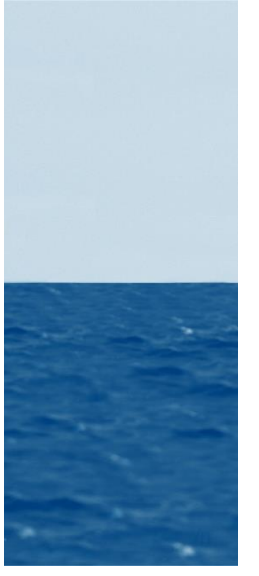
Katalyse
STRATÉGIE & DÉVELOPPEMENT

Ottmarsheim
OUVERTE SUR L'AVENIR

# ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ ET DE FAISABILITÉ D'UNE SOLUTION D'ACCUEIL DESTINÉE AUX ENTREPRISES

Présentation à la Commission

9 mai 2017



*Stéphane GAERTNER*

*Guillaume LÉCHAPPÉ*

# *Avertissement*

- **Ce document constitue le support d'une présentation orale.**

  **Privé des commentaires l'accompagnant, il peut donner lieu à des interprétations erronées.**

- **Par ailleurs, un rapport d'analyse complet a été remis à la Commune d'Ottmarsheim**

- **INTRODUCTION**
- 1 – ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE D'OTTMARSHEIM
- 2 – CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- 3 – CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- CONCLUSION QUANT À L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'ACCUEIL

# *Contexte et objet de l'intervention*



- **Une volonté de la part de la Commune d'Ottmarsheim de dynamiser le développement économique territorial au-delà de l'industrie présente sur sa zone portuaire**

- **Afin de poursuivre cet objectif, lancement d'une réflexion au sein de l'équipe municipale quant à la mise en place d'un espace immobilier à destination des entreprises et des porteurs de projets**

- **Un besoin d'appui extérieur permettant d'analyser l'opportunité et la faisabilité de l'outil immobilier sur le territoire ayant débouché sur la mobilisation de Katalyse dont l'intervention aura une double finalité :**
  - **Valider l'opportunité et la faisabilité d'un espace immobilier à destination des entreprises et préciser les conditions de celles-ci**
  - **Une fois ces éléments validés, préparer la mise en œuvre opérationnelle en outillant la Commune des éléments qui faciliteront l'amorçage du futur outil**

- **Afin de répondre à ces objectifs, 2 phases d'intervention proposées par Katalyse :**
  - **Phase 1 : Dresser le bilan d'opportunité de la création d'une nouvelle solution immobilière d'accueil sur le territoire et préfigurer les scenarii envisageables**
  - **Phase 2 : Élaborer la feuille de route opérationnelle de la future solution d'accueil**

# Schéma méthodologique de la phase 1

*Début mars*

Réunion de lancement

Collecte et analyse documentaire

21 entretiens approfondis

Analyse comparative

Expertise Katalyse

**DÉFINITION DU VOULOIR-FAIRE ET DU POUVOIR FAIRE DE LA COMMUNE D'OTTMARSHEIM**

**ETAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE**

**ANALYSE DE L'OFFRE EXISTANTE ET PROGRAMMÉE**

**ANALYSE DE LA DEMANDE ACTUELLE ET FUTURE**

*Mi-avril*

**DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE ET VALIDATION (OU NON) DE L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'HÉBERGEMENT DÉDIÉ AUX ENTREPRISES**

- ✓ Bilan d'(in)-adéquation de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprise
- ✓ Faisabilité de la solution d'accueil
- ✓ Préfiguration et comparaison des scénarii

Réunion du comité technique (CT 1)

*Début mai*

Présentation des résultats au Comité de Pilotage (CP1)

# *Vouloir-faire et pouvoir-faire de la Commune d'Ottmarsheim*



## VOULOIR-FAIRE

- **Accroitre l'attractivité du territoire** notamment pour les PME dans le but de créer de l'emploi direct et indirect
- **Insuffler l'activité tertiaire** sur le territoire (très orienté actuellement sur l'industrie)
- Faire croitre la population d'Ottmarsheim tout en **créant les conditions lui permettant de développer des activités diversifiées**
- **Ne pas réutiliser les anciens locaux de la Communauté de communes pour y faire des bureaux de passage** (locaux appartenant désormais à la M2A)
- **Créer un outil modulable** et léger en termes d'investissements et permettant une souplesse

## POUVOIR-FAIRE

- **Indépendance quant à la décision** de réaliser ou non le projet
- **Inscription du projet dans le Plan Pluriannuel d'Investissements** (sans emprunt supplémentaire et sans augmentation des impôts en cas de subvention à hauteur de 20 %)
- **Mobilisation d'un terrain de 8 ha dont la Commune est propriétaire** et dont 1 ha a été dédié au projet au sein du PLU

**Créer un outil d'accueil modulable** (format à définir) **pour des projets tertiaires sur le terrain pré-identifié par la Commune**

- INTRODUCTION
- **1 – ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE D'OTTMARSHEIM**
- 2 – CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- 3 – CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- CONCLUSION QUANT À L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'ACCUEIL

# Panorama de l'emploi sur l'ex CC Porte de France – Rhin Sud



- **Une hausse globale de 3,5 % de l'emploi salarié sur l'ancienne CCPFRS entre 2010 et 2015** (soit près de 100 emplois)

- **Une fluctuation de l'emploi salarié au cours de ces 5 années ayant fortement été impactée par certains évènements tels que :**
  - **La croissance de l'emploi chez SOLVAY** (notamment entre 2010 et 2011) **ou chez CONFARMA** (analyses et essais dans les domaines de la santé, la chimie et la cosmétologie)
  - **Le déclin de TECTA et le départ de l'entreprise CASISOL**

