



FORMATION

## IMMOBILIER ÉCONOMIQUE DANS LES QUARTIERS

3 JOURNÉES, 3 LIEUX EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

### CONTEXTE

La question immobilière est un élément central du développement économique des quartiers. L'immobilier participe au développement de l'économie et de l'emploi tout en contribuant au processus de recomposition urbaine et sociale. La localisation et l'accessibilité du site, la disponibilité, l'attractivité et le coût du foncier, un vivier de salariés/créateurs, constituent quelques uns des atouts pour asseoir une offre immobilière complète. Or, lorsque l'on regarde la situation de la plupart des quartiers, et malgré les investissements réalisés, de nombreux freins subsistent : difficulté à motiver les investisseurs privés, mauvaise image des quartiers, insuffisantes retombées économiques, insécurité, problèmes d'accès...

Les professionnels peuvent se sentir parfois démunis face à ce domaine qui requiert une technicité importante tant dans le maniement des réglementations que dans la connaissance des outils à disposition. Les équipes politique de la ville et de développeurs économiques doivent croiser leurs approches pour ancrer les projets immobiliers dans les quartiers. C'est pourquoi Aradel (Association régionale des développeurs économiques locaux) et le CR•DSU (Centre de ressources et d'échanges pour le développement social & urbain) proposent une formation dédiée aux conditions d'intégration de l'outil immobilier dans les quartiers.

### OBJECTIFS

- Apporter des éléments de cadrage et de compréhension sur l'immobilier économique
- Apporter des informations utiles et concrètes pour le montage des projets
- Mettre en avant les enjeux, leviers et écueils à éviter pour chaque thématique abordée
- Favoriser les échanges d'expériences à partir d'initiatives menées par les territoires

### PUBLIC

- Équipes politique de la ville, renouvellement urbain et développeurs économiques
- Représentants de l'État local
- Autres acteurs : Caisse des dépôts, entreprises, bailleurs sociaux, réseaux d'appui, aménageurs...

### MODALITÉS

Trois journées de formation sont organisées sur trois territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes, de septembre à décembre 2016. Chaque journée aborde un volet thématique lié à l'immobilier économique dans les quartiers, selon les modalités suivantes :

- Apport d'expertise
- Présentation d'expériences
- Visite de sites
- Ateliers participatifs

### INTERVENANT

Vincent Lecomte, consultant Argo&Siloe, spécialisé dans l'entrepreneuriat et le développement économique local. Il accompagne des collectivités et des réseaux d'acteurs dans le montage de projets économiques.

### RENSEIGNEMENTS

Aradel : Claudine Pilton, directrice  
Claudine.pilton@aradel.asso.fr -  
04 37 28 64 64

CR•DSU : Sylvain Brun, chargé de mission  
sbrun@crdsu.org - 04 78 77 01 43



FORMATION

## IMMOBILIER ÉCONOMIQUE DANS LES QUARTIERS

3 JOURNÉES, 3 LIEUX EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

### Journée 1 : Vendredi 23 septembre 2016, à Lyon 9<sup>e</sup> Immobilier d'entreprises et attractivité des quartiers

Certaines expériences montrent que des produits immobiliers implantés dans les quartiers peuvent rester des corps étrangers fonctionnant en vase clos. "Poser" de l'immobilier d'entreprise dans les quartiers ne suffit donc pas à attirer de l'activité économique. Il est important de travailler aussi sur les facteurs immatériels de l'attractivité (animation, services, interface emploi/formation...), en lien avec les besoins des entreprises qui s'installent et les aspirations des habitants.

*Retrouvez les photos et supports d'intervention de cette journée sur [www.crdsu.org](http://www.crdsu.org)*

### Journée 2 : Mercredi 9 novembre 2016, à Saint-Étienne Immobilier d'activités et entrepreneuriat

*Voir programme page suivante.*

### Journée 3 : Jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2016, à Clermont-Ferrand Immobilier commercial

Les quartiers pâtissent d'un sous-équipement commercial, le taux de vacance est supérieur à 15% pour un tiers d'entre eux. La revitalisation des commerces apparaît donc impérieuse pour bon nombre de quartiers. La question immobilière est souvent centrale, que ce soit en matière de création ou d'adaptation de locaux. Des dispositifs existent (PIA, Fisac), des démarches innovantes sont menées avec divers acteurs (bailleurs, réseaux d'appui, etc.).

