

5. DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

5.1. ANALYSE DU CAPITAL TERRITORIAL

5.1.1. INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

Trois périmètres d'analyse ont été retenus pour l'analyse du capital territorial :

- La Communauté de communes du Pays Rhénan
- La Zone d'emploi d'Haguenau
- Le Bas-Rhin



5.1.1.1. Situation géographique et infrastructures de transport

La Communauté de Communes du Pays Rhénan possède, de par son positionnement géographique, de nombreux atouts favorables à son développement économique. En effet, **le territoire est desservi par l'A35, véritable colonne vertébrale de l'Alsace**, permettant de rejoindre rapidement Strasbourg d'une part et Lauterbourg ou l'Allemagne (notamment Karlsruhe) d'autre part. La CCPR est ainsi à proximité de 2 capitales régionales ce qui lui permet de bénéficier

de leur dynamisme ainsi que d'équipements et infrastructures de qualité. A noter que contrairement à de nombreux tronçons, celui de l'A35 traversant le territoire est peu confronté aux problématiques d'embouteillages.

Outre la route, **le territoire est bordé par le Rhin, axe majeur de développement économique**, qui dessert la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim puis le port de Lauterbourg (où se situe la plateforme départementale d'activités du Port de Lauterbourg) et l'Allemagne. Il est important de noter qu'à l'heure actuelle, l'accès au Rhin au niveau de la zone d'étude n'est pas exploité. Si tel devait être le cas, des travaux importants devraient être engagés (voir éléments par la suite).

Par ailleurs, le **TER 100 permet de relier Strasbourg à Lauterbourg en desservant le territoire à plusieurs reprises**. Par son intermédiaire, le territoire est à environ 30 minutes de la gare TGV de Strasbourg. Cette multimodalité, aussi parfois appelée les « trois R » (Rail, Rhin, Route) est non seulement un atout du territoire mais également pour la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim en tant que tel.

Enfin, **le territoire bénéficie de la présence, à environ 30 kms, de l'aéroport de Baden-Baden** (Baden Airpark) permettant notamment de relier, sans escale, de nombreuses villes européennes (Berlin, Barcelone, Londres, Rome...)

5.1.1.2. Projets structurants

Le territoire couvert par la CCPR va être impacté, de manière plus ou moins importante, par des projets se développant à proximité.

Le premier d'entre eux est la construction du GCO (Grand Contournement Ouest) dont les travaux devraient s'achever en 2020-2021. Son tracé (cf. carte ci-dessous) permettra aux véhicules d'éviter Strasbourg en étant déviés à partir d'Innenheim jusqu'à Vendenheim. Au-delà de permettre de désengorger Strasbourg, ce tracé sera une véritable nouvelle donne routière qui rendra la CCPR encore plus facilement accessible pour les usagers en provenance du sud. Par ce biais, **la mise en place du GCO peut être perçue comme une opportunité pour le territoire**.



Fig. 103. Tracé du Grand Contournement Ouest de Strasbourg (source : www.gco2016tousgagnants.com)

Autre projet, celui-ci moins impactant pour le territoire, est le projet « Pôle Gares Vielle Ile », actuellement en réflexion, visant à renforcer l'agglomération d'Haguenau autour de différentes priorités : consolidation du centre-ville d'Haguenau, développement de la gare d'Haguenau, renouvellement urbain et diversification de l'offre de logements. Ces évolutions pourraient bénéficier à la CCPR (centre-ville attractif à proximité, offre de logement complémentaire...)

Dernier projet, celui de la constitution de la nouvelle Communauté d'Agglomération d'Haguenau. A partir du 1^{er} janvier 2017, les Communautés de Communes de la Région de Haguenau, de Bischwiller et environs, du Val de Moder et de la Région de Brumath ne formeront plus qu'un seul et même EPCI. Cette nouvelle entité sera un « concurrent de poids » puisqu'elle regroupera 36 communes, comptera près de 97 000 habitants et pourra travailler, à terme, sur des projets (notamment économiques) d'envergure de manière concertée.

5.1.1.3. Equipements

En matière de desserte TIC, le territoire de la Communauté de Communes connaît de fortes disparités. Si les communes de Drusenheim, Herrlisheim, Soufflenheim et Roeschwoog sont bien desservies (taux de prises éligibles au triple play compris entre 94% et 100%), d'autres communes sont moins bien loties. Ainsi Neuhaeusel, Fort-Louis, Forstfeld, Gambsheim et Kilstett sont mal voire très mal couvertes en ADSL.

Aujourd'hui le territoire n'est pas considéré comme une zone blanche mais le constat démontre un vrai retard pris par rapport à d'autres territoires. Cet état de fait peut être considéré comme une faiblesse à l'échelle territoriale aussi bien pour le développement des entreprises que pour l'attractivité auprès de la population.

L'aménagement numérique est planifié à travers le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) qui a été conclu à l'échelle de l'Alsace pour la période 2012-2030. A noter qu'il préconise une participation des EPCI pour que les projets de déploiement prennent compte des priorités ciblées par les acteurs locaux. Pour la CCPR, le SDTAN Alsace prévoit :

- Le raccordement de certaines zones d'activités,
- La montée en débit des trois communes les moins bien desservies (Forstfeld, Neuhaeusel, Fort-Louis) entre 2012 et 2020,
- Le déploiement de la FTTH (Fiber to the Home ou « Fibre optique jusqu'au domicile ») entre 2015 et 2020 sur les communes dites « bourg-centre » au regard de la configuration des anciennes communautés à savoir Roeschwoog, Drusenheim et Herrlisheim,
- La généralisation de la FTTH sur toutes les communes d'ici à 2030.

Concernant le logement, **le parc s'est fortement développé au cours des années 90 et 2000** avec une moyenne de 351 nouveaux logements par an sur l'ensemble du SCoT de la Bande Rhénane Nord entre 1990 et 1999 et de 413 nouveaux logements par an entre 1999 et 2010. Cette croissance n'a pas fait évoluer la part de résidences principales au sein du parc (Source : SCoT de la Bande Rhénane Nord). Elle est relativement constante entre 92 % et 94 % (cette part était de 92 % sur la CCPR en 2012).

Le parc de logements poursuit son développement. Ainsi **le nombre de logements autorisés** (source : SITADEL) **entre 2009 et 2014 sur l'ensemble des 18 communes de la CCPR était de 1 029 dont 72% pour des logements individuels** (57% pour des logements individuels purs et 15% pour des logements individuels groupés). A noter au cours des 5 dernières années, un dynamisme plus important sur les communes de Gambsheim (22% des logements autorisés entre 2009 et 2014 avec 2 pics de 75 et 79 logements autorisés en 2012 et 2014), Drusenheim (15,5% des logements autorisés entre 2009 et 2014) et Offendorf (13,3% des logements autorisés entre 2009 et 2014 avec un pic de 66 logements autorisés en 2009). Cependant plusieurs acteurs indiquent que l'offre immobilière résidentielle disponible est inférieure à la demande.

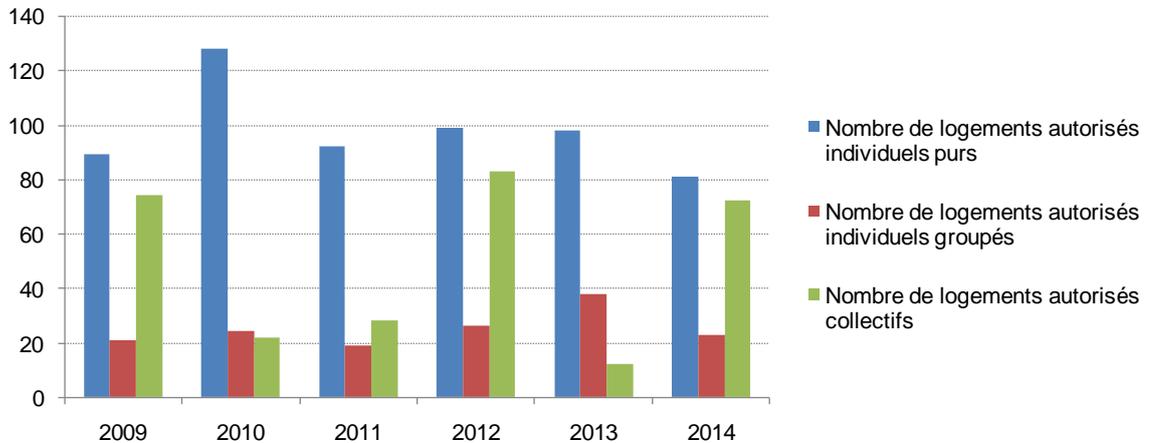


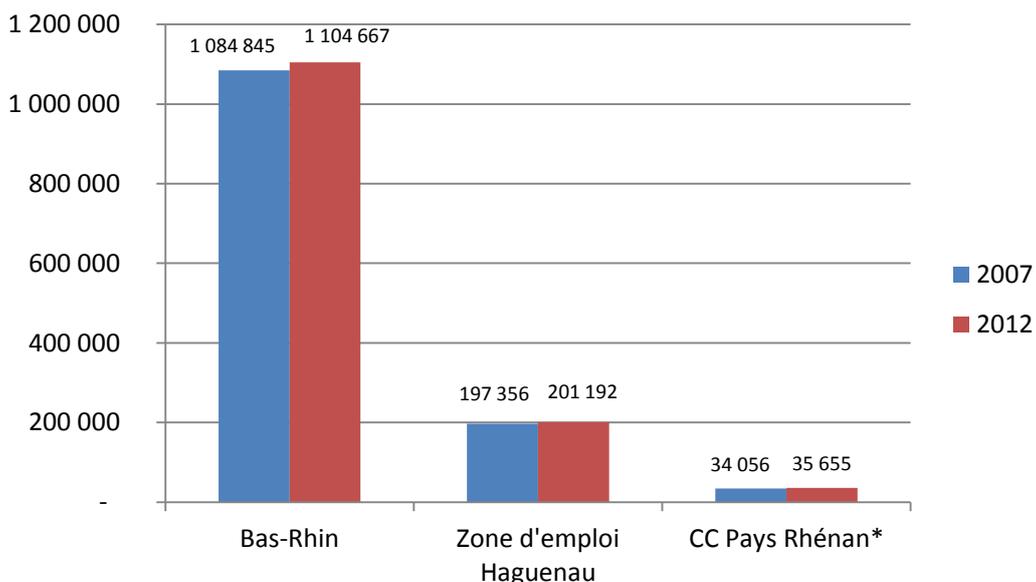
Fig. 104. Répartition des logements autorisés sur la CCPR entre 2009 et 2014 (source : SITADEL, retraitement Katalyse)

5.1.2. MAIN D'ŒUVRE

5.1.2.1. Démographie

La population de la CCPR (ancien périmètre) a cru de 4,7 % entre 2007 et 2012. Cette augmentation est plus importante que pour la zone d'emploi d'Haguenau (+ 1,9 % entre 2007 et 2012) et sur le Bas-Rhin dans son ensemble (+ 1,8 % sur la même période).

A noter que depuis le 1er janvier 2014, le périmètre de la CCPR a changé. Elle intègre aujourd'hui les anciennes Communauté de Communes de Gamsheim-Kilstett (2 communes), de Rhin-Moder (3 communes) et de l'Uffried (9 communes). Par ce biais, la population de la CCPR est passée de 35 000 à environ 50 000 habitants.



* Périmètre de la CCPR avant fusion au 1^{er} janvier 2014

Fig. 105. Evolution de la population totale entre 2007 et 2012 (source : INSEE)

5.1.2.2. Evolution du chômage dans la population active

A l'échelle de la CCPR, le taux de chômage se situe proche des 7%, soit un taux comparable à celui constaté sur la ZE d'Haguenau (7,2% en 2014) et moins élevé que sur le Bas-Rhin (8,9% en 2014). Ce taux reste « bas » en comparaison au niveau constaté à l'échelle nationale en 2014 (>10%).

Entre fin 2009 et fin 2014, le nombre de demandeurs d'emplois de catégories A, B et C a cru de manière moins forte sur la CCPR que dans le Bas-Rhin (+ 30% pour la CCPR contre + 35% pour le Bas-Rhin) alors que de son côté, la territoire d'Haguenau a mieux résisté (environ + 34% de chômeurs à l'échelle du Bas-Rhin contre + 30% à l'échelle de la CCPR et + 28% à l'échelle du territoire de Haguenau-Wissembourg).

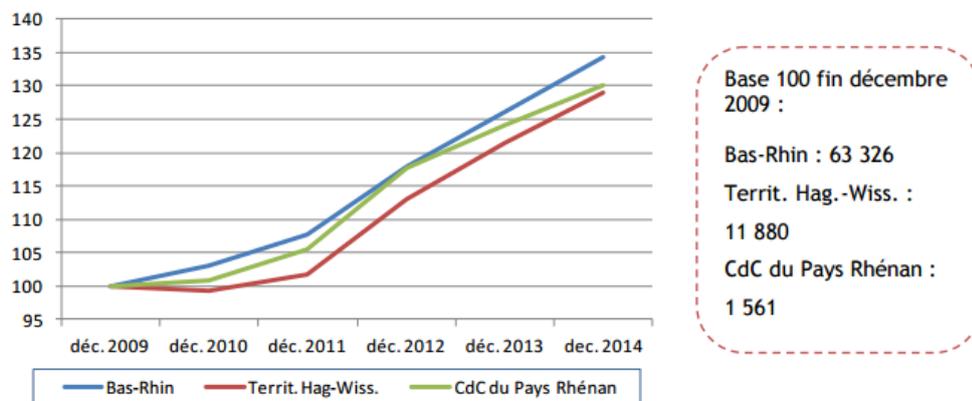


Fig. 106. Evolution des demandeurs d'emplois entre 2009 et 2014 sur les territoires d'analyse (Source : ADIRA)

Ce constat de chômage moins élevé sur la CCPR que sur le département du Bas-Rhin et en France de manière générale s'explique par l'importance du phénomène des travailleurs transfrontaliers. En effet, de nombreuses entreprises allemandes sont en recherche de main d'œuvre et parviennent à attirer une population pour qui le travail en Allemagne est traditionnellement ancré.

A noter que malgré tout, le contexte général de hausse du taux de chômage touche également la CCPR et que les jeunes et les seniors sont les catégories les plus concernées.

5.1.2.3. Niveau de qualification de la main d'œuvre

A l'échelle du Bas-Rhin, 84% de la population active occupée appartient aux catégories « professions intermédiaires », « employés » et « ouvriers ». Cette proportion est plus faible de 6 points à l'échelle de la zone d'emploi d'Haguenau.

A noter la forte proportion de la population ouvrière sur la zone d'emploi d'Haguenau (près d'un emploi sur 3), 8 points au dessus du niveau départemental. Ce chiffre reflète parfaitement la nature industrielle du territoire. Cette proportion élevée est la même sur la CCPR (ancien périmètre) avec plus de 33% de population ouvrière.

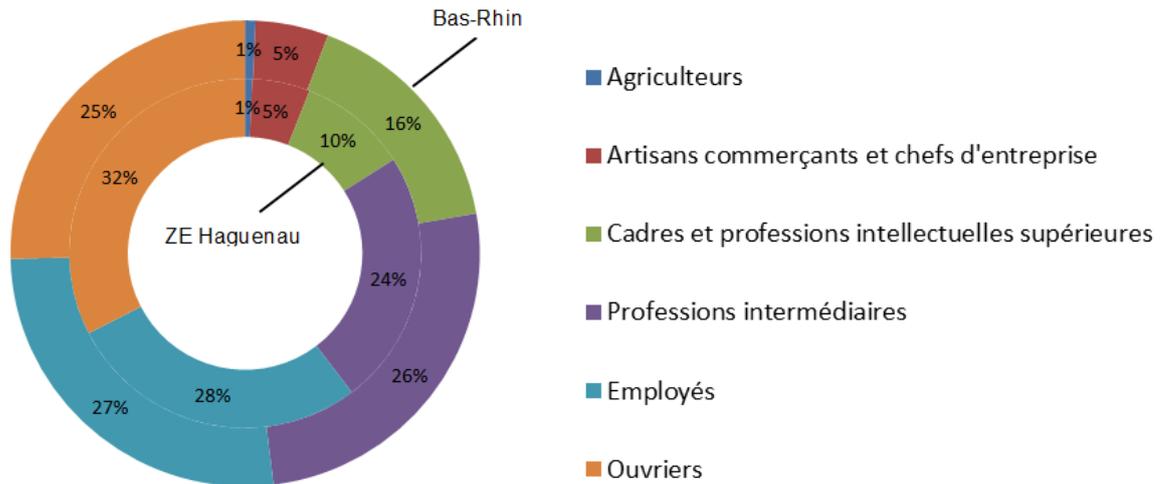


Fig. 107. Répartition de la population active occupée par catégorie socioprofessionnelle en 2012

(Source : INSEE ; total Bas-Rhin : 480 060 actifs occupés ; Total ZAE Haguenau : 91 255 actifs occupés)

Concernant le niveau de qualification de la main d'œuvre, celle-ci est moins qualifiée sur la zone d'emploi d'Haguenau qu'elle ne l'est dans le Bas-Rhin dans son ensemble. Ainsi les diplômés d'enseignement supérieur représentent 19% de la population de la zone d'emploi, soit 7 points de moins que dans le département. Cette différence est notamment due aux diplômés d'enseignement long (-6 points à l'échelle de la zone d'emploi).

