



# Foncier dédié aux activités économiques

---

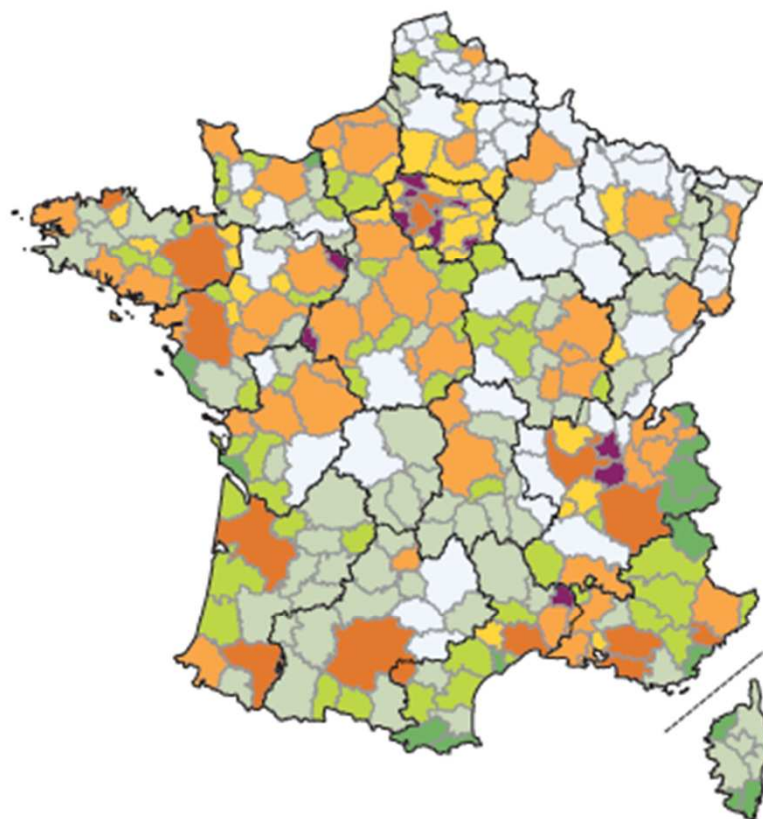
## Constats et grandes tendances régionales



# Éléments de contexte

## Croissance économique en retrait dès 2000 en Alsace

### 1 Moindre attractivité pour les zones d'emploi du quart nord-est de la France



- Forte attractivité productive et pour les salariés travaillant hors zone
  - Attractivité productive avec très forte attractivité pour les qualifiés
  - Attractivité productive
  - Attractivité pour les emplois non présentsiels et les salariés hors zone
  - Très forte attractivité résidentielle (tourisme, retraités)
  - Forte attractivité résidentielle et faible attractivité productive
  - Attractivité résidentielle moyenne et faible attractivité productive
  - Faibles attractivités productive et résidentielle
- Régions — Zones d'emploi

Lecture : la zone d'emploi de Strasbourg se caractérise par son attractivité productive.

© IGN - Insee 2014

Source : Insee, Sirene, Clap, Lifi, DADS 2007 à 2009 et RP2008.

# Eléments de contexte

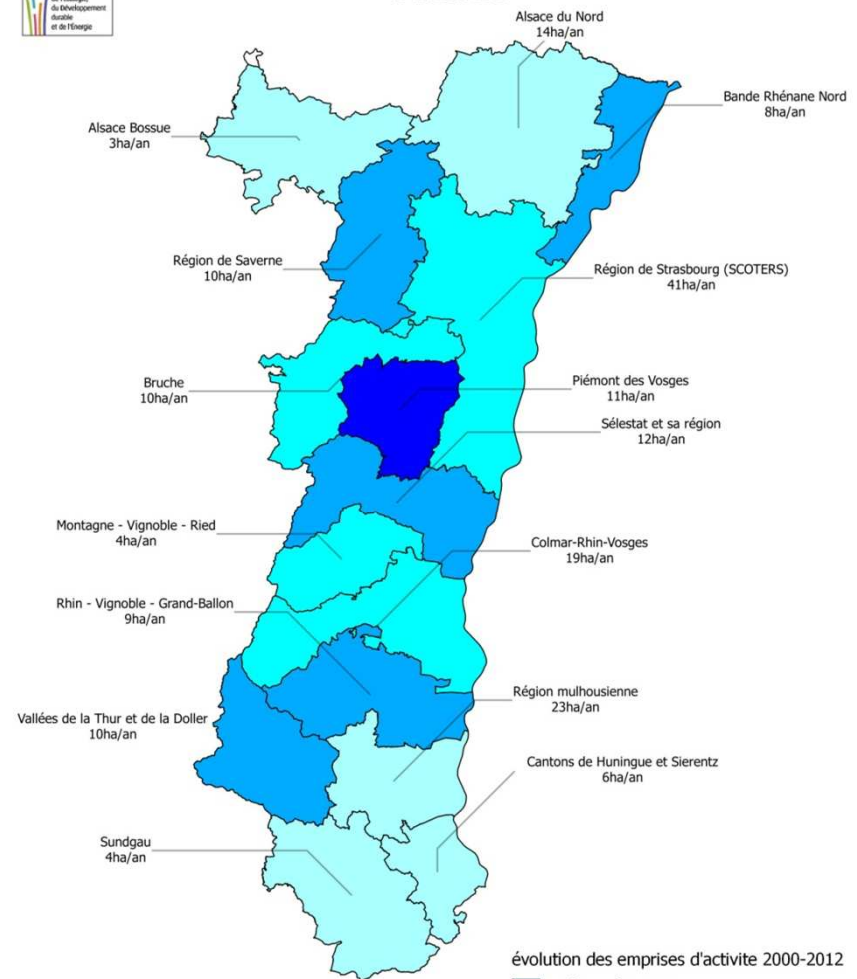
## Evolution des emprises d'activité en Alsace

✓ Les zones d'emploi les plus attractives : Saint-Louis et Strasbourg

✓ La croissance des emprises d'activité suit une autre répartition territoriale



### Emprise d'activité en Alsace



évolution des emprises d'activité 2000-2012

- inférieur à 1,5 %
- entre 1,5 % et 2 %
- entre 2 % et 3 %
- Supérieur à 3 %
- Limites des SCOTs

