

ZAC FLAUBERT

Approche économique





SOMMAIRE

- 1.**
OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE
- 2.**
ANALYSE ÉCONOMIQUE DU QUARTIER –
ASPECTS GÉNÉRAUX
- 3.**
ANALYSE ÉCONOMIQUE DU QUARTIER –
ASPECTS DÉTAILLÉS
- 4.**
ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE



1. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE ET MÉTHODOLOGIE

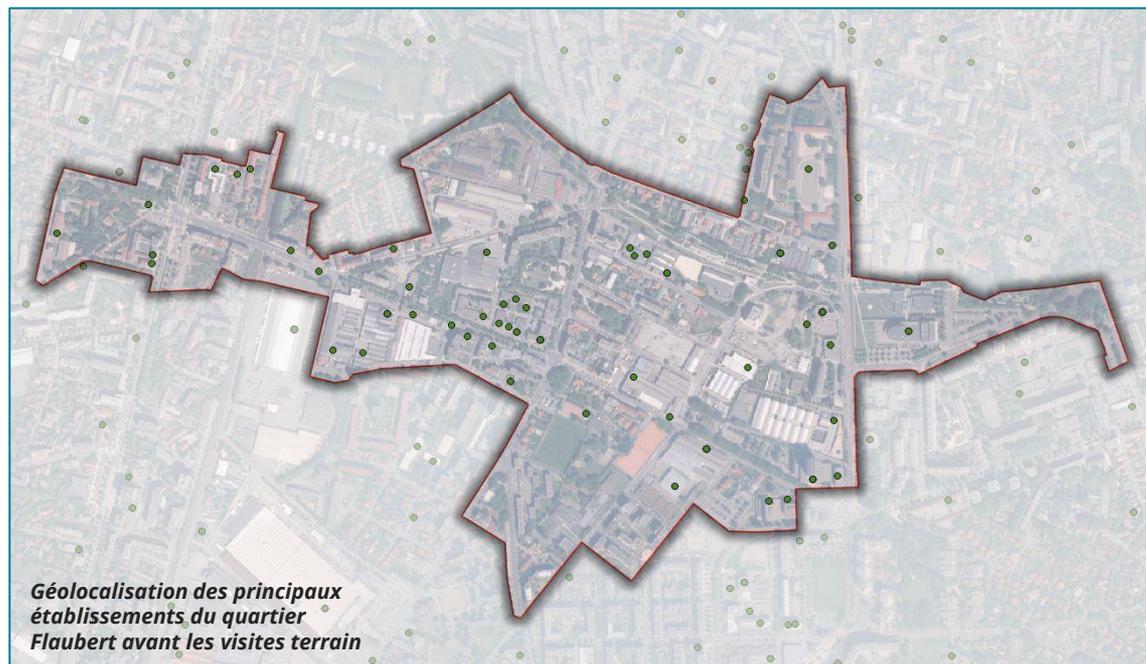
1. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

> Une étude à l'échelle de la ZAC Flaubert pour répondre à un double objectif

- Disposer de **données fiables** sur le tissu économique :
 - Le **nombre d'établissements** et une **estimation du nombre d'emplois**
 - L'analyse du **poids économique** de la ZAC à l'échelle de la Ville de Grenoble
 - Le **nom des établissements**
 - La **localisation** précise des établissements **les plus employeurs**
 - La répartition des établissements et des emplois par **typologie d'activités**
 - La répartition des établissements et des emplois entre **secteur public** et **secteur privé**
 - L'identification des **professions libérales** de la **santé** et de **l'offre de soins** disponibles
- Amener des éléments de diagnostic qui participeront à **alimenter le volet de la programmation économique** du projet urbain de la ZAC

1. MÉTHODOLOGIE

- > **Un diagnostic économique qui s'appuie sur la combinaison entre une base de données et la réalité du terrain**
 - La consultation, en préalable, des **études** économique (Sofred 2006), commerciale (AURG 2013) et du plan guide de Sathy (2019)
 - La **base de données des établissements** de l'INSEE-Sirene au 1^{er} janvier 2019 **géocodée** à l'adresse par l'Agence d'urbanisme
 - Des corrections effectuées grâce à des **visites terrain**





2. ANALYSE ÉCONOMIQUE DU QUARTIER – ASPECTS GÉNÉRAUX

2. LE QUARTIER FLAUBERT DANS LA VILLE DE GRENOBLE

> Un quartier qui compte...



93 ha



Environ 800 établissements

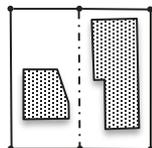
- 68 % ne comptent aucun salarié (indépendants/professions libérales)
- 6 % comptent 10 salariés ou plus



Entre 5 000 et 6 000 emplois



60 000 m² de surface tertiaire



15 ha de foncier économique

(au sens zonage dédié à l'économie dans le PLUi)

> ... et qui représente par rapport à Grenoble

5 % de la ville

4 % du nombre total d'établissements de la ville

6 % du nombre total d'emplois de la ville

7 % du nombre total de m² tertiaires de la ville

5 % du nombre total d'ha de foncier économique de la ville

Sources : INSEE, Sirène 2019, Observatoire de l'immobilier tertiaire de la Métropole et Agence d'Urbanisme

2. LE QUARTIER FLAUBERT DANS LA VILLE DE GRENOBLE

> Un tissu urbain très hétérogène dans lequel s'insère l'activité économique

- Une **juxtaposition d'espaces** dédiés au logement (immeubles et maisons), à l'activité (bureaux, locaux d'activité, locaux commerciaux), aux administrations, aux équipements ainsi qu'aux parcs
- Un quartier dont certains secteurs sont en cours de **renouvellement urbain**, en particulier le « Cœur de Flaubert »



2. LA TYPOLOGIE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

> Un quartier où deux secteurs d'activité sont sureprésentés

- Le secteur **administratif**, **47 %** des emplois : CPAM, URSAAF, CAF, DREAL, Chambre d'Agriculture...
- Le secteur de la **santé** et de l'**action sociale**, **15 % des emplois** : AFIPH (Association Familiale de l'Isère pour Personnes Handicapées), AREPI (Association Régionale pour l'Insertion), Centre Hospitalier Alpes Isère médico psychologique pour adolescents, CCAS...
- Le **secteur public** représente **près de 60 %** du nombre total d'emplois

> Pour autant une diversité d'activité perceptible

- Outre l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale, des secteurs d'activité bien présents dans le quartier tels que la **logistique**, le **commerce de gros et de détails**, la **construction** ainsi que les **services**

Répartition du nombre d'emplois par grand secteur d'activité (en %)

Administration	47%
Santé / action sociale	15%
Autres activités de services ⁽¹⁾	9%
Construction	6%
Commerce	6%
Enseignement	6%
Activités de soutien ⁽²⁾	3%
Activités récréatives	3%
Hébergement et restauration	1%
Transports et entreposage	1%
Industries	1%

⁽¹⁾ : organisations patronales et consulaires, associations, assurances, ingénierie, etc.

