



## ZONE FRANCHE URBAINE DE VENISSIEUX



**BILAN  
2004 – 2008**

**Mission économie**  
Mairie de Vénissieux  
Novembre 2008

## Sommaire

### **1. Organisation de l'accueil ZFU**

- 1.1 Fonctionnement du dispositif
- 1.2 L'accueil des candidats
- 1.3 L'appui à la création d'entreprise
- 1.4 La convention ZFU
- 1.5 Communication ZFU

### **2. Diagnostic au 1<sup>er</sup> janvier 2004**

- 2.1 Disponibilités immobilières et foncières
- 2.2 Tissu économique existant

### **3. Bilan période 2004-2008**

- 3.1 Evolution du tissu d'entreprise
  - 3.1.1 évolution quantitative
  - 3.1.2 évolution qualitative
- 3.2 Bilan des comités ZFU
- 3.3 Données relatives à l'emploi
- 3.4 Comparaison avec d'autres ZFU
- 3.5 Coût du dispositif
- 3.6 Evolution de l'offre immobilière

### **4. Prospective**

- 4.1 Orientations générales
- 4.2 Avenir du dispositif

### **Annexes.**

## **1. Organisation de l'accueil ZFU :**

### **1.1 Fonctionnement du dispositif :**

Principe : exonération (sous conditions) de charges fiscales et sociales des entreprises qui s'implantent en ZFU.

Application : les candidats sont tenus de prendre connaissance des conditions d'application et de s'assurer de les remplir avant d'appliquer les mesures d'exonération. En cas d'application à tort, l'entreprise s'expose, en cas de contrôle, à un risque de redressement fiscal et/ou social.

Activités inéligibles : une liste des codes d'activité inéligibles est disponible auprès des services de l'URSSAF et des impôts. A titre indicatif, sont exclues du dispositif les activités relevant des secteurs suivants : construction automobile ou navale, fabrication de fibres textiles artificielles ou synthétiques, sidérurgie, ou transports routiers de marchandises.

#### Conditions générales d'exonération

liste non exhaustive. Pour plus de renseignements, s'adresser aux services fiscaux et aux services de l'URSSAF

- Implantation en ZFU : périmètre délimité de manière très précise par décret du Conseil d'Etat. A Vénissieux, le périmètre correspond approximativement aux Minguettes.
- effectivité de l'activité en ZFU  
Les activités sédentaires sont jugées effectives. Les activités non sédentaires ne seront jugées effectives que si elles réalisent au moins 25% de leur chiffre d'affaires (CA) en ZFU ou si elles occupent au moins un équivalent temps plein salarié sédentaire dans leurs locaux en ZFU. Pour l'appréciation de la sédentarité de l'activité, il est conseillé de s'adresser au centre des impôts ou à l'URSSAF.
- effectif inférieur à 50 salariés
- CA ou bilan < 10 millions €
- Composition du capital  
capital et droits de vote ne doivent pas être détenus directement ou indirectement à 25 % ou plus par des entreprises ayant un effectif > 250 salariés ou un CA > 50 millions € ou un bilan > 43 millions €
- Conditions concernant les transferts d'activités  
les entreprises qui auraient, dans les 5 ans précédant un transfert en ZFU, bénéficié d'exonérations de charges sociales ou d'impôts dans le cadre d'une implantation en ZRU (Zone de Redynamisation Urbaine), en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale) ou en zone éligible à la PAT (Prime à l'Aménagement du Territoire) ne peuvent pas prétendre à l'intégralité des exonérations applicables en ZFU

Durée des exonérations : 5 ans à taux plein + 3 ou 9 ans de manière dégressive \*

Années	Années									
	1 à 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
effectif < 5 salariés	100%	60%	60%	60%	60%	60%	40%	40%	20%	20%
effectif > ou = 5 salariés	100%	60%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

\* Pour les exonérations d'impôts sur les bénéfices ou sur les sociétés, la durée d'exonération est de 5 ans puis période dégressive de 9 ans dans tous les cas (y compris si l'effectif est de 5 salariés ou plus). L'exonération de taxe foncière est limitée à 5 ans.

### Charges fiscales concernées :

- Impôt sur les bénéfices ou sur les sociétés (IS)  
base de bénéfice exonéré plafonnée à 100 000 € par période de douze mois, plafond majoré de 5 000 € par salarié recruté en ZUS (Zone Urbaine Sensible).
- IFA : Impôt Forfaitaire Annuel  
concerne les entreprises soumises à l'IS. Exonération dans les mêmes proportions et pour les mêmes périodes que l'IS.
- Taxe professionnelle (TP)  
Base imposable exonérée plafonnée à 343 234 € en 2007 (plafond revu chaque année)  
En cas d'activité exercée simultanément dans plusieurs locaux, dont l'un d'eux situé en ZFU, l'exonération sera partielle et fonction d'un prorata. Ce dernier correspond au rapport entre les bases de taxe professionnelle de l'établissement sis en ZFU sur l'ensemble des bases de TP. Le même prorata s'appliquera aux exonérations d'impôts sur les bénéfices (ou sur les sociétés) et d'IFA.
- Taxe foncière sur les propriétés bâties  
Les propriétaires de locaux peuvent en bénéficier dans la mesure où ils louent leur locaux à une entreprise éligible au dispositif d'exonération de taxe professionnelle en ZFU.

### Charges sociales concernées :

- part patronale des charges sociales sur les salaires  
(ne concerne pas toutes les cotisations patronales)  
ne concerne que les salariés en CDD d'au moins 12 mois ou en CDI (y compris CNE)  
– cumul des aides impossible (les contrats aidés ne peuvent prétendre à la ZFU) – aide plafonnée à la fraction de rémunération correspondant à 1,4 fois le SMIC – une clause d'embauche locale s'applique : les embauches consécutives à l'implantation en ZFU doivent compter au moins un tiers de personnes issues d'une Zone Urbaine Sensible (ZUS) de l'agglomération lyonnaise (on compte une trentaine de ZUS sur l'agglomération dont les Minguettes et Max Barrel à Vénissieux : les périmètres précis sont disponibles à la mission économie de la ville)
- part maladie des charges sociales des dirigeants d'entreprises  
seuls les dirigeants ayant le statut de travailleur non salarié sont concernés. Les professions libérales sont exclues du bénéfice de cette exonération.

## **1.2 L'accueil des candidats :**

La mission économie est labellisée LVE, « Lyon Ville de l'Entrepreneuriat ». Elle accueille donc les porteurs de projet selon le cahier des charges de ce label et joue le rôle de porte d'entrée sur le territoire de Vénissieux. Elle est à ce titre capable de réorienter les porteurs de projet vers les acteurs les plus pertinents au regard de la demande exprimée sur le territoire. Le chargé de mission ZFU a par ailleurs été désigné référent territorial LVE sur la conférence des Maires Portes du Sud (7 communes dont Vénissieux), il anime à ce titre l'articulation des dispositifs d'aides à la création d'entreprise.

L'accueil ZFU est relativement stable : de l'ordre de 400 contacts par an. Les demandes concernent essentiellement le fonctionnement du dispositif, la recherche de locaux et l'aide aux démarches de création d'entreprises.

Les demandes d'implantation en ZFU font l'objet d'un examen en comité, réuni une fois par mois. Ce comité est composé des acteurs suivants : Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône, URSSAF, services fiscaux, mission économie et bailleurs. Ce comité s'appuie sur les compétences de chacun de ses membres pour porter un avis global sur les projets présentés : les éléments examinés sont la viabilité économique du projet, son éligibilité à la Zone Franche, sa compatibilité avec l'offre immobilière existante et l'environnement voisin puis son potentiel de recrutement, en particulier de recrutement local.

## **1.3 L'appui à la Création d'entreprises**

A l'ouverture de la Zone Franche Urbaine, seule l'association 3CI proposait des permanences une fois par semaine pour un accompagnement généraliste à la création d'entreprises. Cette présence n'a pas duré puisque l'association a été dissoute très peu après l'ouverture de la ZFU (raisons internes à 3CI). Le CIF assurait également des permanences pour accompagner les femmes créatrices d'entreprises et prenait en charge les prestations EPCE (Evaluation Préalable à la Création d'Entreprises) prescrites par l'ANPE aussi bien au public féminin qu'au public masculin.

Avec l'arrivée de la ZFU, il a été utile de structurer un pôle lisible et relativement exhaustif d'appui à la création d'entreprises. Cette structuration a pris la forme d'une charte de partenariat (charte de la « Boutique de l'Initiative ») signée par 14 partenaires<sup>1</sup> s'engageant à travailler en collaboration et de façon complémentaire à Vénissieux. Chacun de ces acteurs intervient sur son cœur de métier à la Boutique de l'Initiative. Certains sont là de façon permanente, d'autres n'assurent que des permanences ponctuelles régulières ou à la demande. Dès lors, l'offre implantée en un même lieu (19 boulevard Lénine, au cœur de la ZFU), s'est trouvée lisible, plus étoffée et même relativement exhaustive.

Cette volonté de structuration et de lisibilité s'est consolidée dans le temps puisque l'association Créateurs a rejoint la même adresse en 2006 et, récemment, la société Anteor (associée à un groupement d'autres acteurs a été retenue par l'ANPE pour assurer les prestations EPCE et a choisi de s'installer également à la même adresse.

---

<sup>1</sup> ADIE, AFPA, CCI de Lyon, Chambre des métiers et de l'Artisanat du Rhône, CIF, COURSIVE de Saint-Fons, Créa+ CréaGC, DDTEFP, Escalé Création, Grand Lyon, RDI, SCOP entreprises, Norbert Hekimian Conseils et mission économie de la ville de Vénissieux.

Le partenariat fonctionne relativement bien. Il s'est même élargi : le COPIL de la BI a fusionné avec le COTER LVE des Portes du Sud (Feyzin, Vénissieux, Mions, Saint-Priest, Feyzin, Solaize et Corbas) : la quasi totalité des signataires de la charte BI est labellisé LVE (Lyon Ville de l'Entrepreneuriat) et seul deux autres acteurs non associés au COPIL BI sont labellisés LVE sur le territoire Portes du Sud (le DACE de Saint-Priest et le service économie de la ville de Mions), la démarche de fusion s'est donc naturellement imposée.

Particularité du dispositif de suivi post-crédation en ZFU : mis en place fin 2005 pour une durée de 2 ans sur les 3 Zones Franches existantes en 2004, ce dispositif avait pour objectif le suivi d'environ 70 personnes par an et par ZFU. Or, le bilan établi au 12 décembre 2006 par Norbert Hekimian fait état d'une quinzaine de bénéficiaires à Vénissieux au cours de la première année de fonctionnement du dispositif. Malgré les efforts de communication entrepris en 2007, le bilan ne s'est guère amélioré fin 2007. Pour compenser la faiblesse de ces chiffres, Norbert Hekimian a proposé de poursuivre son action au delà des 2 ans initialement prévu : sa mission s'achève donc fin 2008. A cette date, nous devrions avoir atteint les objectifs quantitatifs fixés. La qualité du service n'est pas en cause : les bénéficiaires du dispositif ont manifesté une satisfaction certaine. L'explication tiendrait en partie au profil des entreprises de la ZFU : plutôt jeunes et unipersonnelles, elles sont moins sensibles à la problématique de suivi et de conseils post-crédation, elles attendent pour la plupart de rencontrer de grosses difficultés avant de solliciter une aide : cette dernière prend alors souvent la forme d'un accompagnement à la cessation d'activité.

