



+

+

↑

Observatoire des espaces d'activités économiques

Bilan 2019/2020

Décembre 2020

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



Introduction

Ce diaporama a pour objectif de présenter la synthèse d'un travail amorcé en 2019 autour de la construction d'un observatoire partenarial des espaces d'activités économiques, intégrant ses phases de réflexion, de définition, d'expérimentation et ses premières étapes de collecte de données.

Le travail de construction de l'observatoire se poursuit en 2021 par de nouvelles étapes.



Sommaire

↳ Genèse de l'observatoire

- Avant le lancement de l'observatoire
- Constat commun en 2018
- Solution proposée
- Préalables indispensables

↳ Étape 1 : les travaux de construction de l'observatoire en 2019

- Mise en place d'un comité de suivi ouvert
- Définition du sujet de l'observation
- Articulation des unités de l'observation

↳ Étape 2 : les travaux d'enrichissement de l'observatoire en 2020

- Recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet
- Recueil des données descriptives à jour des EAE
- Travaux exploratoires de profilage





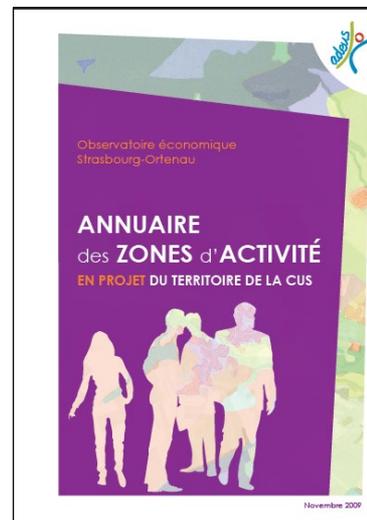
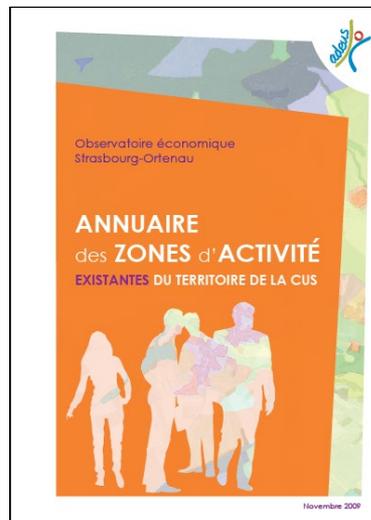
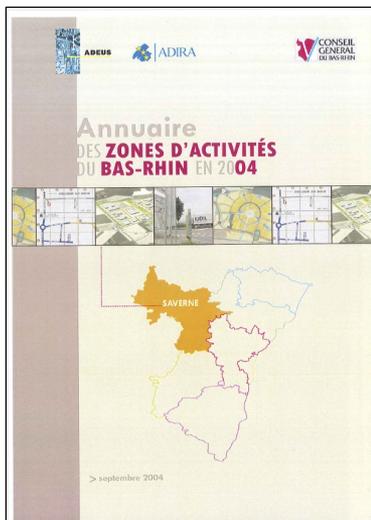
Genèse de l'observatoire



Jusqu'en 2014

⊙ Un travail partenarial déjà réalisé en 1995, 1997, 2004, 2009-Eurométropole, 2014 avec l'Eurométropole de Strasbourg, Conseil départemental du Bas-Rhin, ADIRA, ADEUS

- Qui recensait les ZA existantes et en projet
- Sur la base de retours (dessin/couches SIG) des territoires
- Intégrant une liste des établissements et des nombres des emplois en ZA et des informations diverses (équipements, services dans la zone)
- Et ayant donné lieu à des publications
- Mais un travail long et fastidieux, effet « one shot »



Entre 2014 et le lancement de l'observatoire

↳ Dernières données partagées datant de 2012/2013/2014

- Ancienneté de la donnée

↳ Changement au niveau de la gouvernance/compétence des ZA

- Commune > EPCI
- Fin de la compétence générale du Conseil départemental du Bas-Rhin

Alors que le sujet d'étude a de nombreux cadres d'actions : urbanisme, projet de territoire, développement économique opérationnel, alimentation d'autres observatoires

↳ Montée en puissance des enjeux environnementaux

- Objectifs croissants en matière de réduction de consommation du foncier, d'optimisation et de renouvellement du foncier qui amènent les politiques et les techniciens à regarder de plus près les ZA
- Mauvaise image des ZA (zones commerciales), des espaces parfois non compris donc pouvant être considérés comme inutiles



Constat en 2018 :

Des enjeux communs mais peu de partage d'information

❖ Les « moins »

- Nombreuses informations et expertises concernant les espaces d'activités économiques, mais éparses et pas toujours mises en commun
- Sensibilité du sujet, y compris politique, réflexe concurrentiel, protection des données
- Articulation complexe entre impératifs de la stratégie/opportunités de développement économique et le cadre de la planification urbaine
- Mauvaise image des espaces d'activités économiques auprès du grand public
- Objectifs croissants en matière de réduction de consommation du foncier, des inquiétudes

