

BILAN DES ZONES D'ACTIVITÉS

Version finale
Mars 2017

Pour traiter :

Gregory Huguelet-Meystre
Service de l'aménagement du territoire
Rue de Tivoli 5
2003 Neuchâtel
gregory.huguelet@ne.ch
+41 32 889 34 50

SOMMAIRE

RÉSUMÉ GÉNÉRAL	5
1. INTRODUCTION ET OBJECTIFS	6
1.1. Objectif : 300'000 habitants-emplois.....	6
1.2. Rappel des bases légales et directives de la Confédération.....	7
Article 30a, alinéa 2 OAT.....	7
Directive technique sur les zones à bâtir	7
1.3. Les exigences minimales de la Confédération.....	7
Plan directeur cantonal.....	7
1.4. Structure actuelle de gestion des zones d'activités (selon PDC)	8
Fiche E_11 PDC.....	8
2. DIAGNOSTIC	9
2.1. Objectifs	9
2.2. Données de base	9
2.3. Diagnostic des zones activités hors pôles	9
2.3.1 Occupation des zones d'activités (hors pôles)	9
2.3.2 Disponibilité des zones d'activités (hors pôle).....	10
2.3.3 Densité d'emplois dans les zones d'activités économiques (hors pôles).....	15
2.3.4 Nature des emplois dans les zones d'activités (hors pôles)	16
2.3.5 Synthèse régionale (ZAE hors pôles)	25
2.4. Diagnostic des zones activités des pôles	26
2.4.1 Occupation des zones d'activités économiques des pôles.....	26
2.4.2 Densité d'emplois dans les zones d'activités économiques (pôles).....	27
2.5. Appréciation du constat quantitatif.....	27
3. BESOINS EN ZONE D'ACTIVITES	29
3.1. Bilan de l'offre	29
3.2.1 Densités-cibles	29
3.2.2 Potentiel d'emplois dans la ZAE (hors pôles).....	30
3.2.3 Potentiel d'emplois dans les pôles.....	32
3.2. Bilan de l'offre et de la demande	33

4. BILAN ET PRINCIPAUX ENJEUX.....	34
4.1. Utilisation rationnelle	34
4.2. Disponibilité.....	34
4.3. Valorisation des friches	35
4.4. Dézonage et relocalisation	35
4.5. Développement des pôles	35
5. PROPOSITION DE PRINCIPES DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS	36
5.1. Mobilisation foncière pour les développement futurs et mobilisation des réserves actuelles.....	36
5.2. Mise en place d'un système de gestion des zones d'activités économiques	36
5.3. Définition de critères de localisation	36
5.4. Planification directrices pour les nouvelles zae.....	37
5.5. Densification des zae et optimisation de l'utilisation du sol	38
5.6. Valorisation des friches	38
5.7. Dialogue avec les entreprises pour la gestion des réserves	38
5.8. Compléments d'offres selon les vocations et les régions.....	38
6. RÉSERVES ET CONSOLIDATIONS	39
LISTE DES ABRÉVIATIONS	40

RÉSUMÉ GÉNÉRAL

Avec l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, les cantons doivent mettre en place un management des zones d'activités, outil de gestion des dites zones. L'article 30a, alinéa 2 OAT et la directive technique fédérale sur les zones à bâtir en définissent le cadre général. Ainsi la délimitation de nouvelles zones d'activités requiert l'introduction de cet outil de gestion dont l'objectif est de garantir l'utilisation rationnelle de telles zones. Ainsi le présent document constitue un bilan des zones d'activités à l'échelle cantonale et traite des thématiques des réserves, de la disponibilité et de l'utilisation de ces zones en opérant une distinction entre les pôles de développement économique et les autres zones d'activités. Enfin sous la forme synthétique, un bilan des principaux enjeux est dressé.

LES PRINCIPAUX MESSAGES

Le canton dispose 733.6 ha de zones d'activités (zone industrielle, zone artisanale et zone d'activités économiques, ci-après ZAE), dont 88.3 ha sont localisés dans les pôles de développement économique identifiés par le plan directeur cantonal (PDC) et 645.3 ha constituent des ZAE d'importance locale. En termes d'occupation, environ 250 ha (34%) sont considérés comme libres selon l'analyse effectuée dans le cadre de l'établissement des données de base des plans directeurs régionaux (PDR).

Cependant hors des pôles, un problème de disponibilité des surfaces libres (191 ha) est constaté. Ainsi, seuls 11% (env. 20 ha) de ces surfaces sont considérés comme disponibles, alors qu'environ 67% (128 ha) sont indisponibles, car constituant pour l'essentiel des réserves d'entreprise. Enfin, un potentiel de reconversion et de relocalisation des surfaces mal localisées est observé et évalué à env. 38 ha. Ainsi le principal enjeu consiste en la mobilisation des réserves et leur mise à disposition des besoins de l'économie. En outre, les plans directeurs régionaux identifient environ 10 ha de secteur de reconversion en zone mixte.

En termes d'emplois et d'utilisation, les ZAE accueillent environ 31% (27% hors des pôles et 4% dans les pôles) des emplois à l'échelle cantonale (selon statistique des emplois 2013). Hors des pôles de développement économique, la densité moyenne des emplois est de 50 emplois/ha avec de fortes variations (min. 13.8 et max. 71.7 empl./ha) entre les régions. Ces variations sont essentiellement dues à la nature des tissus urbains et partant économiques. En revanche dans les pôles de développement économique, la densité des emplois y est deux fois plus élevée (106 emplois/ha) que dans les autres ZAE, s'inscrivant dans les objectifs de la politique des pôles centrée sur les domaines d'activités stratégiques (DAS).

En ce qui concerne le bilan entre l'offre (réserve de ZAE) et la demande (emplois attendus à l'horizon 2030-40), il est constaté un équilibre avec un léger surplus de 1'700 EPT, ce qui représente une élasticité de < 2% par rapport à l'objectif d'emplois. Ainsi, les ZAE existantes et planifiées (pôles et hors pôles) à l'horizon 2030-40 correspondent à la cible des emplois attendus dans ce type de zone (+7'500-8'000 emplois). Cependant, cet équilibre dépend pour l'essentiel de la mise œuvre des pôles de développement économique, dont notamment le pôle de la Tène. Ainsi le principal enjeu réside dans la mobilisation des surfaces (développement des pôles et réserves d'entreprise) nécessaires aux besoins de l'économie en s'appuyant sur un outil de gestion à la fois quantitative et qualitative.

1. INTRODUCTION ET OBJECTIFS

Le présent document constitue l'étude de base relative à la gestion des zones d'activités (ZAE). Il rappelle la base légale dans laquelle il s'inscrit, puis dresse un diagnostic des zones d'activités à l'échelle cantonale, traitant des thématiques d'occupation, de disponibilité, de superficie et de densité d'emplois dans l'objectif d'effectuer une photographie du potentiel des zones d'activités. Un bilan de l'offre (potentiel) et de la demande (objectif de croissance) est effectué, permettant de définir les principaux enjeux de la gestion des zones d'activités et dresser les pistes de mise en œuvre.

1.1. OBJECTIF : 300'000 HABITANTS-EMPLOIS

Entre 2005 et 2012, un taux de croissance moyen de 20% des emplois équivalent plein temps (EPT) dans les ZAE a été observé, représentant une croissance annuelle sur cette période de +2.6%.

Considérant qu'en 2012 le canton comptait 83'451 EPT et qu'il a vécu une croissance de l'emploi jusqu'en 2015, un scénario global a été retenu, constituant une projection d'un niveau d'emplois à 100'000 EPT à l'horizon 2030-2040 (+17'000 emplois)

Parallèlement aux emplois, un exercice similaire a été réalisé quant à la croissance démographique attendue à l'horizon 2030-40. C'est ainsi une population d'environ 200'000 habitants qui est attendue.

Sur la base de ces perspectives, une répartition de la croissance, par région, a été opérée. En ce qui concerne les emplois, il a été considéré qu'environ la moitié de la croissance attendue trouvera place dans les zones d'habitation, les zones mixtes et les zones de centre, le solde se localisant majoritairement dans les zones d'activités. C'est donc une croissance de + 8'275 emplois (par rapport aux emplois 2012) qui est attendue dans ce types de zones.

Les analyses présentées dans le présent document s'appuyant sur les emplois 2013, une mise à jour de la croissance attendue est nécessaire.

Données de base	EPT	EPT 2030-40	Croissance	Part dans ZAE (50%)
2012	83'450	100'000	+ 16'550	+8'275
2013	84'651	100'000	+15'350	+7'700

C'est donc une croissance estimée de l'ordre de +7'500 à +8'000 EPT (par rapport aux emplois 2013) qui est attendue dans les zones d'activités. Selon la statistique des emplois 2013 (STATENT 2013 provisoire), sur les 84'651 EPT, la part d'emplois observée dans les ZAE est de 31%, respectivement 27% (22'673 EPT) dans les ZAE hors pôles et 4% (3'263 EPT) dans les pôles.

1.2. RAPPEL DES BASES LÉGALES ET DIRECTIVES DE LA CONFÉDÉRATION

Avec l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement, les cantons doivent mettre en place un management des zones d'activités, outil de gestion des dites zones. L'article 30a, alinéa 2 OAT et la directive technique fédérale sur les zones à bâtir en définissent le cadre général.

Article 30a, alinéa 2 OAT

La délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle.

Directive technique sur les zones à bâtir

La directive technique sur les zones à bâtir dresse succinctement le cadre du dimensionnement des zones d'activités, soit :

- Nécessité de recourir à des critères qualitatifs.
- Gestion des ZAE doit permettre de justifier les besoins.
- Optimisation en permanence et à l'échelle régionale de l'utilisation des ZAE → utilisation mesurée et appropriée du sol.
- Mise à disposition des locaux et surfaces demandés par l'économie (selon objectifs cantonaux).

En outre, la directive mentionne de manière non exhaustive les tâches qui incombent à la gestion des zones d'activités.

- Tenue d'une vue d'ensemble régionale.
- Pilotage actif de l'utilisation des zones d'activités économiques, dans l'optique également de l'exploitation des synergies potentielles.

1.3. LES EXIGENCES MINIMALES DE LA CONFÉDÉRATION

Plan directeur cantonal

L'Office du développement territorial (ARE) a formulé ses exigences (source : *Arbeitszonenbewirtschaftung : Kernfragen und Antworten*) quant au contenu minimal attendu des plans directeur cantonaux, soit :

- L'ancrage d'un système de gestion régional, soit respectivement le mandat de mettre un place un tel système ;
- Le(s) services compétent(s) doit (doivent) être mentionné(s).

Il n'est cependant pas attendu, au moment de l'approbation du PDC par la Confédération, que le système de gestion soit opérationnel.

En ce qui concerne le système de gestion régionale, l'ARE formule les attentes suivantes :

- un aperçu régional/cantonal des zones d'activités, leur utilisation actuelle et leur potentiel d'utilisation ;
- un système de gestion continu de toutes les zones d'activités, afin de pouvoir répondre à la demande des entreprises déjà implantées et des nouvelles entreprises ;
- des connaissances sur l'offre et la demande comme base d'aide à la décision pour la planification ainsi que pour l'optimisation de l'utilisation du sol. Par conséquent ce mandat, du

moins dans les grandes lignes, est également applicable pour les cantons qui ne comptent pas créer de nouvelles zones d'activités ;

- Dans chaque cas, l'ARE attend une considération et coordination régionale concernant toutes les zones d'activités et leur utilisation.

Ainsi, le PDC doit contenir, en lien avec le système de gestion des zones d'activités, les éléments suivants :

- des secteurs d'activités d'intérêt cantonal;
- des centres de gravité de développement l'économie;
- des prescriptions relatives à l'utilisation rationnelle et la densification de ces zones;
- des prescriptions relatives à la conversion des friches industrielles.

Les cantons doivent par ailleurs rendre compte de leur évolution à l'occasion des rapports qu'ils établissent tous les quatre ans, conformément à l'art. 9, al. 1 OAT. Dans ce cadre, la Confédération examinera la mise en œuvre du PDC et par conséquent des mesures liés à la gestion des zones d'activités. Il sera en particulier examiné :

- si le système de gestion régional a été mis en place et s'il est appliqué lors de mise en zone ;
- la pratique de mise en zone, le développement des zones et si cela s'inscrit globalement dans le cadre des prescriptions fédérales.

1.4. STRUCTURE ACTUELLE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (SELON PDC)

A l'échelle cantonale, le Plan directeur cantonal (PDC) définit (2011) la stratégie relative aux zones d'activités dans la fiche E_11:

Fiche E_11 PDC

- Pôles de développement d'intérêt cantonal (activités à haute valeur ajoutée et valorisant l'image du canton) et pôles technologiques (Microcity-pôle d'innovation: EPFL-IMT, Neode CSEM, He-Arc, Unine).
- Pôles spécifiques d'intérêt cantonal ou régional (vocations à définir dans PDR selon méthode ABC).
- Autres zones d'activités.

2. DIAGNOSTIC

2.1. OBJECTIFS

La mise en place d'un management des zones d'activités nécessite de dresser un portrait de ce type de zones dans le canton. Ce portrait s'effectue à travers trois thématiques principales:

- Hiérarchie (pôle de développement d'intérêt cantonal, régional, autres zones).
- Utilisation / occupation.
- Emplois (typologie, structure et potentiel d'accueil).

2.2. DONNÉES DE BASE

Les données de base suivantes ont été utilisées :

- Statistique des terrains libres de construction selon la méthode RAUM+ : définition des zones libres/occupées (documentation de base des PDR).
- Zones d'affectations à l'état 12.2014.
- Périmètres des pôles économiques définis dans le cadre de l'Observatoire du territoire.
- STATENT : emplois dans les zones d'activités 2013 provisoires (fournis par le service de la statistique).
- SITN.

