

Etude sur l'implantation d'activité économique sur les territoires en rénovation urbaine et en Zone Franche Urbaine à Strasbourg (Hautepierre – Neuhof)

Etude menée par l'Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville, en partenariat et avec le soutien financier de l'Eurométropole de Strasbourg

SYNTHESE DE L'ETUDE



CONTEXTE ET METHODE

Cette étude repose sur deux enquêtes menées en 2014. L'une a été menée auprès de chefs d'entreprise implantés sur les deux Zones Franches Urbaines de l'Eurométropole de Strasbourg et l'autre auprès de leurs salariés. Il s'agissait par cette approche de terrain de mieux cerner les dynamiques à l'œuvre sur les territoires en matière de développement économique mais aussi de transformation de ces territoires qui bénéficient depuis de nombreuses années des dispositifs successifs de la « politique de la ville », notamment de Projets de Rénovation Urbaine (PRU). L'approche sur les deux ZFU du Neuhof et de Hautepierre devait permettre une comparaison des données et ainsi une meilleure compréhension des processus, à la fois dans le domaine du développement économique et de la rénovation urbaine¹.

Le développement économique a été réaffirmé par l'Etat et la loi LAMY² comme une priorité incontournable des Contrats de Ville 2015-2020. En effet, le développement économique, en particulier urbain, a été peu pris en compte dans les précédentes contractualisations de la Politique de la ville, même s'il a commencé à être intégré dans sa dimension « implantation d'activités et création de locaux » dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Les actions mises en œuvre dans le cadre de la politique de la ville se sont souvent concentrées sur la question de l'insertion professionnelle et la « levée » des freins d'accès à l'emploi. Dans cette perspective, cette étude permet de mieux comprendre les dynamiques des entreprises, afin de mieux les accompagner.

Par ailleurs, les objectifs dévolus au développement économique pour les territoires prioritaires de la politique de la ville relèvent de dimensions qui ne sont pas toujours compatibles avec la réalité des entreprises :

- l'implantation d'activité devrait permettre une certaine « mixité fonctionnelle », une dynamisation des territoires et un changement d'image ;
- le soutien à la création d'activité par les habitants des quartiers prioritaires pourrait être notamment une alternative aux difficultés d'accès à un emploi salarié et une valorisation des talents ;
- la présence d'entreprises sur ces territoires devrait permettre la création d'emplois pour les habitants.

Les objectifs de cette étude étaient les suivants :

- Mieux connaître les entreprises de ces deux secteurs, leurs besoins et leurs motivations à s'y installer ;
- Apporter des éléments d'analyse sur leur fréquentation des équipements et services du quartier, l'image qu'elles ont du quartier ;
- Apporter un point de vue sur l'objectif de mixité fonctionnelle.

¹ Le quartier du Neuhof bénéficie du dispositif ZFU depuis sa création et d'un Projet de Rénovation Urbaine depuis 2005, dans la continuité du Grand Projet de Ville. Hautepierre a été retenu au titre du zonage ZFU en 2004, la convention de rénovation urbaine a été signée en 2009.

² [Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 21 février 2014](#)

L'objectif étant d'interroger la transformation du territoire par la présence d'entreprises, l'échantillon a porté sur les entreprises ayant des salariés et des locaux en propre. Au final, ce sont 90 entreprises qui ont été rencontrées, dont 46 entreprises sur la ZFU de Hautepierre et 44 entreprises sur la ZFU du Neuhof.

Suite aux entretiens avec les dirigeants, et en accord avec ceux-ci, des questionnaires à destination des salariés ont été laissés dans les entreprises et ont été remplis par les salariés volontaires (enquête en administration indirecte). Ainsi, 173 questionnaires « salariés » ont été collectés, soit environ 18% de la masse salariale des entreprises rencontrées.



DES TPE EXERÇANT MAJORITAIREMENT DANS LE TERTIAIRE ET L'ARTISANAT

Les entreprises implantées sur les deux ZFU strasbourgeoises sont pour la plupart des TPE³, voire des entreprises de moins de 5 salariés, exerçant dans le tertiaire. Cette particularité s'explique par la présence de certains équipements qui attirent des entreprises en démarrage (Centre d'affaires Le Lodge à l'entrée Nord du Neuhof, Pépinière d'entreprises à Hautepierre). Par ailleurs, il s'agit de locaux en milieu urbain, en « quartier habité », donc globalement de faible superficie. On y dénombre dans l'ensemble peu de commerces de proximité (au sens large, incluant les boulangeries, les pharmacies, les salons de coiffure...) et quelques entreprises d'artisanat. La grande majorité est locataire, toutefois quelques entreprises ont construit leurs propres locaux et louent des surfaces annexes à d'autres entreprises.