❖ Les « plus »

- Volonté de partage des expertises et des difficultés rencontrées
- Prise de conscience de la nécessaire complémentarité des projets/territoires
- Besoin d'un travail en commun entre développement économique et planification pour créer un « urbanisme de projet »
- Rôle important des EAE pour l'accueil des entreprises et des emplois
- Potentiels de densification ou d'optimisation du foncier en EAE à évaluer

Une attente commune devenue un objectif commun :
connaître les espaces d'activités économiques, leur diversité, leurs évolutions

Une solution envisagée

⊙ Création d'une plateforme partenariale

- Ouverture à l'ensemble des territoires et acteurs
- Aller plus loin qu'une démarche de recensement pour créer un lieu de discussion sur les EAE et donner du sens à l'observation
- Pour partager et débattre

⊙ Associée à un travail de construction d'un observatoire

- Reprise de l'ancien recensement des espaces d'activités économiques pour créer une base commune de départ
- Mise en commun des données actualisées et géolocalisées des EAE

⊙ Pour

- Mieux connaître les EAE, leurs caractéristiques (activités, établissements, emplois, accessibilité, foncier, services, etc.)
- Suivre l'occupation des EAE et les disponibilités déjà offertes pour l'accueil d'entreprises
- Mieux anticiper les besoins de foncier économique et les localiser au mieux
- Échanger sur l'optimisation, le renouvellement qualitatif, la densification des EAE



Mais des préalables indispensables

🎯 Le besoin d'une entente sur les fondations de l'observatoire

- Sur l'objet de l'observation et les définitions, les périmètres et l'unité d'information de base
- Sur le principe d'une construction progressive, pas à pas, en fonction des informations recueillies et reposant sur des tests et des expérimentations
- Sur l'idée de se concentrer sur un ensemble choisi d'indicateurs et non un éventail exhaustif disponible mais peu pertinent au regard des besoins
- Sur l'objectif de créer un outil dont l'utilité dépasse la simple observation pour devenir aussi un lieu de discussion sur les ZAE et de construction d'une vision partagée

🎯 Une démarche partenariale avant tout

- Partenariat solide
- Construit autour d'un groupe de suivi ouvert
- Dépassant les logiques de concurrence



Comprendre que les résultats et la réussite de l'observatoire dépendent de l'implication de chacun des acteurs et des retours des territoires





Étape 1 : les travaux de construction de l'observatoire

2019



Mise en place d'un comité de suivi ouvert

- ⊙ **Aux acteurs publics et parapublics** impliqués dans la planification, création, gestion et suivi des EAE
- ⊙ **Issus de plusieurs collèges** : collectivités, services de l'État, groupements de coopération intercommunale, acteurs au service des collectivités, acteurs au service du développement économique, chambres consulaires
- ⊙ Dont **l'objectif est** d'alimenter, guider la démarche et valider les grandes orientations

NB : les acteurs privés des EAE (aménageurs privés) ne sont pas intégrés à la démarche



Structures membres du comité de suivi

➔ Collectivités

- Communautés des communes
- Communauté d'agglomération
- Eurométropole de Strasbourg
- Conseil départemental du Bas-Rhin
- Région Grand Est

➔ Services de l'État

- DDT 67
- DREAL

➔ Groupement de coopération intercommunale

- SCoT/PETR
- Eurodistrict Strasbourg-Ortenau

➔ Chambres consulaires

- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre d'agriculture
- Chambre de métiers d'Alsace

➔ Acteurs au service des collectivités et du développement économique

- ADIRA
- ATIP
- ADEUS
- Établissement public foncier d'Alsace
- SERS
- Port autonome de Strasbourg

45 structures et près de 100 personnes sont invitées à suivre la construction de l'observatoire



Définition du sujet de l'observation

⊙ Clarification de la définition de l'objet d'étude :

la notion d'« espace d'activités économiques » (EAE)

- La notion d'« espace d'activités économiques » est retenue pour dépasser la notion trop hétérogène de ZA (ZI, ZAE) notamment depuis la loi NOTRe
- La notion d'espace d'activités économiques se veut large
 - en visant tout espace exclusivement dédié à l'activité économique selon les documents d'urbanisme (les zones urbaines mixtes type Wacken ou Rivétoile -bien qu'accueillant beaucoup d'établissements économiques- ne sont pas pris en compte),
 - formant un ensemble cohérent accueillant plusieurs établissements,
 - ou s'il n'accueille qu'un seul établissement, formant un vaste ensemble dont la localisation est stratégique,
 - et basée sur les remontées des acteurs de terrains, de sorte à prendre également en compte les EAE à dire d'experts pour faire la mise à jour à partir de la réalité du terrain.
- L'identification des EAE s'appuie sur les remontées de terrain et sur le croisement avec les données de l'ancien recensement.
- Les EAE ainsi identifiés sont également nommés par les acteurs locaux, et peuvent ainsi récupérer leur terminologie d'origine ZA de ..., Parc d'activités de ...



