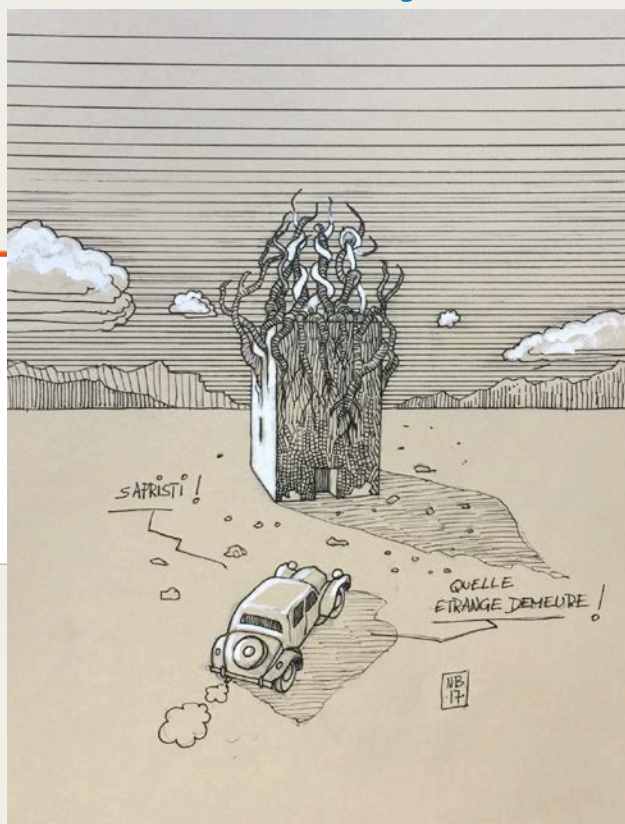


# Perspectives

Journée du Territoire 2017

Prof. Nicolas Babey, HEG Arc



## Introduction

En quoi le foncier et l'immobilier peuvent-ils être considérés comme des leviers de développement économique?

Comment activer ces leviers pour localiser de la valeur ajoutée et de l'emploi?

Quelles échelles de compétences activer?

L'importance accordée au foncier en tant que levier de développement territorial dépend des cadres théoriques utilisés.

## Changement de paradigme

Révision de la LAT 2014 et changement de statut du foncier.

De ressource abondante, le foncier est devenu une ressource rare.  
Responsabilité et pouvoir d'agir reviendront à ceux qui possèdent  
le foncier.

Hormis le foncier en mains privées, les communes en Suisse sont  
de plus grands propriétaires que les cantons...

## Les lois cantonales sur la promotion économique

Distinguer les fins et les moyens. Autrement dit, distinguer les buts, les objectifs et les leviers de développement.

La création d'emplois territorialisés est le but éthique de toute loi cantonale de promotion économique.

Ces lois sont implicitement structurées par une même théorie de développement économique: la théorie de la base.

Cette théorie suppose un lien de cause à effet entre la capacité d'un territoire à capter des flux financiers externes et sa capacité à innover et à exporter des biens et des services.

Cette théorie permet de distinguer dans les lois de promotion un levier « moteur »: l'innovation. Le foncier est ici considéré comme un levier « induit ».

## Constats

Les activités économiques d'exportation représentent grosso modo 20% des emplois en Suisse.

Les 80% restants sont consacrés à la production de biens et de services privés, publics ou associatifs dédiés aux populations résidentielles et présentes.

Grâce aux récents travaux d'Alain Segessemann, nous avons une explication au sujet du paradoxe économique du canton de Neuchâtel et de tout l'Arc jurassien:

un PIB important mais un taux de chômage et une facture sociale en constante augmentation, à cause de flux financiers qui ne parviennent pas suffisamment à s'ancrer dans le territoire.

## Relations entre théories et objectifs

Objectif éthique	Théories	Objectifs spécifiques
Création d'emplois	Economie résidentielle	Localiser l'offre (entreprises de biens et de services)
		Localiser la demande (habitants)
		Colmater les fuites financières
		Faire circuler les flux financiers (localisation de marchés)
	Théorie de la base	Capter des flux financiers externes par l'innovation à l'exportation
		Capter des flux financiers externes par le tourisme.

## Mesurer les objectifs

Théories	Objectifs spécifiques	Diagnostic					
		Statent	Relevé structurel	Stat. Dépenses ménages	Stat. CA / emploi	Stat. nuitées	Etude qualitative
Economie résidentielle	Localiser offre (Entreprises)						
	Localiser demande (Habitants)						
	Colmater fuites financières						
	Faire circuler flux (marchés)						
Théorie de la base	Capter flux externes (Exportation)						
	Capter flux externes (tourisme)						

## Identification des leviers

Dès 2013, collaboration entre la Ville de Neuchâtel et l'IMVT pour le renforcement du centre-ville commercial.

En 2016, mandat de l'IMVT pour arcjurassien.ch et RVAJ:

- Identifier les forces et les faiblesses de 19 communes de l'arc jurassien selon la théorie de l'économie résidentielle.
- Identifier de bonnes pratiques communales selon ce même cadre théorique.



Théories	Objectifs	Produire et habiter : Leviers d'action	
		Patrimoine financier	Patrimoine administratif
		Politique foncière / immobilière	Bâtiments publics
Economie résidentielle	Localiser offre (entreprises)		
	Localiser demande (habitants)		
	Colmater fuites financières		
	Faire circuler flux (marchés)		
Théorie de la base	Capter flux externes (exportation)		
	Capter flux externes (tourisme)		



	Objectifs	Transporter et échanger : Leviers d'action					
		Patrimoine administratif (routes et espaces publics)					
		Taxer la pendularité	Taxer transport marchandises B to C	Contrôle affichage publicitaire	Plan communal de circulation	Embellis- sement	Protection du patrimoine
	Localiser offre (entreprises)						
	Localiser demande (habitants)						
	Colmater fuites financières						
	Faire circuler flux (marchés)						
base	Capter flux externes (exportation)						
	Capter flux externes (tourisme)						

## Autres leviers

Grâce à ces deux cadres théoriques, nous avons découvert des dizaines d'autres solutions:

- Gouvernance participative, énergie, monnaie locale, intégration du bilan CO2 dans les marchés publics, réglementation sur les espaces commerciaux vides, politique d'achat de fournitures, investissements participatifs, allocation de résidence, etc.
- Par les leviers du foncier et de l'immobilier, les communes ont un rôle énorme à jouer en termes de développement économique et de création d'emploi.
- D'autres théories peuvent être ajoutées, en particulier la théorie de l'économie circulaire, implicite dans le cadre de la révision actuelle du Plan directeur cantonal neuchâtelois, dévoilant des solutions supplémentaires à même de renforcer le développement territorial.

## Conclusion

Les tableaux montrés ici ne concernent que l'échelle communale. Des échelles cantonales ou régionales permettraient d'accroître encore le nombre de solutions à identifier.

Les solutions existent, et elles sont abondantes. Pour parler comme Gilles Deleuze, elles ne demandent qu'à être « dépliées ». En matière de développement territorial, il existe de bonnes et de mauvaises théories. Ce sont les premières qui ont tendance à faire défaut.