

Concilier développement économique et raréfaction du foncier

Les enjeux de la sobriété foncière

Nous entrons dans une phase où la diminution des ressources planétaires disponibles nous oblige à revoir nos modèles.

La limitation de l'artificialisation des sols est nécessaire. Elle s'inscrit dans un contexte de sauvegarde de notre environnement et donc de qualité de vie. Les événements récents montrent que la sécurité alimentaire reste un enjeu majeur et préserver des terres agricoles encore plus indispensable. En outre, l'augmentation des températures liée au dérèglement climatique voit son effet s'accroître par l'artificialisation, en particulier dans les villes avec les îlots de chaleur.

Pourtant, il ne s'agit pas d'opposer environnement et développement économique mais bien de concilier les deux. Si la loi Climat & Résilience nous amène progressivement vers un solde nul de l'artificialisation pour 2050, elle ne nous empêche pas d'utiliser le foncier. Elle exige de mettre en œuvre ce qu'il convient d'appeler la « sobriété foncière ».

Pour les dirigeants d'entreprise, cela peut sembler être une nouvelle contrainte qui s'ajoute au renchérissement du coût de l'énergie et des matières



Crédit photo : ZAE du futur - Midjourney

premières. Pourtant, cette nécessaire sobriété foncière participe à la transition vers une économie plus verte et vertueuse. En incitant à penser autrement le développement économique, les constructions et les coopérations, elle nous fera progresser et rendra les entreprises plus performantes, résilientes et attractives.

La sobriété foncière renforcera également les liens entre entreprises et territoires, dans une prise de conscience mutuelle des impacts possibles d'une extension ou d'une implantation. Cela va au-delà de la création d'emplois avec la montée en puissance de la responsabilité sociale des entreprises.

Le terme « consommer du foncier », qui a une connotation destructrice et définitive, pourrait évoluer plus positivement vers la notion d'usage du sol. Une collectivité, un territoire, confie un bien collectif, le foncier, charge à l'entreprise d'indiquer son usage et comment ce projet s'intègre dans la stratégie de développement du territoire : économie, environnement, énergie...

Cela peut sembler complexe. Certaines actions seront simples à mettre en œuvre avec des résultats immédiats. D'autres nécessiteront des mobilisations plus fortes. L'important est de se lancer, d'agir, d'essayer car beaucoup de choses sont encore à imaginer et à tester.



Guide pratique sur la sobriété foncière

L'ADIRA s'est mobilisée en publiant un guide de bonnes pratiques « la sobriété foncière, une opportunité pour les entreprises » élaboré en collaboration avec la CCI Alsace Eurométropole et la Chambre de Métiers d'Alsace. Plusieurs experts ont apporté leurs appuis techniques afin de proposer des réponses concrètes aux interrogations des entreprises dans un contexte de raréfaction du foncier en Alsace.



Téléchargez le Guide sur www.adira.com/actualites/sobriete-fonciere/

Comprendre la loi Climat & Résilience

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a formulé un double objectif :

- réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) nouveaux entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente ;
- atteindre d'ici à 2050 une artificialisation nette de 0 % (ZAN), c'est-à-dire au moins autant de surfaces « renaturées » que de surfaces artificialisées.

Cette démarche vise à limiter l'extension urbaine (habitat et activités) et conserver les fonctions biologiques, hydrologiques, climatiques et agronomiques des sols du territoire.

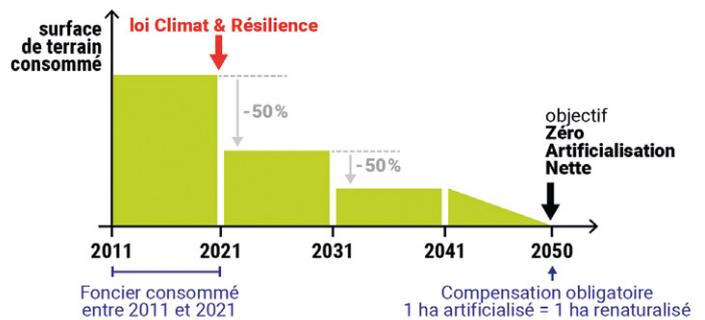
La trajectoire de l'objectif ZAN sera intégrée au SRADDET⁽¹⁾ avant novembre 2024, puis déclinée par lien de compatibilité dans le SCoT⁽²⁾ dans un délai d'environ 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (février 2027), puis dans les PLU(i)⁽³⁾ et Cartes communales (février 2028).

