits de tréfonds ». (Ibid.)

On se retrouve alors avec deux groupes d'acteurs : « les notables stéphanois percevant leurs droits de tréfonds, d'une part, et les cadres dirigeants des entreprises minières, d'autre part ». (Ibid.)

L'État n'est pas neutre dans cette histoire, il va s'immiscer de plus en plus jusqu'à la « nationalisation de ce secteur économique ». (Ibid.)

Les deux secteurs industriels de la ville vont faire émerger **deux élites radicalement opposées sur le plan économique, politique voire religieux**.

D'un côté, les **rentiers locaux** issus « des industries liées à la rubanerie, la fabrication d'armes et de cycles ». D'un autre côté, **l'élite nationale et industrialisante** issue « des industries métallurgiques et minières ». Si jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale, « la vie politique stéphanoise est **dominée par l'élite économique locale** », une **rupture** survient lorsque l'État prend la main sur « **l'appareil productif local** » (Ibid.)

En effet ce renversement de pouvoir est flagrant et se ressent au niveau des rapports sociopolitiques où « une élite politique [...] composée de **technocrates** » s'affirme de plus en plus et « impose progressivement son emprise sur l'État ». Elle souhaite que « l'État soit un **acteur central** du développement économique de la France ». (Ibid.).

Ayant pour conséquences « **un conflit durable entre les milieux économiques locaux et les élites modernisatrices de l'État** » lorsque l'État amorce des stratégies de modernisation pour la ville de Saint-Étienne (**Ibid.**).

Parallèlement, la période des Trente Glorieuses avec l'avènement de la société de consommation symbolise une période prospère pour de nombreuses villes et Saint-Étienne n'échappe pas à la règle. Son industrie se porte relativement bien, à l'image de Manufrance. Cette entreprise de vente par correspondance emblématique de Saint-Étienne spécialisée principalement dans « les fusils de chasse et les bicyclettes » (**wikipédia**) fonctionne entre autres par les conflits coloniaux qui, maintiennent la production d'armes [**Fig.36**].

Pour avoir une idée de ce qu'elle représente, en 1970, l'entreprise dispose de « 125 000 m² d'usines à Saint-Étienne » (**Ibid.**).



Figure 36 : Manufacture Française d'armes et cycles de Saint-Étienne

Source : <http://jicede95.over-blog.com/2016/11/cartes-postales-des-anciens-ateliers-manufrance.html>

CRISE ECONOMIQUE MARQUEE PAR LA DESINDUSTRIALISATION ET LES RECONVERSIONS

Berceau de l'industrie jusqu'au début du 20^e siècle avec des activités comme la rubanerie, l'armement, la métallurgie ou bien l'exploitation minière, Saint-Étienne depuis les années 1960, affronte une crise économique tangible : « concentration des entreprises [...] concurrence de l'Asie dans le textile », et est surtout frappée en 1985 avec l'annonce de la fermeture de Manufrance, assimilée comme un véritable traumatisme pour le territoire. (**Archives.saint-etienne.fr**)

Saint-Étienne dispose à cette époque d'un nouveau système de relations qui est notamment frappé par « une division du travail entre les acteurs locaux et les milieux décisionnels liés à l'État (services déconcentrés et management des grandes entreprises) [...] qui prennent **en charge l'aménagement et le développement économique du territoire** ». Par conséquent, les pouvoirs publics locaux seront **démunis** pour mener à bien des « stratégie de sortie de crise ». » (**DORMOIS et Al., 2010**).

Ajouté à cela, son image n'est pas optimale, Saint-Étienne « souffre d'un fort handicap, ancienne ville industrielle et minière, elle est perçue comme **grise, pauvre, et en crise** » (Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).

Extrêmement touchée par la crise industrielle, les années 1970 sont donc marquées par la « désindustrialisation et les reconversions » successives des grandes entreprises locales. (Archives.saint-etienne.fr)

À la suite de la perte de ses industries traditionnelles et des problèmes économiques et sociaux que la crise ait conduite, elle tente néanmoins de se relever via un volontarisme de la municipalité. (Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).

LA RECONVERSION ECONOMIQUE DES ANNEES 1980 PASSE PAR UN VOLONTARISME DE LA MUNICIPALITE DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN VALORISANT L'HERITAGE INDUSTRIEL

Les éléments indiqués en italique proviennent d'une thèse réalisée par Éric THOMAS. Ces derniers sont essentiels à la compréhension du contexte de l'époque spécifiquement pour les mesures incitatives mises en place par la municipalité et du rôle prégnant de cette dernière dans ce secteur.

Les effets de la décentralisation (1982) ont poussé la ville à s'impliquer à différents niveaux dans l'immobilier d'entreprise en exerçant « *un triple rôle : d'investisseur, d'intermédiaire et de banquier, par le financement de l'opération quelle que soit sa nature.* » (THOMAS Éric, 1992).

On constate aussi à travers la thèse rédigée par Éric Thomas que :

« *La municipalité a voulu s'employer en priorité à redynamiser l'économie locale à partir des possibilités d'intervention et d'incitation à l'investissement ouvertes par la décentralisation et le nouveau code des communes et des mesures d'aides générales à la reconversion définies dans le cadre du dispositif national de solidarité avec les zones en difficultés : les pôles de conversion* ». (Ibid.)

On apprend également que :

« *Durant les années 1984-85, alors que se met en place le dispositif « pôle de conversion Loire Sud », la municipalité de saint Etienne définit une politique économique orientée essentiellement sur l'immobilier d'entreprise* » (Ibid.)

En effet, une fois, le déclin industriel de Saint-Étienne acté, la municipalité a dû s'employer pour traiter tout le patrimoine industriel subsistant : « l'action publique s'est attachée ainsi à la reconquête des **friches industrielles** et à la recomposition du tissu économique » notamment en se focalisant sur l'immobilier d'entreprise. (Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006)

Dans ce contexte de crise où « *tout investissement est jugé non rentable* », la municipalité de l'époque décide de « *substituer la ville aux investisseurs privés dans le domaine de l'immobilier d'entreprise* ». (THOMAS Éric, 1992).

« *La prise en charge par la ville de l'investissement immobilier doit permettre à la fois à ces entreprises de mobiliser leur autofinancement et leur capacité d'emprunt sur des investissements productifs et faciliter le développement et l'installation d'activités de services à l'industrie.* » (Ibid.)

Dès le premier mandat de Dubanchet (maire de Saint-Étienne sous l'étiquette politique de l'UDF de 1983 à 1994) en 1983, « la ville lance 600 opérations immobilières pour un coût total d'un milliard de francs » (DORMOIS et Al., 2010).

La ville a donc mis les moyens pour dynamiser le développement des entreprises d'une part en réhabilitant « près de 600 000 m² de bâtiments pour les entreprises » et d'autre part en réalisant « 700 ha de zones d'activités ». **(Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006)**

Ensuite, plusieurs opérations de grande ampleur ont été entreprises :

Tout d'abord, « le technopôle aménagé sur une friche sidérurgique accueille un centre de conférences, cent cinquante entreprises, deux mille cinq cents emplois. » **(Ibid.)**

Ainsi, « *le technopôle qui affiche déjà des résultats plus concrets de renaissance économique autour du pôle productique semble menacé du danger de se tertiariser plutôt qu'il ne se « quaternarise.* » » **(THOMAS Éric, 1992).**

Ce constat du technopôle a été confirmé par Robin DEMAZIERE (chargé d'affaires à l'EPASE) sur lequel on reviendra par la suite (cf. **Intérêts d'avoir à ses côtés un EPA :**)

A l'inverse, « *l'espace Fauriel qui, selon les termes du maire, doit être le « le fleuron de la ville » et offrir une nouvelle représentation de ville tertiaire, tend à évoluer vers le technologique* » **(THOMAS Éric, 1992).**

Cette opération a été menée « par la Sari sur l'ancien tènement de Manufrance [...] dont l'objectif est bien de requalifier les centres urbains afin qu'ils puissent répondre aux défis d'une économie en pleine mutation » **(Jean Noel THOMAS, 1991).**

Avec ses 125 000 m², cette requalification reste importante à l'échelle de la ville.

D'autre part, dans la vallée du Gier, la zone d'activité Stelylec compte « vingt-cinq entreprises et huit cents emplois à haute valeur ajoutée » ; l'Ouest stéphanois, ancienne zone minière de 40 ha, accueille « vingt-cinq entreprises et mille cinq cents emplois **(Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).**

Enfin, gardons en mémoire, la friche de Manufrance, plus grande d'Europe, qui trouve un second souffle dans les années 1990 avec la mise en place du Centre des Congrès ou encore la Chambre de commerce et d'industrie ... en effet, « les bâtiments de Manufrance ont été transformés en centre d'affaires de plus de mille cinq cents emplois ... » **(Ibid.).**

Saint-Étienne, 14^{ème} ville française, connaît à ce jour une métamorphose économique notable. La cité industrielle du 20^e siècle cherche à changer de cap en devenant « ville creative design Unesco ». Elle profite de cette nouvelle notoriété pour attirer des start-ups, futures figures de proue de l'économie stéphanoise. Malgré tout, sa spécificité industrielle demeure, on le remarque dans son économie, encore « *très industrielle à l'image des secteurs de pointe dans l'optique et de haute technologie dans le textile* » **(Robin DEMAZIERE, 2018)**

Par ailleurs, son économie repose également sur « le secteur tertiaire (services innovants et créatifs à l'industrie) et les services à la personne » **(Scot Sud Loire).** De plus, l'agglomération se classe « troisième pôle en Mécanique et Biens d'équipement » et accueille parallèlement des leaders nationaux « Casino, Thuasne, Chambon, Desjoyaux, SNF Floerger, Clextral (leader européen de l'extrusion agro-alimentaire) ... » **(Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).**

Enfin, Saint-Étienne tire son épingle du jeu en proposant le second réseau de PME/PMI après l'île de France, avec pas moins de 11 000 entreprises **(Saint-Étienne Métropole, 2015).**

On constate à l'époque une politique interventionniste de la part de la municipalité stéphanoise en ce qui concerne l'immobilier d'entreprise. Il sera intéressant d'observer ce qui se passe à présent et quelles sont les stratégies employées par la municipalité actuelle ?

Lien avec les institutions et la métropole de Lyon

LE PARTENARIAT COMPLEXE AVEC L'ÉTAT :

Le tournant stratégique a lieu à partir de 1994, lorsque « Michel Thiollière est nommé maire de Saint-Étienne » **(DORMOIS et Al., 2010).**

Pour innover et créer une stratégie d'ensemble, il va demander l'aide de l'État et de ses services décentralisés dont l'EPASE pour intervenir sur l'agglomération stéphanoise. L'implication de l'État semble nécessaire aux vues des objectifs à accomplir et du manque d'expertise qui incombe les pouvoirs publics locaux.

Dès 1998, une des principales missions de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest (EPORA) est de « gérer les friches industrielles et changer l'image du territoire » **(Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).**

C'est sur ces friches réhabilitées que vont s'implanter des entreprises et des locaux tertiaires que l'on verra par la suite (cf. **Focus sur Manufacture Plaine Achille, le quartier créatif par excellence :**).

De plus, le projet « Saint-Étienne 2015 » est le fruit d'une coopération entre les élus de la ville et de l'agglomération et de la direction départementale de l'équipement **(Ibid.)**

Enfin, « en 2005 avant la création de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE), une préfiguration d'un EPA est créée ». L'objectif consiste « autant à apporter une cohérence d'ensemble qu'à soutenir des opérations, en partenariat intense avec les collectivités » **(Ibid.)**

RAPPEL SUR SES RELATIONS AVEC LYON PUIS AUTOUR DU POLE METROPOLITAIN

On peut dire que la coopération s'entame réellement, « le 23 novembre 1989, où les deux maires de Lyon et Saint-Étienne signent une charte de concertation permanente et de coopération [...] la municipalité stéphanoise prenant grand soin de souligner « sans conteste le rôle de métropole que doit jouer Lyon » tout en se positionnant clairement en termes de partenaire : « agir dans un esprit de complémentarité et non de concurrence », pour le développement économique d'un pôle de taille européenne. **(Aujourd'hui Saint-Etienne, n°67, novembre 1989, Editorial de Michel NOIR et François DUBANCHET)**

Ensuite, les relations vont s'intensifier surtout entre Michel THIOLLIÈRE (maire de Saint-Étienne entre 1994 – 2008) et Henry CHABERT, premier adjoint chargé de l'urbanisme à la ville de Lyon et vice-président de la communauté d'agglomération de Lyon **(COURLY)** chargé de l'aménagement et du développement urbain de mars 1989 jusqu'à juin 1995.

Depuis 2012, le pôle métropolitain regroupe notamment la métropole de Saint-Étienne et la métropole de Lyon (cf : **Chapitre 2**) mais « la coopération fonctionne mieux dans le champ culturel alors que la méfiance persiste en matière économique ». **(Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).** Cette méfiance remonte à l'époque des 1^{ère} et 2^{nde} révolutions industrielles où Saint-Étienne devient une ville champignon. André VANT souligne la concurrence entre la bourgeoisie lyonnaise plus traditionnelle d'une part, et stéphanoise d'autre part avec la venue d'inventeurs et d'investisseurs écossais, anglais et suisse.

Pourtant des pistes sont suggérées pour créer une complémentarité économique avec la métropole lyonnaise. En effet, en reprenant le Projet de Fin d'Études (PFE) de Nicolas Detraux, il se trouve qu'il avait pu interroger Frédéric Bossard, directeur de l'agence d'urbanisme de Saint-Étienne.

Et ce dernier disait que : « *la première piste c'est la complémentarité dans la spécificité, c'est-à-dire laisser le territoire stéphanois se développer sur ce qu'est en train de devenir son nouveau squelette ou sa nouvelle charpente : tout ce qui tourne autour des nouvelles technologies médicales, l'optique... Il faut aider le territoire stéphanois à s'étoffer dans ces filières là, tout en conservant une certaine spécificité dans l'industrie parce que cela permet aussi de nourrir l'emploi local* ».

(PFE Nicolas DETRAUX, quelles stratégies de développement pour les couples d'agglomérations connaissant un différentiel de croissance ? Le cas de Lyon – Saint-Étienne, Chapitre 3, p.85)

L'idée indiquée derrière cela, c'est qu'en misant sur **les pôles d'excellence particulier** comme l'optique par exemple, Saint-Étienne peut devenir complémentaire avec la métropole lyonnaise et ainsi se rendre indispensable ou du moins obtenir plus de poids dans les négociations et se servir in fine de son rayonnement international.

Cette complémentarité s'affirme avec l'initiative de la **French Tech**.

On note ainsi que les métropoles françaises se mobilisent afin de « soutenir et de faire émerger leurs entreprises, porteuses d'un projet ambitieux en faveur de l'économie numérique » (**plaquette french tech « we are design », 2016**).

Pour le cas de la métropole stéphanoise, la démarche French Tech #Design Tech Saint-Etienne s'ancre sur un socle composé de trois spécialités industrielles : L'optique, l'ingénierie santé prévention, l'ingénierie des procédés.

