



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

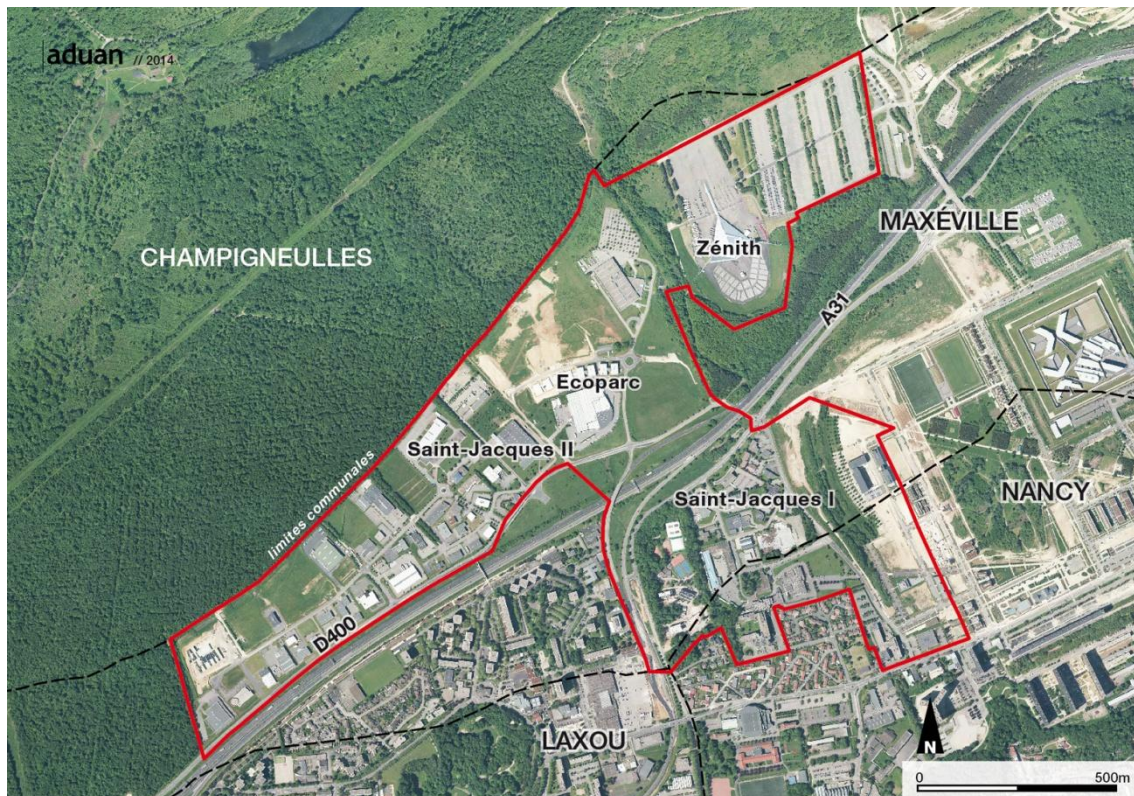
GrandNancy
COMMUNAUTÉ URBAINE & HUMAINE



**CCI MEURTHE
ET MOSELLE**

Réacteur du développement économique

SAINT-JACQUES ACTIVITES Nancy - Maxéville



LES CARACTERISTIQUES

- **Surface totale** : 125 ha
- **Nbre d'établissements** : 339 (+95 % / 2007 ; ou + 86% sans entreprises individuelles)
- **Emplois estimés** : 5052 (+61 % / 2007 ; ou +60 % sans E.I.)
- **Densité moyenne** : 40,4 emplois/ha
- **Création des sites d'activités** : 1986 (Saint-Jacques I), 1989 (Saint-Jacques II)
- **Maître d'ouvrage** : Grand Nancy
- **Aménageur** : Solorem
- **Taux de la CFE** : 29,65 % en 2013
- **Surface occupée** : 57 ha
- **Extension** (en cours de commercialisation) : 0 ha
- **Surface commercialisable** : 0,7 ha + 15 ha (68 200 m² de Shon sur Ecoparc)
- **Taux d'occupation** (occupé/cessible) : 28 %
- **Nombre de parcelles disponibles** : 20 (de 1 400 à 20 346 m²)
- **Prix de vente moyen HT** : de 65 €/m² à 210 €/m²
- **Immobilier locatif disponible** : oui (183 m² / 2 784 m² prévus)
- **Prix de location moyen m² HT** : 145 € / m² (à la vente 1 875 € / m²)

