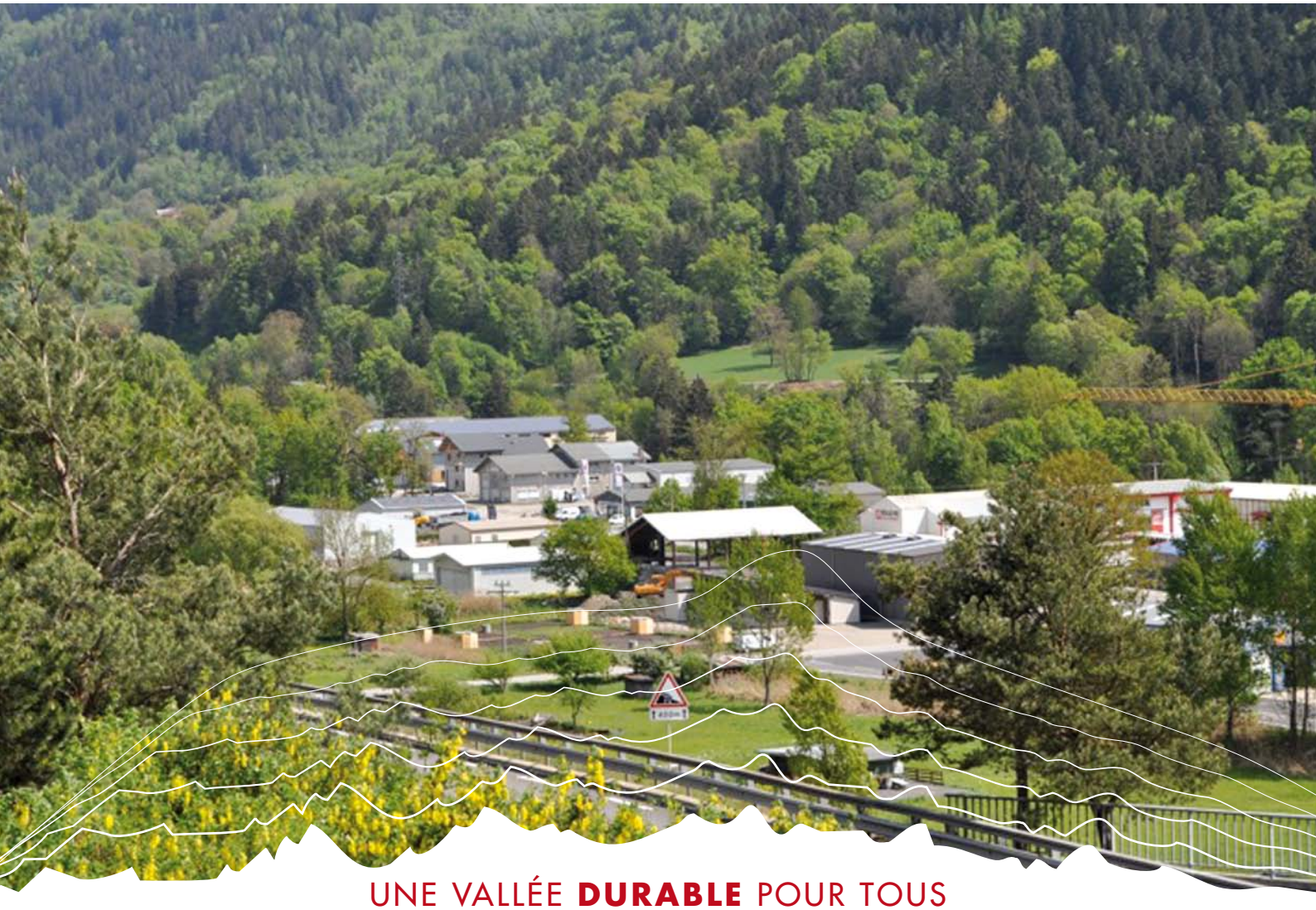
TARENTAISE VANOISE
SAVOIE
Assemblée du Pays

SCOT
Schéma de COhérence Territoriale
TARENTAISE



UNE VALLÉE **DURABLE** POUR TOUS

SCoT Tarentaise

Etude foncier économique

Document contributif pour le SCoT - octobre 2012

Contexte de la commande

La Tarentaise concentre une grande partie de l'offre touristique de la Savoie et occupe une place de leader sur le marché international des sports d'hiver. Cependant, du fait des contraintes géographiques et d'un manque de vision globale, les entreprises locales ne trouvent pas, ou très difficilement, les solutions foncières ou immobilières nécessaires à leur parcours de développement.