Définition du sujet de l'observation

⊙ Clarification de la notion d'espace d'activités économiques existant ou en projet au sens de l'observatoire

- Espace d'activités économiques existant = aménagé, en cours de commercialisation, commercialisé, terminé
- Projet d'espace d'activités économiques = espace avec projet avéré, actif ou connu s'il s'agit d'un projet privé, avec procédure d'aménagement prévue ou en cours
- Projet d'espace d'activités économiques ≠ zone de planification à moyen ou long terme ou une réserve foncière, sans projet réel ou procédure d'aménagement en cours



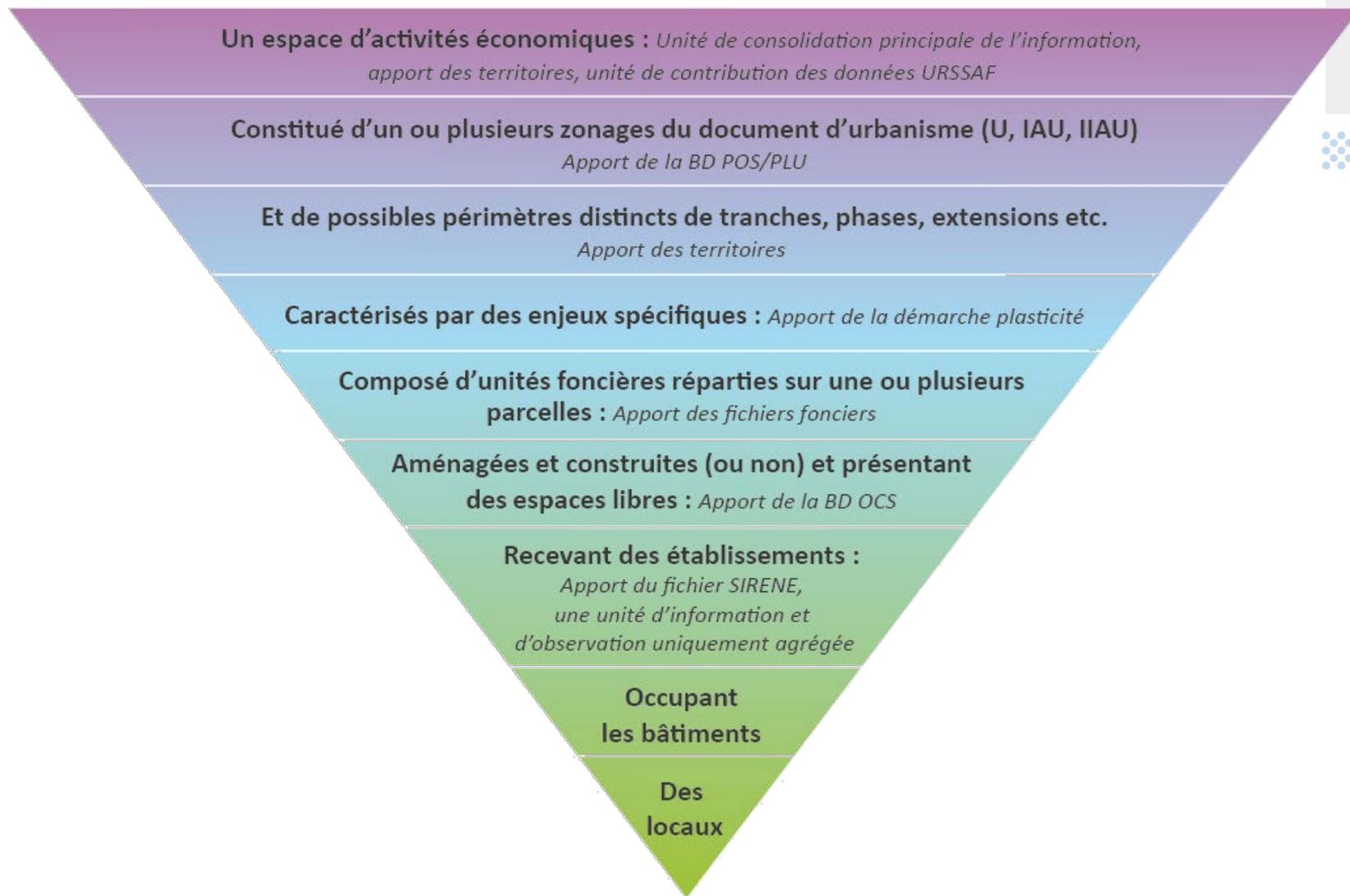
Définition du sujet de l'observation

❖ Clarification de la définition des périmètres d'étude

- Les périmètres des EAE ne s'appuient pas forcément exactement sur les limites des zonages des documents d'urbanisme. En effet, un EAE peut être constitué de plusieurs zonages d'urbanisme et à l'inverse un zonage d'urbanisme peut contenir plusieurs EAE. Le zonage du PLU comprend par ailleurs parfois des éléments de voirie (type rond-point) qui peuvent fausser le calcul des surfaces.
- Toutefois, les périmètres coïncident parfois avec les périmètres de zonage, notamment quand ces derniers ont été modifiés pour « coller » aux périmètres des EAE.
- Pour toutes ces raisons, l'observatoire ne saurait imposer un périmètre aux acteurs locaux. Les périmètres des EAE sont déterminés par les acteurs locaux.
- Les périmètres des zonages des documents d'urbanisme seront utilisés en sus, pour identifier les espaces à vocation économique planifiés à moyen et long termes et ne faisant pas encore l'objet d'un projet.



Articulation des unités de l'observation





Étape 2 : les travaux d'enrichissement de l'observatoire

2020



Les objectifs concrets pour 2020

- ➔ Organiser le recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet
- ➔ Organiser le recueil des données descriptives à jour des EAE
