



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays de la Zorn

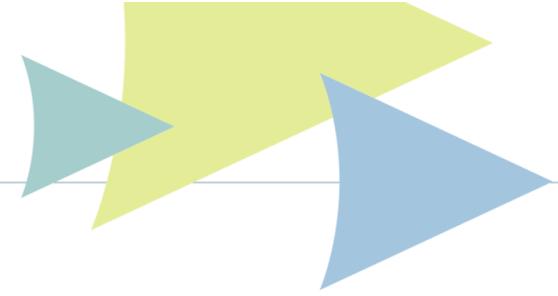
POTENTIEL ÉCONOMIQUE DE LA ZAE DE HOCHFELDEN

Rapport d'intervention

24 août 2020

Stéphane Gaertner

Stacy Heitz



- ▶ **Introduction** p. 3

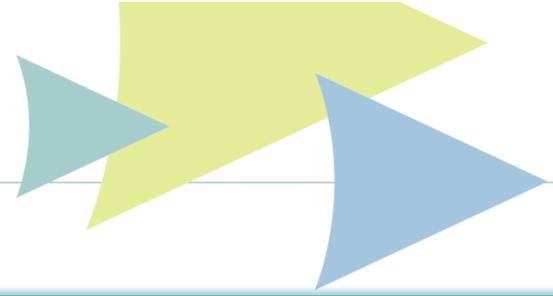
- ▶ **1 – Panorama du tissu économique du territoire** p. 5

- ▶ **2 – Analyse de l’offre foncière** p. 18

- ▶ **3 – Analyse de la demande en foncier à vocation économique** p. 26

- ▶ **4 – Synthèse et recommandations** p. 29

- ▶ **Annexes** p. 38



▶ INTRODUCTION

- ▶ 1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ▶ 2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE
- ▶ 3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ▶ 4 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS
- ▶ ANNEXES

Définition des périmètres d'analyse

► Définitions théoriques : 2 bases de travail

► Zone d'emploi

- « Espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts »
(Source : INSEE)

► Périmètre de concurrence :

- Périmètre au sein duquel les entreprises à la recherche d'une implantation peuvent être amenées à mettre des territoires en concurrence pour leur localisation
- Périmètre également pertinent en terme de tendances du marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise

► Remarque :

- Un territoire de la CCPZ partagé entre les zones d'emploi de Haguenau, Saverne et Strasbourg

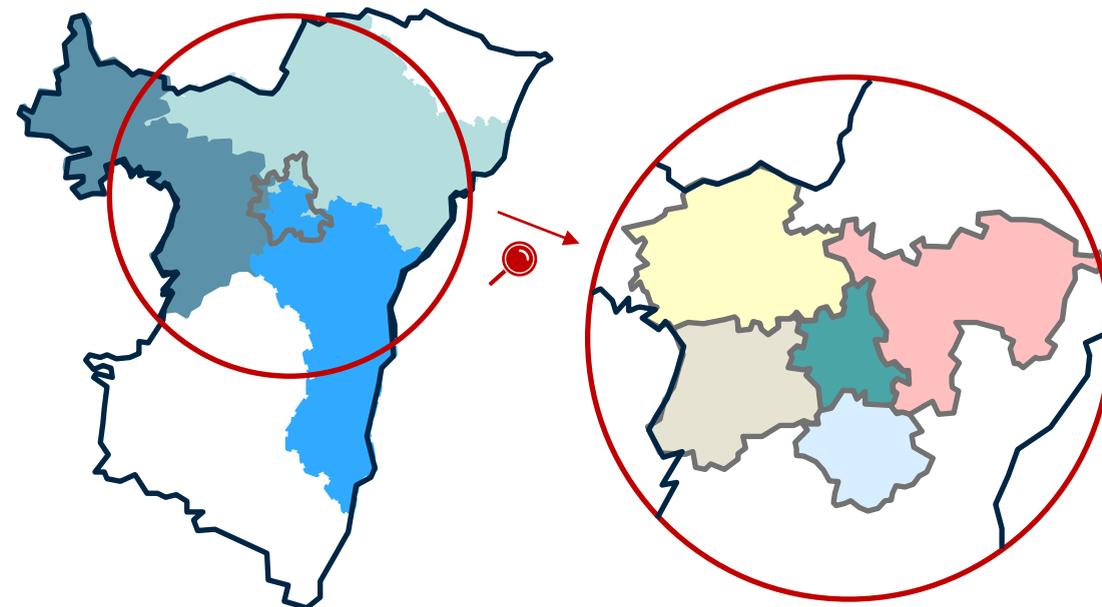
► Application pratique :

► Périmètre de concurrence :

- La Communauté de Communes du Pays de la Zorn
- La Communauté de Communes du Kochersberg
- La Communauté de Communes du Pays de Saverne
- La Communauté de Communes de Hanau – La Petite Pierre
- La Communauté d'Agglomération de Haguenau

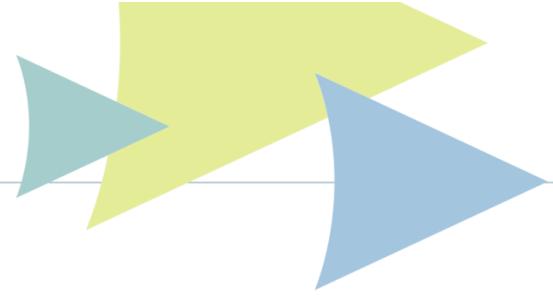
► Territoires de référence permettant la mise en perspective des analyses :

- Les zones d'emploi de Haguenau, Saverne et Strasbourg
- Le Bas-Rhin



Légende :

	Bas-Rhin		CC du Pays de la Zorn
	Zone d'emploi de Strasbourg		CA de Haguenau
	Zone d'emploi de Haguenau		CC de Hanau – La Petite Pierre
	Zone d'emploi de Saverne		CC de Saverne
			CC du Kochersberg



▶ INTRODUCTION

▶ **1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE**

▶ 2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE

▶ 3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

▶ 4 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS

▶ ANNEXES

Panorama de l'emploi salarié

Tissu économique

► Une hausse de l'emploi salarié sur la CCPZ entre 2014 et 2018 (+ 5,5 %) :

- Baisse de l'emploi salarié entre 2014 et 2015 (perte de 45 emplois)
- Croissance de 8 % de l'emploi salarié entre 2015 et 2018 (soit 151 emplois supplémentaires) provenant principalement de la dynamique économique de ces dernières années

► À noter, une croissance semblable de l'emploi salarié sur les territoires de comparaison entre 2014 et 2018 (malgré l'impact de la forte baisse entre 2014 et 2015 sur la CCPZ) :

- Hausse de l'emploi salarié continue entre 2014 et 2018 sur de périmètre de concurrence (+ 5,5 %) et le périmètre « zones d'emploi » (+ 6,1 %)
- Hausse de 4,1% de l'emploi salarié dans le Bas-Rhin entre 2014 et 2018 avec une légère baisse entre 2017 et 2018

► Une commune de Hochfelden confirmant sa place de moteur économique de la CCPZ sur la période...

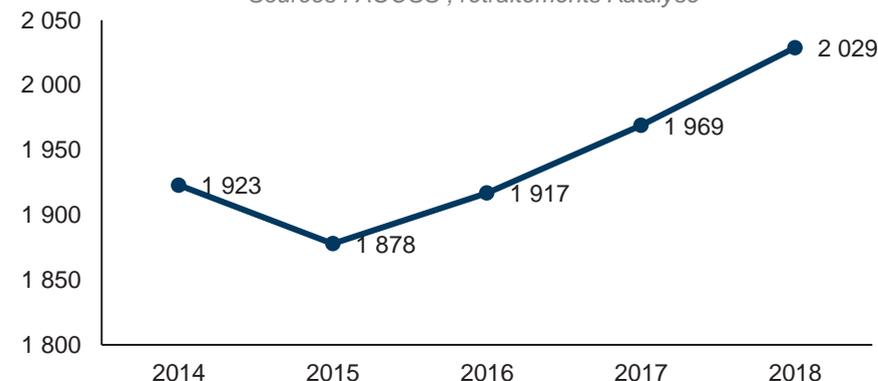
- Près de 50 % des emplois salariés de la CCPZ localisés à Hochfelden (présence de 7 des 10 plus grandes entreprises du territoire ; liste des entreprises page 11)
- Relative stabilité du poids de Hochfelden sur la période analysée
- À noter une croissance des emplois sur la commune (58 emplois salariés supplémentaires entre 2014 et 2018)
- Hausse portée notamment par IDHEA et la Brasserie Meteor

► ... soutenue par Wingersheim les Quatre Bains

- Plus de 20 % des emplois de la CCPZ localisés sur la commune (notamment du fait de la présence de l'entreprise COLIN INGREDIENTS/ PALC)
- Croissance de 1 % des emplois salariés implantés à Wingersheim les Quatre Bains entre 2014 et 2018

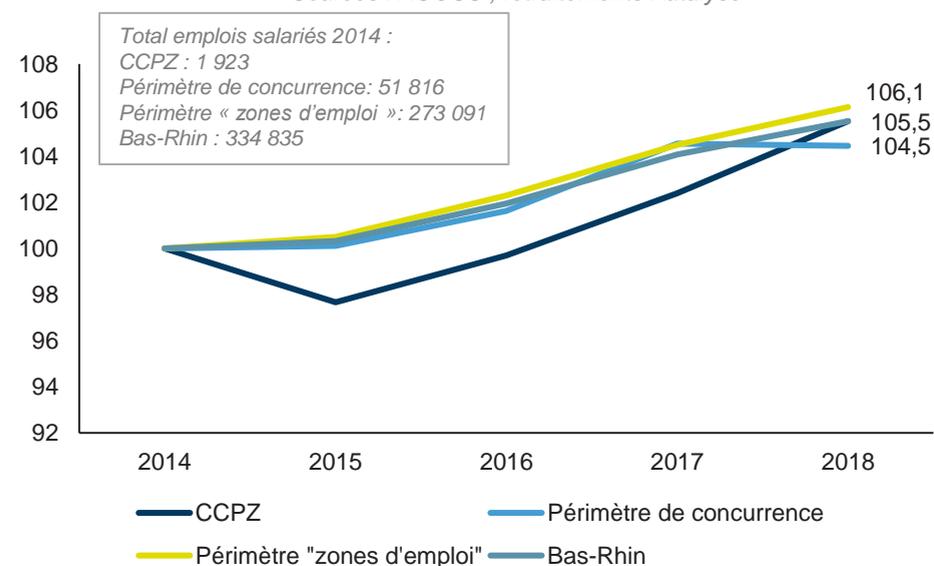
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS ENTRE 2014 ET 2018 SUR LA CCPZ

Sources : ACOSS ; retraitements Katalyse



ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ ENTRE 2014 ET 2018 EN BASE 100

