



mo

hO

mobil'homme

# ETUDE DE L'ATTRACTIVITE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BERTIGNY-OUEST

Septembre 2019





# **ETUDE DE L'ATTRACTIVITE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BERTIGNY-UEST**

Emmanuel Ravalet  
Marc Antoine Messer  
Stephan Utz  
Alejandro Manga - Tinoco

Réalisé sous mandat de la Commune de Villars-sur-Glâne

## Impressum

Ravalet E., Messer M. A., Utz. S. et Manga-Tinoco A. (2019). Étude de l'attractivité de la zone d'activités de Bertigny-Ouest. Mobil'homme Sàrl, Lausanne (Suisse).

## Profil du mandataire

**Mobil'homme** est un bureau de sciences sociales actif dans l'urbain et la mobilité, basé à Lausanne (Suisse). Il a été fondé en 2015 comme *spin off* du Laboratoire de sociologie urbaine (LaSUR) de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). Le bureau Mobil'homme a la particularité de regrouper dans son équipe pluridisciplinaire des chercheurs relevant d'une grande diversité disciplinaire : sociologue, anthropologue, urbaniste, géographe, économiste, historien, ingénieur. Cette richesse de compétences lui permet d'articuler des dispositifs méthodologiques variés et hautement innovants, tout en croisant des compétences qualitatives et quantitatives, sur des projets d'envergure. Ses membres continuent par ailleurs d'exercer une activité scientifique de pointe. Ce positionnement unique, mettant des chercheurs en activité au service de la recherche appliquée et de l'expertise de haut niveau, fait du bureau Mobil'homme le point de passage clé entre le monde académique et les besoins des collectivités et des prestataires privés.

**Emmanuel Ravalet.** Ingénieur spécialisé dans le domaine des transports, docteur en économie des Transports diplômé de l'Université de Lyon et PHD en Etudes Urbaines de l'INRS-UCS à Montréal (Canada), Emmanuel Ravalet développe une approche socio-économique de la mobilité et de l'aménagement des territoires. Associé et directeur de projet au sein du bureau Mobil'homme, il est également chargé de cours à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (Suisse). Il a publié plusieurs ouvrages parmi lesquels « Comprendre l'Economie des Territoires » aux Editions du Certu, « Mobilité et motilité : modes d'emploi » chez Alphil Presses et « L'urbanisme par les modes de vie » aux Editions MetisPresses.

**Marc Antoine Messer.** Urbaniste FSU, Master en histoire (Université de Genève) et docteur ès Sciences de l'EPFL, il est spécialiste des questions de gouvernance territoriale et d'évolution des pratiques d'occupation de l'espace. Il est aussi directeur et associé du bureau Mobil'homme. Il est de même enseignant à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (Suisse) et à l'Université catholique de Louvain (Belgique) en aménagement et gestion de la mobilité. Son livre « Dépasser les bornes ; coordonner la planification dans la métropole fragmentée » est sorti en 2019 aux éditions Métispresses.

**Stephan Utz.** Docteur en géographie de l'Université de Lausanne (UNIL), collaborateur scientifique du bureau Mobil'homme depuis 2018, Stephan Utz est spécialiste des questions d'implication des acteurs dans les projets de développement territorial. Son travail de thèse intitulé « Aménagement des cours d'eau en Suisse : quel rôle joue la participation dans la mise en œuvre des projets ? » illustre à travers différentes études de cas la diversité des enjeux liés l'implication des acteurs dans la réalisation de tels projets, et met en lumière les spécificités du contexte suisse en la matière.

**Alejandro Manga-Tinoco.** Economiste de formation, il termine actuellement son mémoire de master « économie du développement – économie territoriale et développement » auprès l'Université Grenoble Alpes. Dans le cadre de ces études et en qualité de stagiaire, il a collaboré à la présente recherche avec l'objectif de faire de Bertigny-Ouest le terrain d'étude de son rapport de stage.

[www.mobilhomme.ch](http://www.mobilhomme.ch) / [info@mobilhomme.ch](mailto:info@mobilhomme.ch)

Mobil'homme Sàrl  
Avenue de Sévelin 28  
1004 Lausanne  
Suisse

# Sommaire

<b>1. RÉSUMÉ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. INTRODUCTION.....</b>	<b>11</b>
2.1. Contexte et objectifs de recherche.....	11
2.2. Intervention méthodologique .....	12
<b>3. REVUE DE LA LITTÉRATURE SCIENTIFIQUE : LES DÉTERMINANTS DE LA LOCALISATION D'ENTREPRISES.....</b>	<b>14</b>
3.1. Les dynamiques liées aux externalités .....	15
3.2. Le jeu des échelles.....	16
3.3. Les modèles de prix hédoniques .....	17
3.4. La spécificité des secteurs d'activités à haute valeur ajoutée.....	18
<b>4. GRILLE D'ANALYSE.....</b>	<b>20</b>
4.1. Discussion générale .....	20
4.1.1. Les indicateurs des banques d'investissement .....	20
4.1.2. La notion de capital territorial .....	21
4.1.3. Discussion de ces indicateurs.....	22
4.2. Les critères .....	22
4.2.1. Les coûts .....	23
4.2.2. Les externalités.....	24
4.2.3. L'accessibilité .....	26
4.3. Pondération et axes d'analyse .....	27
4.4. Échelle de la comparaison .....	29
<b>5. ANALYSE COMPARATIVE NATIONALE ET RÉGIONALE.....</b>	<b>30</b>
5.1. La méthode de sélection des terrains.....	30
5.2. Zones d'activités disponibles comparables à Bertigny-Ouest .....	31
5.2.1. Villars-sur-Glâne (FR) .....	31
5.2.2. Aigle (VD) .....	32
5.2.3. Yverdon-les-Bains (VD).....	33
5.2.4. Payerne (VD).....	35
5.2.5. Collombey-Muraz (VS).....	36
5.2.6. Monthey (VS) .....	38
5.2.7. Vétroz (VS) .....	39

5.2.8.	Sierre (VS) .....	40
5.2.9.	Steg Hohtenn (VS) .....	42
5.2.10.	Courroux (JU) .....	43
5.2.11.	Oensingen (SO) .....	45
5.2.12.	Gibloux (FR) .....	46
5.2.13.	Givisiez (FR) .....	48
5.2.14.	Marly (FR) .....	49
5.2.15.	Courtepin « ouest » (FR) .....	51
5.2.16.	Courtepin « est » (FR) .....	51
5.2.17.	Kerzers (FR) .....	52
5.2.18.	St-Aubin (FR) .....	54
5.2.19.	Kaisten (AG) .....	55
5.2.20.	Sisslerfeld (AG) .....	57
5.2.21.	Rheinfelden (AG) .....	58
5.2.22.	Bulle (FR) .....	60
5.2.23.	Villeneuve (FR) .....	61
5.2.24.	Cressier (NE) .....	63
5.2.25.	Vernier (GE) .....	64
5.2.26.	Confignon (GE) .....	66
5.3.	Dispositifs de promotion et rôle des pouvoirs publics .....	67
5.3.1.	Sisslerfeld .....	68
5.3.2.	Marly (Pré aux moines) .....	68
5.3.3.	St-Aubin .....	69
<b>6.</b>	<b>SYNTHÈSE .....</b>	<b>71</b>
6.1.	Bertigny-Ouest présente un profil particulièrement favorable .....	71
6.2.	La comparaison entre zone est difficile et l'offre actuelle est peu lisible .....	73
6.3.	Les offres concurrentes à Bertigny-Ouest sont rares en Suisse mais surreprésentées à Fribourg .....	74
6.4.	Certaines offres concurrentes bénéficient d'un accompagnement public plus fort ..	74
6.5.	La zone d'activités de Bertigny-Ouest : une attractivité forte à l'échelle du pays .....	75
<b>7.</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>77</b>

# 1. Résumé

## Contexte

Bertigny-Ouest est un grand secteur d'une trentaine d'hectares resté non bâti au nord de la commune fribourgeoise de Villars-sur-Glâne. La révision du plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne adopté par le Conseil communal en mars 2019 classe l'ensemble du secteur en zone d'activités, destinant Bertigny-Ouest, « de manière prépondérante » aux activités économiques non polluantes et en excluant les surfaces commerciales « à fort impact territorial ». La Commune de Villars-sur-Glâne souhaite maintenir ce secteur en zone d'activités, ce qui implique potentiellement d'immobiliser le développement du secteur en attendant l'implantation d'une ou plusieurs grandes entreprises non identifiées à ce jour, mais doit cependant faire face à des demandes du canton qui souhaite faire évoluer ce secteur à très brève échéance vers une mixité des affectations.

Afin de nourrir cette réflexion, il est nécessaire de questionner l'attractivité économique de ce terrain. Pour ce faire, il s'agit d'étudier l'offre et de déterminer l'attractivité de Bertigny-Ouest en analysant finement la concurrence régionale et nationale. La présente étude poursuit l'objectif de déterminer l'attractivité économique du secteur de Bertigny-Ouest pour de l'activité à haute valeur ajoutée à une échelle régionale et nationale et d'évaluer la pertinence du maintien du secteur en zone d'activité.

## Dispositif méthodologique

Le dispositif retenu articule plusieurs phases successives. Un état de l'art scientifique permet tout d'abord de faire le point sur les connaissances en matière de compréhension des ressorts de l'attractivité des terrains pour de l'activité à haute valeur ajoutée. Elle permet ensuite de construire une grille d'analyse permettant d'évaluer l'ensemble des terrains en zone d'activités présentant des similitudes d'offre avec Bertigny-Ouest. Ce panorama national analyse les zones d'activités de plus de 10 hectares contigus non bâtis, au moyen de 5 axes d'analyse. Un zoom analytique régional étend ensuite l'analyse matricielle aux terrains fribourgeois entre 8 et 10 hectares. En complément, une analyse approfondie des conditions de constructibilité est réalisée sur les terrains présentant les plus grandes similitudes avec Bertigny-Ouest. Une synthèse générale sous forme d'enseignement est finalement réalisée.

Le présent chapitre vise à tirer des enseignements généraux de l'analyse matricielle effectuée sur les terrains industriels offrant en Suisse au moins 10 hectares d'un seul tenant ou 8 hectares dans le canton de Fribourg.

## Enseignements

Les enseignements suivants ont pu être mis en lumière par l'étude de l'attractivité de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

### *1. La comparaison entre zones d'activités est difficile et l'offre actuelle peu lisible*

Nous devons aussi constater la grande difficulté qu'il y a à construire un panorama de l'offre de terrains en Suisse, en lien notamment avec l'absence d'études comparatives portant sur les terrains et non sur les territoires (Cantons ou agglomérations). D'une part, les terrains industriels de grande taille sont relativement invisibles. Ils sont loin d'être recensés dans tous les documents de planification et ne sont

parfois connus que des responsables locaux. D'autre part, nous devons constater qu'à notre connaissance, des études comparatives du type de celle menée dans le présent rapport n'existent pas sur les zones industrielles de grande taille en Suisse. Cela rend extrêmement difficile la caractérisation et l'évaluation de l'offre réelle, le travail d'analyse nécessitant de descendre jusqu'aux caractéristiques propres à chaque parcelle.

## *2. Les offres concurrentes sont rares en Suisse mais surreprésentées dans le canton de Fribourg*

L'analyse de l'état de l'art, de même que les interviews réalisées avec des responsables d'office de promotion économique régionale et cantonale, montrent que la recherche de nouveaux terrains pour les besoins d'installation d'une entreprise s'effectue au niveau national, voire transnational. L'échelle de comparaison pour évaluer le niveau de compétitivité de Bertigny-Ouest est l'échelle nationale.

Or, il y a lieu tout d'abord de constater que le nombre de terrains de plus de 10 hectares est faible pour l'ensemble de la Suisse. Les terrains que nous avons pu repérer et donc analyser dans la présente étude sont de 26 (en comptant celui de Bertigny-Ouest). 21 d'entre eux font plus de 10 hectares et sont situés dans l'ensemble de la Suisse. 5 font entre 8 et 10 hectares et sont situés dans le Canton de Fribourg. Une telle faiblesse de l'offre montre qu'un terrain comme Bertigny-Ouest à Villars-sur-Glâne est en concurrence avec un nombre limité de terrains. Cette relative rareté renseigne aussi la valeur d'avoir à disposition un terrain de grande taille.

Alors qu'à l'échelle de l'ensemble de la Suisse, une zone industrielle non bâtie de grande ampleur comme Bertigny-Ouest est relativement rare, une concurrence plus importante semble exister dans le canton de Fribourg. Le canton de Fribourg, relativement au reste de la Suisse, est extrêmement bien doté en terrains industriels de grande taille.

## *3. Bertigny-Ouest présente un profil particulièrement favorable*

L'offre de Bertigny-Ouest représente une relative unicité en Suisse. Les indicateurs sélectionnés montrent que Bertigny-Ouest est largement concurrentiel sur l'ensemble des axes d'analyse et présente une situation globalement favorable.

Le graphe ci-dessous reporte, pour chacun des axes d'analyse, les notes des terrains suisses de plus de 10 hectares par rapport aux notes du terrain de Bertigny-Ouest<sup>1</sup>. Deux enseignements émergent de manière particulièrement nette : premièrement, la grande majorité des terrains analysés présente des résultats moins favorables que Bertigny-Ouest. Secondement, l'accessibilité et la caractérisation parcellaire constituent des atouts majeurs du terrain de Bertigny-Ouest par rapport à la concurrence tandis que les externalités environnementales, portées par le degré de sensibilité au bruit, orientent la nature des entreprises qui peuvent être intéressées.

---

<sup>1</sup> Le terrain de Bertigny-Ouest n'apparaît pas sur le graphe puisqu'il est pris comme référence et présente donc la note 0 pour les 6 axes d'analyse. La note de chaque terrain doit donc être lue et comprise comme une note relative par rapport à celle de Bertigny-Ouest.



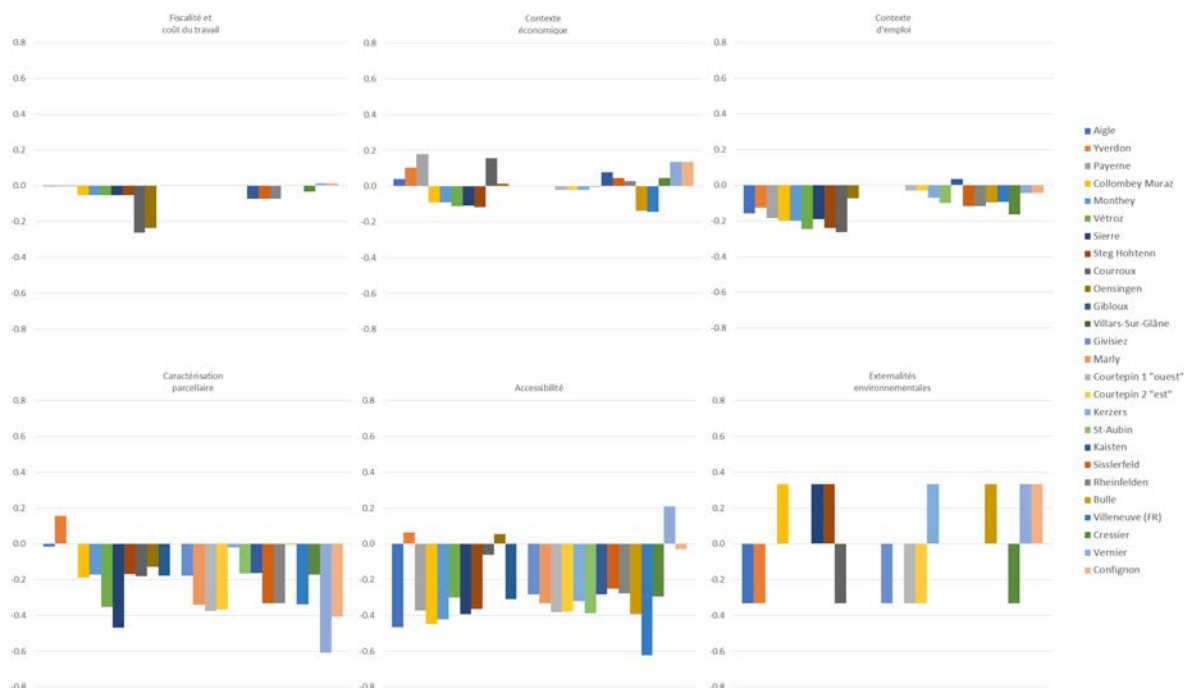


Fig. 1 – Graphique récapitulatif de notation des terrains suisses de plus de 10 hectares par rapport aux notes du terrain de Bertigny-Ouest en fonction des 6 axes d'analyse

#### 4. Certaines offres concurrentes bénéficient d'un accompagnement public plus fort

Le zoom analytique réalisé sur certains terrains met en lumière des promotions très différentes selon les cas. Ces efforts de promotion répondent logiquement au constat précédemment, à savoir celui d'une certaine invisibilité de l'offre existante. En l'absence d'une communication centralisée et transparente sur les zones d'activités disponibles à l'échelle suisse, chaque terrain est contraint d'inventer ses propres dispositifs promotionnels. Ces dispositifs n'ont pas pu être évalués systématiquement dans l'analyse matricielle mais ils jouent, indéniablement, un rôle dans l'attractivité des différents terrains. Les offres financières déployées sur certains sites pour couvrir les coûts d'aménagement de nouvelles entreprises permettent de réduire le coût de l'installation et bénéficient ainsi directement à l'attractivité du site. A notre connaissance, le secteur de Bertigny-Ouest ne bénéficie pas d'une promotion ad hoc porté par un organisme spécifique.

#### Conclusions

La présente étude s'inscrit dans une démarche commanditée par la Commune de Villars-sur-Glâne visant à mieux évaluer l'attractivité de la zone d'activités de Bertigny-Ouest et donc à fournir des éléments objectifs pour une décision quant à son maintien en zone d'activités à plus ou moins long terme. Pour répondre à cette volonté, nous avons soumis le terrain de Bertigny-Ouest à une analyse comparative de tous les terrains présentant des caractéristiques similaires en Suisse, tout en effectuant un zoom à l'échelle cantonale. Ce travail a nécessité la mise en place d'un dispositif méthodologique original, basée sur l'analyse de l'état de l'art international, puis la constitution d'une grille d'analyse basée sur ces indicateurs et enfin une analyse comparative d'une liste de terrains constitués par nos soins. Ce travail porte sur une analyse de l'offre et non une estimation de la demande. En matière de

demande, nous devons constater que la promotion et la communication autour du terrain de Bertigny-Ouest reste en-deçà des pratiques existantes pour d'autres terrains similaires.

Ce travail fin d'analyse mené au printemps et à l'été 2019 par le bureau Mobil'homme à Lausanne a permis de mettre en lumière plusieurs enseignements. Tout d'abord, l'offre de zones industrielles non bâties de grande ampleur, telle qu'elle existe à Bertigny-Ouest, est extrêmement limitée en Suisse. De plus, cette offre est limitée sur un petit nombre de cantons, dont celui de Fribourg et ces terrains sont généralement peu visibles. En comparaison nationale, le terrain de Bertigny-Ouest est doté d'atouts sérieux, dans tous les domaines d'analyse, qui le rendent concurrentiel face aux autres zones d'activités existantes en Suisse. Cette rareté a une valeur indéniable. En comparant de manière plus approfondie les terrains les plus proches en termes d'offres que Bertigny-Ouest, nous pouvons enfin relever que ce dernier reste pleinement concurrentiel.

Ces différents éléments nous permettent de conclure que l'attractivité de la zone industrielle de Bertigny-Ouest est grande en Suisse, car non seulement ce terrain possède plusieurs qualités rares mais encore par ce que l'offre concurrente est limitée. Son contexte d'emploi, son contexte économique, sa fiscalité et son coût du travail sont globalement bons au regard de ceux des terrains concurrents, en partie parce que l'offre de grands tènements est épuisée dans les cantons les plus dynamiques sur le plan économique. Au-delà, le terrain de Bertigny-Ouest offre la particularité extrêmement rare en Suisse d'être sis au cœur d'une agglomération urbaine. Cet élément lui confère un avantage notable en matière d'accessibilité. Cet aspect semble compenser favorablement les désavantages potentiels d'une localisation en cœur d'urbanisation. Ses dimensions et le fait d'être d'un seul tenant représentent de même un avantage concurrentiel. Peu de terrains présentent en Suisse les mêmes caractéristiques.

Il ne nous appartient pas de tirer de ces enseignements des conclusions politiques. La commune de Villars-sur-Glâne dispose désormais de certains éléments objectifs lui permettant d'envisager le maintien ou non de Bertigny-Ouest en zone d'activités. Sur la base de cette étude, nous devons encore remarquer que le maintien en zone d'activités permet de préserver certaines des spécificités de Bertigny-Ouest qui en font un secteur concurrentiel, dont le fait d'être de grande dimension et d'un seul tenant. Un passage, total ou partiel, en zone mixte, représenterait le risque de limiter cet avantage, en restreignant les possibilités de construire de grands volumes et de dégager suffisamment d'espaces pour une implantation de grande ampleur.

## 2. Introduction

### 2.1. Contexte et objectifs de recherche

Bertigny-Ouest est un grand secteur d'une trentaine d'hectares resté non bâti au nord de la commune fribourgeoise de Villars-sur-Glâne. Depuis 2007 et l'échec de l'important projet immobilier Gottéron-Village, le terrain, possession de la Régie des copropriétés bourgeoises de la ville de Fribourg, a fait l'objet de nombreuses réflexions stratégiques quant à son développement. Il a ainsi été intégré aux planifications des 3 projets d'agglomération (PA) successifs, d'abord comme « pôle d'urbanisation » (PA 2007), puis comme « site stratégique d'agglomération d'exception » (PA 2012) et à nouveau comme « site stratégique » (PA 2016). Ces différentes planifications régionales ont toutes identifiées Bertigny-Ouest comme un secteur stratégique pour l'implantation d'activités, le PA 2012 disposant même d'une clause limitant sa constructibilité à la condition qu'une implantation industrielle d'au moins 5 hectares et de « très haute valeur ajoutée » y soit réalisée. La révision du plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne adopté par le Conseil communal en mars 2019 classe l'ensemble du secteur en zone d'activités, destinant Bertigny-Ouest, « de manière prépondérante » aux activités économiques non polluantes et en excluant les surfaces commerciales « à fort impact territorial ».



Fig. 2 – Les terrains de Bertigny-Ouest à Villars-sur-Glâne en contre-bas de l'hôpital fribourgeois (source Google, réorienté nord-sud).

Si la destination du secteur pour des activités économiques est privilégiée dans les planifications successives, celle-ci est fréquemment remise en question. L'excellente desserte potentielle et sa proximité avec le cœur de l'agglomération – à vol d'oiseau, le secteur est à moins de 1'500 mètres de la gare de Fribourg – font aussi de Bertigny-Ouest un pôle de développement potentiellement pertinent pour la construction de logements. Le Canton de Fribourg souhaite laisser la porte ouverte à cette possibilité. Dans la révision de son plan directeur cantonal, il retient Bertigny-Ouest comme « zone d'activité cantonale », devant « en règle générale » accueillir exclusivement « des activités à valeur ajoutées » à l'exclusion des affectations commerciales, mais il laisse aussi la possibilité spécifique à Bertigny-Ouest d'y « autoriser une mixité des affectations ». Cette mixité est décrite comme permettant de concilier emplois, habitations et équipements publics.

Dans ce contexte de réflexion générale quant à la destination future de la zone, la Commune de Villars-sur-Glâne souhaite disposer d'éléments objectifs lui permettant d'orienter ses choix. Elle souhaite maintenir ce secteur en zone d'activités, ce qui implique potentiellement d'immobiliser le développement du secteur en attendant l'implantation d'une ou plusieurs grandes entreprises non identifiées à ce jour, mais doit cependant faire face à des demandes du canton qui souhaite faire évoluer ce secteur à très brève échéance vers une mixité des affectations. Afin de nourrir cette réflexion, il est nécessaire de questionner l'attractivité économique de ce terrain, à l'échelle du canton et du pays. Plusieurs études ont tenté d'évaluer la demande et de déterminer si Bertigny-Ouest répondait au besoin du tissu économique local et régional, mais face à l'impossibilité d'identifier le futur acquéreur potentiel d'un secteur aussi vaste, il est pertinent en complément des études déjà menées d'étudier l'offre et de déterminer l'attractivité de Bertigny-Ouest en analysant finement la concurrence régionale et nationale.

La présente étude s'inscrit dans cette ambition générale. Elle poursuit l'objectif de déterminer l'attractivité économique du secteur de Bertigny-Ouest pour de l'activité à haute valeur ajoutée à une échelle régionale et nationale et d'évaluer la pertinence du maintien du secteur en zone d'activité.

## 2.2. Intervention méthodologique

Le dispositif méthodologique retenu articule les études successives :

### État de l'art scientifique

Cette étape vise à poser les bases scientifiques en matière de compréhension des phénomènes d'attractivité des terrains pour de l'activité à haute valeur ajoutée, à mettre à plat les différences entre zones d'activités et zone mixte. Ce travail est réalisé par une analyse de la littérature scientifique germanophone, anglophone et francophone la plus récente en matière de critères de localisation des entreprises relevant d'activités à haute valeur ajoutée et des différences d'attractivité entre zones d'activités et zones mixtes.

La production scientifique en économie a été fructueuse ces dernières décennies et il devient possible de rendre compte d'une vision riche (et complexe) des dynamiques de localisation des entreprises et des éléments qui entrent en considération dans leur processus décisionnel.

### Grille d'analyse

L'objectif général est de positionner l'offre spécifique à Bertigny-Ouest dans un contexte national et d'évaluer son attractivité en comparaison avec des zones d'activités similaires. Cette comparaison consiste en l'identification des spécificités de Bertigny-Ouest et en la construction d'une grille d'analyse composée d'indicateurs et basée sur les éléments mis en lumière par l'état de l'art scientifique.

Sur la base de la revue de littérature et de quelques études visant comme nous à la mise en œuvre d'indicateurs en vue de comparer des territoires sur le plan de leur attractivité, nous avons établi une liste d'indicateurs pour comparer des parcelles entre elles. Ces indicateurs concernent plusieurs axes d'analyse, que nous décrirons dans la suite du rapport, et se déclinent à de échelles spatiales variables. Ces indicateurs sont donc les bases à partir desquelles nous proposons de comparer les autres terrains en zone d'activités en Suisse.

### Panorama national

L'objectif de cette démarche méthodologique est de repérer puis d'évaluer au moyen de la grille d'analyse les terrains en zone d'activités similaires à Bertigny-Ouest en Suisse

Le repérage est effectué par un examen exhaustif des offres en terrains à bâtir en zones d'activités de plus de 10 hectares contigus non bâtis. Le repérage se fait par une analyse de la planification cantonale ainsi que par une prise de contact auprès de l'ensemble des organes de promotion économique cantonale.

La grille d'analyse est appliquée aux terrains repérés. Chaque secteur fait l'objet d'une notation par axe sur la base de cette analyse. La présentation successive de chaque secteur analysé permet une comparaison facilitée avec Bertigny-Ouest et de positionner Bertigny-Ouest dans le panel de l'offre en Suisse.

### Zoom analytique régional

L'étape méthodologique vise à effectuer une analyse approfondie d'un double type. La première analyse élargit l'analyse matricielle à d'autres zones d'activité à une échelle régionale. La seconde analyse approfondie le questionnement pour certaines zones présentant de fortes similitudes avec Bertigny-Ouest. Pour définir l'échelle régionale, nous retenons le canton de Fribourg et abaissons l'exigence de superficie minimale à 8 hectares. Ceci permet de mettre en lumière d'autres zones existantes et de les comparer avec Bertigny-Ouest, sans pour autant sélectionner toutes les petites zones industrielles de portées communales. La sélection des terrains bénéficiant d'un zoom analytique est opérée sur la base de l'analyse matricielle. Il s'agit de retenir les zones présentant des similitudes fortes avec Bertigny-Ouest, qu'elles soient sises dans le canton de Fribourg ou ailleurs en Suisse. Ce zoom analytique vise à mettre en lumière les spécificités de la constructibilité de la zone ainsi que l'accompagnement à sa promotion.

### 3. Revue de la littérature scientifique : les déterminants de la localisation d'entreprises

Cette étape de l'analyse vise à poser les bases scientifiques en matière de compréhension des phénomènes d'attractivité des terrains pour de l'activité à haute valeur ajoutée, à mettre à plat les différences entre zones d'activités et zone mixte. L'état de l'art vise aussi à nourrir la construction de la grille d'analyse.