« Le positionnement est ainsi unique, combinant le numérique, le manufacturing et le design » (**ibid.**).

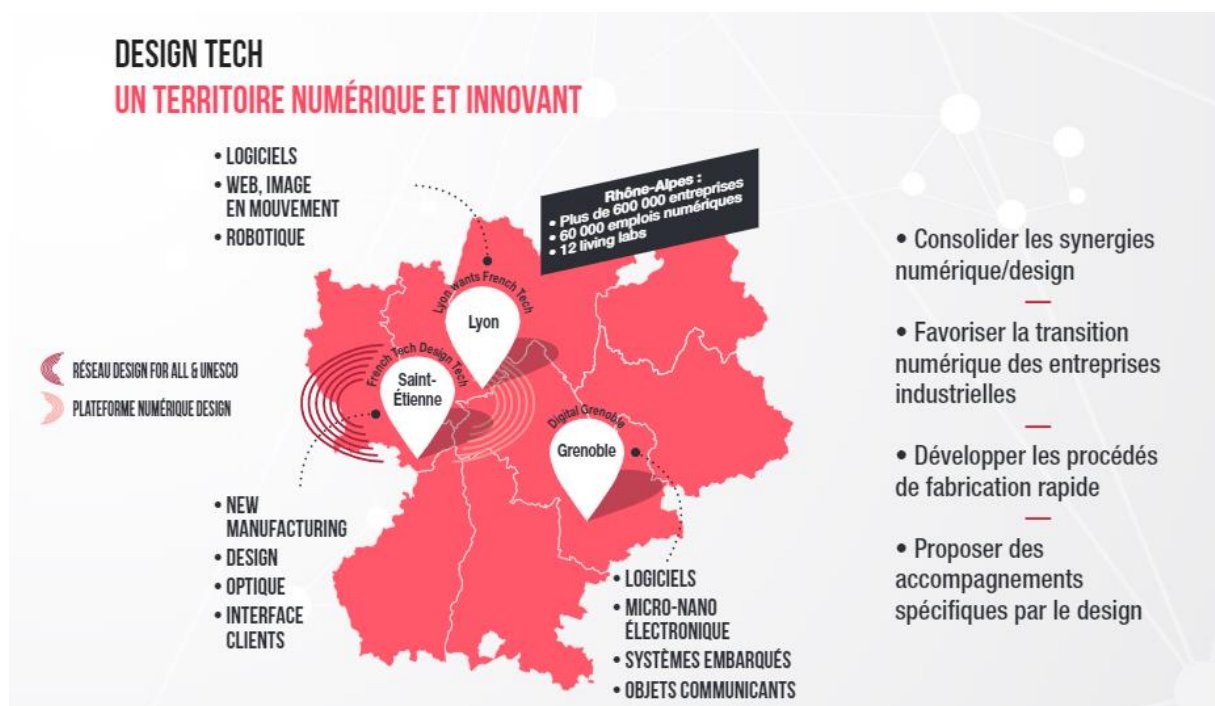


Figure 37 : Les trois métropoles regroupées et complémentaires sous l'initiative French Tech

Source : plaquette french tech, 2016

Comme indiqué plus haut, les trois métropoles à savoir Lyon, Saint-Étienne et Grenoble se regroupent sous la marque French Tech et deviennent alors **complémentaires** dans cette initiative commune visant à promouvoir un territoire numérique et innovant [Fig.37].

Focus sur l'EPASE, acteur majeur dans la renaissance de Saint-Étienne

DEFINITION ET RAISONS DE SON IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE :

Instauré en janvier 2007 par l'action conjointe associant l'État et les collectivités territoriales (Ville de Saint-Étienne, Saint-Étienne Métropole, Conseil général de la Loire, Région Rhône-Alpes), l'EPA de Saint-Étienne est « un outil collaboratif » (**Epase.fr**) qui permet d'accélérer l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de la Ville en particulier pour les entreprises. C'est un levier qui contribue à renforcer la visibilité et la crédibilité de Saint-Étienne au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Le renouvellement urbain est donc le fil conducteur de l'EPASE. La démarche design s'inscrit dans ce renouvellement urbain et se retrouve à présent sur de nombreux projets porté par l'EPASE, on aura l'occasion de l'apercevoir dans l'architecture des bâtiments notamment à Châteaureaux par la suite. Cela permet d'identifier la stratégie menée par l'établissement public d'état pour inscrire le design comme le nouvel ADN de la ville.

Sur un périmètre de 970 hectares, l'EPA de Saint-Étienne pilote 5 projets majeurs : Châteaureaux, Manufacture Plaine Achille, Pont de l'Âne Monthieu, le Centre-ville autour de la place Jacquard et Saint-Roch [Fig.38].

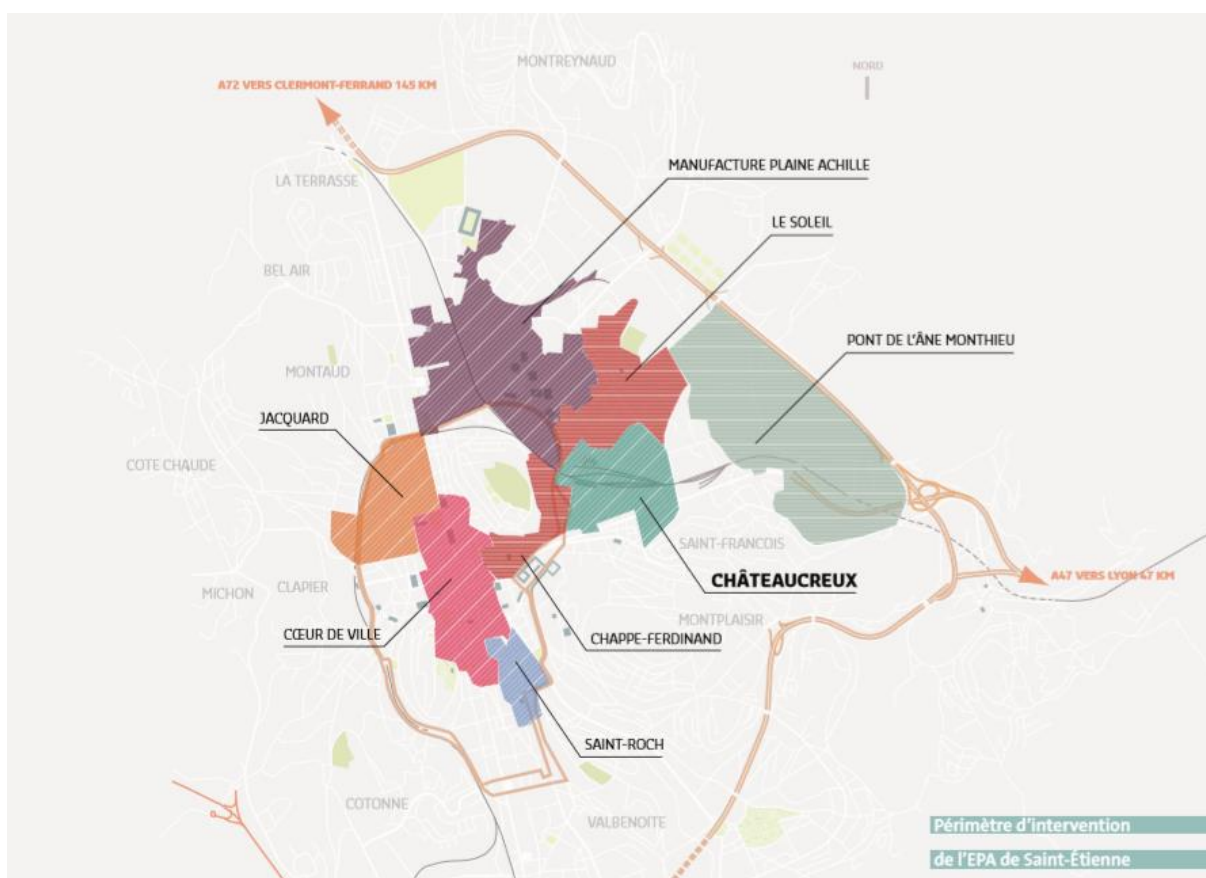


Figure 38 : périmètre d'intervention de l'EPASE
Source : www.epase.fr

Par conséquent, cet organisme s'occupe d'un grand territoire stratégique laissant peu de responsabilités aux services de la ville. Or, on est en droit de se poser la question : quelles sont les raisons pour que les autorités publiques locales soient aujourd'hui si peu impliquées ?

En analysant la politique menée avant la mise en place de l'EPASE, on peut attester que la ville ait souffert sans le soutien de l'État. La municipalité de Saint-Étienne connaît un **retard structurel** particulièrement palpable puisqu'en 1980, la ville de Saint-Étienne ne dispose toujours pas « de service municipal de développement économique » ((DORMOIS et Al., 2010) alors que la plupart des villes françaises sont aptes à affronter « le nouvel environnement marqué par des logiques de compétition accrues » (BORRAZ, 2000 ; LE GALES, 2002).

De plus, le soutien semble artificiel de la part de l'économie locale et le dialogue reste toujours délicat pour mettre en place un projet collectif. Ajouté à cela, les changements de bords politiques n'ont sans doute pas arrangé les choses pour construire une stratégie pérenne en ce qui concerne les projets urbains associés à l'immobilier d'entreprise. A la différence de la métropole voisine, Lyon, qui a su garder une politique cohérente en dépit des changements de l'équipe municipale.

Par ailleurs, l'EPASE est assez critique vis-à-vis de l'implication de la collectivité comme le souligne un extrait de l'entretien réalisé avec Robin DEMAZIERE (Chargé d'affaires à l'EPASE) :

- « A mon avis, il y a un **manque de volontarisme**. »
- Vous voulez dire un manque de volontarisme de la part de l'État ? de la collectivité ?
- « La collectivité, il doit y avoir plus de la part de la collectivité, l'EPASE ne peut pas tout faire. »

FONCTION DE L'EPASE ET ROLE DE ROBIN DEMAZIERE, CHARGE D'AFFAIRES A L'EPASE :

Le Rôle du chargé d'affaires à l'EPASE est de suivre les évolutions du marché tertiaire et singulièrement l'immobilier de bureaux pour Robin DEMAZIERE.

L'EPASE agit en général en tant qu'aménageur c'est-à-dire qu'il possède ou achète un terrain, le restructure, réalise un nouveau plan urbain et le revend avec un cahier des charges très précis.

INTERETS D'AVOIR A SES COTES UN EPA :

Pour synthétiser, l'EPASE permet à la fois d'optimiser le temps lors d'un projet urbain car les procédures sont allégées du fait qu'il soit sous l'étiquette de l'État. Ensuite, il ne faut pas se le cacher l'EPASE apporte certes une expertise indispensable mais est surtout garant d'un soutien financier non négligeable. On apprend que « sur la période 2015-2020, c'est environ 80 millions qui seront attribués à l'EPASE » (epase.fr).

Cela se traduit de la sorte : l'investissement public provient à hauteur de « 50% de l'État, de 20% de la ville de Saint-Étienne et enfin Saint-Étienne Métropole, le Conseil Général de la Loire et le Conseil Régional Rhône-Alpes investissent chacun à hauteur de 10% » (Ibid.)

Enfin, l'implication de l'Etat promulgue de la crédibilité dans les opérations et incite en conséquence les investissements privés.

L'intérêt d'avoir à ses côtés un EPA comme celui de Saint-Étienne est indéniable lorsqu'on compare le site du technopole constitué avant le soutien de l'EPASE et le site de Chateaucieux encadré par l'EPASE. En effet, le premier n'a pas bénéficié de stratégie de développement, et est même qualifié de « **niveau 0 de l'aménagement urbain** » (extrait entretien téléphonique réalisé le 28/03/2018 avec Robin DEMAZIERE, chargé d'affaire à l'EPASE). Ce dernier ajoute « il y a eu trop de laisser aller ... Il n'y a pas de plan de déplacement urbain (PDU) par exemple. »

De plus, il indique que le technopole « *n'est pas lisible, il n'y a pas de vie de quartier, c'est juste un lieu pour travailler, pas de résidences comparées à Chateaufort* »

Enfin, il termine en insistant que pour lui : « *Le technopole est **utilitaire**, c'est une zone industrielle qui se reconvertisse bon an, mal an* » au gré des effets d'aubaines, d'opportunités pour le marché de l'immobilier de bureaux.

A contrario, le second a pu obtenir l'expertise de l'EPASE et a donc bénéficié d'une stratégie d'ensemble et surtout maîtrisée spécifiquement en ce qui concerne l'immobilier de bureaux.

« *Chateaufort : il y a une **logique**, on a travaillé sur le **cadre de vie**, **l'animation du quartier**, c'est un **quartier mixte**, et en ce sens il possède une énorme **attractivité résidentielle** » « *c'est une stratégie voulue et plus ou moins **maîtrisée*** » (Ibid.) [Fig.39].*



Figure 39 : Espace public travaillé avec de la place pour les différents acteurs, du mobilier urbain adéquat et des boutiques ou restaurants au rez-de-chaussée (Avenue Denfert-Rochereau)

Source : 2015-2020, Le nouveau contrat de plan État-Région (crédit : Atelier Ruelle)

2 – La stratégie récente menée par la ville nouvellement métropole pour l'immobilier tertiaire

D'une stratégie pragmatique à une stratégie économique plus ambitieuse

C'est une stratégie qu'on peut qualifier **d'attrape tout** au lieu d'une véritable « stratégie sélective » puisque les élus communautaires ont préféré choisir ce mode de fonctionnement par « crainte de passer à côté d'une implantation nouvelle ou de perdre une entreprise locale, faute d'avoir su lui proposer des terrains pour son projet de transfert » (**DORMOIS et Al., 2010**).

On peut alors admettre qu'il y a bel et bien une **absence de stratégie** de la part des services techniques de la ville de Saint-Étienne et de Saint-Étienne Métropole même si des efforts commencent à se faire ressentir.

LE CHOIX DE L'URBANISME

Dans les années 2000, la politique engagée fut de « parier sur l'urbanisme, l'architecture et la culture pour régénérer l'économie » (**Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006**).

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION : SAINT-ÉTIENNE METROPOLE

« Le projet d'agglomération de Saint-Étienne Métropole repose sur une triple thématique : **le design**, spécificité stéphanoise, **les relations avec Lyon**, essentielles au quotidien des habitants et le **développement durable** » (**Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006**).

On observe petit à petit une tentative de stratégie économique devenant plus « sélective » axée d'une part, sur « les nouvelles technologies pour accélérer la mutation du tissu industriel » et d'autre part, sur « la promotion du design » (**DORMOIS et Al., 2010**).

Ce changement d'image et de stratégie se concrétise véritablement en 2007-2008 avec « l'éclosion simultanée du siège de Casino, de la Cité administrative, du Zénith et de la cité du design » (**Ibid.**) sur lesquels on reviendra dans la suite de ce rapport.