Sources : ACOSS ; retraitements Katalyse

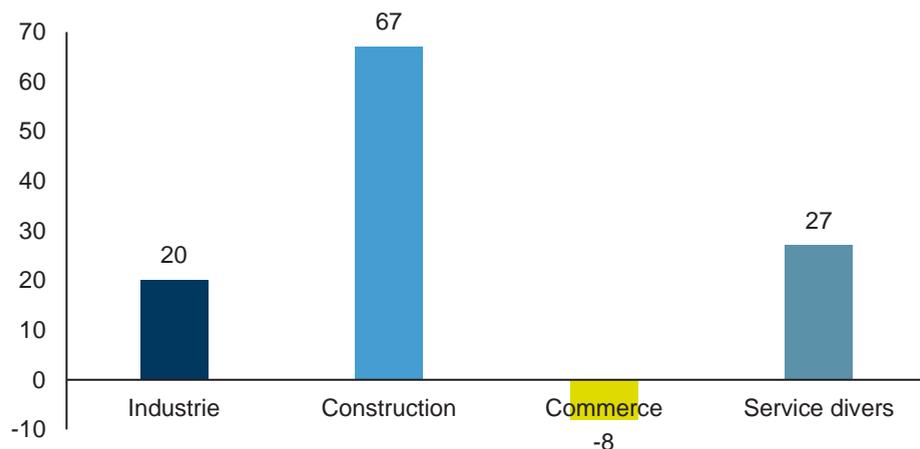


Panorama sectoriel de l'emploi salarié

Tissu économique

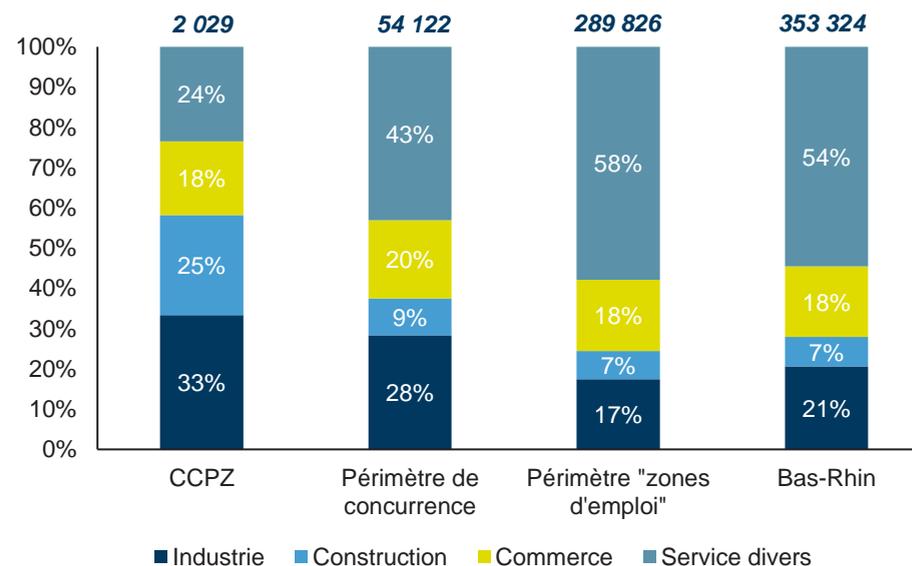
ÉVOLUTION SECTORIELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ ENTRE 2014 ET 2018 SUR LA CCPZ

Source : ACOSS ; retraitements Katalyse
Total : 2 029 emplois salariés en 2018



RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ EN 2018

Sources : données ACOSS ; retraitements Katalyse



► **Entre 2014 et 2018, une croissance des emplois principalement soutenue par le secteur de la construction (+ 67 emplois sur la période), un secteur plus développé que dans les autres territoires :**

► Secteur représentant 25 % des emplois de la CCPZ en 2018 contre 9 % sur le périmètre de concurrence et 7 % sur le périmètre « zones d'emploi » et le département

► **Malgré une légère baisse des emplois salariés dans le domaine entre 2014 et 2018 (moins de 1 % de baisse), un secteur du commerce restant semblable aux territoires de comparaison :**

► Secteur représentant 18 % des emplois salariés de la CCPZ en 2018 tout comme sur le périmètre « zones d'emploi » et le Bas-Rhin, et légèrement inférieur au périmètre de concurrence (20 %)

► **Une industrie forte contrairement aux tendances nationales :**

► Une industrie toujours créatrice d'emplois dans la CCPZ et représentant le secteur le plus important dans les emplois salariés (33 % de l'emploi salariés) grâce notamment à plusieurs entreprises phares (cf. page 11)

► Une industrie locale portée notamment par l'industrie agro-alimentaire présente sur le territoire de longue date

► Un poids important sur le territoire notamment en comparaison avec le périmètre des zones d'emploi et du Bas-Rhin

► **Un secteur des services divers sous-représenté par rapport aux territoires de comparaison mais qui connaît une croissance :**

► Secteur représentant 24 % des emplois de la CCPZ en 2018 contre 43 % sur le périmètre de concurrence, 58 % et 54 % respectivement sur le périmètre « zones d'emploi » et le Bas-Rhin

Panorama des établissements

- ▶ **Une forte croissance du nombre d'établissements sur l'ensemble des territoires analysés entre 2014 et 2018 :**
 - ▶ Croissance plus importante sur la CCPZ (+ 15,3 %) entre 2014 et 2018 que sur le périmètre de concurrence (+ 14 %) ...
 - ▶ .. Mais moins importante que sur le périmètre « zones d'emploi » (+ 17,2 %) et le département (+ 16,6 %)

- ▶ **Un secteur de la construction fortement représenté sur la CCPZ en 2018 :**
 - ▶ 17 % des établissements de la CCPZ, contre 13% sur le périmètre de concurrence, 11 % sur le périmètre « zones d'emploi » et dans le Bas-Rhin

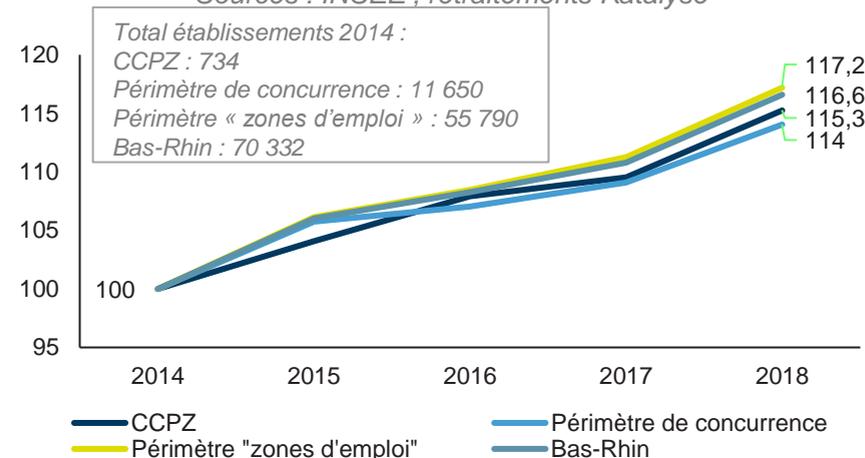
- ▶ **Un secteur des services représenté sur la CCPZ de manière semblable au périmètre de concurrence (47 % sur la CCPZ, 48 % sur le périmètre de concurrence) mais plus en retrait par rapport au périmètre « zones d'emploi » (53 %) et au Bas-Rhin (52 %)**

- ▶ **Des établissements industriels, dont le nombre est en croissance (+ 12 % entre 2014 et 2018, soit 10 établissements de plus), représentant 11 % des établissements de la CCPZ :**
 - ▶ Poids plus important que sur l'ensemble des territoires de comparaison
 - ▶ Établissements employant de nombreux salariés (11 % des établissements mais 33 % des emplois salariés)

- ▶ **Une vocation commerciale sous-représentée par rapport aux territoires de comparaison :**
 - ▶ 25 % des établissements de la CCPZ contre 29 % sur le périmètre « zones d'emploi » et 30 % sur le périmètre de concurrence et le département

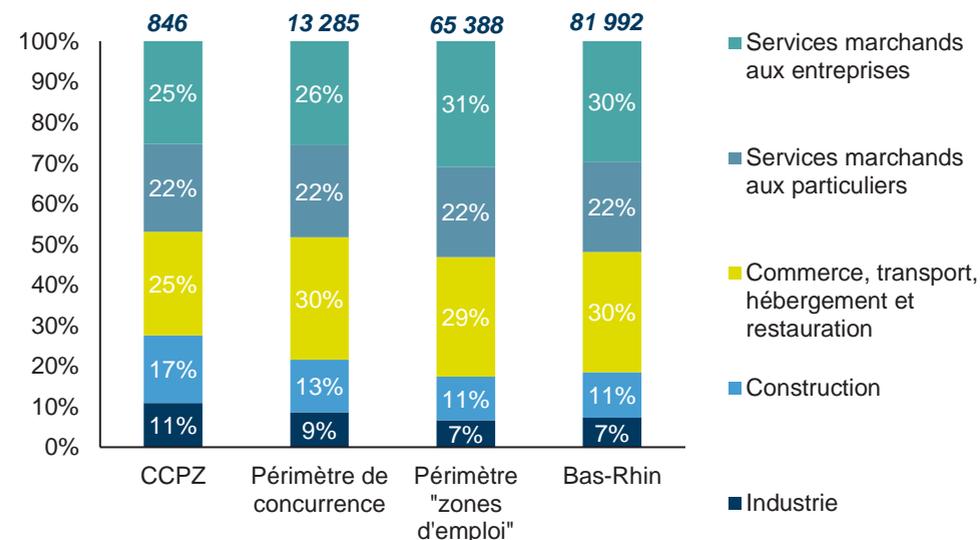
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ENTRE 2014 ET 2018 (INDICE BASE 100 EN 2014)

Sources : INSEE ; retraitements Katalyse



RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEUR EN 2018

Sources : données INSEE ; retraitements Katalyse



Les 10 plus grands employeurs privés du territoire (en terme de chiffre d'affaires)

Tissu économique

1 COMPTOIR AGRICOLE EUREPI

Localisation : HOCHFELDEN

Activité Comptoir Agricole : Collecte Stockage et Vente de céréales.

CA en 2013 : 213M€ - CA en 2018 : 230 M€

Activité Eurepi : Négoce, commercialisation sous toutes ses formes .

CA en 2014 : 218 M€ / CA en 2018 : 170 M€

2 PALC / Colin ingrédients

Localisation : WINGERSHEIM LES 4 BANS

Activité PALC : Production de légumes déshydratés. Ingrédients pour l'industrie agro-alimentaire

CA en 2013 : 31 M€ / CA en 2018 : 46 M€

Activité Colin Ingrédients : Commerce de gros alimentaire.