- ➔ Réaliser des travaux exploratoires de profilage des EAE





1. Organiser le recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet : l'enquête cartographique

➔ **L'objectif** : mettre en commun les périmètres mis à jour des EAE existants et en projet

Les attendus précis sont les suivants :

- Concernant les espaces d'activités économiques existants :
 - délimitations exactes des EAE,
 - périmètres des terrains commercialisables dans l'année,
 - périmètres des terrains encore non disponibles car encore non aménagés,
 - localisation des locaux disponibles à la vente ou à la location,
 - éventuels « points noirs » affectant les cheminements, la circulation et plus largement l'accessibilité vers/dans le site d'activités,
 - linéaires/tronçons manquants destinés aux piétons et cyclistes pour la desserte du site,
 - éventuels espaces d'activités à revaloriser (bâtiment, activité, terrain en friche, sous ou mal occupé/aménagé) présents dans l'espace d'activités économiques.
- Concernant les projets d'espaces d'activités économiques
 - délimitations exactes des projets « actifs » d'EAE

1. Organiser le recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet : l'enquête cartographique

↳ La méthode de collecte :

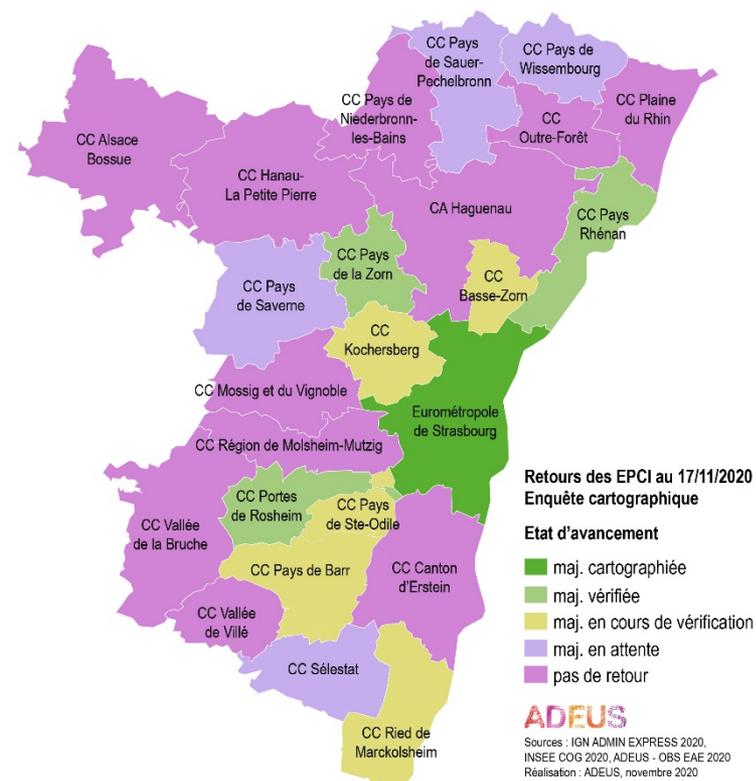
- S'appuie sur la **participation des acteurs** impliqués dans le processus de création et de gestion des EAE (EPCI, PAS, AIS). Ses résultats dépendent notamment de la mobilisation des territoires locaux.
- S'appuie également sur la base de données des périmètres des EAE recensés lors du **précédent recensement**. Le croisement entre les deux bases permet d'appréhender les évolutions des EAE.
- Est facilitée grâce à la **réalisation d'un jeu de cartes** conçu par l'ADEUS dans le but de simplifier la participation des EPCI, en particulier le dessin à main levée, à défaut d'outil SIG. Chaque EPCI n'accède qu'aux informations qui le concerne.