A titre d'information, les statistiques de la CCPR (ancien périmètre) sont très proches de celles de la zone d'emploi d'Haguenau. Sur ces 2 périmètres, la part de CAP et de BEP est très importante (plus d'une personne sur 3).

Pour de nombreux acteurs locaux, **la CCPR possède un réel potentiel de main d'œuvre qualifiée dont une partie possède l'avantage d'être bilingue français-allemand.** Par ailleurs, les entreprises de **la CCPR peuvent compter sur un vivier de compétences à proximité grâce à la présence des métropoles régionales de Strasbourg et de Karlsruhe.**

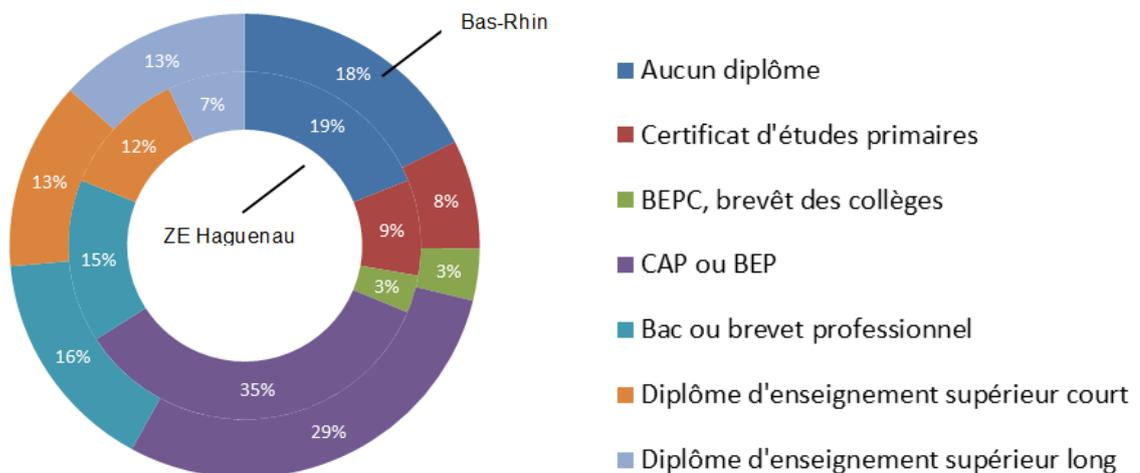


Fig. 108. Répartition de la population non scolarisée de 15 ans ou plus par diplôme le plus élevé en 2012

(Source : INSEE ; total Bas-Rhin : 800 352 personnes ; Total ZAE Haguenau : 152 793 personnes)

5.1.3. ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

5.1.3.1. Panorama de l'emploi salarié

L'emploi sur la CCPR a connu de fortes évolutions au cours des dernières années. Ainsi après une forte hausse entre 2010 et 2012, une forte baisse a été constatée entre 2013 et 2014.

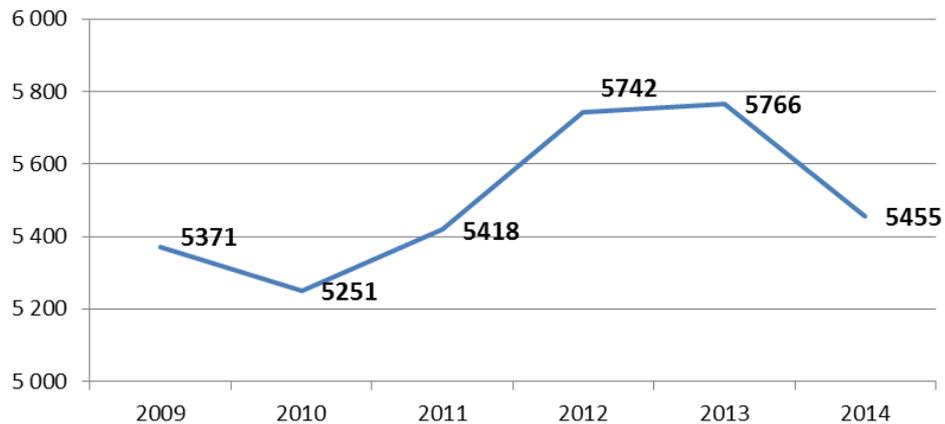


Fig. 109. Evolution de l'emploi salarié sur la CCPR entre 2009 et 2014
 (Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse)

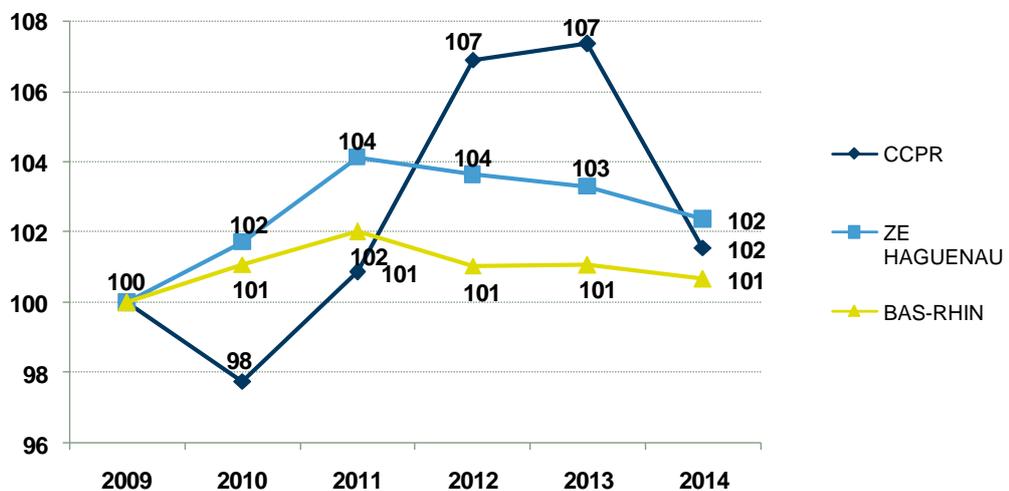


Fig. 110. Evolution de l'emploi salarié entre 2009 et 2014 (indice base 100 en 2009)
 (Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse)

Afin d'interpréter ces fortes évolutions, un zoom sur l'évolution sectorielle de l'emploi salarié s'impose (cf. graphique ci-après)

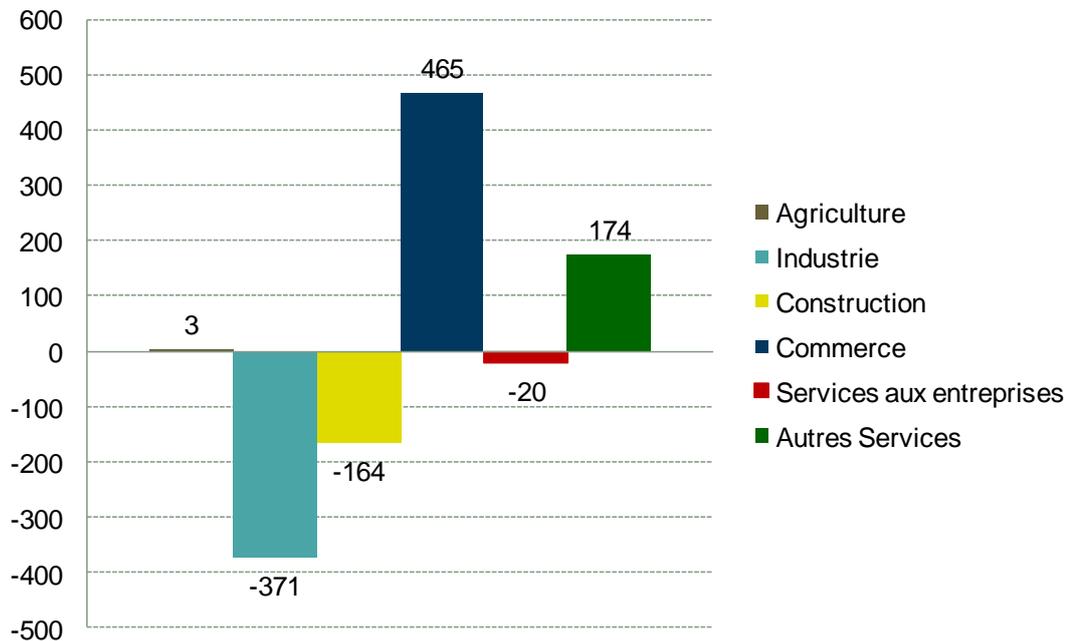


Fig. 111. Évolution sectorielle de l'emploi salarié entre 2009 et 2014 sur la CCPR

(Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse Total : 5 455 emplois salariés en 2014)

Plusieurs constats peuvent être faits à la lecture de ces résultats :

- La forte baisse de l'emploi industriel,
- La baisse relative de l'emploi dans le domaine de la construction,
- La forte croissance de l'emploi de commerce,
- Le développement de l'emploi de service (exception faite des services aux entreprises).

Ces évolutions s'expliquent notamment par 2 événements majeurs rencontrés par le territoire :

- **La création en 2012 du village de marque « Roppenheim, The Style Outlets »**, qui a engendré la création d'une centaine de boutiques et la création de plus de 600 emplois (très majoritairement commerciaux) sur le site,
- **Les difficultés rencontrées par CADDIE** dont le site industriel compte aujourd'hui environ 200 employés contre 450 avant restructuration avec notamment une vague de licenciements de plus de 250 salariés en 2014.

Les chiffres présentés ci-contre confirment le caractère industriel de la zone d'emploi d'Haguenau. On retrouve ainsi des entreprises telles que MARS, SCHAEFFLER, SEW USOCOME, TRUMPF...

Si la CCPR ne possède pas une telle densité d'entreprises industrielles, elle possède certains fleurons (dont DOW et CADDIE) qui lui permettent de posséder un emploi industriel supérieur à la moyenne départementale (29% de l'emploi salarié sur la CCPR contre 22% pour le Bas-Rhin en 2014).

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

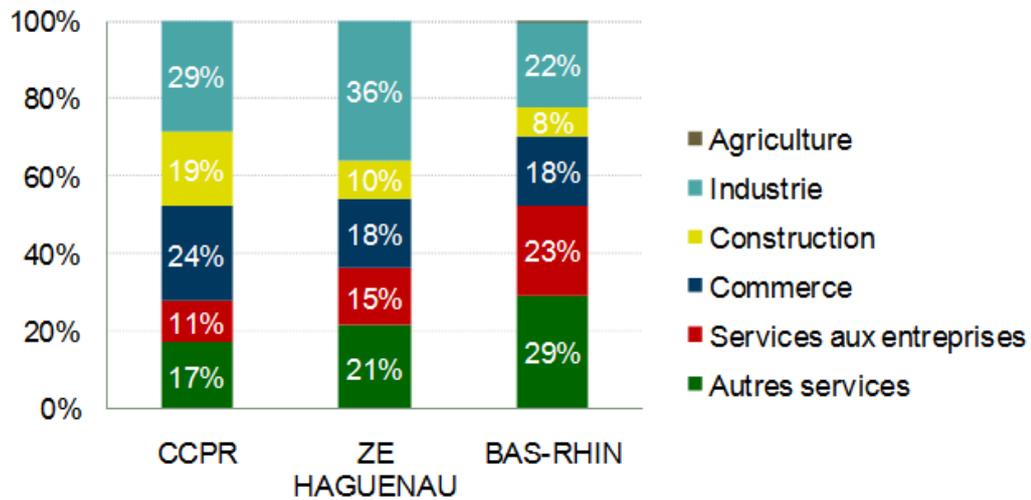


Fig. 112. Répartition sectorielle de l'emploi salarié en 2014 (Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse)

Total CCPR : 5 455 emplois salariés ; total ZE Haguenau : 49 555 ; Total Bas-Rhin : 339 299)

Par ailleurs, il est intéressant de constater que **la part de l'emploi dans la construction est également très importante par rapport aux autres territoires de comparaison** (19% sur la CCPR contre 10% pour la ZE d'Haguenau et 8% sur le Bas-Rhin en 2014). De nombreuses entreprises sont ainsi présentes notamment à proximité de Soufflenheim (dont l'entreprise SOCIETE ALSACIENNE DE TRAVAUX ROUTIERS).

De même, du fait de la présence du village de marques à Roppenheim, l'emploi salarié dans le commerce est sur-représenté par rapport aux territoires de comparaison (24% sur la CCPR contre 18% à l'échelle de la ZE d'Haguenau et à l'échelle du Bas-Rhin en 2014).

A l'opposé, **les emplois dans le domaine des services que ce soit pour les entreprises** (11% sur la CCPR contre 15% sur la ZE d'Haguenau et 23% pour le Bas-Rhin) **ou à destination de la population** (17% sur la CCPR contre 21% sur la ZE d'Haguenau et 29% sur le Bas-Rhin) **sont sous-représentés**. De plus les activités de services aux entreprises sont fortement concentrées sur le transport et l'entreposage. Ainsi près de 75% des emplois dans les services aux entreprises sont concentrés sur cette typologie d'activité avec des entreprises telles que DE RIJKE ALSACE (Herrlisheim), HOFFMANN France (Drusenheim), JUNG SAS (Kilstett), TRANSPORTS GERSTLAUER (Soufflenheim). La faible représentation des activités de services administratifs et de soutien ainsi que des activités spécialisées, scientifiques et techniques constitue un handicap pour le territoire notamment dans sa volonté d'attirer des entreprises en son sein.

Au bout du compte, le territoire de la CCPR se caractérise par une place importante de l'industrie et de la construction dans son portefeuille d'activités mais son tissu économique a tendance à se tertiariser notamment par le biais du commerce.

5.1.3.2. Panorama des établissements

Le nombre d'établissements a très fortement augmenté sur la CCPR entre 2009 et 2014 : cette progression est trois à cinq fois moins rapide à l'échelle de la zone d'emploi d'Haguenau et du Bas-Rhin notamment sur la période 2001-2012.

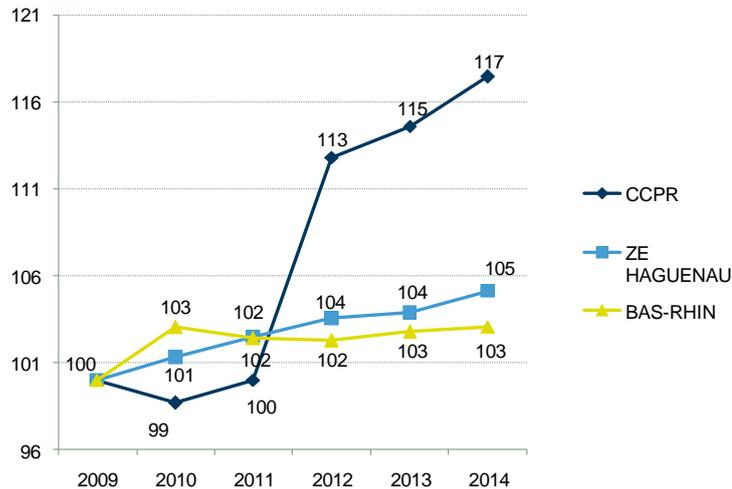


Fig. 113. Evolution du nombre d'établissements entre 2009 et 2014 (indice base 100 en 2009)

(Source : données ACOSS ; établissements ayant au moins un salarié, retraitements Katalyse)

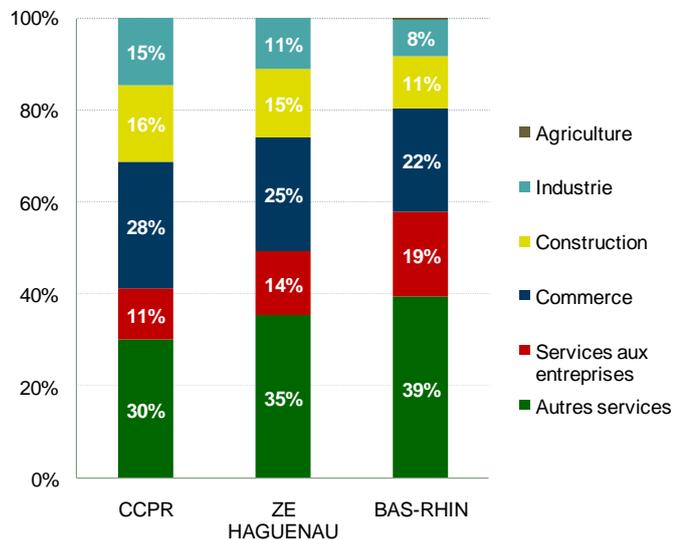


Fig. 114. Répartition sectorielle des établissements en 2014

(Source : données ACOSS ; établissements ayant au moins un salarié, retraitements Katalyse
Total CCPR : 788 établissements, ZE d'Haguenau : 4 929 ; Bas-Rhin : 31 959)

Le panorama des établissements présents sur le territoire vient confirmer la coloration « industrie et construction » du territoire de la CCPR. En effet, 31% des établissements de la CCPR sont concentrés sur ces 2 activités alors qu'elles ne représentent que 19% des établissements bas-rhinois. A l'opposé, les établissements de services (aux entreprises et aux particuliers) sont sous-représentés à l'échelle locale.

