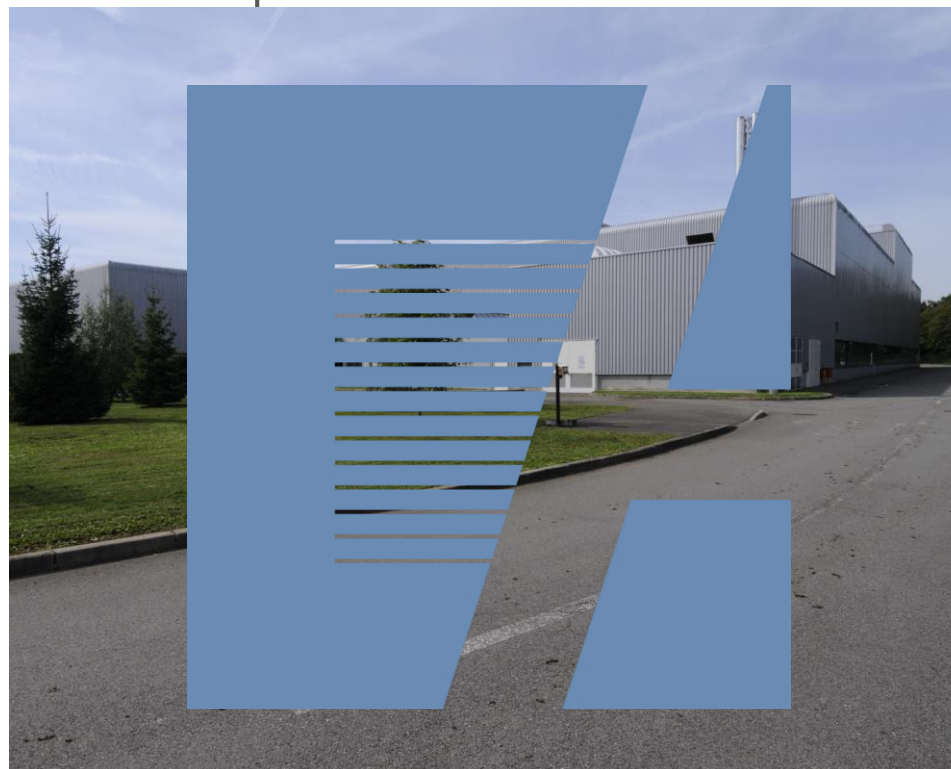




L'agence de développement et d'urbanisme
www.adu-montbeliard.fr

Schéma stratégique des Zones d'Activités Économiques

Diagnostic
Juin 2018

Sommaire

Préambule	5
Contexte et objet de l'étude	5
Qu'est-ce qu'une ZAE ?	5
Panorama des ZAE du Pays de Montbéliard	7
Contexte économique	9
PMA, principal pôle économique du Nord Franche-Comté	9
Une économie industrielle marquée	9
Une perte d'emplois importante depuis 2009	10
Les ZAE dans l'économie de Pays de Montbéliard Agglomération	13
Des parcs d'activités principalement à vocation industrielle	13
20 % des emplois sont situés en ZAE	14
Les ZAE sont essentiellement orientées vers l'économie productive	14
Croissance et diversification des emplois dans les ZAE	15
Une chute de l'emploi hors des ZAE	16
Le Foncier dans les ZAE	17
La typologie foncière	17
Une disponibilité foncière fortement concentrée dans les ZAE communautaires	18
Des disponibilités à court terme réduites	19
Une disponibilité de 49 ha à moyen terme, exclusivement située sur Technoland 2	19
Des réserves à long terme situées dans des zones en projet	19
Appréciation de la demande foncière et immobilière	21
L'accessibilité des ZAE	23
Accessibilité routière	23
Desserte par les transports urbains	24
Desserte numérique	25



Desserte par le réseau de gaz	26
Facteurs d'attractivité des ZAE	26
Synthèse et enjeux	29
Première évaluation des potentiels fonciers et immobilier d'une stratégie économique	31
Quelles priorités d'investissement ?	37
Annexes	39
Annexe 1 : analyse des réponses aux questionnaires	40





Préambule

Contexte et objet de l'étude

La loi Notre a rendu compétent les EPCI au 1er janvier 2017 pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire du bloc local.

La distinction entre Zones d'Activités Economiques (ZAE) communale et intercommunale disparaît et l'EPCI devient compétent de plein droit pour l'ensemble des zones économiques existantes et à venir sur son périmètre.

Le service développement économique de Pays de Montbéliard Agglomération souhaite saisir l'opportunité de cette réforme pour définir une stratégie de développement et de gestion des ZAE à vocation industrielle, artisanale, logistique et tertiaire, afin de planifier les investissements de l'agglomération et orienter les choix d'implantation d'activités.

Pour définir cette stratégie, l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard est chargée de produire un diagnostic des ZAE du territoire. Ce diagnostic vise plusieurs objectifs :

- Qualifier le rôle et le positionnement des ZAE dans l'économie de l'agglomération,
- Apprécier les réserves foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises,
- Vérifier l'adéquation de l'offre existante avec la demande,
- Alimenter la définition d'une stratégie de gestion et de développement des ZAE.

Cette démarche aboutira à :

- L'édition d'un rapport de synthèse du diagnostic,
- La construction de fiches d'identités pour chaque ZAE, synthétisant les informations collectées,
- La mise à jour du portail cartographique des ZAE du Pôle Métropolitain Nord Franche Comté, sur la partie de l'agglomération montbéliardaise.

Qu'est-ce qu'une ZAE ?

Il n'existe aucune définition juridique de la ZAE. Pour les besoins de cette étude, la ZAE a été définie comme suit.

« La ZAE est un ensemble foncier réservé exclusivement à l'implantation d'activités économiques, dont le périmètre permet l'accueil d'au moins deux entreprises et sur lequel existe une volonté publique d'aménagement ou de gestion, actuelle ou future. Elle figure dans le document d'urbanisme de la commune ».

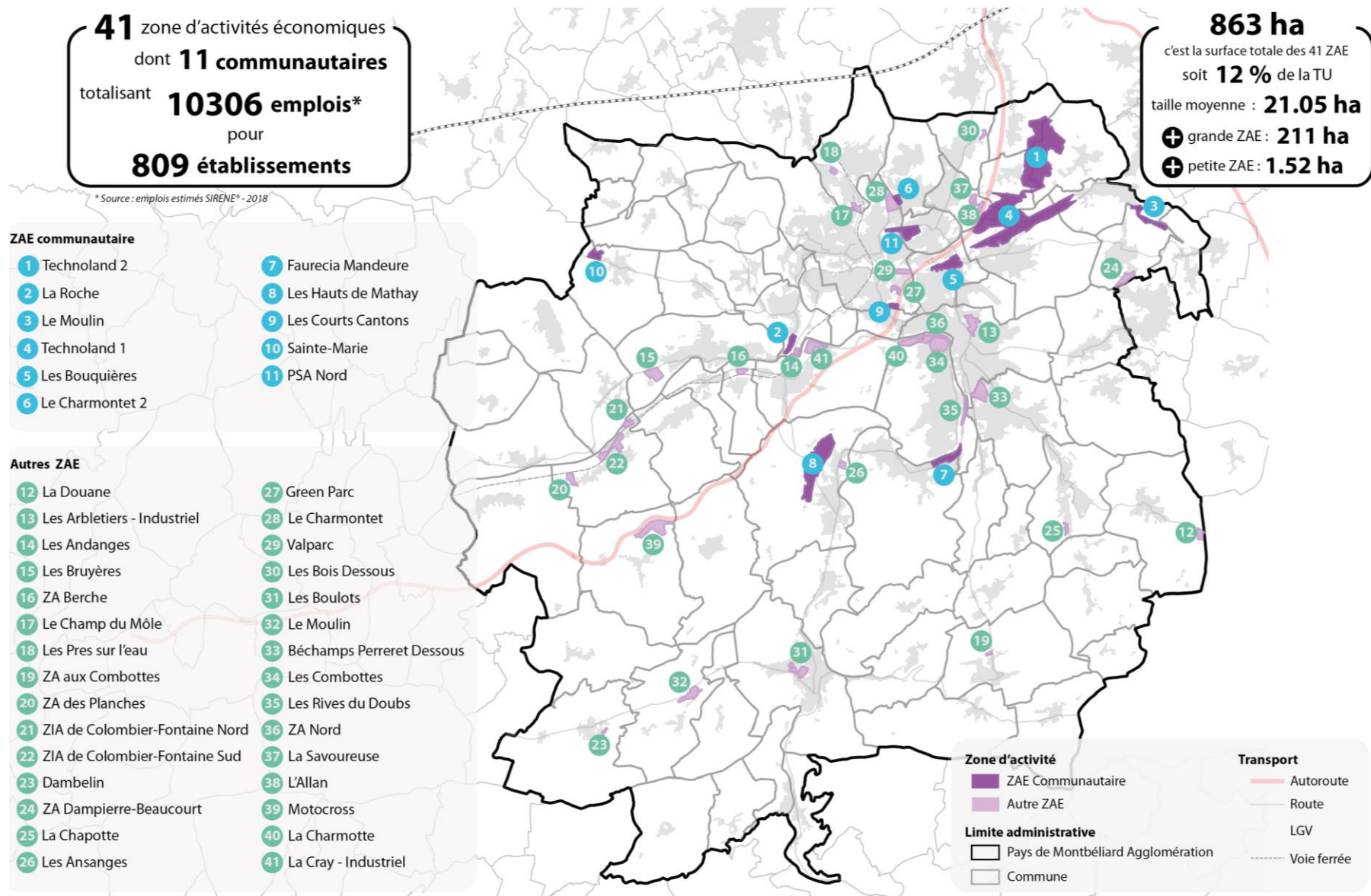
Sont ainsi exclues de l'étude les sites :

- Ne regroupant qu'une seule entreprise, dont elle est le plus souvent à l'origine de la création, comme par exemple celui de PSA ;
- Incluant dans leur périmètre des zones résidentielles,
- Dont l'urbanisation est achevée et ne présentant pas d'enjeux de gestion particuliers ;
- Et les zones d'activités commerciales.





Panorama des ZAE du Pays de Montbéliard



Source : ADU



Contexte économique

PMA, principal pôle économique du Nord Franche-Comté

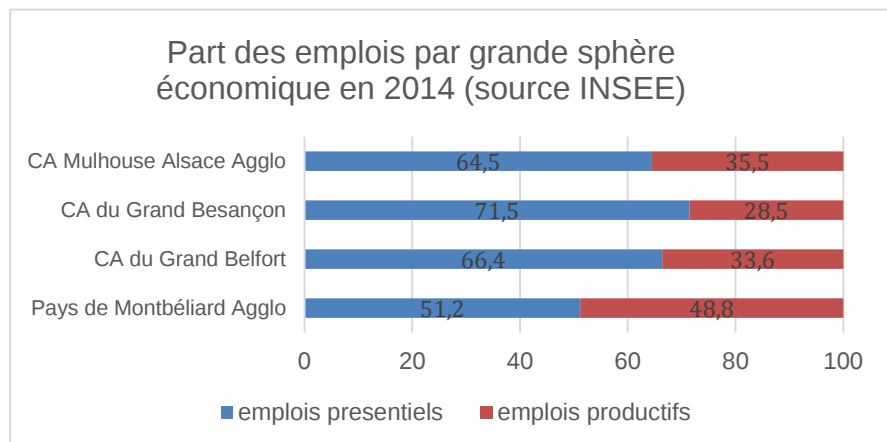
La zone d'emplois du Nord Franche Comté compte parmi les plus importantes de la Région. A elle seule, elle regroupe plus de 12 % de l'emploi régional. L'agglomération de Montbéliard concentre 44 % des emplois de la zone.

Emploi total, INSEE 2014	2014
PMA	58 728
CA du Grand Belfort	44 903
CAGrand du Grand Besançon	93 767
CA Mulhouse Alsace Agglo	109 071
ZE Belfort-Montbéliard	134 443
BFC	1 084 582

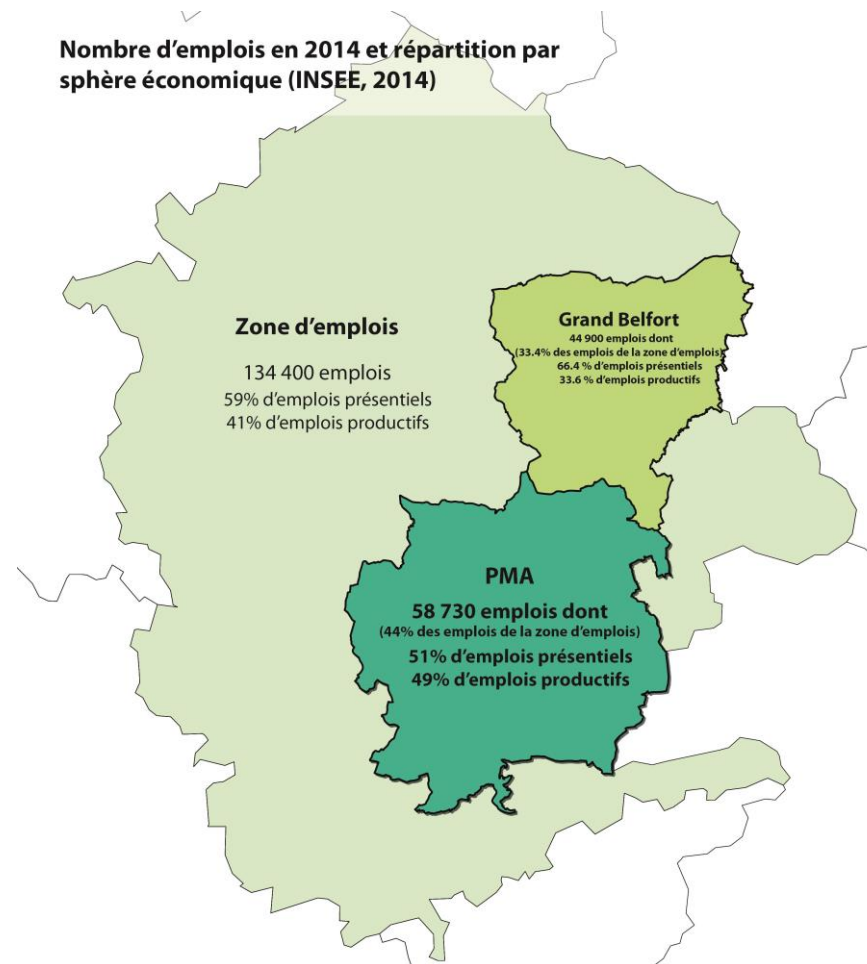
Une économie industrielle marquée

Le tissu économique de l'agglomération est marqué par les activités productives, même si le nombre d'emplois de l'économie présentielle est désormais supérieur.

Par rapport aux agglomérations voisines, la spécialisation industrielle de PMA est très visible. Près du tiers des emplois sont des emplois industriels.