#### **1.4 La Convention ZFU :**

Rédigée à l'occasion de l'ouverture de la Zone Franche Urbaine, elle réunit l'Etat et les partenaires locaux et dresse les modalités de gestion locale du dispositif. Signée à l'occasion du salon des entrepreneurs en 2005, elle est valable jusqu'au 31.12.2008. Il faudra donc procéder au renouvellement de celle-ci : dans la mesure où le partenariat local fonctionne bien, il n'est pas utile de modifier la convention existante, un simple renouvellement suffirait. Dans la mesure où le partenariat local fonctionne relativement bien, ce renouvellement ne serait donc que formelle.

#### **1.5 Communication ZFU :**

##### **Salon des entrepreneurs :**

Depuis 2005, la ZFU de Vénissieux y est présente chaque année avec les autres ZFU de la région Rhône-Alpes. Pour les trois premières éditions, elle y ont tenu un stand commun. Le financement a été assuré par les mairies ainsi que par la Caisse des Dépôts et Consignations, la Région Rhône Alpes et le SGAR. En 2006, le partenariat s'est étendu avec la présence de la Fédération Nationale des Associations d'Entreprises en ZUS (FNAE ZUS). En 2008, les ZFU ont été hébergées par le stand LVE (« Lyon Ville de l'Entrepreneuriat »)

L'objectif est de faire connaître le dispositif et les initiatives économiques des quartiers ZFU. Ce salon permet de toucher directement environ 2000 créateurs d'entreprise afin de les inciter à venir s'implanter en ZFU, même si le nombre conséquent d'indécis rend les retombées

directes, en terme d'implantations, faibles. Les retombées attendues concernent plus l'image de la ZFU et le développement du partenariat avec les acteurs locaux.

### Visite de la Zone Franche par les professionnels de l'immobilier d'entreprise

Le 28 Novembre 2006 une visite des potentialités foncières de la Zone Franche Urbaine a été organisée. Une quarantaine de promoteurs/ investisseurs/ négociateurs ont été conviés à découvrir la zone Franche Urbaine. Au final, 35 professionnels représentant 18 sociétés ont assisté à une présentation générale du projet urbain des Minguettes puis à une visite en bus du quartier. Ont également participé élus et partenaires du Grand Lyon.

Cette visite a été l'occasion de nouer des contacts avec un certain nombre d'investisseurs qui se sont déclarés intéressés par un travail sur l'immobilier en Zone Franche. Un certain nombre d'entre eux s'est déjà positionné sur la réponse aux appels d'offre des futurs parcs d'activités. Cette forte participation marque un changement d'état d'esprit des professionnels de l'immobilier d'entreprise suite à l'opération réussie du Parc Bourdarias. Elle démontre que la Zone Franche peut être attractive et qu'elle représente un réel marché, qui avait tendance à être sous estimé en l'absence d'opération pilote.

### La coopération inter ZFU :

Le travail entre les ZFU de l'agglomération et de la région Rhône Alpes s'envisage comme une vraie collaboration, plutôt que comme une concurrence. A l'échelle de l'agglomération, le Grand Lyon anime un réseau entre les Zone Franches et les Zones de Redynamisation Urbaines (ZRU), permettant d'échanger sur des problématiques communes.

A l'échelle régionale, le SGAR organise des réunions d'échanges entre les 6 puis 7 ZFU de Rhône Alpes.

A l'échelle nationale, la DIV et la Caisse des Dépôts animent des rencontres nationales entre développeurs ZFU et un cycle de formation dédiée.

## **2. Diagnostic au 1<sup>er</sup> janvier 2004**

### **2.1 Disponibilités immobilières et foncières**

A l'ouverture de la ZFU, un diagnostic de l'existant a été effectué. A ce diagnostic, s'est ajouté un inventaire des sites dédiés ou potentiellement dédiés à des projets économiques dans le cadre de la ZFU :

- équipements commerciaux : centre commercial Vénissy (2 enseignes alimentaires nationales : Casino et ED + 39 boutiques), centres commerciaux secondaires : Rotonde, Pyramide, Darnaise et Monmousseau (bas de tours transformés) : une dizaine de commerce par centre secondaire.
- Foncier dédié à l'activité : îlot Bourdarias, site des ERM et Couloud
- Foncier pouvant faire l'objet de petites opérations immobilières dédiées aux entreprises : parking de la Déchetterie, terminus des bus à Darnaise, tènement à l'arrière du centre commercial Rotonde, Pignon Jean Cagne, Démocratie et îlot du Cerisier.

### **2.2 Tissu économique existant :**

Diagnostic établi en mai 2004 sur la base du listing des entreprises recensées par les chambres consulaires, complété par une recherche « pages jaunes ». Les données INSEE n'étaient pas disponibles au moment de la collecte : le présent diagnostic n'est donc donné qu'à titre indicatif, l'analyse du bilan de la ZFU se fera quant à lui sur des bases communes d'année en année, à savoir, les données fournies par l'INSEE, la DDTEFP et l'URSSAF.

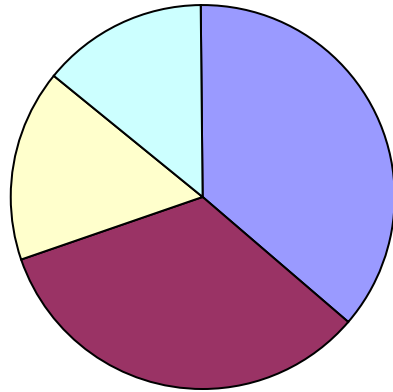
Au 01.01.2004 :

Près de 300 entreprises (328) dont une centaine de professions médicales, exerçant pour moitié en cabinet privé et pour moitié à la polyclinique des Minguettes.

Secteur d'activités :

- BTP : 45
- Santé : 100
- Commerces : 66
- Commerces non sédentaires : 24 dont commerce alimentaire et non alimentaire (23), coiffure à domicile (1)
- Services : 39 dont : Taxi (8), nettoyage (7), transports de marchandises (7), sécurité et gardiennage (3), réparation autos (3), secrétariat (2), publicité et communication (2), auto-école(2), banque (1), comptabilité (1), conseil (1), immobilier (1), entretien espaces verts (1).

## Typologie des activités



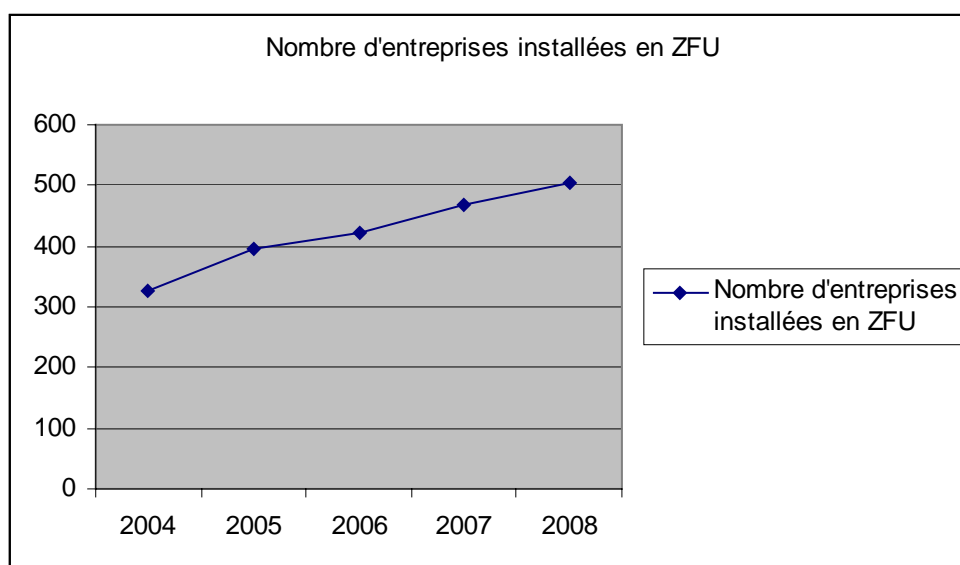
### **3. Bilan période 2004-2008**

#### **3.1 Evolution du tissu d'entreprises :**

##### **3.1.1 Evolution quantitative :**

Evolution du nombre d'entreprises sur la période 2004 - 2008 :

<b>Nombre d'entreprises installées en ZFU (source INSEE, abstraction faite des services publics et associations)</b>				
2004	2005	2006	2007	2008
328	397	422	469	504



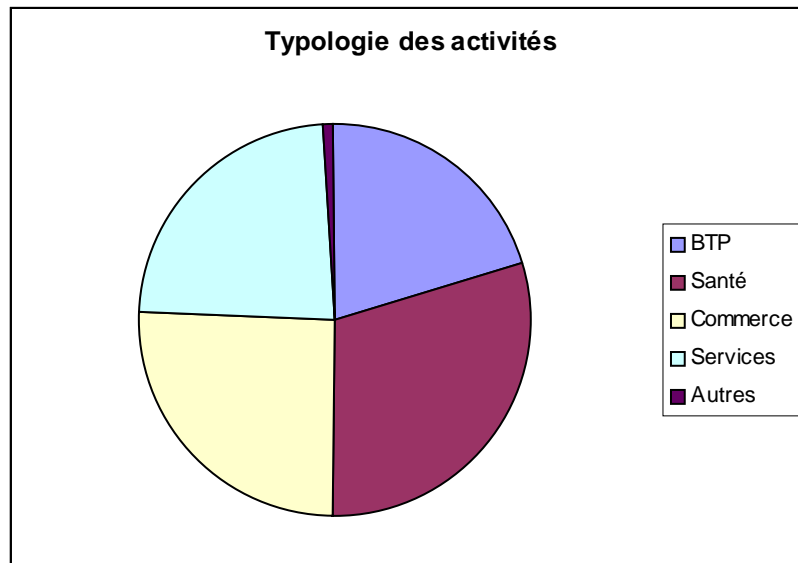
##### **3.1.2 Evolution qualitative :**

Typologie des entreprises au 30.06.2008 :

