

# **DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DES VOSGES**

## ***POLITIQUE FONCIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POUR LE PAYS DE LA DÉODATIE***

**Vidal**  
consultants

- 170, rue de la Croix  
- 8, rue Borromée

88 440 FRIZON  
75 015 PARIS  
*Agences à Strasbourg et Aix-en-Provence*

**Juin 2010**

# **SOMMAIRE**

## **DIAGNOSTIC**

1. QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE ÉCONOMIQUE	p. 3
2. UNE APPROCHE DE LA DEMANDE	p. 6
3. UNE APPROCHE DE L'OFFRE	p.11
4. UNE APPROCHE QUALITATIVE DES Z.A. EXISTENTES	p.22
5. LES RYTHMES DE COMMERCIALISATION	p.25
6. LE CHANGEMENT D'USAGE DES TERRAINS	p.26
7. L'ASSAINISSEMENT	p.27
8. LA VOCATION DES ZONES D'ACTIVITÉS	p.28

## **ENSEIGNEMENTS**

p.30

## **PERSPECTIVES**

1. L'APPROCHE PRODUITS : Quelle Offre pour Quelle Demande	p. 32
2. QUE FAIRE DE L'OFFRE NOUVELLE : les Outils de la Planification et de l'Optimisation Foncière	p. 36
3. L'APPROCHE TERRITORIALE	p.38
4. LES SCÉNARIOS	p.42
QUELQUES QUESTIONS SUR LES COÛTS	p.51

## PREAMBULE

Lors des travaux de conception du S.Co.T. des Vosges Centrales la question des zones d'activités est apparue comme un enjeu important à l'interface du développement territorial et de la maîtrise de la consommation de foncier.

Cette question en entraînant d'autres plus précises comme la motivation des collectivités dans le développement de l'offre, le mode et les instruments de la planification, les capacités réelles et opérationnelles.

Par ailleurs, les réflexions récentes sur l'étalement urbain en Lorraine montrent, pour le département des Vosges, une consommation importante du foncier, en grande partie due au développement des zones d'activités.

Le territoire de la Déodatie a été choisi comme périmètre d'investigation dans la perspective d'un S.Co.T.

Afin de mesurer la part de l'offre de surfaces à vocation d'activités économiques dans la consommation de foncier urbanisé ou à urbaniser, la DDT des Vosges a souhaité disposer d'une photographie quantitative et, en partie, qualitative sur la base d'une approche analytique unifiée.

La phase de diagnostic regroupe les deux parties initiales de la mission :

- la localisation de l'offre et la compréhension des politiques locales d'offre de foncier.

Ce volet, géographique, consiste à vérifier l'existence d'une offre, même nominale sur le territoire d'étude.

- un état de la demande et de l'offre présentant des données quantitatives et qualitatives.

On a alors pu mettre en rapport l'offre de foncier urbanisé(able) et la demande sur le long terme, mesurant ainsi l'efficacité de la consommation de foncier destiné aux activités économiques et le niveau de maîtrise de ce phénomène.

Une série d'enseignements en a été tirée.

La partie finale s'est appuyée sur ces premières conclusions pour proposer des perspectives d'inflexion des tendances actuelles en faveur de l'économie de foncier et d'en déterminer les contours quantitatifs, territoriaux et opérationnels.

## DIAGNOSTIC

### 1. QUELQUES DONNÉES DE CADRAGE ÉCONOMIQUE

#### ➤ Emplois et Entreprises

Quelques données simples permettent de déterminer les ordres de grandeur de l'emploi et de l'activité privée dans le territoire.

Emploi total dans la Déodatie selon l'INSEE en 2006 : 35 234

Emploi salarié privé en 2007, selon UNISTATIS : 22 997

Emploi salarié privé en 1997 : 22 843

Évolution 1997/2007 : +0,7%

Nombre d'établissements en 2007 : 2 412

Nombre d'établissements en 1997 : 2 302

Évolution 1997/2007 : +4,8%

En comparant ces données locales aux mêmes données pour la région Lorraine, on constate qu'au cours de la même période le dynamisme économique des entreprises déodatiennes a été moins important que celui de la totalité des entreprises lorraines en nombre d'établissements avec une croissance de 8% à l'échelle régionale.

Pour l'emploi salarié privé la différence devient importante avec une croissance de 9% à l'échelon régional.

#### ➤ L'Emploi industriel

En ne considérant que l'emploi des branches industrielles on obtient les évolutions de l'emploi salarié privé suivantes :

Emplois industriels dans la Déodatie en 1997 : 11 233 soit 49%

(avec l'activité de la construction : 13 241 soit 58%)

Emplois industriels dans la Déodatie en 2007 : 8 935 soit 39%

(avec l'activité de la construction : 11 187 soit 48,6%)

Dans le même temps l'emploi industriel passe de 33% à 26% à l'échelle régionale (sans la construction).

On observe donc des pertes proportionnelles plus marquées dans la Déodatie que dans le reste de la région Lorraine.

## ➤ Emplois en zones d'activités

Cette dernière information doit être utilisée avec beaucoup de précaution.

En effet, il existe dans le secteur d'étude de nombreux espaces que l'on peut qualifier de zone d'activités de fait.

Ceci correspond à l'association géographique d'un certain nombre d'établissements pour des raisons de commodités diverses (foncier, réseaux minimum) sans volonté planificatrice affirmée, même si la réalité du terrain a été prise en compte par la planification des communes concernées par un classement dans un zonage à vocation d'activités économiques.

Dans les chiffres donnés ci-dessous sont inclus ceux des "zones de fait" de Corcieux, Gérardmer, Saint-Dié-Souhait, Granges-sur-Vologne.

Au total<sup>1</sup>, on obtient un nombre d'un peu plus de 5 100 emplois.

En prenant un peu de marge de sécurité, on peut tabler sur 6 000 emplois en zones d'activités soit 17% de l'emploi total (INSEE 2006) ou 26% de l'emploi salarié privé (URSSAF 2007).

Pour la principale commune, Saint-Dié, les taux sont respectivement de 15% et 25,4%.

Si on limite ces données chiffrées aux emplois dans des zones d'activités effectivement planifiées par une collectivité - planification induisant la maîtrise du foncier et les procédures opérationnelles - on n'obtient plus que 2 550 emplois soit respectivement 7,2% et 11,1% des totaux de référence.

## ➤ Productivité des zones d'activités

Il s'agit ici d'approcher, à l'aide d'un ratio, l'efficacité en matière d'emploi, de la politique d'offre du foncier à destination des entreprises.

Pour cela, on retient le nombre d'emplois par hectare commercialisé dans les zones d'activités étudiées ci-dessus.

La fourchette s'établit de 9 à 30 emplois par hectare.

Les zones de Raon-l'Étape et de Saint-Michel-sur-Meurthe sont les plus productives, souvent du fait d'un établissement principal employant un personnel beaucoup plus important que les autres entreprises de la zone.

Les zones de Moyenmoutier, Granges-sur-Vologne, Saulcy, Corcieux sont très peu productives. La possibilité d'acquérir une très grande surface de foncier et d'en geler une bonne partie en est la cause principale.

De façon plus surprenante, la zone aménagée du Costet Beillard à Gérardmer est parmi les moins productives alors que le terrain paraît fortement bâti et qu'une part importante de son activité est à caractère industriel. A contrario, la zone de fait qui occupe une partie assez importante du centre de cette commune présente un ratio très favorable de 28 emplois par hectare.

---

<sup>1</sup> Source : fichier SIRENE CCI des Vosges

Dans le même ordre d'idée, la zone de fait de Souhait en plein tissu aggloméré de Saint-Dié présente un ratio de plus de 80 emplois à l'hectare.

***en résumé***      **Une activité économique assez diffuse sur le territoire**

***L'emploi dans les zones d'activités représente au maximum 17% de l'emploi total de la Déodatie.***

***Le ratio emploi/hectare des zones d'activités aménagées est faible. Il s'améliore lorsqu'un établissement exceptionnel par son nombre de salariés est présent dans la zone.***

***Les zones de fait en centre urbain sont les plus denses et les plus efficaces en terme d'emploi.***

## 2. UNE APPROCHE DE LA DEMANDE

### Source et Méthode

A partir des données SITADEL<sup>2</sup>, il est possible d'établir une série de donnée sur le long terme, 12 années - qui atténue donc l'effet des années exceptionnelles tant à la hausse qu'à la baisse - .

Les m2 recensés par SITADEL correspondent à des surfaces construites sur le territoire concerné, en zone d'activités comme en dehors.

Ces m2 correspondent à une demande (une volonté de s'installer, de s'agrandir, ou de se déplacer) qui a rencontré une offre.

Il s'agit donc d'une demande réelle et non d'une demande possible.

On dispose du relevé des m2 autorisés - dont le permis de construire a été accordé - et de celui des m2 commencés - dont les travaux ont effectivement débuté.

### Données et Analyse

#### ➤ Activité industrielle ou artisanale

Somme des m2 industriels autorisés de 1997 à 2008 : 204 264 soit 17 022 par an.

Somme des m2 industriels commencés 1997 à 2008: 162 863 soit 13 572 par an.

Soit un écart d'environ 20%

On observe communément dans les zones d'activités qu'un m2 de surface à caractère industriel ou artisanal induit une demande de 4m2 de foncier.

Ce chiffre est assez confortable car il ne tient pas compte des bâtiments construits dans le tissu bâti mixte ou résidentiel - donc plus dense-.

On peut donc évaluer la demande de foncier au fil de l'eau pour ce type d'activités à **5,4 hectares par an**, avec une marge de manoeuvre d'environ 20%.

#### ➤ Bureaux

Somme des m2 bureaux autorisés 1997 à 2008 : 37 902 soit 3 159 par an.

Somme des m2 bureaux commencés 1997 à 2008 : 28 441 soit 2 370 par an.

Soit un écart d'environ 25%

Le besoin en foncier pour les activités de bureau est calculé à 1m2 bâti pour 1m2 de foncier, considérant la capacité de ce type d'activités à s'implanter dans tous les tissus à vocation majoritairement résidentielle.

On peut donc évaluer la demande de foncier au fil de l'eau pour ce type d'activités à **moins de 5 000m2 par an**, avec une marge de manoeuvre d'environ 25%.

---

<sup>2</sup> Les données SITADEL sont produites par les services de l'Équipement.

## ➤ Activité commerciale

Somme des m2 commerciaux autorisés : 146 362 soit 12 197 par an.  
Somme des m2 commerciaux commencés : 137 750 soit 11 479 par an.  
Soit un écart d'environ 6%

La demande en matière de foncier à destination des surfaces commerciales repose sur des ressorts assez différents des deux précédents domaines.  
Elle est quasi-exclusivement composée de grandes et moyennes surfaces périphériques.

Elle correspond à la volonté de porter la concurrence dans un secteur géographique (où l'offre existe déjà) pour prendre des parts d'un marché existant et/ou de saturer l'espace pour y empêcher de nouveaux concurrents de s'implanter.

Elle n'est pas motivée par une demande du même ordre que celles des entreprises de l'industrie ou des services.

Toutefois, on peut également considérer que le besoin de foncier pour 1m2 de surface commerciale est de 4 à 5m2 (1 hectare de voiries et stationnement pour 2 500m2 de bâtiments).

La demande de foncier au fil de l'eau pour les activités commerciales peut donc être évaluée à environ **5,2 hectares par an**.

Précisons une nouvelle fois que ces tendances s'appliquent à l'ensemble des implantations sur un territoire et pas seulement aux zones d'activités.

Les différentes cartes qui suivent permettent de localiser, par intercommunalité (ou communes dans trois cas) les surfaces construites.

Les tableaux des annexes ventilent les mêmes données par communes et proposent une répartition de ces m2 entre usages au sein d'une même intercommunalité.

*en résumé*      **Une demande de foncier comprise entre 5 et 11 hectares/an**

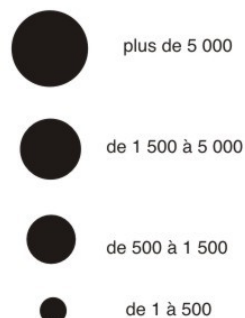
***La construction de bâtiments à usage d'activités paraît peu affectée par l'absence de zone d'activités aménagées par la collectivité. Elle est bien répartie sur le territoire.***

