

Synthèse

septembre 2010



www.nouvelle-gare-rouen.fr

INTRODUCTION	3
1 – TERTIAIRE STRATEGIQUE : LES RAISONS D’UN RETARD.....	5
1-1 COMPRENDRE L’INTERET DU TERTIAIRE STRATEGIQUE.....	5
1-2 SITUATION DU TERTIAIRE STRATEGIQUE DANS L’AIRE DE ROUEN	6
1-3 FACTEURS D’EXPLICATION.....	9
2- PERSPECTIVES POUR UN QUARTIER D’AFFAIRES AUTOUR DE LA FUTURE GARE.....	12
2-1 HYPOTHESES DE DEPART ET LEVIERS.....	12
2-2 SCENARIO 1 : UN NOUVEAU QUARTIER D’AFFAIRES D’AGGLOMERATION.....	13
2-3 SCENARIO 2 : LE QUARTIER D’AFFAIRES DE L’OUEST PARISIEN	15
2-4 SYNTHESE SUR LES SCENARIOS	16
3- METTRE EN ŒUVRE UN QUARTIER D’AFFAIRES AUTOUR DE LA FUTURE GARE	17
3-1 UN PROJET D’ENSEMBLE.....	17
3-2 VISIBILITE ET LISIBILITE : L’OPPORTUNITE DE DEVELOPPER UN POLE TERTIAIRE STRUCTURE	18
3-3 CLIENTELES POTENTIELLES ET LEVIERS D’ACTION	19
3-4 PHASAGE	20
3-5 UN PROJET COMPLEMENTAIRE DE LUCILINE ET DE SEINE OUEST	21
4- LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION	22
4-1 LE POTENTIEL POUR UN QUARTIER D’AFFAIRES	22
4-2 MIXITE ET QUALITE URBAINE	23
4-3 PISTES PROPOSEES PAR LA MAITRISE D’OUVRAGE.....	23
CONCLUSION : POUR POURSUIVRE	24

Introduction

Mettre Rouen et la région Haute-Normandie en position de relever les défis du XXIème siècle, tel est l'objectif du projet de nouvelle gare d'agglomération à Rouen. Il s'agit en effet de répondre aux enjeux cruciaux du transport de demain, de dynamiser le territoire pour attirer de nouveaux emplois, notamment dans le secteur tertiaire, et de hisser Rouen au rang des principales métropoles françaises.

Face à l'ampleur de la tâche, les collectivités locales, l'Etat et les acteurs du monde ferroviaire se sont mobilisés collectivement pour dégager les grandes lignes d'un projet de réorganisation ferroviaire à forte valeur ajoutée pour l'économie du territoire et la qualité de vie de ses habitants.

En 2003-2005, une première étape de la réflexion (études d'opportunité et de faisabilité) a consisté à envisager les différentes possibilités de valorisation du réseau ferré de l'aire de Rouen-Elbeuf. A l'issue de cette première étape, un site de gare d'agglomération avec un nouveau franchissement de la Seine a été retenu sur la rive gauche de Rouen (gare Saint- Sever) pour être approfondi.

A partir de 2006 a été engagée une deuxième étape, les pré-études fonctionnelles, qui visent à asseoir la faisabilité du projet dans ses différentes composantes et à en assurer une définition précise permettant l'inscription du projet dans les documents de planification et la réalisation, à l'étape suivante, des avant-projets. Ces études comprennent quatre approches partielles qui alimentent la réflexion globale :

- La nouvelle gare et le projet économique et urbain,
- Les infrastructures ferroviaires
- L'évaluation socio-économique du projet et l'anticipation de l'évolution de l'agglomération
- Les transports collectifs, incluant la liaison périurbaine Barentin-Rouen-Elbeuf et les transports urbains.

En 2008 et 2009, une large concertation a été menée par la Région et le Syndicat Mixte pour le SCOT en 3 étapes :

- Avec les acteurs socio-économiques et institutionnels,
- Avec les conseillers de quartiers de Rouen et les associations,
- Avec le grand public.

Elle a confirmé l'intérêt de la population et des différents acteurs pour le projet, ainsi que la nécessité de positionner la nouvelle gare dans le centre de l'agglomération, afin de répondre au besoin d'une accessibilité la meilleure possible. Concernant le tram-train, les attentes sur la desserte périurbaine ont été exprimées. Différents scénarios de tracés restent ouverts à ce stade.

Le présent document fait la synthèse de l'étude relative au **potentiel de développement économique pour un quartier accompagnant la nouvelle gare**. Cette étude a été confiée à un groupement de bureaux d'études comprenant :

- PLC Déméter,
- Sémaphores et Territoires,
- AID Observatoire.

Elle a été réalisée entre mai 2007 et octobre 2008, en deux phases :

- Un **diagnostic** ciblé sur la situation du tertiaire et spécifiquement du tertiaire stratégique dans l'aire de Rouen
- Des **préconisations et scénarii** pour un quartier accompagnant la nouvelle gare.

Elle comprend également une **analyse du potentiel commercial** pour le quartier.

Cette étude a ainsi permis d'alimenter l'étude plus globale de programmation du projet urbain accompagnant la nouvelle gare.

1 – Tertiaire stratégique : les raisons d'un retard

La métropole rouennaise n'a pas véritablement entamé la tertiarisation de son économie. Elle bénéficie d'un tissu économique diversifié qui s'appuie sur la présence du port et sur une industrie puissante au cœur même de la ville, mais le secteur tertiaire n'a pas encore atteint le niveau des autres agglomérations françaises. En particulier le tertiaire stratégique, susceptible d'influer sur les performances économiques de l'agglomération et de la région, est insuffisamment représenté.

1-1 Comprendre l'intérêt du tertiaire stratégique

Les emplois tertiaires supérieurs ou stratégiques regroupent les emplois qualifiés de métropolitains, c'est-à-dire « des fonctions dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à l'image de marque de la ville où elles s'exercent »

Les emplois tertiaires stratégiques ne concernent pas uniquement les emplois des activités du secteur tertiaires ("services"), mais incluent aussi ceux d'autres secteurs d'activité (industrie, commerce...). Ainsi, par exemple, un ingénieur R&D d'une entreprise pharmaceutique sera comptabilisé en tant qu'emploi tertiaire supérieur. A l'inverse, un agent commercial d'une entreprise de négoce ne sera pas comptabilisé comme emploi tertiaire supérieur.

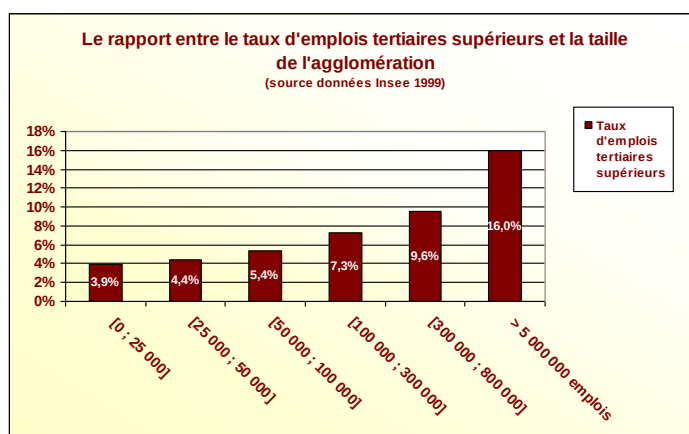
Pour cette raison, la grille d'analyse des emplois tertiaires supérieurs est double (selon l'Insee) :

- Analyse en fonction de la catégorie socioprofessionnelle de l'emploi.
- Analyse en fonction des secteurs d'activités des entreprises.

