



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

RIVES DE MEURTHE Nancy



LES CARACTERISTIQUES

- Surface totale : 277 ha
- Nombre d'établissements : 732 (+ 37,5 % / 2007 ; + 11,4 % sans E.I.)
- Emplois estimés : 7 269 (+ 43 % / 2007 ; + 43,4 % sans E.I.)
- Densité moyenne : 26,2 emplois / ha
- Création des parcs d'activités : 1992 (Marcel-Brot), 1993 (Rives de Meurthe)

- **Maître d'ouvrage** : Grand Nancy
- **Aménageur** : Solorem
- **Taux de la CFE** : 29.65 % en 2013
- **Surface occupée** : 127 ha
- **Extension (en cours de commercialisation)** : 0 ha
- **Surface commercialisable** : 6,8 ha
- **Taux d'occupation (occupé/cessible)** : 94,7 %
- **Nombre de parcelles disponibles** : 3 (taille : 1140 à 55 600 m²)
- **Prix de vente moyen HT** : 180-190 € /m² de surface de plancher
- **Immobilier locatif disponible** : oui
- **Prix de location moyen HT m²** : bâtiment (1 500-2 500 €) ; bureau (90-150 €)

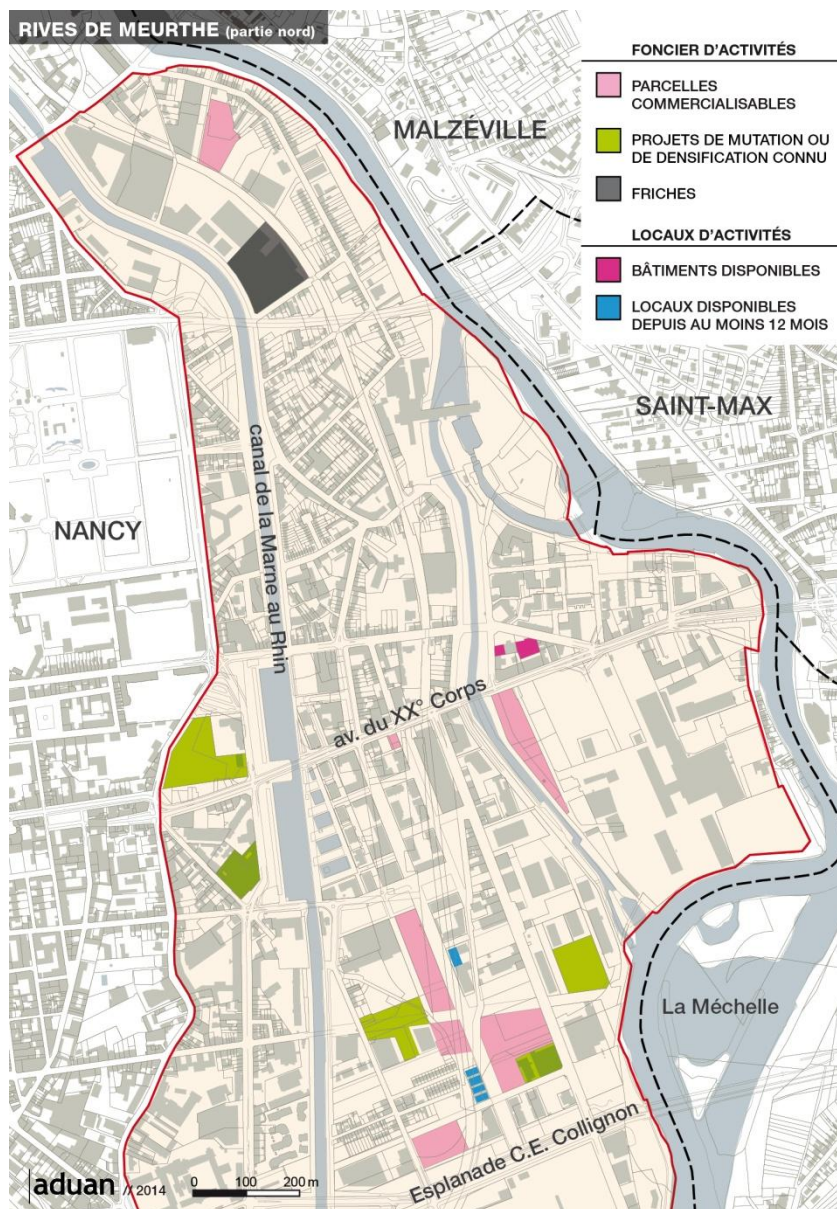
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