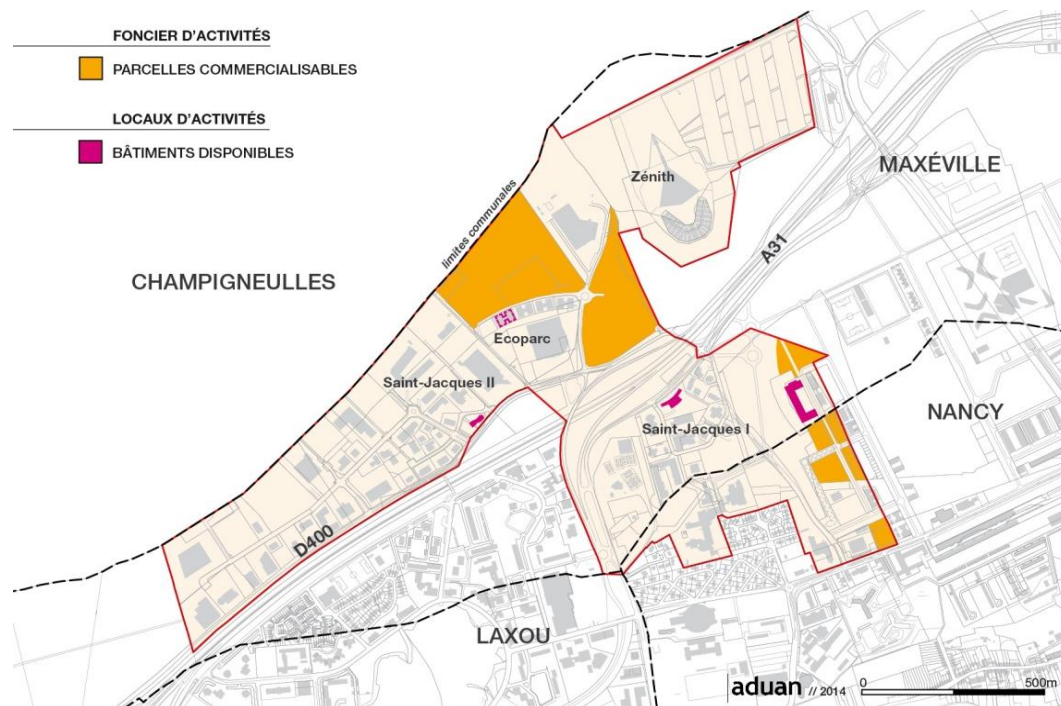
LES EQUIPEMENTS

- **Desserte TC** : lignes 2, 9, 10
- **Desserte autoroutière** : A31
- **Très Haut Débit** : Réseau Métropolitain de Télécommunication (RMT)
- **Services** : restaurants, hôtels, commerces, équipements sportifs, Maison des Entreprises.

Le site Saint-Jacques Activités fait partie, avec le site des Rives de Meurthe, des sites ATP ayant gagné le plus d'emplois par rapport à 2007, en partie du fait de « l'effet ZFU » et de l'achèvement de la commercialisation de la ZAC Saint-Jacques II :

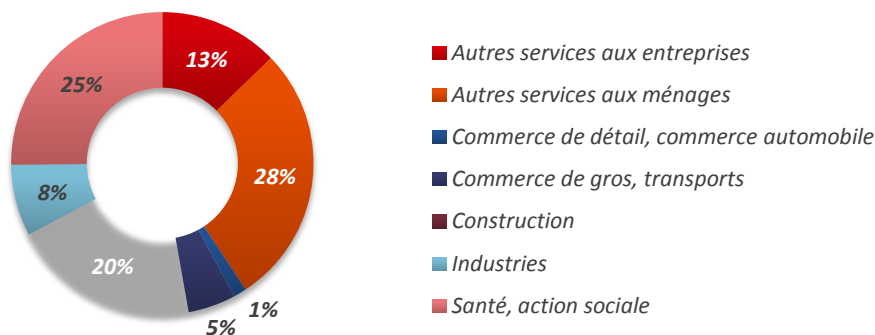
- La croissance des établissements a quasi doublé ; elle représente 3,5 fois la moyenne des sites ATP (26 %) et une croissance d'emplois estimés 5 fois supérieure à la moyenne des sites ATP
- La croissance des établissements est tirée par la hausse des entrepreneurs individuels (+105 %) et des sociétés commerciales (+90 %) ; la croissance des emplois estimés est quant à elle surtout tirée par la catégorie « autre personne morale immatriculée au RCS ayant au moins 1 salarié » (+337 %), ainsi que par les associations / fondations (+111 %) et les entrepreneurs individuels (+99 %).

