

Territoires et activités productives

Maintenir l'emploi et l'attractivité dans un vieux territoire industriel ; l'exemple du Pays de Montbéliard Agglomération

Le pays de Montbéliard Agglomération (PMA) est situé dans le département du Doubs en région Bourgogne-Franche-Comté. Le Nord Franche-Comté où se situe plus précisément PMA, tout comme la région, ont connu un développement économique et industriel rapide dès le XIX^e siècle, grâce à l'implantation et l'essor du secteur automobile. C'est surtout grâce aux usines du groupe Peugeot, regroupé aujourd'hui dans la société Stellantis (fusion entre PSA et Fiat Chrysler en 2021), que le territoire s'est autant développé. L'un des plus gros sites de productions d'Europe était celui du groupe implanté à cheval sur les communes de Sochaux, Montbéliard et Exincourt. Cette usine employait dans les années 1970 jusqu'à 40 000 salariés. Cependant, la crise pétrolière dans les années 1980 a mis fin à « l'âge d'or » de l'automobile mettant ainsi le territoire et son tissu économique en péril. Le Pays de Montbéliard Agglomération, autrefois le District Urbain du Pays de Montbéliard, a œuvré à renforcer son attractivité et à maintenir l'industrie au sein de son territoire. Un pari plutôt réussi puisque PMA est aujourd'hui le premier pôle d'emploi du Nord Franche-Comté avec plus de 30 % d'emploi dans le secteur industriel. Cette réussite est le fruit d'une reconversion industrielle du territoire. La filière automobile a amorcé le virage, comme en témoigne le plan « Sochaux 2022 » mis en place par Stellantis et l'attention particulière portée à la création de zones, de bâtiments et d'une industrie plus respectueuse de l'environnement et du territoire.



Usine de Stellantis à
Sochaux (Lionel VADAM)

Le questionnement autour des friches

De par son passé industriel, PMA possède de nombreuses friches. Le sujet de leur reconversion est très étudié à l'échelle du territoire. Néanmoins, en raison de leur situation géographique, elles pourraient subir des destins différents. Nombre d'entre elles se trouvent désormais en zone inondable et certaines entreprises, encore en activités, le sont elles aussi. Pour ces dernières, le problème est que les assureurs ne veulent plus indemniser les productions si une inondation venait à se produire. Ainsi, elles n'ont d'autre choix que d'être délocalisées (à l'image de Faurecia, comme nous le verrons après). Ce sont donc de nouvelles friches en zones inondables qui sont en mesure d'apparaître et qui seront inexploitable pour y implanter une activité. Elles semblent alors destinées à retourner à l'état naturel, après une série de décontamination et pourront représenter des terrains de compensation.

D'autres friches sont à présent à proximité de zones d'habitations. C'est pourquoi une reconversion en site industriel peut être problématique. Les élus réfléchissent alors à prioriser l'habitat ou encore la renaturation. Néanmoins la création de zones tampons entre une zone industrielle et une zone d'habitation est une solution envisagée.

Le Pays de Montbéliard Agglomération se positionne tout de même sur des friches dans le but de les réutiliser pour l'industrie, à l'image de la friche Beaulieu Mandeure d'une surface de 4 à 5 hectares ou encore des friches issues du compactage de Stellantis. Afin de faciliter la mise œuvre de son développement économique, PMA a créé en 2011 la société d'économie mixte du Pays de Montbéliard en immobilier d'entreprise, la SEM PMIE. Elle a notamment pour mission de mettre en place des solutions de portage immobilier pour les industriels et aide l'agglomération dans la reconversion des sites industriels en friche.

Conserver et développer l'emploi par la reconversion de friches

Le groupe Peugeot a implanté son site de production à Sochaux en 1912. Ce dernier est devenu le fleuron de l'industrie automobile.