2.3. DIAGNOSTIC DES ZONES ACTIVITÉS HORS PÔLES

2.3.1 Occupation des zones d'activités (hors pôles)

Sur la base de l'analyse effectuée dans le cadre des plans directeurs régionaux (données de base) et selon la méthode Raum+, l'occupation des zones d'activités (hors pôles) peut être résumée dans le tableau ci-dessous.

Régions	ZAE totale ha	ZAE construite ha	ZAE libre ha				
			ZAE libres	Petite surface	Grande surface	Périph.	% libre
BEROCHE	10.7	7.8	2.9	0.5	2.4	0.0	27%
COMUL	191.9	151.1	40.8	2.5	29.1	9.2	21%
E2L	163.6	97.8	65.9	2.0	51.7	12.2	40%
MONTAGNES	149.8	106.6	43.2	1.8	33.3	8.1	29%
VDR	47.5	39.0	8.5	0.6	5.6	2.3	18%
VDT	81.7	51.6	30.1	0.5	12.2	17.4	37%
CANTON	645.3	453.9	191.4	7.9	134.3	49.2	30%

Tableau 1 : Occupation des ZAE hors pôles (état au 1.12.14)

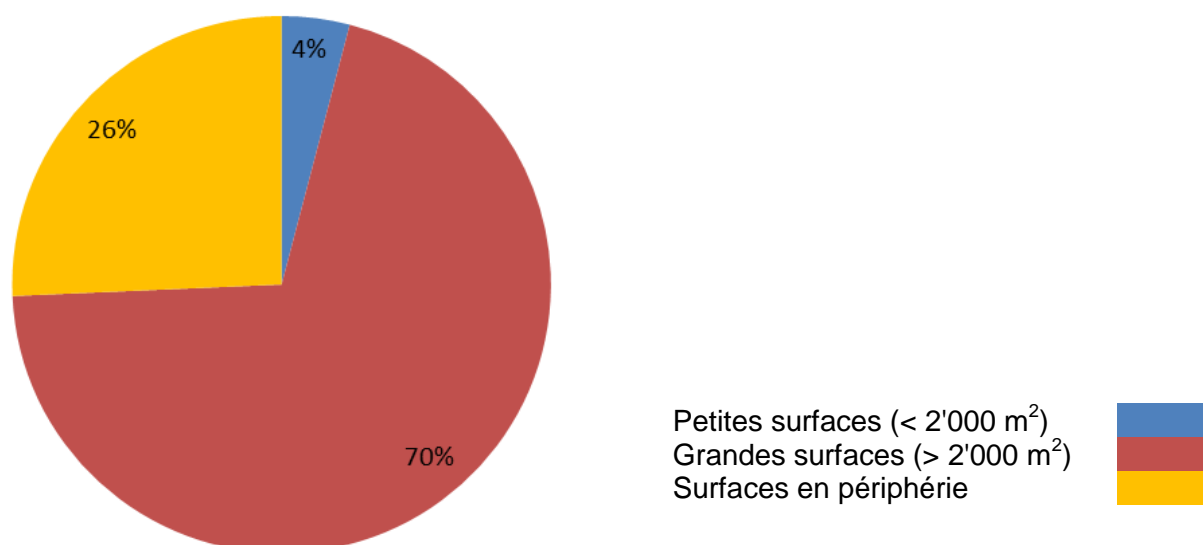


Figure 1 : Répartition des surfaces libres (par taille) pour les ZAE hors pôles

Constat intermédiaire à échelle cantonale :

- 191 ha de ZAE sont libres, représentant environ 30% des ZAE hors pôles.
- Environ 70% (134 ha) des surfaces libres font plus de 2'000 m² et sont situées à l'intérieur de l'urbanisation.
- Fortes disparités régionales en termes de surfaces libres.
- Fortes disparités régionales dans la localisation des surfaces libres : VDT et E2L ont beaucoup de réserve en périphérie.

Constat intermédiaire à échelle régionale :

- **BÉROCHE** : Très peu de ZAE (10.7 ha) et seuls 2.9 ha de libre, représentant 27% des ZAE de la région.
- **COMUL** : Beaucoup de ZAE (env. 192 ha) dont 21% (41 ha) de libre.
- **E2L** : Beaucoup de ZAE (env. 164 ha), dont 40% (env. 66 ha) de libre liés aux industries lourdes présentes dans cette région.
- **MONTAGNES** : Les ZAE libres constituent environ 30% (43 ha) des ZAE totales.
- **VDR** : Peu de ZAE (env. 47.5 ha), dont 18% (8.5 ha) de libre.
- **VDT** : 37% des ZAE (env. 30.1 ha) sont libres.

2.3.2 Disponibilité des zones d'activités (hors pôle)

L'analyse cantonale révèle que 191 ha de ZAE sont considérés comme libres, ou plus précisément présentant un potentiel constructif. A ce titre, il convient de s'interroger sur la disponibilité de ces surfaces.

L'analyse de disponibilité s'effectue à travers une matrice considérant la disponibilité des terrains et leur potentiel de commercialisation sur l'angle des besoins du marché.

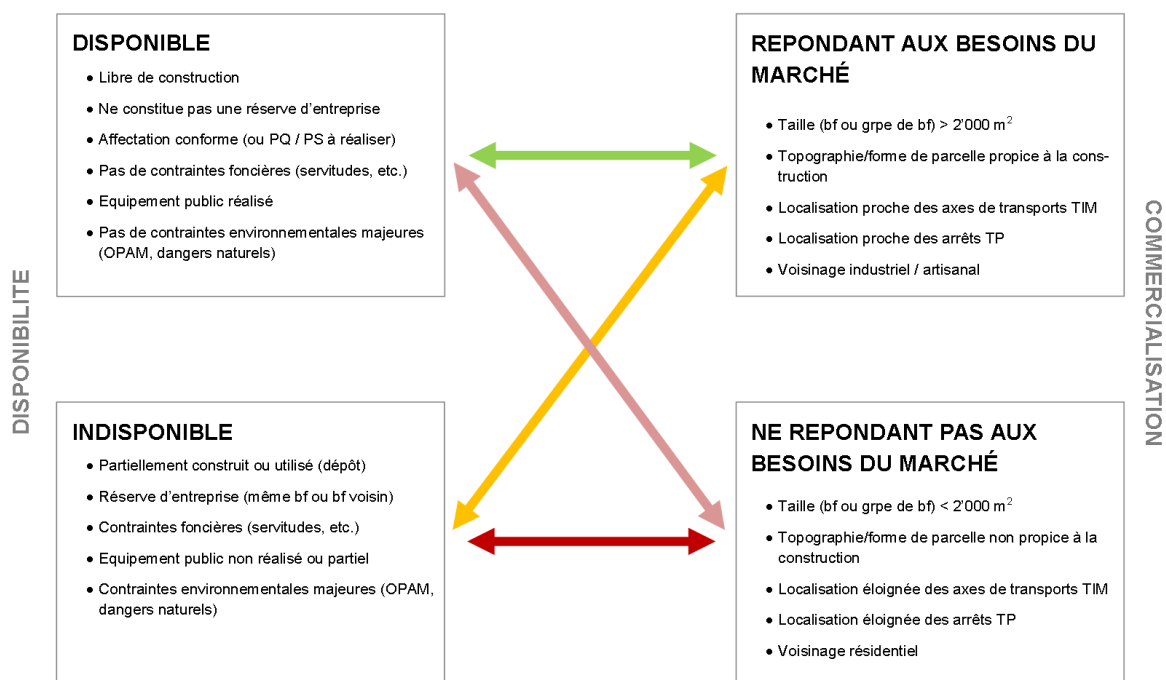
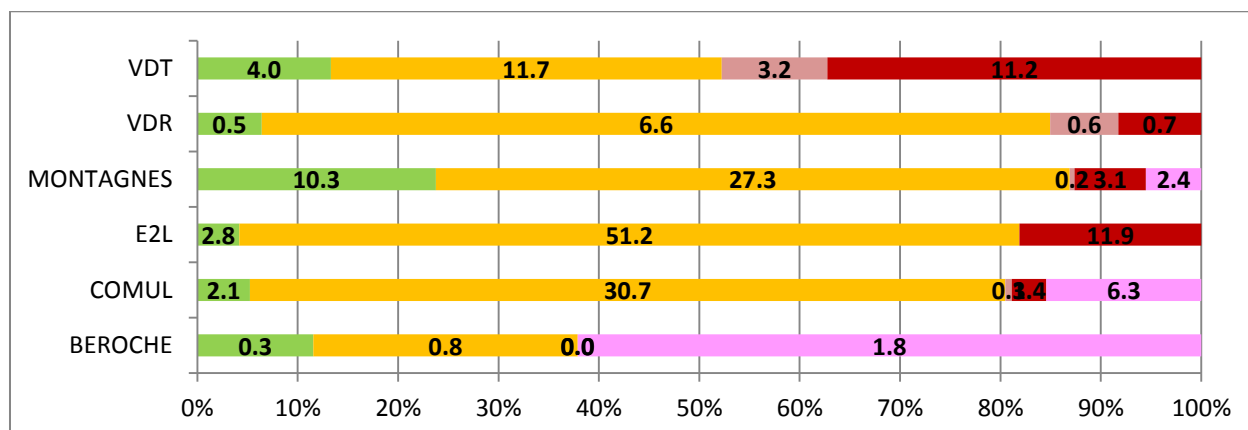


Figure 2 : Matrice de disponibilité

L'ensemble des parcelles considérées comme libres a été analysé selon cette matrice (croisement des critères). En outre et sur la base des plans directeurs régionaux (état au 15 juin 2016), les parcelles libres faisant l'objet d'un changement d'affectation (ZAE à ZH-ZC-ZM) sont mise en exergue. Les résultats de cette analyse sont disponibles dans le tableau ci-dessous.

Description	BEROCHE	COMUL	E2L	MONTAGNES	VDR	VDT	TOTAL ha	%
Disponible et répondant aux besoins du marché	0.3	2.1	2.8	10.3	0.5	4.0	20.1	10.5%
Indisponible, mais répondant aux besoins du marché	0.8	30.7	51.2	27.3	6.6	11.7	128.3	67.1%
Disponible, mais ne répondant pas aux besoins du marché	0.0	0.3	0.0	0.2	0.6	3.2	4.2	2.2%
Indisponible et ne répondant pas aux besoins du marché	0.0	1.4	11.9	3.1	0.7	11.2	28.3	14.8%
Changement d'affectation selon PDR	1.8	6.3	0.0	2.4	0.0	0.0	10.5	5.5%
TOTAL	2.9	40.8	65.9	43.2	8.5	30.1	191.4	100%

Tableau 2 : Analyse de disponibilité à l'échelle cantonale (ha)



A l'échelle cantonale, l'analyse révèle que sur les 191.4 ha de surfaces présentant un potentiel constructif (cf. tableau 1, p.9), seuls 10.5% (20.1 ha) sont considérés comme disponibles et commercialisables. Il s'agit de surfaces d'en moyenne 5'500 m² sises dans un secteur industriel/artisanal largement construit. En revanche, environ 20% des surfaces analysées sont considérées comme ne répondant pas aux besoins du marché, partant ne sont pas commercialisables. Il s'agit pour l'essentiel de parcelles non équipées et situées dans des secteurs isolés ou peu accessibles, résultant pour beaucoup d'anciennes planifications. L'essentiel des parcelles analysées (67%, soit 128.3 ha) sont considérées comme indisponibles, mais ne répondant pas aux besoins du marché. Enfin, les réflexions effectuées dans le cadre des plans directeurs régionaux, environ 10.5 ha de zones d'activités ont été identifiées comme pouvant faire l'objet de reconversion en zones mixtes ou en zones d'habitations.

Les résultats ci-dessus prennent en considération l'ensemble des biens-fonds, dont certains font 500 m² alors que d'autres peuvent atteindre jusqu'à 57'000 m². Cependant pour évaluer le potentiel que représentent les surfaces libres répondant aux besoins du marché, il est proposé de ne considérer que les surfaces de plus de 5'000 m², ce qui correspond à la taille de parcelle minimale qu'une entreprise souhaitant se développer recherche. Ainsi en ne considérant que les surfaces de plus de 5'000 m², l'analyse de disponibilité présente les résultats suivants :

Description	BEROCHE	COMUL	E2L	MONTAGNES	VDR	VDT	TOTAL ha	%
Disponible et répondant aux besoins du marché	0.0	1.4	2.6	9.8	0.5	2.7	17.1	11.4%
Indisponible, mais répondant aux besoins du marché	0.0	25.9	48.1	17.7	3.5	6.9	102.1	68.3%

Tableau 3 : Analyse de disponibilité à l'échelle cantonale (ha, surface de > 5'000 m²)

En ne considérant que les surfaces de plus de 5'000 m², les surfaces libres (répondant aux besoins du marché) passent de 148.4 ha à 119.2 ha. Dans les deux analyses, la catégorie « indisponible, mais répondant aux besoins du marché » couvrent l'essentiel des surfaces libres. Pour plus de lisibilité, ces surfaces ont fait l'objet d'une analyse plus détaillée qui distingue les facteurs d'indisponibilité suivants, soit :

- Bâti (partiellement), réserve d'entreprise.
- Non bâti, réserve d'entreprise.
- Non équipé.
- Contraintes environnementales (OPAM/dangers naturels).
- Projet en cours (planification/permis de construire).