***La demande moyenne de surfaces à vocation d'activité industrielle ou artisanale est de 5,4 hectares par an.***

***La demande de surfaces à vocation commerciale est en moyenne de 5,2 hectares par an.***



Nombre de m2 de bureaux  
commencés  
1997-2008

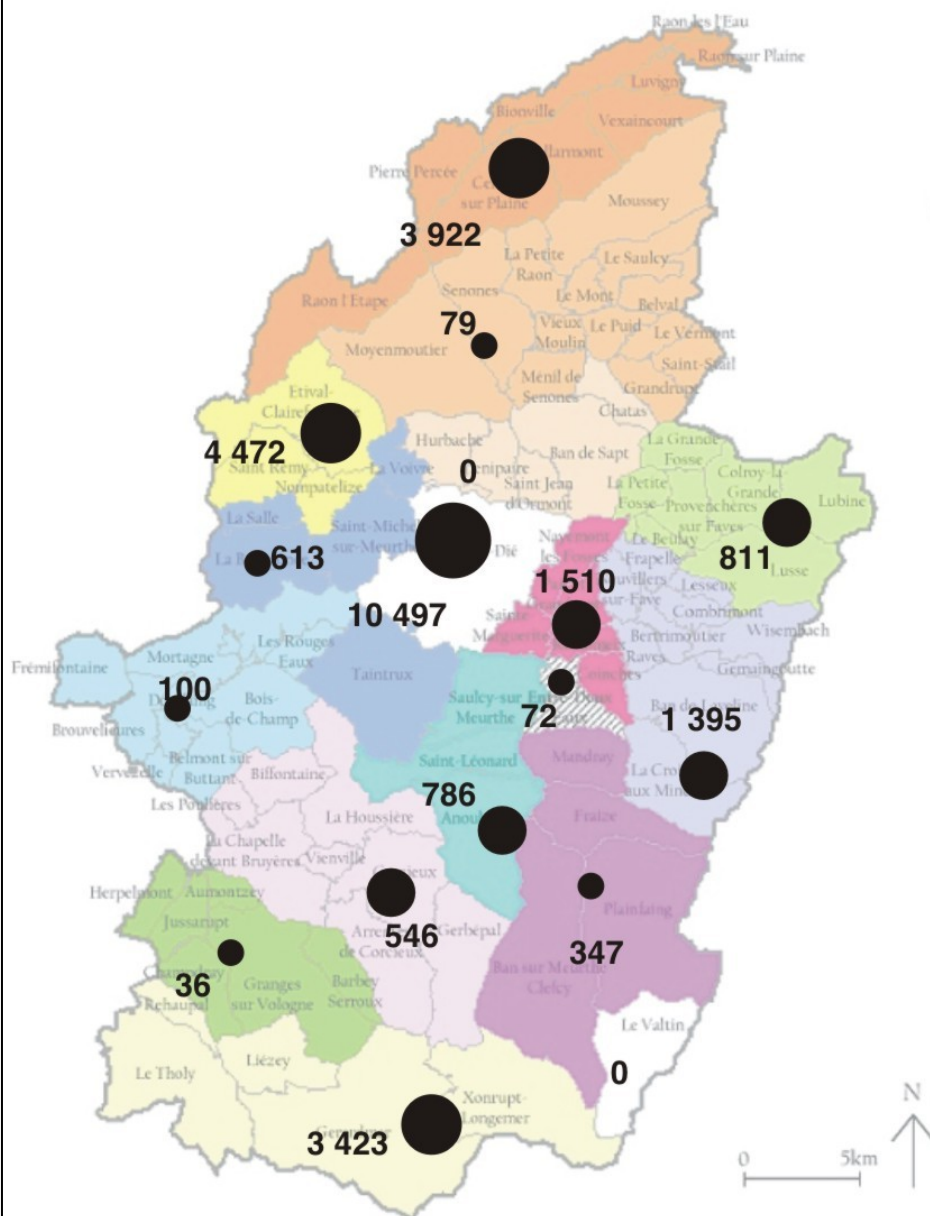
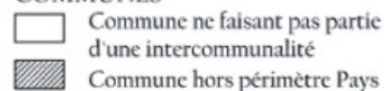


Légende :

COMMUNAUTES DE COMMUNES

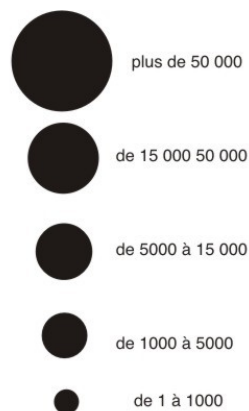


COMMUNES



Source : IGN Réalisation : mai 2007

Nombre de m2 de bâtiments  
commerciaux commencés  
1997-2008



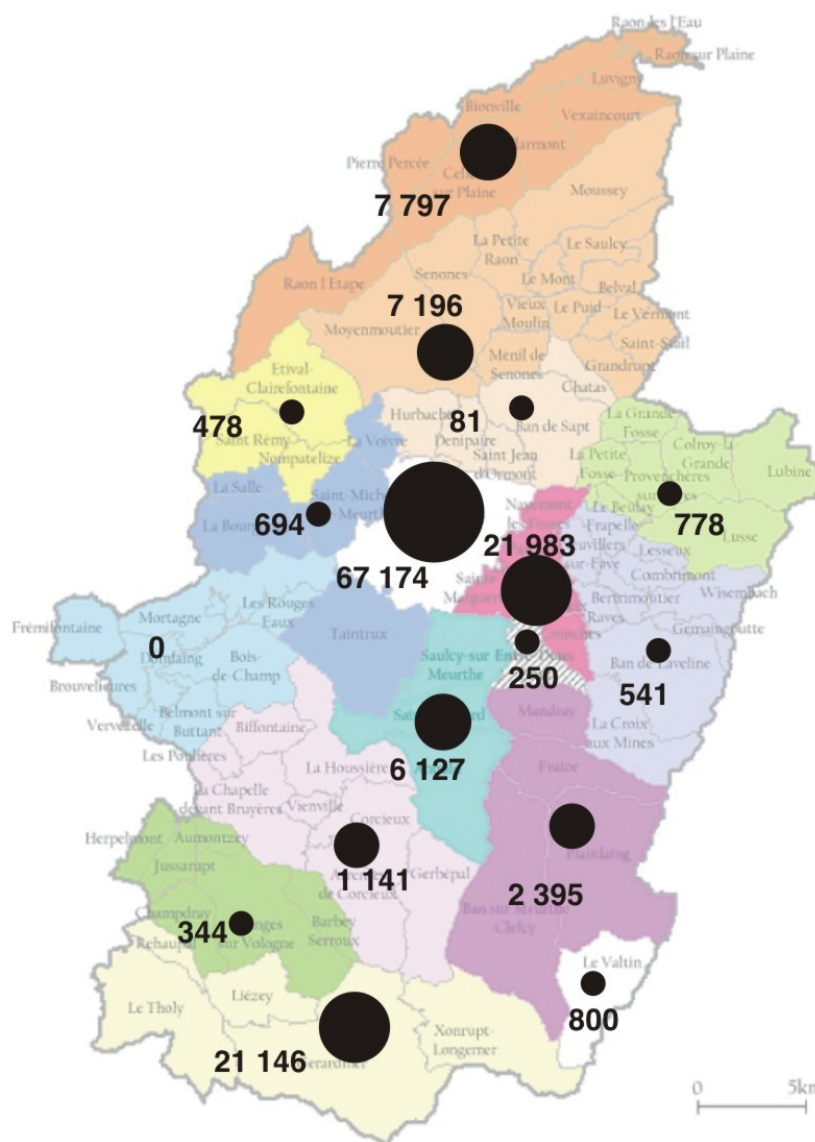
Légende :

COMMUNAUTES DE COMMUNES

- Vallée de la Plaine
- Pays de Senones
- Vallée du Hure
- Ban d'Etival
- Hauts Champs
- Canton de Brouvelieures
- Val de Meurthe
- Fave et Meurthe
- Fave
- Val de Galilée
- Haute-Meurthe
- Val du Neuné
- Monts de Vologne
- Lacs et Hauts Rupts

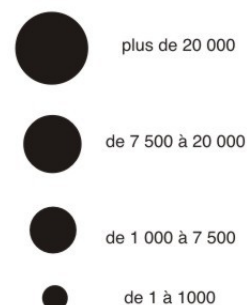
COMMUNES

- Commune ne faisant pas partie d'une intercommunalité
- Commune hors périmètre Pays



Source : IGN Réalisation : mai 2007

Nombre de m2 de bâtiments  
industriels ou artisanaux commencés  
1997-2008

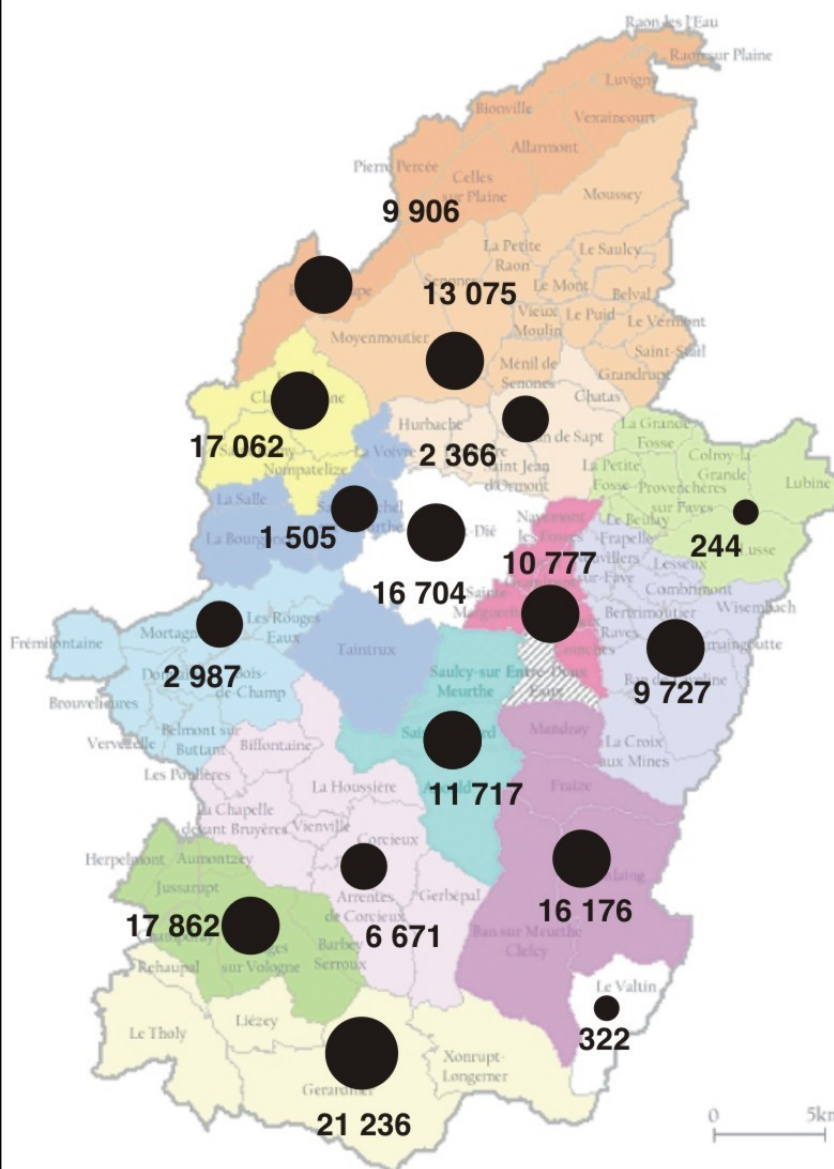
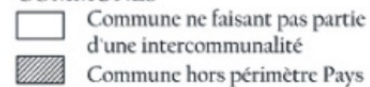


Légende :

COMMUNAUTES DE COMMUNES



COMMUNES



Source : IGN Réalisation : mai 2007

### 3. UNE APPROCHE DE L'OFFRE

#### ➤ Les surfaces planifiées dans les documents d'urbanisme

Sur un total de 96 communes de la Déodatie, 30 disposent, au mois d'août 2009, de surfaces planifiées par un document d'urbanisme, qu'il s'agisse d'un P.O.S./P.L.U. ou d'une carte communale, pour l'accueil d'activité économique hors du tissu bâti classique.

11 de ces 28 documents ont été approuvés il y a moins de 5 ans.

*(attention : PLU intercommunal pour 3 communes)*

Le recueil des surfaces offertes par la planification est très aléatoire. On a tantôt à faire à des documents anciens, tantôt à des plans en cours de procédure, susceptibles d'évolutions.

Surtout, la notion de disponibilité dans les zones déjà classées U - urbanisées et viabilisées - ou NA/AU - en voie de l'être - est relative.

En effet, certaines zones d'activités de fait présentent des terrains de grandes superficies, non-bâties.

Elles peuvent être tantôt considérées comme disponibles - elles ne sont pas ou peu construites, elles disposent du niveau de viabilité de leur environnement, elles sont urbanisables -, tantôt comme non-disponibles - terrains appartenant à un établissement existant, voire à un tiers, terrains acquis à un prix symbolique, friche industrielle présentant un niveau de complexité très élevé -.

On déterminera donc, dans ce cas, plutôt une valeur centrale de disponibilité qui peut varier de plus ou moins 30%.

Quantitativement, les documents d'urbanisme opposables font apparaître environ 300 hectares de surfaces à vocation d'activités. Probablement un peu plus en comptant les zones U disponibles.

Ces données sont issues de l'analyse des documents étudiés (cf ci-dessus), d'entretiens avec les collectivités ainsi que d'une expertise de terrain suite à une analyse des photos aériennes.

#### ➤ Les stratégies

Le recueil des stratégies d'aménagement est particulièrement délicat.

En effet, les entretiens ont montré que nombre de Z.A. étaient planifiées depuis plus d'une décennie.

Les intentions d'origine ne sont plus connues des interlocuteurs actuels et les entretiens n'ont pas permis d'apporter quelque précision.

Il reste les rapports de présentation des P.O.S. ou P.L.U. qui doivent exposer les

objectifs et justifier les choix opérés.

Parmi ces 30 communes dont les documents d'urbanisme en vigueur ont été expertisés, 9 donnent une justification de cette planification.

Pour la très grande majorité, la "justification" est tautologique : "conforter l'offre foncière économique", "offrir des terrains le long de la RD", "accueillir des activités", "offrir une ambition équilibrée", ... .

L'argumentaire est un peu plus développé à Saint-Michel-sur-Meurthe. Pour le P.O.S. (ancien) de cette commune, il s'agit d'une "politique dynamique d'attractivité et de maintien des activités artisanales ou industrielles".

C'est finalement le document de Saint-Dié-des-Vosges qui est le plus explicite sur les intentions de la commune :

"Le développement des Z.A. permettra de renforcer les actions communales en faveur de l'emploi".

Les objectifs de cette planification :

- "conforter les Z.A. existantes";
- "développer une nouvelle offre pour les établissements exigeant en terme de desserte";
- "développer l'activité nouvelle et notamment le tertiaire".

Ces derniers points ont le mérite de montrer la logique de la planification économique : déplacement/développement des commerces et des bureaux dans les zones extérieures, logique Z.A. accrochée à la route exprimée.

Le document montre que la commune ne se fait pas d'illusion sur sa capacité à accueillir l'industrie.

La planification de surfaces qu'une collectivité n'a pas l'intention de viabiliser montre une faible compréhension des besoins et conditions de l'opérationnalité de l'accueil d'une entreprise. Sans viabilité complète, seul du stockage peut être implanté.

Une question à la frontière de la stratégie et de la tactique est la définition des caractéristiques de l'offre et notamment de la taille des unités foncières prévues à la commercialisation.

