



## RÉALISATION DU SCHÉMA DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Rapport Phases 2 et 3

15 novembre 2022

*Stéphane Gaertner, Chloé Champion – Katalyse*

*Ericka Méron, Jeannou Arron – QualiStat*

*Jean-Christophe Robin, Clémentine Lévy-Kolpak – C2R*

Accusé de réception en préfecture  
973-249730045-20230324-54-AP-2023-DE  
Date de télétransmission : 06/04/2023  
Date de réception en préfecture : 06/04/2023

# Sommaire



## Introduction

p. 3

## 1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE

p. 8

## 2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements

p. 13

## 3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable

p. 19

## 4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique

p. 23

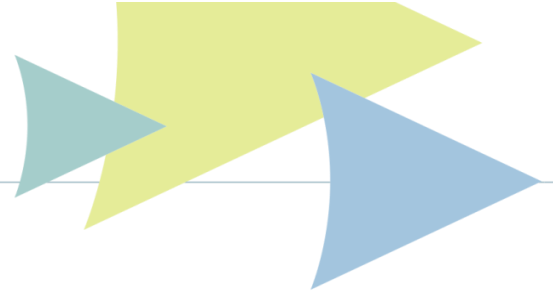
## 5. Conclusion

p. 29

## Annexes

p. 37

Accusé de réception en préfecture  
973-249730045-20230324-54-AP-2023-DE  
Date de télétransmission : 06/04/2023  
Date de réception en préfecture : 07/04/2023



## Introduction

---

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable
4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique
5. Conclusion

## Annexes



## MARCHÉ FONCIER

- ▶ Espaces d'activités économiques relativement concentrés sur le secteur Cayenne – Matoury – Remire Montjoly
  - ▶ Des territoires plus éloignés des pôles d'activités majeurs et des axes de communication structurants, en recul vis-à-vis des développements fonciers à vocation économique et a fortiori du développement économique global
- ▶ Rareté du foncier aménagé disponible et notamment du foncier géré directement par l'Agglomération Centre Littoral...
- ▶ ... toutefois nombreux espaces déqualifiés au sein des ZAE pouvant être considérés comme des potentiels mutables



## MARCHÉ IMMOBILIER

- ▶ Nombreux projets en bureaux qui devraient permettre de couvrir – voire de dépasser – les besoins à moyen terme sur le territoire
- ▶ Carence importante en petites cellules d'activités et en petits espaces de stockage inférieurs à 100-200 m<sup>2</sup> pour répondre à la demande croissante sur l'ensemble du territoire
- ▶ Offre d'entrepôts logistiques « classiques » permettant de répondre à la demande à moyen terme notamment par le projet « 50 ha » porté par la CCI et le projet Logiparc ; carences potentielles à long terme compte tenu du dynamisme des pôles logistiques historiques du territoire (port / aéroport)