CA en 2013 : 27M€ / CA en 2018 : 40M€

3 BRASSERIE METEOR / MD BOISSONS

Localisation : HOCHFELDEN

Activité Météor : Fabrication de bière

CA en 2013 : 34M€ / CA en 2017 : 43M€

Activité MD Boissons : Commerce de gros de boissons

CA en 2013 : 11 M€ / CA en 2017 : 16 M€

4 IDHEA

Localisation : HOCHFELDEN

Activité : Fabrication de condiments et d'assaisonnements

CA en 2012 : 19 M€ / CA en 2015 : 21 M€

5 AGRIMAT

Localisation : HOCHFELDEN

Activité : Commerce de gros de matériel agricole

CA en 2013 : 10 M€ / CA en 2018 : 8 M€

6 HANCHEN HYDRAULIQUE

Localisation : WINGERSHEIM LES 4 BANS

Activité : Commerce de gros de fournitures et équipements industriels divers

CA en 2013 : 4 M€ / CA en 2018 : 7 M€

7 REHALI (Intermarché)

Localisation : HOCHFELDEN

Activité : Supermarché

CA en 2013 : 7 M€ / CA en 2017 : 6 M€

8 WICKER TP

Localisation : HOCHFELDEN

Activité : Construction de routes et autoroutes

CA en 2012 : 4 M€ / CA en 2017 : 4 M€

9 EIFFAGE ENERGIE ET SYSTEMES

Localisation : HOCHFELDEN

Activité : Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation

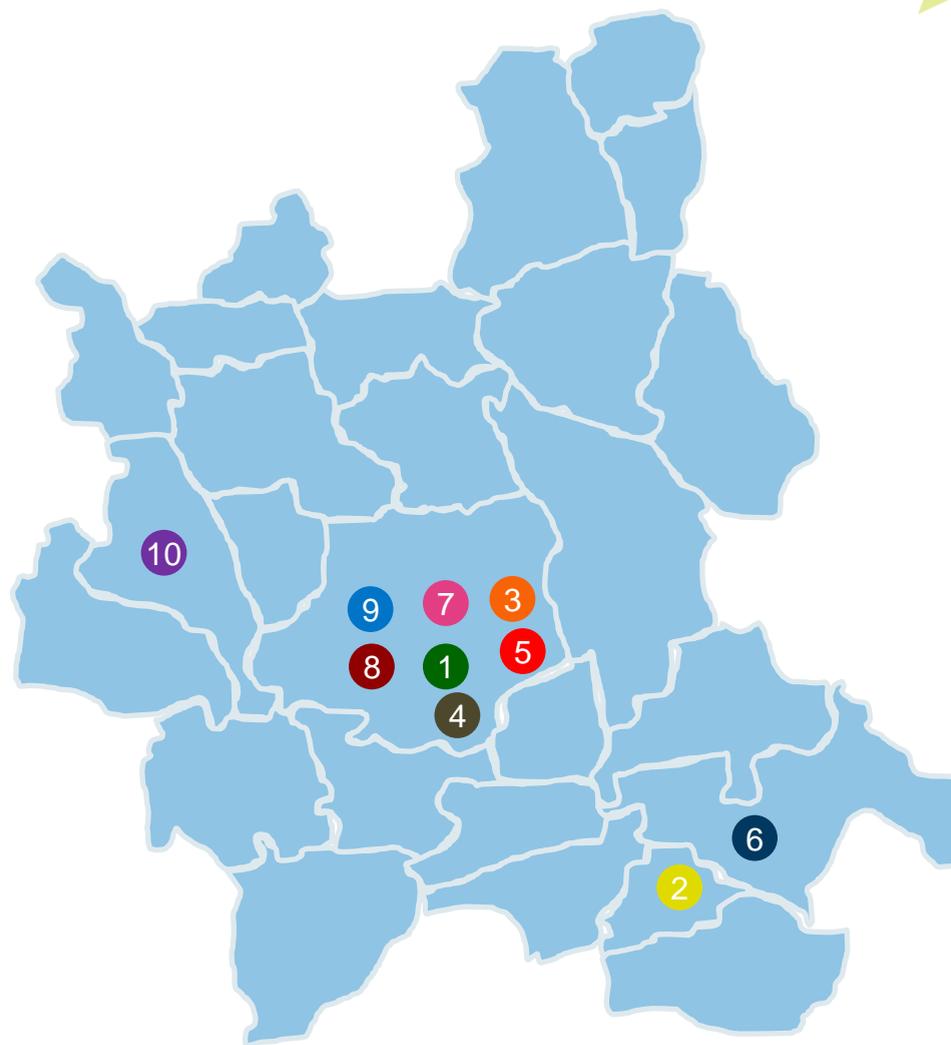
CA en 2013 : 3 M€ / CA en 2018 : 3 M€

10 MENUISERIE VOLLMER JEAN

Localisation : MELSHEIM

Activité : Fabricant de charpentes et d'autres menuiseries

CA en 2013 : 4 M€ / CA en 2015 : 3 M€



Sources : données CCPZ, INSEE, Diane ; retraitements Katalyse

Évolution de la création d'entreprise

▶ **Malgré une croissance de près de 15 % des créations d'entreprises entre 2014 et 2018, une dynamique de l'entrepreneuriat restant plus faible sur le territoire que sur le périmètre « zones d'emploi » et le département mais bien plus forte que sur le périmètre de concurrence :**

- ▶ **94 créations d'entreprise sur la CCPZ en 2018 (contre 82 en 2014)**
- ▶ **Poids faible de la création sur la CCPZ :**
 - ▶ 7,30 % des créations du périmètre de concurrence (alors que le poids de la population est de 8,67 %)
 - ▶ 1,18 % des créations du périmètre « zones d'emploi » (alors que le poids de la population est de 1,83 %)
 - ▶ 1 % des créations du département du Bas-Rhin (alors que le poids de la population est de 1,42 %)

▶ **Un taux de création d'entreprise* élevé en 2018 (12,1 %)...**

▶ **... mais une dynamique entrepreneuriale non linéaire avec de fortes variations entre 2014 et 2018:**

- ▶ Baisse entre 2014 et 2015, et 2016 et 2017
- ▶ Hausse entre 2015 et 2016, et 2017 et 2018

▶ **Des créations d'entreprises à relativiser :**

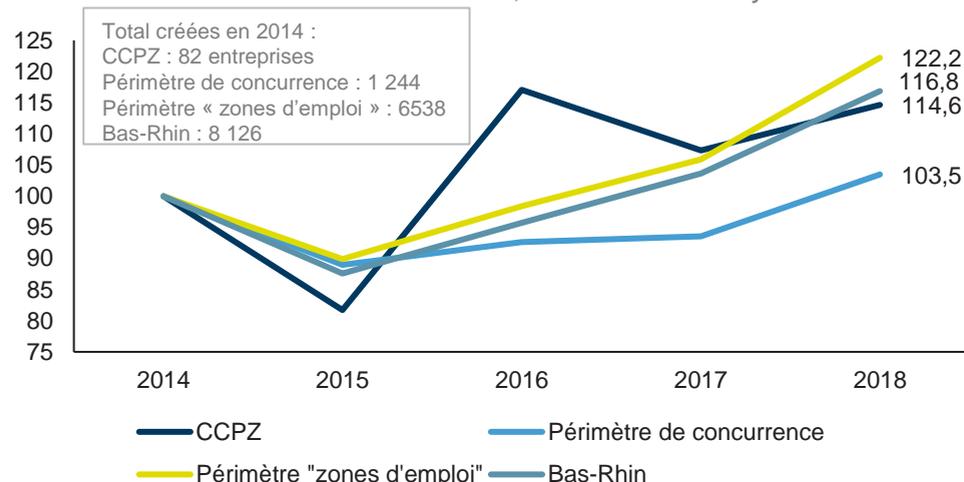
- ▶ **Part des entreprises individuelles élevée dans la CCPZ (66 %) ...**
 - ▶ Mais en baisse par rapport à 2014 (72 %) ...
- ▶ **... légèrement inférieure à celle observée sur le périmètre « zones d'emploi » et le département (70 %)...**
- ▶ **... très légèrement supérieure à celle observée sur le périmètre de concurrence (64 %) ...**

* Définition du taux de création d'entreprise : nombre de créations d'entreprises sur le nombre total d'entreprises au 1^{er} janvier de l'année considérée

Tissu économique

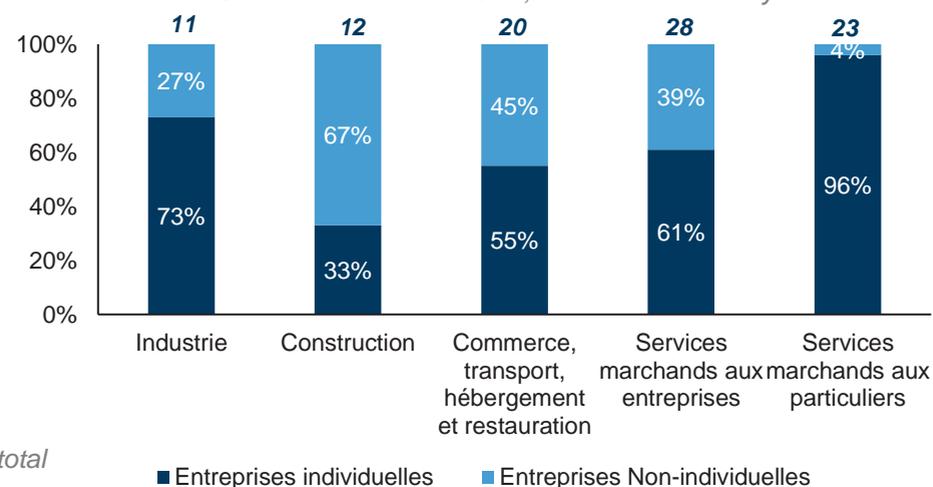
ÉVOLUTION DE LA CRÉATION D'ENTREPRISE ENTRE 2014 ET 2018 (BASE 100)

Sources : données INSEE, retraitements Katalyse



PART DE LA CRÉATION D'ENTREPRISE INDIVIDUELLE SUR LE NOMBRE TOTAL DE CRÉATIONS SUR LA CCPZ EN 2018

Sources : données INSEE, retraitements Katalyse



L'artisanat

Données-clés

Tissu économique

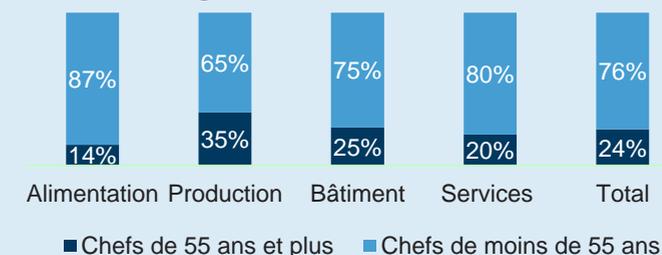
- ▶ **346 établissements artisanaux enregistrés à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en janvier 2019 sur la CCPZ :**
 - ▶ 1,6 % des établissements du Bas-Rhin (22 047 établissements dans le département)
- ▶ **Une représentation importante du secteur du bâtiment :**
 - ▶ 42,2 % des établissements artisanaux de la CCPZ (146 établissements en 2019) contre 39 % sur le département
 - ▶ 46,7 % des emplois artisanaux de la CCPZ (515 emplois en 2019) contre 35,1 % sur le département
- ▶ **Une part relativement faible des entreprises artisanales de services sur la Communauté de Communes du Pays de la Zorn :**
 - ▶ 20,1 % des actifs dans l'artisanat au sein de la CCPZ (221 emplois en 2019) contre 27,9 % sur l'ensemble du département
- ▶ **Une dynamique plus importante sur la CCPZ que sur le département en terme de solde d'établissements artisanaux :**
 - ▶ Solde positif de 26 établissements sur la CCPZ, soit 7,51 % du stock d'entreprises artisanales en 2018
 - ▶ Solde positif de 854 établissements sur le Bas-Rhin, soit 3,87 % du stock d'entreprises artisanales en 2018
- ▶ **À noter, un âge moyen des chefs d'entreprise artisanale de la CCPZ de 46 ans avec 83 chefs d'entreprise âgés d'au moins 55 ans (23,6% des chefs d'entreprise) :**
 - ▶ Phénomène d'autant plus marqué dans le secteur de la production près de 35 % des chefs d'entreprise âgés d'au moins 55 ans
 - ▶ 38 chefs d'entreprise du secteur du bâtiment âgés d'au moins 55 ans

CHIFFRES-CLÉS

- 346 établissements artisanaux enregistrés à la CMA au 1^{er} janvier 2019 sur la CCPZ (source : INSEE)
- Plus de 1 100 actifs dans l'artisanat sur la CCPZ dont la répartition, en 2019, diffère de celle connue sur le département du Bas-Rhin :

Source INSEE	CCPZ	Bas-Rhin
Bâtiment	46,7%	35,1%
Services	20,1%	27,9%
Production	16,6%	19,4%
Alimentation	16,6%	17,6%

- Un nombre d'immatriculations en 2018 supérieur au nombre de radiations (41 immatriculations contre 15 radiations d'établissements / entreprises du domaine de l'artisanat) (Source : INSEE)
- Une proportion importante de chefs d'entreprises artisanales âgées d'au moins 55 ans :



Source : chiffres fournis par la Chambre de métiers d'Alsace à l'échelle de la CCPZ

► Une grande majorité des établissements / entreprises artisanaux n'ayant aucun salarié :

- Phénomène d'autant plus marqué sur la CCPZ avec 69 % des établissements / entreprises concernés contre 61 % dans le Bas-Rhin

► Une part plus faible d'établissements / entreprises artisanaux avec 1 à 2 salariés sur la CCPZ (12 %) que dans le département (19 %)

► Seulement 10% des établissements / entreprises artisanaux ayant plus de 6 salariés sur la CCPZ (contre 11 % dans le Bas-Rhin) :

- Seulement 6% employant plus de 10 salariés sur la CCPZ, tout comme dans le département
- 8 établissements / entreprises employant entre 20 et 49 salariés sur la CCPZ
- Aucun établissement / entreprise artisanal de plus de 50 salariés

