

HACK ta ZONE !



LE HACKATHON POUR **CONCEVOIR**
LA ZONE D'ACTIVITÉS DU FUTUR

Coop ta zone !

Intitulé : L'évolution des zones d'activités ne se fera efficacement qu'en créant les conditions de dialogue en interne et en externe. Mais comment y parvenir ? Avec qui ? Sur quelle base ?

Thématiques abordées

- Gouvernance / Groupement d'entreprises
- Mobilités
- Environnement / Energie
- Optimisation foncière / Règlementation



Pourquoi ce sujet est-il important ?

Les préoccupations de recyclage du foncier, renforcées par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la prise de conscience du changement climatique rebattent les cartes de fonctionnement du foncier économique. C'est particulièrement vrai pour le développement et la gestion des zones d'activités. Une thématique qui a longtemps fait l'objet de concurrence entre territoire, entre attrait de la fiscalité, la promesse d'emplois et d'activités pour les intercommunalités. Aujourd'hui, il est important que la collectivité, les usagers de la zone et les partenaires se concertent pour repenser une zone d'activités en accord avec le changement climatique.

Le recyclage foncier désigne la revalorisation et la réutilisation de terrains industriels ou commerciaux délaissés ou sous-utilisés. Il vise à limiter l'étalement urbain, optimiser l'utilisation des sols et promouvoir la durabilité environnementale.

Comment y répondre ?

Par quels leviers les entreprises, les intercommunalités ainsi que les partenaires peuvent-ils faire face aux défis du foncier économique ? Comment impliquer les entreprises dans l'évolution de leurs zones d'activités ? Comment créer les bases d'un dialogue incluant les zones d'activités, les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) et les autres parties prenantes ?

Par quoi commencer ?

Définir les objectifs de requalification de la zone

Etat des lieux

- Réaliser un état des lieux détaillé de la zone d'activités, identifiant les terrains sous-utilisés ou abandonnés (présence de friches), ainsi que les infrastructures nécessitant une réhabilitation.
- Effectuer un diagnostic précis des besoins et des opportunités, en tenant compte des aspects économiques, environnementaux et sociaux.
- Lister les thématiques en fonction de l'impact potentiel et de la faisabilité des projets (exemples : infrastructures surdimensionnées, gestion des ressources, développement durable).

Hack ta Zone ! 2024
Coop ta zone !

Participants : Elus et techniciens de l'EPCI, experts (bureaux d'études) et partenaires de la collectivité.

Arbitrage politique des EPCI pour définir ses axes de réflexion pour la zone

Quels sont les éléments que la collectivité souhaite travailler :

- Esthétique (cohérence architecturale, amélioration de l'esthétique urbaine, paysage, ...);
- Attractivité (qualité de vie et services) ;
- Accessibilité dans et vers la zone ;
- Dégager du foncier pour implanter de nouvelles activités ;
- Quels types et quelle taille de foncier ?

Identifier les possibilités d'actions par acteurs

Une compréhension des besoins de chacun et des possibilités d'actions est un atout essentiel pour répondre aux problématiques rencontrées tout en conjuguant les particularités de chacun.

L'écosystème doit :

- Travailler avec les entreprises ;
- Mobiliser les capacités des collectivités ;
- Se parler entre voisins et avec les partenaires externes.

Levier « EPCI »

- Coordination et planification :
 - Organiser les COPIL pour définir les priorités, fixer les objectifs et coordonner les actions.
 - Élaborer des plans d'action détaillés et suivre leur mise en œuvre.
- Incitation et sensibilisation :
 - Mettre en place des programmes d'incitation pour encourager la participation des entreprises (avantages fiscaux, subventions).
 - Sensibiliser les entreprises et les partenaires aux bénéfices du recyclage foncier.
- Communication et transparence :
 - Assurer une communication transparente avec tous les acteurs impliqués.
 - Utiliser des outils de communication interne et externe pour partager les informations et les progrès réalisés.
- Actions d'aménagement :
 - Prioriser l'acquisition de foncier stratégique (nécessite une identification prospective au préalable).
 - Faire l'acquisition, à l'amiable ou par droit de préemption, d'immobilier ou de foncier pour servir les objectifs de réaménagement de la zone.
 - Mettre en œuvre des projets de requalification des espaces publics pour améliorer l'esthétique, la fonctionnalité et l'attractivité de la zone d'activités.