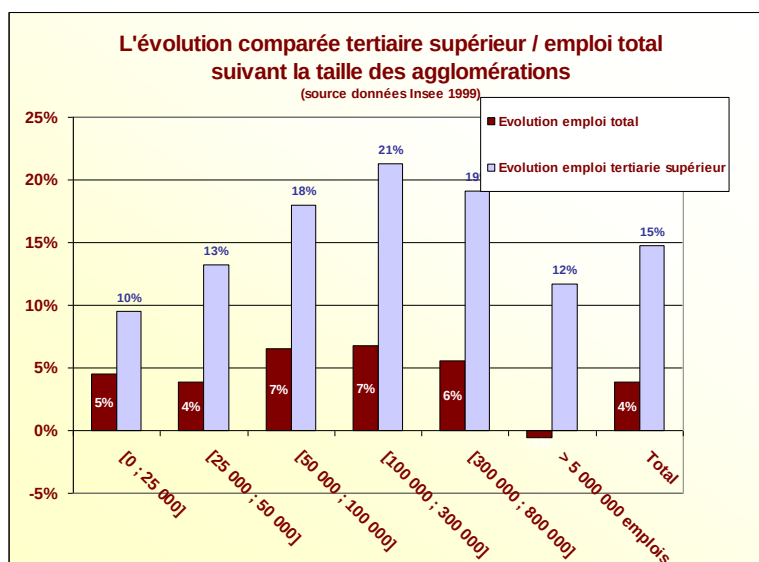
La nomenclature d'analyse qui en résulte est la suivante :

- **Art** : Artistes et emplois supérieurs artistiques, artisans d'art.
- **Banque-Assurance** : Cadres des banques et des assurances.
- **Commerce** : Cadres des commerces de gros et interindustriel.
- **Commercial dans l'industrie** : Ingénieurs et cadres commerciaux, technico-commerciaux dans les établissements industriels.
- **Gestion** : Cadres de direction, d'administration et de finance des établissements industriels.
- **Information** : Cadres et emplois supérieurs de l'information
- **Informatique** : Ingénieurs et cadres de l'informatique des établissements industriels
- **Recherche** : Ingénieurs et cadres techniques de recherche, études ou développement dans les établissements industriels ; chercheurs de la recherche publique, emplois supérieurs des établissements de recherche et d'enseignement supérieur.
- **Services aux entreprises** : cadres des services aux entreprises
- **Télécommunications** : ingénieurs et cadres des postes et télécommunications.
- **Transports** : Ingénieurs et cadres des transports.

Comme le montre le graphique ci-contre, le poids du tertiaire stratégique est fortement lié à la surface économique de l'agglomération. C'est un segment de l'emploi particulièrement représenté dans les espaces urbains.

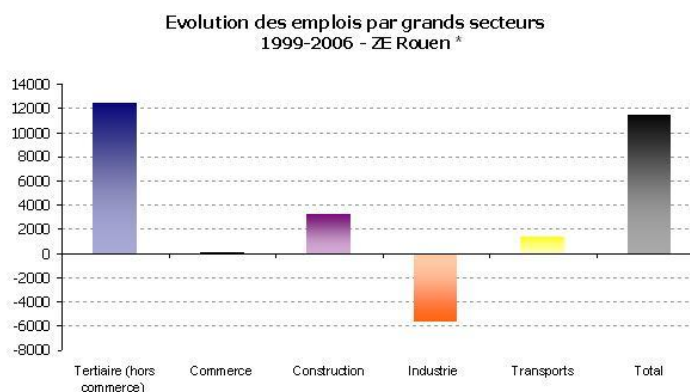


Par ailleurs, on constate que le développement de l'emploi stratégique est beaucoup plus dynamique que l'évolution de l'emploi en général, et ce, quelle que soit la taille de l'agglomération. Ainsi, l'emploi tertiaire stratégique a progressé près de 4 fois plus vite que l'emploi total au cours de la période 1990-1999.



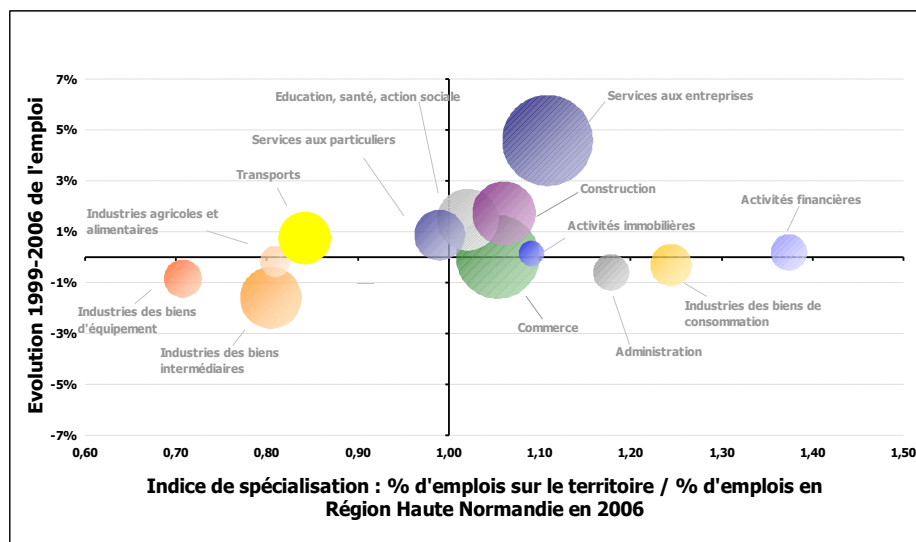
1-2 Situation du tertiaire stratégique dans l'aire de Rouen

L'aire de Rouen se caractérise par une économie relativement tertiaisée, avec un poids encore significatif de l'industrie. Les activités tertiaires assurent le développement des emplois sur l'agglomération et font plus que compenser le déclin progressif des activités industrielles.



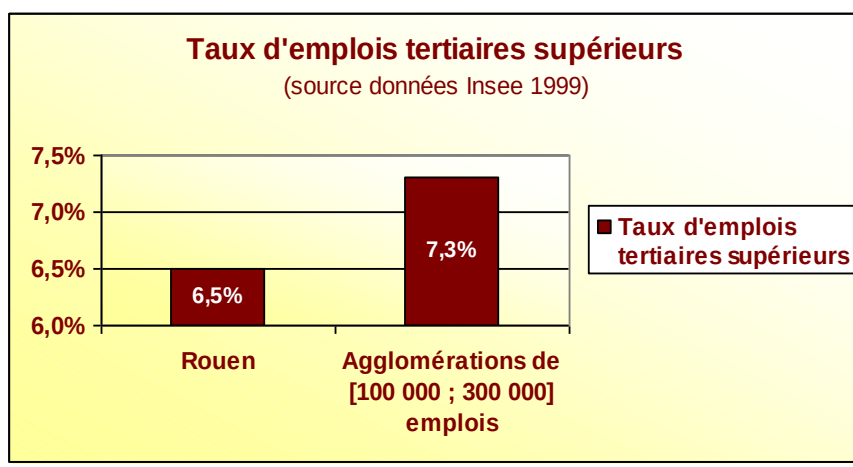
La structure de l'emploi est marquée par :

- une spécialisation sur les fonctions de commandement : "activités financières" et "administration",
- la croissance des "services aux entreprises", principal moteur de la croissance des emplois.



