



DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE DES SITES D'ACTIVITÉS ATP DU GRAND NANCY

[mai 2014]

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE

En collaboration avec

GrandNancy
COMMUNAUTÉ URBAINE & HUMAINE

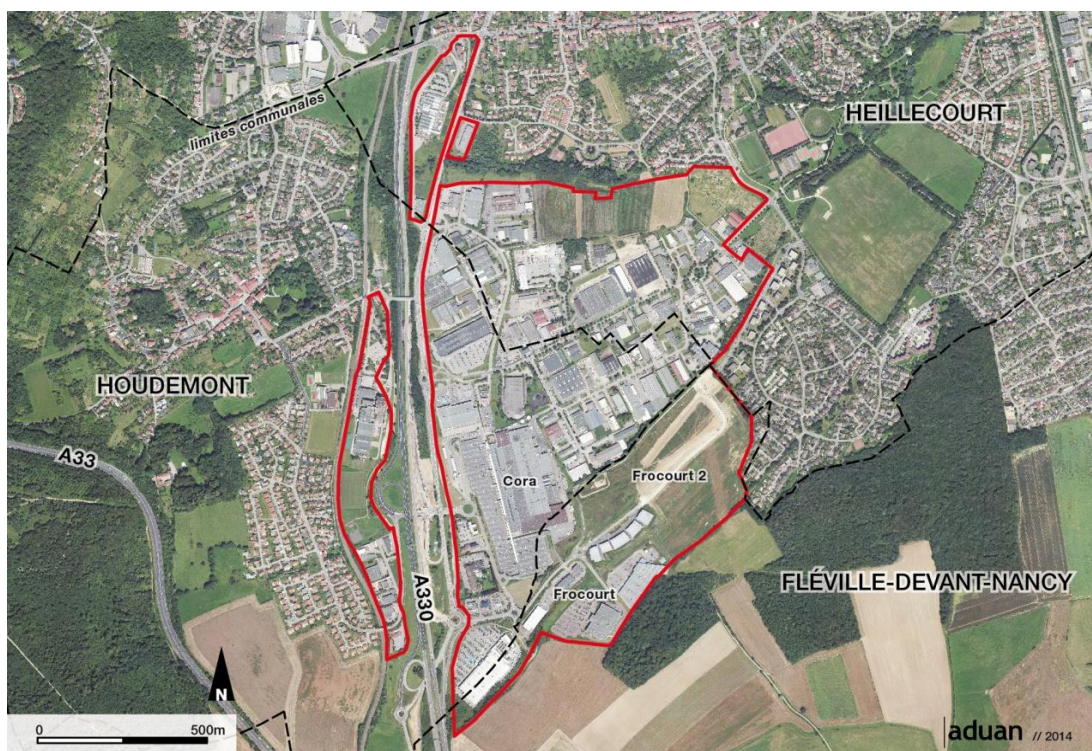


**CCI MEURTHE
ET MOSELLE**

Réacteur du développement économique

NANCY PORTE SUD

Fléville-devant-Nancy / Heillecourt / Houdemont



LES CARACTERISTIQUES

- **Surface totale** : 135 ha
- **Nombre d'établissements** : 226 (+ 13,6 % / 2007)
- **Emplois estimés** : 5358 (- 2,8 % / 2007)
- **Densité moyenne** : 39,5 emplois / ha
- **Création sites d'activité** : 1967
- **Maître d'ouvrage** : Grand Nancy
- **Aménageurs** : SEBL, Solorem
- **Taux de la CFE** : 29,65 % en 2013
- **Surface occupée** : 86,4 ha
- **Extension (en cours de commercialisation)** : 8 ha
- **Surface commercialisable** : 6,75 ha + 4,8 ha destinés aux PME ainsi qu'aux activités tertiaires (hors commerce)
- **Taux d'occupation (occupé/cessible)** : 91,5 %
- **Nombre de parcelles disponibles** : 2 (taille : 3 500 à 14 000 m²)
- **Prix de vente moyen HT** : 60 €/m² (activité) à 130-150 €/m² de surface de plancher (tertiaire)
- **Immobilier locatif disponible** : oui

