

Requalification du parc d'activités de la Vertonne

Etat d'avancement des missions engagées

mardi 3 juillet 2018

Présentation : Nantes Métropole/LOMA

Réalisation : Pôle Loire, Sèvre et Vignoble - Développement économique



Interventions introductives

- du Maire de Vertou, **M. Rodolphe AMAILLAND**
- du Vice-président de Nantes Métropole, chargé du développement économique des territoires, **M.Gérard ALLARD**
- de l'adjoint au maire délégué aux relations économiques, à l'artisanat et aux commerces, **M. Jean-Luc LALANDE**

Plan de la présentation

Etat d'avancement des 4 missions engagées

- **Animation, communication, synergie**
 - ➔ Questionnaire, signalétique, synergie inter-entreprises
- **Conseil des entreprises à l'optimisation de leur foncier**
 - ➔ Mandataire, contenu et calendrier
- **Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal**
 - ➔ Conclusion de l'étude, consultation d'opérateurs, négociation
- **Déplacements, stationnement, voirie**
 - ➔ Étude, scénarios

Parc d'Activités de la Vertonne

160 ha - 260 établissements - 3200 salariés

Animation, Communication et Synergie

Questionnaire

Mission « Animation, communication, synergie »

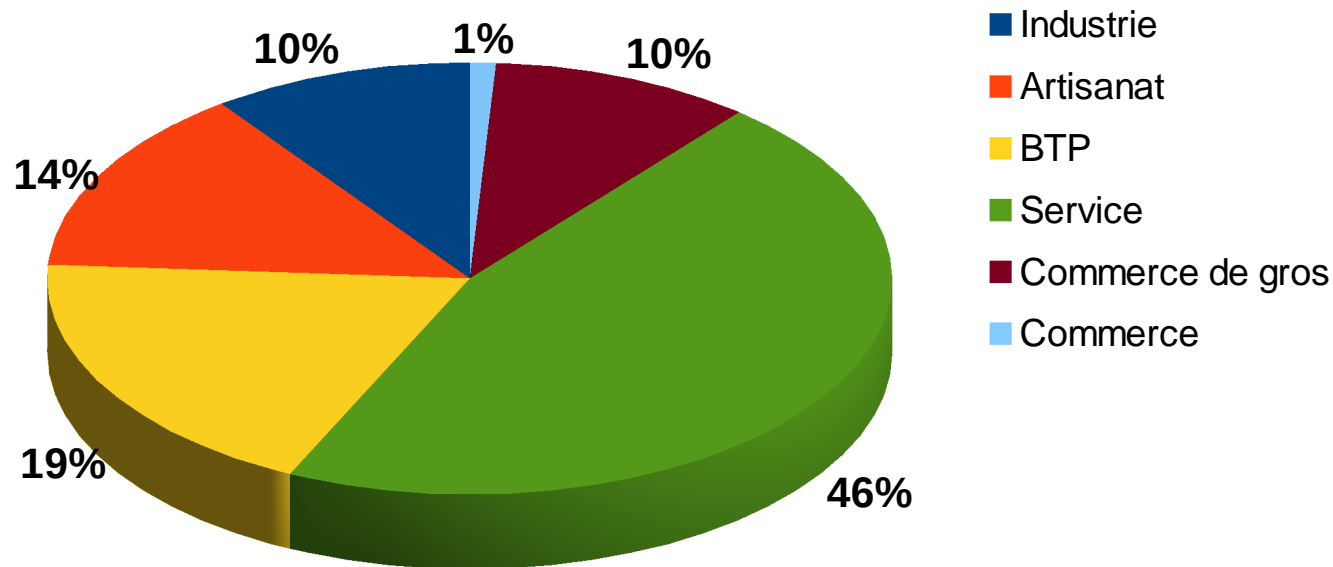
- Créer une stratégie de communication avec une identité « vertonnienne »
- Identifier une filière porteuse et représentative
- Relancer une animation collective et mutualiser des services
- Reconstruire une signalétique adaptée au site

➔ Présentation des résultats du questionnaire

240 questionnaires en ligne envoyés aux entreprises

- 48 réponses de dirigeants
- 129 réponses de salariés

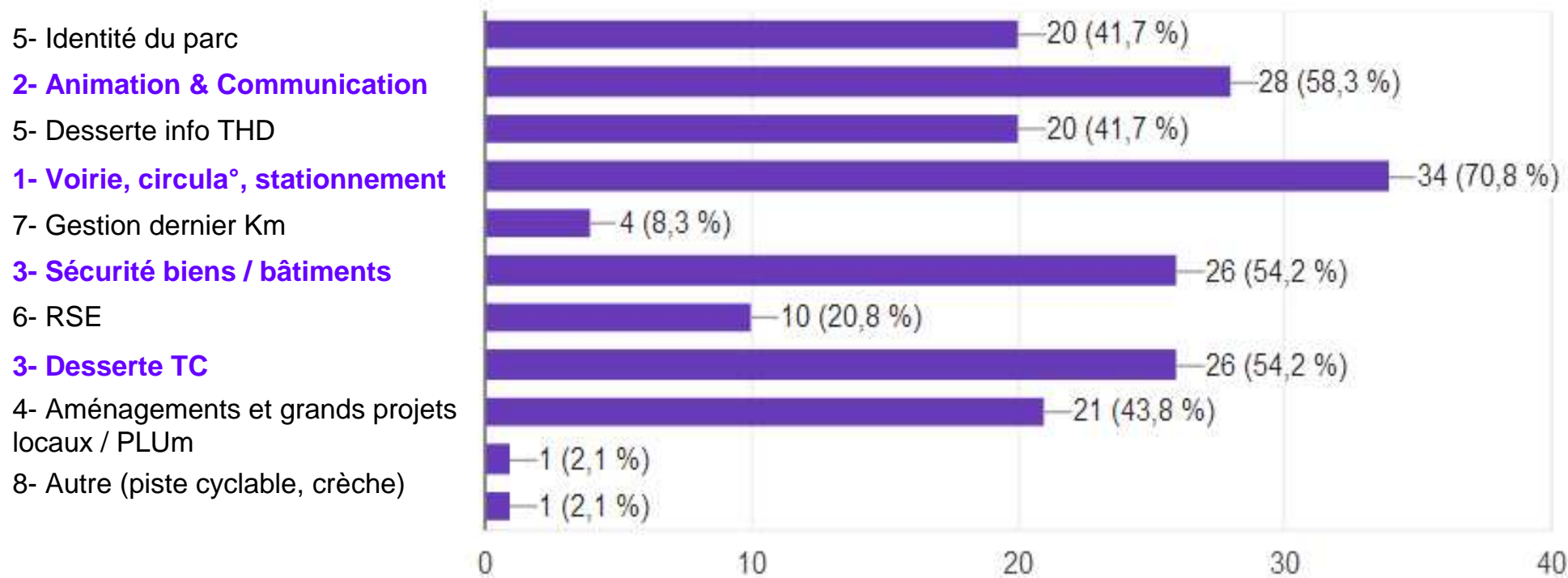
Typologies d'activités des 48 entreprises identifiées



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

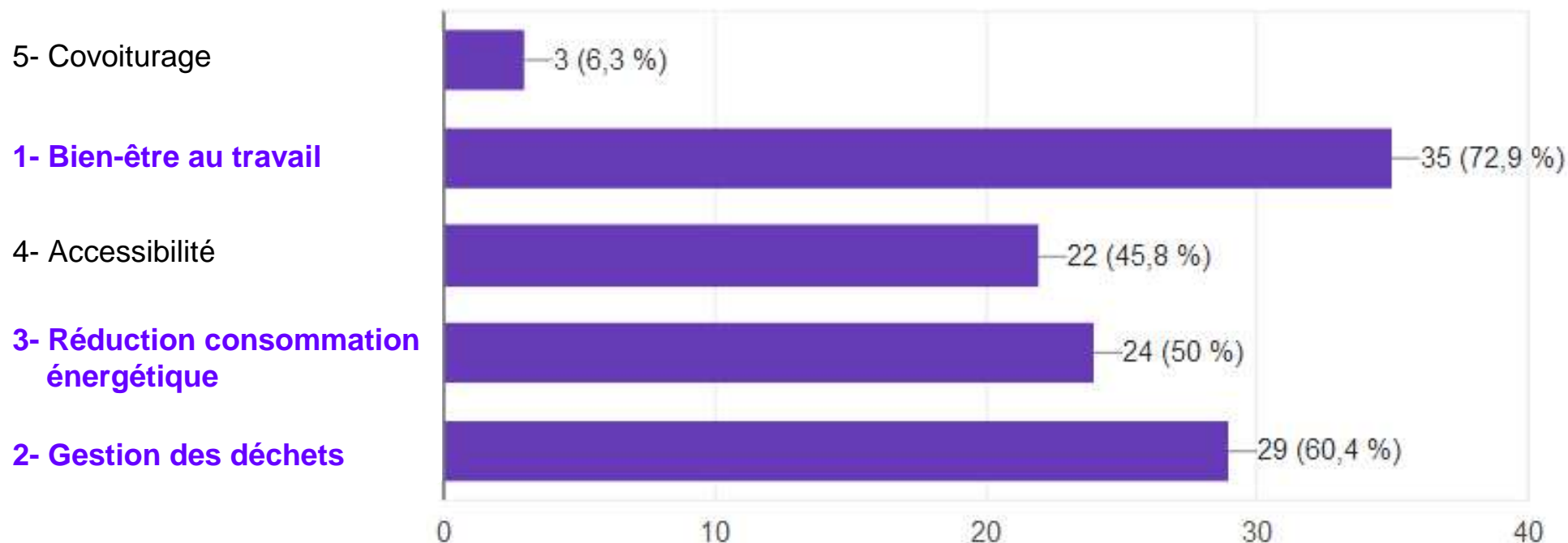
les 4 thématiques à aborder en priorité lors des rencontres inter-entreprises



