

PME & REGIONS

en
direct

AstraZeneca plus gros à Dunkerque

HAUTS-DE-FRANCE Le groupe pharmaceutique britannique a inauguré lundi l'extension de son usine de Dunkerque (Nord), spécialisée dans la production de traitements inhalés pour soigner l'asthme et d'autres maladies respiratoires. Un investissement de 135 millions d'euros annoncé en 2015 et devant se traduire par la création de 130 emplois au total.



Marseille a relogé 500 personnes

PACA Deux mois et demi après l'effondrement de deux immeubles du centre de Marseille, qui a fait 8 morts, environ 500 des quelque 2.000 personnes évacuées ont retrouvé un logement définitif, a affirmé le maire (LR) Jean-Claude Gaudin. Trois cent quatre-vingt-neuf ont pu regagner leurs logements d'origine, dans 68 immeubles désor-

mais sécurisés, et 129 ont signé des baux ou des conventions d'occupation. Reste encore environ 1.500 personnes hébergées de façon temporaire, dans des hôtels ou des foyers. Deux cent trente immeubles menaçants ruine ont été évacués. Mise en cause, la municipalité affirme avoir investi 120 millions d'euros depuis 2005 dans la lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs, Jean-Claude Gaudin a répété qu'il entendait aller au bout de son mandat.

Zones d'activités économiques : jackpot ou cadeau empoisonné ?

- Un an après le transfert des zones d'activités économiques (ZAE) aux intercommunalités, les nouveaux gestionnaires doivent revaloriser ce foncier.
- Un quart de ces espaces réservés aux entreprises sont obsolètes et tous ont besoin de nouveaux services.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

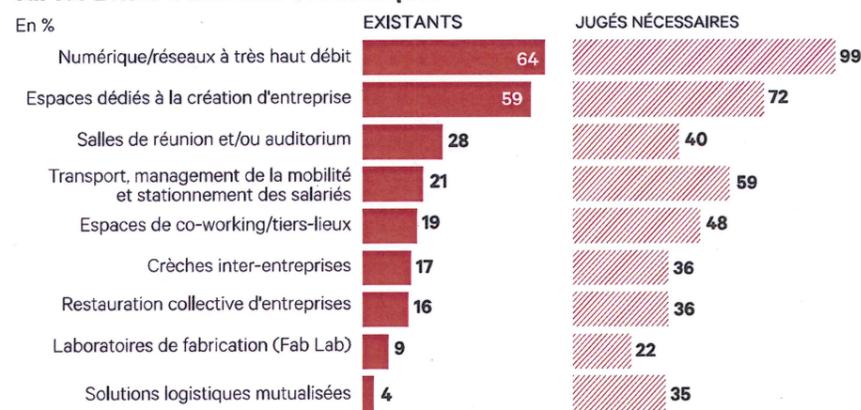
Marion Kindermans
@MaKindermans

Des bombes à retardement financières ? Maintenant qu'elles sont aux manettes des quelque 24.000 à 32.000 zones d'activités économiques, les intercommunalités vont devoir relever le défi : redonner du souffle à ces espaces créés par les villes depuis les années 1970 et devenues dans leur grande majorité obsolètes. Des zones qui couvrent pas moins de 450.000 hectares. Sur le papier, l'opération semble tout bénéfique. Dans le cadre de la loi NOTRe, les communautés de communes ou d'agglomération ont récupéré depuis le 1^{er} janvier 2017 la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques (ZAE), anciennement confiés au bloc communal.

Requalification

Un transfert qui s'est opéré – parfois avec des heurts, comme pour les 43 zones récupérées par le Grand Besançon – quand il s'est agi d'estimer les charges financières. Mais une opportunité pour ces collectivités de prendre la main sur la stratégie économique. « Sur le papier, c'est un cadeau, car elles acquièrent la maîtrise de leur territoire », fait remarquer Olivier Crépin, responsable du développement économique à l'Assemblée des communautés de France (ADCF). Mais la réalité de terrain risque d'être moins rose. C'est ce qui ressort de l'enquête « Sites d'activité économique et immobilier d'entreprise » parue en décembre 2018 menée par l'association d'élus et le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Les services support et les équipements existants et jugés nécessaires sur les zones d'activités économiques