STATUT ET PLACE DE LA METROPOLE DE SAINT-ÉTIENNE PAR RAPPORT AUX AUTRES METROPOLES FRANÇAISES

Saint-Étienne est qualifiée de grande métropole ou de métropole régionale selon Arthur Loyd car elle rassemble entre 500 000 à 1 000 000 d'habitants [**Fig 40 et 41**].

Le marché de l'immobilier tertiaire et en particulier de bureaux n'est pas comparable à une très grande métropole comme Lyon. D'autant plus qu'une partie du tertiaire marchand privé ne peut se développer à l'ombre de Lyon du fait de la proximité géographique (environ 60 km en porte à porte, générant des éventuels doublons concurrents en matière d'emploi) pour les antennes régionales à l'instar de Clermont-Ferrand ou même de Grenoble à la tête de la région alpes.

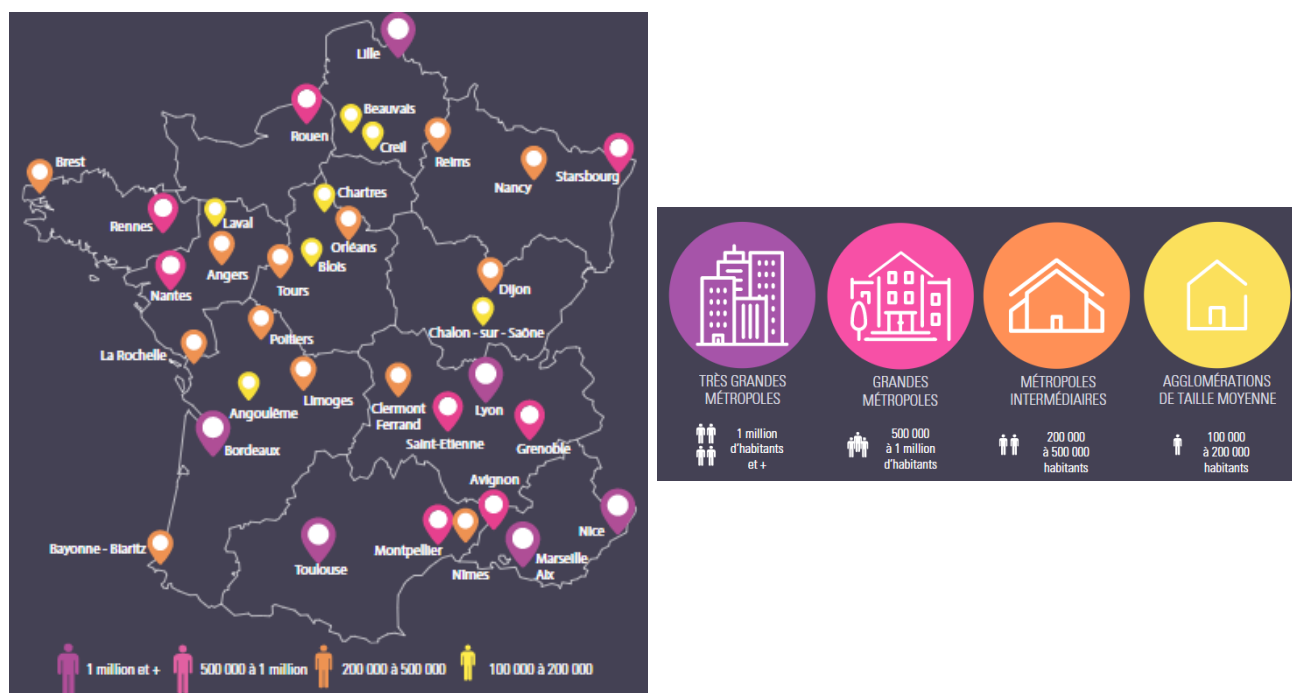


Figure 40 et 41 : Classement des métropoles selon la taille de leurs aires urbaines et donc du nombre d'habitants
Source : Le baromètre Arthur Loyd, attractivité et dynamisme des métropoles françaises, édition 2017



Figure 42 : comparatif des valeurs locatives des bureaux en régions pour les loyers prime 2016 (en euros/m²/an HT HC)
Source : Point sur le marché 2016 des bureaux en régions (Arthur Loyd, mars 2017)

Villes	Centre-ville/ zone prime		Périphérie	
	Neuf/Restructuré	2 ^{de} Main	Neuf/Restructuré	2 ^{de} Main
Saint-Étienne	150/170	120/140	120/140	80/100
Grenoble	155/165	120/145	140/160	95/130
Lyon	185/295	65/273	80/180	65/165

NB : Métropoles régionales (500 000 à 1M hab.) : Saint-Étienne et Grenoble ; Grande métropole (>1M hab.) : Lyon

Figure 43 : Fourchettes des valeurs locatives observées (euros/m²/an HT HC) pour les trois grandes métropoles du pôle métropolitain

Source : Point sur le marché 2016 des bureaux en régions (Arthur Loyd, mars 2017)

Réalisation : Corentin CAMINADE

En 2016, Saint Etienne métropole ne fait pas partie du top 10 des métropoles en matière de demande placée pour l'immobilier d'entreprise (Arthur Loyd, mars 2017).

Elle se classe derrière la métropole grenobloise qui arrive en huitième position des métropoles ayant eu la demande placée la plus importante avec 71 300 m² [Fig.44]. Toutefois, on constate que d'une année sur l'autre, **la demande placée est très variable**. Au niveau du pôle métropolitain, on observe par ailleurs que les loyers prime en 2016 sont comparables entre les deux métropoles de Grenoble et Saint-Étienne (toutes deux considérées au niveau législatif comme des métropoles régionales) alors que dans le même temps la métropole de Lyon affiche des loyers prime nettement supérieurs [Fig.42 et 43]. C'est logique au vu de son rang de grande métropole attractive.

Maintenant, si on s'intéresse aux **emplois métropolitains supérieurs** autrement dit aux emplois faisant référence aux « fonctions dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où elles s'exercent. » (INSEE), l'écart entre les métropoles est plus flagrant.

En effet, le nombre d'emplois métropolitains supérieurs est par exemple **trois fois plus élevé** dans la métropole grenobloise (environ 28 000 emplois recensés en 1999) que dans la métropole stéphanoise (environ 8000 emplois recensés en 1999).

Ainsi, le couple Lyon-Grenoble, au « caractère industriel marqué mais sans lacune fonctionnelle arrive en seconde position après Paris avec ses 100 000 emplois métropolitains supérieurs » affichés en 1999.

Les fonctions métropolitaines supérieures sont typiques des métropoles et leur nature permettent de connaître les spécificités de chaque métropole.

Par exemple, « la gestion » est la fonction métropolitaine la mieux représentée pour la ville de Saint-Étienne (**INSEE Première, n°840, Mars 2012**). De plus, les fonctions métropolitaines « prennent appui sur des activités des secteurs tertiaire supérieur » (**géoconfluence, 2010**) comme gage notamment de « dynamisme et de décision » (**INSEE Première, n°840, Mars 2012**).

Le taux d'emploi métropolitain supérieur est alors un moyen significatif pour identifier l'importance et surtout le dynamisme économique de la métropole en question.

La métropole stéphanoise étant moins armée que la métropole grenobloise et la métropole lyonnaise en matière d'emploi métropolitain supérieur, on peut dire en corollaire, qu'elle affiche un rayonnement plus modeste.

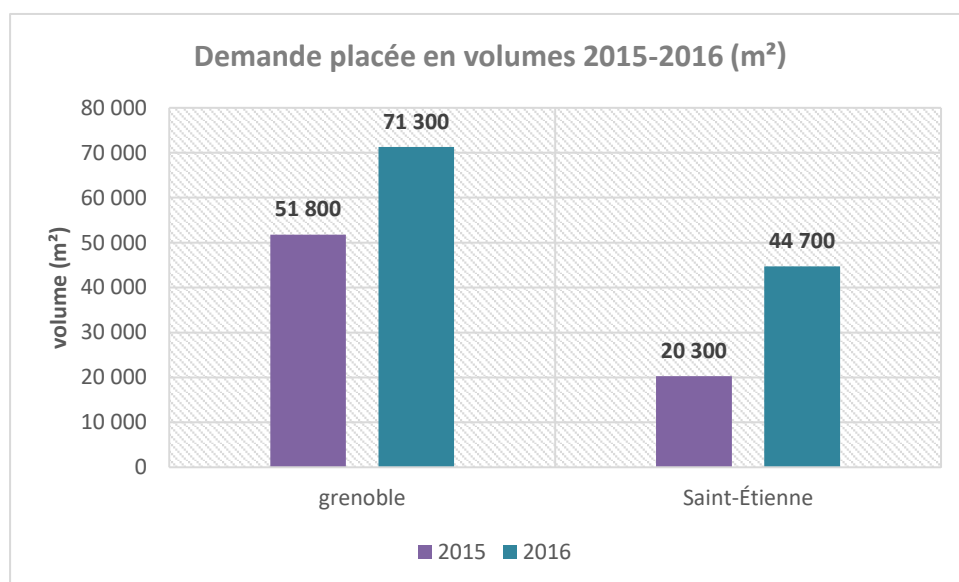


Figure 44 : Comparatif de la demande placée en volumes (m²) sur deux exercices (2015 – 2016) entre la métropole grenobloise et la métropole stéphanoise.

Source : Point sur le marché 2016 des bureaux en régions (Arthur Loyd, mars 2017)

Réalisation : Corentin CAMINADE

Etat des lieux du marché immobilier tertiaire stéphanois :

Depuis la constitution de l'EPASE qui souhaite développer « des activités de service et des fonctions tertiaires », on apprend que le marché de bureaux stéphanois « représente environ 10% du marché de bureaux lyonnais et 50% du marché de bureaux stéphanois est dédié à l'industrie (chiffre plus élevé qu'à Lyon) » (**extrait entretien téléphonique avec Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE, réalisé le 28/03/2018**).

Saint-Étienne est alors considérée comme « **l'usine du pôle métropolitain** » (**Ibid.**) ou en d'autres termes « vu comme un pôle de sous-traitance » (**Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006**).

Les données récoltées par Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE nous renseignent vis-à-vis de du marché de l'immobilier de bureaux [**Fig.45**].

Nombre de mètres carrés exploitables (stock total : neuf/ancien confondu)	800 000 m ²
Nombre de mètres carrés vacants	40 000 – 50 000 m ²
Nombre de mètres carrés en moyenne par an sur les 11 dernières années	80 000 m ² /an*

**A noter que les années sont très contrastées.*

Figure 45 : données récoltées auprès de l'EPASE concernant le marché de l'immobilier de bureaux à Saint-Étienne

Source : Entretien téléphonique avec R.DEMAZIERE (chargé d'affaires à l'EPASE)

Réalisation : Corentin CAMINADE

Pour résumer, l'immobilier d'entreprise est principalement présent sur 3 sites intramuros :

- Châteaueux
- Le Technopole
- L'Ancienne manufacture d'armes

Et on peut ajouter à ces trois sites, deux lieux périphériques :

- Métrotech
- La plaine du Forez (au nord : résidentiel) située sur la 2^{ème} couronne (présence essentiellement de locaux d'activités pour PME.)

(Source : Entretien téléphonique avec R. DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE)

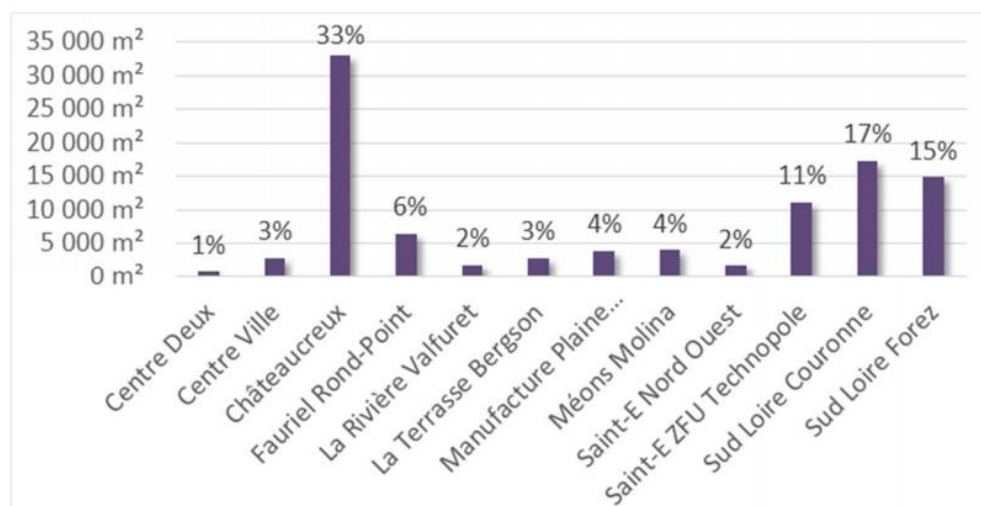


Figure 46 : répartition géographique de la demande placée sur l'agglomération stéphanoise : plus de 80% de la demande répartie sur 5 secteurs. Marché cumulé 2013 à 2016.

Source : CecimObs.

L'étude de L'EPURES (agence d'urbanisme de la région stéphanoise) datant de mai 2017 qui concerne la prospection et l'immobilier d'entreprise nous confirme que l'activité se concentre majoritairement pour les trois dernières années autour de quatre secteurs : **Châteaueux (33%)**, Sud Loire couronne (17%), Sud Loire Forez (15%) et le Technopole (11%) [**Fig.46**].

De plus, on apprend aussi que « concernant la part du neuf, elle est particulièrement importante sur l'année 2016-2017 (74% des transactions) du fait principalement des grands 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 ».

Pour finir, cette étude nous informe qu'au niveau de la « répartition du nombre de transactions par tranches de surface, 60% des surfaces concernent des demandes inférieures à 150 m² » (**EPURES, mai 2017**).

On en déduit que ce sont essentiellement des PME/PMI qui s'installent particulièrement sur les secteurs du Technopole, de la couronne et de la plaine du Forez car elles ont besoin de moins de visibilité et de superficie. En revanche, elles désirent davantage de « stationnement et une meilleure accessibilité » rendu possible par la proximité du périphérique pour le technopole par exemple. Or, actuellement l'objectif de l'EPASE est « d'attirer des PME sur le site de Châteaureux » (**Robin DEMAZIERE, 2018**) chose qui semble difficile à concrétiser.