Cette expression se retrouve dans les opérations en cours de commercialisation.

En effet, la taille moyenne des parcelles est d'environ 1 hectare à Saint-Dié et monte à plus de 3 hectares dans certaines autres Z.A. .

Le résultat observable sur le terrain, à Raon-l'Étape ou à Saulcy-sur-Meurthe par exemple, c'est un rapport bâti/non bâti très faible et par conséquent une occupation très extensive de l'espace.

La commercialisation de quelques parcelles assure donc la commercialisation d'une zone d'une dizaine d'hectares.

Toutefois, si cette technique mise en oeuvre peut assurer une commercialisation plus rapide (lorsque le marché est porteur) du foncier aménagé, elle ne favorise pas la densité des emplois et l'efficacité des infrastructures.

Ces observations montrent que le critère mis en avant de façon objective est la disponibilité de foncier peu cher.

Toutefois, les perspectives changent dès lors que ce foncier peu cher a "disparu" (voir § organisation des surfaces).

## ➤ État de l'offre après enquête

### \* conditions de recueil des données et intérêts de celles-ci

Le recueil des données s'est concentré sur la recherche de l'offre exprimée en terrains à vocation d'activités mis sur le marché par une collectivité ou un organisme para-public.

L'objectif est de faire la part aussi exacte que possible entre trois principales catégories d'offre précisément repérables :

- les surfaces programmées, présentées comme potentielles par une collectivité; pour lesquelles aucune démarche technique n'a été prévue, elles ont été qualifiées de nominales;
- les surfaces pour lesquels une ingénierie technique est en cours : achat de foncier/mise en oeuvre des infrastructures;
- les surfaces effectivement opérationnelles c'est-à-dire maîtrisées, dont les réseaux sont à niveaux et à proximité, elles sont effectivement disponibles.

En outre, il existe également des surfaces offertes a priori mais dont le niveau d'équipement prévu condamne les ambitions ou dont le respect des normes est peu sûr; les surfaces correspondantes ont été citées.

Il en est de même pour les surfaces bâties, ou encore pour les grandes surfaces non bâties dans des Z.A. de fait.

Lorsque cela a été possible, la date d'origine du projet a été relevée.

L'information est néanmoins partielle car la grande majorité des interlocuteurs ne dispose pas d'une ancienneté locale suffisante.

Les données sur les surfaces des terrains commercialisables au sein de chaque Z.A., c'est-à-dire le découpage en parcelles, permettent de mesurer le souci de gestion du foncier des collectivités.

Il peut s'agir de foncier déjà découpé ou de prévisions.

L'occupation du sol originelle - préalable au projet de Z.A. en tous cas - montre l'impact de ce type d'urbanisation sur le territoire et permet de savoir si un type de milieux naturels ou un type d'activités est plus particulièrement en concurrence avec les zones d'activités.

Pour les trois principales catégories, on obtient la situation résumée suivante :

#### ■ Surfaces nominales

Il s'agit des surfaces énoncées comme offre existante ou potentielle à vocation d'activités.

On trouve 137,5 hectares dans cette catégorie.

A cette offre, on peut ajouter quelques hectares supplémentaires (inconnu à ce jour) autour de la gare de Saint-Dié.

On pourra également ajouter des hectares de terrains appartenant à des établissements implantés de façon très extensive, notamment à Corcieux et Anould/Saulcy-sur-Meurthe, soit environ 40 hectares supplémentaires.

Les surfaces bâties, disponibles à plus ou moins court terme, peuvent être évaluées à 32 000m<sup>2</sup>.

Il existe par ailleurs une dizaine d'hectares de sites pollués dont l'éventuelle opérationnalité n'est pas fixée.

Soit, un total théorique de 190 à 200 hectares.

*On doit reconnaître la faiblesse de l'offre diffuse de bâtiments et terrains appartenant à des établissements ayant arrêté leur fonctionnement.*

*Elle est réduite en nombre, pas plus de 5 éléments supérieurs à 500m<sup>2</sup>. Elle est peu sûre car les bâtiments ne sont pas toujours situés dans un secteur qui dispose ou disposera d'un assainissement adapté aux développements industriels ou à un établissement accueillant un certain nombre de personnes permanentes.*

*On observe que l'offre sur Saint-Dié est symbolique (moins de 500m<sup>2</sup> de bâti sur moins de 2000m<sup>2</sup>) de terrain. Ceci reflète le dynamisme de la demande hors Z.A. ainsi que le caractère "fini" de l'organisation du ban communal.*

#### ■ Surfaces avec une ingénierie

Lorsque l'on élimine les surfaces qui ne font l'objet d'aucune tentative de maîtrise foncière ou d'aménagement, la superficie pouvant être offerte à un terme raisonnable passe à environ 120 hectares.

Parmi ces 120 hectares de terrain, 8 sont "douteux", soit parce que la réalité d'un assainissement des eaux usées aux normes est peu sûre, soit parce que la collectivité annonce qu'il n'est pas prévu d'assainissement sur ces terrains. Dans ce dernier cas, il appartiendrait à l'entreprise de prendre en charge son assainissement.



Comme précédemment on peut y ajouter les quelques hectares supplémentaires autour de la gare de Saint-Dié et environ 41 hectares de surfaces reconvertibles à la disponibilité possible ainsi qu'environ 30 000m<sup>2</sup> de bâtiments (principalement l'ERCAT à Saulcy-sur-Meurthe et un bâtiment industriel à Anould).

On obtient alors un maximum d'environ 165 hectares.

#### ■ Surfaces opérationnelles

Cette catégorie est la plus rigoureuse. Elle intègre uniquement les surfaces disponibles et viabilisées - viabilisation de toute la surface de la zone prévue - à l'automne 2009.

Elle fait apparaître 90 hectares.

Cette surface peut-être complétée par environ 5 hectares "douteux" et environ 20 hectares de surfaces reconvertibles en ZA de fait et environ 30 000m<sup>2</sup> de bâtiments.

Les hectares "douteux" correspondent à des secteurs mis en vente par une collectivité, sans qu'elle y prévoit l'assainissement des eaux usées.

Au total, environ 110 hectares dont... la moitié est concentrée sur la zone de Remomeix.

*en résumé*      **Une offre opérationnelle concentrée, d'environ 100 hectares**

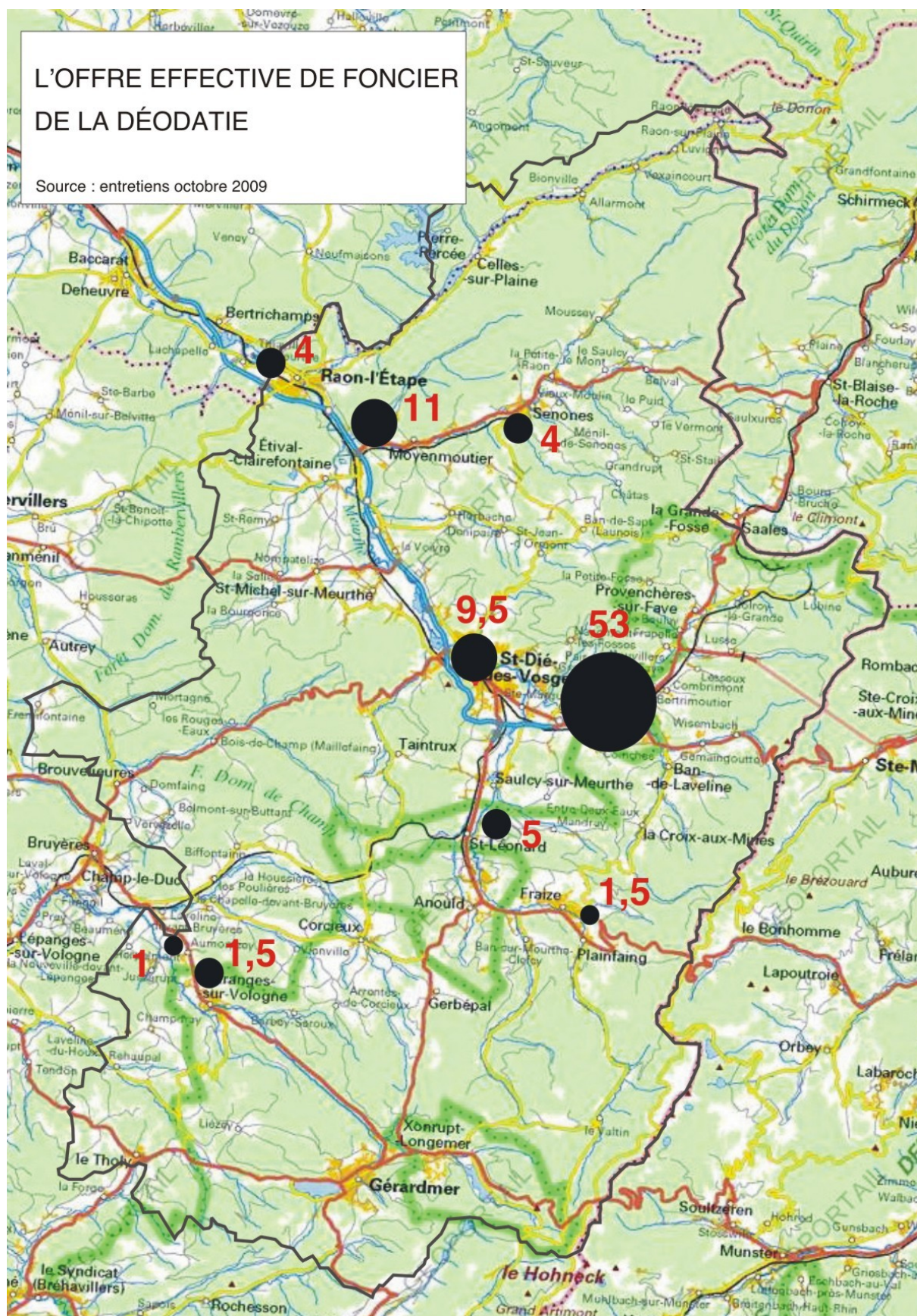
***L'offre opérationnelle est d'environ 100 hectares. Elle est concentrée à Remomeix.***

***Il existe un rapport de presque un à deux entre l'offre opérationnelle et l'offre nominale.***



## L'OFFRE EFFECTIVE DE FONCIER DE LA DÉODATIE

Source : entretiens octobre 2009





## SURFACES A VOCATION D'ACTIVÉTÉS

PLANIFIÉES BRUTES  
(selon les documents d'urbanisme)

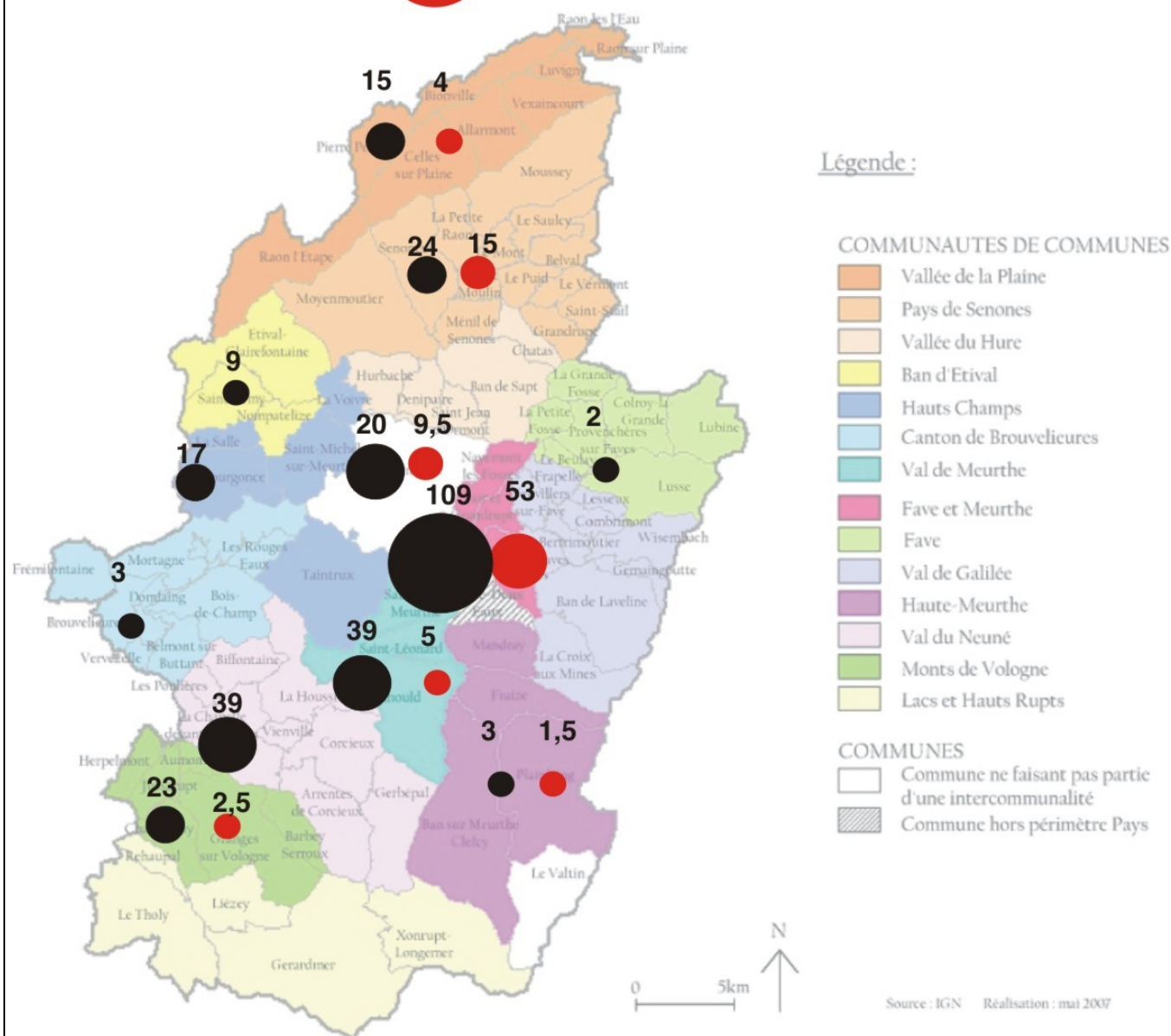


environ 300 hectares

OPÉRATIONNELLES



90 hectares



## ➤ L'Organisation des surfaces

De la flexibilité du découpage possible des Z.A. dépend, à notre sens, l'efficacité foncière de ces espaces.