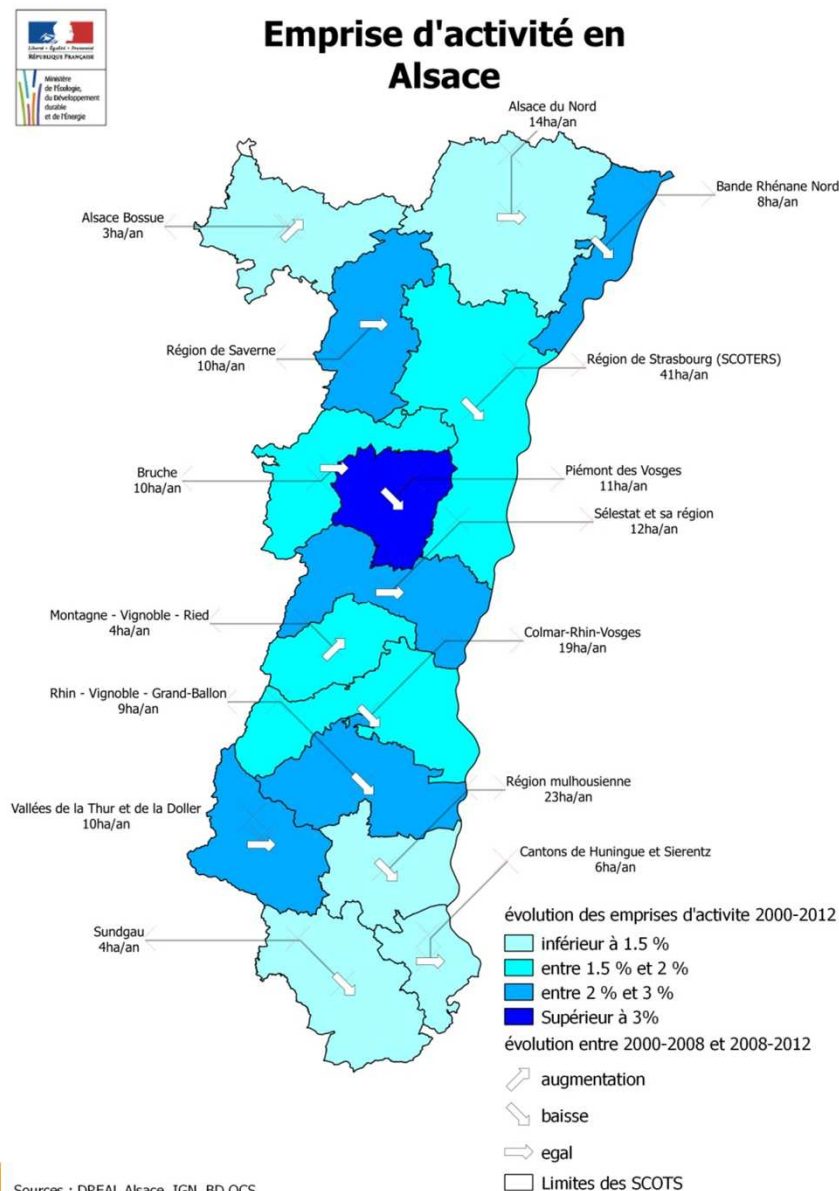


Sources : DREAL Alsace, IGN, BD OCS

# Eléments de contexte

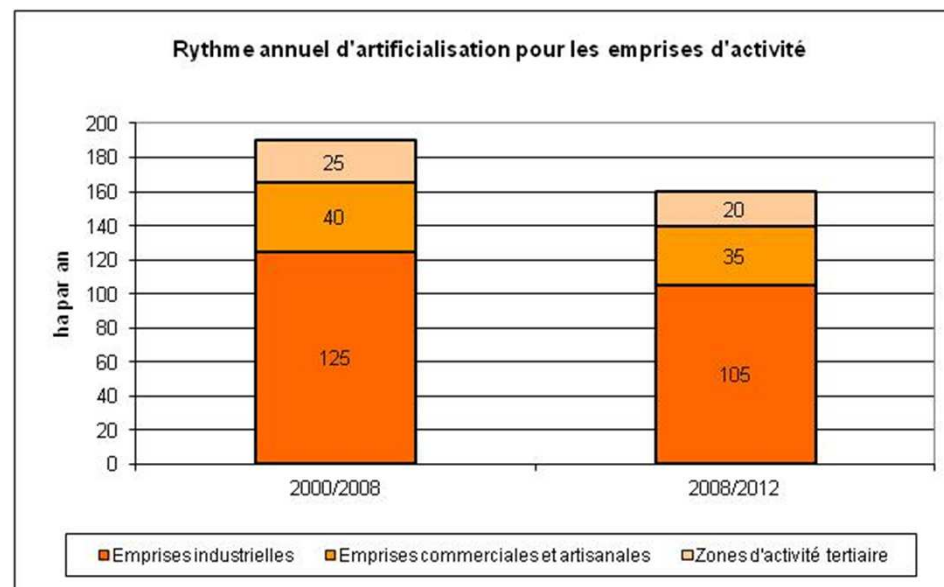
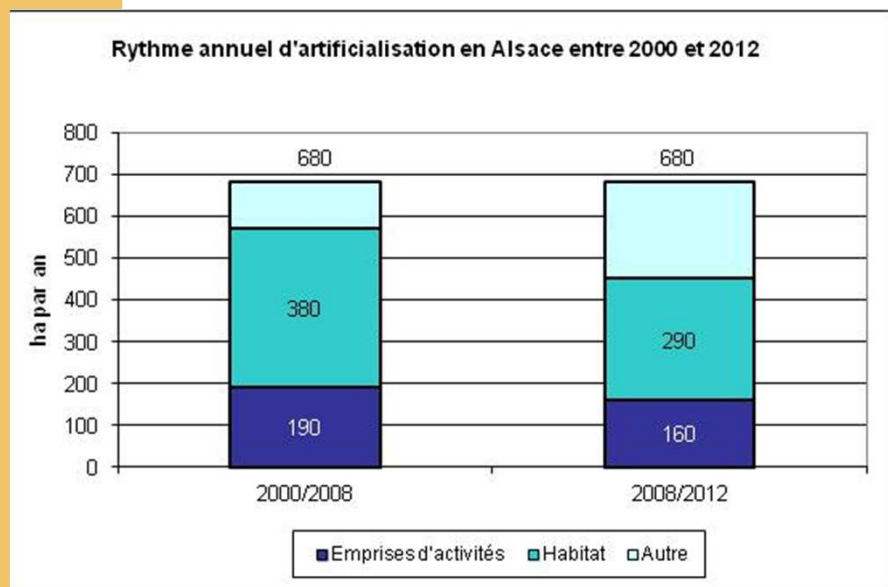
## Evolution des emprises d'activité en Alsace

- ✓ Les zones d'emploi les plus attractives : Saint-Louis et Strasbourg
- ✓ La croissance des emprises d'activité suit une autre répartition territoriale.
- ✓ Le rythme d'accroissement des emprises a ralenti. Sauf sur 2 territoires de SCoT: Alsace Bossue et Ribeauvillé