⁽²⁾ : nettoyage, sécurité privée, agences d'intérim, etc.

Source : INSEE, Sirène 2019
Traitements : Agence d'Urbanisme



3. ANALYSE ÉCONOMIQUE DU QUARTIER – ASPECTS DÉTAILLÉS

3. LES ÉTABLISSEMENTS DE 10 SALARIÉS OU PLUS

> Les constats

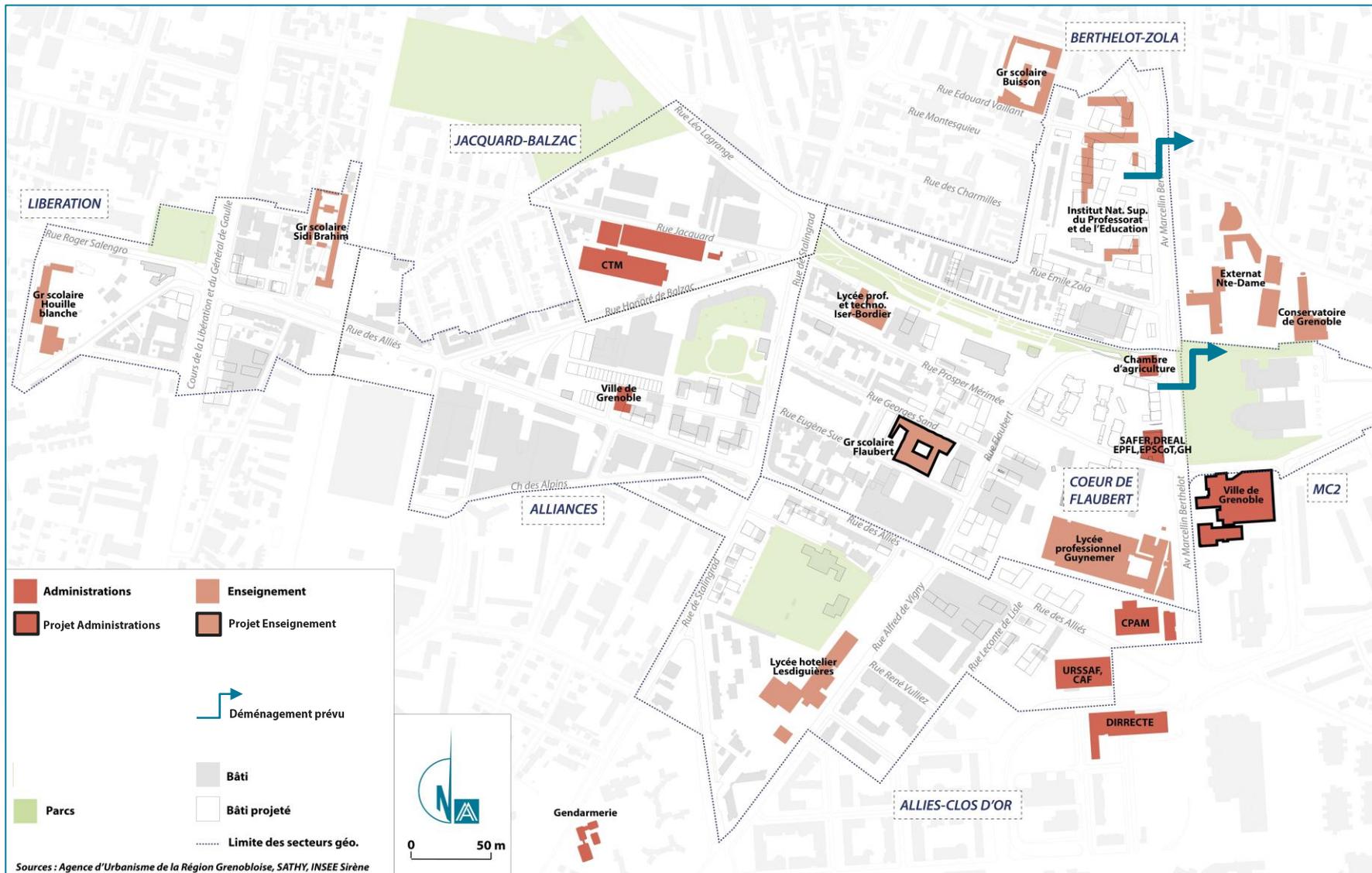
- Le quartier Flaubert compte **62 établissements de 10 salariés ou plus** qui regroupent environ **4 900 emplois**
- Une majorité de ces établissements se concentre dans le **secteur « Alliances »**, en particulier dans les Jardins d'entreprises de Grenoble l'Alliance
- La **CPAM** est l'employeur le plus important du quartier avec environ 1 500 emplois, son déménagement aurait donc un fort impact



> Les enjeux

- Un maintien de ces **établissements structurants** qui sont déterminants en termes de vitalité économique pour le secteur (nombreux emplois, consommateurs potentiels, etc.). Ils sont également des pôles générateurs de déplacements
- Certains établissements, comme celui de la CPAM, sont des marqueurs importants du paysage du secteur, avec une forte empreinte spatiale

3. LES INSTITUTIONS PUBLIQUES ET L'ENSEIGNEMENT



3. LES INSTITUTIONS PUBLIQUES ET L'ENSEIGNEMENT

> Les constats

- Une concentration des administrations le long de l'**axe Berthelot**
- Des implantations de **services de la Ville** : CTM, Direction de l'environnement et du cadre de vie
- Une **partition du quartier** entre les groupes scolaires dans sa partie Ouest et les lycées professionnels et l'INESPE dans sa partie Est. Le futur groupe scolaire Flaubert permettra de rééquilibrer l'ensemble
- La présence à « la frontière du quartier » d'**établissements importants** : le groupe scolaire Buisson, l'externat Nte-Dame, la DIRECTE et la Gendarmerie
- Le **déménagement** de l'INESPE et de la Chambre d'Agriculture (actés) voire de la CPAM (évoqué mais non validé) ainsi que l'**arrivée** d'une antenne de la Ville de Grenoble dans le secteur « MC2 » (dont la relocalisation des services DECV situés à l'Alliance, environ 500 emplois au total) vont modifier l'axe Berthelot