Cette note relève d'une analyse de la littérature scientifique germanophone, anglophone et francophone la plus récente en matière de critères de localisation des entreprises relevant d'activités à haute valeur ajoutée et des différences d'attractivité entre zones d'activités et zones mixtes. Par « activités à haute valeur ajoutée » nous entendons la production et les services des prestations souvent réalisés en fin de chaîne de production ou de prestations intellectuelles à destination des entreprises ou acteurs publics. Ceux-ci relèvent surtout de trois catégories, des activités spécialisées scientifiques et techniques, des activités bancaires, financières et immobilières et de l'information et de la communication. La première catégorie sera ici privilégiée.

L'analyse des processus décisionnels des entreprises rend compte assez systématiquement de la recherche de compatibilité entre les caractéristiques du territoire d'accueil et celles de l'entreprise. Cet élément vise à souligner l'importance d'une analyse spécifique pour chaque choix de localisation. Mais au-delà de cette spécificité, diverses dimensions sont plus systématiquement analysées et étudiées par les entreprises. Dans cette note, nous nous concentrons sur ces dimensions et le cadre d'analyse qui les sous-tend.

Les premiers modèles de localisation (Von Thünen, Alonso, Hotelling), issus des travaux fondateurs en économie intégrant la question des coûts liés au transport (des matières premières, de la main d'œuvre, des produits finis), ne permettent pas de rendre compte de manière fine des logiques de localisation des entreprises au-delà de grandes généralités. La Nouvelle Economie Géographique a apporté de nouveaux éléments de compréhension en insistant notamment sur le rôle joué par les externalités d'agglomération. Mais ces modèles se limitent à une approche intégrant les activités agricoles et industrielles et ne peuvent donc pas suffire pour rendre compte des déterminants et logiques de localisation des activités tertiaires (Gillio et Ravalet, 2012). Malgré cette limite, il nous semble important de rendre compte des éléments liés aux externalités, à la base de plusieurs des critères de localisation qui joueront un rôle in fine sur la localisation des entreprises, y compris des entreprises de haute valeur ajoutée.

La première section de cette note vise à préciser la signification de la notion d'externalités et la diversité des éléments qui sont couverts par cette notion. Dans un second temps, nous nous concentrerons sur la manière dont les échelles territoriales sont prises en compte, notamment aux niveaux national, régional et métropolitain. Nous présenterons ensuite les éléments qui ressortent des travaux de modélisation relatifs aux prix hédoniques pour finir sur la spécificité des entreprises de haute valeur ajoutée vis-à-vis de l'ensemble des dimensions précédemment évoquées.

Plus concrètement et en lien avec les savoirs présentés, nous proposons les critères de localisation qui méritent d'être considérées pour une analyse de l'offre de terrain à destination des entreprises.

### 3.1. Les dynamiques liées aux externalités

Les approches des externalités (ou effets externes) trouvent leur source et inspiration des travaux d'Alfred Marshall au début du XX<sup>e</sup> siècle. Elles ont été développées notamment pour expliquer les dynamiques de concentration des activités économiques dans les territoires. On parle d'ailleurs d'externalités marshalliennes pour rendre compte des effets de la concentration sur un même territoire de plusieurs entreprises œuvrant dans un même secteur d'activité. Ces externalités, également dites de localisation, peuvent être liées à la présence de sous-traitants, eux-mêmes attirés par la concentration d'entreprises desquelles elles peuvent être ou devenir clientes (interdépendance technique des activités). Parallèlement, les activités de recherche de toutes ces entreprises peuvent générer des flux d'informations dont les retombées peuvent profiter aux autres firmes s'implantant ultérieurement sur le territoire. Alfred Marshall parlait ainsi d'« atmosphère industrielle ». Ce phénomène explique notamment la dynamique positive de concentration dans des zones comme la Silicon Valley, pour des activités qui ne sont pas des activités industrielles.

Plus généralement, *« les externalités positives technologiques font référence à une entreprise qui, par son implantation géographique, bénéficie d'aménités (transport, accessibilité, taille des marchés, proximité des concurrents, etc.) au-delà de sa contribution fiscale ou marchande. »* (Costes, 2008)

En fait, ces externalités, d'autant plus développées que le territoire concerné présente en son sein une densité forte d'acteurs économiques et de ménages, peuvent être associés à l'espoir de profiter de « retombées informationnelles, d'intrants spécifiques, d'une main-d'œuvre spécialisée et abondante ou d'infrastructures. » (Costes, 2008). Si les externalités en général ne sont pas liées à une offre de services formalisée et à un échange d'argent entre les acteurs qui en profitent, les collectivités peuvent travailler à leur développement en associant sur un même territoire (à proximité relative) certaines activités économiques.

Au moment où une entreprise donnée va faire un choix de localisation d'un de ses établissements par exemple, elle sera soucieuse de connaître les acteurs déjà présents sur le territoire visé pour profiter d'économies au niveau des intrants dans le processus de production (les matières premières ou produits intermédiaires) et au niveau de l'accès à une main d'œuvre qualifiée, ou pour profiter des infrastructures mises à disposition et des informations qui circulent. Le climat économique de la région, c'est-à-dire les attitudes des pouvoirs publics et de la communauté vis-à-vis des activités nouvelles peut également être considéré (Costes, 2008).

On parle d'externalités d'agglomération pour rendre compte des possibles retombées positives pour les entreprises de la présence à proximité d'infrastructures de transport rapide et de main d'œuvre qualifiée. En effet, la localisation concentrée des entreprises attire de la main-d'œuvre, et le roulement (turn-over) des individus d'une entreprise à une autre rend plus facile les embauches venant d'une autre entreprise localisée sur le même site. Lorsque les concentrations d'entreprises concernent des firmes appartenant à un même secteur, la main-d'œuvre disponible sur site aura toutes les chances d'avoir les qualifications requises. « Les entreprises trouvent sur place les éléments susceptibles de favoriser un développement local, et de sédimenter un savoir-faire local » (Ajabid et al., 2002). Mais ces externalités dites d'agglomération ne se limitent pas à des économies réalisées lorsque les entreprises appartiennent au même secteur. Elles recouvrent d'autres formes d'avantages qui sont notamment liés



la concentration d'une diversité d'emplois, de population et de produits de consommation. L'ensemble générant un cercle vertueux d'attractivité du territoire (Gillio et Ravalet, 2012).

Le rôle vertueux joué par les externalités d'agglomération est mentionné comme important dans le processus décisionnel des entreprises dans de nombreuses recherches en Europe ou En Amérique du Nord (Wheeler et Mody, 1992; Disdier et Mayer, 2004; Devereux et Griffith, 1998; Cantwell et Piscitello, 2005). Disdier et Mayer (2004) montrent même que ces éléments sont plus déterminants dans les pays de l'Europe de l'Ouest que dans ceux de l'Europe de l'Est.

### 3.2. Le jeu des échelles

Bien que les éléments présentés précédemment laissent entrevoir plusieurs des éléments qui peuvent jouer un rôle dans la décision de localisation d'une entreprise sur un territoire, les travaux plus récents et plus spécifiquement orientés sur les processus décisionnels des entreprises mettent en évidence l'importance d'une considération de plusieurs échelles pour bien comprendre ces choix. Il est possible ainsi de distinguer l'échelle macro [les grands espaces économiques (continentales ou nationales), l'échelle méso (la région ou l'agglomération) et l'échelle micro (le terrain ou les bâtiments). Les critères qui interviennent à chacune de ces échelles sont différents (Stafford, 1974) et elles entrent en considération avec des temporalités différentes. Ainsi, le choix de localisation est hiérarchisé : le pays est réfléchi dans un premier temps, la région (ou l'agglomération) et le terrain dans un second temps (Mayer et al., 1999).

Selon Stafford (1974), les facteurs de localisation au niveau national sont le marché, la productivité du travail et le niveau des salaires, ou plus généralement l'ensemble des coûts de production. Pour Mayer et Mucchielli (1999), les variables nationales sont la taille du marché, la demande et les effets de concurrence. Sont également considérés contexte politique, économique, social et culturel ou encore de la situation géographique.

Au niveau local (méso et micro), on retrouve des éléments tels que le prix, la surface, le niveau d'aménagement des terrains et/ou des bâtiments, la connaissance personnelle des lieux, les équipements locaux (Stafford, 1974), ou le coût du travail et les effets d'agglomération (Mayer et Mucchielli, 1999). L'accès à la main d'œuvre fait également partie des critères qui concernent le niveau local, avec des enjeux autour de sa disponibilité, sa qualification, sa réputation et son coût. Le cadre de vie est lui aussi évoqué (Barthe et al., 2008). Il peut regrouper des éléments relatifs au cadre physique (paysages, ensoleillement), aux conditions de logement (disponibilités, prix, qualité), l'attrait touristique, la présence d'équipements dans les domaines de l'enseignement (surtout université et école internationale), du commerce, des soins médicaux, de la culture et des loisirs, etc., les facilités d'accès à ces équipements ou aux endroits touristiques voisins (en particulier, les facilités de communication avec la métropole ou la grande ville voisine) et, enfin, des facteurs d'ambiance (nombre suffisant de personnes de catégories socio-professionnelles analogues, habitudes régionales, degré d'ouverture du milieu aux nouveaux arrivants, etc.).

Ces derniers éléments motivent ces dernières années des efforts de nombreuses régions et/ou communes sur le plan de l'attractivité et de la qualité de vie, pour améliorer leur image de marque. Ces éléments peuvent conduire les dirigeants à choisir des implantations proches de grandes villes ou à s'installer dans des régions touristiques. Cela est confirmé par le renforcement récent de l'attrait de deux grands groupes de régions : d'une part, les grandes villes et leur banlieue de standing, voire des



ville moyennes de belle qualité architecturale et à forte connotation culturelle et, d'autre part, les régions méridionales des pays tels que les USA (la Sunbelt), la France (la Côte d'Azur), l'Allemagne (la Bavière).

### 3.3. Les modèles de prix hédoniques

Si le prix d'accès aux terrains ou aux bâtiments fait partie de manière évidente des critères qui vont être considérés par les entreprises pour leur choix de localisation, les modèles des prix hédoniques renverse l'analyse en décomposant les éléments qui participent à la composition du prix. Originellement, la méthode des prix hédoniques est utilisée pour estimer la valeur d'un bien immobilier (Rosen, 1974). Elle relève de la construction d'un modèle liant le prix d'un bien immobilier (ou d'un terrain) avec divers facteurs pouvant l'influencer, tel que l'emplacement, l'accessibilité, les aménités, etc. Sur la base de ce modèle, il devient possible d'estimer la valeur d'un nouveau bien sur la base des caractéristiques de ce bien. Il est possible également d'utiliser ce type de méthode pour rendre compte des éléments qui déterminent la valeur d'un bien et leur importance. Ainsi, plusieurs chercheurs européens ont utilisé cette méthode et des techniques voisines pour analyser les segments industriels et commerciaux dans certains pays européens.

Dunse et al. (2005) ont appliqué un modèle de prix hédoniques aux valeurs des loyers dans l'agglomération de Glasgow au Royaume-Uni. Ils définissent l'emplacement en relation à un point central et à la distance minimale à un accès d'autoroute. Leurs résultats impliquent qu'il existe un effet d'agglomération porté par l'accessibilité du centre-ville. Toutefois il existe un effet encore plus important par rapport à une distance courte d'accès à une autoroute.

S. Kempf a publié en 2015 un livre sur les indices de prix de la valeur des loyers commerciaux des bureaux en Allemagne. Cette publication, destinée à l'usage des professionnels de l'immobilier, permet de décomposer les facteurs déterminants dans la formation des prix dans une liste de caractéristiques. Parce que le bien est immobile, des marchés régionaux différenciés apparaissent, avec des caractéristiques et des fonctionnements qui leur sont propres. Dans la construction de ses indices, S. Kempf considère une série de variables qui affectent les prix de l'immobilier. La première est l'accessibilité, c'est-à-dire la qualité, la fiabilité et les fréquences des transports en commun, la proximité du centre, l'accessibilité au réseau autoroutier ainsi que la facilité d'accès au transport ferroviaire et aérien.

F. Gilli (2006) étudie le choix de localisation des entreprises et la périurbanisation des emplois en région parisienne. Il reprend la définition de Atkinson et Stiglitz (1980) des biens publics locaux non produits pour expliquer la nature des aménités. Beckerich (2000) traduit cette définition comme suit : « ils sont spécifiques à un emplacement particulier de telle sorte que les consommateurs, dans leurs décisions d'implantation, peuvent exercer un choix sur la quantité et la nature des biens collectifs fournis... Les avantages découlant de ces biens sont confinés dans une seule collectivité, avec d'éventuels débordements sur les collectivités voisines ».

Van der Krabben et Buitelaar (2011) ont étudié aux Pays Bas les relations entre les processus de marché et d'une part les institutions et d'autres parts les résultats observés dans le marché de la terre et le marché des biens immobiliers industriels. Ils calculent des rapports sur l'offre des terrains disponibles et la demande de terrains dans les différentes provinces de 1994 à 2007. Leurs résultats indiquent qu'il existait des réserves de terrains suffisantes pour satisfaire aux besoins de développement économique

allant au-delà de 20 années dans certains cas. Ils se réfèrent à la nature désordonnée de ces développements industriels et commerciaux comme « landscape clustering » ce qui peut être assimilé au mitage du territoire observé dans la Confédération. En ce qui concerne la disponibilité de terrains pour de grands développements, ils observent des choix limités car la plupart des parcelles disponibles appartiennent aux municipalités. Pour eux cela implique une disponibilité limitée à l'échelle régionale, et donc une concurrence qui se fait à l'échelle nationale.

Ils considèrent que les municipalités sentent une responsabilité de garantir une offre abondante de terrains industriels disponibles pour permettre le développement économique de leurs territoires. En même temps, ils perçoivent une concurrence intra-municipale qui peut conduire à une offre excédentaire et à la dépréciation de la valeur de ces terrains.

En Suisse, les déterminants du choix de localisation des entreprises ont été étudiés par Baranzini et al. (2006). Ils ont analysé les choix de localisation et délocalisation des établissements physiques du secondaire et du tertiaire pour la période 1998-2001. Leur analyse concerne huit déterminants différents qui sont la fiscalité, la promotion économique, la réglementation, la main d'œuvre/ les salaires, l'agglomération, la qualité de vie/ la demande et la tendance politique. Leurs conclusions portent sur les facteurs d'attractivité pour un canton. Ainsi, une faible imposition des bénéfices a un effet positif sur les choix de localisation. C'est le cas aussi d'une bonne politique de promotion économique, et d'une main d'œuvre qualifiée et abondante a un effet positif dans la localisation de entreprises. De façon contre-intuitive, un niveau médian de salaires élevé pour les travailleurs hautement qualifiés a un effet positif sur la localisation des entreprises. Les auteurs indiquent que cela pourrait correspondre au fait que ce sont les « gros salaires » qui prennent les décisions de localisation des entreprises. Au contraire, un salaire médian élevé pour les employés avec des qualifications de CFC a un effet négatif. Une différence positive de 100 CHF réduit la probabilité de délocalisation de 5,5%. On retrouve aussi cet effet négatif dans le cas d'un niveau élevé des loyers, que ce soient des surfaces commerciales, industrielles ou résidentielles. L'hétérogénéité en termes de nationalité des écoliers utilisé comme indicateur du degré d'internationalisation des écoles au niveau des cantons a un impact positif sur l'implantation de nouveaux établissements et la probabilité de délocalisation.

### 3.4. La spécificité des secteurs d'activités à haute valeur ajoutée

Les stratégies de localisation des industries de production sont différentes de celles des industries de haute technologie. Les premières auront besoin d'espace et intègrent dans leur stratégie de localisation la limitation des coûts de transports... Les secondes s'attacheront plutôt à se situer à proximité d'une main d'œuvre qualifiée et des centres de recherches universitaires.

Ainsi, F. Gilli (2006) explique, pour les activités de haute valeur ajoutée, la relation qui existe entre la qualité du cadre de vie et la profondeur du marché de l'emploi dans un segment qui comprend des personnes hautement qualifiées, en s'appuyant notamment sur les articles de Gottlieb (1995) et Brueckner et al. (1999). La proximité à une adresse de prestige ou un cadre naturel ou de vie agréable est particulièrement importante pour les entrepreneurs et les salariés des secteurs à haute valeur ajoutée parce qu'ils peuvent valoriser une qualité de vie élevée, un beau cadre naturel, l'accès à des sources de divertissement et de culture.

Les industries les plus avancées comme l'informatique, l'électronique des télécommunications, les laboratoires de chimie pharmaceutique ou l'aéronautique préfèrent les agglomérations des plus

grandes villes ou certaines villes moyennes dans lesquelles on retrouve certains équipements supérieurs comme des universités, des écoles supérieures et des moyens de transports rapides (réseau ferroviaire performant, aéroports, autoroutes).

## 4. Grille d'analyse

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, nous orientons l'analyse vers la sélection des indicateurs à prendre en compte pour comparer les zones d'activités en Suisse.

### 4.1. Discussion générale

#### 4.1.1. Les indicateurs des banques d'investissement

Les secteurs à haute valeur ajoutée ne sont pas explicitement ciblés dans les listings de critères et d'indicateurs qui suivent, mais correspondent très bien aux activités qui intéressent les producteurs de ces mesures quantifiées. Par ailleurs, nous verrons que les éléments retenus sont pertinents pour les activités à haute valeur ajoutée, si l'on s'en tient aux éléments de la revue de littérature présentée précédemment.

##### L'indicateur de Qualité de Localisation (IQL) de Crédit Suisse

La banque Crédit Suisse (2018) publie depuis 1997 une analyse annuelle basée sur leur Indicateur de Qualité de Localisation (IQL). Il est construit à partir de 7 facteurs quantifiables, la fiscalité des entreprises et des personnes, la disponibilité de personnel hautement qualifié et spécialisé, l'accessibilité des travailleurs de la population et des aéroports. L'indicateur a une échelle allant de - 1.84 (Jura) à 2.21 (Zoug). Le canton de Fribourg est classé en 2018 en 23<sup>ème</sup> place des 26 cantons. Les résultats des différents composants sont donnés par un classement selon un rang allant de (- - ; - ; 0 ; + ; ++ ) par rapport à la moyenne nationale.

Le canton de Fribourg est classé (- -) c'est-à-dire moins attrayant que la moyenne en disponibilité de personnel spécialisé. Il est classé (-) en ce qui concerne l'attrait fiscal pour les personnes physiques et pour personnes morales ainsi que pour la disponibilité de personnel hautement qualifié et l'accessibilité aux aéroports. Finalement il est classé (=), c'est-à-dire dans la moyenne nationale en ce qui concerne l'accessibilité pour la population et les travailleurs, ce qui reflète sa position centrale dans le plateau. Il est important de remarquer que pour aucun des critères utilisés le canton a un meilleur classement que la moyenne nationale.

Pour le Crédit Suisse, l'attractivité fiscale du canton devrait s'améliorer à l'horizon 2025 suite à la Réforme Fiscale et Financement de l'AVS (RFFA) adopté le 28 septembre 2018. Si cette baisse de la charge d'imposition fait progresser l'IQL du canton, le Crédit Suisse prévoit que le canton de Fribourg restera à la 23<sup>ème</sup> place à l'horizon 2023. L'IQL est aussi présenté pour 110 régions économiques dont la Sarine qui comprend notamment les communes de Fribourg et de Villars-sur-Glâne. Selon les critères du Crédit Suisse la Sarine a des résultats inférieurs à la moyenne en accessibilité à l'aéroport, en disponibilité de main d'œuvre spécialisé et en attrait fiscal pour les personnes physiques ainsi que pour les personnes morales. La Sarine est dans la moyenne suisse en accessibilité pour les travailleurs et pour la population. Finalement elle a des résultats supérieurs à la moyenne en disponibilité de personnel hautement qualifié. Avec un IQL de (-0,53), la Sarine est classée au 57<sup>ème</sup> rang de 110.

À titre comparatif, l'agglomération d'importance plus proche possède un IQL de 0.56 qui la classe au 26<sup>ème</sup> rang. Elle possède une abondante présence de main d'œuvre spécialisée et qualifiée ainsi qu'un bassin d'emploi accessible aux travailleurs et aux employés.

#### L'indicateur de Compétitivité des Cantons (ICC) de UBS

UBS a publié en 2019 la dernière mise à jour de son Indicateur de Compétitivité des Cantons (ICC). Leur étude se base sur une analyse comparative de huit dimensions différentes : structure économique, accessibilité, bassin versant de l'emploi, environnement des coûts, finances publiques, innovation, capital humain, et marché du travail qui utilisent 55 variables quantitatives pour donner une qualification de 1 à 100 dans chacune des dimensions identifiées à chacun des 26 cantons de la Confédération suisse.

Sur le plan de la structure économique, évaluée sur la base de la capacité à exporter et de la concentration des entreprises grâce à l'indice de Herfindahl-Hirschmann<sup>2</sup>, Fribourg est classé 15<sup>ème</sup>. Au niveau de l'accessibilité, c'est-à-dire le temps moyen pour accéder à des services comme des aéroports, des universités, ainsi qu'aux aéroports internationaux, Fribourg est classé 16<sup>ème</sup>.

Les zones de recrutement des entreprises, leur accessibilité en transport public et en voiture ainsi que les aires frontalières sont appréhendées sous le vocable « bassin versant », le Canton de Fribourg y est classé 18<sup>ème</sup>. Il est 15<sup>ème</sup> pour la structure des coûts (prix des loyers, le niveau salarial, les taux d'imposition pour les personnes physiques et morales, allocations et crédits de recherche) et 18<sup>ème</sup> au niveau des finances publiques (taux d'imposition, taux d'investissement, niveau de la dette). Sur le plan de l'innovation (concentration de l'emploi dans des clusters, quantité de personnes qui travaillent en R&D, nombre de brevets déposés, montant de capitaux à haut risque, créations d'entreprises et pérennité), Fribourg est classé 19<sup>ème</sup> et sur le plan du capital humain (par des actifs ayant un niveau de formation universitaires ou de HES et migrations inter-cantoniales de personnes diplômés), le Canton de Fribourg est 15<sup>ème</sup>.

Le marché de l'emploi est le seul critère pour lequel le Canton de Fribourg est bien placé (à la quatrième place). Ce critère recouvre le nombre de retraités, le taux de chômage, le taux d'activité, le chômage de longue durée.

Dans le classement général Fribourg est classé 13<sup>ème</sup>.

#### **4.1.2. La notion de capital territorial**

Dans le rapport pour la mise en œuvre de la Nouvelle Politique Régionale (NPR), l'équipe de Philippe Gugler (État de Fribourg, 2016) a conduit une réflexion sur l'attractivité des espaces fonctionnelles centrés sur la notion de capital territorial : « Le concept de capital territorial prend en compte les « avantages territoriaux » offerts aux « utilisateurs » (citoyens, entreprises, travailleurs) sur un territoire donné : il s'agit principalement du capital économique et humain, du capital physique (infrastructures, équipements, etc.), du capital socio-culturel, du capital institutionnel et du capital environnemental. La qualité du capital territorial détermine l'attractivité territoriale ou, en d'autres termes, la capacité d'une région à attirer et à conserver des personnes physiques et morales productives qui, en raison de leurs activités, influenceront à leur tour les performances économiques et la compétitivité de la région (figure

---

<sup>2</sup> L'indice Herfindahl-Hirschmann permet de mesurer la concentration des entreprises dans un secteur spécifique.

15). L'attractivité territoriale peut également être évoquée dans le cadre de l'attraction de personnes physiques de « passage » (tourisme). ».

Il découle de cette définition l'idée de l'existence d'une « valeur territoriale nette » qui n'est que la différence entre la valeur des produits et services intangibles offerts aux acteurs du territoire qui permettent la création de valeur. Cela comprend la qualité de main d'œuvre, la qualité de vie, et donc des aménités et les coûts associés à la présence dans le canton. À partir de ce concept ils font une analyse SWOT des forces et faiblesses du territoire, classant comme opportunité le développement du trilinguisme à partir d'une base bilingue et comme menace l'évolution vers un canton dortoir marginalisé car entre les deux pôles d'attraction qui sont Berne et la métropole lémanique.

#### 4.1.3. Discussion de ces indicateurs

Ces indicateurs ont le grand intérêt pour nous d'avoir une même finalité qui est celle de pouvoir comparer des territoires entre eux pour évaluer leur attractivité sur le plan économique. Les indicateurs retenus et les thématiques abordées sont pour nous une référence supplémentaire pour informer au mieux les éléments qui font cette attractivité. Il nous est difficile cependant d'utiliser ces indicateurs tout d'abord parce qu'ils sont construits pour être utilisés à l'échelle des cantons ou des districts, mais ne rendent pas compte des éléments qui pourraient permettre une comparaison entre parcelles. Parallèlement, et c'est le point le plus important, il n'est pas possible de juger de leur valeur dans la mesure où la méthodologie employée n'est pas précisée. Nous ne pouvons donc pas juger de la qualité des données utilisées ni même de la valeur des hypothèses. Ces boîtes noires méthodologiques sont de vrais freins pour l'utilisation des éléments obtenus dans une perspective scientifique et objective. Rappelons d'ailleurs également que les acteurs bancaires ne sont pas hors du système économique et sont donc juges et partis.

#### 4.2. Les critères

Sur la base des éléments présentés précédemment, nous proposons de considérer la liste suivante d'indicateurs utiles à la description des terrains disponibles pour un aménagement d'établissements ou d'entreprises. Ces indicateurs sont décrits dans un premier temps selon trois catégories : les coûts, les externalités, l'accessibilité. Les coûts concernent les charges fiscales, les coûts du travail, et ceux de l'installation. La deuxième famille concerne les externalités, nous y incluons des indices sur le type d'entreprises présentes, le type de main d'œuvre qualifiée présente, ou la politique de développement économique endogène (districts, pôles de compétitivité, etc.). La troisième famille est celle de l'accessibilité, qui comprend le bassin d'emploi, les aménités et la qualité des infrastructures de transports aux différentes échelles.

Nous nous appuyons notamment, pour la recension des indicateurs utiles pour les entreprises dans leur choix de localisation, sur les écrits de Hayter (1997), Aydalot (1985), et Merenne-Schoumaker (2008). La liste des indicateurs proposés s'inspire aussi des critères retenus par Baranzini (2006) et par le Crédit Suisse (2018). Nous retenons des critères de fiscalité, d'accessibilité aux centralités, aux autoroutes, aux aéroports, aux aménités qui de profondeur du bassin d'emploi et de vie attrayants, hôpitaux, écoles internationales, etc.

Dans la mesure où nous cherchons à comparer des terrains uniquement situés en Suisse, nous ne retenons aucun indicateur à ces échelles internationale et nationale.

#### 4.2.1. Les coûts

##### La dimension fiscale

Baranzini (2006) et le Crédit Suisse (2018) établissent des critères de fiscalité pour mesurer l'attractivité d'un emplacement spécifique. Baranzini utilise les indices de la charge fiscale élaborés par l'Administration fédérale des contributions (AFC). Le Crédit suisse utilise les taux d'imposition légaux et les coefficients d'impôts communaux. Dans les 2 cas ils font la distinction sur la fiscalité des personnes morales et la fiscalité des personnes physiques. En ce qui concerne les personnes morales, Baranzini et le Crédit Suisse font le choix de la charge grevant les bénéfices des Sociétés Anonymes (SA). En ce qui concerne les personnes physiques, il fait le choix de retenir seulement les charges grevant la fortune et le revenu pour les personnes ayant des revenus supérieurs à 200'000 CHF. Le Crédit Suisse ne mentionne pas de seuil mais celui-là peut être établi en fonction des données fiscales disponibles pour notre analyse. Pour le premier critère la source AFC (2017) est mobilisée.

1. Charge fiscale sur le revenu du travail pour les personnes célibataires gagnant 200'000 CHF bruts par an. – échelle cantonale<sup>3</sup>
2. Taux d'imposition sur les bénéfices et le capital pour les personnes morales (entreprises) après réformes fiscales cantonales. – échelle cantonale

##### Le coût du travail

En arbitrant entre plusieurs territoires, la question du coût moyen du travail dans le territoire d'accueil est un élément important au sens où l'entreprise doit s'adapter à des standards de salaire qui dépendent du pays bien sûr, mais aussi, et c'est ce qui nous intéressera ici, des régions considérées (en l'occurrence des cantons). Baranzini (2006) indique que les entreprises s'intéressent au niveau de salaires, avec des effets contraires selon la tranche salariale. Pour les salaires moyens un cout salarial contrôlé est attrayant, pour les salaires du personnel hautement qualifié, c'est le contraire. Pour ces deux critères, la source ESPA est mobilisée.

