



# **AVIS**

## **LE FONCIER D'ACTIVITE**

***Appel en faveur d'une stratégie  
de développement économique  
élaborée et menée à l'échelle  
indivisible du Pays de la région  
mulhousienne***

***Avis du 29 novembre 2005***





## Introduction

La globalisation de l'économie et les exigences du développement local font aujourd'hui de l'attractivité des territoires un enjeu majeur. Le Pays de la région mulhousienne possède des atouts pour renouveler et développer son rayonnement économique. Pourtant, l'émiettement territorial et l'absence de véritable leadership à l'échelle du Pays de la région mulhousienne constituent de lourds handicaps. S'il faut se garder d'une vision trop concurrentielle ou trop "marketing" des territoires, ceux qui gagnent sont ceux qui ont élaboré un projet et une véritable stratégie ...

Le conseil de développement de la région mulhousienne relève l'importance de l'offre foncière à vocation d'accueil d'activités dans l'attractivité et dans la capacité de développement de la région mulhousienne. A contrario des évolutions structurelles de l'économie que subissent les entreprises et les territoires, l'offre foncière dépend directement des collectivités et de leur capacité à la rendre cohérente et lisible à une échelle pertinente : le Pays de la région mulhousienne.

Les auditions réalisées par le conseil de développement ont révélé l'absence d'une vision stratégique de développement économique à l'échelle du Pays de la région mulhousienne, marquée par l'incapacité à assurer à cette échelle géographique une gouvernance porteuse d'un projet commun.



## **1. Une offre foncière et immobilière révélant une absence de stratégie**

### **Une multiplicité d'actions engagées, à coordonner et à partager ...**

Plusieurs acteurs de l'aménagement et du développement économique de la région mulhousienne ont développé des outils de connaissance de l'offre et de la demande, tant foncière qu'immobilière. Le fait que chacun de ces outils ait une finalité particulière ne devrait pas empêcher la recherche de leur articulation dans la perspective d'une vision consolidée de la situation locale.

Il apparaît que les efforts pour connaître la demande et les attentes des entreprises sont bien moindres que ceux engagés pour la connaissance de l'offre, ce qui n'est pas sans poser un réel problème pour le positionnement et la qualification de celle-ci.

### **... donnant à voir une offre foncière et immobilière mal adaptée et peu lisible ...**

Les différentes auditions ont permis de constater que l'offre foncière à vocation d'accueil d'activité du Pays de la région mulhousienne est à la fois :

- morcelée : fruit de l'élaboration de l'offre dans un cadre de réflexion communale ou intercommunale, à une échelle en inadéquation avec les enjeux ;
- inadaptée aux besoins des entreprises : aujourd'hui, les zonages des documents d'urbanisme communaux font apparaître une offre foncière « réglementaire » conséquente, mais mal localisée ;
- non disponible à court terme : il n'y a pas aujourd'hui suffisamment de foncier disponible immédiatement pour satisfaire les besoins ponctuels de certaines catégories d'entreprises ;
- insuffisante : tant en terme de taille de terrain et de taille de zone.

### **... ne s'appuyant sur aucune vision stratégique partagée**

Dans le contexte actuel, l'attractivité d'un territoire relève de la capacité des acteurs locaux à élaborer et porter durablement une politique cohérente. Le foncier d'activité est l'un des ces éléments. Cette offre foncière doit être mise en synergie avec les autres composantes de la stratégie et de l'offre territoriale, notamment l'accessibilité, l'offre de formation, l'université et la recherche.

Le conseil de développement souligne l'urgence qu'il y a à doter le Pays de la région mulhousienne d'une stratégie de développement économique partagée, lisible, ambitieuse sur laquelle pourrait venir s'appuyer une offre foncière en adéquation avec les objectifs fixés.



## 2. Sortir des hésitations et des questionnements récurrents

### **Des évolutions tendanciennes de la demande de foncier et d'immobilier favorables au Pays de la région mulhousienne ...**

Les auditions ont fait ressortir un certain nombre d'évolutions potentiellement favorables au développement du Pays de la région mulhousienne :

- la tendance à la polarisation des activités les plus créatrices de richesse dans les agglomérations importantes plutôt que dans les territoires plus ruraux. Le poids démographique et économique du Pays de la région mulhousienne en Alsace et sa proximité immédiate avec Bâle constitue un atout indéniable pour son développement ;
- le transport fluvial de marchandises sur le Rhin pourrait doubler sans provoquer de congestion. Le port de Mulhouse-Ottmarsheim dispose de ce fait d'un potentiel de développement d'activité important, notamment en cas de liaison vers le Rhône ;
- le réseau ferré local dessert directement des zones susceptibles d'accueillir des activités économiques. Cette infrastructure, si elle était valorisée, pourrait constituer la base d'une offre en plateformes d'activité multimodales ;
- l'arrivée du TGV, facteur d'attractivité supplémentaire.