1. Organiser le recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet : l'enquête cartographique

➔ Le bilan des retours à la date du 15 novembre 2020 :

- **Planning**
 - Mars 2020 : premiers envois des questionnaires « carto »
 - Suspension durant confinement n° 1 > au profit des traitements exploratoires statistiques pour tenir compte des impératifs techniques liés au confinement
 - Fin juillet 2020 : envoi des questionnaires « carto » à tous les autres territoires
 - Mi septembre 2020 : relance
 - Mi octobre 2020 : relance
 - De mars à novembre 2020 : réponses aux questions des territoires
- **Difficultés remontées par les territoires**
 - Absence de temps ou de RH
 - Informations détenues au niveau communal qui induit des temps de préparation et de collecte de la donnée
 - Besoin d'articulation interne entre service « développement économique » et service SIG des territoires





1. Organiser le recueil des périmètres à jour des EAE, existants et en projet : l'enquête cartographique

↳ Le traitement des retours

- Vérifications des retours par l'ADEUS
 - Noms des ZA
 - Surfaces libres qui semblent disponibles
 - Caractère actif des projets d'EAE, etc.
- Dernière validation par le territoire, le cas échéant
- Saisies des périmètres par l'Agence
 - Respect du cadastre, prise en compte des infrastructures, normalisation/homogénéisation
- Agenda des traitements
 - Poursuite des vérifications et des saisie SIG
 - Objectif : fin des traitements -dont saisies SIG- pour la fin du premier trimestre 2021 pour les derniers territoires

2. Organiser le recueil des données descriptives à jour des EAE

➔ **L'objectif** : enrichir/croiser les informations concernant les EAE avec des données de terrain et des bases de données complémentaires

Les attendus en matière d'informations sont les suivants :

- âge des EAE
- vocation telle que ciblée par le PLU
- type d'aménagement (opération d'ensemble ou de fait, public ou privé, etc.)
- équipements et services (PDE, THD, restauration interentreprises, tiers lieux, desserte par pistes cyclables)
- surfaces
- prix moyen du m²
- avis sur l'accessibilité de la zone en TC, sur les possibilités d'implantation de dispositifs permettant de créer des énergies renouvelables dans la zone, sur le potentiel de désimperméabilisation
- existence de projets (sous quel horizon ?)
- etc.



2. Organiser le recueil des données descriptives à jour des EAE

⊙ La méthode

1. Une enquête qualitative

- Qui s'appuiera sur les territoires (accès restreint à chaque territoire par identifiant et code d'accès)
- Et sera facilitée par outil en ligne, conçu par l'ADEUS,
 - dont l'entrée se fait par EPCI, par communes et par EAE
 - qui a nécessité une nouvelle codification interne des espaces pour une meilleure identification (tenant compte des évolutions des EAE, des fusions de communes, etc.).
 - qui est destiné à être pérennisé pour permettre de recueillir à l'avenir les modifications de périmètres des EAE et des informations qualitatives auprès des territoires (selon fréquence à convenir)



2. Organiser le recueil des données descriptives à jour des EAE

🕒 La méthode (suite)

2. Le croisement des EAE avec d'autres sources de données complémentaires (fichier SIRENE, fichier ACOSS-URSSAF, fichiers fonciers, BD OCS, BD ortho IGN, BD plasticité, etc.)

- Tout en évaluant leur fiabilité, tenant compte des limites d'usage et d'exploitation de ces sources de données complémentaires
- Des tests réalisés en 2020 sur la base des anciens périmètres de EAE ont déjà permis de vérifier la possibilité des croisements et leur pertinence en tant que futur attribut de l'EAE

Exemples de limites constatées :

- adressage du fichier SIRENE
- secret statistique du fichier ACOSS-URSSAF
- fiabilité des déclarations dans les fichiers fonciers

Les traitements testés entreront en production finale en 2021, une fois les périmètres mis à jour.



3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

⇒ **Objectif** : pouvoir analyser les EAE de façon globale en s'appuyant sur l'existence à vérifier de classes/groupes/profils homogènes d'EAE.

Les questions posées :

- Y a-t-il des profils sectoriels tranchés au sein des EAE ? > voir *Profils sectoriels des EAE*
- Y a-t-il différents profils morphologiques d'EAE ? > voir *Typologies morphologiques des EAE*
- Y a-t-il des différences entre les activités présentes en EAE et celles présentes en zone mixte ? > voir *Complémentarité économique des EAE*
- Comment les activités au sein des EAE ont-elles évolué ? > voir *Évolution*

⇒ **La méthode** : techniques statistiques visant à partitionner une population (les EAE) en classes ou sous-groupes

- Classification Ascendante Hiérarchique (CAH) permet de regrouper les individus les plus semblables possibles au sein d'une même classe, tout en créant des classes qui, entre elles, sont les plus hétérogènes possibles
- Analyse en Composantes Principales (ACP) permet de résumer et de synthétiser l'information des données collectées, les individus étant décrits par plusieurs variables quantitatives.