Pour les besoins du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'objectif d'une approche d'ensemble sur le foncier économique s'impose avec 3 interrogations :

— **Quels sont les besoins des entreprises ?** Evaluation quantitative et qualitative de la demande.

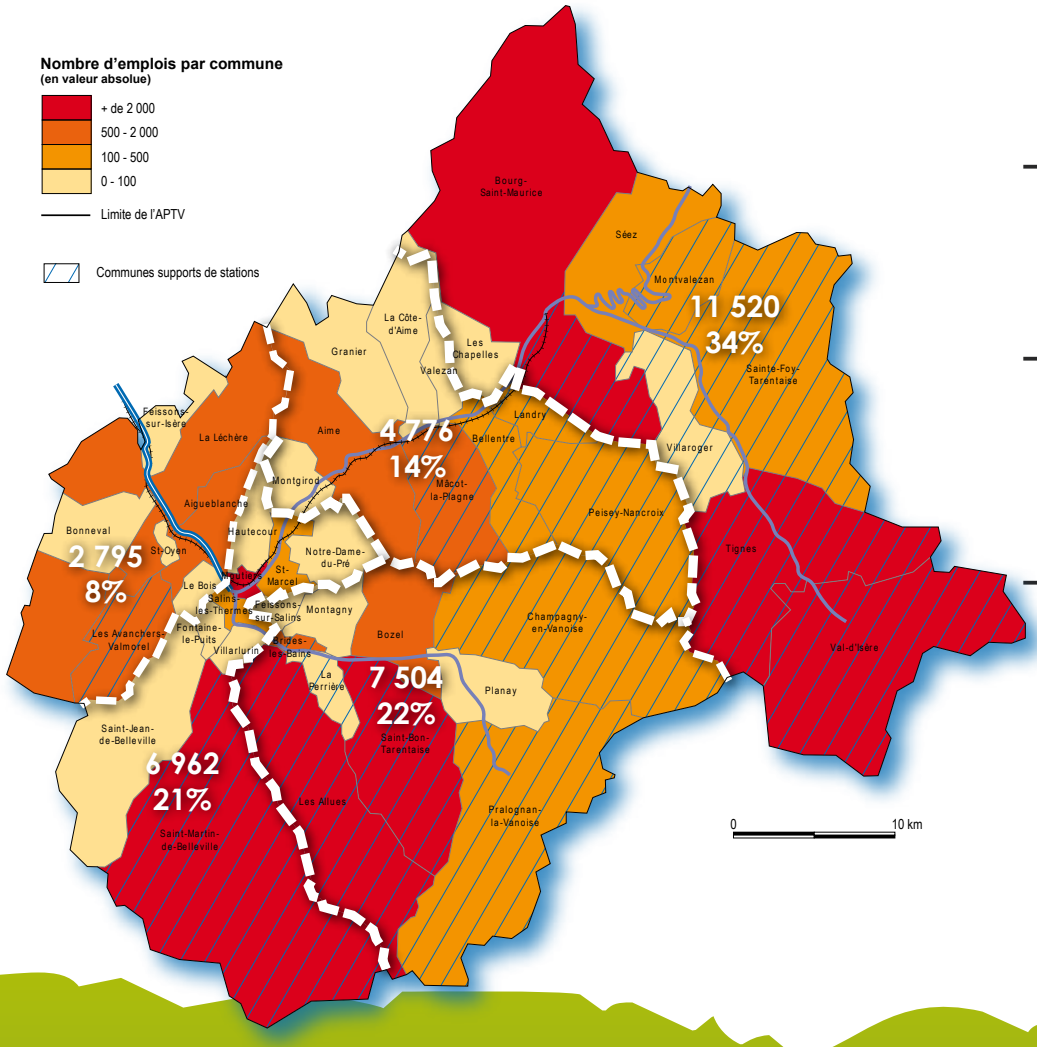
— **Quelle est l'offre des collectivités ?** Identification des disponibilités actuelles (PLU) et potentialités futures (projets des collectivités)

— **Comment rapprocher offre et demande ?** Préconisations pour la construction d'une armature économique pertinente.