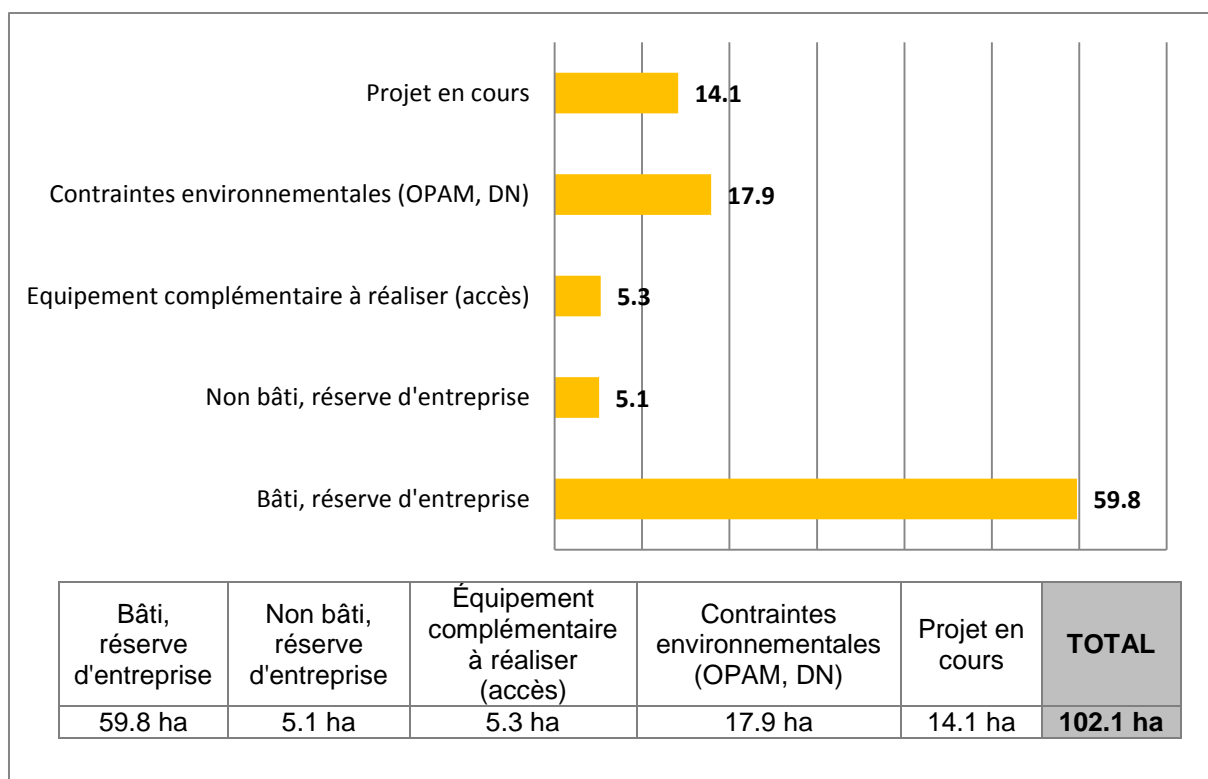


Figure 3 : Etat des surfaces disponibles et commercialisables à l'échelle cantonale de plus de 5'000 m²

Cette analyse révèle que 59.8 ha, soit environ 58% des parcelles sont indisponibles car construites et représentant de fait un potentiel d'extension d'entreprises en place (maîtrise foncière des entreprises). En outre, environ 5% des parcelles sont non construites, mais constituent une réserve d'extension de l'entreprise sise sur un bien-fonds voisin (même propriétaire). Ainsi 63% (env. 64.9 ha) de ces parcelles se révèlent intéressantes d'un point de vue des besoins du marché, mais constituent des réserves d'extension et ne sont de fait pas disponibles pour l'implantation de nouvelles entreprises. En outre, sur les 64.9 ha de surfaces considérées comme des réserves d'entreprise, environ 40% (25.6 ha) constituent les réserves d'entreprises actives dans les domaines d'activités stratégiques (DAS) définis par la politique économique du canton.

En ce qui concerne les parcelles qui se révèlent être indisponibles en raison de contraintes environnementales majeures, il s'agit pour l'essentiel des parcelles libres sises dans les environs de la raffinerie de Cressier et dont le développement est contraint par les dispositions de l'OPAM. Quelques parcelles font également l'objet de contraintes liées aux dangers naturels (principalement inondation).

A l'échelle régionale, les réserves d'entreprises les plus importantes sont localisées principalement dans l'agglomération (COMUL et Montagnes), mais également dans l'Entre-deux-Lacs. Si, pour l'agglomération ces réserves s'expliquent par le nombre important d'entreprises et d'emplois, pour l'Entre-deux-Lacs, c'est à la présence des industries lourdes (raffinerie et Juracime) que l'on doit ces réserves. En effet, ce type d'installation requiert une surface au sol conséquente, mais pas nécessairement densément bâtie car correspondant à des conduites, des installations techniques, etc.

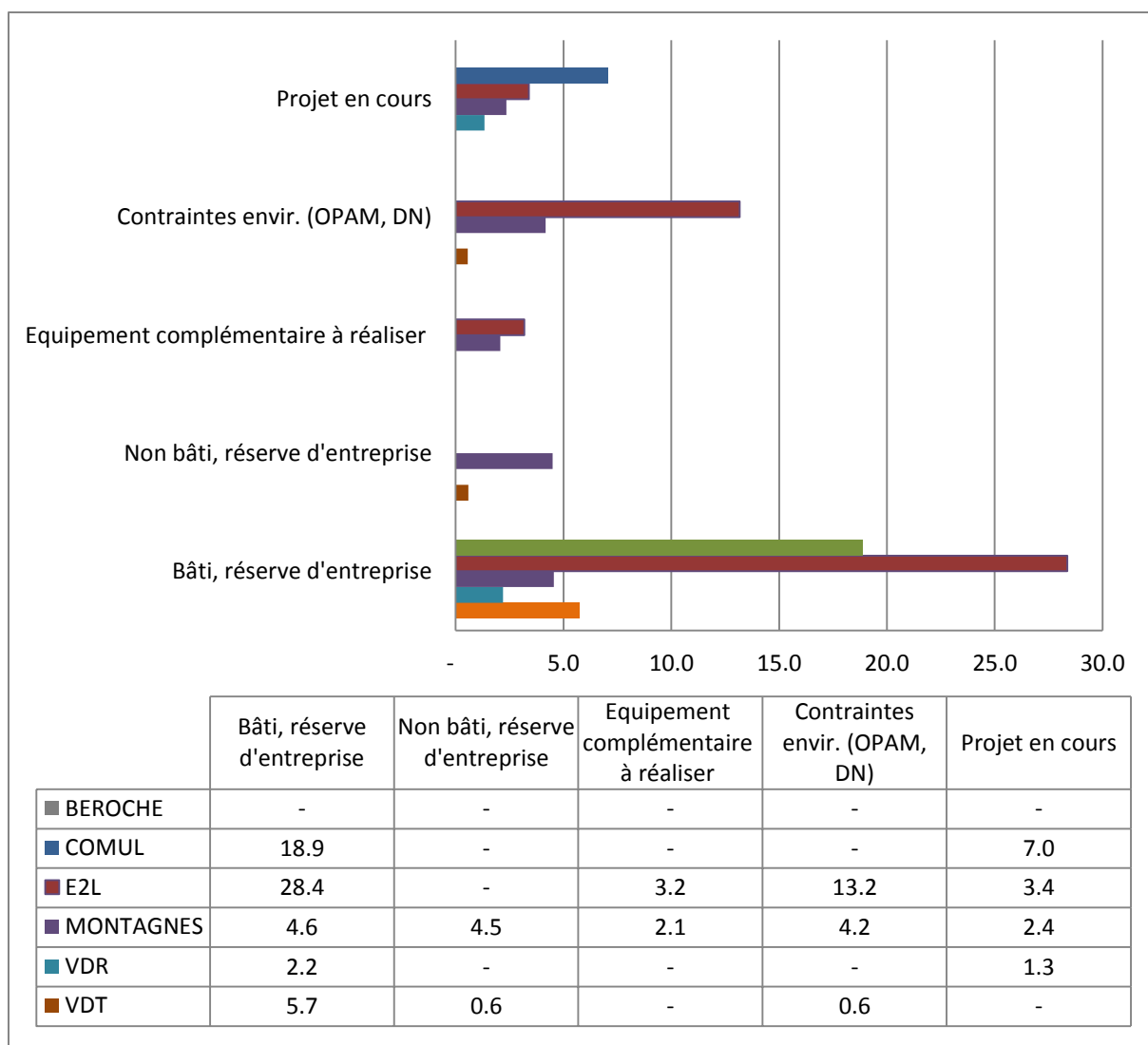


Figure 4 : État des parcelles indisponibles de plus de 5'000 m², mais commercialisables par région (ha)

Constat intermédiaire à échelle cantonale :

- Seuls 11% des surfaces libres de plus de 5'000 m² (17 ha) sont disponibles et répondent aux besoins du marché.
- 63% des surfaces libres (65 ha) constituent en réalité des réserves pour des extensions d'entreprises, dont 40% (26 ha) sont des réserves des entreprises DAS).
- 15% (27 ha) des surfaces libres sont considérées comme non commercialisables, car elles ne répondent pas aux besoins du marché.
- Env. 10 ha de surfaces libres ont été identifiées, dans le cadre des PDR, comment faisant l'objet d'un changement d'affectation (en zone d'habitation ou en zone mixte).

Constat intermédiaire à échelle régionale (cf. tableau 3, p.12) :

- **BÉROCHE** : aucune surface libre n'excède 5'000 m². En outre, l'essentiel des surfaces libres sont identifiées, par le plan directeur régional, pour un changement d'affectation en zone mixte (secteur sous gare Gorgier-St-Aubin).
- **COMUL** : 77% (26 ha) des surfaces libres sont indisponibles, mais répondent aux besoins, dont l'essentiel (19 ha) constituent des réserves d'entreprise (même bien-fonds), alors 7 ha font l'objet de projets. Seuls 1.4 ha représentent des surfaces de plus de 5'000 m² disponibles et répondant aux besoins du marché, c'est qui est très peu. En outre, environ 6 ha sont identifiées, dans le PDR, pour un changement d'affectation (zone mixte).

- **E2L** : Cette région dispose des plus grandes réserves en zone d'activités (59.6 ha). Les surfaces libres y sont cependant fortement contraintes par les dispositions de l'OPAM/dangers naturels (13 ha) et 9 ha sont considérés comme ne répondant pas aux besoins du marché. Enfin le solde des surfaces disponibles constitue des réserves d'entreprise.
- **MONTAGNES** : Environ 88% (27 ha) des surfaces libres sont considérées comme bien localisées et répondant aux besoins du marchés, mais seuls 9.8 sont considérés comme disponibles.
- **VDR** : Environ 75% des surfaces libres (4 ha) sont considérées comme bien localisées et répondant aux besoins du marché, mais seul 0.5 ha est considéré comme disponible. Plusieurs projets sont en cours sur les quelques dernières parcelles libres.
- **VDT** : 48% (10 ha) des surfaces libres sont considérées comme bien localisées et répondant aux besoins du marché. Seuls 3 ha sont considérés comme disponibles alors que 7 ha sont indisponibles, car constituant des réserves d'entreprises.

2.3.3 Densité d'emplois dans les zones d'activités économiques (hors pôles)

L'analyse des densités d'emplois dans les zones d'activités construites (hors pôles) permet de renseigner sur l'intensité de l'utilisation des secteurs construits.

Région	ZAE construite (ha)	EPT dans ZAE (hors pôle)	EPT total	Part EPT dans ZAE (hors pôle)	Densité EPT ZAE construites (emplois/ha)
BEROCHE	7.8	345.0	1'327.6	26%	44.4
COMUL	151.1	10'842.3	39'362.8	28%	71.7
E2L	97.8	1'352.8	2'637.4	51%	13.8
MONTAGNES	106.6	6'733.3	30'733.0	22%	63.2
VDR	39.0	2'684.3	5'761.2	47%	68.8
VDT	51.6	714.9	4'828.8	15%	13.8
CANTON	453.9	22672.6	84650.7	27%	49.9

Tableau 4 : Densité des emplois (source: statent 2013)

A l'échelle cantonale, les emplois sis dans les zones d'activités (hors pôles) représentent 27% des emplois équivalent plein temps (EPT) totaux pour une densité moyenne de 49.9 emplois/hectare.

A l'échelle régionale, de fortes disparités sont observées, aussi bien en termes de part des emplois dans les zones d'activités qu'en termes de densité. Ainsi, les régions de l'agglomération (COMUL et Montagnes) présentent une part d'emplois dans les zones d'activités qui s'inscrit dans la moyenne cantonale. En revanche, la densité d'emplois y est largement supérieure (entre 63.2 et 71.7 emplois/ha). A l'inverse, dans la région de l'Entre-deux-Lacs, la moitié des emplois de la région est localisée dans les zones d'activités ; cependant, la densité d'emplois y est très faible (13.8 emplois/ha). Les données pour le Val-de-Ruz révèlent qu'environ la moitié des emplois est localisée dans les zones d'activités dont la densité (68.8 emplois/ha) est plus élevée que la moyenne cantonale. Enfin, le Val-de-Travers présente à la fois une part relativement faible d'emplois dans les zones d'activités (15%) et une densité d'emplois en dessous de la moyenne (13.8 emplois/ha).

Constat intermédiaire à l'échelle cantonale

- La densité d'emplois/hectare dans la ZAE (hors pôles) est de 49.9 en moyenne cantonale.
- Fortes disparités régionales dans la part d'emplois dans les ZAE hors pôles.
- Fortes disparités régionales dans la densité EPT dans les ZAE hors pôles.