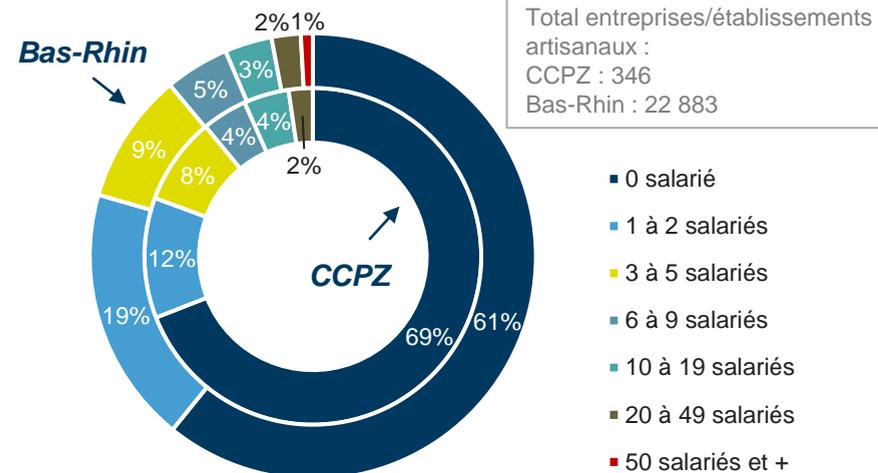
► Des immatriculations artisanales provenant majoritairement de l'auto-entrepreneuriat :

- Encore plus fortement représenté sur la CCPZ (63 %) que dans le département (57 %)

► Une part très faible des immatriculations issues de reprises, 2 % sur la CCPZ (contre 4 % dans le Bas-Rhin)

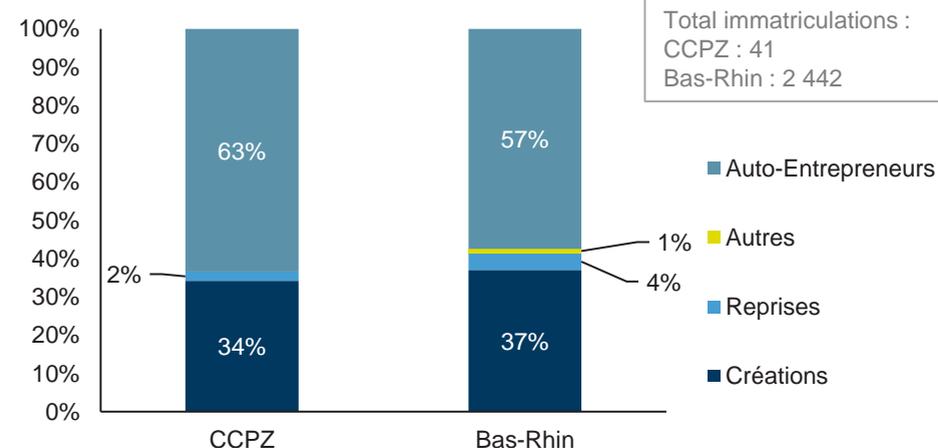
RÉPARTITION DU NOMBRES D'ÉTABLISSEMENTS ET ENTREPRISES PAR TRANCHE D'EFFECTIFS SALARIÉS EN 2018

Sources : données Chambre de Métiers d'Alsace, retraitements Katalyse



DÉTAILS DES IMMATRICULATIONS EN 2018

Sources : données Chambre de Métiers d'Alsace, retraitements Katalyse



► Une qualification de la main d'œuvre selon le niveau de diplomation relativement proche entre la CCPZ et le périmètre de concurrence, mais éloignée de celle du périmètre « zones d'emploi » et du Bas-Rhin :

- Majorité de titulaires d'un CAP ou BEP sur la CCPZ (34 % de la population de 15 ans ou plus sortie du cursus scolaire) et sur le périmètre de concurrence (32%)
- Majorité de titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur sur le périmètre « zones d'emploi » (31 %) et le Bas-Rhin (30 %)
- En conséquence, un bassin de recrutement étendu pour les emplois les plus qualifiés

► Une hausse globale du niveau de formation de la population sur la CCPZ entre 2011 et 2016 :

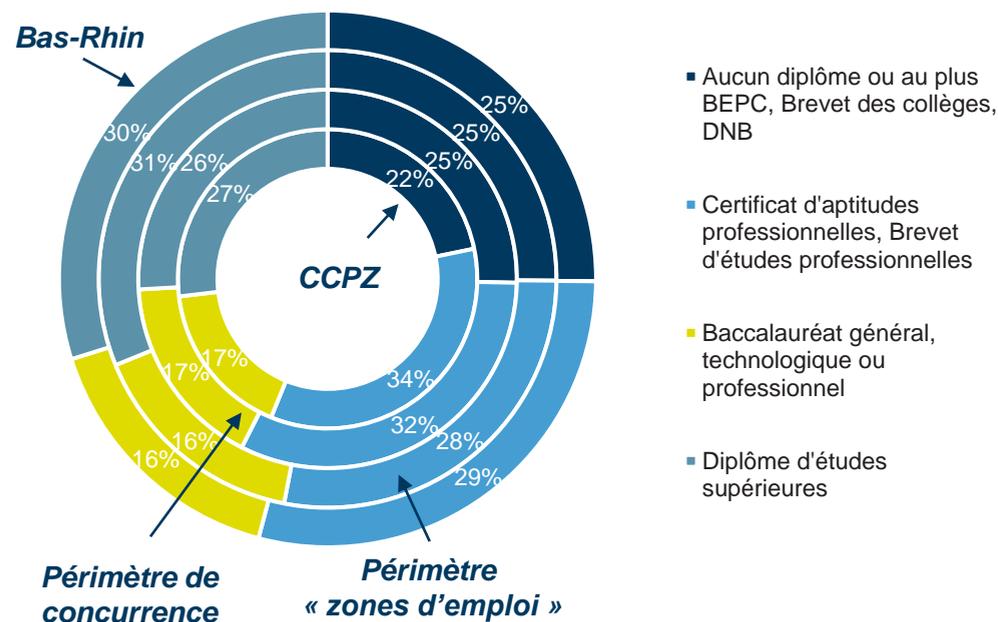
- Baisse de 5,4 points de la population n'ayant aucun diplôme (ou au plus BEPC, brevet des collèges, DNB) entre 2011 et 2016
- Hausse respective de 0,5 point et de 4,4 points des titulaires ayant un baccalauréat (général, technologique, professionnel) et un diplôme de l'enseignement supérieur
- Evolution à l'image du périmètre de concurrence

► Des difficultés de recrutement à diverses échelles :

- Main-d'œuvre qualifiée et non qualifiée attirée par certains grands groupes pouvant exister sur des territoires ayant une relative proximité (Haguenau, EMS par exemple) et l'Allemagne (avec des salaires plus avantageux)
- Territoire pouvant encore manquer d'attractivité pour le recrutement de cadres

RÉPARTITION DE LA POPULATION NON SCOLARISÉE DE 15 ANS OU PLUS PAR DIPLÔME EN 2016

Sources : données INSEE, retraitements Katalyse

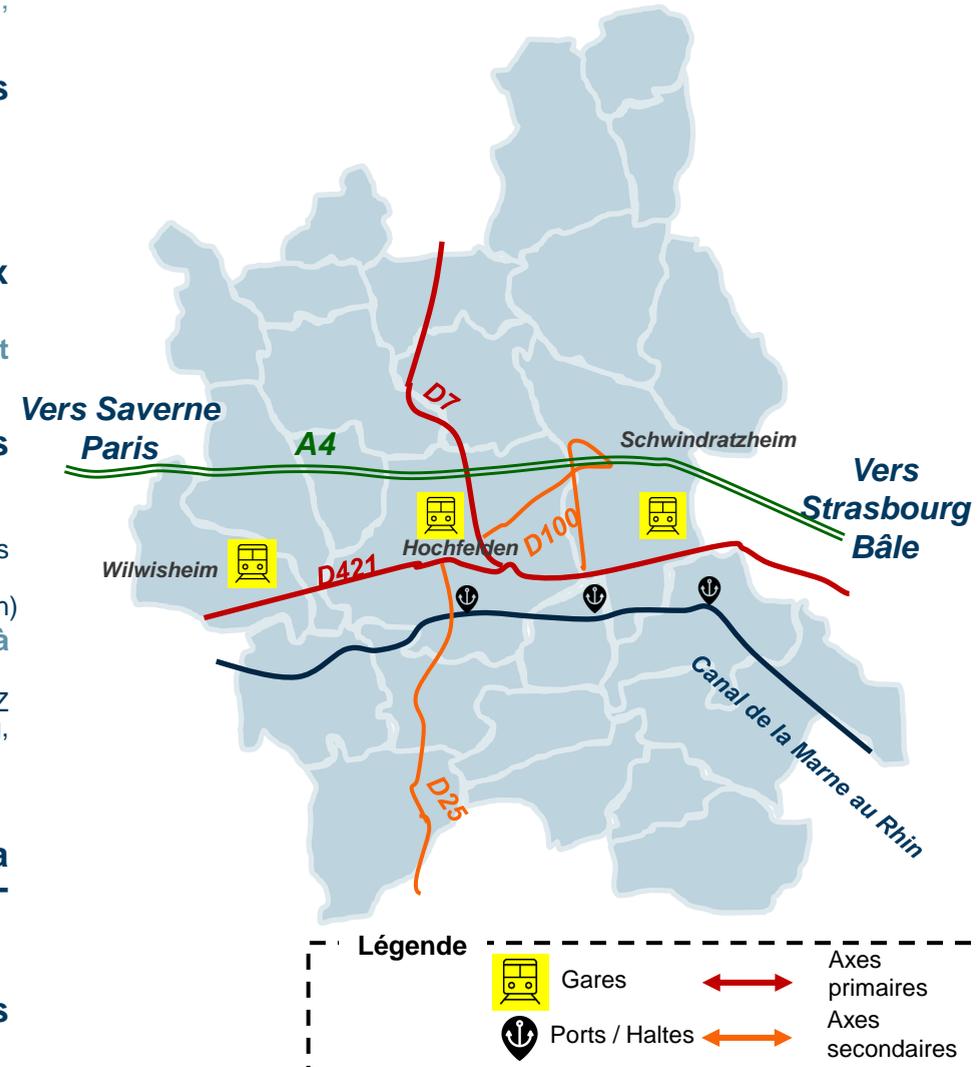


Total population non scolarisée ≥ 15 ans en 2016 :
 CCPZ : 11 968
 Périmètre de concurrence: 151 248
 Périmètre « zones d'emploi » : 626 001
 Bas-Rhin : 817 213

- ▶ **Un territoire traversé par la A4, axe reliant l'Alsace à Paris :**
 - ▶ Possibilité de rejoindre directement Strasbourg (≈ 40 minutes en voiture depuis Hochfelden ; également accessible via la D31) vers le Sud ...
 - ▶ ...et Haguenau vers le Nord-est (≈ 25 min. en voiture depuis Hochfelden ; également accessible via la D468)
- ▶ **Un réseau routier permettant de relier les communes aux axes principaux et entre elles :**
 - ▶ Avec la D7 et la D421, ou encore la D25 et la D100
 - ▶ Des difficultés relatives à la traversée de Hochfelden à certains horaires
- ▶ **Une desserte par transports en commun possible grâce aux lignes de bus :**
 - ▶ Lignes 210, 201 et 203 en partance de Wingersheim, Grassendorf et reliant Strasbourg
- ▶ **Des connexions régionales, nationales et internationales facilitées par :**
 - ▶ La présence de 2 aéroports à moins d'une heure
 - ▶ Aéroport international de Strasbourg (environ 40 minutes en voiture depuis Hochfelden)
 - ▶ Aéroport international de Baden-Baden (environ 1h en voiture depuis Hochfelden)
 - ▶ La présence de la ligne SNCF Strasbourg-Saverne, reliant Strasbourg à Saverne en 26 minutes :
 - ▶ Ligne empruntée par le TER Saverne - Strasbourg reliant les 3 gares de la CCPZ aux villes et communes limitrophes (principales gares desservies : Strasbourg, Brumath et Saverne ; fréquence : 37 trajets / jour)
 - ▶ Accès à la gare de Strasbourg permettant d'emprunter les grandes lignes TGV
- ▶ **Un canal de la Marne au Rhin principalement utilisé pour de la plaisance notamment via la halte fluviale de Waltenheim-sur-Zorn (peu d'utilisation pour de l'activité économique)**
- ▶ **Une volonté de compléter les liaisons vertes et voies douces (piétons et cyclistes) sur le territoire**