Lorsque l'on est capable d'offrir des surfaces de 2000m<sup>2</sup>, on peut aisément les cumuler pour atteindre 2 hectares, alors que l'inverse est souvent inexact.

Sur le territoire de la Déodaté, on retrouve, assez classiquement, trois situations :

- les Z.A. qui présentent un potentiel de découpage d'environ 5000m<sup>2</sup> par parcelles, et dans quelques cas 2000 à 3000m<sup>2</sup>;
- les Z.A. qui ont défini des parcelles de très grande taille très difficilement divisibles. Force est de constater que ce cas recouvre des projets ayant fait l'objet de réflexions d'aménagement les plus affirmées;
- celles pour lesquelles le maître d'ouvrage ne s'est pas posé la question, même lorsque ses actions d'aménagement sont déjà en cours.

Anecdote : une seule collectivité interrogée paraît s'être préoccupée en amont, et sans contrainte particulière, de la question de l'efficacité foncière. La communauté de communes du Val de Galilée a commercialisé un terrain de 2 hectares, sur une ancienne friche bâtie, en petits terrains (environ 2000m<sup>2</sup>). La commercialisation a, en outre, été très rapide!

Il apparaît, selon les témoignages recueillis, que la préoccupation de flexibilité foncière apparaît, sauf exception, lorsque la collectivité a déjà consommé une grande majorité du foncier "facile" - plat, sec, assez proche des viabilités, facile à acquérir à prix dérisoire -.

On observe alors que des critères peu mis en avant au cours des 20 dernières années reviennent sur le devant de la réflexion : petits terrains pour l'efficacité foncière, implantation en diffus - c'est-à-dire sans création d'un espace spécifique de type Z.A., implantation en tissu mixte à dominante résidentielle ... .

Le constat doit néanmoins être fait du maintien d'une offre programmée de très grands terrains, très difficilement divisibles de 0,8 à 3 hectares - supérieurs à 1 hectare en moyenne - issus d'aménagements planifiés dans ce sens ou d'aménagement de Z.A. de fait dont la configuration d'origine complique à l'envie l'organisation d'un foncier flexible.

## ➤ Prix et coût

Les prix de vente annoncés pour les zones d'activités offertes (enquête Vosges Développement) varient de 3,05 à 12 Euros H.T. le m<sup>2</sup>.

Le prix réel des transactions sur ces zones n'est pas connu, il peut être inférieur aux prix annoncés.

Les ratios de coût d'aménagement de zones d'activités récemment programmées dans la Déodatie font apparaître des coûts opérationnels de 10 à 19 Euros.

La comparaison des deux montants montre que les collectivités qui n'ont pas prévu un assainissement collectif de leur territoire et a fortiori de leur zone d'activités ont très peu de chance de voir une entreprise acheter un terrain et effectuer à ses frais la réalisation d'un système d'assainissement personnel aux normes.

En effet, le coût total non aidé d'un m<sup>2</sup> dépassera largement le prix d'achat d'un même m<sup>2</sup> dans une zone d'activités aménagée et donc subventionnée par une collectivité.

*en résumé*      **Une stratégie d'offre basée sur la disponibilité de foncier vaste et peu cher**

***Des parcelles moyennes de 1 hectare.***

***Pas de stratégie de gestion flexible du foncier entraînant la mise en vente de vastes parcelles. Les études d'aménagement favorisent ce phénomène.***

***Des prix de vente inférieurs aux coûts d'aménagement.***



## ➤ La concurrence extérieure

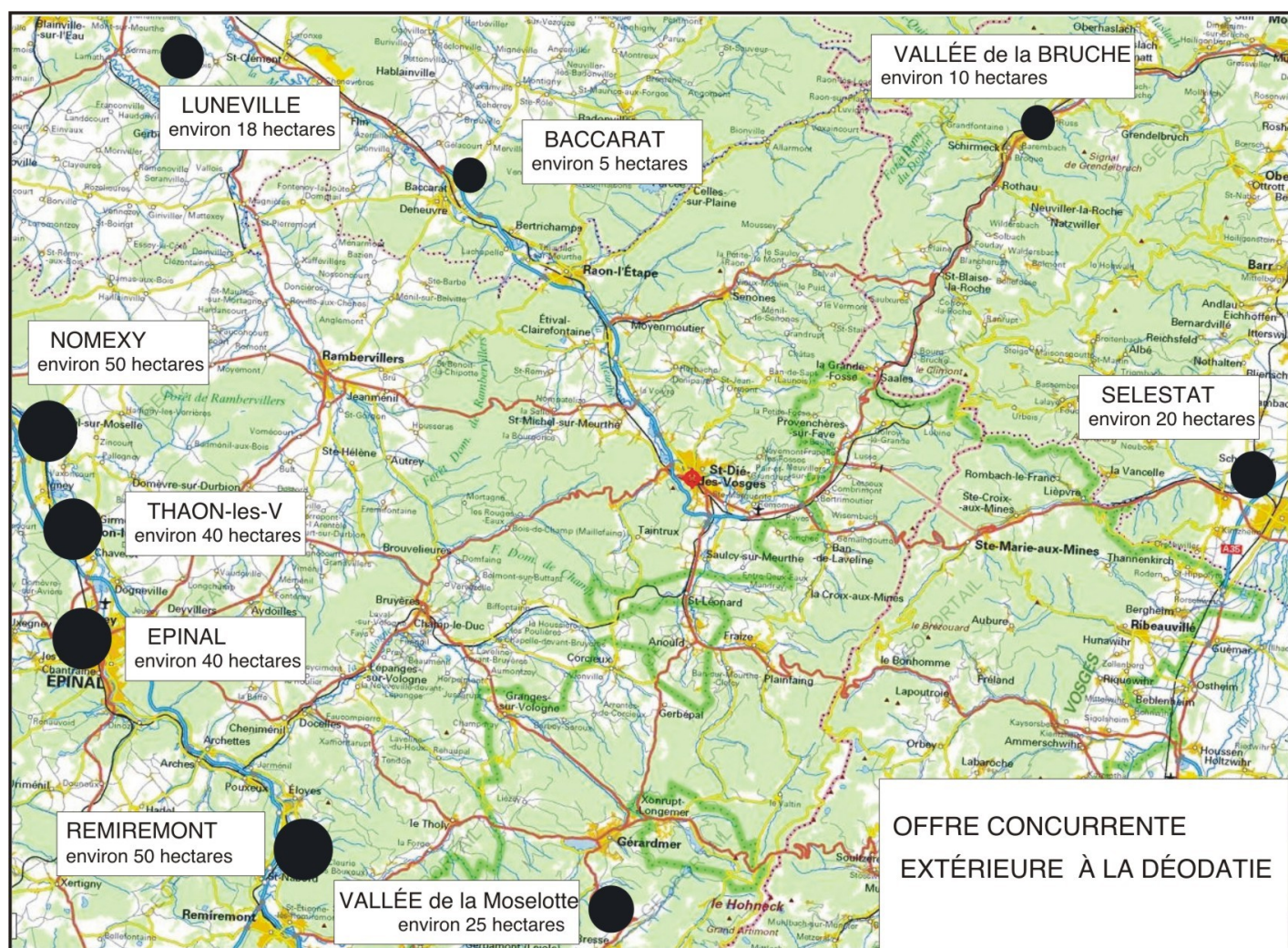
On a cherché à repérer l'offre disponible dans un rayon (temps de transport) raisonnable et sur des voies efficaces.

Elle apparaît conséquente dans le bassin de Remiremont et celui d'Épinal.

Toutefois, ces chiffres résultent de l'agrégation de nombreuses surfaces de faible importance, notamment dans le secteur de Remiremont, de la vallée de la Moselotte, de la vallée de la Bruche dans le Bas-Rhin ou encore du secteur d'Épinal.

Plus précisément, les deux principales offres potentiellement opérationnelles connues sont celles de Nomexy et de Thaon-les-Vosges pour le département des Vosges et celle de Sélestat pour le Bas-Rhin.

Le secteur de Rambervillers ne dispose, selon les informations disponibles, que de "réserves foncières".



#### 4. UNE APPROCHE QUALITATIVE DES Z.A. EXISTENTES

Il s'agit ici des zones d'activités opérationnelles ou achevées, mises en oeuvre par une collectivité ou un maître d'ouvrage para-public.

Trois d'entre elles, Corcieux, Saint-Dié-Souhait, Granges/Vologne sont des zones de fait, que la collectivité a décidé de compléter. Elles sont néanmoins présentées comme des "zones d'activités" constituées.

La notation s'échelonne de 1 à 5, 1 étant la note de satisfaction la meilleure, 5 la moins bonne.

##### ➤ L'accessibilité

###### \* pour les véhicules motorisés

La totalité des zones visitées disposent d'une accessibilité routière aisée.

Elle se caractérise toujours par une proximité immédiate ou proche d'une infrastructure routière à grande capacité et quasiment jamais (Saint-Dié Souhait exceptée) par la traversée d'un tissu à configuration urbaine.

###### \* pour les piétons

La localisation des zones est, à de rares exceptions, déconnectée du tissu urbain résidentiel. Les distances sont incompatibles avec la marche à pied, à l'exception de la zone Souhait à Saint-Dié, de celle des Aulnaies à Senones ou encore de celle du centre de Gérardmer.

La notation proposée fait toutefois une différence entre les zones disposant d'aménagement pour les piétons et celles qui n'en ont pas.

De façon générale, les aménagements extensifs jouent considérablement en défaveur de l'accessibilité pour les modes non-motorisés. Un cas flagrant est la ZA de Raon-l'Étape, dont la partie ancienne, dense, se situe à une distance acceptable de la gare et des quartiers résidentiels alors que la partie la plus récente, luxueusement aménagée, étire ses espaces.

###### \* pour les cyclistes

Deux notions se sont avérées discriminantes :

- la présence d'infrastructures difficilement franchissables et/ou particulièrement repoussoirs pour les vélos comme les voies rapides ou les grands ronds-points;
- la distance absolue à l'urbanisation résidentielle.

Seule la zone de Moyenmoutier peut-être considérée comme desservie par une piste



cyclable.

\* pour les T.C.

Sur la douzaine de zones d'activités prise en compte, seules 6 peuvent être accessibles par les trains des lignes Nancy-Saint-Dié et Epinal-Saint-Dié-Saales-Strasbourg.

La fréquence des trains varie de 10 par jour à une cinquantaine par jour pour Saint-Dié. Néanmoins, les distances restant à parcourir entre la gare et les zones sont importantes : au minimum 500m pour la partie ancienne de celle de Raon-l'Étape ou Saint-Michel-sur-Meurthe à plus d'un kilomètre pour les zones de Moyenmoutier, Corcieux et certaines zones de Saint-Dié.

Concernant l'accessibilité en bus et cars, l'offre varie grandement d'une zone à l'autre. Les lignes interurbaines ne desservent pas toutes les communes et, à l'instar du train, les arrêts ne sont pas forcément proches des zones d'activités.

Ainsi, certaines zones telles que Hellieule 4, Saint-Michel-sur-Meurthe, Moyenmoutier, Brouvelieures ou Saulcy-sur-Meurthe ne sont pas, ou très peu, desservies par les bus.

À l'inverse, d'autres zones jouissent d'une desserte importante. En effet, avec plus de 25 bus par jour s'arrêtant à proximité, la zone du Costet Beillard à Gérardmer et la zone de Senones peuvent être considérées comme facilement accessible en transport en commun. Enfin, la zone Hellieule 2 de Saint-Dié est la seule à être accessible, en son cœur, par un réseau de transport urbain. En effet, environ 70 bus de 4 des lignes Déobus s'arrêtent à la station « Hellieule-Mauss ».

➤ La qualité des espaces

La qualité des espaces correspond à la perception générale de l'ensemble des aménagements des espaces publics ou privés.

Les facteurs qui influent favorablement sont divers et parfois contradictoires :

- densité importante qui limite de fait les espaces mal entretenues,
- sous-occupation globale de la zone qui "noie" l'urbanisation dans l'espace agricole ou boisé
- aménagement des espaces publics.

En revanche, l'association de la sous-occupation de la zone et/ou des parcelles et du laisser-aller dans l'entretien des lieux donne une image très mauvaise.

➤ La qualité du bâti

On ne trouve pas de bâtiments construits en matériaux de fortune sur les zones visitées.

On ne trouve pas non plus, à l'inverse, de bâtiments construits avec un souci de discrétion et d'intégration du bâti au paysage environnant.

Les matériaux sont du bardage métallique. Lorsqu'une recherche d'homogénéité est manifeste (Hellieule 2 à Saint-Dié) des enseignes criardes apportent une image inverse.

Les grandes surfaces, tant à Senones qu'à Saint-Dié, n'ont pas fait d'effort sur la qualité des matériaux.

L'absence de bardage bois brut est remarquable pour un département dont la filière bois est un élément important.

### ➤ L'intégration paysagère

A qualité des espaces et du bâti donnée, l'intégration paysagère va résulter d'éléments topographiques.

Lorsque la zone est implantée en contrebas, lorsqu'elle n'est pas ou peu visible depuis les voies, ou lorsqu'elle est intégrée à l'urbanisation générale, elle est peu présente dans le paysage, quels que soient les éléments qui la composent.

Lorsque rien ne la dissimule, son impact devient fort.

De façon générale, le souci d'intégration dans le paysage ne semble pas avoir été un critère lors de la planification de ces zones.

