
1 Poles Strategiques de développement (PSD)

1.1 Évaluation des surfaces au niveau de leur qualification par branche d'activité/fonction

L'approche concernant l'évaluation des cinq sites stratégiques (Châtel-St-Denis, La Veyre, Villeneuve, Roche, Vevey secteur gare) se base sur la trame d'évaluation élaborée par Metron dans le cadre du projet «Evaluation des capacités d'accueil dans le canton de Genève»¹.

Le tableau 1 présente les facteurs de localisation selon lesquels différents groupes aux caractéristiques d'implantation homogènes jugent les localisations. Seules les caractéristiques d'implantation significatives à l'échelle régionale sont présentées. Des facteurs, selon lesquels les surfaces ne se distinguent guère, ne sont pas pris en considération. Il s'agit notamment des aspects fiscaux et juridiques, disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée, accessibilité de l'aéroport. Nous partons du principe que les entreprises voulant s'implanter se sont déjà décidées pour la région et qu'elles cherchent maintenant un site optimal au niveau régional.

Les six facteurs de localisations suivants ont été pris en considération :

- **Accessibilité en transports publics** : type et fréquence de la desserte en TP
- **Accessibilité par voiture** : proximité d'un échangeur autoroutier
- **Disponibilité de places de stationnement** : estimation de la «rareté» aux heures d'affluence
- **Services de proximité, caractère urbain** : estimation de l'accessibilité aux services aux salariés et visiteurs (restaurants, hôtels, services de proximité, offre loisirs, bureau de poste, crèche, ...), intégration urbaine du site
- **Proximité des services aux entreprises** : proximité de banques, assurances, consultants, avocats, informaticiens, etc.
- **Représentativité du site** : adresse intéressante pour une entreprise, site avec un effet vitrine intéressant. Connotation positive dans le discours public. Rayonnement du site.
- **Calme, espaces verts alentours** : alentours du site, vue, accès à la nature ou à des parcs urbains, etc.

Deux dimensions sont à distinguer:

- la qualité recherchée pour un critère : de 0 (qualité moindre suffisante) à 3 (qualité maximale recherchée)
- l'importance d'un critère par rapport aux autres critères (pondération)

¹ «Evaluation des sites d'accueil économique du canton de Genève», Projet d'agglo franco-valdo-genevois, cahier no. 11-3, 2008.

Tableau 1: Qualités recherchées par branche d'activités/fonction

	Accessibilité							
	TP (et MD)	Autoroute	Disponibilité places de parking	Services de proximité, caractère urbain	Proximité des services aux entreprises	Représentativité du site	Calm, espaces verts alentours	Disposition à payer pour le m2 SBP
Stockage	0	3	2	0	0	0	0	faible
Entreprises de technologie avancée	3	1	2	2	3	3	2	moyenne
Industries traditionnelles, artisanat	1	2	2	1	2	0	0	faible
Construction	1	2	1	0	0	0	0	faible
Commerce léger ²	3	2	1	0	0	1	0	moyenne
Commerce lourd	2	3	3	0	0	0	0	faible
Services aux entreprises	3	1	2	2	3	2	1	importante
Quartiers généraux	4	1	3	2	3	3	2	très importante
Administration privée (back-office)	3	2	2	2	1	0	0	moyenne
Administration publique	3	1	2	2	0	1	1	moyenne

Source: Metron

Tableau 2: Poids des critères de localisation par branche d'activités/fonction

	Accessibilité						
	TP (et MD)	Autoroute	Disponibilité places de parking	Services de proximité, caractère urbain	Proximité des services aux entreprises	Représentativité du site	Calmé, espaces verts alentours
Stockage	0.75	1	1	1	1	1	1
Entreprises de technologie avancée	0.75	1	1	1	1	1	1
Industries traditionnelles, artisanat	0.75	1	1	1	1	1	1
Construction	0.75	1	1	1	1	1	1
Commerce léger	1.5	1	1	1	1	1	1
Commerce lourd	0.75	2	2	1	1	1	1
Services aux entreprises	1	1	1	1	2	1	1
Quartiers généraux	1	1	1	1	1	2	1
Administration privée (back-office)	1	1	1	1	1	1	1
Administration publique	1	1	1	1	1	1	1

Source: Metron

² Vente de produits légers et de services (sans besoin de transport motorisé)

1.1.1 Qualité actuelle des sites économiques des PSD

Tableau 3: Évaluation des facteurs du site économique (0 = mauvais, 3 = bon)

