

LA PLACE DU FONCIER DANS UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

28 FÉVRIER 2022



Strasbourg.eu
eurométropole



Programme de la session

Développement économique, de quoi parle-t-on ?

Pourquoi agir en matière de développement économique ?

Les 13 facteurs clés de la dynamique économique et de la réindustrialisation durables

Une nécessaire stratégie foncière et immobilière

The background is a solid blue color. On the left side, there are several white, semi-transparent rays of varying thickness that originate from a point and fan out towards the right, creating a sense of depth and focus.

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE,
DE QUOI PARLE-T-ON ?**

Quelques définitions

Développement économique :

Le **développement économique** vise à l'expansion du progrès économique et social au sein d'une zone géographique déterminée. Ce progrès englobe toutes les mutations structurelles dont bénéficie la population au sein de cette zone : démographiques, techniques, industrielles, sanitaires, culturelles, sociales...

De tels changements sont censés engendrer l'enrichissement de la population et l'amélioration des conditions de vie. Le développement économique est une notion qualitative, difficile à mesurer, trop souvent réduite à la notion de croissance économique, qui est le phénomène par lequel le revenu par tête s'accroît, en moyenne, au cours du temps (le PIB). Or il peut y avoir croissance économique sans augmentation du niveau de vie ou de la qualité de vie.

Le développement économique fait partie intégrante de la notion de **développement durable** qui comprend trois piliers et qui vise un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable

Développement économique et **aménagement du territoire** sont également indissociable, puisque cette dernière notion désigne aujourd'hui l'action publique qui s'efforce d'orienter la répartition des populations, leurs activités, leurs équipements dans un espace donné et en tenant compte de choix politiques globaux.

Pourquoi intervenir en matière de développement économique ?

Le développement économique vise à l'enrichissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie.

Intervenir en la matière permet :

- à la population d'accéder à des emplois grâce à des actions qui visent à maintenir et développer cet emploi sur le territoire. En ce sens le développement économique est corrélé aux évolutions démographiques.
- mais aussi d'accéder aux services nécessaires : habitat, commerce, santé, loisir, formation, etc.
- pour le territoire, la prise en main de sa destinée. Le développement économique permet de diversifier les ressources d'un territoire et donc de renforcer sa capacité de résilience
- d'être moteur dans les nouveaux enjeux: transitions énergétiques, décarbonation de l'industrie, nouvelles mobilités, réindustrialisation du territoire et accueil d'activités stratégiques.
- via la fiscalité générée de financer d'autres services ou compétences
- d'engager un cercle vertueux : un territoire solvable attire de nouveaux services ou richesses
- un impact positif en termes d'attractivité, tant pour les entreprises que pour de nouveaux habitants : image dynamique, offre de services variés, etc.
- d'influer positivement sur les questions de mobilités en rapprochant l'emploi des lieux de résidence

Les moteurs du développement territorial (Laurent Davezies)

Base productive	Base publique	Base sociale	Base résidentielle
<p>Composition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Salariés privés - Exploitants agricoles - Entrepreneurs indépendants 	<p>Composition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agents de la fonction publique 	<p>Composition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chômeurs - Allocataires des prestations sociales (hors chômeurs) 	<p>Composition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retraités - Touristes - Résidents secondaires - Actifs résidents travaillant en dehors du territoire
<p>Fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Macro-économique essentielle 	<p>Fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amortisseur de choc conjoncturel 	<p>Fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction des disparités socio-spatiales 	<p>Fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participe à l'équilibre socio-économique du territoire
<p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'exclusivité des préoccupations des analystes et des acteurs du développement local 	<p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sphère peu étudiée sur le plan local - Dépend de la situation démographique 	<p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sphère peu étudiée sur le plan local - Dépend des mécanismes de transfert public 	<p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépend de la qualité intrinsèque des territoires - Moteur majeur
<p>Dépend de la capacité productive des territoires c'est-à-dire de la qualité de l'offre</p>	<p>Ne dépend pas de la capacité productive des territoires</p>	<p>Ne dépend pas de la capacité productive des territoires</p>	<p>Dépend des aménités des territoires et des politiques publiques mises en œuvre à destination des ménages</p>