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

A noter que l'évolution du nombre d'établissements entre 2011 et 2012 a été très importante. Elle s'explique par la création du village de marques à Roppenheim qui a engendré de nombreuses créations d'établissements. Ainsi près de 90% des établissements supplémentaires recensés entre 2011 et 2012 le sont dans le domaine commercial. Cette forte progression explique également la sur-représentation du commerce à l'échelle de la CCPR (28% des établissements en 2014) en comparaison au Bas-Rhin (22%).

5.1.3.3. Principaux établissements du territoire

La coloration industrielle de la zone d'emploi d'Haguenau s'illustre bien par la présence de 8 industries parmi les 10 entreprises ayant le chiffre d'affaires le plus élevé sur le territoire.

Tabl. 36 - Top 10 des entreprises de la zone d'emploi de Haguenau en chiffre d'affaires

ENTREPRISE	ACTIVITÉ	LOCALISATION	CHIFFRE D'AFFAIRES	EFFECTIF SALARIÉ
MARS CHOCOLAT FRANCE	Chocolaterie, confiserie, barres chocolatées, biscuitées et à base de céréales, glaces et barres glacées.	67500 HAGUENAU	738 M € (2014)	N.D.
SCHAEFFLER FRANCE	Production et vente de roulements tous types (à billes, rouleaux...)	67500 HAGUENAU	651 M € (2014)	N.D.
SEW USOCOME	Développement, fabrication, montage, commercialisation de tous produits concernant les systèmes de motorisation et techniques d'entraînement et de déplacement	67500 HAGUENAU	395 M € (2014)	N.D.
DE DIETRICH THERMIQUE	Fabrication et commercialisation de chaudières et d'appareils de chauffage (chauffe-eau)	67580 MERTZWILLER	343 M € (2014)	N.D.
CIBOMAT (POINT P)	Négoce de matériaux de construction	67500 HAGUENAU	171 M € (2014)	N.D.
ISRI FRANCE	Fabrication, vente de sièges pour poids lourds et véhicules utilitaires	67250 MERKWILLER PEHELBRONN	107 M € (2013)	500
H B FULLER ADHESIVES FRANCE	Fabrication de colles industrielles	67250 SURBOURG	105 M € (2014)	165
HALDEX EUROPE SAS	Commerce de gros d'équipements automobiles	67720 WEYERSHEIM	100 M € (2014)	N.D.
EMFI	Fabrication, achat, vente, exportation, importation, commission, représentation et commerce en général de tous produits chimiques.	67500 HAGUENAU	83 M € (2014)	N.D.
TRYBA INDUSTRIE	Fabrication de fermetures en bois, pvc et alu, rénovation de fenêtres	67110 GUNDERSHOFFEN	61 M € (2013)	500

(Source : DIANE, USINE NOUVELLE)

A cela il faut ajouter DOW, dont l'établissement de Drusenheim emploie 259 salariés (DOW France et DOW AgroSciences) et fait travailler sur son site environ 150 employés via des partenaires.

ZOOM SUR...**CADDIE** (source : entretien avec M. DEDIEU)

- Chiffres-clés : 25 à 30 M€ de CA / 200 salariés
- Activité : conception et fabrication de chariots en métal et en plastique
- Implantation : à l'entrée de Drusenheim sur environ 43 ha (dont 32 000 m² couverts) / bâti vieillissant et mal entretenu / situation de locataire
- Vision de son avenir à l'échelle locale : peu d'évolutions prévues / pas de déménagement envisagé du fait du coup de l'opération (difficulté à déménager les lignes de production)
- Attentes :
 - Sécurisation de l'entrée du site (Ex. : création d'un rond-point)
 - En cas d'intérêt, rachat par la Collectivité d'une partie du terrain non exploité actuellement permettant une baisse du prix d'acquisition de l'implantation pour CADDIE (intérêt éventuel d'achat par CADDIE en fonction du prix)
 - Amélioration de la desserte en transport en commun (problématique du trajet depuis la gare TER)
 - Accès aux fluides (notamment gaz)
 - Refonte des infrastructures de traitement des eaux usées
 - Arrivée sur le territoire, peut-être grâce à la nouvelle ZAE, de sous-traitants industriels (Ex. : décolletage, emboutissage)

DOW (source : entretien avec M. LEMAIRE)

- Chiffres-clés : 259 salariés pour DOW France et DOW AgroSciences (+ 150 salariés de partenaires présents sur site)
- Activité : fabrication de mousses de polystyrène extrudé et de films plastiques (DOW France) ; synthèse, de formulation et de conditionnement de produits phytopharmaceutiques (DOW AgroSciences) (vente en 2016 de l'unité films à TRANSILWRAPS)
- Implantation : Site classé SEVESO / surface totale de 170 ha dont une partie de 50 ha sur laquelle le bâti se situe / situation de propriétaire
- Vision de son avenir à l'échelle locale :
 - Fusion entre DOW et DUPONT pour laquelle le site de Drusenheim est concerné → présence à terme de 3 entités sur le site (DOW France, DOW AgroSciences et DUPONT)
 - Poursuite de la structuration en tant que « parc industriel » (présence sur le site de sous-traitants et d'acteurs de la logistique...)
 - Site fortement apprécié par le groupe et ayant de fortes interactions avec les autres sites « locaux » de DOW (à Lauterbourg et en Allemagne)
- Attentes :
 - Amélioration si possible de la desserte du site (difficulté pour sortir du site aux heures de pointe)
 - Réservation d'un espace au sud de l'implantation actuelle (vers le terrain de la ZAE) pour un éventuel développement du « parc industriel » (notamment à travers la fusion avec DUPONT) sans que le projet soit encore défini (espace pouvant être réservé : environ 25 ha, sans forcément une façade sur la route)

5.1.3.4. Evolution de la création d'établissements

Le nombre de créations d'établissements fluctue de manière importante sur le territoire. Ainsi la CCPR a connu une croissance de 40 % de la création d'établissements entre 2010 et 2012 (+81 établissements) alors qu'une chute de 67 % a été constatée entre 2012 et 2014.

Ce niveau très élevé de créations d'établissements s'explique en partie par la création des magasins du village de marques notamment en 2012 où 76 % de créations se situaient dans le domaine du commerce, transport et services. La baisse post-2012 s'explique par un retour à un niveau « normal » de la création.

A noter que la forte baisse entre 2009 et 2010 s'explique par la création du statut d'auto-entrepreneur en 2009. Cette année là, le nombre de création d'établissements s'est avéré très élevé sur l'ensemble de la France.



Fig. 115. Evolution de la création d'établissements sur la période 2009 - 2014 sur la CCPR

(Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse)

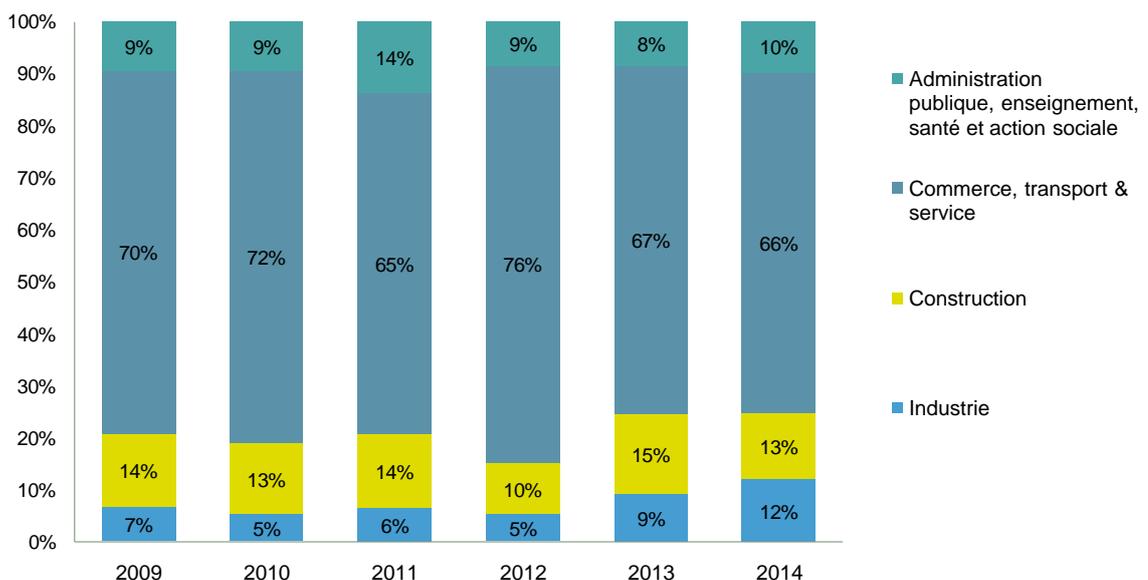


Fig. 116. Répartition sectorielle de la création d'établissements sur la période 2009 -

2014 sur la CCPR (Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse)

5.1.4. IMAGE ET QUALITÉ DE VIE

L'image dégagée par le territoire couvert par la CCPR peut être jugée comme bonne comme le prouve la demande croissante d'urbains de l'Eurométropole de Strasbourg souhaitant s'installer dans un milieu non urbain. **Cette image positive s'accompagne d'une qualité de vie agréable.**

La CCPR bénéficie d'équipements et de services lui permettant d'être attractif envers la population. Sans être exhaustive, voici une liste de services et équipements présents sur la CCPR notamment dans les domaines :

- De la petite enfance :
 - Existence d'un accueil pour la petite enfance et d'un relais assistantes maternelles parents (RAM),
 - Présence à Drusenheim d'une crèche / halte-garderie de 56 places pour les moins de 4 ans, et sur l'ensemble du territoire de micro-crèches privées.
- Du périscolaire :
 - Une offre d'accueil périscolaire pour la restauration scolaire, l'étude et les accueils de loisirs pendant les vacances),
- De l'éducation :
 - Plusieurs écoles maternelles (Drusenheim, Herrlisheim, Soufflenheim, Auenheim, Sessenheim...), dont certaines bilingues
 - Plusieurs écoles primaires (Drusenheim, Herrlisheim, Dalhunden, Gamsheim, Sessenheim, Roeschwoog...), dont certaines bilingues
 - 3 collèges (Drusenheim, Herrlisheim et Soufflenheim), et cursus bilingues.
- De l'accueil de personnes âgées :
 - 1 maison de retraite à Drusenheim (EPAD),
 - 2 maisons de retraites à Soufflenheim et Herrlisheim,
- De la santé :
 - Plus d'une vingtaine de médecins généralistes,
 - Plus d'une quinzaine de dentistes,
- Du sport, des loisirs et de la culture :
 - Un Pôle Culturel à Drusenheim avec un programme riche et varié
 - Existence de « lieux de lectures » (bibliothèque, médiathèque et points de lecture),
 - Accueil de plus de 60 000 usagers par an à la piscine de Drusenheim au sein de laquelle différentes activités sportives sont proposées,
 - Des complexes sportifs et de loisirs (présence de courts de tennis et de terrains de foot dans pratiquement toutes les communes)
 - Développement d'un service animation jeunesse en partenariat avec la Fédération des Maisons des Jeunes et de la Culture du Bas-Rhin (FDMJC 67),
 - Disponibilité de la salle polyvalente l'Escal à Dalhunden,
- Du tourisme :
 - Accueil possible au sein de l'office de tourisme implanté à Soufflenheim, au pavillon tourisme implanté à Gamsheim et au point d'accueil du Village de Marques,

- Développement d'une signalétique touristique et création d'itinéraires découvertes,
- Présence d'une zone de loisirs et d'hébergement de plein air du Staedly à Roeschwoog,
- Du commerce
 - Existence de plusieurs surfaces commerciales alimentaires de petite ou de moyenne taille,
 - Présence à Roppenheim du village de marques avec près d'une centaine de boutiques.

Si les services et équipements sont assez nombreux, le territoire ne peut pas, à son échelle, couvrir l'ensemble des besoins de la population. Ces manques sont comblés naturellement par la population en se rendant à Haguenau, Wissembourg, Strasbourg ou en Allemagne.

5.1.5. APPUI DES ACTEURS LOCAUX

L'appui des acteurs locaux est un point fort indiqué par les entreprises du territoire. En effet, un travail de valorisation des entreprises et de prise en compte de leurs problématiques et besoins est ressenti par de nombreux responsables interrogés dans le cadre de notre intervention. Par ailleurs, une réelle volonté de faire travailler les entreprises locales est ressentie (Ex. : sur certains appels d'offres)

Au-delà du travail mené à l'échelle des Mairies et de la CCPR, les principaux acteurs institutionnels œuvrent dans le domaine économique interviennent sur le territoire. Ainsi la CCI, la CMA et l'ADIRA sont également des relais pour les entreprises du territoire.

Par ailleurs, l'ADEAN, association pour le développement de l'Alsace du Nord (3 ETP) implantée à Haguenau, intervient également sur le territoire et renforce l'impression d'appui de la part des acteurs locaux.

Enfin, l'EURODISTRICT PAMINA, fruit du positionnement transfrontalier du territoire, agit également dans l'intérêt des entreprises locales via la mise en place d'ateliers de réflexion et du lancement de démarches sur la thématique de l'emploi et de la formation.

A noter que sur la thématique transfrontalière, la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin entretient des relations étroites avec ses homologues à Karlsruhe et que le constat est le même pour la Chambre des Métiers d'Alsace.

5.1.6. BILAN FORCES / FAIBLESSES ET OPPORTUNITÉS / MENACES DU TERRITOIRE CCPR

	FORCES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
Infrastructures et équipements	<ul style="list-style-type: none"> Très bonne desserte du territoire grâce à la proximité immédiate de l'A35, au passage de la ligne TER 100 (ligne Strasbourg – Lauterbourg) et à la présence du Rhin (« les 3 R ») Accessibilité à la gare TGV de Strasbourg en 30 minutes Proximité de l'aéroport de Baden-Baden à 30 km Travaux en cours du GCO qui donnera une accessibilité améliorée au territoire depuis le sud de Strasbourg 	<ul style="list-style-type: none"> Desserte TIC non homogène sur le territoire et véritablement problématique pour certaines communes Quelques difficultés citées en matière de logement malgré une offre immobilière existante et qui poursuit son développement Peu de lignes de bus et faible amplitude horaire (absence de ligne de bus transfrontalière)
Main d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Taux de chômage moins élevé que sur le département du Bas-Rhin (notamment du fait de nombreux travailleurs transfrontaliers) Proximité des métropoles de Strasbourg et de Karlsruhe permettant la disponibilité d'un vivier de compétences et de main d'œuvre qualifiée pour les entreprises Présence d'une population ouvrière habituée à travailler dans l'industrie et apportant satisfaction aux entreprises locales 	<ul style="list-style-type: none"> Part de la population possédant des diplômes d'enseignement supérieur significativement plus faible qu'à l'échelle du département Attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne qui « aspirent » une part de la main d'œuvre (quel que soit le niveau de qualification) et privent le territoire d'une partie de son vivier de compétences
Environnement économique	<ul style="list-style-type: none"> Force de l'industrie et de l'activité de construction avec notamment la présence de quelques fleurons sur ces domaines Création du village de marques à Roppenheim ayant généré de très nombreux emplois et attirant une population sur un large périmètre Relative stabilité de l'emploi entre 2014 et 2015 malgré les difficultés rencontrées par l'industrie (compensation par la tertiarisation des activités et notamment via la création du village de marques) Présence de l'autre côté de la frontière du Bade-Wurtemberg (région riche et dynamique) engendrant des besoins (Ex. : sous-traitance) déjà saisis ou à saisir 	<ul style="list-style-type: none"> Dépendance de l'économie locale à la santé de ses fleurons (Ex. : baisse importante en proportion de l'emploi industriel sur le territoire du fait des difficultés rencontrées par CADDIE) Faiblesse des services aux entreprises (- 12 pts par rapport au Bas-Rhin) notamment dans les activités scientifiques et techniques Forte baisse de la création d'établissements (- 28 % entre 2009 et 2014) Manque constaté par certains acteurs de sous-traitants industriels Concurrence des territoires voisins notamment Haguenau pour l'industrie Crise du BTP, secteur fortement représenté sur le territoire
Image et qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> Territoire jugé globalement attractif avec une réelle qualité de vie Présence de nombreux équipements favorisant l'implantation / le maintien de la population sur le territoire Possibilité de bénéficier des équipements et services des territoires voisins en compléments de ceux présents sur la CCPR 	<ul style="list-style-type: none"> Non possibilité de couvrir l'ensemble des besoins en matière d'équipements et de services pour les entreprises et pour la population Difficulté pour attirer des profils CSP+ préférant les environnements urbains
Appui des acteurs locaux	<ul style="list-style-type: none"> Nombreuses entreprises considérant le travail de la CCPR et des Maires comme très positif pour le territoire et son développement économique (appui aux entreprises) Taille critique suffisante (18 communes) pour avoir les ressources pour stimuler le développement économique du territoire Appui sur les acteurs départementaux, régionaux et transfrontaliers 	<ul style="list-style-type: none"> Constitution, à partir du 1er janvier 2017, de la nouvelle Communauté d'Agglomération d'Haguenau qui renforcera son statut de concurrent de poids

5.2. ANALYSE DU MARCHÉ DU FONCIER ET IMMOBILIER

5.2.1. ANALYSE DE L'OFFRE : ÉTAT DES LIEUX DE L'EXISTANT ET EN PROJET

Afin d'analyser la faisabilité de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, une analyse de l'offre concurrente est indispensable. Fort de notre expertise en matière de foncier et d'immobilier d'entreprises et suite aux différents entretiens menés, le périmètre de concurrence défini pour notre analyse est le suivant :

- Le territoire de la CCPR pour tous types d'offres (sans distinction de taille),
- La zone d'emploi d'Haguenau pour des offres de taille intermédiaire,
- Le département du Bas-Rhin (notamment au nord de Strasbourg) pour des offres pouvant être considérées comme stratégiques.