### *en résumé*      Une accessibilité routière privilégiée

***Excellente accessibilité routière des zones programmées, un accès T.C. dépendant de la proximité au tissu urbain.***

***Pas d'approche des déplacements non-motorisés.***

***Le souci de l'intégration paysagère est peu évident.***

## 5. LES RYTHMES DE COMMERCIALISATION

La faible continuité de l'historique d'aménagement puis de commercialisation des différentes zones d'activités a conduit à choisir une méthode simplifiée pour la mesure de ce phénomène.

On a donc recueilli - lorsque cela était connu par les interlocuteurs - la date d'origine du projet pour 9 zones d'activités commercialisées ou en cours de commercialisation.

Entre cette date et l'année 2009, on peut considérer que l'on dispose de la période de commercialisation de la surface concernée. Dans certains cas, la date d'origine du projet a été relevée, dans d'autres cas, c'est plutôt la date de début de commercialisation qui a été donnée par les interlocuteurs.

Une moyenne à l'échelle de la Déodatie permet cependant d'approcher la réalité de la commercialisation annuelle.

En consolidant les données recueillies, on obtient une commercialisation annuelle à vocation d'activités industrielle et artisanale en zone d'activités aménagées au cours des 20 dernières années de 3 à 4 hectares par an.

Il faut préciser que le cas de Saint-Dié fait exploser la moyenne puisqu'il représente près de 50% de ces surfaces.

Les données sont toutefois à prendre avec la plus grande prudence.

### *en résumé*

***La consommation annuelle des Z.A. à vocation non commerciale est estimée à 3 à 4 hectares par an, fortement concentrée sur Saint-Dié.***

## 6. LE CHANGEMENT D'USAGE DES TERRAINS

L'usage actuel - pour les Z.A. en cours d'aménagement - ou l'usage passé - pour celles qui sont déjà commercialisées - a été recueilli.

Il concerne les surfaces qualifiées de "nominales" au chapitre de l'offre.

Trois types d'usage préalable peuvent être définis :

- agricole,
- friche naturelle et/ou boisée - il s'agit de terrains ni bâtis ni aménagés et sans usage agricole - ,
- friche "urbanisée" - c'est-à-dire des terrains aménagés ou ayant été aménagés - .

Ces deux dernières catégories représentent, chacune, plus ou moins 8% des surfaces totales concernées.

C'est la première catégorie, les terrains agricoles, qui totalise 84% des terrains concernés par un usage futur à vocation d'activités.

Ce pourcentage peut être appliqué aux Z.A. aménagées par une collectivité ou un organisme para-public comme aux Z.A. de fait disposant de terrains non-bâtis conséquents.

De 100 à 130 hectares sont concernés.

Un seul secteur - 10 hectares sur la commune de Saint-Léonard - a fait l'objet d'une compensation territoriale organisée par la communauté de communes par défrichement d'espaces boisés.

*en résumé*

***Des zones d'activités aménagées, à plus de 80%, sur des terres agricoles.***

## **7. L'ASSAINISSEMENT**

L'application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et de la circulaire interministérielle du 8 décembre 2006 relative aux eaux résiduaires urbaines impose la mise en conformité des stations d'épuration qui ne respecteraient pas les obligations de la directive.

Ces règles tendent à éliminer de l'offre effectivement opérationnelle les Z.A. ou parties de Z.A. ne disposant pas d'un traitement des eaux usées aux normes, pour toute autre activité que du stockage.

En conséquence, les zones pour lesquelles aucun projet d'assainissement collectif n'est envisagé ne sont pas comptabilisées dans l'offre opérationnelle.

En outre, les interlocuteurs n'ont peut-être pas toujours anticipé le durcissement des normes d'épuration à moyen terme, fragilisant ainsi le potentiel d'offre. Cette part n'est toutefois pas repérable sans investigation technique.

## 8. LA VOCATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

La carte suivante montre que la majorité des zones d'activités de la Déodatie présente plusieurs usages.

L'industrie est présente dans la majorité des cas. Elle l'est toujours dans les Z.A. de fait qui se sont constituées autour d'implantations industrielles plus anciennes.

Certaines zones d'activités font apparaître, au côté de l'industrie, une autre vocation importante.

Cette autre vocation est principalement justifiée par le nombre d'établissements concernés.

En revanche, en nombre d'emplois la vocation industrielle y est très majoritaire. Citons comme exemple la zone du centre de Gérardmer où 75 à 80% des 1000 emplois sont industriels alors que la moitié des établissements recensés ne le sont pas.

Dans les zones d'activités aménagées, les activités sont plus mélangées, avec assez souvent du commerce et/ou des activités de négoce.

Les activités de logistique pure sont peu présentes dans la zone étudiée.

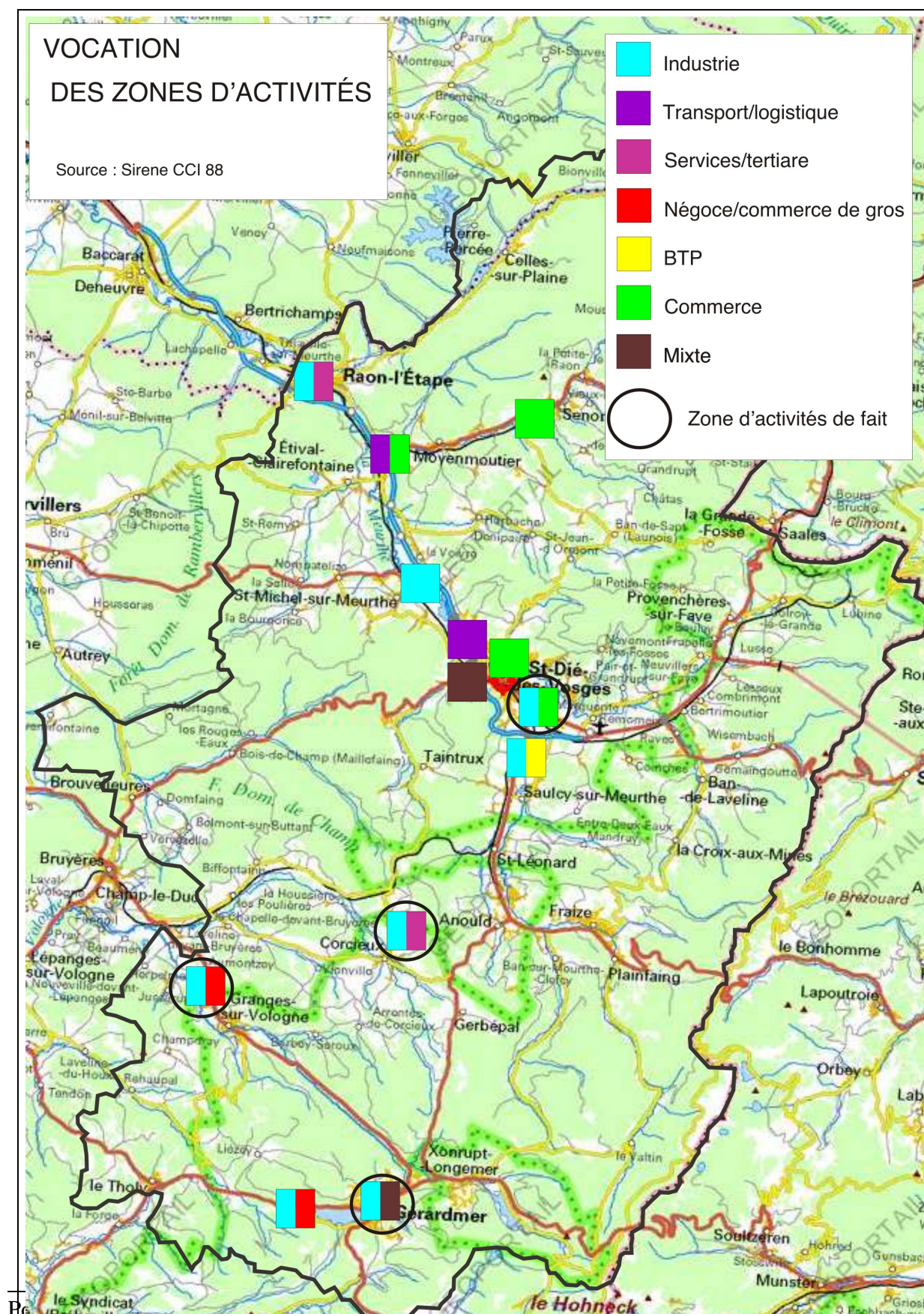
*en résumé*

***Peu d'implantations industrielles dans les Z.A. aménagées récentes.***

# VOCATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Source : Sirene CCI 88

- Industrie
- Transport/logistique
- Services/tertiare
- Négoces/commerce de gros
- BTP
- Commerce
- Mixte
- Zone d'activités de fait





## ENSEIGNEMENTS

- Le besoin maximum de surfaces à vocation industrielle ou artisanale est de 5,5 hectares par an, soit 50 à 60 hectares sur 10 ans.

Ces surfaces sont largement offertes actuellement.

- La demande réelle apparaît assez diffuse sur le territoire, mais l'offre effective est assez concentrée.
- Les principaux établissements employeurs ne sont pas situés en zone d'activités
- Une stratégie d'offre basée sur la consommation de foncier...qui arrive au bout de sa logique dans les deux principales communes du territoire.
- Les terres agricoles sont considérées comme des réserves foncières.

Ce qui n'est pas pris en compte dans la planification et la programmation passée des zones d'activités :

- L'économie foncière
- La demande
- L'accessibilité non-routière

La protection de l'environnement est peu prise en compte tant en matière de préservation des milieux que de gestion des effluents.

### POLITIQUES MISE EN OEUVRE

L'offre de foncier des collectivités repose, sauf exception, sur une « politique aménagiste », c'est-à-dire :

- dédier du foncier pour la vocation économique aux documents d'urbanisme ;
- acheter ce foncier ; pour certaines collectivités l'effort s'arrête ici, il est vain ;
- aménager le foncier ;
- vendre ce foncier.

Ce dernier point sert d'indicateur n°1 à la politique de développement économique local.



Les conséquences sont :

- - une pratique de vente « attrape-tout » ; commerce, tertiaire à vocation urbaine et moins en moins d'industrie ;
- quasi-gratuité réelle des terrains à vocation d'activités lors des ventes;
- consommation de foncier sans rapport avec les besoins réels
- épuisement de l'offre dans les zones les plus dynamiques et forte disponibilité d'une offre peu crédible (viabilité) en dehors.

D'autres conséquences sont induites :

- plus faible visibilité de l'offre privée;
- productivité du foncier aménagé faible en emplois.

#### **TPOLOGIE DE LA DEMANDE - liste non hiérarchisée -**

- Z.A. complètement aménagées en matière de réseau divers
- Terrains en diffus
- Petites parcelles
- Bâti fonctionnel
- Proximité urbaine mais pas de fétichisme de la centralité urbaine

## PERSPECTIVES

### 1. L'APPROCHE PRODUITS : Quelle Offre pour Quelle Demande?

Les données issues de l'analyse de la demande ainsi que la mise à plat de l'offre existante permettent de dessiner les contours d'une offre adaptée à la Déodaté. Par offre adaptée, il faut comprendre une offre qui dans sa quantité et sa qualité permette de répondre aux attentes des entreprises sur un terme moyen.

On doit tout d'abord affirmer, sur la base des données recueillies, qu'il y a une demande d'implantation et d'extension des entreprises dans la Déodaté. Il y a donc un besoin.

Cette offre doit être nécessairement multiforme car la demande l'est également. Elle s'exprime par des produits différents tant en quantité qu'en qualité.

#### 1.1 sur le plan quantitatif

##### ➤ **un Besoin en foncier estimé à 40 hectares sur 10 ans**

Le rythme de commercialisation des zones d'activités à vocation non commerciale, évalué sur le long terme, fait état d'un maximum de 4 hectares par an, très concentrés sur Saint-Dié.

L'observation de la demande réelle de foncier à destination non commerciale, fait apparaître une demande annuelle de 5,4 hectares par an, dans et hors zones d'activités.

On doit considérer que ce besoin de foncier est d'environ 40 hectares pour les 10 années à venir, dans une perspective de commercialisation au fil de l'eau.

Une programmation d'environ 50 hectares permet une marge de manoeuvre (soit pour faire face à une demande exceptionnelle, soit pour échelonner les projets au-delà des 10 ans) et intègre également le fait que plusieurs zones d'activités ont fait l'objet d'un plan d'aménagement et, de ce fait, d'une organisation des espaces et de la viabilité très consommatrice en foncier très difficile à remettre en cause.

De fait, ces surfaces sont aujourd'hui disponibles.

##### ➤ **Un Besoin en construction estimé à 2 500m<sup>2</sup>/an pour un tissu de TPE**

En matière de demande bâtie, la quantification est nettement plus complexe à aborder.

La création d'un peu plus de 250 entreprises nouvelles<sup>3</sup> par trimestre dans les Vosges - hors auto-entreprises - , largement sur le secteur d'Épinal, nous fait estimer - à dynamique équivalente - ce même nombre à 180 par an pour l'arrondissement de Saint-Dié.

---

<sup>3</sup> INSEE - Économie Lorraine supplément conjoncture Janvier 2010

Pour obtenir une création nette, il faut déduire le nombre de disparition d'entreprises. Le dossier "Écoscopie des Vosges"<sup>4</sup> précise que le taux de survie des entreprises est d'environ 30% à 10 ans. Par ailleurs, la CCI des Vosges comptabilise la radiation de 1 590 établissements en 2007.

Enfin pour approcher la demande de bâti, il faut évaluer le nombre d'établissements ne relevant ni du commerce, ni du tertiaire de bureau (40%)<sup>5</sup>.

Une vingtaine d'entreprises répondrait, par an, à ces critères dans la Déodaté.

Considérant un besoin de 100m<sup>2</sup> pour chacune d'entre elles, on peut établir la demande de bâti pour les T.P.E. à environ 2 500m<sup>2</sup> par an.

Quelles facilités mettre en place pour permettre le développement de ces TPE ?