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) : les 3 axes principaux



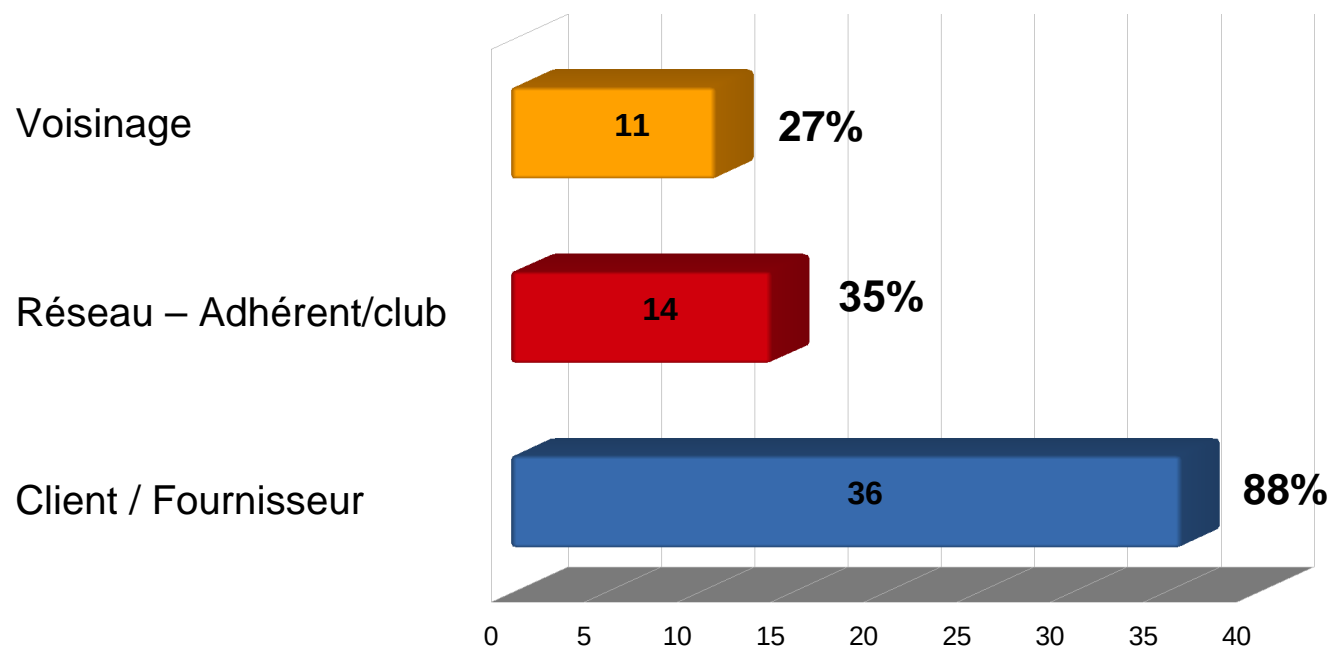
Pour les salariés :

- 1- le bien-être au travail (85%)**
- 2- l'accessibilité (53%)**
- 3- la gestion des déchets (52%)**

Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

88 % déclarent travailler ou avoir des relations avec des entreprises de la Vertonne



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

75 % connaissent l'existence du REV (Réseau des Entreprises Vertaviennes) et

80 % des autres souhaitent une information sur ce club d'entreprises

Présentation du



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

Services aux entreprises et aux salariés à privilégier ou à renforcer

2- Restauration

3- Crèche

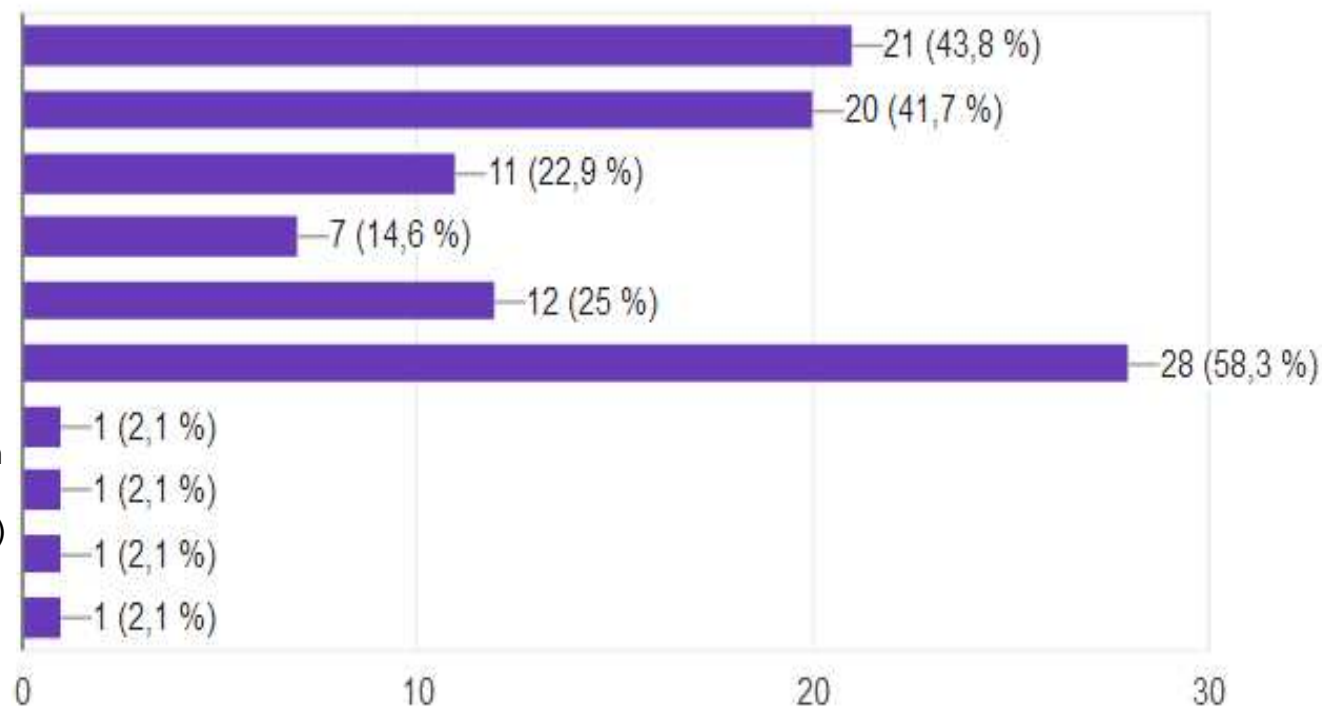
5- Conciergerie

6- Espace de travail partagé

4- Site de covoiturage

1- Lieu collaboratif et vitrine des activités de la Vertonne

7- Autres (services à la pers., transport en commun / lien gare, aménagements piétons / réfection trottoirs, stationnement)



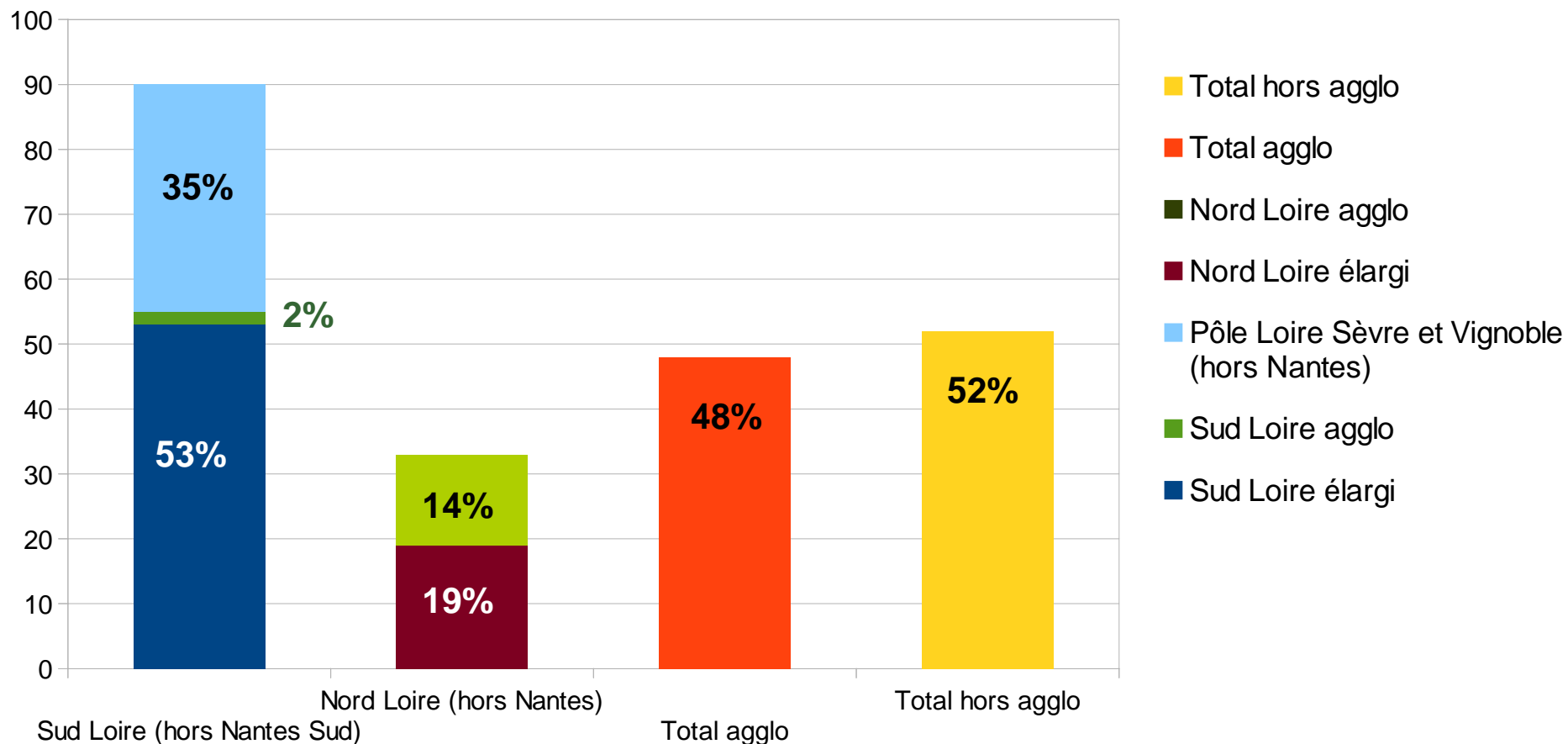
Pour les salariés :

