

# MICHAËL MARAS

## « Un manque d'offres pour répondre à la demande »



Le responsable des agences Arthur Loyd de Villefranche-sur-Saône, Roanne et Saint-Etienne constate le nouvel engouement des entreprises pour le secteur de Tarare. Entre les projets d'implantation exogènes et la demande locale soutenue, il est difficile de satisfaire les besoins.

### Quelle analyse faites-vous du marché immobilier dans le secteur de l'Ouest rhodanien ?

L'autoroute A89 est arrivée en 2013, mais il a fallu quelques années pour modifier les habitudes et changer l'image de ce secteur géographique longtemps vu comme le bout du monde. Depuis 2 ans, la dynamique est forte et concerne surtout le secteur de Tarare grâce aux deux entrées/sorties d'autoroute. C'est moins vrai pour Amplepuis ou Thizy-les-Bourgs qui ne sont pas directement raccordées à l'A89. Comme il y a de moins en moins d'offres en première couronne, sur les secteurs de Techlid mais aussi de Lozanne et Dommartin, les entreprises se tournent vers Tarare.

### Le territoire est-il en mesure de répondre à cette nouvelle demande ?

A court et moyen termes, il n'y a quasiment pas d'offres foncières disponibles. C'est bien là tout le paradoxe. Alors que le territoire entre enfin dans les radars des entreprises, il est très compliqué de satisfaire leur demande. Cette pression est d'autant plus forte qu'elle émane à la fois d'entreprises extérieures qui souhaitent s'implanter que d'entreprises locales en développement qui veulent s'agrandir et se moderniser.

### Comment s'explique ce manque de foncier ?

Les laboratoires Boiron ont pris quasiment l'intégralité du foncier de la zone d'activités Actival aux Olmes pour la construction de leur entrepôt logistique. Les autres projets ont donc été figés. Il reste bien une ou deux parcelles pour lesquelles un problème d'accessibilité doit être réglé. Le Syndicat Mixte d'études d'aménagement et de développement économique de l'Ouest rhodanien (Smadeor) projette une deuxième tranche, orientée logistique, sur laquelle le groupe Gerflor et la Société de Matériels Annexes pour la Dialyse (SMAD) ont déjà fait part de leur intérêt. Il reste également quelques friches à réhabiliter, mais le politique est toujours plus long que le technique.

### Quelles peuvent être les répercussions de cette pénurie d'offres ?

Les prix commencent à monter. Dans l'ancien, les prix en location avoisinent 20-30 €/m<sup>2</sup>/an. Sur le programme neuf Parc du Viaduc, les tarifs se situent plutôt autour de 90 €/m<sup>2</sup>/an. Ce projet constitue d'ailleurs la seule opportunité immobilière à court terme.

### Pouvez-vous présenter les grandes lignes de ce projet Parc du Viaduc ?

Il se positionne à l'entrée Ouest de Tarare sur le site des anciennes usines des Teintureries de la Turdine, Thivel et Bel Air Industries. En partenariat avec l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (Epora), la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) a réhabilité ces friches industrielles. Le Ninkasi prévoit d'ouvrir un site de production de 5 000 m<sup>2</sup> et des négociations sont menées avec Malerba. Suite à un appel d'offres, le groupe Carré d'Or a été retenu pour la construction d'une opération qui s'articule autour d'un village d'entreprises de près de 10 000 m<sup>2</sup>, d'un parc de loisirs et restauration de 4 500 m<sup>2</sup>, d'un hôtel de 70 chambres et d'un immeuble de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup>. Nous avons l'exclusivité de commercialisation de cette très belle réalisation. Un industriel d'Amplepuis a déjà réservé l'intégralité d'un bâtiment. D'autres contacts sont en cours.