L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE



Quelques opportunités foncières et immobilières subsistent dans la ZFU du Plateau de Haye, ainsi que sur l'écoparc Saint-Jacques.

LES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE



Trois secteurs dominant (3/4 des emplois) mais on observe une évolution structurelle **vers les services aux ménages** entre 2007 et 2013 :

- **Les services aux ménages** (de 22 % à 28 %) : effet ZFU ?
- **La santé, l'action sociale** (de 29 % à 25 %)
- **La construction** (de 27 à 20 %)

EMPLOIS ESTIMES PAR SECTEUR D'ACTIVITE	2007	2013	Différentiel
<i>Agriculture, sylviculture</i>	0	0	0
<i>Autres services aux entreprises</i>	313	670	357
<i>Autres services aux ménages</i>	680	1 413	733
<i>Commerce de détail, commerce automobile</i>	40	70	30
<i>Commerce de gros, transports</i>	153	252	99
<i>Construction</i>	841	987	146
<i>Industries</i>	202	380	178
<i>Santé, action sociale</i>	904	1 280	376
TOTAL	3 133	5 052	1 919

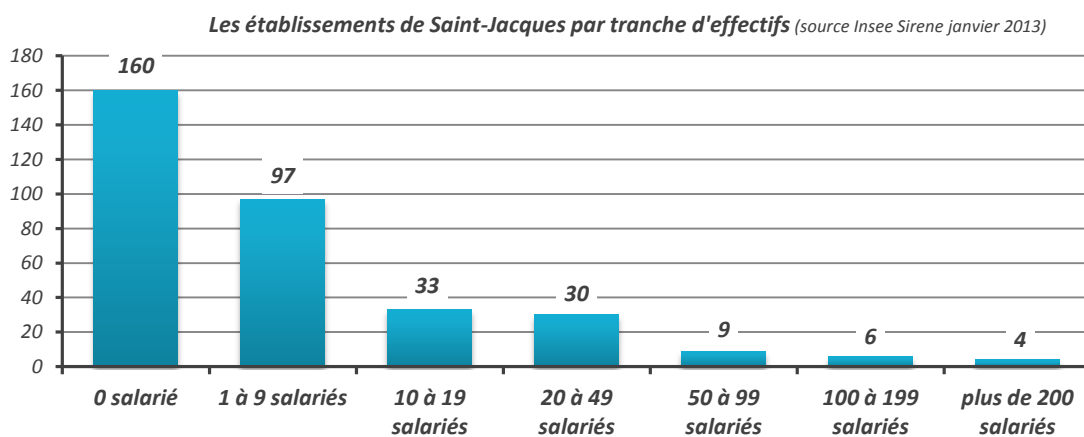
Les 10 premiers établissements privés de Saint-Jacques Activités représentent **45,5 %** de l'emploi salarié du site.