PRINCIPALES INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE

Source : geoclip.fr ; retraitement Katalyse



- ▶ **Un territoire pour lequel la qualité de vie est soulignée : un territoire rural agréable à vivre** (dont environnement naturel et canal) **ayant un positionnement géographique attractif et par ailleurs bien structuré** (cf. points ci-dessous)
- ▶ **Une offre organisée envers la petite enfance, l'enfance et la jeunesse :**
 - ▶ Offre de multi-accueil + Relais Assistantes Maternelles
 - ▶ 4 périscolaires existants, 2 groupes scolaires existants (Le groupe scolaire Sud « Au Clair de Lune », Le groupe scolaire Nord « La Décapole ») et plusieurs projets de groupes scolaires en cours (Schwindratzheim, Hochfelden et Alteckendorf comportant également une partie périscolaire)
 - ▶ Un collège à Hochfelden
 - ▶ Des lycées à proximité du territoire : à Haguenau et Saverne
- ▶ **Un réseau de santé structuré sur le territoire**
 - ▶ 19 médecins généralistes, 16 infirmiers, 14 masseurs kinésithérapeutes et 3 orthophonistes
 - ▶ Plusieurs médecins spécialistes implantés sur le territoire (9 dentistes, 1 cardiologue, 1 ophtalmologue, etc.)
 - ▶ Une maison de santé à Hochfelden avec un cardiologue, une ostéopathe et un centre de soins infirmiers
 - ▶ Un niveau d'accès à un médecin généraliste supérieur au département et à la région (1 médecin généraliste pour 836 habitants sur la CCPZ contre 1 pour 904 dans le Bas-Rhin et 1 pour 1 086 dans le Grand Est)
- ▶ **Une offre diversifiée pour le sport, les loisirs et le divertissement**
 - ▶ 171 associations œuvrant sur la CCPZ (dont 44 associations sportives, 21 artistiques, 18 de loisirs et culture, 12 en lien avec la nature, 9 à destination des séniors , etc.) et 1 association intercommunale les regroupant et organisant des manifestations (dont jeux inter villages)
 - ▶ Plusieurs équipements : 4 bibliothèques (Waltenheim sur Zorn, Hochfelden, Ettendorf, Mittelhausen), le Centre Aquatique (Atooo à Hochfelden), le musée du Pays de la Zorn, divers équipements sportifs (terrains de football, hall de tennis couvert, etc.)
 - ▶ Présence de sentiers de randonnée
- ▶ **Un territoire entièrement câblé depuis les années 2000 et ayant un projet de déploiement de la fibre optique** (premières communes d'ici fin 2020 / prévision d'une couverture sur l'ensemble du territoire d'ici 2023)
- ▶ **Des programmes de construction prévus dans les années à venir** (≈ 50 ha de logement sur les 10 prochaines années)
- ▶ **Une offre de commerce en centre-ville de Hochfelden difficile d'accès du fait des difficultés de stationnement en centre-bourg et qui par ailleurs ne bénéficie pas d'un aménagement permettant une déambulation agréable**

- ▶ **Au-delà de son action sur le foncier à vocation économique, un travail de proximité réalisé par la Communauté de Communes auprès des entreprises du territoire** (écoute, redirection vers les structures pouvant venir en aide aux entreprises en fonction de leurs besoins)

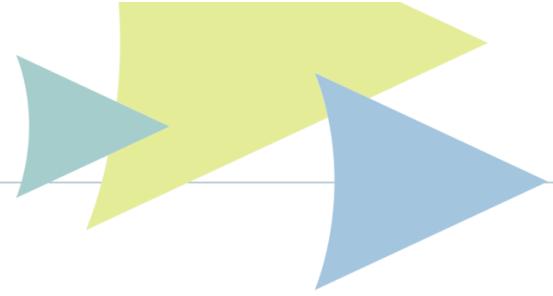
- ▶ **L'adhésion de la CCPZ à INITIATIVE PAYS DE SAVERNE**
 - ▶ Outil destiné à aider les créateurs et repreneurs de petites entreprises
 - ▶ Plateforme qui s'est raliée au mouvement national INITIATIVE FRANCE (1^{er} réseau associatif de financement et d'accompagnement de la création/reprise d'entreprises en France)

- ▶ **L'appui des consulaires lorsque ceux-ci sont sollicités**
 - ▶ **À noter l'appui de la Chambre de Métiers d'Alsace** (en 2018/2019) :
 - ▶ 11 dispositifs d'accompagnement de développement économique
 - ▶ 5 actions de formation
 - ▶ 10 relations d'apprentissage
 - ▶ 3 entreprises suivies dans le cadre d'une cession / transmission
 - ▶ Une CCI principalement orientée sur l'appui sur les questions de commerce

- ▶ **Des possibilités de mobiliser l'ADIRA sur ses champs de compétences**

- ▶ **À noter l'organisation, par la CCPZ, 1 fois par an d'une réunion avec les acteurs et partenaires du territoire pour partager les objectifs et les diffuser**

	FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
Environnement économique	<ul style="list-style-type: none"> • Le dynamisme économique qui se traduit par la croissance de l'emploi salarié au cours des dernières années • L'industrie importante sur le territoire (notamment dans le domaine agro-alimentaire) qui se traduit par la présence de plusieurs entreprises phares • Le secteur de la construction fortement représenté • Le territoire attractif (proximité de Strasbourg, Haguenau et Saverne) 	<ul style="list-style-type: none"> • La dynamique entrepreneuriale restant limitée (fortes variations, part important de création d'entreprises individuelles...)
Focus sur l'Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> • Le poids important de l'artisanat sur le territoire... • ... qui bénéficie par ailleurs d'une bonne dynamique (cf. solde d'établissements artisanaux) • La forte représentation du secteur de la construction 	<ul style="list-style-type: none"> • La part très importante d'entreprises artisanales n'employant aucun salarié • L'âge des chefs d'entreprises qui pose la question de la reprise à terme de ces structure (près d'un quart des chefs d'entreprises artisanales ayant plus de 55 ans)
Main d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • La hausse globale du niveau de formation de la population au cours des dernières années 	<ul style="list-style-type: none"> • La difficulté de recrutement de main-d'œuvre qualifiée et non-qualifiée du fait d'opportunités plus attractives à proximité • La pénurie de main d'œuvre très qualifiée engendrant des difficultés de recrutement encore plus forte sur ces catégories
Infrastructures et services	<ul style="list-style-type: none"> • Le territoire relié directement à l'autoroute A4 • La bonne desserte ferroviaire pour les voyageurs via 3 gares et une cadence jugée satisfaisante • Le canal de la Marne au Rhin utilisé notamment dans le cadre de la plaisance • Le réseau de transport en commun bien déployé sur une partie des communes 	<ul style="list-style-type: none"> • La faible exploitation économique du canal de la Marne au Rhin par les entreprises (1 seule entreprise utilisatrice) • La partie des communes peu desservies par les transports en commun (notamment pour celles non présentes le long de la voie ferrée)
Image et qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Territoire rurbain disposant d'une bonne qualité de vie • Les nombreux équipements à destination de la population 	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre de commerces du centre-bourg difficile d'accès à Hochfelden + pas de déambulation agréable possible
Appui des acteurs locaux	<ul style="list-style-type: none"> • Le travail de la CCPZ sur le foncier et la redirection des entreprises vers les partenaires du développement économique • La mobilisation possible des partenaires en cas de besoin 	<ul style="list-style-type: none"> • En dehors du foncier, peu de marge de manœuvre pour la CCPZ • Peu d'actions proactives des partenaires (réponse aux sollicitations)



- ▶ INTRODUCTION
- ▶ 1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ▶ **2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE**
- ▶ 3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ▶ 4 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS
- ▶ ANNEXES

Présentation de la Zone d'Activités du Canal

Offre foncière

DONNÉES-CLÉS

Localisation	<ul style="list-style-type: none">• Hochfelden
Vocation	<ul style="list-style-type: none">• Mixte / artisanale
Surface	<ul style="list-style-type: none">• Totale : 10 ha• Disponible : proche de 0 ha
Prix	<ul style="list-style-type: none">• 15 à 20 € HT /m²
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none">• 15 entreprises• 300 salariés



**SIGNALÉTIQUE
SUR LA ZONE**

**VOIRIE AVEC TROTTOIR
ET ÉCLAIRAGE**



**STATIONNEMENT LE LONG
DE LA VOIERIE SUR LA ZONE**

- ▶ **Une zone sur laquelle des espaces restent libres** (en fond de zone) **mais dont l'exploitation est rendue quasi-impossible par la nécessité de créer une « zone tampon » en raison des restrictions imposées** (servitudes) **par la présence du centre de stockage de déchets**
→ Possibilité uniquement pour du stockage ne nécessitant pas de personnel
- ▶ **Une zone qui accueille notamment des entreprises artisanales** (principalement construction et petite production) **et du commerce de gros**
- ▶ **Éléments pénalisant l'attractivité de la zone** : signalétique hétérogène / peu d'espaces de stationnement prévus / des aménagements privatifs et publics pouvant être améliorés / nécessité de traverser la commune d'Hochfelden pour se rendre sur la zone
- ▶ **Éléments positifs pour l'attractivité de la zone** : proximité du centre de Hochfelden et donc des commerces et services

Présentation de Zone d'Activités « Les Saules »

Offre foncière

DONNÉES-CLÉS

Localisation	<ul style="list-style-type: none">Wingersheim les Quatre Bans
Vocation	<ul style="list-style-type: none">Mixte / artisanale
Surface	<ul style="list-style-type: none">Totale : 2,8 haDisponible : 0 ha
Prix	<ul style="list-style-type: none">28 à 31 € HT /m²
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none">5 entreprises



VUE SUR L'ENTREPRISE
RENÉ MEYER DEPUIS LA RD758

VUE SUR LE GARAGE
F AUTOMOBILES
BOSCH SERVICE



- ▶ Une zone pleine depuis le début de l'année 2020 du fait de la vente du dernier terrain
- ▶ Une zone ayant permis le développement endogène d'activités
- ▶ **Éléments pénalisant l'attractivité de la zone** : pas d'équipements / services ou d'aménagements spécifiques (signalétique, espaces publics, trottoir, etc.), éloignement relatif à l'A4 (en comparaison avec les autres zones du territoire)
- ▶ **À noter un développement de 2,8 ha prévu sur la commune** (à Mittelhausen) **mais dont l'objectif est de servir principalement les besoins de l'entreprise Colin** (il ne s'agit pas d'une extension de la ZA « Les Saules »)

Présentation de Zone d'Activités de Wilwisheim

Offre foncière

DONNÉES-CLÉS

Localisation	<ul style="list-style-type: none">• Wilwisheim
Vocation	<ul style="list-style-type: none">• Mixte / artisanale
Surface	<ul style="list-style-type: none">• Total (actuel) : 3,86 ha• Disponible (actuel) : 0 ha• Extension : 4,76 ha
Prix	<ul style="list-style-type: none">• A priori 40 à 50 € HT /m² pour l'extension
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none">• 8 à 12 lots pour l'extension



**ZONE BORDÉE
PAR LA VOIE FERRÉE**

**VUE SUR
L'ENTREPRISE KIRIEL**



**VOIRIE PRÉSENTANT
DES FAÏENÇAGES**

- ▶ **Une zone de Wilwisheim pleine à l'heure actuelle et sur laquelle une extension de près de 5 ha est prévue :**
 - ▶ Horizon de temps : prévision pour printemps 2021 initialement mais du retard à prévoir du fait du COVID-19
 - ▶ Une vocation souhaitée autour de l'artisanat et de l'industrie
- ▶ **Éléments pénalisant l'attractivité de la zone :** manque d'homogénéité de la zone (zone développée au coup par coup / dégradation de la voirie / nécessité de traverser Hochfelden en venant de l'autoroute / des aménagements privatifs et publics pouvant être améliorés / pas d'espace de stationnement
- ▶ **Éléments positifs pour l'attractivité de la zone :** création de l'extension (nouvelles disponibilités + existence d'un 1^{er} tissu d'acteurs sur place) / zone située en entrée de Wilwisheim (pas de nécessité de traverser la commune en venant de l'autoroute / proximité de la gare TER de Wilwisheim (≈ 1 km à pied)