Constat intermédiaire à l'échelle régionale

- **E2L et VDR** : Le pourcentage d'emplois dans les ZAE hors pôles est au-dessus de la moyenne.
- **VDT** : Le pourcentage d'emplois dans les ZAE hors pôles est nettement en-dessous de la moyenne.
- **Montagnes, COMUL et VDR** : La densité d'emplois par hectare dans le ZAE hors pôles est forte.
- **E2L et VDT** : La densité d'emplois par hectare dans le ZAE hors pôles est très faible.

2.3.4 Nature des emplois dans les zones d'activités (hors pôles)

Les fortes disparités en termes de densité d'emplois observées dans le chapitre ci-dessus sont de nature à nous interroger sur la typologie des emplois dans ces différentes régions. Afin d'approfondir cet élément, une analyse selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA 2008) a été effectuée.

Nota Bene : L'analyse NOGA a été effectuée sur la base d'un découpage des zones d'activités (hors pôle) par communes et par secteurs. Compte tenu de la précision des informations, le service de la statistique a été contraint d'appliquer le secret statistique. Ce sont ainsi des ordres de grandeur qui nous ont été transmis pour cette analyse. En ce sens, il s'agit de considérer ces éléments comme tels.

Secteurs économiques	BEROCHE	COMUL	E2L	MONTAGNES	VDR	VDT	CANTON
Primaire	3.3%	0.2%	0.0%	0.2%	0.1%	0.2%	0.2%
Secondaire	77.6%	41.7%	81.9%	74.4%	74.8%	73.2%	59.7%
Tertiaire	19.1%	58.1%	18.1%	25.4%	25.1%	26.6%	40.1%

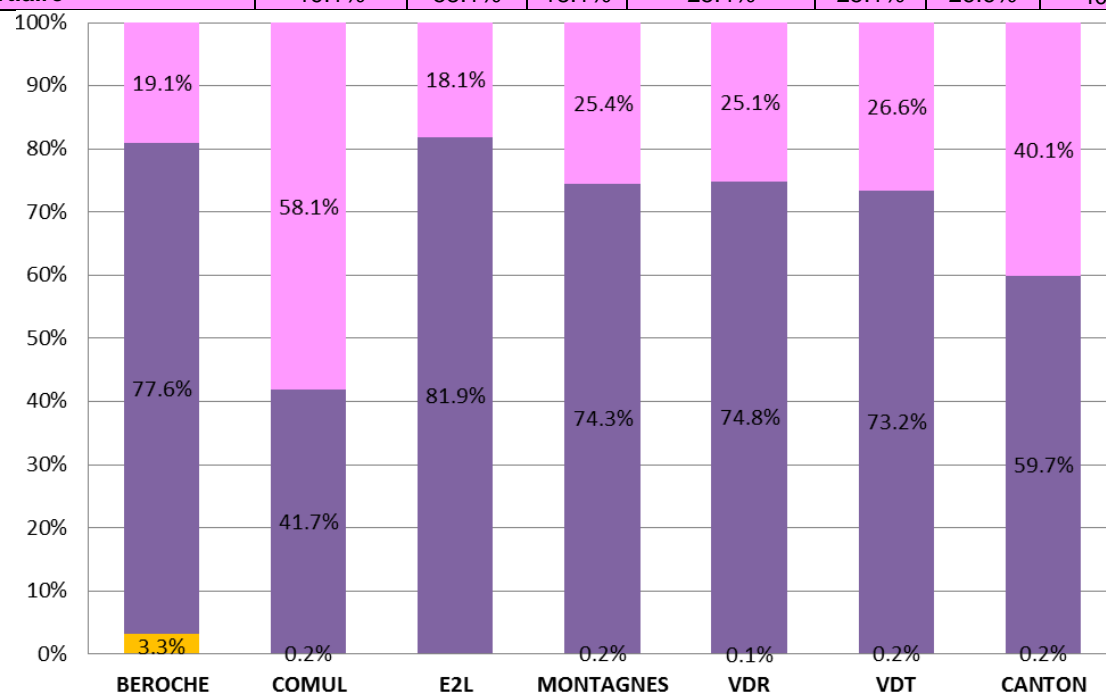
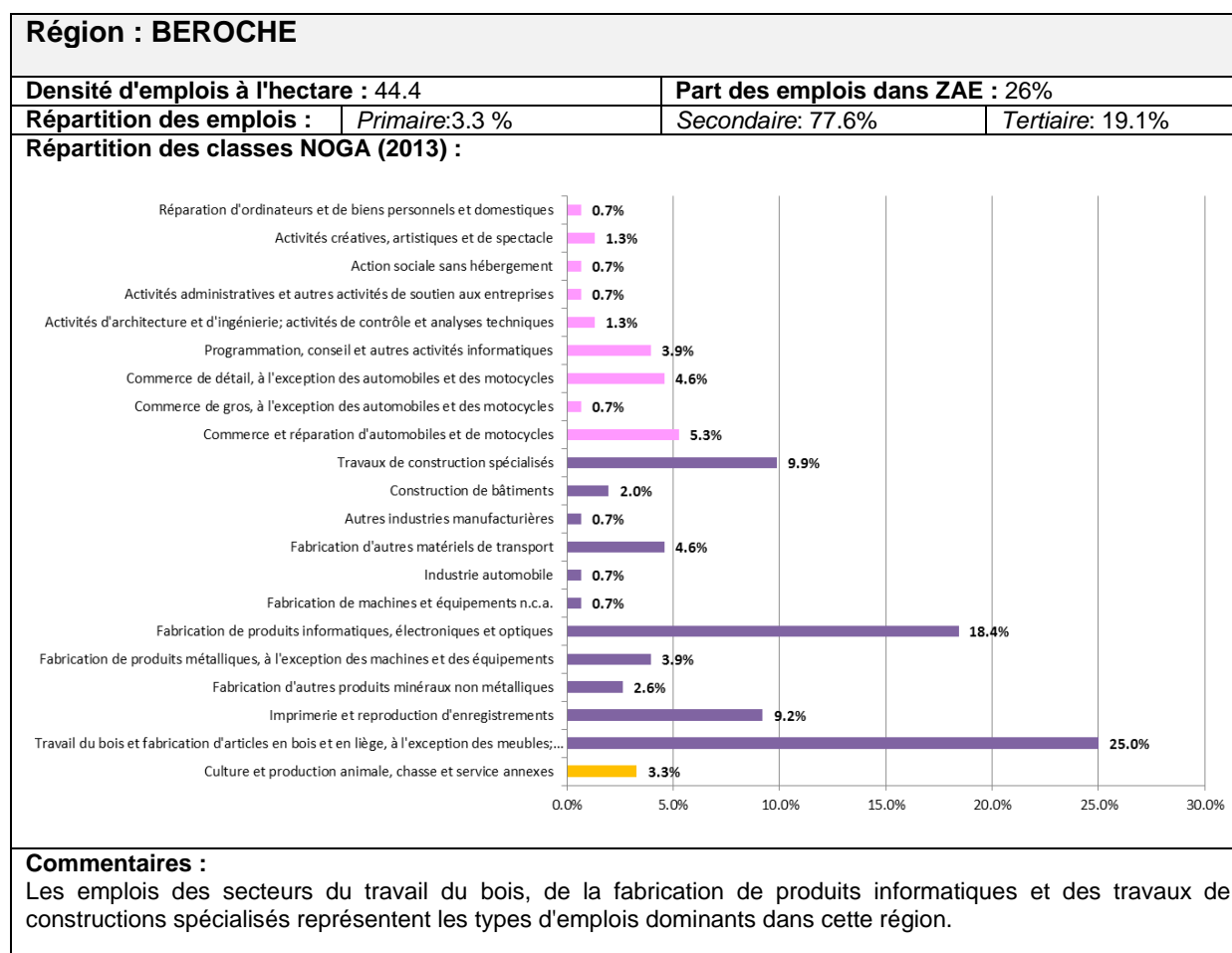


Tableau 5 : Proportion des emplois (EPT) par secteurs économiques

A l'échelle cantonale, l'analyse des données NOGA révèle qu'environ 60% des emplois sis dans les zones d'activités relèvent du secteur secondaire, contre 40% du secteur tertiaire. Une part peu significative des emplois relève du secteur primaire, il s'agit surtout d'emplois dans les domaines de la production horticole et de la transformation de la production animale.

A l'échelle régionale, l'on peut observer une certaine homogénéité dans la répartition des emplois par secteurs économiques, soit entre 18.1% et 26.6% d'emplois tertiaires et 73.2% et 81.9% d'emplois secondaires. La région de l'Entre-deux-Lacs se distingue avec une part d'emplois secondaires plus importante. En revanche, la COMUL se distingue du reste du canton avec une proportion plus conséquente d'emplois tertiaires (58.1%) par rapport aux emplois secondaires (41.7%).

Ces premiers éléments sont à mettre en regard avec la densité d'emplois détaillée ci-devant. Une analyse détaillée par région a ainsi été menée afin de mettre en rapport densité et types d'emplois.



Région : COMUL

Densité d'emplois à l'hectare : 71.7

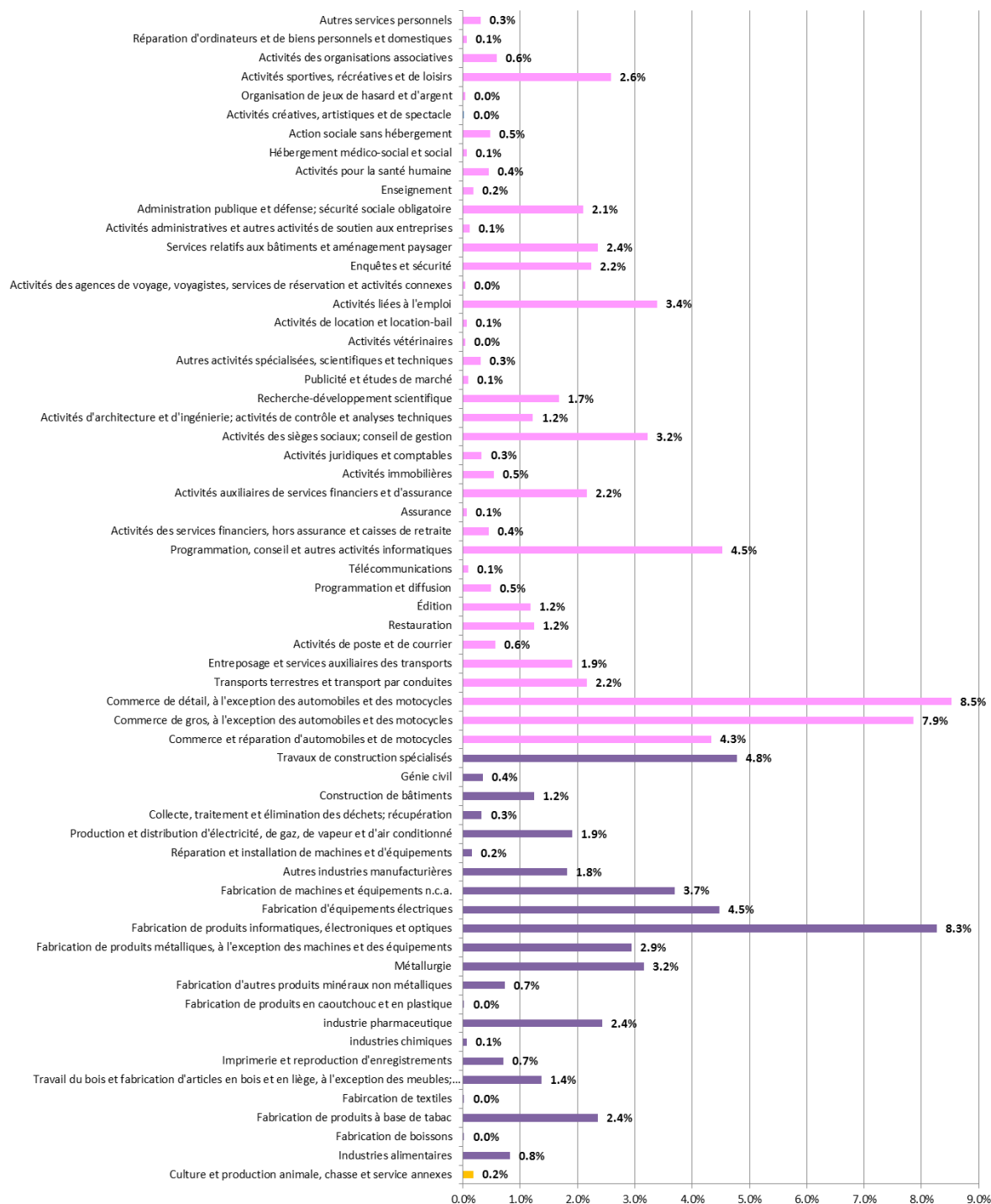
Part des emplois dans ZAE : 28%

Répartition des emplois : Primaire:0.2 %

Secondaire: 41.7%

Tertiaire: 58.1%

Répartition des classes NOGA (2013) :



Commentaires :

Les emplois des secteurs du commerce de détail, de la fabrication de produits informatiques et du commerce de gros représentent les types d'emplois dominants dans cette région.