*LES 13 FACTEURS CLÉS DE LA
DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET DE LA
RÉINDUSTRIALISATION DURABLES
DES TERRITOIRES.
(CNAM 2022)*

Les facteurs structurels

- *L'adaptation des infrastructures de transport, d'urbanisme, de logement et du numérique, notamment la disponibilité foncière pour l'industrie ;*
- *La qualité des structures d'éducation, de formation et d'innovation avec l'importance d'une formation intégrée au cœur des territoires ;*
- *La qualité des structures administratives et de coopération au sein du « mille-feuille administratif » avec des élus entrepreneurs de projets et des fonctionnaires accompagnateurs des entreprises ;*
- *Les structures démographiques, d'emplois et de compétences favorables, permettant en particulier une reconversion adaptée des sans-emplois ;*
- *La qualité de vie locale : héliotropisme, qualité des services et sécurité publique ;*
- *La supportabilité de la fiscalité et la pertinence des aides de l'État dans le cadre des plans de relance et d'industrialisation ;*
- *La supportabilité des règlements et des normes avec un besoin de simplification ET de meilleure gouvernance des normes.*

Les facteurs comportementaux

- *La volonté politique locale appuyée par une volonté politique nationale ;*
- *L'engagement des élus au plan du marketing territorial pour attirer les entrepreneurs, les salariés et les investisseurs ;*
- *Le dynamisme de la vie associative et culturelle pour attirer et fidéliser les populations ;*
- *La nécessité d'une stratégie d'ancrage territorial des entreprises, dont les pouvoirs publics devraient mieux démontrer les avantages ;*
- *La qualité de vie locale : héliotropisme, qualité des services et sécurité publique ;*
- *La maîtrise par les élus et leurs équipes de la méthode groupe de projet pour travailler en transversalité avec les parties prenantes du développement d'un territoire ;*
- *L'importance d'un management de proximité des dirigeants d'entreprises pour attirer, motiver et fidéliser les ressources humaines, que les pouvoirs publics devraient stimuler.*

A decorative graphic on the left side of the page consisting of several overlapping, semi-transparent blue triangles of varying shades, all pointing towards the right. The background of the entire page is a solid, vibrant blue.

UNE NECESSAIRE STRATEGIE FONCIERE ET IMMOBILIERE

Petite histoire de la zone d'activité

- Les zones industrielles sont apparues dans les années 50 du besoin des industriels, rejetés hors des villes, d'accéder à un foncier aménagé et non soumis à la concurrence du marché de l'habitat. La mise en œuvre de ces zones était le fait des communes jusqu'aux lois de décentralisation, puis celui des EPCI dotées d'une compétence économique.
- Aujourd'hui la loi NOTRe a confié l'exclusivité de la gestion et de la création des zones aux EPCI, qui ont donc de fait repris aux communes la gestion des zones communales. Les grandes collectivités (Départements, Régions) pourtant à l'origine de politiques intéressantes en la matière et garants d'une échelle territoriale plus large, n'interviennent plus directement depuis 2015.
- Classiquement l'organisation du foncier économique répondait au schéma suivant:
 - Des zones d'intérêt départemental ou régional (Ports, aéroport, très grandes zones logistiques multimodale,..)
 - Des zones d'une certaine taille à l'échelle d'un grand bassin d'activité ou d'emploi, destinées à accueillir de grandes entreprises sur des terrains relativement important
 - Des zones plus réduites pour des entreprises répondant aux besoins d'un bassin de vie ou d'un EPCI (commerces, artisanat, services, industrie,...)
 - De zones de petites tailles au niveau communal pour des artisans ou des TPE.