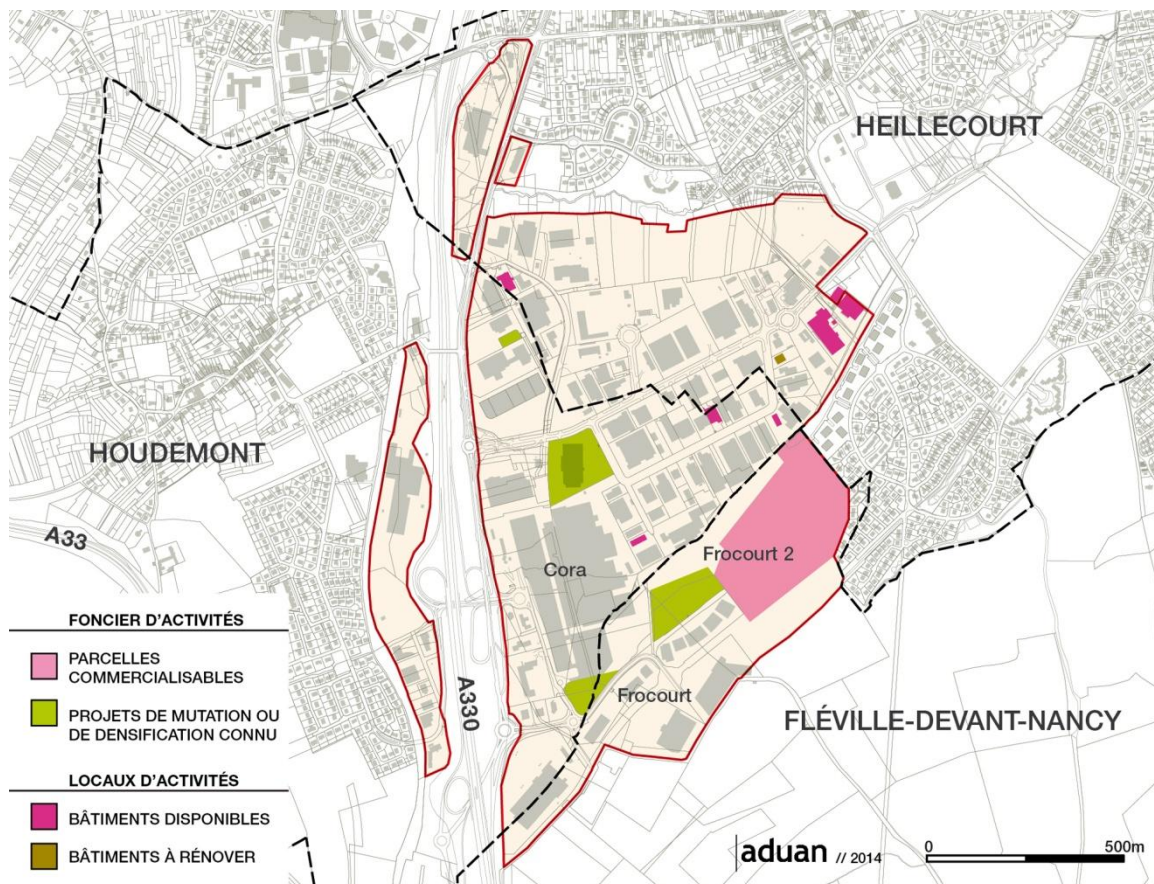
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

- **Desserte TC** : lignes 7, 12, 14
- **Desserte autoroutière** : A330, A33
- **Très Haut Débit** : RMT
- **Services** : restaurants, hôtels, commerces, hypermarché, équipements sportifs.