- ⇒ - valoriser les offres immobilières bâties, diffuses, sur des surfaces très modulables ;
- ⇒ - éviter l'assèchement de ce bâti par le commerce;
- ⇒ - fixer des règles plus souples dans les documents d'urbanisme en matière d'occupation du sol autorisée/interdite en tissu à dominante résidentielle.

### ➤ **en Bâti existant, une concurrence à maîtriser**

Pour la demande occasionnelle issue d'entreprises de taille plus importante dont la délocalisation interne ou externe à la Déodaté correspondrait à un souhait d'installation dans des locaux existants, le nombre trop faible de références à ce type de transaction ne permet pas d'établir une prévision quantitative.

Lorsqu'une offre de ce type, bien placée, est disponible, il faut veiller à ce qu'elle ne soit pas confisquée par l'activité commerciale qui dispose d'une puissance financière sans commune mesure avec celle des activités de production.

Il faut également éviter une concurrence avec une offre publique qui vient mettre hors marché l'offre privée.

### ➤ **la Demande spécifique en extension**

On observe que la demande d'implantation s'exerce même lorsqu'il n'y a pas d'offre foncière structurée immédiate, ce que les données concernant le territoire de la CC des Lacs et Hauts Rupts et sa principale commune Gérardmer montrent.

Ceci indique notamment que cette demande est principalement le fait d'établissements existants, en extension.

---

<sup>4</sup> INSEE - Économie Lorraine N° 158-159 - Février 2009

<sup>5</sup> INSEE - Économie conjoncture principaux indicateurs 18 Juin 2009

## **1.2 sur le plan qualitatif**

### **1.2.1 Des parcelles souvent trop grandes**

Deux points fondamentaux, qui qualifient l'offre, doivent être utilisés pour proposer des produits d'accueil des activités économiques non commerciales : la localisation et le bon dimensionnement de ces produits. Le premier point est traité dans le chapitre concernant l'approche territoriale. Le second est une problématique que la collectivité peut maîtriser. On verra qu'elle fait l'objet d'une approche assez différente dans des pays voisins.

La question de la "maille" foncière adéquate a été posée avec la mesure de la faible occupation bâtie du foncier des Z.A. ainsi qu'avec le constat de la tendance aux plans d'aménagement à favoriser la programmation de parcelles de très grande taille.

#### **➤ des Établissements de petites tailles**

On doit d'abord impérativement séparer la demande des petites entreprises de celles des établissements de plus grande taille à la recherche d'un nouvel emplacement.

Il faut en effet rappeler que 97% des entreprises françaises sont des TPE qui ont moins de 20 salariés.

Les données récentes montrent, en outre, que les établissements des grandes entreprises tendent à diminuer de taille et de nombre de salariés, avec une répartition plus étendue sur le territoire.

#### **➤ des Exemples dans des pays voisins**

La réalité des implantations de bâtiments sur le terrain, la comparaison avec la programmation réalisée dans des pays voisins (ouest de l'Allemagne, Suisse et Angleterre) mais également une programmation effectuée sur le territoire de la Déodatie (cf C.C. du Val de Galilée), montrent que le besoin réel majoritaire correspond à des surfaces de taille modeste.

Dans les pays cités, les surfaces sont découpées en lots opérationnels de 1 500 à 3 000m<sup>2</sup>. En Angleterre, l'offre est d'ailleurs majoritairement constituée de bâti.

Il faut donc un système de découpage qui soit pensé à partir d'une maille de 1 500 à 2 000m<sup>2</sup>.

Il sera toujours possible d'offrir des multiples de ces surfaces à qui en a besoin. Il est indispensable de faire rentrer la notion de demande dans les études d'aménagement de foncier à usage d'activités.

### 1.2.2 Un minimum d'équipements à prévoir

#### ➤ **le Haut Débit**

Avec des communications de plus en plus dématérialisées, l'absence de connexion internet à haut débit est rédhibitoire à la réalisation d'une offre d'accueil pour les entreprises.

En effet, ce besoin ne concerne pas seulement les établissements ayant des activités mondialisées, mais également les TPE ou artisans qui doivent rester en contact avec leur comptable ou leur banque, même si ceux-ci sont localisés à relative proximité géographique.

#### ➤ **l'Assainissement**

On a pu observer que, pour beaucoup de collectivités, la gestion des effluents des zones d'activités relève de l'investissement des entreprises.

Cette logique est celle de l'accueil d'importants investisseurs.

Dans un monde économique marqué par des établissements de taille plus modeste, l'absence de programmation de l'assainissement des zones d'activités par les collectivités entraîne un gel de fait de la commercialisation ou une activité limitée au stockage.

Dans une perspective de diffusion de l'offre sur le territoire, des solutions de gestion alternative des effluents devraient être promues auprès des collectivités.

## **2. QUE FAIRE DE L'OFFRE NOUVELLE : les Outils de la Planification et de l'Optimisation Foncière**

### **➤ Reconfigurer les surfaces disponibles**

Dans la mesure où l'offre de foncier est globalement importante, un travail sur l'amélioration de la productivité du foncier en emploi, le ratio nombre d'emploi par hectare, des Z.A. déjà aménagées devrait être entrepris.

Il s'agirait de vérifier que la situation actuelle de la programmation et surtout les aménagements déjà effectués, autorisent une reconfiguration des surfaces déjà pré-découpées.

### **➤ Optimiser les surfaces déjà commercialisées**

Plus ambitieuse, mais non moins utile dans la perspective de la maîtrise de l'étalement de l'urbanisation est la réflexion sur l'optimisation du foncier déjà commercialisé.

Il s'agit de redonner de la "fluidité" à des terrains acquis par des entreprises il y a de nombreuses années et qui n'entrent plus aujourd'hui dans leur projet de développement.

Ces terrains sont souvent aménagés, et devraient logiquement concourir à augmenter l'offre pour l'accueil des entreprises.

Toutefois, selon les circonstances, ils pourraient être recyclés vers le résidentiel ou vers l'agriculture.

Le moment est plutôt bien choisi pour mener une politique d'optimisation des ressources foncières.

Les temps sont durs pour les entreprises et les projets d'extension des installations de plus en plus éloignés. Les plus performantes améliorent la productivité de leur lignes de production existantes.

Une source de trésorerie, via la vente de foncier, peut être bienvenue.

Chaque cas doit néanmoins être étudié de façon indépendante pour qu'il y ait une perspective, résidentielle, équipement, espace naturel ou agricole, à cette éventuelle transaction.

Les élus, la technostructure publique, la CCI, voire la SAFER sont les intervenants naturels.

### ➤ **Valoriser les potentialités des Z.A. de fait**

Cette étude, qui doit également inventorier les moyens à mettre en oeuvre, concerne autant les Z.A. en cours de commercialisation que certaines Z.A. de fait - Corcieux par exemple -. L'exemple de Gérardmer montre que cette politique est possible.

On a, en effet, constaté que l'offre de foncier en dehors des zones constituées, aménagées par une collectivité, représente plus de 30 hectares.

Bien que la capacité de ces dernières surfaces à être mises sur le marché de façon efficace - en raison de la propriété du sol ou de la viabilisation réelle des terrains - reste à déterminer, la Déodatie dispose d'un "réservoir foncier" supplémentaire avec ces terrains recyclables.

### ➤ **Planifier en intégrant les contraintes**

Il s'agit ici de rappeler des choses simples, dont la non observation peut avoir des conséquences parfois importantes : il n'y pas d'opération efficace sans planification sûre.

Cette planification ne doit pas résulter d'une simple opportunité foncière, mais d'un choix dans lequel rentrent de nombreuses contraintes.

Concrètement il ne doit pas y avoir de planification de Z.A. :

- là où les conditions environnementales sont défavorables à l'urbanisation (zones humides entre autres),
- là où le droit s'y oppose ( application de la loi Montagne),
- lorsque le rapport avantage-coût n'est pas raisonnable (coût d'aménagement notamment), et/ou après s'être assuré de l'intérêt d'un aménageur. A cet égard, la pratique anglaise de faire construire par des opérateurs privés des bâtiments loués aux entreprises limite fortement l'offre "non raisonnée".

### 3. L'APPROCHE TERRITORIALE

#### 3.1 Un déséquilibre géographique de l'offre actuelle

Si on observe l'offre, non plus à l'échelle de la Déodaté, mais sur des territoires plus restreints, on constate qu'aujourd'hui, l'offre la plus opérationnelle est concentrée dans la vallée de la Meurthe.

Le potentiel en bâtis existants se situe également dans ce secteur.

Au Sud, l'offre aménagée par les collectivités est clairement déficitaire puisqu'à l'exception du foncier de Granges-sur-Vologne, voire de Brouvelieures, aucune disponibilité quantitativement visible n'apparaît.

Ce constat est renforcé lorsque l'on observe le reste du foncier potentiellement exploitable que sont les surfaces non-bâties dans les Z.A. de faits.

#### 3.2 L'intérêt d'une offre diffuse : Comment l'anticiper?

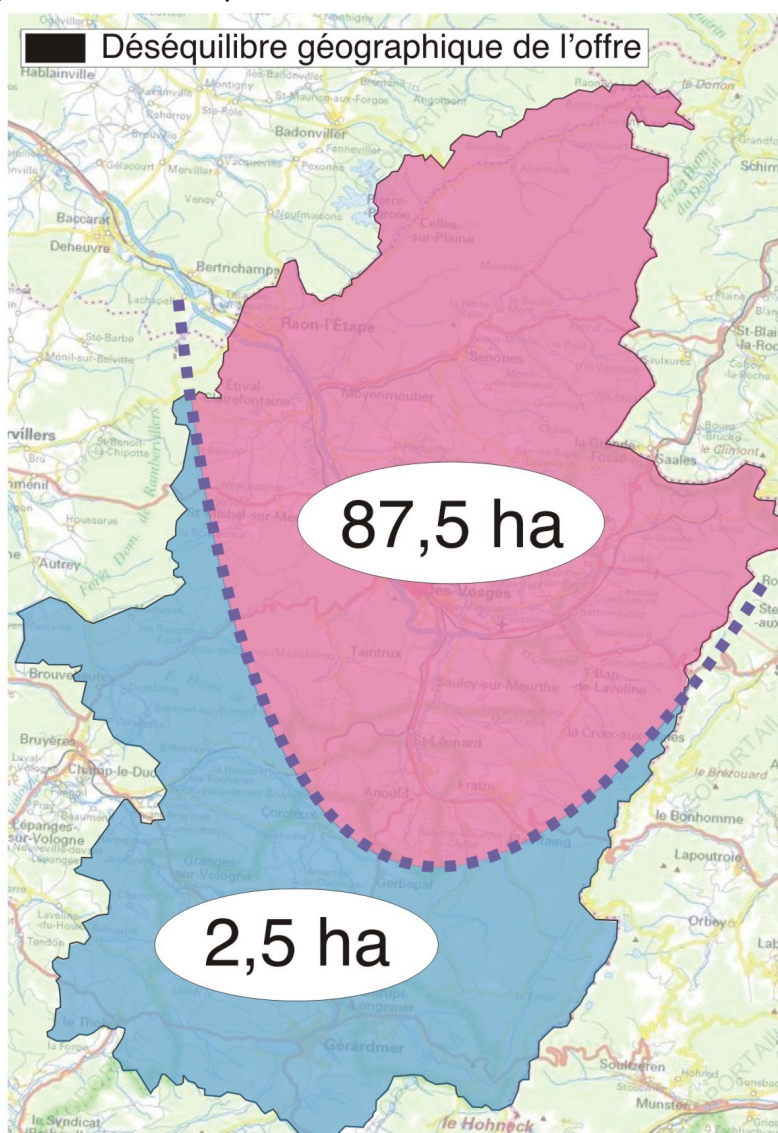
- Sur ce thème, on se reportera également au chapitre scénarios -

Longtemps, on a assimilé la rationalisation de l'offre pour l'accueil des activités économiques à la mise en place d'une Z.A. unique à l'échelle d'un groupe de communes.

La volonté d'économie d'échelle des aménagements a conduit à aménager de nombreux hectares chaque fois que cela était possible.

Or, on constate, en particulier dans le Déodaté, que la demande est axée, dans une mesure importante, vers des implantations plus urbaines (même si ce terme cadre peu avec une implantation villageoise).

Prendre en compte la demande pour programmer l'offre dans la Déodaté, c'est donc, entre autres, veiller à sa répartition territoriale.





Autour des zones urbaines et notamment celle du Sud Déodat, autour de Gérardmer, il y a une certaine urgence à programmer, de façon raisonnée et coordonnée, une offre aussi variée que possible. Une solution alternative est à rechercher dans la complémentarité avec des territoires proches, parfois moins contraints.

Incidemment, la suppression de la taxe professionnelle est un élément favorable à une coopération interterritoriale dans ce domaine.

Globalement sur le territoire, il importe d'intéresser les collectivités au développement d'une offre diffuse, opérationnelle et flexible.

### **COMMENT PEUT-ON TRADUIRE UNE POLITIQUE D'OFFRE DIFFUSE, RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE**

L'offre diffuse est-elle planifiable?

Par essence, a priori non !

Toutefois, une politique de réponse à la demande plus individualisée peut être développée.

C'est une politique qui doit pouvoir être appliquée à l'échelle communale et bénéficier, à minima, de règles simples et flexibles dans la planification réglementaire.

Ce n'est pas une politique de moyens a priori, c'est-à-dire de mise à disposition, sans information sur la demande, d'une offre couvrant des années de commercialisation.

Elle doit pouvoir bénéficier d'outils d'intervention foncière.

Ceux-ci sont beaucoup plus utilisés dans les politiques aménagistes, car plus faciles à mettre en œuvre sur du terrain vierge.

Parallèlement, de plus en plus de collectivités ne vont plus avoir d'offre foncière externe conséquente. Cette situation pourrait entraîner un double phénomène contradictoire :

- une tension très forte sur l'offre puisqu'elle est faible et ne peut répondre à des demandes de foncier extensif;

- une mise sur le marché de surfaces disponibles tant en bâti qu'en foncier, qui, jusqu'ici, ne trouvaient pas preneur car trop petites ou trop chères.