« LES ECHOS » / SOURCE : ADCF-CEREMA, 2017

(Cerema) auprès de 234 intercommunalités (dont une centaine qui ont répondu). Le devenir de ces zones est crucial. « Il se pose avec encore plus d'acuité car avec la reprise économique, de nombreuses entreprises ont besoin de procéder à des extensions », décrit Olivier Crépin. Dans un contexte où l'artificialisation des sols est de plus en plus contrainte, où la protection des espaces agricoles est majeure, il ne s'agit plus de créer de nouvelles zones. L'urgence est donc la requalification de celles qui émaillent déjà l'Hexagone. Or, à part quelques locomotives bien connues – comme le Technopole de Savoie, le parc d'activités Artois-Flandres dans le Nord, le technopole de l'environnement Arbois-Méditerranée à Aix-en-Provence – qui ont su mêler mobilité, services et haute qualité immobilière, ces emprises ont été longtemps délaissées. Dans l'enquête, deux tiers des communautés d'agglomération se déclarent

concernées par des enjeux de requalification pour la totalité ou la majorité des sites. Car un quart des zones sont en déclin. Vieillesse des bâtiments, manque de transports, absence de restauration, mauvais équipement numérique, faiblesse des réseaux... Plus d'un quart (27 %) des directeurs généraux des services interrogés conditionnent leur avenir à une requalification et 24 % pensent qu'elles sont menacées à court ou moyen terme.

« Logique d'investisseur » Pour leur donner un nouveau souffle, il faut changer de logiciel. Rien ne sert de refaire la signalétique ou les espaces publics à coups de millions comme dans les années 2000. Il faut aller plus loin. Et passer d'une « logique d'aménageur à celle d'investisseur », préconisent les auteurs. C'est-à-dire développer les services, mobiliser les entreprises présentes pour qu'elles se rénovent, densifier

les zones pour optimiser le foncier, accompagner la mutation de certaines parcelles. « Pour y parvenir, il faut que les intercos étoffent leur service économique et mettent en place de vrais plans stratégiques », prévient Pierre-Cécil Brasseur, consultant au cabinet Synopter. Car face aux nouvelles méthodes de travail (télétravail, Fab Lab...), les zones d'activités risquent de perdre tout attrait. Mais les intercos n'en sont pas encore là. Reste que le gros point noir réside dans le diagnostic. La définition même de zone d'activités est floue. Leur nombre est approximatif, leurs situations hétérogènes. Pour pallier ce vide, les Chambres de commerce et d'industrie se sont emparées du sujet. Après la Bretagne, l'Île-de-France vient de faire un recensement des forces et faiblesses de ses zones d'activités. Il y a urgence. Près de 1,4 million d'emplois y sont concentrés, soit 20 % de l'emploi total de la région capitale. ■

La Bretagne passe ses ZAE à la loupe

Un travail de fourmi réalisé par les Chambres de commerce et d'industrie et les agences d'urbanisme a permis de répertorier les zones d'activités.

Stanislas du Guerny
— Correspondant à Rennes

La Bretagne est confrontée avec acuité au problème du foncier. Démographie active qui réclame de plus en plus de constructions neuves, poids de l'agriculture toujours très friande de terres cultivables et commerce à la recherche incessante de nouveaux espaces dans la périphérie des villes poussent à la recherche d'emprises : les causes sont connues.

A la demande de la région Bretagne et de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) qui ont voulu y voir plus clair concernant l'évolution des zones d'activités, les CCI et les agences d'urbanisme ont réalisé une étude chiffrée permettant de déterminer avec précision la situation des 1.587 ZA de plus de 2 hectares répartis sur son territoire composé de 1.270 communes. « Seulement 10 % de la surface de ces zones est immédiatement disponible, soit 2.800 hectares », indique le document.

Au cours des deux décennies écoulées, la Bretagne a pourtant « doublé les surfaces artificialisées ». Résultat, précise le rapport, « la consommation d'espace a pro-

gressé à un rythme deux fois supérieur à celui de la population ». Les différentes zones concentrent 19 % des terres artificialisées.

Les gros bourgs et les petites villes disposent tous au moins d'une zone d'activités. Chacune d'entre elles rassemble en moyenne 31 établissements dans lesquels se répartissent 450 salariés. « Elles concentrent, insistent les auteurs, entre 30 et 40 % des emplois de la région » et sont donc des atouts de premier plan pour la croissance des collectivités, quelle que soit leur taille. 36 % de ces espaces sont polyvalents. Ils accueillent aussi bien des commerces que des artisans ou des industries. 22 % sont dédiés uniquement à l'artisanat, 12 % à la logistique et 10 % au commerce et au tertiaire.