- **Desserte TC** : lignes 1,3, 5, 7, 9, 11
- **Desserte autoroutière** : via la RD 674 (vers Sarreguemines)
- **Très Haut Débit** : RMT
- **Services** : restaurants, hôtels, commerces, galeries commerciales, équipements sportifs, cinéma multiplexe, salle de musiques actuelles

Par rapport à 2007, Rives de Meurthe a connu :

- Une croissance du nombre d'établissements (x 1.5) et d'emplois (x 4) largement supérieure à la moyenne des sites ATP (26 % et 12 %).
- Une croissance des établissements tirée par la hausse du nombre d'entreprises individuelles (+ 35 %) et celle des emplois par les sociétés commerciales (+ 42 %).

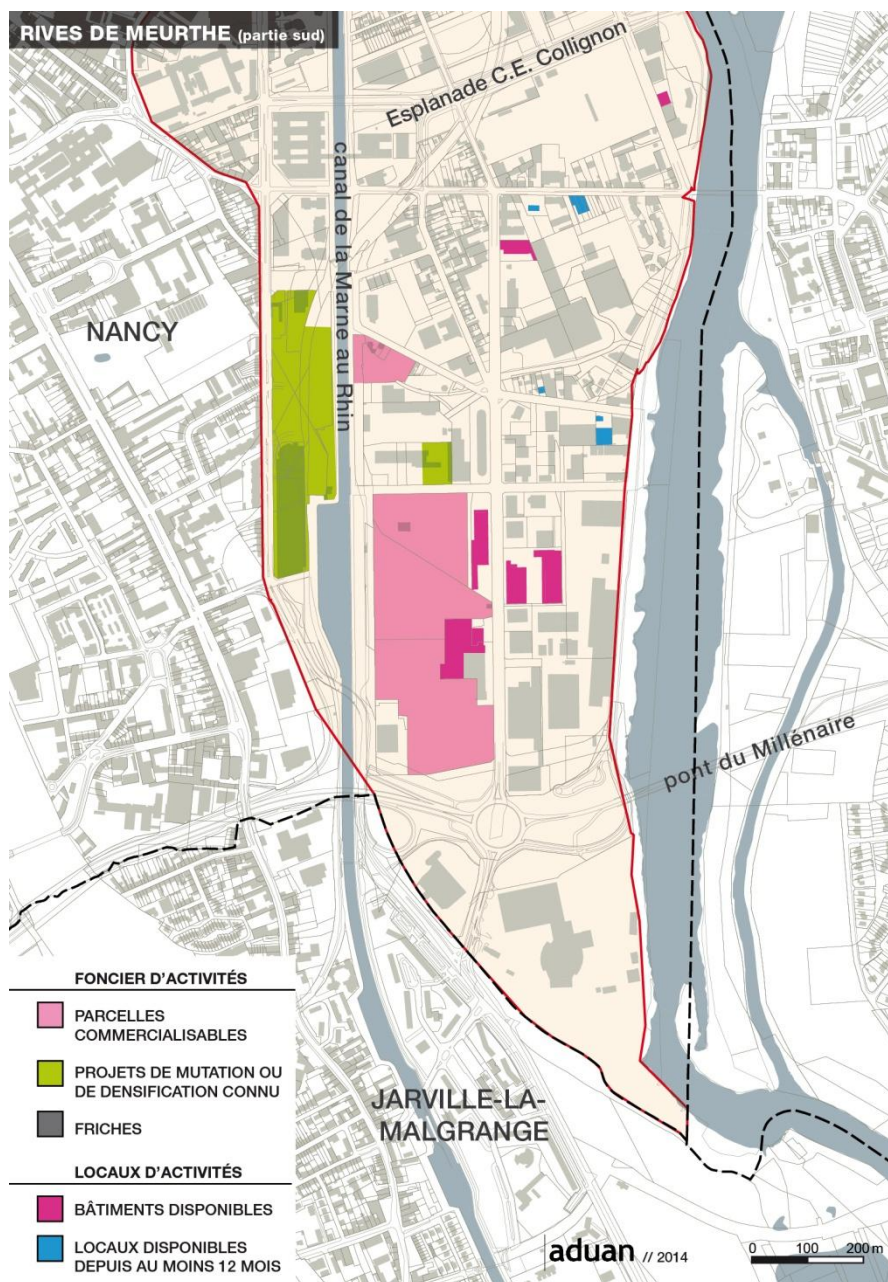
L'OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIERE



Il existe une faible disponibilité foncière du fait d'une rétention foncière constituée par l'indivision Bichaton, en entrée de site (elle pourrait débloquer la commercialisation du secteur).

De même, le Centre Technique Municipal constituerait une opportunité foncière très intéressante en cas de déménagement.

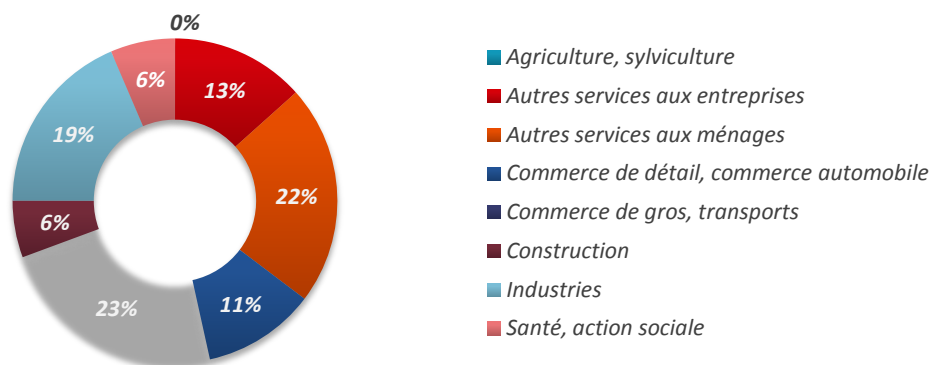
Du point de vue de l'association ATP, le transfert prévu d'Auchan Lobau sur le projet Bonsecours aurait permis d'installer sur cette entrée de Nancy une locomotive commerciale très attractive.



Le taux de rotation de l'offre immobilière est faible sur Rives de Meurthe, un site qui s'est beaucoup construit ces dernières années dans sa partie méridionale.

La majorité des entrepôts et hangars à louer ou à céder sont vétustes, et leur toiture amiantée.

LES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE



Trois secteurs dominent et représentent 2/3 des emplois :

- **Le commerce de gros, transports** (de 14 à 23 %),
- **Les services aux ménages** (de 17 à 22 %),
- **Les industries** (de 27 à 19 %).

Toutefois Rives de Meurthe se désindustrialise et évolue structurellement entre 2007 et 2013 **vers le commerce interentreprises (B to B)**.

En effet, si le site perd globalement peu d'emplois industriels (- 87) avec le changement d'activité de OLITEC (35 salariés) qui garde un établissement rue Mac-Mahon, les départs des imprimeries Masson (8 salariés) et Herdier en 2010 (2 salariés), la croissance des emplois de services (aux ménages, aux entreprises) et celle du commerce de gros (en dépit du départ d'entreprises logistiques et transporteurs tel DHL, et bientôt des Douanes), accentuent la perte de représentativité des industries par rapport au total des emplois croissant sur le site.

EMPLOIS ESTIMES PAR SECTEUR D'ACTIVITE	2007	2013	Différentiel
Agriculture, sylviculture	1	1	0
Autres services aux entreprises	665	1 155	490
Autres services aux ménages	859	1 525	666
Commerce de détail, commerce automobile	766	773	7
Commerce de gros, transports	707	1 569	862
Construction	416	517	101
Industries	1 368	1 281	-87
Santé, action sociale	304	448	144
TOTAL	5 086	7 269	2 183

Les 10 premiers établissements privés de Rives de Meurthe représentent **41,9 %** de l'emploi salarié du site.