	Accessibilité						
	TP (et MD)	Autoroute	Disponibilité places de parking	Services de proximité, caractère urbain	Proximité des services aux entreprises	Représentativité du site	Calmes, espaces verts alentours
Châtel-St-Denis	0	3	3	2	2	1	2
La Veyre	0	3	3	1	1	2	0
Villeneuve	0	3	3	1	1	0	0
Roche	0	2	3	0	0	0	1
Vevey secteur gare	4	1	1	3	3	3	1

Source: Évaluation Fahrländer Partner

1.1.2 Aptitude des sites par branche d'activités / fonction

Tableau 4: Qualification actuelle des sites économiques

	Châtel-St-Denis	La Veyre	Villeneuve	Roche	Vevey secteur gare
Stockage					
Entreprises de technologie avancée					
Industries traditionnelles, artisanat					
Construction					
Commerce léger					
Commerce lourd					
Services aux entreprises					
Quartiers généraux					
Administration privée (back-office)					
Administration publique					

Source: Évaluation Fahrländer Partner

1.1.3 Qualité future des sites économiques des PSD

Tableau 5: Évaluation des facteurs du site économique (0 = mauvais, 3 = bon)

	Accessibilité						
	TP (et MD)	Autoroute	Disponibilité places de parking	Services de proximité, caractère urbain	Proximité des services aux entreprises	Représentativité du site	Calmes, espaces verts alentours
Châtel-St-Denis	2	3	2	2	2	1	2
La Veyre	2	3	3	1	1	2	0
Villeneuve	3	3	3	3	2	1	2
Roche	1	2	3	0	0	0	1
Vevey secteur gare	4	1	1	3	3	3	1

Source: Évaluation Fahrländer Partner

Tableau 6: Qualification future des sites économiques

	Châtel-St-Denis	La Veyre	Villeneuve	Roche	Vevey secteur gare
Stockage					
Entreprises de technologie avancée					
Industries traditionnelles, artisanat					
Construction					
Commerce léger					
Commerce lourd					
Services aux entreprises					
Quartiers généraux					
Administration privée (back-office)					
Administration publique					

Source: Évaluation Fahrländer Partner

1.1.4 Bilan

Châtel-St-Denis

Avantages: Accès à l'autoroute, accès en transport publics relativement bon, environnement attractif.

Désavantages: Offre d'infrastructure limitée dans la commune du site économique (restauration, culture, banques, services divers).

Qualification actuelle: Stockage, industries traditionnelles, artisanat. Prix du terrain trop élevé pour construction.

Qualification future :

- Administration privée (valeur ajoutée faible : back-office, etc.)
- Commerce lourd
- Entreprises de technologie avancée, plutôt production que recherche à cause de la représentativité limitée du site.
- Artisanat
- Prix du terrain trop élevé pour le stockage et la construction.

La Veyre

Avantages: Accès à l'autoroute, vue sur le lac, proximité du centre Vevey et l'infrastructure correspondante.

Désavantages: Pas d'accès direct en transport publics.

Qualification actuelle : Stockage, industries traditionnelles, artisanat. Prix du terrain trop élevé pour la construction.

Qualification future:

- Artisanat
- Entreprises de technologie avancée (recherche)
- Commerce lourd (mais en raison des petites surfaces disponibles, plutôt inadapté)
- Administration privée/publique.
- Prix du terrain trop élevé pour le stockage et la construction.

Villeneuve

Avantages: Accès à l'autoroute.

Désavantages: Pas d'accès direct en transport publics, Offre d'infrastructure limitée dans la commune du site économique (restauration, culture, banques, services divers)

Qualification actuelle: Stockage, industries traditionnelles, artisanat.

Qualification future :

- Industries traditionnelles : les grandes surfaces disponibles sont bien adaptées à accueillir de grandes unités de production.
- Commerce léger/lourd (en raison des grandes surfaces disponibles, plus adapté qu'à La Veyre)
- Administration privée/publique
- Entreprises de technologie avancée (production)
- Services aux entreprises de valeur ajoutée faible (entreprises de nettoyage, Copy-Shop, courrier express, etc.)
- Prix du terrain trop élevé pour la construction.

Roche

Avantages: Accès à l'autoroute, accès en transport publics aujourd'hui faibles mais pouvant devenir relativement bon.

Désavantages: Offre d'infrastructure limité dans la commune du site économique (restauration, culture, banques, services divers)

Qualification actuelle: Stockage, construction

Qualification future :

- Stockage. Prix du terrain favorable
- Construction. Prix du terrain favorable
- Artisanat
- Inadapté pour les branches d'activités / fonctions qui demandent des services de proximité en suffisance (Entreprises de technologie avancée, administration privée/publique, services aux entreprises)

Vevey secteur gare

Avantages: Accès en transport publics, services de proximité.