3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

➔ Profils sectoriels des EAE

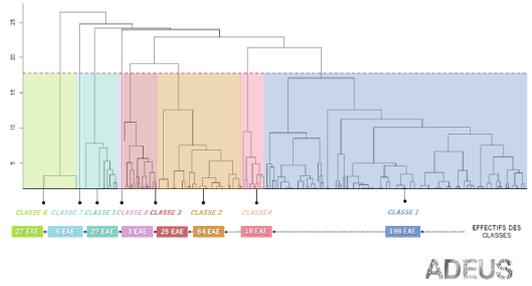
- Sources testées : INSEE, ACOSS URSSAF
- Nomenclature testée autour de neuf secteurs
- Méthode : CAH

Exemples de résultats de l'étude par nombre d'établissements :

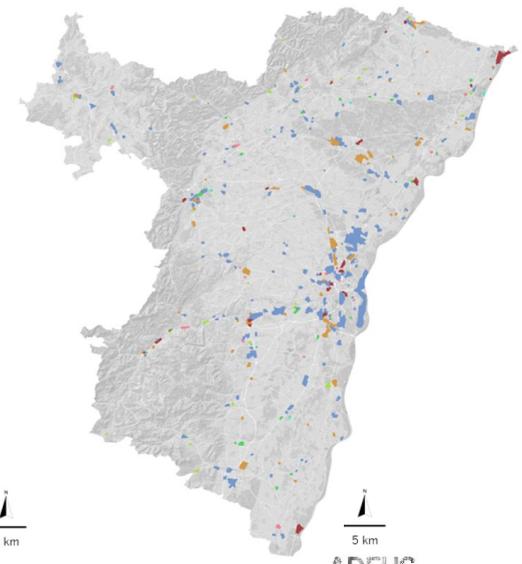
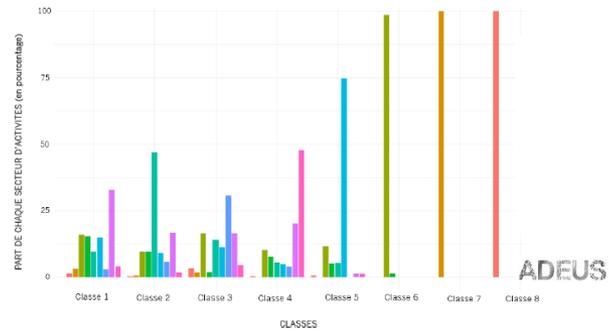
observation de quatre classes sectorielles mixtes avec une dominante et quatre classes sectorielles spécialisées

Vocation économiques des EAE du Bas-Rhin selon les secteurs d'activités présents

Dendrogramme issu de la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)



Vocation économique des classes issues la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH)



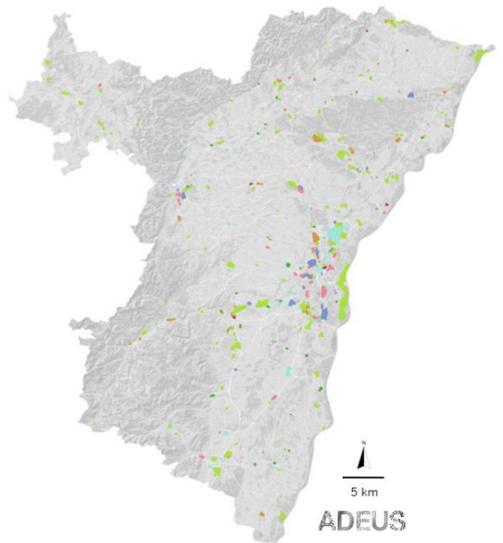
3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

➔ Profils sectoriels des EAE :

Exemples de résultats de l'étude par nombre de salariés :

- Observation de deux classes sectorielles mixtes avec une dominante et cinq classes sectorielles spécialisées

Vocation économique des EAE du Bas-Rhin selon les effectifs d'emploi



Vocations économiques des classes selon les effectifs

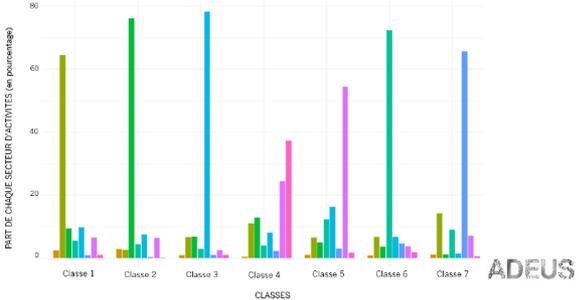
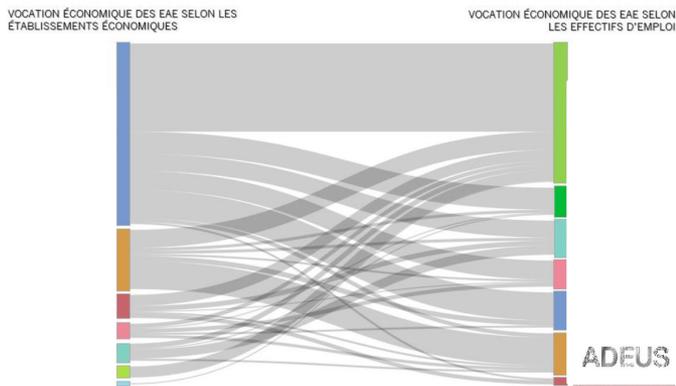