⁽¹⁾ SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire

⁽²⁾ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

⁽³⁾ PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

Source : Loi « Climat & Résilience » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023.



QU'EST-CE QUE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

C'est la transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole.

Les surfaces artificialisées regroupent l'habitat et les espaces verts associés, les zones industrielles et commerciales, les équipements sportifs ou de loisirs, les réseaux de transport, les parkings ou encore les mines, décharges et chantiers.

L'artificialisation des sols, et notamment leur imperméabilisation, amplifie le ruissellement de l'eau au détriment de son infiltration, et participe ainsi à l'érosion des sols. Elle est à l'origine de coulées d'eau boueuse et accentue le risque d'inondation. Le ruissellement contribue également à la dégradation de la qualité chimique et écologique des eaux.

L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement).

Enfin, elle affecte la biodiversité en fragmentant les habitats naturels et en transformant irrémédiablement les écosystèmes et les paysages.

D'où les objectifs européens et français de réduire, freiner puis stopper l'artificialisation des sols.

Dans le Grand Est, 5 988 hectares d'ENAF ont été consommés entre 2009 et 2022 à destination d'activités. En Alsace, ce sont 1 842 hectares d'ENAF qui ont été consommés.

Source : Portail de l'artificialisation des sols.

À QUOI SERT L'INVENTAIRE OBLIGATOIRE POUR LES EPCI* ?

Pour améliorer la connaissance des zones d'activités économiques (ZAE) et réfléchir sur leurs potentiels de requalification et d'optimisation, la loi Climat & Résilience impose aux EPCI de réaliser un inventaire.

Il devait être réalisé avant août 2023 et permet de renseigner l'état parcellaire des unités foncières composant la ZAE, l'identification des occupants de la zone et le taux de vacance.

Pour élaborer leurs stratégies d'intervention et leurs mises en œuvre, les EPCI ont le besoin crucial d'une connaissance territoriale fine, objective, réactive et au plus proche de leurs questionnements.

L'ADIRA vient en appui et participe, grâce au réseau des partenaires locaux, aux objectifs de poursuite des investigations, au-delà des inventaires afin d'engager des réflexions sur la stratégie globale de sobriété foncière et de résilience des territoires menant ainsi à l'élaboration de schémas directeurs de développement des ZAE.

*EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Quelles pistes d'actions pour les entreprises et les territoires ?

L'Alsace est un territoire dense où le foncier est déjà rare, cet état va s'accroître. Il est pourtant essentiel de permettre aux entreprises de continuer à se développer.

Il faut donc penser autrement pour construire de façon plus sobre.

Nous avons l'habitude, lors des demandes foncières, de rechercher la surface souhaitée et de la mettre à disposition. Il est urgent d'aborder la question sous un angle d'utilisation raisonnée de l'existant :

- Voici ce que nous avons de disponible, comment faire pour que cela soit suffisant ?
- Avons-nous réellement optimisé l'espace dans l'organisation du process et des flux ?
- Peut-on mutualiser des espaces ?

L'extension est souvent la conséquence d'un manque de place. Elle concerne soit la difficulté à produire ou la nécessité de faire face à la demande : espace pour de nouvelles machines, du stockage... Elle peut aussi être liée à une volonté d'améliorer le confort de travail dans l'atelier, les bureaux ou les espaces sociaux (restauration, sanitaires, détente). Dans un contexte de foncier disponible et peu cher, la construction apparaissait logique. Elle évite souvent de remettre en cause l'organisation.

Généralement, il y a peu ou pas d'étude, non pas sur le process, mais sur l'optimisation de celui-ci, or l'expérience montre qu'un gain de 30 % de surface est possible.