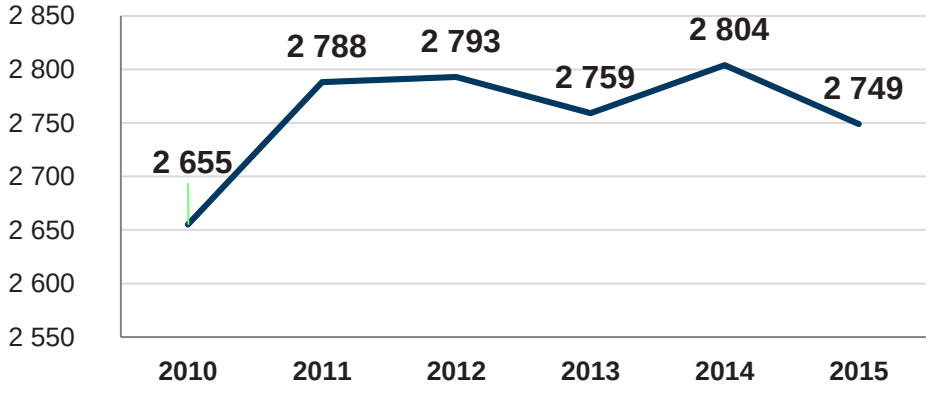
- **Une déconnexion de la dynamique d'emplois de l'ex CCPFRS par rapport à la ZE de Mulhouse qui a connu des difficultés** (forte réduction de l'emploi salarié de l'ordre de 5 % entre 2010 et 2015, soit près de 6 600 emplois salariés)

- **Un territoire de l'ex CCPFRS jouissant d'une vraie dynamique positive d'emplois** (salariés) **dans un contexte où la zone d'emploi à laquelle il appartient voit son nombre d'emplois** (salariés) **se contracter**
  - **A noter un taux de chômage près de 2 fois plus élevé sur la ZE que sur l'ex CCPFRS : 15,2 %* contre 8,6 %***

** Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013 (publication INSEE septembre 2016 )*

**ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS ENTRE 2010 ET 2015 SUR L'EX CCPFRS**

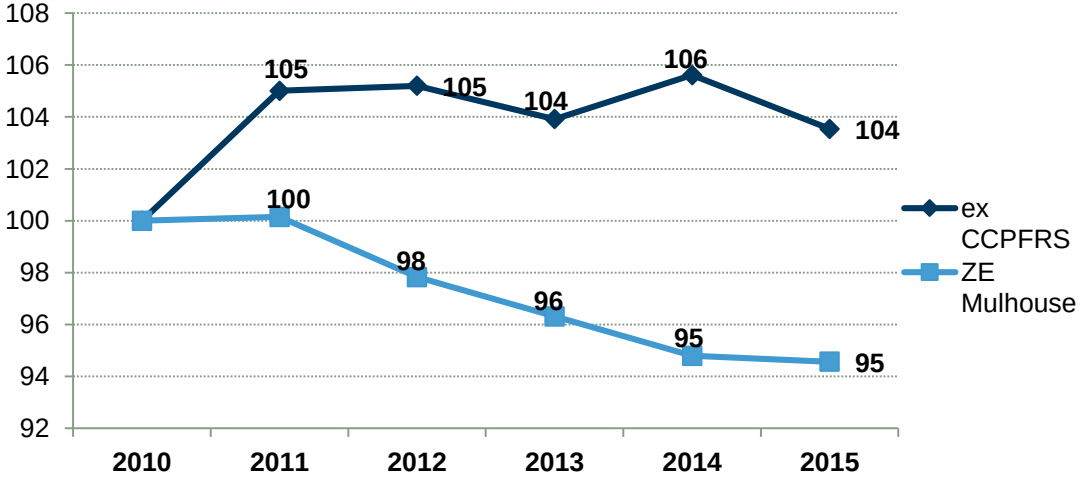
*Sources : données ACOSS ; retraitements Katalyse*




**ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ ENTRE 2010 ET 2015**

(BASE 100 EN 2010)

*Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse*

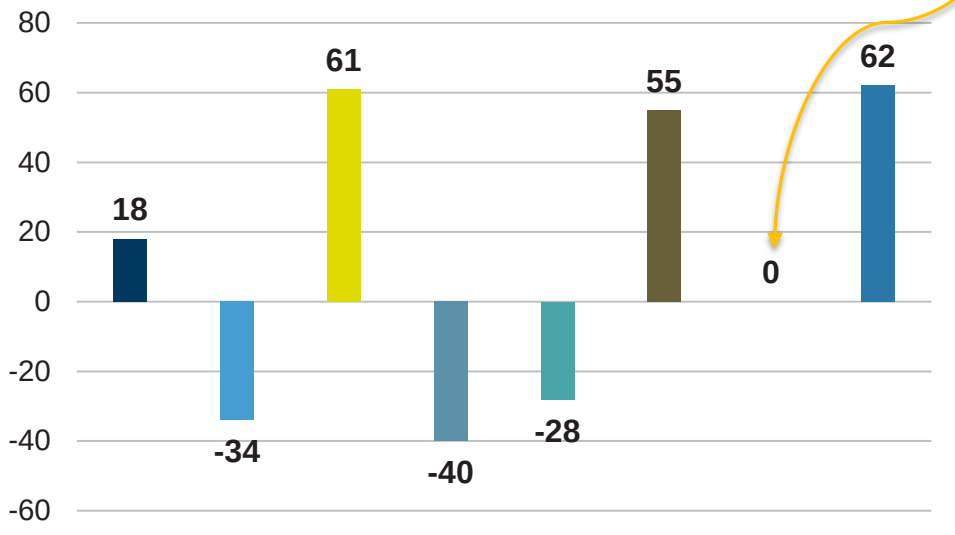


# Panorama sectoriel de l'emploi sur l'ex CC Porte de France – Rhin Sud



## ÉVOLUTION SECTORIELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ ENTRE 2010 ET 2015 SUR L'EX CCPFRS

*Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse*
*Total : 2 749 salariés privés au 31/12/2015*