### **... pondérées par des interrogations persistantes ...**

A ces atouts, dont toute la mesure n'a pas été prise et intégrée dans la mise à disposition de l'offre foncière, s'ajoutent des interrogations persistantes quant à l'avenir :

- du pôle automobile : le Pays de la région mulhousienne est l'un des territoires français dont l'emploi est le plus concentré, c'est-à-dire le plus dépendant d'un seul établissement, à savoir PSA Peugeot Citroën. Comment à la fois consolider la présence de l'industrie automobile dans le Pays de la région mulhousienne, notamment en adaptant une offre foncière orientée client, et s'engager réellement dans une stratégie de diversification économique ?
- de la logistique : quelle stratégie locale pour cette activité à la fois indispensable au tissu industriel et vecteur d'attractivité territoriale ? L'activité logistique est grande consommatrice d'espace et génératrice de flux de transport ; comment les maîtriser ?
- des friches industrielles ou commerciales, à la fois dans le bassin potassique et en milieu urbain. Comment ces espaces participent-ils à une offre foncière adaptée, lisible et cohérente, et au renforcement de l'attractivité territoriale du Pays de la région mulhousienne ?
- de la ville centre, qui doit assurer des fonctions de centralité qu'elle ne remplit que de manière très incomplète en raison de la faible qualité de son tissu urbain. L'émiettement institutionnel ne vide-t-il pas la ville-centre d'une partie de sa substance ?



**... dans un contexte problématique d'indécision.**

Le conseil de développement appelle de ses vœux une réflexion stratégique sur le développement économique afin de sortir des interrogations récurrentes qui minent la capacité du Pays de la région mulhousienne à se projeter dans le futur et à s'engager dans l'économie de demain.

### **3. Dépasser les limites politiques et administratives**

**Faire converger les objectifs ...**

Le Pays de la région mulhousienne est dans une situation de fragilité économique ; son développement économique ne peut être tributaire d'un agglomérat de projets. Elle doit développer une politique d'offre foncière pertinente à l'échelle du Pays.

**... à l'échelle du Pays**

Dans son avis du 21 octobre 2004, le conseil de développement s'était prononcé sur le projet de développement du Pays de la région mulhousienne en retenant six défis prioritaires, parmi lesquels figurent la gouvernance et la stratégie de développement économique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne, en cours d'élaboration depuis 2002 et qui partage le même diagnostic que la charte de développement du Pays, est en net retrait par rapport à ces défis identifiés.

La prise en considération des intérêts immédiats et à court terme de toutes les collectivités et la recherche permanente du consensus n'est pas compatible avec la nécessité impérieuse de fixer des orientations de développement et d'élaborer une offre lisible et cohérente à l'échelle du Pays de la région mulhousienne.

Le conseil de développement remarque que la stratégie de développement économique du Pays de la région mulhousienne, et notamment son volet foncier, ne peut être l'addition de stratégie élaborée à l'échelle communale et intercommunale.

Le conseil de développement estime indispensable que toute démarche ou action participant au développement économique soit placée dans le cadre de réflexion ad hoc : le Pays de la région mulhousienne.



## Conclusion

L'offre foncière du Pays de la région mulhousienne, composante essentielle de son développement économique, ne sera pertinente que si elle est « orientée client », cohérente à l'échelle de ce territoire et lisible au niveau international.

Pour autant, elle ne saurait à elle seule assurer le développement et le rayonnement du Pays de la région mulhousienne. La politique d'offre foncière n'est qu'une des composantes de la stratégie de développement économique dont ce territoire doit impérativement se doter.

La compétition des territoires appelle d'urgence une action collective coordonnée pour le Pays de la région mulhousienne.



## Remerciements

Le conseil de développement de la région mulhousienne tient à remercier chaleureusement l'ensemble des personnes auditionnées qui ont largement contribué à enrichir sa réflexion sur le foncier d'activité. Par ordre alphabétique :

Jacques CLERC	Gérant de CIDEST Sarl
Frédéric DUVINAGE	Responsable du bureau aménagement de l'Agglomération Trinationale de Bâle
Hubert HASSLER	Chef du Service Entreprises et Collectivités au CAHR
Jean-Roch KLETHI	Directeur de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
Bernard NOTTER	Vice-Président du Syndicat Mixte du SCoT de la Région Mulhousienne
Robert PELLISSIER	Directeur de la Société d'Équipement de la Région Mulhousienne
Jean-Marc PETER	Responsable local du groupe Auguste Thouard - ATIS REAL
Philippe ROESCH	Directeur du Services d'Etudes du SGARE à la Préfecture de Région Alsace
Christian RUBECCHI	Cabinet d'études Madinfor
Gérard SCHMIDT	Directeur du service aménagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie Sud Alsace Mulhouse
Jo SPIEGEL	Président de la CAMSA
Robert TOWLER	Cabinet d'études Est Ingénierie

### Contact :

Secrétariat du Conseil de développement – 11 avenue du Président Kennedy – 68200 Mulhouse

Tél : 03 89 33 79 72

Fax : 03 89 33 79 99

Email : [bfo@pays-region-mulhousienne.org](mailto:bfo@pays-region-mulhousienne.org)

[www.pays-region-mulhousienne.org](http://www.pays-region-mulhousienne.org)