Quelques remarques

- Les besoins des structures économiques sont différents, en fonction de leur base (productive, présente ou publique), mais aussi de leur objet ou de leur taille. Une grande partie de ces acteurs sont en réalité installés dans le tissu urbain "classique". L'installation sur une zone d'activité n'est indispensable qu'à certaines entreprises, (taille, nuisance, accessibilité, etc...). Par ailleurs ces entreprises recherchent d'abord et avant tout des terrains "prêts à l'emploi"
- Le tissu économique est vivant. En permanence de nouvelles entreprises se créent d'autres se développent, mutent, s'adaptent aux marchés en créant de nouveaux produits ou services . D'autres entrent en difficultés et peuvent disparaître. A chaque phase les besoins sont différents: financiers, recrutements, formations, nouveaux process, nouvelles organisations, nouveaux besoins en foncier ou immobilier, sur place ou en déménageant. A l'inverse licenciements, reprise, reconversion,
- *Quoiqu'il en soit une réflexion globale sur la logistique est indispensable :*
 - *logistique "B to B", indispensable aux industriels*
 - *logistique vers les consommateurs finaux "B to C", avec les évolutions importantes du commerce en ligne*
 - *logistiques urbaines, principalement au niveau des métropoles en ligne les ZFE, avec stockage intermédiaire et dernier kilomètre*

Quelques remarques

- La mise en œuvre des zones d'activités répond à deux lignes différentes mais complémentaires:
 - Celle de la planification (SRADDET, SCOT, PLU/I)
 - Celle de la compétence opérationnelle avec un réel projet politique et une vraie envie de faire au niveau local
- De l'émergence du projet politique au niveau local à la première entreprise sur la zone il peut se passer entre 8 et 15 ans. Le stock, en Alsace par exemple, est faible, notamment en terrain de grande taille
- La très grande majorité des zones est portée par le public, l'initiative privée est encore rare et n'intervient que sur des territoires très attractifs. La question du portage opérationnel (études, financements, travaux d'aménagement,..) des nouvelles zones est aujourd'hui posée, surtout pour les plus grande.
- Aujourd'hui il manque clairement un échelon "supra" pour accompagner des projets d'intérêts régionaux répondant à des enjeux d'accueil de grandes entreprises

Quel foncier d'activités demain ? Pour qui ?

Il convient dès aujourd'hui de se poser ces questions essentielles :

- Quel développement économique voulons-nous demain pour notre territoire ?
- Aurons-nous toujours besoin de foncier d'activité, et si oui sous quelle forme ?
- Pour quelles entreprises et quels besoins ?
- A quelle temporalité ? (ce que nous pouvons faire aujourd'hui, ce que nous pouvons développer rapidement, ce qu'il faut envisager à plus long terme)
- A quelles échelles organiser le territoire en fonction des différents besoins et contraintes ?
- Faut-il spécialiser les zones, ouvrir au contraire à la mixité fonctionnelle, comment les densifier ?
- Comment les rendre attractives ?

Quel foncier d'activités demain ? Pour qui ? Comment?

Plusieurs scénarios, qui peuvent par ailleurs se croiser :

- Privilégier un développement économique territorial, quasi exclusivement endogène, en se limitant aux capacités effectives de chaque territoire d'EPCI coordonnés au niveau d'un SCOT ?
- Un schéma d'organisation du territoire "équilibré" à l'échelle de grands territoires, sur le modèle du schéma présenté plus haut ?
- La mise en place de quelques zones "exceptionnelles" pour accueillir des giga-factories / méga-usines ?

Par ailleurs il conviendra d'accompagner les entreprises pour:

- réduire leur empreinte process, et donc immobilière et occuper au mieux le volume de leur bâtiment, y compris si possible avec des étages
- mutualiser des services (cafétéria,..), le stationnement
- s'installer quand elles le peuvent dans des bâtiments collectifs, moins gourmand en foncier
- gérer au plus juste leurs réserves foncières,

Et les collectivités en imaginant de nouveaux outils: définition de leurs politiques de développement en fonction des nouveaux enjeux, banque/fonds de compensation, réutilisation des friches, opportunité à intervenir sur les locaux vacants, etc....

DEPUIS 1950, AU SERVICE DES CHEFS D'ENTREPRISE ET DES ÉLUS LOCAUX

VOS CONTACTS :

Didier Hertzog, Sébastien Leduc

www.adira.com

Siège social : Parc des Collines - 68, rue Jean Monnet - 68200 Mulhouse - Tél. 03 89 60 30 68

Pôle Bas-Rhin/Strasbourg Eurométropole : Bâtiment Le Sébastopol - 3, quai Kléber - 67000 Strasbourg - Tél. 03 88 52 82 82

Pôle Marque ALSACE : 24, rue de Verdun - 68000 Colmar

alsace@adira.com

ALSACE



ALSACE



Strasbourg.eu
eurométropole