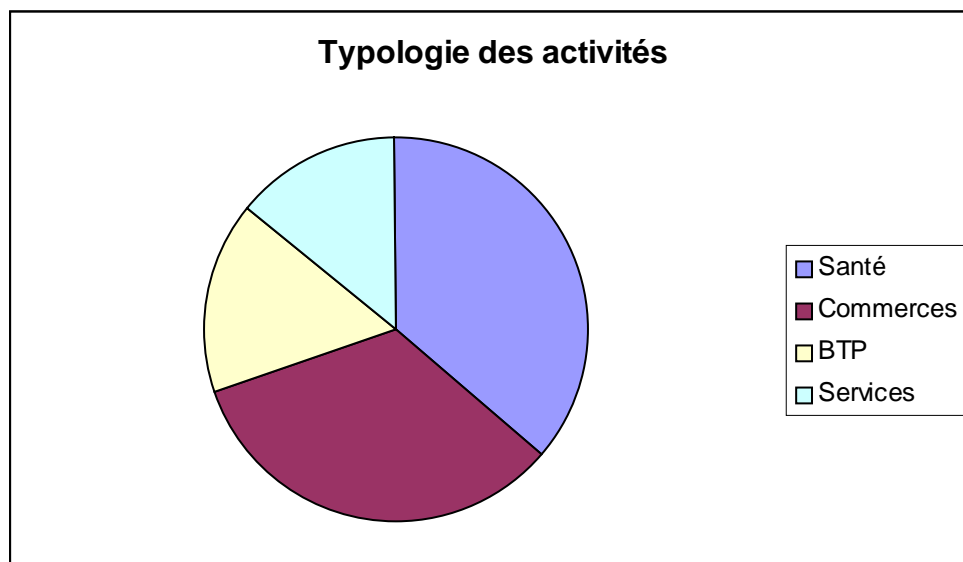
Secteur d'activités :

- BTP : 90
- Santé : 128
- Commerces : 111 (dont 21 non sédentaires)
- Services : 102 dont nettoyage (15), services annexes à la production (10), transports de marchandises (10), Taxi (9), conseil (8), informatique (8), publicité et communication (6), sécurité et gardiennage (5), secrétariat (4), enseignement et formation (4), administration d'entreprises (4), comptabilité (3), assurances (3), réparation autos (2), auto-école (2), photographie (2), hébergements sociaux (2), banque (1), entretien espaces verts (1), location de matériel (1), traiteur et organisation de réceptions (1), immobilier (1).
- Autres (activités artistiques et organisations politiques) : 4

(NB : le total n'atteint pas 504 entreprises, certains champs du fichier n'étant pas renseignés)



Pour rappel : voici la typologie constatée au 01.01.2004 (à l'ouverture de la ZFU) :



Evolution des secteurs d'activités entre 2004 et 2008

	2004	Part	2008	Part	Evolution
BTP	45	16%	90	21%	<b>200%</b>
Santé	100	36%	128	29%	<b>128%</b>
Commerce	90	33%	111	26%	<b>123%</b>
Services	39	14%	102	23%	<b>262%</b>
Autres	0	0%	4	1%	

On constate globalement : une relative stabilité des métiers de la santé et du commerce. En revanche, les secteurs qui ont connu la plus forte croissance sont le BTP et les services. Si l'on décompose l'activité services, on constate l'arrivée d'activités nouvelles ou la consolidation d'activités faiblement représentées au 01.01.2004 tels que le conseil, la comptabilité, l'informatique ou la communication. Ces activités sont en grande majorité

éligibles à la ZFU et crée de l'animation localement. En revanche, les activités à priori inéligibles et faiblement créatrices d'animation locale, déjà présente en 2004, sont toujours présentes et se sont même renforcées pour certaines : nettoyage, transports routiers de marchandises, sécurité et taxi (ces 4 activités représentent à elles seules près de 40 % de l'activité services).

### **3.2 Bilan des comités ZFU**

Depuis 2004, les flux enregistrés sont relativement stables : entre 300 et 400 contacts annuels. Cette stabilité des flux annuels cache en réalité des disparités de flux au cours d'une même année avec des pics de demandes à certaines périodes et des creux à d'autres (phénomène cyclique dans l'accompagnement à la création d'entreprises et opportunités immobilières au moment de la volonté de s'implanter). Lorsque les demandes sont jugées viables, elles sont présentée en comité d'examen des projets d'implantation en ZFU. Ce comité se réunit en moyenne une fois par mois, sauf en période estivale (1 fois tous les 2 mois).

Au 01.11.2008 : 35 comités ont été organisés, 145 projets examinés (en moyenne 4 projets par comité), 110 avis favorables (76%), 19 défavorables (13%), 36 ajournés et 2 avis réservés (1%).

82 entreprises se sont installées en ZFU à Vénissieux : 24 dans le parc social (dont 2 qui ont ensuite rejoint le Pyramidion, 2 Bourdarias, 2 un centre commercial), 28 ont intégré Bourdarias (dont une s'est finalement transférée au Pyramidion), 5 dans l'immeuble Einstein (dont une transférée à Bourdarias), 22 dans le Pyramidion (dont une transférée à Bourdarias), 4 dans une copropriété. 62 d'entre elles sont toujours en ZFU à Vénissieux (soit 76 %), 7 ont quitté la ZFU, 4 ont cessé leurs activités et 8 non renseignés.

Parmi les 28 projets ayant obtenu un avis favorable mais ne s'étant pas installés : 3 se sont installés en ZFU à Vaulx-en-Verin, 14 n'ont pas donné suite, 2 sont en attente de livraison des locaux ERM, 9 sont installés hors ZFU (dont 1 faute de locaux adaptés et 1 faute de prêt pour l'acquisition de locaux à Bourdarias).

En 2008 (de janvier à septembre), 5 comités ont été organisés, 13 projets ont été examinés, 12 ont obtenu un avis positif et 1 négatif.

En conclusion : l'organisation de l'accueil des candidats est bien structurée, elle joue véritablement son rôle dans le processus de qualification des projets qui s'implantent dans le parc immobilier de nos partenaires (bailleurs sociaux et gestionnaire de parcs d'activités). La proportion de dossiers présentés en comité ZFU est relativement faible (de l'ordre de 10 % des accueils) : tous les projets ne méritent pas un passage en comité ZFU (pour l'essentiel : démarche prématurée, absence de locaux adaptés, activité inéligible, domiciliation en copropriété ou chez le porteur de projet résident en ZFU). Le travail préparatoire organisé pendant la phase d'accueil permet de ne présenter en comité ZFU que les projets à priori viables et éligibles : la très grande proportion d'avis favorables en témoigne. Le comité ZFU est donc un bon outil d'animation mais il n'a pas d'influence sur les projets domiciliés chez le gérant habitant la ZFU ou dans les copropriétés : les activités concernées par ce type d'implantation sont en grande partie inéligibles à la ZFU (nettoyage, sécurité, transports et taxis).

Le taux de pérennité des entreprises passées par le comité ZFU et installées en ZFU à Vénissieux est relativement important : 76 %.

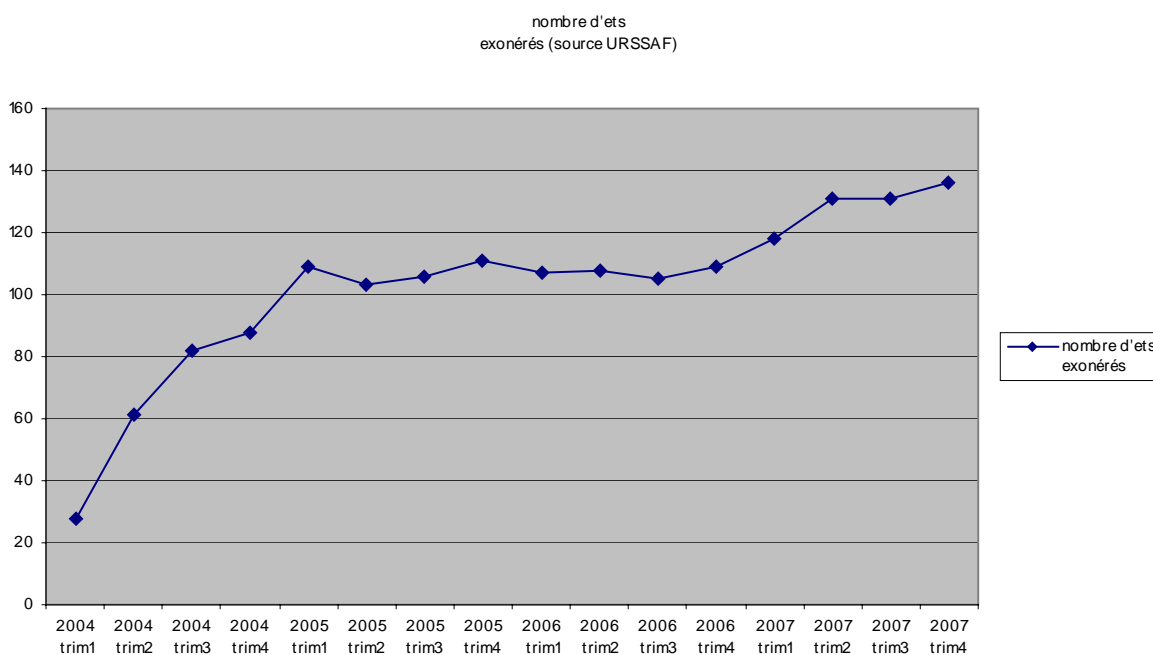
25 % des dossiers ayant obtenu un avis favorable ne se sont finalement pas implantés en ZFU à Vénissieux. Au moins 20 % d'entre eux ne l'ont pas fait faute d'avoir trouvé des locaux adaptés et disponibles (certains se sont implantés dans d'autres ZFU de l'agglomération, en particulier Vaulx-en-Velin et d'autres se sont installés hors ZFU).

Concernant les lieux d'implantation des projets validés en comité ZFU : une très grande majorité (66%) se fait dans des lieux dédiés : Bourdarias (34%), Pyramidion (26%) et parc Einstein (6%). Le reste s'effectue dans le parc social (29%) et dans une moindre mesure en copropriété (5%). A défaut d'espaces dédiés nouveaux (le parc Bourdarias est plein et le Pyramidion devrait l'être bientôt), nous nous retrouverons dans une situation identique à celle du démarrage de la ZFU, lorsque seule une implantation dans le parc social était possible, avec toutes les difficultés inhérentes à ce type d'implantation.

### **3.3 Données relatives à l'emploi :**

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	Progression
<b>Nombre total d'entreprises</b>	397	422	469	504	127%
<b>Nombre d'entreprises exonérées</b>	88	111	109	136	155%
<b>Part des entreprises exonérées</b>	22%	26%	23%	27%	

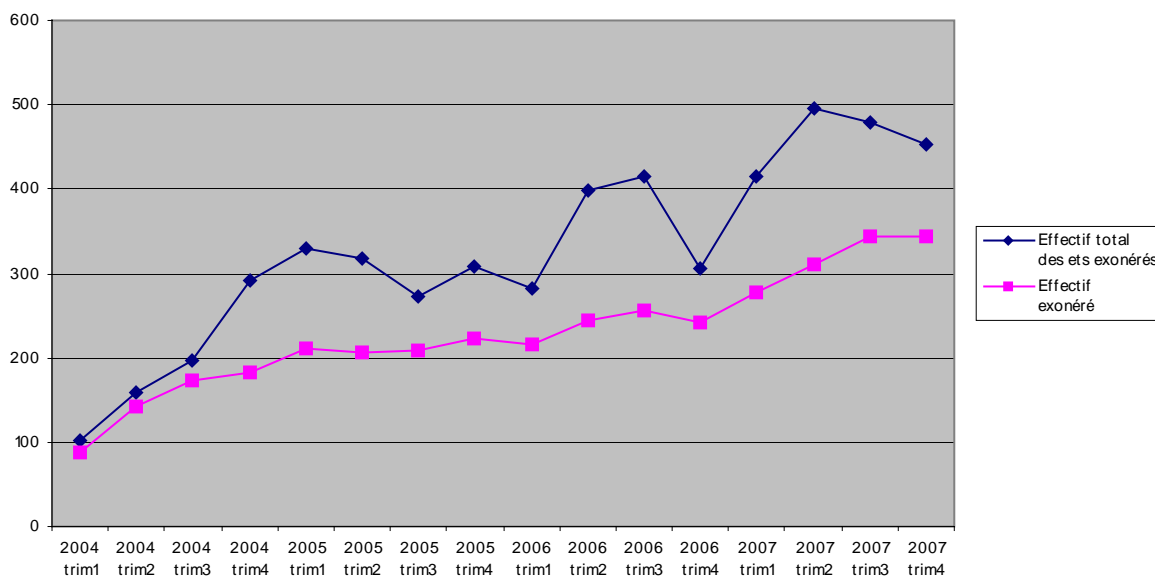
La proportion des entreprises exonérées est relativement faible : ¼ en moyenne. Les explications seraient les suivantes : entreprises unipersonnelles ne disposant pas de main d'œuvre, entreprises inéligibles (voir la typologie des activités). Très marginalement, il peut s'agir d'entreprises n'appliquant pas le dispositif par méconnaissance.