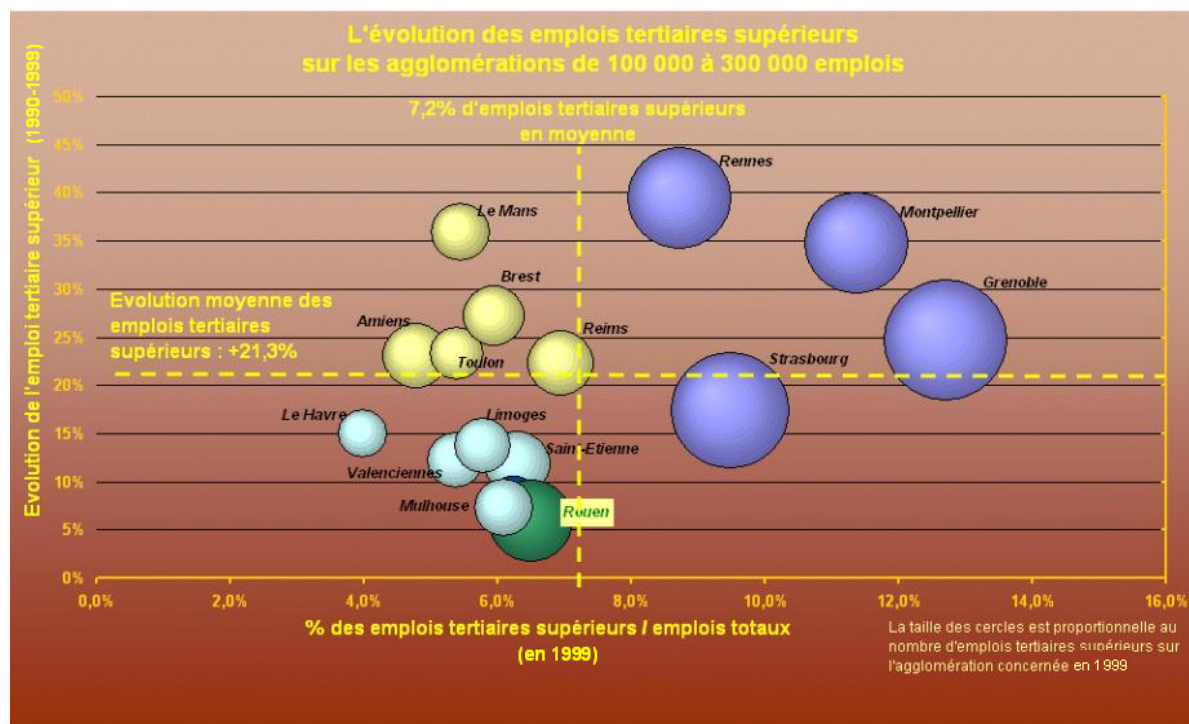
Cependant, le secteur des « services aux entreprises » (+30 % sur 1999-2006) est le seul marqué par un vrai dynamisme. Ailleurs, la situation est relativement atone.

Ainsi, en particulier, le tertiaire stratégique est faiblement représenté sur Rouen par rapport à des métropoles de même taille. Rouen comptait 13 218 emplois tertiaires supérieurs en 1999. Si la part de l'emploi tertiaire supérieur dans l'emploi total de Rouen avait été similaire à la moyenne de celle des autres agglomérations de même taille, l'agglomération rouennaise aurait compté 14 843 emplois tertiaires stratégiques en 1999. Cela représente un « gap » de 1 625 emplois tertiaires stratégiques sur l'agglomération de Rouen.

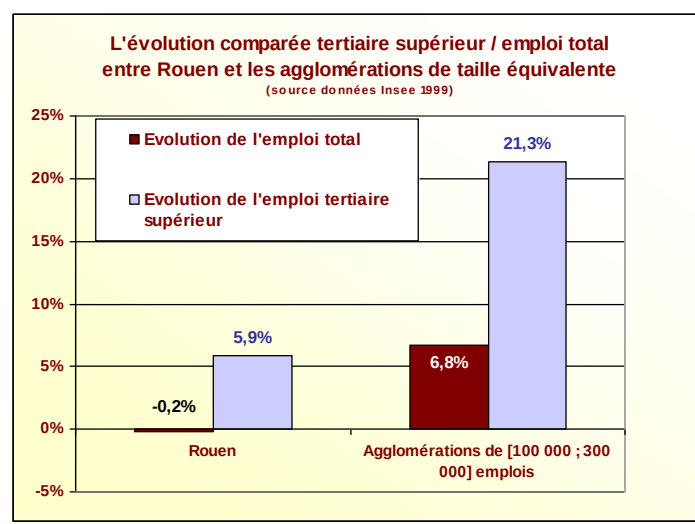


Les évolutions de l'emploi dans les services aux entreprises depuis 1999 laissent présager un rattrapage de l'agglomération rouennaise vis-à-vis des autres agglomérations de sa catégorie, mais

jusqu'à présent, Rouen fait figure d'exception : un effet taille a priori bénéfique, mais qui ne permet pas pour autant le décollage des activités tertiaires stratégiques (évolution de + 5,9% contre +21,3%) dans les agglomérations de taille comparable).



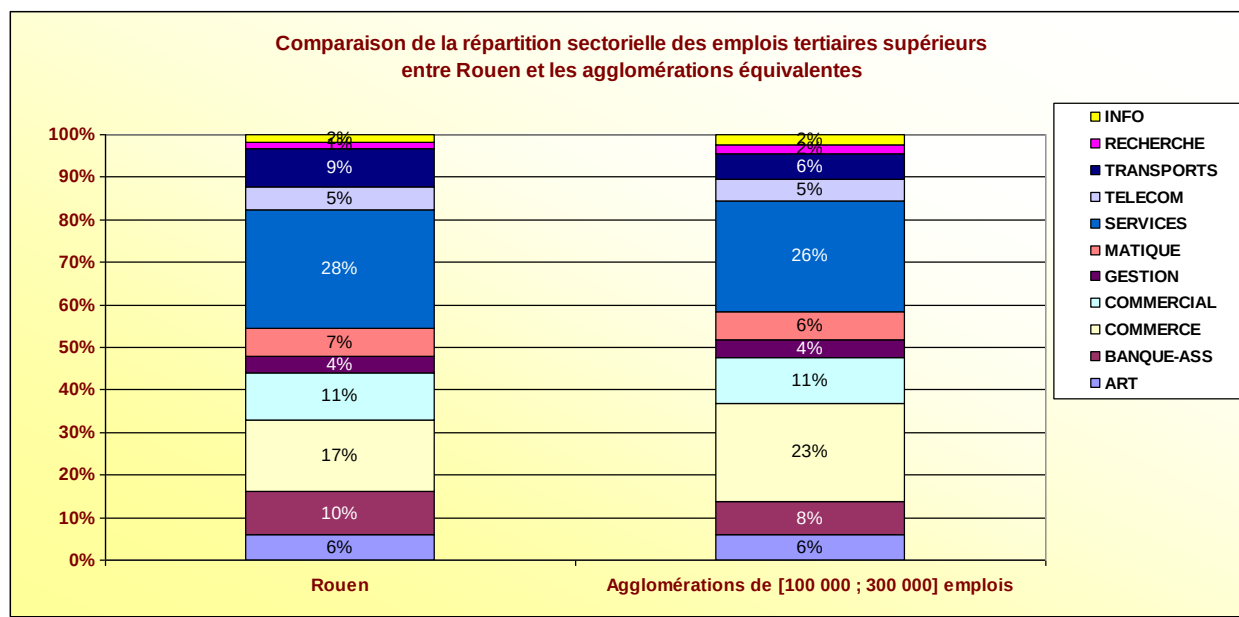
De fait, la corrélation entre dynamique de l'emploi tertiaire stratégique et dynamique de l'emploi en général est peu favorable dans la situation rouennaise.