Nombre d'emplois en 2014 et répartition par sphère économique (INSEE, 2014)

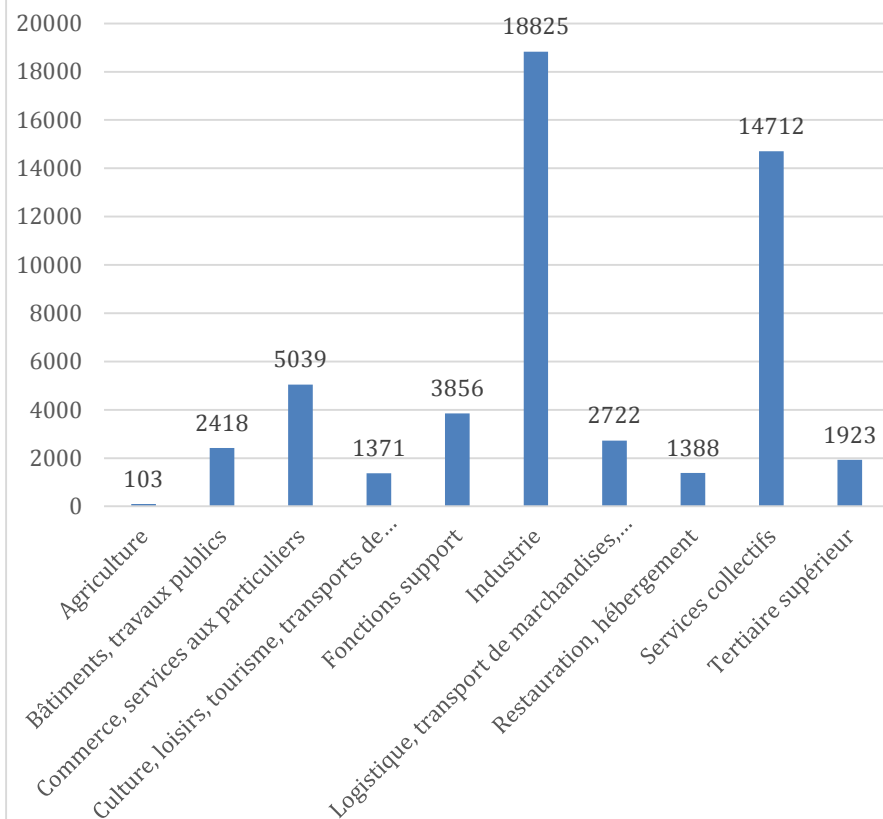


Source : ADU

L'économie productive de PMA se caractérise par une forte représentation de l'industrie automobile mais également des activités de services directement liées à la présence d'établissements industriels.

PMA - répartition du nombre d'emploi par secteur d'activité économique en 2018

source : INSEE - SIRENE



Une perte d'emplois importante depuis 2009

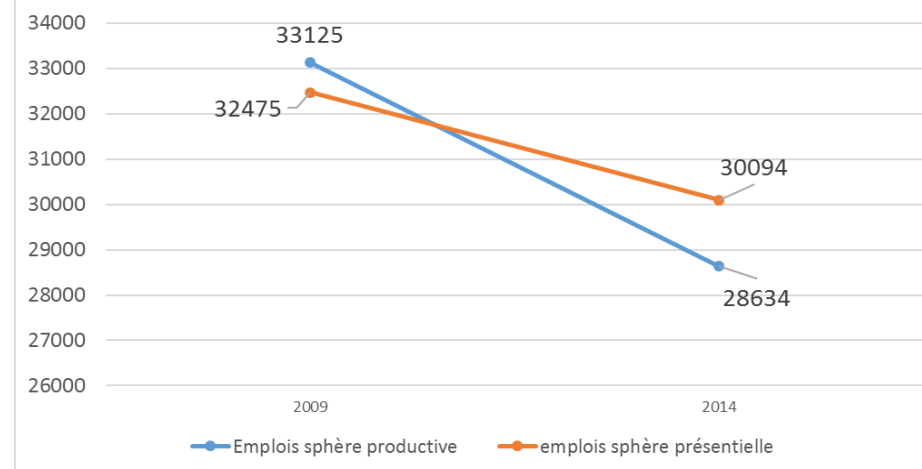
Entre 2009 et 2014, la zone d'emplois connaît une perte de 7 % des emplois. Cette évolution est encore plus marquée sur PMA, dont le nombre d'emplois diminue de 10 % sur la même période (6 870 emplois). Les agglomérations voisines perdent également des emplois mais dans des proportions beaucoup plus faibles.

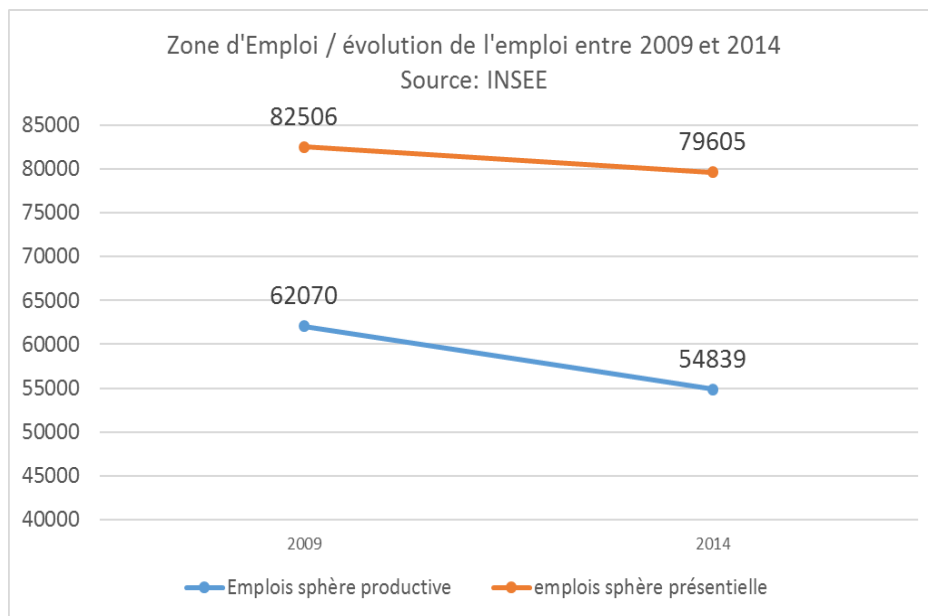
C'est l'économie productive qui a subi la diminution la plus marquée sur PMA, avec 14 % d'emplois en moins tandis que l'économie présentielle perd 7 % de ses emplois. Cette vulnérabilité de l'économie productive explique également les écarts importants constatés entre PMA et les agglomérations voisines dont l'économie présentielle est plus développée.

	2009	2014	Évolution 2009-2014
PMA	65599	58728	-10%
CA du Grand Belfort	46987	44903	-4%
Ca Grand du Grand Besançon	94291	93767	-1%
CA Mulhouse Alsace Agglo	112785	109071	-3%
ZE	144576	134443	-7%
BFC	1122322	1084582	-3%

PMA / évolution de l'emploi entre 2009 et 2014

source : INSEE

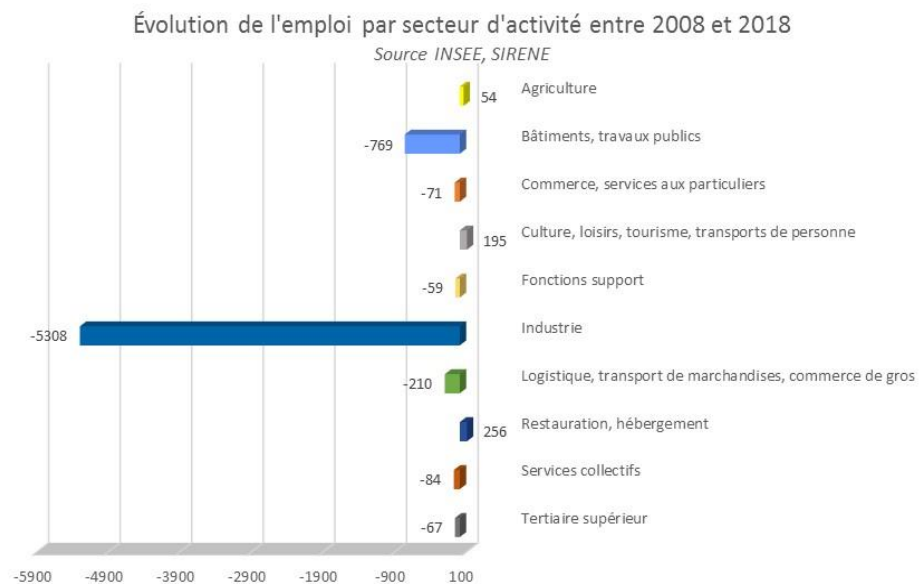




L'analyse de l'évolution de l'emploi par secteur d'activités confirme la fragilité de l'économie productive et révèle la dépendance à la filière automobile. Les pertes d'emplois industriels se répercutent en effet dans les autres secteurs d'activités. Seuls les secteurs « culture, loisirs, tourisme, transport de personnes » et « restauration, hébergement », plus indépendants de l'industrie, et l'agriculture sont créateurs d'emplois sur cette période.



Source : ADU





Les ZAE dans l'économie de Pays de Montbéliard Agglomération

Des parcs d'activités principalement à vocation industrielle

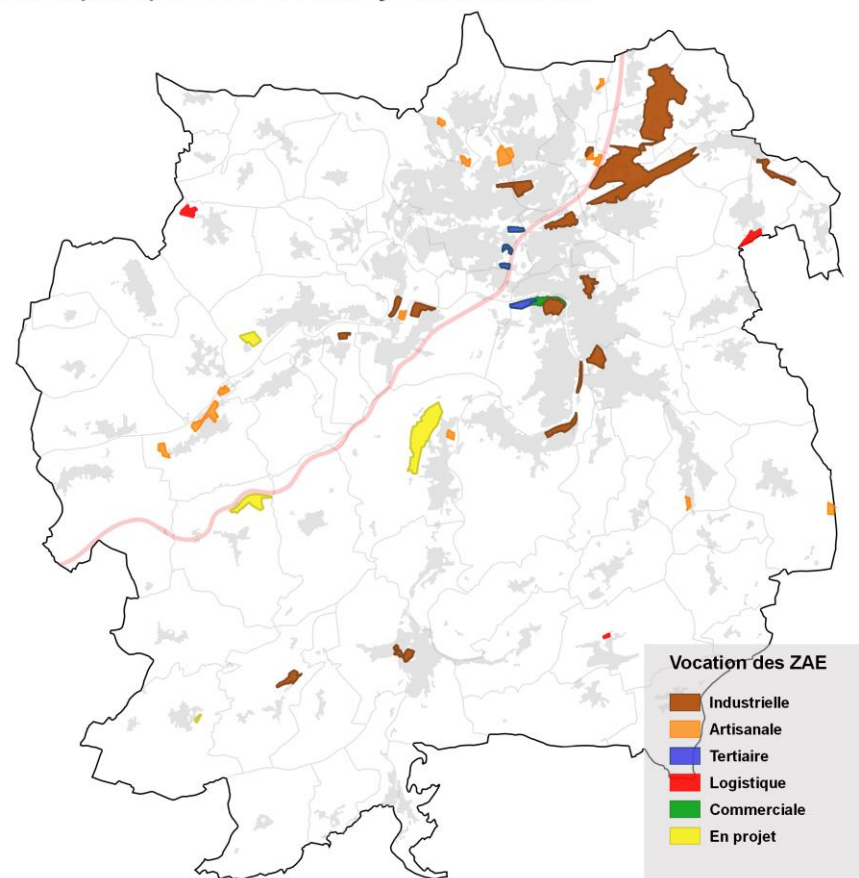
Les parcs d'activités de l'agglomération peuvent être classés selon leur vocation dominante. Néanmoins, aucune zone n'est réellement spécialisée. Les activités présentes relèvent dans la plupart des cas de secteurs d'activités différents.

L'industrie est évidemment la vocation dominante des ZAE de l'agglomération. Les 16 parcs industriels, concentrés dans le Nord du territoire, regroupent deux tiers des surfaces. Ces zones accueillent la plupart du temps des activités de services ou tertiaires liées à l'industrie.

Les zones artisanales sont également très présentes mais offrent des potentiels fonciers relativement faibles. Les zones tertiaires et logistiques sont peu nombreuses et de petite taille.

Vocation	Nombre de ZAE	surface (en ha)
Industrielle	16	585,97
Artisanale	13	83,14
Tertiaire	4	26,12
Logistique	3	22,76
Commerciale	1	12,37
En projet	4	132,83
Total	41	863,19