- 1- Restauration (65%)
- 2- Crèche et Conciergerie (24%)
- 3- Site de covoiturage (22%)

Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Présentation des résultats du questionnaire « SALARIES »

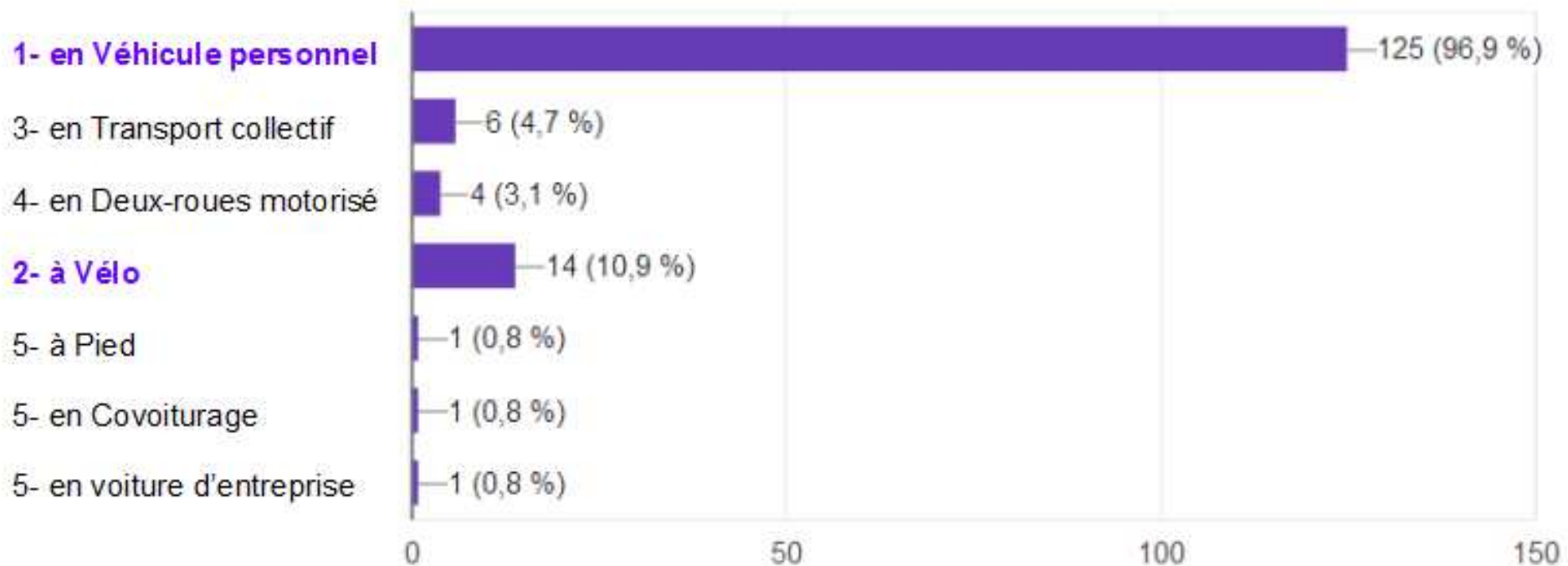
Lieu de résidence des salariés



Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Présentation des résultats du questionnaire « SALARIES »

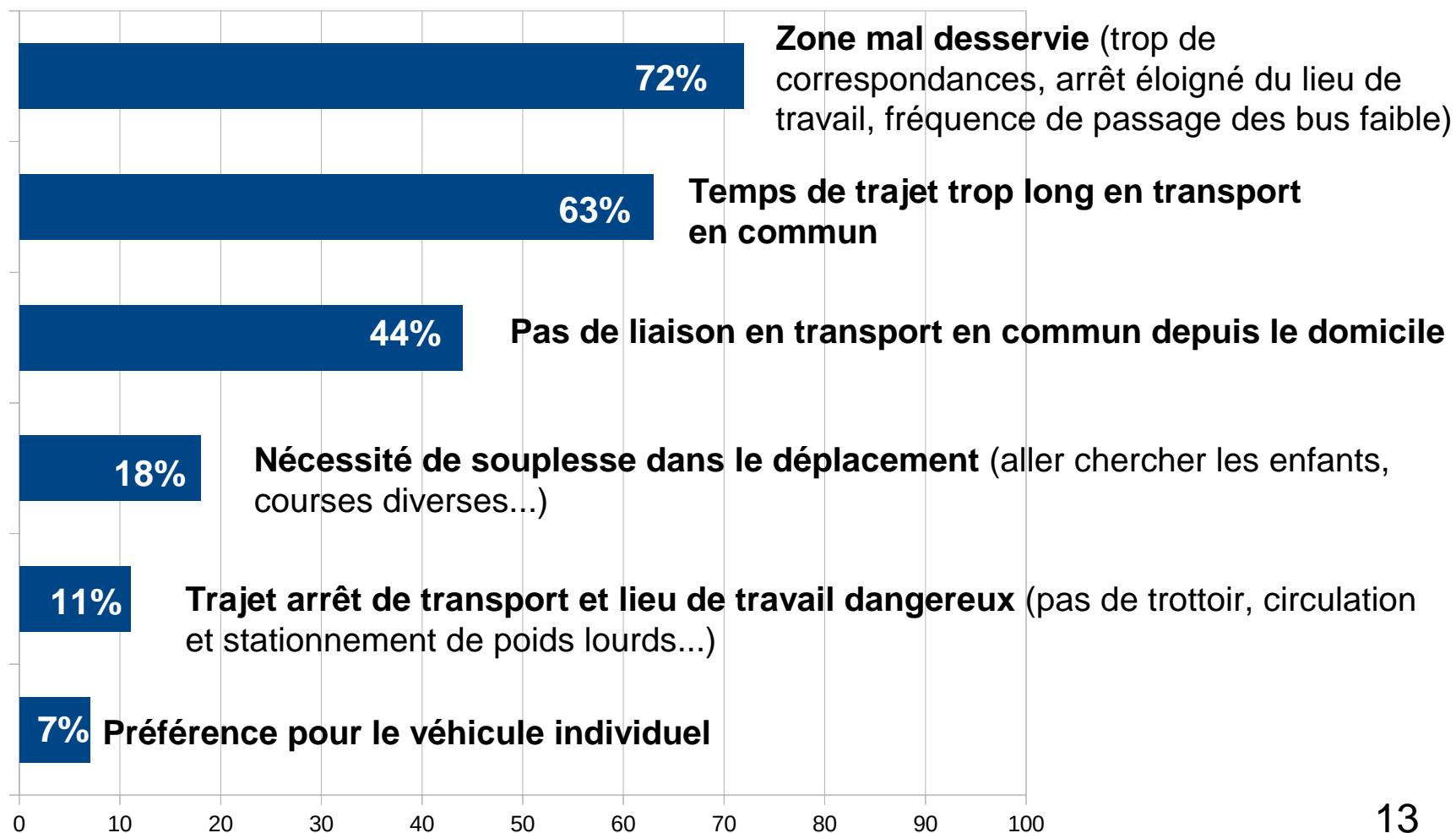
Mobilité des salariés



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « SALARIES »