Vue aérienne de l'usine de Sochaux en 1959. - Stellantis

Or, en raison des mutations économiques et environnementales, l'industrie automobile est en crise. Pour faire face à cette situation, le groupe Stellantis a lancé le programme "Sochaux 2022", en 2013, dans le but d'accroître les performances logistiques et de production du site. Ce programme, doté d'une enveloppe de 200 millions d'euros, prévoyait dans un premier temps, le compactage de la partie nord du site de Sochaux. La conséquence de cette action a été l'apparition d'une friche urbaine de 26 hectares à requalifier. Stellantis est alors partis chercher de l'aide auprès de PMA afin de se faire accompagner dans cette évolution industrielle. Les 26 ha ont été cédés à PMA en 2015 dont 11 hectares ont permis à la SEM PMIE d'établir une zone d'implantation de fournisseurs, aux moyens de travaux conséquents. La SEM a réhabilité 100 000 m² de terrain et a aménagé les 26 hectares (raccordement aux réseaux, accès, voirie et démolition). Un travail important de réhabilitation a été mené sur les bâtiments conservés pour les rendre plus performants écologiquement. Ces efforts se poursuivent encore aujourd'hui dans le but de les rendre les plus « propres » possible. La SEM PMIE a dû faire attention à réaliser des locaux faisant preuve d'une importante modularité. Les sous-traitants et fournisseurs travaillent avec Stellantis pour des cycles de 3 à 6 ans. Une fois ce dernier terminé, ils laissent place aux nouveaux sous-traitants sélectionnés. Ainsi, les locaux doivent faire preuve de

flexibilité pour accueillir de nouvelles équipes ainsi que de nouveaux matériaux et équipements. Les prix de loyer sont fixés par le groupe et varient en fonction de l'éloignement. Sur le site de Sochaux, les sous-traitants payent alors un loyer plus onéreux car sur le même site que le centre de production. Néanmoins, le loyer se compense avec des coûts de logistique et de transport bas.

Le but de cette opération était de recréer de la disponibilité foncière pour accueillir de nouvelles entreprises, accompagner dans sa transition l'industrie automobile ainsi que de soutenir la modernisation du site en rapprochant les acteurs d'une même filière dans des locaux performants. De plus, PMA et la SEM PMIE se sont engagés à réaliser ce projet, car Stellantis proposait une garantie locative ; si la SEM ne percevait pas au minimum 1,3 million d'euros, PSA s'était engagé à compléter la somme de 2015 à 2021. Ces opérations ont porté leurs fruits, car désormais, 5 fournisseurs se sont installés et 300 emplois ont été créés.

Par la suite, en 2017, le groupe a souhaité réitérer l'opération avec l'abandon de locaux sur la partie sud du site cette fois-ci. Cet ensemble représente un total de 42 hectares. Après de nombreuses discussions, PMA et la SEM PMIE ont souhaité investir les lieux, toujours dans une logique de dégager de l'emprise foncière pour le développement économique.

Une stratégie foncière tournée vers la sobriété

Le SCoT de PMA a été révisé afin d'intégrer l'objectif ZAN. L'agglomération dispose encore de disponibilités foncières pour implanter de l'activité économique, mais son territoire est de plus en plus contraint. Ainsi, les élus du territoire portent une attention particulière, que ce soit dans la reconversion des friches ou dans la constitution de nouvelles ZAE, à la construction de bâtiments performants, mais aussi à l'optimisation foncière.

Il est assez rare de trouver sur le territoire des projets de verticalisation d'usine de production, en revanche, on en trouve pour certains bâtiments de stockage. Les modes de production et notamment ceux de l'industrie automobile se prêtent encore mal à la hauteur. L'optimisation se fait alors par d'autres entrées.

Les entreprises cherchent à optimiser au mieux leur production. En compactant leur chaîne de production, cela engendre une optimisation de la surface bâtie.

De plus, un travail est réalisé sur le dimensionnement des bâtiments en fonction des besoins des industriels. Des bureaux d'études locaux travaillent avec les porteurs de projets et leurs équipes de construction afin de réaliser cet objectif. C'est pour cela que désormais très peu d'entreprises sur le territoire possèdent des réserves foncières.