L'étude foncier économique est une des approches thématiques* réalisée préalablement à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT.

** Autres approches thématiques : études lits touristiques, corridors biologiques, foncier agricole, commerce et habitat.*

Quelques données de cadrage



— **Une forte densité d'emploi** : 33 600 emplois en 2007 (18 % des emplois de la Savoie, pour 13 % des habitants).
Source : *INSEE 2008*

— **58 % des emplois localisés dans les communes supports de station / 35 % des emplois localisés dans les bourgs centres** (hors saisonniers).

— **La plus forte densité artisanale de la Région Rhône-Alpes :** 40 établissements pour 1 000 habitants, 2 200 établissements, soit autant que sur Chambéry Métropole.

— **La Tarentaise est un pôle d'emploi :** le territoire offre plus d'emplois qu'il n'accueille d'actifs. Ceci engendre un fonctionnement très endogène des actifs locaux (peu sortent du territoire pour travailler) et une forte attractivité à destination d'actifs de l'extérieur.

Evaluation des besoins en foncier des entreprises

A partir :

— d'une **enquête** conduite par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Savoie (CMA) auprès de ses 2 260 ressortissants en Tarentaise : quantification et qualification des besoins fonciers des entreprises artisanales.

— de **rencontres** avec les principaux acteurs économiques, techniques et institutionnels du territoire

— d'**entretiens** avec une trentaine de chefs d'entreprises du territoire. Quelques chefs d'entreprises ayant récemment quitté le territoire ont également été contactés.

Principaux enseignements

— une **absence de foncier** fortement ressentie ;
— un frein identifié au développement mais qui ne génère pas forcément le départ de l'entreprise ;
— des situations d'inconfort mais pas de ralentissement d'activités.
— une **prise de conscience** des entreprises face aux contraintes de la vallée en matière d'aménagement du territoire.

A travers l'enquête CMA, certaines idées reçues sont battues en brèche :
— seulement une minorité d'artisans souhaite construire elle-même son bâtiment ;
— une majorité ne souhaite pas avoir un logement associé au bâtiment professionnel ;
— 50 % accepteraient une mitoyenneté, verticale ou horizontale.

A travers les entretiens, il ressort que les chefs d'entreprise veulent avant tout trouver une solution foncière, et restent finalement assez ouverts sur le reste des modalités.

Il semble donc important d'entendre et de tenir compte de l'expression de ces besoins. Toute offre proposée apparaîtra comme une solution, ce qui rend possible, à travers un projet de territoire, la mise en place de solutions "innovantes". La mise en œuvre de cette offre par la collectivité, passe par un travail plus élaboré en matière de programmation et de composition urbaine.

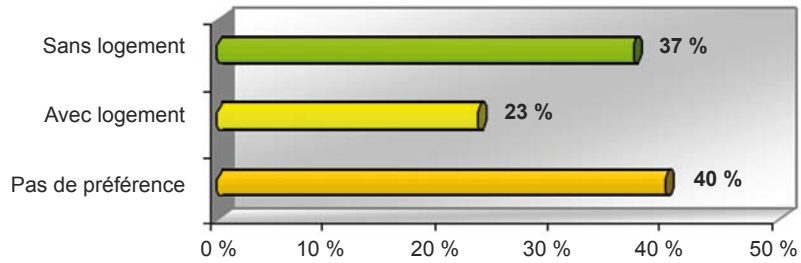
Ce qu'en pensent les acteurs institutionnels du territoire :

— *"la vraie problématique du foncier c'est que la demande ne s'exprime plus. Il n'y a pas de problème puisqu'il n'y a pas de solution"...*

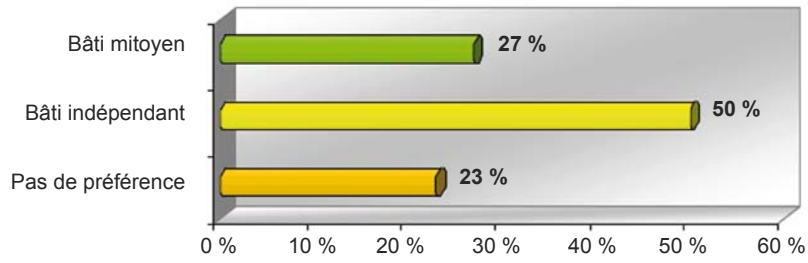
— *"et même si elles ne quittent pas le territoire, les entreprises fonctionnent dans de mauvaises conditions et ne se développent pas" ;*

— *"il faut avant tout réaliser des produits fonciers et immobiliers pour permettre ce développement endogène, avant de rechercher des implantations d'entreprises venant de l'extérieur. Cela doit être la raison première de la stratégie économique du territoire et du futur SCoT".*

Préférez-vous un bâti :



Quel type d'immobilier vous conviendrait-il ?