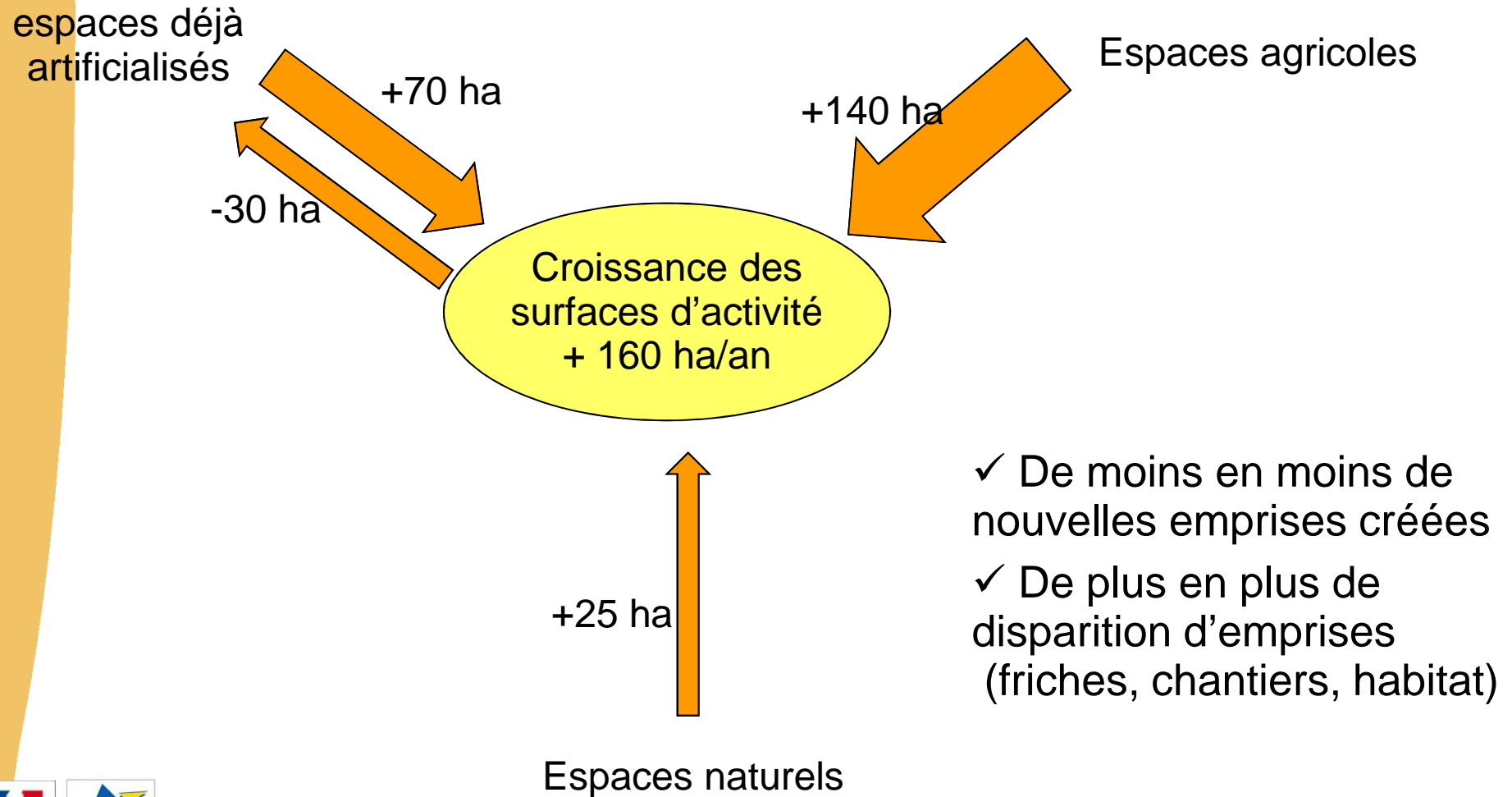
# Foncier dédié aux activités: Quelles dynamiques d'évolution



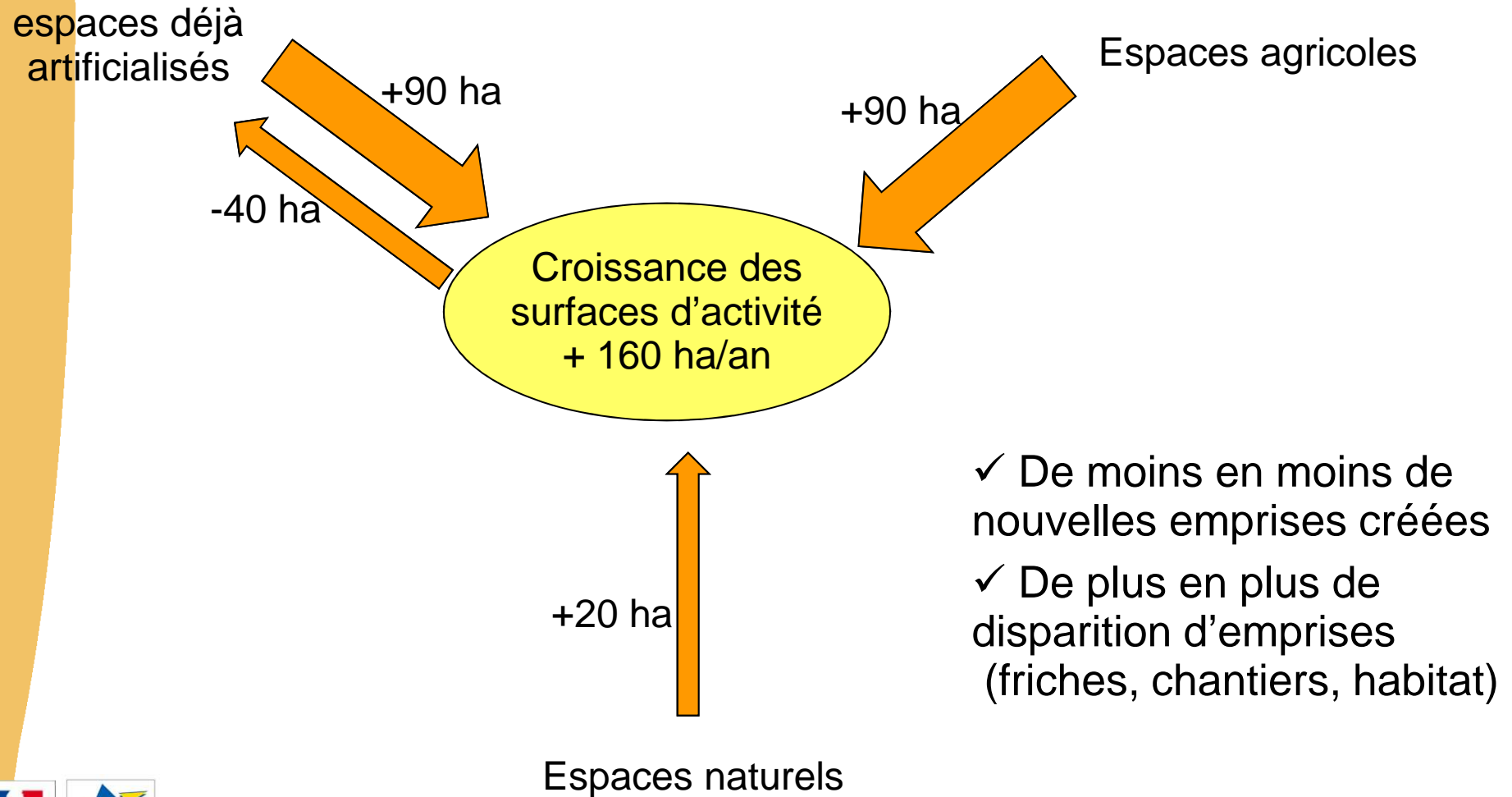
- ✓ Au total : un rythme d'artificialisation stabilisé
- ✓ Pour les activités: un rythme qui s'est ralenti