*Quelles sont les conditions pour élaborer un projet d'immobilier commercial ? Comment s'appuyer à la fois sur le tissu commercial existant et la mise sur le marché de nouveaux locaux ? Quelles actions innovantes existent en la matière et sur quelles ressources s'appuyer pour les mener ?*

**INSCRIPTION EN LIGNE POUR LA JOURNÉE 2  
AVANT LE 4 NOVEMBRE 2016  
EN CLIQUANT ICI**

L'inscription est gratuite mais obligatoire.  
**Attention : votre présence est requise sur l'ensemble de la journée**



## FORMATION : IMMOBILIER ÉCONOMIQUE DANS LES QUARTIERS IMMOBILIER D'ACTIVITÉS ET ENTREPRENEURIAT

**Journée 2 : Mercredi 9 novembre 2016, à Saint-Étienne (Montreynaud)**

### CONTEXTE DE LA JOURNÉE

L'immobilier constitue l'un des leviers pour favoriser l'entrepreneuriat dans les quartiers que ce soit à travers des programmes de construction ou de réhabilitation. Diverses offres existent, avec des modes de fonctionnement spécifiques (pépinières, hôtels d'activité, centres d'affaires de quartier, espaces de coworking, etc.). Des locaux vacants dispersés dans le quartier ou en pied d'immeubles peuvent également être des opportunités d'hébergement. *Comment stimuler l'entrepreneuriat à travers l'offre immobilière ? Quels éléments prendre en compte pour la programmation et le montage d'un projet immobilier ? Comment adapter les solutions d'hébergement pour les entrepreneurs des quartiers ?*

JOURNÉE ORGANISÉE AVEC L'APPUI DES ÉQUIPES DE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

### DÉROULÉ

#### 9H00 - 9H45 : ACCUEIL, INTRODUCTION ET TOUR DE TABLE

- Frédérique Bourgeois, directrice du CR•DSU et Claudine Pilton, directrice d'Aradel

#### 9H45 - 10H15 : L'ENTREPRENEURIAT DANS LES QUARTIERS, DE QUOI PARLE-T-ON ?

- Frédérique Savel, économiste et responsable développement, Bpifrance Le Lab  
Co-auteur de l'étude "Entreprendre dans les quartiers - les conditions de la réussite" - par Terra Nova et Bpifrance Le Lab

#### 10H15 - 11H15 : L'IMMOBILIER, LEVIER D'APPUI À L'ENTREPRENEURIAT DANS LES QUARTIERS

*Table ronde introduite et animée par Vincent Lecomte, consultant Argo&Siloe,  
En présence de :*

- Julien Goubely, développeur économique, ville de Thiers
- Denis Compingt, directeur de la prévention et de la vie sociale, pôle patrimoine et territoires, GrandLyon Habitat

#### 11H15 - 12H30 : IMMOBILIER ET ENTREPRENEURIAT DANS LES QUARTIERS DE SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

*Zoom sur l'offre immobilière en faveur de l'entrepreneuriat dans les quartiers*

- Aïssa Mezaber, chef de projet politique de la ville, Saint-Étienne Métropole

*Visite de l'offre immobilière au coeur du quartier de Montreynaud*

- Guidée par Nicolas Fouillant, chargé de mission, responsable de la pépinière d'entreprises de Montreynaud, Saint-Étienne Métropole

#### 12H30 : DÉJEUNER SUR PLACE (PLATEAUX REPAS) ET INTRODUCTION AUX ATELIERS PARTICIPATIFS

#### 14H - 16H15 : ATELIERS PARTICIPATIFS - 2 ESPACES RESSOURCES POUR LES PROFESSIONNELS

- Espace "opérateurs immobiliers" : Guillaume Lebeau, chef de projet, référent ingénierie financière et montage de projets, à la Société d'équipement et de développement de la Loire (SEDL) ; Denis Compingt, directeur de la prévention et de la vie sociale, pôle patrimoine et territoires, GrandLyon Habitat
- Espace "opérateurs économiques" : Nicolas Fouillant, chargé de mission entrepreneuriat, St-Étienne Métropole ; Catherine Laval, chef de projet CitésLab, coordinatrice de la Fabrique à entreprendre® de Saint-Étienne Métropole, Mife Loire sud ; Jean-Flavien Rénard, gérant, Scic les bureaux de Montreynaud, Saint-Étienne

#### 16H15 - 16H30 : SYNTHÈSE ET CONCLUSION DE LA JOURNÉE



FORMATION : IMMOBILIER ÉCONOMIQUE DANS LES QUARTIERS

## IMMOBILIER D'ACTIVITÉS ET ENTREPRENEURIAT

Journée 2 : Mercredi 9 novembre 2016, à Saint-Étienne (Montreynaud)