3. Revenus professionnels des travailleurs secteur intermédiaire, échelle grandes régions
4. Revenus professionnels des déciles supérieurs et haute qualifications, échelle grandes régions

##### Le coût des installations

Les critères regroupés dans cette section concernent les coûts d'achats ou de location des terrains, mais aussi les coûts de transaction qui vont être liés à l'ensemble des négociations qui devront être menées lors du projet d'installation. Ainsi, la topographie peut générer des surcoûts liés aux alternatives d'aménagement du site. Le nombre de propriétaires, le classement de la zone en zone d'activité, etc. sont autant d'éléments qui nécessiteront des négociations, du temps et donc de

---

<sup>3</sup><https://www.estv.admin.ch/estv/fr/home/allgemein/steuerstatistiken/fachinformationen/steuerbelastungen/steuerbelastung.html>

l'argent. L'ensemble des critères sont renseignés manuellement, c'est-à-dire par une analyse systématique des registres fonciers et une analyse spatiale.

5. Nombre de propriétaires
6. Terrain entièrement en main publique
7. Nombre de parcelles composant la zone d'activités
8. Arrivée d'une voie de chemin de fer sur la parcelle
9. Présence sur le terrain ou à proximité immédiate d'une voie d'eau navigable
10. Visibilité depuis l'autoroute

#### 4.2.2. Les externalités

##### L'orientation économique en termes de secteurs d'activité

Pour déterminer l'orientation économique en termes de secteurs d'activité nous nous référons aux données de l'Office fédéral de la Statistique (OFS), en particulier aux données sur la statistique de la démographie des entreprises (UDEMO). Cette série statistique comprend des données sur la création de nouvelles entreprises à partir de 2013, de la population d'entreprises actives ainsi que des entreprises à haute croissance. Les données comprennent le secteur d'activité, la classe de taille, et le nombre d'emplois selon une périodicité annuelle et une régionalisation à l'échelle des cantons et des communes. En utilisant la part des emplois à temps plein (etp) dans l'emploi sectoriel des NOGA des secteurs estimés appartenir à de la haute valeur ajoutée. En observant la part des etp dans le secteur de la recherche et du développement, il est possible de caractériser l'importance de ce secteur. Ces comparaisons se font au niveau cantonal. Pour les critères 11, 12, 14 et 15, la source UDEMO est mobilisée. Pour le critère 16, le calcul est fait manuellement.

11. Nombre de nouvelles entreprises créées en 2016, échelle district<sup>4</sup>
12. Nombre d'entreprises actives dans secteur à haute valeur ajoutée, échelle canton<sup>4</sup>
13. Spécialisation économique dans les secteurs à haute valeur ajoutée (part de ces entreprises sur l'ensemble des établissements du territoire), échelle canton
14. Nombre d'entreprises actives dans le secteur des services à haut niveau de connaissance, échelle canton<sup>4</sup>
15. Taux de survie de nouvelles entreprises, échelle canton<sup>5</sup>
16. Nombre d'universités et de hautes écoles situées à moins de 2 heures de transport en commun ou en transports individuels motorisés

##### La main d'œuvre disponible

Afin de caractériser la profondeur du bassin de vie et d'emploi des indicateurs sont élaborés à partir de données Éléments qualitatifs et quantitatifs liés à la main d'œuvre. Ces données sont publiées par

---

<sup>4</sup> [https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/tableaux.html?dyn\\_prodima=901334](https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/tableaux.html?dyn_prodima=901334)

<sup>5</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/industrie-services/entreprises-emplois/demographie-entreprises/taux-de-survie.assetdetail.6906037.html>



l'Office fédéral de la Statistique (OFS, 2017 et OFS, 2018) de l'Enquête suisse de la population active (ESPA). Ces données, publiées depuis 1991 recensent le niveau de formation, les revenus professionnels, et les activités professionnelles des actifs. Pour les critères 17 et 18, la source ESPA est mobilisée.

Il est possible aussi de déterminer la taille et les orientations sectorielles du bassin d'emploi, par la taille des entreprises, leur secteur d'activité correspondant à des activités à haute valeur ajoutée. Nous proposons donc les indicateurs suivants :

- 17. Nombre d'emplois (ETP) dans les hautes technologies, échelle bassins d'emploi<sup>6</sup>
- 18. Nombre d'emplois (ETP) dans les services à haut niveau de connaissance, échelle bassins d'emploi MS<sup>4</sup>
- 19. Part de la population de 25 ans et plus ayant un niveau d'éducation tertiaire, échelle districts
- 20. Taux de chômage dans le canton<sup>7</sup>
- 21. Migrations inter-cantoniales de personnes diplômées
- 22. Diversité linguistique variant de 0 (pas d'usage de langues autres que la langue majoritaire dans le canton) à 1 (diversité maximale)<sup>8</sup>

#### L'accompagnement public en matière économique

Il n'est pas facile de trouver des données sur les différentes politiques de promotion économique menées par les cantons, nous proposons après discussions avec des offices de promotion économique cantonale de ne prendre en compte que le nombre de clusters à l'échelle cantonale.

- 23. Nombre de clusters, échelle cantonale. *Pour les terrains situés à moins de 30 kilomètres d'une capitale cantonale d'un autre canton, les clusters de ces autres cantons seront considérés*

#### Les externalités négatives

Les externalités peuvent ne pas être positives. Les limites à l'émission de bruit, la présence d'infrastructures représentant un risque au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) ou l'intégration du terrain au cadastre des sites pollués peuvent engendrer des surcoûts ou des limitations du droit à bâtir. Pour les critères 24 à 26, une analyse manuelle des documents de planification est réalisée.

- 24. Degré de sensibilité au bruit
- 25. Intégration du terrain, même partielle, dans un périmètre OPAM
- 26. Intégration du terrain, même partielle, au cadastre des sites pollués

---

<sup>6</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/actualites/quoi-de-neuf.assetdetail.5827600.html>

<sup>7</sup> Valeur moyenne annuelle 2018

<sup>8</sup> Cet indicateur est inspiré du rapport de Grin et al. (2009)

### 4.2.3. L'accessibilité

#### La proximité des équipements de transport

L'accessibilité est un facteur clé dans le choix de localisation des entreprises. Comme pour le cas des aménités, nous proposons de répertorier des données à l'aide des bases de données fédérales en ce qui concerne les infrastructures de transport et communication comme les aéroports, le haut débit, les 4 voies, les gares ferroviaires. L'échelle est importante, ainsi en ce qui concerne la desserte de transport publics (TP) l'accessibilité dépend de la distance de la parcelle, puis de la qualité du système de TP. L'accès aux autoroutes est important au niveau de l'agglomération, l'accès aux aéroports se fait au niveau national. Nous proposons les indicateurs suivants :

- 27. Terrain bien desservi par les transports publics (catégorie A ou B de la classification de l'ARE<sup>9</sup>)
- 28. Distance en kilomètre à une gare ferroviaire de plus de 10'000 passagers jours
- 29. Distance-réseau entre la parcelle et la bretelle d'accès la plus proche à une autoroute
- 30. Distance à un aéroport offrant des liaisons internationales (Genève, Bâle, Zurich et Milan)

#### Les aménités locales sur le plan de la qualité de vie

Comme l'indique la revue de littérature que nous avons présentée, les aménités ont un effet sur le choix de localisation de la population et des entreprises. L'accessibilité des habitants à des biens et services détermine leur qualité de vie. C'est le cas de l'emplacement des logements, des hôpitaux, des écoles, des hôtels, des infrastructures culturelles et de loisirs, des magasins, etc. Les indicateurs qui suivent doivent être considérées comme des variables proxy de la qualité de vie :

- 31. Personnel hospitalier (ETP par lits d'hospitalisation), échelle canton
- 32. Personnel médico-social (ETP par lits d'hébergement en centre médico-social), échelle canton
- 33. Nombre de musées, échelle bassin d'emploi
- 34. Nombre de fauteuils de cinéma, échelle bassin d'emploi

---

<sup>9</sup>[https://map.geo.admin.ch/mobile.html?lang=fr&catalogNodes=954.959.965&layers\\_opacity=0.75&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.are.gueteklassen\\_oev&zoom=7&topic=are&E=2575131.82&N=1182547.92](https://map.geo.admin.ch/mobile.html?lang=fr&catalogNodes=954.959.965&layers_opacity=0.75&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.are.gueteklassen_oev&zoom=7&topic=are&E=2575131.82&N=1182547.92)

### 4.3. Pondération et axes d'analyse

La revue de littérature montre que les différents critères ne sont pas considérés comme égaux par les entreprises en recherche de terrains. Il est par contre difficile de proposer un classement selon leur ordre d'importance. En effet, les considérations propres de l'entreprise l'emportent sur une quelconque loi générale. Nous renonçons donc volontairement à pondérer les 34 critères retenus entre eux. Afin de gagner en comparaison, nous regroupons ceux-ci en six sections générales qui sont autant d'axes d'analyse.

Ces axes d'analyse sont repris dans la présentation détaillée des terrains retenus pour l'analyse et permettent une comparaison visuelle aisée avec les caractéristiques propres à Bertigny-Ouest. Les axes sont les suivants :

- Fiscalité et coût du travail, regroupant les critères :
  1. Charge fiscale sur le revenu du travail
  2. Taux d'imposition sur les bénéfices et le capital
  3. Revenus professionnels des travailleurs secteur intermédiaire
  4. Revenus professionnels des déciles supérieurs et haute qualification
- Contexte économique, regroupant les critères :
  11. Nombre de nouvelles entreprises créées en 2016
  12. Nombre d'entreprises actives dans secteur à haute valeur ajoutée
  13. Spécialisation économique dans les secteurs à haute valeur ajoutée
  14. Nombre d'entreprises actives dans le secteur des services à haut niveau de connaissance
  15. Taux de survie de nouvelles entreprises
  16. Nombre d'universités et de hautes écoles
  23. Nombre de clusters
- Contexte d'emploi, regroupant les critères :
  17. Nombre d'emplois dans les hautes technologies
  18. Nombre d'emplois dans les services à haut niveau de connaissance
  19. Part de la population de 25 ans et plus ayant un niveau d'éducation tertiaire
  20. Taux de chômage
  21. Migrations inter-cantoniales de personnes diplômées ;
  22. Diversité linguistique
  31. Personnel hospitalier
  32. Personnel médico-social
  33. Nombre de musées

34. Nombre de fauteuils de cinéma

- Caractérisation parcellaire, regroupant les critères :
  - 5. Nombre de propriétaires
  - 6. Terrain entièrement en main publique
  - 7. Nombre de parcelles composant la zone d'activités
  - 8. Arrivée d'une voie de chemin de fer sur la parcelle
  - 9. Présence sur le terrain ou à proximité immédiate d'une voie d'eau d'importance
  - 10. Visibilité depuis l'autoroute
- Accessibilité, regroupant les critères :
  - 27. Terrain bien desservi par les transports publics
  - 28. Distance en kilomètre à une grande gare ferroviaire
  - 29. Distance-réseau à la bretelle d'accès la plus proche à une autoroute
  - 30. Distance à un aéroport international
- Externalités environnementales, regroupant les critères :
  - 24. Degré de sensibilité au bruit
  - 25. Intégration dans un périmètre OPAM
  - 26. Intégration au cadastre des sites pollués

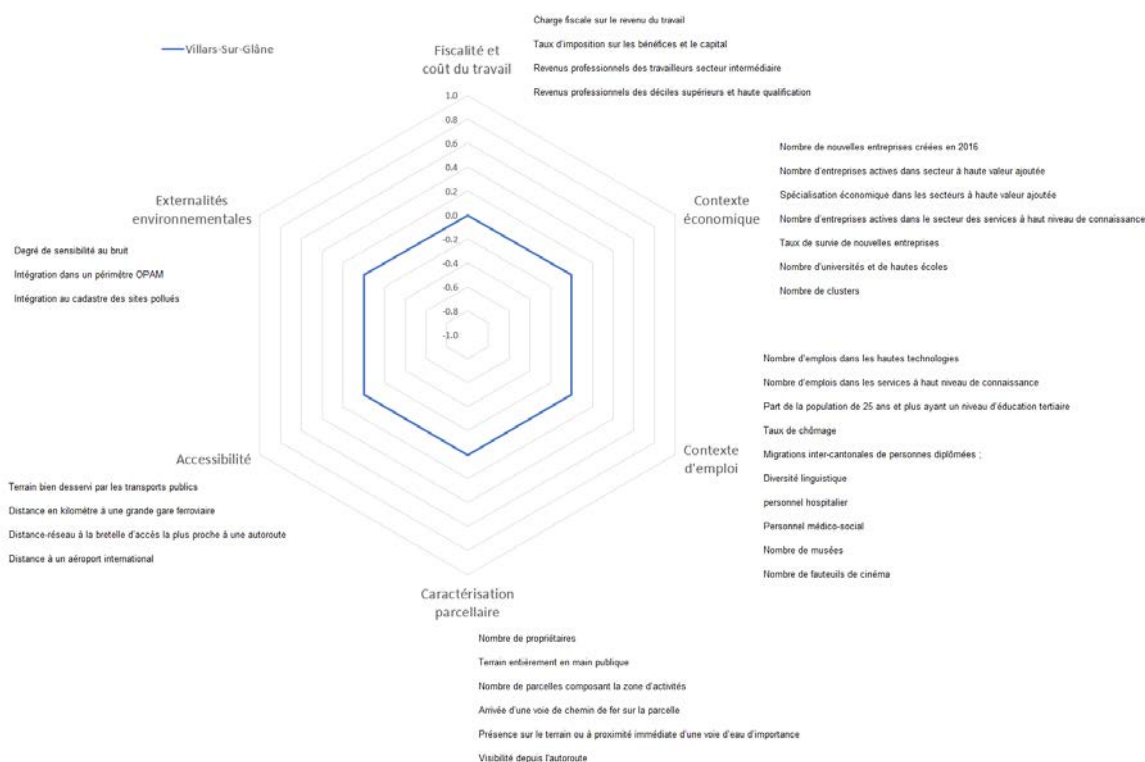


Fig. 3 – Axes d'analyses et critères détaillés

## 4.4. Échelle de la comparaison

De manière à rendre la comparaison plus facile à lire, nous avons systématiquement centré et réduit les valeurs de chaque indicateur. Le centrage permet de positionner tous les indicateurs selon la valeur qui concerne le terrain de Villars-sur-Glâne. Ainsi, toutes les valeurs pour ce terrain référence sont de 0. Les terrains pour lesquels la valeur était inférieure deviennent négatif, sont pour lesquels la valeur était supérieure à celle de Villars-sur-Glâne deviennent positif. La réduction consiste à uniformiser la variabilité des indicateurs. Ainsi, pour chaque indicateur, nous sélectionnons le terrain le plus éloigné du terrain référence. Cet écart maximal est réduit à 1 (-1 si la valeur est inférieure à la valeur référence) et les écarts pour tous les terrains sont recalculés pour se situer entre 0 et 1 (ou entre 0 et -1). Cette double opération permet de comparer les valeurs des indicateurs pour tous les terrains sur une base équivalente et donc permet la construction des graphiques en toile d'araignée qui sont présentés dans la suite du rapport.

## 5. Analyse comparative nationale et régionale

### 5.1. La méthode de sélection des terrains

En parallèle de l'élaboration de la grille constituée des indicateurs présentés ci-dessus, nous avons commencé le repérage national des zones d'activités de grande ampleur en Suisse, en vue de comparaison avec Bertigny-Ouest. La sélection de ces terrains a nécessité plusieurs étapes méthodologiques successives. En l'absence d'un catalogue suisse des zones d'activités disponibles, le travail de recensement a dû être fait systématiquement auprès de chaque canton. Comme critères de sélection sont retenus les terrains actuellement en zone d'activités ou en zone industrielle, majoritairement non construits. L'objectif final est de pouvoir procéder à une comparaison entre les caractéristiques de Bertigny-Ouest à Villars-sur-Glâne et l'offre concurrente en Suisse en nous basant sur les conditions d'une mise en concurrence effectuée par une entreprise à la recherche d'un nouveau site en Suisse. La question de la taille minimale du terrain à prendre en compte dépend des impératifs de l'entreprise. Afin de pouvoir au mieux comparer Bertigny-Ouest avec les autres terrains, nous avons arbitrairement retenu une surface minimale d'au moins 10 hectares. En complément, il a été souhaité soumettre Bertigny-Ouest à une comparaison spécifique à l'offre régionale. Pour cette comparaison, nous nous sommes arrêtés au périmètre cantonal et à une surface minimale d'au moins 8 hectares. En dessous de ce seuil apparaissait une multitude de petites zones d'activités de portée locale, présentant des caractéristiques très différentes de Bertigny-Ouest.

Le travail de repérage a été fait tout d'abord manuellement en analysant tous les plans directeurs cantonaux et en exploitant les systèmes d'information géographiques des cantons. Cette démarche a été complétée par une analyse manuelle de la couche « zones à bâtir suisse harmonisée » fournie par le géoportail fédéral de la Confédération *geo.admin.ch*. Cette démarche a fourni une pré-sélection d'une quarantaine de terrains disponibles. Des prises de contact par écrit ont été faites auprès des 26 offices cantonaux de promotion économique ainsi qu'auprès des 4 grandes organisations trans-régionales de promotion économique. Les retours cantonaux n'ont pas permis de mettre en lumière de terrains supplémentaires. Les terrains présélectionnés ont été soumis à une analyse approfondie : analyse systématique des planifications communales pour vérifier le type de classement, analyse et recherche documentaire pour mettre en lumière les changements récents de statut de terrain, démarche auprès des registres fonciers compétents. Ce travail a permis d'écarter plusieurs terrains pour plusieurs raisons, par exemple un cas où le terrain était effectivement non-construit mais où l'indice de droit à bâtir avait été reporté sur un terrain adjacent.

Ce travail a abouti à la constitution d'une liste de 20 terrains de plus de 10 hectares, auxquels se sont rajoutés 5 terrains fribourgeois, d'au moins 8 hectares. L'ensemble de ces 26 terrains<sup>10</sup> a été soumis à la grille d'analyse définie ci-dessus et les 34 indicateurs ont dû être renseignés pour chacun. Ci-dessous, nous présentant les caractéristiques de ces terrains et le résultat de l'analyse matricielle. Le chapitre 6 en tire des enseignements généraux.

---

<sup>10</sup> Il est à noter que cette liste est l'aboutissement du travail du bureau Mobil'homme en application de la méthodologie décrite. Son exhaustivité n'est pas garantie.

## 5.2. Zones d'activités disponibles comparables à Bertigny-Ouest

Ci-dessous sont présentés les 26 terrains analysés dont 21 répondent aux caractéristiques du panorama national et 5 aux caractéristiques du panorama régional. Ces 26 terrains sont issus de seulement 8 cantons différents (Fribourg, Vaud, Jura, Soleure, Valais, Neuchâtel, Genève et Argovie).

Les terrains présentés ci-dessous sont non-construits, ou majoritairement non-construits. Ceci ne veut pas dire qu'ils soient pour autant disponibles. Le travail d'analyse auprès des planifications, des registres fonciers et par l'analyse documentaire permet de mettre en lumière le type d'affectation, l'identité des propriétaires ou encore l'accessibilité du secteur mais ne renseigne pas des éléments comme la volonté des propriétaires fonciers à vendre, les potentielles réserves de terrain pour des entreprises déjà établies dans la zone etc.

Les superficies annoncées pour chaque terrain le sont à titre strictement indicatif et ne sont pas incluses dans l'analyse matricielle. Elles sont issues de nos propres calculs propres. Lors d'une occupation partielle des terrains, le solde a été mesuré grâce aux outils de mesure des géoportails cantonaux. Pour les terrains non bâtis, la somme des articles fonciers considérés a été effectuée. Selon les techniques de calcul des superficies, celles-ci peuvent varier considérablement.

### 5.2.1. Villars-sur-Glâne (FR)



Secteur de la zone d'activités : Sis au nord de la commune de Villars-sur-Glâne, le secteur dit de Bertigny-Ouest occupe une zone exploitée aujourd'hui pour l'agriculture, le long de l'autoroute A12, à la jonction Fribourg-Sud / Fribourg-Centre.

Estimation de la superficie disponible : 21<sup>11</sup> ha

Particularités : Pour le terrain de Bertigny-Ouest, nous retenons la superficie de la zone d'activités de la révision du plan d'aménagement local adopté par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne en mars 2019, tout en notant que celui-ci n'a pas encore été adopté par le canton. Le secteur effectivement légalisé par le plan d'aménagement local de 1993 est de 12ha.

---

<sup>11</sup> Voir la rubrique « particularités ».

Analyse : Le terrain de Bertigny-Ouest à Villars-sur-Glâne étant la valeur de référence pour l'analyse matricielle, il ne fait pas l'objet d'une analyse dans ce chapitre. Sa caractérisation se fait sur la base de la comparaison avec tous les autres terrains.

### 5.2.2. Aigle (VD)



Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés sont situés à l'ouest de la commune d'Aigle, dans le secteur dit Des îles. Il s'agit d'une zone industrielle déjà partiellement construite, le long du Rhône.

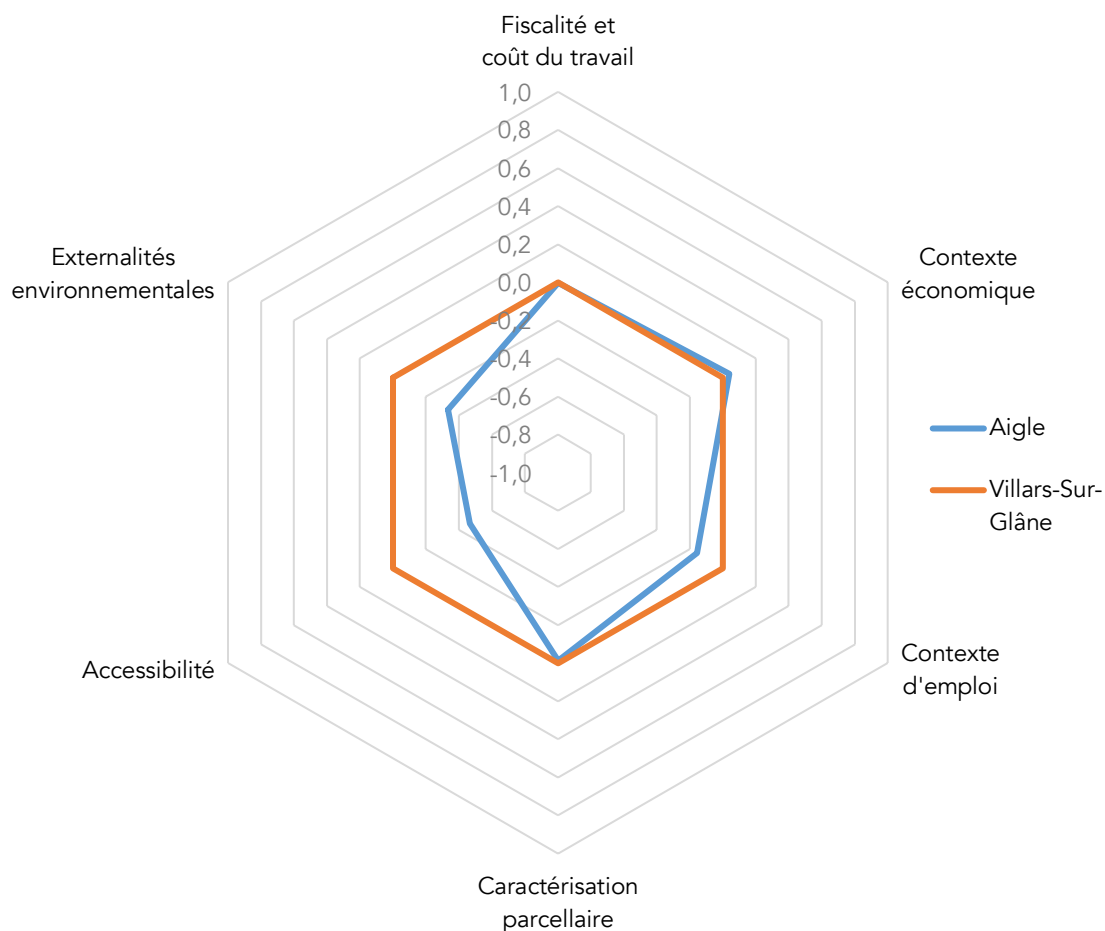
Estimation de la superficie disponible : 32 ha

Particularités : -

Analyse :

L'analyse matricielle montre que le terrain d'Aigle ne présente pas d'avantages concurrentiels significatifs avec Bertigny-Ouest au niveau de la fiscalité et coût du travail ni au niveau du contexte économique. Le contexte d'emploi y est légèrement moins favorable. Cela résulte notamment d'indicateurs plus faibles, tel la part des actifs dans les hautes technologies, la part d'adulte ayant un niveau d'éducation tertiaire et la diversité linguistique. L'accessibilité est moins favorable qu'à Bertigny-Ouest, ceci à cause du manque de desserte TP et une distance à une grande gare nettement supérieure. La distance plus faible à un aéroport international compense un peu la moyenne. En matière d'externalités environnementales, les terrains d'Aigle présentent plusieurs points moins favorables, dont un classement au cadastre des sites pollués. Pour ce qui est des caractéristiques parcellaires, le terrain d'Aigle dispose de certaines caractéristiques moins favorables que Bertigny-Ouest dont le fait de ne pas être totalement en mains publiques, mais celles-ci sont compensées par d'autres caractéristiques, telle la présence d'une voie d'eau ou l'arrivée d'une voie de chemin de fer. Globalement, les terrains d'Aigle possèdent donc des conditions moins favorables que Bertigny-Ouest.





### 5.2.3. Yverdon-les-Bains (VD)



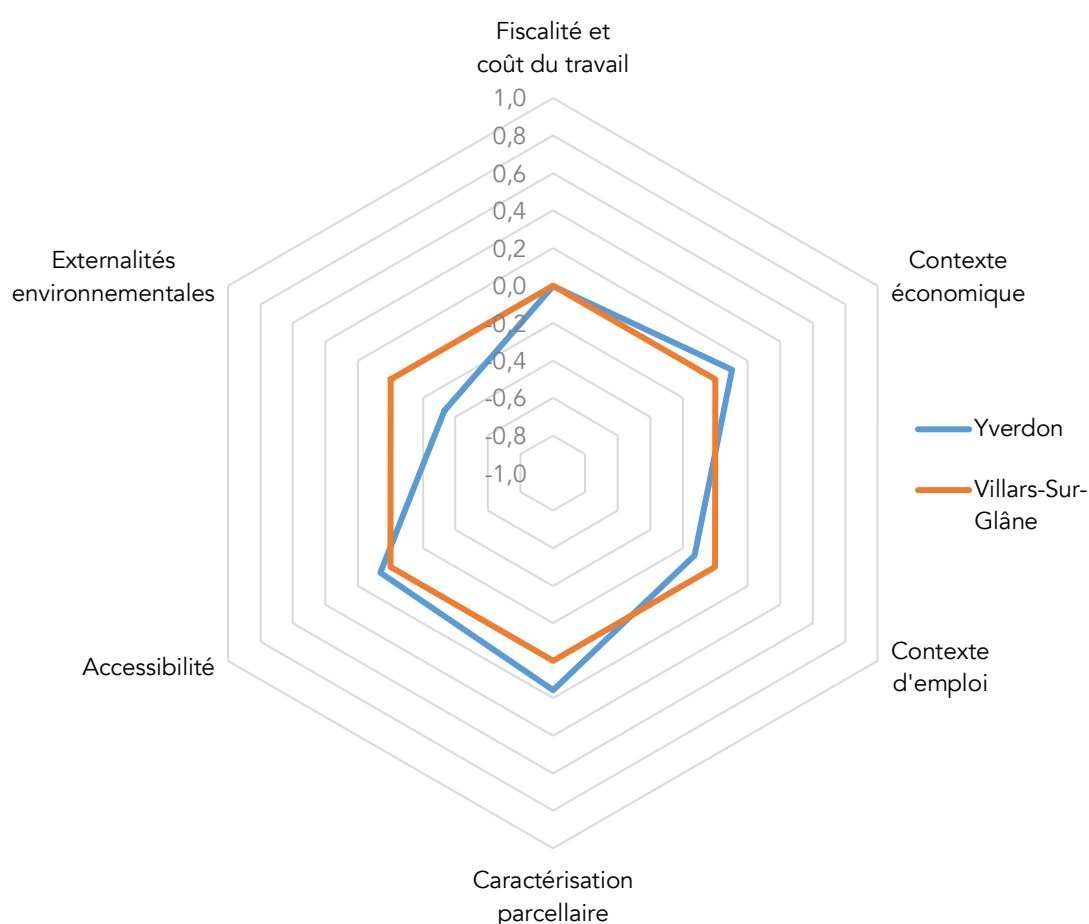
Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés se trouvent dans le parc technologique d'Yverdon-les-Bains, dénommé Y-parc. Plusieurs secteurs, au croisement des autoroutes A1 et A5 sont encore libres de construction.