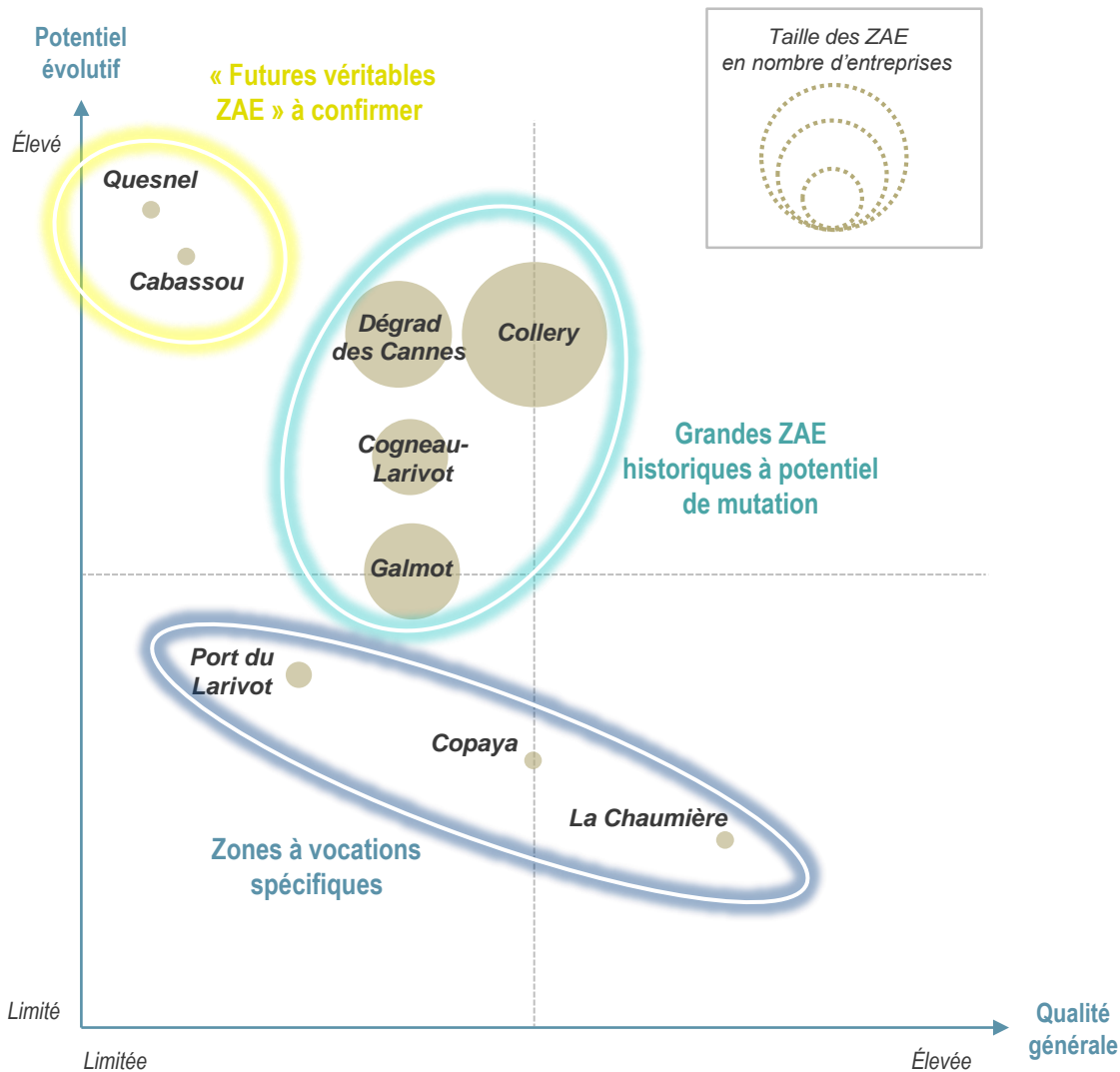
## BILAN

- *Offre foncière sur les espaces économiques de la CACL (objet de la présente mission) nécessitant d'être structurée en coordination avec les partenaires privés sur le territoire*
- *Développements à engager pour l'accueil de locaux d'activité et locaux logistiques / de stockage à court-moyen termes pour répondre à l'intensité de la demande, désengorger l'île de Cayenne et favoriser un développement équilibré sur le territoire*

# [Rappel Phase 1] Diagnostic des ZAE du territoire : principaux enseignements

- ▶ ZAE composées essentiellement de **petites entreprises de moins de 5-10 salariés**
  - ▶ Nombreuses petites activités commerciales, artisanales...historiques et plus récemment créées
    - ▶ Nombreuses activités « fragiles ou fragilisées » soit par leur taille et/ou jeunesse, ou dont les difficultés ont été accentuées par la crise sanitaire Covid-19
  - ▶ Présence de quelques « belles PME » issues de filières émergentes, vectrices d'image et de dynamisme économique – à la volée :
    - ▶ Agro-industrie : Bio Stratège (laboratoire industriel d'innovation végétale), Solam (société laitière), Yana Wassai (production d'ingrédients à base de fruits)...
    - ▶ Bois : Walaba (constructions de bungalow bois)...
- ▶ **Faible lisibilité de l'offre en parcs d'activités**
  - ▶ Vocation généraliste pour la (quasi)totalité des parcs, activités commerciales mêlées aux activités productives, artisanales, de stockage...
    - ▶ Quelques zones concentrant plus fortement certaines activités, les activités de logistiques « classiques » par exemple sur les deux principales plateformes à Dégrad des Cannes et au Larivot
  - ▶ Faible différenciation entre les parcs d'activités (gamme qualitative serrée : aménagements, services, accessibilité...)
- ▶ **Déséquilibre territorial...**
  - ▶ Concentration des espaces économiques et des activités sur l'île de Cayenne
  - ▶ Certains territoires relativement écartés du développement économique (Roura...)
- ▶ **... accentuant la problématique d'accessibilité / desserte**
  - ▶ Principaux axes routiers saturés ; projets pour fluidifier le trafic peinant à sortir (échangeur des Maringouins, 2 fois 2 voies sur le RN1...)
  - ▶ Faible desserte en transports en commun (projet TCSP qui devrait permettre d'améliorer la desserte sur une partie du territoire)
  - ▶ Pas d'accès voies douces
- ▶ **ZAE qui fonctionnent « au ralenti », problématiques opérationnelles multiples identifiées**
  - ▶ Principales difficultés court terme : risque d'inondation, qualité des infrastructures de base (voiries, infrastructures énergétiques et numériques)
- ▶ **Potentiel de mutation des ZAE important → source principale des développements futurs à l'échelles des ZAE existantes** (et suffisant pour absorber les besoins / la demande)
  - ▶ Disponibilité foncière immédiate limitée sur les zones d'activités économiques du territoire, toutefois de nombreux espaces mutables compte tenu de leur déqualification et/ou de la faible occupation de certaines parcelles