- ✓ Emprises industrielles et zones tertiaires : moins utilisatrices d'espace
- ✓ Emprises commerciales : rythme d'accroissement stable

# Foncier dédié aux activités: Quelles dynamiques d'évolution



# Foncier dédié aux activités: Quelles dynamiques d'évolution



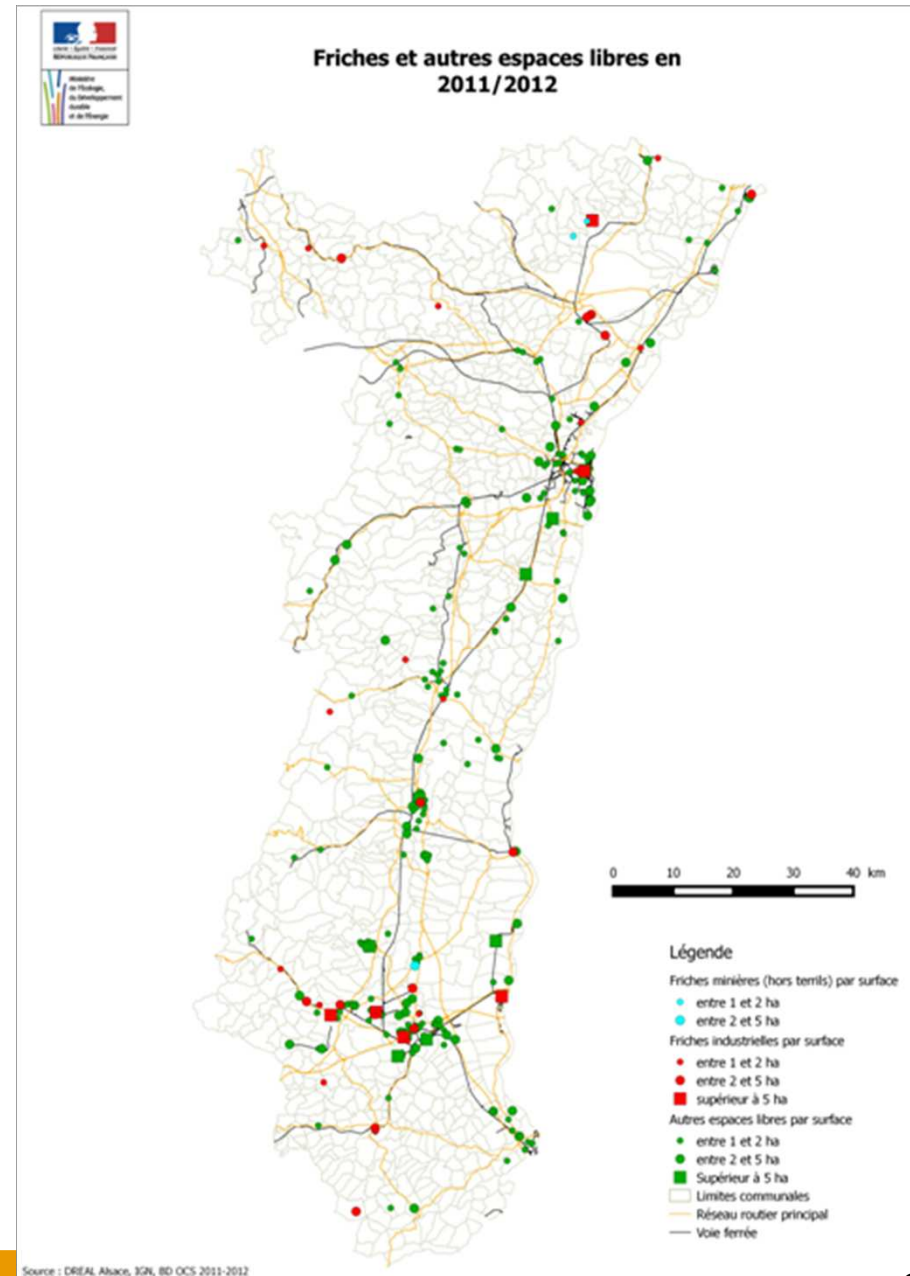
# Foncier dédié aux activités: Les friches