Par rapport à 2007, Nancy Porte Sud a connu :

- Une croissance du nombre d'établissements inférieure à la moyenne des sites ATP (26 %) et une légère perte d'emplois (- 150),
- Une croissance des établissements tirée par la hausse du nombre de sociétés commerciales (+ 12 %),
- La légère décroissance des emplois est due essentiellement à ces mêmes sociétés commerciales (- 6 %), compensée en partie par la forte croissance du nombre d'emplois estimés des associations/fondations (+ 84 %).

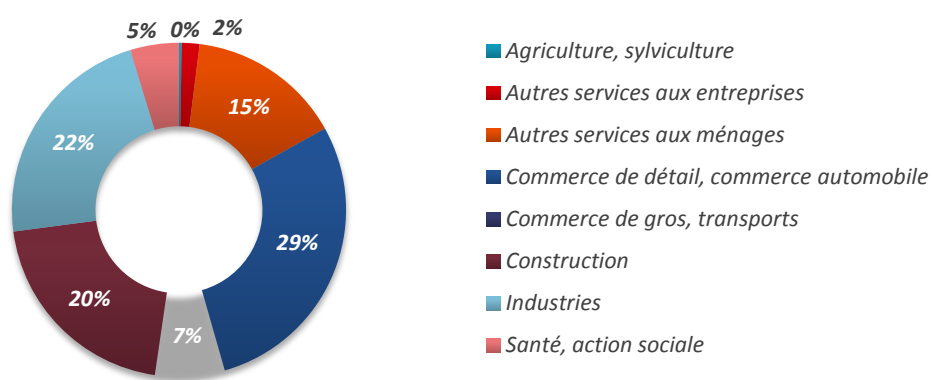
L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE



Nancy Porte Sud dispose encore de disponibilités foncières essentiellement sur la ZAC de Frocourt 2, disponibilités qui s'amenuisent au fur et à mesure des commercialisations en 2014.

Les parcs les plus anciens de la zone d'activités d'Heillecourt, notamment en fond de zone, sont affectés par une obsolescence entraînant des difficultés de vente ou de location.

LES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE



Trois secteurs dominent et représentent 70% des emplois, de façon stable depuis 2007 :

- **Le commerce de détail, commerce automobile** (de 30 à 29 %),
- **Les industries** (de 24 à 22 %),
- **La construction** (de 19 à 20%).

A noter que la part des emplois de services aux ménages a doublé entre 2007 et 2013 (de 7 à 15 %). Cette évolution s'explique notamment par le renforcement constaté de l'offre de restauration sur le site.

<i>EMPLOIS ESTIMES PAR SECTEUR D'ACTIVITE</i>	<i>2007</i>	<i>2013</i>	<i>Différentiel</i>
<i>Agriculture, sylviculture</i>	14	14	0
<i>Autres services aux entreprises</i>	239	92	-147
<i>Autres services aux ménages</i>	385	800	415
<i>Commerce de détail, commerce automobile</i>	1 666	1 536	-130
<i>Commerce de gros, transports</i>	548	361	-187
<i>Construction</i>	1 061	1 104	43
<i>Industries</i>	1 299	1 199	-100
<i>Santé, action sociale</i>	300	252	-48
TOTAL	5 512	5 358	-154

Les 10 premiers établissements privés de Nancy Porte Sud représentent **42,9 %** de l'emploi salarié du site.