- ▶ **Faible qualité générale** en matière d'aménagements, équipements et services et/ou d'accessibilité
  - ▶ ZAE La Chaumière se distinguant des autres zones par ses aménagements plus performants et son entretien plus important
- ▶ Plusieurs ZAE à **fort potentiel évolutif**
  - ▶ Collery, Dégrad des Cannes, Cogneau Larivot et Galmot = ZAE de la CACL les plus importantes en surface (> 100 ha) dont une part importante des parcelles, déqualifiées, peuvent être considérées comme **mutables**
  - ▶ Quesnel et Cabassou qui ne bénéficient de quasi-aucun aménagement = **futures véritables ZAE à confirmer**
- ▶ NB (1) : ZAE Maillard en projet
- ▶ NB (2) : à fin septembre 2022, décision prise par la CACL de retirer la zone de La Bordelaise du périmètre des zones à vocation économique

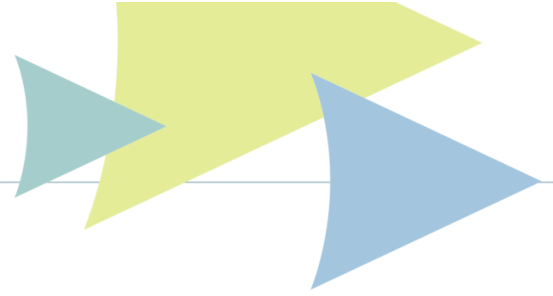
# Schéma des ZAE de la CACL : stratégie en 4 axes

> Structure pour la feuille de route opérationnelle

Axes  
stratégiques







## Introduction

- 1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE**
- 2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements**
- 3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable**
- 4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique**
- 5. Conclusion**

## Annexes



## ► Enjeux :

- Gagner en **lisibilité** et en **visibilité** des zones d'activités économiques
- Assurer une **cohérence d'ensemble** pour favoriser l'**efficacité** dans la gestion des zones et les **équilibres territoriaux**

## ► Recommandations :

### ► **Flécher les projets** selon la vocation définie (*cf. résultats de l'atelier de travail en page 11*)... et **tenir le cap**

- Vocation définie des ZAE devant servir à « filtrer » les projets et les placer en priorité sur les zones les plus adaptées (i.e. là où du foncier aura été sanctuarisé pour la vocation définie)
- Dose de souplesse à garder néanmoins, le fléchage des projets ne devant pas être « exclusif » (un projet pouvant trouver une place pertinente ailleurs que sur la zone fléchée, et inversement une zone pouvant accueillir des activités complémentaires à la vocation-cible à condition que celle-ci ne nuise pas aux activités en place → à étudier au cas par cas)