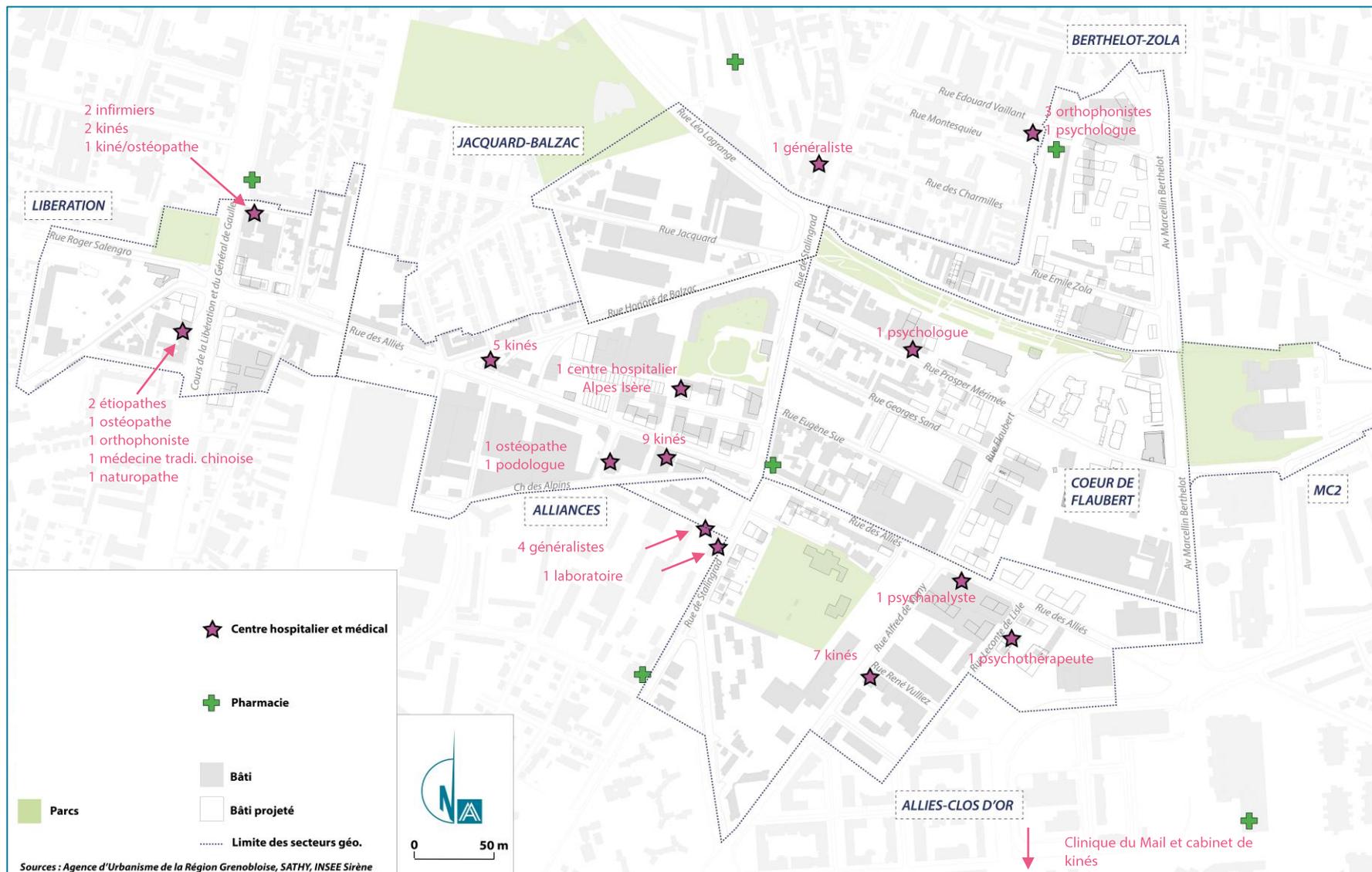


Lycée professionnel et
technologique Iser-Bordier

> Les enjeux

- Un accompagnement à assurer auprès de la **partie CPAM** sur ses souhaits d'évolutions : travaux sur le bâtiment, déménagement potentiel ainsi qu'une identification de ses besoins

3. LES ACTIVITÉS MÉDICALES



3. LES ACTIVITÉS MÉDICALES

> Les constats

- Une **offre importante** dans le secteur **médical**, particulièrement en **paramédical**, avec des kinés/ostéo
- **L'arrivée de kinés** dans trois résidences récentes (Vigny kiné au 29 r de Vigny, Aqualliance au 85 rue des alliés et cabinet au 62 cours de la Libération)
- Des généralistes situés dans **l'axe nord-sud**, rue de Stalingrad
- Un **déficit** dans le secteur du « **Cœur de Flaubert** » (un seul professionnel présent)
- A proximité du quartier, la **clinique du Mail**

> Les enjeux

- Réduire le **déséquilibre** entre une suroffre constatée en kiné-ostéo et **certaines spécialités absentes** (dentistes, ophtalmologues, dermatologues...), qui interrogent sur le développement envisagé du secteur : comment répondre aux besoins des futurs résidents ?
- Mener une réflexion sur **l'occupation des rdc pour des activités médicales**