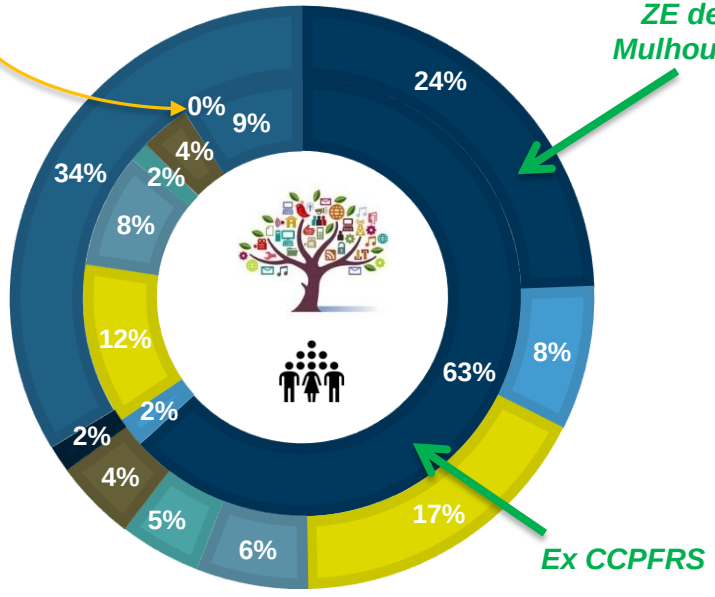



Absence d'emploi salarié dans le secteur Informa²tion et communication*

- Industrie
- Construction
- Commerce de détail & commerce de gros
- Transports & entreposage
- Hébergement et restauration
- Services spécialisés, scientifiques et techniques
- Information et communication
- Autres services*

## RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ EN 2015

*Source : données ACOSS ; retraitements Katalyse*
*Total : 2 479 emplois salariés sur l'ex CCPFRS ; 114 756 sur la ZE de Mulhouse*




- **Une très forte sur-représentation de l'industrie sur le territoire due à la présence de la zone portuaire**
- **Par effet de bascule, une sous-représentation des autres activités de l'économie notamment la construction et les services** (avec une absence quasi-totale du secteur de l'information et de la communication)
- **Plusieurs secteurs ayant connu des variations notables entre 2010 et 2015 sur le territoire mais s'expliquant par des phénomènes « isolés » :**
  - **Une croissance**
    - Dans le commerce due au développement par ARCELOR d'une activité de commerce de gros (minerais)
    - Des services spécialisés s'expliquant par la croissance de CONFARMA
    - De l'activité d'accueil de jeunes enfants impactant fortement les « autres services »
  - **Une décroissance :**
    - Dans le domaine des transports (quelques difficultés rencontrées par GEODIS)
    - De l'hôtellerie / restauration (fermeture de 2 établissements : La Couronne et le restaurant de l'Abbatiale)

*Activités de services administratifs et de soutien, santé humaine et action sociale, activités financières et d'assurance, activités immobilières, arts, spectacles et activités récréatives…

# Environnement économique



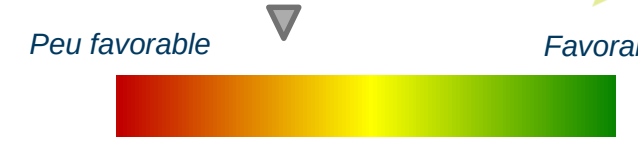
**Evaluation globale**

| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| • **Environnement économique globalement favorable et riche**<br>• **Industrie fortement ancrée** sur la commune, grâce au port industriel d'Ottmarsheim, avec la présence d'entreprises phares (ARCELOR MITTAL, DUBOR, ….) **notamment dans le domaine de la chimie** (BOREALIS, SOLVAY ou encore BUTACHIMIE)<br>• **Présence des secteurs de l'énergie** (à travers la centrale hydroélectrique d'EDF) **et de la logistique** (Ex. : GÉODIS)<br>• **Proximité de territoires économiquement dynamiques** (faible distance des frontières suisses et allemandes) **et d'une agglomération majeure** (Mulhouse permettant notamment l'accès aux services aux entreprises)<br>• **Peu de départs d'entreprises du territoire** (contre-exemple de CASISOL dont le départ vers Mulhouse a été favorisé par des conditions fiscales avantageuses)<br>• **Très forte proximité du site de PSA Mulhouse** (source potentielle d'emplois et d'activités de sous-traitance pour le territoire) | • **Faible tertiairisation de l'économie** (au-delà de la présence de quelques commerces) : une quasi-absence de sociétés de services (aux entreprises) sur le territoire de l'ex CCPFRS<br>• **Faible dynamique entrepreneuriale :** peu de porteurs de projet (Ex : Agence Crédit Mutuel de Bantzenheim/Ottmarsheim recevant environ 3 porteurs de projet par mois dont moins d'un tiers donnant lieu à une création effective d'entreprise)<br>• **Absence d'association d'entreprises** qui permettrait de favoriser les synergies et de faire remonter les besoins notamment en matière de services et d'infrastructures<br>• **Peu / pas d'arrivées notables d'entreprises** sur le territoire<br>• **Fuite d'une partie des dépenses de consommation outre-Rhin** (Ex. : une offre conséquente de commerces et restaurants à Neuenburg-am-Rhein à 10 minutes d'Ottmarsheim en voiture) |