Source : Extrait enquête CMA - 2011

Evaluation de l'offre des collectivités

Composition de l'offre

Foncier ECO existant et occupé
(uniquement en ZAE)

108,5 ha

Source : ALTEX - 2010

Foncier ECO restant en ZAE

0,27 ha

Source : ALTEX - 2010

Foncier mobilisable par optimisation de l'existant en ZAE

potentiel très restreint
(densité bâtie relativement importante et problème de risques naturels)

Nouveaux projets à vocation économique
(hors projets commerciaux)

35 ha

Evaluation établie à partir du croisement de 2 approches :

— **l'évaluation des disponibilités actuelles et futures** à partir d'entretiens avec les élus et techniciens locaux (évaluer et repérer les disponibilités, secteurs mutables, projets en cours et potentiels en zones urbaines) ;

— **l'évaluation des besoins de requalification et des potentialités de densification**, à partir d'un travail de terrain.

La somme totale de foncier identifiée auprès des collectivités représente 35 hectares répartis sur une trentaine de sites. La confrontation de ces projets d'un point de vue quantitatif et qualitatif aux besoins économiques du territoire aboutit à des propositions pour une offre économique structurée. Cette démarche a conduit à formuler des choix parmi les projets présentés.

Mais cette offre potentielle de nouveaux projets à vocation économique se caractérise en l'état par :

— **un faible niveau de maîtrise foncière** puisque la moitié des secteurs de projet ne sont pas propriétés des collectivités et n'ont fait l'objet à l'heure actuelle d'aucune démarche ;

— **un faible niveau de définition opérationnelle.** Si les secteurs sont pour beaucoup ciblés au niveau des documents d'urbanisme (zones Ue, 1Nae, Aue), et que certains sites ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, un seul site est concerné par une approche économique, permettant de déterminer le coût de commercialisation du foncier. D'une manière générale, on constate la difficulté à sortir du schéma classique de la zone artisanale avec viabilisation et vente de lots, pour aller sur d'autres types de montage (étude pré opérationnelle, mobilisation de porteurs de projet – aménageurs et investisseurs) ;

— **des niveaux de sensibilités paysagères variables**. La forte visibilité de certains sites depuis les principaux axes de circulation implique une exigence en matière de qualité des futurs aménagements (effet vitrine). Cela concerne soit des "points noirs" paysagers avec un fort enjeu d'amélioration, soit des secteurs situés dans des environnements à dominante agricole ou naturelle avec des forts enjeux de préservation ou d'intégration ;