5.2.1.1. Recensement des principales zones d'activités présentes sur la CCPR

Tabl. 37 - Recensement des principales zones d'activités présentes sur la CCPR

NOM	LOCALISATION	VOCATION	SUPERFICIE	TAUX DE REMPLISSAGE	COMMENTAIRES
ZAE de Drusenheim / Herrlisheim	Drusenheim / Herrlisheim	Vocation multiple possible : industrie / tertiaire (services à l'industrie) / artisanat	250 ha dont 120 ha aménageables	0 %	Etudes en cours
Parc d'activités de l'Uffried	Roeschwoog	Généraliste	7,5 ha	100 %	/
Zone d'activités des Bosquets	Auenheim	Généraliste	6,5 ha	54 %	7 parcelles disponibles : 32 à 37 € HT / m ²
Zone Industrielle du Ried (ZI de Herrlisheim)	Herrlisheim	Industrie & artisanat / Logistique	35 ha	95 %	3 parcelles disponibles : 35 à 40 € HT / m ²
ZA du Ried	Kilstett	Généraliste	14,5 ha	100 %	/
Parc d'activités Herdlach I	Drusenheim	Généraliste	7 ha	98 %	1 parcelle disponible : 35 € HT / m ²
Parc d'activités Herdlach II	Drusenheim	Généraliste	6 ha	0 %	Extension d'Herdlach I : zone en projet
ZI de Leutenheim	Leutenheim	Industrie	7 ha	100 %	1 seule entreprise ayant toute la zone (SYSTÈME WOLF)
Zone de l'III	Gamsheim	Généraliste	7 ha	100 %	Zone ancienne nécessitant une restructuration

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

NOM	LOCALISATION	VOCATION	SUPERFICIE	TAUX DE REMPLISSAGE	COMMENTAIRES
ZA du Sandwoerth	Offendorf	Généraliste	6 ha	100 %	/
ZA de Soufflenheim	Soufflenheim	Généraliste	30 ha	100 %	/
ZA Koepfle	Stattmatten	Artisanat	2,3 ha	100 %	/
ZA Bernhohl	Sessenheim	Généraliste	4 ha	47,5 %	Au moins 3 parcelles disponibles : 30 € HT / m ²
ZA Rammelplatz	Sessenheim	Artisanat & commerces	0,88 ha	100 %	:

Sources : recherche documentaire, entretiens Katalyse, document interne de la CCPR

Mis à part la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim, on recense plus de 130 ha de zones d'activités à vocation économique sur la CCPR. Cependant, avec près de 7 ha de disponibilité (soit 5% du foncier total), le foncier à vocation économique restant disponible est faible. A ces 7 ha, il est nécessaire d'ajouter les 6 ha d'extension de l'Herdlach à Drusenheim (non disponible à court terme). **Ainsi la CCPR se situe dans une situation sans réserve de foncier à vocation économique importante.**

5.2.1.2. Recensement de l'immobilier à vocation économique vacant sur la CCPR

Tabl. 38 - Recensement de l'immobilier à vocation économique vacant sur la CCPR

COMMUNE	ENTREPRISE	ZAE	ADRESSE	DESCRIPTION	VENTE	LOCATION
Gambsheim	TRANSPORTS MATHIS	ZAE de l'III	6 route de l'III	/	X	
Herrlisheim	FLAMMYBURG	ZI du Ried	/	/		
Herrlisheim	GPS Route	ZI du Ried	/	/		
Soufflenheim	Anciens locaux MFC	ZAE	Rue Louis Armand	Bâtiment Divisible en 2 voire 3 parties - 555 m ² de bureaux en R+1 - show room de 170m ² - 2 550 m ² de Hall (hauteur de 4 à 5m sous faitage) Accès de plain-pied, espaces de stockage extérieur. Activités potentielles : PME de production, stock d'appoint, grosse entreprise Artisanale, commerce de gros.	X	X

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

COMMUNE	ENTREPRISE	ZAE	ADRESSE	DESCRIPTION	VENTE	LOCATION
Soufflenheim	Espace Platinum	ZAE	6 rue Louis Armand	Bâtiment en RDC, - 1 100 m ² de hall - 6,5m de hauteur sous faitage - 600 m ² de bureaux - 2 accès par quai + 2 accès de plain-pied par portes sectionnelles. - Divisible en 2 pour location d'une partie	X	
Soufflenheim	Espace synergie	Hors ZAE	Route de Rountzenheim	Terrain 1 680 m ² Bâtiment + bureaux (450 m ²) Nombreux Cloisonnements Activités potentielles : Investisseur Espace Tertiaire, Cabinet d'associés (professions libérales), Assurances, autres... Possibilité transformation Habitation. Possibilité de transformer en maison d'habitation (hors UX)	X	
Soufflenheim	Bâtiment commercial (ancien DIA)	Hors ZAE	route de Rountzenheim	Terrain 5410 m ² Bâtiment 1 683 m ² Parking 75 places 65 €/ht/hc/m ²		X
Soufflenheim	Bâtiment commercial (ancien ED)	Hors ZAE	Rue de la gare	/		X
Auenheim	Menuiserie Lehmann	Hors ZAE	En face ZAE	/		X

Source : document interne de la CCPR au 26/05/2016

A noter qu'à l'échelle du périmètre CCPR, aucune pépinière et aucun hôtel d'entreprise (en matière d'offre publique) n'ont été identifiés.

5.2.1.3. Recensement de l'offre foncière à l'échelle de la zone d'emploi de Haguenau et alentours

Le périmètre retenu est prioritairement la Zone d'emploi d'Haguenau. Les ZA relevant de la CCPR n'ont pas été reprises ici. Les ZA d'une superficie de moins de 15 hectares n'ont pas été retenues.

Tabl. 39 - Recensement de l'offre foncière à l'échelle de la zone d'emploi de Haguenau et alentours

NOM	LOCALISATION	VOCATION	SUPERFICIE	TAUX DE REMPLISSAGE DU FONCIER	COMMENTAIRES
Parc d'activités du Ried	Hoerd (CC Basse Zorn)	Généraliste	120 ha	Proche de 100 %	Extension possible de 10 ha (Friche de l'EPSAN)
ZI de Betschdorf	Betschdorf	Généraliste	47 ha (Source : site Alsace Développement)	/	/
Plateforme départementale d'activités de la Région de Brumath	Mommenheim & Bernolsheim (CC Région de Brumath)	Industrie & logistique	120 ha dont 96 ha aménageables	40 à 50 ha restant	Présence d'un carré de services accueillant activités tertiaires / services à l'industrie et aux salariés de la zone Inauguration de la ZA en 2011
ZA de l'aérodrome	Haguenau (CC Région de Haguenau)	Industrie / artisanat / commerce	128 ha	Proche de 100 %	280 entreprises (EMFI, TRABET, EKKIA...)
ZA de Sandlach	Haguenau (CC Région de Haguenau)	Industrie	122 ha	100 %	90 entreprises (SCHAEFFLER, SIEMENS, TRUMPF, MARS...)
Extension de la ZA de Sandlach	Haguenau (CC Région de Haguenau)	Généraliste	15 ha	0 %	Zone en projet
ZA du Taubenhof	Haguenau (CC Région de Haguenau)	Commerce	25 ha	Proche de 100 %	Une trentaine de commerces
ZA de la route de Soufflenheim	Haguenau (CC Région de Haguenau)	Industrie / artisanat	17 ha	Proche de 100 %	2 entreprises sur la zone : SEW USOCOME, scierie TRENDEL
ZA de Schweighouse-sur-Moder	Schweighouse-sur-Moder (CC Région de Haguenau)	Industrie / artisanat / commerce / tertiaire	126 ha	100 %	170 entreprises (SONOCO, JEAN LEFEVRE ALSACE...)
Parc d'activités d'Alsace Bossue	Thal-Drulingen (CC de l'Alsace Bossue)	Grande industrie / tertiaire / artisanat	60 ha	Nombreux terrains restant à commercialiser	Plateforme de Thal-Drulingen

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

NOM	LOCALISATION	VOCATION	SUPERFICIE	TAUX DE REMPLISSAGE DU FONCIER	COMMENTAIRES
Zone industrielle Tiergarten	Diemeringen (CC de l'Alsace Bossue)	Industrie / Artisanat	16,5 ha	13 ha restant à vendre (chiffre non validé)	Occupants : Centre d'Aide par le Travail, entreprise BIEBER PVC
Zone industrielle de Betschdorf	Betschdorf (CC de l'Outre-Forêt)	Industrie / Artisanat	70 ha	80 à 90% (au moins 53 000 m ² disponibles d'après Alsace Développement)	Parmi les entreprises : SCHROFF, WIENERBERGER, ALOXAN
Zone industrielle de la Rothsmatt	Hatten (CC de l'Outre-Forêt)	Logistique / Industrie	56 ha	Au moins 50 000 m ² disponibles	Principal occupant : plateforme logistique de DAIMLER / STRIEBIG (400 emplois)
ZA du Soutzerland	Soultz-sous-Forêts (CC de l'Outre-Forêt)	Artisanat / Commerce	16 ha	50 %	En cours : vente d'une partie des terrains restant à un privé pour projet commercial
ZA du Sandholz	Niederbronn-les-Bains (CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains)	Industrie	18 ha	67 %	Parmi les entreprises : CAPITOL EUROPE, DE HATTEN, IBAB TECHNOLOGY
Parc économique de la Sauer	Eschbach (CC Sauer-Pechelbronn)	Tertiaire / artisanat	15 ha	65 %	/
Zone d'activité du Martelberg	Monswiller – Saverne (CC de la Région de Saverne)	Généraliste (tertiaire au démarrage)	25 ha	14 ha disponibles à la commercialisation	Ancienne plateforme départementale

Sources : recherche documentaire, entretiens Katalyse

Hors CCPR, on recense une quinzaine de zones d'activités (> 15 ha) à vocation économique sur la ZA Haguenau et aux alentours, ce qui représente une superficie totale de près de 1 000 ha. Parmi ceux-ci, 10 à 15 % des terrains restent à vendre par les Communautés de communes (hors zones en projet). Même si certains chiffres sont à prendre avec précaution car les mises à jour n'ont pas toutes pu être validées lors de nos entretiens, **il n'en demeure pas moins que la concurrence à l'échelle du nord de l'Alsace est réelle.**

Il est d'ailleurs intéressant de noter que **certaines zones rencontrent de réelles difficultés de commercialisation même si initialement elles avaient été fléchées comme des plateformes départementales.** C'est le cas de la Plateforme de Thal-Drulingen, certes éloignée de la CCPR, mais qui reste une déception en termes de commercialisation.

A contrario, la Plateforme d'activités de la Région de Brumath fonctionne bien et possède encore de nombreuses parcelles pouvant accueillir des entreprises. Parmi les projets, il est assez probable que l'extension de ZA du Sandlach soit fortement sollicitée en phase de commercialisation, la ZA du Sandlach en tant que telle étant pleine et ayant été une réussite.

5.2.1.4. Recensement des pépinières et hôtels d'entreprises à l'échelle de la ZE Haguenau

Le Parc d'Activités Les Couturiers (superficie < 15 ha) située sur la commune de Bischwiller (CC Bischwiller et environs) accueille 2 hôtels d'entreprises : un premier à vocation tertiaire (une dizaine d'entreprises hébergées dont AREM et K-PRINT) et un second à vocation artisanale (2 entreprises hébergées : OGRANNA et GCP CONCEPT)

Créé en 1990, le CAIRE (Centre d'Animation, d'Information et Relais Economique) est situé à Haguenau. Il comporte 3 composantes : la Maison du territoire, la Maison de l'entreprise et la Pépinière d'entreprises. Cette pépinière peut accueillir une trentaine d'entreprises : une vingtaine de surfaces de bureaux pour des activités tertiaires et une petite dizaine d'ateliers pour des activités artisanales sont disponibles. Les services classiques d'une pépinière d'entreprises y sont proposés (accompagnement de l'entreprise, standard téléphonique, secrétariat, accueil du public, gestion du courrier, reprographie, revue de presse et documentation).

Pour les entreprises dans les secteurs NTIC et énergies renouvelables, la pépinière ADEC à La Walck propose une offre d'hébergement. Actuellement, des entreprises comme AKALIA et ACTECIL y sont hébergées. Des surfaces de bureaux et d'ateliers (Ex. : local de 700 m² dont 280 m² de stockage et 220 m² de hall en structure métallique isolée) y sont proposées. A noter qu'une réserve foncière de 3 ha offre des possibilités d'extension.

Pour finir, on trouve également l'hôtel d'entreprises de la Sauer (à Eschbauch) qui propose environ 1 000 m² de surfaces mixtes (bureaux / ateliers), l'hôtel d'entreprises de Gundershoffen qui offre 2 000 m² d'ateliers (divisibles dès 460 m²) pour accueillir des activités artisanales / petites industries et enfin l'hôtel d'entreprises du Hattgau (à Hatten) d'une surface de 1 200 m² divisés en 3 lots

A travers ce recensement, il apparait que les territoires à proximité de la CCPR se sont dotés d'outils en termes d'immobilier d'entreprises. Le maillage de la zone d'emploi d'Haguenau et de ses environs semble bon. Pour le territoire de la CCPR, **les 2 outils pouvant servir de relais sont les solutions proposées à Bischwiller** (proximité immédiate du territoire) **et à Haguenau** (le CAIRE, peu éloigné de la CCPR).

Par ailleurs, sur le périmètre de la zone d'emploi d'Haguenau, l'offre disponible en matière d'immobilier est plutôt sur des petites surfaces SHON (< 2 000 m²), parfois à des prix bradés (Ex : 300 € / m² à l'acquisition pour un commerce automobile). Le marché peut être considéré comme un « micro-marché », les offres étant concentrées largement sur l'Eurométropole de Strasbourg.

A noter, l'existence de difficultés pour la commercialisation de certaines surfaces. CUSHMAN qui possède, par exemple, depuis 2 ans un mandat sur un bâtiment logistique de 20 000 m² sur la ZI du Ried à Hoerdt, n'arrive pas à trouver preneur malgré un prix attractif (loyer < 30 € HT HC/m²/an).

5.2.1.5. **Autres espaces d'activités bas-rhinois pouvant être considérés comme concurrents**

Sources : recherche documentaire, entretiens Katalyse

Au regard du positionnement géographique de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim et de sa dimension, plusieurs zones d'activités ont été identifiées comme potentiellement concurrentes à l'échelle du Bas-Rhin. Ces zones sont présentées ci-après.