### ► **Faire monter en gamme les ZAE de manière différenciée** (*cf. résultats atelier de travail page 12*)

- Pour l'ensemble des ZAE > atteindre le socle nécessaire au bon développement des activités économiques
  - ◆ Socle = aménagements de base existants et globalement satisfaisants
  - ◆ Aménagements de base = alimentation en eau, voirie, infrastructures énergétiques et numériques, équipements de gestion des eaux pluviales
- Pour quelques ZAE ciblées > compléter les aménagements par une offre de service qualitative aux entreprises et aux salariés (en particulier une offre de restauration)
  - ◆ ZAE La Chaumière > zone de bureaux « premium » du territoire, absence d'offre de restauration sur zone ou à proximité immédiate
  - ◆ ZAE Collery, ZAE Galmot, Dégrad des Cannes > zones denses ayant un besoin de complément de restauration sur zone
  - ◆ ZAE Cabassou > zone industrielle sans réels aménagements qui mérite de « passer un cap » y compris en matière de services pour exploiter le potentiel de la zone

### ► **Communiquer sur la vocation des ZAE**, adapter les messages aux cibles → *cf. Axe 4*

# Implantation des nouveaux projets : localisation(s) potentielle(s)

Résultats de l'atelier de travail du 29/09/22

Axe 1 : vocation des ZAE

## Localisation potentielle des projets

### Données-clés des ZAE

	Surface totale	Disponibilités court terme *	Disponibilités moyen-long terme **
COLLERY	90 ha	7 ha	3 parcelles
DEGRAD DES C.	251 ha	57 ha	12 parcelles
COGNEAU LARIVOT	35 ha	1 ha	3 parcelles
GALMOT	36 ha	3 ha	9 parcelles
PORT DU LARIVOT	10 ha	< 1 ha	2 parcelles
COPAYA	3 ha	0,5 ha	3 parcelles
LA CHAUMIERE	5 ha	0,4 ha	3 parcelles
QUESNEL	39 ha	0,9 ha	5 parcelles ***
CABASSOU	27 ha	6 ha	2 parcelles
(MAILLARD)	(29 ha)	(29 ha)	n.a.
(LA BORDELAISE)	(3 ha)	(3 ha)	n.a.

\* Disponibilités court terme = surface disponible constructible

\*\* Disponibilités moyen-long terme = parcelles mutables

\*\*\* Projet de développement de 65 ha supplémentaires

Intensité de la demande en locaux supp.	Tertiaire (bureaux)	Artisanat / petite industrie / BTP	Logistique « classique »	« Petite » logistique stockage	Commerce
	Modérée	Importante	Modérée	Importante	Modérée
COLLERY		X		X	(x) grossiste
DEGRAD DES C.		X	X	X	
COGNEAU LARIVOT		X		X	
GALMOT		X		X	(x) grossiste
PORT DU LARIVOT		X pêche		X pêche	
COPAYA		X		X	
LA CHAUMIERE	X				
QUESNEL		X			
CABASSOU	X		(x)		X
(MAILLARD)		(x)		(x)	(x)
(LA BORDELAISE)					
Hors ZAE CACL	X		X		X

X Activité cœur-de-cible

(x) Activité secondaire acceptable

# Vocation sectorielle affichée des ZAE à terme

Résultats de l'atelier de travail du 29/09/22

Axe 1 : vocation des ZAE

	Vocation dominante actuelle	Vocation affichée future
Grandes ZAE historiques à potentiel de mutation	COLLERY	Commerce de détail / services, grossistes, BTP
	DEGRAD DES CANNES	Entreposage et transport
	COGNEAU LARIVOT	Industrie et commerces de détail
	GALMOT	Tertiaire ; historiquement zone artisanale au nord et zone commerciale au sud
Zones à vocations spécifiques	PORT DU LARIVOT	Pêche et activités afférentes (entretien des navires, stockage...)
	COPAYA	BTP (vocation initiale = artisanat)
	LA CHAUMIERE	Tertiaire / administrations
Zones en devenir	QUESNEL	Industrie
	CABASSOU	Industrie
	(MAILLARD)	n.d.