	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	Progression
<b>effectif total des ets exonérés</b>	291	308	305	452	155%
<b>effectif exonéré</b>	183	223	241	345	189%
<b>Part d'effectif exonéré</b>	63%	72%	79%	76%	

¾ des effectifs des entreprises exonérées sont concernés par l'application des exonérations. Le ¼ restant sont des contrats inéligibles par la nature du poste (itinérants) ou pour des raisons de temps de travail (inférieurs à 16h hebdomadaire).

effectif exonéré par rapport à effectif total (source URSSAF)



### Recrutements :

Dans les statistiques suivantes, on ne tiendra compte que des créations d'emplois nouveaux consécutifs à l'implantation en ZFU. Ne seront donc pas pris en compte les transferts de personnel.

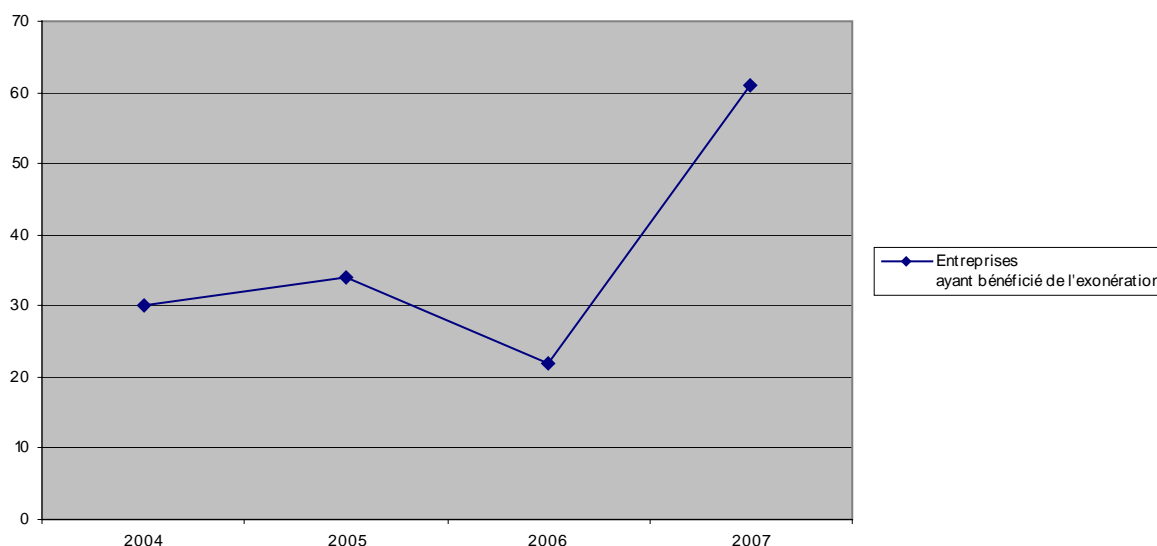
	2004	2005	2006	2007
<b>Nombre total d'entreprises</b>	397	422	469	504
<b>Entreprises ayant recruté et bénéficié de l'exonération</b>	30	34	22	61
<b>Part des entreprises ayant recruté et bénéficié de l'exonération</b>	8%	8%	5%	12%

La part des entreprises procédant à des recrutements nouveaux et bénéficiant des exonérations est très faible. Très peu d'entreprises éligibles à la ZFU procède à de nouveaux recrutements.

	2004	2005	2006	2007
<b>Entreprises bénéficiant d'exonérations de cotisations sociales</b>	88	111	109	136
<b>Entreprises ayant recruté et bénéficié de l'exonération</b>	30	34	22	61
<b>Part des entreprises ayant recruté et bénéficié de l'exonération</b>	34%	31%	20%	45%

Les entreprises bénéficiant d'exonération sont relativement peu nombreuses à recruter : leurs effectifs évoluent donc peu. Les exonérations profitent en grande partie à du personnel existant et dans une moindre mesure au personnel nouvellement recruté.

**Entreprises ayant bénéficié de l'exonération (source DDTEFP)**

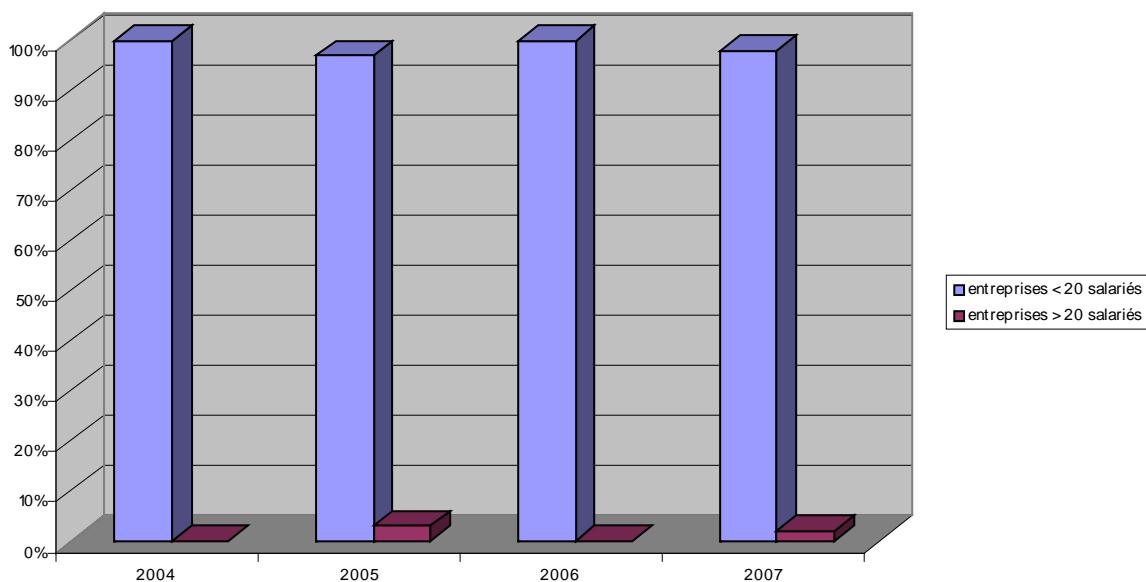


Le nombre d'entreprises ayant bénéficié de l'exonération augmente sensiblement à partir de 2006 : il s'agit essentiellement de transfert de personnel puisque la proportion des entreprises procédant à des recrutements nouveaux et bénéficiant des exonérations, bien qu'en hausse (elle passe de 7 % en moyenne entre 2004 et 2006 à 12 % en 2007), reste relativement faible.

	2004	2005	2006	2007
<b>Entreprises ayant bénéficié de l'exonération</b>	30	34	22	61
<b>entreprises &lt; 20 salariés</b>	30	33	22	60
<b>entreprises &gt; 20 salariés</b>	0	1	0	1
<b>entreprises &lt; 20 salariés</b>	100%	97%	100%	98%
<b>entreprises &gt; 20 salariés</b>	0%	3%	0%	2%

La quasi-intégralité des entreprises ayant recruté et bénéficié de l'exonération ont moins de 20 salariés.

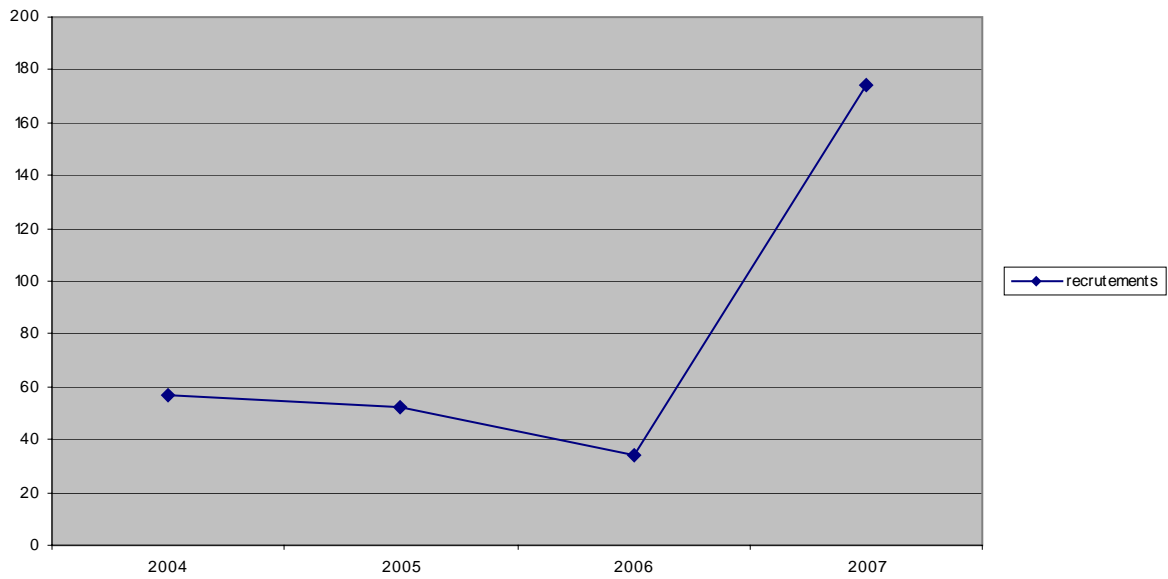
taille des entreprises exonérées (source DDTEFP)



	2004	2005	2006	2007
<b>recrutements</b>	57	52	34	174
<b>Evolution</b>		-9%	-35%	412%

L'année 2007 marque une progression importante des recrutements (+412%) : cette progression coïncide avec la livraison du parc Bourdarias (et de l'immeuble SIAL) et l'arrivée des premières entreprises dans ces locaux dédiés.