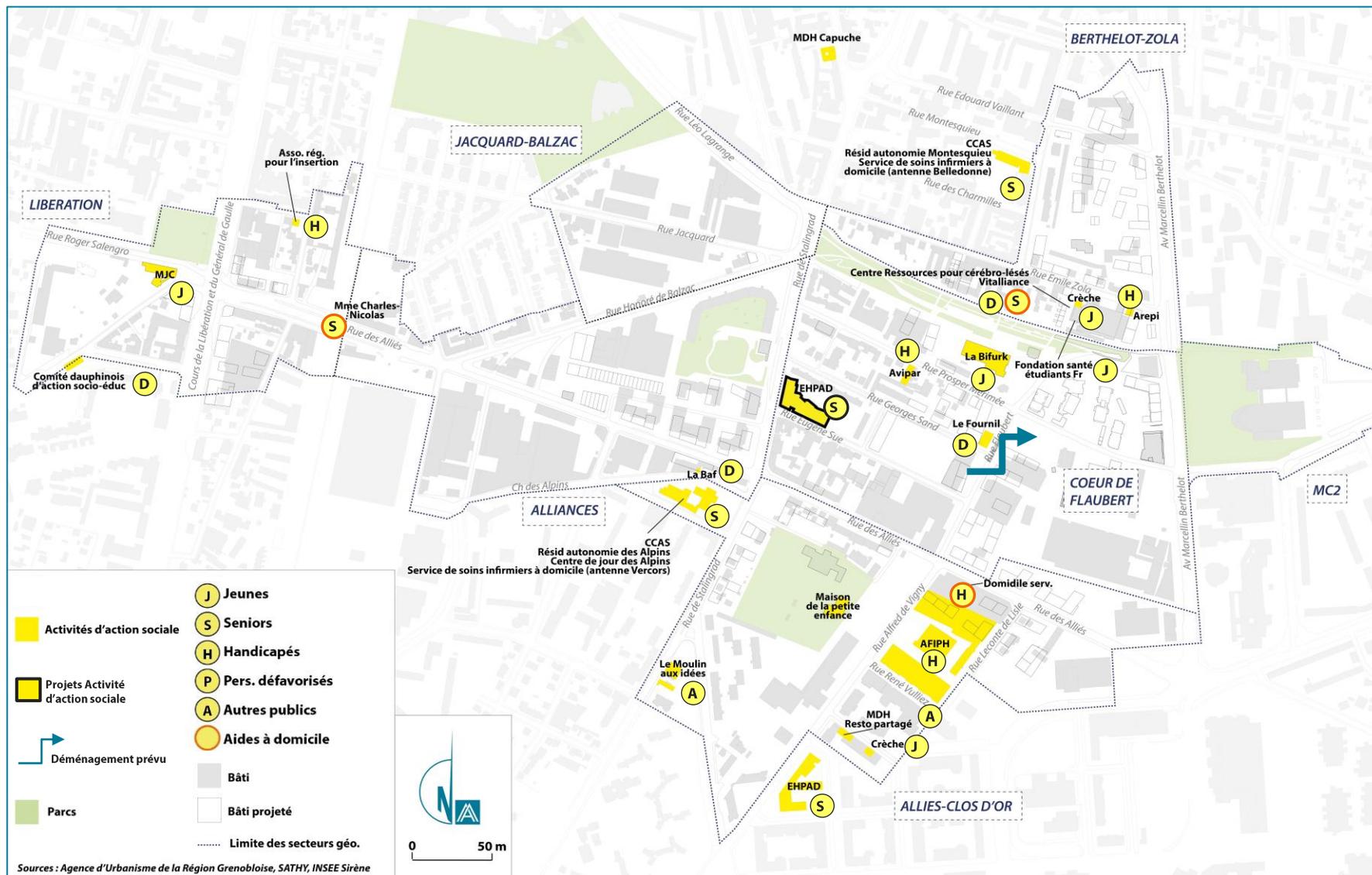


Cabinet « Vigny kiné » dans le secteur « Alliés-Clos d'or »

L'offre médicale détaillée

- Le **centre hospitalier Alpes Isère**, centre médico-psychologiques pour les adolescents
- Un **service ambulancier**
- **37 professions paramédicales** dont :
 - 28 kiné/ostéo/étiopathes
 - 3 psy (psychanalyste, psychologue et psychothérapeute)
 - 2 infirmiers
- **2 pharmacies** (secteur Berthelot-Zola et Cœur de Flaubert)
- Hors secteur, mais à proximité immédiate du quartier :
 - 4 **médecins généralistes**
 - 1 **laboratoire d'analyses**
 - 4 **pharmacies**
 - La **clinique du Mail** et un **cabinet de kinés**

3. LES ACTIVITÉS D'ACTION SOCIALE



3. LES ACTIVITÉS D'ACTION SOCIALE

> Les constats

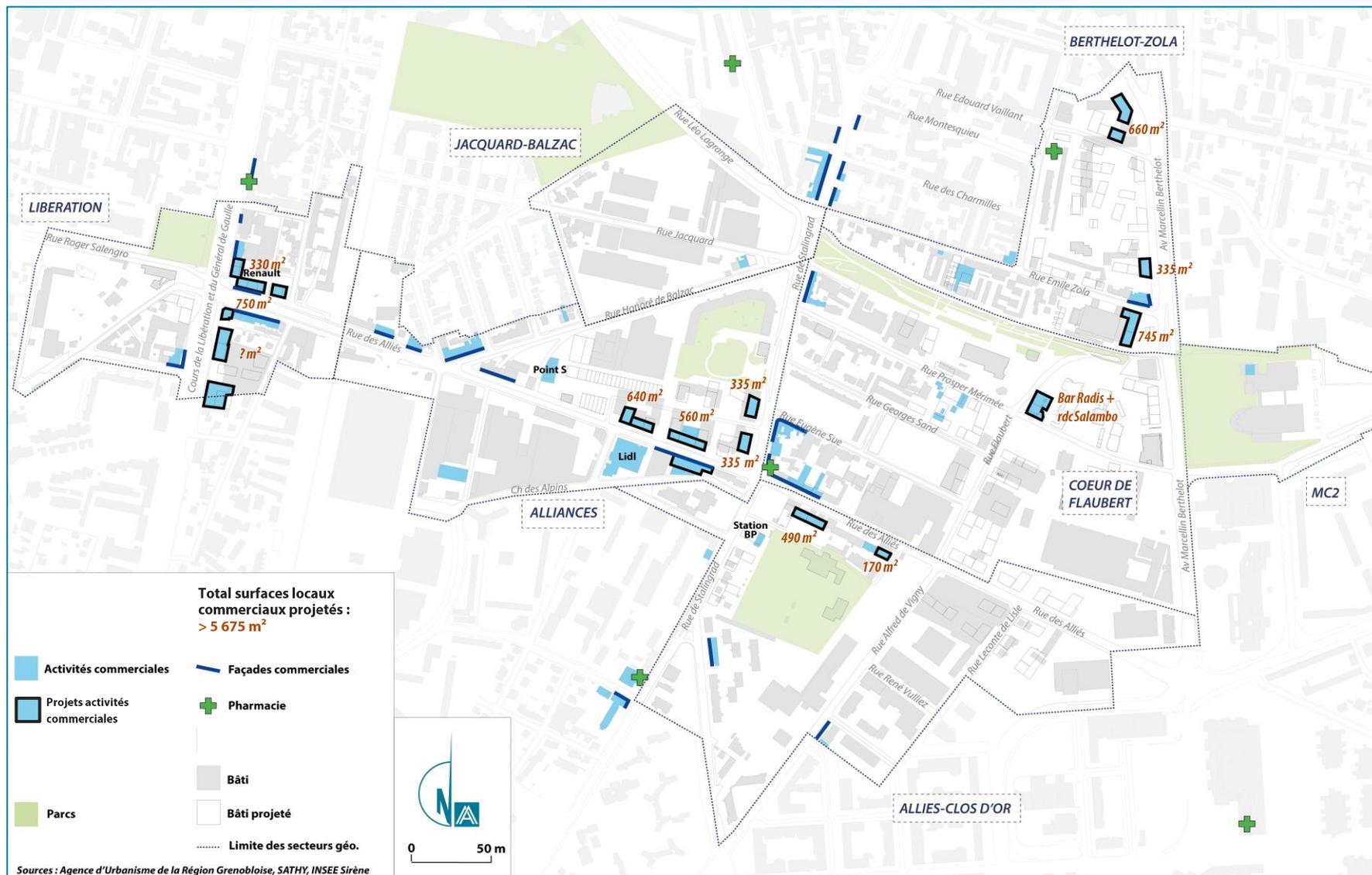
- Une **offre en action sociale notable et diversifiée** pour des **publics ciblés** : jeunes, seniors, handicapés, personnes défavorisées... dont certaines structures ont un rayonnement plus large que le quartier (EHPAD, AFIPH)
- Une offre davantage localisée dans la **partie Est** du quartier
- Un établissement majeur (en termes d'emplois et d'emprise foncière) : l'**AFIPH**
- 3 établissements dont l'activité est **l'aide à domicile** (Vitalliance, Domidile et une indépendante)
- Un futur **EHPAD** au cœur du quartier qui permettra de conforter l'offre (EHPAD du CCAS de 84 places, en fermeture des EHPAD Narvik et Delfinel, avec création d'un lieu ouvert en rdc sur le quartier)
- Un départ du **Fournil** (pour Jean Macé) envisagé en 2021