Désavantages: Disponibilité places de parking, accès à l'autoroute

Qualification actuelle: Administration publique, services aux entreprises, commerce léger.

Qualification future:

- Administration privée/publique
- Services aux entreprises de valeur ajoutée importante (avocat, conseil, etc.)
- Entreprises de technologie avancée (recherche)
- Quartiers généraux, même si la région de Vevey et Montreux disposerait de sites plus adaptés.
- Prix du terrain trop élevé pour le stockage, la construction, les industries traditionnelles, l'artisanat et le commerce lourd.

1.2 Hôpital

Entre Villeneuve et Rennaz la construction d'un hôpital d'envergure suprarégionale est prévue (en dehors de l'espace urbanisé actuel). Se posent les questions suivantes dans ce contexte :

- À quels développements faut-il s'attendre dans l'environnement immédiat de l'hôpital?
- Est-ce que l'hôpital va générer des postes d'emploi supplémentaires dans le secteur de santé publique ou dans des secteurs associés dans la commune du site économique?

Afin de pouvoir répondre à ces questions, la situation d'autres hôpitaux existants aujourd'hui a été évaluée.

1.2.1 Environnement immédiat : Résultat des enquêtes

La majorité des hôpitaux évalués se trouvaient en marge de l'espace bâti lors de leur construction. Aujourd'hui ils se trouvent intégrés à l'urbanisation et sont souvent entourés de zones résidentielles. Ce développement peut être expliqué par le fait que l'environnement immédiat d'un hôpital n'est pas affecté par des bruits et d'autres émissions de zones artisanales par exemple. L'extension de l'urbanisation a eu lieu sous forme de bâtiments d'habitation (souvent maisons individuelles).

Si des postes de travail sont prévus dans l'environnement immédiat de l'hôpital, il faut que des mesures au niveau du plan de zones soient prises.

L'établissement d'une zone mixte ou d'artisanat dans proximité immédiate de l'hôpital ne garantit toutefois pas que des entreprises reliées au secteur de santé public s'y installent. Ceci se montre à l'exemple de l'hôpital de Baden : Dans la zone d'artisanat qui se trouve près de l'hôpital se trouve une seule entreprise dont l'activité peut être assimilée au secteur de santé public. En revanche, d'autres entreprises des domaines de l'assurance, de industrie et du bâtiment, des services de technologie de l'information, etc. s'y trouvent.

Parmi les hôpitaux évalués, seule la clinique Hirslanden à Aarau a vu s'implanter dans ses environs immédiats des entreprises du secteur de santé publique / de la technologie médicale. La clinique se trouve directement à côté d'une zone artisanale, sur laquelle se trouve l'ancienne fabrique de la Kern SA. On peut présumer que l'implantation des entreprises près de la clinique soit surtout attribuable à la disponibilité de surfaces relativement bon marché.

Si des postes de travail dans les domaines de santé publique / technique médicale / recherche sont prévus dans l'environnement immédiat de l'hôpital, il ne suffit généralement pas de créer la possibilité pour construire des telles surfaces. Les petites entreprises dans ces domaines dépendent surtout de pouvoir louer des surfaces existantes. Une offre adéquate doit donc déjà être disponible.

En principe on peut présumer que pour la majorité des entreprises liées au secteur de santé publique il n'y a pas une nécessité de s'implanter à proximité immédiate d'un hôpital. L'implantation de tels postes de travail n'est donc possible qu'à travers de la prise d'influence du secteur public.

1.2.2 Commune du site économique : Résultats des évaluations

Les analyses montrent que dans plusieurs communes dans lesquelles se trouvent des hôpitaux – même dans des communes plutôt périphériques – se sont implantées des entreprises des secteurs de santé publique / technique médicale / recherche, mais principalement en dehors l'environnement immédiat de l'hôpital. En même temps, beaucoup d'hôpitaux se trouvent sur des sites où ne se trouvent pas de tels postes de travail.

La taille de la commune ainsi que l'accès en transports publics y semblent jouer un rôle décisif : plus la commune du site économique est grande, mieux elle est reliée aux réseaux de transports publics (régionaux et suprarégionaux), plus grande est la possibilité que des entreprises des secteurs de santé publique / technique médicale / recherche s'y implantent.

La présence d'un hôpital ne garantit pas la création des postes de travail de haute qualité dans la commune du site économique.