Vocation principale des ZAE du Pays de Montbéliard



Source : ADU

20 % des emplois sont situés en ZAE

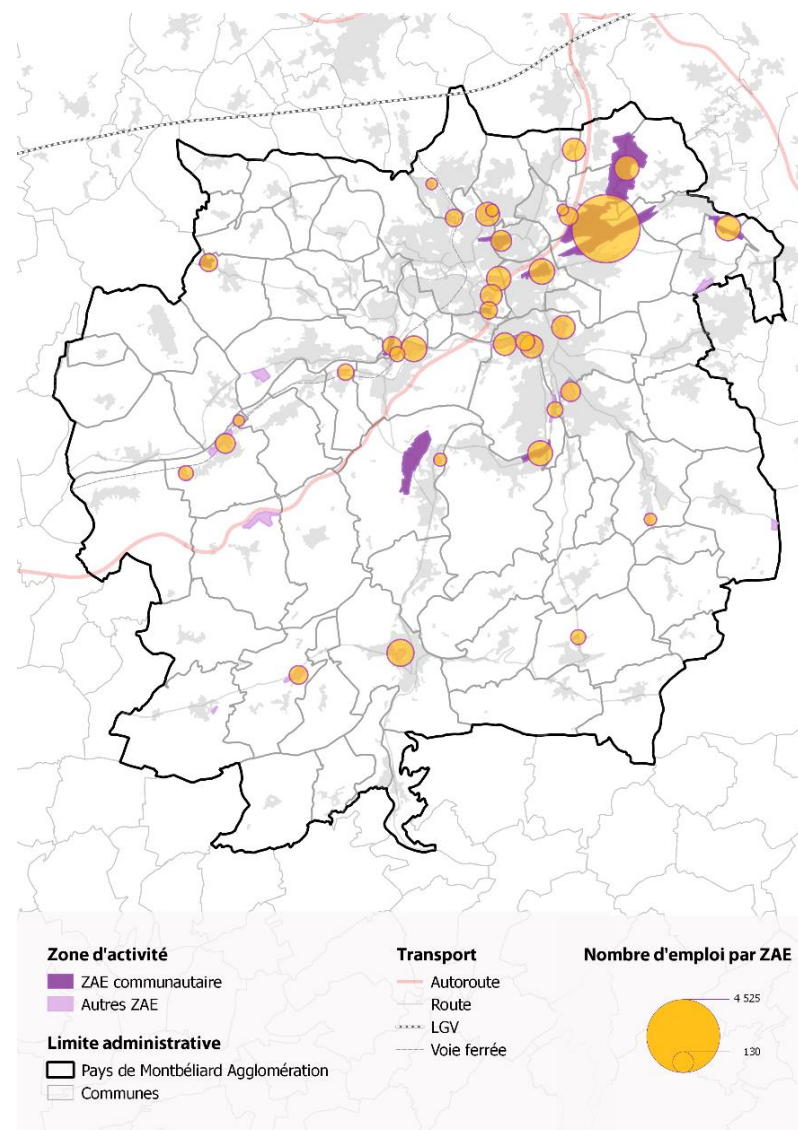
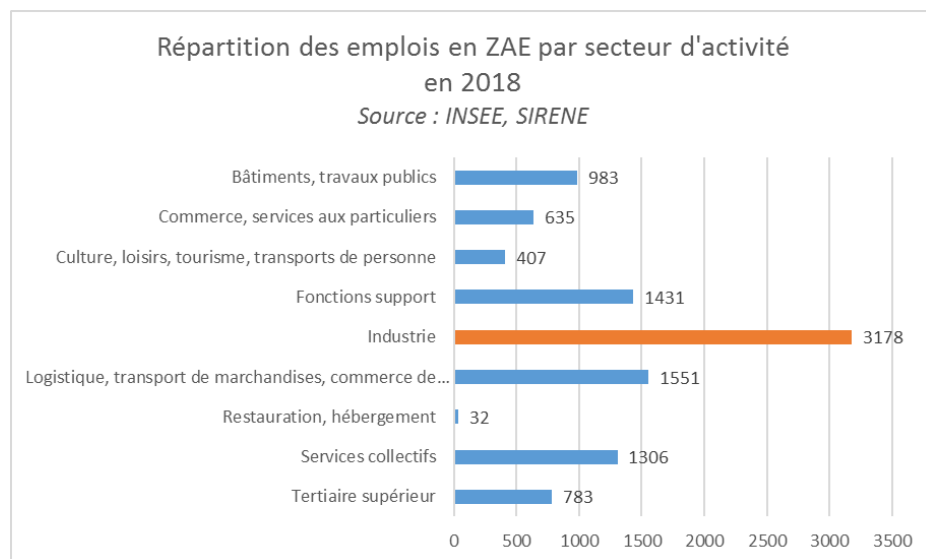
Les 41 ZAE regroupent 10 306 emplois soit 20 % de l'emploi de Pays de Montbéliard Agglomération.

63 % des emplois des ZAE se situent dans les 11 ZAE communautaires soit 5 476 emplois.

Technoland concentre 44 % des emplois en ZAE.

Les ZAE sont essentiellement orientées vers l'économie productive

En ZAE deux tiers des emplois sont productifs et 30 % relèvent du secteur industriel.



Source : ADU

Croissance et diversification des emplois dans les ZAE

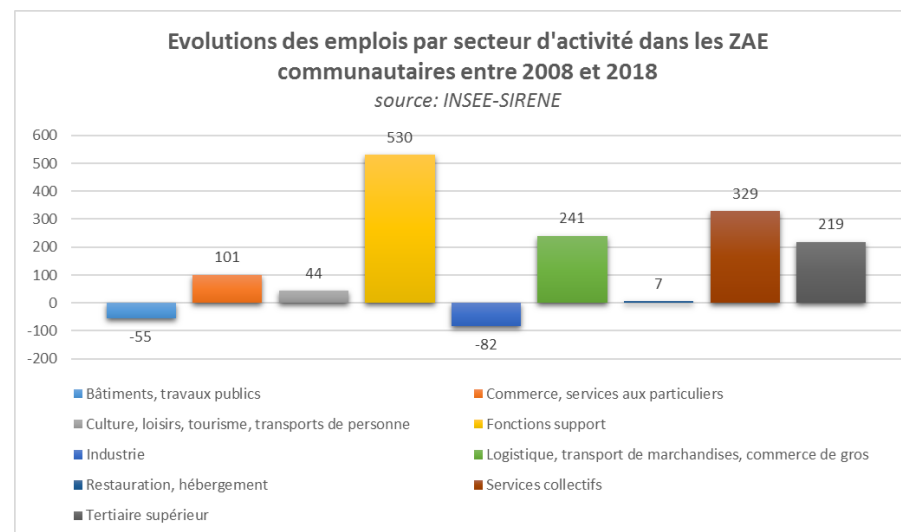
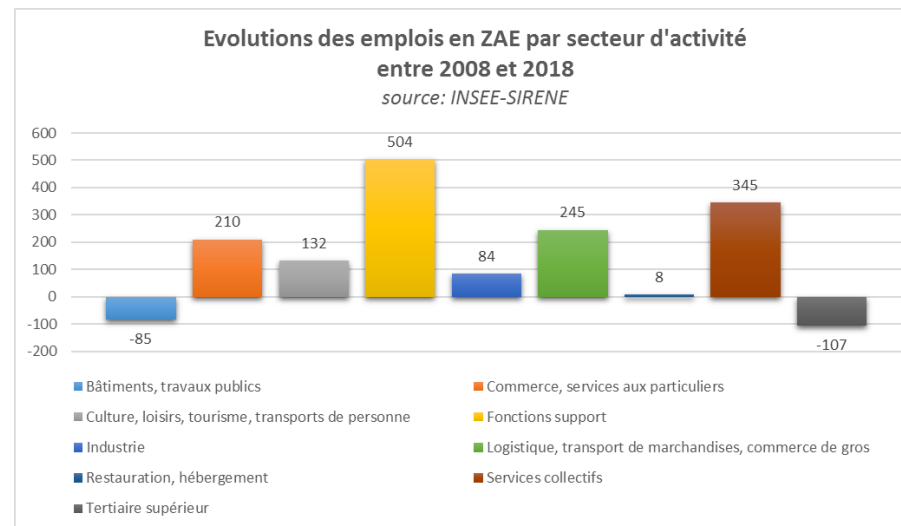
Dans un territoire marqué par une perte de 10 % d'emplois, les ZAE connaissent paradoxalement une croissance de 15 % des emplois.

Le développement des emplois concerne la plupart des secteurs d'activités, à l'exception du bâtiment et du tertiaire supérieur.

Les ZAE connaissent ainsi une diversification des types d'emplois liée particulièrement au développement des fonctions support, des services collectifs, de la logistique / transports de marchandises / commerce de gros et des commerces et services aux particuliers. La forte hausse de l'emploi est à corrélérer à une relocalisation d'établissements dans les ZAE.

Dans les ZAE communautaires, ces tendances sont encore plus marquées et s'accompagnent d'une augmentation des emplois tertiaires supérieurs et d'une perte des emplois industriels.

Cette diversification est à relativiser. Une part non mesurable peut en effet être liée à l'externalisation d'activités tertiaires et de services présentes dans les entreprises industrielles d'une part, et à la comptabilisation des effectifs intérimaires dans les activités tertiaires et de services d'autre part.



Une chute de l'emploi hors des ZAE

Hors ZAE, l'emploi s'effondre entre 2008 et 2018. La centralité d'agglomération, compte 21 % d'emplois de moins (5 700 emplois) dont une grande partie provient du site industriel PSA. Cette perte d'emplois industriels s'accompagne également par celle de la plupart des secteurs d'activité.

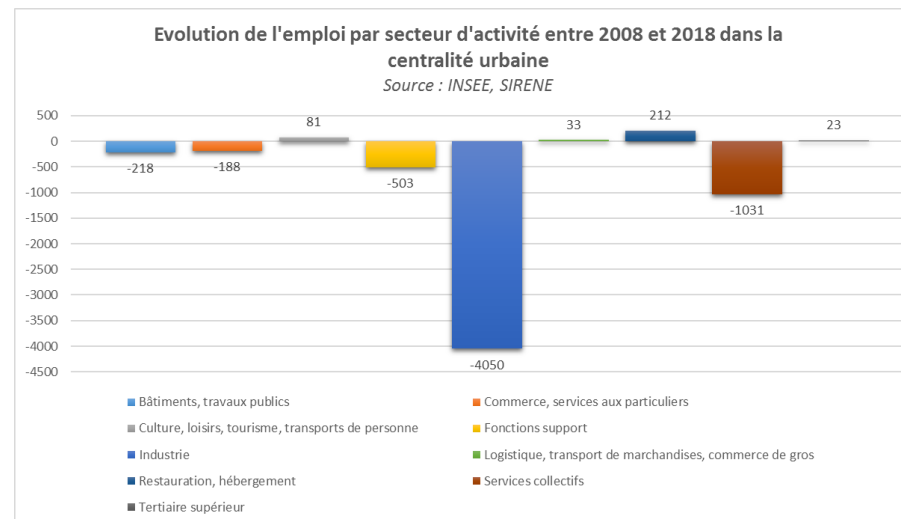
Les pôles urbains secondaires connaissent une perte d'emploi identique de 21 % correspondant à 2 000 emplois. Tous les secteurs sont en diminution d'emplois mais le secteur industriel reste le plus impacté. Ils semblent touchés, par ricochet, par la diminution des emplois du site PSA.

Certaines fonctions, traditionnellement implantées dans les centres comme le commerce, les services aux particuliers, le tertiaire ou les services collectifs connaissent des dynamiques moins favorables qu'en ZAE.

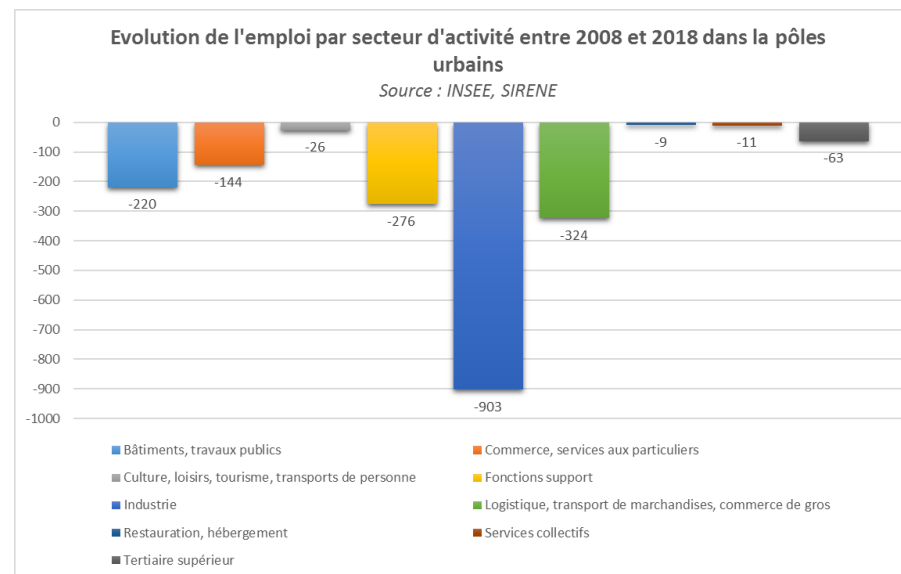
Un transfert de certaines activités vers les ZAE semble ainsi s'opérer, alors qu'elles sont vitales pour maintenir les fonctions de centralité.



Source : ADU



➔ Montbéliard, Audincourt, Sochaux.

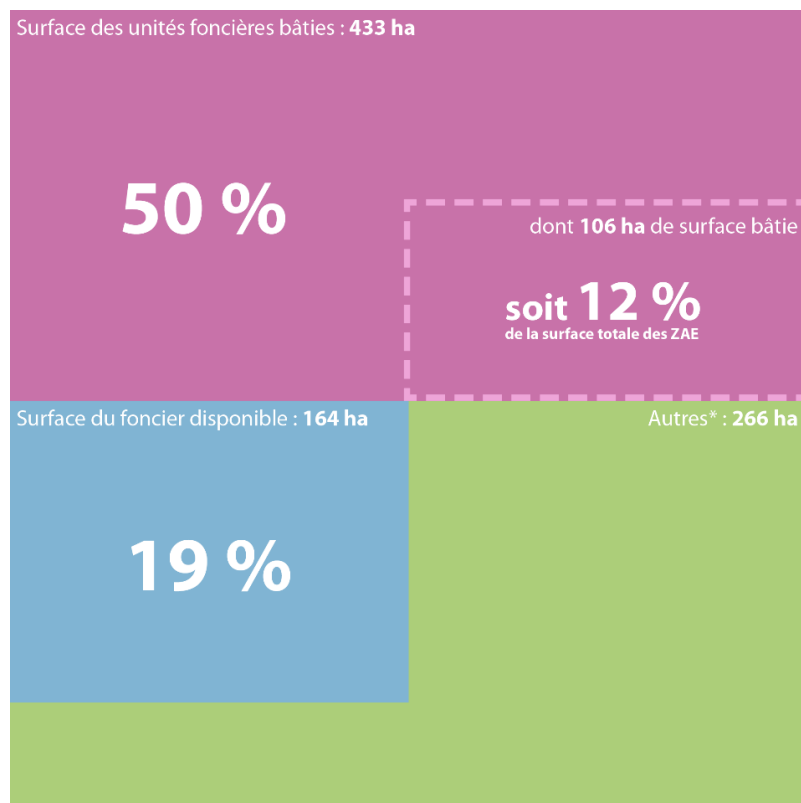


➔ Bethoncourt, Grand-Charmont, Etupes, Seloncourt, Valentigney, Mandeure, Pont de Roide, Exincourt, Voujeaucourt.

Le Foncier dans les ZAE

La typologie foncière

L'agglomération compte 863 ha de foncier répartis entre ses 41 ZAE. Parmi ces zones, 22 sont urbanisées et ne disposent d'aucune capacité d'accueil de nouvelles entreprises.

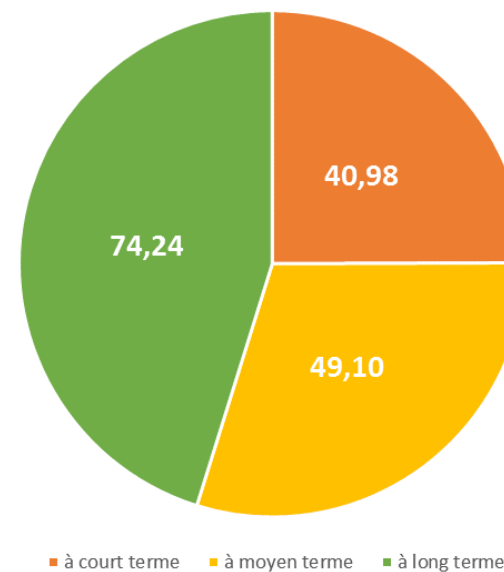


* voiries, espaces publics principalement

Le foncier encore disponible représente 19 % de la surface totale des ZAE soit 164 ha. Il se situe dans 19 ZAE dont 7 communautaires, et se compose de :

- 41 ha immédiatement disponibles,
- 49,1 ha disponibles à moyen terme, après plate-formage et viabilisation,
- 74,2 ha de réserves foncières situées dans des zones en projet.