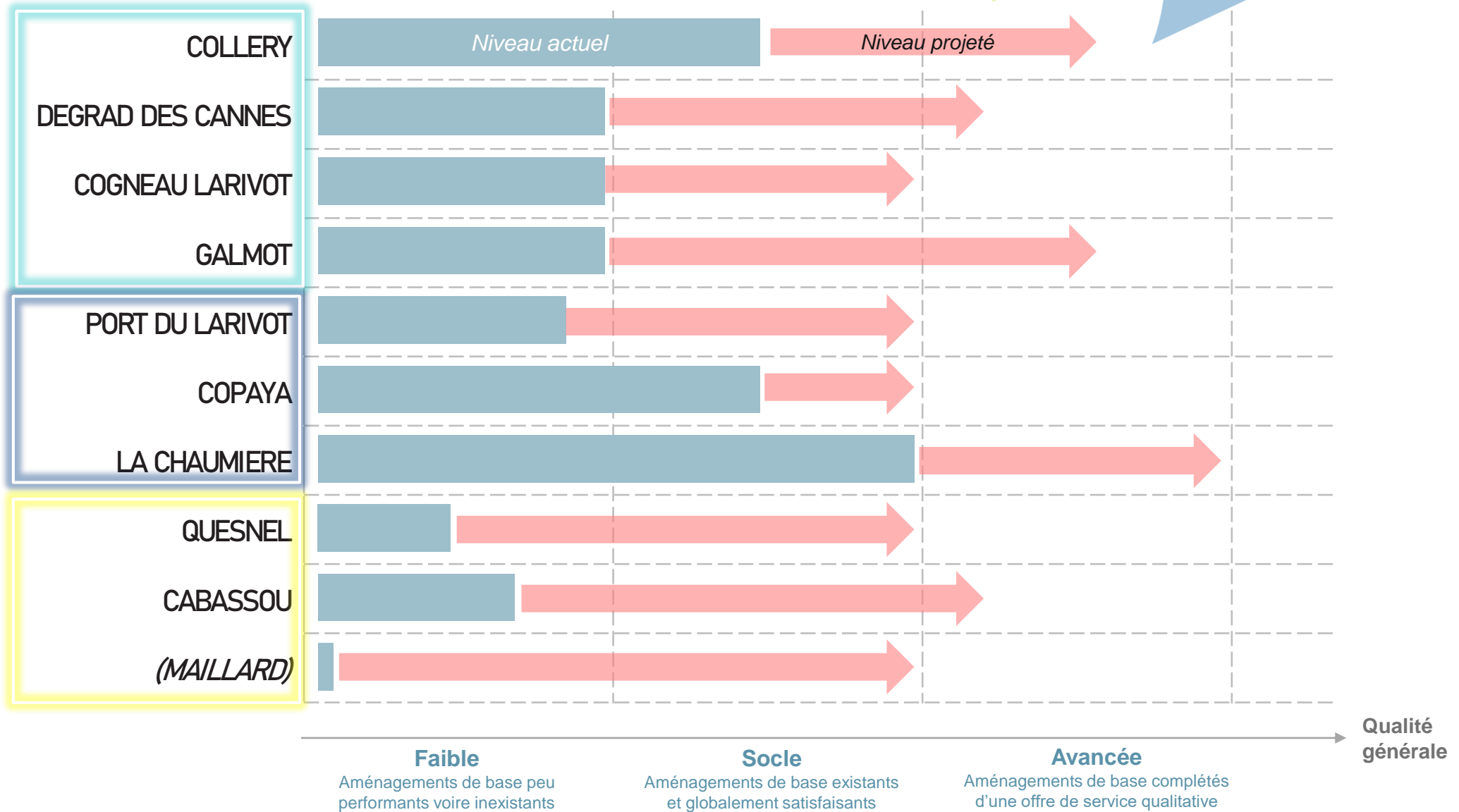
(a) Places privilégiées pour le développement des filières stratégiques / émergentes sur le territoire : Bois / matériaux / écoconstruction, Agro-industrie, Audio-visuel

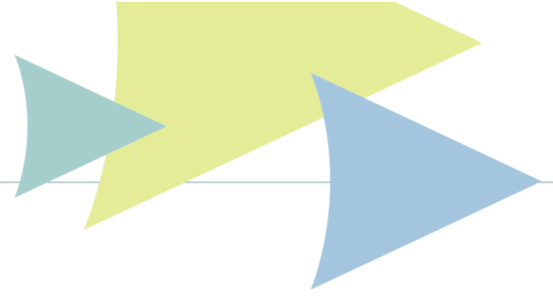
(b) Vocation jugée pertinente au regard des besoins du marché et des caractéristiques intrinsèques des ZAE ; des activités qui pourront être développées par ailleurs en fonction des besoins supplémentaires à terme (ex. : sur le secteur Galion à Roura)