Diagramme de Sankey



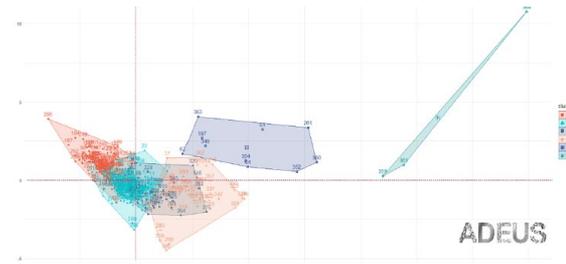
- Comparaison entre les deux méthodes (nombre d'établissements et nombre de salariés)

3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

↳ Typologies morphologiques des EAE

- **Sources testées** : structure morphologique avec BD ZA ADEUS 2014, BD ZA EMS 2017, BD TOPO et données satellitaires Sentinel 2, composition économique avec Base SIRENE (2010 et 2020 sur les établissements de 2009 et 2019) et BD TOPO, accessibilité avec BD TOPO et OpenStreetMap, ancrage territorial des EAE avec Base des aires urbaines
- **Méthode** : ACP et CAH
- **Exemples de résultats** : observation de six classes partageant le plus de caractéristiques communes mais tout en gardant des spécificités
 1. Les EAE « manufacturiers » de petite taille à l'accessibilité limitée des petits pôles urbains
 2. Les EAE de taille moyenne et de faible densité des communes multi polarisées
 3. Les EAE commerciaux bien dotés en parkings et peu accessibles en TC
 4. Les EAE denses et facilement accessibles des couronnes des grands pôles urbains et des grands pôles urbains
 5. Les EAE de grande taille dotés en équipements spécialisés
 6. Les EAE tertiaires hyper accessibles des grands pôles urbains

Projection des EAE sur le plan factoriel de l'ACP

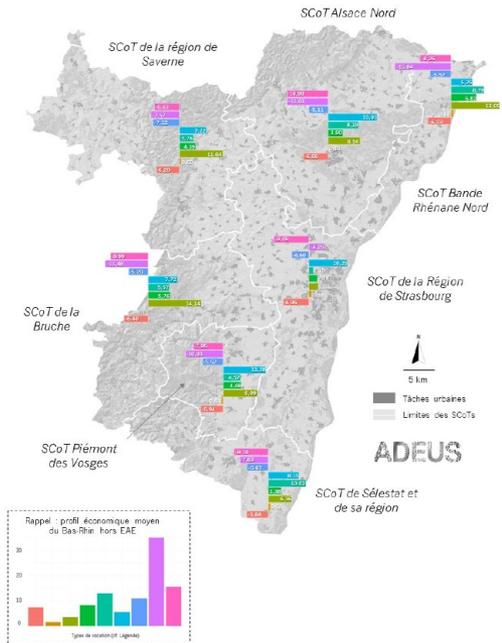


3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

➔ Complémentarité économique des EAE par rapport au tissu mixte, du point de vue des secteurs d'activités en présence

- Exemples de résultats :
 - À l'échelle départementale : une plus forte présence des secteurs Transports, Commerce, Construction, et Production dans les EAE.

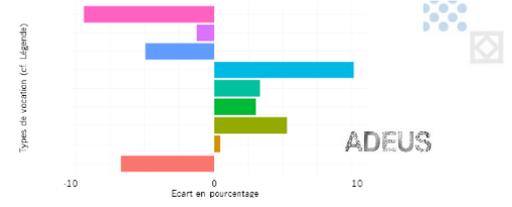
Contribution économique des EAE selon l'écart au profil économique moyen du Bas-Rhin (en %)



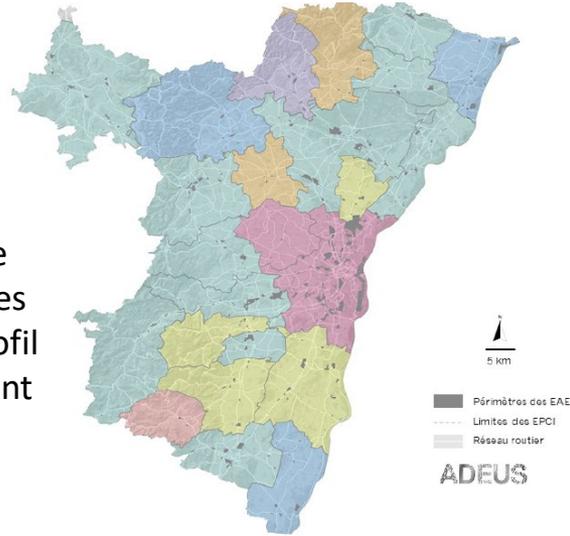
- Qui se vérifie également au sein des SCoT. Le SCOTERS présente en outre une forte implantation d'activité du secteur tertiaire.