- Promouvoir des aménagements paysagers, des infrastructures durables et des équipements de qualité pour créer un environnement accueillant et attractif pour les entreprises, les salariés et les résidents.

Levier « Entreprises individuelles ou collectives (GIE) »

- Propriété des locaux ou foncier :
 - Eventuelle capacité à s'étendre, densifier, mutualiser et céder ses locaux.
 - Encourager les entreprises propriétaires de terrains ou de locaux à évaluer leur capacité à s'étendre, à densifier leurs installations, à mutualiser des espaces avec d'autres entreprises ou à céder des locaux inutilisés.
 - Faciliter les processus de transformation et de requalification des terrains et des bâtiments pour répondre aux nouveaux besoins.
 - Adopter des pratiques durables et innovantes dans leur activité quotidienne.
- Participation aux Groupes de Travail (GT) :
 - Participer activement aux groupes de travail thématiques pour apporter des perspectives et des idées concrètes.
 - Collaborer avec les autres acteurs pour développer des solutions adaptées aux besoins locaux.
 - Contribuer à la mise en œuvre des actions décidées, en mobilisant les ressources internes et en s'engageant dans des projets communs.
- Mobiliser les salariés :
 - Valider des besoins :
 - Impliquer les salariés dans l'identification et la validation des besoins en matière de services et d'infrastructures.
 - Organiser des enquêtes, des groupes de discussion et des ateliers participatifs pour recueillir les avis et les suggestions des salariés.
 - Utiliser les services mis en œuvre sur la zone :
 - Promouvoir l'utilisation des services et des infrastructures mis en place au sein de la zone d'activités.
 - Sensibiliser les salariés aux avantages et aux bénéfices des aménagements réalisés pour améliorer leur qualité de vie et leur productivité.

Levier « Partenaires institutionnels ou privés »

Région Grand Est, Collectivité Européenne d'Alsace, Banque des Territoires, concessionnaires de réseaux (eau, électricité, gaz, ...), aménageurs, constructeurs, bureaux d'études, ...

- Soutien financier et politique :
 - Apporter un soutien financier pour la réalisation des projets (subventions, aides financières).
 - Soutenir politiquement les initiatives de la CDC et du GIE pour faciliter leur mise en œuvre.
- Expertise et conseil :
 - Fournir une expertise technique et des conseils stratégiques pour la planification et l'exécution des projets.
 - Participer aux groupes de travail pour apporter des connaissances spécifiques et des innovations technologiques.

Hack ta Zone ! 2024
Coop ta zone !



- Coordination des infrastructures :
 - Collaborer avec la CDC et le GIE pour planifier et coordonner les travaux liés aux infrastructures de réseau.
 - Assurer la mise à niveau et l'adaptation des réseaux aux besoins des projets de recyclage foncier.
- Financement des opérations.
- Mise en œuvre opérationnelle :
 - Réaménagement
 - Construction
 - Vente / location
- Participation aux Groupes de Travail :
 - Participer aux groupes de travail pour apporter des connaissances techniques et proposer des solutions pour l'optimisation des infrastructures.

Créer des conditions de dialogue et d'actions

Mise en place d'un Comité de Pilotage

Lorsque que la collectivité a prédéfini ses ambitions, elle les partage au sein d'un Comité de Pilotage plus large. Ces réunions, pilotées par l'EPCI ont pour but de définir les grandes orientations, fixer les priorités, et coordonner les actions des différents acteurs impliqués.

Participants : Elus et techniciens de l'EPCI, membres du Groupement d'Intérêt Economique (GIE) (ou tout autre collectif de la zone), experts (bureau d'étude) et partenaires concernés (Agence de développement économique, Région, Banque des Territoires, ...).