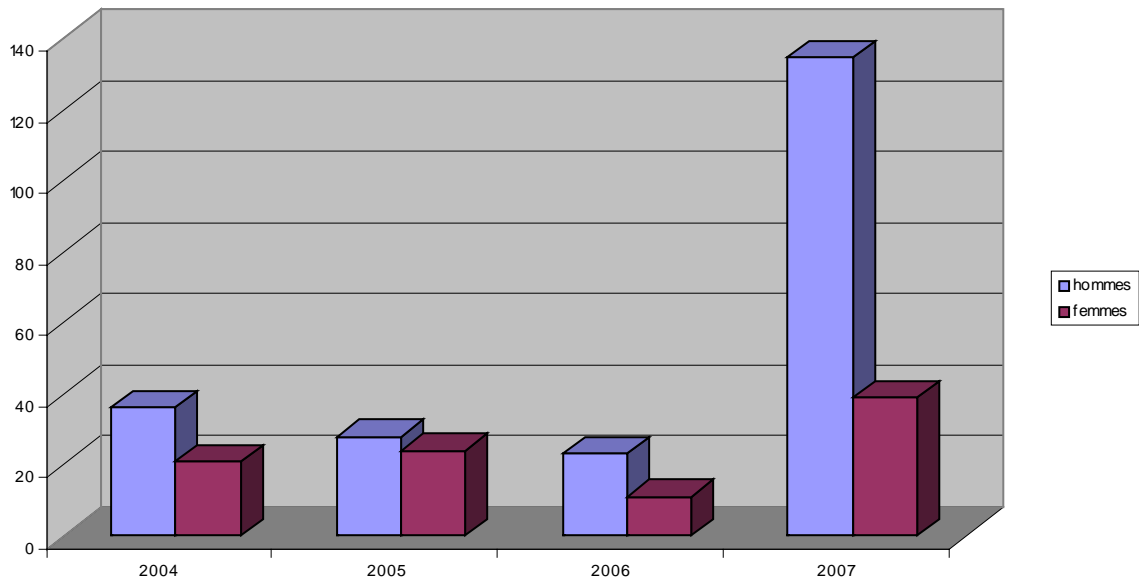
nombre de recrutements (source DDTEFP)



	2004	2005	2006	2007
<b>recrutements</b>	57	52	34	174
<b>hommes</b>	36	28	23	135
<b>femmes</b>	21	24	11	39
<b>% hommes</b>	63%	54%	68%	78%
<b>% femmes</b>	37%	46%	32%	22%

Les recrutements concernent relativement plus d'hommes que de femmes, cette tendance est particulièrement accentuée en 2007. Les emplois créés à Bourdarias (zone artisanale) seraient plutôt des emplois masculins).

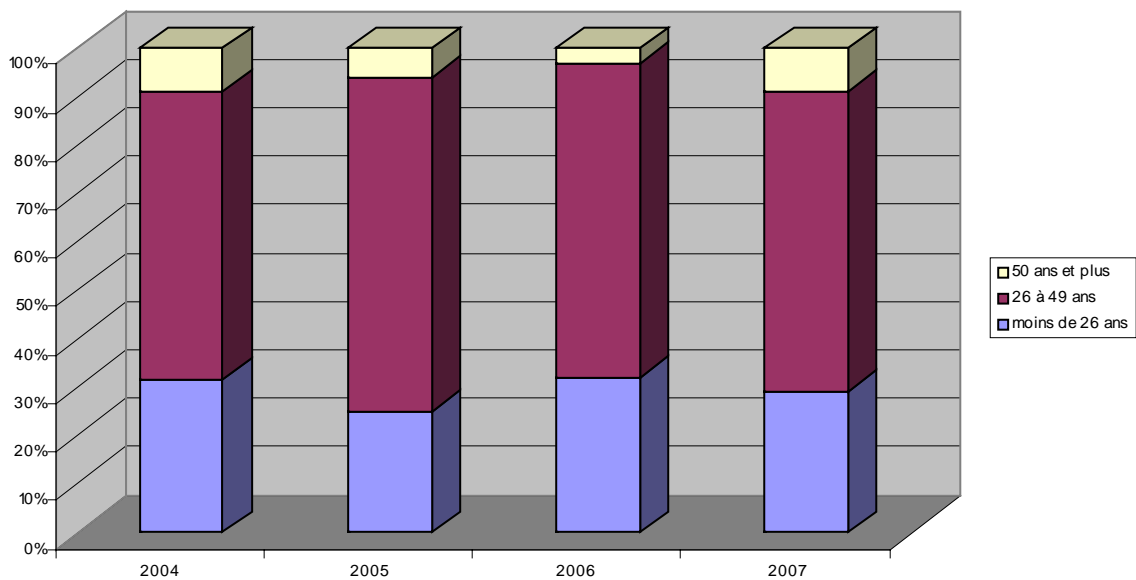
recrutement par sexe (source DDTEFP)



Age du personnel recruté :

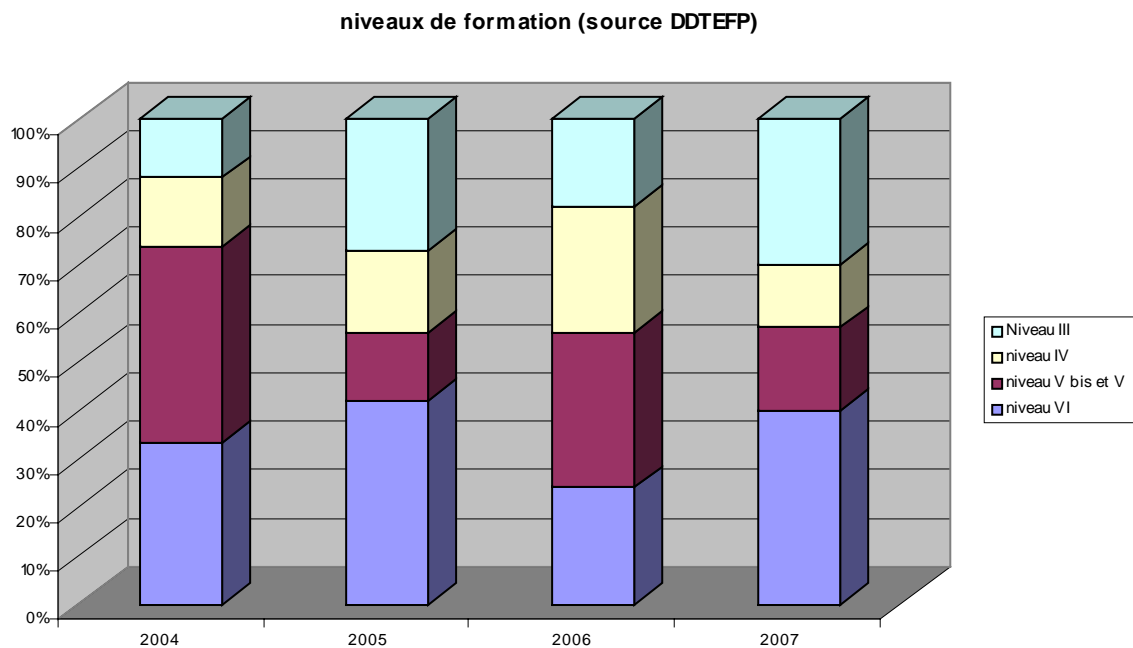
- La part des moins de 26 ans est relativement stable : de l'ordre de 30 %.
- La part des 26-49 (la plus représentée) est également stable : de l'ordre de 60 %.
- La part des plus de 50 ans représente le reste, elle connaît néanmoins une baisse sensible en 2006 (3%). Cette baisse est également constaté dans le nombre global de recrutement.

âge recrutement (source DDTEFP)



### Niveau de formation des personnes recrutées :

- les bas niveaux de qualifications (VI, V bis et V) sont les plus représentés : entre 56 et 73 % selon les années.
- les niveaux IV représentent environ 15 % chaque année sauf en 2006 où il représentaient 26 % : cette année là, il y'a eu moins de recrutements mais ces recrutements ont été relativement plus qualifiés
- les recrutements de niveau III sont variables : 12 % en 2004, 27 % en 2005, 18 % en 2006 et 30 % en 2007. La part importante des niveaux III en 2007 pourrait s'expliquer par des recrutements plus qualifiés dans les parcs d'activités dédiés.
- Aucun recrutement au delà du niveau III.

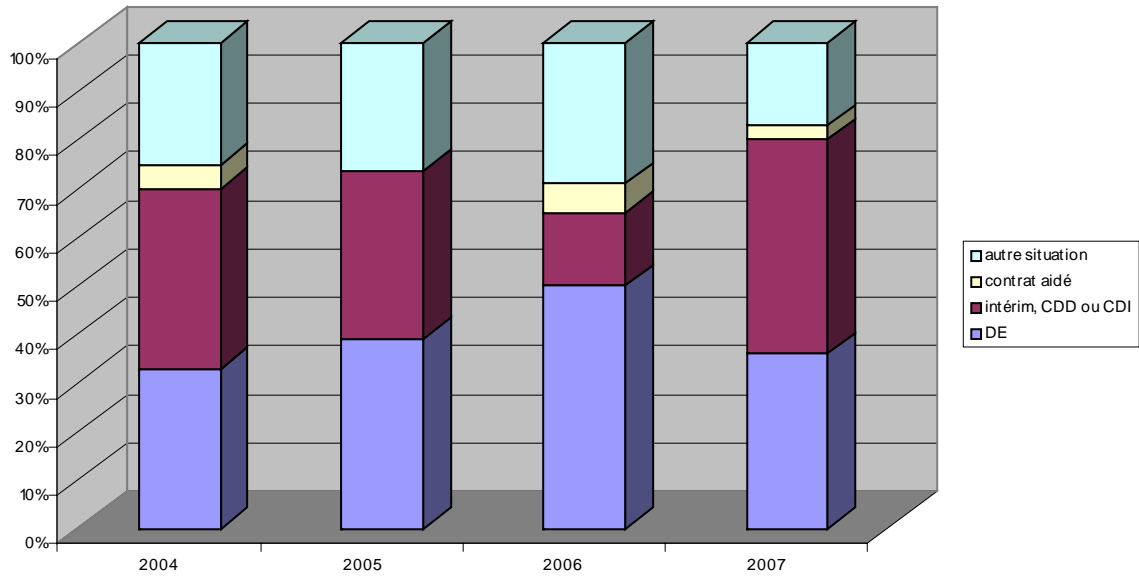


### Situations avant embauche :

- Demandeurs d'emplois : en moyenne 40%, en 2006 : 50 %.
- intérim, CDD ou CDI : en moyenne 1/3, en 2006 : 15%
- contrat aidé : de l'ordre de 5 % sauf en 2005 : 0%
- autre situation : environ 25 %

En moyenne les parts de recrutements d'actifs en poste et d'actifs demandeurs d'emplois se valent.

situation avant embauche (source DDTEFP)