Analyse des espaces classés  
« friches » dans BDOCS

✓ 250 espaces libres  
représentant 600 ha

✓ Une quarantaine de friches  
industrielles et minières

✓ Seulement 15 grands sites  
(>5ha) = 170 ha



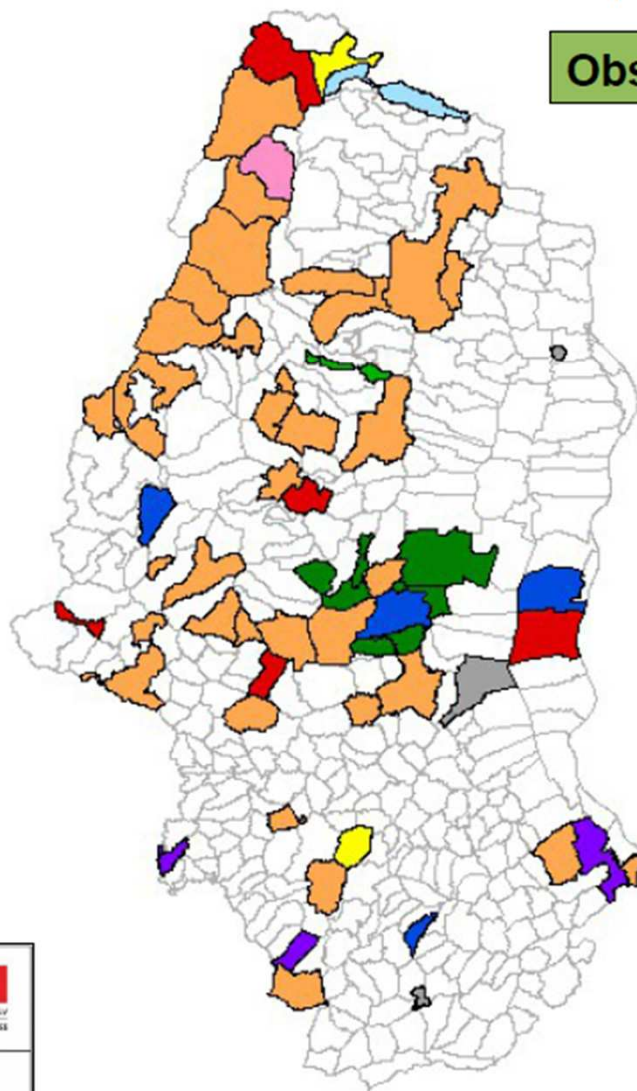


# Foncier dédié aux activités: Les friches

Dernière mise à jour : 2014

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

## Observatoire des friches du HAUT-RHIN

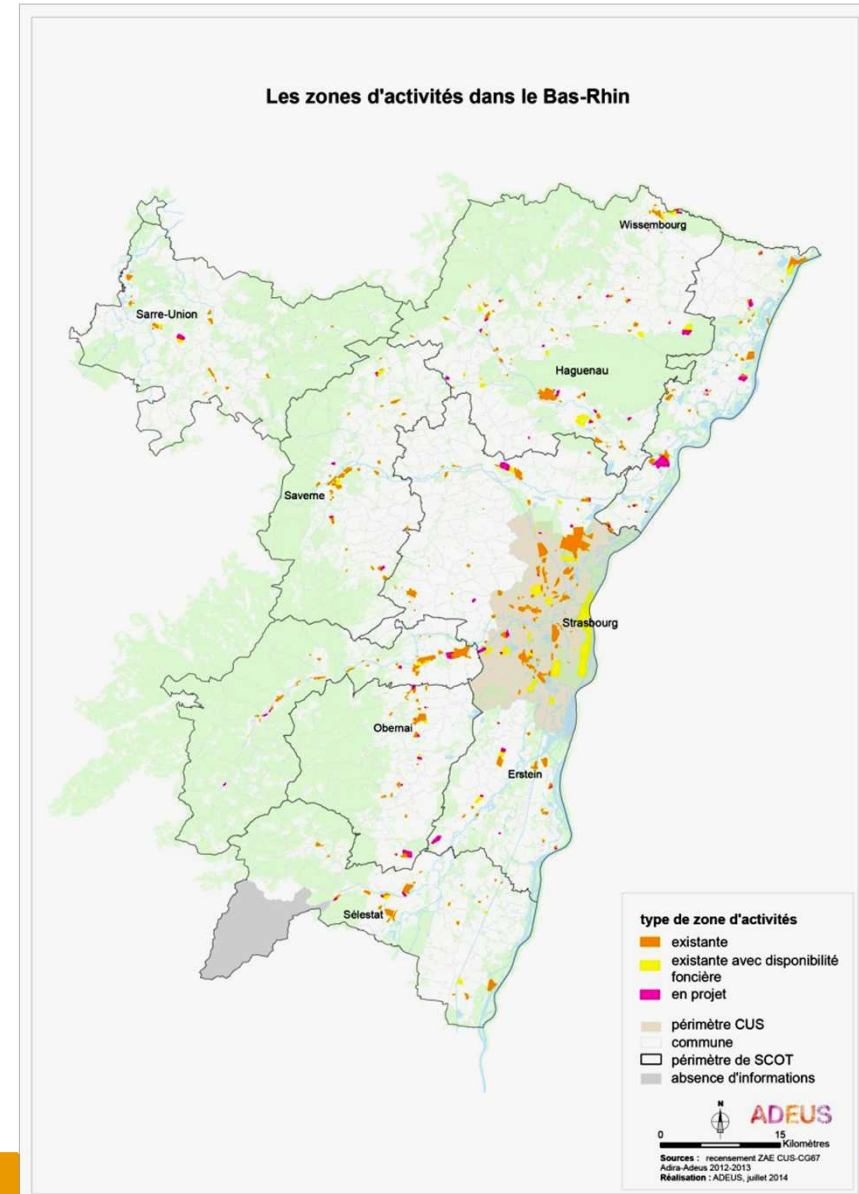


### Les typologies de friches

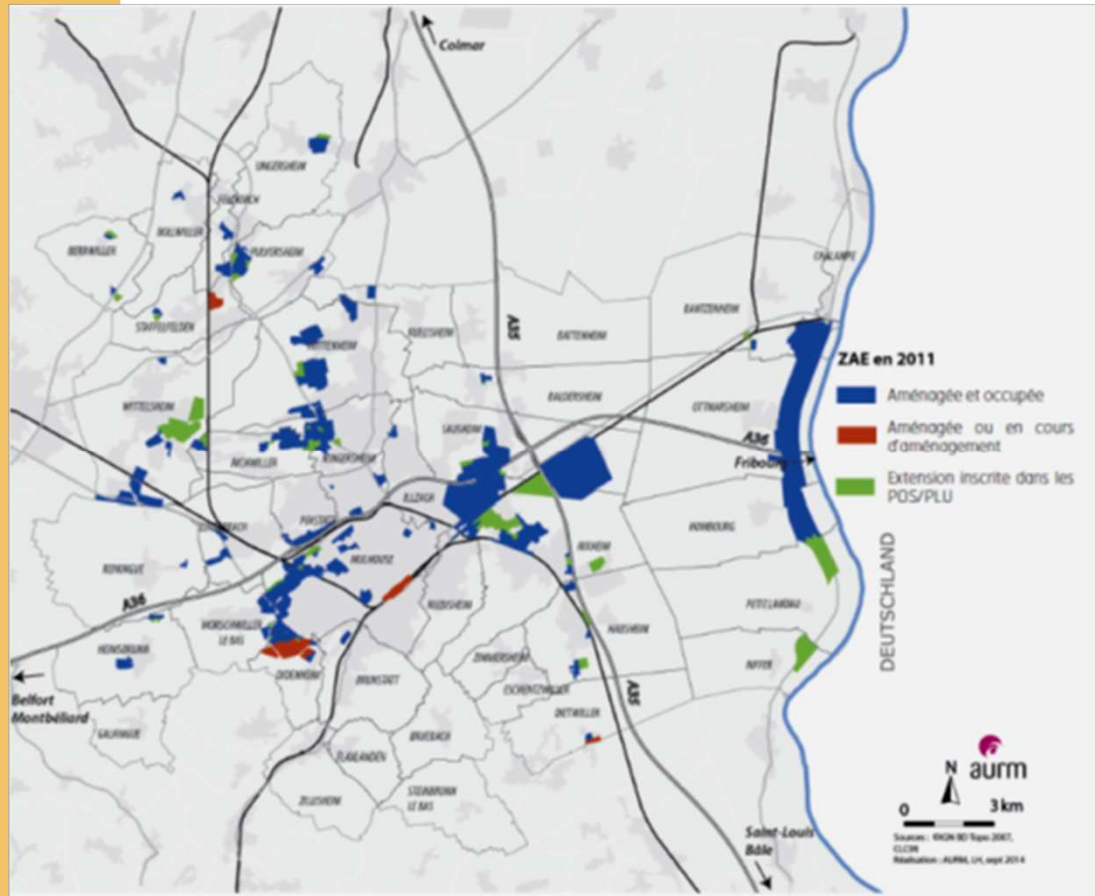
	agricole	(1)
	artisanale	(11)
	bâtiment public	(6)
	commerciale	(14)
	industrielle	(55)
	médicale	(2)
	militaire	(4)
	minière	(13)
	touristique	(1)
	transport	(4)

# Foncier dédié aux activités: Les zones d'activités économiques

Bas-Rhin : 400 ZAE  
= 8500 ha  
= 40 % des emplois directs  
= 10 % des établissements  
= 80 % des emplois industriels  
et de commerce de gros.