L'installation sur ces secteurs s'est faite en lien avec l'avancement du processus de rénovation urbaine et la création de locaux d'activités. Il y a donc davantage d'antériorité au Neuhof par rapport à Hautepierre, puisque la convention du PRU du Neuhof a été signée en 2005, dans la continuité du Grand Projet de Ville ; alors que la convention pour Hautepierre a été signée plus tard en 2009.



LE DISPOSITIF ZFU, UN « PRODUIT D'APPEL »

Le dispositif ZFU semble avoir fonctionné comme « produit d'appel » pour attirer des nouvelles entreprises sur le secteur. En effet, les entreprises qui n'ont pas été créées sur place viennent quasi exclusivement du périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg et ont été attirées d'une part par les exonérations fiscales liées à la ZFU, d'autre part par l'accessibilité, la disponibilité de locaux adaptés à leurs activités, la rénovation urbaine en cours qui confère un caractère neuf à certaines parties du quartier et la qualité urbaine et architecturale des aménagements.

Plus de la moitié des entreprises enquêtées ont droit aux exonérations fiscales de la zone franche. Les entreprises ne bénéficiant pas d'exonérations à ce jour sont essentiellement des reprises d'activités, ou des « fins de dispositif » (liées à l'ancienneté des entreprises). La grande majorité des entreprises comptant des salariés éligibles au dispositif ZFU affirment avoir des difficultés pour appliquer la clause d'embauche locale. Ces difficultés reposent d'une part sur la complexité pour les chefs d'entreprise pour le repérage à l'adresse des personnes éligibles lors des dépôts de candidatures ; d'autre part sur des niveaux de qualification des candidats insuffisants ; et enfin sur des difficultés liées au savoir-être, au manque de motivation, de ponctualité de certains candidats...

³ TPE : Très Petites Entreprises, comptant moins de 10 salariés.



UN LIEN AU QUARTIER A AMELIORER

Si l'image du quartier a fortement progressé entre « avant l'installation » et « après l'installation » (13% d'opinion plutôt positive avant l'installation, contre 56% aujourd'hui), de nombreux chefs d'entreprises ont souligné le décalage entre les secteurs accueillant les locaux d'activité (plutôt en franges des quartiers résidentiels) et la partie résidentielle, dont les différents secteurs n'ont pas été affectés de la même manière par les opérations de rénovation urbaine.

Il faut souligner que ces quartiers comptent de nombreux points positifs, un environnement adapté et des opportunités foncières. Les points à améliorer concernent le bien-être et la qualité de vie autour du lieu de travail.

Les chefs d'entreprises interrogés affirment quasiment tous percevoir les effets de la rénovation urbaine, du moins en ce qui concerne les aménagements extérieurs. Néanmoins, si les effets sont visibles à l'œil nu, peu ont une connaissance du projet de rénovation dans son ensemble. De la même manière, peu de liens sont entretenus avec les autres acteurs du quartier.

Les chefs d'entreprise expriment également leur difficulté à se projeter dans l'avenir, compte tenu du contexte économique plutôt morose. Il faut ainsi souligner les échelles de temps très différentes entre l'action publique (notamment les projets d'aménagement à 10 ans) et les besoins/attentes des entreprises (dont la projection dans l'avenir est plus limitée).



L'ENQUETE AUPRES DES SALARIES : UN PROFIL URBAIN

173 salariés ont répondu aux questionnaires. Il n'est pas possible de dire si cet échantillon est statistiquement représentatif de l'ensemble des salariés de ces territoires, puisqu'il ne représente que 17% des 928 salariés des entreprises rencontrées. Les résultats obtenus ont plutôt un caractère illustratif, qui n'est par ailleurs pas proportionnel au nombre de salariés par entreprise.