Présentation du projet de ZAE à Hochfelden

Offre foncière

DONNÉES-CLÉS

Localisation	<ul style="list-style-type: none">• Hochfelden
Vocation	<ul style="list-style-type: none">• Mixte / artisanale
Surface	<ul style="list-style-type: none">• Totale : 6,25 ha
Prix	<ul style="list-style-type: none">• Non défini à ce stade
Chiffres-clés	<ul style="list-style-type: none">• 1 400 m² fléchés vers LidL

VUE DEPUIS LA RD
EN DIRECTION DE HOCHFELDEN

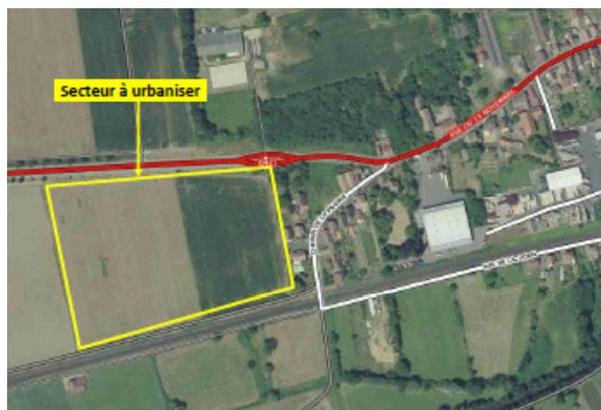


VUE DEPUIS LA RD
EN DIRECTION DE WILWISHEIM



PÉRIMÈTRE PRÉVU POUR LA FUTURE ZAE

Source : cahier des charges de l'intervention



- ▶ **Une zone prévue en bordure de RD 421 en sortie de Hochfelden en direction de Wilwisheim :**
 - ▶ **Horizon de temps :** prévision pour l'automne 2021 initialement mais du retard à prévoir du fait du COVID-19
 - ▶ **Une vocation souhaitée autour de l'artisanat et du commerce** (de manière restreinte pour des besoins spécifiques)
 - ▶ **2 scénarios d'aménagement à l'étude actuellement**
- ▶ **Éléments pénalisant l'attractivité de la future zone :** nécessité de traverser Hochfelden en venant de l'autoroute
- ▶ **Éléments positifs pour l'attractivité de la future zone :** proximité du centre de Hochfelden et donc des commerces et services / proximité de la gare TER (≈ 1 km à pied)

Pénurie de l'offre foncière économique de la CCPZ

Offre foncière

- ▶ **Une offre foncière se concentrant actuellement sur 3 zones** (ZA du Canal, ZA les Saules, ZA de Wilwisheim) **sur lesquelles aucune disponibilité d'implantation n'existe** (en dehors du cas particulier de l'espace commercialisable sur la ZA du Canal mais de manière extrêmement contrainte)
- ▶ **Au-delà de ces 3 zones, 2 espaces existants mais n'offrant pas de solution pour du développement d'activité :**
 - ▶ **La conurbation en entrée Est de Hochfelden**
 - ▶ Plusieurs entreprises implantées dont Comptoir Agricole, Meubles Meyer, Intermarché, Lidl
 - ▶ Aucune disponibilité à l'heure actuelle
 - ▶ À noter qu'en cas de déménagement de Lidl sur la ZAE de Hochfelden, peu de risque de créer une friche :
 - ◆ 2 demandes sérieuses et récurrentes auprès de Lidl (entreprise de location de matériel pour les travaux, pharmacie) sachant que Lidl n'a pas encore réalisé de travail de commercialisation du site (manque de visibilité sur la date effective du potentiel déménagement pour entamer un travail de communication)
 - ◆ Volonté affichée de la part de Lidl de vendre le site (image de Lidl et respect vis-à-vis de la CCPZ)
 - ◆ Pas d'inquiétude de la part de Lidl quant à une issue positive de la mise en vente du site
 - ▶ **L'espace Meteor :**
 - ▶ Transfert de MD Boissons à Bernolsheim (partie distribution) ; réutilisation de l'espace par la brasserie
 - ▶ Aucune disponibilité
- ▶ **Par ailleurs, pas de dents creuses** (à vocation économiques) **identifiées par les acteurs locaux**
- ▶ **Au final, une offre quasi-inexistante à l'heure actuelle sur la CCPZ...**
- ▶ **... mais qui sera renforcée demain par le développement de près de 11 ha via :**
 - ▶ **L'extension de la zone de Wilwisheim** (4,76 ha)
 - ▶ **La ZAE d'Hochfelden** (6,25 ha) **si celle-ci est validée** (objet de la présente étude de potentiel)

Principales zones d'activités sur le périmètre de concurrence

Offre foncière

LES PRINCIPALES ZAE SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONCURRENCE

Sources : entretiens Katalyse, fond de carte Goglemaps



1 PARC INTERCOMMUNAL

- Localisation : Ingwiller
- Vocation : mixe dont artisanat
- Surface totale : 11 ha
- Surface disponible : 5,5 ha (en cours d'aménagement)
- Prix : non défini à ce stade

2 PARC INTERCOMMUNAL

- Localisation : Bouxwiller
- Vocation : mixe dont artisanat
- Surface totale : 5,5 ha
- Surface disponible : 0,3 ha (= 1 terrain)
- Prix : 25 € HT /m²

3 ZA DE L'AÉRODROME

- Localisation : Steinbourg
- Vocation : mixe dont artisanat
- Surface totale : 6,7 ha
- Surface disponible : en cours d'aménagement
- Prix : 37 € HT /m²

4 ZONE DU MARTELBERG

- Localisation : Monswiller/Saverne
- Vocation : Industrielle & logistique
- Surface totale : 25 ha
- Surface disponible : 6,5 ha
- Prix : 30 € HT /m²

5 ZA DU EIGEN

- Localisation : Dettwiller
- Vocation : mixe dont artisanat
- Surface totale : 1,8 ha
- Surface disponible : 1 ha
- Prix : 22 € HT /m²

7 ZA DE L'AÉRODROME

- Localisation : Haguenau
- Vocation : Industrielle & logistique
- Surface totale : 128 ha
- Surface disponible : 4 ha +13 ha (en 2022)
- Prix : 45 € HT /m² (pour les 4 ha ; prix non défini pour l'extension)

6 PF RÉGION DE BRUMATH

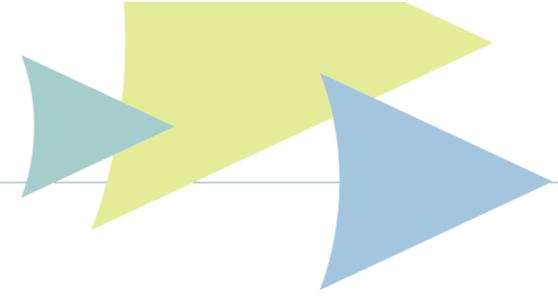
- Localisation : Bernolsheim
- Vocation : Industrielle & logistique
- Surface totale : 120 ha
- Surface disponible : 30 ha
- Prix : 50 € HT /m²

- ▶ **Un périmètre de concurrence à géométrie variable selon la typologie des entreprises visées :**
 - ▶ Pour les entreprises de taille relativement importante, un périmètre pouvant aller jusqu'à Brumath ou Haguenau
 - ▶ Pour les entreprises artisanales, un périmètre plus restreint principalement tourné vers le Kochersberg voire vers Bouxwiller

- ▶ **Une offre concurrente au projet de la ZAE de Hochfelden très restreinte :**
 - ▶ 3 zones dont la cible ne correspond pas à celle visée à Hochfelden : Zone du Martelberg, Plateforme d'activités de la région de Brumath et ZA de l'aérodrome à Haguenau ayant toutes une vocation industrielle / logistique en visant *a minima* des PME voire des grandes entreprises
 - ▶ Plusieurs zones proposant des terrains pour les artisans mais qui ne sont pas une priorité dans les recherches de ces derniers
 - ▶ Sur la Communauté de communes du Pays de Saverne (1 ha à Dettwiller et près de 7 ha Steinbourg) : des zones davantage tournées vers la région de Saverne (et qui ont le défaut d'éloigner les entreprises de la polarité strasbourgeoise)
 - ▶ Sur la Communauté de communes Hanau La Petite Pierre (disponibilité quasi-nulle à l'heure actuelle et 5,5 ha en cours d'aménagement à Ingwiller) : des zones éloignant les artisans de l'axe autoroutier
 - ▶ Une localisation potentiellement recherchée par les artisans du Pays de la Zorn lorsqu'ils ne trouvent pas de solution sur le territoire (le nord du Kochersberg) ne proposant pas de foncier actuellement

- ▶ **Un prix de foncier oscillant entre 22 € HT /m² et 50 € HT /m² sur le périmètre de concurrence**
 - ▶ Des prix comparables à ceux affichés sur les ZA de la CCPZ (entre 20 et 50 € HT /m² sur les 3 ZAE existantes)

➔ **Au bilan, une offre qui pourrait se développer sur la ZAE de Hochfelden relativement attractive au regard de la faiblesse de l'offre concurrente (à destination de l'artisanat) ; par ailleurs un prix de foncier correspondant au marché (si les prix de sorties de la ZAE restent dans les fourchettes pratiquées actuellement sur le territoire)**



- ▶ INTRODUCTION
- ▶ 1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ▶ 2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE
- ▶ **3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE**
- ▶ 4 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS
- ▶ ANNEXES

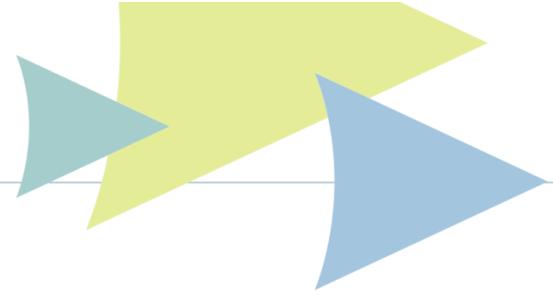
- ▶ **Des demandes actuelles dépassant les 3 ha** (cf. vision détaillée de la demande exprimée page suivante) **et qui ne concernent pas des commerces de centre-ville** (pas de dévitalisation du centre-ville)
- ▶ **Des demandes de surfaces variant entre 10 ares et 1 hectare** (voire 1,5 hectare)
 - ▶ Des demandes se concentrant principalement sur des surfaces entre 10 et 40 ares
 - ▶ 2 demandes de superficie d'un hectare (Lidl et Groupe Pfister)
 - ▶ Plusieurs demandes mentionnant la volonté d'avoir un emplacement visible depuis l'axe passant
 - ▶ 1 commercialisateur (LCR) affirmant avoir 15 demandes en stock / non satisfaites, dont les critères de recherche pourraient correspondre à la ZAE de Hochfelden (parcelles entre 20 ares et 1 à 1,5 hectare)
- ▶ **Des projets ayant des délais variés n'ayant pas d'obligation de réalisation à très court terme**
 - ▶ Des projets avec l'ambition d'aboutir relativement rapidement (se positionner sur un terrain dans l'année)
 - ▶ Des projets sur un horizon de 2/3 ans et 4/5 ans
 - ▶ Mise en garde d'un commercialisateur concernant la concurrence et le délai de commercialisation :
 - ▶ « Entre Saverne et Brumath il y a des opportunités à saisir, mais il ne faut pas que ça dure trop longtemps (...) d'ici 3 ans ça sera peut-être trop tard »
 - ▶ Des projets dont la temporalité pourrait évoluer du fait de la crise sanitaire du COVID-19 (décalage de certains projets de quelques mois)
- ▶ **Une localisation géographique comme grande force de la ZAE**
 - ▶ Proximité avec l'autoroute A4
 - ▶ Visibilité grâce à l'axe passant (la RD) le long de la zone
 - ▶ Accès facile et rapide aux diverses nécessités
- ▶ **Des entreprises souhaitant rester sur le même territoire géographique**
 - ▶ Pour préserver ses salariés
 - ▶ Pour maintenir sa clientèle
- ▶ **Malgré tout, quelques points pouvant freiner la demande**
 - ▶ Manque de services de restauration type « plat du jour » pour les salariés du territoire
 - ▶ Embouteillage du centre-ville récurrent sans possibilité de contournement
 - ▶ Accès à l'autoroute à proximité mais payant
- ▶ **Quelques demandes exogènes pouvant émerger ponctuellement** (en provenance du Kochersberg notamment voire de Saverne ou Brumath dans quelques rares cas) **mais ne représentant pas plus de 5 % à 10 % des demandes**