Estimation de la superficie disponible : 26 ha

Particularités : -

Analyse : L'analyse matricielle montre que le terrain d'Yverdon-les-Bains ne présente pas d'avantages concurrentiels significatifs avec Bertigny-Ouest au niveau de la fiscalité et coût du travail ni au niveau

du contexte économique même si ce dernier est légèrement plus favorable, grâce au nombre favorable d'entreprise active dans un secteur de haut valeur ajouté et un taux de survie de nouvelles entreprises plus favorable. Le contexte d'emploi y est légèrement moins favorable, celui-ci s'explique par un taux plus faible d'adultes ayant une formation d'éducation tertiaire et des indicateurs cantonaux moins favorables (diversité linguistique, chômage notamment). Les critères relatifs à l'accessibilité sont très légèrement plus favorables à Yverdon-les-Bains. Les conditions relatives à la desserte TP, à la proximité d'une grande gare et d'une jonction autoroutière sont presque identiques à celles de Bertigny-Ouest, la différence est gagnée par une plus grande proximité à un aéroport international. Les conditions relatives aux externalités environnementales sont moins favorables, dû à l'inscription partielle du terrain dans un périmètre OPAM qui pourrait nécessiter des coûts de construction supplémentaires voire des secteurs inconstructibles. Enfin, les caractérisations parcellaires sont légèrement plus favorables, ceci grâce à sa proximité au rail. Le terrain jouit sinon de caractéristiques identiques, dont le fait d'être en mains publiques entièrement. Le terrain d'Yverdon-les-Bains présente ainsi globalement de grandes similitudes avec le terrain de Bertigny-Ouest en termes d'offre.



#### 5.2.4. Payerne (VD)

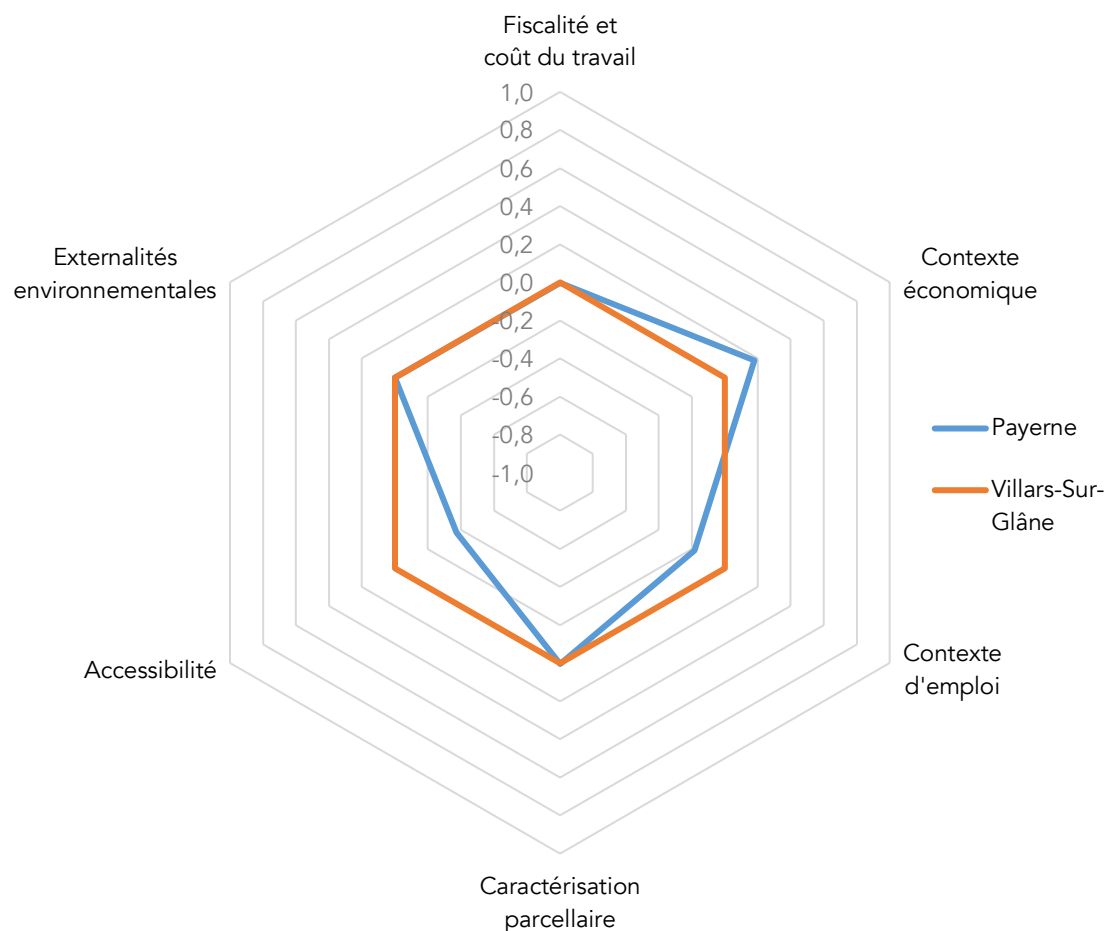


Secteur de la zone d'activités : Le terrain considéré se trouve dans la zone dite de l'Aéropôle, sise le long de l'aérodrome de Payerne et à la sortie autoroutière « Payerne » de l'autoroute A1.

Estimation de la superficie disponible : 27 ha

Particularités : -

Analyse : L'analyse matricielle montre que le terrain de Payerne ne présente pas d'avantages concurrentiels significatifs avec Bertigny-Ouest. Au niveau du contexte économique, celui-ci est légèrement plus favorable notamment grâce aux nombres d'entreprises actives dans un secteur à haute valeur ajoutée ou la proximité avec des universités et hautes écoles. Le contexte d'emploi est quant à lui légèrement moins favorable. Ceci est dû à une part d'adultes au bénéfice d'une formation tertiaire nettement plus faible et des indicateurs de portée cantonales moins favorables (diversité linguistique, taux de chômage etc.). Si les externalités environnementales sont similaires à Bertigny-Ouest, l'accessibilité est par contre moins favorable. L'absence de desserte TP et l'éloignement à une grande gare ferroviaire expliquent cette différence dans le résultat de l'axe d'analyse. Les caractérisations parcellaires sont similaires à celles de Bertigny-Ouest, avec notamment le fait d'avoir un seul propriétaire foncier et d'être entièrement en main publique. Le terrain de Payerne présente ainsi globalement des similitudes avec Bertigny-Ouest mais s'en écarte en matière d'accessibilité.



### 5.2.5. Collombey-Muraz (VS)



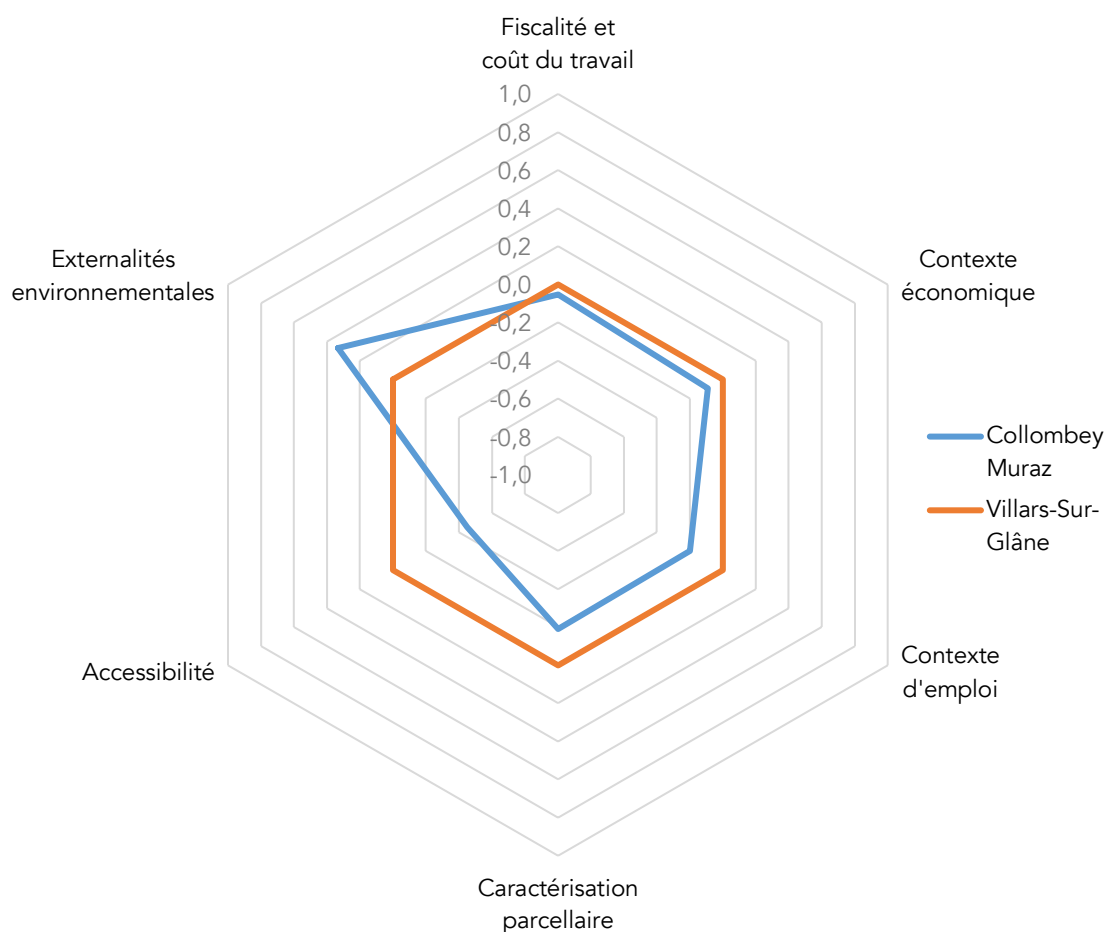
Secteur de la zone d'activités : Le secteur est l'est de la zone urbanisée de Collombey et en continuation de l'emprise de l'ancienne raffinerie. Les différents articles fonciers sont séparés par des portions boisées, sur la rive gauche du Rhône. Ils font face aux terrains analysés situés sur la commune d'Aigle.

Estimation de la superficie disponible : 39 ha

Particularités : -

Analyse : L'analyse matricielle montre que le terrain de Collombey-Muraz est légèrement moins favorable en termes de fiscalité et coût du travail et de contexte économique. Le contexte d'emploi y

est de même moins favorable. Cela tient notamment à une part plus faible d'adultes ayant une formation tertiaire ainsi qu'à des indicateurs cantonaux moins favorables, tels la migration intercantonale de personnes diplômées ou des indicateurs propres au bassin d'emploi tel le nombre du personnel hospitalier ou médico-social par exemple. L'accessibilité est moins favorable qu'à Bertigny-Ouest. La plus grande distance à une grande gare et la mauvaise qualité de la desserte TP ne sont pas totalement compensées par une proximité plus grande avec un aéroport international. Les externalités environnementales sont plus favorables, grâce à un degré de sensibilité au bruit plus élevé. Par contre, les caractérisations parcellaires sont moins favorables, les terrains n'étant pas intégralement en main publique, ni visibles depuis l'autoroute. Les conditions générales sont donc globalement moins favorables à Collombey-Muraz, en comparaison avec Bertigny-Ouest.



### 5.2.6. Monthey (VS)

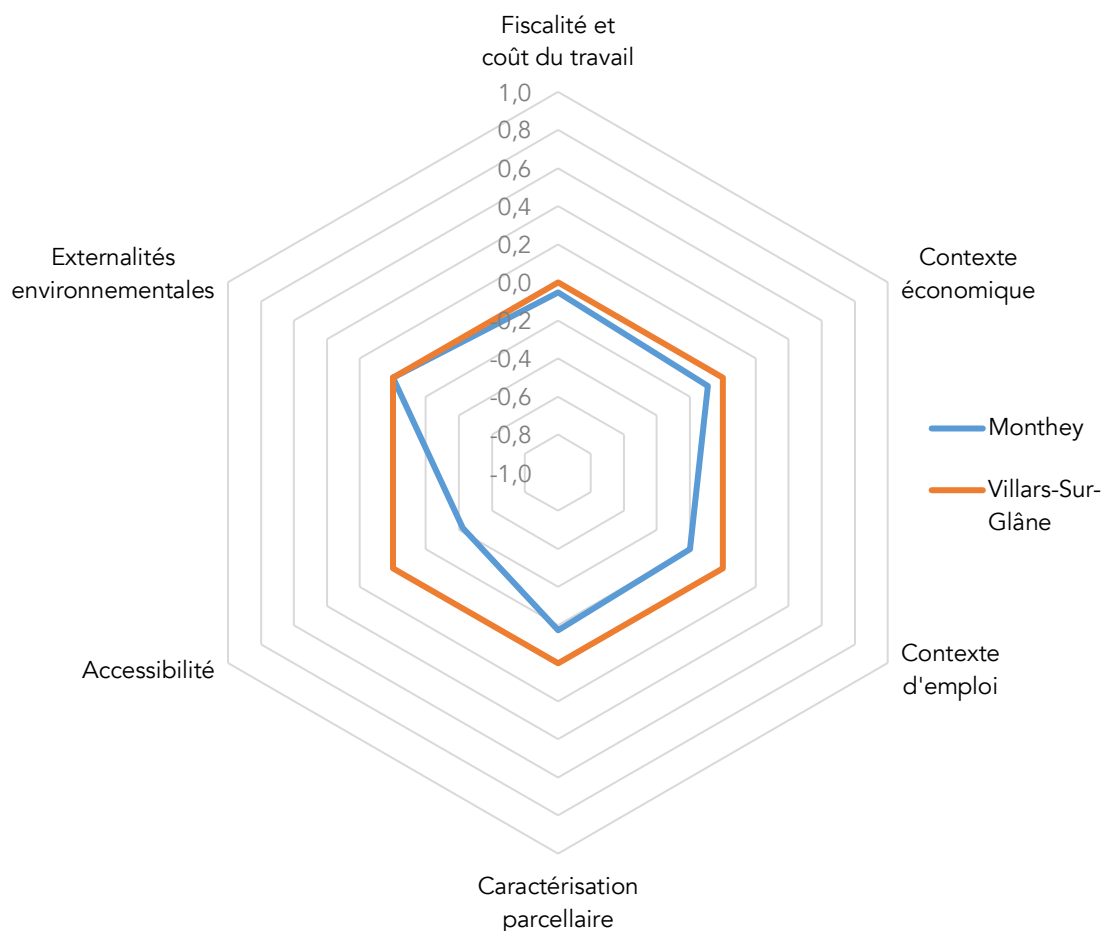


Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés sont une réserve non-bâtie dans la zone industrielle Les Bans, à proximité immédiate du Rhône, sur le territoire de la commune de Monthey.

Estimation de la superficie disponible : 10 ha

Particularités : -

Analyse : Le terrain de Monthey étant très proche de celui de Collombey-Muraz plus haut, il en partage à la fois les caractéristiques cantonales, de district et de bassin d'emploi. L'attractivité en matière de fiscalité et coût du travail, de contexte économique et de contexte d'emploi est ainsi identique à ce terrain voisin. En matière d'accessibilité, les mêmes éléments sont en défaveur du terrain, à savoir une absence de desserte TP, un éloignement conséquent à une grande gare et un plus grand éloignement à une sortie autoroutière. Les conditions générales sont donc là aussi globalement moins favorables, en comparaison avec Bertigny-Ouest.



### 5.2.7. Vétroz (VS)



Secteur de la zone d'activités : les terrains considérés sont situés dans la zone industrielle du Botza, au sud du village de Vétroz, et à proximité immédiate du Rhône. Ils sont actuellement non bâtis et principalement plantés pour l'exploitation horticole.

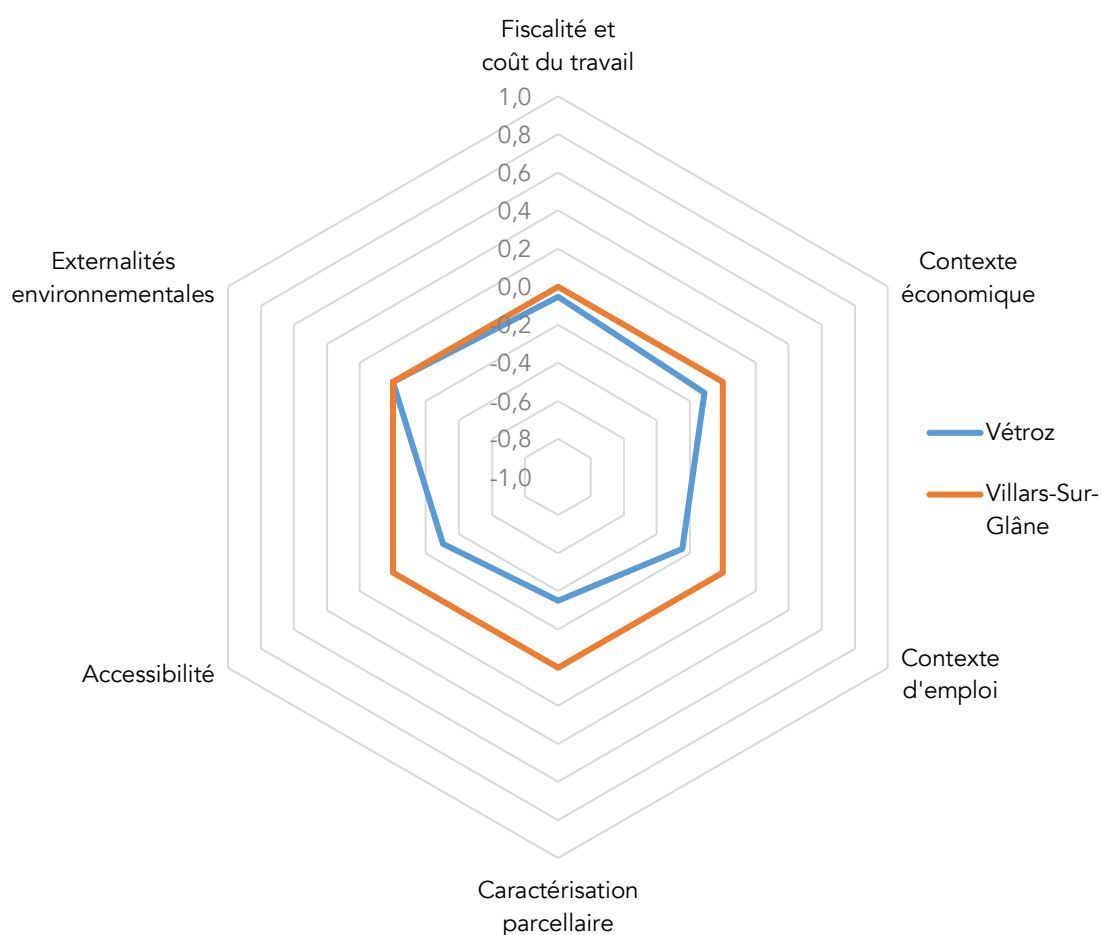
Estimation de la superficie disponible : 11 ha

Particularités : -

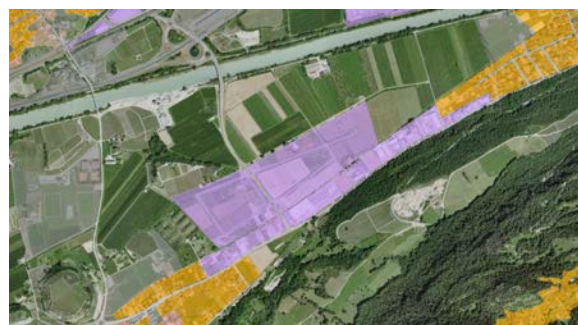
Analyse : L'analyse matricielle fait apparaître une notation moins favorable pour les terrains de Vétroz sur les axes fiscalités et coût du travail, contexte économique et contexte d'emploi. Les dix indicateurs



de ce dernier axe sont un peu ou fortement moins favorables, ce qui explique une note moyenne relativement basse. Au niveau des externalités environnementales, l'offre est similaire à Bertigny-Ouest. L'accessibilité est par contre moins favorable, cela tient notamment à l'absence de desserte TP de qualité, un plus grand éloignement à une grande gare et à une sortie autoroutière. Les caractéristiques parcellaires sont nettement moins favorables, avec notamment un nombre élevé de propriétaire (21), une absence de main publique et un grand nombre d'articles fonciers. Globalement, l'offre à Vétroz est ainsi moins favorable qu'à Bertigny-Ouest.



## 5.2.8. Sierre (VS)



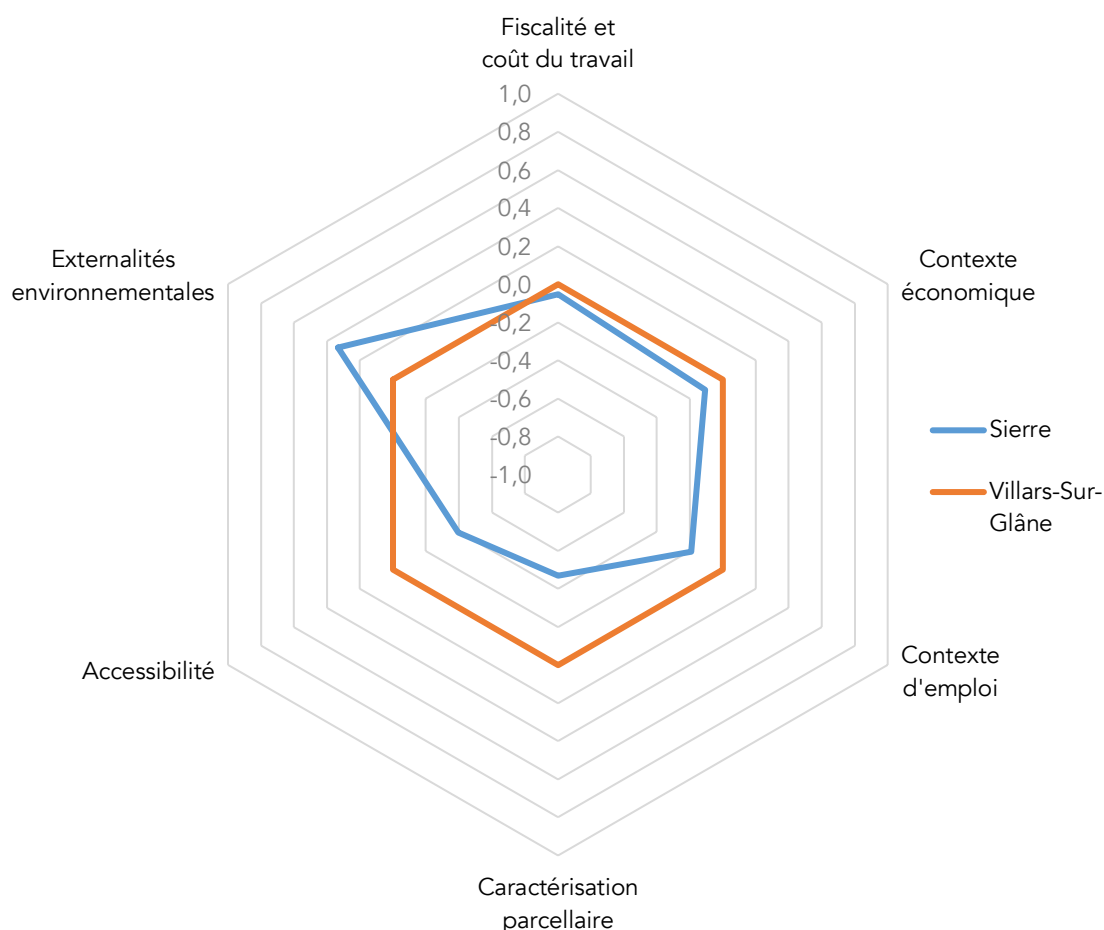


Secteur de la zone d'activités : les terrains analysés sont situés dans une zone industrielle encore presque entièrement non-bâtie, sur la rive gauche du Rhône, en extension de la zone industrielle existante des Zittes sur le territoire communal de Chalais.

Estimation de la superficie disponible : 22 ha

Particularités : -

Analyse : L'analyse matricielle fait apparaître une notation moins favorable pour les terrains de Sierre sur les axes fiscalités et coût du travail, contexte économique et contexte d'emploi. En matière d'accessibilité, la situation est largement moins favorable qu'à Bertigny-Ouest, cela s'explique par une absence de desserte TC de qualité, un éloignement plus grand à une grande gare, à un aéroport international et à une sortie d'autoroute. Les externalités environnementales sont par contre plus favorables. Les caractéristiques parcellaires sont nettement moins favorables, avec notamment un nombre élevé de propriétaires (14), une absence de main publique et un grand nombre d'articles fonciers. Globalement, l'offre à Sierre est ainsi moins favorable qu'à Bertigny-Ouest.



### 5.2.9. Steg Hohtenn (VS)

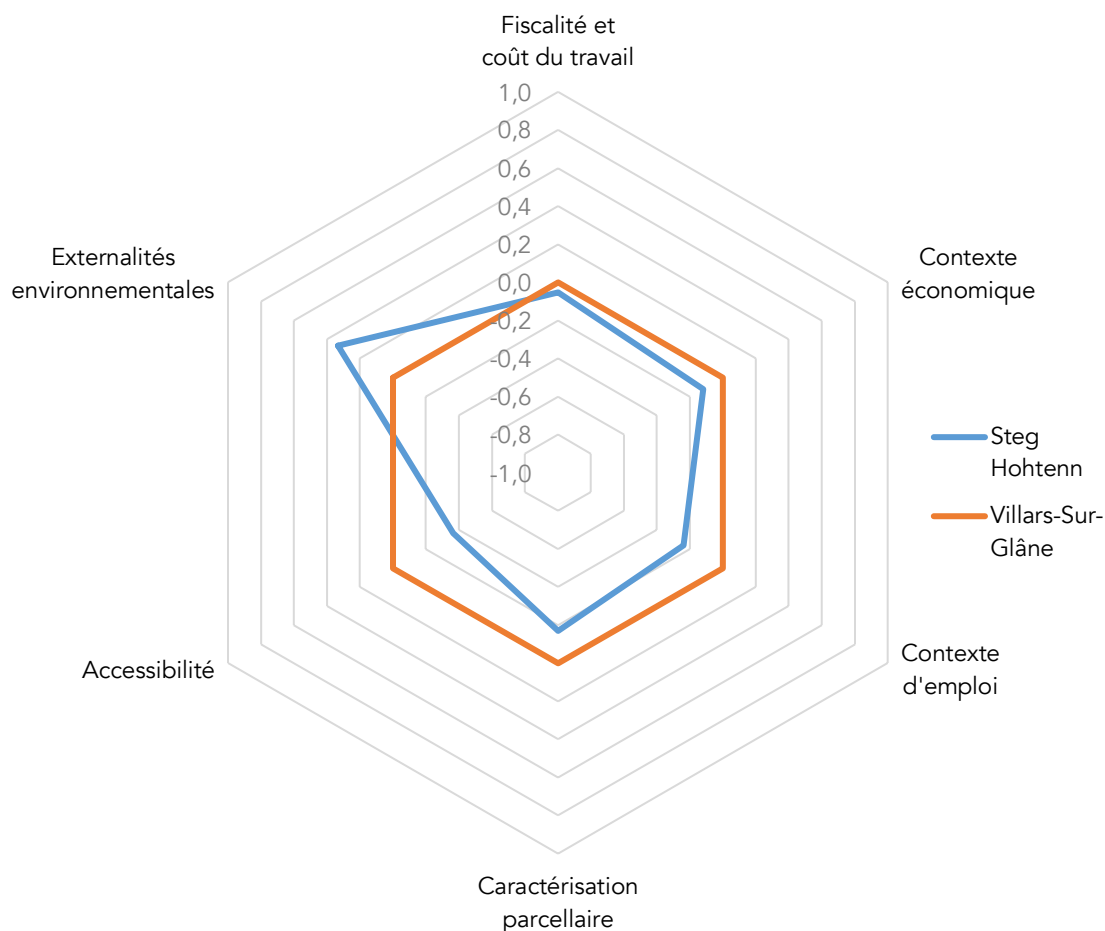


Secteur de la zone d'activités : Les terrains analysés sont une partie non bâtie du secteur dit du Stegerfeld, au sud du canal artificiel de Galdi, en continuité des anciennes installations de l'usine d'aluminium.