Objectifs :

- Définir les priorités et les thèmes à traiter.
 - Discuter et sélectionner les thématiques à traiter en collaboration avec les acteurs concernés, en tenant compte des résultats du diagnostic et des attentes des parties prenantes.
- Fixer des objectifs clairs et des délais :
 - Établir des objectifs SMART (Spécifiques, Mesurables, Atteignables, Réalistes, Temporellement définis) pour chaque thématique priorisée.
 - Définir des délais précis pour la réalisation des différentes étapes du projet, en veillant à ce qu'ils soient réalistes et adaptés aux ressources disponibles.
 - Assigner des responsables pour chaque objectif, afin de garantir une répartition claire des rôles et des responsabilités.
 - Suivre et ajuster régulièrement les objectifs et les délais en fonction de l'avancement des travaux et des éventuels obstacles rencontrés.
- Coordonner les actions et les ressources.
- Suivre l'avancement des projets et ajuster les plans d'action en conséquence.

Hack ta Zone ! 2024
Coop ta zone !

Mise en place de groupes de travail thématiques

Les groupes de travail thématiques sont mis en place pour traiter des sujets spécifiques identifiés et priorités lors des COPIL. Ils permettent de se concentrer sur des problématiques précises et de proposer des solutions concrètes.

Participants : Elus et techniciens de l'EPCI, membres du GIE, experts (bureaux d'études), représentants des entreprises et des partenaires concernés.

Objectifs :

- Analyser les problématiques spécifiques et proposer des solutions innovantes :
 - Réaliser une analyse approfondie des problématiques spécifiques à chaque thématique, en s'appuyant sur les données collectées lors de l'état des lieux et du diagnostic réalisé par le COPIL.
 - Utiliser des méthodologies de recherche et d'analyse rigoureuses pour identifier les causes sous-jacentes des problèmes et évaluer leur impact sur la zone d'activités.
 - Proposer des solutions innovantes et viables, en intégrant les meilleures pratiques et les technologies émergentes. Les solutions doivent être adaptées aux besoins locaux et prendre en compte les contraintes économiques, environnementales et sociales.
 - Encourager la créativité et la collaboration au sein des groupes de travail, en organisant des séances de brainstorming et des ateliers d'innovation pour générer des idées nouvelles et originales.
- Élaborer des plans d'action détaillés pour chaque thématique :
 - Définir des objectifs spécifiques et mesurables pour chaque thématique, en alignement avec les priorités et les orientations définies par le COPIL.
 - Développer des plans d'action détaillés, en précisant les étapes à suivre, les ressources nécessaires, les responsabilités des différents acteurs et les échéances à respecter.
 - Identifier les indicateurs de performance clés (KPI) pour mesurer l'avancement des projets et évaluer leur impact. Ces indicateurs doivent être régulièrement suivis et analysés pour assurer un pilotage efficace.
 - Mettre en place des mécanismes de suivi et d'évaluation pour garantir la réalisation des actions prévues et l'atteinte des objectifs fixés. Des rapports périodiques doivent être établis pour faire le point sur l'avancement des travaux et identifier les ajustements éventuels à apporter.
 - Prévoir des dispositifs de communication interne et externe pour informer les parties prenantes des progrès réalisés et des résultats obtenus. Cela inclut la diffusion de newsletters, l'organisation de réunions d'information et la publication de rapports d'étape.
- Mettre en œuvre les actions et projets décidés.
- Suivre et évaluer les résultats, et ajuster les stratégies si nécessaire.



Points de vigilance

Pour garantir le succès du projet de remobilisation et de requalification de la zone d'activités, il est essentiel d'identifier les capacités de chaque acteur, de structurer les objectifs de manière claire et précise, et de prioriser les actions en fonction de leur impact potentiel et de leur faisabilité.

La coopération entre toutes les parties prenantes, incluant l'EPCI, les entreprises, les partenaires institutionnels et privés, doit être renforcée par une communication transparente et régulière.

L'élaboration d'une stratégie globale, accompagnée de décisions éclairées basées sur les diagnostics réalisés, est cruciale.

L'EPCI, en tant que chef de file, doit assumer pleinement son rôle de leadership, coordonner les actions et garantir la cohérence et l'efficacité des initiatives mises en œuvre.

*Hack ta Zone ! 2024
Coop ta zone !*