Typologie du foncier disponible en ha

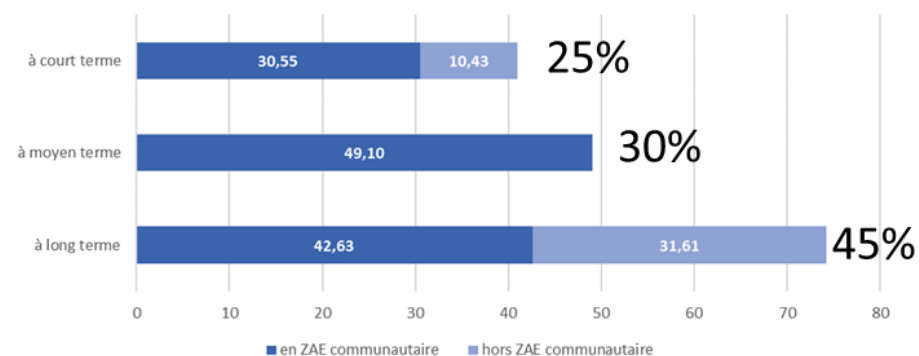


Une disponibilité foncière fortement concentrée dans les ZAE communautaires

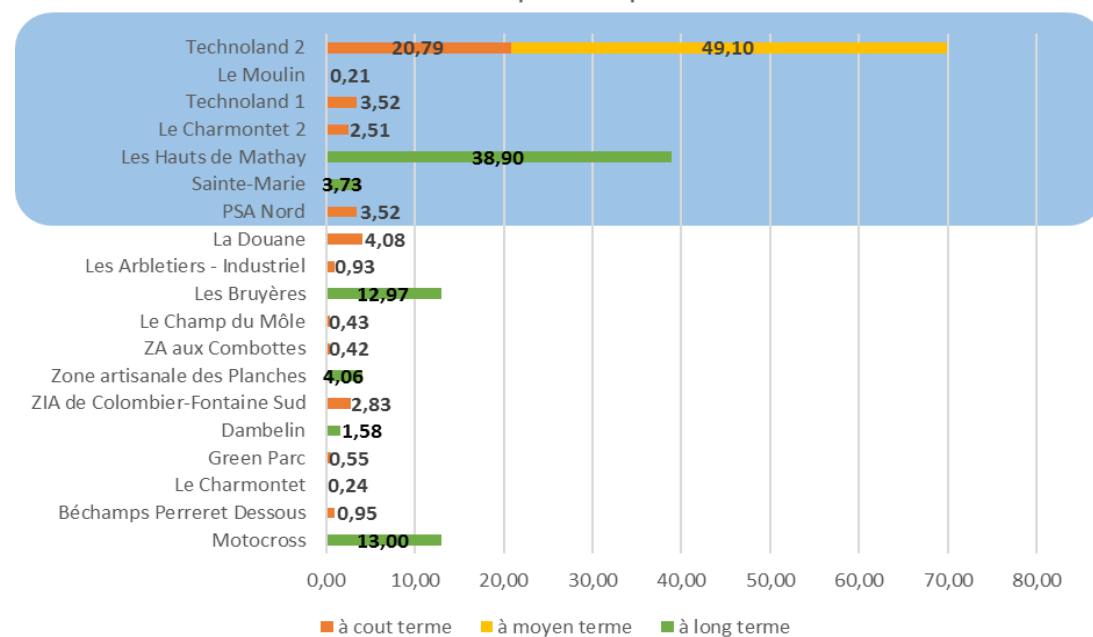
Les ZAE communautaires offrent les ¾ des potentiels fonciers :

- 30 ha immédiatement disponibles,
- 49,1 ha disponibles à moyen terme, exclusivement situés sur Technoland 2
- 42,63 ha de réserves à long terme.

Typologie du foncier disponible en ha (ZAE communautaire et autres ZAE)



Surface disponible par ZAE



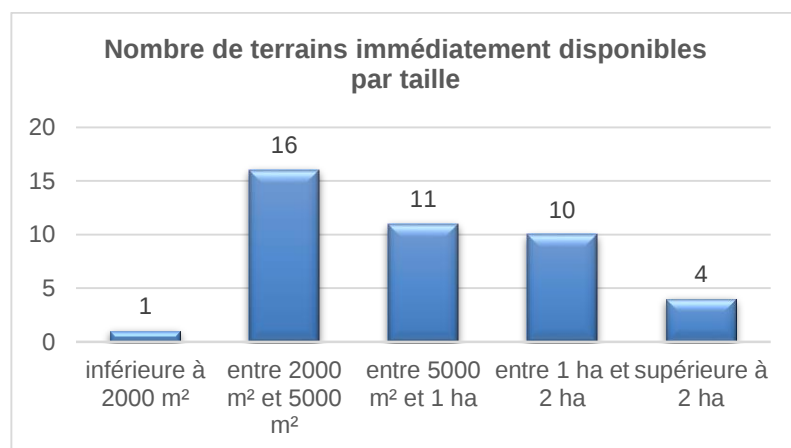
ZAE communautaires : 89 % du foncier disponible se concentrent sur les sites de Technoland 2 et les Hauts de Mathay (109 ha)

Hors ZAE communautaires, 75 % du foncier disponible se situent au sein de ZAE en projet

Des disponibilités à court terme réduites

A court terme 41 hectares sont disponibles dont un peu plus de la moitié dans la seule zone de Technoland 2. L'autre moitié est constituée de petites, voire de très petites unités foncières.

Cette offre foncière se décompose en 42 terrains dont la taille est diversifiée mais marquée par l'absence de terrain XXL et une pénurie de petits terrains (inférieurs à 2000 m²)

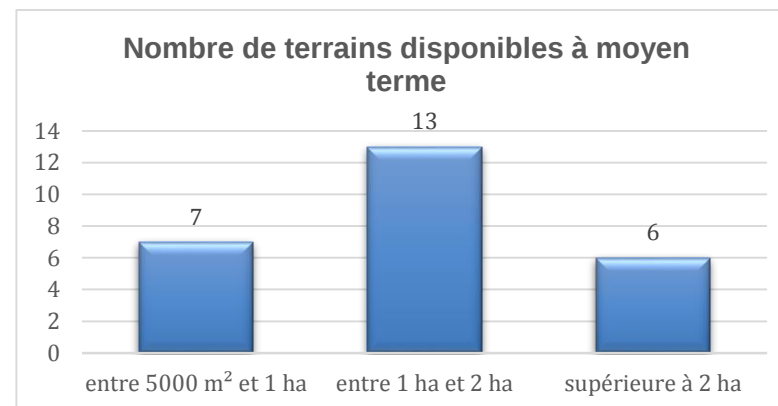


Une disponibilité de 49 ha à moyen terme, exclusivement située sur Technoland 2

Technoland 2 est la seule ZAE du territoire à offrir un foncier valorisable à moyen terme. Destinée à l'accueil de projets industriels, d'artisanat ou le développement d'activités de services, elle est également la seule zone de l'agglomération imposant des exigences fortes en matière de qualité environnementale.

Une offre foncière complémentaire doit être recherchée pour permettre l'accueil d'entreprises dont la nature d'activité ne correspond pas au caractère « sélectif » de Technoland 2. Il s'agit également de garantir l'équilibre de développement du territoire à cet horizon.

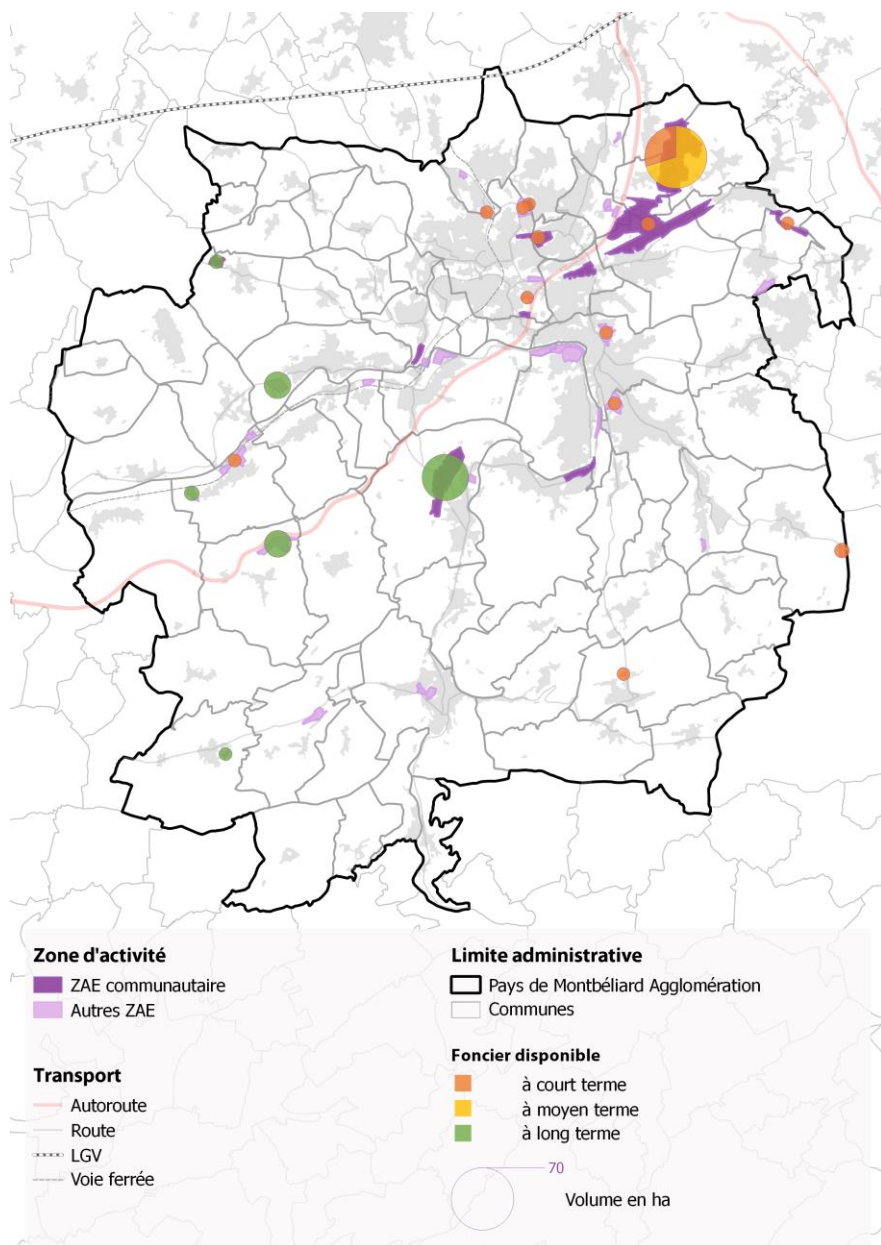
La composition de l'offre foncière actuelle de Technoland 2 ne rectifie pas la pénurie en petits terrains. Elle complète cependant l'offre en terrains de plus de 2 hectares.



Des réserves à long terme situées dans des zones en projet

A long terme, les réserves foncières potentielles se situent dans 3 principales zones encore à l'état de projet :

- Les hauts de Mathay : 38,9 ha,
- Le site de motocross : 13 ha,
- Les Bruyères : 13 ha.



Source : ADU

ZAE Communautaire	à court terme	à moyen terme	à long terme	Total
1 - Technoland 2	20,79	49,10	0,00	69,89
3 - Le Moulin	0,21	0,00	0,00	0,21
4 - Technoland 1	3,52	0,00	0,00	3,52
6 - Le Charmontet 2	2,51	0,00	0,00	2,51
8 - Les Hauts de Mathay	0,00	0,00	38,90	38,90
10 - Sainte-Marie	0,00	0,00	3,73	3,73
11 - PSA Nord	3,52	0,00	0,00	3,52
Total	30,55	49,10	42,63	122,28
Autres ZAE	à court terme	à moyen terme	à long terme	Total
12 - La Douane	4,08	0,00	0,00	4,08
13 - Les Arbletiers - Industriel	0,93	0,00	0,00	0,93
15 - Les Bruyères	0,00	0,00	12,97	12,97
17 - Le Champ du Môle	0,43	0,00	0,00	0,43
19 - ZA aux Combottes	0,42	0,00	0,00	0,42
20 - Zone artisanale des Planches	0,00	0,00	4,06	4,06
22 - ZIA de Colombier-Fontaine Sud	2,83	0,00	0,00	2,83
23 - Dambelin	0,00	0,00	1,58	1,58
27 - Green Parc	0,55	0,00	0,00	0,55
28 - Le Charmontet	0,24	0,00	0,00	0,24
33 - Béchamps Perreret Dessous	0,95	0,00	0,00	0,95
39 - Motocross	0,00	0,00	13,00	13,00
Total	10,43	0,00	31,61	42,04

Foncier	Surface (en ha)	%
Surface totale	863,43	100%
Unités foncières bâties	430,90	49,91%
<i>dont bâtie</i>	105,54	12,22%
Foncier disponible	164,32	19,03%
<i>à court terme</i>	40,98	4,75%
<i>à moyen terme</i>	49,10	5,69%
<i>à long terme</i>	74,24	8,60%
Autres*	268,21	31,06%

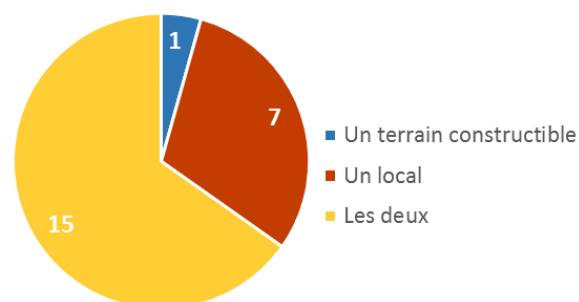
* voiries, espaces publics principalement

Appréciation de la demande foncière et immobilière

L'appréciation de la demande foncière et immobilière a été réalisée à partir d'une enquête à destination de 248 entreprises du Pays de Montbéliard qui se trouve en annexe de ce document. Seules 33 entreprises y ont répondu.

La plupart des entreprises (65 %) recherchent à la fois un terrain constructible et un local pour mener à bien leur projet de développement ou de relocalisation. Si nous prenons en compte uniquement les très petites entreprises, ce sont 75 % d'entre elles qui ont exprimé ce besoin.

On dénombre 7 entreprises à la recherche d'un local uniquement.



Des entreprises à la recherche de terrains de partite taille

Surface de terrain	Nombre d'entreprise
< à 2000 m²	7
entre 2000 et 5000 m²	5
entre 5000 m² et 1 ha	4
entre 1 et 2 ha	0
> à 2 ha	0

Les entreprises cherchant un terrain constructible sont au nombre de 16. Parmi ces entreprises, 12 sont de très petites entreprises et 4 sont de petites et moyennes entreprises. Elles recherchent toutes des terrains inférieurs à un hectare et pour les ¾ d'entre elles des terrains de petites tailles (inférieurs à 5 000 m²).