Les sites stratégiques :

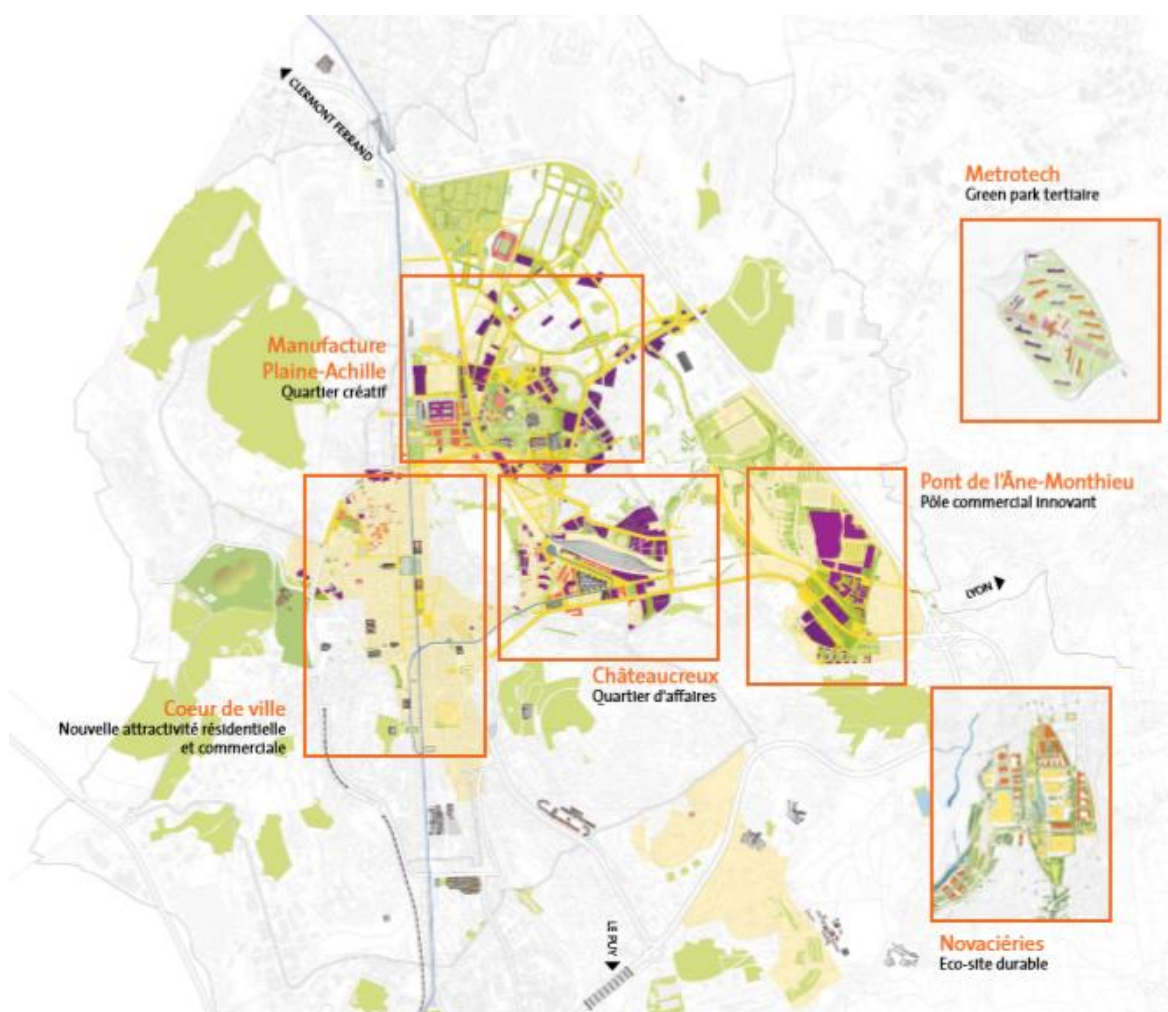


Figure 47 : Principaux sites de Saint-Étienne où l'immobilier d'entreprise est présent
Source : EPASE/ Henry Granjean

L'ambition de Saint-Étienne repose en partie par la mise en place de « pôles puissants » [Fig.47] dont le site de Châteaureux, initié par l'ancien Maire Michel Thiollière, en est l'exemple pour certifier qu'elle tient bien son statut de métropole. (Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006).

« Châteaureux est un projet décrété opération d'intérêt national, garanti dans le temps par l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne » (EPASE)

Les événements d'immobilier d'entreprise (SIMI, 2017 et 2018) le confirment, puisque dans le cas de l'agglomération stéphanoise le quartier d'affaires de Châteaureux est naturellement mis en avant. Nous allons décrypter le site pour comprendre en quoi il est incontestablement l'un des quartiers phares de l'agglomération de Saint-Étienne.

FOCUS SUR CHATEAUREUX, L'EXEMPLE D'UNE OFFRE STRUCTUREE, « LOCOMOTIVE » D'UN RENOUVEAU GERE PAR L'EPASE :

Le site de Châteaureux est stratégique d'une part à cause de sa localisation en entrée de ville en prise directe sur le centre. D'autre part, 60 ha sont disponible suite entre autres à la réhabilitation des anciennes friches « situées au sud et au nord de la gare » pour constituer un quartier d'affaires, vitrine de l'ambition économique stéphanoise porté par plusieurs starchitectes dont le japonais Fuminihiko MAKI (prix Pritzker) initiateur des premiers immeubles tertiaires.

L'idée avancée par la municipalité consiste à « jouer la proximité lyonnaise à prix doux » (Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006) et l'ambition de devenir « le second quartier d'affaires de l'aire métropolitaine lyonnaise » (EPASE).

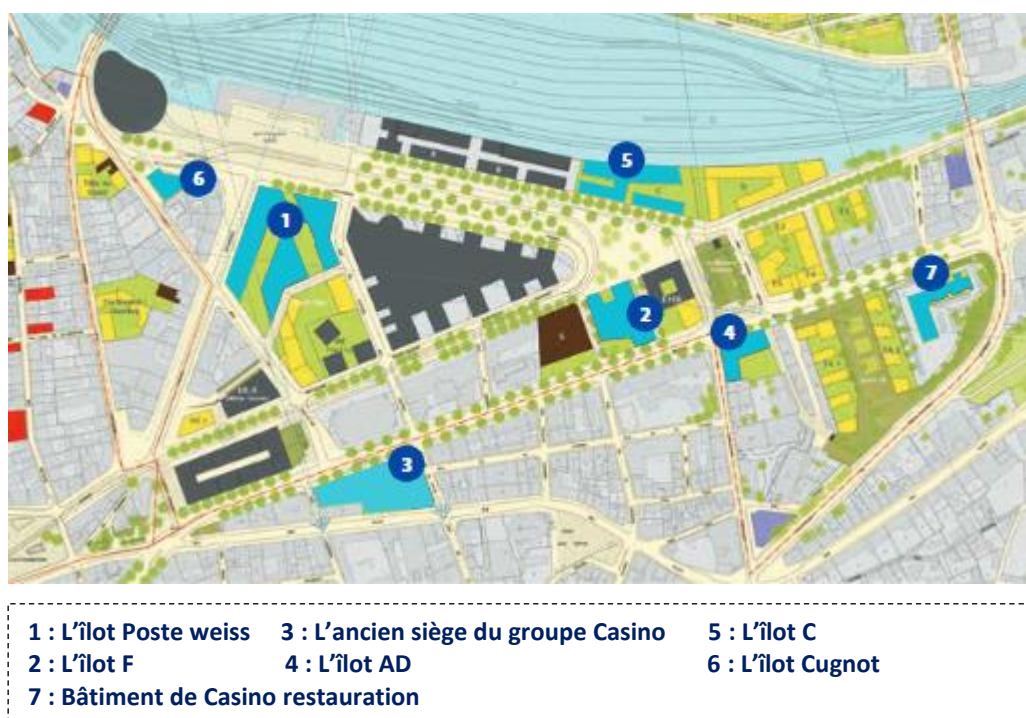


Figure 48 : Les différents îlots du quartier d'affaires multi-connecté nommé Châteaureux
Source : Le nouveau contrat de plan État-Région 2015-2020

Un point crucial est la présence au niveau du site, de la gare de Saint-Etienne qui assure une accessibilité idéale pour les entreprises. La gare principale de Châteaureux est un « pôle multimodal qui accueille environ 15 000 voyageurs quotidiennement » (ibid.)

En un sens du fait de sa présence, la gare constitue un levier du développement métropolitain, en promulguant de la visibilité à l'ensemble de la ZAC.

Espace prisé qui attire des projets urbains multiples à vocation tertiaire. Elle est sans doute responsable de la décision de Casino, entreprise native, « d'y regrouper ses services, après avoir tentée de quitter la ville ». (**Ibid.**)

En conséquence, le siège social de Casino (47 000 m² de bureaux) et la Cité Administrative (26 000 m² de bureaux) s'affichent comme les éléments structurants du projet.



Maître d'ouvrage : Groupe Casino / Promoteur : Meunier Immobilier d'Entreprise
Architecte : Architecte Studio / Architecte associé : Cimaïse

Figure 49 : *siège social du groupe Casino, figure imposante et emblématique du quartier de Châteaureux et de la ville de Saint-Étienne*

Source : CIMAISE Architectes

Le siège social de CASINO, vaste ensemble immobilier tertiaire (juin 2007) doté d'une superficie de 47 000 m² de bureaux est le fruit d'une association entre CIMAISE ARCHITECTES et ARCHITECTURE STUDIO, « bureau d'architecture qui bénéficie d'une renommée et d'une reconnaissance internationale » (**architecture studio**) [Fig.49].

« Casino est à Saint-Étienne depuis 1898 et le restera ! » (**Claude RISAC**, directeur des relations extérieures du groupe Casino, TL7 Loire, Juin 2017)

Globalement, « entre 250 000 et 400 000 m² de bureaux, commerces, loisirs, hôtels, logements ... » peuvent être entrepris. Nous allons passer en revue ce que dispose aujourd'hui le site. (**Ariella MASBOUNGI et Frédérique DE GRAVELEINE, 2006**).

Actuellement, la ZAC datant de 2007 héberge certes le siège mondial de Casino mais de nouveaux programmes immobiliers viennent enrichir et métamorphoser l'offre tertiaire.

Le Luminis, l'Horizon, le White carbon ou encore le centre national du chèque emploi service universel sont déjà livrés et révèlent le renouveau du site.

#LA CITE GRÜNER (LUMINIS), LANDMARK DU RENOUVEAU DU QUARTIER DE CHATEAUCREUX :

Maître d'ouvrage : **Altarea Cogedim**
Architecte : **Manuelle GAUTRAND**
Disponibilité : **2500 m²** (Achat ou location)



Figure 50 : La cité Grüner, une offre tertiaire dans un immeuble au design contemporain
Source : EPA Saint-Étienne / Studio Caterin

Le surprenant « serpent aztèque » de Manuelle GAUTRAND primé en tant que « plus bel ouvrage de construction métallique » (section immeuble tertiaire, 2010) regroupe à la fois Saint-Étienne Métropole (11 000 m²), l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), la Direction Départementale des Territoires de la Loire (DDT), la société d'Équipement du Département de la Loire (SEDL), le comité d'entreprise de la SNCF (450 m²) ou encore ENEDIS (1500 m²) suite à sa rationalisation ... il dispose en définitive de « 27 000 m² de bureaux, 1800 emplois, et d'un restaurant inter-entreprises de 500 couverts » (SIMI 2015) [Fig.50 et 51].

Il reste à l'heure actuelle 2000 m² à pourvoir. Finalement, on se rend compte que cet ouvrage accueille majoritairement des services administratifs, on peut donc dire que cet espace est devenu une cité administrative.



Figure 51 : La cité Grüner, autre vue d'un bâtiment emblématique
Source : photothèque Altarea-Cogedim (photographe philippe Ruault)

#L'HORIZON :



Maitrise d'ouvrage : L'Art de Construire
 Maitrise d'œuvre : Fumihiko MAKI & ASS.Art +1

Figure 52 : L'Horizon renforce l'offre tertiaire
Source : EPA Saint-Étienne

L'immeuble l'Horizon est édifié à proximité de la Gare SNCF TGV, face au siège du groupe Casino.

Bâtiment mixte de 16 000 m² (dont **12 000 m² de bureaux**) hébergeant commerces en pied d'immeuble, des services et des bureaux en étage. De nombreux groupes sont recensés tels que : « BNP Paribas, Le Progrès, Orange ou encore Athena Graphics (groupe belge) ... » (SIMI 2015) [Fig.52].

#Le WHITE CARBON :



Figure 53 : Le White Carbon, avec en premier plan l'agence de location de voiture Hertz
Source : EPA Saint-Étienne

Une autre opération mixte est sortie de terre en 2013 avec ce bâtiment nommé le white carbon proposant notamment une offre de bureaux à hauteur de **2000 m²**. Il accueille notamment Mutuelle Math Prévalis, l'agence de location de voiture Hertz [Fig.53], le siège et l'agence du cabinet d'architecture XXL à l'origine de ce projet et dernièrement la banque Palatine. Ce bâtiment ne dispose plus de locaux disponibles.

#Le CENTRE NATIONAL DU CHEQUE EMPLOI SERVICE UNIVERSEL :

Le Centre National du Chèque Emploi Service rassemble 220 salariés dans le quartier de la gare pour une superficie de **6 000 m²** [Fig.54].



Maître d'ouvrage : **CIRMAD Grand Sud**
Architecte : **atelier Michel Rémon**

Figure 54 : Le CNECSU
Source : Anne Claude BARBIER (EPASE)

#AUXILUM (ILOT F) :

On peut se demander si le site de Chateaucieux puisse continuer à se développer ainsi et absorber des nouveaux programmes neufs comme c'est le cas avec l'Auxilium.

« Le quartier de Chateaucieux développe d'ores et déjà plus de **120 000 m² d'immobilier d'entreprise** [...]. Le rythme de développement des projets est **maîtrisé par l'EPASE**, qui veille à ce que le phasage de développement des opérations soit en cohérence avec la demande placée préhensible.

Les fondamentaux du quartier de Chateaucieux sont donc sains, et permettent la mise sur le marché de nouveaux projets présentant des niveaux de **loyers adaptés** à un environnement économique général qui n'en demeure pas moins complexe. » (**Grégory DUCRET**, promoteur Linkcity)

Cet ensemble immobilier haut de gamme offre au total **8 600 m²** de bureaux avec des surfaces flexibles allant de 70 à 400 m² [**Fig.55**].

Livraison récente datant du 4^{ème} trimestre 2017. On apprend que depuis le 23 janvier 2018, l'auxilium héberge « la Caisse d'allocation Familiale de la Loire (CAF) » (**EPASE**) sur **6300 m²** de bureaux. La Caf a investi « 25 millions d'euros » pour l'acquisition de ces bureaux (**Le progrès, octobre 2017**).

Le promoteur Linkcity a donc eu raison de croire en ce programme puisqu'il a trouvé preneur rapidement. Dans ce programme tertiaire, il reste actuellement **1300 m²** de bureaux disponibles à l'achat ou à la location.



Figure 55 : Auxilium

Source : EPASE – studio CATERIN

#ACTEMIUM, UN REGROUPEMENT D'ENTITES QUI RENCONTRE UN EFFET D'AUBAINE AVEC L'EPASE :



Figure 56 : L'ancien siège de Casino Restauration

Source : EPASE



Figure 57 : ACTEMIUM, filiale de Vinci Énergies
Source : Google image

Après trois ans d'inoccupation, ce bâtiment laissé en friche renaît avec l'emménagement de la société Actemium, filiale du groupe Vinci énergies qui a pris la décision de relocaliser l'ensemble de ses activités en un seul lieu. Cet **effet d'opportunité** s'est réalisé grâce à l'acquisition de l'EPASE qui l'a ensuite revendu pour être conclu aux alentours de « 1.7 millions d'euros ».