Les espaces administratifs ne doivent pas être négligés. Ces derniers temps, le travail à distance est monté en puissance (télétravail, co-working). La crise sanitaire a accéléré ce phéno-



Application pour modéliser une zone d'activités du futur - Grand E-Novt, avec le soutien de la Région Grand Est

mène et de nombreux dirigeants ont pu constater qu'il était possible de travailler à distance et de maintenir la performance. Cette organisation est réservée aux collaborateurs qui ne travaillent pas sur une ligne de production : administratifs, encadrement, service support. Mais, cela ouvre la réflexion sur l'utilisation et l'optimisation des espaces.

Rares sont les entreprises qui prennent en compte les mutualisations interentreprises : parking, restauration, stockage, services... Des gains sont possibles.

De même, l'aménagement d'une zone d'activités ou sa requalification, devrait désormais systématiquement rechercher des synergies d'occupation de l'espace entre entreprises mais aussi dans la conception même de la zone : eaux pluviales, espaces verts, réseaux de chaleur...

Le principe est d'enrichir et de mutualiser les usages pour mieux construire et améliorer la qualité de vie.

Une démarche volontariste en Alsace Bossue

L'ADIRA accompagne l'ATIP* aux côtés de l'EPFA* dans l'élaboration du schéma directeur des ZAE de la Communauté de Communes d'Alsace Bossue, une démarche similaire à celle engagée et finalisée l'an passé sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein.

Avec les exigences du ZAN, les intercommunalités doivent décliner une stratégie d'optimisation du foncier dans leurs

zones économiques. La planification foncière et économique est au cœur du dispositif et impose une concertation efficace entre l'intercommunalité, les communes et les entreprises afin de construire une stratégie qui fixe des orientations et s'engage sur un plan de développement des ZAE répondant à la fois aux besoins des entreprises tout en s'inscrivant dans



Vue aérienne du Parc d'Activités d'Alsace Bossue à THAL-DRULINGEN (Données cartographiques © www.geoportail.gouv.fr)

la sobriété. L'économie des ressources accompagnant ainsi la résilience des territoires.

De nombreuses ZAE sont aujourd'hui inscrites dans les documents d'urbanisme mais l'EPCI dispose de peu de lisibilité sur leur faisabilité technique (foncier réellement mobilisable) et financière. La totalité des ZAE de la Communauté de Communes a donc été passée au crible, mettant en exergue les différentes contraintes d'urbanisme, de propriétés foncières, d'accessibilité et environnementales afin de définir une priorité de développement, d'aménagement et de programmation des investissements. Des ateliers en soirée avec les élus du territoire, animés par l'ATIP et l'ADIRA, ont été organisés mettant en avant que l'optimisation et l'intensification (mutualisation des usages) deviennent prioritaires afin d'organiser le développement économique. L'ADIRA et la Communauté de Communes ont également mené des entretiens avec les principaux dirigeants d'entreprise afin d'appréhender leurs perspectives de développement et leurs futurs besoins fonciers.

*ATIP : Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

*EPFA : Etablissement Public Foncier d'Alsace

Merck se développe en limitant sa consommation foncière

Pour accroître ses capacités de production, le groupe Merck a décidé de régionaliser ses sites de fabrication. Ainsi, le site de Molsheim a remporté la décision d'investissement pour l'Europe. Le projet Mobius Europe représente un investissement de 155 millions d'euros et générera 850 emplois. Il est articulé en 3 phases. En tout, 18 500 m² de surfaces seront dédiées à ce projet sans acquisition de nouveau terrain.

D'après Romina Marcovici, Head of Molsheim Operations and Hub Leader for the Molsheim region : « après avoir évalué des possibilités d'acquisition foncière, nous avons rapidement décidé de réaliser le projet Mobius in situ. La capacité du site de Molsheim à monter une équipe projet en interne, à bénéficier d'expertises et de soutiens extérieurs et à faire preuve de créativité pour optimiser la production et mener des projets de construction a été fortement appréciée ».