Estimation de la superficie disponible : 12 ha

Particularités : Des secteurs sont aussi en zone à bâtir pour du terrain industriel en continuité sur la commune de Niedergesteln.

Analyse : L'analyse matricielle fait apparaître une notation moins favorable pour les terrains du Stegerfeld sur les axes fiscalités et coût du travail, contexte économique et contexte d'emploi. En matière d'accessibilité, la situation est largement moins favorable qu'à Bertigny-Ouest, cela s'explique par une absence de desserte TC de qualité, un éloignement plus grand à une grande gare, à un aéroport international et à une sortie d'autoroute. Les externalités environnementales sont par contre plus favorables, ceci s'explique par un degré de sensibilité au bruit plus élevé, ce qui permettra l'installation d'activités potentiellement plus bruyantes. De plus, si les terrains de l'ancienne usine d'aluminium sont au cadastre des sites pollués, les terrains considérés ici, directement voisins, ne le sont pas. En matière de caractérisation parcellaire, la situation est légèrement moins favorable qu'à Bertigny-Ouest. Si les terrains connaissent un propriétaire unique, celui-ci est privé, de plus si la parcelle dispose d'un accès à une voie ferrée, il n'y a pas de visibilité depuis l'autoroute. Globalement, l'offre considérée est moins favorable que celle de Bertigny-Ouest.



#### 5.2.10. Courroux (JU)



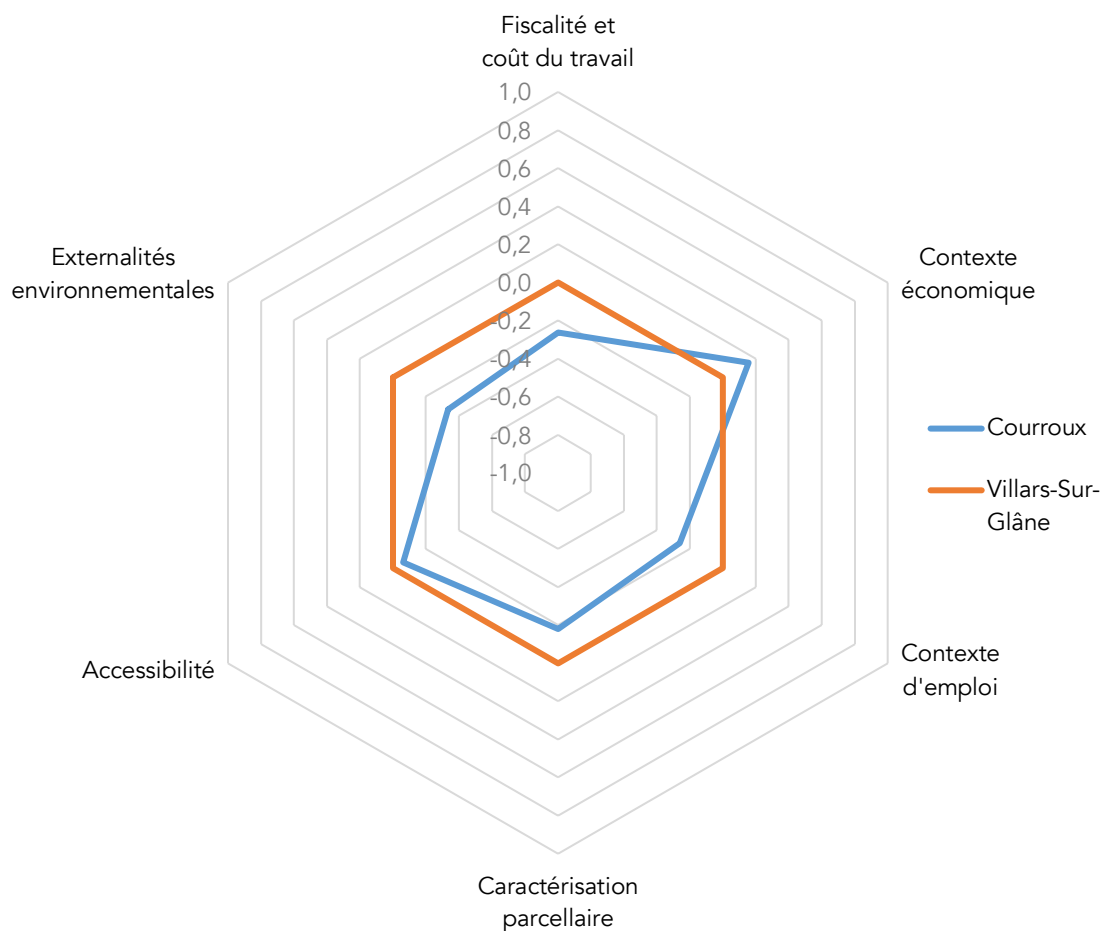
Secteur de la zone d'activités : les terrains considérés se trouvent dans la zone industrielle dite Innodel, sur la commune de Courroux, à proximité immédiate de la sortie autoroutière « Delémont sud ».

Estimation de la superficie disponible : 11 ha

Particularités : Nous considérons ici pour l'analyse l'ensemble du secteur du périmètre en zone industrielle paraissant ne pas être construit, ce qui totalise selon nos mesures plus de dix hectares. Le canton considère dans sa réponse à notre demande que les terrains effectivement disponibles à la

construction sont en-deçà de la limite des dix hectares. Dans une démarche comparative la plus large, nous avons maintenu les terrains de Courroux dans l'analyse.

Analyse : L'analyse matricielle des terrains de Courroux montre une situation moins favorable en matière de fiscalité et coût du travail et en matière de contexte d'emploi. Inversement, le contexte économique est plus favorable. Ceci tient notamment à une part plus haute de spécialisation économique en matière de haute technologie (le Jura ne présentant pas un nombre brut très élevé d'entreprises et présentant une concentration des entreprises de ce type notamment via la filière horlogère). L'accessibilité est similaire à Bertigny-Ouest, alors que les externalités environnementales sont moins favorables. En matière de caractérisations parcellaires, l'offre est assez proche si ce n'est que les terrains ne sont pas en mains publiques.



### 5.2.11. Oensingen (SO)



Secteur de la zone d'activités : les terrains considérés sont situés dans la zone industrielle d'Oensingen, du côté soleurois, sur la frontière entre Berne et Soleure.

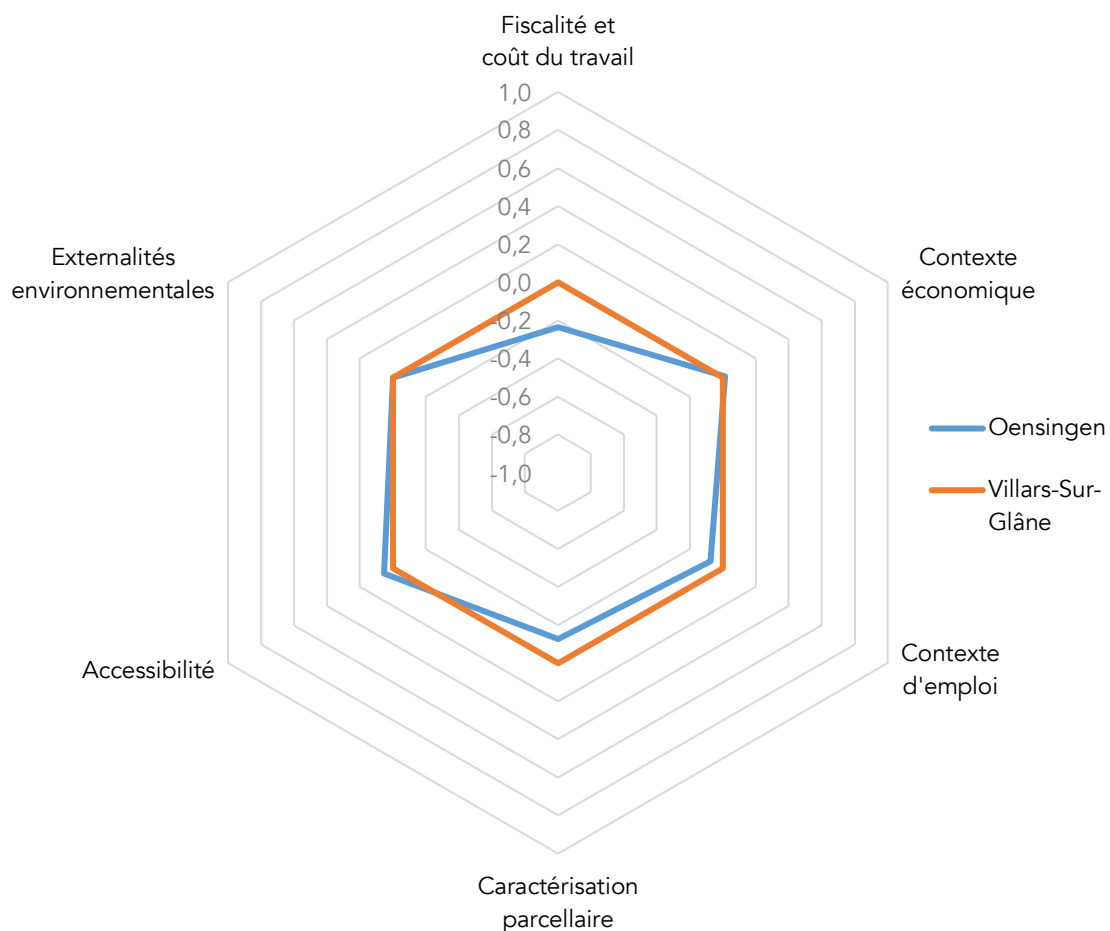
Estimation de la superficie disponible : 28 ha

Particularités : Seule une partie du terrain considéré est effectivement en zone, pour le solde nous avons exceptionnellement considéré les surfaces en réserve mentionnées comme tel au plan d'affectation des zones d'Oensingen, dont nous reproduisons un extrait ci-dessous.



Fig. 4 – Bauzonenplan, Gemeinde Oensingen, bureau Metron

Analyse : A la lumière de l'analyse matricielle, l'offre en matière de fiscalité et coût du travail ainsi qu'en matière de contexte d'emploi est moins favorables à Oensingen. Le contexte économique présente par contre une offre presque identique, de même que les externalités environnementales. En matière d'accessibilité, les conditions sont aussi presque similaires. L'accessibilité est quasi identique, l'éloignement plus grand à une grande gare est compensé par une proximité plus grande à un aéroport international. En matière de caractérisation parcellaire par contre, la situation est moins favorable. Ceci s'explique par le nombre élevé de propriétaires différents (27) et le fait que les terrains ne soient pas entièrement en main publique. Le statut de réserve au plan d'affectation des zones pour une partie du secteur représente de même une condition largement plus défavorable qu'à Villars-sur-Glâne.



#### 5.2.12. Gibloux (FR)



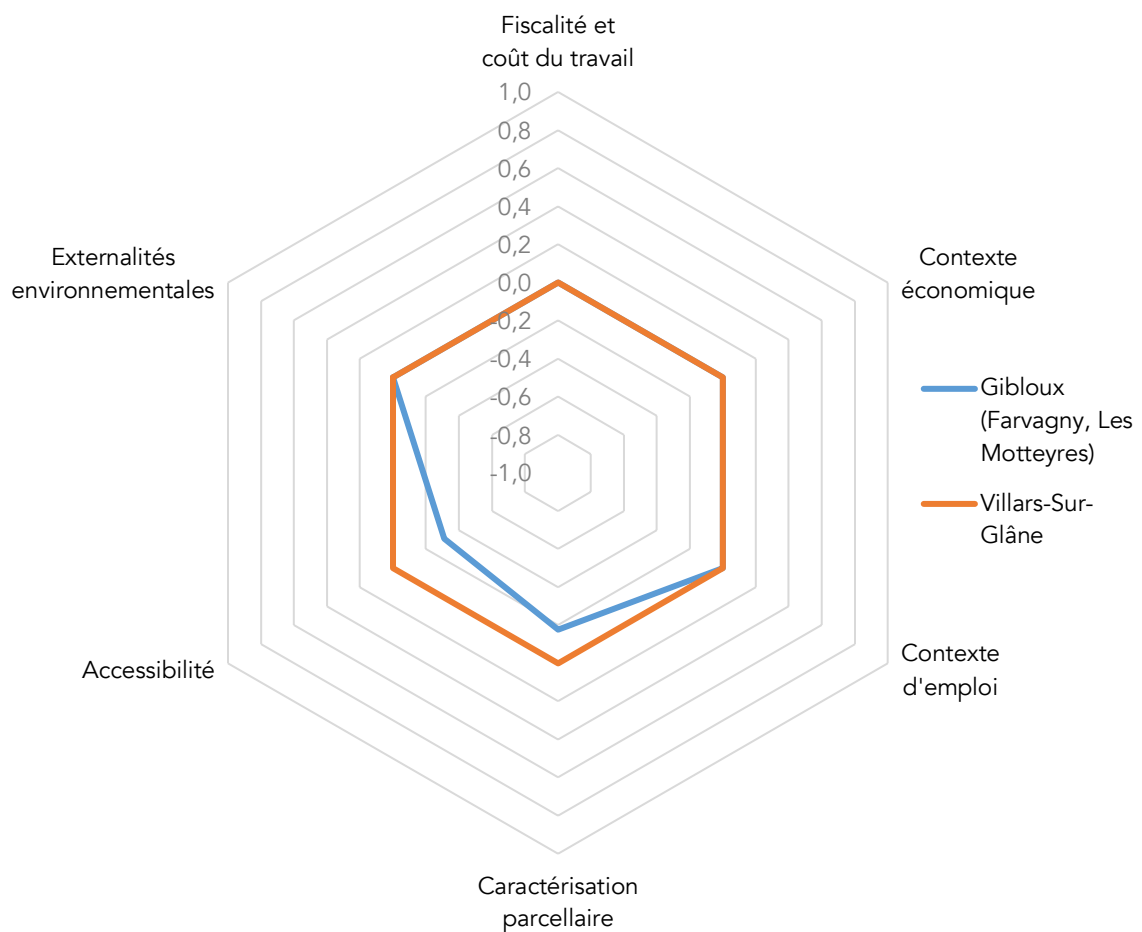
Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés se trouvent être sur le territoire de la commune de Gibloux, dans le cercle de Farvagny, à la sortie autoroutière « Rossens » de l'autoroute A12.

Estimation de la superficie disponible : 15 ha

Particularités : Selon les observations les plus récentes, des mouvements de terrains pourraient dénoter une construction en cours sur la partie nord du secteur.

Analyse : Au vu de sa proximité avec Bertigny-Ouest, les indicateurs cantonaux, de district et du bassin d'emploi sont identiques pour les terrains de Gibloux. Il en ressort de l'analyse matricielle une similitude

parfaite quant aux conditions relatives à la fiscalité et coût du travail, au contexte économique et au contexte d'emploi. En matière d'accessibilité, les conditions sont moins favorables. Ceci est dû à l'absence de desserte TP de qualité et un éloignement plus grand d'une grande gare. Le total de l'axe externalités environnementales cache les différences au niveau des indicateurs. Ainsi, si le terrain présente un degré de sensibilité au bruit supérieur, cet élément est compensé par le fait qu'une partie du secteur soit incluse au cadastre des sites pollués. En matière de caractérisation parcellaire enfin, la situation n'est pas similaire à Villars-sur-Glâne, en cela que le critère de Gibloux ne répond pas au critère d'une possession entièrement en main publique. Si l'offre est donc globalement similaire avec Bertigny-Ouest au vu des conditions cadres régionales similaires, les caractéristiques propres à la zone sont moins favorables que celles de Bertigny-Ouest.





### 5.2.13. Givisiez (FR)



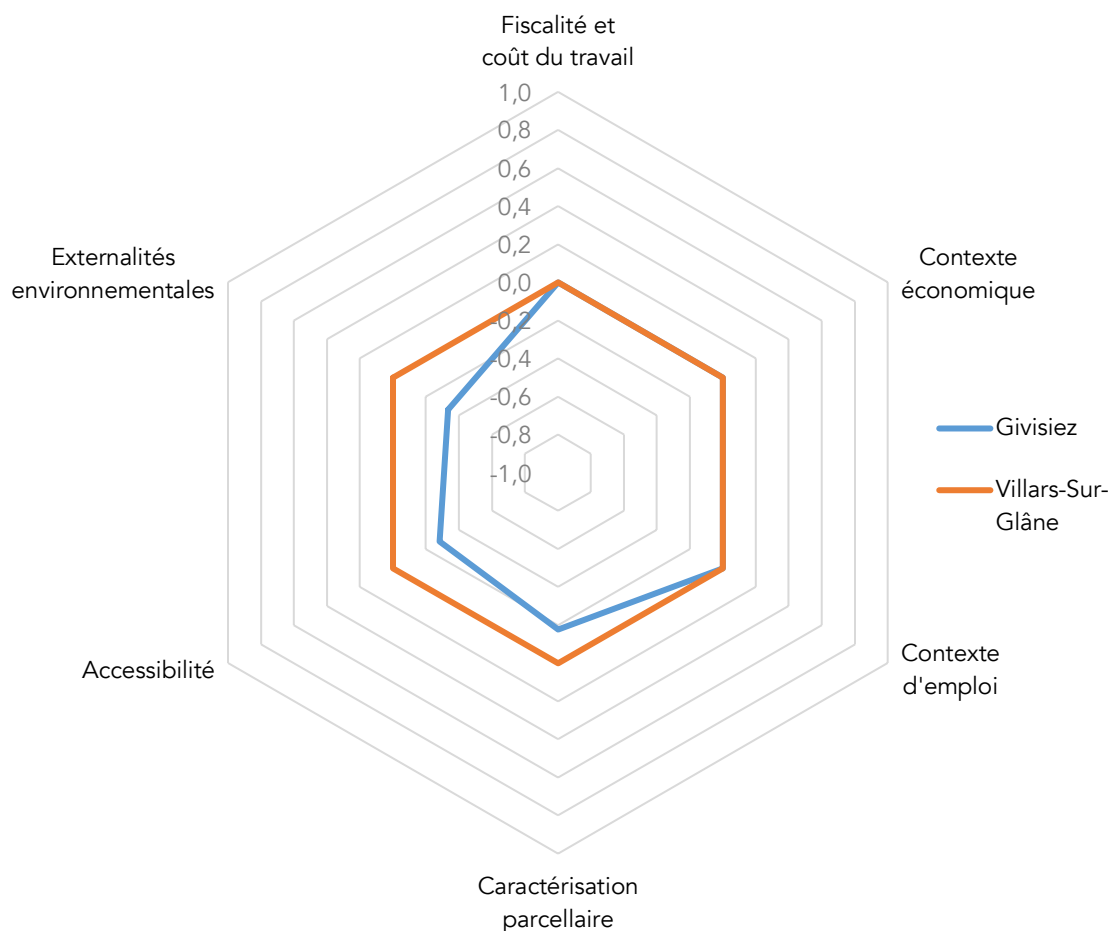
Secteur de la zone d'activités : les terrains considérés sont situés dans la zone du consortium de la nouvelle zone industrielle du Grand-Fribourg (CIG), sur le territoire communal de Givisiez.

Estimation de la superficie disponible : 8 ha

Particularités : Selon nos mesures, nous n'avons pas de terrains d'un seul tenant représentant au minimum 10 hectares. L'abaissement à 8 hectares minimum pour les terrains du canton de Fribourg permet de considérer celui-ci dans l'analyse comparative. Des travaux en cours sont visibles sur plusieurs clichés récents. Une partie de ceux-ci doit être liée à la réalisation d'une route en viaduc en traversée de zone.

Analyse : Comme pour les terrains de Gibloux, au vu de la proximité de Givisiez avec Bertigny-Ouest, les indicateurs cantonaux, de district et du bassin d'emploi sont identiques. Il en ressort de l'analyse matricielle une similitude parfaite quant aux conditions relatives à la fiscalité et coût du travail, au contexte économique et au contexte d'emploi. En matière d'accessibilité, les conditions sont moins favorables. Celles-ci s'expliquent principalement par une moins bonne qualité de la desserte TP et un éloignement plus grand à la fois à une grande gare et à une sortie autoroutière. Les externalités environnementales sont moins favorables, en cause la soumission du secteur à l'OPAM. Les conditions parcellaires sont un peu moins favorables, en cause un manque de visibilité depuis l'autoroute et le fait que les terrains ne soient pas entièrement en main publique. La forme des parcelles peut représenter une difficulté supplémentaire pour l'installation d'un bâtiment de grande envergure. L'offre de Givisiez est globalement proche de celle de Bertigny-Ouest mais présente des caractéristiques locales moins favorables.





#### 5.2.14. Marly (FR)

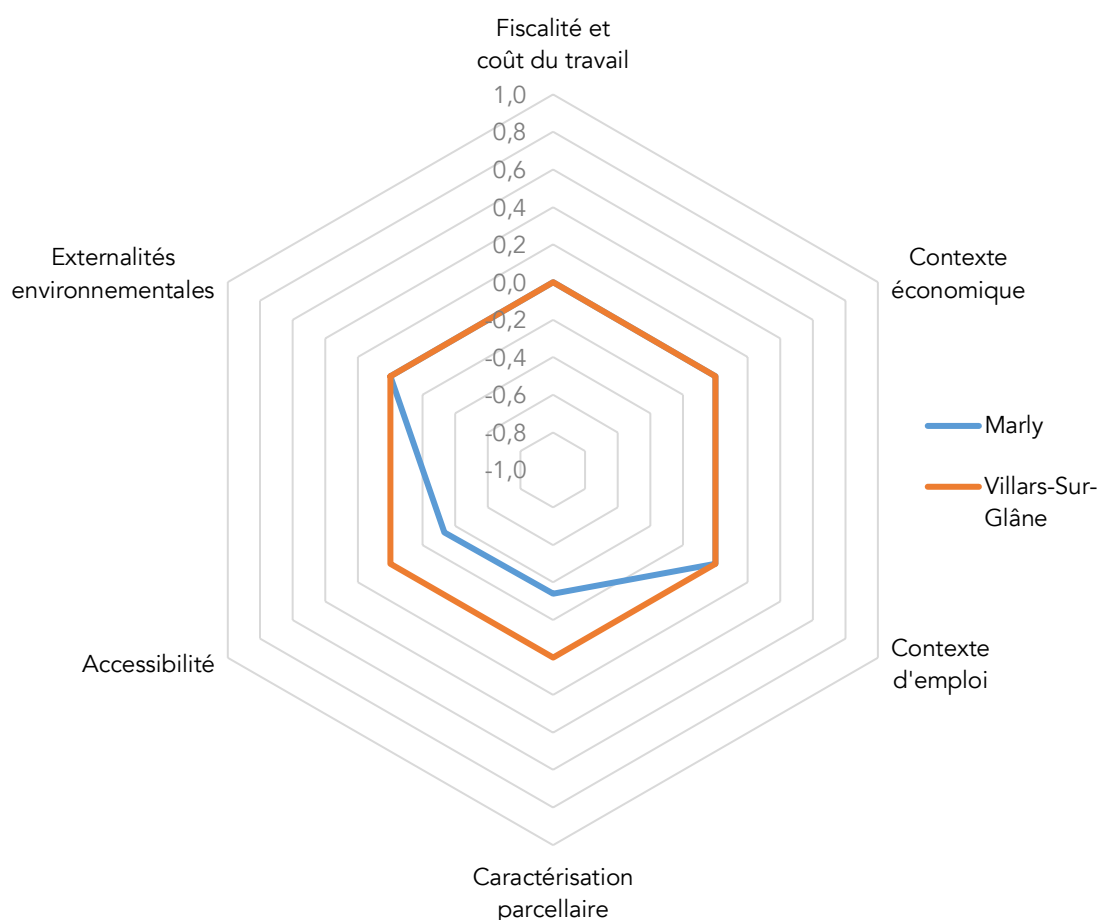


Secteur de la zone d'activités : Les terrains analysés sont situés dans le secteur dit du Pré aux moines, sur la rive gauche de la Gérine, en extension d'une zone industrielle existante et face au secteur industriel de l'Ancienne papeterie occupé par les anciennes usines Ilford.

Estimation de la superficie disponible : 17 ha

Particularités : -

Analyse : Comme pour les terrains de Gibloux et Givisiez, au vu de la proximité de Marly avec Bertigny-Ouest, les indicateurs cantonaux, de district et du bassin d'emploi sont identiques. Il en ressort de l'analyse matricielle une similitude parfaite quant aux conditions relatives à la fiscalité et coût du travail, au contexte économique et au contexte d'emploi. En matière d'accessibilité, tous les indicateurs considérés sont moins favorables qu'à Bertigny-Ouest, ce qui produit une note globale défavorable. Les externalités environnementales sont globalement identiques à celles de Villars-sur-Glâne. Les conditions parcellaires sont un peu moins favorables, en cause un manque de visibilité depuis l'autoroute et le fait que les terrains ne soient pas entièrement en main publique. L'offre de Marly est globalement proche de celle de Bertigny-Ouest mais présente des caractéristiques locales moins favorables.



#### 5.2.15. Courtepin « ouest » (FR)



Secteur de la zone d'activités : Le terrain considéré est à l'ouest de la zone industrielle actuelle occupée par la Micarna.

Estimation de la superficie disponible : 8 ha

Particularités : Il y a une différence entre la superficie en zone telle que renseignée sur le géoportail cantonal et la planification communale actuellement en vigueur. La constructibilité du secteur n'est pas garantie. Le secteur est maintenu à titre de l'exercice comparatif.

Analyse : voir point suivant.

#### 5.2.16. Courtepin « est » (FR)



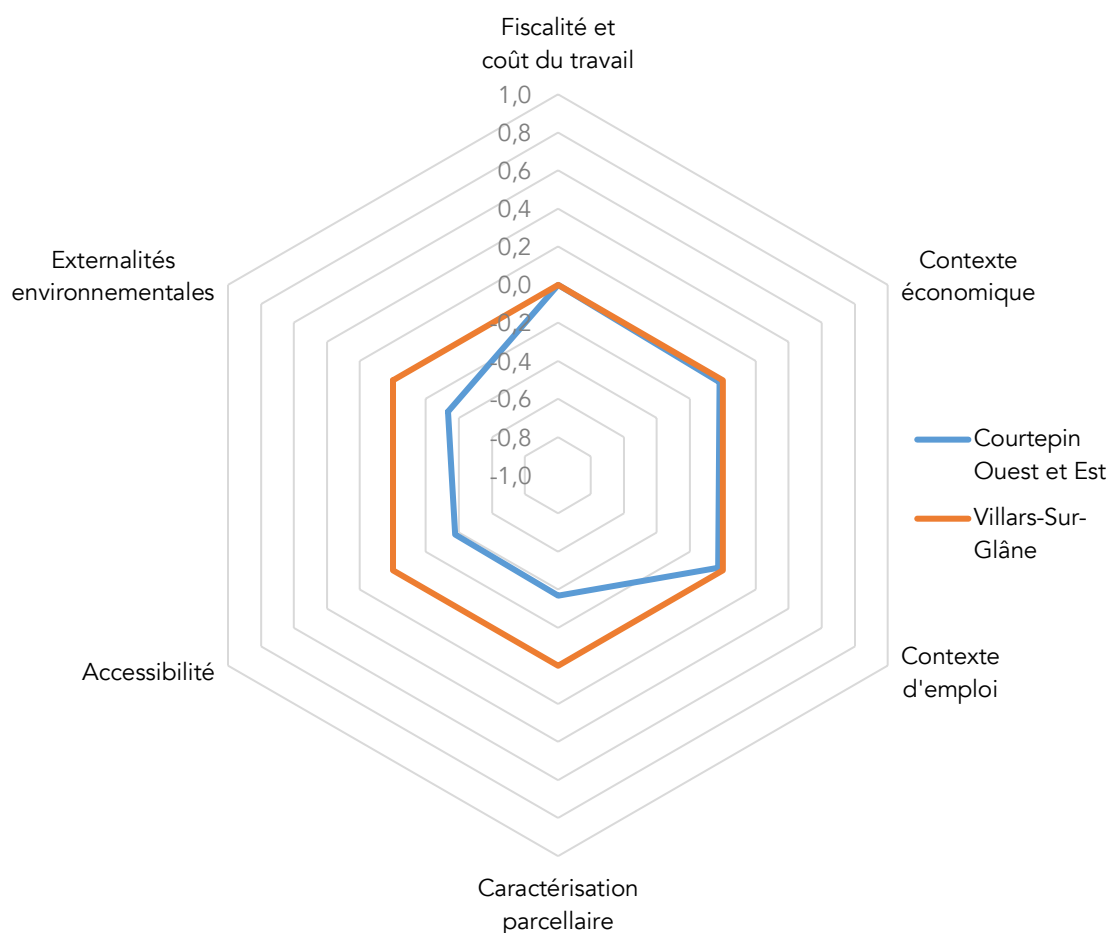
Secteur de la zone d'activités : Le secteur considéré se trouve dans la zone industrielle déjà partiellement occupée au nord du village de Courtaman.