<i>Nom</i>	<i>Salariés estimés</i>	<i>Activités</i>
<i>Veolia Transdev Nancy</i>	850	<i>Transports urbains et suburbains de voyageurs</i>
<i>Acticall</i>	550	<i>Activités de centres d'appels</i>
<i>Fives Nordon</i>	450	<i>Installation de structures métalliques, chaudronnées et de tuyauterie</i>
<i>Auchan Lobau</i>	250	<i>Hypermarché</i>
<i>Colas Est</i>	200	<i>Construction de routes et autoroutes</i>
<i>GDF Suez</i>	150	<i>Direction régionale Est</i>
<i>GRTGAZ</i>	150	<i>Transports par conduites</i>
<i>France Telecom</i>	150	<i>Centre principal d'exploitation</i>
<i>Pages jaunes – Pages blanches</i>	150	<i>Régie publicitaire de médias</i>
<i>PRO BTP Régime social indépendant de lorraine</i>	150	<i>Activités générales de sécurité sociale</i>

LES ETABLISSEMENTS PAR TAILLE

Rives de Meurthe présente **une double particularité** :

- Une concentration d'établissements (86 %) entre 0 et 10 salariés (dont 51 % n'ont aucun salarié),
- Cinq établissements de plus de 200 salariés qui pèsent pour 32 % du total des emplois estimés.

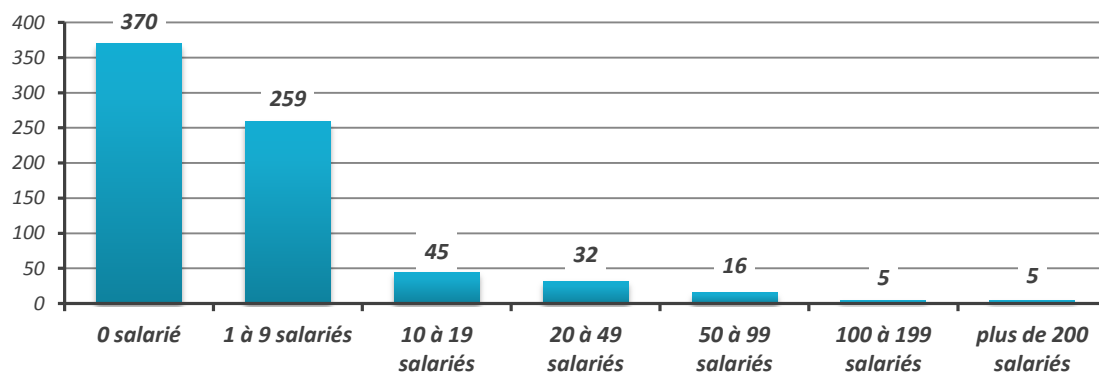
Pour les établissements n'ayant aucun salarié :

- 38,5 % sont des professions libérales, 33,5 % des commerçants et 22,5 % des artisans.
- 24,8 % travaillent dans les services aux ménages, 24,8 % également dans le commerce de détail, 22,3 % dans les services aux entreprises, 10,3 % dans la santé/action sociale, 8,8 % dans la construction, 5,3 % dans les industries.