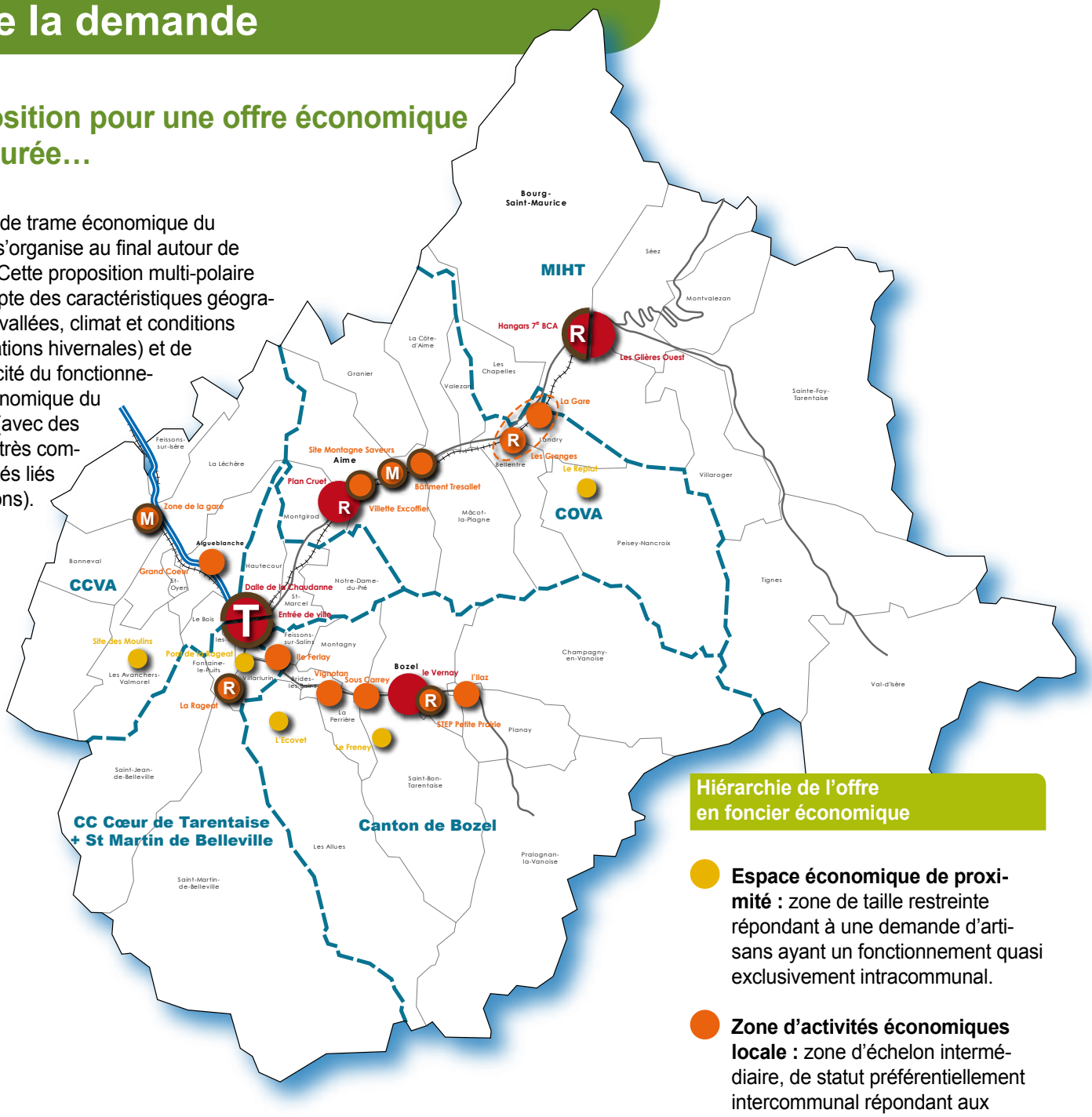
— **des vocations peu définies :** sur plusieurs zones, **la vocation commerciale** est affichée ou envisagée, or ces surfaces commerciales s'inscrivent forcément en déduction du foncier à vocation artisanale. Quelques **programmations tertiaires** sont envisagées en zone d'activités alors que des implantations en centre urbain seraient plus pertinentes. De même certains documents d'urbanisme continuent d'autoriser **le logement en ZAE** source de dérive résidentielle et de conflits d'usage à terme ;

— **un niveau encore limité d'implication de l'intercommunalité dans la gouvernance des projets.**

Confrontation de l'offre et de la demande

Proposition pour une offre économique structurée…

Le projet de trame économique du territoire s'organise au final autour de 24 sites. Cette proposition multi-polaire tient compte des caractéristiques géographiques (vallées, climat et conditions de circulations hivernales) et de la spécificité du fonctionnement économique du territoire (avec des marchés très compartimentés liés aux stations).



Hiérarchie de l'offre en foncier économique

- **Espace économique de proximité :** zone de taille restreinte répondant à une demande d'artisans ayant un fonctionnement quasi exclusivement intracommunal.
- **Zone d'activités économiques locale :** zone d'échelon intermédiaire, de statut préférentiellement intercommunal répondant aux entreprises ayant un rayon d'intervention limité aux communes les plus proches.
- **Pôle économique de territoire :** par leur positionnement sur des axes stratégiques (accessibilité) et leur statut (nécessairement intercommunal), zone destinée à accueillir des entreprises plus importantes ayant un rayon d'intervention plus large et présentant un profil plus spécifique (petite industrie).