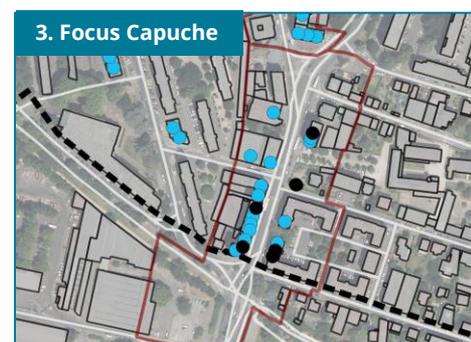
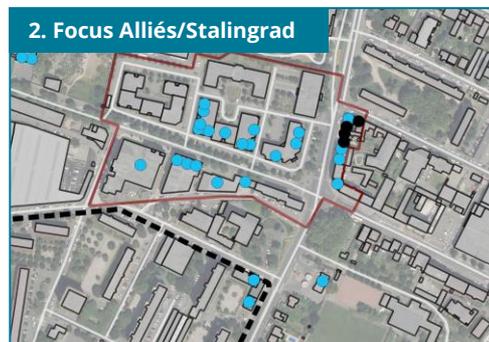
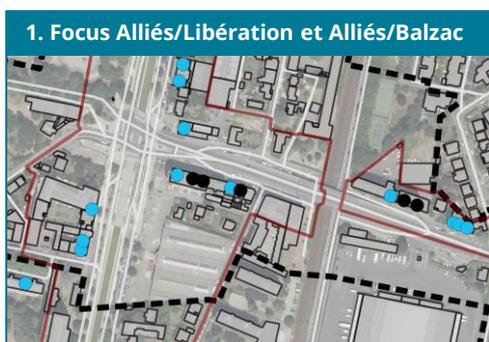
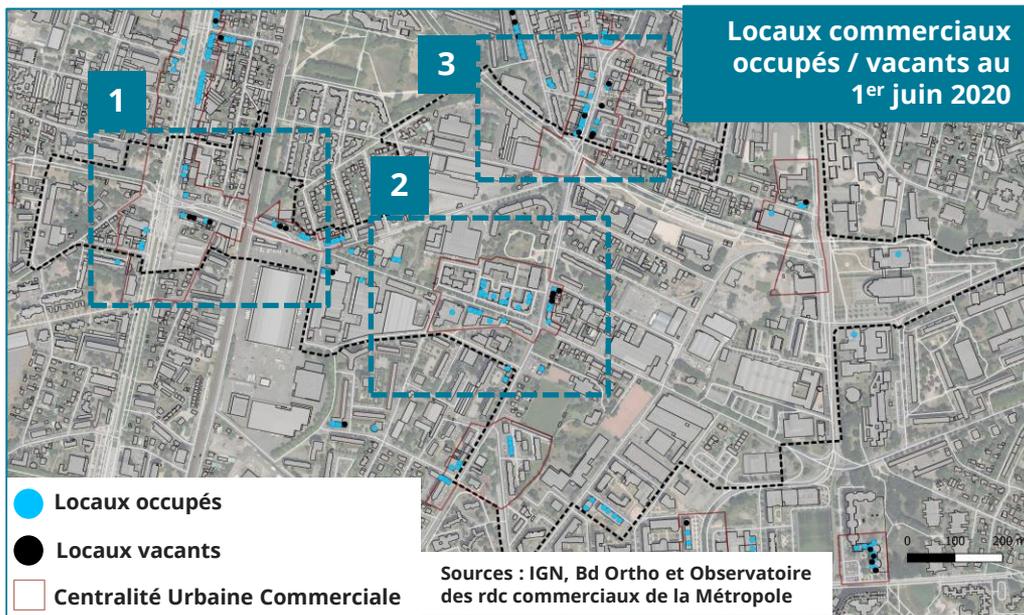
> Les enjeux

- Un intérêt de connaître **l'aire de recrutement** de ce type de structures et le **nombre de pensionnaires / utilisateurs accueillis** ?