Des besoins immobiliers multiples

La grande majorité des entreprises interrogées sont à la recherche de locaux associant bureaux avec espaces d'atelier ou de stockage.

Type de locaux	Nombre d'entreprise
Atelier	1
Atelier et entrepôt	1
Bureau	5
Bureau et atelier	10
Bureau et entrepôt	1
Bureau, atelier et entrepôt	4

Les besoins surfaciques exprimés, pour chaque catégorie immobilière sont les suivants :

Surface de bureau souhaitée	Nombre d'entreprise
< à 200 m²	12
entre 200 et 500 m²	3
entre 500 et 1000 m²	3
entre 1000 et 2000 m²	0
> à 2000 m²	0



Surface d'atelier souhaitée	Nombre d'entreprise
< à 200 m ²	2
entre 200 et 500 m ²	6
entre 500 et 1000 m ²	3
entre 1000 et 2000 m ²	2
> à 2000 m ²	2

Surface d'entrepôt souhaitée	Nombre d'entreprise
< à 200 m ²	0
entre 200 et 500 m ²	2
entre 500 et 1000 m ²	1
entre 1000 et 2000 m ²	1
> à 2000 m ²	0



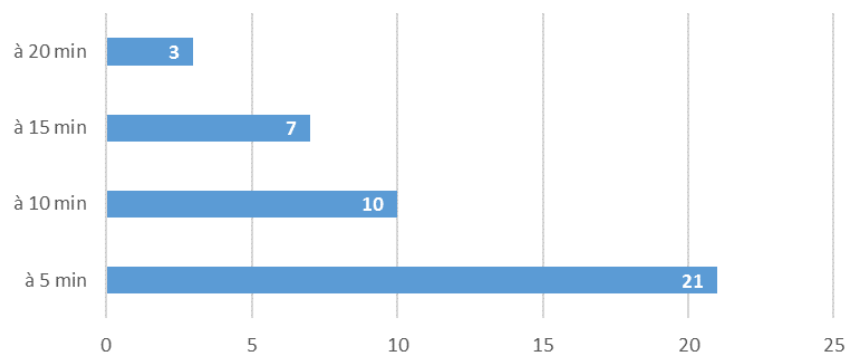
Source : ADU

L'accessibilité des ZAE

Accessibilité routière

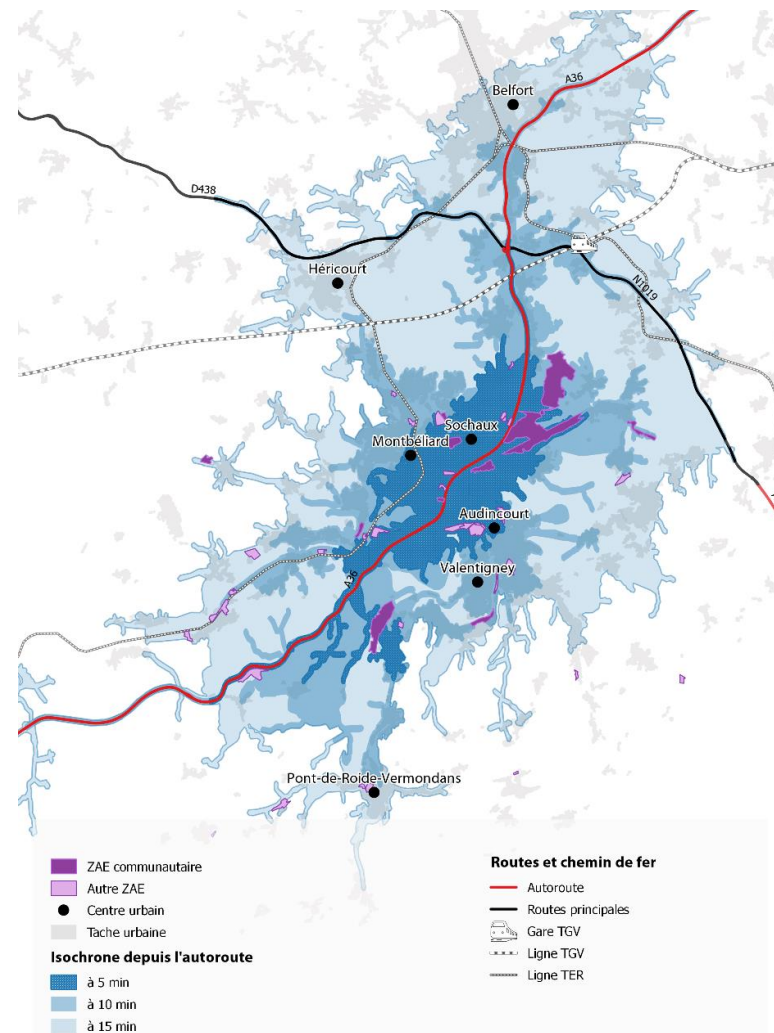
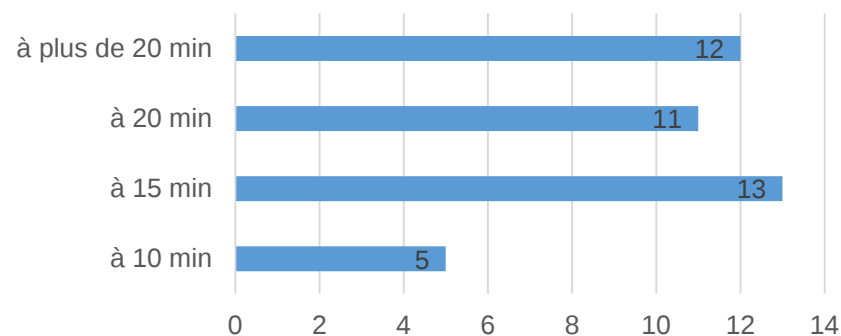
Les ZAE sont très accessibles depuis l'autoroute. Seules 3 zones se situent à plus de 20 minutes d'un échangeur. Plus de la moitié des ZAE se situe à moins de 5 minutes de l'autoroute.

Temps d'accès à l'autoroute



Cette accessibilité routière permet également d'accéder de manière efficace à d'autres modes de transports structurants comme la gare TGV Belfort-Montbéliard et l'Euroairport Bâle-Mulhouse accessible entre 50 et 70 minutes.

Temps d'accès à la gare TGV



Source : ADU

L'attractivité des ZAE dépend aussi des types de parcours pour accéder aux zones depuis l'autoroute. Les zones très proches de l'autoroute sont en effet plus attractives que celles nécessitant la traversée de zones urbaines pour y accéder. Technoland 1 et 2, les Bouquières, PSA Nord, Valparc, Greenparc, Courts Cantons, ZA Nord, Combottes, La Cray, la Charmotte et la Savoureuse comptent parmi les ZAE les plus favorables au plan de l'accessibilité.

Desserte par les transports urbains

La desserte en transports collectifs des ZAE est plus nuancée. Seules 8 zones bénéficient d'une desserte par une ligne structurante du réseau et 6 par une ligne classique.

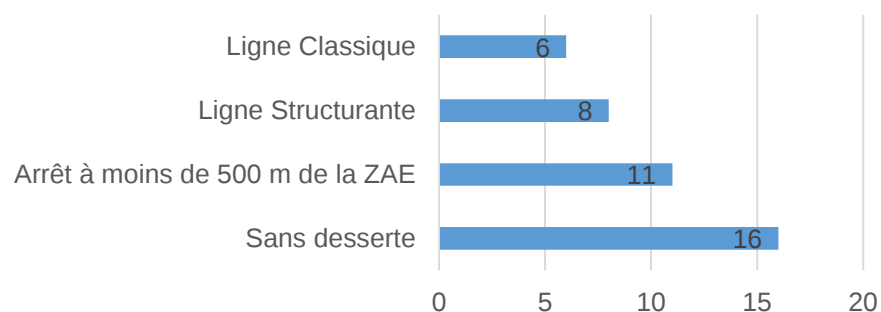
Ainsi 2/3 des ZAE n'ont pas de desserte en transports urbains directe.

Technoland 2, principal espace de développement à court et moyen termes ne dispose pas de desserte structurante et se trouve à l'écart du réseau urbain principal. La restructuration en cours du réseau ne résoudra pas ce déficit de desserte.

Le besoin de desserte en transports collectifs des espaces d'activités existe cependant, comme en témoigne les demandes de plusieurs grandes entreprises du territoire. Ainsi, une ligne expérimentale sera mise en place pour desservir les sites économiques de PSA, du Pied des Gouttes, des Bouquières et de Technoland 1 et 2. Trois navettes le matin et trois autres le soir seront mises en service à partir de septembre 2018 pendant une durée d'un an. Ce service sera pérennisé en cas de fréquentation suffisante.

Les zones les plus accessibles par transports en commun sont situées dans l'espace aggloméré. Il s'agit du Charmontet, PSA Nord, les Arbletters, les Combottes, ZA Nord, Faurecia-Mandeure, Les Bouquières et La Roche.

Desserte en transport en commun



Les lignes structurantes sont les lignes dont la fréquence des bus est d'au moins 20 min : DIAM A et B, lignes 1, 2 et 3

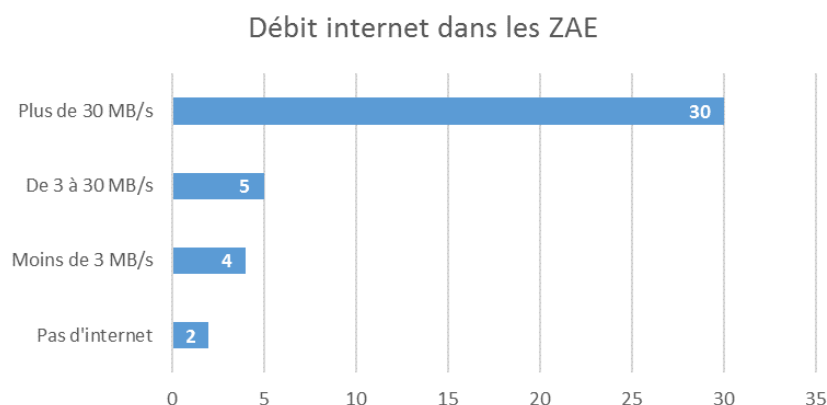


Source : CTPM

Desserte numérique

La desserte numérique est devenue un enjeu majeur d'attractivité des parcs d'activités économiques. Les ZAE communautaires bénéficient toutes du très haut débit et d'une technologie fibre excepté le Charmontet 2 et Faurécia Mandeure (câble co-axial).

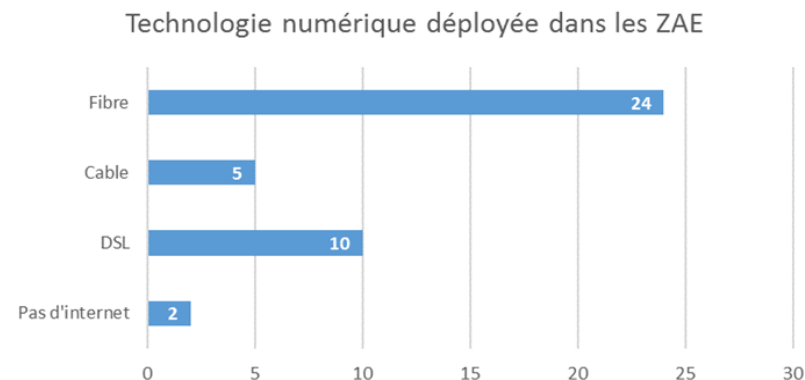
Les autres ZAE ont également de bons niveaux de débit internet. Seules 4 zones ont un débit inférieur à 3 MB/s: la Douane, ZA de Berche, Dambelin et la Cray.



Le déploiement programmé de la fibre devrait cependant résoudre ce problème et offrir des niveaux de services adaptés aux exigences actuelles.

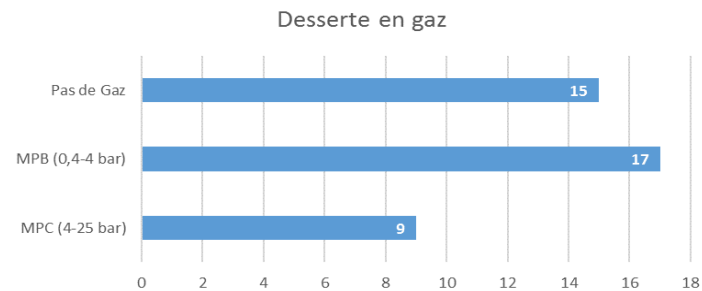
En effet, Pays de Montbéliard Agglomération a défini une stratégie d'aménagement numérique de son territoire qui prévoit pour la fin d'année 2018 de faire bénéficier aux 72 communes d'un « bon débit », c'est-à-dire au moins 8 Mbits/s. L'objectif étant dans un second temps d'augmenter les débits au-delà des 30Mbit/s.

Pour mener à bien cette stratégie, Pays de Montbéliard Agglomération s'est associé au fournisseur d'accès internet Orange pour le déploiement de la fibre optique sur le périmètre historique du Pays de Montbéliard et au Syndicat Mixte du Doubs Très Haut Débit pour les 43 communes qui ont rejoint l'agglomération au début de l'année 2017.

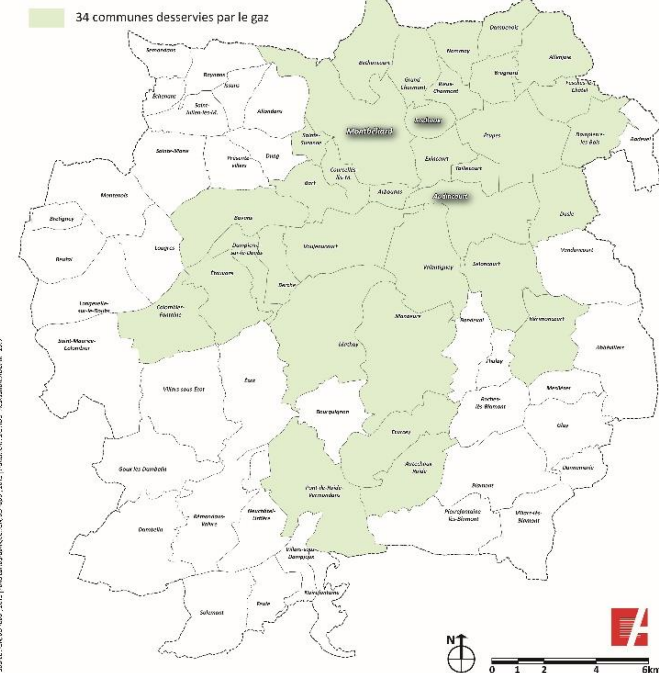


Desserte par le réseau de gaz

Le réseau de gaz n'est pas déployé sur l'ensemble du territoire de PMA. Ainsi, 13 ZAE situées sur des communes non gazières ne bénéficient pas de desserte.