Enfin, la typologie des emplois tertiaires stratégiques est particulière sur l'agglomération de Rouen en comparaison avec les agglomérations équivalentes. Elle s'apparente en effet à celle des agglomérations de taille inférieure avec deux spécificités notables:

- la part des services aux entreprises avec la présence d'activités d'ingénierie et de bureaux techniques, qui s'est enrichie depuis 1999 par la croissance des activités dédiées à l'administration d'entreprises (holdings notamment),

- la part des transports avec la présence de nombreuses entreprises de transports de marchandises interurbains.



1-3 Facteurs d'explication

Pour expliquer ce retard de l'agglomération rouennaise matière de tertiaire stratégique plusieurs facteurs d'explication peuvent être avancés :

- L'absence de besoin de mutation, subie et rapide du secteur industriel
- Les occasions manquées
- La proximité de Paris et le défaut d'accessibilité
- L'absence de spécialisation technopolitaine (<> Grenoble et les technologies, Toulouse et l'aéronautique...)
- Le manque relatif d'entreprises emblématiques
- Un déficit d'emplois tertiaires supérieurs (« cercle vicieux »)
- Le poids relatif du tertiaire public
- Le manque d'immobilier tertiaire neuf

Pour analyser le potentiel de développement d'un quartier d'affaires autour de la nouvelle gare, il importe de mieux comprendre certains de ces facteurs de retard.

Un manque relatif d'entreprises emblématiques

L'agglomération rouennaise dispose de peu d'entreprises de grande taille (+ de 100 salariés) dans le secteur des services aux entreprises. A titre d'illustration, d'autres agglomérations accueillent des entreprises emblématiques dans des activités à haute valeur ajoutée :

- Le conseil en systèmes informatiques (Proxiad), le traitement de données informatiques (CB Info) ou l'expertise comptable (In extenso Flandres) à Lille,

- La réalisation de logiciels (Sedit Marianne), la fabrication de systèmes informatiques bancaires (Apis) ou l'ingénierie dans le domaine de l'assainissement (Egis Structures) à Montpellier.

Le poids important du tertiaire public...

- Université (2 245 employés dont 1 271 enseignants et 170 chercheurs) sur 5 sites et 220 000m² au total
- Centre hospitalier universitaire (7 630 personnes dont 1 100 médecins)
- Conseil Régional (300 à 400 personnes sur 5 600m²), Conseil Général
- DRAF, DR INSEE

Ces établissements sont souvent concentrés au sein d'enclaves autonomes avec un faible effet d'entraînement sur le tertiaire supérieur local...voire au contraire un effet d'éviction.

A contrario, les activités tertiaires supérieures se développent au centre des agglomérations soit dans des quartiers d'affaires dédiés à ces activités, vecteurs d'une image spécifique, soit dans des quartiers mixtes autour de quelques « locomotives » publiques ou para-publiques.

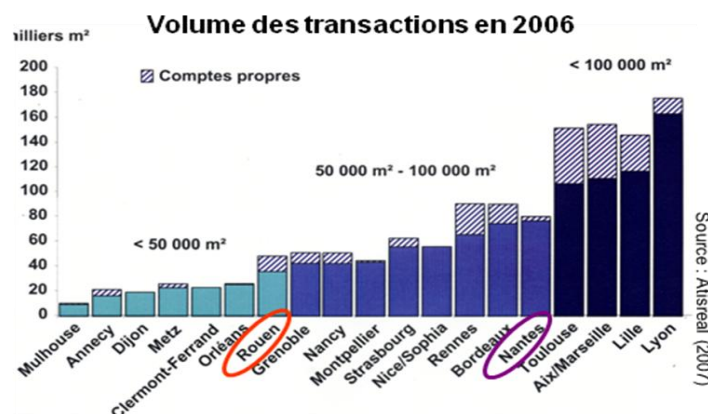
Un tertiaire « émietté » et peu visible

Les activités tertiaires sont réparties spatialement au sein de plusieurs pôles d'activités +/- tertiaires. Une part significative du tertiaire diffus (banques, professions libérales...) se trouve dans le centre-ville historique. Les emplois tertiaires stratégiques sont souvent "masqués" au sein d'entreprises à faible connotation tertiaire.

On note l'absence d'un pôle emblématique à forte visibilité.

Un marché immobilier étroit

En intégrant les opérations en comptes propres, le marché de Rouen se rapproche des villes intermédiaires (Grenoble, Nancy, Montpellier) dont le niveau des transactions se situe entre 50 000 et 100 000 m². Toutefois, **les transactions annuelles à Rouen sont inférieures à 50 000 m²**, caractéristique **d'un marché étroit**, à la différence de Nantes, dont le niveau des transactions, proche de 80 000 m² par an, assure une fluidité au marché.



On observe un défaut chronique d'offre neuve. Ainsi, près de 670 000 m² de bureaux ont été réalisés entre 1990 et 2006 sur l'agglomération rouennaise (40 000 m² par an) contre 2,1 millions sur Nantes,.

Par ailleurs, jusqu'en 2003, la commercialisation moyenne de bureaux neufs s'élevait à 8 053 m² par an, l'essentiel de la production était ainsi réalisée en compte propre pour des entreprises utilisatrices. **L'offre neuve étant insuffisante** jusqu'à présent, elle était **instantanément consommée** par les pré-commercialisations :

- En juin 2007, les stocks de bureaux neufs ne s'élevaient qu'à 1 500 m² sur l'agglomération selon la CCI.
- Exemple du programme « Le Bretagne », rue Ste Éloi, réalisé par CIRMAD, dont la partie acquise par l'investisseur Natixis a été commercialisée (location) avant la livraison en 2003.

Le faible niveau de production de bureaux neufs est dû à **la faiblesse de la production « pour investisseurs »** et des opérations en blanc. La production « pour investisseur » ne représente que 27 % des surfaces autorisés entre 2001 et 2006 (contre 50 % en moyenne pour une métropole régionale). Ainsi, jusqu'en 2007, on ne dénombrait aucune opération en blanc sur Rouen.

2- Perspectives pour un quartier d'affaires autour de la future gare

2-1 Hypothèses de départ et leviers

Les atouts et faiblesses de la situation économique rouennaise permettent d'envisager la création d'un quartier dédié au tertiaire stratégique. Les hypothèses de départ sont les suivantes :

Pour un scénario « fil de l'eau »	Pour un scénario ambitieux
- Une tendance naturelle à la tertiairisation - Le maintien du potentiel industriel local - Une obsolescence du parc tertiaire actuel - Un besoin de rapprochement et de centralisation des entreprises locales, des besoins de regroupement - Une vocation croissante de la rive droite pour l'habitat - Une desserte et un point de convergence pour les actifs du bassin - La saturation des parcs d'activités et une commercialisation réussie de la ZAC Lucilline (image du renouvellement de l'offre tertiaire)	- Une visibilité accrue : développement de formations, services, animation - Un développement tiré principalement par l'exogène avec l'implantation d'emplois tertiaires supérieurs en nombre élevé dans les secteurs peu développés actuellement (back office de banques, assurances, chimie, pétro-chimie...), - L'amélioration significative de la desserte avec la Défense et Roissy permettant d'élargir le bassin de main d'œuvre (jusqu'au Mantois) - L'affirmation de l'axe Seine (Le Havre-Paris) et un rôle central pour Rouen

La réalisation d'un tel quartier suppose également certaines conditions de réussite :

Accessibilité

Une très bonne accessibilité au site doit être assurée. Compte tenu de sa vocation de pôle économique majeur et de regroupement des fonctions métropolitaines régionales, il doit être accessible depuis l'ensemble des sites économiques de l'agglomération que ce soit par la route aussi bien qu'en transports en commun. A ce titre les liaisons en tram doivent être assurées. Le parking doit être également être proposé en nombre suffisant pour accueillir les actifs et les visiteurs. Même si, dans une volonté de limiter l'utilisation de la voiture en centre ville les normes de réalisation devraient évoluer, un ratio d'un parking pour 50 m² de SHON semble raisonnable.