Dans le cas étudié, malheureusement, la disponibilité importante dans les zones de fait – Saint-Léonard (avec l'ex-Inca-Injecta) ou Saulcy-sur-Meurthe (avec l'ERCAT) – est située à proximité des hectares de Remomeix.

### **3.3 Une offre concentrée, uniquement pour des besoins spécifiques**

La réalité de la demande non commerciale, la variété de ses composantes, parmi lesquels l'industrie, l'artisanat, la logistique ou encore certains types de services, n'incite pas à envisager une offre ciblée sur tel ou tel type d'entreprise.

Une fois l'effort fait de ne pas vendre le foncier aménagé aux surfaces commerciales et de maintenir le tertiaire urbain... dans le milieu résidentiel, le reste de la demande peut-être implanté soit en terrains à destination des activités, soit en bâtiments dédiés à cet effet.

Il reste encore à envisager quelques créneaux possibles :

#### **➤ La proximité des services**

Sur le thème de la localisation des entreprises, les études basées sur des entretiens avec les entreprises et faisant ressortir les attentes des établissements par rapport à leur implantation territoriale, les enquêtes d'opinion à l'échelon national (enquête auprès des salariés du tertiaire en 2009), comme la présence des établissements industriels les plus employeurs de l'arrondissement de Saint-Dié en ville ( Arvin-Meritor et Gantois ) montrent que, lorsque cela est possible, les entreprises comme les salariés souhaitent se trouver le plus près possible - et aussi raisonnablement que possible - des secteurs géographiques disposant de services.

Il y a donc un double effort à faire :

- ne pas chercher à délocaliser les établissements, même importants, qui se satisfont de leur implantation urbaine (ou en tissu urbanisé à dominante résidentielle) et leur trouver des solutions d'évolution sur place;

- programmer des surfaces les moins éloignées possibles de ces tissus offrant des aménités.

#### **➤ Les équipements d'assainissement**

Les établissements demandant des installations d'assainissement particulières et dont l'implantation limitrophe permettrait des économies d'échelle en matière d'infrastructures.

Ce type d'aménagement n'a de sens qu'en cas d'implantations simultanées de plusieurs entreprises. Il a été pris en compte dans l'aménagement de la zone de Remomeix.

#### **➤ L'éloignement nécessaire de certaines activités à risque**

Les établissements présentant des risques, qui demandent une implantation isolée par rapport aux constructions accueillant du public ; il existe probablement des secteurs géographiques et des infrastructures d'accueil mieux adaptés dans le département;

### ➤ **La sécurité**

La notion de zone sécurisée, fermée, remporte un grand succès dans le bassin parisien (Chartres, Saint-Quentin par exemple), elle assure également le succès de la zone de Thaon-les-Vosges dans le département.

Toutefois, les contacts pris indiquent que les entreprises de la Déodatie ne souffrent pas encore des filières de cambriolage systématisé que l'on rencontre dans d'autres régions.

En conséquence, et même si les entreprises sont sensibilisées à la protection de leurs biens, il n'est pas certain qu'un tel produit, commercialisé à son prix, c'est-à-dire plus cher que le foncier classique, soit en adéquation avec la demande déodatienne.

#### **4. LES SCÉNARIOS**

Afin de rendre plus concrètes les perspectives territoriales en matière d'offre d'accueil des activités économiques, quatre scénarios d'aménagement du territoire ont été bâtis sur cette problématique.

Un des scénarios est le fil de l'eau, prolongation des tendances observables, deux autres sont particulièrement tranchés.

Celui de l'offre centralisée correspond à un élément majeur de la tendance; celui de l'offre frugale en est l'exact opposé.

Enfin, un quatrième propose une stratégie différente, compatible avec les problématiques du développement durable.

Ils ont pour objectifs de recenser les différents avantages et inconvénients des politiques d'accueil des entreprises et de comparer leurs conséquences.

Outre une description de l'offre que chacun d'entre eux suppose, l'environnement (réglementaire notamment) est évoqué.

Les perspectives présentées essaient de ne pas prendre partie quant aux conséquences en montrant les différentes tendances que le scénario peut entraîner.

Les perspectives optimistes et les perspectives pessimistes sont donc décrites.

On pourra ainsi plus aisément y appliquer des critères extérieurs comme :

- le coût des politiques à mener,
- l'adéquation aux procédures d'aide actuelles;
- la compatibilité avec les principes du développement durable.

Sauf dans le scénario au fil de l'eau, les commerces et le tertiaire "urbain" ne sont pas accueillis dans les surfaces aménagées par les collectivités.

## SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

- ⇒ Offres très importantes en volume par rapport à la demande. Son positionnement commercial - c'est-à-dire son adéquation à la demande observée - est faible, car il n'y en a plus (ou presque) sur les deux principales communes de la Déodatie.
- ⇒ De moins en moins de variété dans l'offre effective : « tout sur Remomeix »
- ⇒ De nombreux terrains peu attractifs qui sont ou seront bradés en « attrape-tout » ou resteront non utilisés,
- ⇒ Le resserrement de la contrainte environnementale - eau, biodiversité –
- ⇒ La mise sur le marché difficile de l'offre privée des zones de fait.

### ❖ Perspectives :

#### Vertueuses

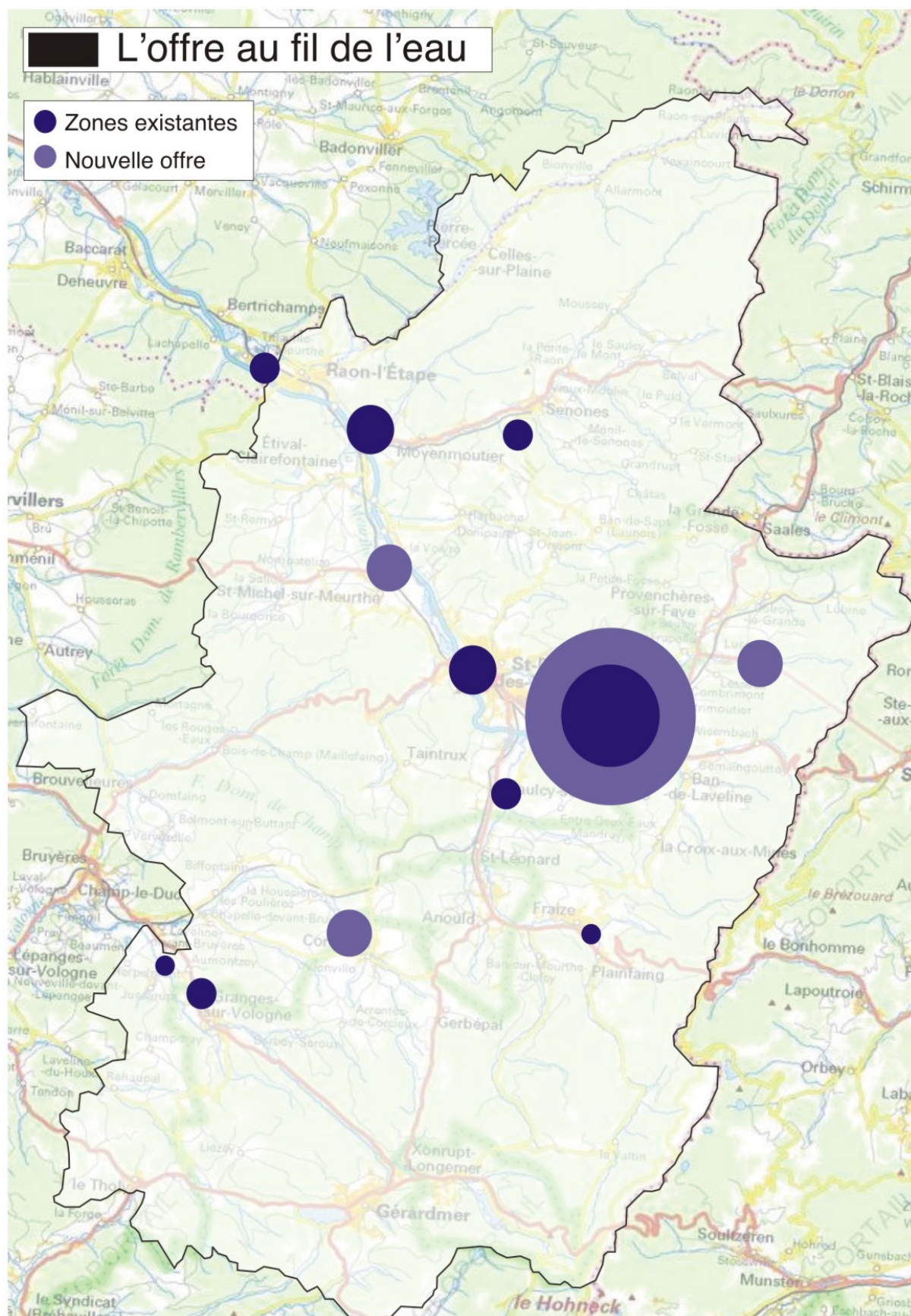
Le resserrement des contraintes diverses impose la recherche de solutions compatibles avec la préservation de l'environnement et la faible demande foncière

#### Pessimistes

Z.A. vides d'un côté, vente forcenée à tout ce qui vient de l'autre côté. Celle-ci peut se traduire par la pression à la délocalisation vers les ZA des entreprises existantes, entraînant une dévitalisation continue du tissu urbanisé.

Peu de solution pour la demande des établissements essaimants, pour le maintien de la mixité des fonctions urbaines et pour la valorisation des établissements industriels qui y sont présents.

Ceci entraînant le développement de friches en milieu résidentiel.



## SCÉNARIO DE L'OFFRE CENTRALISÉE

- ⇒ Remomeix est la zone privilégiée pour toute la Déodaté, on en programme des extensions
- ⇒ Mise en place d'une offre en bâti et pépinière sur Saint-Dié et Gérardmer.
- ⇒ Organisation d'une desserte TC foisonnante vers Remomeix
- ⇒ Concentration des efforts sur ce lieu, abandon des autres zones non commercialisées pour leur très grande majorité
- ⇒ Choix d'attirer, par délocalisation de leur implantation actuelle, les principaux établissements de la Déodaté

### ❖ Perspectives :

#### Vertueuses

Bon fonctionnement des rabattements en transports, notamment TC.

Arrêt des autres zones entraînant une relative modération de la consommation foncière.

Valorisation de la zone grâce au foisonnement et à la proximité des types d'entreprises sur la zone, permettant des synergies.

Compétences et réactivité à l'échelle de l'arrondissement grâce à la présence d'un seul produit commercialisé par une seule structure.

#### Pessimistes.

Consommation « forcée » du foncier de la zone pour lui conférer une taille critique et une apparence de dynamisme

Zones commerciales dans les communes, car les promoteurs de bâtiments commerciaux peuvent payer les aménagements

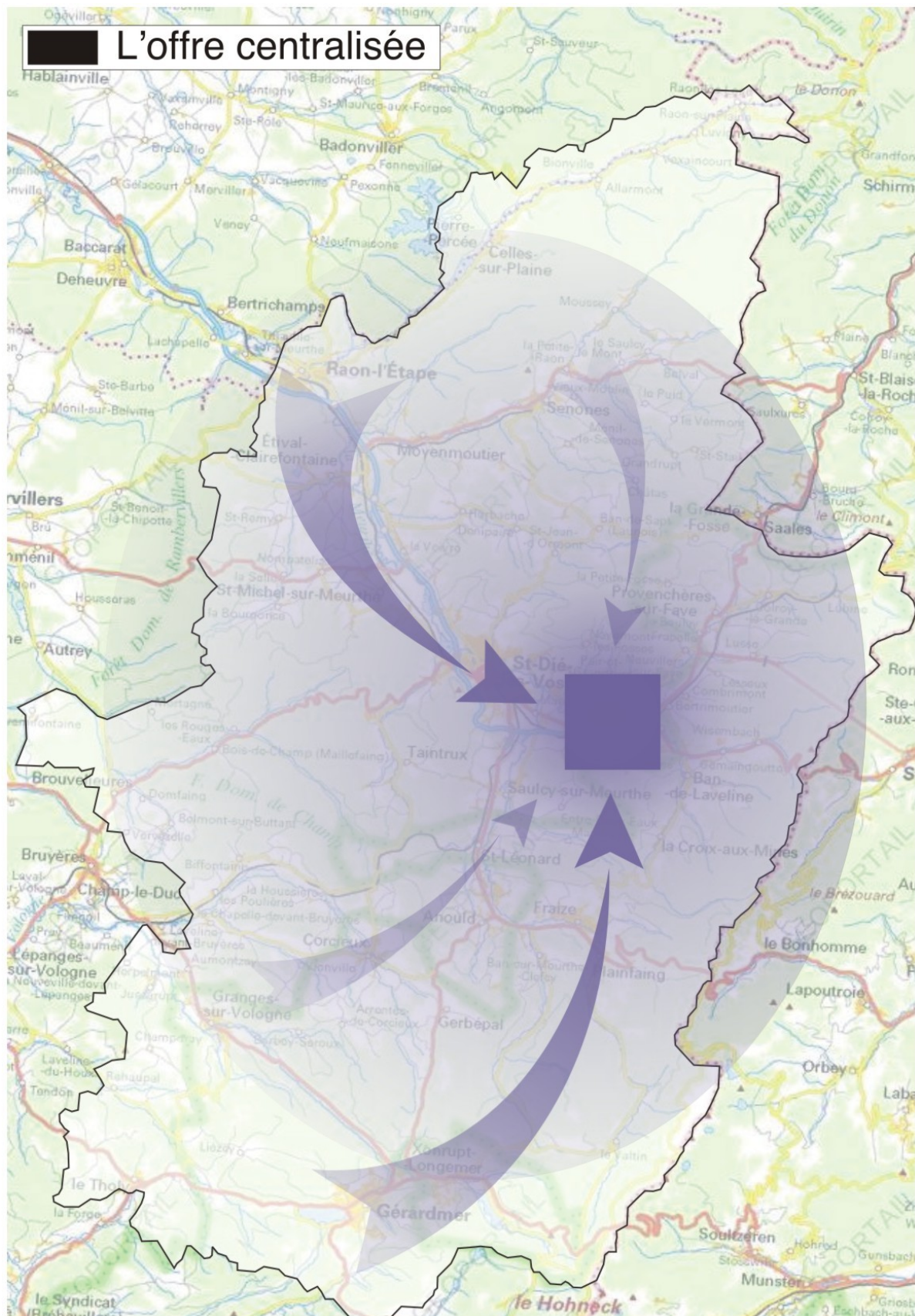
Friches et délaissés sur les autres zones dont la commercialisation s'est arrêtée

Très fort allongement des migrations alternantes

Non commercialisation de la zone par manque d'une offre variée sur le territoire.