Estimation de la superficie disponible : 8 ha

Particularités : Sur les clichés récents, des travaux sont en cours.

Analyse : Les deux terrains de Courtepin présentent une très forte similitude, ils sont donc analysés ensemble. Ils ne se différencient qu'au niveau du raccrochement ferroviaire, de la soumission à l'OPAM pour la partie « ouest » et du nombre d'articles fonciers et de propriétaires. Les différences dans les distances aux infrastructures, tel l'aéroport international, n'ont qu'un effet minime. Globalement les conditions de la fiscalité et du coût du travail sont identiques à Bertigny-Ouest. Les contextes économiques et d'emploi y sont très légèrement moins favorables. Les externalités environnementales

sont moins favorables (en considérant la soumission à l'OPAM pour la partie « ouest »). Au niveau des caractéristiques parcellaires, les conditions sont moins favorables. Le fait que les terrains ne soient pas entièrement en main publique et l'absence de visibilité depuis l'autoroute expliquent ce résultat. Globalement les indicateurs sont moins favorables pour les terrains de Courtepin. De plus le fait qu'ils ne disposent pas d'au moins 10 hectares contigus peut représenter une limitation supplémentaire pour l'installation d'un nouvel équipement industriel de grande envergure.



#### 5.2.17. Kerzers (FR)

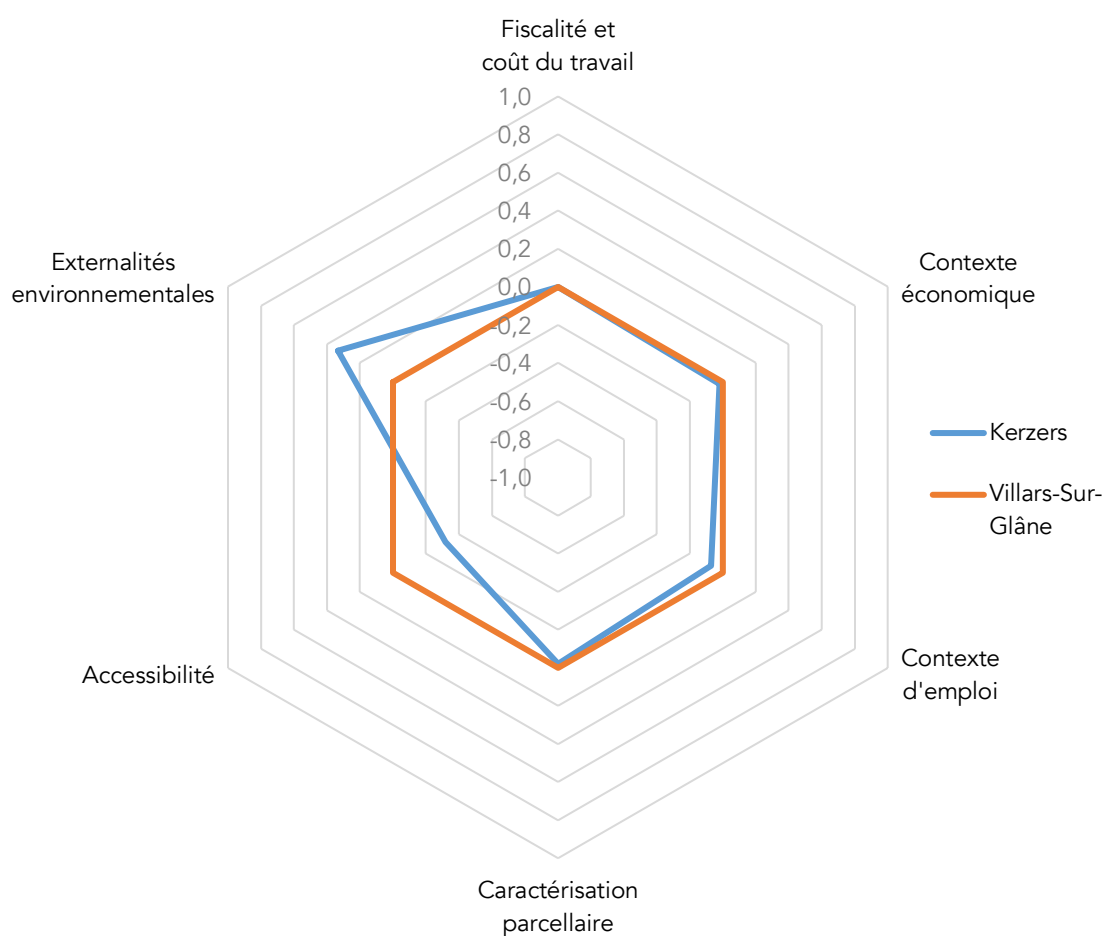


Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés sont situés en extension de la zone industrielle existante à l'ouest du village de Chiètres, à proximité immédiate de la sortie « Kerzers » de l'autoroute A1.

Estimation de la superficie disponible : 9 ha

Particularités : Le terrain disponible non-bâti ne mesure pas le minimum de 10 ha selon nos mesures. Nous le sélectionnons au titre du zoom sur d'autres terrains fribourgeois.

Analyse : L'analyse matricielle montre une grande similitude entre Bertigny-Ouest et Kerzers pour les conditions relatives à la fiscalité et au coût du travail, au contexte économique et au contexte d'emploi, avec de très légères variations sur ces deux derniers thèmes dans le cas de Kerzers. L'accessibilité présente par contre des données moins favorables. Cela est dû à une qualité insuffisante de la desserte TP et un éloignement plus conséquent avec une grande gare. Les externalités environnementales sont plus favorables, grâce à un degré de sensibilité au bruit plus élevé. La caractérisation parcellaire montre une très grande similitude entre l'offre de Kerzers et celle de Bertigny-Ouest, l'ensemble des terrains étant par exemple aussi en main publique (Commune de Kerzers). L'offre de Kerzers est ainsi globalement très similaire à celle de Bertigny-Ouest, la différence majeure se faisant sur la superficie des terrains classés en zone.



### 5.2.18. St-Aubin (FR)



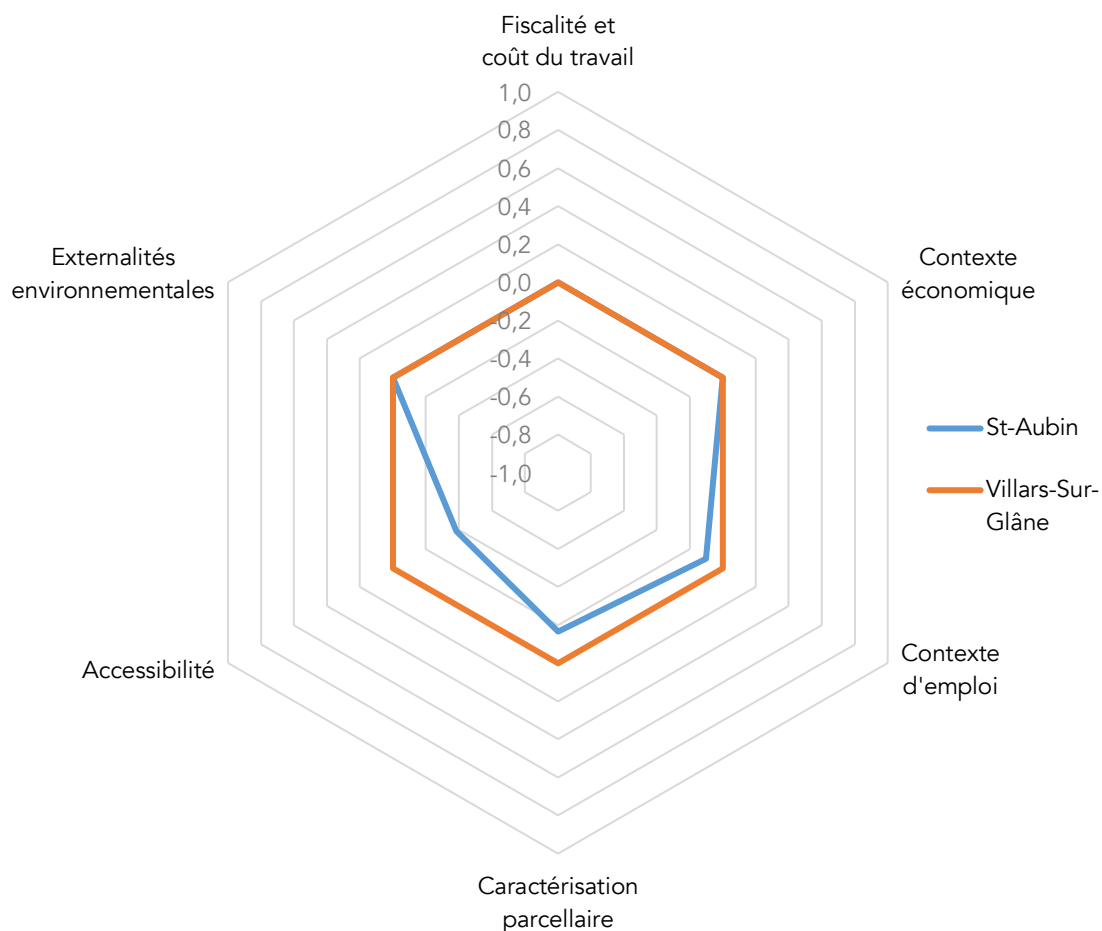
Secteur de la zone d'activités : Le secteur considéré est partiellement occupé par les anciennes installations industrielles d'Elanco, en contre-bas du village de St-Aubin.

Estimation de la superficie disponible : 32 ha

Particularités : La superficie prise en compte englobe aussi les anciens bâtiments de l'Elanco, qui pourraient être détruits.

Analyse : L'analyse matricielle montre une grande similitude entre Bertigny-Ouest et St-Aubin pour les conditions relatives à la fiscalité et au coût du travail, au contexte économique et au contexte d'emploi, avec une légère variation pour ce dernier thème dans le cas de St-Aubin. Les externalités environnementales sont identiques aux conditions de Bertigny-Ouest. En matière d'accessibilité, le secteur présente par contre des conditions moins favorables. L'absence d'une desserte TP de qualité, de même qu'un éloignement plus grand avec une grande gare et une sortie d'autoroute ne sont pas que peu compensées par un éloignement plus réduit à un aéroport international. En matière de caractérisation parcellaire, les conditions sont très semblables à celles de Bertigny-Ouest, dont notamment le fait d'être totalement en main publique (État de Fribourg et Commune de St-Aubin), si ce n'est que les terrains ne sont pas visibles depuis l'autoroute. Globalement, l'offre est très proche de celle de Bertigny-Ouest selon la grille d'analyse, avec un bémol pour l'accessibilité.





#### 5.2.19. Kaisten (AG)

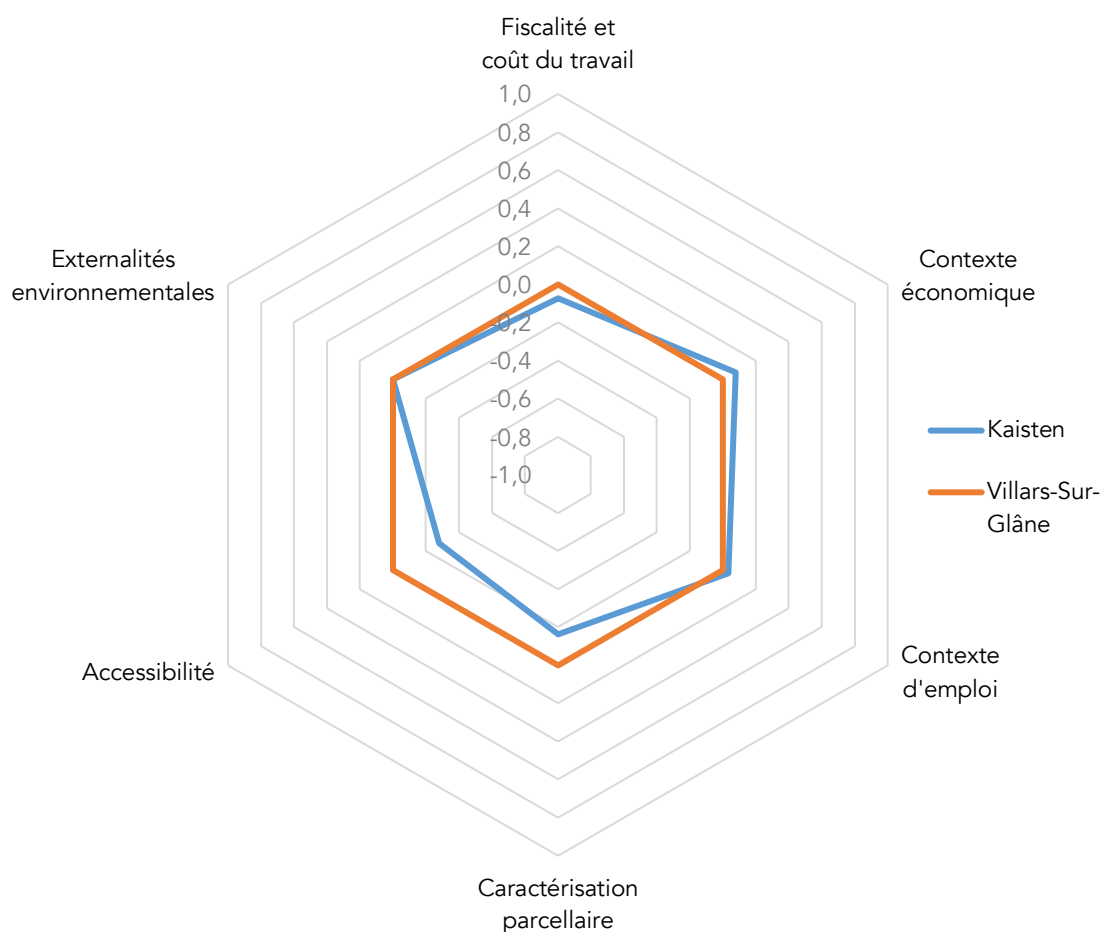


Secteur de la zone d'activités : Les terrains analysés sont le solde non-bâti d'une zone industrielle au nord-ouest du village de Kaisten, occupée en grande partie par les installations industrielles de BASF.

Estimation de la superficie disponible : 18 ha

Particularités : Le terrain résiduel considéré est partiellement couvert par une forêt. Il est vraisemblable que l'ensemble du terrain constitue une réserve de développement pour les installations industrielles de BASF, le terrain lui appartenant d'ailleurs entièrement. La disponibilité de la zone n'est pas garantie.

Analyse : L'analyse matricielle montre que les indicateurs en matière de fiscalité et coût du travail sont légèrement moins favorables à Kaisten qu'à Villars-sur-Glâne. A l'inverse, le contexte économique et le contexte d'emploi sont légèrement plus favorables. L'accessibilité du site est moins favorable. Si ce n'est une position plus favorable par rapport à un aéroport international, le secteur considéré n'a par contre pas de desserte TP de qualité et se trouve plus éloigné d'une grande gare de même que d'une sortie d'autoroute. La note globale relative aux externalités environnementales cache certaines différences, à savoir que si le degré de sensibilité au bruit est plus grand, le site est par contre soumis à l'OPAM. Les caractéristiques parcellaires sont par contre défavorables. Le terrain, comme signalé ci-dessus, appartenant entièrement à une entreprise privée. Pour autant que le terrain soit réellement disponible, il présente globalement des conditions moins favorables que Bertigny-Ouest.





### 5.2.20. Sisslerfeld (AG)

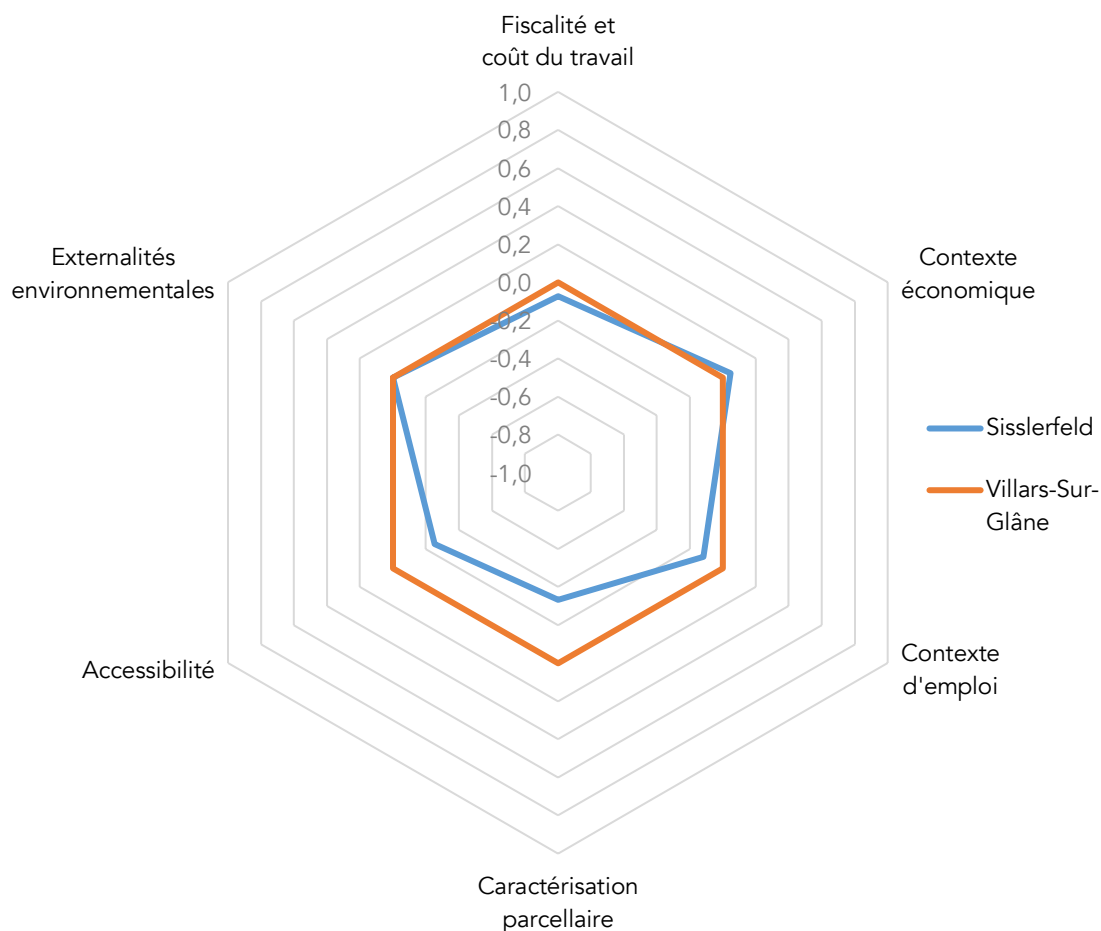


Secteur de la zone d'activités : Le secteur considéré ici couvre les terrains non construits d'une très grande zone industrielle, établie sur la rive gauche du Rhin, sur les territoires de quatre communes argoviennes : Stein AG, Münchwilen, Sisseln et Eiken. La zone est déjà occupée, notamment par trois entreprises industrielles très importantes que sont DSM Nutritional, Syngenta et Novartis.

Estimation de la superficie disponible : 70 ha

Particularités : Au vu de la très grande ampleur du site, la mesure des terrains disponibles peut varier grandement. En nous basant sur la dimension des parcelles entièrement disponibles et en mesurant les terrains présentant visuellement des soldes non construits, nous prenons en compte une dimension estimée de 70 ha. La promotion du canton d'Argovie annonce une disposition de terrains sur le site totalisant 200 ha.

Analyse : L'analyse matricielle fait apparaître des conditions relatives à la fiscalité et au coût du travail légèrement moins favorable qu'à Bertigny-Ouest. Le contexte économique présente par contre un profil légèrement plus favorable. Le contexte d'emploi y est moins favorable. Ceci s'explique notamment par un indicateur de diversité linguistique et une part de la population adulte ayant un niveau d'éducation tertiaire moins favorable. Les conditions d'accessibilité sont moins favorables. Les terrains ne disposent pas d'une desserte TP de qualité et les terrains sont situés plus loin d'une grande gare et d'une sortie autoroutière que Bertigny-Ouest. La plus grande proximité avec un aéroport international compense un peu la note moyenne. Au niveau des externalités environnementales, les conditions sont similaires à celles de Bertigny-Ouest. Au vu des superficies ici considérées, les conditions parcellaires sont naturellement différentes à celles prévalant à Bertigny-Ouest. Le terrain considéré comprend ainsi un grand nombre de propriétaires différents (plus de 50), un nombre élevé d'articles fonciers. Les terrains ne sont pas entièrement en main publique et plusieurs secteurs appartiennent déjà aux entreprises localisées sur le site et doivent donc fonctionner comme des réserves pour des développements futurs de celles-ci. Dans sa totalité, Sisslerfeld n'est pas directement comparable avec Bertigny-Ouest, certains des grands secteurs non-construits de 20 à 25 ha contiguës qui le constitue le sont. Les conditions selon l'analyse matricielle y sont légèrement moins favorables.



#### 5.2.21. Rheinfelden (AG)



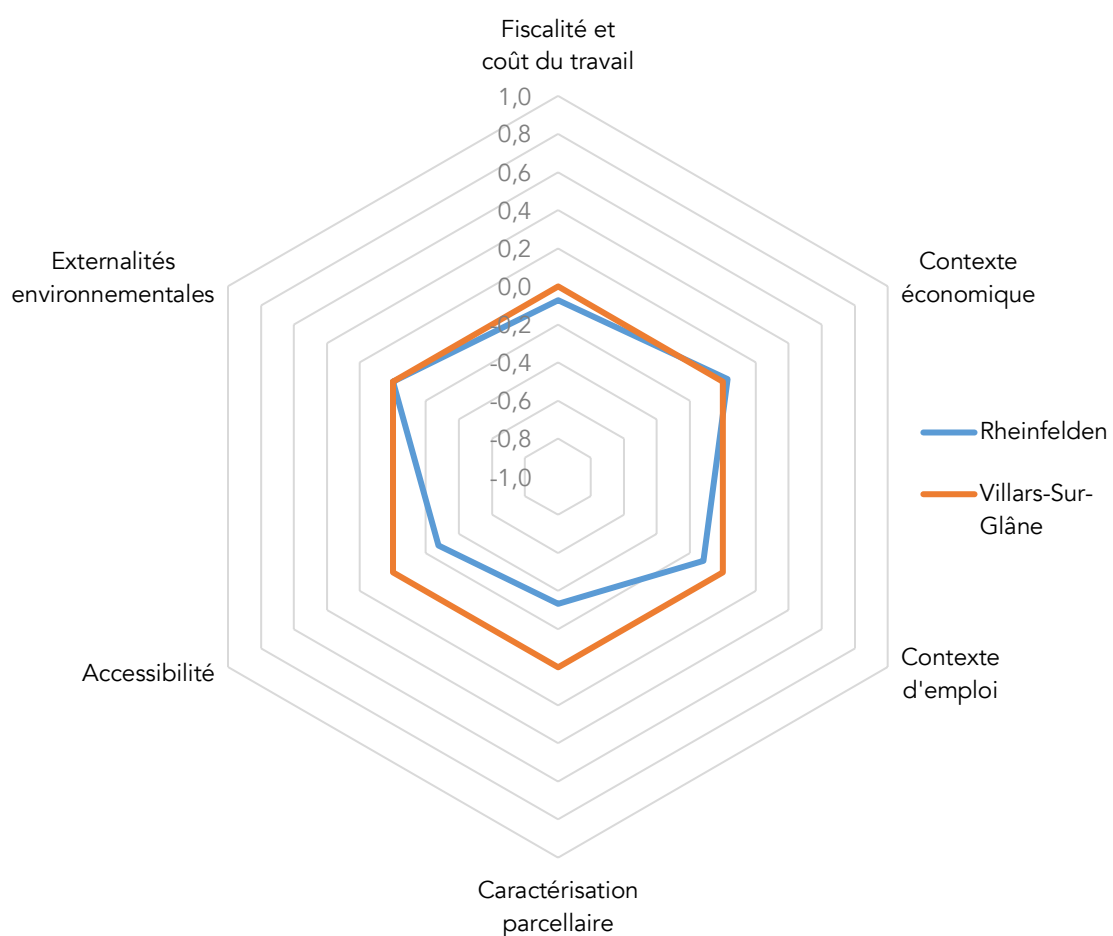
Secteur de la zone d'activités: Les terrains considérés sont excentrés par rapport à la ville de Rheinfelden, immédiatement au nord de la gare de Möhlin, en extension du site industriel des salines de Riburg.

Estimation de la superficie disponible : 13 ha

Particularités : Les images les plus récentes du secteur montrent des travaux sur le site. Ceux-ci sont peut-être liés aux travaux de construction de deux nouveaux containers à sel annoncés dans la presse locale au printemps 2019, nécessaire à l'exploitation de la saline. Ceci est d'autant vraisemblablement

que l'ensemble du secteur appartient déjà aux Salines suisses, l'entreprise privée dépositaire de la régle sur le sel appartenant aux cantons suisses. La disponibilité des terrains n'est pas garantie.

Analyse : Au vu de la proximité avec les terrains de Sisslerfeld, les conditions sont similaires que celles analysées précédemment, en ce qui concerne la fiscalité et le coût du travail ainsi que les contextes économiques et d'emploi. Les externalités environnementales présentent une situation identique à celle de Bertigny-Ouest. En matière d'accessibilité par contre, les conditions sont moins favorables. Là aussi, la desserte TP, certes existante, ne peut pas être considérée comme bonne à très bonne. L'éloignement à une grande gare est plus élevé qu'à Bertigny-Ouest, à l'inverse la distance avec un aéroport international est plus réduite. En matière de caractéristiques parcellaires, les conditions sont moins favorables, cela tient notamment au fait d'une main entièrement privée. Globalement, l'offre de Rheinfelden, pour autant qu'elle soit disponible, est moins favorable que Bertigny-Ouest.