Région : E2L

Densité d'emplois à l'hectare : 13.8

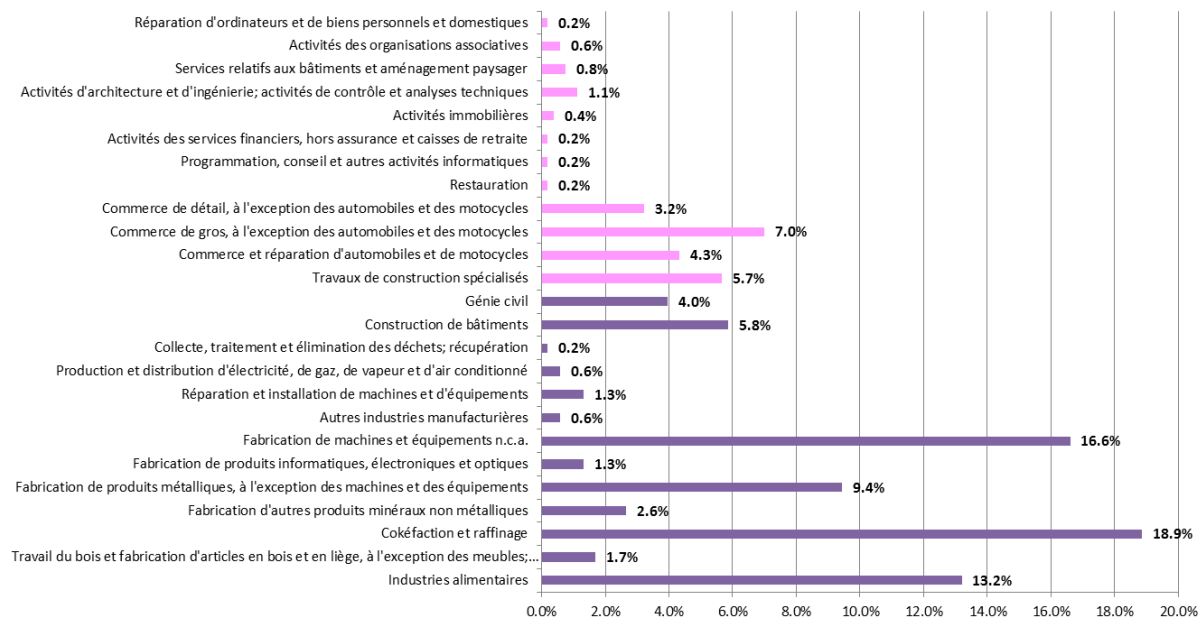
Part des emplois dans ZAE : 51%

Répartition des emplois : Primaire:-

Secondaire: 81.9%

Tertiaire: 18.1%

Répartition des classes NOGA (2013) :



Commentaires :

Les emplois des secteurs de la cokéfaction/raffinage, de la fabrication de machines et l'industrie alimentaire représentent les types d'emplois dominants dans cette région.

Région : MONTAGNES

Densité d'emplois à l'hectare : 63.2

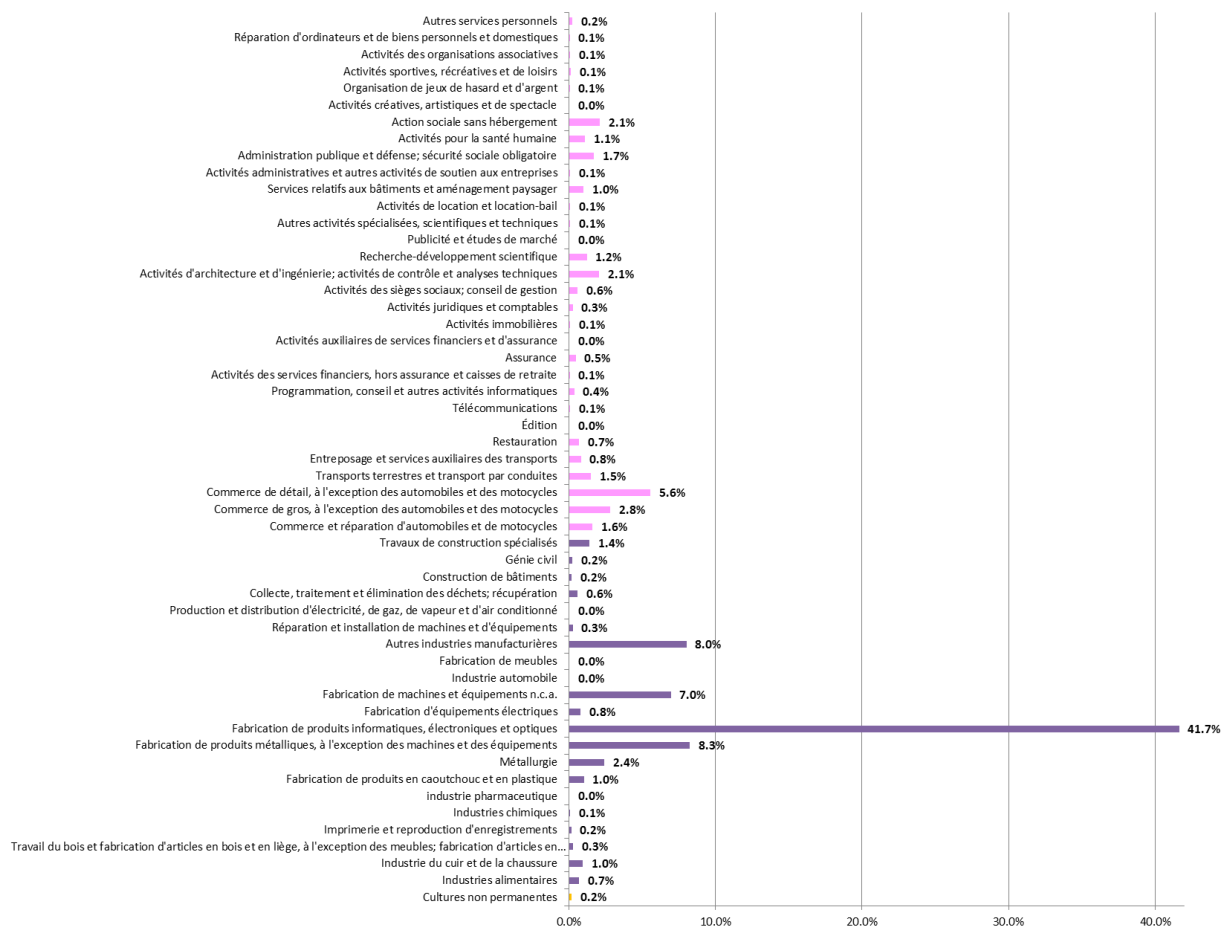
Part des emplois dans ZAE : 22%

Répartition des emplois : Primaire:0.2%

Secondaire: 74.4%

Tertiaire: 25.4%

Répartition des classes NOGA (2013) :



Commentaires :

Les emplois du secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) représentent une part très importante des emplois (41.7%).

Région : VDR

Densité d'emplois à l'hectare : 68.8

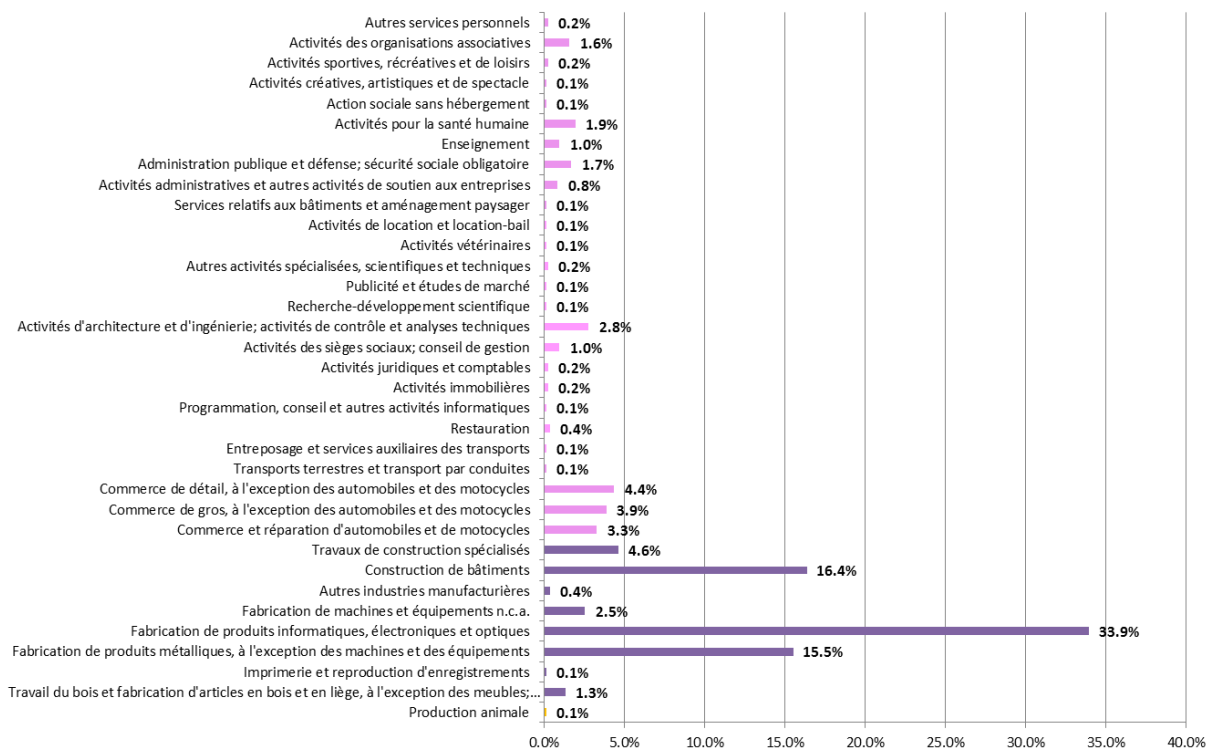
Part des emplois dans ZAE : 47%

Répartition des emplois : Primaire:0.1%

Secondaire: 74.8%

Tertiaire: 25.1%

Répartition des classes NOGA (2013) :



Commentaires :

Les emplois du secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie), de la construction de bâtiment et de la fabrication de produits métalliques représentent les principaux types d'emplois de cette région.

Région : VDT

Densité d'emplois à l'hectare : 13.8

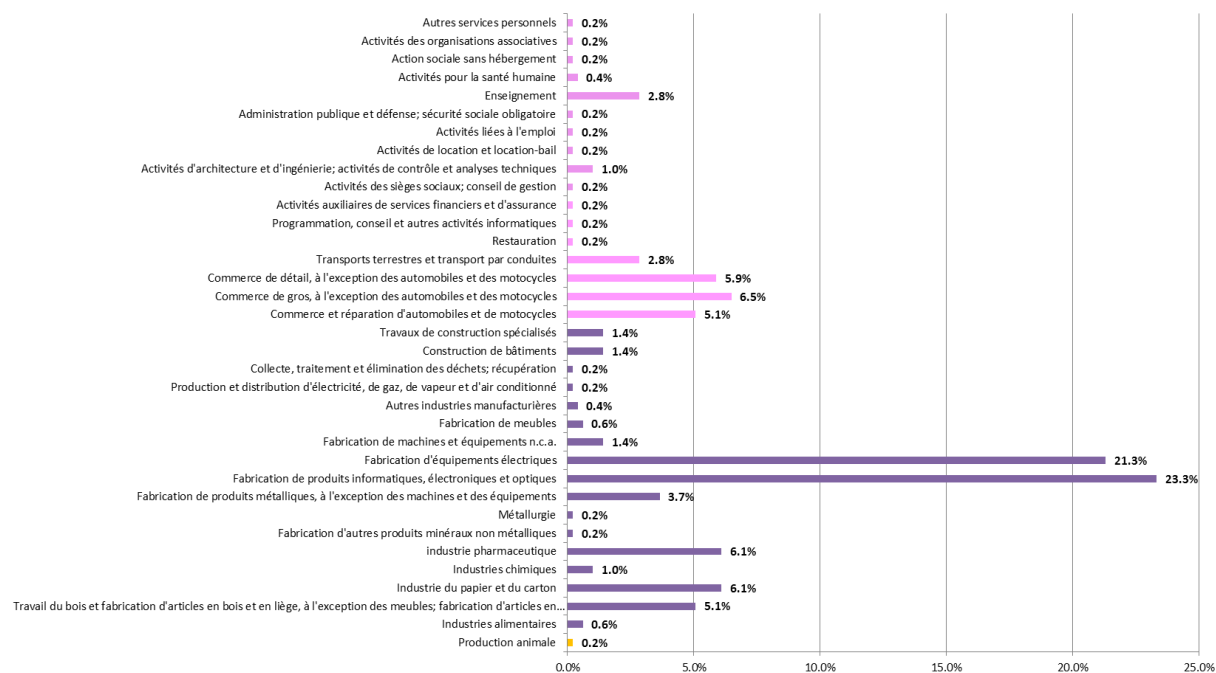
Part des emplois dans ZAE : 15%

Répartition des emplois : Primaire:0.2%

Secondaire: 73.2%

Tertiaire: 26.6%

Répartition des classes NOGA (2013) :



Commentaires :

Les emplois du secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) et de la fabrication d'équipements électriques représentent les principaux types d'emplois de cette région.

