

Maître d'ouvrage : S.P.L. Clermont-Auvergne / Clermont-Auvergne-Métropole (63)

Mission : Etude d'aménagement et requalification du Pôle Economique Secteur Nord de la Métropole Clermont-Auvergne

Equipe : Métropolis, développement économique, sous coordination des cabinets « INGEROP » (63) et « Villes & Paysages » (75)

Calendrier : 2021/2022

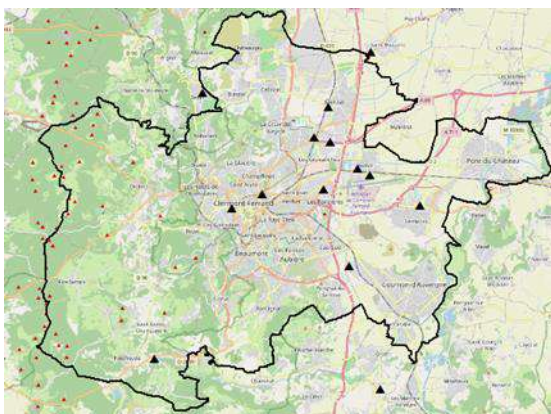
Problématique :

Dans le cadre d'une équipe pluridisciplinaire (coordonnée par INGEROP, mandataire et Villes & Paysages/V&P, cotraitant), il s'est agi pour Métropolis d'analyser la problématique économique et foncière du PESN (300 hectares), pour, ensuite, formuler, en cohérence avec le Plan Guide élaboré par V&P, des préconisations d'organisation économique, de ciblage d'entreprises et de modalités de commercialisation. Cette mission s'avère stratégique pour l'équilibre, l'attractivité et le développement économique du nord de la Métropole Clermont-Auvergne

Méthodologie :

Métropolis a valorisé plusieurs sources et utilisé différentes démarches :

- ✓ Les statistiques économiques et commerciales issues de l'INSEE
- ✓ Des échanges avec les décideurs et acteurs économiques locaux (tables-rondes)
- ✓ Un travail d'analyse des filières économiques et des rythmes/typologies de consommations spatiales sur les dernières années
- ✓ Un travail de benchmark (et d'analyse concurrentielle) sur les bonnes pratiques d'aménagement économique.



Formalisation du plan guide

Synthèse des secteurs d'activités et entreprises à privilégier au sein du PESN en fonction des critères d'implantation retenus

| Caractéristiques du site / Critères importants dans la recherche des entreprises | Types d'activités ciblées pour le PESN |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Grandes parcelles Accessibilité importante Sans effet vitrine Eloignement des habitations Qualité moyenne du cadre d'implantation | <ul style="list-style-type: none"> GRANDES INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES PME-PMI LOGISTIQUE - TRANSPORT DE PROXIMITÉ - COMMERCE DE GROS <p>Prix moyens : 65€ à 75€ / m² HT</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Parcelles de taille moyenne Accessibilité moyenne Bonne accessibilité Eloignement des habitations Qualité moyenne du cadre d'implantation | <ul style="list-style-type: none"> CONSTRUCTION, BTP <p>Prix moyens : 50€ à 60€ / m² HT</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Petites parcelles Bonne accessibilité Visibilité Proximité zones urbanisées Bonne qualité du cadre d'implantation | <ul style="list-style-type: none"> COMMERCES, SERVICES AUX PARTICULIERS HÉBERGEMENT, RESTAURATION <p>Prix moyens : 70€ à 90€ / m² HT</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Petites parcelles Bonne accessibilité multimodale Bonne qualité du cadre d'implantation | <ul style="list-style-type: none"> SERVICES AUX ENTREPRISES <p>Prix moyens : 90€ à 100€ / m² HT</p> |

Maitrise d'œuvre pour l'aménagement et la requalification du Pôle Economique Secteur Nord

Formalisation du plan guide

Préférences et conditions d'implantations économiques par secteurs d'activités appliquées au PESN

| Secteur d'activité | Industries manufacturières TPE / PME ou Artisanat de production | Industries manufacturières TPE / PME Intoentreprise | Grandes Industries manufacturières | Construction | Commerces et services aux particuliers | Commerces de gros inter entreprises, logistique, transports | Hébergement, restauration | Services d'information, communication, assurances, banques, immobiliers | Services aux entreprises |
|---|---|---|------------------------------------|------------------|--|---|---------------------------|---|--------------------------|
| Accessibilité routière | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Accessibilité multimodale | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Effet vitrine | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Proximité à l'habitat | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Qualité du cadre d'implantation | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Besoin foncier moyen par lot | 100 à 1000 m² | 1000 à 2000 m | 1 à 5 ha minimum | 500 à 1000 m² | / | 5000 m² minimum | / | / | / |
| Prix de vente HT estimés moyens de marché applicables au PESN | 45 € à 55 € / m² | 55 € à 65 € / m² | 65 € à 75 € / m² | 50 € à 60 € / m² | 70 € à 80 € / m² | 65 € à 75 € / m² | 80 € à 90 € / m² | 90 € à 100 € / m² | 90 € à 100 € / m² |

Critère moins important = [Orange] Critère important = [Vert]

Maitrise d'œuvre pour l'aménagement et la requalification du Pôle Economique Secteur Nord

Livrables :

- ❖ **Diagnostic éco-foncier partagé / Matrice A.F.O.M.**
- ❖ **Plan d'Action économique opérationnel inséré dans le Plan Guide**