Réseau distribution de gaz sur PMA en 2018



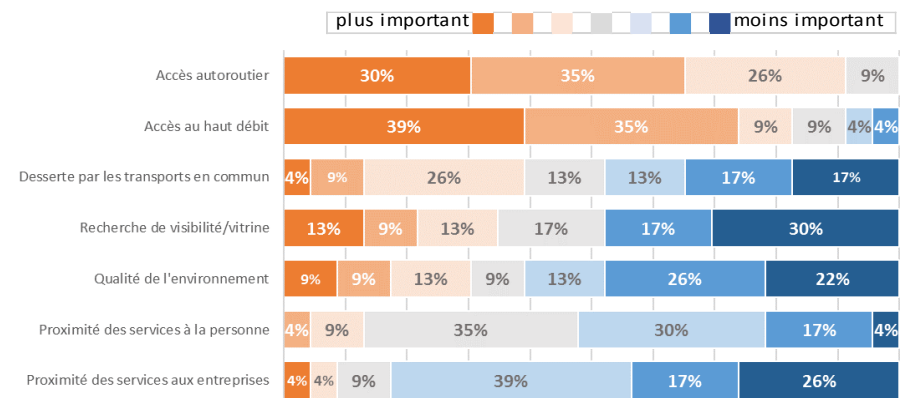
Source : ADU

Facteurs d'attractivité des ZAE

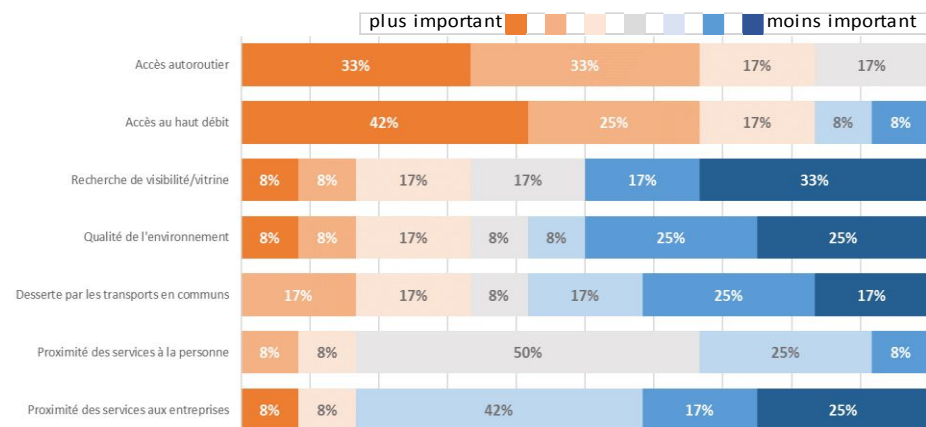
Selon les entreprises ayant répondu à l'enquête, l'accès à l'autoroute et au haut débit sont les critères d'implantation les plus importants. Viennent ensuite la desserte par les transports en commun, la recherche de visibilité/vitrine et la qualité de l'environnement (secteur à forte identité, cadre de vie soigné, parc tertiaire, etc.). Enfin, la proximité des services à la personne et la proximité des services aux entreprises sont les critères les moins importants.

L'accès autoroutier et au haut débit sont les critères les plus cités en priorité quels que soient la taille, le secteur d'activité ou le souhait d'implantation de l'entreprise. Le constat est identique pour les critères les moins importants.

Les entreprises qui classent la recherche de visibilité/vitrine aux premières positions sont à 90 % des TPE.



Si on prend en compte les seules réponses des entreprises souhaitant s'implanter dans une zone d'activités économiques (12 entreprises), l'ordre des critères reste assez proche.



Source :ADU



Synthèse et enjeux

Planifier une nouvelle offre foncière à court et moyen termes

Entre 2014 et 2017, 4.2 ha ont été commercialisés en moyenne par an sur les zones de Technoland 1 et 2 et du Charmontet 2. A ce rythme, le territoire bénéficie d'une vingtaine d'années de réserves foncières.

Cependant, celles-ci se situent à près de 80 % sur Technoland 2, dont la vocation est « sélective ». Ainsi, malgré les surfaces disponibles, le territoire est face à une pénurie foncière pour l'accueil d'entreprises dont la nature n'est pas compatible avec la vocation de Technoland 2 et ses exigences qualitatives.

A défaut d'offre alternative disponible à court et moyen termes, le territoire risque de passer à côté d'opportunités d'implantation. Sauf à banaliser la zone de Technoland 2 alors que celle-ci constitue une ZAE attractive pour des activités compatibles avec la qualité environnementale du parc d'activités et la seule alternative par rapport à l'offre concurrente de ZAE sur les territoires voisins.

Proposer des espaces spécialisés

Excepté Technoland 2, les ZAE du territoire n'ont pas de positionnement clairement défini. Elles sont susceptibles d'accueillir tout type d'activités de manière indifférenciée, en fonction des opportunités qui se présentent. A l'image de Technoland 2, certains espaces existants ou à créer sont à spécialiser pour accueillir des entreprises ayant les mêmes besoins / attentes. Il s'agit à la fois de créer un environnement favorable à la mutualisation d'équipements et de services au sein d'une zone et de garantir aux entreprises une certaine stabilité de leur lieu d'implantation dans le temps.

Cette spécialisation peut concerner les ZAE existantes par une réglementation du type d'installations autorisées afin d'éviter les concurrences entre zones

voire avec les espaces urbains. Elle peut aussi concerner les futures zones, dans une logique de développement de certaines filières économiques.

Une étude de marché pourrait révéler le potentiel local sur des filières émergentes ou à consolider comme la transformation du bois, l'agro-alimentaire ou encore les nouvelles mobilités.

Organiser une offre foncière à destination de petites entreprises de proximité en milieu rural

Les ZAE constituent un outil permettant de répondre aux besoins d'implantation de petites activités artisanales et de services de proximité. Dans les secteurs ruraux, elles peuvent constituer un levier efficace de maintien d'une dynamique économique. Le développement d'un réseau de petites ZAE de proximité est à concevoir dans une logique de maillage du territoire et de maintien de la vitalité des secteurs ruraux.

Augmenter le stock de petites et moyennes parcelles

L'offre foncière présente aujourd'hui un déficit sur certains types de produits particulièrement recherchés par les entreprises à l'heure actuelle. Une demande assez importante en petits terrains (inférieurs à 2 000 m²) s'exprime en effet pour des activités artisanales, tertiaires et de services. La programmation d'une telle offre participe également à la maîtrise des coûts induits lors de la reconfiguration de parcelles trop grandes.

Par ailleurs, le territoire ne dispose pas d'espace de taille suffisante pour accueillir une éventuelle entreprise XXL. Cette mobilisation foncière reste à étudier au regard de la probabilité d'une telle demande et de l'intérêt pour le territoire.

Se différencier positivement dans un contexte de concurrence

Dans un contexte de concurrence entre territoires, la promotion commerciale est un atout supplémentaire pour capter des entreprises extérieures. Une stratégie marketing d'ensemble est à construire pour développer une image de marque. Cela passe par la mise en place d'outils de communication externe homogènes et multi-supports sur l'offre économique et territoriale (plaquettes, salons...). Les ZAE sont à inscrire dans cette stratégie globale, devant également se traduire physiquement sur le territoire par la création d'une « identité économique des ZAE communautaires » à partir d'une signalétique interne et externe et d'un plan de balisage des zones (nom, totem, logo, couleurs, ...)

Améliorer l'accessibilité des ZAE

L'accessibilité reste un critère principal d'attractivité des ZAE. La présence d'une autoroute traversant le cœur du territoire est un atout majeur pouvant orienter les choix de développement de nouvelles zones et ceux de renouvellement de l'offre. Le couloir autoroutier constitue une zone préférentielle de développement de l'économie.

En termes d'accessibilité, la desserte numérique est en outre devenue un critère discriminant dans les choix d'implantation des entreprises. Le Très Haut Débit est devenu aujourd'hui un enjeu majeur pour l'attractivité et la compétitivité des ZAE.

Enfin, l'accès des ZAE par les transports en communs reste aujourd'hui un handicap. Des services spécifiques, peuvent être déployés dans les zones les plus stratégiques, à l'image de la ligne de bus en cours de test pour desservir les deux zones de Technoland.

Première évaluation des potentiels fonciers et immobilier d'une stratégie économique

Projets de nouvelles ZAE

Hauts de Mathay (39ha)

Les Bruyères (13ha)

Dambelin (1,6ha)

Motocross (13ha)

Des projets d'extensions de zones

Sainte Marie (3,7ha)

Les Planches (4ha)

74,3 ha

Plusieurs secteurs de l'agglomération font aujourd'hui l'objet d'intentions de création de ZAE ou d'agrandissement.

Ces espaces permettraient de répondre en partie aux besoins fonciers du territoire mais présentent des inconvénients dont il est nécessaire de tenir compte avant de concrétiser les intentions déclarées.

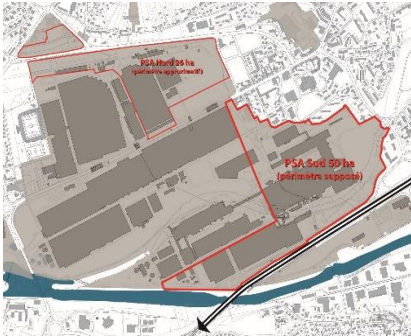
En effet, leur éloignement des accès autoroutiers et des services et équipements de l'agglomération dense oriente plutôt ces secteurs pour l'accueil d'activités de proximité.

Seule la zone des Hauts de Mathay bénéficie de conditions de développement plus favorables. Elle est en effet moins éloignée du cœur de l'agglomération et bénéficie d'une connexion rapide à l'autoroute sans traversée d'agglomération.

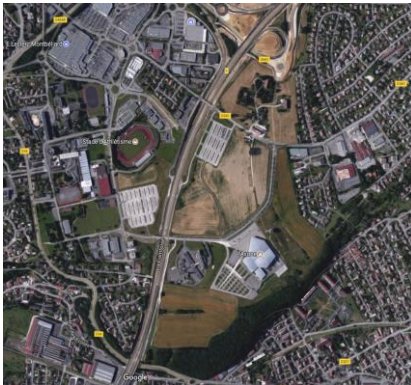
Les Hauts de Mathay offrent ainsi des conditions d'accueil favorables à des activités générant des flux, du type logistique. Néanmoins, les capacités de cet espace sont impactées par des contraintes archéologiques très fortes. Le potentiel réel d'aménagement est ainsi fortement réduit, nécessitant d'étudier plus finement l'opportunité d'urbaniser les terrains exploitables et de préciser la faisabilité technique et économique d'une opération économique.

Deux espaces de grande envergure en bordure d'autoroute

PSA Sud



Gros Pierrons



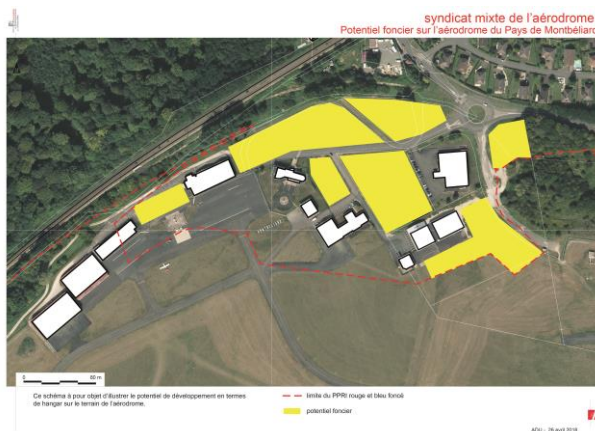
Ces deux sites offrent des potentiels conséquents et particulièrement attractifs en raison de leur :

- Situation centrale dans l'agglomération,
- Desserte directe par l'autoroute,
- Vitrine autoroutière.

Leur utilisation à des fins économiques reste à étudier, avec une attention particulière concernant les vocations autorisées compte tenu du caractère exceptionnel de leur localisation.

Un espace spécialisé unique dans le Nord Franche Comté

Parc de l'aérodrome



2,3 ha

Le parc de l'aérodrome représente un espace spécifique et inédit situé au cœur du territoire de l'agglomération. Les activités présentes s'organisent autour de l'aérodrome et d'un ensemble de pratiques aéronautiques ouvertes au public.

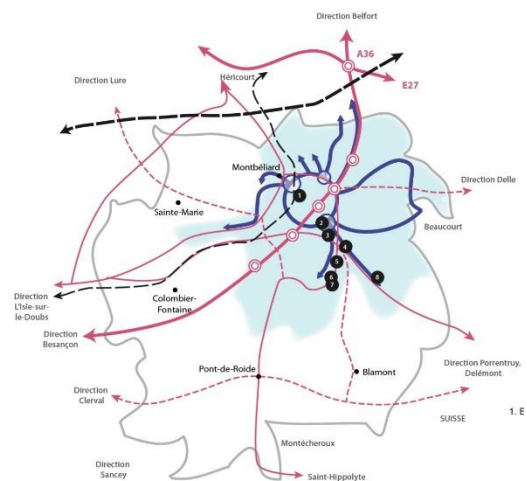
Le parc de l'aérodrome offre des possibilités importantes de développement et d'optimisation des structures existantes, dont l'intérêt est renforcé par accès direct depuis l'autoroute, un cadre naturel remarquable et une proximité des commodités urbaines de l'agglomération.

Il réunit ainsi les atouts nécessaires pour développer une offre économique spécialisée, en accueillant des activités qui gravitent autour de l'aéronautique. L'intégration récente de la Région Bourgogne Franche Comté dans la gestion du parc ouvre par ailleurs de nouvelles perspectives pour consolider le rayonnement économique de cet équipement.

Le développement de cet espace, l'augmentation de l'attractivité de l'aérodrome et de la fréquentation quotidienne des lieux sont des enjeux pouvant s'appuyer sur :

- L'optimisation de l'occupation des locaux de la tour de contrôle et du pavillon d'accueil par des activités de services ouvertes au public. Des pistes sont d'ores et déjà explorées pour y créer un espace de co-working, un bar-restaurant,
- Un foncier aménageable, à hauteur de 2,3 ha, permettant d'augmenter la capacité d'accueil de l'aérodrome et d'accueillir des activités complémentaires qui gravitent autour de l'aéronautique. Là aussi, des pistes sont envisagées, comme le développement d'un atelier mécanique d'envergure régionale adossé à un centre de formation.

Espaces délaissés, en déclin, dégradés : opportunité économique ?



- 1 = Entrée d'agglomération (Bourcart, EDF) – Montbéliard
- 2 = Les Forges – Audincourt
- 3 = Peugeot Japy – Valentigney
- 4 = Faurecia – Audincourt
- 5 = Les rives du Doubs – Valentigney
- 6 = Beaulieu – Mandeure
- 7 = PMTC Mandeure – Mandeure
- 8 = PSA - Hérimoncourt

Les mutations économiques successives ont conduit à l'obsolescence de certains espaces d'activités. De nombreuses friches, espaces dégradés ou sous-occupés jalonnent le territoire de l'agglomération et nuisent à son image.