3. LES ACTIVITÉS COMMERCIALES



3. LES ACTIVITÉS COMMERCIALES - FOCUS SUR L'OCCUPATION DES LOCAUX



- Un **taux de vacance commerciale important** estimé à 21 % (contre 12 % à l'échelle de la ville), perceptible rues des **Alliés** et de **Stalingrad** et qui n'a pas évolué depuis le relevé de 2013 (20 %)

3. LES ACTIVITÉS COMMERCIALES

> Les constats

- Une présence commerciale sur les **axes Alliés / Stalingrad / cours de la Libération** et, à l'inverse, une quasi absence sur la partie Est du quartier
- Un **émiettement** des linéaires commerciaux qui nuit à la lisibilité de l'offre
- La présence d'une **surface moyenne alimentaire**, Lidl (1 000 m²)
- De nombreux commerces liés à l'**automobile** (concessionnaire Renault, station-service, carrosseries, contrôle technique)
- Une majorité de locaux dans un état **vétuste**
- Un **taux de vacance important** estimé à 21 % (contre 12 % à l'échelle de la ville), perceptible rues des **Alliés** et de **Stalingrad** et qui n'a pas évolué depuis le relevé de 2013 (20 %)
- Près de **5 700 m² de surfaces commerciales envisagées**



> Les enjeux

- Une problématique de **réhabilitation** qui apparaît plus prégnante que la **création de nouvelles cellules** ?
- Un besoin de **nouvelles cellules sur la partie Est** en lien avec les futurs logements ?
- Une stratégie pour **densifier** et **regrouper l'offre commerciale** autour d'une logique de **diversification** (objectifs de l'étude 2013 toujours d'actualité)
- Un besoin de **programmation de la typologie commerciale** des futures cellules afin de veiller au maintien des équilibres, de dynamiser les commerces existants et de répondre aux segments manquants dans l'offre actuelle

3. LES ACTIVITÉS TERTIAIRES

> Les constats

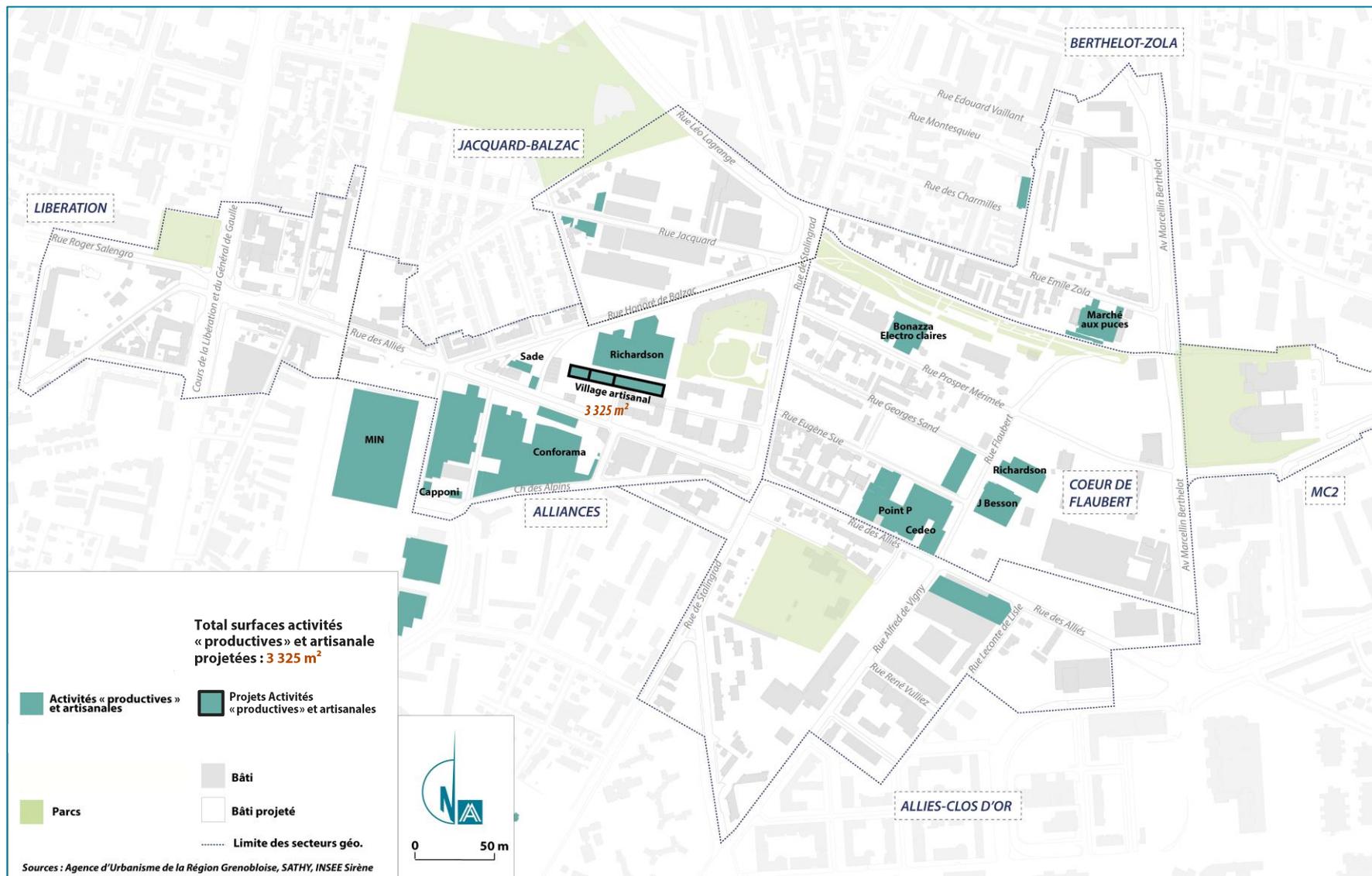
- Des **centres d'activités tertiaires** où les services administratifs sont très présents (Maison de l'Agriculture, Espace Berthelot, les Jardins d'entreprise de Grenoble l'Alliance)
- Un exemple réussi de **bâtiment mixte** logements/activités commerciales/activités tertiaires (dont la santé) au 85 rue des Alliés
- Des centres d'activités tertiaires **vieillissants** (Jardins d'entreprise de Grenoble de l'Alliance, centre de la rue de la Gallice, Maison de l'agriculture, Espace Berthelot) à **très vieillissants** (Centre des affaires des Alliés) mais où **le taux de vacance semble faible**
- Près de **13 000 m² de surfaces tertiaires envisagées**, soit l'équivalent de la surface du nouveau siège du crédit Agricole sur la Presqu'île



> Les enjeux

- Le centre de la rue de la Gallice et l'Espace 115 (rue des Alliés) sont détenus par le **même propriétaire** (inconnu). Un intérêt à s'entretenir avec lui car quelques bureaux vacants y ont été relevés
- Vu l'offre tertiaire (actuelle et prévue) sur la ville et la Métropole et l'attractivité du quartier pour ce type d'activité, l'enjeu semble davantage se porter sur la **réhabilitation des centres tertiaires existants** que sur le développement de programmes neufs
- Être vigilant sur la **programmation des surfaces tertiaires** car de grands projets sont en cours/envisagés à l'échelle de la Métropole (Presqu'île-Bouchayer Viallet, Grand Alpes...)