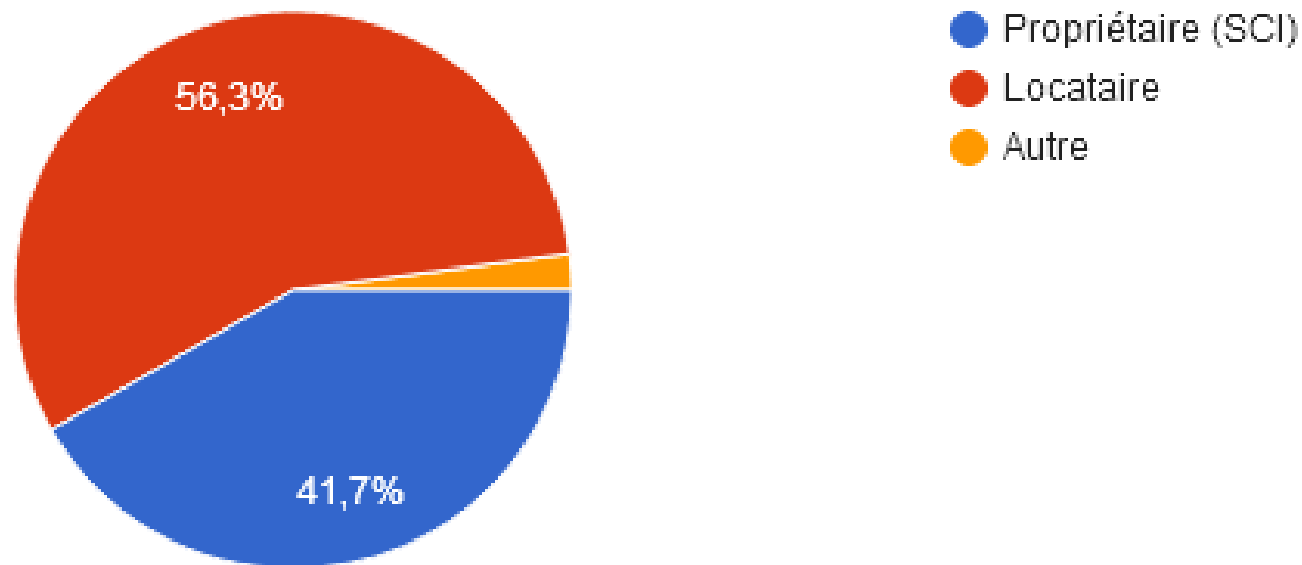
Mobilité des salariés



Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

Situation immobilière et foncière des entreprises occupantes

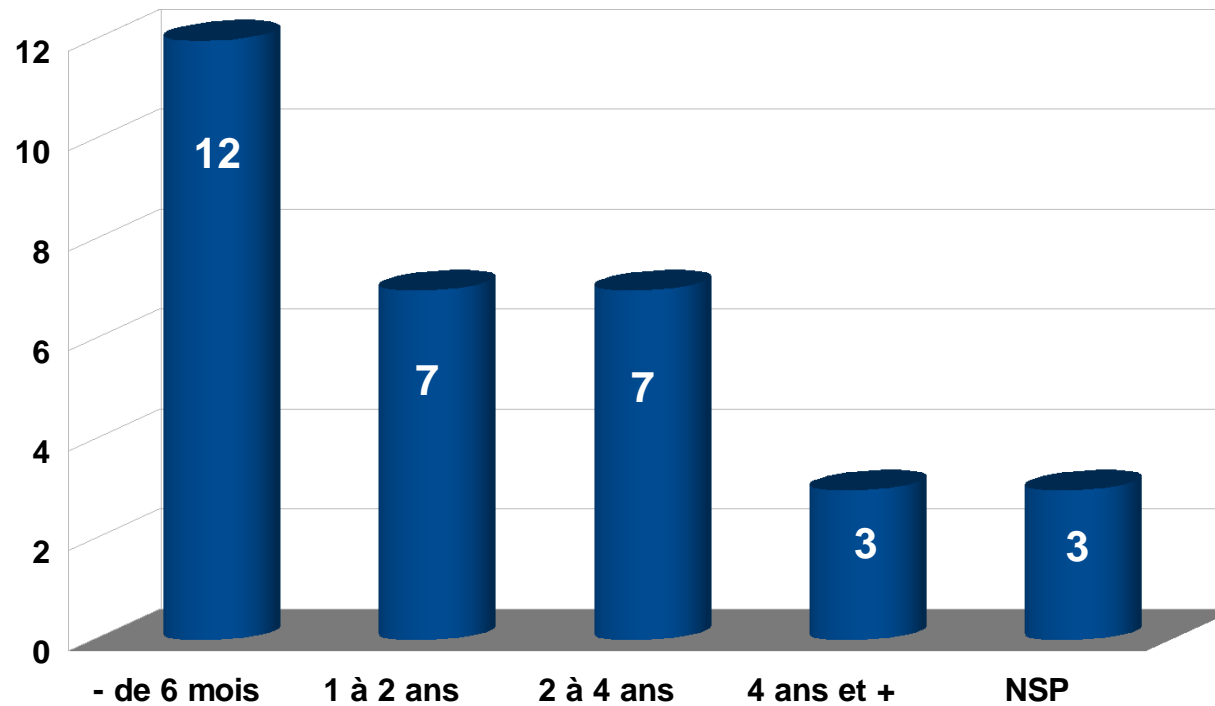


Mission « Animation, communication, synergie »

→ Présentation des résultats du questionnaire « DIRIGEANT »

65 % ont des besoins et/ou des projets immobiliers (optimisation de locaux / foncier, sous-location, vente, transfert...) à court ou moyen terme

Echéance des projets (32 entreprises intéressées)

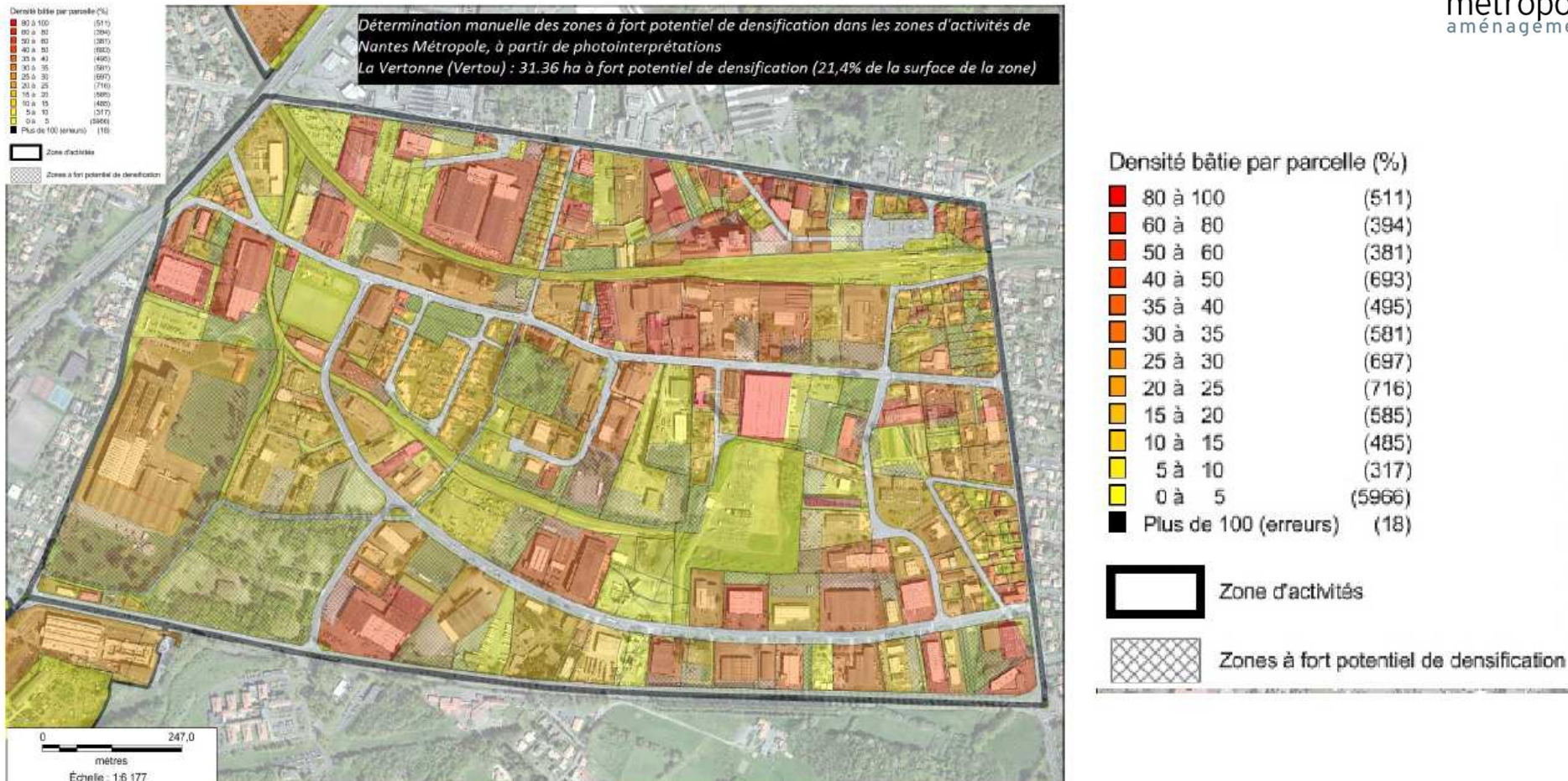


Conseil des entreprises à l'optimisation de leur foncier

Mandataire, contenu et calendrier

Mission « Conseil des entreprises à l'optimisation de leur foncier »


➔ Accompagner la densification urbaine en favorisant l'inscription des projets privés dans une démarche globale sur le secteur du parc industriel.



Mission « Conseil des entreprises à l'optimisation de leur foncier »



→ Contenu de la mission


- ❑ Prestataire désigné :  SARL d'Architecture
Oeuf de Colomb
- ❑ **Objet** : conseil individuel aux entreprises présentes dans le Parc d'Activités de la Vertonne pour l'optimisation de leur foncier / bâti
- ❑ **Déroulement** :
 - ✓ Rdv 1 : recueil des besoins et visite du site actuel
 - ✓ Rdv 2 : présentation d'une 1ère étude capacitaire basée sur les possibilités d'implantation au regard des contraintes du site et réglementaires (plan local d'urbanisme métropolitain - PLUm)
 - ✓ Rdv 3 : présentation d'une étude capacitaire détaillée (emprises constructibles et gabarits/hauteurs possibles, desserte, accès et stationnement)

Cette mission n'est pas une mission d'architecte / maîtrise d'œuvre en vue d'un projet de permis de construire > étude de faisabilité / aide à la réflexion / conseil

Mission « Conseil des entreprises à l'optimisation de leur foncier »



→ Modalités pratiques de la mission

- Durée du marché** : 9 mois
- Durée d'1 étude personnalisée** : 2 mois à compter du 1^{er} rendez-vous
- Calendrier** : un échelonnement des rdv est à prévoir afin de l'intégrer au mieux au plan de charge du prestataire (4 à 5 rdv / mois maximum)
- Contact** : Le prestataire  SARL d'Architecture **Oeuf de Colomb** se charge de prendre contact directement avec l'entreprise

Animation, Communication et Synergie

Signalétique

Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Signalétique : diagnostic de l'existant



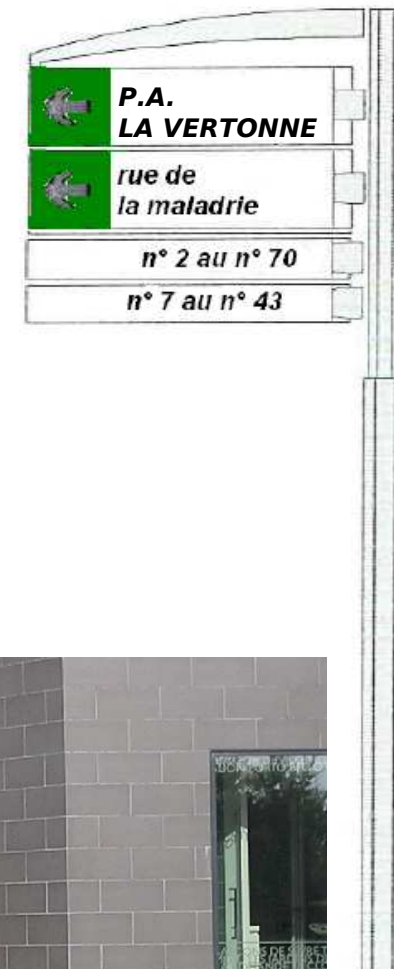
Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Signalétique : diagnostic de l'existant



Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Signalétique : Projet d'implantation des panneaux de rue

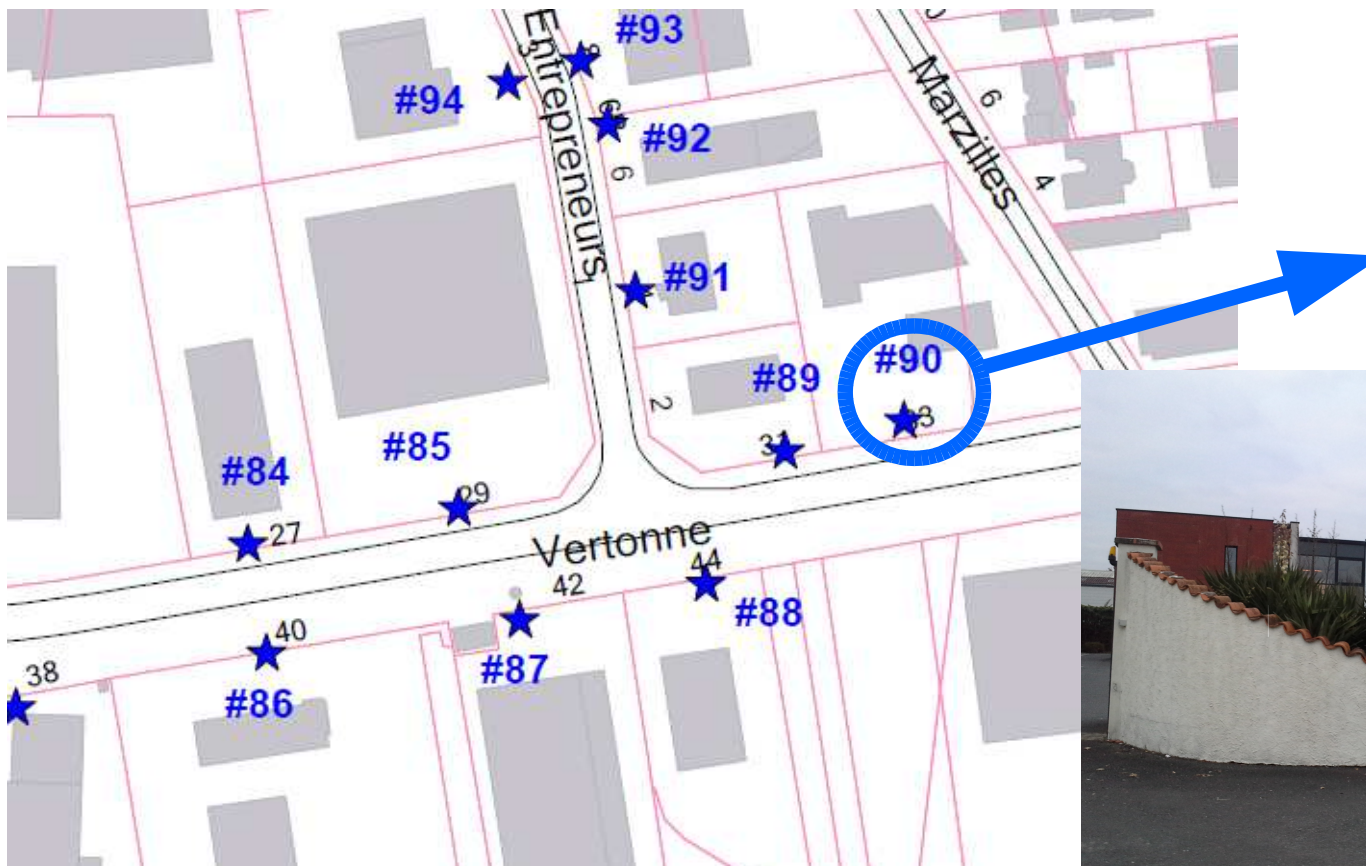


53 emplacements de panneaux de rue

- 24 panneaux simples
- 29 panneaux doubles
- 13 mentions « P.A. La Vertonne »

Mission « Animation, communication, synergie »

➔ Signalétique : Projet d'implantation des numéros de rue



103 implantations de numéro de rue (105 adresses)

Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal

Conclusion de l'étude, consultation d'opérateurs

Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

→ Etude de potentiel économique pour le pôle fédérateur

CONCIERGERIE D'ENTREPRISES



Services proposés :

- » Convivialité : café, viennoiseries, paniers de fruits & légumes...
- » Proximité : point relais...
- » Quotidien : pressing, repassage, retouche, cordonnerie...
- » Loisirs / Culture : réservation de voyages, développement photos, service de location d'œuvres d'art...

Cibles identifiées :

Entreprises et employés du PI de la Vertonne.

Besoins immobiliers :

Local de ± 90 m² SDP.

CENTRE D'AFFAIRES



Services proposés :

- » Location souple de bureaux et de salles de réunion.
- » Accueil, secrétariat.
- » Comptabilité, démarches administratives.
- » Téléphonie (*téléphone, wifi, fax*), services postaux.
- » Espace de convivialité.

Cibles identifiées :

Entreprises hébergées dans le centre d'affaires (*services compris dans le loyer*) et entreprises du PI de la Vertonne (*paiement des services*).

Besoins immobiliers :

Local de ± 110 m² SDP.

ESPACE DE RESTAURATION



Services proposés :

- En complément de l'offre de services, un espace de restauration est préconisé, pour créer un pôle de centralité à l'échelle du PI de la Vertonne :
- » Soit dans le cadre d'un transfert,
 - » Soit par l'aménagement d'un réfectoire inter-entreprises (*espace commun de restauration, sans point de vente intégré*).

Cibles identifiées :

Employés du PI de la Vertonne.

Besoins immobiliers :

Local commercial de ± 150 m² SDP.

Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

➔ Synthèse des demandes d'implantation

	CARACTÉRISTIQUES	SURFACES	LOCALISATION	TRANSACTION	COMMENTAIRES	
BUREAUX	Demande	<ul style="list-style-type: none"> 10 demandes recensées ± 5 700 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Très petites surfaces : < 100 m² SDP (40%) 	<ul style="list-style-type: none"> Bouguenais, Rezé, Les Sorinières... 1 seule demande à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 30% à la vente 30% à la location 40% à la vente / location 	<p>DANS LE SECTEUR SUD-EST DE NANTES, UN MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX SATURÉ</p>
	Offre	<ul style="list-style-type: none"> 169 bureaux disponibles ± 166 600 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Petites surfaces : < 300 m² SDP (46%) 	<ul style="list-style-type: none"> Bouguenais, Rezé... 9 offres à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 22% à la vente 78% à la location 	
LOCAUX D'ACTIVITÉS	Demande	<ul style="list-style-type: none"> 21 demandes recensées ± 30 400 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Grandes surfaces : > 1 000 m² SDP (65%) Petites surfaces : < 500 m² SDP (30%) 	<ul style="list-style-type: none"> Bouguenais, Rezé, Les Sorinières... Aucune demande à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 40% à la vente 30% à la location 30% à la vente / location 	<p>UNE OFFRE DISPONIBLE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS INSUFFISANTE POUR SATISFAIRE L'ENSEMBLE DES DEMANDES</p>
	Offre	<ul style="list-style-type: none"> 9 locaux disponibles ± 9 000 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Grandes surfaces : 500 - 3 000 m² SDP (89%) 	<ul style="list-style-type: none"> Hte-Goulaine, Chevrolière... 2 offres à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 33% à la vente 67% à la location 	
LOCAUX MIXTES	Demande	<ul style="list-style-type: none"> 24 demandes recensées ± 17 700 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Moyennes surfaces : 500 - 1 000 m² SDP (42%) Petites surfaces : < 500 m² SDP (37%) 	<ul style="list-style-type: none"> Bouguenais, Rezé, Les Sorinières... Aucune demande à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 54% à la vente 13% à la location 33% à la vente / location 	<p>UNE OFFRE EN LOCAUX MIXTES QUI NE RÉPOND PAS AUX DEMANDES (SURFACES, TRANSACTION...)</p>
	Offre	<ul style="list-style-type: none"> 18 locaux disponibles ± 18 800 m² SDP 	<ul style="list-style-type: none"> Grandes surfaces : 1 000 - 3 000 m² SDP (44%) 	<ul style="list-style-type: none"> Bouguenais, Rézé... Aucune offre à Vertou 	<ul style="list-style-type: none"> 33% à la vente 67% à la location 	