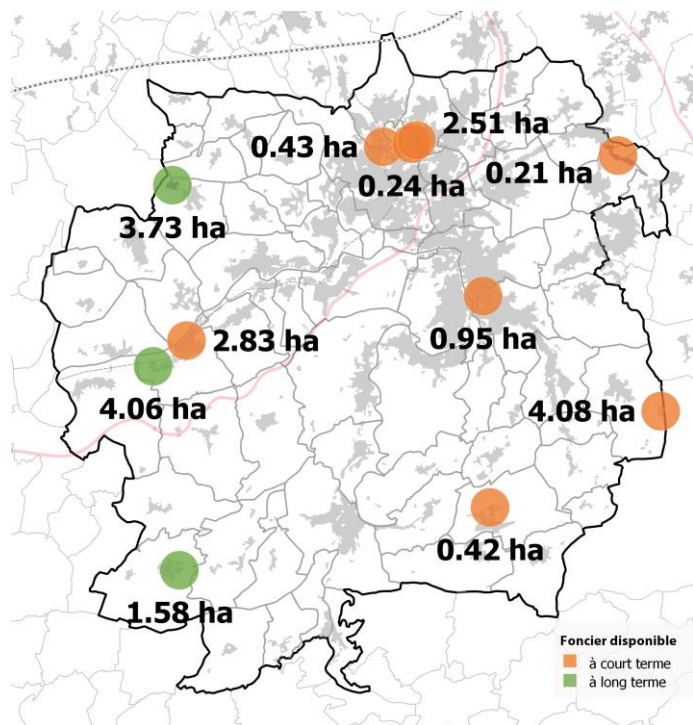
Situés souvent stratégiquement à proximité immédiate des centres, en rives de cours d'eau ou le long de grands axes de circulation, ces espaces offrent des potentiels de recyclage économique, urbain ou environnemental extrêmement intéressants.

La nature de leur reconversion est à étudier au cas par cas en tenant compte des exigences contemporaines des ménages et des entreprises.

Sur le plan économique pur, **les sites repérés présentent un intérêt modéré.** Leur réinvestissement est à envisager dans des **programmes mixtes associant résidentiel, espaces publics et paysagers et petites activités répondant à des marchés de proximité.**

Les zones les plus centrales, en particulier le site EDF de Montbéliard, présente en outre un intérêt pour la localisation de fonctions tertiaires et de services supérieures.

Un réseau de zones de proximité ?



La réflexion sur le développement économique de l'agglomération dans le cadre de ZAE doit également tenir compte de besoins locaux pour accueillir des activités artisanales, de services et des PME. Il s'agit de répondre à une demande de proximité dans une logique d'équilibre du territoire. Plusieurs petites zones offrant encore des possibilités foncières peuvent jouer ce rôle. Si certaines d'entre elles peuvent répondre à cette demande dans l'agglomération dense, les zones plus rurales sont assez dépourvues d'espaces d'accueil de ce type d'activités.

La partie Sud de l'agglomération est particulièrement déficitaire. Seules les zones de Dambelin et de la Douane offrent un potentiel d'environ 5 ha au total. Mais elles sont très excentrées et relativement éloignées des axes les plus structurants. La ZA aux Combottes complète l'offre avec un foncier de 4000 m² constructibles.

Le Nord-Ouest de l'agglomération, secteur vallée du Rupt, dispose de la ZAE de Sainte-Marie pour environ 3 ha. Le secteur de Colombier-Fontaine bénéficie de deux zones offrant environ 8 ha.



Quelles priorités d'investissement ?

La définition d'une stratégie économique opérationnelle pour la gestion et le développement des ZAE est à appuyer sur la définition de priorités, compte tenu de l'éventail des possibilités de développement mis en évidence dans le diagnostic. Il s'agit en effet de planifier les investissements disponibles dans le temps.

PMA est actuellement engagé pour l'aménagement de Technoland 2 et la gestion des autres ZAE communautaires. Au regard des capacités d'investissement restantes, la question centrale peut être posée de la manière suivante : quel équilibre d'investissement entre le besoin de développer à court terme une offre complémentaire à celle de Technoland 2 et celui de préparer le développement ou le renouvellement de zones à plus long terme ?

Des études d'opportunité et de faisabilité de tout ou partie des zones pouvant participer à la stratégie économique permettraient d'affiner les niveaux d'investissement à réaliser et de faciliter les arbitrages.



Annexes



Annexe 1 : analyse des réponses aux questionnaires

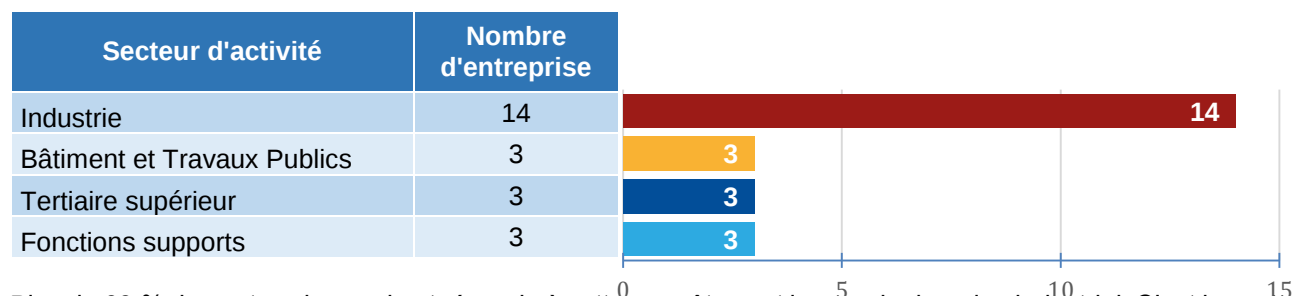
Cette enquête a pour but de mieux apprécier les besoins fonciers et/ou immobiliers des entreprises du Pays de Montbéliard. L'analyse des résultats permettra à Pays de Montbéliard Agglomération de développer une offre foncière et/ou immobilière en tenant compte des besoins exprimés par les entreprises.

Sur les 248 entreprises du Pays de Montbéliard destinataires du questionnaire, seules 33 entreprises ont répondu. Parmi elles, 23 expriment un besoin foncier et immobilier. L'analyse concerne ainsi 23 entreprises, soit un taux de retour de moins de 1 %.

Les résultats sont ainsi à considérer avec précaution. En outre, la faible représentativité de l'échantillon d'entreprises n'autorise pas l'expression de tendances et l'analyse croisée des résultats. Il est par exemple impossible d'analyser les résultats par secteur d'activité des entreprises en raison de la faiblesse des échantillons.

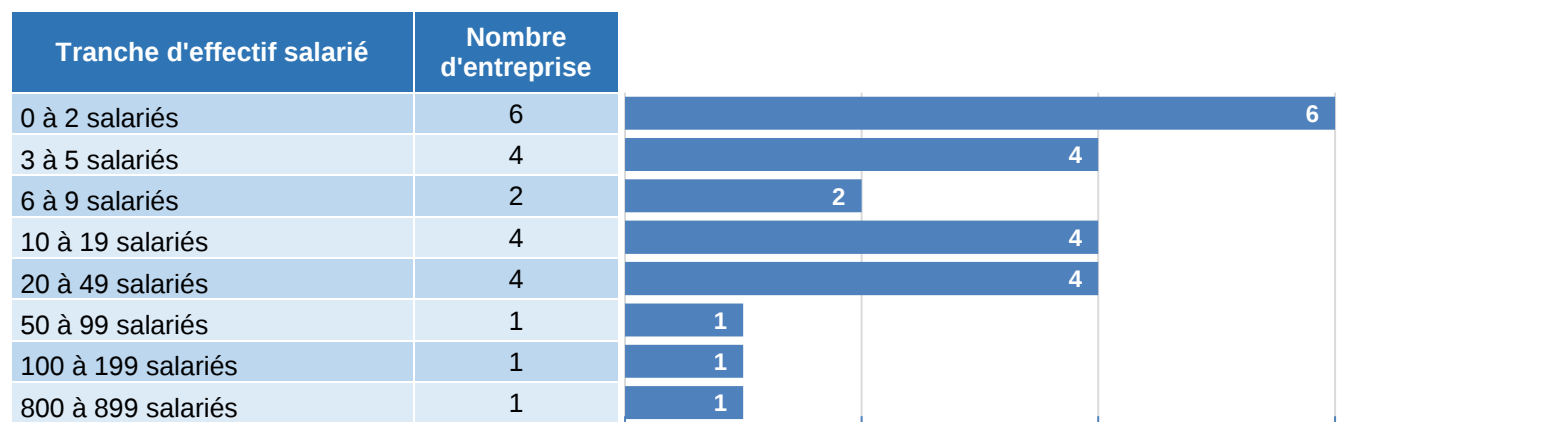
1. Caractéristiques des entreprises et du projet

Quel est le secteur d'activité principal de votre entreprise ?



Plus de 60 % des entreprises qui ont répondu à cette enquête sont issues du domaine industriel. C'est le secteur d'activité le plus représentatif du Pays de Montbéliard. Les 9 autres entreprises sont issues des domaines du BTP, du tertiaire supérieur et des fonctions supports.

Combien avez-vous de salariés dans votre entreprise ?

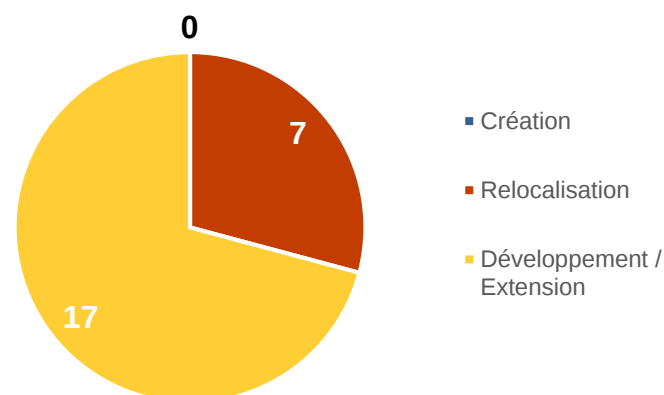


Ce sont essentiellement de très petites entreprises (entreprises de moins de 20 salariés) qui ont déclaré avoir un projet foncier et/ou immobilier. Elles sont au nombre de 16, soit 70 % des entreprises ayant répondu au questionnaire. Cela peut s'expliquer par le fait que de nombreuses petites structures se créent au sein des incubateurs d'entreprises du Pays de Montbéliard et ont besoin après quelques mois d'existence de nouveaux locaux pour se développer.

On dénombre également 6 petites et moyennes entreprises et 1 grande entreprise.

Quelle est la nature de votre projet d'entreprise ?

Nature du projet	Nombre d'entreprise
Création	0
Relocalisation	7
Développement / Extension	17



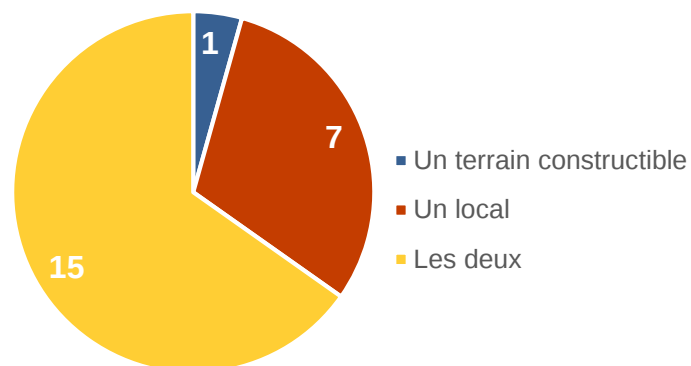
Le besoin de foncier et/ou d'immobilier est dans la majeure partie des entreprises (près de 70 %) lié à un projet de développement et d'extension. Pour 6 d'entre elles, il s'agit d'un projet de relocalisation.

Enfin, une entreprise déclare avoir un projet de relocalisation et de développement et d'extension.

2. Qualification du besoin foncier et immobilier des entreprises

Quel est votre besoin ?

Besoin	Nombre d'entreprise
Un terrain constructible	1
Un local	7
Les deux	15

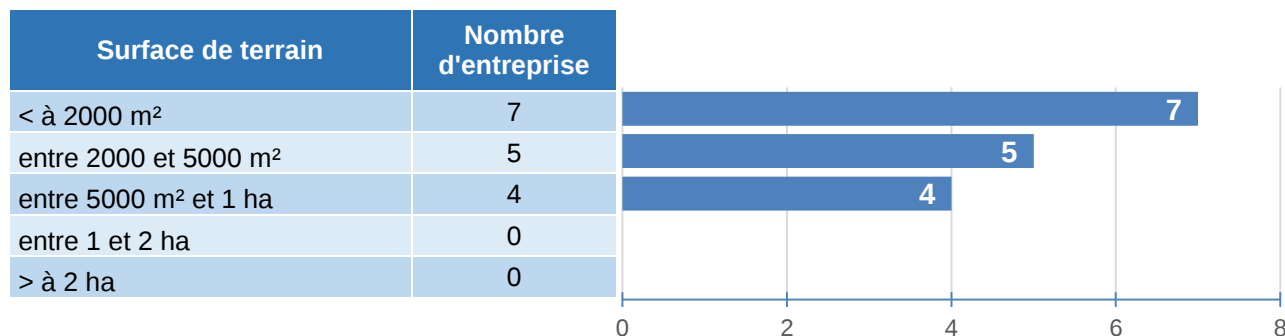


La plupart des entreprises (65 %) recherchent à la fois un terrain constructible et un local pour mener à bien leur projet de développement ou de relocalisation. Si nous ne prenons en compte uniquement les très petites entreprises, ce sont 75 % d'entre elles qui ont exprimé ce besoin.

On dénombre 7 entreprises à la recherche d'un local uniquement.

2.1. Foncier

De quelle surface de terrain avez-vous besoin ?

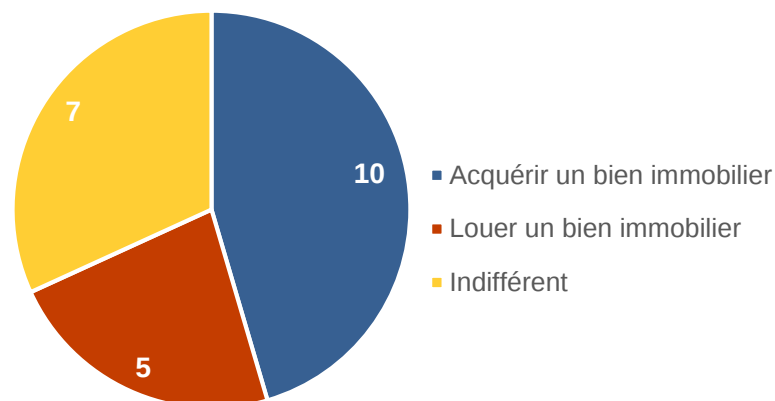


Les entreprises cherchant un terrain constructible sont au nombre de 16. Parmi ces entreprises, 12 sont de très petites entreprises et 4 sont de petites et moyenne entreprise. Elles recherchent toutes des terrains inférieurs à un hectare et pour les $\frac{3}{4}$ d'entre elles des terrains de petites tailles (inférieur à 5000 m²).