En ce qui concerne l'attribution des terrains, un comité d'engagement a été créé, afin d'examiner les candidatures. Une grande attention est portée à l'analyse des plans afin de vérifier la correspondance entre les surfaces et les besoins ; un terrain d'une grande superficie ne sera pas concédé pour un projet immobilier de petite envergure. C'est à la suite de cette commission que le permis de construire est instruit ou non. Le constructeur a un délai de 2 ans pour réaliser le bâtiment, sans quoi il se verra retirer son permis en raison de la clause de retour de la promesse de vente.

Technoland, un parc industriel d'un nouveau genre

Créé dans les années 1970, Technoland regroupe plus de 200 entreprises et génère 4500 emplois.

La première extension de la zone a été réalisée en raison de la volonté de PSA à l'époque, d'avoir des espaces pour implanter ses sous-traitants sur le territoire. Cette zone est devenue un véritable moteur économique au fil des années qui permet à la fois de subvenir aux besoins de l'industrie automobile tout en permettant de diversifier l'économie du territoire.

Plus récemment a été enclenchée une nouvelle extension appelée « Technoland 2 ». Bien que les premiers

aménagements de la zone n'aient pas été très vertueux en termes de sobriété foncière et environnementale, ce n'est plus le cas aujourd'hui. En effet, au vu de la situation écologique et de la promulgation de la loi climat et résilience, sur le territoire de PMA se met en place un véritable consensus afin de porter des projets qui soient plus respectueux. C'est pour cela que sur les 300 hectares artificialisés pour cette extension, la moitié de la surface a été rendue à la nature. Cela a pris la forme de zones agricoles cultivables ou des zones dédiés à l'éco-pâturage.



Technoland 1 et 2 – Invest in Nord Franche-Comté

De plus, le standard en termes d'immobilier a été poussé très haut. En effet, certains bâtiments sont labellisés Breeam Excellent, une reconnaissance européenne.

Technoland a permis de relocaliser sur le territoire des industries se trouvant en zone inondable et dont l'assurance ne

voulait plus couvrir l'arrêt d'activité en cas d'inondation. C'est le cas pour Faurecia, anciennement Forvia, équipementier automobile. L'usine se trouvait en bordure du Doubs, en zone inondable. Face au recul des assureurs, l'industrie voulait se délocaliser en Pologne. Pour maintenir l'activité, mais aussi les emplois, PMA, la SEM PMIE et de nombreux acteurs locaux se sont mobilisés afin de proposer une alternative à Faurecia sur le territoire. Le nouveau site de production a donc été implanté au sein de Technoland 2, un site clé en main. De surcroît, l'entreprise a profité de ce déménagement pour faire muter sa production de système d'échappement classique vers des réservoirs à hydrogène, accompagnant ainsi l'évolution de l'industrie automobile.

Pour en savoir plus :

- <https://www.banquedesterritoires.fr/financement-valorisation-friches-industrielles-sochaux>
- https://developpement.agglo-montbeliard.fr/fileadmin/mediatheque_entreprendre/Les_parcs_d_activites/Plaquette_Technoland_2.pdf
- https://developpement.agglo-montbeliard.fr/fileadmin/mediatheque_entreprendre/Les_parcs_d_activites/Fiche_PSA_sud.PDF
- <https://www.batiactu.com/edito/les-certifications-environnementales-hqe-breeam-et-41688.php>
- <https://bregroup.com/products/breeam/>

Abréviations :

- **PMA**: Pays de Montbéliard
Agglomération
- **SEM PMIE** : Société d'économie mixte
du pays de Montbéliard en immobilier
d'entreprise
- **ZAN** : zéro artificialisation nette
- **BREEAM** : Building Research
Establishment Environmental
Assessment Method

Remerciements à : Didier KLEIN, Vice-Président en charge du développement économique, de l'immobilier d'entreprise, de l'économie sociale et solidaire et de l'insertion au Pays de Montbéliard Agglomération.