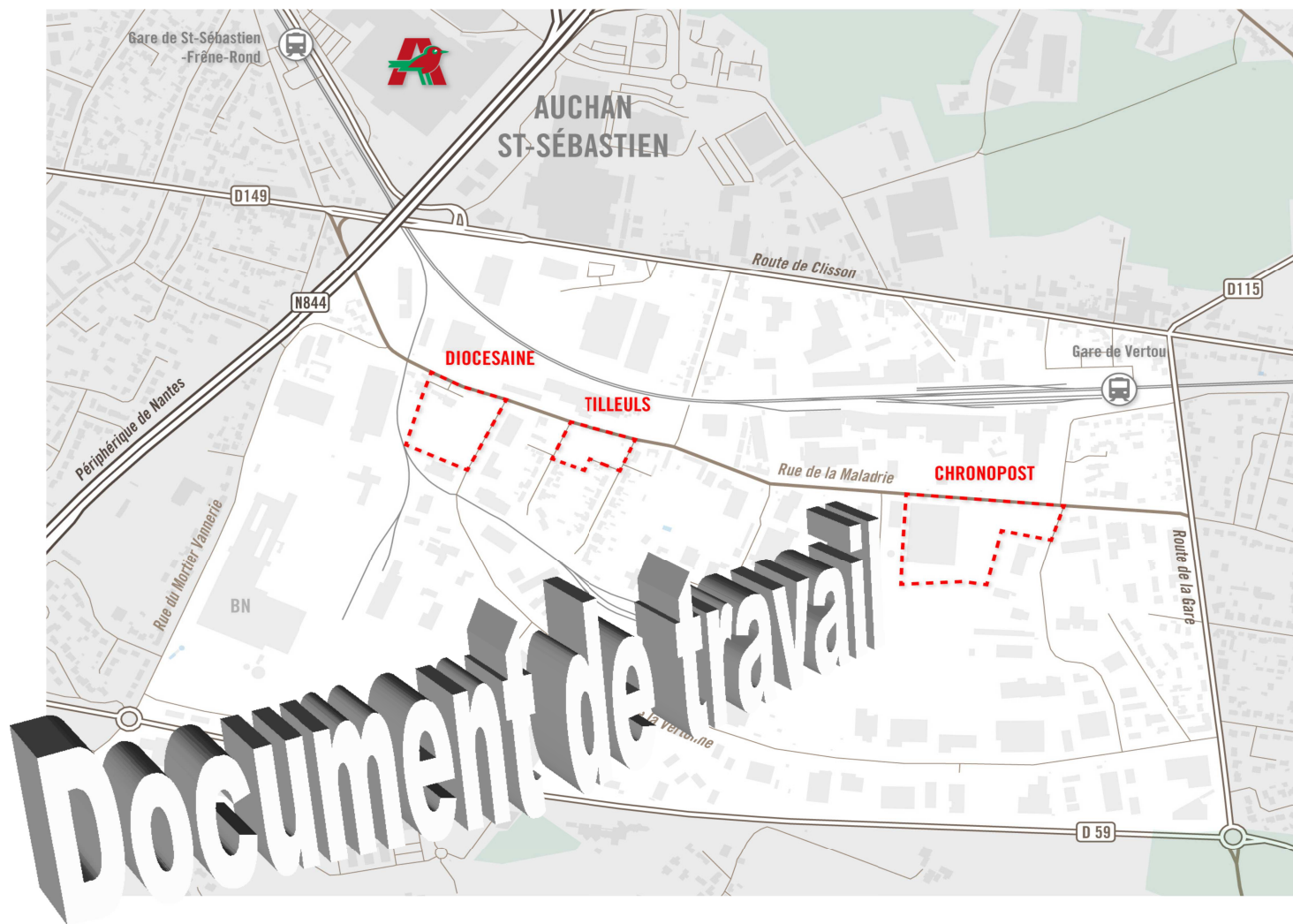
Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

→ Scénarii programmatiques

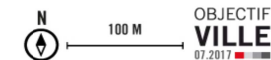
	SCÉNARIO 1 - CHRONOPOST	SCÉNARIO 2 - DIOCÉSAINE																												
Synthèse																														
PROGRAMMATION FIXE	<table border="1"> <tr> <td>COUR ARTISANALE</td> <td>3 000 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>5 ateliers * 80 m²</td> <td>400 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>5 ateliers * 160 m²</td> <td>800 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>5 ateliers * 240 m²</td> <td>1 200 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>12 bureaux * 50 m²</td> <td>600 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>CENTRE D'AFFAIRES</td> <td>1 000 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>6 bureaux * 25 m²</td> <td>150 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>4 bureaux * 50 m²</td> <td>200 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>4 bureaux * 100 m²</td> <td>400 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>1 bureaux * 250 m²</td> <td>250 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>SERVICES AUX ENTREPRISES</td> <td>200 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>Conciergerie</td> <td>90 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>Services mutualisés</td> <td>110 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>4 200 m² SDP</td> </tr> </table>	COUR ARTISANALE	3 000 m² SDP	5 ateliers * 80 m ²	400 m ² SDP	5 ateliers * 160 m ²	800 m ² SDP	5 ateliers * 240 m ²	1 200 m ² SDP	12 bureaux * 50 m ²	600 m ² SDP	CENTRE D'AFFAIRES	1 000 m² SDP	6 bureaux * 25 m ²	150 m ² SDP	4 bureaux * 50 m ²	200 m ² SDP	4 bureaux * 100 m ²	400 m ² SDP	1 bureaux * 250 m ²	250 m ² SDP	SERVICES AUX ENTREPRISES	200 m² SDP	Conciergerie	90 m ² SDP	Services mutualisés	110 m ² SDP	TOTAL	4 200 m² SDP	
COUR ARTISANALE	3 000 m² SDP																													
5 ateliers * 80 m ²	400 m ² SDP																													
5 ateliers * 160 m ²	800 m ² SDP																													
5 ateliers * 240 m ²	1 200 m ² SDP																													
12 bureaux * 50 m ²	600 m ² SDP																													
CENTRE D'AFFAIRES	1 000 m² SDP																													
6 bureaux * 25 m ²	150 m ² SDP																													
4 bureaux * 50 m ²	200 m ² SDP																													
4 bureaux * 100 m ²	400 m ² SDP																													
1 bureaux * 250 m ²	250 m ² SDP																													
SERVICES AUX ENTREPRISES	200 m² SDP																													
Conciergerie	90 m ² SDP																													
Services mutualisés	110 m ² SDP																													
TOTAL	4 200 m² SDP																													
PROGRAMMATION ADDITIONNELLE	<table border="1"> <tr> <td>LOCAUX D'ACTIVITÉS</td> <td>5 000 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>2 ateliers * 300 m²</td> <td>600 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>3 ateliers * 500 m²</td> <td>1 500 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>2 ateliers * 800 m²</td> <td>1 600 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>1 atelier * 1 300 m²</td> <td>1 300 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>SERVICES AUX ENTREPRISES</td> <td>150 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>1 restaurant * 150 m²</td> <td>150 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>5 150 m² SDP</td> </tr> </table>	LOCAUX D'ACTIVITÉS	5 000 m² SDP	2 ateliers * 300 m ²	600 m ² SDP	3 ateliers * 500 m ²	1 500 m ² SDP	2 ateliers * 800 m ²	1 600 m ² SDP	1 atelier * 1 300 m ²	1 300 m ² SDP	SERVICES AUX ENTREPRISES	150 m² SDP	1 restaurant * 150 m ²	150 m ² SDP	TOTAL	5 150 m² SDP	<table border="1"> <tr> <td>LOCAUX D'ACTIVITÉS</td> <td>1 000 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>2 ateliers * 500 m²</td> <td>1 000 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>SERVICES AUX ENTREPRISES</td> <td>150 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>1 restaurant * 150 m²</td> <td>150 m² SDP</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>1 150 m² SDP</td> </tr> </table>	LOCAUX D'ACTIVITÉS	1 000 m² SDP	2 ateliers * 500 m ²	1 000 m ² SDP	SERVICES AUX ENTREPRISES	150 m² SDP	1 restaurant * 150 m ²	150 m ² SDP	TOTAL	1 150 m² SDP		
LOCAUX D'ACTIVITÉS	5 000 m² SDP																													
2 ateliers * 300 m ²	600 m ² SDP																													
3 ateliers * 500 m ²	1 500 m ² SDP																													
2 ateliers * 800 m ²	1 600 m ² SDP																													
1 atelier * 1 300 m ²	1 300 m ² SDP																													
SERVICES AUX ENTREPRISES	150 m² SDP																													
1 restaurant * 150 m ²	150 m ² SDP																													
TOTAL	5 150 m² SDP																													
LOCAUX D'ACTIVITÉS	1 000 m² SDP																													
2 ateliers * 500 m ²	1 000 m ² SDP																													
SERVICES AUX ENTREPRISES	150 m² SDP																													
1 restaurant * 150 m ²	150 m ² SDP																													
TOTAL	1 150 m² SDP																													
	9 350 m² SDP	5 350 m² SDP																												

Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

➔ Identification de sites d'implantation potentiels



- SITES FONCIERS IDENTIFIÉS
- LIMITES DU PI DE LA VERTONNE
- ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE**
- PÉRIPHÉRIQUE DE NANTES
- VOIE DE CIRCULATION PRINCIPALE
- VOIE DE CIRCULATION SECONDAIRE
- VOIE DE DESSERTE LOCALE
- ACCESSIBILITÉ TC**
- VOIE FERRÉE
- 🚆 GARE SNCF