<i>Nom</i>	<i>Salariés estimés</i>	<i>Activités</i>
<i>Est Républicain</i>	600	<i>Impression de journaux</i>
<i>Cora</i>	550	<i>Hypermarché</i>
<i>Adultes Enfants Inadaptés Mentaux</i>	250	<i>Centre d'Aide par le travail</i>
<i>Sécuritas</i>	150	<i>Activités de sécurité privée</i>
<i>SCREG Est</i>	150	<i>Construction de routes et autoroutes</i>
<i>Colas Est</i>	150	<i>Construction de routes et autoroutes</i>
<i>Leroy Merlin France</i>	150	<i>Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)</i>
<i>Adultes Enfants Inadaptés Mentaux</i>	150	<i>Nettoyage courant des bâtiments</i>
<i>Décathlon</i>	75	<i>Commerce de détail d'articles de sport</i>
<i>C. Marion et Cie</i>	75	<i>Préparation industrielle de produits à base de viande</i>

Le caractère commercial du site est très prononcé, avec zone de chalandise de 450 000 habitants, une surface de vente estimée à 77 000 m² (17 % du total de l'agglomération) et un chiffre d'affaires de 399 millions € en 2010.

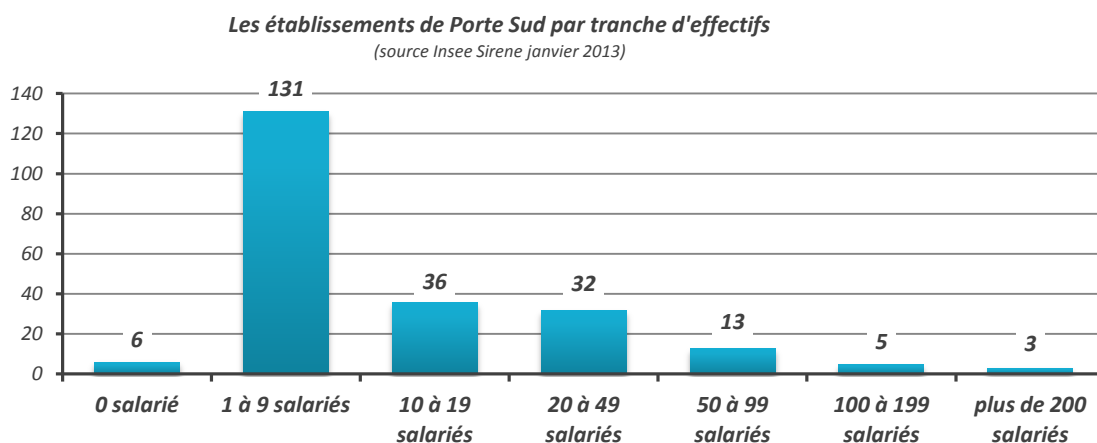
LES ETABLISSEMENTS PAR TAILLE

Nancy Porte Sud comporte une présence significative (58 %) des établissements de 1 à 9 salariés (10 % des emplois), avec une quasi absence d'établissement sans salarié (3 %).

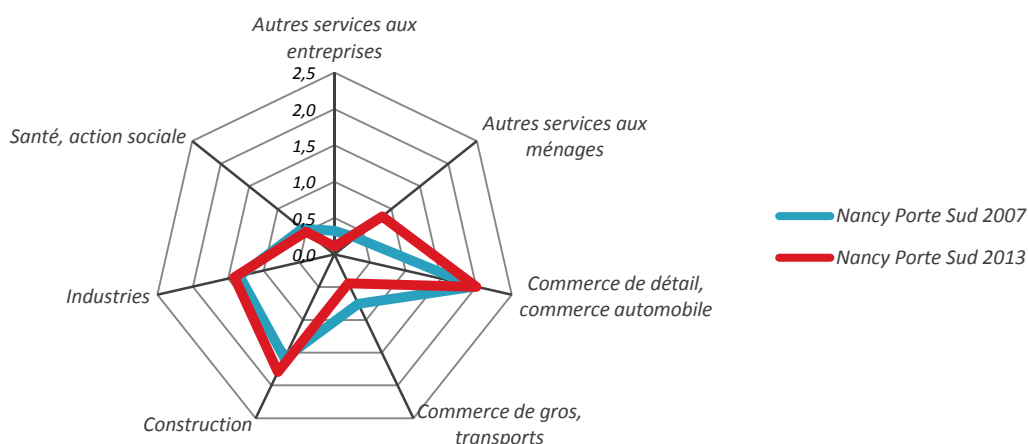
C'est le site ATP ayant la plus forte présence (94 %) de sociétés commerciales (ayant au moins un salarié).