5.2.1.5.1. LA PLATEFORME DE LAUTERBOURG

Implantée sur un espace de 70 ha, la Plateforme de Lauterbourg propose 48 ha de foncier à la commercialisation. L'objectif **de cette zone est d'accueillir des activités industrielles et logistiques ainsi que les services nécessaires à ces activités**. La zone est gérée par le Port Autonome de Strasbourg (PAS).

Si actuellement seulement 3 ha ont été commercialisés (via l'implantation du COMPTOIR AGRICOLE en 2014), **le PAS prévoit la construction d'un nouveau terminal conteneurs** avec une première tranche de 4 ha (sur les 11 ha prévus de manière globale) et qui devrait être mis en service en 2017-2018. Ce projet est une extension des 2 plateformes existantes à Strasbourg. **Cet équipement devrait donner un « coup de fouet » à une commercialisation qui s'avère actuellement difficile.**

Cette plateforme est multimodale puisque les parcelles possèdent également un embranchement fer et que la zone est très facilement accessible par le biais de l'autoroute A35.

Au-delà d'une vision concurrentielle, la plateforme de Lauterbourg doit être vue comme un atout pour la zone de Drusenheim-Herrlisheim. En effet, et notamment grâce au terminal conteneur qui va être développé, les entreprises œuvrant notamment dans le domaine de la production et qui s'implanteront sur la ZAE pourront accéder rapidement à une infrastructure logistique de premier ordre.

5.2.1.5.2. L'ECOPARC RHÉNAN

Le projet de l'EcoParc Rhénan se situe à Reichstett. Il se situe sur le site de l'ancienne raffinerie de Reichstett et s'étend sur environ 80 ha. Ce projet fait l'objet d'un partenariat entre :

- L'Eurométropole de Strasbourg et la Région Alsace : travail sur la reprise des terrains non pollués destinés à rester en zone naturelle pour une part et à devenir la future extension de l'EcoParc d'autre part,
- L'Etat (via l'ADEME) : accord pour une subvention pour les travaux de mise en sécurité du site,
- La société BROWNFIELDS : investisseur privé spécialisé dans la reconversion de friches industrielles qui finance et réalise la démolition et la dépollution du site et est en charge de la commercialisation.

Le choix s'est porté sur une zone à vocation généraliste pouvant accueillir des projets dans les domaines de l'artisanat, de la logistique, des services, et de la valorisation des métaux.

La zone est située dans le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg ce qui lui donne l'opportunité de devenir le pôle d'activité du nord de l'agglomération et d'obtenir le soutien de la Collectivité.

La construction des premiers bâtiments doit débuter dès le 2^{ème} trimestre 2017, en parallèle des activités de démolition / dépollution / viabilisation des terrains. A terme, 2 300 emplois sont espérés.

Les principales forces et faiblesses de cette zone sont résumées dans le tableau suivant :

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Proximité de l'agglomération strasbourgeoise • Accessibilité à l'A4 et l'A35 • Raccordement ferroviaire avec le PAS • Palette très large de superficie de terrains (2 500 m² à 350 000 m²) • Diversité des produits proposés : bâtiment multi-utilisateurs / bâtiments « clés en mains » • Soutien de l'Eurométropole pour développer rapidement la zone • Portage du développement / commercialisation par un opérateur privé et l'Eurométropole 	<ul style="list-style-type: none"> • Problématiques de démolition et surtout de dépollution (flou encore existant sur l'aspect dépollution) • Risque quant à une dérive de la vocation initiale de la zone si la commercialisation s'avère difficile (recherche de rentabilité de la part de l'investisseur privé)

Au regard de son ampleur, de sa vocation et de sa localisation, la zone développée à Reichstett peut être considérée comme en « concurrence frontale » avec la future ZAE de Drusenheim-Herrlisheim. Si certains points concernant la démolition et la construction ne sont pas encore levés, l'EcoParc bénéficie des moyens importants d'un investisseur privé en phase de la commercialisation (des premières campagnes ont déjà débuté) et du soutien de l'Eurométropole de Strasbourg. **Il est certain qu'une entreprise souhaitant s'implanter à proximité de Strasbourg (notamment au nord) mettra inévitablement les 2 zones en concurrence.**

5.2.1.5.3. L'OFFRE EN TERTIAIRE À STRASBOURG ET SCHILTIGHEIM

L'agglomération de Strasbourg a souhaité depuis plusieurs années étoffer son offre à destination des activités tertiaires. En conséquence, 2 sites ont été ciblés :

- L'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim,
- Le Quartier d'affaires du Wacken.

L'espace européen de l'entreprise vise notamment les sièges d'entreprises et les activités tertiaires (hors commerce). Si de nombreux espaces restent à commercialiser, la zone est une réussite et a attiré de nombreuses entreprises (500 entreprises et institutionnels pour environ 9 000 salariés) Par ailleurs, le développement de la ligne de bus G (BHNS : bus à haut niveau de service) a permis d'améliorer significativement la desserte du site.

Le quartier d'affaires du Wacken n'est pas encore en phase de commercialisation. Il s'étendra sur 4 ha et proposera 100 000 m² de SHON pour accueillir des bureaux, centres d'affaires, fonctions hôtelières, services, commerces et logements. Son développement s'effectuera en 3 phases. La gamme de clientèle visée est plus haute sur ce projet que sur l'Espace Européen de l'Entreprise.

L'offre proposée par l'agglomération de Strasbourg à destination des entreprises tertiaires et des sièges d'entreprises est importante et son développement va se poursuivre. Cette « concurrence » pour la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim attire l'attention sur le peu d'intérêt qu'il y aurait à essayer d'attirer de manière massive des entreprises tertiaires (notamment d'envergure) sur le territoire de la CCPR.

5.2.1.6. Point sur l'offre côté allemand

D'après les différents acteurs interrogés, l'Allemagne se situe dans une situation de manque de réserve foncière comme par exemple autour de Karlsruhe où très peu de foncier est disponible dans un rayon de 20 km autour de la ville. Cette situation est due à la présence d'une multitude de petites et de moyennes zones d'activités et de l'emprise croissante du parc éolien sur les ZA.

Pour autant, les entreprises allemandes souhaitant s'étendre trouvent quasi-systématiquement des solutions. Pour y parvenir, les collectivités locales n'hésitent pas, pour certaines, à changer la destination d'un terrain en le rendant à vocation économique afin de retenir l'entreprise sur son territoire. **La réflexion quant à une implantation en France est plus « une menace » afin de faire plier la collectivité qu'une intention réelle de délocalisation.** Cette difficulté à se projeter sur le territoire français sera développée par la suite.

A noter qu'en matière de prix du foncier, la France reste légèrement plus compétitive que l'Allemagne (alors que le prix du foncier en France était près de 30% moins élevé qu'en Allemagne il y a 15 à 20 ans).

Les principales zones identifiées sont présentées au sein du tableau ci-après.

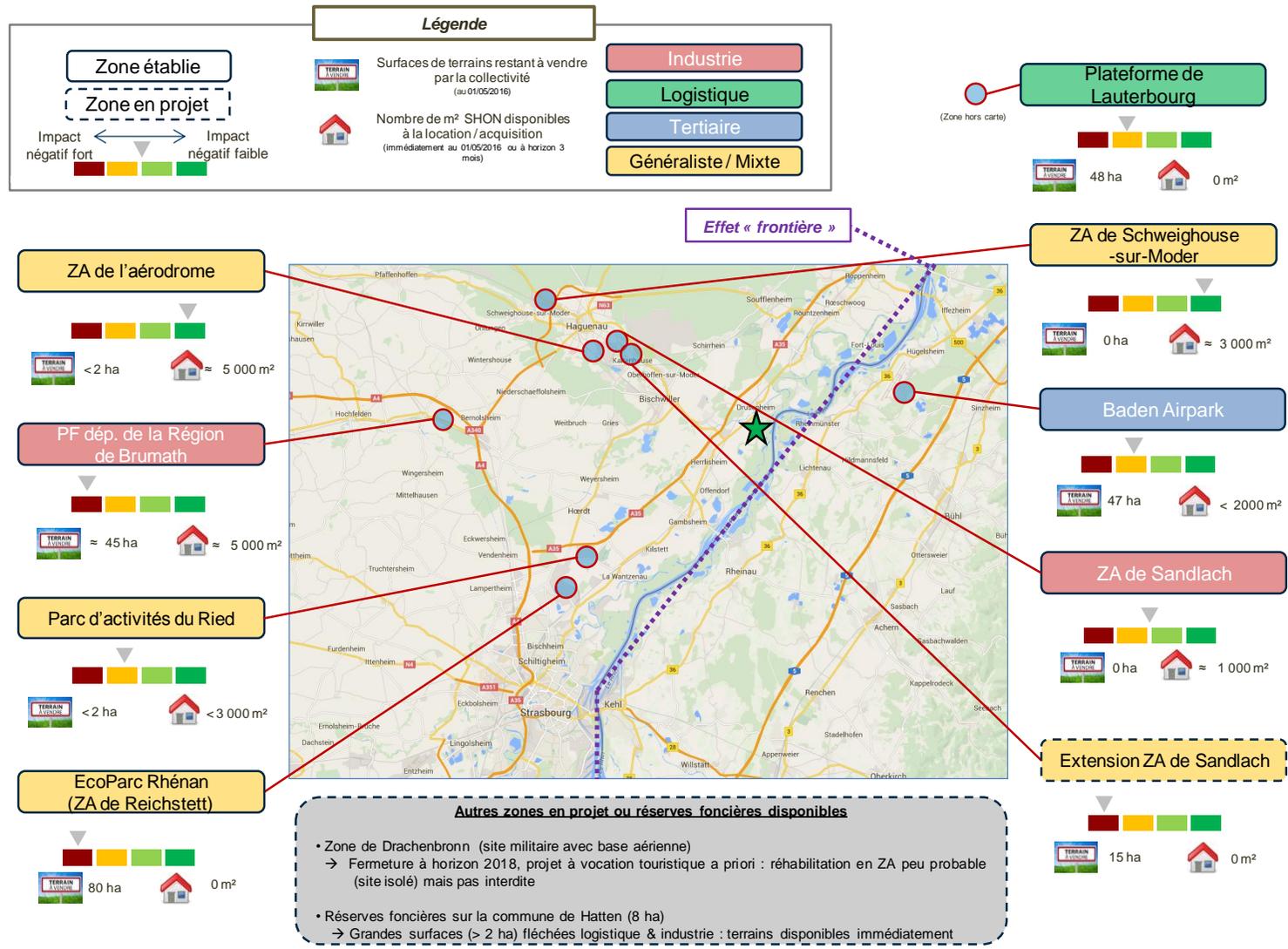
Tabl. 40 - Zones d'activités allemandes

NOM	LOCALISATION	VOCATION	SUPERFICIE	TAUX DE REMPLISSAGE	COMMENTAIRES
Parc d'activités Baden-Airpark	Zone aéroportuaire de Karlsruhe-Baden-Baden	Tertiaire	142 ha	67 %	Parc qualitatif qui fonctionne très bien (entretiens Katalyse)
Gewerbegebiet Rotacker	Rastatt	Mixte	12 ha	Des surfaces encore disponibles	75 € / m ² Embranchement sur l'A5 Parcelle de 3.500 m ² bis 50.000 m
Gewerbepark Oos-West	Baden-Baden	Mixte dont commercial	35 ha de surfaces nouvelles	/	Gare ferroviaire accessible à pied Accès rapide à l'A5
Gewerbepark Wörnersangewand	Baden-Baden	Mixte / industrie	8 ha de surfaces nouvelles	/	Accès rapide à l'A5
Gewerbegebiet "Winterrot"	Karlsruhe	Industrie	4,5 ha	Des surfaces encore disponibles	Accès à l'autoroute A8
Alter Schlachthof	Karlsruhe	Tertiaire	7,8 ha	Des surfaces encore disponibles	Orientation industries culturelles et créatives
Gewerbegebiet "Husarenlager"	Karlsruhe	Mixte / industrie	5 ha	Des surfaces encore disponibles	A proximité immédiate du parc industriel de Siemens

Sources : recherche documentaire, entretiens Katalyse

A la lumière de ces éléments, la principale zone d'activités pouvant être considérée comme concurrente est le parc d'activités Baden-Airpark.

5.2.1.7. Synthèse de l'analyse de l'offre



La future ZAE de Drusenheim-Herrlisheim possède de nombreux atouts de par sa situation : localisation, accessibilité notamment via l'autoroute (directement sans traverser de communes), proximité de la voie ferrée, raccordement envisageable au Rhin, diversité possible des surfaces disponibles, rare zone du nord de l'Alsace d'une telle envergure... **Si de tels atouts sont significatifs, il n'en demeure pas moins qu'il existe une concurrence significative qu'il est indispensable de prendre en compte.**

D'une part, l'existant avec 2 grandes zones ayant de nombreux terrains disponibles : la plateforme départementale de la Région de Brumath (45 ha) et la plateforme de Lauterbourg (48 ha). Ces zones possèdent des dynamiques différentes (commercialisation satisfaisante à Brumath / des difficultés à Lauterbourg mais de nombreux espoirs du fait de futurs aménagements) mais restent toutes 2 des zones concurrentes pour la CCPR. La plateforme de Brumath pourra jouer un rôle de concurrence pour les projets industriels alors que la plateforme de Lauterbourg devrait attirer de manière plus importante les projets logistiques. C'est d'ailleurs plus un rôle de complémentarité qu'il conviendrait de rechercher entre la plateforme de Lauterbourg et la future ZAE car certaines industries de production pourraient être attirées par la situation de Drusenheim et posséder des équipements logistiques de premiers ordres à proximité.

D'autre part, plusieurs projets significatifs vont voir le jour sur des échelles de temps proches de la ZAE et dans un périmètre relativement restreint :

- Création de l'EcoParc Rhénan (80 ha) sur l'ancien site de la raffinerie de Reichstett : cette future ZA apparaît comme étant en concurrence frontale avec la future ZAE de Drusenheim-Herrlisheim que ce soit en matière de positionnement envisagé, de cible et de calendrier de phasage. Au-delà de cette concurrence structurelle, le projet bénéficie de l'appui d'un investisseur privé et du soutien de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Extension de la ZA de Sandlach (15 ha) dont la vocation affichée est généraliste mais dont l'attractivité pourrait être fortement orientée « industrie » au regard de la ZA de Sandlach actuelle ;
- Extension possible (à hauteur de 10 ha) du parc d'activités du Ried (à Hoerdt) via la requalification de la friche EPSAN.

Au regard de l'existant à l'échelle du nord Alsace, des différents projets programmés et des difficultés rencontrées par certaines zones d'activités lors de leur commercialisation, le nord du département devrait, à court et moyen termes, être bien pourvu offre foncière de qualité. Dès lors, une forte concurrence entre les territoires devrait se développer dans le but d'attirer les projets sur leurs zones d'activités.

5.2.2. ANALYSE DE LA DEMANDE

5.2.2.1. Dimensionnement de la zone d'activités

Afin de dimensionner la zone d'activités, 2 voies peuvent être utilisées :

- La projection de la consommation foncière constatée en matière d'activité économique,
- Le recours à l'outil ELZA® développé par Katalyse.

5.2.2.1.1. LA MÉTHODE PAR PROJECTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE CONSTATÉE

Pour le calcul par la projection de la consommation passée, il est nécessaire de s'appuyer sur les chiffres présentés dans le SCoT et indiquant une extension du foncier d'activités de 101 ha entre 1999 et 2010. Les chiffres détaillés sont présentés ci-dessous

	Extensions de l'activité entre 1999 et 2010	Extension annuelle moyenne sur la période 1999-2010
Secteur Nord	17 ha	1,6 ha
Secteur Centre	25 ha	2,3 ha
Secteur Uffried	4 ha	0,4 ha
Secteur Soufflenheim Rhin Moder	13 ha	1,2 ha
Secteur Sud (Drusenheim- Herrlisheim-Gambsheim-Kilstett)	40 ha	3,7 ha
TOTAL Bande Rhénane Nord	101 ha	9,2 ha

Source : SCoT de la Bande Rhénane Nord (nov. 2013)

Le territoire couvert par la Communauté de communes du Pays Rhénan comporte le secteur Uffried, le secteur Soufflenheim Rhin Moder et le secteur Sud. Ainsi entre 1999 et 2010, 57 ha ont été consommés, soit un peu plus de 5 ha par an.

Au regard de son envergure, du positionnement qui sera le sien et de son aspect qualitatif à prévoir, la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim devrait capter environ 80 % des implantations sur son territoire (le reste concernant des activités commerciales étant absorbé par les autres zones présentes localement).