En tout, Actemium aura investi « 5.4 millions d'euros » ((l'essor.fr, septembre 2016) en prenant en compte la « réhabilitation du bâtiment et la construction d'une extension de 1150 m² » (**EPASE**) [**Fig.56 et 57**].

Cet effet d'opportunité ou d'aubaine est un cas typique que l'on rencontre sur certain projet à Saint-Étienne.

C'est un symbole fort pour le site de Châteaureux en accueillant la société Courbon, une société présente sur le territoire depuis 1934 qui est « la plus grosse composante actuelle d'actemium Saint-Étienne ». En vérité, la volonté initiale de l'EPASE était d'attirer de nouvelles entreprises sur le territoire alors que l'on observe majoritairement des relocalisations ou des regroupements de société déjà présentes à Saint-Étienne.

Le site de Chateaureux est en pleine mutation, d'autres projets sont en cours :

#L'ÎLOT POSTE WEISS, UNE RESTRUCTURATION EN COURS



- 2011 : signature de la promesse de vente
- 2016 : signature de l'acte de vente
- 2018 : livraison de la 1^{ère} phase (25 000m² de bureaux, commerces, logements et deux hôtels)
- 2018 – 2021 : livraison de la 2^{ème} phase (6000 m² de commerces et logements)

Maitrise d'ouvrage : **Vinci Immobilier Résidentiel** (part d'investissement : 65%), **Groupe Cardinal** (part d'investissement : 35%)

Maitrise d'œuvre : [Emmanuel Combarel Dominique Marrec Architectes](#) (Agence ECDM)

Source : EPASE

Figure 58 et 59 : L'îlot Poste-Weiss pendant les travaux en 2016 et la perspective du résultat une fois les travaux achevés
Source : EPASE / Vinci Immobilier et groupe Cardinal – Agence ECDM

L'îlot Poste-Weiss a connu des rebondissements, il y a dix ans, il fut confié à Constructa mais le projet de regroupement des locaux du Conseil Départemental Loire avorta, « faute de budget » (Le Progrès, Juin 2016). Or, en 2011 portés par les groupes Vinci Immobilier et Cardinal, les promesses de signature de vente furent engagées. « C'est l'intérêt de la CPAM, gros client providentiel, qui a finalement permis de donner un coup d'accélérateur au projet » (**Stéphane REYMOND**, directeur régional de Vinci Immobilier, Le progrès, 2016).

Situé en face de la gare TGV Saint-Étienne Châteaureux, sur l'esplanade de France, « 31 000m² sont en cours de développement pour accueillir notamment des bureaux, commerces, hôtels et logements » (**EPASE**) [Fig.58 et 59]. On s'intéresse ici particulièrement au programme One Station.

One station, figure de proue du quartier :

One Station, c'est tout simplement la première image de la ville que l'on a lorsque l'on quitte la gare. Sa couleur ocre fait écho à la façade brique de la gare du XIX^{ème} siècle, cette harmonie a été pensée par l'architecte Emmanuel Combarel qui ajoute que c'est « un beau foncier dans un paysage urbain magnifique » (**Le progrès, Novembre 2016**) [Fig.59].

Ce bâtiment original et moderne prend place au sein d'un îlot composé de bureaux, du siège de la CPAM de la Loire (**10 000 m²**) ou encore d'un complexe hôtelier de **5 300 m²**, « un établissement 4 étoiles et un 2 étoiles » (**Le progrès, Juin 2016**) ... « sa forme originale vient signer une identité forte parfaitement enraciné dans cette capitale du design et révélatrice de ce quartier en mouvement » (**EPASE**).

On constate que l'offre hôtelière est renforcée avec ces « deux hôtels de 80 chambres ». Elle est à présent en adéquation avec la demande notamment pour le tourisme d'affaire à l'occasion des événements comme la Biennale internationale du design.

#Le MEDIC CENTER :

L'ambition de Bouygues Immobilier avec le Medic Center d'une capacité de **5 800 m²** est de mutualiser des spécialistes dans un centre, en proposant « des locaux dédiés aux professions médicales et paramédicales avec en plus la réalisation de 28 logements » (EPASE) [Fig.60].

La signature de la promesse de vente a été lancée en 2013 et les travaux auraient dû commencer en 2015 mais il y a eu un recours en annulation, pour le moment, le projet est stoppé jusqu'à nouvel ordre. Selon Robin DEMAZIERE, le projet ne se réalisera pas.



Figure 60 : Medic Center, perspective du projet
Source : Atelier 4+ et CIMAISE

Analyse du type de propriétaire/locataire de l'immobilier d'entreprise :

Le site de Châteaureux est marqué majoritairement par la présence de la sphère publique.
« On a essentiellement des **grosses entreprises et des administrations sur le quartier**.

On a du mal à attirer des PME et des professions libérales, même s'il semble y avoir un certain intérêt pour Auxilium.

Ce sont en outre des structures pour la quasi-majorité **déjà présentes à Saint-Étienne**, alors que l'ambition initiale était d'attirer de nouvelles entreprises en misant sur la proximité de la gare et des tarifs plus attractifs qu'à Lyon. » (**Bertrand SERRE**, directeur associé de Git Immobilier, Le progrès, février 2017)

Les raisons d'implantation sur le site de Chateaucieux sont similaires que ce soit pour le secteur public ou privé. En effet, pour EDF, SNCF, ENEDIS il s'agit comme partout en France de **mieux rationaliser leurs implantations, de faire des économies sur les surfaces**.

De manière conjointe, pour les services de l'Etat, nous sommes dans une logique similaire de réorganisation, de diminution des effectifs et d'économie notamment sur les surfaces, et en matière d'énergie, étant donné que les bâtiments des années 1970 sont de moins en moins adaptés et coûteux à réhabiliter. C'est effectivement le cas pour l'immeuble datant de 1974 qui abritait auparavant les trois organismes de sécurité sociale, CPAM, Caf et Ursaff où il fut « plus intéressant de quitter le lieu et d'investir de nouveaux locaux » (**article Immobilier et BTP, 2016**).

Ce site affiche un « taux de vacance de **8%** » et son principal défaut est « le **manque de stationnement disponible** au vu de la part modale relativement faible (**44%**) à Saint-Étienne » (**extrait entretien téléphonique réalisé le 28/03/2018 avec Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE**). En effet, la voiture personnelle demeure le mode de transport courant à Saint-Étienne.

En somme, le site de Chateaucieux s'affiche comme un quartier très accessible, mixte et design. Vis-à-vis de cette démarche l'EPASE a réussi son pari en proposant un projet global et relativement bien pensé pour le développement de l'immobilier d'entreprise. A l'inverse, le virage tertiaire de l'économie stéphanoise tant attendu est plus à nuancer.

En effet, si on se réfère aux emplois métropolitains supérieurs que l'on a exposé précédemment, on constate que ce nombre est **inférieur** aux agglomérations de même taille à l'image de Grenoble mais surtout présente une **offre spatialement dispersée**.

Deux autres sites intramuros sont à souligner pour l'immobilier d'entreprise (le Technopole et la Manufacture Plaine Achille).

FOCUS SUR LE TECHNOPOLE : POLE INDUSTRIEL SANS VERITABLE STRATEGIE D'ENSEMBLE

Le premier immeuble date de 1984, il s'est ainsi écoulé 22 ans entre la commercialisation du technopole et la mise en place de Chateaucieux.

On en déduit que les PME n'ont pas attendu que le site de Chateaucieux se réalise pour venir s'installer. Depuis, on constate un « **développement abusif** au technopole, c'est devenu un véritable problème pour l'ensemble du territoire : avec un **manque de bon foncier au centre** » (**Robin. DEMAZIERE, 2018**).

Les PME ne voient pas l'intérêt de se relocaliser à Chateaucieux car « elles n'ont **pas les mêmes besoins** » (**Ibid.**). Si on prend l'exemple d'un cabinet comptable, ce dernier ne recherche pas nécessairement une grande visibilité. Un autre exemple concret est celui d'Adista Object 23, une agence digitale liée au design qui est implantée sur le Technopole à proximité de la cité du design car cela correspond à son marché cible.

Toutefois, on observe des effets d'opportunités sur d'autres sites de la ville comme c'est le cas pour la ZAC Monthieu/Pont de l'Âne au détriment du site du Technopole [**Fig.38**].

Il est vrai que le site du Pont de l'âne accueillera dès 2019 selon le Progrès datant du mois de février 2018, l'agence stéphanoise de l'entreprise ITGA (Institut de Gaz et d'Air) spécialisée en **hygiène industrielle** qui actuellement est installée au Technopole. Ainsi sur « un terrain de 7000 m² achetée à la ville, un bâtiment flambant neuf de **2700 m²** doté d'un **laboratoire à la pointe de la technologie** s'apprête à sortir de terre » (**Le Progrès, Février 2018**).

De plus, la directrice technique du groupe ITGA affirme que : « l'objectif est vraiment de faire de notre site de Saint-Étienne, un leader européen dans le domaine de l'hygiène industrielle ».

C'est donc un autre exemple qui nous confirme la présence sur le territoire stéphanois d'un **marché tertiaire de haut niveau spécialisé dans l'industrie** ; Et qui participe de ce fait à alimenter l'immobilier d'entreprise stéphanois mais aussi d'asseoir cette spécificité comme marque caractéristique de la ville.

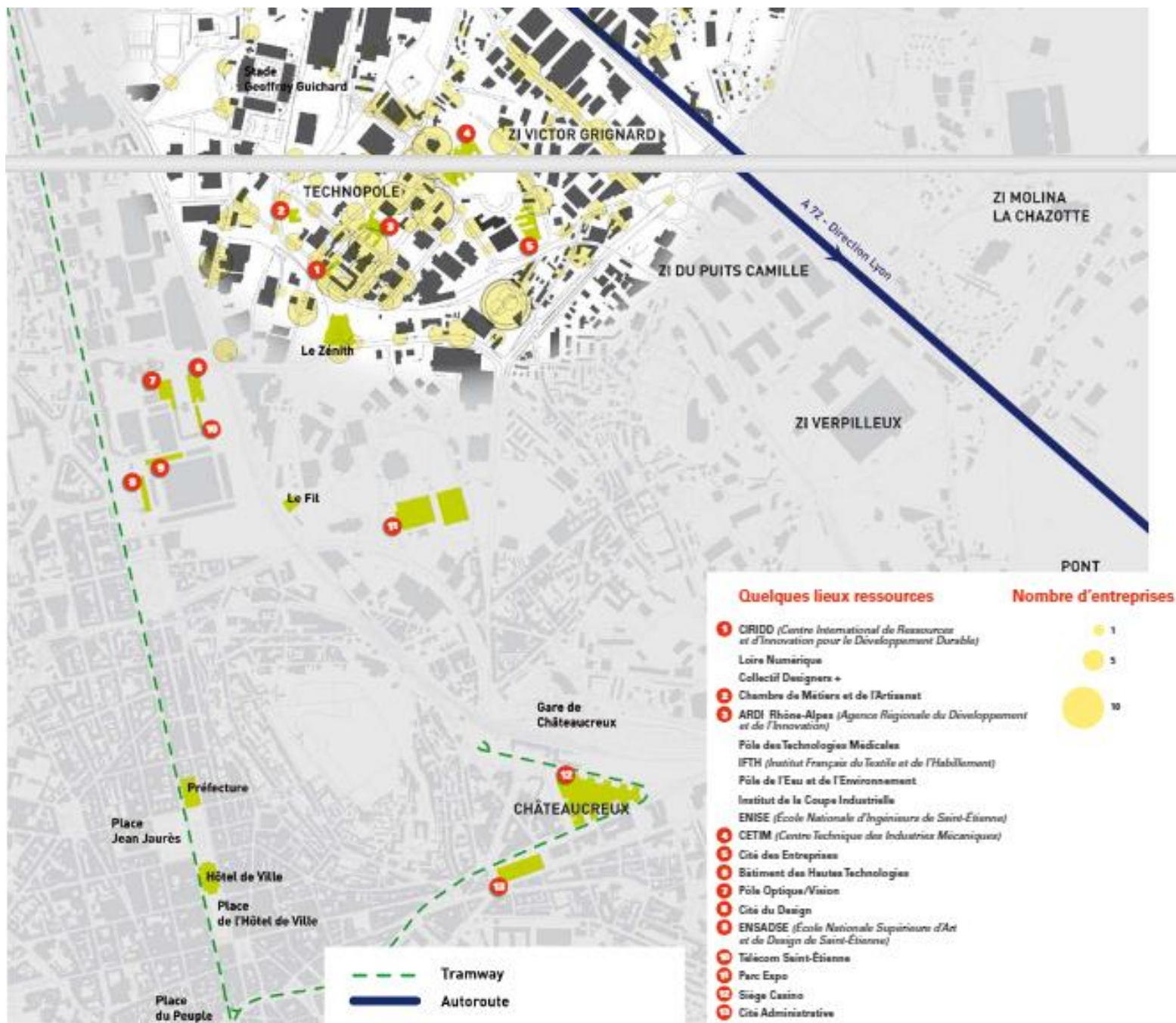


Figure 61 : Le technopole localisé à proximité de l'A72 rassemble de nombreuses PME/PMI

Source : www.saint-etienne.fr

De surcroît, le Technopole dispose d'un « **stationnement abondant** » et d'une bonne accessibilité facilitée par le périphérique et la proximité des quartiers résidentiels (Ibid.) qui sont véritablement des atouts que les entreprises recherchent [Fig.61].

C'est pourquoi, Robin DEMAZIERE qualifie le technopole « **d'utilitaire** ».

Dernièrement fin novembre 2017, la société Atrium « a fait part de son souhait de se porter acquéreur du lot qu'elle occupe afin d'accompagner son développement » sur le technopole (environ 210 m²). Cette cession vente s'inscrit dans « une rationalisation du patrimoine de la ville » (**extrait du registre des délibérations du conseil municipal, novembre 2017**).

Doté d'une capacité de « **30 000 m²** de bureaux disponible », nous savons que le site est dorénavant complet selon Robin DEMAZIERE.

On observe aussi ce développement avec des effets d'aubaines au niveau des **Zones Franches Urbaines (ZFU)**. En effet, d'après l'Insee, « les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant cinq ans » [Fig.62]. En guise d'exemple nous avons le cas du nouveau concessionnaire SEAT localisé en bordure du technopole donc en zone franche urbaine. C'est particulièrement révélateur d'une absence de stratégie totale alors que surgissent des objets architecturaux de qualité à l'image de l'immeuble Rocacier en 2011 dans la ZAC Plaine Achille (**le progrès, novembre 2011**) [Fig.63].