Tableau de synthèse			
Région	Densité emplois	Part emplois dans ZAE	Principaux types d'emplois (env. 50% des emplois)
BEROCHE	44.4	26%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 16 : Travail du bois (25%) • NOGA 26 : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) (18.4%) • NOGA 43 : Travaux de constructions spécialisés (9.9%)
COMUL	71.7	28%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 47 : Commerce de détails (8.5%) • NOGA 26 : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) (8.3%) • NOGA 46 : Commerce du gros (7.9%) • NOGA 43 : Travaux de construction spécialisés (4.8%) • NOGA 27 : Fabrication d'équipements électriques (4.5%) • NOGA 62 : Programmation, conseils et autres activités informatiques (4.5%) • NOGA 28 : Fabrication de machines et équipements n.c.a (3.7%) • NOGA 78 : Activités liées à l'emploi, RH (3.4%)
E2L	13.8	51%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 19 : Cokéfaction/raffinage (18.9%) • NOGA 28 : Fabrication de machines (16.6%) • NOGA 10 : Industrie alimentaire (13.2%)
MONTAGNES	63.2	22%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 26 : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) (41.7%)
VDR	68.8	47%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 26 : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) (33.9%) • NOGA 41 : Construction de bâtiment (16.4%) • NOGA 25 : Fabrication de produits métalliques (15.5%)
VDT	13.8	15%	<ul style="list-style-type: none"> • NOGA 26 : Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) (23.3%) • NOGA 27 : Fabrication d'équipements électriques (21.3%) • NOGA 46/47 : Commerce de détail / commerce de gros (6.5%)

Tableau 6 : Tableau de synthèse des emplois par régions

Ce tableau met en évidence le lien entre la densité et types d'emplois. L'analyse permet ainsi de constater que plus les emplois du secteur tertiaire sont nombreux, plus la densité d'emplois est élevée. En outre, dans les régions dans lesquelles les emplois dans le domaine de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie), la densité d'emplois est globalement plus élevée. A l'inverse, la région de l'Entre-deux-Lacs, fortement marquée par les emplois liés à la cokéfaction/raffinage présente logiquement une densité d'emplois plus faible.

Cependant, il est à relever que la région Val-de-Travers n'entre pas dans cette logique. En effet, les emplois liés à la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie) représentent presque $\frac{1}{4}$ des emplois de la région, rejoints par la fabrication d'équipements électriques (21.3%), mais la densité d'emplois demeure néanmoins faible à l'échelle régionale. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

- Présence importante d'activités peu génératrices d'emplois dans les ZAE (garages automobiles, dépôts (matériaux, trains, cars, etc.);
- De nombreux bâtiments en friches, largement construits, mais regroupant peu d'emplois ou alors dédiés à d'autres activités (par. ex. Dubied à Couvet, Scierie de Noiraigue, Quartier de la Promenade à Travers, la Fabrique de ciment à Saint-Sulpice, etc.).

Constat intermédiaire à l'échelle cantonale

- Environ 60% des emplois sis dans les ZAE sont issus du secteur secondaire.
- Relative homogénéité de la répartition des emplois, à l'exception de l'E2L (fortement industrialisé) et de la COMUL (fortement tertiaisée).
- En termes de typologie des emplois, la présence de l'horlogerie est très marquée.

Constat intermédiaire à l'échelle régionale

- **BEROCHE** : Prépondérance d'emplois liés au travail du bois et à la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie).
- **COMUL** : Les zones d'activités regroupent des emplois majoritairement du secteur tertiaire.
- **E2L** : Les activités du secteur de la cokéfaction/raffinage, de la fabrication de machine et de l'industrie alimentaire représentent la majeure partie des emplois.
- **MONTAGNES** : Près de la moitié des emplois sont issus du secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques (dont horlogerie).
- **VDR** : Les emplois liés à l'horlogerie, à la construction de bâtiment et à la fabrication de produits métalliques sont majoritaires.
- **VDT** : La proportion d'emplois liés à l'horlogerie et à la fabrication d'équipement électriques est importante. En outre, la présence de nombreux bâtiments en friches péjore la densité des emplois.

2.3.5 Synthèse régionale (ZAE hors pôles)

Régions	ZAE totale* (ha)	ZAE libre* (ha)	ZAE disp.** (ha)	ZAE indispp** (ha)	ZAE mal localisées* (ha)	Chgt affectation* (ha)	Part emplois dans ZAE	Densité emplois ZAE	Remarques
Béroche	10.7	2.9	0	0	0	1.8	26%	44.4	La Béroche est la région possédant la plus petite surface cumulée en ZAE et ne possède pour ainsi dire plus aucune réserve. Avec environ ¼ d'emplois localisés dans les ZAE, cette région est moyennement industrialisée. En revanche, les ZAE construites sont moyennement denses avec 44 emplois/hectare. Les emplois liés au travail du bois et à l'horlogerie sont majoritairement présents dans la ZAE.
COMUL	191.9	33.3	1.4	25.9	0.9	6.3	28%	71.7	La COMUL est la région possédant la plus grande surface cumulée en ZAE et possède encore 33 ha de réserve. Avec plus de ¼ des emplois en ZAE, la COMUL est plutôt bien industrialisée pour une région urbaine. En outre, les ZAE construites sont très denses et se situent bien au-delà de la moyenne cantonale. Les emplois, localisés dans les ZAE, sont majoritairement issus du secteur tertiaire, avec une proportion de 8.5% d'emplois liés au commerce de détail.
E2L	163.6	59.6	2.6	48.1	8.9	-	51%	13.8	L'E2L possède de larges surfaces en ZAE dont plus de 36% sont libres (liées à la raffinerie). Avec plus de la moitié des emplois en ZAE, cette région peut être considérée comme largement industrialisée. En revanche, compte tenu de l'industrie lourde forte consommatrice d'espace, la densité d'emplois est très faible. En termes d'emplois, il s'agit de la région dont la proportion d'emplois industriels est la plus élevée.
Montagnes	149.8	31.3	9.8	17.7	1.4	2.4	22%	63.2	Les Montagnes possèdent de larges surfaces en ZAE avec environ 25% de surfaces libres. En revanche, la part d'emplois dans les ZAE est légèrement en deçà de la moyenne cantonale. Par contre, la densité d'emplois y est plus élevée que la moyenne. Près de la moitié des emplois sont issus du domaine de l'horlogerie.
VDR	47.5	5.4	0.5	3.5	1.4	-	47%	68.8	Le VDR possède, en comparaison avec les autres régions, peu de surfaces en ZAE, mais qui regroupent finalement environ la moitié des emplois avec une densité d'emplois à l'hectare élevée. Les emplois de la région sont essentiellement issus du secteur de l'horlogerie, mais aussi de la construction de bâtiment.
VDT	81.7	20	2.7	6.9	10.3	-	15%	13.8	Le VDT possède de larges surfaces en ZAE dont 25% sont libres. Avec 15% d'emplois hors pôles, ces zones regroupent peu d'emplois. En outre, la densité d'emplois y est très faible. L'horlogerie est également très présente dans cette région. Cependant, une forte proportion de locaux industriels en friche est constatée, ce qui explique une densité relativement faible d'emplois (identique à la région de l'E2L).

*comprend l'ensemble des surfaces libres. ** ne comprend que les surfaces libres de plus de 5'000 m²

2.4. DIAGNOSTIC DES ZONES ACTIVITÉS DES PÔLES

2.4.1 Occupation des zones d'activités économiques des pôles

Sur la base de l'analyse cantonale selon la méthode Raum+ mise à disposition des communes pour l'établissement des plan directeurs régionaux, l'occupation des zones d'activités des pôles se résume comme suit.

Région	ZAE totale (pôles) (ha)	ZAE construite (ha)	ZAE libre (ha)				% libre
			Total libre	Petite surface	Grande surface	Périph	
BEROCHE	-	-	-	-	-	-	-
COMUL * Littoral ouest / Microcity	17.5	10.9	6.6	-	6.6	-	38%
E2L Cornaux-Cressier	22.3	4.2	18.1	0.1	18.0	-	81%
MONTAGNES CdL / Saignoles	27.2	10.9	16.3	0.4	15.9	-	60%
VDR* Cernier	1.2	-	1.2	-	-	1.2	100%
VDT Couvret-Buttes	20.1	4.9	15.2	0.1	15.1	-	76%
TOTAL	88.3	30.9	57.4	0.6	55.6	1.2	65%

**les pôles de La Tène et de Cernier-Chillou (affectations complémentaires) ne sont pas considérés dans les calculs ci-dessus, car ils ne sont pas affectés au 1.12.14 et ne regroupe aucun emploi.*

Tableau 7 : Occupation des ZAE pôles (état au 1.12.14)

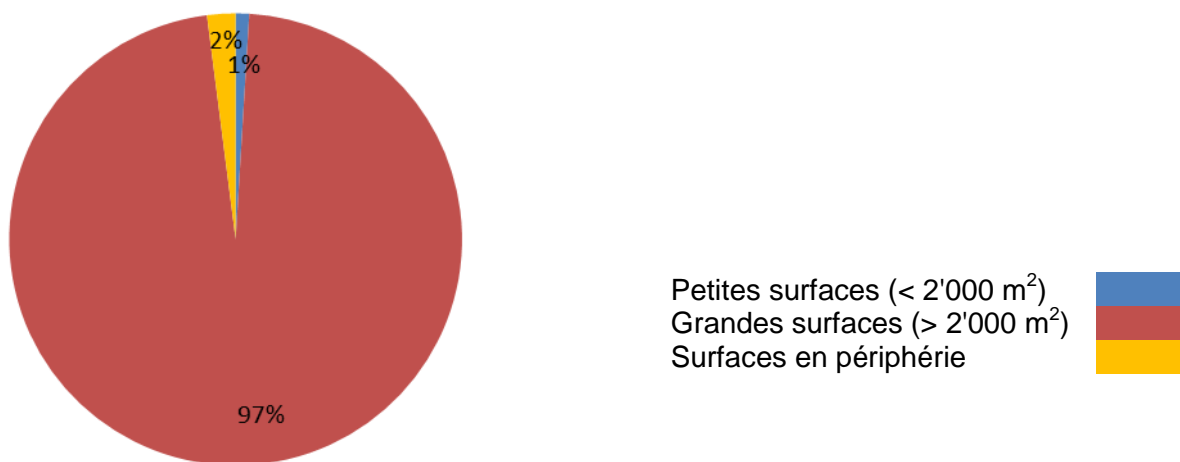


Figure 5 : Répartition des surfaces libres (par taille) pour les ZAE pôles

Constat intermédiaire :

- 65% des ZAE pôles sont libres (surtout issus du pôle de Cornaux).
- Le développement des pôles s'effectue à des rythmes différenciés.

2.4.2 Densité d'emplois dans les zones d'activités économiques (pôles)

L'analyse des densités d'emplois dans les zones d'activités des pôles permet de renseigner sur l'intensité de l'utilisation des secteurs construits.

Région	ZAE totale (pôles) (ha)	ZAE construite (ha)	EPT dans ZAE pôle	EPT total	Part EPT dans ZAE pôle	Densité EPT ZAE construites (emplois/ha)
BEROCHE	-	-	-	1'327.6	-	-
COMUL * Littoral ouest / Microcity	17.5	10.9	1'122.7	39'362.8	3%	102.9
E2L Cornaux-Cressier	22.3	4.2	73.7	2'637.4	3%	17.7
MONTAGNES CdL / Saignoles	27.2	10.9	1'562.1	30'733.0	5%	143.2
VDR* Cernier	1.2	-	-	5'761.2	0%	-
VDT Couvét-Buttes	20.1	4.9	504.4	4'828.8	10%	103.8
TOTAL	88.3	30.9	3262.8	84650.7	4%	105.8

**les pôles de La Tène et de Cernier-Chillou (affectations complémentaires) ne sont pas considérés dans les calculs ci-dessus, car ils ne sont pas affectés au 1.12.14 et ne regroupent aucun emploi.*

Tableau 8 : Densité des emplois dans les pôles (source: STATENT 2013)

Constat intermédiaire

- De manière générale, les pôles représentent une faible part des emplois à l'échelle régionale.
- Les pôles de la COMUL (hors Tène) et des Montagnes regroupent beaucoup d'emplois.
- Les pôles de la COMUL (hors Tène) et des Montagnes présentent une forte densité d'emplois.
- Le pôle de Cornaux-Cressier est en cours de planification, raison pour laquelle le nombre d'emplois y est pour l'heure relativement faible.

2.5. APPRÉCIATION DU CONSTAT QUANTITATIF

Globalement, à l'échelle cantonale, il est constaté que les ZAE hors pôles accueillent seulement 27% des emplois cantonaux. En outre, environ 30% de ces surfaces sont libres de construction. En termes de densité d'emplois par hectare, la moyenne cantonale est de 50 emplois/hectare.

En termes de disparités régionales, il est constaté que les Montagnes, la COMUL et le VDR présentent une certaine densité d'emplois dans des zones d'activités et regroupent une bonne partie des emplois. En ce qui concerne la région de l'Entre-deux-Lacs, la situation est biaisée par la présence de la raffinerie qui nécessite de larges espaces à l'intérieur de son périmètre d'activités, mais également dans sa périphérie (en lien notamment avec les problématiques OPAM). Enfin, le VDT possède de larges zones d'activités qui regroupent finalement peu d'emplois et présentent de fait une densité d'emplois plus faible que la moyenne, qui s'explique par la présence de nombreux bâtiments en friches largement

construits, mais regroupant peu d'emplois ou alors dédiés à d'autres activités (par, ex. Dubied à Couvet, Scierie de Noiraigue, Quartier de la Promenade à Travers, la Fabrique de ciment à Saint-Sulpice, etc.).

En ce qui concerne les pôles, leur développement s'effectue à des rythmes différenciés. Les pôles de la COMUL (Littoral ouest / Microcity) et des Montagnes (Crêt-du-Loche / Saignoles) présentent un développement plus marqué qui transparaît par le nombre d'emplois dans ces pôles. En termes de densité d'emplois, il est également constaté que les pôles précités présentent une densité d'emplois deux fois plus élevée que les ZAE hors pôles (105.8 / 50).

3. BESOINS EN ZONE D'ACTIVITES

3.1. BILAN DE L'OFFRE

3.2.1 Densités-cibles

L'estimation des besoins en zones d'activités se base sur la hiérarchie cantonale des ZAE telle que mentionnée dans la fiche E_11 du PDC, soit :

- Pôles de développement d'intérêt cantonal.
- Pôles de développement d'intérêt régional
- Autres zones d'activités.