Depuis l'extérieur, l'accessibilité doit être garantie par une proximité forte à pied depuis la gare, ainsi les principaux immeubles de bureaux doivent être situés dans un périmètre de 500 mètres permettant de limiter le temps de marche à 5 minutes.

Visibilité

Une bonne visibilité doit être proposée aussi bien pour les entreprises extérieures que pour celles du territoire (un bon emplacement visible peut parfois faire la différence entre différents choix d'implantations régionales). Par ailleurs, il n'existe pas aujourd'hui sur Rouen de quartier d'affaires

vitrine, les abords et sorties de la gare et le front de Seine pourront être réservés pour des entreprises en recherche d'image. La visibilité et la lisibilité de l'ensemble du quartier seront ensuite données à l'intérieur des îlots par une certaine homogénéité architecturale.

Fonctionnalité

La fonctionnalité des surfaces offertes est un critère de choix des entreprises, les bâtiments réalisés respecteront les normes internationales. La réalisation de tours ne semble pas à l'heure actuelle une opportunité à l'échelle de l'agglomération rouennaise.

Les bénéfices prévisibles d'une liaison directe Rouen-La Défense

Une proximité renforcée avec le quartier de La Défense pourrait accélérer le processus de métropolisation de l'agglomération rouennaise :

- En favorisant la délocalisation des activités tertiaires non stratégiques des entreprises localisées à La Défense, qui maintiennent sur place de plus en plus exclusivement leurs activités décisionnelles.
- En facilitant l'accessibilité à la clientèle localisée à La Défense pour les entreprises de services aux entreprises qui se seront implantées à Rouen. Le renforcement des liens d'affaire entre les entreprises de l'agglomération rouennaise et de La Défense contribuera à la montée en gamme des services proposés par les entreprises rouennaises.
- En rendant l'agglomération rouennaise plus accessible pour une main d'œuvre très qualifiée dont l'attraction est une des conditions déterminante de la métropolisation du tissu économique.

Les réflexions en cours sur le renforcement économique de l'axe Paris-Le Havre laissent présager la possibilité d'un rôle de premier plan pour l'agglomération rouennaise. Le renforcement des synergies entre les métropoles que relie la Seine devrait se traduire par une croissance des complémentarités entre leurs tissus économiques.

L'agglomération rouennaise a à cet égard un rôle à jouer sur le plan des activités de services aux entreprises.

2-2 Scénario 1 : un nouveau quartier d'affaires d'agglomération

Il s'agit donc d'un scénario plutôt tendanciel, caractérisé par un développement qui s'appuie sur les fondements du passé : croissance modérée de l'emploi tertiaire et développement essentiellement endogène. Ainsi, la part de la production pour soi (les entreprises locales qui bâtissent pour elles-mêmes) qui reste importante et la part de production administrative également très développée.

Le site trouve sa place au sein de l'agglomération. Il capte 30% de la demande dans le neuf et devient le site référent pour l'implantation d'entreprises tertiaires supérieures. Il bénéficie à ce titre de relocalisation d'entreprises rouennaises en quête de visibilité et d'image.

Scénarios de développement

Scénario 1 : un nouveau quartier d'affaires d'agglomération

SURFACES PLACÉES dans le NEUF en m²/annuel sur la période 2001-2006		PROJET : surfaces placées NEUF en m² / annuel	
TOTAL	26 400	Estimation	35 000
Dont pour soi	41 % (10 800)	44 %	15 000
Dont pour administrations	32 % (8 400)	28 %	10 000
Dont pour investisseur	27 % (7 200)	28 %	10 000
SURFACES PLACÉES dans l'ancien en m²/annuel sur la période 2001-2006		Surfaces placées dans l'ANCIEN en m²/annuel	
TOTALE (évaluation)	30 000	Estimation	30 000
SURFACE PLACÉE TOTALE	56 400	Estimation totale	65 000



Site de Saint Sever : une programmation sur 5 à 7 ans permet de réaliser de 50 000 m² à 70 000 m² de SHON



une programmation sur 10 ans permet de réaliser jusqu'à 100 000 m² de SHON



Valorisation du réseau ferré de l'aire de Rouen-Elbeuf

Conditions de réalisation

- Un phasage réaliste pour une opération courte
- L'intégration dans un projet urbain à dominante habitat
- Une promotion en amont (contacts investisseurs, promoteurs) et potentiels utilisateurs orientée principalement vers les acteurs locaux
- Bonne interconnexion dans le réseau de transport intra agglo
- Un niveau de loyers de l'ordre de 150 à 170 €/m² hors parking à l'horizon 2015
- La réalisation de parkings silo, souterrain à usage mutualisé ?

Hypothèses de sortie

- Un comblement progressif du retard en tertiaire supérieur : 1600 emplois au total sur 7 ans soit 230 emplois/an
- Une progression du marché de 55 000 m² à 65 000 m²/an dont 35 000 m² dans le neuf ; le site capte 30% de l'offre soit 10 000 m²
- La demande placée est essentiellement composée de relocalisation (80%)
- Une locomotive (administration, entreprise locale) prend 5 000 m²
- **Un projet de 50 000 à 70 000 m² de bureaux**
- **Un projet commercial de 2 500 à 20 000 m² selon la fonction retenue**

2-3 Scénario 2 : le quartier d'affaires de l'ouest parisien

Il s'agit d'un scénario visant un développement ambitieux : croissance forte de l'emploi tertiaire supérieur et arrivée d'entreprises extérieures au territoire. Il mise sur le principe d'une spirale vertueuse :

- Un développement qui a une incidence positive sur l'ensemble de l'économie et a un effet multiplicateur,
- L'offre de seconde main la plus obsolète est reconvertie, la qualité du parc progresse,
- Le site capte 50% de l'offre pour investisseur.

Le site trouve sa place au sein de l'agglomération. Il capte 25% de la demande dans le neuf et devient le site référent pour l'implantation d'entreprises tertiaires supérieures. Son développement se fait en complémentarité de celui de Seine Ouest, il bénéficie de l'image globale et irrigue l'ensemble de l'agglomération

Il bénéficie dès son lancement de l'arrivée d'entreprises nouvelles.

Le site ne capte qu'un quart de l'offre neuve car il a un effet d'entraînement à l'échelle de l'agglomération : il devient locomotive et image du développement de l'agglomération rouennaise.