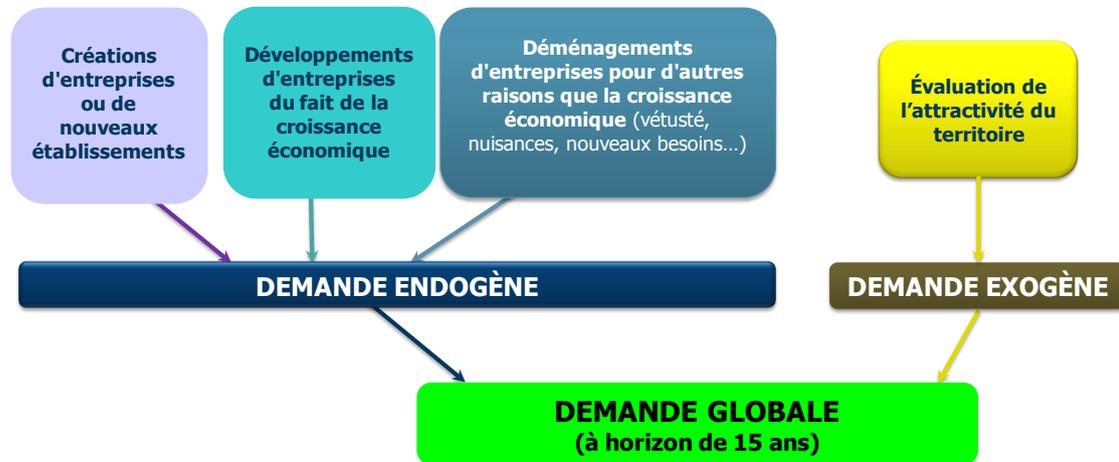
Ainsi le dimensionnement à prévoir pour la ZAE à horizon 15 ans serait d'environ 60 ha (5 ha / an X 15 ans X 80 % de part de marché).

5.2.2.1.2. EXPLOITATION DE L'OUTIL ELZA®

ELZA® est un outil développé par Katalyse permettant d'estimer sur une période donnée (15 ans dans le cas présent) la consommation de foncier à vocation économique sur un territoire. Il permet de « transformer » des emplois à loger ou relocaliser en surfaces d'espaces d'accueil d'activités économiques (soit des hectares de zones d'activités aménagées).

Le modèle intègre la prospective d'emplois de nature endogène (emplois à loger du fait de la croissance économique, et des besoins de déménagement des entreprises), et exogène (jugement de l'attractivité du territoire étudié vis-à-vis de projets mobiles).

ELZA® est alimenté par les consultants de Katalyse, qui s'appuient pour cela sur différents moyens : leur propre perception du territoire, leur expertise, et les données et informations collectées au travers de la mission.



En appliquant le modèle ELZA® sur une zone de chalandise comprenant la zone d'emploi d'Haguenau et la zone d'emploi de Wissembourg, et en appliquant une part de marché de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim de 15% (part des projets captés sur la zone parmi les projets arrivant sur l'ensemble des 2 zones d'emploi ; rappel du périmètre des zones d'emploi ci-dessous), les besoins en matière d'espace foncier seraient les suivants :

	TERTIAIRE	INDUSTRIE / ARTISANAT	LOGISTIQUE	TOTAL
Surface bâties (m ²)	5 220	126 880	40 003	172 103
Surface commercialisable (ha)	1,1	39,6	12,5	53
Surface globale de la zone	1,4	49,6	15,6	67
Part d'implantations exogènes	19 %	6 %	13 %	8 %

Le dimensionnement à prévoir pour la ZAE à horizon 15 ans serait de 67 ha.



Fig. 117. Rappel des périmètres des zones d'emploi en Alsace (Source : OREF Alsace)

5.2.2.1.3. CONCLUSION QUANT AU DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE

Au regard des 2 méthodes de calcul présentées précédemment, **la taille de la zone à aménager se situe entre 60 et 70 ha, soit environ la moitié de la surface actuellement exploitable. La part la plus importante de la zone devra être dédiée à l'industrie et à l'artisanat de production** (près des ¾ de la zone) tandis que des espaces de logistique devront également être aménagés. En effet, si la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim ne doit pas devenir une zone à dominante logistique, il n'en demeure pas moins que sa présence est à intégrer au projet car résultant d'un besoin et devant jouer un rôle de complémentarité avec les autres activités de la zone et du territoire.

Par ailleurs, il est à noter que **la part estimée pour les implantations exogènes est de 8% au global**. Elle est plus importante sur les activités tertiaires (volatilité plus importante des entreprises) et dans le domaine de la logistique. Pour la thématique industrie / artisanat, cette part diminue à 6 %. Ainsi si le territoire souhaite travailler sur des implantations industrielles exogènes, un réel travail de prospection s'avère nécessaire. Ce travail peut se révéler chronophage et coûteux sans pour autant garantir le succès (zoom sur le travail de prospection au sein de la partie « recommandations sur la commercialisation et la prospection »)

Au regard des résultats, l'aménagement de la zone d'activité pourrait se décomposer comme suit :

	TERTIAIRE	INDUSTRIE / ARTISANAT	LOGISTIQUE
Surface totale (en ha)	3*	48	15,5
Taille des parcelles**	0,2 à 0,6 ha	0,2 à 0,7 ha + 5 parcelles de 1 à 3 ha	0,8 à 3 ha
Nombre de parcelles	≈ 8	55 à 60 + 5	≈ 8

* Le nombre d'hectares dans le domaine tertiaire a été revu à la hausse suite à la volonté politique affichée par la CCPR prenant appui sur le nombre important d'emplois chez DOW et HOFFMAN GROUP dans cette catégorie d'activité

** ne tenant pas compte des aménagements collectifs (routes, ronds-points, espaces paysagers...)

5.2.2.2. **Analyse qualitative de la demande**

5.2.2.2.1. DEMANDES DES DIRIGEANTS D'ENTREPRISES

Actuellement, il n'existe pas de flux importants de la part de porteurs de projet en recherche d'implantation. Par ailleurs, les demandes actuelles peuvent, au regard de l'offre foncière existante dans le nord de l'Alsace, trouver une solution acceptable pour leur projet.

Si au cours des entretiens menés, aucune entreprise sollicitée n'a émis la volonté de s'implanter sur la ZAE, **elles ont très majoritairement accueilli le projet de manière positive en indiquant qu'il pourrait servir la dynamique économique locale et donc avoir un impact positif sur leur implantation** (potentiels nouveaux clients, sous-traitants et fournisseurs ; renforcement du tissu d'entreprises dans les domaines de la maintenance électrique et mécanique...).

A l'interrogation « où pensez-vous que vous implanteriez si la question s'était posée aujourd'hui et non il y a plusieurs années ? », les zones les plus souvent citées sont les suivantes : la plateforme départementale de la Région de Brumath, le parc d'activités du Ried, les ZA d'Haguenau et la future zone de Reichstett.

Les principaux critères ayant été cités pour le choix d'une implantation ont été (par ordre de priorité) :

- La réhabilitation d'une friche industrielle
- L'emplacement (proximité des grands axes sans être trop proche de Strasbourg pour éviter les difficultés de circulation) et la visibilité,
- L'accessibilité du site pour les salariés (dont transport en commun),
- La facilité à trouver du personnel qualifié,
- Les possibilités d'extension.

Les attentes spécifiques évoquées lors des entretiens sont les suivants :

- Pour CADDIE :
 - **Sécurisation de l'entrée du site** (Ex. : création d'un rond-point),
 - Amélioration de la desserte en transport en commun (problématique du trajet depuis la gare TER),
 - Accès aux fluides (notamment gaz).
- Pour DOW :
 - **Amélioration si possible de la desserte du site** (difficulté pour sortir du site aux heures de pointe),
 - **Réservation d'un espace au sud de l'implantation actuelle** (vers le terrain de la ZAE) pour un éventuel développement du « parc industriel » (notamment à travers la fusion avec DUPONT) sans que le projet soit encore défini (espace pouvant être réservé : environ 25 ha, sans forcément une façade sur la route). → *chiffre provisoire à affiner avec M. LEMAIRE lors de la poursuite des échanges avec la CCPR*

Par ailleurs, un point de vigilance a été identifié quant à l'historique du site et les décennies de dépollution véhiculant une image négative (cette image étant entretenue encore aujourd'hui par le biais de certains panneaux indiquant « risques chimiques » à la sortie d'Herrlisheim). Cependant, les dirigeants ont également souligné l'importance de privilégier les solutions de réhabilitation de sites industriels.

5.2.2.2.2. ZOOM SPÉCIFIQUE SUR L'ACCÈS AU RHIN ET LE FRET FERROVIAIRE

La question de l'accès au Rhin se pose de par la présence d'une darse sur le site de la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim. L'utilisation du fleuve comme moyen de transport se fait notamment pour le vrac (pondéreux et liquide) dans des domaines tels que l'agro-alimentaire ou la chimie par exemple. Les 2 techniques existantes pour acheminer la marchandise vers le fleuve sont : les bandes transporteuses ou les pipelines. La difficulté réside dans le fait que plus l'entreprise est éloignée du fleuve, plus le réseau à mettre en place est long et donc économiquement difficilement envisageable. **Au regard de la configuration actuelle, de la présence de la zone Natura 2000 et de l'absence de demande concrète, cet aménagement n'est pas à mettre en place dans un premier temps** et sera une question d'opportunité pour une entreprise d'envergure (l'aménagement d'une telle infrastructure ne se fait jamais « en blanc »). Par ailleurs la ZAE pourra également bénéficier des infrastructures de la plateforme de Lauterbourg (et à son futur terminal conteneur), ce qui devrait être suffisant dans la grande majorité des cas. A noter qu'en cas de nécessité, l'aménagement de la darse pourra être réalisée par un preneur de lot.

La ZAE de Drusenheim – Herrlisheim est l'unique zone d'activités du Pays Rhénan possédant un embranchement ferroviaire. **Cependant la mise en place du FRET ferroviaire sur la zone d'activité reste une question complexe.** En effet, de nombreuses entreprises estiment que

l'embranchement fer d'une zone d'activités est un avantage notable (notamment lors de la commercialisation de la zone). Pour autant l'utilisation réelle de cette installation reste faible notamment du fait d'un système considéré par beaucoup comme assez peu avantageux en France. Ce constat a été confirmé lors des entretiens menés avec les différentes entreprises et acteurs du territoire. Quoi qu'il en soit, l'aménagement du fret ferroviaire doit tenir compte de plusieurs points-clés :

- La présence du PPRT et de sites classés SEVESO,
- Le coût important d'une installation du fret sur la zone, notamment le coût d'un raccordement au réseau via l'ITE (Installation Terminale Embranchée) existante à Herrlisheim (via RHONE GAZ),
- La faible demande (à l'heure actuelle) pour un tel équipement (à mettre en lien avec son coût d'investissement qui n'est pas neutre dans le bilan financier de l'aménagement de la zone).

Au regard de ces éléments, il est nécessaire de privilégier l'aménagement de l'ancien ITE par un preneur de lot et non par l'aménageur de la zone.

5.2.2.2.3. ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA DEMANDE EN PROVENANCE DE L'ALLEMAGNE

De par son positionnement géographique, la CCPR doit se poser la question de l'existence de la demande en provenance de l'Allemagne et de son intensité.

Il s'avère que la demande d'implantation en France par des acteurs allemands est faible voire très faible. En effet, **on observe globalement une méfiance des entreprises outre-rhin pour des raisons culturelles et d'image**. Les principaux points cités sont :

- L'image globalement négative de la France
 - Image d'une France « en grève » très présente dans l'esprit des dirigeants allemands (Ex : ponts bloqués par des grévistes il y a une quinzaine d'années ayant mis un terme à un projet spécifique de MERCEDES de venir s'implanter en Alsace) ;
 - Pour autant, l'Alsace, compte-tenu de sa proximité géographique et historique avec l'Allemagne, conserve une image « moins négative » que le reste de la France.
- La fiscalité (taxe foncière, impôt sur les bénéfices des entreprises moins élevé en Allemagne et possibilité d'intégrer les investissements réalisés pour le faire baisser...) vue plus avantageuse côté allemand, y compris pour l'exportation sur le plan juridique ;
- La réglementation du temps de travail plus favorable pour les entreprises côté allemand : coût du travail, CE obligatoire à partir de 50 salariés (en Allemagne, l'équivalent « le Betriebsrat » n'a aucune obligation légale mais dépend de l'initiative des salariés)...

S'il existe des cas d'implantation d'entreprises allemandes en Alsace (et notamment sur la CCPR avec le HOFFMANN GROUP par exemple), **ceux-ci se font assez rares**. L'ADIRA, identifie 2 à 3 projets intéressants par an sur le Bas-Rhin : ce sont généralement des TPE / PME allemandes le long de la frontière souhaitant créer des filiales commerciales (notamment sur le secteur d'Haguenau) et souhaitant des petites surfaces de 100 à 20 m² à la location.

Il est important de noter que sur 4 dossiers allemands en 2015 (projets de location de bâtiments de 1 000 à 2 000 m² à vocation économique en France et un projet d'acquisition de l'équipementier MAGNA), **aucun n'a donné suite en France**, des solutions ayant finalement été trouvées côté Allemagne.

Dès lors, une action massive de prospection du côté allemand ne semble pas se justifier.

5.2.3. BILAN D'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE

Au regard de l'analyse de l'offre et de la demande, il semble opportun de créer une zone d'activités à Drusenheim tout en restant mesuré. En effet, si une offre abondante existe dans le nord, 2 indicateurs viennent valider l'intérêt de la création de la zone :

- Faible disponibilité foncière à l'heure actuelle pour le développement d'activités économiques sur le territoire couvert par la CCPR,
- Réalisation d'un chiffrage par 2 méthodes différentes venant conforter une demande foncière d'environ 60 ha à horizon 15 ans.

Cependant, il convient de rester prudent ce qui engendre de premières recommandations :

- Viabiliser les terrains étape par étape afin de ne pas mettre en danger les finances de la CCPR et de ne pas créer un espace de grande taille se remplissant doucement et générant une image négative ;
- Travailler à un positionnement adapté permettant de répondre aux besoins des entreprises et ne mettant pas la commercialisation de la zone en danger via l'implantation d'activités incompatibles par exemple (voir partie « recommandations de positionnement ») ;
- Réaliser une action de prospection de qualité et continue afin de maximiser les flux de projets (voir partie « recommandations sur la commercialisation et la prospection »).

5.3. RECOMMANDATIONS DE POSITIONNEMENT

5.3.1. MISE EN LUMIÈRE DES PRINCIPAUX ENJEUX

Le territoire et la future ZAE font face à de nombreux enjeux. Ces derniers permettent non seulement de comprendre quelle sera l'importance de la zone pour le territoire mais orientent également les recommandations qui seront faites par la suite.

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- Permettre au territoire de se doter d'un outil de développement économique capable de :
 - Répondre aux besoins des entreprises locales et ainsi renforcer leur ancrage sur le territoire (Ex. : possibilité à moyen ou long terme de développement de DOW) ;
 - Développer le tissu économique local ;
 - Renforcer l'attractivité du territoire afin notamment d'attirer de nouvelles entreprises.
⇒ **Enjeux « offensifs »**
- Développer une offre foncière de qualité sur le territoire afin de :
 - Résister à la concurrence ;
 - Contrecarrer l'attraction vers les zones en développement et une éventuelle fuite des entreprises (qui engendrerait à terme une fuite des services et de la population).
⇒ **Enjeux « défensifs »**

5.3.2. DÉFINITION DU POSITIONNEMENT DE LA FUTURE ZONE

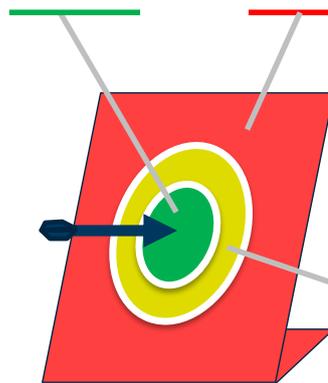
Afin de définir le positionnement d'une zone d'activités, Katalyse a créé une « cible des activités » (cf. schéma ci-après) permettant de situer le degré d'intérêt d'une activité pour projet analysé.

Activités cœur-de-cible :

- Activités vecteurs d'image et de différenciation pour la ZA, et le territoire

Activités à exclure :

- Activités pouvant nuire au positionnement qualitatif et à la pérennité de la ZA



Activités acceptables :

- Activités ne correspondant qu'en partie au positionnement choisi mais pouvant s'intégrer intelligemment dans la ZA et ne lui nuisant pas
- Complément de commercialisation nécessaire pour assurer l'équilibre financier global du projet

Fig. 118. Activités pouvant être envisagées pour la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim
 Illustration : cible des activités d'une zone d'activités ; Source : Katalyse

Le tableau ci-après présente les différentes activités ayant été envisagées pour la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim et présente l'avis de Katalyse quant à leur intérêt dans le cas présent.