NOM	Salariés estimés	Activités
<i>Polyclinique de Gentilly</i>	450	<i>Activités hospitalières</i>
<i>Pertuy Construction</i>	350	<i>Construction de bâtiments</i>
<i>ISS Propreté</i>	350	<i>Nettoyage courant des bâtiments</i>
<i>Polyclinique Majorelle</i>	250	<i>Activités hospitalières</i>
<i>UTC Fire & Sécurité services</i>	150	<i>Fabrication d'autres matériels électriques</i>
<i>Eiffage construction lorraine</i>	150	<i>Construction de bâtiments</i>
<i>Lagarde et Mérégnani SAS</i>	150	<i>Travaux de peinture et vitrerie</i>
<i>API restauration</i>	150	<i>Services de restauration</i>
<i>GSF Ariane</i>	150	<i>Nettoyage des bâtiments et industriel</i>
<i>Clinique Ambroise Paré</i>	150	<i>Activités hospitalières</i>

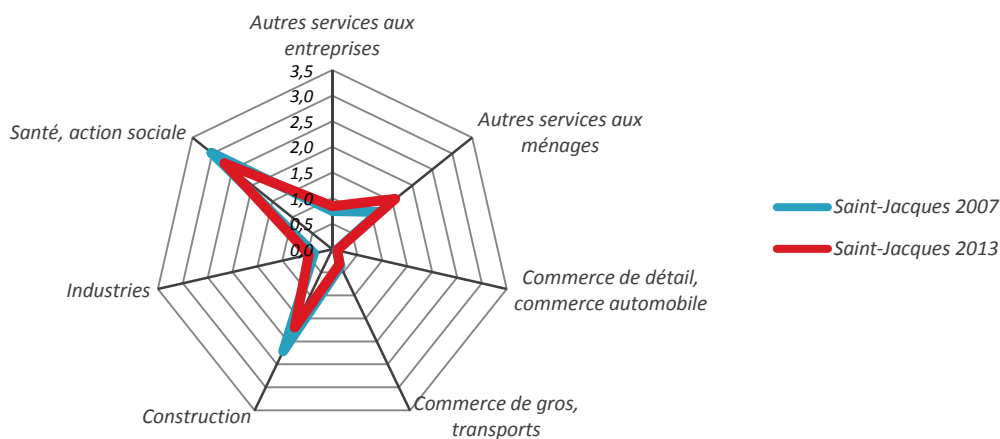
LES ETABLISSEMENTS PAR TAILLE

Saint-Jacques Activités est un site où se concentrent de petits établissements (dont 2/3 ont moins de 10 salariés) et où les entrepreneurs individuels représentent la moitié des établissements (effet ZFU probable).

Il est à noter la présence significative de quelques gros établissements (7 ont plus de 100 salariés soit 42 % des salariés).



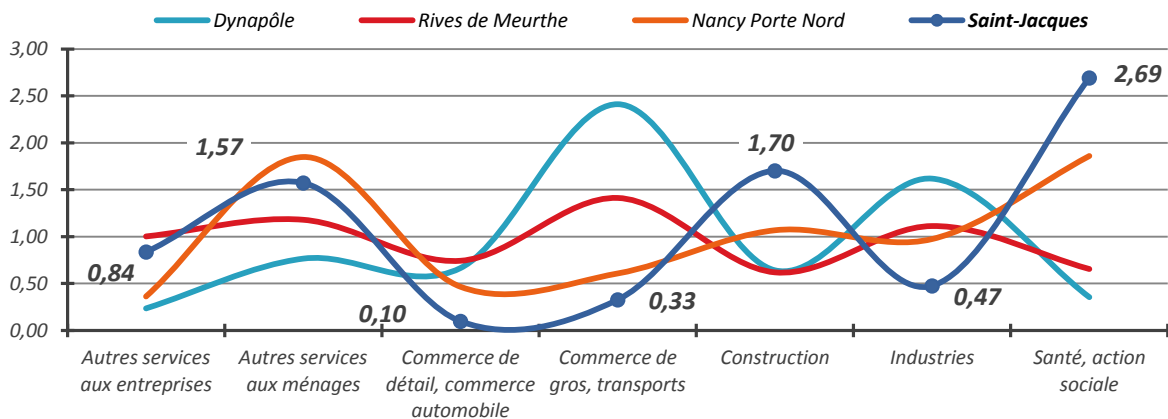
LES SPECIALISATIONS ECONOMIQUES DES EMPLOIS



Le site a connu une légère évolution de ses spécialisations entre 2007 et 2013, avec :