Le site connaît une ventilation homogène des emplois par taille d'établissement.

Les 3 établissements de 200 salariés et plus représentent 26 % des emplois estimés.



LES SPECIALISATIONS ECONOMIQUES DES EMPLOIS

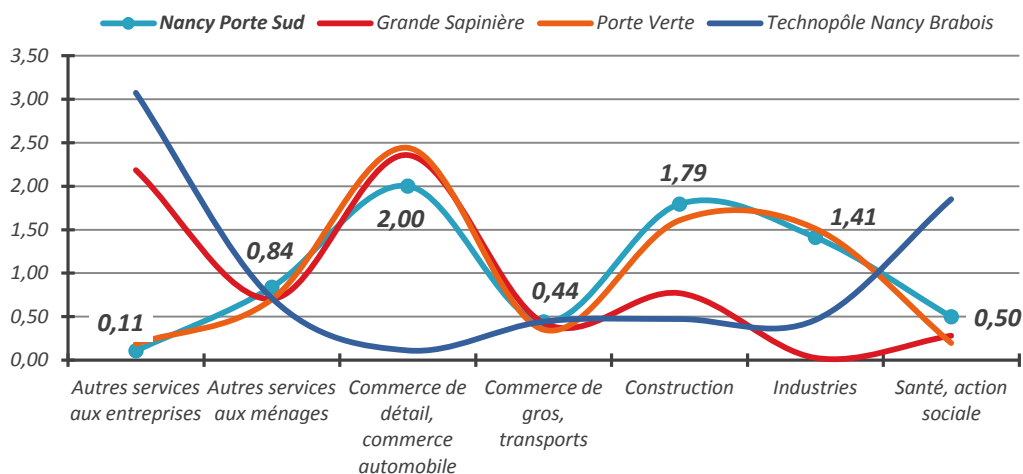


Entre 2007 et 2013, Nancy Porte Sud progresse dans sa spécialisation des **services aux ménages** et dans la **construction**.

En revanche, Nancy Porte Sud est moins spécialisé aujourd'hui dans le commerce de gros/transports et les services aux entreprises.

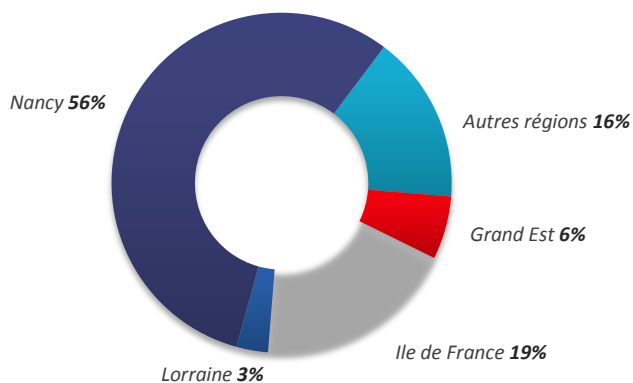
Par rapport aux autres sites ATP, Nancy Porte Sud renforce sa spécialisation dans les **industries** et la **construction** (c'est le site ATP le plus spécialisé dans la construction en 2013 devant Saint-Jacques Activités).

Il confirme en outre sa spécialisation dans le **commerce de détail, commerce automobile**.