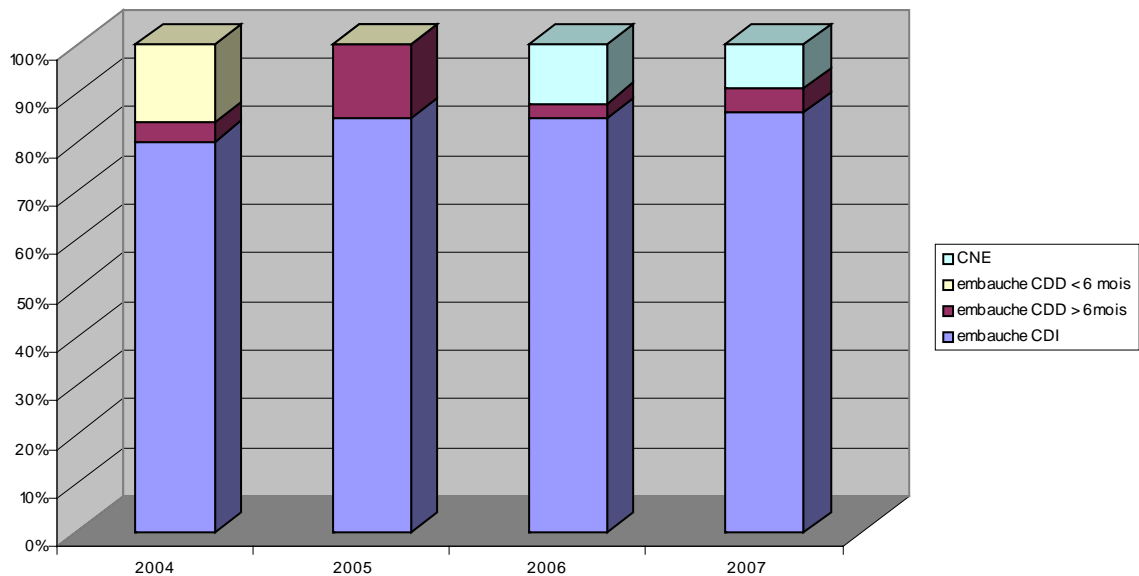


Type de recrutements :

- CDI : part relativement stable de l'ordre de 85 %
- CDD > 6 mois : de l'ordre de 5 % sauf en 2005 : 15 %
- CDD < 6 mois : 16 % en 2004 et 0 les années suivantes
- CNE : de l'ordre de 10 % (uniquement en 2006 et 2007, mise en place du contrat en 2006)

Les emplois créés en ZFU sont en grande majorité des CDI.

type d'embauche (source DDTEFP)



Proportion des recrutements en ZFU et ZUS :

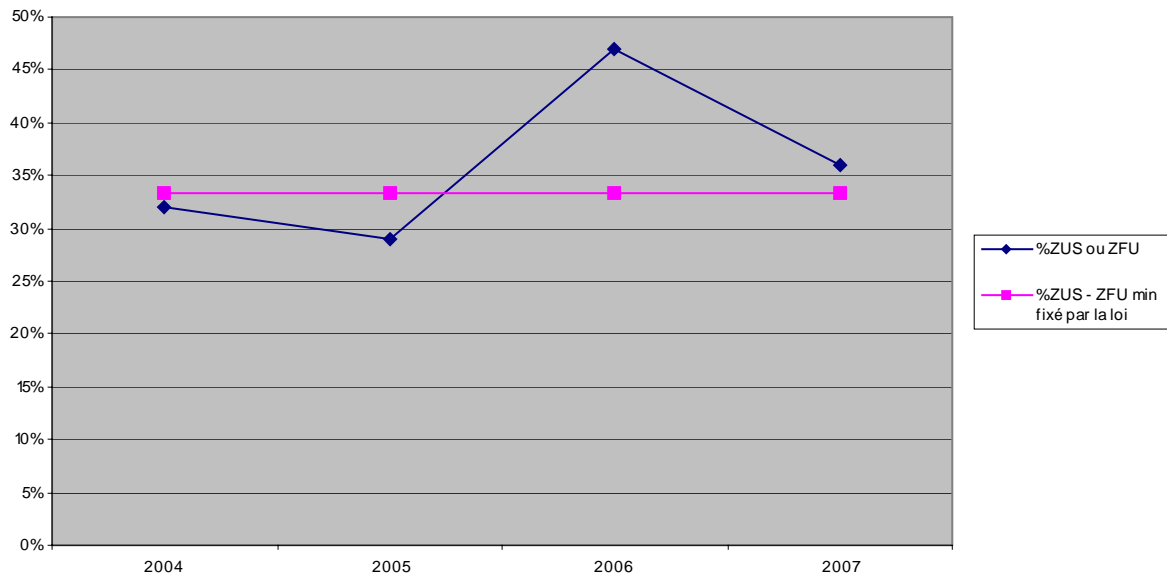
	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>recrutements</b>	57	52	34	174
<b>ZFU ou ZUS voisine</b>	18	15	16	62
<b>ZFU Vénissieux</b>		13	12	26
<b>% ZUS ou ZFU</b>	32%	29%	47%	36%
<b>% ZFU Vénissieux par rapport aux recrutements totaux</b>		25%	35%	15%
<b>% ZFU Vénissieux par rapport aux recrutements ZUS ou ZFU totaux</b>		87%	75%	42%
<b>% ZUS - ZFU min fixé par la loi</b>	33%	33%	33%	33%

En valeur absolue, le nombre de recrutement en ZUS est relativement stable entre 2004 et 2006 (entre 15 et 18) puis il augmente de façon significative en 2007 (62 recrutements) de la même manière que les recrutements ont globalement et significativement augmenté (ils passent de 34 à 174) : l'effet de la livraison de parcs dédiés et l'accueil de nouvelles entreprises en seraient la raison.

En valeur relative, le pourcentage de recrutements en ZUS est stable dans le temps autour du 1/3 réglementaire sauf en 2007 où il passe à 47 % (les entreprises installées à Bourdarias et dans l'immeuble Pyramidion auraient pour la plupart été concernées par la clause d'embauche locale à ce moment là). Ce taux est retombé à 36 % en 2007 (inférieur à celui de 2006 mais au dessus de la clause d'embauche locale). Au premier trimestre 2008, le taux atteint 42 % (11 recrutements ZUS, tous aux Minguettes pour 26 recrutements).

La part de recrutement aux Minguettes par rapport aux recrutements totaux est comprise entre 15 et 35 %. En revanche la part des recrutements aux Minguettes par rapport aux recrutements ZUS est relativement forte (respectivement 87 et 75 % en 2005 et 2006) : les entreprises qui décident de recruter en ZUS le font très localement. Cette tendance s'estompe significativement en 2007 : le même taux tombe à 42 %, les entreprises recrutant en ZUS recrutent de plus en plus à l'extérieur des Minguettes : est-ce un problème de tarissement des compétences disponibles localement ? A priori non puisqu'au premier trimestre 2008, le taux atteint 42 % (11 recrutements ZUS, tous aux Minguettes, pour 26 recrutements).

### % embauche ZUS - ZFU (source DDTEFP)



#### Données emploi Parc Bourdarias et Pyramidion :

Implantations SIAL : à ce jour une vingtaine d'entreprises (10 lots vacants dans l'immeuble dont 6 à pourvoir prochainement). Implantations Bourdarias : une trentaine d'entreprises.

En 2007, les entreprises de l'immeuble SIAL ont recruté :

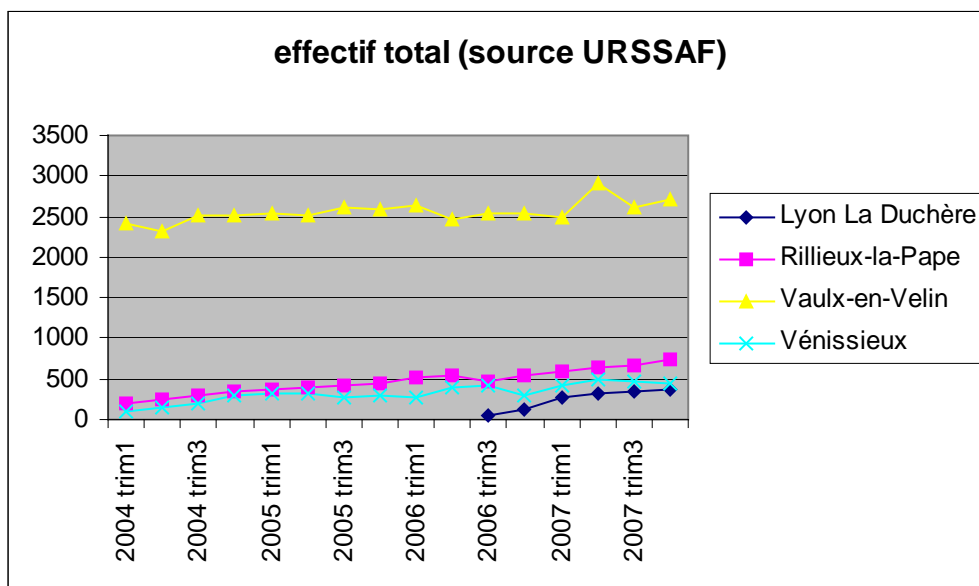
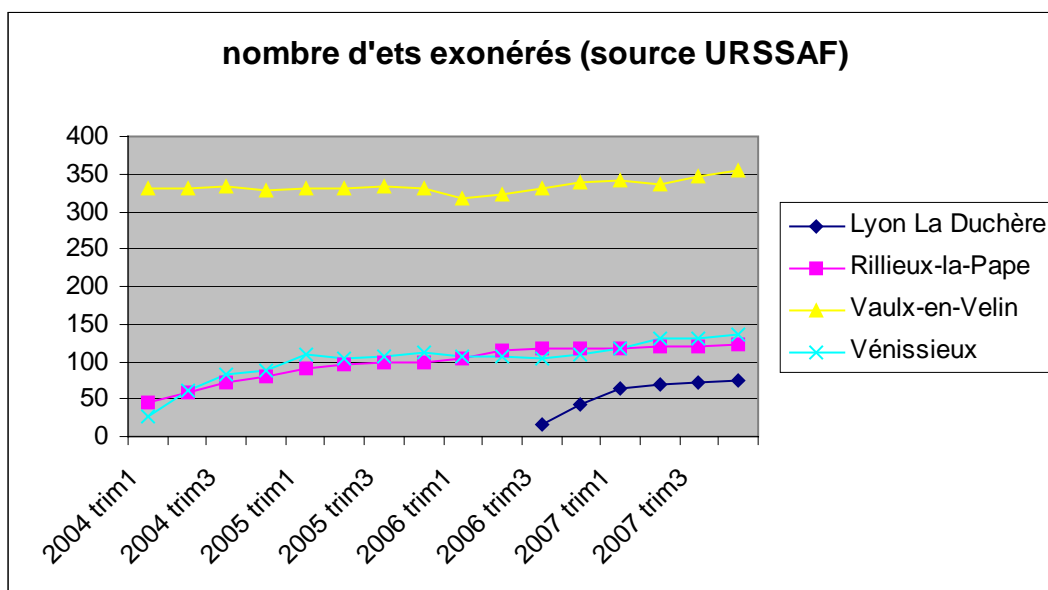
- . 21 personnes, dont :
- 19 hommes, 2 femmes,
- 14 personnes entre 26 et 49 ans, 6 de moins de 26 ans et 1 de plus de 50 ans
- 14 personnes de niveau VI, 7 de niveau III et moins
- 21 CDI
- 4 de Zones Urbaines Sensibles, dont 1 de la Zone Franche.