# ***Main d'œuvre*** *(et formation)*



***Evaluation globale***




| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| • **Forte présence de compétences industrielles et logistiques** (Ex. : grutier, manutentionnaire, opérateurs…)<br><br>• **Proximité de Mulhouse permettant le recours à des compétences spécifiques** (Ex : avocat) **ou simplement non présentes sur le territoire** | • **Très faible présence de main d'œuvre tertiaire…**<br><br>• **… et difficulté pour les personnes ayant une qualification dans le domaine tertiaire** à trouver un emploi sur le territoire du fait de la faiblesse de l'offre<br><br>• **Faible présence des diplômés au-delà de Bac+2 ainsi que des profils spécifiques** (concentration sur Mulhouse Ouest, Quartier Gare et secteur de Saint-Louis)<br><br>• **Attractivité de la Suisse et de l'Allemagne** qui captent les profils les plus qualifiés |

# Infrastructures et projets structurants

Environnement économique

## Evaluation globale

| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| • **Excellente desserte routière et autoroutière :**<br>✓ A36 (reliant le sud de la France à l'Allemagne), RD 52 et 468<br>✓ Proximité de l'A35 (à l'ouest) et de l'A5 (en Allemagne)<br><br>• **Présence du port fluvial d'Ottmarsheim sur le Rhin**<br>✓ 3ème port fluvial de France<br>✓ Port avec terminal conteneur<br>✓ Directement relié aux ports maritimes de la Mer du Nord : Anvers, Zeebrugge et Rotterdam<br>✓ Pôle de 2 000 emplois dans les secteurs de la chimie, métallurgie, IAA, BTP & transport<br>✓ Embranchement direct SNCF pour certains sites industriels (Ex : ARCELOR MITTAL)<br><br>• **Proximité de l'aéroport et du TGV**<br>✓ EuroAirport de Bâle-Mulhouse (à moins de 30 min en voiture)<br>✓ Gare TGV de Mulhouse (à 20 min en voiture)<br><br>• **Développement des infrastructures numériques** (avec notamment comme objectif le raccordement de l'ensemble de la commune à la fibre d'ici fin 2020) **et mise en place du Wi-Fi public à Ottmarsheim** | • **Absence de gare SNCF à Ottmarsheim**<br><br>• **Réseau de transport en commun limité** mais qui devrait s'améliorer du fait de :<br>✓ L'intégration de l'ex CCPFRS au sein de la M2A<br>✓ Le classement d'Ottmarsheim comme Bourg central dans le cadre du SCoT<br><br>• **Faible qualité du réseau de téléphonie** (antennes relais trop éloignées) |

# Image et qualité de vie

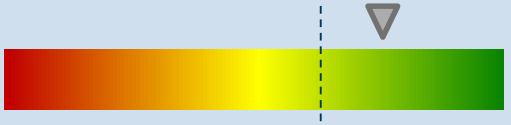
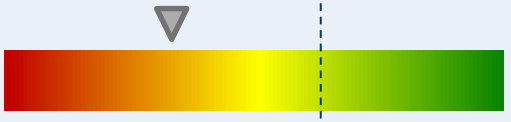
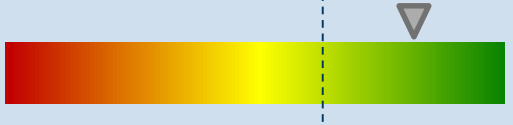
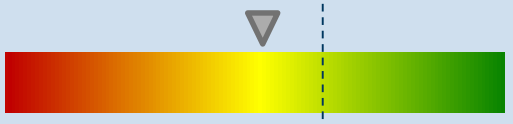
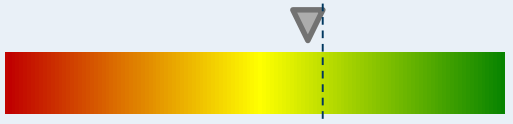
Environnement économique

## Evaluation globale

| Forces | Faiblesses |
|---|---|
| • **Situation géographique privilégiée :**<br>✓ Au carrefour de la France, de l'Allemagne et de la Suisse,<br>✓ Le long du Rhin<br>✓ Présence de la forêt de la Hardt<br><br>• **Plusieurs projets majeurs prévus sur le territoire :**<br>✓ Un centre pour sénior non dépendant<br>✓ Une maison de santé dans l'hyper centre (objectif : 1 ou 2 médecins + infirmière + kinésithérapeute)<br>✓ Un centre de sécurité (gendarmerie + SDIS + police municipale)<br><br>• **Offre pour la petite enfance développée** (SPL Enfance et Animation)<br><br>• **Existence d'équipements de sport et de loisir de qualité** (Ex. : inauguration récente du centre aquatique d'Ottmarsheim, 2 complexes de golf à Hombourg et Chalampé attirant une clientèle suisse…)<br><br>• **Offre touristique qui poursuit son développement** (le territoire faisant partie de la route romane et la commune ayant rejoint l'association « Via Habsbourg » afin d'accroitre sa notoriété)<br><br>• **Développement d'une offre de logements** en lien avec la volonté de passer de 1 900 à 2 500 habitants à horizon 15 ans : création de logements adaptés notamment pour les cadres | • **« Frein psychologique » joué par la forêt de la Hardt pour faire venir une population urbaine** de Mulhouse par exemple<br><br>• **Nuisances sonores** sur certains secteurs d'Ottmarsheim provenant des activités sur la zone portuaire<br><br>• **Offre commerciale et de services pouvant être jugée comme limitée** par certains<br><br>• **Sentiment d'une population âgée** alors que l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est comparable sur la ZE de Mulhouse et meilleur que sur la région Grand Est<br><br>• **Incertitude quant à l'avenir de la centrale nucléaire de Fessenheim et « l'après Fessenheim »** (Ex. : perte de population et diminution de la valeur de l'immobilier résidentiel) |

# *Attractivité économique du territoire : analyse synthétique des principales composantes*



| THÉMATIQUE | ÉVALUATION |
|---|---|
| ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE |  |
| MAIN D'ŒUVRE |  |
| INFRASTRUCTURES ET PROJETS |  |
| IMAGE ET QUALITÉ DE VIE | |
| CONDITIONS D'IMPLANTATION |  |
| APPUI DES ACTEURS LOCAUX |  |