### 5.2.22. Bulle (FR)

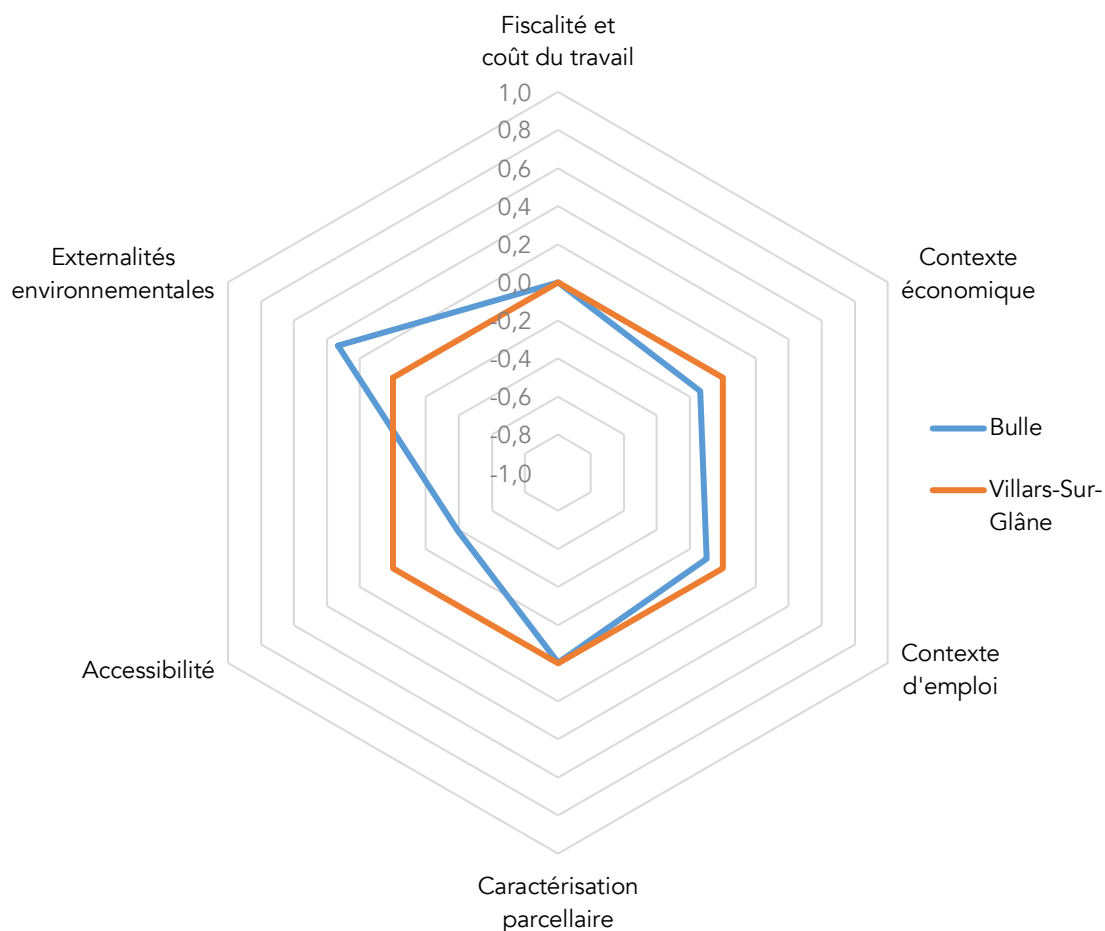


Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés sont situés en extension de la zone industrielle de Bulle, le long de l'autoroute A12, dans le secteur Prila – Combes sud.

Estimation de la superficie disponible : 10 ha

Particularités : Nous considérons l'ensemble du secteur effectivement en zone au moment de l'analyse même si seules les parcelles appartenant à la Ville de Bulle semblent être effectivement disponibles à court terme. La parcelle appartenant à un privé héberge une exploitation agricole en activité. Selon les informations données par la commune, une convention prévoit que celle-ci reste en activité jusqu'en 2028. La disponibilité de l'ensemble du secteur considéré n'est donc pas garantie.

Analyse : L'analyse matricielle montre que les conditions relatives à la fiscalité et au coût du travail sont ici identiques à celles prévalant à Bertigny-Ouest, les indicateurs choisis étant soit cantonaux soit relatifs aux grandes régions. Le contexte économique est moins favorable à Bulle, cela est dû à des chiffres de district moins favorables, dont un nombre de création de nouvelles entreprises plus bas mais aussi un éloignement plus important aux universités et hautes écoles. Le contexte d'emploi est légèrement moins favorable. Cela s'explique par une part d'actifs dans les hautes technologies plus bas au niveau du bassin d'emploi et une part d'adulte ayant un niveau d'éducation tertiaire nettement plus faible dans le district. Les externalités environnementales sont plus favorables, alors que l'accessibilité est moins favorable. Pour ce dernier point, si les terrains de Bulle sont plus proches d'un aéroport international, ils sont plus éloignés que ceux de Bertigny-Ouest d'une grande gare et ne disposent pas d'une desserte TP de bonne qualité. Pour ce qui est des caractéristiques parcellaires, les conditions sont légèrement moins favorables. Ceci est notamment dû au fait que les terrains ne sont pas entièrement en main publique, même si la Ville de Bulle en possède la plus grande partie. Globalement, l'offre de Bulle est un peu moins favorable selon l'analyse matricielle que le terrain de Bertigny-Ouest.



### 5.2.23. Villeneuve (FR)



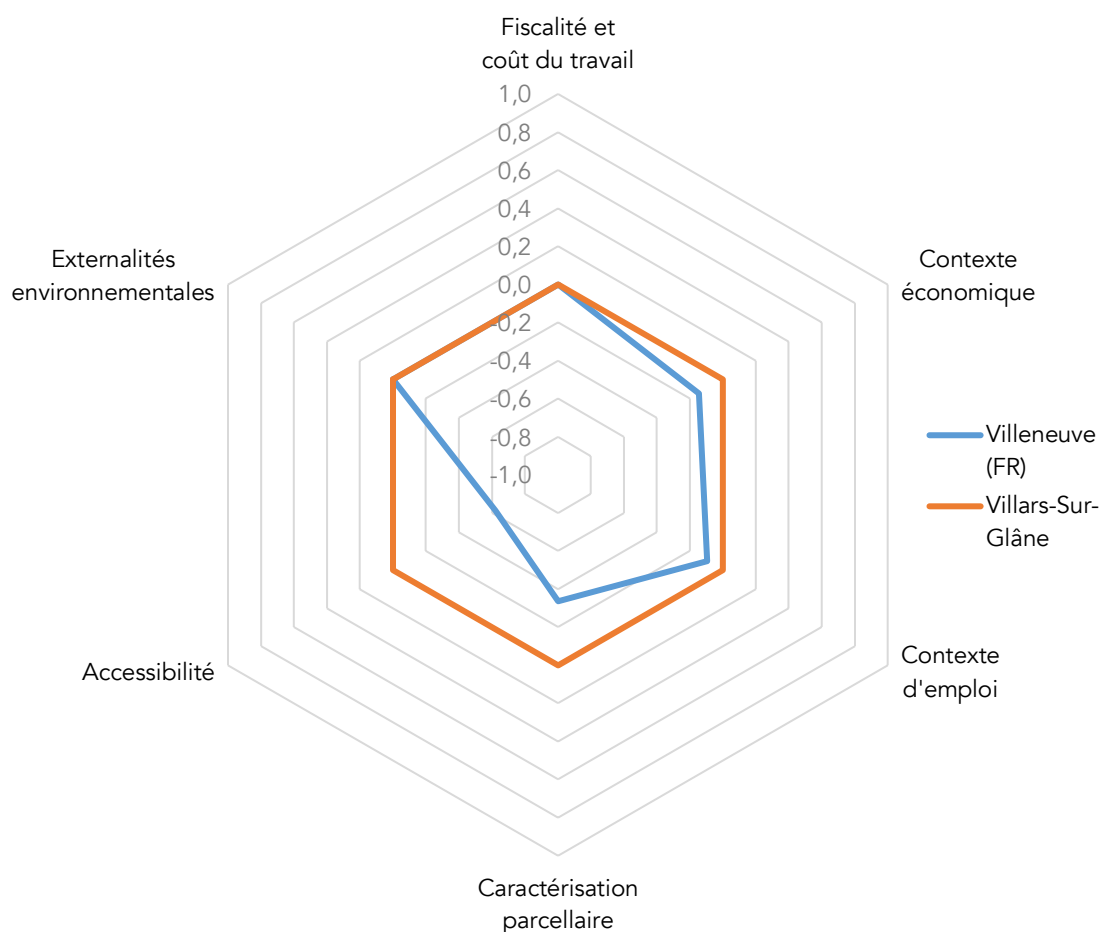
Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés se trouvent en extension d'une zone industrielle en activité, hors de la localité de Villeneuve (FR), sur le territoire communal de Surpierre.

Estimation de la superficie disponible : 8 ha

Particularités : -

Analyse : L'analyse matricielle montre des similitudes dans les conditions relatives à la fiscalité et au coût du travail ainsi qu'en matière d'externalités environnementales pour le terrain de Villeneuve par

rapport à Bertigny-Ouest. Pour ce dernier point, la note globale ne montre pas les variations, à savoir que si le terrain possède un indice de sensibilité au bruit plus élevé, il est par contre inscrit au cadastre des sites pollués. Le contexte économique est moins favorable à Villeneuve qu'à Bertigny-Ouest et le contexte d'emploi y est légèrement moins favorable. L'accessibilité est nettement moins favorable. Le terrain ne connaît pas de desserte TP de qualité et se trouve à une distance éloignée d'une grande gare. Les conditions sont aussi moins favorables en matière de caractéristiques parcellaires. Le terrain n'est par exemple pas entièrement en main publique, même si la commune de Surpierre en possède deux des trois parcelles. Globalement, l'offre de Villeneuve est moins favorable que les conditions prévalant à Bertigny-Ouest. La forme très particulière du terrain et la proximité avec la forêt pourraient aussi rendre plus complexe l'installation d'un bâtiment de grande envergure.





#### 5.2.24. Cressier (NE)

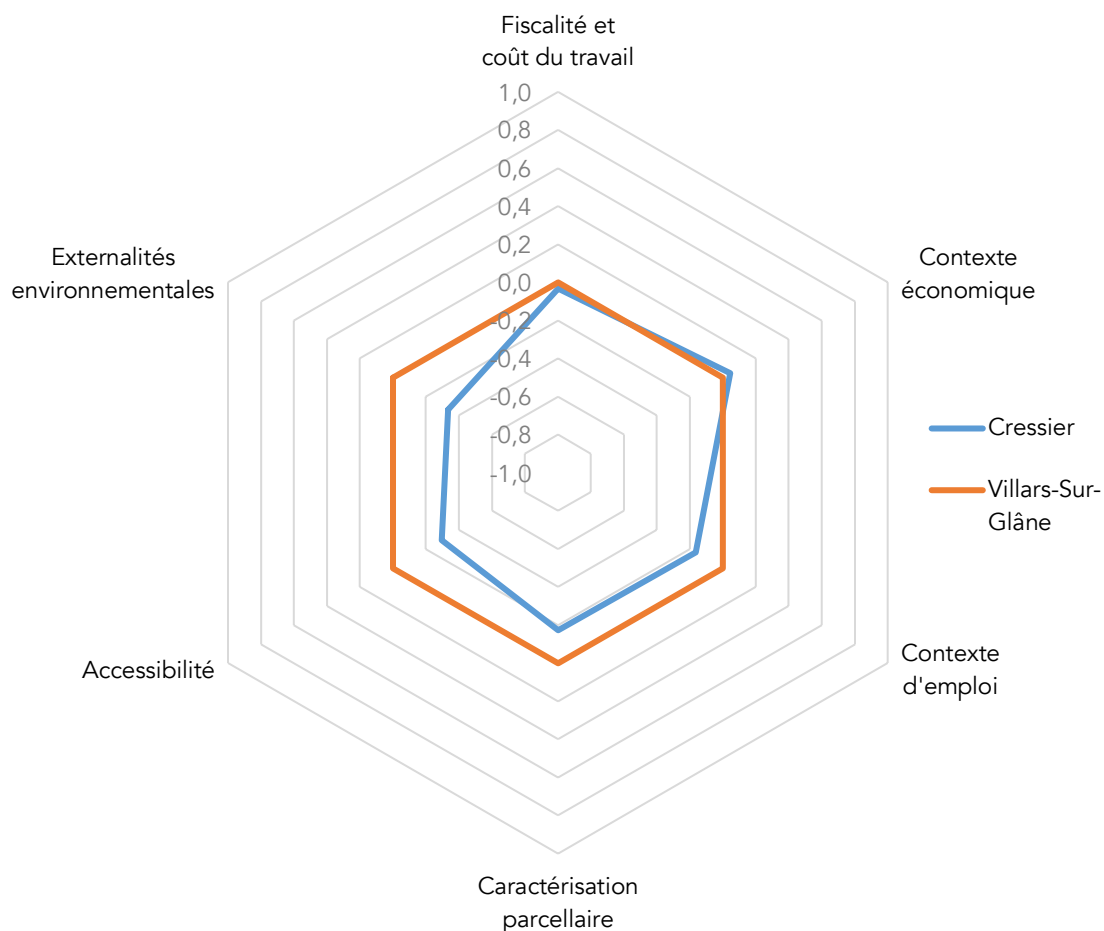


Secteur de la zone d'activités : Les terrains considérés se trouvent en extension de la zone industrielle actuelle accueillant sur près de 74 ha la raffinerie de Cressier.

Estimation de la superficie disponible : 13 ha

Particularités :

Analyse : L'analyse matricielle fait apparaître quelques différences mineures en matière de fiscalité et coût du travail, contexte économique et contexte d'emploi entre la situation à Cressier et celle à Villars-sur-Glâne. Si la fiscalité est légèrement défavorable à Cressier, les contextes économiques y sont légèrement favorables, alors que le contexte d'emploi est défavorable. Les externalités environnementales sont moins favorables qu'à Bertigny-Ouest alors que l'accessibilité est moins favorable. A part la plus grande proximité à un aéroport international, tous les indicateurs sont moins favorables qu'à Bertigny-Ouest. Les caractérisations parcellaires sont moins favorables. En effet, si une partie du terrain appartient à une collectivité publique (État de Berne), les deux autres appartiennent à des privés, dont la raffinerie elle-même. Globalement l'offre de Cressier (NE) est donc moins favorable que Bertigny-Ouest.



#### 5.2.25. Vernier (GE)



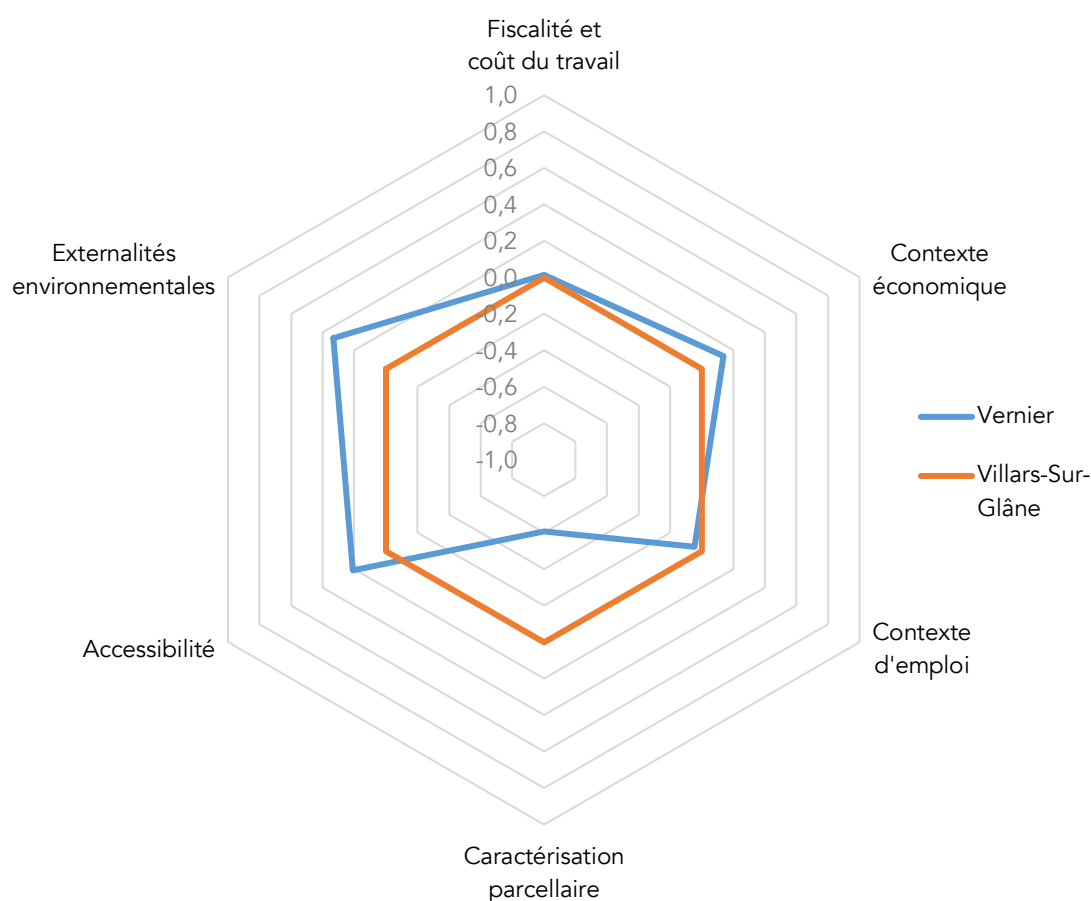
Secteur de la zone d'activités : Le terrain considéré est au lieu-dit Les communes, sur le territoire de la commune de Vernier. Il est en extension au sud de la zone industrielle MESAVER actuelle.

Estimation de la superficie disponible : 12 ha

Particularités : Le terrain est utilisé actuellement par des exploitations agricoles. Il est ainsi partiellement occupé par des fermes et des anciennes fermes transformées en logement. Le plan directeur de la zone de développement industriel adopté en 2018 prévoit la disparition de ces bâtiments.



Analyse : Les terrains considérés à Vernier présentent des similitudes fortes avec Bertigny-Ouest en ce qui concerne une majorité d'axe d'analyse, voire une situation légèrement plus favorable. En matière de fiscalité et de coût du travail, la somme des indicateurs entre les deux secteurs est plus ou moins identique. Pour le contexte économique, celui-ci est légèrement plus favorable à Vernier, à l'inverse du contexte d'emploi. Les terrains de Vernier présentent par contre une situation plus favorable en matière d'externalités environnementales. La situation nettement plus marquée dépend ici directement du fait que l'axe d'analyse ne contient que trois indicateurs. L'amélioration d'un seul permet donc une augmentation franche de l'axe. En matière d'accessibilité, Vernier marque sa différence par sa proximité immédiate avec l'aéroport et une relative proximité avec une grande gare et une sortie autoroutière. Les caractéristiques de la parcelle sont par contre moins favorables, dû notamment au fait de la grande fragmentation parcellaire, du nombre élevé de propriétaires et du fait que l'ensemble du terrain ne soit pas uniquement en main publique. Mis à part ces dernières considérations, les terrains de Vernier sont sinon particulièrement compétitifs avec ceux de Bertigny-Ouest.



### 5.2.26. Confignon (GE)

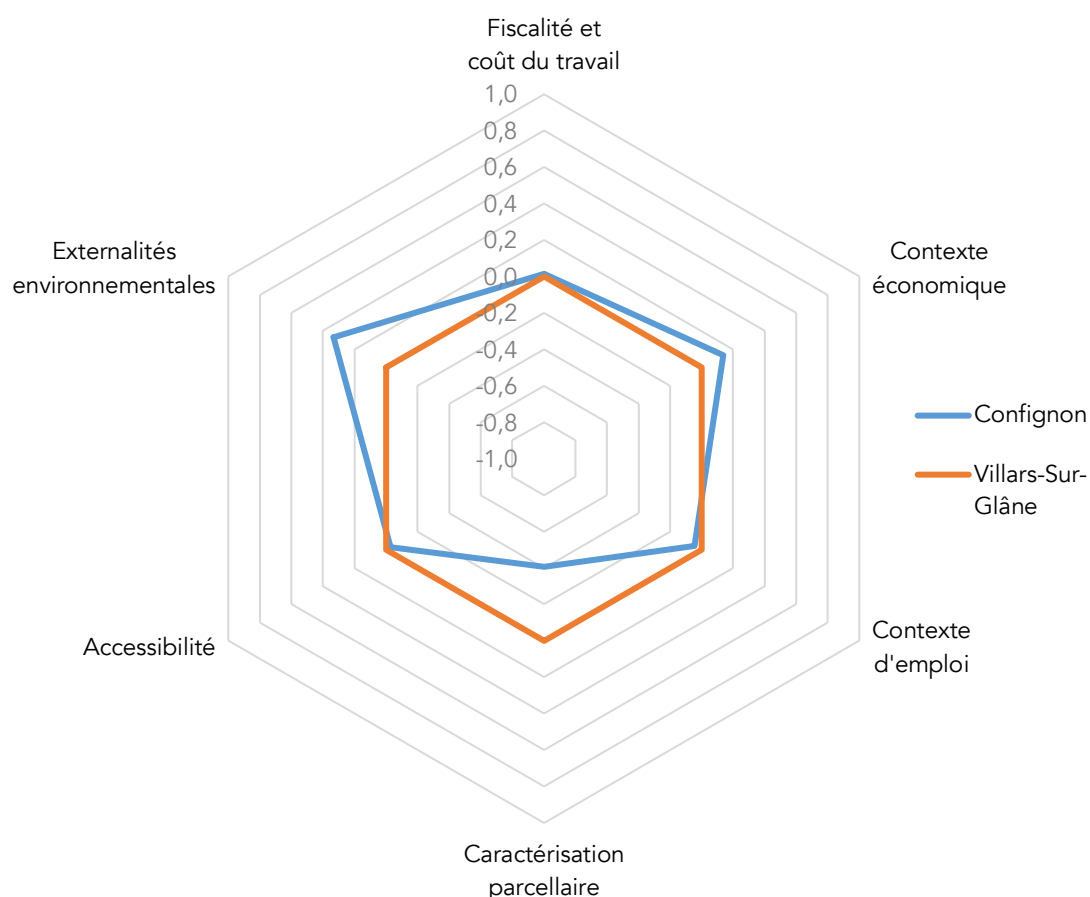


Secteur de la zone d'activités : Le secteur ici considéré se situe à l'ouest du secteur nouvellement classé en zone des Cherpines, principalement sur le territoire de la commune de Confignon, mais partiellement aussi à cheval sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates. Le territoire industriel est en extension de l'importante zone industrielle de Plan-les-Ouates située immédiatement au sud.

Estimation de la superficie disponible : 13 ha

Particularités : Le secteur ici considéré est partiellement occupé aujourd'hui par des bâtiments issus de l'exploitation agricole encore en cours. Ceux-ci sont appelés à disparaître.

Analyse : Le secteur de Confignon présente de fortes similitudes avec les terrains analysés plus haut sis sur le territoire communal de Vernier, à savoir que la fiscalité et le coût du travail est plus ou moins similaire avec les conditions prévalant à Bertigny-Ouest, une situation légèrement plus favorable en matière de contexte économique mais légèrement moins favorable en matière de contexte d'emploi. Les externalités environnementales présentent un profil marqué plus favorable, cela est dû uniquement au degré de sensibilité au bruit. L'accessibilité du terrain présente globalement une situation similaire à Bertigny-Ouest, même si cela cache de grandes variations dans les indicateurs, dont un éloignement plus conséquent à une grande gare, une absence de desserte TP de qualité mais par contre, une plus grande proximité avec l'aéroport. De même qu'à Vernier, les caractéristiques parcellaires sont nettement moins favorables.



### 5.3. Dispositifs de promotion et rôle des pouvoirs publics

Plusieurs terrains présentent des similitudes assez fortes avec Bertigny-Ouest. L'analyse multidimensionnelle via les indicateurs telle que réalisée ci-dessus permet de mettre en lumière le niveau de concurrence des offres existantes en Suisse et dans le canton de Fribourg. Cette analyse ne permet pas pour autant de s'assurer que les terrains soient effectivement disponibles et constructibles immédiatement. Il est donc souhaitable d'investiguer plus finement les conditions complémentaires potentiellement liées à la constructibilité des parcelles analysées. Ce travail qualitatif d'affinage des connaissances permet aussi d'aborder la question de l'accompagnement à la promotion. Un accompagnement actif pourrait en effet renforcer la visibilité d'un terrain ou même son attractivité pour un futur acquéreur. Nous avons donc sélectionné trois terrains présentant des similitudes avec Bertigny-Ouest pour réaliser un zoom analytique. Ces terrains sont les suivants :

- Sisslerfeld, dans le canton d'Argovie ;
- St-Aubin, dans le canton de Fribourg ;
- Marly, dans le canton de Fribourg.

Le zoom analytique a été réalisé par des prises de contact dans les communes ou après des propriétaires fonciers voire des responsables de la promotion des terrains. Une analyse de la presse a été réalisée en complément. Les synthèses suivantes ont pu être réalisées.

### 5.3.1. Sisslerfeld

En février 2016, était annoncé le lancement de la promotion du « Life Sciences Campus Sisslerfeld »<sup>12</sup>. Celui-ci incluait la présence de grandes entreprises dont Novartis, DSM, Syngenta et BASF. La promotion du site a aussi été faite par Swiss Circle<sup>13</sup> : une initiative privée qui réunit les acteurs de l'immobilier en Suisse pour faire du réseautage et promouvoir les opportunités développement en Suisse. Ce lancement incluait une brochure promotionnelle en allemand et en anglais, ainsi que la mise en ligne d'un site internet dédié<sup>14</sup>.

Ce site internet a depuis été mis hors ligne. Il s'avère que le projet a dû faire plusieurs pas en arrière. Plusieurs questions se sont posées dans le cadre de la promotion, dont les besoins de consolidation du foncier ainsi que des questions d'accessibilité. La direction du projet a été modifiée et la promotion lancée en 2016 a été stoppée. Un mandat de planification a été donné à un bureau spécialisé, pour une planification test à l'horizon 2040.

Comme le rapporte la presse régionale (Aargauer Zeitung du 25.08.2015 « Sisslerfeld: Wer übernimmt die Vermarktung? »), les modifications dans la gestion du projet découlent de restrictions budgétaires. La stratégie de réduction de la promotion répond directement à des coupes budgétaires décidées par le parlement cantonal.

### 5.3.2. Marly (Pré aux moines)

Le terrain de Pré aux moines sur le territoire de la commune de Marly a été acheté par l'État de Fribourg à l'entreprise Elanco, filiale du groupe américain Eli Lilly, en 2017. Nos analyses montrent que la constructibilité du terrain n'est pas garantie à court terme. La constructibilité du terrain est conditionnée à la réalisation de la liaison routière Marly-Matran, à une amélioration de la desserte en transports en commun et à la conformité avec la fiche T104 du plan directeur cantonal. Les terrains de Pré aux moines vont être accessibles directement par cette nouvelle route. L'accroche réalisée sur le réseau routier actuel a été communiqué par le canton de Fribourg en 2017, tel que visible sur l'image ci-dessous.

*Image issue du communiqué de presse du canton de Fribourg du 2 novembre 2017*

---

<sup>12</sup> <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/fricktal/life-sciences-campus-schritt-fuer-schritt-zur-ansiedlung-130044401>

<sup>13</sup> [http://swisscircle.ch/index.php?id=111&L=2%5C%5C%5C%5C&projekt\\_detail=517&karte=1](http://swisscircle.ch/index.php?id=111&L=2%5C%5C%5C%5C&projekt_detail=517&karte=1)

<sup>14</sup> <https://web.archive.org/web/20180515050833/http://www.lifesciences-campus.com/life-sciences-cluster/unternehmen-und-fachkraefte/>

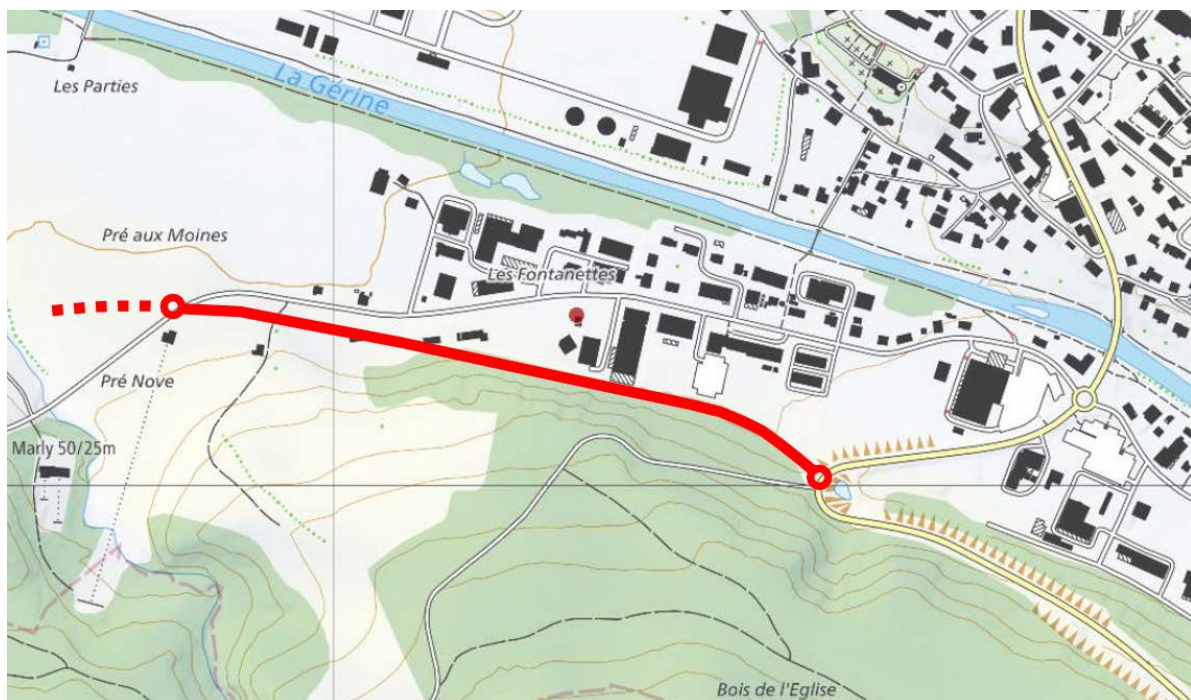


Fig. 5 – Infographie de l'accroche routière prévue. Source : communiqué de presse du canton de Fribourg du 2 novembre 2017.