INTITULE	DESCRIPTIF	COMMENTAIRES	AVIS KATALYSE
Artisanat de l'alimentation	<ul style="list-style-type: none"> • Activités telles que boulanger, boucher, charcutier, traiteur... 	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt de privilégier des implantations au centre des communes par exemple • Effet négatif au moment de la commercialisation de projets industriels par exemple (« mélange des genres » + création de flux de personnes) • Possibilité d'autoriser, une fois la zone ayant atteint une taille importante, la présence d'un boulanger pour servir les besoins des salariés le midi 	<p>Activités à exclure sur le site / acceptable à proximité du site</p>
Artisanat de production	<ul style="list-style-type: none"> • Activités de la sous-traitance industrielle (Ex. : décolletage, mécanique industrielle, chaudronnerie...) • A noter que 75% des entreprises du secteur de la sous-traitance industrielle sont des entreprises artisanales 	<ul style="list-style-type: none"> • Activités venant compléter le tissu économique actuel et pouvant venir servir les besoins des entreprises locales • Activités créatrices d'emplois • Lien réel avec la tradition du territoire 	<p>Cœur de cible</p>

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

INTITULE	DESCRIPTIF	COMMENTAIRES	AVIS KATALYSE
Commerce généraliste ou spécialisé	<ul style="list-style-type: none"> Petites, moyennes ou grandes surfaces commerciales (Ex. : alimentaire, bricolage...) Structures de commerce de détails 	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt de privilégier des implantations au centre des communes ou sur des zones commerciales dédiées Effet négatif au moment de la commercialisation de projets industriels par exemple (« mélange des genres » + création de flux de personnes) 	Activités à exclure sur le site / acceptable à proximité du site
Concession automobile	<ul style="list-style-type: none"> Activité de réparation et de vente automobile 	<ul style="list-style-type: none"> Activité à positionner de préférence sur des zones commerciales Activité pouvant générer des flux de personnes Activité pouvant nuire à la vocation de la ZA si elle est implantée en début de commercialisation et sur des parcelles à forte visibilité 	Activités à exclure sur le site / acceptable à proximité du site
Construction / BTP	<ul style="list-style-type: none"> Tous types d'activités liées au secteur de la construction / BTP (entreprises de TP, travaux d'installation, menuiserie, métallerie...) 	<ul style="list-style-type: none"> Activités forte sur le territoire mais connaissant actuellement des difficultés Dossier à étudier au cas par cas (certaines activités s'approchant de l'artisanat de production, d'autres à du service aux particuliers) 	Activités acceptables
Industrie « classée »	<ul style="list-style-type: none"> Industrie ayant des contraintes dans leurs activités nécessitant un classement SEVESO et / ou la mise en place d'un PPRT 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de profiter de la présence d'autres activités « classées » à proximité de la ZAE pour attirer ces entreprises souvent exclues Intérêt de ne pas multiplier l'implantation de ce type d'entreprises car pouvant freiner certains entrepreneurs souhaitant s'implanter sur site ou générer des insatisfactions de la part de la population 	Activités acceptables
Industrie « non classée »	<ul style="list-style-type: none"> Activités industrielles (hors activités « classées ») 	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt fort pour le territoire lui permettant une musculation de son tissu de PME Corrélation avec la tradition industrielle du territoire (dont industrie agroalimentaire) Activités générant des emplois Non pertinence de chercher une spécialisation sur 1 ou 2 secteurs en particulier Nécessité de conserver un emplacement pour un projet d'envergure 	Cœur de cible
Logistique extensive	<ul style="list-style-type: none"> Activité logistique nécessitant des surfaces très importantes 	<ul style="list-style-type: none"> Logique de complémentarité à jouer avec la plateforme de Lauterbourg (redirection des projets) Intérêt faible de consommer des espaces importants (ratio emploi / m² faible) Création d'un flux sur la zone pouvant être difficile à absorber 	Activités à exclure

Aménagement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim

Mission de Maitrise d'Œuvre

DIAGNOSTIC DU SITE – 5. DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

INTITULE	DESCRIPTIF	COMMENTAIRES	AVIS KATALYSE
Logistique non extensive	<ul style="list-style-type: none"> • Activité logistique venant notamment servir les besoins des entreprises locales (Ex. : volonté d'entreprises d'externaliser le conditionnement ou de la gestion des produits afin de se recentrer sur leur activité) 	<ul style="list-style-type: none"> • Activité venant générer de l'emploi sur la zone • Possibilité de répondre à des besoins d'entreprises locales • Pas d'incompatibilité avec d'autres activités 	Cœur de cible
Pôle scientifique	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un pôle scientifique portant sur une thématique particulière (Ex. : hydroélectricité) s'appuyant sur une entreprise et une équipe de recherche 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté à attirer une main d'œuvre scientifique orientée recherche sur site • Projet à forte valeur ajoutée mais ne pouvant voir le jour qu'en cas de portage par une entreprise d'envergure 	Activités acceptables
Services aux entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Activités numériques, d'ingénierie, de conseil, de gestion... 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'attirer des acteurs locaux (difficulté d'attirer au-delà du territoire du fait d'une offre dédiée existante par ailleurs) 	Cœur de cible
Services aux particuliers	<ul style="list-style-type: none"> • Activités récréatives, culturelles et sportives • Services personnels et domestiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt de privilégier des implantations au centre des communes ou sur des zones commerciales • Effet négatif au moment de la commercialisation de projets industriels par exemple (« mélange des genres » + création de flux de personnes) 	Activités à exclure sur le site / acceptable à proximité du site
	<ul style="list-style-type: none"> • Activité de restauration • Activité hôtelière 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'autoriser, une fois la zone ayant atteint une taille importante, la présence d'un restaurant pour servir les besoins des salariés le midi • Intérêt d'un hôtel à valider dans un second temps afin notamment de répondre aux besoins des entreprises présentes sur la zone (localisation au centre de la zone à exclure) 	Activités acceptables (dans un second temps)

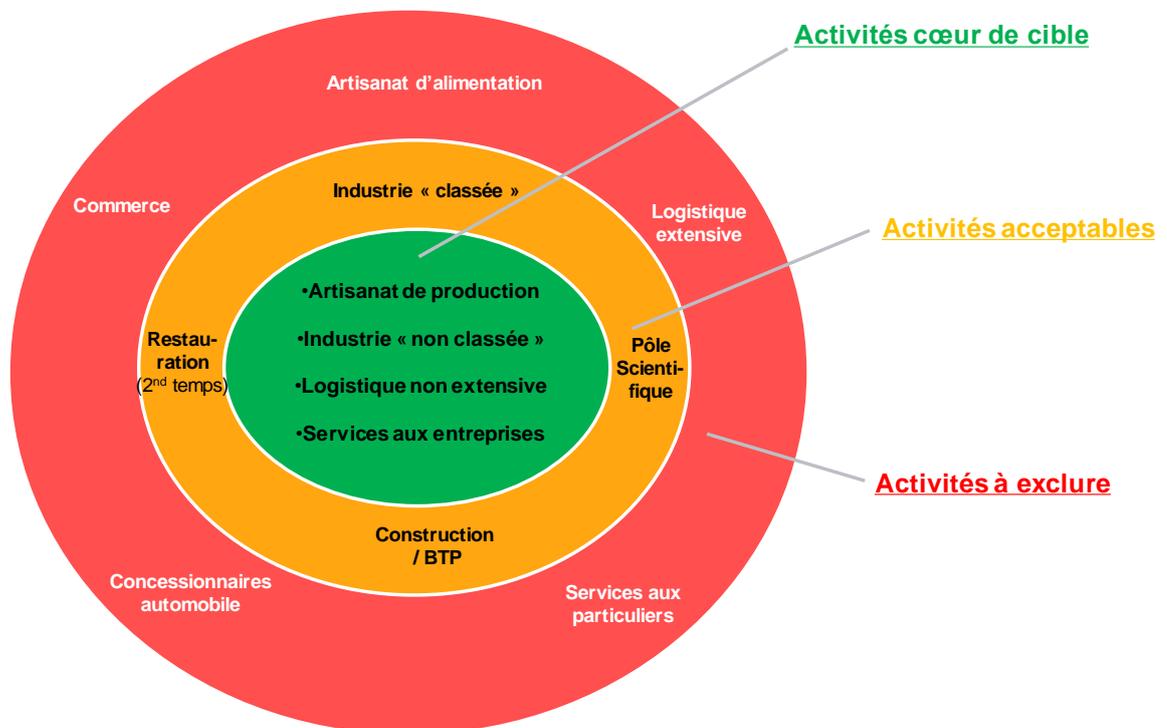
D'autres projets ont été évoqués lors des entretiens menés par Katalyse :

- Développer une activité « bord de l'eau »
 - Ciblage d'entreprises nécessitant un transport de masse ou un centre de traitement de recyclage
 - Avis Katalyse : travaux lourds à réaliser en matière d'aménagement et nécessitant de travailler l'accès au Rhin (compte-tenu de la zone écologique entre le Rhin et la zone aménageable) rendant de tels projets quasi-impossible à court terme

- Créer un pôle scientifique autour de la thématique de l'environnement, de la faune et de la flore
 - Difficulté du fait de la conservation d'une partie de la zone en tant que milieu naturel et que d'autres sites peuvent être considérés comme plus propices à ce type de projet (site actuel étant un ancien site pollué)
 - A noter l'existence de la Maison de la Nature du Delta de la Sauer et d'Alsace du Nord (sur la commune de Munchhausen à moins de 30 kms) et des coûts d'aménagement très élevés en cas de réalisation du projet
 - Avis Katalyse : projet semblant en l'état peu pertinent
- Mettre en place un pôle autour de l'automobile en profitant de la proximité de l'Allemagne (Ex. : en travaillant avec MERCEDES)
 - Avis Katalyse : positionnement d'un pôle de réflexion scientifique peu probable sur site du fait d'une thématique déjà portée par le pôle « Véhicules du futur »
 - Autre possibilité évoquée lors des entretiens : travailler la création d'une piste d'essai pour les motoristes → nécessité de convaincre MERCEDES et surtout de valider l'intérêt d'un tel investissement (financier et en terme de surface) par rapport aux emplois pouvant être générés

→ Conclusion quant au positionnement à privilégier pour la future zone

Au regard des éléments présentés au sein du tableau précédent et des éléments issus de l'analyse de la demande (modèle ELZA[®]), le positionnement de la zone est résumé au sein du schéma ci-dessous.



Lors de la commercialisation de la zone d'activité, les activités à privilégier (que ce soit au sein des dossiers analysés et acceptés comme pour le travail de prospection) sont les activités « cœur de cible ». Ces activités auront pour vocation de véhiculer l'image de la zone.

Les activités acceptables pourront s'implanter sur la zone d'activités mais une analyse au cas par cas devra être effectuée.

La vocation d'une zone d'activités ne se décrète pas au début de la commercialisation et reste gravée dans le marbre. En effet, **la vocation d'une zone se construit au quotidien à travers une communication régulière, au ciblage de la prospection et bien évidemment aux implantations qui se réalisent.** Ainsi une zone dont les premières implantations ne correspondent pas à la vocation initialement prévue aura du mal à maintenir son affichage originel et à poursuivre l'action de prospection envisagée au démarrage.

En matière de prix de foncier, il semble important de rester dans une logique d'un prix de foncier en corrélation avec une zone d'activités de qualité (cf. éléments présentés ci-après quant aux équipements et services à envisager) tout en restant compétitif par rapport aux zones du périmètre de concurrence. Ainsi, suivant les terrains, le prix du foncier devrait osciller en 45 et 60 € HT / m² (le prix proposé sur l'EcoParc Rhénan semble être fixé à environ 50 € HT / m²). Il est également essentiel de ne pas tomber dans une course à la baisse des prix, politique qui verrait l'équilibre financier de la ZAE impossible à réaliser.

5.3.3. AMÉNAGEMENT, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS À ENVISAGER

Au-delà du positionnement choisi pour la zone d'activités, **la CCPR doit travailler à la mise en place d'un environnement et d'équipements permettant à la zone d'être en capacité de concurrencer l'offre existante.**

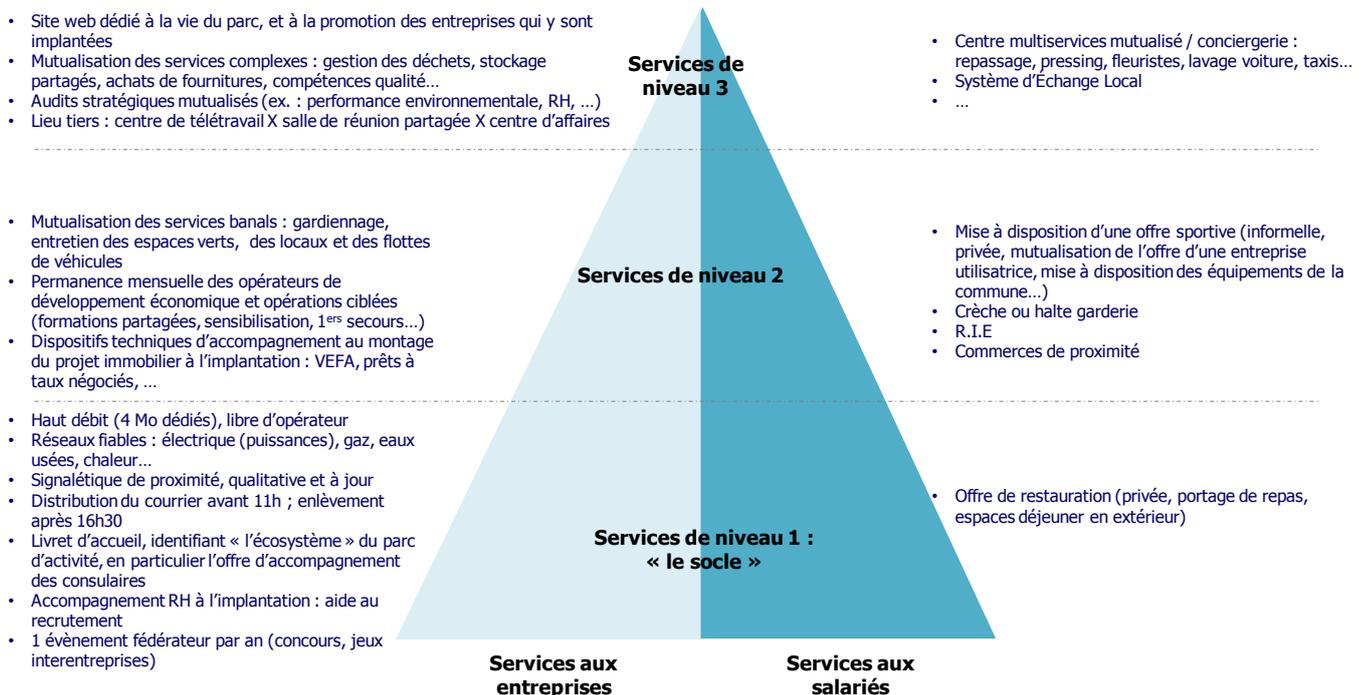
En termes d'aménagement, les principaux éléments devant être privilégiés sont :

- La création d'une zone possédant une réelle qualité environnementale (« performance écologique ») offrant un cadre de vie agréable aux salariés :
 - Qualité environnementale de la zone : il est essentiel dans le cadre de la ZAE d'utiliser la « contrainte » de la zone naturelle pour en faire un atout pour les entreprises souhaitant s'installer
 - Mise en place d'aménagements paysagers intérieurs
 - Création de voies de circulation douce
- La prise en compte de la cohabitation des usages
 - Réflexion quant à des aménagements en îlots tout en veillant aux contraintes économiques (objet des scénarios de la phase 2)
- La mise en place de système permettant une efficacité énergétique de la zone
 - Des réflexions à mener quant à une faible consommation d'énergie sur la ZAE (voire à la production d'énergie ou à l'utilisation d'énergie en commun via la vapeur disponible chez DOW par exemple)
 - A noter le travail réalisé à Strasbourg sur l'écologie industrielle et les achats mutualisés d'une part et les réflexions existantes et à approfondir sur la géothermie en Alsace du Nord d'autre part

En termes d'animation, les principaux éléments devant être privilégiés sont :

- La construction de l'identité de la zone main dans la main avec les entreprises
 - Mettre en place un espace d'accueil à l'entrée de la zone (aire de stationnement, plan de zone...)
 - Élaborer un annuaire des entreprises
 - Créer un espace visible et attractif
- La communication relative à la zone afin de favoriser l'ancrage des entreprises sur le territoire et de répondre au mieux à leurs besoins et attentes
 - Travailler à la diffusion d'une information sur la zone afin d'attirer les entreprises locales et des pôles à proximité
 - Ne pas se contenter du « bouche à oreille »
 - Favoriser les relations inter-entreprises et entre les entreprises et le territoire (réactivité et transparence)