Scénarios de développement

Scénario 2 : le quartier d'affaires de l'Ouest parisien

SURFACES PLACEES dans le NEUF en m²/annuel sur la période 2001-2006		PROJET : surfaces placées NEUF en m² / annuel	
TOTAL	26 400	Estimation	60 000
Dont pour soi	41 % (10 800)	25 %	15 000
Dont pour administrations	32 % (8 400)	25 %	15 000
Dont pour investisseur	27 % (7 200)	50%	30 000
SURFACES PLACEES dans l'ancien en m²/annuel sur la période 2001-2006		Surfaces placées dans l'ancien en m² / annuel	
TOTAL (évaluation)	30 000	Estimation	25 000
SURFACE PLACEE TOTALE	56 400	Estimation totale	85 000

➡ Site de Saint Sever : une programmation sur 5 à 7 ans permet de réaliser de 70 000 m² à 100 000 m² de SHON

➡ une programmation sur 10 ans permet de réaliser jusqu'à 145 000 m² de SHON



Valorisation du réseau ferré de l'aire de Rouen-Elbeuf

Conditions de réalisation

- Mobilisation / promotion des acteurs

- Développement de services d'accompagnement (hôtels, salles de conférence)
- Du foncier mobilisable en fonction du développement potentiel du pôle
- Développement de l'habitat résidentiel

Hypothèses de sortie

- Création d'un pôle de 3 500 à 6 000 emplois en 7 ans (soit 500 à 850 emplois / an)
- L'arrivée d'une ou deux entreprises exogènes phares lors du lancement du projet (4 000 à 10 000 m²)
- **Un projet de 70 000 m² à 100 000 m² de SHON de bureaux**
- **Un projet commercial de 2 500 à 20 000 m² selon la fonction retenue**

2-4 Synthèse sur les scénarios

Les deux scénarios ne s'opposent pas mais relèvent de postures différentes quant aux ambitions du projet :

Scénario 1 : Une volonté de créer un pôle au service du développement local	Scénario 2 : Une volonté de créer un pôle tertiaire majeur
▪ Une réponse aux besoins de renouvellement local de l'offre de bureaux sur la rive gauche ▪ Une réalisation portée par les acteurs locaux de l'investissement et de la promotion ▪ Une marque du quartier autour de la notion de mixité « quartier où il fait bon vivre et travailler » ▪ Une marque de l'identité rouennaise ▪ Un quartier mixte et animé autour d'espaces publics partagés, ouverts sur la ville ▪ Un pôle de services de l'agglomération : services, formations, ▪ Une visibilité accrue pour les entreprises locales : pignon sur rue, une meilleure reconnaissance de la part des entreprises locales (exemple beaucoup de prestations intellectuelles sont systématiquement recherchées sur Paris) : une fidélisation des entreprises	▪ Une visibilité forte sur la gare et aussi sur le fleuve atout majeur d'image ▪ Un pôle de services reconnu ▪ Aller chercher des acteurs extérieurs : investisseurs-promoteurs et utilisateurs ▪ Une empreinte professionnelle : ambiance quartier d'affaires : forte densité de bureaux, vocation internationale ▪ un nom emblématique ▪ Un gel des autres opérations tertiaires de l'agglomération pour favoriser le site ▪ La possibilité de réaliser un skyline selon la montée en puissance du pôle

3- Mettre en œuvre un quartier d'affaires autour de la future gare

Les principales conditions de réussite à réunir sont les suivantes :

- **Visibilité** du site et vitrine pour les immeubles et entreprises « phares », lisibilité et cohérence entre les différents produits développés
- **Centralité** conférée par les services et équipements et liaison aux autres pôles économiques
- **Effet masse** et taille critique pour donner l'image d'un quartier d'affaire : continuum des immeubles tertiaires
- **Phasage** et respect du calendrier pour garantir l'effet d'entraînement

3-1 Un projet d'ensemble

Organiser la continuité économique

Plus que la distance au pôle d'échange, la constitution d'un ensemble économique continu et cohérent donne corps au quartier d'affaires. Le développement concomitant des services et commerces est essentiel.

Visibilité et attractivité pour les investisseurs

Le principe d'un concept d'ensemble paraît le plus opérant. Sur le modèle d'Euronantes, il serait opportun d'associer les différents quartiers : Seine Ouest, Luciline, Saint-Sever dans une communication d'ensemble, soit 500 000 m² de SHON permettant d'offrir un panel diversifié et complémentaire d'offre de produits.

Une visibilité internationale pourrait être également structurée à l'échelle de « l'axe seinant » en complément du pôle du Havre, à l'image du modèle développé sur l'axe ligérien (Nantes, Angers, Saint Nazaire).

S'appuyer sur les atouts

- Les travaux et la dynamique du pôle de compétitivité « Logistique Seine Normandie », structure regroupant des entreprises, centres de formation et de recherche, d'implantation récente au Palais des Consuls quai de la bourse à Rouen,
- L'enjeu de développement durable : rééquilibrage de l'offre de bureaux au profit du centre ville, diminution des déplacements, nouvelles dynamiques économiques entre pôles complémentaires,
- Une destination appréciée des cadres (cf les Échos, Courrier Cadres) : comment maximiser ces atouts notamment pour les cadres mobiles ? Le développement d'une offre de services adaptés et novateurs : un concept intégré : hôtellerie 3 et /ou 4 étoiles, une résidence hôtelière, des salles de séminaires et de formation, un équipement sportif majeur.

Un scénario qui suppose une forte mobilisation de l'ensemble des partenaires

- Un développement qui ne peut plus s'appuyer uniquement sur le développement endogène et suppose une politique active d'ouverture, de promotion et de prospection d'entreprises.
- Un travail en lien avec les commercialisateurs et l'ensemble des acteurs pour assurer la promotion du territoire.

3-2 Visibilité et lisibilité : L'opportunité de développer un pôle tertiaire structuré

Le scénario de localisation de la gare sur le site de l'ex-Sernam offre une bonne visibilité pour un pôle de bureaux qui pourrait être développé au dessus des voies mais également le long des axes principaux (rue Lafayette, place Carnot) ainsi plus de 400 mètres de vitrine serait potentiellement réalisable, l'ensemble des bureaux réalisés se situeraient ainsi à moins de 5 minutes de la gare.

Le scénario de localisation de la gare sous le Cours Clemenceau offre quant à lui une bonne visibilité mais sur un linéaire réduit à 100 mètres (seuls les bâtiments situés face à la gare disposeront de cette visibilité).

La réalisation de 20 000 m² à 30 000 m² accompagnant l'ouverture de la gare amorcera la physionomie du quartier d'affaire. La structuration de l'offre pourrait être la suivante :

- Des produits valorisés en front d'axes et de quais et voies : vitrine du dynamisme économique haut normand, des immeubles tertiaires répondant aux standards internationaux accompagnés de services et équipements,
- Des produits de « second niveau » en cœur de quartier et d'îlots, une plus forte mixité avec l'habitat, des activités commerciales et de services à destination des salariés et des résidents,
- Des pôles d'attraction tournés vers l'extérieur et rayonnant à l'échelle de l'agglomération :
 - Un hôtel de 70 chambres, de catégories 3 ou 4 étoiles d'une superficie d'environ 3 500 m² accompagné de salles de séminaires et réception,
 - Une résidence hôtelière d'une capacité de 90 chambres de standing 2 étoiles, destinée aux salariés mobiles : 3 000 m² de SHON,
 - Un pôle de formation avec une École d'Ingénieurs liée aux Métiers de l'Environnement, de la logistique, du transit maritime, des écoles de formation continue, des formations publiques soit un ensemble d'une superficie de 5 000 m² à 10 000 m².