La mise en œuvre de ces espaces économiques exige de s'inscrire le plus en amont possible dans une **démarche de qualité** :

— **un processus opérationnel à mettre en œuvre pour la garantir :** maîtrise du foncier, principes de composition urbaine et paysagère, principes de programmation et d'évolutivité, partenaires et gouvernance, approche économique.

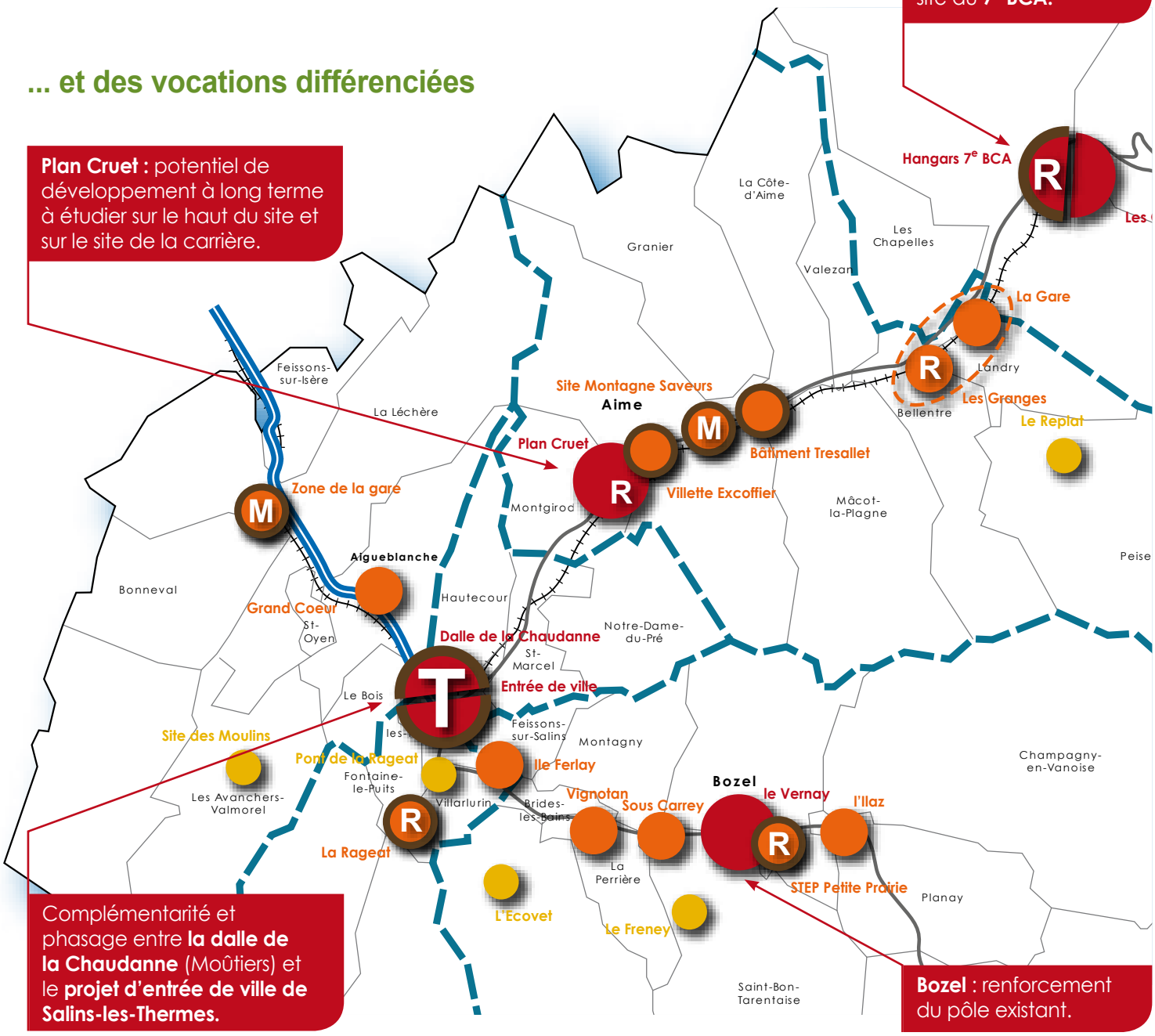
— **la mise en place d'outils assurant le maintien dans le temps de la vocation artisanale de ces zones :** vigilance sur le risque de concurrence avec les activités commerciales, tertiaires et encadrement strict de la mixité résidentielle (en n'autorisant que le logement de gardiennage ou en interdisant tout logement).