Plan d'accès

LIEU : Pépinière Montreynaud - 20 allée Henry Purcell - 42 000 Saint-Étienne

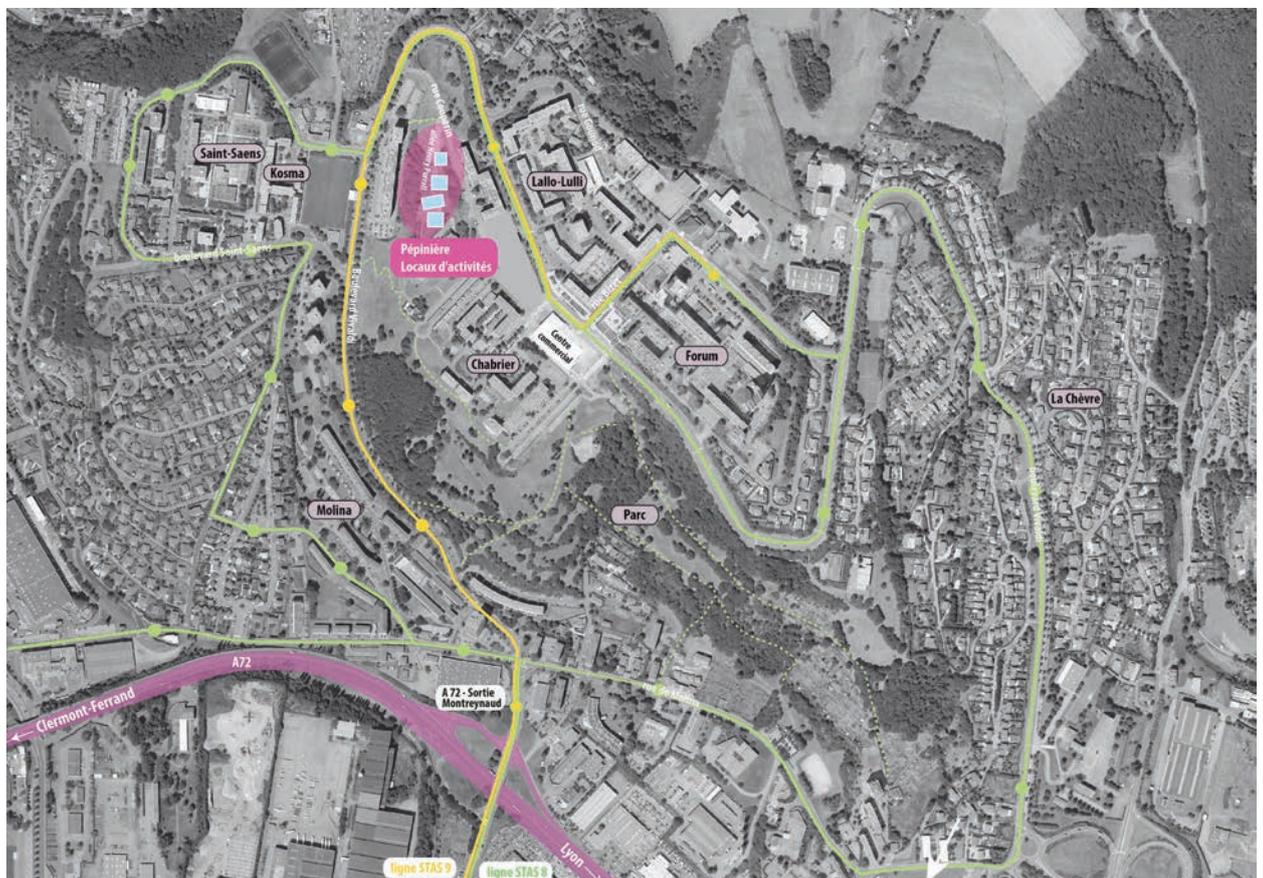
### ACCÈS :

- En voiture : à proximité, bien suivre la signalétique "pépinière d'entreprises"
- En transport en commun depuis la gare de Châteaureux (30 min environ) :  
Ligne de bus n°9 (STAS) direction Montreynaud. Descendre à l'arrêt Offenbach (5 min à pied pour rejoindre le lieu de la réunion.)  
Vérifier votre itinéraire depuis le site des transports urbains de Saint-Étienne Métropole : [www.reseau-stas.fr](http://www.reseau-stas.fr)
- Possibilité d'organiser un covoiturage depuis la gare de Châteaureux. Pour cela, merci de prévenir assez tôt les organisateurs si vous décidez de venir en train.

### RENSEIGNEMENTS :

CR•DSU : Sylvain Brun, chargé de mission, [sbrun@crdsu.org](mailto:sbrun@crdsu.org) - 04 78 77 01 43

Aradel : Claudine Pilton, directrice, [claudine.pilton@aradel.asso.fr](mailto:claudine.pilton@aradel.asso.fr) - 04 37 28 64 64



CENTRE DE RESSOURCES ET D'ÉCHANGES POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL & URBAIN

4, rue de Narvik - 69008 Lyon - Tél. 04 78 77 01 43 - Fax. 04 78 77 51 79 - [secretariat@crdsu.org](mailto:secretariat@crdsu.org) - [www.crdsu.org](http://www.crdsu.org)

SIRET 415 021 377 000 15 - APE 9499Z