- Les EPCI du Bas-Rhin se classent en sept groupes correspondant à un profil moyen différent du point de vue des secteurs accueillis en EAE.

Écart entre le profil économique moyen des EAE et celui du Bas-Rhin



Typologie des EPCI selon la contribution économique de leurs EAE par rapport au profil économique moyen du Bas-Rhin

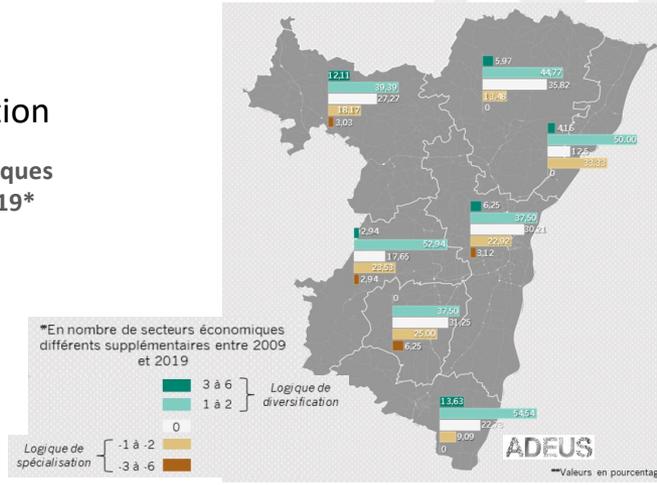
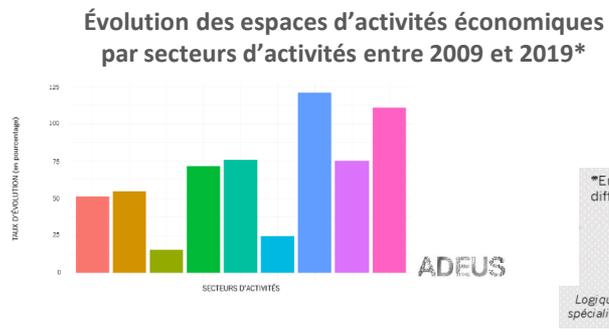


3. Réaliser des travaux exploratoires de profilage

❖ Évolution des secteurs d'activités présents dans les EAE

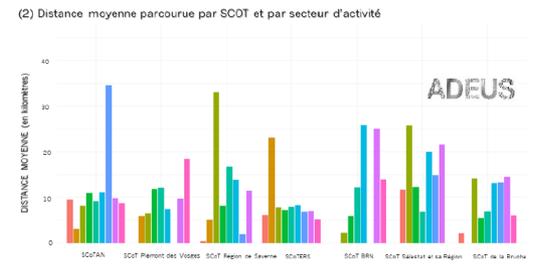
• Exemples de résultats :

- Calcul de l'évolution absolue et relative des secteurs d'activités et conclusion sur les logiques de diversification ou de spécialisation observées dans les EAE

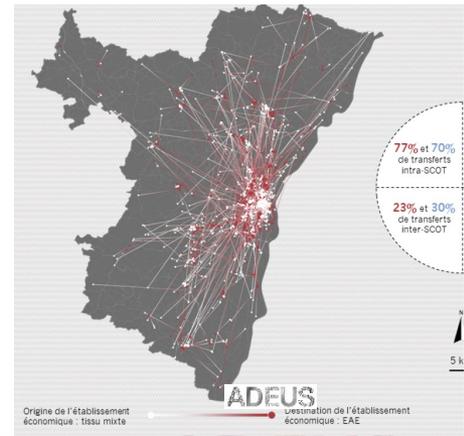


- Étude des transferts de sièges d'établissements entre EAE et tissu mixte pour la période 2010-2020, en nombre d'établissements et par secteurs d'activités

Transferts des sièges d'établissements du tissu mixte vers des EAE entre 2009 et 2019



Transferts du tissu mixte vers des EAE (866 au total)



Conclusion

Le travail de construction de l'observatoire se poursuit en 2021 par de nouvelles étapes.

Ces dernières concerneront des travaux géomatiques de reprise des périmètres, de recueil de données qualitatives complémentaires, de croisement avec d'autres sources de données et de réflexion autour des modalités de partage et de visualisation de l'observatoire.



Equipe projet :

Stéphane Martin et Christelle Fierling-Knoery (chefs de projet),
Valesca Buss, Pierre de Cadenet, Luca Chiarizia, Youssef Katiri,
Fabien Monnier, Sophie Monnin, Camille Muller, Brice Van Haaren

PTP 2020 – Projet n°1.2.1.2

ADEUS – novembre 2020

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
su le site de l'ADEUS www.adeus.org

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