*Note moyenne du territoire*

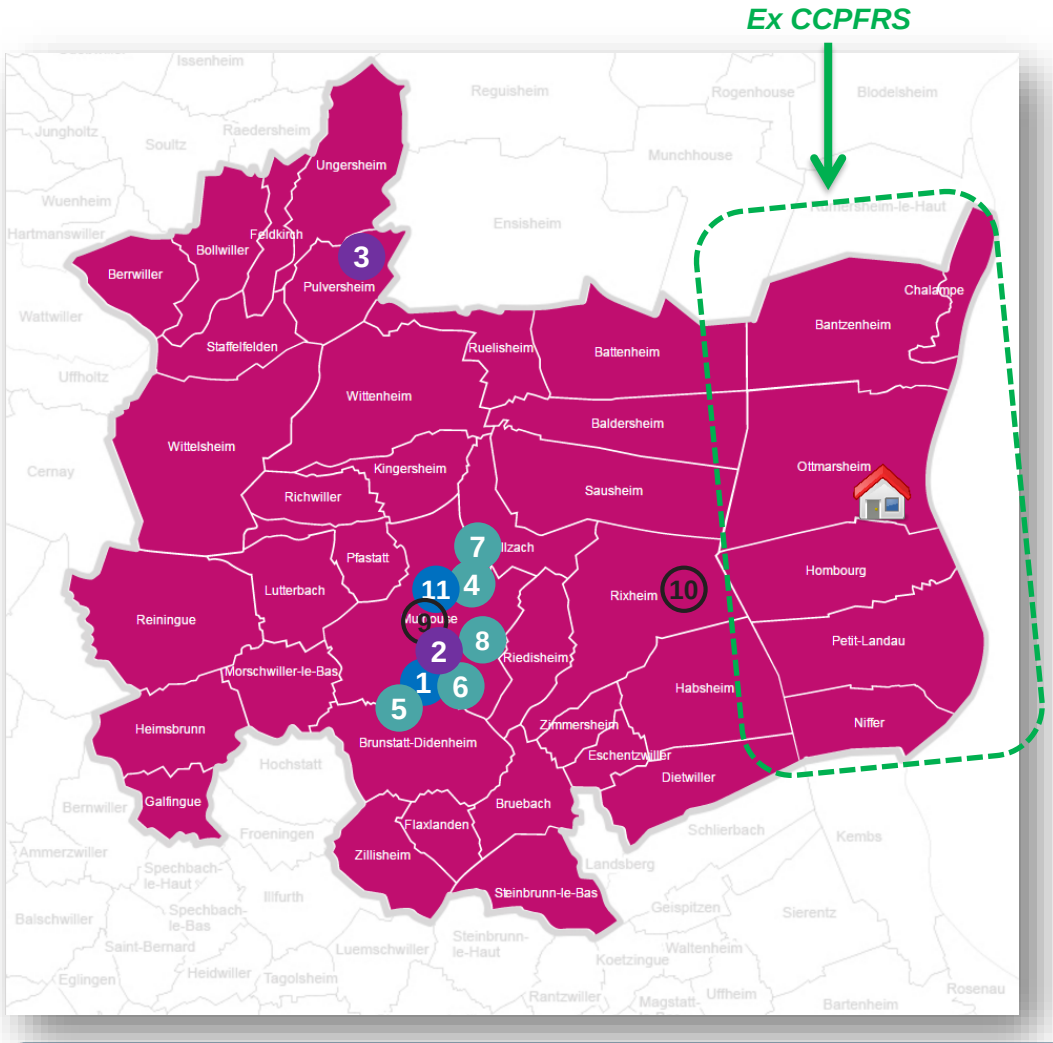
- **Une attractivité reposant prioritairement sur :**
  - **Une industrie ancrée sur le territoire** (avec de grandes entreprises) **et ayant vocation à poursuivre son développement sur site**
  - **Des infrastructures de transports de qualité à proximité** (souvent immédiate)
  - **Une qualité de vie appréciable grâce à un environnement agréable et de nombreux équipements**
  - **Une volonté des élus locaux de développer le territoire tant au niveau de sa population que de son économie** (nombreux projets en cours et en réflexion)

- **Plusieurs leviers pouvant être mobilisés à pour renforcer cette attractivité :**
  - **Développer une relation partenariale avec la M2A et ses développeurs économiques**
  - **Soutenir la dynamique entrepreneuriale**
  - **Accroitre l'offre de services et de commerces sur le territoire**
  - **Améliorer la desserte en transport en commun**
  - **Travailler à une meilleure couverture en téléphonie**
  - **Améliorer la lisibilité de l'offre foncière existante**

- INTRODUCTION
- 1 – ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE D'OTTMARSHEIM
- **2 – CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**
- 3 – CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- CONCLUSION QUANT À L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'ACCUEIL

# Implantation des principales structures d'hébergement de jeunes entreprises & TPE sur M2A

Offre immobilière




Légende :

- Incubateur
- Pépinière
- Hôtel d'entreprises
- Projet d'Ottmarsheim « Hôtel / Pépinière d'entreprises »

1. **Maison de l'Innovation et de l'Entreprise : MIE** (sur campus UHA)
2. **Technopole Mulhouse** (sur parc de la Mer Rouge)
3. **CCAN** (Centre de Création d'Activités Nouvelles) → Hors réseau des pépinières d'Alsace
4. **DMC**
5. **La Fabrique** (Quartier des Entrepreneurs)
6. **Business Campus** (sur campus UHA)

*Offre relevant de l'initiative privée*

7. **Centre d'affaires Ulysse** (à Illzach)
8. **Buro Club Partner Mulhouse / Business Center Europe**
9. **Open Place** (espace de coworking sur 750 m² au 74 Rue du Sauvage à Mulhouse)
10. **L'Etoile** (530 m² dont un espace de coworking, des bureaux de 20 à 24 m² et des espaces partagés)
11. **Couveuse HOPLA**