# Foncier dédié aux activités: Les zones d'activités économiques



Région mulhousienne :

- + de 2500 ha de ZAE existantes
- + de 50 000 emplois
- env. 3500 établissements
- Surface et nombre d'emplois variables selon les zones



# Foncier dédié aux activités économiques

---

## Mise en perspective





# Quelle offre de foncier pour les activités: Un stock suffisant en apparence ...

**Alsace Développement** l'offre foncière et immobilière pour les entreprises

Vers Paris, Luxembourg  
Vers Mulhouse  
Vers Paris, Lyon, Marseille  
Vers Milan, Zurich

RAGUENAU WISSEMBOURG  
SAVERNE  
MOLSHEIM  
Strasbourg  
STRASBOURG  
RISEAUVILLE  
SÉLESTAT  
COLMAR  
HAUT RHIN  
SUEBIVILLER  
THANN  
MULHOUSE  
SAINT-LOUIS  
BALEAREN  
Vers Paris, Lyon, Marseille  
Vers Milan, Zurich

**Le foncier d'entreprise en Alsace**

Vos critères

Territoire : aboue  
votre secteur d'activité : mixte  
surface du sol : supérieure à 50 000 m<sup>2</sup>  
accès direct : indifférent  
zones à aides spécifiques : indifférent

Résultat de votre recherche : 25 offres

- Plate-forme de Lauterbourg Lauterbourg
- Plate-forme d'activités de la Région de Durrach Mommheim-Berolsheim
- BNHG - Zone industrielle et portuaire du Grand Canal d'Alsace Doleau-Namtsheim
- Zone industrielle Le ce Enschheim-Régutheim Enschheim-Régutheim
- Parc d'Activités Ettore Bugatti Biltzhim Niocorontzon

1 2 3 4 5

**Options d'affichage**  
Voies structurantes  
TGV  
Aéroports  
Ports

**Légende carte foncier**  
offre structurante et spécialisée  
offre généraliste  
glacière

**Choisir l'Alsace**  
Des collectivités engagées  
Nos partenaires  
Liens utiles  
Contactez-nous

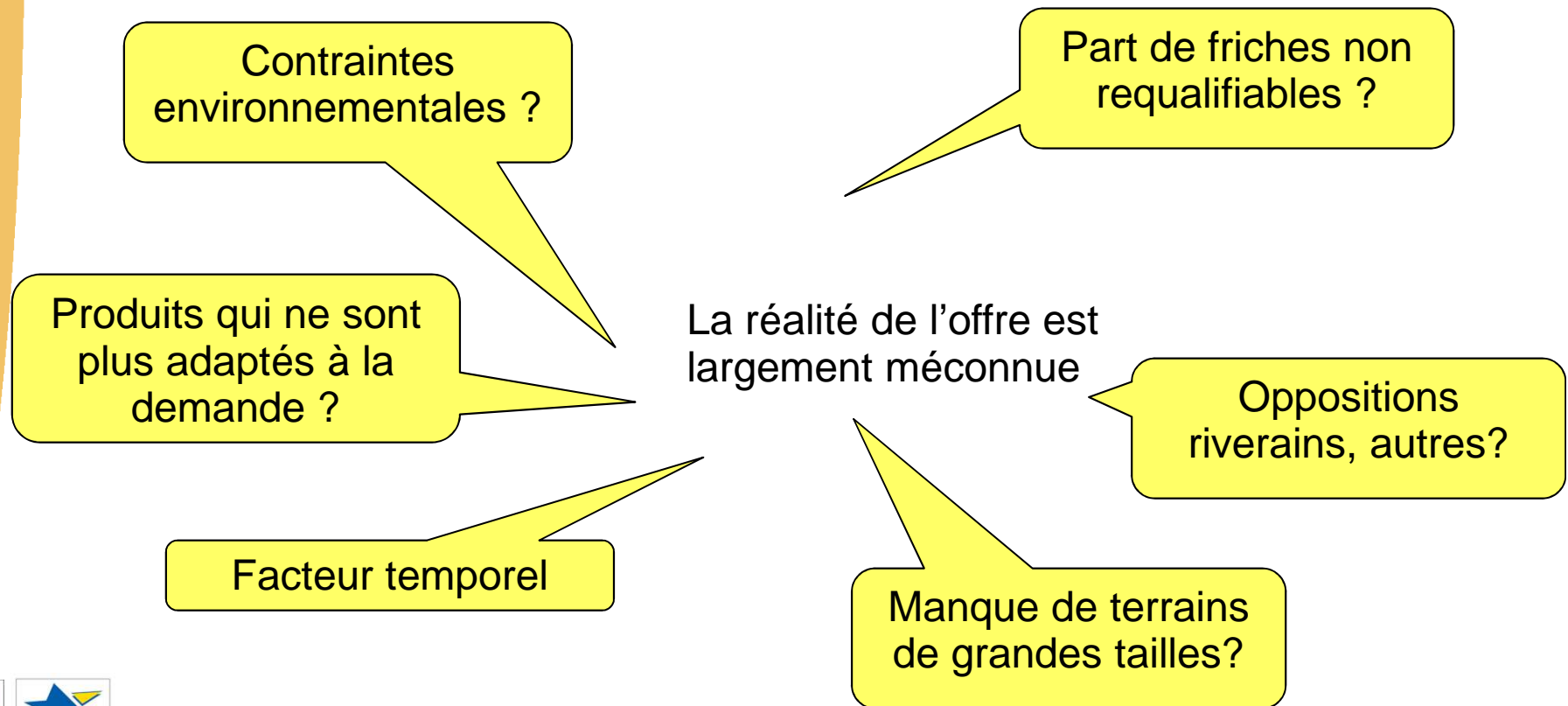
**L'offre foncière**  
**L'offre immobilière**  
**Les territoires économiques**