3-3 Clientèles potentielles et leviers d'action

Secteurs d'activités	Fonctions	Origine	Statut d'occ	Localisation	Surfaces en m²	Loyers	Intérêt pour le site
Administrations	Administrative	Rouen RG	Loc/pro p	Centre ville	2 000 à 5 000 m²	150 €/m²	++
Banques, assurances	Directions régionales	Rouen, région	Loc	Centre ville	2 000 à 5 000 m²	160 €/m²	++
Conseil, SSII	Administrative	Ile de France	Loc	Hyper centre	500 à 5 000 m²	150-180 €/m²	+
Industries	Sièges, pôles administratifs	Agglomération	Prop	Périphérie	100 à 1 000 m²	120 €/m²	-
Professions libérales	Sièges sociaux	Diffus	Prop	Centre ville	200 à 1 000 m²		+
Banques, téléphonie	Back office : call – data center	Ile de France	Loc	Indifférent si transports	500 à 2 500 m²	120 €/m²	++
BTP	Administrative	Agglo	Prop	Périphérie	1 000 à 5 000 m²		+
Secteur associatif, médico social	Administrative	Agglo	Loc	Diffus	100 à 500 m²	110 €/m²	++
Industries	R & D	France	Loc/pro p	périphérie	500 à 2 000 m²	110 €/m²	-

Secteurs d'activités	Leviers
Administrations	Proximité des administrations Accessibilité, centralité
Banques, assurances	Transports en communs Centralité, passage, visibilité Accessibilité
Conseil, SSII	Proximité donneurs d'ordre Accessibilité
Industries	Proximité site de production, Axes Enseignement, recherche
Professions libérales	Accessibilité, Parkings
Back office : call –data center	Loyers Main d'œuvre
BTP	Visibilité Image
Secteur associatif, médico social	Loyers

3-4 Phasage

Le principe est celui d'une montée en puissance progressive du site. 15 000 m² de bureaux réalisés avant l'ouverture de la gare et donnent corps et armature au site. 50 000 m² sont ensuite réalisés en 5 ans, la part des entreprises extérieures passe de 25% en première année à 50% en 5^{ème} année.

L'accueil d'une administration permet de sécuriser le projet, servir de locomotive et lancer le premier immeuble.

	Avant ouverture gare			N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	ENSEMBLE
	N	N+1	N+2									
Administration	5 000			5 000		5 000			5 000			20 000
Entreprises externes	1 000		1 000	3 000	3 000	3 000	5 000	4 000	5 000	6 000	9 000	40 000
Entreprises locales	2 500	2 500	3 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	40 000
	8 500	2 500	4 000	12 000	7 000	12 000	9 000	8 000	14 000	10 000	13 000	100 000

La première tranche repose sur la réalisation de 20 000 m² comprenant

- Une ou des administrations publiques pour **5 000 m²** de bureaux soit un ou 2 immeubles : il s'agira de la locomotive en capacité de sécuriser le marché et les investisseurs. La Rive Gauche de Rouen avec la présence de très nombreuses administrations apparaît clairement comme la capitale administrative régionale. Rouen se place à la 22^{ème} place des départements français en termes d'effectifs de la fonction publique territoriale. La logique de l'Etat est à la concentration des implantations (regroupement des activités au sein des propriétés de l'Etat) recherche de réduction des coûts fixes. A ce titre, dans la compétition future entre territoires, Rouen dispose de nombreux atouts qu'il s'agit de conforter, tout en développant une offre de qualité.
- **5 000 à 8 000 m²** réalisés pour des entreprises locales : immeubles en multi-propriété (professions libérales, banques, investisseurs locaux) en plusieurs lots de 2 000 m² à 3 000 m².
- **2 000 m² à 5 000 m² lancés en blanc** pour un ou plusieurs utilisateurs extérieurs au territoire.
- Des équipements complémentaires pour **environ 5 000 m²** (hôtels, centre de séminaires...).

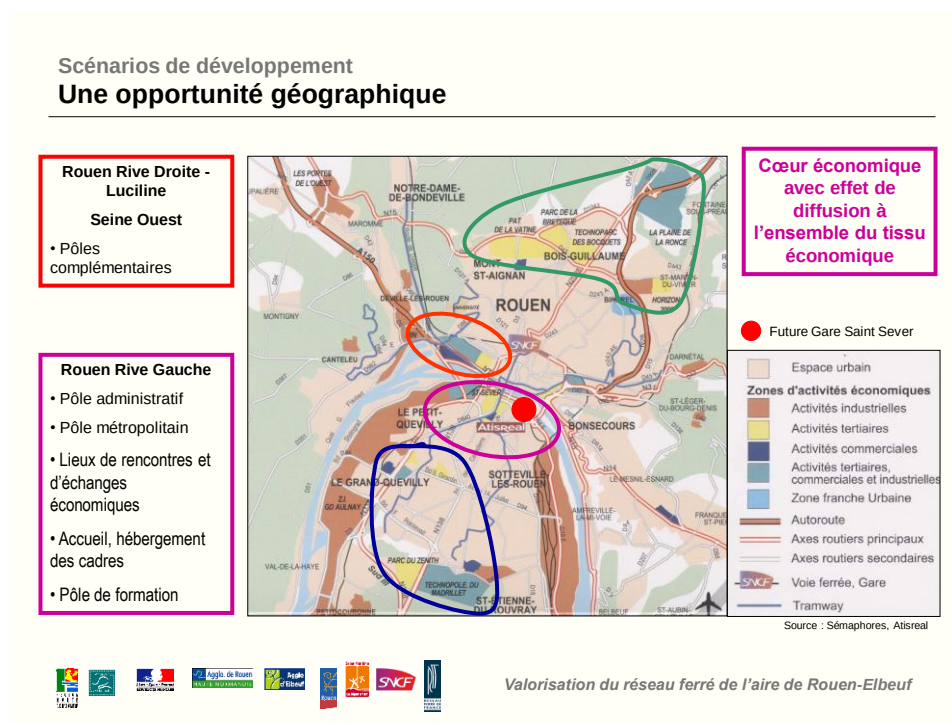
Les phases ultérieures : 70 000 à 80 000 m² développés en 8 ans

- Des réalisations modulables immeubles de bureaux de 5 000 m² en moyenne à développer en fonction de la demande rencontrée (possibilité de relier plusieurs immeubles par des passerelles). Ces réalisations prennent place au sein du quartier en complément du développement de l'habitat et des commerces.
- Immeubles de bon standing présentant un loyer facial plus attractif que les immeubles situés en première ligne tenant essentiellement aux prestations offertes (différentiel de l'ordre de 10%)
- Sont également prévus :
 - La réalisation d'une résidence hôtelière : 3 500 m² pour 70 chambres, de standing 2 étoiles elle permet également l'accueil d'étudiants.

- La création d'un établissement d'enseignement supérieur : 5 000 à 10 000 m² elle pourra s'inscrire en complément des bureaux et/ou des commerces.