**Zoom sur les structures à proximité d'Ottmarsheim mais hors M2A**

(dans un rayon de 30 kms autour d'Ottmarsheim)

- ✓ **Pépinière de la Ruche** (Fessenheim) → à 15 kms au nord d'Ottmarsheim
- ✓ **Hôtel d'entreprises L'Envol** (Blodelsheim) → à 12 kms au nord d'Ottmarsheim
- ✓ **Pépinière et hôtel d'entreprises du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières** (Schlierbach) → à 17 kms au sud-ouest d'Ottmarsheim
- ✓ **Hôtel d'entreprises La Passerelle** (Ensisheim) → à 20 kms au nord-ouest d'Ottmarsheim
- ✓ **Hôtel d'entreprises La Forge** (Tagolsheim) → à 28 kms au sud-ouest d'Ottmarsheim

**Présence de nombreux outils d'accueil des jeunes entreprises / TPE sur le périmètre M2A et dans un rayon de 30 kms autour d'Ottmarsheim**

Sources : M2A, alsace-developpement.com, recherche documentaire, entretiens Katalyse

# *Analyse de l'offre en immobilier d'entreprise sur le périmètre d'analyse (M2A et alentours)*



- **Un parc global estimé à 700 000 m² en bureaux et 1 784 000 m² en locaux d'activités** (source : CBRE) **sur le périmètre d'analyse**

- **Une situation de suroffre sur la M2A et ses environs :**
  - **De l'ordre de 4 à 5 ans de stock** (en termes de bureaux et locaux d'activités) :
    - Disponibilités significatives en surfaces de bureaux sur le Parc des Collines à Mulhouse et sur le secteur Sausheim / Illzach
    - Disponibilités en locaux d'activités principalement sur Nord-Est et Nord-Ouest de Mulhouse
  - **Une offre immédiate estimée à 105 000 m² en bureaux et 231 000 m² en locaux d'activités** (Estimation CBRE : janvier 2017) **:**
    - Offre de bureaux (en m²) : 4 % en neuf et le reste en seconde main
    - Offre de locaux d'activités (en m²) : 4 % en neuf et le reste en seconde main

- **Sur le périmètre de l'ex CCPFRS :**
  - **Une offre de bureaux faible mais existante** (site de la société HILGERT + zone portuaire d'Ottmarsheim + anciens locaux de la CCPFRS)
  - **Une forte présence d'entrepôts et gros sites industriels**

- **Un fonctionnement du territoire axé sur la bande rhénane sur laquelle existe une offre au nord à travers les solutions développées à Fessenheim** (La Ruche) **et Blodelsheim** (L'Envol)

- **Offre abondante de surfaces immédiatement disponibles dans les pépinières et hôtels d'entreprises** (sur M2A et 30 kms aux alentours d'Ottmarsheim) **:**
  - **En bureaux : ≈ 3 650 m²** (estimation Katalyse)
  - **En ateliers : ≈ 4 450 m²** (estimation Katalyse)

Sources : recherche documentaire, entretiens Katalyse avec les commercialisateurs CBRE et BNP REAL ESTATE

- INTRODUCTION
- 1 – ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE D'OTTMARSHEIM
- 2 – CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- **3 – CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**
- CONCLUSION QUANT À L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'ACCUEIL

# *Analyse des demandes* (de porteurs de projets, jeunes entreprises & TPE) *captées par la commune et ses partenaires*



- **Très peu de demandes exprimées sur le périmètre de l'ex CCPFRS**
  - **Aucune demande récente remontée à la Commune d'Ottmarsheim que ce soit sur des projets de locaux d'activités ou de bureaux**
  - **Un dynamisme entrepreneurial limité** (faible nombre de porteurs de projet et de créations d'entreprises constatées sur le périmètre de l'e CCPFRS) **qui devrait générer un besoin en immobilier estimé moins d'une demande par an** (estimation Katalyse)

- **Un marché de l'immobilier qui devrait être très fortement porté par la demande endogène :**
  - **Une demande qui devrait émaner soit d'entreprises déjà implantées sur le territoire soit de créateurs d'entreprise ou de personnes travaillant actuellement à leur domicile**
  - **Une demande exogène qui pourrait être intéressée uniquement dans le cadre d'une volonté de lien fort avec les activités portuaires et / ou avec l'Allemagne**
  - **Une demande en provenance de l'Allemagne pouvant être considérée comme négligeable**

- **Une demande dans le domaine tertiaire pouvait être jugée comme atone**

- **Une demande en locaux d'activités non exprimée mais qui pourrait être portée par des entreprises artisanales** (espace atelier de 100 à 200 m² + espace de bureaux de quelques dizaines de m² / accessibilité directe via porte sectionnelle de 3 à 6 mètres de haut)

- **Pas de demande identifiée pour des services de location de salle de réunion, espace de coworking**
  - **Ni de la part des grandes entreprises industrielles**
    - Ex : ARCELOR MITTAL (pas de besoin particulier ni même de la part de ses sous-traitants), SOLVAY (rénovation récente de leurs salles de réunion), SOLVAY ou encore EDF
  - **Ni de la part des plus petites entreprises**
    - Ex : portefeuille clients de l'agence du Crédit Mutuel (Bantzenheim / Ottmarsheim) constitué de 300 clients professionnels → pas de besoin exprimé

- INTRODUCTION
- 1 – ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE D'OTTMARSHEIM
- 2 – CARACTÉRISATION DE L'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- 3 – CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
- **CONCLUSION QUANT À L'OPPORTUNITÉ DE CRÉATION D'UN OUTIL D'ACCUEIL**