Sur la base de cette hiérarchie, des densités-cibles d'emplois sont définies. Pour les pôles, les densités se basent sur les principes d'aménagement définis par le plan directeur cantonal. Dans les pôles de développement d'intérêt cantonal, des activités à haute valeur ajoutée et valorisant l'image du canton sont attendues. Pour les pôles d'intérêt régional, leur planification doit s'effectuer dans le respect de la méthode ABC, laquelle vise à mettre en adéquation le besoin d'accessibilité (TIM/TP) avec le type d'activité. Il s'agit de considérer des densités légèrement plus faibles pour les pôles spécifiques cantonaux/régionaux que pour les pôles d'intérêt cantonal. En outre, selon la base de données recueillies par le NECO (31.01.2014), les densités emplois d'entreprises pouvant se localiser dans les pôles, se présentent comme suit :

- Medtech : env. 115 emplois/hectare
- Horlogerie : env. 196 emplois/hectare
- Electronique (par ex. Cicorel, Nexans): env. 101 emplois/hectare
- Pharma (par ex, Celgene, Baxter) : env. 74 emplois/hectare
- Machines (par ex, Robert-Renaud, Mikron) : env. 91 emplois/hectare

En ce qui concerne les autres zones d'activités, la densité proposée s'appuie sur l'analyse effectuée au chapitre 2, en tenant compte de la disponibilité des surfaces, de la nature du tissu économique et de la densité aujourd'hui observée.

Hiérarchie	Densité actuelle	Densité-cible proposée	Commentaires
<i>Pôles de développement économiques</i>			
Pôles d'intérêt cantonal	103-143 emplois/ha	125 emplois/ha	Actuellement, les densités observées dans les pôles d'intérêt cantonal oscillent entre 103 et 143 emplois/hectare. Compte tenu de l'excellente localisation de ces secteurs, proches d'arrêts RER performants et proches des sorties autoroutières, des densités élevées d'emplois doivent y être visées.
Pôles d'intérêt régional	63-104 emplois/ha	85 emplois/ha	Actuellement, ces pôles sont en cours de planification. Seul le pôle du Val-de-Travers est en cours de construction. La densité observée y est de 104 emplois/ha, compte tenu de son orientation horlogerie/recherche. Les planifications en cours sur le pôle de Cornaux font état d'une densité d'environ 55 emplois/hectare.

Régions	Densité actuelle	Densité-cible proposée	Commentaires
<i>Autres zones d'activités</i>			
BEROCHE	44 emplois/ha	50 emplois/ha	La densité observée actuellement est de 44.4 emplois/hectare. Les emplois étant fortement orientés sur le travail du bois et l'horlogerie.
COMUL	72 emplois/ha	75 emplois/ha	Les ZAE de cette région présentent une part importante d'emplois tertiaires.
E2L	14 emplois/ha	20 emplois/ha	Aujourd'hui, la densité observée dans cette région est très faible (13.8 ha), mais dépend fortement de la raffinerie très peu dense en termes d'emplois (estimation: 4.5 emplois/hectare). Ainsi, en neutralisant cet élément, la densité moyenne de la région est d'environ 28 emplois/hectare.
MONTAGNES	63 emplois/ha	65 emplois/ha	Les ZAE de cette région sont essentiellement tournées vers les métiers liés à l'horlogerie.
VDR	69 emplois/ha	65 emplois/ha	Les ZAE de cette région sont essentiellement tournées vers les métiers liés à l'horlogerie, cependant des demandes d'implantations d'activités moins denses sont pendantes.
VDT	14 emplois/ha	20 emplois/ha	Malgré une forte présence d'emplois dans le domaine de l'horlogerie, les densités d'emplois y sont relativement faibles. Cela s'explique notamment par la présence de nombreux sites en friche, par exemple Dubied. Un long processus de densification des ZAE est indispensable pour garantir une utilisation rationnelle du sol dans cette région.

Tableau 9 : Proposition de densité-cible

3.2.2 Potentiel d'emplois dans la ZAE (hors pôles)

Sur la base des densités-cibles proposées, le potentiel d'accueil théorique des zones d'activités hors pôles se présente comme suit.

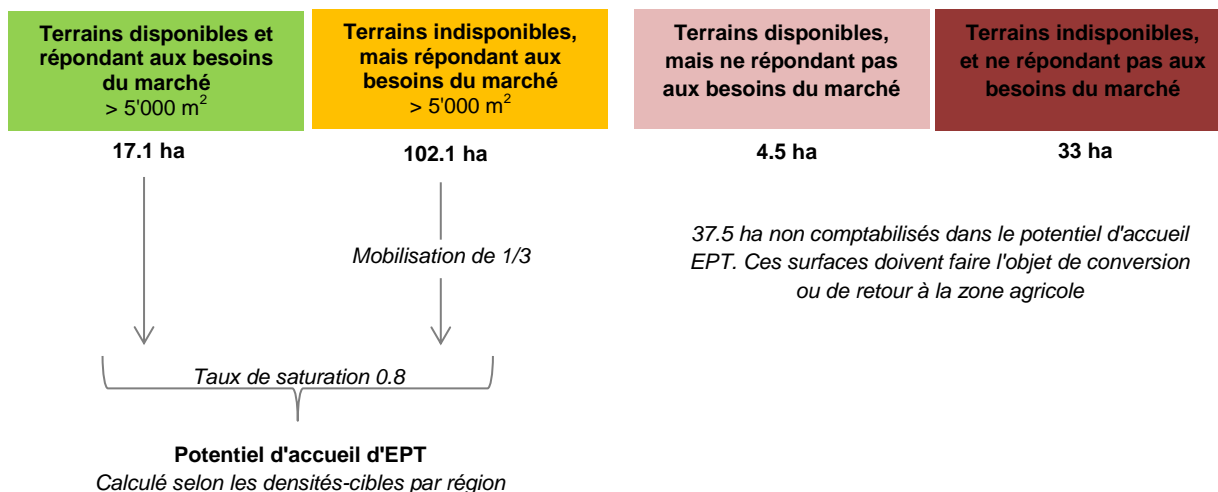
Régions	ZAE totale	EPT dans ZAE hors pôle	Densité-cible	Potentiel d'accueil théorique	Potentiel d'emplois suppl.
BEROCHE	10.7	345	50.0	534	189
COMUL	191.9	10'842	75.0	14'392	3'550
E2L	163.6	1'353	20.0	3'273	1'920
MONTAGNES	149.8	6'733	65.0	9'738	3'005
VDR	47.5	2'684	65.0	3'087	403
VDT	81.7	715	20.0	1'635	920
TOTAUX	645.3	22'672	62.5	32'659	9'987

Tableau 10 : Potentiel d'accueil d'emplois supplémentaires dans les zones d'activités hors pôles

Le potentiel calculé ci-devant considère l'ensemble des terrains en zone d'activités, aussi bien les terrains partiellement occupés que les terrains libres (à l'état 12.2014). Il s'agit d'un potentiel brut qui doit être nuancé en tenant compte de la disponibilité et du potentiel de mobilisation des terrains (voir chapitre 2.3.2). Ensuite, il s'agit de considérer la disponibilité des terrains (terrains disponibles à court termes vs. terrains disponibles, indisponibles à court terme, mais disponibles à long terme). En ce qui concerne les disponibles, l'ensemble des terrains a été intégré dans le calcul du potentiel. Pour les terrains indisponibles, mais

répondant aux besoins du marché, à l'instar du calcul de dimensionnement de la zone à bâtir pour les zones mixtes, de centres et d'habitation, il est pris comme hypothèse une mobilisation d'un tiers de ces terrains. Enfin, un taux de saturation de 0.8 a été appliqué à l'ensemble des terrains considérés. Ce taux de saturation correspond à l'utilisation réelle qui est faite généralement des droits à bâtir d'une parcelle lors de projet.

Ainsi, le calcul du potentiel pour les ZAE hors pôles peut être résumé ainsi :



Régions	Terrains disponibles et répondant aux besoins du marché (disponibles < 5 ans)	Terrains indisponibles, mais répondant aux besoins du marché (disponibles 5 ans-15 ans)
BEROCHE	-	-
COMUL	84	466
E2L	42	231
MONTAGNES	510	276
VDR	26	55
VDT	43	33
TOTAUX	705	1'061
	1'800 EPT	

Tableau 11 : Potentiel d'accueil des ZAE hors pôles (EPT)

Le potentiel d'accueil des zones d'activités hors pôle à l'horizon 2030-40 est de **1'800 EPT**

3.2.3 Potentiel d'emplois dans les pôles

Sur la base des densités-cible proposées, le potentiel d'accueil des zones d'activités sur les pôles se présente comme suit.

Régions	ZAE totale	EPT dans ZAE	Valeur cible	Potentiel d'accueil théorique	Potentiel d'emplois supplémentaire
COMUL * Littoral ouest / Microcity	17.5	1'122.7	125.0	2'187.5	1'064.8
E2L Cornaux-Cressier	22.3	73.7	85	1'893.8	1'820.2
MONTAGNES	C-d-L	1'291.9	125.0	2'535.0	1'243.2
	Saignoles	270.2	85	586.5	316.3
VDR** Cernier-Chillou	1.2	-	85	98.6	98.6
VDT Couvets-Buttes	20.1	504.4	85	1'706.0	1'201.6
TOTAL	88.2	3262.8		9'007.4	5'744.6

**le pôle de la Tène n'est pas considéré dans les calculs ci-dessus, car il n'est pas affecté et ne regroupe aucun emploi.*
*** Concernant le pôle de Cernier-Chillou, seules les surfaces actuellement affectées en ZAE sont comptabilisées dans ce tableau.*

Tableau 12 : Potentiel d'accueil d'emplois supplémentaires dans les zones d'activités des pôles

Ce résultat théorique considère une réalisation à 100% du potentiel des pôles. A l'instar des zones d'activités hors pôles, il est également proposé d'appliquer un taux de saturation de 0.8. En outre, les pôles de la Tène et du Val-de-Ruz (en cours de planification) sont également comptabilisés dans l'évaluation du potentiel d'accueil. Ainsi le potentiel d'emplois dans les pôles de développement économique, à l'horizon 2030-2040 se présente comme suit :

- Pôles affectés (avec taux de saturation de 0.8) : 4'596 EPT
- Pôle de la Tène : 1'380 EPT
- Pôle du Val-de-Ruz (Cernier-Chillou) 1'003 EPT
- TOTAL 6'979 EPT

Ainsi le potentiel d'emplois supplémentaires dans les pôles à l'horizon 2030-40 s'élève à **7'000 EPT**.

3.2. BILAN DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Considérant l'ensemble des résultats ci-dessus, le bilan de l'offre et de la demande en zones d'activités peut être synthétisé. Ce bilan tient compte des dernières données disponibles en matière d'emplois issues de la STATEN provisoire 2014.

Objectif emplois 2030-40 :	- 100'000	EPT
Emplois 2014 :	+85'810	EPT
Emplois supplémentaires potentiels :	- 14'190	EPT
Emplois supplémentaires dans ZM-ZC-ZH:	+ 7'095	EPT
Emplois supplémentaires potentiels dans zones d'activités :	-7'095	EPT
Potentiel d'emplois hors pôles	+ 1'800	EPT
Potentiel d'emplois dans les pôles (estimation ; y.c. Tène et Cernier-Chillou) :	+ 7'000	EPT
BILAN équilibré (élasticité < 2%)	+ 1'705	EPT

Le bilan présenté ci-dessus révèle que les zones d'activités planifiées à l'horizon 2030-2040 répondent aux besoins en emplois selon les objectifs du canton. Un léger surplus de 1'705 EPT est constaté, ce qui correspond à une élasticité inférieure à 2% par rapport à l'objectif d'emplois à l'horizon 2030-40. L'essentiel du potentiel d'accueil des emplois étant localisé dans les pôles dont certains sont en cours de planification, cette élasticité représente une certaine souplesse pour la planification des pôles.

4. BILAN ET PRINCIPAUX ENJEUX

Si les surfaces en zone d'activités économiques, pôles et hors pôles, semblent correspondre aux besoins du canton à l'horizon 2030-40, la réalisation du potentiel que représente ces surfaces doit répondre à 4 enjeux principaux sous l'angle de l'aménagement du territoire.

- Utilisation rationnelle.
- Disponibilité.
- Dézonage/relocalisation.
- Développement des pôles.

4.1. UTILISATION RATIONNELLE

L'article 30a, alinéa 2 OAT inscrit la notion d'utilisation rationnelle des zones d'activités économiques. Il s'agit ainsi de garantir une densité d'emplois minimum en fonction du type d'activités prévues, de la qualité de la desserte (méthode ABC), de la destination et de l'image du site.

Hiérarchie	Densité-cible proposée
Pôles d'intérêt cantonal	125 emplois/ha
Pôles spécifiques cantonal/régional	85 emplois/ha
BÉROCHE	50 emplois/ha
COMUL	75 emplois/ha
E2L	20 emplois/ha
MONTAGNES	65 emplois/ha
VDR	65 emplois/ha
VDT	20 emplois/ha

Tableau 13 : Proposition de densité-cible

4.2. DISPONIBILITÉ

L'analyse de disponibilité a révélé qu'environ 102 ha de zones considérées comme libres sont en réalité indisponibles, bien que répondant aux besoins du marché. L'essentiel (env. 65 ha) de ces surfaces sont indisponibles du fait qu'elles représentent des réserves d'entreprises, alors que d'autres font l'objet d'une disponibilité restreinte liée à des problématiques environnementales, notamment liées à l'OPAM dans la région de l'Entre-deux-Lacs.