Ce bâtiment offre « 2000 m² de bureaux sur 5 niveaux habitables » et propose au rez-de-chaussée « une brasserie de 300 couverts » s'imprégnant de la mémoire minière, avec une « reproduction d'une salle des pendus ». Ce concept « rend donc hommage à la tradition stéphanoise ».

On note qu'un effort peut tout de même être consenti sur le site du Technopole à la fois sur le plan architectural, sur la mémoire industrielle et sur les services proposés aux salariés (**ibid.**).

Par ailleurs, une publicité en faveur des Zones Franches Urbaines parue dans le Progrès en 2011 et soutenu par le GIT Immobilier en la personne de Bertrand SERRE (directeur de GIT Immobilier) incite les PME ou les professions libérales à s'y implanter. L'article révèle notamment de « nombreux avantages tant sur le plan fiscal que social » (**Le Progrès, Juin 2011**). (**Annexe E : Les opérations immobilières du Technopole de Saint-Étienne situées en Zone Franche Urbaine (ZFU)**)



Figure 62 : périmètre des zones franches urbaines (ZFU) à Saint-Étienne
Sources : géoportail, photographies aériennes, IGN, ESRI France (MAJ 2015)
Réalisation : Corentin CAMINADE



Figure 63 : Localisation de l'immeuble Rocacier (2200m²) sur la ZAC Plaine Achille
Sources : Crédit photo (portfolio SFI.fr), Géoportail, photographies aériennes, IGN
Réalisation : Corentin CAMINADE

Pour conclure sur le cas du Technopole, on a donc affaire à une démarche d'urbanisme déjà ancienne qualifié « **d'action au coup par coup** » selon André VANT (la politique urbaine stéphanoise, 1976) et que Éric THOMAS avait pu vérifier au milieu des années 1970 jusqu'aux années 1990.

FOCUS SUR MANUFACTURE PLAINE ACHILLE, LE QUARTIER CREATIF PAR EXCELLENCE :



Figure 64 : perspective de la grande usine créative

Source : crédit photo : Pierre Vurpas & Associés (epase.fr)

La Manufacture est devenue le quartier en vogue et symbolise la métamorphose économique et urbaine de la ville de Saint-Etienne en croisant avec ingéniosité « les établissements d'enseignement supérieur, les entrepreneurs, le design et les établissements culturels » (Epase.fr) [Fig.64].

Elle a d'ailleurs obtenu le **1^{er} prix** en tant qu'écoquartier en 2011 dans la catégorie renouvellement urbain. Cela montre le dynamisme et l'engouement partagé que ce lieu transmet à travers sa réhabilitation réussie grâce à l'EPASE.



Figure 65 : perspective du Fab Lab

Source : crédit photo : Pierre Vurpas & Associés (epase.fr)

Vaste ensemble de projets sur **107 ha** qui dispose d'une capacité d'accueil de **400 startup**, des espaces de coworking, un tiers lieu [Fig.65], « un hôtel d'entreprises et le village by CA (installé par le crédit agricole) s'installent dans la grande usine créative de 2500 m² » (epase.fr), « une pépinière comprenant BHT (3500 m²) et Mixeur (916 m²) localisée dans l'imprimerie [Fig.66], premier bâtiment réhabilité par l'EPASE en 2013, et enfin un espace design tech de 800 m² » (plaquette french tech).



design extérieur de la bibliothèque



design intérieur de la bibliothèque

Figure 66 : la bibliothèque, premier bâtiment réhabilité par l'EPASE de l'ancienne Manufacture d'armes.

Source : epase.fr

Cette « ville-parc » a été pensée par l'architecte de renom **Alexandre CHEMETOFF**.

En 2018 doit être inauguré le centre des savoirs et de l'innovation, un « lieu de travail concentrant les outils innovants de 5000 m² » [Fig.67].



Figure 67 : Centre des savoirs et de l'innovation

Source : crédit photo : K-architecture (epase.fr)

Les bâtiments sont protégés et sont la propriété directe de l'EPASE.

Pour reprendre les propos de Robin DEMAZIERE, « c'est le quartier créatif par excellence de Saint-Etienne radicalement différent des autres sites ». « Cette **niche créative** » a du cachet car les « **pépites du territoire** » que sont l'optique, le design ... » y sont ancrées et sur « les 75 000 m², il n'y a plus rien de disponible ».

L'EPASE espère ainsi que les startups deviendront **l'avenir de l'économie stéphanoise**.

Il convient à présent de regarder ce qu'il se fait sur les autres sites de l'agglomération stéphanoise, nous nous concentrerons sur un site indiqué par Robin DEMAZIERE à savoir Métrotech.

FOCUS SUR METROTECH, « GREEN PARK » TERTIAIRE :



Figure 68 : Le parc Métrotech, un ambitieux projet pour encourager les entreprises tertiaires à se développer

Source : Saint-Étienne Métropole

Ce site se revendique comme un lieu d'épanouissement pour les sociétés de service. Il offre un potentiel de « **30 ha dédié à l'activité tertiaire** » (**Aderly**) et est certifié de haute qualité environnementale, assurant aux salariés de travailler dans un cadre de vie verdoyant, localisé face au parc régional du Pilat et à 5mn de l'A47.

L'idée retenue avec ce parc vert est de proposer « une offre alternative, complémentaire au tertiaire de centre-ville » (**EPASE**) pour les entreprises, start-up désirant un environnement de travail en pleine nature et un échange avec d'autres entreprises [Fig.68]. Par ailleurs, autre particularité du site, c'est la mise à disposition de **plateaux tertiaires open-space modulables** capable de s'adapter à l'évolution de l'activité de l'entreprise.

Plusieurs entreprises de toute envergure ont d'ores et déjà sauté le pas pour venir s'installer sur ce « campus d'entreprises » (**ADERLY**) [Fig.70] disposant de **14 000 m² de bureaux en cours de commercialisation** [Fig.69] :

Acticall (centre de relations clients)	Nalod's (siège social, centrale d'achats de grande distribution)	H2AD (siège social, service à la personne)
Lotim Télécom (groupe Axione)	Dematic (informatique)	Diagnostissimo (diagnostic immobilier)
Elpi (machines industrielles)	Héliose (énergies renouvelables)	Lead Management International Academy (conseils en organisation, gestion, management)
Prosegur France (entreprise de surveillance)	Aliberico	Alvega
Geometric		

Figure 69 : Principales entreprises présentes sur le parc de Metrotech forment un tertiaire assez divers

Source : ADERLY

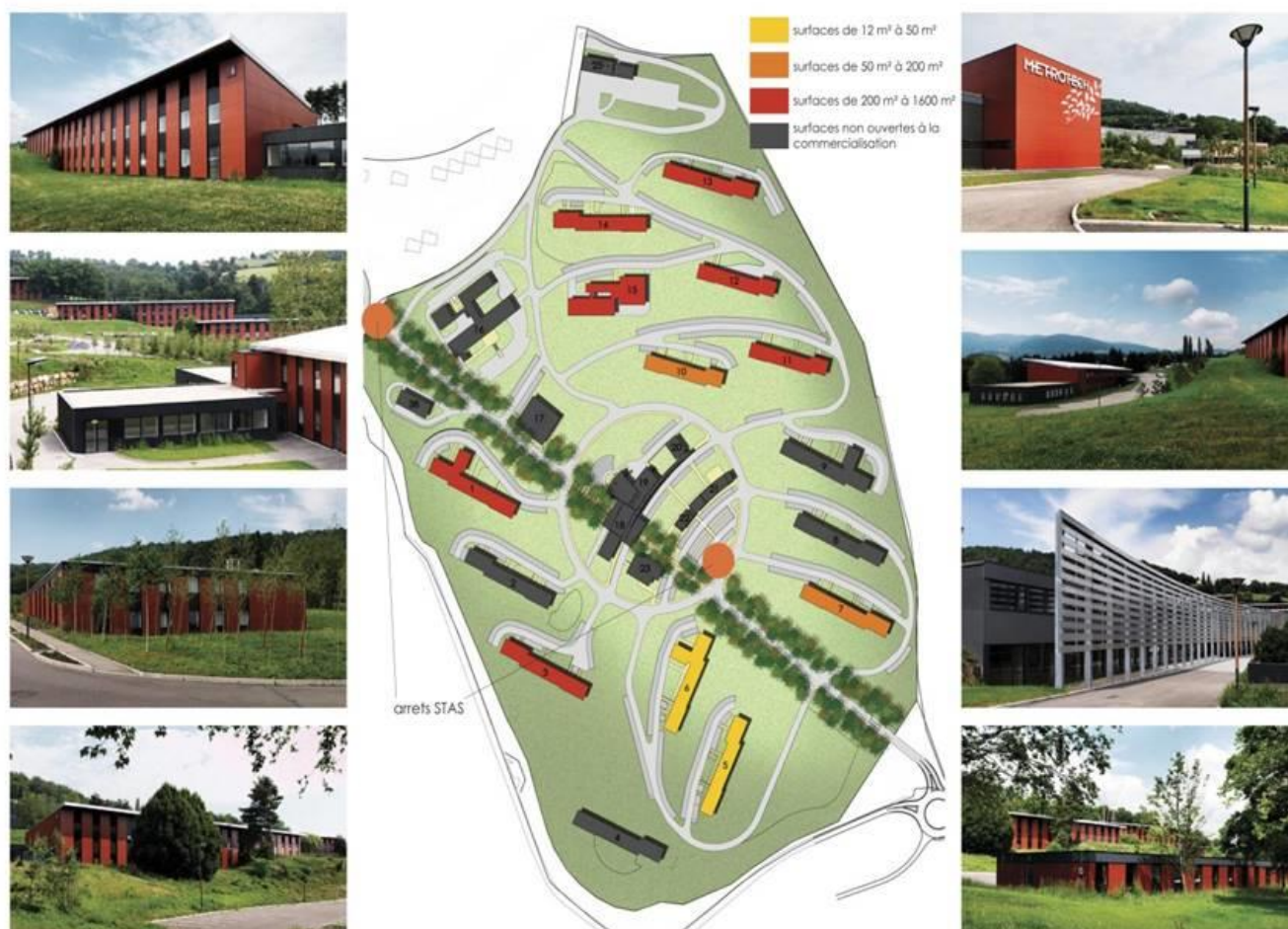


Figure 70 : type de surface de bureaux proposés par le parc

Source : pole-implantation

D'après Géolink (site recensant les offres disponibles pour l'immobilier d'entreprise, dernière MAJ septembre 2016), le parc technologique Métrotech accueille « **27 entreprises soit 600 emplois** » et « 10 biens » seraient disponibles sur le site correspondant à une surface de bureaux d'environ « 1600 m² ». Par ailleurs, sur un autre site (cessionpme.com) est indiqué de disponible une surface de **12 000 m²** de bureaux au prix de 100 euros/m² soit un loyer annuel d'1 200 000 euros (datant de février 2018).

On peut donc s'interroger quant au taux de vacance sur ce secteur et surtout le fait que le marché immobilier d'entreprise semble atone. Une étude de GIT Immobilier parue en 2014 dans le journal *La Tribune*, rapportait à l'époque que « le parc Métrotech, initialement dédié aux entreprises technologiques, n'a que peu séduit depuis son ambitieux lancement en 2009 ».

Après avoir consulté Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE, il laissait entendre que « Métrotech était considéré plus comme un gros programme avec du tertiaire assez divers qui a trouvé sa vocation » [Fig.69].

Conclusion

En conclusion, on peut dire que des opportunités sont à jouer à la fois du côté du tertiaire classique mais également du côté de l'immobilier d'entreprise lié à l'ingénierie industrielle. En guise d'exemple, on peut citer l'émergence du centre de formation ISTP IRUP en étroite relation avec les écoles d'ingénieurs sur une grande partie de l'ancienne entreprise PCI-SCHEMM (constructeur de machines-outils et fournisseur de lignes de fabrication clé en main), ancienne filiale du groupe PSA Peugeot-Citroën, localisé dans le quartier du rond-point. De plus, début 2015, PCI-SCHEMM a rejoint le groupe taiwanais TONGTAI qui semblerait mettre en évidence une forte demande vers l'immobilier d'entreprise mixte alliant les secteurs de l'industrie et du tertiaire.

L'immobilier d'entreprise à Saint-Étienne a évolué depuis l'arrivée de l'EPASE en 2007 qui a permis de restructurer le marché et de développer de nouveaux sites tertiaires attractifs à l'image de Châteaueux ou la Cité du design. Sur ces sites, une stratégie semble avoir été mise en place alors que sont notés exclusivement des effets d'opportunités sur des sites comme le technopole ou des zones plus interstitielles comme les zones franches urbaines (ZFU).

Les PME n'ont pas forcément les mêmes besoins et n'aspirent pas au même désir de visibilité que les grandes entreprises, sièges sociaux de grands groupes ou des administrations publiques.

Les entreprises spécialisées vont s'implanter sur des lieux stratégiques pour développer leur marché. C'est le cas par exemple de la start-up stéphanoise Boa concept installée depuis « début 2016 dans une partie des locaux laissés vacants par l'imprimerie Titoulet, rue de Méons, sur 2 000 m² » (**Le Progrès, 2016**). Nous sommes ici face à de l'ingénierie appliquée à l'industrie dans la logistique.

En somme, cette spécialité stéphanoise liée à l'ingénierie industrielle autour des « pépites » que sont le design ou l'optique est nettement mise en avant (**EPASE**). Elle devient peu à peu l'identité de la ville et permet d'attirer in fine semble-t-il les investisseurs.

Conclusion Générale

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la France ne compte plus 15 métropoles mais bel et bien 22 métropoles. L'article 70 de la loi « relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » du 28 février 2017 a élargi les conditions d'accès au statut de métropole notamment avec la prise en compte des agglomérations de plus de 400 000 habitants, jusque-là régies par les dispositions de la loi de « modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles » du 27 janvier 2014 **(Métroscopie)**.

Saint-Étienne Métropole s'est ainsi greffé aux 15 métropoles existantes et entend bien obtenir plus de légitimité au sein du pôle métropolitain mais aussi sur la scène nationale.

Les métropoles sont considérées comme les « portes d'entrée de la mondialisation » car elles collectent aisément les capitaux étrangers qui inéluctablement alimente le marché de l'immobilier d'entreprise, en « accueillant des activités innovantes et des secteurs de pointe » **(CGET)**.

C'est le cas de la Métropole Stéphanoise qui se distingue avec l'émergence de pôles d'excellence liés notamment à l'ingénierie industrielle (optique, design ...), reconnus à présent comme des spécificités caractéristiques de la ville. Ce premier constat nous invite à penser que Saint-Étienne peut être apparenté à un « territoire pépite » selon la typologie des territoires innovants **(CGET et France Stratégie)**.