# Adéquation entre l'offre et la demande sur l'ex CCPFRS



## DEMANDE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR L'EX CCPFRS

### Demande endogène

- **Pas de demande exprimée aux acteurs locaux**
- **Des besoins issus de la création d'entreprise estimés à moins d'une entreprise par an**
- **Des mouvements d'entreprises relativement faibles au sein de la CCPFRS** (a priori moins de 1 demande par an)
- **Une demande vers de l'immobilier de bureau encore plus contrainte que sur les locaux d'activités**
- **Pas de demande identifiée pour des services de location de salle de réunion, espace de coworking**

### Demande exogène

- **Une demande de jeunes créateurs issus des pépinières voisines quasiment nulle**
- **Des mouvements exogènes de TPE en provenance de territoires voisins jugés négligeables**
- **Une demande exceptionnelle d'entreprises situées hors du périmètre de concurrence** (logique opportuniste de relocalisation)
  - A priori des profils d'entreprises qui ne correspondent pas à la cible « hôtel d'entreprises / pépinières d'entreprises »

## OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR LE PÉRIMÈTRE DE CONCURRENCE

### Offre sur l'ex CCPFRS

- **Une offre de bureaux faible mais existante** (site de la société HILGERT + zone portuaire d'Ottmarsheim)
- **Des anciens locaux de la CCPFRS pouvant être réutilisés**
- **Une offre foncière** (actuelle et en développement) **permettant de capter une partie de la demande** (zone de 8 ha à Ottmarsheim + zone en cours de commercialisation à Bantzenheim + réserves à Niffer et Petit-Landau)

### Offre sur le périmètre de concurrence

- **Une situation de suroffre sur la M2A et ses environs**
- **Une offre abondante et diversifiée en structures d'hébergement de jeunes entreprises sur la M2A et ses environs**
- **Une offre à Fessenheim et à Blodelsheim à ne pas négliger car s'intégrant au fonctionnement rhénan du territoire** (à environ 15 kms)

# *Vision des acteurs institutionnels sur un outil d'accueil « hôtel / pépinière d'entreprises » sur le secteur d'Ottmarsheim*



- **Un consensus sur l'existence d'une offre disponible conséquente sur le périmètre de la M2A et ses alentours** (que ce soit en termes de surfaces de bureau ou en ateliers / locaux d'activités)**… même si le territoire se situe dans une logique rhénane** (Ex. : offres disponibles à Fessenheim et Blodelsheim rentrant en concurrence directe)

- **Peu d'intérêt exprimé en faveur d'une pépinière d'entreprises avec des surfaces de bureaux**
  - **Un faible nombre de créations d'entreprise sur le périmètre de l'ex CCPFRS sur les 5 dernières années**
  - **Une forte proportion de micro-entrepreneurs** (auto-entrepreneurs) **parmi les immatriculations**
    - 80 % des porteurs de projet captés par la CCI & CMA
    - Profil d'entreprise n'exprimant pas de besoin en pépinière mais privilégiant le télétravail

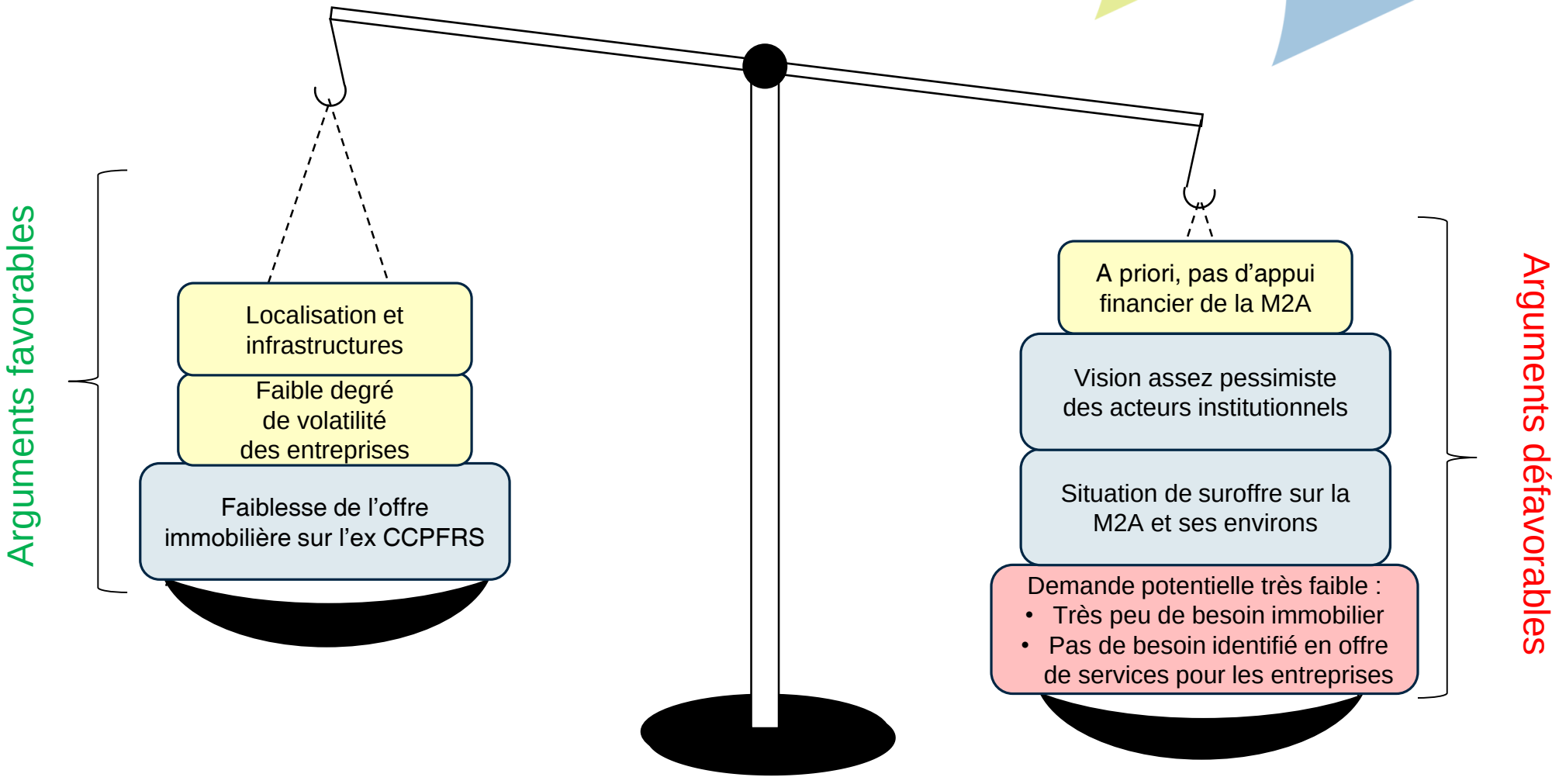
- **Un intérêt potentiel pour une offre en locaux d'activités / ateliers mais sans rechercher forcément le concept d'hôtel d'entreprises**
  - **Peu d'intérêt de la part de ces entreprises pour une offre de services proposé par l'hôtel d'entreprises et encore moins pour la dimension « animation » du format pépinière d'entreprises**
  - **Concept de « l'offre créant la demande » pouvant fonctionner pour les artisans**
    - Entreprises artisanales exprimant généralement peu de besoin ouvertement mais susceptibles d'être intéressées si une offre qualitative et bon marché leur est proposée