2.2. Immobilier

Souhaitez-vous :

Besoin immobilier	Nombre d'entreprise
Acquérir un bien immobilier	10
Louer un bien immobilier	5
Indifférent	7

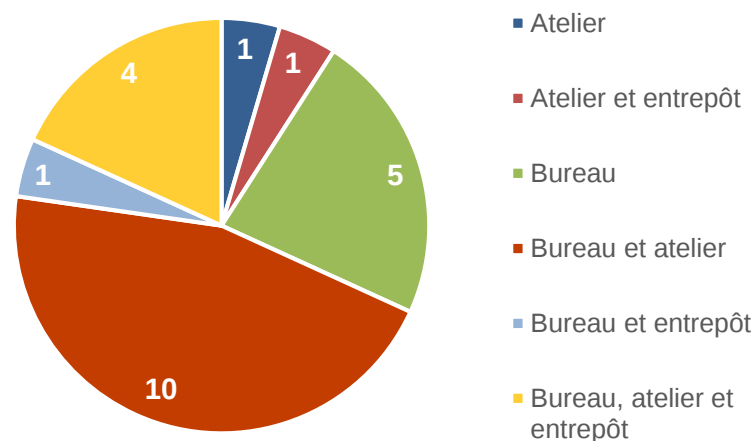


Les 10 entreprises souhaitant acquérir un bien immobilier sont toutes de très petites entreprises. 9 d'entre elles déclarent chercher un terrain constructible. Cela traduit une réelle volonté d'implantation durable sur le territoire.

5 entreprises souhaitent louer un bien immobilier et 7 entreprises n'ont pas de préférence entre acheter ou louer un local.

De quel(s) type(s) de local avez-vous besoin ?

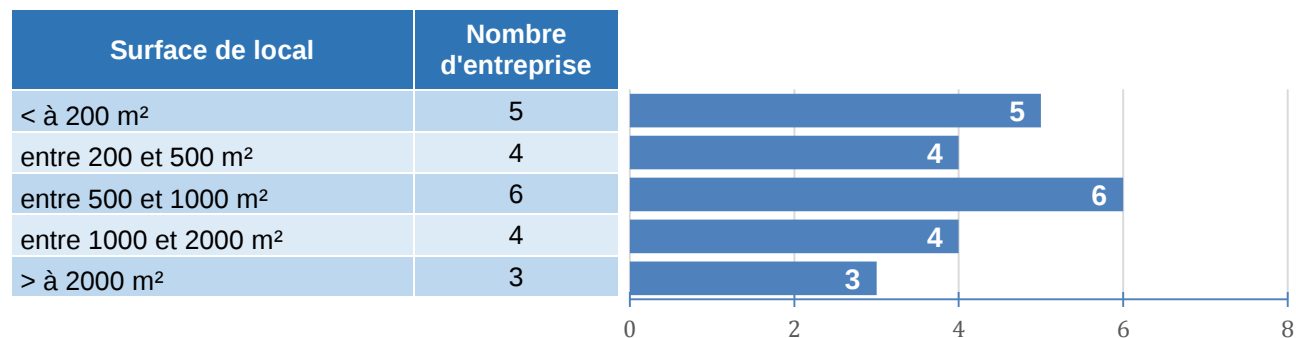
Type de locaux	Nombre d'entreprise
Atelier	1
Atelier et entrepôt	1
Bureau	5
Bureau et atelier	10
Bureau et entrepôt	1
Bureau, atelier et entrepôt	4



Les entreprises ayant répondu à l'enquête ont essentiellement besoin de locaux offrant un espace de bureaux et d'atelier. Elles sont au nombre de 10. 4 entreprises ont en plus besoin d'un entrepôt.

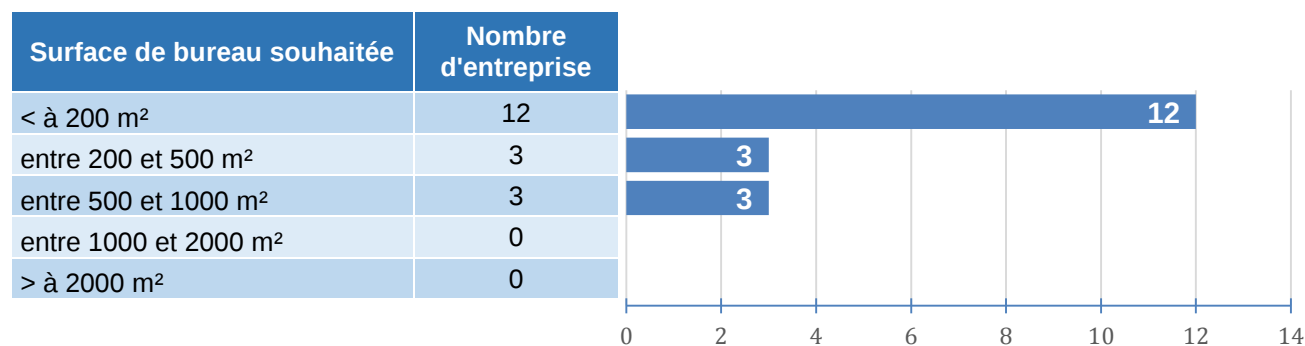
5 entreprises ont besoin uniquement de bureaux.

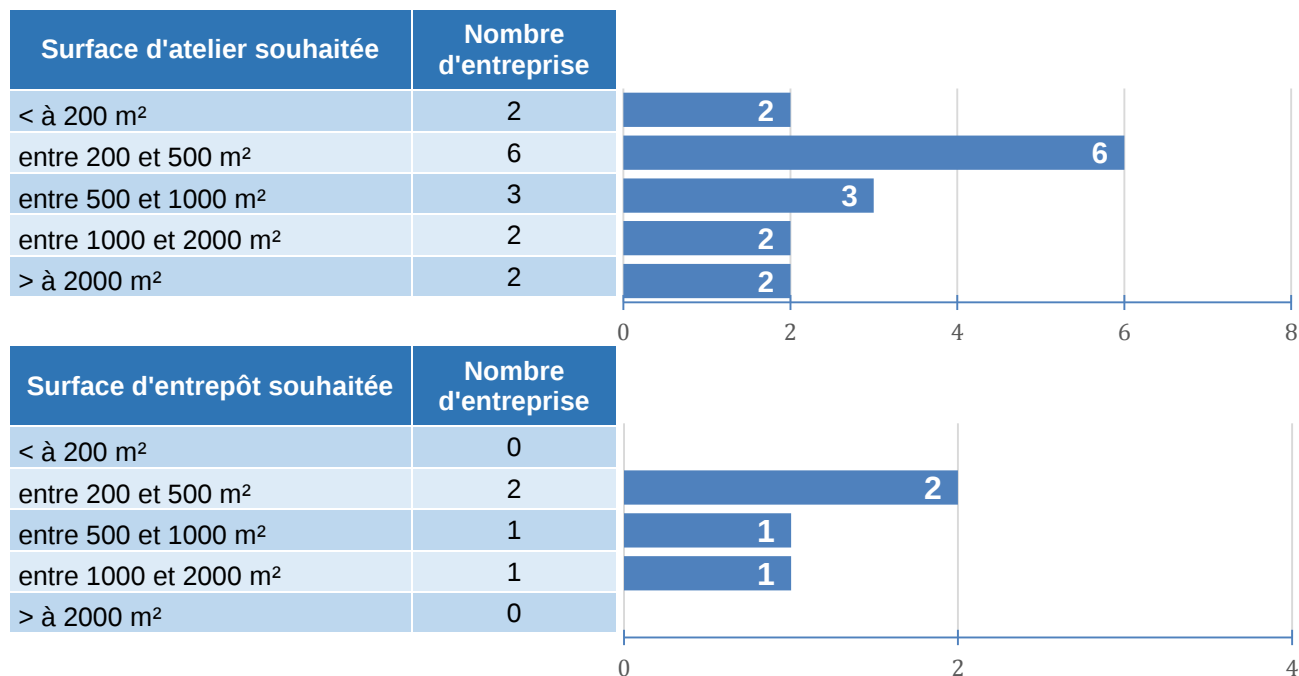
De quelle surface de local avez-vous besoin ?



Le besoin des entreprises en surface immobilière est hétérogène.
15 entreprises ont besoin de locaux de moins de 1000 m². 81 % de ces entreprises, soit 13, sont des TPE.

Si vous avez besoin de plusieurs types de locaux, merci de préciser la surface de chacun des types :

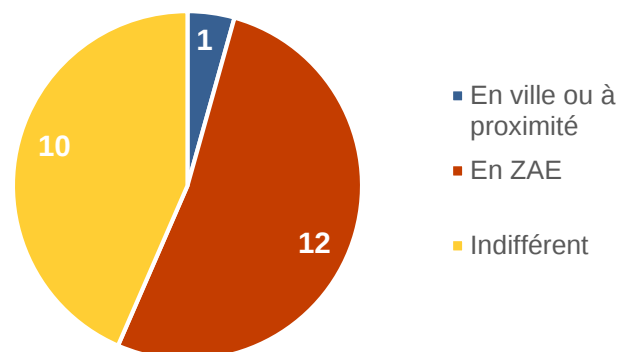




3. Qualification du besoin des entreprises

Dans quel environnement souhaitez-vous vous implanter ?

Environnement	Nombre d'entreprise
En ville ou à proximité	1
En ZAE	12
Indifférent	10



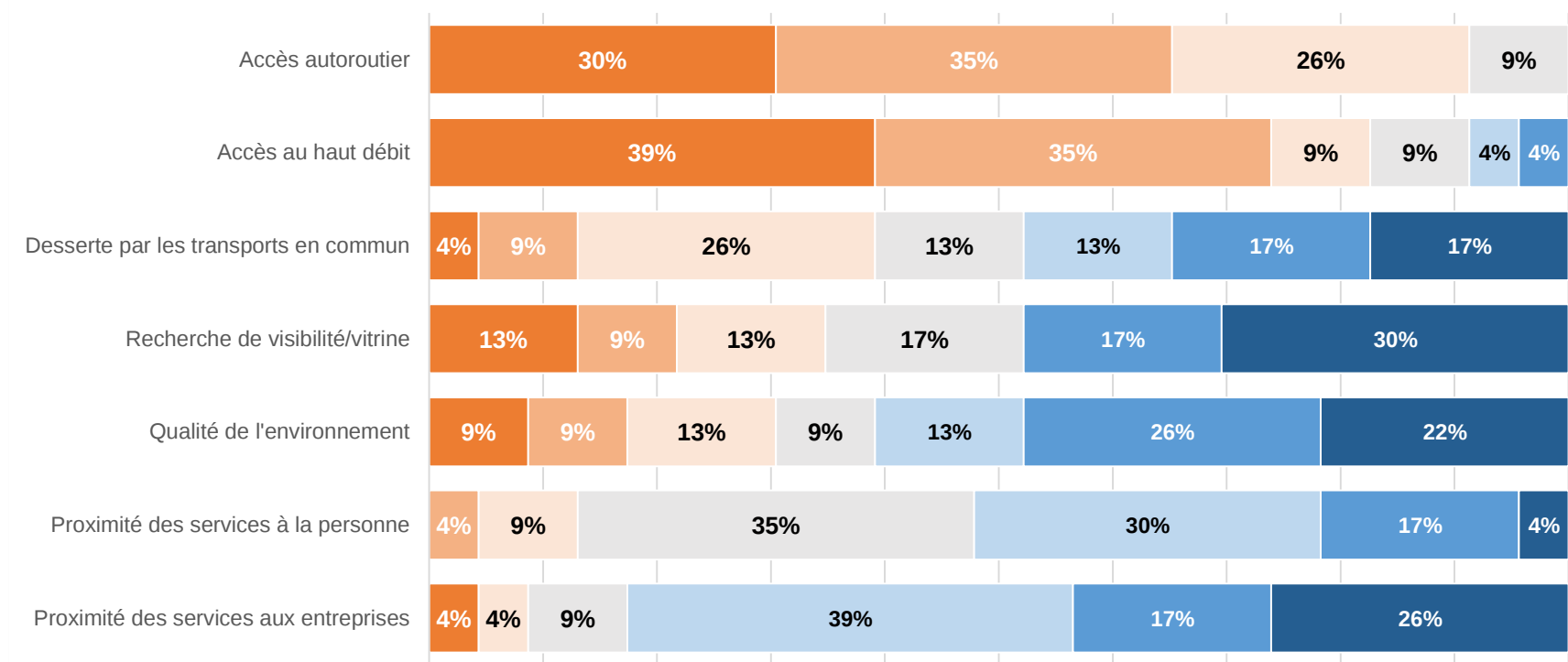
Plus de la moitié des entreprises souhaitent intégrer une zone d'activités économiques pour mener à bien leur projet de développement ou de relocalisation. Sur ces 12 entreprises, 7 recherchent des petites surfaces foncières (inférieure à 5000 m²).

Une seule entreprise souhaite s'implanter en ville ou à proximité.

10 entreprises n'ont pas de préférence d'implantation. La moitié de ces entreprises recherche des terrains de petites tailles (inférieur à 5000 m²) et l'autre moitié recherche uniquement un local.

Classer ces critères d'implantation du plus au moins important selon vous ?

Critères	Choix 1	Choix 2	Choix 3	Choix 4	Choix 5	Choix 6	Choix 7
Accès autoroutier	7	8	6	2			
Accès au haut débit	9	8	2	2	1	1	
Desserte par les transports en commun	1	2	6	3	3	4	4
Recherche de visibilité/vitrine	3	2	3	4		4	7
Qualité de l'environnement	2	2	3	2	3	6	5
Proximité des services à la personne		1	2	8	7	4	1
Proximité des services aux entreprises	1		1	2	9	4	6



Selon les entreprises ayant répondu à l'enquête, l'accès à l'autoroute et au haut débit sont les critères d'implantation les plus importants. Viennent ensuite la desserte par les transports en communs, la recherche de visibilité/vitrine et la qualité de l'environnement (secteur à forte identité, cadre de vie soigné, parc tertiaire, etc.).

Enfin, la proximité des services à la personne et la proximité des services aux entreprises sont les critères les moins importants.

L'accès autoroutier et au haut débit sont les critères les plus cités en priorité, quels que soit la taille, le secteur d'activité ou le souhait d'implantation de l'entreprise. Le constat est identique pour les critères les moins importants.

Les entreprises qui classent la recherche de visibilité/vitrine aux premières positions sont à 90 % des TPE.

Si on ne prend en compte que les entreprises souhaitant s'implanter dans une zone d'activités économiques, l'ordre des critères reste globalement inchangé.