Les salariés ayant répondu au questionnaire sont très largement « urbains » et résident sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg (76% des répondants). Malgré ce profil plutôt urbain, la voiture personnelle reste le mode de déplacement privilégié. Ces salariés sont majoritairement employés (64%) et en Contrats à Durée Indéterminée (77%).

L'image du quartier est en progression, tout en restant un peu en deçà des responsables d'entreprise : 5% d'avis positifs avant de venir y travailler, contre 41% aujourd'hui.



DES IMPACTS LIMITES SUR L'EMPLOI DES HABITANTS DES TERRITOIRES PRIORITAIRES

Les quartiers PRU-ZFU sont par définition situés en milieu urbain et dense. De ce fait, les entreprises s'y installant sont plutôt petites et relèvent plutôt du tertiaire. Ces réalités ont plusieurs conséquences :

- Les entreprises implantées ne sont pas des « gisements d'emplois » importants en nombre de création de postes ;
- Il s'agit pour la plupart de postes qualifiés, nécessitant des compétences spécifiques. Cela pose la question de la qualification et de la valorisation des compétences des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour pouvoir être recrutés par ces entreprises ;
- Chaque chef d'entreprise est un interlocuteur à part pour les acteurs publics, ayant ses propres contraintes. La situation macro-économique actuelle rend difficile les projections dans l'avenir et amène les employeurs à se recentrer sur leurs activités.



UN POINT DE VIGILANCE, LA PERENNITE DE L'OFFRE IMMOBILIERE DE LOCAUX D'ACTIVITES

Le quartier du Neuhof se trouve aujourd'hui dans une période charnière, dans la mesure où de nombreuses entreprises ayant bénéficié des exonérations de la ZFU arrivent au bout des exonérations auxquelles elles pouvaient avoir droit. Ainsi, il a été noté un début de « turn-over » dans les locaux commerciaux à l'Entrée nord du quartier. L'enjeu n'est pas de chercher à « retenir » les entreprises sur le territoire, mais bien de pérenniser l'attractivité de l'immobilier d'entreprise qui a été créé, soit à la relocation, soit à la revente. Pour cela, il s'agira de bien intégrer ces territoires à la dynamique économique de l'agglomération. La reconduction du dispositif ZFU-Territoires entrepreneurs devrait contribuer à maintenir l'attractivité de ces quartiers.

De plus, il existe un risque de concurrence entre les territoires de l'Eurométropole qui a vu le développement de nouvelles zones d'activité ces dernières années. Ces dernières peuvent s'avérer plus attractives pour les entreprises notamment en ce qui concerne les réseaux de communication (présence de la fibre optique).

Par ailleurs, les impacts de l'implantation d'activité sur la qualité de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville restent à analyser. En effet, de nombreux acteurs de terrain ont souligné le déficit de commerces de proximité adaptés aux besoins et aux ressources des habitants.



RAPPROCHER LE MONDE DE L'ENTREPRISE DES HABITANTS DES QUARTIERS PRIORITAIRES

Quelques pistes pour rapprocher le monde de l'entreprise des habitants des quartiers prioritaires peuvent être formulées, à partir des intérêts communs entre chefs d'entreprises, pouvoirs publics et habitants :

- Mieux répondre aux besoins des entreprises à l'échelle des quartiers (recrutement, accessibilité, réseaux de communication, qualité de vie des salariés...) ;
- Créer les conditions de l'implication sociale des entreprises dans les quartiers (accueil de stagiaires, parrainage et découverte des métiers...).

Par ailleurs, et comme cela est mis en avant dans le cadre des Contrats de ville, il semble indispensable d'aborder la question de l'emploi à une échelle plus large que celle du quartier ou même de la ville. Les « gisements » d'emplois se situent souvent dans des zones d'activités en périphérie des agglomérations. Et de plus, les lieux de résidence et les lieux de travail sont souvent dissociés (on ne travaille pas automatiquement dans le quartier où l'on réside).

Enfin, il convient de rappeler que tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville ne disposent pas des mêmes atouts pour attirer l'implantation d'activité économique et n'ont pas tous vocation à développer une fonction économique dans la stratégie de développement de l'agglomération. Les entreprises s'installent sur des secteurs qui sont attractifs et qui vont leur permettre de fonctionner le mieux possible (accessibilité, offre de locaux ou foncière, services et équipements à proximité, etc.).