LES SIEGES SOCIAUX ET L'AGE DES DIRIGEANTS

Origine géographique des sièges sociaux

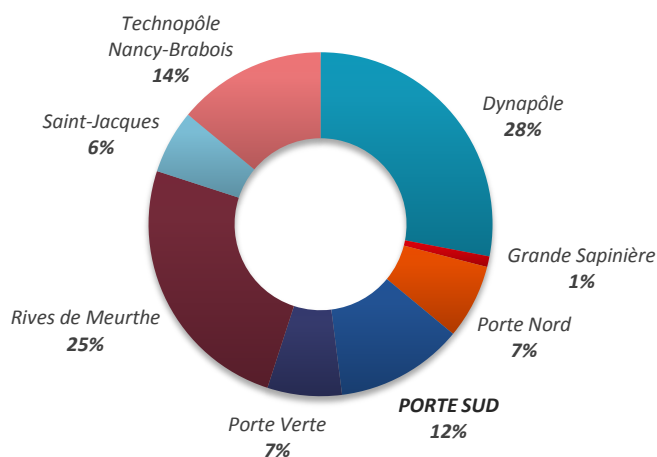


56 % des établissements RCS ont leur siège social sur le Grand Nancy (soit - 12 points par rapport à la moyenne des sites ATP).

63 % des dirigeants ont moins de 55 ans (contre 66 % sur l'ensemble des sites ATP, 72 % dans le commerce, 53 % dans l'industrie et 62 % dans les services).

L'EXPORT

Répartition des entreprises exportatrices par zone ATP



Les entreprises de Nancy Porte Sud exportent dans la moyenne des sites ATP.

56 % des établissements exportateurs sont dans les services et 39 % dans le commerce.

LA CONTRIBUTION FISCALE

Sites ATP	% Produit total CFE 2012 (1)	% Produit total CVAE 2012 (2)
Saint-Jacques Activités	9,0	16,8
Dynapôle	21,7	23,7
NANCY PORTE SUD	11,9	11,3
Grande Sapinière	11,7	8,4
Nancy Porte Nord	9,8	6,1
Technopôle Nancy-Braboïs	5,7	10,2
Rives de Meurthe	18,8	16,2
La Porte Verte	11,4	7,3

Les établissements ciblés de Nancy Porte Sud produisent 4,5 % de la Contribution Economique Territoriale totale sur le territoire du Grand Nancy (et 11,4 % de la CET totale des sites ATP).

Le produit moyen de la CET par établissement ciblé est de 22 701,5 € (contre 17 210,8 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

Le produit moyen de la CFE par ha est de 9 040,9 € (contre 7 157 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

LES ENJEUX

Nancy Porte Sud est un site mixte où se conjuguent implantations nouvelles et renouvellement des implantations anciennes.

Si son accessibilité a été améliorée, il reste à trouver un équilibre entre commerce, industrie et restauration.

Pour ce faire, il conviendrait :

- **D'engager une démarche prospective** du site dessinant une vision stratégique de Nancy Porte Sud à moyen et long terme.
 - **De conforter les activités existantes** (commerce, industries, construction) notamment par une pépinière pour les jeunes entreprises industrielles.
 - **D'améliorer encore son accessibilité** (réfection de la rue des Erables, desserte Stan) **et favoriser une mobilité alternative à la voiture** (aménagement de liaisons douces).
 - **De rénover le parc immobilier le plus ancien**, qui handicape l'attractivité du site.
-

Directeur de la publication : **Pascal TATON**

Coordination générale : **Priscilla PIERRE**

Rédaction : **Damien VARGENAU**

Sous la direction de John BAUDE

Mise en page : **Gérard SACCOMANDI**

Ont collaboré à ce document :
**Aurélia JUIF-LECLERC, Céline BANSEPT,
Jérôme REYMOND, Yann ANCLIN**

Achevé d'imprimer : mai 2014

49 Bld d'Austrasie ♦ CS 20 516 ♦ 54008 NANCY Cedex
Tél. : 03 83 17 42 00 ♦ Fax : 03 83 17 42 10 ♦ contact@aduan.fr

www.aduan.fr

aduan

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME DE L'AIRE
URBAINE NANCÉIENNE