Confrontation de l'offre et de la demande

... et des vocations différenciées

Plan Cruet : potentiel de développement à long terme à étudier sur le haut du site et sur le site de la carrière.

Complémentarité entre le secteur de **Séez** et le site du **7e BCA.**



Complémentarité et phasage entre **la dalle de la Chaudanne** (Moûtiers) et le **projet d'entrée de ville de Salins-les-Thermes.**

Bozel : renforcement du pôle existant.

4 Pôles de territoire, représentant un tiers du potentiel foncier total (11 ha).

T : Tertiaire
Structuration d'un pôle au niveau du site urbain de Moûtiers. Des programmations mixtes intégrant du tertiaire sont également possibles sur les autres sites les plus urbains (Montagne Saveurs à Aime, 7e BCA à Bourg-St-Maurice).

R : Bâtiment Relais
Plusieurs sites sont identifiés pour accueillir ce type de produit immobilier nécessaire aux parcours d'entreprendre des acteurs économiques du territoire : Plan Cruet à Aime, 7e BCA, La Rageat à Villarlurin, STEP Petite Prairie à Bozel, Hameau des Granges à Bellentre.

M : Mixité fonctionnelle maîtrisée
Avec des possibilités de programmations complémentaires : commerce de proximité à La Léchère sur un site proche du bourg, logements sur Montagne Saveurs.

Renouvellement urbain
9 sites correspondent à des sites déjà urbanisés. Ils couvrent une surface de 7 ha dont plus de 50 % à court terme : zone de la gare - La Léchère / décharge du Moulin - Les Avanchers / dalle de la Chaudanne - Moûtiers / entrée de ville - Salins / la Rageat - Villarlurin / STEP Petite Prairie - Bozel / Villette-Excoffier, Montagne Saveurs, Tresallet et Valvin - Aime / 7e BCA - Bourg-Saint-Maurice.

Approche benchmark et stratégie économique

Cette étude a également été l'occasion d'ouvrir sur une approche benchmark pour étudier les stratégies de développement économique d'autres territoires français et européens*. Cela a permis de réfléchir aux éléments intéressants de transposition pour le développement de l'économie en vallée.

Des principaux enseignements du benchmark…

Les territoires ayant défini et mis en place une stratégie complète de développement économique s'appuient sur :

— **Une stratégie clairement identifiée et partagée entre élus / acteurs économiques,** déclinée notamment par un positionnement.

— **Une stratégie de communication,** dont le premier pas est la création de ce positionnement, lié à l'identité du territoire, et formalisé par une signature. Dans le contexte touristique, le slogan multi-cibles (résidents, touristes, entreprises) ainsi que le thème de la qualité de vie sont des critères importants.

— **Un organisme de promotion et de "marketing territorial"** anime le développement économique, gère l'offre du territoire, développe des outils de communication et diffuse l'image, dans un objectif de cohérence pour l'ensemble de la proposition territoriale.

business★Valais



Ces stratégies sont le plus souvent menées à des échelles territoriales plus larges que celle de la Tarentaise.

… à l'esquisse d'une ligne stratégique

L'objectif est de développer **une diversité de savoir-faire, pour une qualité de vie locale bénéfique à l'ensemble des publics utilisateurs du territoire,** soit **l'ensemble des activités nécessaires au tourisme, à ses activités supports, et aux besoins de ses habitants.**
Le territoire ne vise pas une spécialisation mais au contraire cherche à garantir et valoriser une diversification au service de la qualité de vie locale pour tous.

TARENTAISE VANOISE SAVOIE

1 positionnement :
traduit par une signature économique multi-cibles.

Exemple :
"Sommet des savoir-faire"
"A chacun son sommet"
"A venir"

2 axes stratégiques :
1. Maintien d'une diversité d'activités notamment par transmission, renouvellement et création de jeunes entreprises.
2. Développement de valeur ajoutée issue des savoir-faire locaux (touristiques et non touristiques), de leur combinaison et de leur promotion.

Une offre foncière présentant une diversité de zones et de produits immobiliers.

Une animation économique pour décloisonner les entreprises, les lier entre elles et les ouvrir à l'extérieur.

Une promotion du territoire, de ses produits et de ses entreprises.

