

Mieux connaître l'espace économique grâce à l'observatoire des sites d'activités

LES ENJEUX

À travers cette troisième rencontre thématique consacrée au sujet de l'**espace économique**, l'AUTB présente un temps d'échange destiné à améliorer la connaissance sur les disponibilités foncières dans les zones d'activités, les dents creuses, ou les sites mutables, données devant permettre une meilleure gestion du foncier et de l'immobilier pour assurer le développement économique du territoire et son attractivité, en adéquation avec le besoin des entreprises.

Le 11 juin 2021, la visioconférence animée par Virginie Herzog a rassemblé plusieurs partenaires et acteurs de notre territoire pour échanger sur les attentes de chacun et engager une vision prospective.

2 SEM 1 SEUL OBJECTIF

TANDEM est une société d'économie mixte (SEM) dont la vocation est d'apporter des réponses immobilières pour contribuer à la performance des entreprises accueillies au sein de son parc immobilier. Tandem accompagne ses clients en analysant leurs besoins tout en tenant compte des contraintes et délais à respecter. Pour ce faire, Tandem dispose de deux sites stratégiques : Techn'Hom et JonXion qui reposent sur des logiques différentes tant sur la création que sur la gestion.



En effet, **Techn'Hom** est un site en renouvellement urbain qui a su conserver et mettre en valeur son patrimoine industriel d'origine. Il est en constante évolution ; Tandem a même l'ambition d'acquiescer l'ensemble du parc détenu aujourd'hui par General Electric afin de pouvoir le façonner et répondre aux besoins des entreprises grâce à des solutions créatives.

Ce parc d'activités urbain est également axé sur la formation et la recherche. Ainsi, se côtoient sur ce site une centaine d'entreprises, des bureaux d'études et l'UTBM.

"Techn'Hom, c'est le poumon de TANDEM"

Pierre-Étienne PEROL - Directeur Général - TANDEM

La **JonXion** est un site récent, créé *ex-nihilo*, dont le développement a été décidé



suite à l'implantation de la gare TGV Belfort-Montbéliard afin que les entreprises puissent en bénéficier. L'objectif est de réaliser un nouveau quartier d'affaires accueillant des entreprises du tertiaire technologique supérieur. Idéalement placé, ce site se trouve à proximité de la Suisse, des accès autoroutiers et à équidistance de Belfort, Montbéliard et Héricourt.



est la société d'aménagement du Territoire de Belfort. Comme Tandem, la Sodeb est une SEM dont le capital est majoritairement détenue par les collectivités comme le Grand Belfort, le Département ou encore la Ville de Belfort. Elle a pour activité principale l'aménagement et le développement économique du territoire. Son rôle est d'identifier la meilleure localisation possible pour une entreprise et d'accompagner les porteurs de projet sur les procédures nécessaires telles que : études environnementales, études d'impact, montage financier, viabilisation et acquisition de parcelles, gestion de la zone dans la durée, etc.

La Sodeb gère un grand nombre de zones d'activités à vocation industrielle, tertiaire comme l'Aéroparc à Fontaine, Les Tourelles à Morvillars, ou encore le Technoparc à Delle.

Dans le cadre de ses missions, la Sodeb intervient également dans le portage de projets de constructions ou de restructuration de bâtiments. Elle accompagne également

les collectivités lors de la création de nouveaux quartiers à vocation d'habitat.

LA RARÉFACTION DU FONCIER

Suite aux récents succès commerciaux qu'a connu le Territoire de Belfort, la question de la raréfaction du foncier se pose pour l'avenir du développement économique. Aussi, **améliorer la connaissance de l'état des disponibilités foncières** est indispensable que ce soit au sein des sites économiques, des dents creuses ou des sites mutables. Ce travail a été entrepris par l'AUTB, en collaboration avec les différents acteurs du Territoire.

"La gestion du foncier est prioritaire"

Sylvain Chenu - Directeur Général Délégué - SODEB

La reconversion des friches est évidemment une piste à explorer. Elle n'est néanmoins pas exempte de difficultés : localisation, superficie, pollutions, biodiversité, etc. Le modèle économique pour assurer le développement n'est pas toujours équilibré. La balance peut peut-être s'inverser du fait de la raréfaction du foncier et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) porté par les récentes politiques publiques.

Un partage des données de l'ensemble des acteurs apparaît nécessaire pour disposer d'une vision générale qui permettra d'être plus réactif et en accord avec les besoins des entreprises souhaitant s'implanter dans le département.

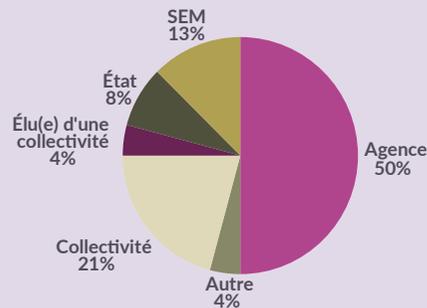
Mieux connaître l'espace économique grâce à l'observatoire des sites d'activités

LA RENCONTRE EN CHIFFRES

 1h30

 25 participants

Les structures représentées



Connaissance des participants de l'Atlas des zones d'activités avant la rencontre :



 **15** personnes ont estimé que la rencontre thématique a répondu à leurs attentes. Un participant attendait davantage de cette rencontre.

L'OBSERVATOIRE, UN OUTIL QUI S'ADAPTE AUX BESOINS

Si la vocation de ces deux SEM est de concevoir des réponses foncières et immobilières qui concourent à la performance des entreprises, l'AUTB quant à elle, accompagne les acteurs du développement économique (apport de données, cartographie, droit des sols...). En effet, depuis 1993, l'AUTB dispose d'un observatoire des sites économiques (OSE) qui recense actuellement 149 sites. Celui-ci a récemment fait l'objet d'une refonte complète pour notamment intégrer une nouvelle donnée : **l'occupation du sol des sites économiques**. Cet

apport permet ainsi de connaître le potentiel foncier disponible au sein de chaque site, et d'en suivre les évolutions. Certaines rubriques ont été mises à jour et complétées à l'exemple des services présents et des informations en matière d'urbanisme (ajout des contraintes telles que les risques ou les servitudes). D'autres rubriques plus qualitatives ont également été ajoutées afin d'apprécier la qualité de l'aménagement et de l'architecture ainsi que les points forts et les points de vigilance de chaque site économique. Concernant les établissements, l'OSE les classe en 10 secteurs d'activités et conserve l'information sur les effectifs (récolte de données déclarative réalisée par l'AUTB).



ÉCHANGES

Les échanges se sont majoritairement orientés autour de la question du foncier et du développement futur de l'espace économique du Territoire. Il en ressort les éléments suivants :

- Explorer la piste de la reconversion des friches et anticiper les difficultés inhérentes à cette solution.
- S'inspirer des exemples d'autres territoires.
- Solliciter les services de l'État qui font partie des acteurs du territoire et peuvent faciliter les procédures et accompagner en amont les porteurs de projet.
- Réfléchir à la localisation de nouvelles zones dans le cadre des documents d'urbanisme locaux -SCoT, PLU(i)-, échelle la plus pertinente pour assurer un développement cohérent. C'est également à travers ces documents qu'il est possible de trouver le bon curseur pour l'application des politiques publiques, dont notamment l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).
- Réunir les acteurs locaux au sein d'un groupe de réflexion pour avoir une vision partagée à l'échelle du Département : observer, innover et définir une stratégie pour accompagner au mieux les politiques locales.