Dans ce contexte de mondialisation et de métropolisation, les spécificités de la métropole de Saint-Étienne jouent un « rôle en matière de développement territorial » **(Ibid.)**

En effet, elles lui insufflent une notoriété d'une part, au sein du pôle métropolitain, en devenant complémentaires aux fonctions métropolitaines lyonnaises et grenobloises. L'équilibre entre ces métropoles est alors réajusté et accroît simultanément l'ambition européenne de Lyon. D'autre part, à l'échelle nationale, Saint-Étienne acquiert davantage de visibilité. Bien entendu, nous confirmons que ces trois métropoles n'ont pas le même poids au sein du territoire métropolisé, toutefois, cela permet sans doute à l'ensemble du pôle métropolitain d'enclencher une dynamique positive propice au développement économique de la région et in fine du pays.

Il serait intéressant d'affiner cette supposition quant à savoir si la présence d'une ou plusieurs métropoles localisées dans une même aire géographique peuvent cohabiter, coopérer en misant sur leurs spécificités afin de faire rayonner leur dynamisme sur les territoires voisins.

Lexique

Les bureaux « purs » : bureaux destinés exclusivement à des activités de bureau.

Crédit-bail : une opération financière qui permet d'acquérir un bien par un paiement forfaitaire mensuel appelé redevance et de faire valoir une option d'achat à l'échéance du contrat de crédit-bail.

Crédit d'accompagnement : crédit accordé aux promoteurs immobiliers et dont le montant est débloqué au fur et à mesure de l'avancement des travaux de la construction.

Demande placée de bureaux : correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseur) portant sur des locaux à usage de bureaux. Elle est exprimée en mètres carrés de surface utile.

Foncière : Société ayant comme objet soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, soit la détention de participations dans des sociétés à objet social identique.

Fonds opportuniste : fonds qui cible des rendements supérieurs à 17 %, avec des niveaux de levier dépassant 60 % de la valeur brute de l'actif.

Immeuble de Grade A : immeubles proposant des surfaces neuves ou restructurées livrées depuis moins de 5 ans.

Macrocéphalie : se dit d'un espace largement dominé par un pôle unique concentrant population, activités et fonctions au point de freiner voire d'empêcher l'affirmation de pôles secondaires.

QCA (Quartier Central des Affaires) : représente la partie centrale de l'ensemble formé par les 1er, 2ème, 8ème, 9ème, 16ème et 17ème arrondissement de Paris.

SEM (Société d'Économie Mixte) : société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Établissement public)

SCI (Société Civile Immobilière) : contrat de société par lequel plusieurs personnes (les associés) décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager les bénéfices ou de profiter de l'économie qui pourrait en résulter, tout en s'engageant à contribuer aux pertes. Il s'agit donc d'une société civile dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier.

Différents types de locaux :

Locaux « clés en main » : locaux dont la construction est lancée par un promoteur pour le compte d'un utilisateur final ou pour le compte d'autrui.

Locaux « en blanc » : locaux dont la construction est lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur final. Ces locaux sont mis sur le marché locatif. Ce sont des produits standardisés.

Locaux « en gris » : locaux dont la construction n'est lancée qu'après commercialisation ou pré commercialisation d'une partie du programme à un utilisateur final.

Locaux « pour compte propre » : produit conçu sur mesure à la demande de l'utilisateur final qui en devient dans la plupart des cas le propriétaire.

Locaux prime : locaux d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations pour la meilleure localisation pour un marché donné.

Locaux de seconde main : comme son nom l'indique, ce sont soit des locaux qui, déjà occupés par un utilisateur, sont remis sur le marché, soit des locaux livrés et jamais occupés depuis plus de cinq ans.

Lois de décentralisation :

Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, qui constitue, avec la quarantaine de lois d'accompagnement, l'« acte I » de la décentralisation.

Loi du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, renforçant la décentralisation, la déconcentration et la coopération locale.

Loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.

Loi du 27 janvier 2014 sur la **modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM)**.

Loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) : cette loi d'août 2015 constitue le troisième volet de la réforme territoriale après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions. Elle redéfinit clairement les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale : commune, intercommunalité, département et région. Elle supprime notamment la clause de compétence générale des collectivités qui permettait à chacune d'entre elles d'intervenir sur les sujets qui l'intéressaient.

L'article 70 de la loi « relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain » du 28 février 2017 a élargi les conditions d'accès au statut de métropole

Loyer :

Facial : loyer annuel par mètre carré et par an, inscrit au bail, exprimé hors taxes et hors charges. Ne tient pas compte des locaux annexes tels que parkings, archives, restaurant interentreprises (RIE)... En cas de loyer progressif, la valeur retenue est la moyenne des valeurs des trois premières années ou de la durée ferme du bail.

Facial moyen : moyenne pondérée par la surface des loyers faciaux. Pour les loyers trimestriels, une moyenne mobile pourra être utilisée pour présenter des évolutions lissées.

Prime : loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Véhicules réglementés non cotés :

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) : fonds immobiliers destinés à remplacer les SCPI

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) : société ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Véhicule réglementé coté :

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : le régime SIIC permet une exonération d'impôts sur les bénéfices en contrepartie d'une redistribution aux actionnaires des revenus à hauteur de 85 %.

Index :

BIM : Modélisation des Informations (ou données) du Bâtiment

CAPI : Communauté d'Agglomération Porte-de-l'Isère

COURLY : communauté d'agglomération de Lyon

DATAR : Délégation Interministérielle à l'Aménagement du territoire et à l'Attractivité Régionale (1963-2014)

EPASE : Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

EPORA : Établissement Public Foncier de l'Ouest

ERP : Établissement Recevant du Public

FPC : Fédération des promoteurs constructeurs de France

GLEE : Grand Lyon Esprit d'entreprises

HQE : Haute Qualité Environnementale

MOA : Maîtrise d'OuvrAge

MOE : Maîtrise d'œuvre

SDREII : Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation

ZFU : Zones Franches Urbaines

ZRU : Zones de Redynamisation Urbaine

Bibliographie

BÉAL Vincent, DORMOIS Rémi et PINSON Gilles, « Relancer Saint-Étienne. Conditions institutionnelles et capacité d'action collective dans une ville en déclin », Métropoles [En ligne], 8 | 2010, mis en ligne le 30 novembre 2010.
URL : <http://metropoles.revues.org/4380>

BONNET, Jacques, MORISET, Bruno, 2003, *L'immobilier d'entreprise*, Géocarrefour Vol.78.

BONNET, Jacques « L'évolution du marché des bureaux en France et à l'étranger », *Géocarrefour*, Vol. 78/4 | 2003, 281-294.

CITRON, Paul, 2016, *Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains ; Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense*, Thèse, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

CROUZET, Éric, 2003, *L'immobilier de bureaux dans l'espace urbain : évolution des approches théoriques*, Géocarrefour Vol. 78.

DAMEZ, Jacques, 2011, *Lyon, La Confluence mémoire en mutation*, volume 3 p46-47

DEMAZIERE, Christophe, 2014, Pourquoi et comment analyser les villes moyennes ? ; Un potentiel pour la recherche urbaine, métropolitiques.eu.

PFE Nicolas DETRAUX, quelles stratégies de développement pour les couples d'agglomérations connaissant un différentiel de croissance ? Le cas de Lyon – Saint-Étienne, 2015, Chapitre 3, p.85.

Louafi BOUZOUNIA. « Métropolisation et segmentations du territoire », dans GALL-SORRENTINO, MALEZ, BARIOL-MATHAIS (dir.), *L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise*, Paris, Gallimard, « Alternatives », 2015, pp. 56-71

MASBOUNGI, Ariella et DE GRAVELEINE Frédérique, *Construire un projet de ville, Saint-Étienne « in progress »*, éditions du Moniteur, Paris, 2006.

NAPPI-CHOULET, Ingrid, 2013, *L'immobilier d'entreprise – Analyse économique des marchés*, 2ème édition, Economica, Paris, p13-140.

Silvia ROSALES-MONTANO et al. « 50 ans de planification et de dialogues », dans GALL-SORRENTINO MALEZ, BARIOL-MATHAIS (dir.), *L'Expérience Métropolitaine Lyonnaise*, Paris, Gallimard, « Alternatives », 2015, pp. 30-55.

THOMAS Éric., 1992 *Politiques urbaines et transformations socio-spatiales l'exemple stéphanois, 1977-1991*. Thèse de doctorat, Géographie, Lyon 2, 439p.

THOMAS Jean-Noël. Stratégies d'acteurs et requalification du territoire : l'espace Fauriel à St-Etienne / *Revitalising urban space and the strategies of different actors : the case of the Fauriel area in St-Etienne*. In: *Revue de géographie de Lyon*, vol. 66, n°2, 1991. Mutations économiques et requalifications territoriales. pp. 108-114.

VANT André. La politique urbaine stéphanoise. : *Revue de géographie de Lyon*, vol. 51, n°1, 1976. pp. 49-72.

Rapports

AFP France 3 régions Auvergne-Rhône-Alpes, 12 octobre 2017, consultable sur :
<https://france3-regions.francetvinfo.fr/auvergne-rhone-alpes/autoroute-a45-choc-metropoles-lyon-saint-etienne-1345803.html>

APEC, 2013, les métiers du secteur immobilier, Référentiel des métiers cadres du secteur de l'immobilier

Arthur Loyd, Mars 2017 accessible sur : [synthese-bureaux-arthur-loyd-2016-finale.pdf](#)

BNP Paribas Real Estate, Octobre 2017 *AT A GLANCE INVESTISSEMENT EN FRANCE 2017 T3*, rapport disponible sur : www.realestate.bnpparibas.fr

BNP Paribas Real Estate, Septembre 2017

URL : https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjdgJfk1svYAhUKLMAKHUtaA7sQFgggMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.realestate.bnpparibas.fr%2Fupload%2Fdocs%2Fapplication%2Fpdf%2F2017-09%2Ftransaction-regions-marche_s12017_14092017.pdf&usg=AOvVaw39sW707R6nDTiK9ipTb7zE

Commissariat général à l'égalité des territoires, septembre 2017, consultable sur : <http://www.cget.gouv.fr/50-indicateurs-cles-metropoles-francaises>

Note d'analyse - Dynamique de l'emploi dans les métropoles et les territoires avoisinants, CGET et France Stratégie [en ligne] (consulté le 20/03/2018). Disponible sur : <http://www.cget.gouv.fr/node/5095>

Dossier de presse, Lyon Part-Dieu, la stratégie tertiaire de l'agglomération lyonnaise.

URL : https://www.google.fr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjKgsvk1MvYAhUHCcAKHRc4D1cQFgggMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.economie.grandlyon.com%2Ffileadmin%2Fuser_upload%2Ffichiers%2Fsite_eco%2F20120208_gl_immobilier_entreprise_lyon_strategie_tertiaire_dp.pdf&usg=AOvVaw1O-I3VLgt18RTP4juWIOqO

Entretien téléphonique avec Robin DEMAZIERE, chargé d'affaires à l'EPASE, réalisé le 28/03/2018

L'étude de L'EPURES (agence d'urbanisme de la région stéphanoise), Les petits déj éco, prospection et l'immobilier d'entreprise mai 2017 Disponible sur : <http://www.epures.com/>

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Saint-Étienne (Délibération n° 457, Dossier 171108), novembre 2017

INSEE Première, n°840, Mars 2012 *Onze fonctions pour qualifier les grandes villes* Philippe Julien, direction régionale de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Insee

Knight Frank, 2017, *L'immobilier d'entreprise en île de France ; Bilan et perspective*, Paris Vision

Knight Frank, 2017, Brexit je t'aime moi non plus... et ce n'est pas fini ! Under the eye, une enquête d'actualité immobilière

Marché Immobilier français, éd. DELMAS, Institut de l'Épargne Immobilière Et Foncière(IEIF), 2018

Point sur le marché 2016 des bureaux en régions « Le marché des bureaux en Régions Chiffres » : Agences Arthur Loyd

Plaquette french tech « we are design », 2016

SCoT Sud Loire, 2013, accessible en ligne : <http://www.scot-sudloire.fr/node/262>

Articles de presse

Aujourd'hui Saint-Etienne, n°67, novembre 1989, Editorial de Michel NOIR et François DUBANCHET

Le Progrès, Juin 2016, *Boa concept révolutionne la préparation de commandes*. Disponible sur :

<http://www.leprogres.fr/loire/2016/06/17/en-4-ans-bo-a-concept-a-revolutionne-la-preparation-de-commandes>

Le progrès, Novembre 2016 *Un immeuble tertiaire et un restaurant au Technopole*. Disponible sur : www.leprogres.fr

Le progrès, Mai 2017 *Une nouvelle concession Seat au Technopole*. Disponible sur : www.leprogres.fr

Le Progrès, Février 2018 *ITGA s'agrandit et prévoit 50 embauches d'ici quatre ans*.
Disponible sur : www.leprogres.fr

L'Essor, Septembre 2016 *Actemium se regroupera dans l'ex-siège de Casino Cafétéria à Saint-Etienne*. Disponible sur : <http://lessor42.fr/actemium-se-regroupera-dans-l-ex-siege-de-casino-cafeteria-16330.html>

L'Essor, Mai 2015, *Athena Graphics s'implante à Saint-Etienne*. Disponible sur : <http://lessor42.fr/athena-graphics-s-implante-a-saint-etienne-9947.html>

L'Essor, Avril 2018, *Vers une extension du campus industriel stéphanois*. Disponible sur : <http://lessor42.fr/vers-une-extension-du-campus-industriel-stephanois-20435.html>

Sitographie :

Code général des impôts, consultable sur : legifrance.gouv.fr

Géoconfluences, *fonctions métropolitaines supérieures [en ligne] (consulté le 18/03/2018)*. Disponible sur : <http://www.leprogres.fr/loire/2016/06/17/en-4-ans-boa-concept-a-revolutionne-la-preparation-de-commandes>

Histoire(s) stéphanoise(s), Saint-Étienne, toute une histoire ! site des Archives municipales de Saint-Étienne, « 1950 à nos jours : modernisation, crise et reconversions » accessible sur : <https://archives.saint-etienne.fr/article.php?larub=112&titre=saint-ienne-toute-une-histoire->

Siège social du groupe Casino, site architecture studio URL : http://www.architecture-studio.fr/fr/projets/ste3/siege_social_du_groupe_casino.html

Société PCI (Process Conception Ingénierie). URL : <http://pci.fr/la-societe-pci/>

Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne, site de l'EPASE. URL : www.epase.fr

Site de Geolink [en ligne] (consulté le 15/02/2018). Disponible sur : <https://www.geolink-expansion.com/>

Site français d'annonces de ventes et achats d'entreprises [en ligne] (consulté le 15/02/2018). Disponible sur : <https://www.cessionpme.com/>

Site de l'ADERLY URL : <https://www.aderly.fr/2016/04/saint-etienne-metropole-un-passe-industriel-en-reconversion/>