Limiter le grignotage des espaces naturels

Soucieuses de préserver au maximum leur environnement naturel souvent très prisé des touristes, les communes et intercommunalités s'entendent depuis plusieurs années pour limiter le grignotage. C'est l'ambition de la région, qui a créé une « Charte pour la gestion économique du foncier en Bretagne ». Elle se traduit par des zones d'activités beaucoup moins gourmandes en espaces grâce, par exemple, à des parkings partagés entre les entreprises, mais aussi la réhabilitation quasi systématique des friches industrielles. ■

« Il y a trop de foncier dédié à l'accueil des entreprises »

1 Vous êtes très critique sur les zones d'activités économiques. Pourquoi ? Les zones se sont multipliées. Il est plus porteur pour un maire de créer une nouvelle zone d'activités pendant son mandat que d'investir à long terme dans la réhabilitation des anciennes. Les rénover est assez compliqué car la collectivité n'est souvent propriétaire au final que de 20 % de la zone (voiries, espaces publics...). Pour le reste, il faut mobiliser les entreprises et les propriétaires privés. Mais en créer toujours plus est une fuite en avant. On a fait croire que c'était l'eldorado, mais c'est faux. La zone d'activités représente une surconsommation de foncier pour le territoire, offre une qualité de vie au travail moindre pour les salariés, comme le démontrent un fort taux de turnover, et ne contribue pas à la compétitivité des entreprises qui sont très isolées.



INTERVIEW
PIERRE-CECIL BRASSEUR
Urbaniste consultant au cabinet Synopter

2 Ont-elles de la valeur pour les intercommunalités qui les récupèrent ?

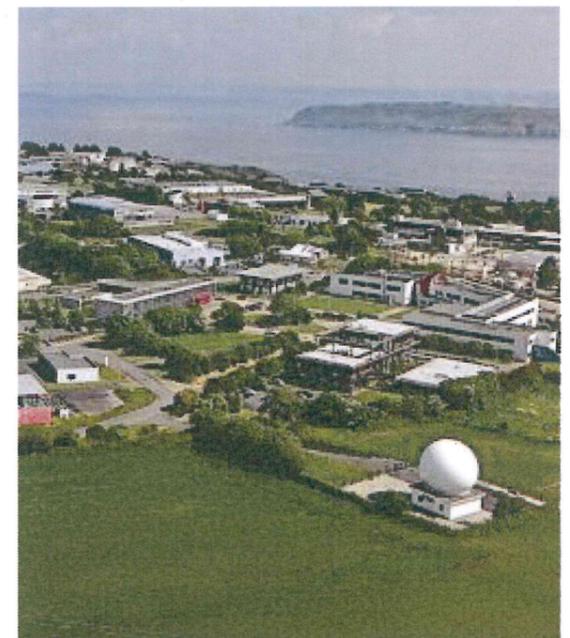
La plupart des communes, et maintenant des intercommunalités qui en héritent, n'ont aucune idée de ce que leur rapportent les zones d'activités et de ce qui a été investi. Seule une petite minorité a de la valeur. La plupart du temps, elles concentrent les

emplois les moins qualifiés, avec de la logistique, de la petite production et de l'artisanat, pendant que le tertiaire est en ville. Elles ont du mal à se remplir et à attirer les entreprises car elles n'ont pas de politique d'accueil. Par ailleurs, 90 % des implantations sont des entreprises qui sont à moins de 30 kilomètres. Elles proviennent donc du tissu local. Cela ne crée pas

de valeur puisque c'est un simple déplacement d'entreprise.

3 Cela vaut-il le coup d'y investir alors ?

Oui, mais cela ne sert à rien de rénover comme dans les années 2000 où on a juste refait les voiries et harmonisé la signalétique. Il faudrait d'abord densifier les zones existantes. Cela permettrait de faire émerger des services partagés dans la mobilité (covoiturage, navette, vélo électrique), la restauration, les conciergeries ou les services partagés entre entreprises (salle de réunion, espaces de stockage, stationnement, achats groupés, emplois partagés...). Nous sommes dans une situation de suroffre, la question d'un moratoire sur la création de telles zones mérite d'être posée. Il y a trop de foncier dédié à l'accueil des entreprises. Pour les remplir, on y plante même des collèges. *Propos recueillis par M. K.*



Les zones d'activités bretonnes concentrent entre 30 et 40 % des emplois de la région. Photo Thierry Joyeux/Océanopolis