En termes de services aux entreprises et aux salariés, leur mise en place doit être réalisée au fur et à mesure de la structuration de la zone. Les principaux éléments devant être privilégiés sont explicités au sein du schéma ci-après :



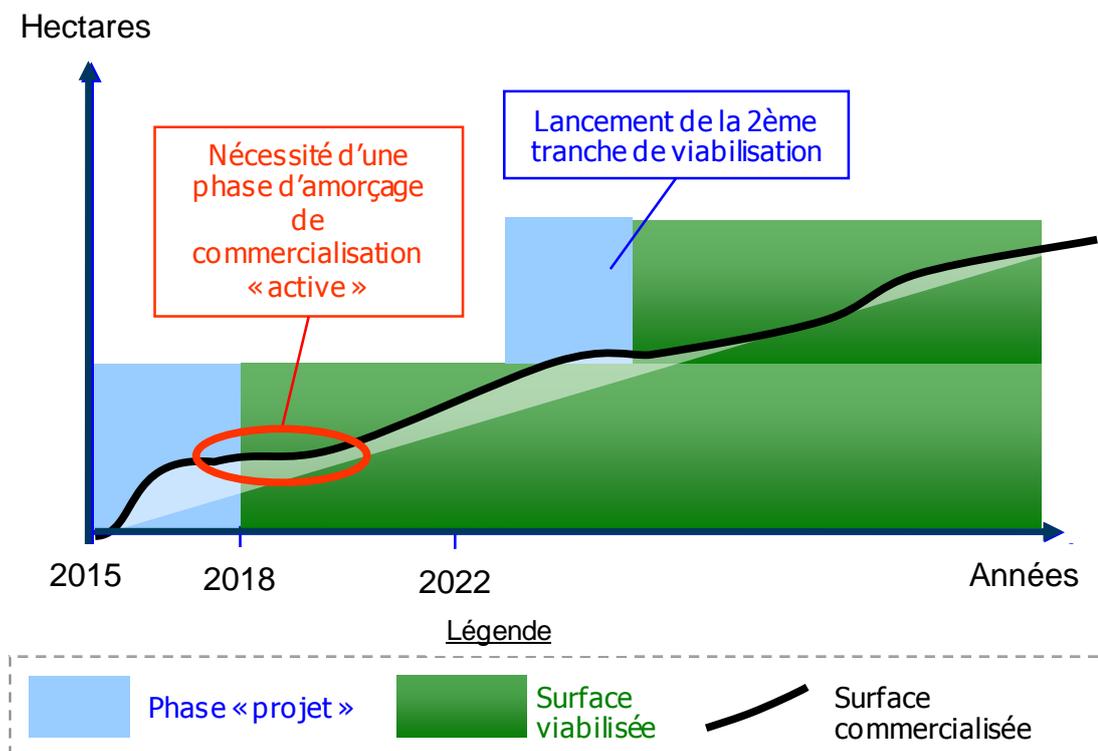
5.4. RECOMMANDATIONS SUR LA COMMERCIALISATION ET LA PROSPECTION

5.4.1. RYTHME DE COMMERCIALISATION

La commercialisation de la zone d'activités ne se fera pas de manière linéaire. Ainsi la répartition « classique » de la commercialisation d'une zone sur 15 ans à compter de sa mise en vente est :

- 30 % dans la tranche 0 – 5 ans,
- 50 % dans la tranche 5 – 10 ans,
- 20 % dans la tranche 10 – 15 ans.

Le scenario de commercialisation peut se résumer au sein du schéma ci-dessous :

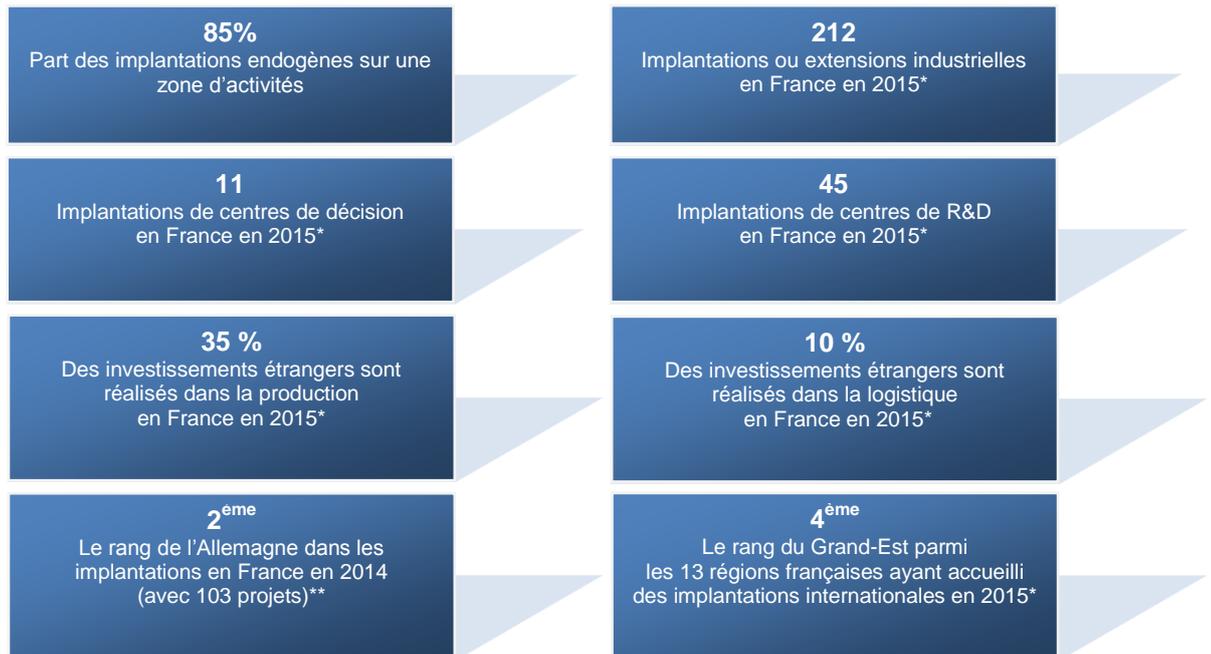


La commercialisation de la zone d'activités est une tâche compliquée qui ne va pas sans une action de prospection importante. Ceci est d'autant plus vrai dans le contexte de la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim où l'offre est importante dans le nord de l'Alsace et où la concurrence va se révéler forte.

Cette phase de prospection devra dès lors se matérialiser par une action forte de la part de la CCPR et continue dans le temps (cf. éléments présentés ci-après)

5.4.2. QUELQUES CHIFFRES-CLÉS POUR OBJECTIVER LES ORIENTATIONS DE L'ACTION DE PROSPECTION

Afin de mieux cibler l'action de prospection, il est important de rappeler quelques chiffres-clés permettant de dresser un portrait réaliste notamment en matière d'attractivité de la France pour des investissements étrangers.



* chiffres issus du rapport « Baromètre de l'attractivité du site France 2016 » publié par E&Y

** chiffres issus du rapport « Baromètre de l'attractivité du site France 2015 » publié par E&Y

Au regard de ces chiffres, plusieurs constats peuvent être dressés et devront se répercuter sur l'action de prospection à envisager :

- Le remplissage d'une zone d'activités se fait dans sa grande majorité (85 à 90%) via des projets endogènes (situés à environ 30 kms autour du site) ;
- Les projets d'implantations industrielles existent mais ne sont pas nombreux (212 sur l'ensemble du territoire national en 2015) ;
- L'Allemagne est l'un des premiers investisseurs en France (2^{ème} rang) ;
- L'Alsace est un territoire ciblé par les investisseurs étrangers (5^{ème} rang en 2014 / Grand-est classé 4^{ème} en 2015).

Par ailleurs, il est à noter que les principaux secteurs manufacturiers en termes d'IDE (Investissements Directs à l'Étranger) en France sont :

- L'agroalimentaire (31 projets en 2015 pour 579 emplois)
- La chimie (36 projets pour 418 emplois)
- La métallurgie (27 projets pour 932 emplois)
- L'automobile (26 projets pour 766 emplois)

5.4.3. ORGANISATION À METTRE EN PLACE ET PLAN D' ACTIONS OPÉRATIONNEL

Au regard des éléments présentés précédemment, **la philosophie de la prospection à mettre en œuvre doit s'orienter vers une action de proximité (côté français et allemand) s'appuyant sur la communication et la constitution d'un réseau de prescription.**

Il est important de garder en tête l'idée suivante : « plus la prospection est déployée loin du territoire, plus il est difficile de concrétiser les projets ». En effet, à grande échelle la concurrence entre les territoires est très forte et la différenciation de ceux-ci doit être majeure pour concrétiser une implantation. Par ailleurs les moyens pour y parvenir sont extrêmement importants. Dès lors il est plus judicieux de prospecter « chez ses voisins ».

Dans ce contexte, les actions à déployer dans le cadre de la prospection sont les suivantes :

ACTIONS	SOUS-ACTIONS
Préparer les outils permettant la prospection	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une plaquette relative à la zone d'activités en français, en allemand et en anglais reprenant les principales caractéristiques, les éléments de l'argumentaire commercial et le contact à appeler • Mettre en place une section sur les sites Internet des Communes (et sur le site Internet de la Communauté de communes : absence de site à l'heure actuelle ?) reprenant les principaux éléments et rendant le téléchargement de la plaquette possible • Rédiger des courriers qui devront être utilisés lors de la diffusion de la plaquette à des acteurs ciblés (entreprises, prescripteurs...) • Créer des fichiers d'entreprises (françaises et allemandes) auxquelles la plaquette sera diffusée
Créer et animer un réseau de prescription	<ul style="list-style-type: none"> • Définir une liste de structures pouvant jouer un rôle d'ambassadeur de la ZA (entreprises-phares du territoire, ADIRA, CCI, CMA, banques, avocats d'affaires, experts-comptables, MEDEF local, ALSABAIL, ALSACE CAPITAL ...) • Rencontrer les acteurs (possibilité également de les réunir à l'occasion d'un événement) afin de leur présenter la ZA • Relancer ponctuellement les structures les plus pertinentes de manière à les inciter à parler de la ZAE
Engager une action de communication différenciée	<ul style="list-style-type: none"> • Envoyer la plaquette aux entreprises des territoires voisins (périmètre de 30 kms aux alentours en France comme en Allemagne) avec un courrier d'introduction ainsi qu'aux acteurs relais ne faisant pas partie des ambassadeurs (Ex. : les CCI allemandes) • Diffuser des informations dans les journaux locaux (DNA, L'Alsace) et dans les revues économiques / lettres d'information • Organiser des événements permettant de mettre en évidence la ZA (Ex. : inauguration de la zone, nouvelles implantations, vœux...)
Réaliser une veille économique	<ul style="list-style-type: none"> • Lire la presse locale, les revues économiques ou les outils de veille (Ex. : First Eco) • Relever les informations relatives aux entreprises en recherche de nouveaux locaux ou tout simplement en développement (entreprises susceptibles de chercher à accroître la taille de leur site et donc de rechercher une nouvelle implantation) • Prendre contact avec l'entreprise et organiser une rencontre et une visite de la zone
Organiser des rencontres avec les entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Suite à la diffusion de la plaquette aux entreprises des territoires voisins, réaliser une relance téléphonique sur quelques entreprises ciblées (ne pas réaliser cette relance pour l'ensemble des entreprises sollicitées) et proposer des rendez-vous • Prendre contact avec les entreprises de la CCPR afin de connaître leurs besoins (possibilité d'extension) et récolter des informations sur d'éventuels besoins d'entreprises partenaires

La mise en place d'une action de prospection de ce type nécessite la mobilisation de 0,3 ETP d'un profil expérimenté (élu ou technicien). La mobilisation de l'élu en charge du développement économique reste essentielle pour la réussite du projet.

Au sein des outils de prospection à créer se situe le fichier de prospection des entreprises. Celui-ci a pour objectif de définir les entreprises faisant l'objet de la diffusion de la plaquette voire d'une relance téléphonique par la suite. Afin de construire ce fichier, la CCPR pourra s'appuyer sur ses partenaires (notamment la CCI qui possède un fichier qualifié de ses ressortissants) ou en mobilisant des bases de données telles que DIANE ou KOMPASS. Ce fichier de prospection pourra être construit en intégrant les entreprises présentes dans un rayon de 30 kms autour de la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim.

Ce fichier intégrera une partie importante d'entreprises implantées sur la future Communauté d'Agglomération d'Haguenau. Dès lors cette démarche de « chasse sur les territoires voisins » pourra être source de tension entre la CCPR et d'autres EPCI. Ainsi il sera nécessaire de veiller à retirer certaines entreprises du fichier (entreprises phares étant en contact régulier avec les acteurs locaux) afin de « ne pas trop froisser ses voisins ». A noter que **cette liste d'entreprises doit bien entendu correspondre au positionnement résumé dans la cible décrite au sein de la partie « recommandations sur le positionnement »**. Les critères de construction du fichier sont donc :

- Localisation dans un périmètre de 30 kms autour de la ZAE (dont des entreprises de la CCPR),
- Appartenance à l'une des activités « cœur de cible » (artisanat de production, industrie non classée, logistique non extensive, services aux entreprises) voire à des « activités acceptables » (notamment « industrie classée »),
- Chiffre d'affaires supérieur à 2 M€,
- Non ciblage de secteurs industriels particuliers.

Même si le ciblage d'une industrie en particulier n'est pas à favoriser, voici les taux de croissance annuel moyen (TCAM) prévus par Oxford Economics pour la période 2016-2025 pour quelques secteurs d'activités :

SECTEURS D'ACTIVITES	TCAM 2016-2025 POUR LA FRANCE	TCAM 2016-2025 POUR L'ALLEMAGNE
Agroalimentaire	1,21 %	0,92 %
Automobile	2,91 %	0,85 %
Construction	1,36 %	1,62 %
Chimie	1,57 %	1,03 %
Plasturgie	2,82 %	1,11 %

Autre outil à déployer, l'argumentaire. Celui-ci devra s'alimenter à la fois des atouts du territoire (cf. bilan forces / faiblesses réalisés à la fin de la partie « analyse du capital territorial »), des caractéristiques intrinsèques à la ZAE et aux aménagements, équipements et services qui seront développés. Pour le moment les éléments clés de l'argumentaire sont :

- Excellente desserte via les « 3R »,
- Accès rapide à l'aéroport de Baden-Baden (30 kms de la ZAE),
- Proximité des métropoles régionales de Karlsruhe et de Strasbourg (accès à une main d'œuvre possédant des diplômes d'enseignement supérieur d'une part et à des services aux entreprises et aux particuliers d'autre part),
- Territoire ayant une tradition industrielle (traduction au sein de la main d'œuvre disponible),

- Présence de la région du Bade-Wurtemberg immédiatement de l'autre côté du Rhin offrant une perspective de développement vers l'une des régions les plus dynamiques d'Europe
- Qualité de vie pour les salariés,
- Appui des acteurs locaux prenant fortement en considération les besoins des entreprises,
- Large palette de surfaces disponibles (et notamment possibilité d'accéder à de très grandes surfaces) sur des terrains plats,
- Tous les éléments issus de la partie « aménagement, services et équipements à envisager » qui auront été mis en place.

5.4.4. INTÉRÊT DU RECOURS À UNE PROSPECTION PRIVÉE

Le recours à un opérateur privé pour réaliser la prospection peut être une alternative. Il faut cependant être conscient **que ce travail, même réalisé par un professionnel du domaine, reste à réaliser sur la durée** (3 ans par exemple) car une action « coup de poing » ne donne pas de réels résultats.

Lors de nos entretiens, le cabinet ACSAN a été mobilisé. Son action de prospection pour le compte d'un territoire s'organise autour de 6 items :

- La veille presse
- La veille digitale
- La présence sur des salons
- Le marketing direct
- La valorisation de contacts pris au cours des missions réalisées
- Le recours à son réseau

La mobilisation d'un spécialiste de la prospection permet à la Collectivité de ne pas porter le poids d'un tel travail. Par ailleurs, **les chances de réussite pour attirer des projets sont multipliées du fait de la mobilisation de réels spécialistes du métier. Cette solution peut être intéressante dans le cadre d'une collectivité n'ayant pas la possibilité de positionner une personne sur la prospection soit par manque de ressource disponible, soit par manque de compétences voire d'appétence pour le sujet. Le prix d'une telle prestation est à minima de 30 k€ HT.**

A noter qu'il n'y a pas de critère de taille de territoire et que certains cabinets s'engagent à ne pas mutualiser les actions menées pour différents territoires, à ne pas travailler pour les territoires voisins.