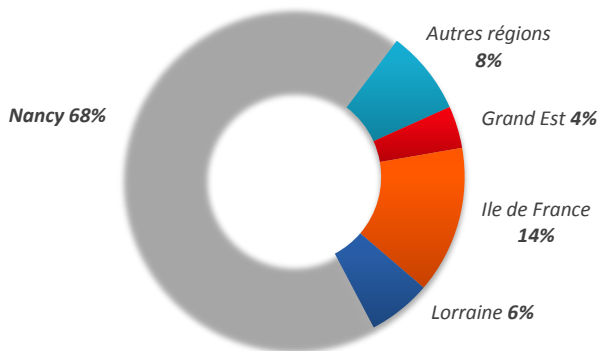
- Une spécialisation plus marquée des emplois dans les services aux ménages
- Une moindre spécialisation dans le secteur de l'action sociale, la santé, et dans la construction.

A l'échelle de l'ensemble des 8 sites ATP, le site demeure fortement spécialisé dans le secteur de **l'action sociale, la santé**, et à un moindre degré **dans la construction** (comme Saint-Jacques Activités, Nancy Porte Nord et Rives de Meurthe)



LES SIEGES SOCIAUX ET L'AGE DES DIRIGEANTS

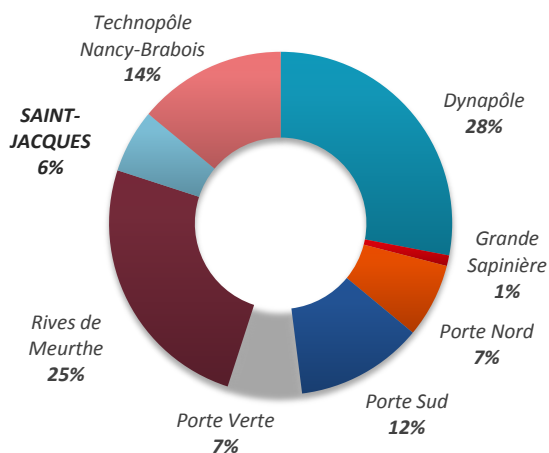
Origine géographique des sièges sociaux



- 68 % des établissements RCS ont leur siège social sur le Grand Nancy (soit la moyenne des sites ATP),
- Les dirigeants sont dans la moyenne d'âge des établissements des sites ATP : 64 % ont moins de 55 ans contre 66 % en global (dont 70 % dans le commerce, 50 % dans l'industrie et 66 % dans les services).

L'EXPORT

Répartition des entreprises exportatrices par zone ATP



Saint-Jacques Activités est un site ATP faiblement exportateur (6 % des établissements exportateurs ATP).

- 33 % de ses établissements exportateurs sont dans les industries,
- 22 % dans le commerce,
- 44 % dans les services.

LA CONTRIBUTION FISCALE

Sites ATP	% Produit total CFE 2012 (1)	% Produit total CVAE 2012 (2)
SAINT-JACQUES ACTIVITES	9,0	16,8
<i>Dynapôle</i>	21,7	23,7
<i>Porte Sud</i>	11,9	11,3
<i>Grande Sapinière</i>	11,7	8,4
<i>Nancy Porte Nord</i>	9,8	6,1
<i>Technopôle Nancy-Brabois</i>	5,7	10,2
<i>Rives de Meurthe</i>	18,8	16,2
<i>La Porte Verte</i>	11,4	7,3

Les établissements de Saint-Jacques Activités produisent 5,8 % de la Contribution Economique Territoriale totale sur le territoire du Grand Nancy (et 14,7 % de la CET totale des sites ATP) : c'est le **3e site ATP contributeur à la richesse fiscale**.

Le produit moyen de la CET par établissement est **le plus élevé des sites ATP** : 27 691,8 € (contre 17 210,8 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

Le produit moyen de la CFE par ha est de 7 390 € (contre 7 157 € en moyenne sur l'ensemble des sites ATP).

LES ENJEUX

Dans ce site traversé par l'autoroute, avec des disponibilités foncières (et avec des extensions territoriales prévues), gagné par les services aux ménages (probablement dû à l'effet ZFU), la question des services et celle de son accessibilité demeurent prégnantes :

- Améliorer son accessibilité (A31, Zénith, desserte Stan),
 - Renforcer les mobilités internes (cheminements piétons, stationnement),
 - Développer les services aux salariés (restauration en particulier).
-

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