### 5.3.3. St-Aubin

Le site de St-Aubin est de propriété du canton de Fribourg depuis 2017. Il a été acheté en même temps que le site de Pré aux moines, à l'entreprise Elanco. Il s'étend sur 128 ha qui comprennent 28 ha de terrain en zone constructible, 6'500 m<sup>2</sup> de bureaux et laboratoires, 4'000 m<sup>2</sup> de serres et 100 ha en zone agricole. La stratégie promotionnelle met en avant les atouts du bâti déjà existant.

Pour promouvoir le site, le canton a initié un appel à projet intitulé « Agri&Co Challenge ». Celui-ci est le dispositif au cœur de la promotion de L'espace d'innovation de St-Aubin. Il s'agit d'un concours international tenu au cours de l'année 2018. Ce programme est financé par plusieurs acteurs : le canton de Fribourg à hauteur de 561'000 CHF sur plusieurs années, la Confédération via le programme NPR et les sociétés de l'agroalimentaire Nestlé, Cremo, Fenaco, et Micarna ont apporté chacune 50'000 CHF.

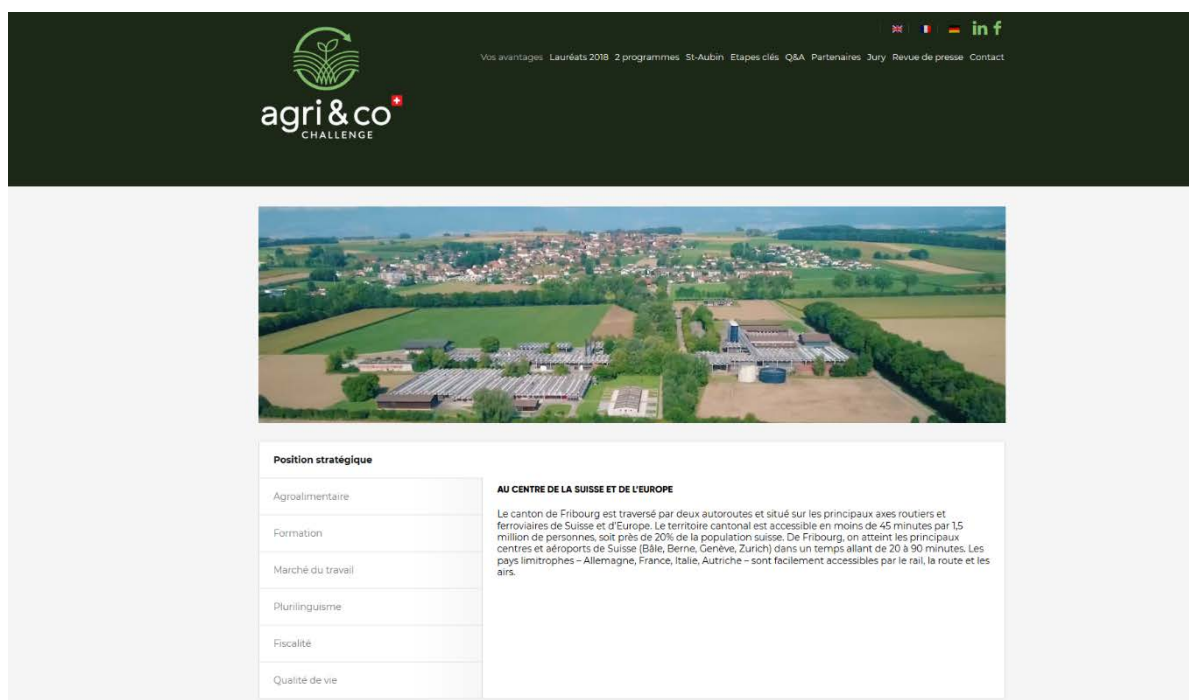


Fig. 6 – Extrait du site internet de l'appel à projet « Agri & co Challenge »

Au cours de l'année 2018, 154 entreprises se sont présentées dans le concours sous ses 2 modalités. La première, appelé « Relocation Program » permet aux entreprises de s'implanter gratuitement pendant 2 ans sur l'espace de St-Aubin, de recevoir 30'000 CHF, ainsi qu'un soutien personnalisé pour le réseautage, les démarches administratives et du coaching. 10 entreprises ont été choisies avec des origines très diverses (Suisse, Brésil, Grèce, Canada, États-Unis, Roumanie).

Le deuxième programme s'appelle « Remote Collaboration » a choisi 6 entreprises (États-Unis, Allemagne, Canada, Inde, Chili, Suisse). Ce programme finance une semaine de découverte du site ainsi que l'accès à des partenaires suisses, aux réseaux d'entreprises et institutions de recherche dans l'optique d'encourager une potentielle installation dans le site de St-Aubin dans le futur. Ce concours est accompagné d'un volontarisme clair des autorités fribourgeoises. Il répond aussi à la stratégie cantonale de positionnement sur l'agroalimentaire<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> <https://www.rts.ch/info/regions/fribourg/9259654-fribourg-veut-implanter-a-saint-aubin-un-pole-d-innovation-agroalimentaire.html>

## 6. Synthèse

Le présent chapitre vise à tirer des enseignements généraux de l'analyse matricielle effectuée sur les terrains industriels offrant en Suisse au moins 10 hectares d'un seul tenant ou 8 hectares dans le canton de Fribourg.

### 6.1. Bertigny-Ouest présente un profil particulièrement favorable

L'objectif de la démarche analytique était de soumettre Bertigny-Ouest à la comparaison avec les terrains pour lesquels s'exerce une concurrence en Suisse, afin de mettre en lumière l'état de l'offre au niveau national et régional. Ce faisant, le travail analytique permet aussi de mettre en lumière les caractéristiques propres à Bertigny-Ouest, ses forces et ses faiblesses relatives. Le premier enseignement que nous pouvons tirer de cet exercice est la relative unicité de l'offre de Bertigny-Ouest dans l'offre suisse en matière de grands terrains industriels non-bâtis. Les indicateurs sélectionnés suite à la revue de la littérature montrent que Bertigny-Ouest est largement concurrentiel sur l'ensemble des axes d'analyse et présente une situation globalement favorable.

Le tableau ci-dessous reporte les différentes notes globales des terrains analysés par rapport aux notes du terrain de Bertigny-Ouest (Bertigny-Ouest a ainsi une valeur zéro).

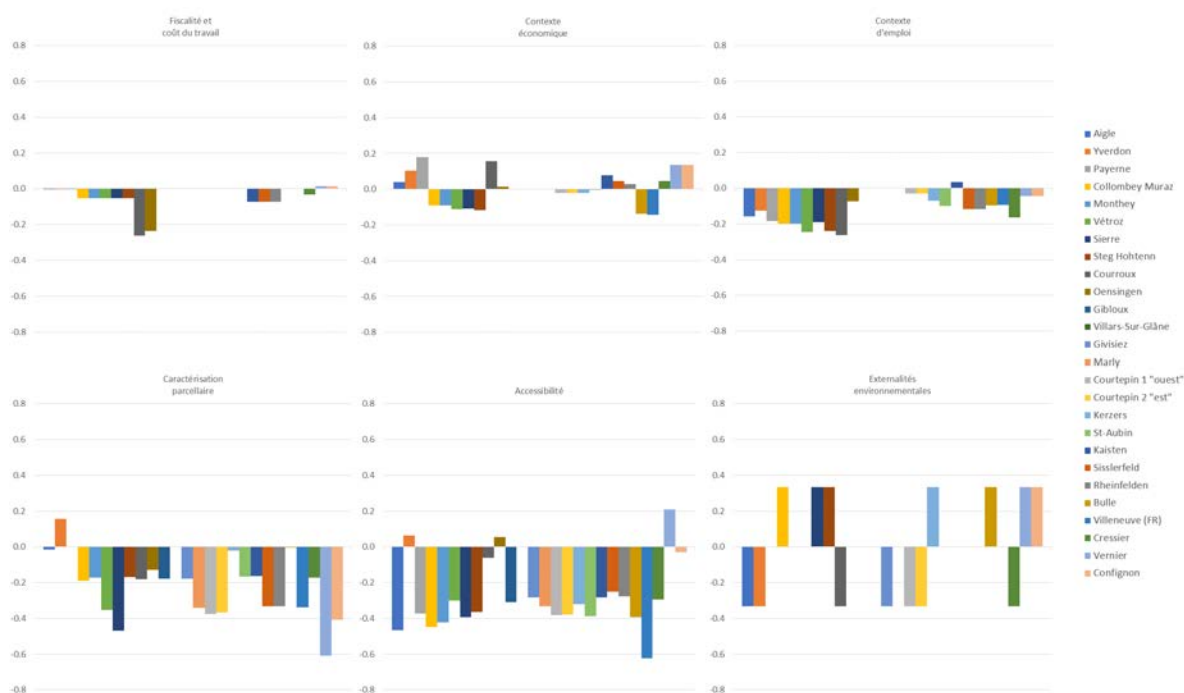


Fig. 7 – Graphique récapitulatif de notation des terrains suisses de plus de 10 hectares par rapport aux notes du terrain de Bertigny-Ouest en fonction des 6 axes d'analyse

Les tableaux donnent à voir deux caractéristiques particulièrement frappantes : premièrement une grande majorité des terrains analysés présente des résultats moins favorables que Bertigny-Ouest, secondement, les caractéristiques défavorables sont particulièrement marquées en matière d'accessibilité et de caractérisation parcellaire. Ces deux derniers points constituent donc des atouts majeurs de Bertigny-Ouest par rapport à la concurrence.



Les considérations suivantes peuvent être détaillées par axe d'analyse :

#### Fiscalité et coût du travail

En matière de fiscalité et de coût du travail, considérés relativement aux autres terrains, les indicateurs de Bertigny-Ouest sont soit systématiquement meilleurs soit égaux. Cela tient à une particularité de l'échantillon. En effet, les indicateurs relatifs à la fiscalité et au coût du travail concernant le canton de Fribourg ne sont pas les plus favorables de Suisse. Par contre, aucun terrain analysé ne se trouve dans les cantons ou régions les plus favorables. Dès lors, les conditions relatives à Bertigny-Ouest se hissent dans les plus favorables de l'échantillon.

#### Contexte économique

En matière de contexte économique, Bertigny-Ouest se situe dans la moyenne de l'offre, c'est-à-dire qu'environ la moitié des terrains analysés présentent des conditions légèrement plus favorables et l'autre moitié des conditions très légèrement à légèrement moins favorables.

#### Contexte d'emploi

En matière de contexte d'emploi, la situation de Bertigny-Ouest est particulièrement favorable en comparaison avec les autres offres. Bertigny-Ouest profite notamment de certains indicateurs cantonaux favorables, tel le taux de chômage, le niveau de diversité linguistique mais aussi des indicateurs propres au terrain, telle la proximité avec un grand nombre d'université et hautes écoles. Au niveau du district, la part relativement haute d'adultes ayant une formation tertiaire améliore la note globale du contexte économique.

#### Accessibilité

L'accessibilité est l'axe d'analyse le plus favorable à Bertigny-Ouest. Mis à part Yverdon-les-Bains et Oensingen et Vernier, Bertigny-Ouest présente des caractéristiques meilleures en matière d'accessibilité que l'ensemble des terrains considérés. Cela est particulièrement dû à une double rareté. Le premier élément est le fait d'avoir une aussi bonne desserte TP, ce qui est exceptionnel pour un terrain industriel non-bâti en Suisse. Sa situation en cœur d'agglomération apporte ici un avantage important à Bertigny-Ouest. De même, sa proximité avec la gare grandes lignes de Fribourg est exceptionnelle. A vol d'oiseau, 1'200 à 1'500 mètres environ séparent le terrain de Bertigny-Ouest et la place de la gare de Fribourg. Cette caractéristique reste aujourd'hui largement inexploitée. Le relatif enclavement de Bertigny-Ouest par rapport au réseau TP et la forte déclivité ne favorisent pas une relation optimale entre le terrain et la gare. L'étude esquissée d'une liaison par câble entre ces deux pôles permettrait d'imaginer les pistes pour concrétiser cette opportunité.

#### Externalités environnementales

Le nombre d'indicateurs retenus pour cet axe est relativement réduit. L'analyse montre malgré cela que le terrain de Bertigny-Ouest est concurrentiel sur le marché suisse. Le degré de sensibilité au bruit III, lié probablement à la proximité avec des zones résidentielles, peut-être vu comme une conséquence moins favorable de sa situation en cœur d'agglomération.



### Caractérisation parcellaire

Bertigny-Ouest présente un profil particulièrement concurrentiel en comparaison avec les autres zones industrielles considérées. Si le fait d'être en main publique et propriété d'un seul propriétaire n'est pas un cas unique, il permet par contre à Bertigny-Ouest d'offrir des conditions largement plus favorables que les autres terrains ici analysés.

## 6.2. La comparaison entre zone est difficile et l'offre actuelle est peu lisible

En matière d'enseignement, nous devons aussi constater la difficulté à trouver les terrains disponibles en Suisse et l'absence d'études comparatives. Premièrement, les terrains industriels de grande ampleur, tels que l'offre de Bertigny-Ouest, sont relativement invisibles. A notre connaissance, il n'existe pas de portes d'entrée unifiée pour visualiser l'offre. Certains cantons, tel le Jura, présente un catalogue des zones industrielles disponibles dans le canton. Ces pages présentent les caractéristiques principales du site, telle la localisation, la superficie, l'accessibilité, le nombre de propriétaire, le statut privé ou public des propriétaires, parfois le prix au m<sup>2</sup>, ainsi qu'une personne de contact. Cette mise en place d'une structure d'information sur la disponibilité des terrains reste peu fréquente.

The screenshot shows the website of the Jura Economic Promotion (Promotion Économique du Canton du Jura). The header includes the Jura logo and navigation links. The main content area is titled "BONCOURT - LES FOULURES - 81'869 M2". It is divided into three main sections: "INFORMATIONS", "ACCESSIBILITÉ", and "CONTACT".

**INFORMATIONS**

**Zones d'activités**

District de Porrentruy  
2926 Boncourt  
route de France  
Lieu-dit : Les Foulures

Surface totale de la zone (m2) : 0  
Surface disponible (m2) : 81869  
Prix de vente (CHF/m2) : sur demande  
Numéro(s) de parcelle(s) : 298

**ACCESSIBILITÉ**

Jonction Autoroute A16 : 2.1 km  
Transports publics : 1.3 km (train)  
Aérodrome de Bressaucourt : 17 km  
EuroAirport Bâle-Mulhouse : 50 km

**CONTACT**

Administration communale de Boncourt  
2926 Boncourt  
Tél: +41 (0)32 475 56 55  
<http://www.boncourt.ch>

[Prendre contact](#)

Fig. 8 – Extrait du site internet de la promotion économique du Jura (visité en août 2019)

Secondement, nous devons constater qu'à notre connaissance, des études comparatives du type de celle menée dans le présent rapport n'existent pas sur les zones industrielles de grande ampleur en Suisse. Cela rend extrêmement difficile en évaluation de l'offre réelle au niveau national ou au niveau régional. Le travail d'analyse nécessitant de descendre jusqu'aux caractéristiques propres à chaque parcelle explique probablement l'absence de telles études.

### 6.3. Les offres concurrentes à Bertigny-Ouest sont rares en Suisse mais surreprésentées à Fribourg

La présente étude met en lumière deux éléments relatifs à la grandeur de l'offre en terrains industriels de grande envergure. Il y a lieu tout d'abord de constater que le nombre d'offres est réduit. Après réduction successive suite à des analyses approfondies, notre liste de terrains comparables, c'est-à-dire présentant une superficie d'au moins 10 hectares d'un seul tenant et étant à la fois non bâti et classé en zone d'activités ou en zone industrielle, s'est limitée à une vingtaine d'occurrences. Une telle limitation de l'offre n'était pas envisagée de prime abord. Elle montre qu'un terrain comme Bertigny-Ouest à Villars-sur-Glâne est une relative rareté en Suisse. Cette rareté renseigne aussi sa valeur.

Il y a lieu ensuite de constater qu'il y a un décalage dans l'offre au niveau suisse et au niveau fribourgeois. Alors qu'à l'échelle de l'ensemble de la Suisse, une zone industrielle non bâtie de grande ampleur comme Bertigny-Ouest est rare, une concurrence plus importante semble exister dans le canton de Fribourg. Le choix d'une échelle de comparaison peut ainsi créer un biais important dans la compréhension de l'offre effective. L'offre de terrains se limite à quelques cantons du plateau et de Suisse romande notamment. Si l'analyse se porte sur la seule échelle cantonale, alors Bertigny-Ouest est un terrain parmi d'autres. Même si son offre est globalement plus favorable suivant l'analyse matricielle, Bertigny-Ouest n'en reste pas moins comparé à des terrains à Bulle, à Marly, à St-Aubin, voire à Chiètres ou à Courtepin par exemple. Cette comparaison laisserait à penser à une certaine profusion de l'offre. En changeant l'échelle de la comparaison, l'offre se réduit. Il y a donc lieu de constater que le canton de Fribourg, relativement au reste de la Suisse, est extrêmement bien doté en terrains industriels. L'analyse de l'état de l'art, de même que les interviews que nous avons réalisé avec des responsables d'office de promotion économique régionale et cantonale, montre que la recherche de nouveaux terrains pour les besoins d'installation d'une entreprise s'effectue au niveau national, voire transnational. L'échelle de comparaison pour évaluer le niveau de compétitivité de Bertigny-Ouest nous semble plus légitimement être celle nationale.

Un élément supplémentaire issu de notre travail analytique doit être apporté, à savoir la forte pression qu'il semble y avoir sur les terrains disponibles. Au cours de notre travail de constitution de la sélection de terrains à comparer, plusieurs terrains ont dû être soustraits, au fur et à mesure de l'analyse, pour cause de constructions en cours. Certains terrains retenus dans notre analyse peuvent selon nos observations être de même tout ou partiellement en construction. Cet élément réduit encore la variété de l'offre existante en Suisse. Nous devons enfin constater que plusieurs terrains sont partiellement propriétés d'entreprises déjà localisées sur le site. Ceci pourrait être la marque d'une volonté de maintien d'une réserve foncière pour une extension future de l'entreprise. Nous ne pouvons garantir que tous les terrains analysés soient effectivement disponibles. La concurrence est donc potentiellement encore plus réduite.

### 6.4. Certaines offres concurrentes bénéficient d'un accompagnement public plus fort

Le zoom analytique réalisé sur certains terrains met en lumière des promotions très différentes selon les cas. Le canton de Fribourg semble par exemple investir une promotion très volontariste sur le site de Saint-Aubin. A Sisslerfeld, un investissement financier conséquent avait dans un premier temps été

consenti pour promouvoir les terrains disponibles. Des restrictions budgétaires ont eu partiellement raison de cette ambition. Ces efforts de promotion répondent logiquement au constat précédemment, à savoir celui d'une certaine invisibilité de l'offre existante. En l'absence d'une communication centralisée et transparente sur les zones d'activités disponibles à l'échelle suisse, chaque terrain est contraint d'inventer ses propres dispositifs promotionnels. Ces dispositifs n'ont pas pu être évalués systématiquement dans l'analyse matricielle mais ils jouent, indéniablement, un rôle dans l'attractivité des différents terrains. Les offres financières telles que déployées à Saint-Aubin, pour couvrir les coûts d'aménagement de nouvelles entreprises permettent de réduire le coût de l'installation et bénéficient ainsi directement à l'attractivité du site. A notre connaissance, le secteur de Bertigny-Ouest ne bénéficie pas d'une promotion ad hoc porté par un organisme spécifique.

## 6.5. La zone d'activités de Bertigny-Ouest : une attractivité forte à l'échelle du pays

La présente étude s'inscrit dans une démarche commanditée par la Commune de Villars-sur-Glâne visant à mieux évaluer l'attractivité de la zone d'activités de Bertigny-Ouest et donc à fournir des éléments objectifs pour une décision quant à son maintien en zone d'activités à plus ou moins long terme. Pour répondre à cette volonté, nous avons soumis le terrain de Bertigny-Ouest à une analyse comparative de tous les terrains présentant des caractéristiques similaires en Suisse, tout en effectuant un zoom à l'échelle cantonale. Ce travail a nécessité la mise en place d'un dispositif méthodologique original, basée sur l'analyse de l'état de l'art international, puis la constitution d'une grille d'analyse basée sur ces indicateurs et enfin une analyse comparative d'une liste de terrains constitués par nos soins. Ce travail se base sur une analyse de l'offre et non une estimation de la demande. En matière de demande, nous devons constater que la promotion et la communication autour du terrain de Bertigny-Ouest reste en-deçà des pratiques existantes pour d'autres terrains similaires.

Ce travail fin d'analyse mené au printemps et à l'été 2019 par le bureau Mobil'homme à Lausanne a permis de mettre en lumière plusieurs enseignements. Il a lieu de constater tout d'abord qu'en comparaison nationale, le terrain de Bertigny-Ouest est doté d'atouts sérieux, dans tous les domaines d'analyse, qui le rendent concurrentiel face aux autres zones d'activités existantes en Suisse. Nous devons constater ensuite que l'offre de zones industrielles non bâties de grande ampleur, telle qu'elle existe à Bertigny-Ouest, est extrêmement limitée en Suisse. Cette rareté a une valeur indéniable. De plus, il faut préciser que cette offre est limitée sur un petit nombre de cantons, dont celui de Fribourg. Enfin, ces offres sont généralement peu visibles. En comparant de manière plus approfondie les terrains les plus proches en termes d'offres que Bertigny-Ouest, nous pouvons enfin relever que ce dernier reste pleinement concurrentiel.

Ces différents éléments nous permettent de conclure que l'attractivité de la zone industrielle de Bertigny-Ouest est grande en Suisse, car non seulement ce terrain possède certaines qualités rares mais encore par ce que l'offre concurrente est limitée. Son contexte d'emploi, son contexte économique, sa fiscalité et son coût du travail présentent un contexte favorable. Le terrain de Bertigny-Ouest présente la particularité extrêmement rare en Suisse d'être sis au cœur d'une agglomération urbaine. Cet élément lui confère un avantage notable en matière d'accessibilité. Cet avantage semble compenser favorablement les désavantages potentiels d'une localisation en cœur d'urbanisation. Ses

dimensions et le fait d'être d'un seul tenant représentent de même un avantage concurrentiel. Peu de terrains présentent en Suisse les mêmes caractéristiques.

Il ne nous appartient pas de tirer de ces enseignements des conclusions politiques. La commune de Villars-sur-Glâne dispose désormais de certains éléments objectifs lui permettant d'envisager le maintien ou non de Bertigny-Ouest en zone d'activités. Sur la base de cette étude, nous devons encore remarquer que le maintien en zone d'activités permet de préserver certaines des spécificités de Bertigny-Ouest qui en font un secteur concurrentiel, dont le fait d'être de grande dimension et d'un seul tenant. Un passage, total ou partiel, en zone mixte, représenterait le risque de limiter cet avantage, en restreignant les possibilités de construire de grands volumes et de dégager suffisamment d'espaces pour une implantation de grande ampleur.

## 7. Bibliographie

Administration Fédérale des Contributions (AFC), (2018). Statistiques Fiscales 2017 : Aperçu.

Ajabid M., Bonnet K., Da Silva D., Guernut J., Jamot D., Rohart P., Wang D., (2002). Les facteurs de localisation des entreprises. De la Silicon Valley à Agadir. Document de travail No.51, Laboratoire Redéploiement Industriel et Innovation, Université du littoral-côte d'opale.

Atkinson AB, Stiglitz JE., (1980). Lectures on Public Economics McGraw-Hill. New York.

Aydalot, P., (1985). Économie régionale et urbaine. Éditions Economica.

Baranzini A, Ramirez J, Ugarte Romero C., (2006). Les déterminants du choix de (dé-) localisation des entreprises en Suisse : résumé du rapport scientifique. Haute école de gestion de Genève.

Barthe, J., Beslay, C. & Grossetti, M., (2008). Choix de localisation et mobilisation des ressources dans la création d'entreprises innovantes. Géographie, économie, société, vol. 10(1), 43-60.

Beckerich C., (2000). Biens publics et valorisation immobilière (Thèse de doctorat, Université Lumière-Lyon 2).

Brueckner JK, Thisse JF, Zenou Y., (1999). Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?: An amenity-based theory. European economic review, vol.10 ; 43 (1),91-107.

Cantwell J., Piscitello L., (2005). Recent Location of Foreign-owned Research and Development Activities by Large Multinational Corporations in the European Regions: The Role of Spillovers and Externalities, Regional Studies, Vol. 39: 1: Carfax Publishing Company.

Costes N., (2008). Choix de localisation des entreprises, intervention publique et efficacité urbaine : Une analyse théorique et empirique de la réglementation des choix de localisation des activités de bureau en Île-de-France. Thèse de doctorat en Economies et finances. Université Panthéon-Sorbonne.

Crédit Suisse, (2018). Qualité de la localisation 2025: Perspectives après la réforme fiscale.

Devereux M.P., Griffith R., (1998). Taxes and the location of production: evidence from a panel of US multinationals. Journal of Public Economics, Vol. 68(3), 335.

Disdier A.-C., Mayer T., (2004). How different is Eastern Europe? Structure and determinants of location choices by French firms in Eastern and Western Europe. Journal of Comparative Economics, Vol. 32(2), 280-296.

Dunse N, Jones C, Brown J, Fraser WD., (2005). The spatial pattern of industrial rents and the role of distance. Journal of Property Investment & Finance, vol. 1;23(4), 329-41.

État de Fribourg, (2016). Rapport : Programme de mise en œuvre de la Nouvelle Politique Régionale (NPR) 2016-2019

Gillio N., Ravalet E., (2012). Comprendre l'économie des territoires, Editions du Certu, Collection Références, No. 126.

Gilli F., (2006). Choix de localisation des entreprises et périurbanisation des emplois (Thèse de doctorat, ANRT).

Gottlieb PD., (1995). Residential amenities, firm location and economic development. *Urban Studies*. Vol. 32(9), 1413-1436.

Grin F., Sfreddo C., Vaillancourt F., (2009). Langues étrangères dans l'activité professionnelle (« LEAP »), rapport de recherche, Programme national de recherche 56 « Multilinguisme et compétences linguistiques en Suisse ».

Hayter, R., (1997). The dynamics of industrial location: the factory, the firm and the production system. Wiley.

Kempf S., (2015). Development of hedonic office rent indices: examples for german metropolitan areas. Springer; vol. 29.

Le Gall S., (2006). Les déterminants de la localisation des investissements mobiles étrangers, dans Pôle d'expertise « Attractivité et développement territorial » : Rapport d'activité 2005.

Mayer T., Mucchielli J.-L., (1999). La localisation à l'étranger des entreprises multinationales: une approche d'économie géographique hiérarchisée appliquée aux entreprises japonaises en Europe. *Economie et Statistique*, Vol. 326-327.

Merenne-Schoumaker, B., (2008). Géographie des services et des commerces.

Rosen S., (1974), Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of political economy*, vol. 1 ; 82(1), 34-55.

Office Fédéral de la Statistique, (2018). Fiche signalétique enquête suisse sur la population active.

Office Fédéral de la Statistique, (2018). Fiche signalétique statistique de la démographie des entreprises.

Office Fédéral de la Statistique, (2017). Fiche signalétique statistique structurelle des entreprises.

Stafford, H. A., (1974). The anatomy of the location decision: content analysis of case studies. *Spatial perspectives on industrial organization and decision-making*, 169-187.

UBS, (2019). Wirtschaft Schweiz: Kantonaler Wettbewerbsindikator 2019: Update zur Steuerreform (STAF)

Van Der Krabben E, Buitelaar E., (2011). Industrial land and property markets: market processes, market institutions and market outcomes: the Dutch case. *European Planning Studies*, vol. 1; 19 (12), 2127-46.

Wheeler D., Mody A., (1992). International Investment Location Decisions: The Case of U.S. Firms. *Journal of International Economics*, Vol. 33(1-2), 57-76.