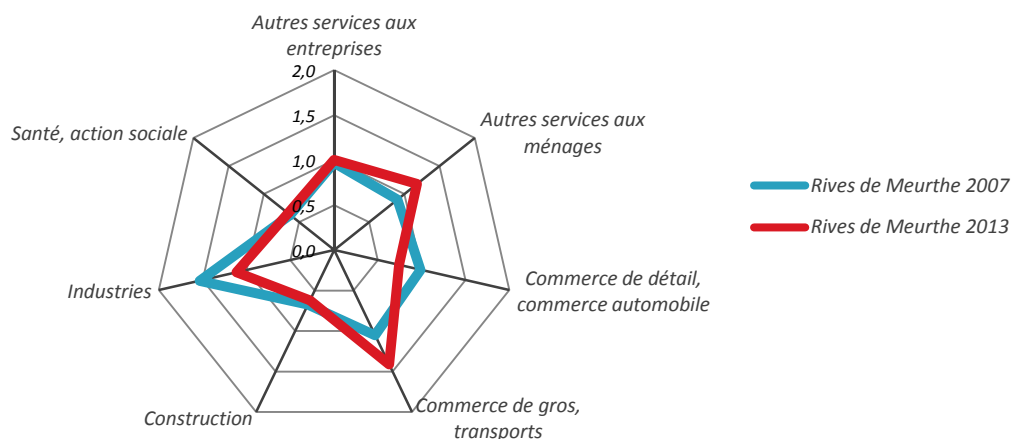
Les sociétés commerciales (ayant au moins un salarié) représentent 41 % des établissements et les entreprises individuelles 51 %.

Les établissements de Rives de Meurthe par tranche d'effectifs

(source Insee Sirene janvier 2013)



LES SPECIALISATIONS ECONOMIQUES DES EMPLOIS

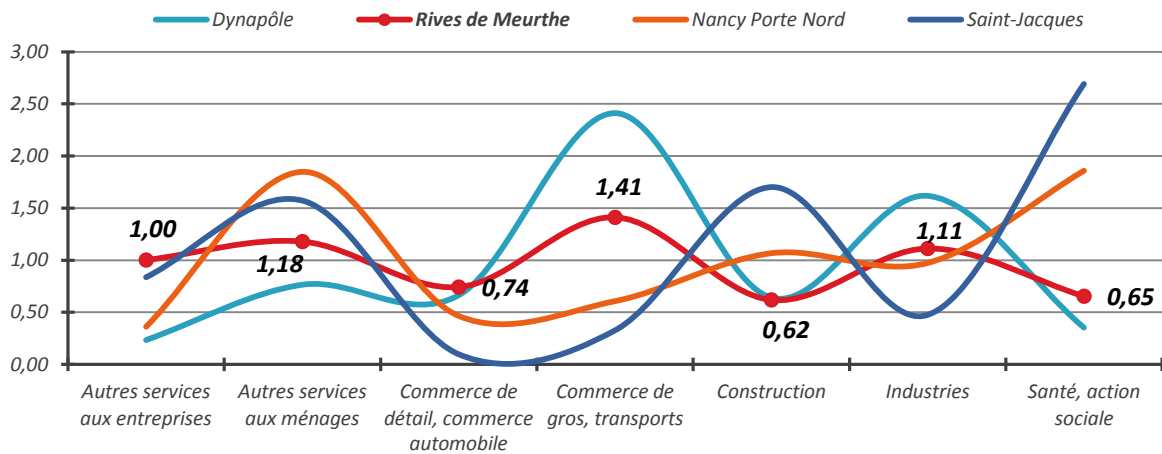


La spécialisation de Rives de Meurthe progresse significativement dans le **commerce de gros**, dans les **services aux ménages**.

En revanche, elle se rétracte dans les industries, le commerce de détail/automobile.

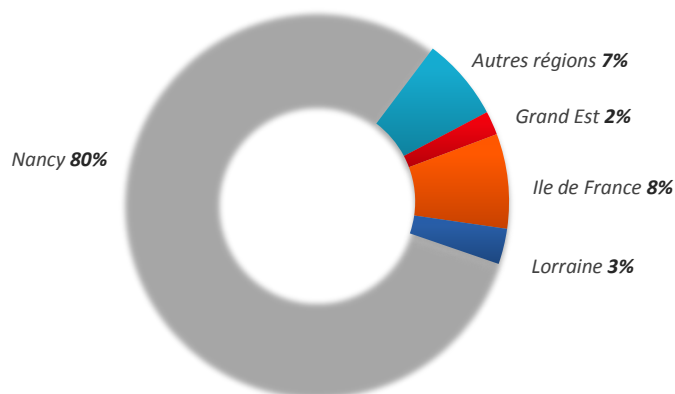
Comparativement aux autres sites ATP, Rives de Meurthe tend à se déspecialiser en présentant un indice moyen dans tous les secteurs d'activité, sauf peut-être dans le secteur **commerce de gros/transports** (derrière Dynapôle).