3. LES ACTIVITÉS « PRODUCTIVES » ET ARTISANALES



3. LES ACTIVITÉS « PRODUCTIVES » ET ARTISANALES

> Les constats

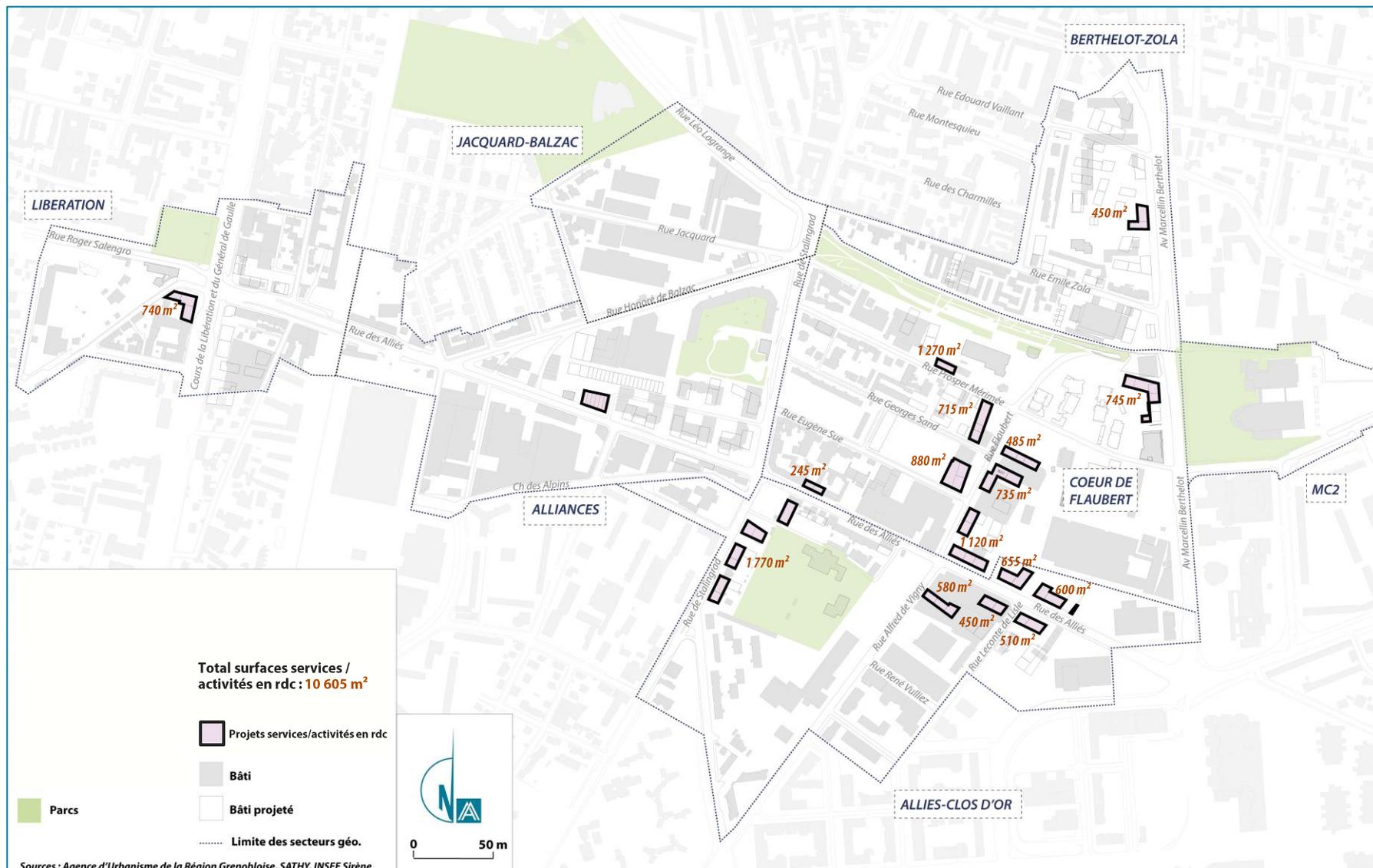
- Deux pôles où se regroupent les activités productives et artisanales :
 - au **carrefour de la rue des alliés et de la rue de Flaubert** dans le secteur du « Cœur de Flaubert »
 - **rue Balzac et rue des Alliés** dans le secteur « Alliances »
- Des activités où les **transports / commerce de gros et la construction** sont majoritaires (peu d'activité industrielle)
- Une **cohabitation activités / habitat** qui interroge tant sur le plan de la gestion de la logistique urbaine que sur le plan de l'intégration architecturale et paysagère (exemple Point P vs école Flaubert)
- La présence du **MIN** à proximité immédiate du quartier
- Des établissements installés très souvent dans des locaux d'activité **très vétustes**
- Un **taux de vacance visiblement faible**
- Un **village d'entreprises** (3 235 m²) prévu dans le secteur Alliances



> Les enjeux

- Un enjeu de **pérenniser dans le tissu urbain** des activités productives et artisanales en lien avec la stratégie métropolitaine affichée (cf. Axe 5 du Schéma Directeur des Espaces Economiques : « *maintenir les fonctions supports du BTP, de la logistique et du recyclage* » sur le territoire de la Métropole) tout en veillant à la cohabitation des usages et au maintien de la faisabilité de l'opération d'aménagement

3. LES « ACTIVITÉS / SERVICES » DE RDC EN PROJET



3. LES « ACTIVITÉS / SERVICES » DE RDC EN PROJET

> Les constats

- Une demande existe pour des locaux pouvant accueillir des **services** ou une **activité non nuisante** compatibles avec de l'habitat (mixité bureaux / ateliers)
- Près de 14 000 m² sont envisagés dans les **rez-de-chaussée** des futurs programmes immobiliers