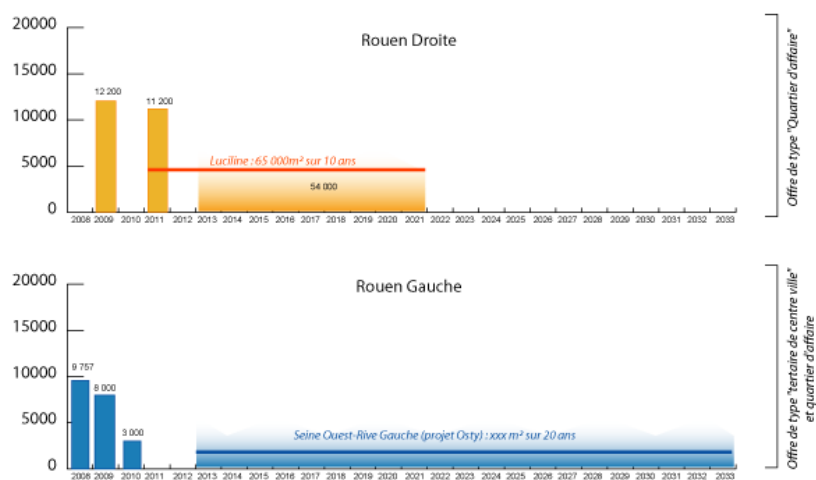
3-5 Un projet complémentaire de Luciline et de Seine Ouest

D'un point de vue géographique



D'un point de vue temporel

Il conviendra sur ce point de veiller à limiter au maximum les effets de concurrence dans le temps, en organisant l'offre de façon complémentaire et échelonnée.



4- Les enseignements de la concertation

Le projet de quartier d'affaires associé à la gare d'agglomération a été débattu lors de chacune des étapes de la concertation :

- Avec les acteurs socio-économiques et institutionnels (1^{er} semestre 2008), une séance d'atelier a été consacrée au projet urbain dans chacun des 4 groupes de participants,
- Avec les conseillers de quartiers de Rouen et les associations (octobre 2008-juin 2009), une séance de travail a également porté sur ce thème,
- Avec le grand public, le sujet a été débattu lors des réunions publiques ; il a également fait l'objet de questions ou de remarques sur internet ou dans les cahiers accompagnant les expositions.

Les enseignements sont les suivants :

4-1 Le potentiel pour un quartier d'affaires

Le potentiel d'un nouveau quartier d'affaires à vocation tertiaire stratégique sur Rouen a été beaucoup débattu, avec notamment la question de la proximité de Paris et des interrogations concernant la surface foncière sur le site Saint-Sever. Beaucoup voient dans ce projet l'opportunité d'un projet ambitieux de nature à créer une dynamique pour Rouen et l'ensemble de la Région.

Les débats ont porté sur les conditions de réussite d'un tel projet, les participants s'interrogeant sur les moyens mis en oeuvre par d'autres agglomérations pour atteindre des objectifs comparables (dynamique économique vécue au plan local et reconnue au plan national, quartiers d'affaires, bonne santé de l'emploi...).

Sur la base des explications fournies par la maîtrise d'ouvrage, les participants ont échangé sur les facteurs qui leur ont paru essentiels :

Une spécialisation économique

Il n'y a pas aujourd'hui à Rouen de spécialisation économique évidente. C'est un point clé d'une stratégie économique. Plusieurs pistes ont été avancées : spécialisation dans le domaine de l'environnement, ou encore mise en valeur des filières logistiques et fluviales déjà en place.

La qualité du cadre de vie

Elle est pointée comme un atout majeur de Rouen, insuffisamment mis en valeur, susceptible d'attirer des populations extérieures pour venir travailler à Rouen. Cela suppose de travailler sur la proximité de Paris qui est une opportunité, sur le développement de l'offre culturelle et sur l'amélioration du cadre de vie notamment en termes de vie urbaine (notamment transports en commun et modes doux qui sont jugés de mauvais niveau pour l'heure).

Les liens entre université, recherche et milieu économique

Ils sont considérés comme insuffisants aujourd'hui, mais il y a un enjeu à les développer.

Prévoir des équipements spécifiques

NTIC, salles de réunions, hôtellerie, restauration, palais des congrès, espaces de rencontre, vidéo-conférence, zones de détente...

Plusieurs participants se sont inquiétés des conséquences de la crise économique sur le projet. S'il n'est pas possible pour l'heure d'évaluer d'éventuels impacts structurels sur les logiques d'implantations économiques, il paraît nécessaire de suivre avec attention les évolutions.

Enfin, certains territoires reliés par le tram-train ont également vu l'opportunité de faire un développement complémentaire à proximité des stations de tram-train.

4-2 Mixité et qualité urbaine

Les avis ont été unanimes sur la nécessité de concevoir un quartier mixte (habitat et emplois), à échelle humaine avec une forte préoccupation environnementale. Le souci de la qualité architecturale et de la valorisation de la qualité du site, avec la proximité de la Seine et des coteaux notamment, a été exprimé. Les habitants actuels de Saint-Sever demandent que le nouveau quartier soit agréable à vivre et bien intégré au reste du tissu urbain.

Plus précisément, les points débattus ont été :

- La nécessité d'apporter un soin à l'architecture, et de donner des repères architecturaux forts pour donner de la lisibilité à l'espace,
- Le souci de ne pas dégrader le paysage urbain de la ville, notamment vu depuis la côte Sainte-Catherine,
- Le besoin de qualité des espaces publics,
- La nécessité de réaliser un quartier avec des hauteurs et densités urbaines pour profiter à plein de sa situation au coeur de la ville et du noeud de transports. La question des hauteurs de bâtiments et notamment la construction de quelques tours fait l'objet d'avis variés.

La performance environnementale du quartier a été envisagée par les participants comme un objectif à atteindre. Il s'agit de viser un niveau plus exigeant que celui des règles HQE actuelles en se projetant à l'horizon 2020 dans une approche de développement durable globale : performance énergétique, moins de circulation automobile, végétalisation, transports des déchets par le fleuve, passivité des bâtiments...

4-3 Pistes proposées par la maîtrise d'ouvrage

- Travailler sur une stratégie économique globale
- Atelier sur les formes urbaines et la qualité de vie

Conclusion : pour poursuivre

Depuis fin 2009, sur la demande du Président de la République, un Comité de pilotage et une mission d'étude ont été mis en place pour étudier un projet de ligne nouvelle entre Paris et la Normandie. Pour la traversée de Rouen, RFF, qui conduit les études, envisage plusieurs scénarios, soit par le site de Saint-Sever avec un tunnel sous-fluvial, soit sur d'autres sites afin d'évaluer la faisabilité de solutions sans nouveau tunnel. Ces nouveaux scénarios mettent en question le projet économique et urbain construit depuis 2003 en interaction avec projet ferroviaire.

Accompagner les études menées par RFF

Une évaluation du potentiel urbain et économique dans le cadre des différents scénarios envisagés par RFF est indispensable. Sans chercher à construire un nouveau programme économique du niveau de ce qui a été réalisé sur le site de Saint-Sever, il s'agit d'apporter un éclairage sur le potentiel de développement économique sur les autres sites et de savoir si d'autres sites seraient en mesure de permettre la mise en œuvre d'un quartier d'affaires capable de répondre aux enjeux sous-tendus par le projet Saint-Sever.

L'objectif est d'éclairer les débats et choix à l'étape du Débat Public. Au-delà, si le site de Saint-Sever est retenu, une actualisation du programme sera nécessaire pour engager les phases pré-opérationnelles et opérationnelles.

Travailler sur la stratégie économique

Si le site de Saint-Sever est retenu, sur la base du potentiel déterminé précédemment, il sera nécessaire de travailler à une actualisation et un affinage de ce potentiel de façon à solidifier la programmation. Au-delà, il importe de mettre cette programmation en perspective avec une stratégie économique globale intégrant :

- Les autres sites de l'agglomération qui participent du concept d'offre tertiaire stratégique (Luciline et Ecoquartier Flaubert en particulier),
- D'autres sites complémentaires dans l'agglomération et au-delà,
- La spécialisation économique et les cibles,
- La programmation dans le temps...