** Principalement Val d'Aoste, province de Bolzano (Dolomites), Valais Suisse et en complément les Vosges, l'agglomération Sierre / Crans Montana, le Piémont italien, Hardanger fjord (Norvège), communauté de communes d'Atrébatie (Pas-de-Calais), agglomération de Montpellier, Besançon.*

En conclusion

— Le potentiel foncier identifié dans le cadre d'une offre structurée représente 35 ha, dont 25 ha à court terme. L'application d'un taux de réalisation effective de 80 % permet de prendre en compte l'incertitude sur la faisabilité de certaines zones, soit 27 ha.

— Le foncier consommé ces dix dernières années – 2,4 ha / an dont 1 ha en ZAE – a permis le développement économique du territoire (le manque de foncier a pu freiner le développement des entreprises mais n'a pas poussé significativement les entreprises au départ).

— Dans un scénario "au fil de l'eau" (maintien du rythme de développement économique, densités équivalentes), le foncier identifié correspond à **11 années de développement** (27 ha totaux / 2,4 ha par an).

Dans un scénario d'optimisation du foncier (recentrage du développement sur des projets structurés), il correspondrait à 15 années, soit l'échéance SCoT. Ce recentrage signifie que ce n'est plus 1 ha par an qui se réalise en offre structurée (ZAE, hôtels de bureaux, espaces économiques en renouvellement urbain) mais la majorité du développement économique (2,4 ha).

— **Le foncier à destination économique n'est donc pas rare, à condition de le rendre effectif** par des outils efficaces de mise en œuvre.

— Dès lors, si de nouveaux projets viennent à émerger, ils nécessiteront des **arbitrages** dans le cadre de l'élaboration du SCoT, au détriment le cas échéant des projets ici identifiés. L'enjeu est de ne pas émietter l'offre davantage et de contenir la consommation de l'espace.

— Outre les objectifs de qualité à tenir sur ces nouveaux espaces économiques, la mise en œuvre de ce schéma nécessite :
- **un phasage cohérent** avec les capacités du marché pour éviter les risques de concurrences contre-productives au sein du territoire de l'APTV ;
- une vigilance et **une démarche volontariste des collectivités sur la requalification du tissu économique existant** afin de ne pas laisser ces zones "décrocher" à l'arrivée d'une offre nouvelle mais bien de les inscrire dans une offre économique globale de territoire. La requalification est coûteuse avec un faible retour sur investissement mais elle est d'autant plus nécessaire pour un territoire comme la Tarentaise où le foncier est rare et contraint et la qualité environnementale et paysagère impérative ;
- **la mise en œuvre de processus opérationnels** pour que les projets sortent effectivement de terre.

Comment amorcer ce schéma ?

Se fixer un objectif de production à 5 ans visant :

1. **La création d'un pôle économique de territoire**, première vitrine de la vallée.
2. **La création d'un bâtiment relais** (produit aujourd'hui inexistant, nécessaire à l'objectif de diversité et de création de nouvelles entreprises).
3. **L'émergence d'une zone locale ou de proximité par bassin d'emploi** (notamment pour préparer la sortie du bâtiment relais et répondre aux besoins d'hyper proximité).

Dans une démarche de maîtrise de la consommation de l'espace :

— **Priorisation des projets de renouvellement urbain identifiés.**

— **Engagement d'une démarche volontariste de requalification du tissu économique existant, avec un accompagnement au cas par cas.**

Une journée atelier-débat à destination des élus et des techniciens a conclu cette étude sur le thème des processus de création de parcs d'activités.
La totalité du rapport est téléchargeable sur le site de l'APTV :
www.tarentaise-vanoise.fr
Cette approche sera une contribution directe et efficace pour le futur SCoT mais n'en constitue pas encore le volet économique validé. En effet, certains sites présentent des sensibilités agricoles ou paysagères et des arbitrages devront être effectués par les élus, au regard de l'évaluation environnementale globale, et ce dans les mois à venir.



Exemple atelier relais, Antrain (35)

Mise en page : Philippe Vuillermet / Imprimé sur papier 100 % recyclé à partir d'encre végétale

Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise *(APTV) – BP 23 – 73600 Moûtiers – Tél. : 04 79 24 00 10 – www.tarentaise-vanoise.fr*

Programmes Urbains – claire lucas urbaniste paysagiste – Marketing Durable – *Avec le soutien financier de :* Rhône-Alpes Région – Savoie Conseil Général