A ces chiffres, s'ajoutent les recrutements de l'entreprise ASAD qui n'entrent pas dans le cadre des exonérations de la Zone Franche (de l'ordre de 30 personnes dont une forte proportion de personnes de la Zone Franche).

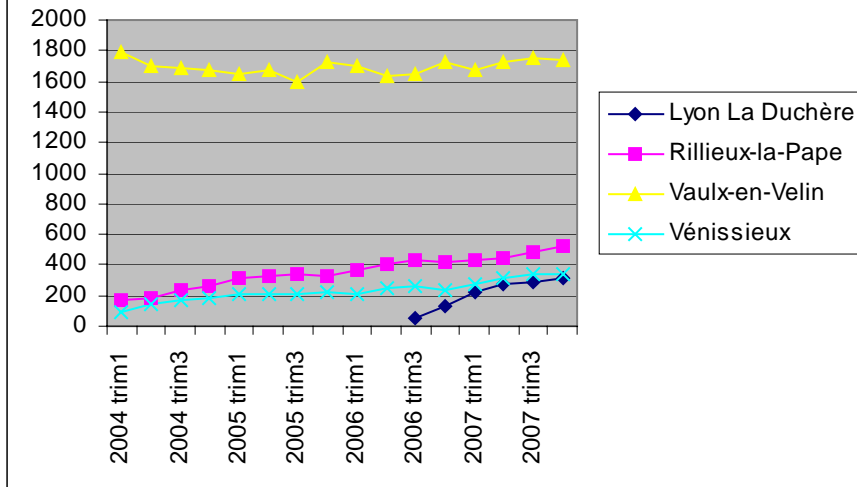
En 2007, les entreprises du parc Bourdarias, voisin de la SIAL ont recruté 38 personnes.

### 3.4 Comparaison avec d'autres ZFU :

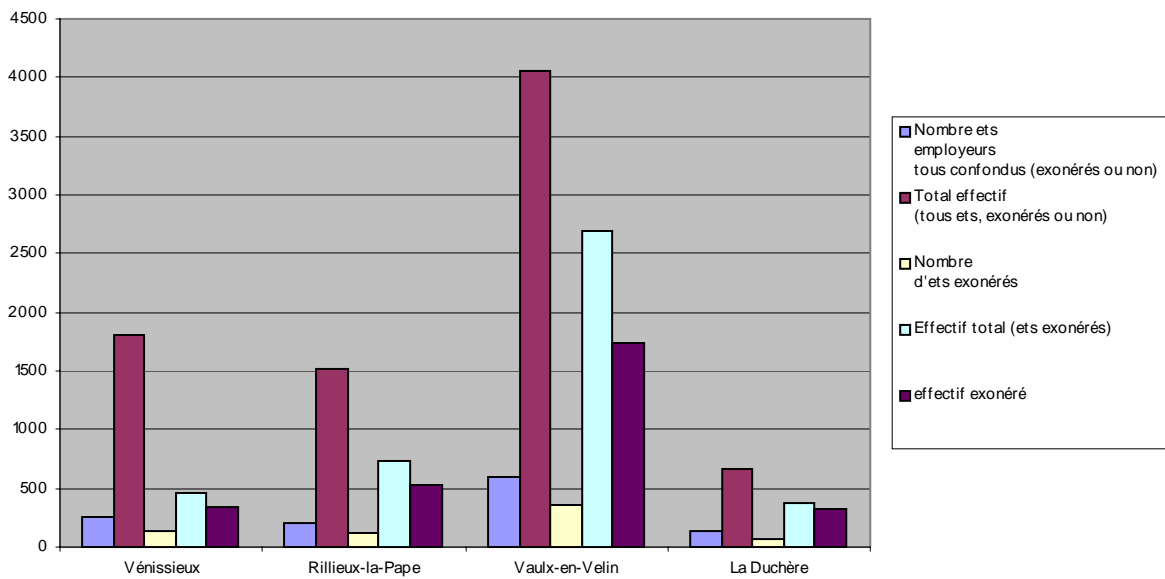
Cette dernière n'est possible qu'avec celle de Rillieux-la-Pape, ZFU de même génération (la ZFU de Vaulx-en-Velin a 7 ans d'antériorité et celle de La Duchère n'a été ouverte qu'en 2006) : l'effectif salarié total de la ZFU de Vénissieux est plus important que celui de Rillieux-la-Pape (en 2007 : 1802 contre 1525), le nombre d'établissements exonérés est sensiblement le même. En revanche, les effectifs totaux des entreprises exonérées et les effectifs exonérés sont relativement plus importants à Rillieux-la-Pape qu'à Vénissieux : le pourcentage d'effectif exonéré par rapport à l'effectif total tous établissements confondus est plus faible à Vénissieux et le tissu d'entreprises implanté à Rillieux-la-Pape serait plus consommateur de main d'œuvre. Cette différence n'est pas significative : là où les entreprises de Vénissieux auraient 1 seul salarié, celles de Rillieux-la-Pape en auraient 2 ou 3.



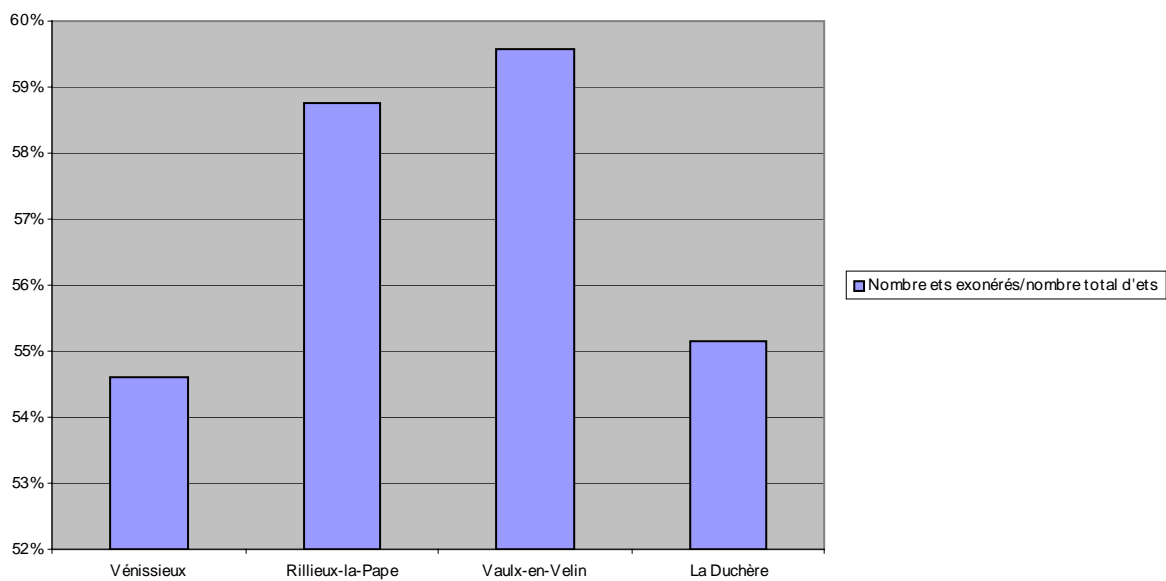
### effectif exonéré (source URSSAF)



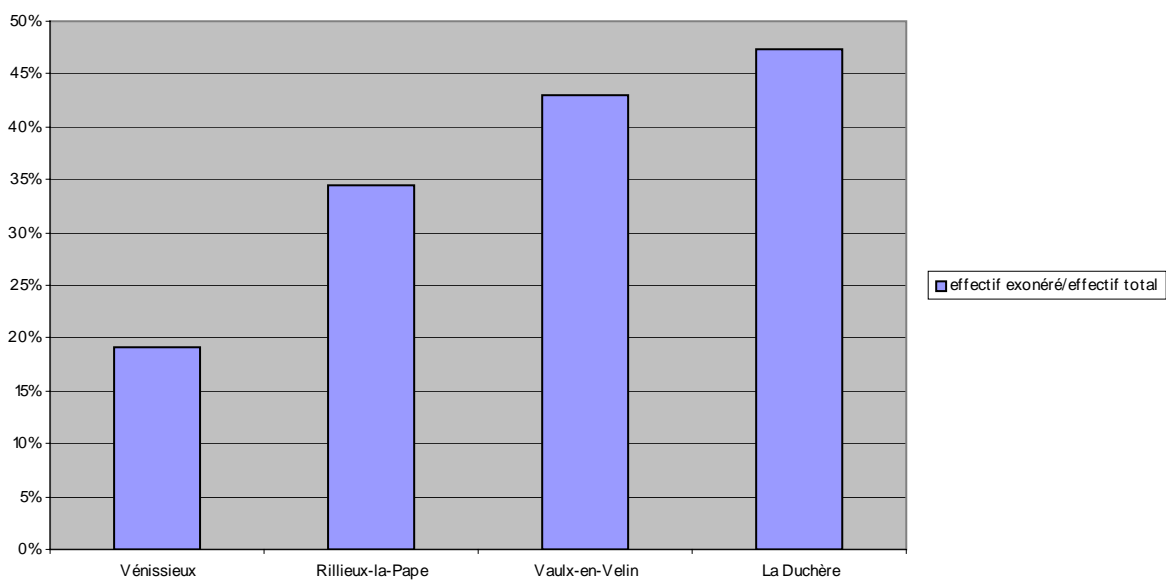
### Données URSSAf - ZFU 2007



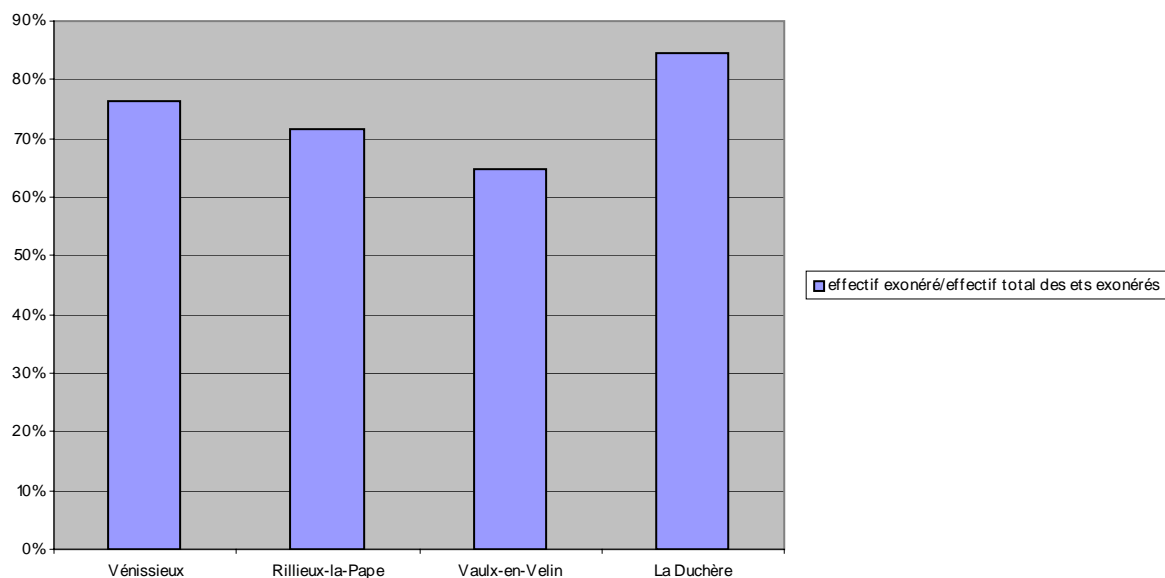
### 2007 - Nombre ets exonérés/nombre total d'ets