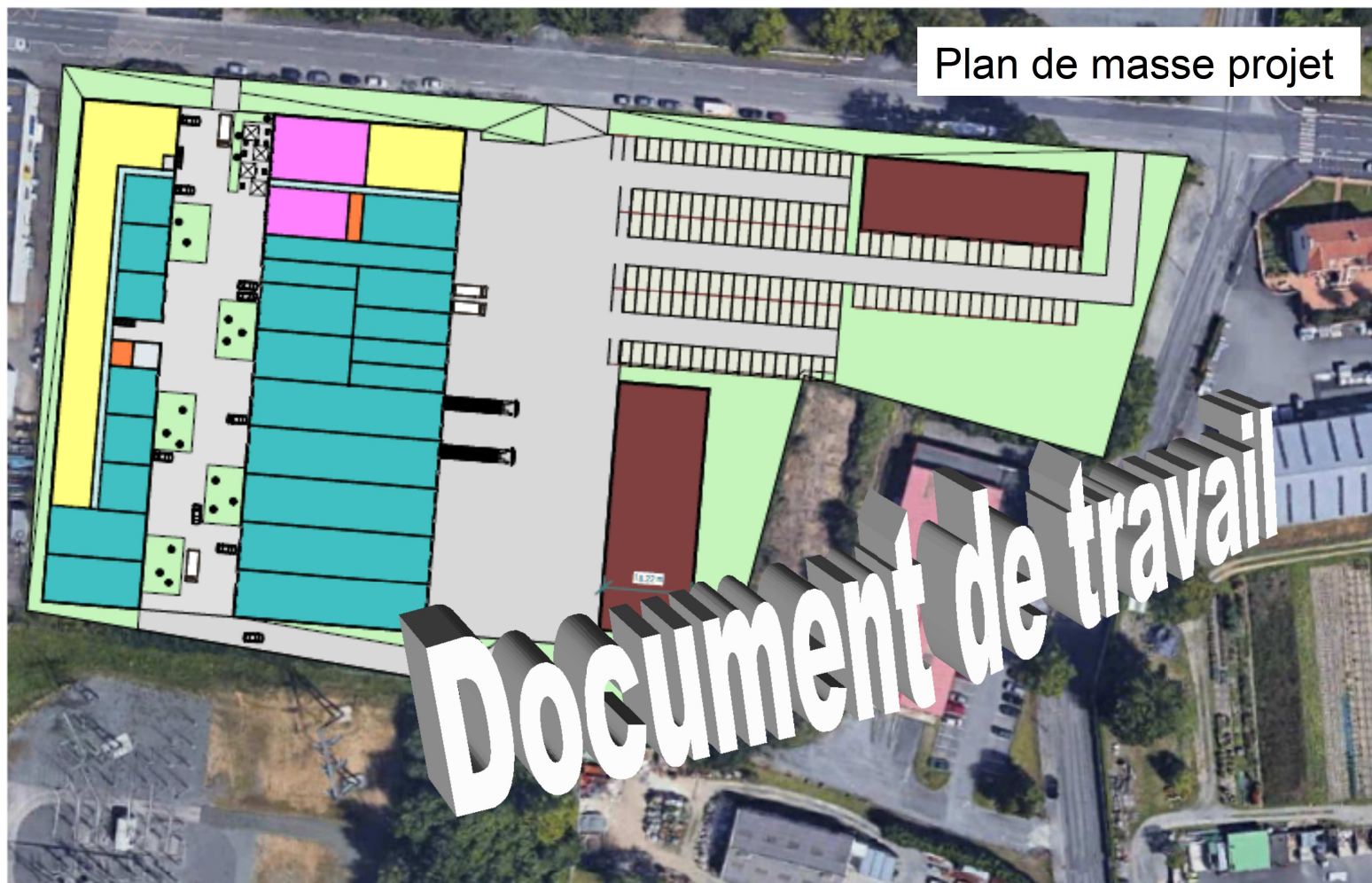
Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

→ Proposition de sites d'implantation préférentiels : CHRONOPOST - Réhabilitation



Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

➔ Proposition de sites d'implantation préférentiels : CHRONOPOST - Réhabilitation



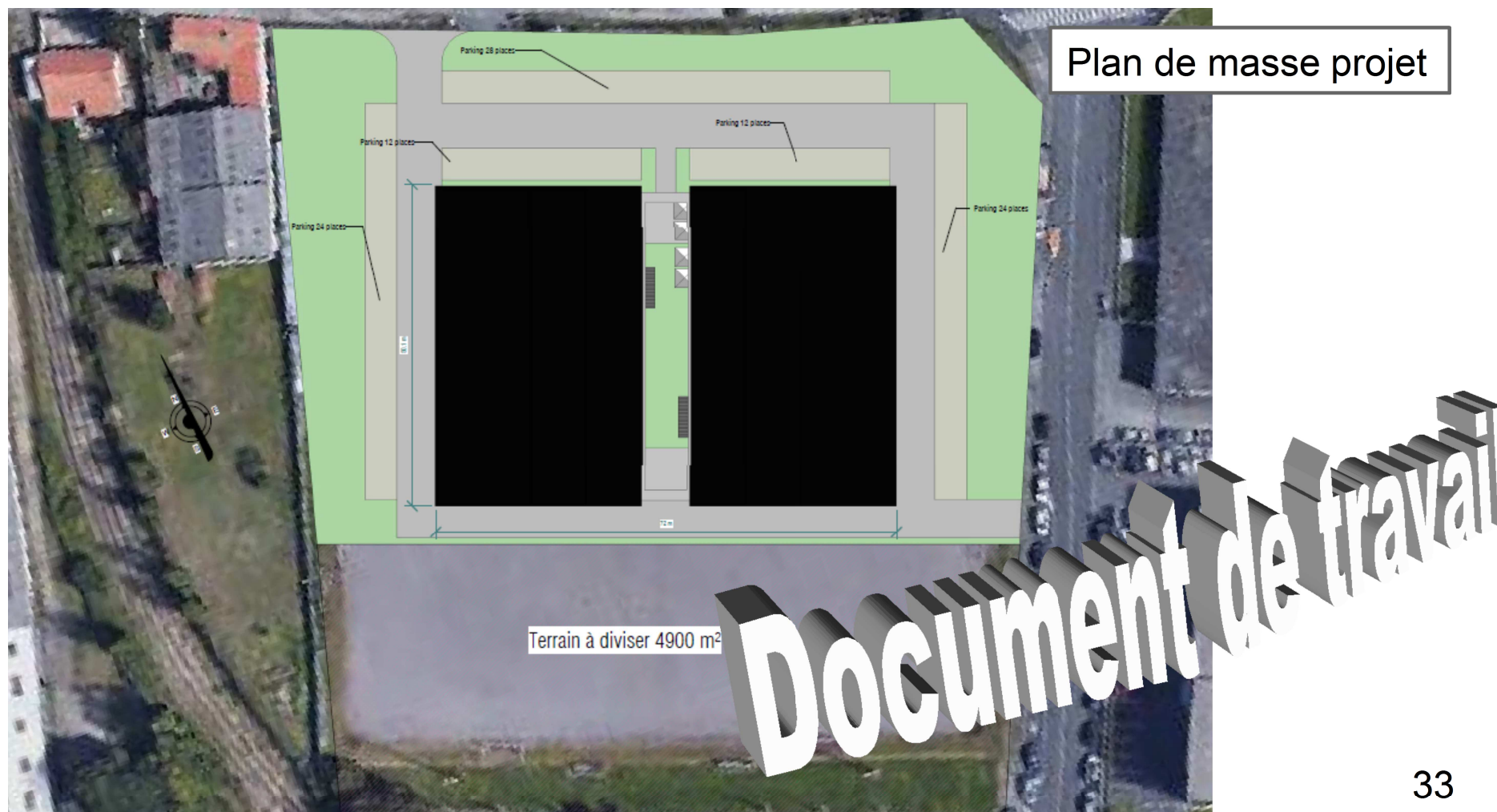
Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

→ Proposition de sites d'implantation préférentiels : DIOCESE



Mission « Faisabilité et programmation d'un pôle fédérateur et artisanal »

➔ Proposition de sites d'implantation préférentiels : DIOCESE



Animation, Communication et Synergie

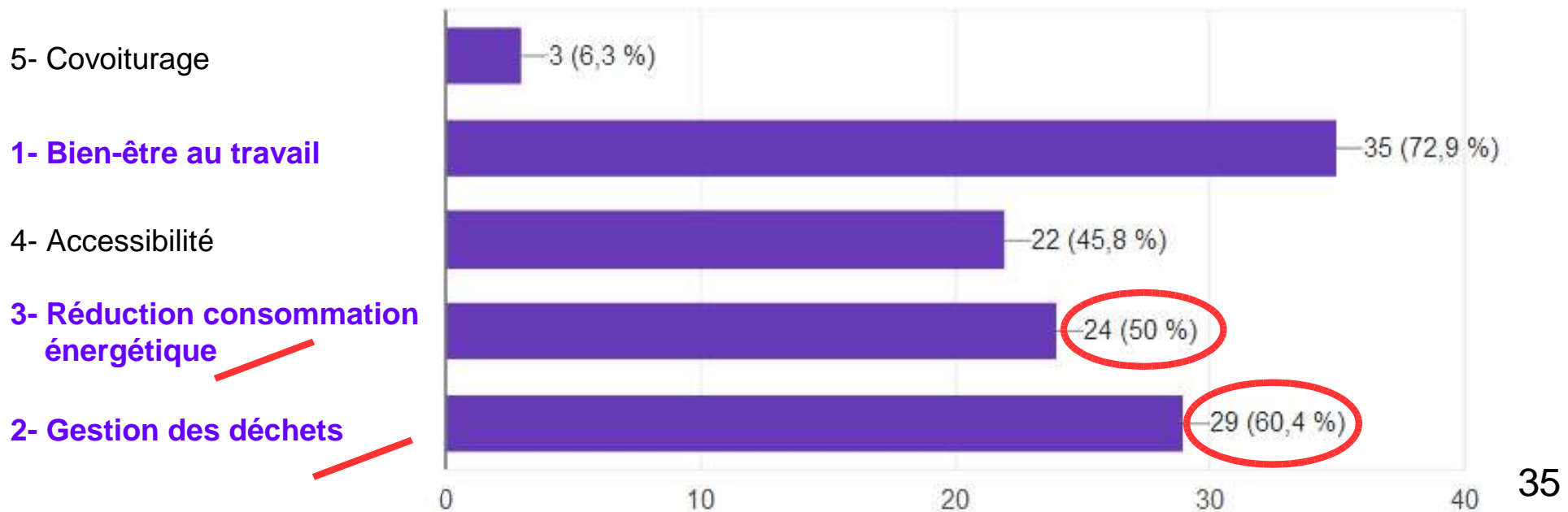
Synergie inter-entreprises

Mission « Animation, communication, synergie »

→ Synergie inter-entreprises : De quoi est-il question ?

La réflexion amorcée sur le bâti, le foncier et les espaces publics doit être étendue aux champs du développement local, de la transition énergétique et plus largement sur les questions d'environnement, en considérant que :

- les entreprises sur le parc d'activités forment un écosystème qui peut être renforcé à travers des actions de mutualisation et d'échanges
- la question des déchets et la réduction des consommations énergétiques constituent des pistes d'améliorations de la performance des entreprises.



Mission « Animation, communication, synergie »

→ **Synergie inter-entreprises**

◆ **Les prochaines étapes :**

- **Un état des lieux** pour définir les contours du Parc de la Vertonne du point de vue des déchets et de l'énergie : un étudiant amorce la réflexion sur les deux mois à venir.