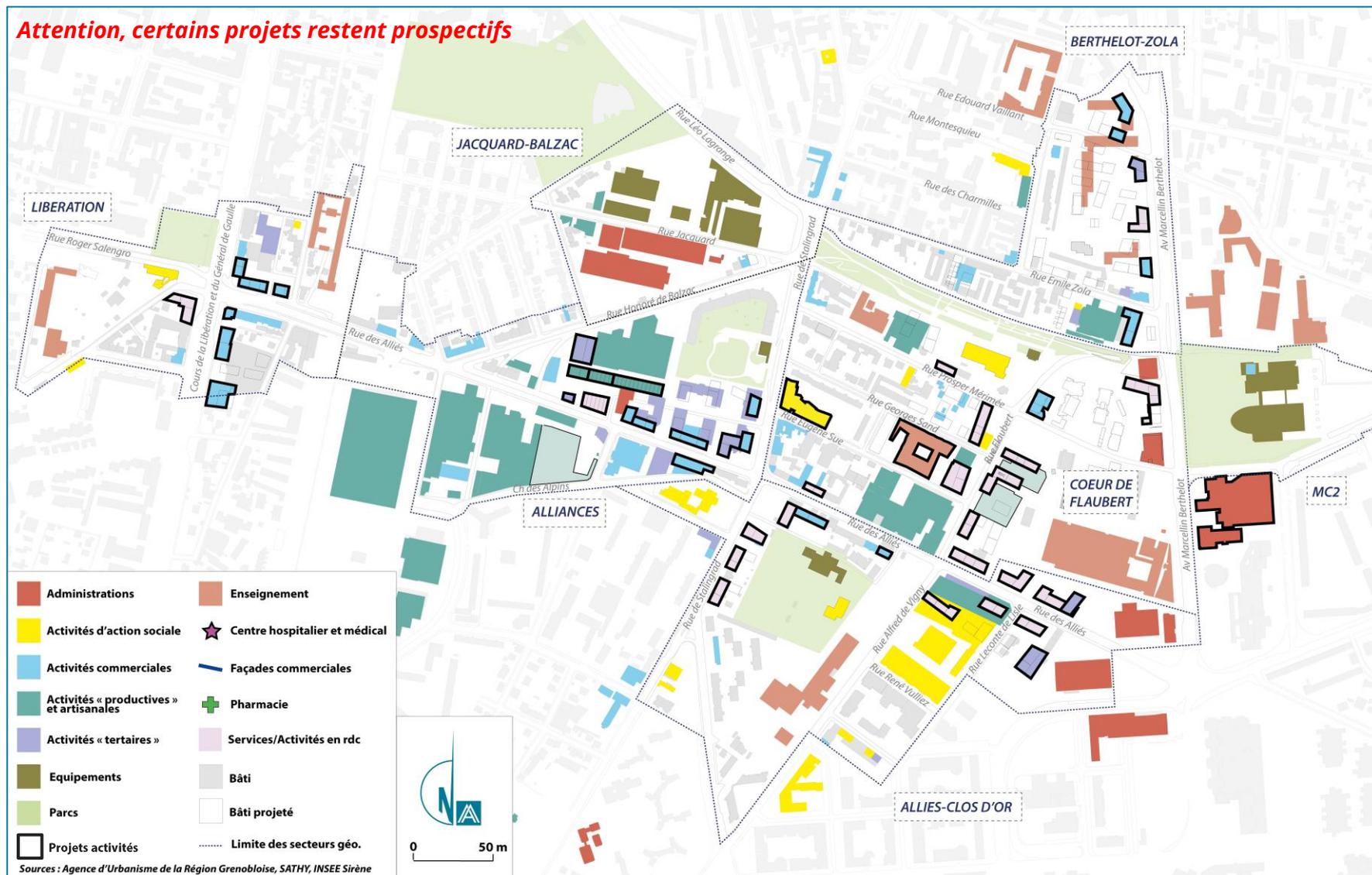
Ex de rdc mêlant cabinet médical et services au 63 rue des Alliés

> Les enjeux

- Un enjeu de **maintenir dans le tissu urbain** des activités productives et artisanales
- Une stratégie qui permet de donner une **image** plus moderne et de développer l'**attractivité** du quartier
- Une volonté de développer sur le **secteur de l'ESPE** une offre de soins permettant de répondre aux besoins identifiés

3. RÉCAPITULATIF DES PROJETS

Attention, certains projets restent prospectifs



3. RÉCAPITULATIF DES PROJETS

Surfaces d'activités projetées par secteur et par typologie

	Tertiaire	Services/ activités	Commerce	Total activités
Berthelot-Zola	900	450	1 740	3 090
Cœur de Flaubert		5 205		5 205
Alliés-Clos d'or	6 815	4 210	660	11 685
Alliances	5 278	3 325	2 195	10 798
Jacquard-Balzac				
Libération		740	1 080	1 820
Total Flaubert	12 993	13 930	5 675	32 598

Source : Sathy

- **32 600 m²** de nouvelles surfaces d'activités sont prévues dans l'ensemble du quartier
- Elles se concentreront dans les **secteurs Alliés-Clos d'or** et **Alliances** (69 % du volume total projeté)
- Le **tertiaire** et les « **services/activités** » regrouperont la majorité des futurs m² (83 % du volume total projeté)
- A titre de comparaison, environ 100 000 m² de surfaces tertiaires sont envisagées sur le secteur Presqu'île - Bouchayer Viallet à l'horizon 2030



4.

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

4. ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

> Des mouvements d'établissements qui vont remodeler le quartier et modifier les équilibres constatés

- Des **déménagements** : INSPE, Chambre d'Agriculture + CPAM ? qui vont impacter « l'axe administratif de l'avenue Berthelot »
- Des **implantations** : antenne de la mairie dans le secteur « MC2 », un groupe scolaire et un EHPAD dans le « Cœur de Flaubert » + les 32 600 m² de bureaux et locaux envisagés

> Des enjeux importants en matière de réhabilitation et de maintien d'activité

- Un enjeu apparent et global de **réhabilitation des bâtiments d'activité**, en majorité anciens
- Une problématique de **vacance** très perceptible pour **les locaux commerciaux**
- Une **cohabitation** entre certaines **activités productives** (transports) et **l'habitat** qui interpelle, notamment dans le secteur du Cœur de Flaubert où les programmes de logements sont en train de se développer
- Un **maintien de ce type d'activité dans certains secteurs** qui apparaît néanmoins indispensable à l'équilibre et au fonctionnement du tissu économique de Grenoble et de la Métropole et le faible taux de vacance des locaux d'activités semble illustrer leur bonne santé. De plus, leur relocalisation paraît compliquée dans une problématique de **raréfaction de foncier économique**
- Une nécessité d'accompagner cependant la **relocalisation de certaines activités** pour permettre la réalisation du projet urbain dans le secteur « cœur de Flaubert » notamment

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — v — v — v — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER



**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

Contact : Vincent Escartin, chargé d'études économie

18 MARS 2021

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org