Évaluation de la demande en matière de foncier à 20 ans

Demande

	TERTIAIRE & SERVICES (HORS COMMERCE) DONT ARTISANAT		PRODUCTION & CONSTRUCTION DONT ARTISANAT		COMMENTAIRES
Besoins en m ² de bâtis sur la durée de commercialisation sur le périmètre de concurrence	155 000 à 160 000 m ²		325 000 à 330 000 m ²		<i>Appui sur le modèle ELZA® développé par Katalyse</i>
Part de marché prospective de la CCPZ (en %)	Hyp. prudente	Hyp. optimiste	Hyp. prudente	Hyp. optimiste	<i>Hyp. prudente = poids actuel de la CCPZ sur le périmètre de concurrence sur ces secteurs (en emplois)</i>
	2 %	3 %	6 %	8 %	
Surface totale commercialisable par la CCPZ à horizon 20 ans	0,7 ha	1,0 ha	6,1 ha	8,2 ha	<i>Hyp. optimiste = poids actuel « dopé »</i>
Surface totale de la consommation estimée	0,8 ha	1,2 ha	7,7 ha	10,2 ha	<i>Incluant parties communes + voiries + services</i>
	TOTAL = entre 8,5 ha et 11,4 ha				

- **Une demande** (en production, construction et tertiaire / services dont artisanat tous secteurs mais hors commerce,) **évaluée à une dizaine d'hectares à horizon 20 ans sur le territoire de la CCPZ en s'appuyant sur une évaluation prudente** (représentative du poids actuel de la CCPZ au sein de le territoire de concurrence) **et une évaluation optimiste** (en dopant le poids actuel de la CCPZ au sein de la zone de concurrence)
- **Un chiffre qui peut être revu à la hausse** (de 1 à 2 ha) **car ne tenant pas compte d'éventuelles implantations ciblées en matière de commerce** (Ex. : Lidl qui souhaite s'implanter sur la future ZAE de Hochfelden sur une surface de 1 400 m²)



- ▶ INTRODUCTION
- ▶ 1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ▶ 2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE
- ▶ 3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ▶ **4 – SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS**
- ▶ ANNEXES

DEMANDE EN FONCIER SUR LA CCPZ

DEMANDE ENDOGÈNE

- Plusieurs demandes recensées par la CCPZ (représentant plus de 3 ha) ne concernant pas des commerces de centre-ville mais des besoins dans le domaine de l'artisanat (petite production, construction, activités espace avec showroom)
- Des demandes actuellement identifiées principalement axées sur des terrains entre 10 et 40 ares (deux demandes de 1 ha relevées)
- Une demande estimée entre 8,5 et 11,4 ha à horizon 20 ans (hors activité de commerce) grâce à la méthode ELZA®

DEMANDE EXOGÈNE

- Des demandes exogènes relativement rares sur le territoire quel que soit le secteur d'activité
- Quelques demandes ponctuelles pouvant émerger en provenance du Kochersberg voire de Saverne ou Brumath dans de rares cas (pas plus de 5 à 10 % des demandes dans le meilleur des cas)

OFFRE FONCIÈRE

OFFRE SUR LA CCPZ

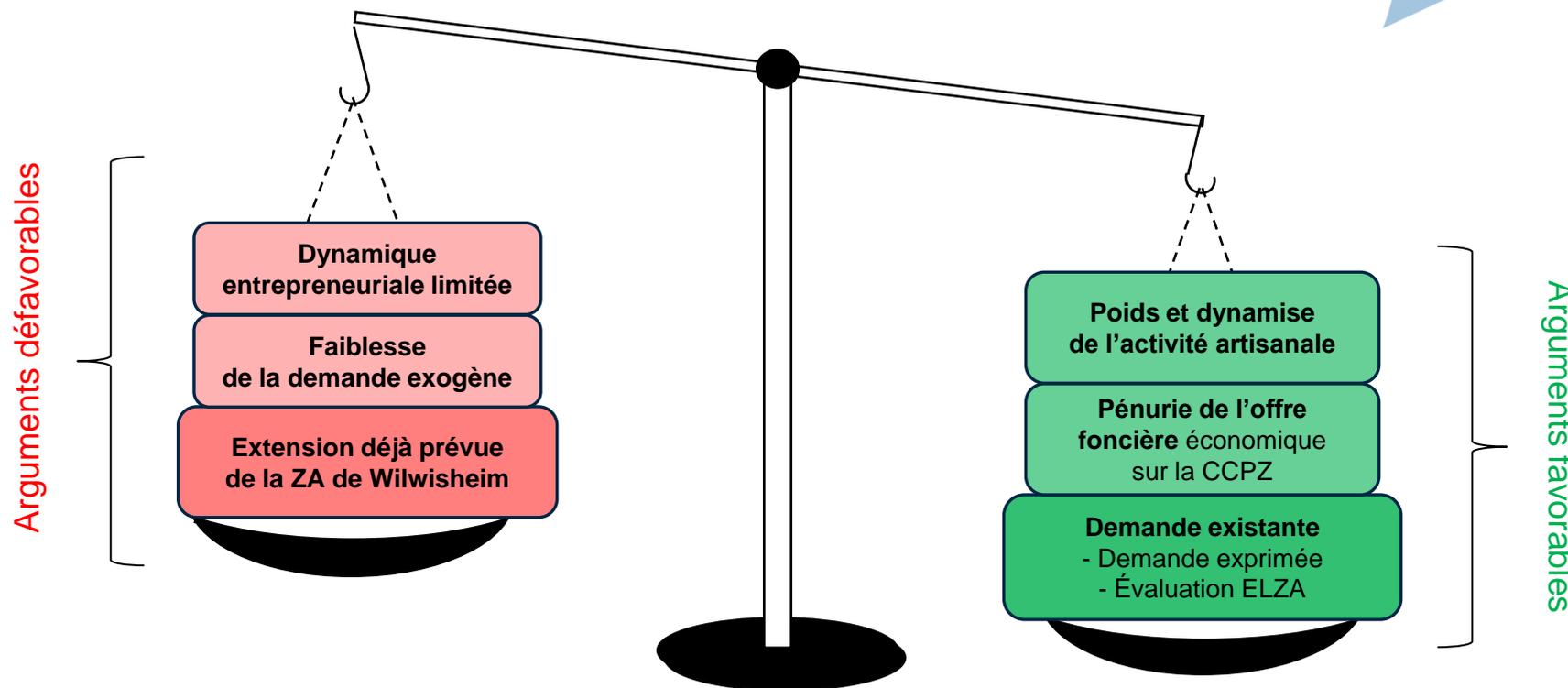
- Un déficit d'offre foncière constaté sur la CCPZ : des disponibilités quasi-nulles sur le territoire à l'instant t
- Un développement foncier prévu à Mittelhausen mais d'ores-et-déjà ciblé pour l'entreprise COLIN
- Une extension de la zone de Wilwisheim de 4,76 ha prévue pour le printemps 2021 (potentiel retard du fait du Covid-19)
- Un projet de zone à Hochfelden (objet de la présente étude) sur une surface de 6,25 ha

OFFRE SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONCURRENCE

- Une offre concurrente au projet de la ZAE de Hochfelden très restreinte
- 2 types d'offre concurrente :
 - ✓ Des zones à destination de l'artisanat et de la petite production mais non ciblées par les entrepreneurs dans leurs recherches (Dettwiller, Steinbourg, Ingwiller...)
 - ✓ Des zones proposant des disponibilités mais ciblant principalement de l'industrie et de la logistique (Martelberg, PF de la Région de Brumath...)
- Par ailleurs, aucune offre dans le nord du Kochersberg

Un besoin avéré pour le projet de zone d'activités à Hochfelden

Synthèse &
recommandations



UNE OPPORTUNITÉ DE CRÉATION DE LA ZAE À HOCHFELDEN VALIDÉE

notamment au regard :

- ▶ Du potentiel de demande sur le territoire, notamment pour des activités d'artisanat et de petite production
- ▶ De la faiblesse de l'offre proposée sur le territoire et d'une offre concurrente relativement restreinte (à court et moyen termes)

Perspectives programmatiques

Intentions, positionnement, volume & phasage

Synthèse & recommandations

INTENTIONS PROGRAMMATIQUES

- ▶ Validation de l'intérêt de développer une zone d'activités économiques à Hochfelden en ciblant une programmation principalement orientée autour de l'artisanat (= vocation principale de la zone)
- ▶ A contrario, une vocation commerciale de la zone non pertinente à ce jour (pour le cœur de cible) au regard de l'intensité de la demande artisanale

POSITIONNEMENT PRÉCONISÉ

- ▶ **Cœur de cible :**
 - ▶ **Accueil d'entreprises artisanales** (probable prisme BTP et petite production au regard de la typologie de l'artisanat sur le territoire) :
 - ▶ 5 à 15 ares dans la plupart des cas pour des locaux de 200 à 500 m²
 - ▶ **Accueil de petites entreprises de production** (en complément de ce qui sera localisé à Wilwisheim)
 - ▶ 10 à 40 ares dans la plupart des cas pour des locaux de 500 à 1 500 m²
- ▶ **Activités « acceptables » / complément de commercialisation nécessaire :**
 - ▶ **Services aux entreprises et aux salariés ciblés** (= en complément de l'offre préexistante sur le secteur)
 - ▶ **Activité commerciale très ciblée** (= en nombre restreint, en complément de l'offre préexistante sur le secteur ou activités dont la pérennité est remise en cause du fait de la situation actuelle)
- ▶ **Activités à exclure :**
 - ▶ Industrie
 - ▶ Activités de stockage pur
 - ▶ Activités présentant des nuisances (olfactives ou sonores) importantes
 - ▶ Services sans lien direct avec les entreprises (Ex. : administration, institution)

VOLUMES & PHASAGE

- ▶ **Volume** : développement de l'ensemble de la surface prévue à savoir **6,25 ha** (cf. évaluation de la demande foncière p.29)
- ▶ **Phasage** : développement en une seule phase

Perspectives programmatiques

Aménagement, parcellaire et prix

Synthèse & recommandations

AMÉNAGEMENT

- ▶ **Réflexion à mener pour l'aménagement efficace de la zone afin que les activités puissent y cohabiter sans gêne mutuelle en travaillant notamment sur la cohabitation des usages et la gestion des flux**
- ▶ **Dans la mesure du possible :**
 - ▶ Séparation des activités artisanales des activités générant du flux (Ex. : Lidl)
 - ▶ Organisation réfléchie des flux :
 - ▶ Fonctionnement en boucle pour les véhicules (vs. fonctionnement en impasse)
 - ▶ Cheminement piétonnier
 - ▶ Desserte bus (?)
 - ▶ Travail sur la visibilité depuis la RD421 notamment pour les activités artisanales souhaitant développer un showroom
 - ▶ Création d'une signalétique de qualité (dont plan en entrée de zone)
 - ▶ Effort sur la qualité des espaces communs et la création de cheminements doux (trottoirs *a minima* voire piste cyclable... qui pourrait relier la zone au centre de Hochfelden et/ou à la gare ?)
 - ▶ Création d'un espace de stationnement VL & PL (en dehors du parking du Lidl)

PARCELLAIRE

- ▶ **Parcelles devant principalement être pensées pour correspondre aux besoins artisanaux et de petites productions : entre 5 et 40 ares**
- ▶ **Parcellaire à construire autour de lots de 10 à 20 ares pouvant être fusionnés afin de répondre à des demandes plus importantes** (Ex. : vente de 2 lots pour une demande de 40 ares)
- ▶ **En cas de confirmation de la demande de Lidl, création d'un lot dédié**
 - ▶ Cas qui devra rester la seule exception

PRIX

- ▶ **Des prix ne pouvant excéder 40 € HT /m² notamment au regard des prix pratiqués sur les zones du périmètre de concurrence**
- ▶ **Fourchette recommandée : entre 25 et 35 € HT /m²**



▶ Construire l'argumentaire de promotion de la future zone

- ▶ Mise en avant du territoire et de ses atouts
- ▶ Description de la zone, de ses caractéristiques et de sa pertinence



▶ S'appuyer sur les acteurs institutionnels & relais locaux / régionaux (ADIRA, CCI, CMA, agences immobilières, conseillers pro dans les banques, etc.)