- **Un groupe de 5-6 entreprises** avec un animateur pour affiner les modalités d'action sur :

➤ La réduction des déchets et la maîtrise de l'énergie : des actions individuelles pour les entreprises volontaires et /ou le cas échéant des actions collectives inter-entreprises (achat groupé d'énergie, achat groupé d'équipements,...)

➤ L'identification et l'optimisation des flux, matières et services mutualisables ou échangeables

◆ **Objectif à terme**

- Engager une réflexion collective sur un plan d'action opérationnel.

Mission « Animation, communication, synergie »

→ Synergie inter-entreprises

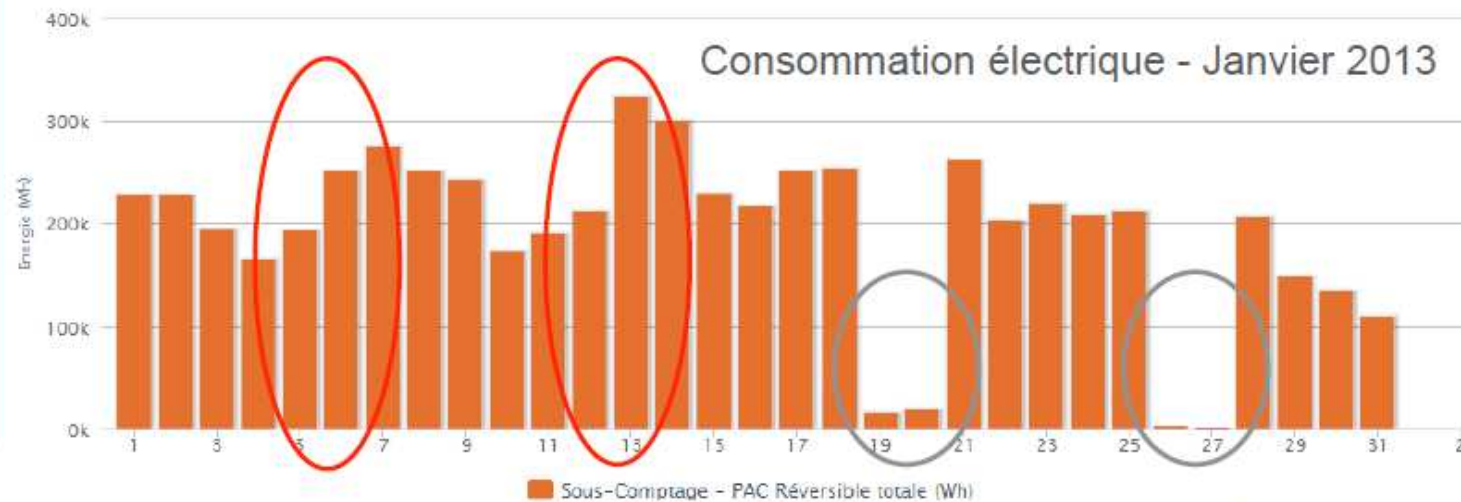


Exemple 1

Constat avant: sentiment d'un bâtiment déjà optimisé

Problème identifié: consommation en périodes d'inoccupation (nuit, week-end), consignes chauffage/clim mal réglées

Gain réalisé: économie > 30% sur poste chauffage/clim, soit un gain sur total poste électricité de 17 % (gain de 2 100 €/an)



Déplacements, stationnements, voirie

Etude et scénarios

Mission « Déplacements, stationnement, voirie »

→ Etude

HIERARCHISATION DU RESEAU

- ✓ Bonne desserte par le périphérique et les voies principales A et B (Est-Ouest) mais voies ayant un effet de barrière
- ✓ Maillage nord-sud plus limité

TRANSPORTS COLLECTIFS

- ✓ Bonne desserte par Busway jusqu'à porte de Vertou
- ✓ Au delà bus desserte correcte malgré correspondance pour rejoindre Nantes

TERRITOIRE

- ✓ PA de la Vertonne d'importance métropolitaine
- ✓ Beautour mixte et bien équipé
- ✓ Planty Vivier résidentiel

SYNTHESE DIAGNOSTIC



MODES ACTIFS

- ✓ Manque d'aménagements cyclables continus vers Nantes
- ✓ Cheminements piétons à améliorer au niveau des polarités

TRAFIC

- ✓ Volume et type de trafic route du Vignoble peu cohérent avec hiérarchisation sur le secteur
- ✓ Entre 4 000 et 4 500 UVP en transit en heure de pointe (75% du trafic sur le cordon), notamment entre les communes au delà de Vertou et l'intra-périphérique / le périphérique
- ✓ Transit via parc de la Vertonne et route de la Fontenelle : cohérent avec hiérarchisation mais moins avec aménagement des voies
- ✓ Echange : 1/3 avec Beautour, 1/3 avec PA Vertonne

STATIONNEMENT

- ✓ Taux d'occupation relativement faible excepté route de la Fontenelle sud / rue de la Bussaudière et place de la Poste

VITESSE ET ACCIDENTOLOGIE

- ✓ Zone 30 permettant une réduction des vitesses
- ✓ Dépassements problématiques rue des Ecoles et PA de la Vertonne
- ✓ Accidents principalement route de la Gare et route de Clisson

Mission « Déplacements, stationnement, voirie »

→ Propositions générales communes à l'ensemble des scénarios

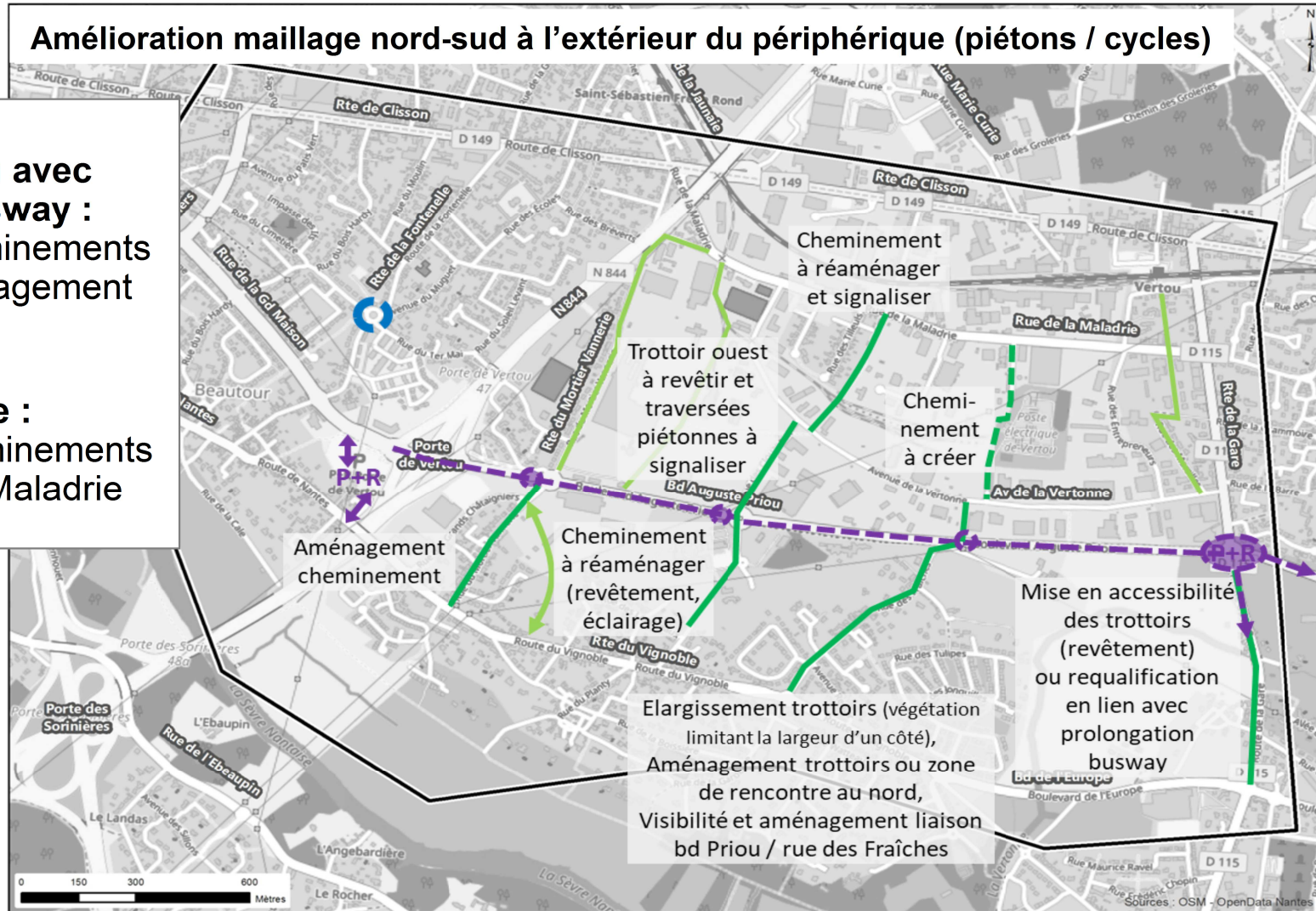
- ✓ Développement des zones 30 sur l'ensemble des voies de desserte locale
 - ✓ Amélioration des continuités cyclables et hiérachisation du réseau
 - ✓ Développement de voies bus aux intersections problématiques
 - ✓ En lien avec prolongation busway : amélioration maillage nord-sud à l'extérieur du périphérique
- } Cartographie en fin de présentation des scénarios

Mission « Déplacements, stationnement, voirie »

→ Scénario 1-1

Amélioration maillage nord-sud à l'extérieur du périphérique (piétons / cycles)

- ✓ **A minima, en lien avec prolongation busway :** amélioration cheminements vers arrêts (aménagement et signalisation)
- ✓ **A plus long terme :** prolongation cheminements jusqu'à rue de la Maladrerie



Mission « Déplacements, stationnement, voirie »

→ Scénario 1-2 : Requalification avenue de la Vertonne

- ✓ Création aménagement cyclable avec conservation des bordures
- ✓ Conservation nombre de places de stationnement entre rue des Clouzeaux et rte de la Gare