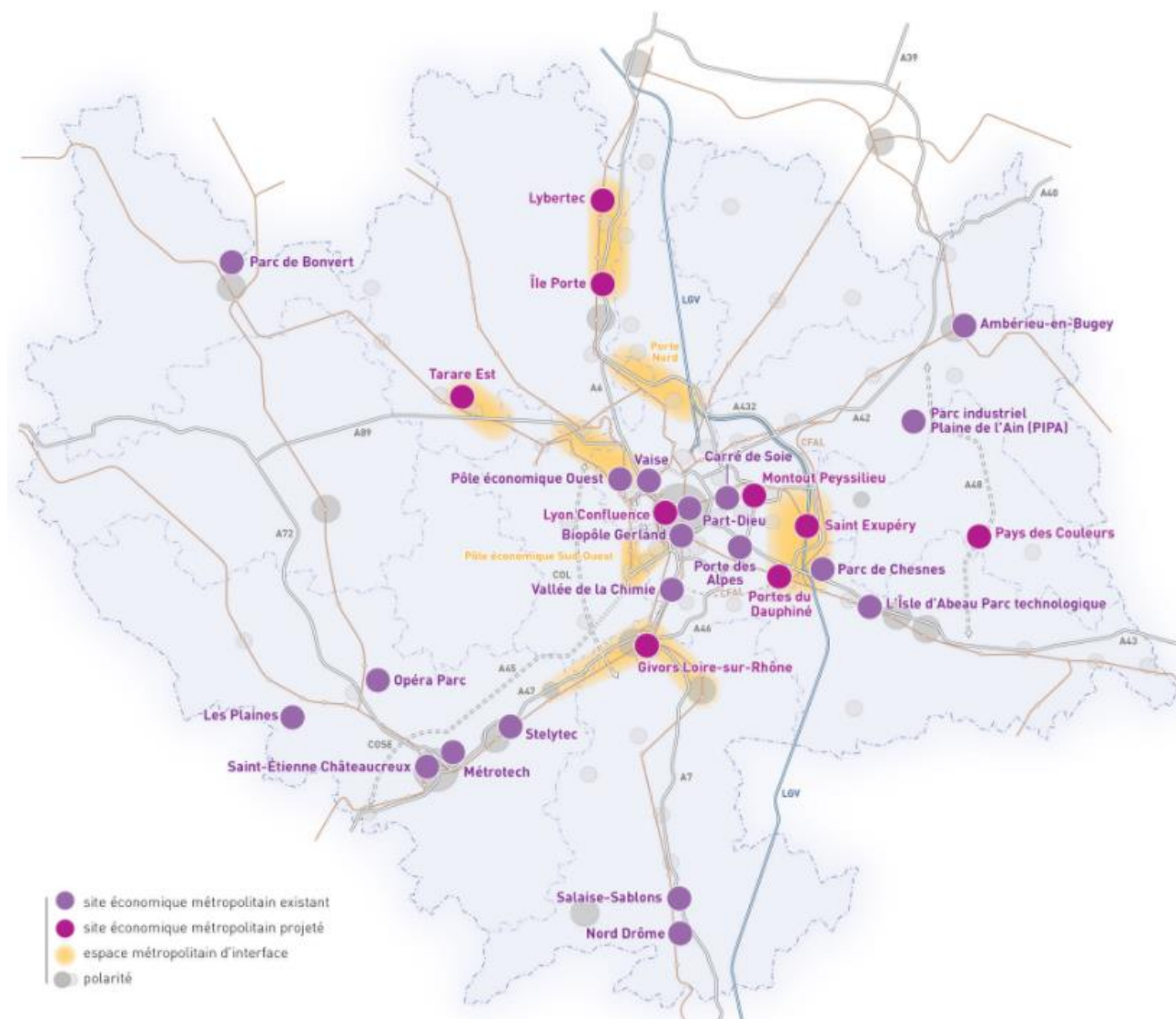
Source : Knight Frank, ORIE, 2017



Secteurs géographiques	Loyer haut de gamme au 4 ^{ème} trimestre	Demande placée annuelle		Parc bureaux estimé en fin d'année	Vacance au 4 ^{ème} trimestre	
	(€/m²/an)	Volume (m²)	Évolution 2016/2015 (*)	(m²)	Taux	Évolution 2016/2015
Paris QCA	770	450 100	↗	6 670 000	3,9%	↘
Paris Centre Ouest (hors QCA)	650	110 100	↘	1 926 000	4,0%	↘
Paris Sud						
Paris Sud / Paris 5/6/7	750	42 100	↘	1 224 000	2,3%	↘
Paris Sud / Paris 12/13	550	165 700	↗	1 996 000	2,5%	↘
Paris Sud / Paris 14/15	530	153 400	↗	2 285 000	3,0%	↘
Total Paris Sud	--	361 200	↗	5 505 000	2,7%	↘
Paris Nord-Est						
Paris Nord-Est / Paris 3/4/10/11	520	61 500	↘	1 473 000	2,9%	↘
Paris Nord-Est / Paris 18/19/20	370	105 800	↗	1 331 000	4,5%	↘
Total Paris Nord-Est	--	167 300	↗	2 804 000	3,6%	↘
Total Paris Intra-muros	--	1 088 700	↗	16 905 000	3,5%	↘
La Défense	530	268 700	↗	3 551 000	9,5%	↘
Croissant Ouest						
Croissant Ouest / Boucle Nord	350	64 900	→	1 887 000	13,3%	↘
Croissant Ouest / Neuilly Levallois	520	97 900	↗	1 495 000	9,8%	↘
Croissant Ouest / Péri-Défense	410	143 200	↘	2 345 000	14,2%	↗
Croissant Ouest / Boucle Sud	480	179 200	↘	2 613 000	8,6%	↗
Total Croissant Ouest	--	485 200	↘	8 340 000	11,5%	↘
1 ^{ère} Couronne						
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Nord	335	136 800	↗	2 627 000	8,7%	→
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Est	320	71 800	↗	1 682 000	6,5%	↘
1 ^{ère} Couronne / 1 ^{ère} Couronne Sud	335	101 400	↗	2 267 000	9,6%	↘
Total 1 ^{ère} Couronne	--	310 000	↗	6 576 000	8,5%	↘
2 ^{ème} Couronne	--	298 200	↘	19 096 000	6,2%	↘
Total ÎLE-DE-FRANCE	--	2 450 800	↗	54 468 000	6,6%	↘

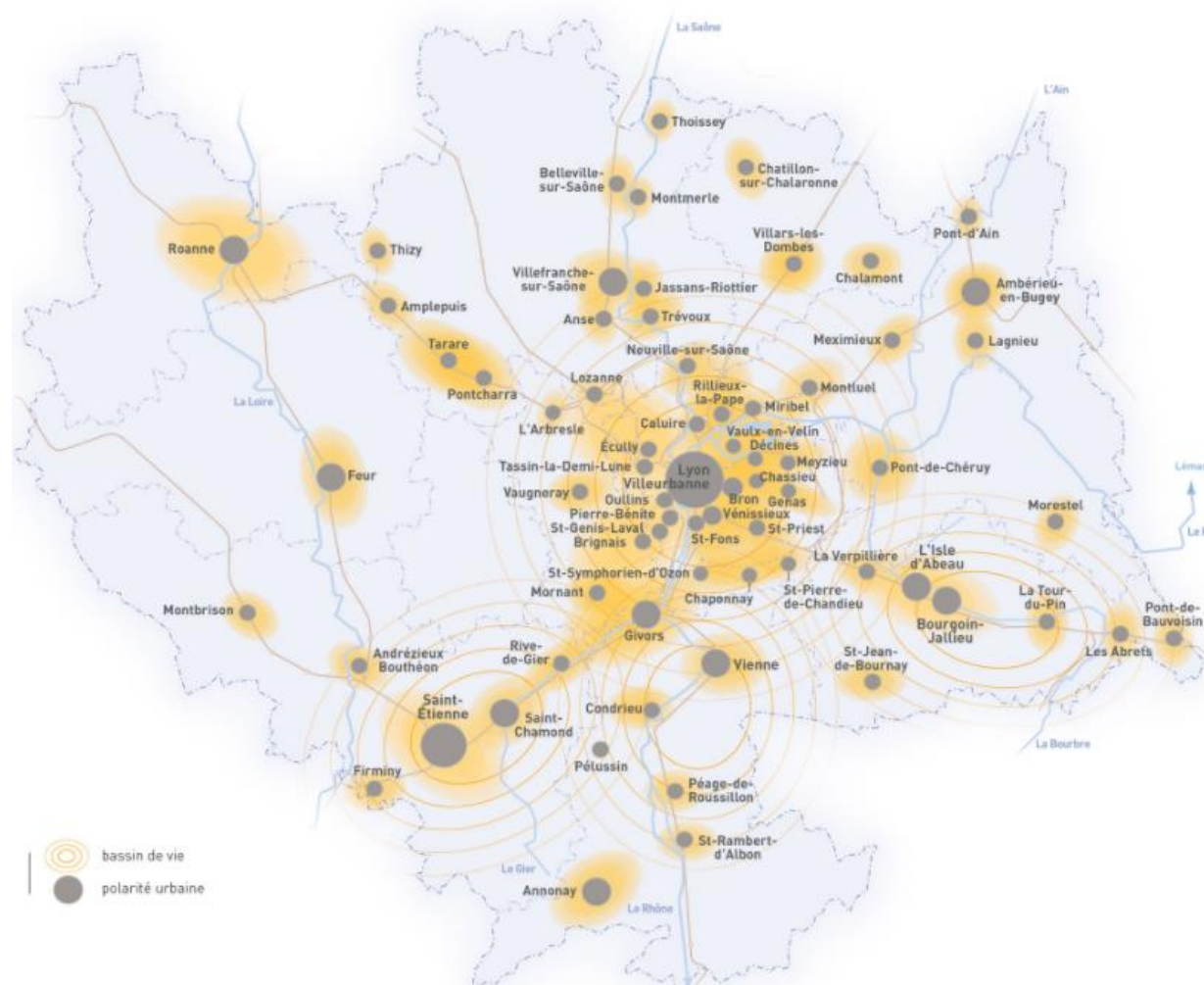
Annexe B : Conforter l'attractivité économique de l'aire métropolitaine lyonnaise

Source : SCOT agglomération lyonnaise 2030



Annexe C : L'organisation multipolaire lyonnaise dont les deux pôles principaux sont Lyon et Saint-Étienne

Source : SCOT agglomération lyonnaise 2030



Source : Grand LYON, pôle métropolitain



Annexe E : Les opérations immobilières du Technopole de Saint-Étienne situées en Zone Franche Urbaine (ZFU)

SAINT ETIENNE – TECHNOPOLE – ZONE FRANCHE URBAINE

Vous avez «intérêts» à vous installer en zone franche urbaine !



Bertrand SERRE, Directeur de GIT Immobilier / Photo Trenta

La ZFU, est un argument majeur lorsque qu'une PME ou une profession libérale hésite entre deux sites :

Précisons tout d'abord que l'entité qui s'implante doit remplir cumulativement plusieurs conditions :

- Un CA maximum de 10 000 000 €, pas plus de 50 salariés, ne pas être contrôlée à plus de 25% par une société plus importante qu'une PME, et doit disposer d'une implantation matérielle et exercer une véritable activité sur la ZFU.

- L'implantation doit être effective avant le 31 décembre 2011

Une fois ces conditions remplies (toujours bien vérifier auprès des Services Fiscaux, l'éligibilité de votre entreprise),

les avantages sont nombreux :

En matière fiscale, l'entreprise qui s'implante en ZFU est susceptible de bénéficier d'une exonération en impôt sur le revenu ou en impôt sur les sociétés (plafonnement à 100 000 € en base taxable), et en Taxe Foncière.

En matière sociale, l'entreprise est susceptible de bénéficier d'une exonération des cotisations patronales, d'allocations familiales, du FNAL et du versement transport sur les rémunérations versées à ses salariés.

Pour l'année 2011, l'exonération est totale si la rémunération horaire brute du salarié ne dépasse 1.4 SMIC, dégressive entre 1.4 et 2.2 SMIC, elle s'annule au-delà de 2.2 SMIC.

Attention, ces exonérations sont applicables à taux plein jusqu'au 59^{ème} mois suivant l'implantation, au-delà et pendant une période de 84 mois certaines exonérations perdurent en subissant un abattement dégressif.

La date d'implantation actuelle maximum fixée au 31 Décembre 2011, a motivé les projets des investisseurs privés. Les programmes en cours de pré commercialisation permettront donc aux entreprises de bénéficier des exonérations fiscales et sociales.

Sans certitude sur la prolongation du dispositif, il est urgent de s'installer en zone franche urbaine !

Hôtel d'entreprises

Loyer : 125 € HT le m²/an



SEM Patrimoniale à louer Bureaux neufs de 60 à 800 m²
SEDL

First Office



à louer Bureaux neufs en dernier étage de 77 à 300 m²

Green Space



à vendre Bureaux neufs BBC de 100 à 400 m²

Le Delta

Immotech



à vendre ou à louer Bureaux récents de 120 à 512 m²



Contactez le spécialiste des bureaux à Saint Etienne

04 77 02 20 50

bserre@git-immobilier.fr

CITERES UMR 7324
Cités, Territoires,
Environnement et
Sociétés

Equipe DATE

Dynamiques et Actions Territoriales et Environnementales



35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Directeur de recherche :
Thomas Éric

Caminade Corentin
Projet de Fin d'Études
DA5
2017-2018

L'immobilier tertiaire : place du marché stéphanois dans le cas de la métropolisation

Résumé :

Ce projet de Fin d'Études (PFE) a été l'occasion tout d'abord dans un premier chapitre de montrer que « l'immobilier tertiaire est l'un des principaux leviers des politiques d'attractivité des stratégies métropolitaines » (**LIEFOOGHE, 2003 : 323 ; HALBERT, 2013b**). Nous avons pris le temps dans cette première partie d'explicitier l'immobilier d'entreprise en prenant comme référence le premier marché de bureaux en France à savoir la région île de France. Elle a également permis de mettre en exergue la complexité du schéma d'acteurs qui en découle. Ensuite, dans un deuxième chapitre, on a prouvé que la métropole lyonnaise est le premier marché tertiaire en région, qu'elle offre une alternative à la région île de France, et que dans ce contexte de métropolisation peu de place est laissé à un marché subsidiaire. Enfin, dans un dernier chapitre, nous avons mis en lumière d'une part, le contexte local stéphanois afin de comprendre l'omniprésence de l'État à travers ses services décentralisés (**EPASE**) pour le développement économique de la ville. D'autre part, nous avons fait l'état des lieux des principaux sites stratégiques liés à l'immobilier tertiaire de la métropole de Saint-Étienne. Le but était de montrer que cette ville change d'image, elle n'est plus uniquement l'usine du pôle métropolitain. Le marketing territorial mis en place tourné autour du design propulse les filières d'excellence sur le devant de la scène lui promulguant une certaine légitimité vis-à-vis des autres métropoles. Toutefois, dans un contexte de compétition territoriale plus que de coopération, elle semble toujours souffrir « d'une capacité d'action collective » (**LE GALES, 2002 ; PINSON, 2002**).

Mots clés : Métropolisation, immobilier d'entreprise, immobilier tertiaire, Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne (EPASE).