En outre, l'analyse révèle que sur les 65 ha de surfaces considérées comme des réserves d'entreprise, environ 40% (25.6 ha) constituent les réserves d'entreprises actives dans les domaines d'activités stratégiques (DAS) définis par la politique économique du canton. Pour ces surfaces, il y a un intérêt à laisser à ces entreprises un potentiel de développement sur des terrains qui leur appartiennent. En revanche, un effort de mobilisation doit être effectué concernant les réserves d'entreprises hors DAS.

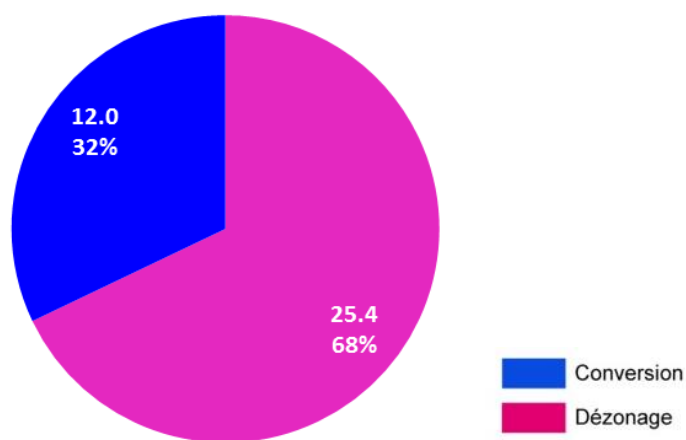
4.3. VALORISATION DES FRICHES

Parallèlement à la présente étude, un inventaire des friches ainsi que des réflexions quant à leur mobilisation et reconversion ont été menées. Dans le cadre des PDR, les régions ont elle aussi procédé à l'identification de secteurs pouvant faire l'objet d'une reconversion, dont l'essentiel constitue des secteurs en ZAE sous-utilisés bénéficiant d'une excellente qualité de desserte. Enfin le projet d'agglomération 3 précise les objectifs de développement de ces secteurs (appelés pôles de gare/mixte).

4.4. DÉZONAGE ET RELOCALISATION

Si une part importante des actuelles surfaces libres constitue des réserves à long terme, environ 37.4 ha constituent des surfaces mal localisées et ne répondant pas aux besoins du marché. De fait, ces surfaces ne sont en l'état pas en mesure de contribuer à l'accueil ou au développement d'entreprises. Ces surfaces doivent ainsi faire l'objet de dézonage (retour à la zone agricole) ou de relocalisation dans des secteurs mieux localisés et répondant aux besoins de l'économie. Une part de ces surfaces peut également faire l'objet de reconversion, notamment dans les pôles de gare (ZUP, ZM, ZC et ZH).

Une brève analyse révèle qu'environ 32% de ces surfaces peuvent faire l'objet de conversion, alors que 68% pourraient faire l'objet de dézonage et/ou de relocalisation. A ce titre, la relocalisation de ces surfaces (25.4 ha) permettrait, sans contraintes de dimensionnement, de réaliser les affectations complémentaires que représentent le pôle cantonal de la Tène (15 ha) et la zone d'activités du Chillou (10 ha).



4.5. DÉVELOPPEMENT DES PÔLES

Les pôles de développement économique représentent un potentiel d'emplois très important au regard des objectifs à l'horizon 2030-40 dans les zones d'activités économiques. A ce titre, la planification, la mise en œuvre et la réalisation des pôles revêt un caractère prépondérant pour la place économique neuchâteloise. Ainsi la mobilisation des surfaces et leur équipement ressortent comme des enjeux majeurs pour garantir l'atteinte des objectifs d'emplois.

5. PROPOSITION DE PRINCIPES DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS

5.1. MOBILISATION FONCIÈRE POUR LES DÉVELOPPEMENT FUTURS ET MOBILISATION DES RÉSERVES ACTUELLES

Les pôles de développement économique représentent une part importante d'accueil des nouveaux emplois. Afin de permettre la mise en œuvre de ces pôles et par conséquent, la disponibilité des surfaces passent par la mobilisation foncière dès la planification. La maîtrise foncière publique (communes / canton) permet ensuite de mettre à disposition des surfaces aux entreprises actives dans les domaines d'activités stratégiques (DAS) à des prix attractifs, limitant ainsi la thésaurisation et la spéculation foncière.

Hors des pôles de développement économique, l'analyse révèle qu'environ 39 hectares constituent des réserves d'entreprises hors DAS. Par conséquent, il y a un enjeu prépondérant à la mobiliser ces réserves pour les mettre à disposition de l'économie locale.

Principes d'aménagement

- Le canton et/ou les communes mettent en œuvre la politique de mobilisation foncière des terrains sis dans les pôles de développement économiques.
- Le canton, en collaboration avec les communes, entreprend un dialogue avec les entreprises hors DAS disposant de réserves en zone d'activités. Il s'agit dans un premier d'évaluer la disponibilité de ces surfaces en regard aux vellétés de développement de ces entreprises. Cas échéant, les collectivités publiques acquièrent des terrains en zones d'activités afin de les mettre à disposition du marché.

5.2. MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Conformément aux dispositions de l'OAT et aux directives de l'ARE, le canton, en collaboration avec les communes, met en place un système de gestion des zones d'activités économiques. Sur la base de l'analyse effectuée dans le premier document, le système de gestion effectue un bilan annuel des terrains libres, de leur disponibilité, du taux d'utilisation (emplois/ha). Ce bilan est communiqué aux communes et sert de base à la planification. Il s'agit d'un système interne aux services de l'Etat, dont la vocation est le monitoring et non la promotion (celle-ci étant par ailleurs assurée par le NECO).

5.3. DÉFINITION DE CRITÈRES DE LOCALISATION

Afin d'assurer la coordination urbanisation-transport, il est essentiel de définir des critères de localisation. En se basant sur le type d'activités, et partant le nombre d'emplois, il s'agit de veiller à réduire l'impact environnemental et la génération de trafic.

En se basant sur les principes de la méthode ABC, il s'agit de considérer, pour la localisation des entreprises, les éléments suivants :

- "Profil de mobilité de l'utilisation": chaque utilisation possède un profil de mobilité qui est fonction de la densité de l'emploi, de l'intensité des visiteurs, de l'utilisation possible d'un mode autre que la voiture, de la fréquence des poids lourds etc.
- "Profil d'accessibilité du territoire": chaque utilisation doit être placée au bon endroit dans le territoire en fonction du profil d'accessibilité local.

Le tableau suivant croise les profils de mobilité d'utilisation et d'accessibilité du territoire en s'appuyant sur les classes de desserte TP.

Type	Axe 1: profil de mobilité de l'utilisation	Axe 2: profil d'accessibilité min. du territoire
A	Forte densité d'emplois, en général de type tertiaire avec contact public (front office), se prêtant très bien au mode TP Zones centrales, pôles Importance suprarégionale et régionale	Très bonne accessibilité TP → Classe de desserte A/B
B	Moyenne densité d'emplois, tertiaires ou secondaires, se prêtant bien au mode TP Zone d'activités de haut niveau, zone mixtes habitat et emplois Importances suprarégionales (activités secondaires) et régionales (activités tertiaires)	Bonne accessibilité TP et TIM → Classe de desserte B
C	Faible densité d'emplois et forte dépendance de la route, pas d'habitat (faible génération de déplacement). Zones industrielles, activités de logistiques Importance suprarégionale (exceptionnel) et régionale	Bonne accessibilité TIM, éventuellement sans desserte TP. Bonne accessibilité pour les poids lourds, avec des itinéraires qui évitent les zones d'habitat. → Classes de desserte C/D
Aa	Fort générateur de déplacement se prêtant au mode TP (commerces à valeur d'image, achats "légers", loisirs, etc.). Importance suprarégionale et régionale	Très bonne accessibilité TP ou TP/TIM voire aussi MD si l'utilisation est au voisinage de quartier d'habitat. → Classes de desserte A/B
Ac	Fort générateur de déplacement se prêtant mai au mode TP (commerces à valeur d'usage, achats "lourds", etc.). Importance suprarégionale et régionale	Très bonne accessibilité TIM → Classes de desserte A-C
D	Faible densité d'emplois, activité de petite échelle. Zone artisanale, zone mixte Importance locale	Bonne accessibilité TIM, bonne accessibilité MD, accessibilité moyenne à faible TP. → Classes de desserte C/D

5.4. PLANIFICATION DIRECTRICES POUR LES NOUVELLES ZAE

La création de nouvelles zones d'activités doit impérativement s'effectuer dans un souci d'utilisation rationnelle du sol. En ce sens, il est demandé que toutes nouvelles zones d'activités fassent l'objet d'une planification directrice qui aborde notamment :

- L'organisation spatiale du site (secteurs d'implantation, accès, espace commun, gestion des circulation/livraison/stationnement, insertion paysagère, etc.) ;
- Les éventuelles étapes de développement ;
- Les contraintes environnementales et mesures liées ;
- Etc.

En particulier, il sera veiller à optimiser et mutualiser les équipements qui peuvent l'être, notamment les parkings et espaces ouverts (circulation, espaces verts, etc.).

5.5. DENSIFICATION DES ZAE ET OPTIMISATION DE L'UTILISATION DU SOL

L'analyse de la densité d'emplois à l'hectare, couplée à l'approche NOGA, a mis en exergue les différences en termes de densité d'emplois selon les régions. Si parfois cela s'explique par la nature du tissu économique (par exemple pour l'Entre-deux-Lacs), d'autres régions, comme le Val-de-Travers, font état d'un tissu économique à forte densité d'emploi (par exemple l'horlogerie), mais présente néanmoins une faible densité. Cela s'explique notamment par la présence de nombreuses friches industrielles ou secteurs sous-utilisés.

Ainsi pour chacune des régions, une densité cible en termes d'emplois à l'hectare a été définie. Il s'agit dans un premier temps à chercher à densifier les secteurs construits pour rattraper la densité-cible, puis sur la base d'une justification des besoins, de planifier de nouvelles zones en visant au minimum la densité-cible pour la région.

5.6. VALORISATION DES FRICHES

La valorisation des friches, soit sous la forme de reconversion en zone mixte ou d'habitation, ou alors sous la forme de réhabilitation de leur vocation d'activités, constitue un pan non négligeable de la gestion qualitative et quantitative des zones d'activités. Ainsi, la reconversion des pôles de gares (affectés pour certain en zone d'activités) en quartier mixte urbain contribue à une utilisation rationnelle du sol. Parallèlement, la réhabilitation de locaux à vocation d'activités permet de mettre sur le marché des surfaces correspondant aux besoins du marché et contribuer, là aussi, à une utilisation rationnelle du sol.

5.7. DIALOGUE AVEC LES ENTREPRISES POUR LA GESTION DES RÉSERVES

L'essentiel des surfaces libres et correspondant aux besoins du marché, mais indisponibles constituent des réserves d'entreprises. Il s'agit d'entreprendre un dialogue avec les entreprises sur la gestion de leur réserve et chercher des solutions d'optimisation pour conserver l'objectif d'utilisation rationnelle du sol. Cette stratégie d'appui au développement économique dépend notamment des bonnes relations, du dialogue et de la collaboration entre les différentes entités concernées (entreprises, communes, et canton).

5.8. COMPLÉMENTS D'OFFRES SELON LES VOCATIONS ET LES RÉGIONS

Si l'équilibre global semble atteint, des spécificités régionales impliquent la mise à disposition de compléments d'offre avec de :

- Renforcer la mixité régionale.
- Favoriser la proximité habitat-emplois.
- Favoriser l'implantation de DAS dans les secteurs bien desservis.
- Permettre également l'implantation d'activités à faible valeur ajoutée dans les secteurs idoines.

6. RÉSERVES ET CONSOLIDATIONS

Les résultats publiés dans la présente étude se basent sur une photographie des zones d'activités à fin 2014.

Sur la question des emplois, les données utilisées sont issues de la STATENT 2013 et de la STATENT 2014 provisoires et peuvent faire l'objet de corrections.

L'analyse de disponibilité fait l'objet d'une approche sensible sur la base des connaissances du service sur les différents secteurs. Il s'agit ainsi d'une analyse en l'état de notre connaissance. Les ordres de grandeur demeurent cependant pertinents.

L'analyse NOGA est effectuée sur la base d'une agrégation d'information nécessaire en vertu du secret statistique. Il s'agit ainsi de considérer ces éléments comme des ordres de grandeur.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

C-d-L	Crêt-du-Loche
COMUL	Communauté urbaine du littoral
CSEM	Centre suisse d'électronique et de microtechnique
DAS	Domaine d'activités stratégiques
DN	Dangers naturels
E2L	Région Entre-deux-Lacs
EPFL-IMT	Ecole polytechnique de Lausanne, Institut de microtechnique
EPT	Emplois équivalent plein temps
HA	Hectare
HE-ARC	Haute école Neuchâtel-Berne-Jura
Montagnes	Région centre-Jura
NECO	Service de l'économie
NOGA	Nomenclature générale des activités économiques
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
PDC	Plan directeur cantonal
PDL	Plan directeur localisé
PDR	Plan directeur régional
SITN	Système d'information du territoire neuchâtelois
STATENT	Statistique structurelle des entreprises
TIM	Transports individuels motorisés
TP	Transports publics
UNINE	Université de Neuchâtel
VDR	Région Val-de-Ruz
VDT	Région Val-de-Travers
ZAE	Zone d'activités économiques
ZC	Zone de centre
ZH	Zone d'habitation
ZM	Zone mixtes
ZUP	Zone d'utilité publique