La première phase d'installation de bâtiments modulaires (450 m² transformés en salles blanches) a permis de disposer, en 6 mois, de deux nouvelles lignes de production. La dalle a été prévue pour pouvoir empiler, si besoin, un étage de modules dans le futur.

En parallèle, la deuxième phase a consisté à libérer de l'espace d'un grand bâtiment logistique pour accueillir des activités de production. La logistique a été sous-traitée à des prestataires à proximité, tels que Routiers de l'Est. Cette entreprise accueille désormais des salariés de Merck et a adapté ses outils pour la fluidité des échanges avec le site de production. L'espace logistique a été transformé en deux étages de salles blanches (2000 m²) avec un étage technique entre les deux. La logistique a été revue sur l'ensemble du site pour que chaque bâtiment dispose des composants les plus utilisées à proximité avec un espace central plus réduit au milieu du site.

Enfin, la troisième phase sera opérationnelle fin 2024. Un nouveau bâtiment (16 000 m²) est en cours de construction à la place de parkings et d'espaces non bâtis. Pour compenser et revoir l'organisation du site, un grand parking silo a été construit à l'entrée et des espaces engazonnés ont été arborés. Le nouveau bâtiment accueillera 11 nouvelles lignes d'assemblage.

L'augmentation des capacités et du nombre de personnes sur site a également imposé de travailler sur la circulation des véhicules et piétons entre les différents bâtiments et d'aménager un nouveau réfectoire.

Tous les aménagements ont été réfléchis en tenant compte de leur impact environnemental. Ainsi, la réorganisation de la logistique permet de limiter les navettes entre bâtiments. Le nouveau bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques. La chaleur produite par la climatisation des salles blanches sera récupérée pour chauffer les autres bâtiments existants...

Merck Group est accompagné par l'ADIRA depuis son implantation en Alsace (sous le nom de Millipore) en 1972. Monique Jung souligne que « le projet Mobius est une véritable opération Tetris pour enchaîner les différentes phases et augmenter les capacités de production sur un site contraint. L'ADIRA a proposé la constitution d'une équipe projet avec les services de l'État, la Communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig pour répondre aux attentes du groupe et gagner en efficacité. Le projet a bénéficié d'un soutien de l'État et la Région Grand Est est intervenue financièrement pour les questions de formations ».

Romina Marcovici et Sylvie Brechbiel, Head of Molsheim Site Engineering, tiennent à souligner « l'engagement et la créativité des équipes pour trouver des solutions innovantes notamment pour organiser des activités de production en construisant en hauteur. Nous avons apprécié les services de l'ADIRA qui nous ont permis de gagner en efficacité. Le projet Mobius offre des perspectives pour de prochains développements avec l'ajout d'étages sur des bâtiments existants ».



Crédit photo : OTE Ingénierie et Kardham Architecture : Concepteurs.
Bouygues Bâtiment Nord EST : Contractant général.



Directeur de publication : Vincent Froehlicher
Rédaction : Estelle Gran, Mathilde Lafaye, Sébastien Leduc
Contributions : Pierre Litzler, Marc Séné, Jean-Marc Paquin
Relations avec les prestataires : Sigrid Périn, Raphaël Gless

Conception graphique : Fil & Graff, 06 37 77 71 58
Impression : Imprimerie Kocher, 03 88 50 26 09
ISSN : 1161-3394
Abonnement : Contactez l'ADIRA - alsace@adira.com

SIÈGE SOCIAL : Parc des Collines | 68 rue Jean Monnet | 68200 Mulhouse | France | Tél. : +33 (0)3 89 60 30 68

PÔLE BAS-RHIN, STRASBOURG EUROMÉTROPOLE : Bâtiment Le Sébastopol | 3 quai Kléber | 67000 Strasbourg | France | Tél. : +33 (0)3 88 52 82 82

PÔLE MARQUE ALSACE : Château Kiener | 24 rue de Verdun | 68000 Colmar | France

www.adira.com | e-mail : alsace@adira.com