**Autre carte**  
Autoroute  
Route  
Ligne TGV  
Rhin  
Gare TGV  
Aéroport  
Port  
Territoire économique



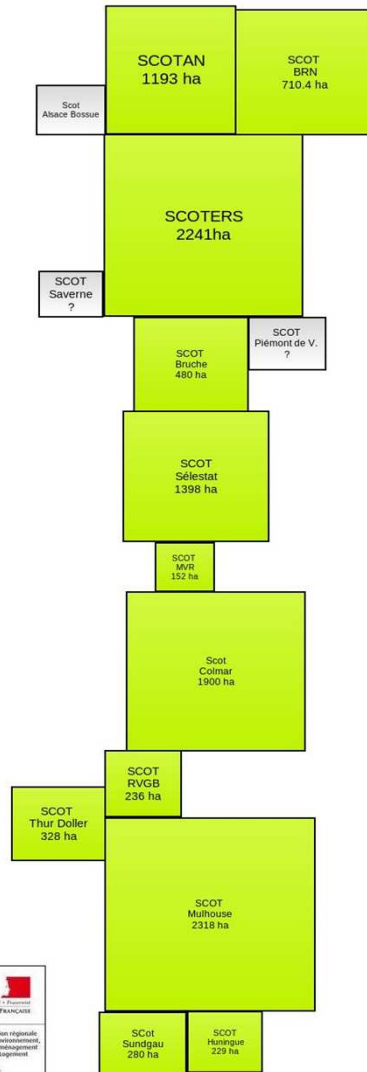
# Quelle offre de foncier pour les activités:

... mais quelles disponibilités réelles en réponse aux besoins des entreprises?

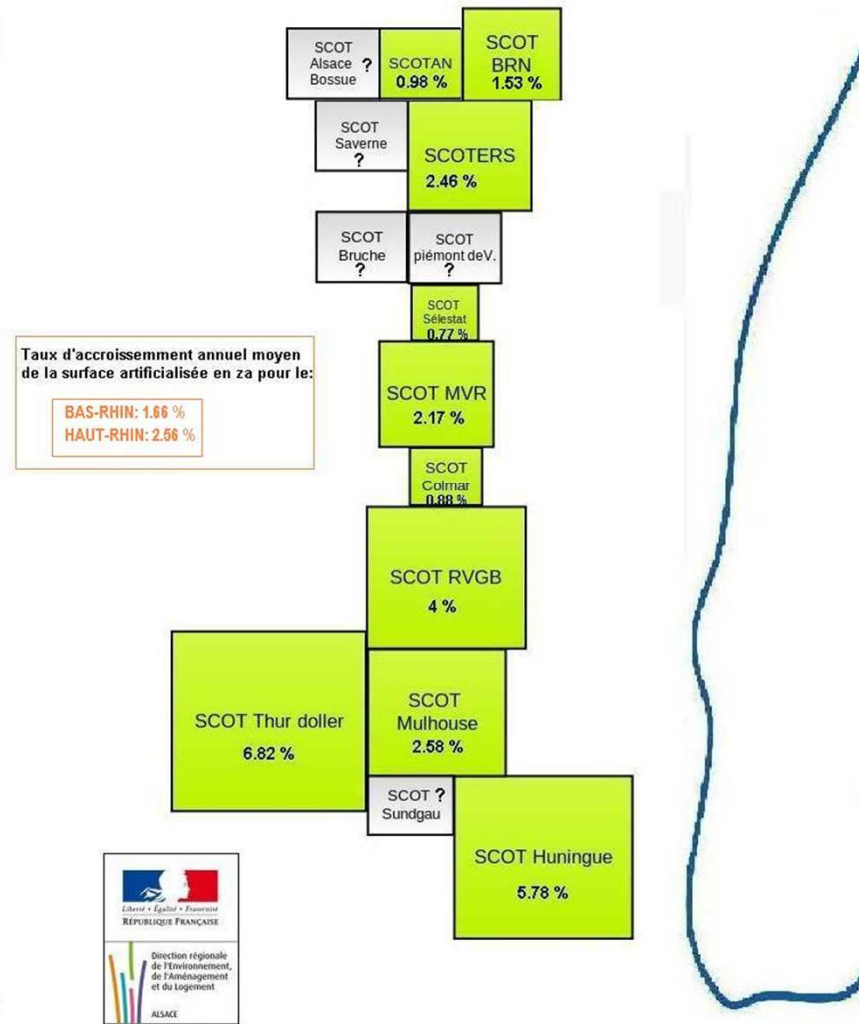


# Surfaces inscrites dans la planification: Des zones dédiées en grand nombre...

Surface occupée des zones d'activité par Scots en hectare

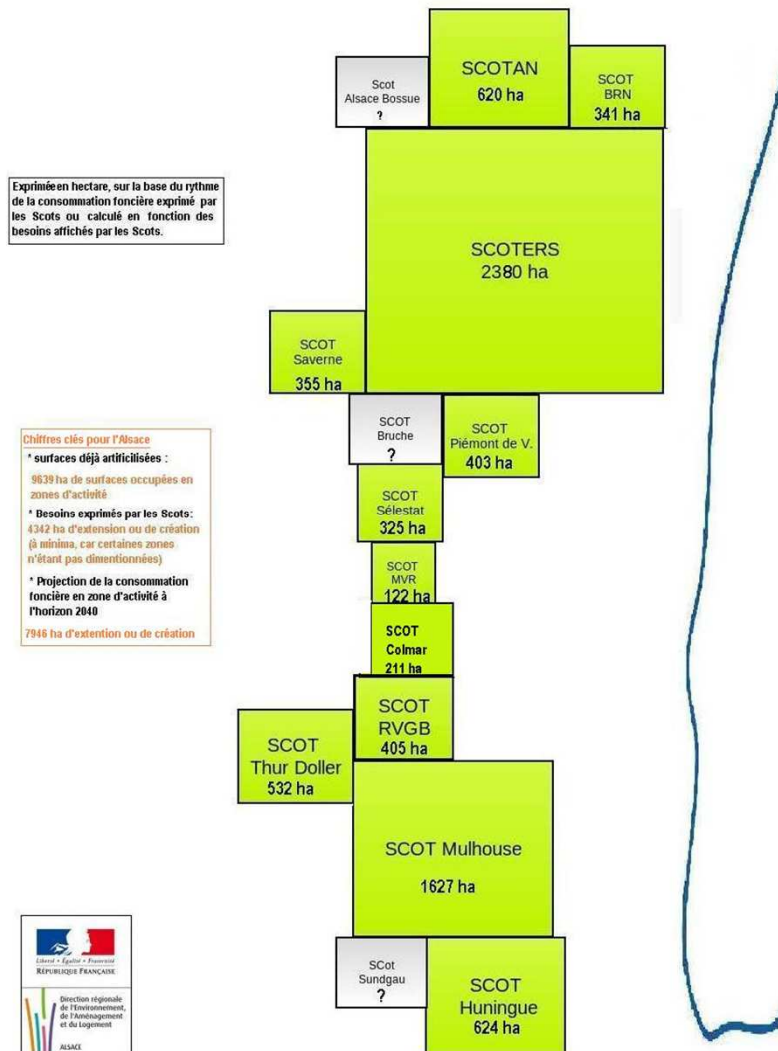


Taux d'accroissement annuel moyen de la surface artificialisée en zones d'activités prévu par les Scots