- ▶ Leur fournir l'argumentaire construit spécifiquement pour la ZAE de Hochfelden
- ▶ Les informer régulièrement et précisément des parcelles disponibles sur les ZA, pour qu'ils relaient l'information aux entreprises en recherche d'implantation



▶ Mobiliser les outils communautaires (lettre d'informations, réunion d'informations, journaux communautaires, site Internet de la CCPZ), voire les journaux locaux (DNA, l'Alsace), pour relayer la promotion de la zone

- ▶ Faire partager l'expérience des nouveaux arrivants au fur et à mesure du remplissage
- ▶ Profiter du développement de la zone pour promouvoir le développement économique du territoire



▶ Reprendre contact avec les artisans ayant d'ores-et-déjà réalisé une demande

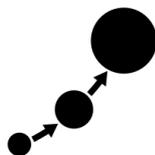


▶ Mettre en place un comité de sélection :

- ▶ **Objets :**
 - ▶ Sélection des projets pouvant intégrer la zone
 - ◆ Grille de critères à construire : activité correspondant au positionnement de la ZAE, compatibilité de l'activité avec les entreprises déjà implantées, qualité du projet (cf. permis de construire devant être déposé), solidité financière, etc.
 - ▶ Garant du respect de la vocation et du positionnement de la ZAE
- ▶ **Fréquence : aussi souvent que nécessaire au regard des demandes**
- ▶ **Composition possible :**
 - ▶ CCPZ : élus + techniciens
 - ▶ Partenaires du développement économique
 - ▶ Autres acteurs privés : dirigeants (notamment déjà implantés sur la zone) en cas de besoin, conseils externes, etc.



- ▶ **Porter politiquement la vocation choisie afin de construire une ZAE cohérente servant le territoire de manière pertinente**
 - ▶ Travail de sélection fin à réaliser par la CCPZ : le besoin est réel pour l'artisanat et la petite production, il serait dès lors contreproductif « d'ouvrir les vannes » pour les activités commerciales
 - ▶ Complémentarité à conserver avec l'extension de la zone d'activités de Wilwisheim (orientée industrie)



- ▶ **Ne pas précipiter la commercialisation de la zone / ne pas céder à certaines pressions pour remplir la zone**
 - ▶ Considérer la zone d'activités de Hochfelden comme un outil de développement économique dans le temps
 - ▶ Privilégier la qualité des projets au remplissage rapide de la zone (maintien de la vocation dans le temps)



- ▶ **Construire une communication simple mais efficace en s'appuyant notamment sur l'ensemble des partenaires de la CCPZ**



- ▶ **Travailler l'aménagement de la zone non seulement pour que celle-ci soit qualitative et agréable pour les entreprises et salariés implantés, mais également pour permettre la cohabitation des usages et faciliter les flux (de personnes et de marchandises)**



- ▶ **Faciliter le lien vers certains services / commerces du centre de Hochfelden**
 - ▶ Action de communication : promotion croisée artisans (de la future zone) / commerces (du centre)
 - ▶ Action économique (Ex. : mise en place de circuits courts interentreprises selon l'offre et les besoins)

Argumentaire pouvant être intégré dans le dossier DUP de la ZAE (1/2)

Situé à la sortie de Hochfelden en direction de Wilwisheim, le projet de zone d'activités est envisagé sur une surface de 6,25 ha. Ce développement vient compléter l'offre foncière proposée par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn. **L'intervention de Katalyse**, cabinet de conseil en stratégie et développement, vient valider le potentiel économique de cette future ZAE.

UNE PÉNURIE D'OFFRE

L'offre actuellement proposée par le CCPZ est quasi-inexistante. Les 3 zones du territoire (ZA du Canal, ZA les Saules et ZA de Wilwisheim) ne permettent aucune implantation (en dehors du cas particulier de la ZA du Canal mais de manière extrêmement contrainte), pas plus que l'espace où est implanté Meteor ou que la conurbation en entrée Est de Hochfelden. Par ailleurs, aucun dent creuse (à vocation économique) n'est fléchée par les acteurs locaux. À noter qu'au-delà du projet de la ZAE de Hochfelden, une extension de la zone de Wilwisheim est prévue (4,76 ha) avec pour cible principale l'industrie. Par le biais de ces 2 projets, **la CCPZ pourrait proposer, à moyen terme, près de 11 ha pour l'accueil de projets économiques.**

Une analyse du périmètre de concurrence permet de démontrer que **l'offre concurrente est restreinte au regard du positionnement souhaité par la CCPZ pour la zone** (orientation artisanat, petites PME). En effet si des zones comme la ZA du Martelberg, la Plateforme de Brumath ou encore la ZA de l'aérodrome à Haguenau possèdent des disponibilités, leur vocation est industrielle / logistique et l'objectif est d'attirer *a minima* des PME voire des grandes entreprises. D'autres zones existent et ciblent des activités artisanales ou des petites PME mais celles-ci ne sont pas prioritaires dans les recherches des artisans locaux (Ex. : Dettwiller, Steinbourg). Quant au Nord du Kochersberg qui pourrait intéresser les artisans locaux, aucune offre n'est actuellement proposée.

En conclusion, l'offre disponible et programmée est très faible sur la CCPZ et le périmètre de concurrence.

UN POTENTIEL DE DEMANDE

Au-delà de la recherche d'implantation du magasin Lidl, d'autres porteurs de projet ont manifesté un intérêt réel pour une implantation sur la CCPZ. Ainsi, **la demande exprimée représente aujourd'hui plus de 3 ha. Les projets identifiés sont centrés autour d'activités artisanales ou de petite production** et ont pour ambition de s'implanter sur un horizon 2/3 ans voire 4/5 ans dans quelques cas. Les surfaces demandées se situent aux alentours de 10 à 40 ares. La demande est principalement endogène (90 à 95 % des projets) mais quelques cas peuvent parvenir en provenance du Kochersberg voire de Saverne ou Brumath.

Katalyse a construit un outil permettant d'évaluer la demande en matière de foncier à vocation économique. Cet outil, éprouvé au cours de nombreuses interventions, notamment en Alsace, a été appliqué au territoire. Il a été paramétré en tenant compte des caractéristiques du territoire et de son environnement concurrentiel en visant un développement sur les 20 prochaines années et en prenant en compte les activités suivantes : production, construction, tertiaire & services (hors commerce) dont artisanat sur les différents secteurs d'activités. Ainsi, **la surface totale de commercialisation estimée à l'échelle de la CCPZ est d'une dizaine d'hectares** (entre 8,5 à 11,5 ha).

À noter que l'impact du COVID-19 quant aux besoins d'implantation à terme des entrepreneurs devraient être limités. En effet de nombreux projets pourraient être reportés dans le temps sans être remis en cause à moyen / long terme.

En conclusion, il existe une demande à l'échelle de la CCPZ pour des implantations notamment pour de l'artisanat et de la petite production et dans des proportions permettant le développement à la fois de l'extension de la zone de Wilwisheim et la création de la ZAE à Hochfelden

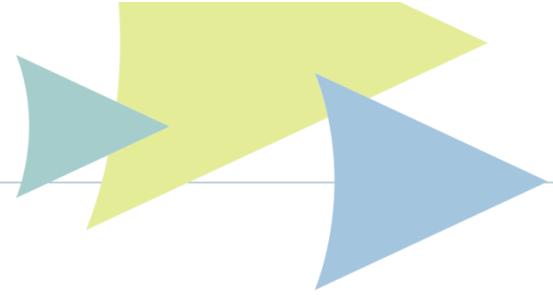
Argumentaire pouvant être intégré dans le dossier DUP de la ZAE (2/2)

UN BESOIN AVÉRÉ TOUT EN TENANT COMPTE DE CERTAINES CONDITIONS DE RÉUSSITE

Au regard de l'analyse réalisée, **l'opportunité de création de la ZAE à Hochfelden est validée**. Pour parvenir au développement du projet tel que souhaité, plusieurs conditions de réussite doivent être réunies :

- 1. Porter politiquement la vocation choisie de la zone** afin de construire une ZAE cohérente servant le territoire de manière pertinente
- 2. Ne pas se précipiter la commercialisation de la zone** / ne pas céder à certaines pressions pour la remplir
 - Considérer la zone d'activité de Hochfelden comme un outil de développement économique dans le temps
 - Privilégier qualité des projets à remplissage rapide de la zone
- 3. Construire une communication simple mais efficace** en s'appuyant notamment sur l'ensemble des partenaires de la CCPZ
- 4. Travailler l'aménagement de la zone** non seulement pour que celle-ci soit de qualité et agréable pour les entreprises et salariés implantés mais également pour permettre la cohabitation des usages et faciliter les flux (de personnes et de marchandises)
- 5. Faciliter le lien vers certains services / commerces du centre de Hochfelden**

La création d'une zone est toujours une opportunité pour de nombreux acteurs du territoire de travailler sur une nouvelle implantation. Dès lors, **il est probable que des projets à vocation commerciale arrivent dans les mains de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn. Dès lors, il sera à la charge de la CCPZ de réaliser un travail de sélection**. En effet le besoin est réel pour l'artisanat et dans des proportions permettant de commercialiser la zone dans sa globalité : il serait dès lors contreproductif « d'ouvrir les vannes » pour les activités commerciales.



- ▶ INTRODUCTION
- ▶ 1 – PANORAMA DU TISSU ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ▶ 2 – ANALYSE DE L'OFFRE FONCIÈRE
- ▶ 3 – ANALYSE DE LA DEMANDE EN FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE
- ▶ CONCLUSION
- ▶ **ANNEXES**

STRUCTURE	CONTACT	FONCTION / SERVICE
ACTEURS ET PARTENAIRES DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL		
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN	Bernard FREUND	Président
CHAMBRE DES MÉTIERS ALSACE	Cécile GAMBET	Chargée du développement économique
PETR	Jean Claude LASTHAUS	Vice président de la CC du Kochersberg
EXPERTS ET ACTEURS DU MARCHÉ DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES		
ADIRA	Jean-Michel STAERLE	Resp. du dev. des entreprises (territoire Ouest Bas-Rhin)
CRÉDIT MUTUEL AMÉNAGEMENT FONCIER	Quentin GILBAUD	Chargé d'affaires (dont secteur de Hochfelden)
LCR	Cédric PERENNES	Coresponsable d'Agence / Développement et directeur développement de secteur
ENTREPRISES (principaux employeurs, porteurs de projets...)		
BRASSERIE METEOR	Edouard HAAG	Directeur général
CHAUFFAGE SANITAIRE DIEBOLD	Geneviève DIEBOLD	Responsable administratif et financier
CLAAS EST BRUMATH	Pierre LEDURE	Dirigeant
COLIN INGREDIENTS	Éric COLIN	Dirigeant
DURINGER	Mathieu DURINGER	Dirigeant
GROUPE PFISTER (MECALEC)	François PFISTER	Président
LIDL	Romain PERCIE DU SERT	Responsable immobilier
TRIDO PISCINES CARRE BLEU	Christopher RUZIC	Dirigeant
WICKER TP	Christian WICKER	Dirigeant