- **Une modularité et une souplesse du concept comme critères indispensables :**
  - **Un concept « classique » d'hôtel d'entreprises ou de pépinière d'entreprises jugé comme non pertinent**
  - **Une solution innovante jugée avec « moins de dureté » mais sans pour autant convaincre**

*Sources : Entretiens Katalyse*

# Conclusion quant à l'opportunité de développer une nouvelle solution d'accueil aux entreprises






- **Pas d'opportunité pour créer une solution d'accueil type hôtel / pépinière d'entreprises dédiée aux bureaux mais un potentiel pour un petit hôtel d'entreprises avec des ateliers proposant une offre de services minimum**

# 2 scénarios écartés par Katalyse



| SCÉNARIO | DÉFINITION | POINTS FORTS | POINTS FAIBLES | AVIS KATALYSE |
|---|---|---|---|---|
| **RECOURS AUX ANCIENS LOCAUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES** | • Mobilisation des bureaux et de la salle de réunion présents dans l'ancien siège de la CCPFRS | • Investissement très faible et réutilisation de locaux existants : image de bonne gestion des finances publiques<br>• Solution permettant de tester le besoin | • Locaux appartenant à la M2A<br>• Solution peu souple<br>• Cohabitation avec la SPLEA<br>• Pas de possibilité pour des ateliers | • Scénario pertinent dans une phase de test du marché (solution transitoire) mais non adapté au vouloir-faire de la Commune |
| **HÔTEL D'ENTREPRISES CLASSIQUE** | • Construction d'un bâtiment en dur regroupant des locaux d'activités et quelques bureaux | • Réponse à un besoin probablement existant « non exprimé » par la petite production et l'artisanat | • Investissement difficilement réalisable à l'échelle de la Commune<br>• Difficulté pour équilibrer le budget de fonctionnement<br>• Solution peu adaptable à la demande (risque de taux de vacance élevé)<br>• Pas de différenciation par rapport à l'existant | • Scénario très / trop risqué financièrement |

# 4 scénarios privilégiés par Katalyse



| SCÉNARIO | DÉFINITION | POINTS FORTS | POINTS FAIBLES | AVIS KATALYSE |
|---|---|---|---|---|
| **PAS DE NOUVELLE SOLUTION** | • Pas de construction de nouveaux locaux | • Pas d'investissement de la part de la Commune (limitation des risques) | • Pas d'image innovante et dynamique du territoire | • Scénario à envisager sérieusement du fait de la faiblesse de la demande sur le territoire |
| **PROJET COMMUNAL** | • Bâtiment central en dur<br>• Connexion à 14 conteneurs (intégrables en fonction de la demande) | • Investissement limité pour la Collectivité et loyer attractif pour l'entreprise<br>• Concept innovant<br>• Solution souple | • Solution adaptée uniquement aux bureaux ne répondant pas à la demande du marché<br>• Solution perçue comme transitoire et potentiellement peu qualitative | • Scénario non adapté du fait d'une absence de demande de bureaux<br>• Prise de risque à envisager en tant que précurseur ? Décision appartenant aux politiques |
| **PROJET COMMUNAL VERSION ATELIER** | • Bâtiment central en dur<br>• Connexion à 14 conteneurs (intégrables en fonction de la demande)<br>• Création d'ateliers en conteneur pour les artisans<br>• Possibilité d'ajouter des bureaux en cas de demande | • Investissement limité pour la Collectivité et loyer attractif pour l'entreprise<br>• Concept innovant<br>• Solution souple | • Faisabilité technique à vérifier (approfondissement possible en phase 2 par Katalyse) | • Scénario risqué mais « mieux » adapté compte-tenu de l'analyse de l'offre et de la demande<br>• Prise de risque (moindre par rapport aux bureaux) à envisager en tant que précurseur ? Décision appartenant aux politiques |
| **CUBES MODULAIRES EN OSSATURE BOIS** | • Pas de bâtiment central<br>• Cubes indépendants de 20 m² en ossature bois (naturel ou composite) | • Investissement limité pour la Collectivité et loyer attractif pour l'entreprise<br>• Concept « éco » / « durable »<br>• Solution souple | • Solution adaptée uniquement aux bureaux ne répondant pas à la demande du marché | • Scénario non adapté du fait d'une absence de demande de bureaux |