# Surfaces inscrites dans la planification: Des zones dédiées en grand nombre...

Projection de la consommation foncière en zones d'activités à partir des besoins affichés par les Scots



En Alsace :

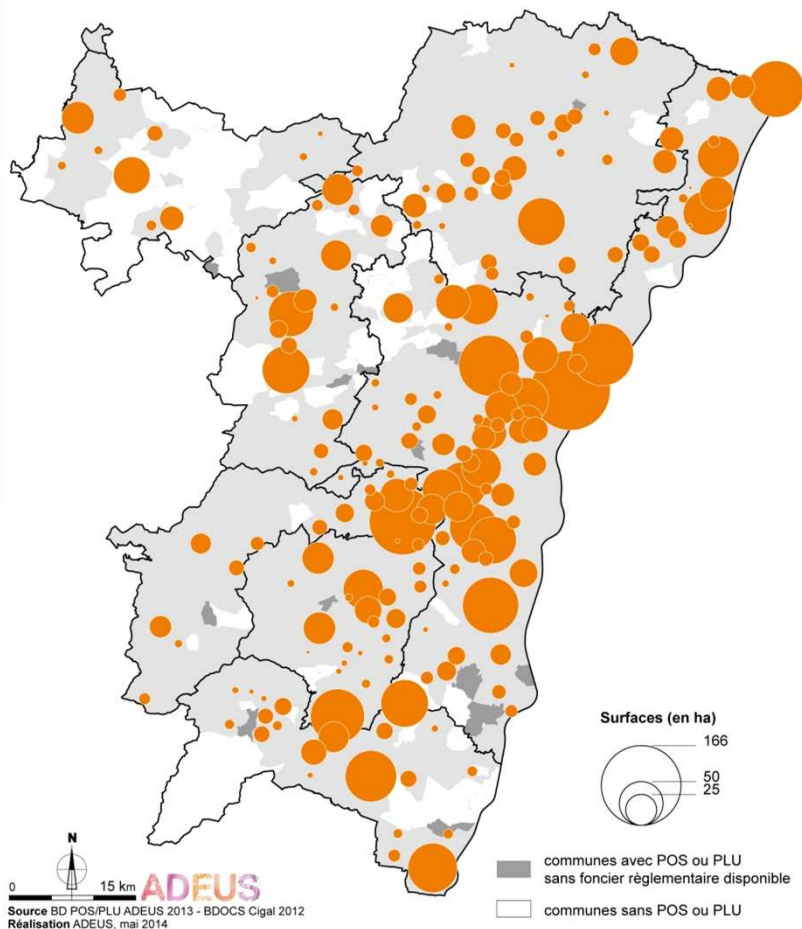
9639 ha occupés en zone d'activités

Projection des objectifs des SCOT  
à horizon 2040 : + 7946 ha

→ hausse de 80 % en 30 ans

# Surfaces inscrites dans la planification: Des zones dédiées en grand nombre...

Les surfaces foncières « Activités » disponibles aux POS et PLU  
dans le Bas-Rhin en 2012



Dans le Bas-Rhin :

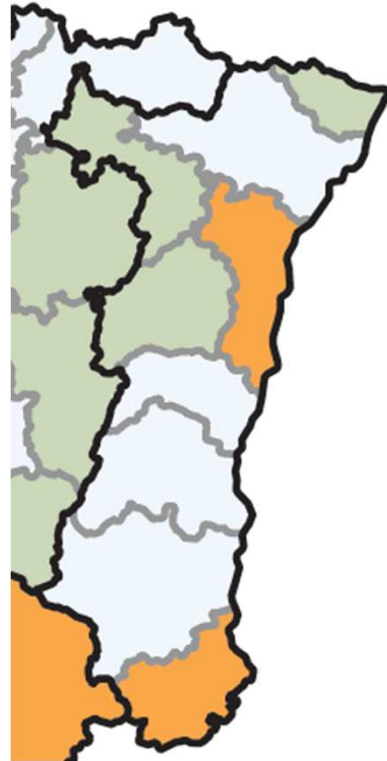
3025 ha inscrits dans les POS/PLU,  
soit 48 années de « stock »,  
dont la moitié en 2AU

Région mulhousienne :  
489 ha inscrits dans POS/PLU

# Surfaces inscrites dans la planification: ... mais

Quelle correspondance  
avec l'attractivité des  
zones d'emploi ?

Quelle priorisation ?



Quel dynamiques  
réelles engagées ?

Quelle optimisation ?

© IGN - Insee 2014

Source : Insee, Sirene, Clap, Lifi, DADS 2007 à 2009 et RP2008.



# Premiers enseignements et questions: à débattre et à compléter

## S'agissant des grandes tendances

- ✓ Ralentissement économique → réduction de la consommation foncière
- ✓ Selon les activités : impacts et incidences foncières variables
- ✓ Projets et chantiers en forte baisse
- ✓ Un stock de bâtiments industriels et tertiaires de plus en plus important

## S'agissant de l'offre foncière dite disponible

- ✓ Les données restent à **consolider et à fiabiliser**
- ✓ Hectares inscrits dans les POS/PLU, SCOT : largement supérieur à l'opérationnel  
→ Préconiser le « **toiletage** » **des zones inscrites** dans les documents d'urbanisme?

## S'agissant des dynamiques offre /demande

- ✓ Distinguer les besoins « exogènes » des besoins « endogènes »
- ✓ Absence de **visibilité territoriale** de l'offre et de la demande à l'échelle de la région  
→ Développer une meilleure **identification collective des secteurs stratégiques**

# Premiers enseignements et questions: à débattre et à compléter

- ❑ S'agissant de la structuration de l'offre et de la répartition territoriale
- ✓ Mieux prendre en compte **les besoins des entreprises**
- ✓ Intégrer davantage le développement économique dans les démarches de planification territoriale et d'aménagement
- ✓ Comment envisager des **solidarités territoriales** pour répondre aux besoins et éviter les offres concurrentielles ?
- ✓ Il existe des **marges d'optimisation** foncière
- ✓ Intérêt d'un zoom le **long du Rhin**
- ✓ Intérêt d'une mobilisation spécifique sur les **friches**
- ✓ Réflexion nouvelle à développer sur le devenir du parc privé
- ✓ Clarification du **niveau de contraintes** avec lesquels les projets doivent composer