En effet, site le plus spécialisé dans les industries en 2007, Rives de Meurthe l'est beaucoup moins aujourd'hui dans ce secteur (au profit de Dynapôle et La Porte Verte).



LES SIEGES SOCIAUX ET L'AGE DES DIRIGEANTS

Origine géographique des sièges sociaux

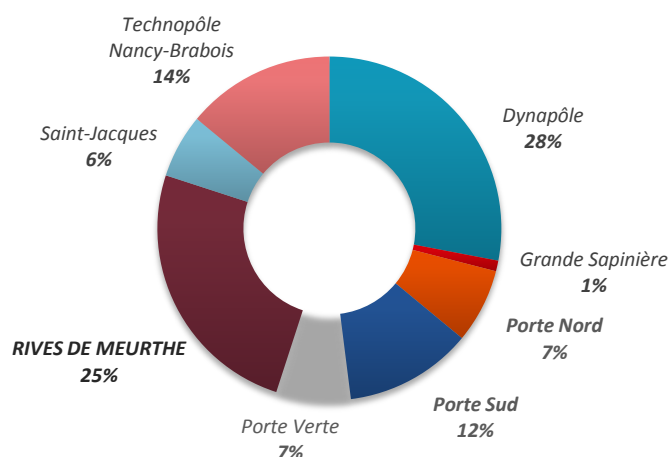


80 % des établissements RCS de Rives de Meurthe ont leur siège social sur le Grand Nancy (soit + 12 points / moyenne des sites ATP)

58 % des dirigeants ont moins de 55 ans (contre 66 % en moyenne des sites ATP), dont 67 % dans le commerce, 60 % dans l'industrie et 72 % dans les services.

L'EXPORT

Répartition des entreprises exportatrices par zone ATP



Rives de Meurthe est le 2e site ATP pour les établissements exportateurs (25 % des établissements ATP).

43 % des établissements qui exportent sont dans les industries, 31 % dans le commerce et 26 % dans les services.

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
Porte Sud	11,9	11,3
Grande Sapinière	11,7	8,4
Nancy Porte Nord	9,8	6,1
Technopôle Nancy-Brabois	5,7	10,2
RIVES DE MEURTHE	18,8	16,2
La Porte Verte	11,4	7,3

Les établissements de Rives de Meurthe produisent 6,7 % de la Contribution Economique Territoriale totale sur le territoire du Grand Nancy (et 16,9 % de la CET totale des sites ATP).

C'est le second site ATP contributeur à la richesse fiscale.

Le produit moyen de la CET par établissement ciblé est de 12 432,2 € (contre 17 210,8 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

Le produit moyen de la CFE par ha est de 6 941,5 € (contre 7 157 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

LES ENJEUX

Site contrasté dans un espace urbain en pleine mutation, Rives de Meurthe est l'objet d'une réflexion globale sur les Rives de Meurthe (Atelier « Les ressources de la rivière »).

L'association ATP a exprimé le souhait de :

- **Retrouver des disponibilités foncières en entrée sud (Marcel-Brot) pour aménager un pôle d'activités spécialisées** (par exemple dans les industries et les métiers de l'artisanat), **créatrices de valeur ajoutée**
- **Mettre en place des parcours résidentiels pour développer les entreprises sur le site**
- **Conforter l'offre de services** (restauration, crèche...) **à destination des salariés et des habitants**
- **Bâtir une véritable démarche marketing mettant en avant les atouts et les spécificités du site, cette image de marque territoriale attirant nouvelles entreprises et nouveaux clients.**

L'idée est de fixer sur le territoire des entreprises qui ont intérêt à travailler et à prospérer ensemble (segments de filières), et qui produisent par ailleurs des produits à destination des consommateurs (BtoC). D'où l'importance du caractère intégré des sites d'activités dans la ville.

Enfin, le canal de la Marne au Rhin qui structure le site pourrait être davantage valorisé (accroissement de l'activité du port de Bonsecours, instauration de navettes fluviales...).

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**

Achévé 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