Manque d'attrait du territoire.







## SCÉNARIO ÉCONOME

- ⇒ Abandon de la majorité des surfaces de ZA, y compris Remomeix
- ⇒ Mise en place d'un mécanisme (financier : aucune aide diverse ou exonération fiscale à ces entreprises) décourageant les délocalisations internes à la Déodaté - sauf cas très particulier - .
- ⇒ Concentration de la politique de commercialisation sur les surfaces diffuses et bâties actuellement offertes
- ⇒ Politique de maintien du commerce et du tertiaire dans le tissu bâti ordinaire = refus de vente du foncier aménagé par la collectivité au commerce et interdiction, par la planification, du commerce et tertiaire hors du tissu urbanisé à dominante résidentielle.
- ⇒ Aide au développement sur place des établissements existants, y compris industriels
- ⇒ Pas d'offre a priori, => réorientation du système d'aide financière aux collectivités pour l'intervention foncière en imposant des critères valorisant l'implantation en milieu urbanisé et la répartition sur le territoire.  
Aide à la mise en place rapide des dossiers de DUP + aide juridique
- ⇒ Valorisation de tous les bâtiments industriels disponibles en milieu urbanisé afin d'offrir des solutions compatibles aux politiques d'essaimage ainsi qu'aux TPE

### ❖ Perspectives :

#### Vertueuses

Consommation foncière très minime, juste

Coût global moindre pour la collectivité

Solidarité territoriale grâce à la diffusion de l'activité économique et de l'emploi, équilibre de l'urbanisation par mixité des fonctions

Moindres migrations alternantes

Minimisation des coûts externes notamment environnementaux

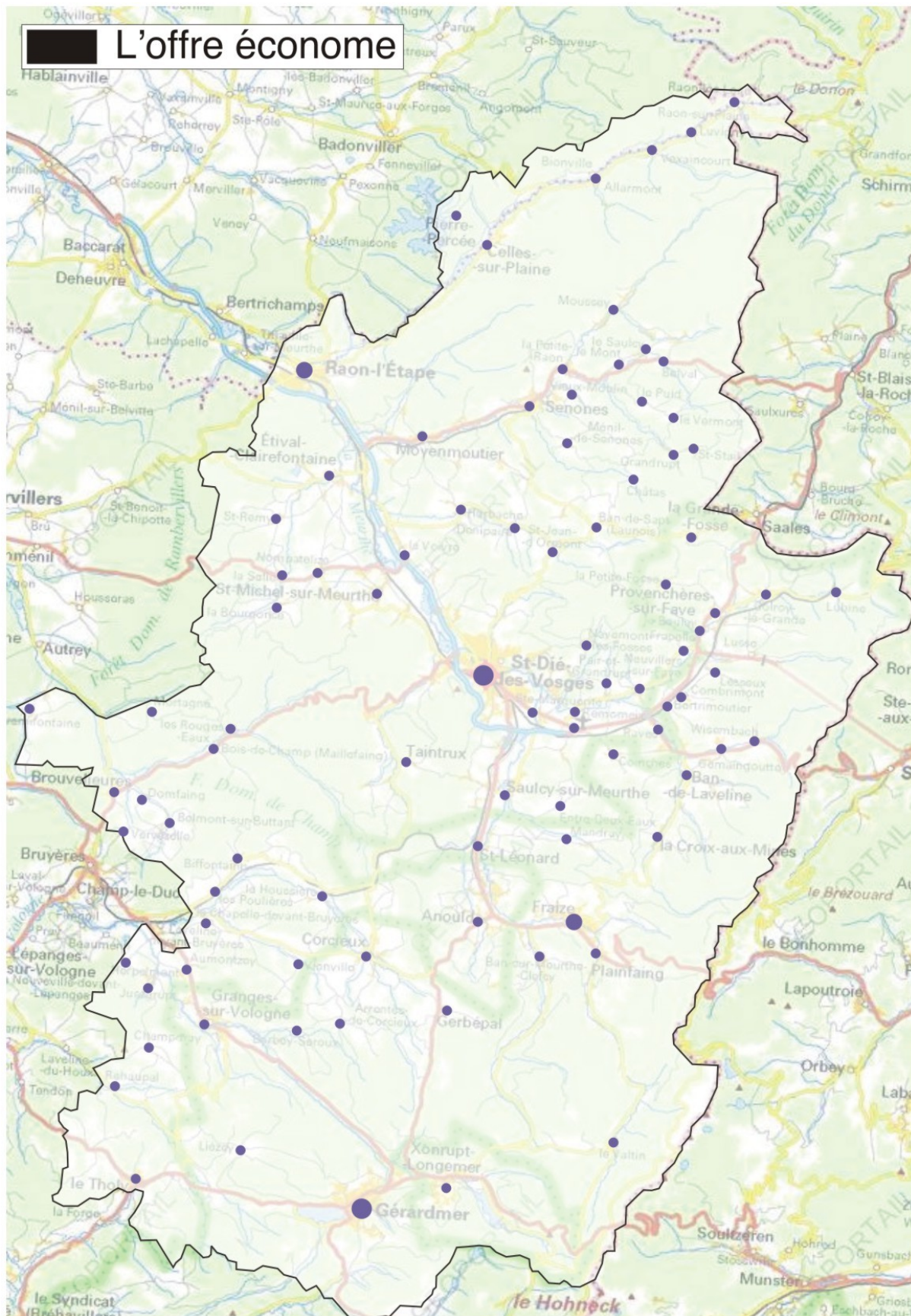
#### Pessimistes.

Blocage dans les procédures financières et/ou d'urbanisme

Problèmes de diffusion des compétences - multiplication des responsables de la commercialisation - et de ce fait, moindre réactivité au niveau communal, recul devant les obstacles, comme la pression des propriétaires fonciers à qui on retire du foncier à forte rente (résidentiel vers activités) ou encore les réactions de type "nimby".

Présence d'offre uniquement dans les deux principales communes qui seront en mesure de disposer d'une ingénierie technique et financière.

Assèchement de l'offre



## VERS UNE OFFRE ÉQUILBRÉE

- ⇒ Structuration de l'offre autour des 2 pôles urbains, Gérardmer et Saint-Dié.
  - Saint-Dié avec une récupération de foncier (en cours) et de bâti et par extension l'offre de Remomeix - pour la partie qui est viabilisée - ainsi que le bâti public (Ercat) ou non (Inca Injecta) du secteur CC Val de Meurthe
  - Gérardmer avec une récupération de foncier et de bâti (de plus en plus complexe, impose une étude fine de l'ensemble des potentialités) et par extension l'offre de Granges sur Vologne
- ⇒ Mise en place d'une offre "villageoise", avec ou sans planification a priori.
- ⇒ Préservation ou programmation d'une offre, modeste dans certains bassins de vie - Senones, Fraize, Raon-l'Étape .
- ⇒ Concentration de la politique de commercialisation sur les surfaces diffuses et bâties actuellement offertes

### ❖ Perspectives :

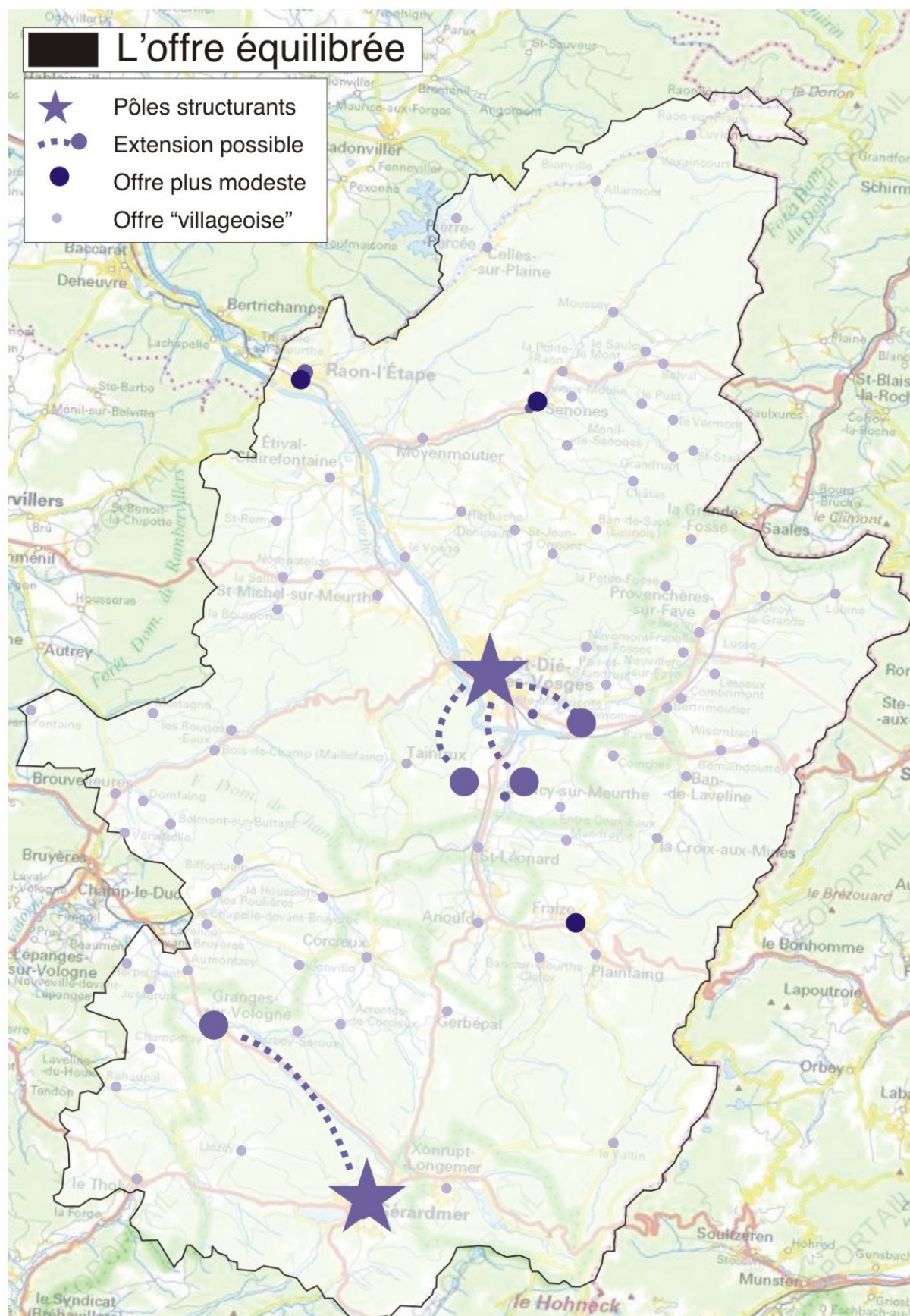
#### Vertueuses

Consommation foncière plus modérée,  
Concentration des collectivités sur la réponse aux demandes  
Solidarité territoriale grâce à la diffusion de l'activité économique et de l'emploi,  
équilibre de l'urbanisation par mixité des fonctions  
Moindres migrations alternantes  
Minimisation des coûts externes notamment environnementaux

#### Pessimistes.

Présence d'offre uniquement dans les deux principales communes qui seront en mesure de disposer d'une ingénierie technique et financière.  
Multiplication de l'offre dans les communes





## QUELQUES QUESTIONS SUR LES COÛTS

Ce paragraphe, dépasse le champ de la mission proprement dite.

L'objectif y est de montrer la pauvreté de l'appareil d'évaluation financière de la politique d'offre de zones d'activités.

Une recherche récente de la DATAR<sup>6</sup> sur la valeur économique de biodiversité a permis de dégager un consensus sur quelques valeurs monétaires.

Quelle est la valeur d'une surface agricole pour la collectivité : en prairie 600Euros/an par hectare  
(zone naturelle remarquable = 970Euros/an par hectare)

La valeur d'un espace agricole en culture ne fait pas consensus.

De même, ce document s'est intéressé à la valeur actualisée et consolidée, c'est-à-dire le coût total de la disparition d'un hectare d'espace naturel. Les écarts de coûts selon les méthodologies sont importants.

### ➤ LES COÛTS D'AMÉNAGEMENT

Quelle est la valeur moyenne d'une ZA?: coût d'aménagement + prix d'achat du terrain = 25Euros par m<sup>2</sup>.

Pourtant, le coût actualisé du portage d'un terrain aménagé vide n'est pas pris en compte par la collectivité.

Il existe au moins un exemple dans le territoire d'études, dans lequel le foncier aménagé, aidé, a été vendu à "prix d'amis" à une grande surface.

La tendance générale est de penser que l'on peut réaliser des économies d'échelle en opérant sur de grandes surfaces.

Toutefois, on peut aussi s'insérer dans un réseau existant.

Ces éléments épars montrent simplement qu'il n'est pas possible, avec les données chiffrées immédiatement disponibles, de déterminer le bilan coût/avantage de l'offre de foncier public à destination des activités économiques.

Cette évaluation des coûts réels reste à réaliser.

---

<sup>6</sup> Approche économique de la biodiversité et des services liés aux écosystèmes Centre d'Analyse Stratégique Avril 2009