### 2007 - effectif exonéré/effectif total



### 2007 - effectif exonéré/effectif total des ets exonérés



### 3.5 Coût du dispositif :

Coût des exonérations de cotisations sociales patronales :

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	Progression
<b>Masse salariale totale</b>	2024194	3005663	3365098	4627870	229%
<b>Cotisations patronales exonérées</b>	639004	945718	1059332	1474749	231%
<b>Part des cotisations exonérées</b>	32%	31%	31%	32%	

Coût des exonérations fiscales : celui-ci n'a pas été communiqué en valeur mais en nombre d'entreprises concernées :

<b>Nombre d'établissements exonérés de taxe professionnelle</b>	
année 2004	74
année 2005	204
année 2006	189
année 2007	262
<b>Nombre de locaux exonérés de taxe foncière</b>	
2005	16
<b>Nombre d'entreprises exonérées d'impôt sur les bénéfices</b>	
2004	105
2005	129
2006	132

Hors coût des exonérations fiscales, voici, à titre indicatif le coût du dispositif rapporté au nombre de recrutements nouveaux, puis au nombre de recrutements nouveaux en ZUS :

	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
<b>Cotisations patronales exonérées (en €)</b>	639004	945718	1059332	1474749
<b>Nombre de recrutements</b>	57	52	34	174
<b>Nombre de recrutements ZUS</b>	18	15	16	62
<b>Nombre de recrutement ZFU Vénissieux</b>		13	12	26
<b>Coût / recrutement nouveau (en €)</b>	11211	18187	31157	8476
<b>Coût / recrutement ZUS (en €)</b>	35500	63048	66208	23786
<b>Coût / recrutement ZFU Vénissieux (en €)</b>		72748	88278	56721

### **3.6 Développement de l'offre immobilière :**

L'offre de locaux continue à se développer. Le recours aux « transformations d'usage » s'est réduit. Ce type d'hébergement n'est pas adapté aux besoins des entreprises, sauf lorsqu'il est réalisé de façon globale : transformation d'immeubles complets. Cette démarche a été réalisée avenue des Martyrs des la Résistance : inauguration en 2008 du « Pyramidion », ancien immeuble de logements complètement transformé en immeuble de bureaux (30 locaux de 29, 43 et 56 m<sup>2</sup> à des loyers abordables). Le parc d'activités BOURDARIAS est plein : seuls 2 lots tertiaires de petite taille font régulièrement l'objet de mutations (départ et arrivée de nouvelles entreprises). Le succès de l'opération BOURDARIAS a facilité les démarches de « marketing territorial » : les consultations pour la réalisation de nouveaux parcs (ERM et COULLOUD) ont été plus aisées et les projets présentés plus qualitatifs. Au nord de la ZFU, sur les terrains dits « ERM » (3 hectares), une opération d'aménagement de parc à vocation industrielle démarrera prochainement. Au sud, sur le site du « COULLOUD » (4 hectares), un promoteur vient d'être désigné pour la réalisation d'un parc mixte (activités et tertiaire) à vocation médicale. Dans ce dernier, il est envisagé de développer une pépinière à vocation artisanale dont les activités pourront s'articuler avec le pôle d'appui à la création d'entreprise (« Boutique de l'Initiative »). Un pôle de services est également envisagé pour contribuer à l'animation de la Zone Franche : restauration, centres d'affaires, crèche inter-entreprises...plusieurs idées sont actuellement à l'étude.

Evolution de l'offre immobilière dans les années à venir : lorsque les projets ERM et Couloud auront abouties, seules quelques tènements fonciers repérées lors du diagnostic ZFU pourraient faire l'objet d'un aménagement dédié aux entreprises. Ces tènements sont de petites tailles et ne pourront accueillir que des projets relativement modestes.

## **4. Conclusions et Prospective**

### **4.1 Orientations générales :**

Si l'on doit tirer une conclusion générale de ce bilan :

- la ZFU est un dispositif efficace : elle a attiré des entreprises sur le territoire et des emplois (transferts ou créations nettes) au cours de ces quatre premières années.
- Cette efficacité est relative : le nombre d'emplois créé (en particulier en ZUS) est insuffisant face à la quantité de moyens mis en œuvre. Au regard des coûts du dispositif, on pourrait s'interroger sur l'efficacité de la ZFU.
- Le dispositif d'animation de la ZFU (en particulier les comités) est plus que nécessaire si l'on veut optimiser les résultats de la ZFU : choix des entreprises à implanter en fonction de leur viabilité, leur éligibilité et leur potentiel de recrutement local, optimisation de la clause d'embauche locale et pérennisation des implantations.
- En terme de marketing territorial : les opérations menées avec succès en ZFU (en particulier Bourdarias) et la structuration de la mission économie autour du dispositif ZFU ont permis d'attirer des acteurs économiques jusqu'ici sceptiques. Ce gain profite à l'ensemble de la commune, la mission économie ayant construit un partenariat avec des acteurs actifs sur l'ensemble de l'agglomération.
- L'articulation des projets ZFU avec les projets développés par le GPV dans le cadre du renouvellement urbain ont permis un aménagement concerté permettant de développer une mixité harmonieuse et un équilibre entre habitat et activité (objectif premier de la ZFU) : les projets Pyramidion et Bourdarias sont bien intégrés au tissu urbain existant.

### **4.2 Avenir du dispositif :**

#### **Renouvellement du dispositif :**

La fin du dispositif est prévue le 31 décembre 2011. A ce jour, nous n'avons aucune information concernant sa reconduction. Un débat est en cours à l'Assemblée Nationale concernant un aménagement des mesures d'exonérations : elles pourraient être revues à la baisse, notamment les exonérations de cotisations patronales (baisse des montants exonérés et réduction de la période de dégressivité). Ce débat suscite des interrogations : allons-nous vers une fin progressive du dispositif ? Les éléments d'information recueillis à ce jour ne vont pas dans ce sens : il s'agirait simplement d'arbitrages financiers globaux dans le cadre de la politique de la ville : recherche de financements complémentaires pour le plan Banlieues sans augmentation de la masse globale du financement pour la politique de la ville (dont fait partie le dispositif ZFU). Ces hypothèses étant incertaines : si la fin du dispositif est prononcée fin 2011, il conviendra de s'interroger sur le devenir des parcs d'activités existants, en particulier Bourdarias, situé au plein cœur des Minguettes, qui perdraient leur attractivité en raison de la disparition des exonérations.

### Convention ZFU :

Cette dernière s'achève le 31 décembre 2008. Dans la mesure où le partenariat local fonctionne bien, il n'est pas utile de modifier la convention existante, un simple renouvellement formel suffirait. Il pourra être signé début 2009.

### Développement de l'offre immobilière :

Le Pyramidion sera prochainement plein et en attendant la livraison des parcs ERM et Couloud, la ZFU se retrouvera momentanément dans la même situation qu'à son ouverture : implantations possibles uniquement dans le parc social dans le cadre des transformations d'usage. La livraison des parcs ERM et Couloud (avant fin 2011) apportera un nouvel élan à la Zone Franche. Les interrogations portent sur la suite : seules quelques tènements fonciers repérés lors du diagnostic ZFU pourraient faire l'objet d'un aménagement dédié aux entreprises. Ces tènements sont de petites tailles et ne pourront accueillir que des projets relativement modestes (parking de la Déchetterie, terminus des bus à Darnaise, tènement à l'arrière du centre commercial Rotonde, Pignon Jean Cagne, Démocratie et îlot du Cerisier).

Concernant le projet de locaux artisanaux : lieux d'accueil de taille réduite (50 à 100 m<sup>2</sup>) dédié aux artisans (projet qui était initialement prévu à Bourdarias), il pourrait être intégré au programme du Couloud. Dans le cas contraire, il faudrait trouver d'autres solutions pour son aboutissement : en effet, s'il n'est pas intégré à une opération plus importante, telle que celle du Couloud, il ne paraît pas réalisable sans intervention financière et technique de la ville de Vénissieux, voire des collectivités partenaires (Grand Lyon et Région essentiellement). Ce projet doit avoir une dimension intercommunale, il devrait notamment s'articuler avec la pépinière généraliste de Saint-Fons.

### Appui à la création d'entreprises :

Les efforts entrepris dans le cadre de la ZFU pour créer un pôle dédié à la création d'entreprise ont porté leurs fruits : la BI (Boutique de l'Initiative de Vénissieux) fait aujourd'hui partie des pôles d'appui à la création d'entreprises les plus exhaustifs et les plus structurés de l'agglomération. Elle manque néanmoins d'une certaine lisibilité géographique, notamment une implantation dans des locaux plus adaptés (la BI est actuellement au premier étage d'une tour de logements sociaux). Un rapprochement avec le projet de locaux artisanaux dédiés aux créateurs d'entreprise semble pertinent : il donnerait une dimension « pépinière » au projet de locaux artisanaux et créerait des synergies bénéfiques à la création d'entreprises localement. Il pourrait donner à la BI la dimension d'une véritable « maison de la création d'entreprises ». Un mi-temps pourrait être créé pour accueillir et orienter les créateurs au sein de cette maison de la création. Le projet a été proposé en réunion de travail LVE, il pourrait être approfondi et présenté de manière formelle si les élus adhèrent à cette volonté.

Concernant le suivi post-crédation en ZFU, les 3 autres communes de l'agglomération abritant une ZFU devraient renouveler le dispositif. Compte-tenu des résultats du premier dispositif, la ville de Vénissieux ne devrait pas s'associer à ce projet.

## Emploi et insertion

Dans la mesure où le dispositif ne donne qu'une satisfaction relative concernant les recrutements en ZUS, il convient de s'outiller pour optimiser le respect voire le dépassement de la clause d'embauche locale. D'une stratégie axée sur la demande (réponse aux attentes exprimées par les entreprises), il faut passer à une stratégie plus prospective en anticipant les besoins et en procédant à un choix plus judicieux des entreprises qui s'implantent : ces dernières pourraient être mises en concurrence sur le volet recrutement local réel au moment de la demande d'implantation. Pour cela, le chargé de mission ZFU travaille en binôme avec le chargé de mission emploi de la ville. L'activité du chargé de mission emploi s'inscrit elle-même dans un cadre partenarial impliquant l'ensemble du réseau local d'aide à l'emploi : ANPE, missions locales, réseaux d'aide à l'insertion...etc. La commercialisation des futurs parcs d'activités (en particulier celui du « Couloud ») tiendra compte des potentialités de recrutement local.

Par ailleurs, une base de données commune aux 4 ZFU de l'agglomération est en cours d'étude : elle devrait permettre de centraliser l'offre émanant des entreprises implantées en ZFU et la demande émanant des publics ZUS. En cas de succès, cette « bourse de l'emploi » en ligne pourra être élargie à l'ensemble des ZFU de la région Rhône-Alpes.

## **ANNEXES**