# Niveau de gamme à terme pour les ZAE du territoire

Résultat de l'atelier de travail du 29/09/22

Axe 1 : vocation des ZAE





## Introduction

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable
4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique
5. Conclusion

## Annexes

## ► Enjeux :

- Enrayer la déqualification pesant sur la plupart des ZAE en apportant des solutions concrètes aux problématiques opérationnelles identifiées
- Intégrer les besoins et attentes des utilisateurs des ZAE et mettre en œuvre des solutions adaptées

## ► Thématiques opérationnelles ciblées :



**Qualité du bâti.**



**Offre de services**  
(restauration notamment)



**Infrastructures & équipements**  
(infra. énergétiques et numériques, voies douces, infra. inondations, éclairage public, système de sécurité)



**Espaces de stationnement**



**Entretien des espaces communs**  
(voiries, espaces verts...)



**Signalétique**  
(interne et externe)

## ▶ Mettre à niveau les **infrastructures de base**

### ▶ Infrastructures énergétiques

- ▶ NB : Plan climat engagé par la CACL en lien avec le CRTE → axé majoritairement sur la sensibilisation des entreprises sur la réduction de leur consommation d'énergie (bâti, production, éco-gestes...)
- ▶ Des programmes préexistants au sein de la CTG pour accompagner les entreprises (à confirmer)

### ▶ Infrastructures numériques

→ Nécessaire audit fin à conduire sur chacune des zones pour affiner le diagnostic (cf. notation des problématiques en p. 17-18)

## ▶ Mener une réflexion relative à la **desserte des zones** (desserte en transport en commun, mode doux) en s'appuyant sur des échanges construits et durables avec les entreprises

- ▶ Trottoirs sécurisés
- ▶ Pistes cyclables à certains endroits pertinents
- ▶ Complément de bornes de recharge des VE → plan à l'échelle intercommunale à élaborer
  - ▶ NB : premiers projets lancés sur certaines zones de la CACL notamment la Chaumière (bornes de recharge de VE, stations ombrières)
- ▶ Aires de covoiturage
- ▶ Plan de Déplacements Inter-Entreprise (PDIE)

## ▶ Muscler les systèmes de gestion hydraulique pour lutter contre les **inondations**

### ▶ Réalisation d'un audit technique (en lien avec le service des eaux au sein de la CACL / compétence GEMAPI)

- ▶ NB : un certain nombre de points situés en dessous du niveau de la mer sur des ZAE → difficulté à identifier des solutions ; risque inhérent à la localisation des entreprises, à plus fortement accompagner pour améliorer leur résilience

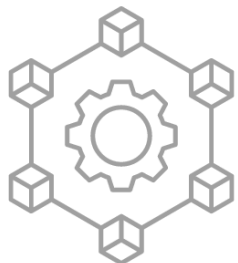
### ▶ Dimensionnement et mise en œuvre de solutions adaptées aux problématiques de chaque zone

## ▶ Envisager la mise en place de **système de sécurité** mutualisé sur les zones impactées par des problématiques de squat, vandalisme, trafic illicite...

## ▶ Compléter / requalifier les équipements d'**éclairage public** faisant défaut

- ▶ NB : travail déjà engagé par la CACL sur la voirie ; diagnostic réalisé sur l'ensemble du territoire ; pour les ZAE action qui pourra être directe de la part de la CACL
- ▶ Remise aux normes, compléments d'équipements, éco-éclairage / optimisation énergétique voire éclairage solaire... en partenariat avec les Communes

## ▶ Aménager à terme des espaces de **stationnement collectif**







▶ Accompagner la requalification des **bâtis** les plus vieillissants

- ▶ Recensement des bâtis à requalifier → travail-terrain puis échange au long cours avec les propriétaires
- ▶ Soutien des démarches de requalification (ex. : fléchage des aides / subventions disponibles, mise à disposition d'un architecte-conseil...)



▶ Améliorer l'entretien des **voiries, équipements, espaces verts**

- ▶ Recensement (dont reportage-photos) des voiries et équipements détériorés, identification de la structure gestionnaire de chaque équipement puis lancement des opérations de rénovation de la voirie et de requalification / renouvellement de certains équipements (infrastructures vandalisées...) → actions à engager main dans la main avec les Syndic le cas échéant
- ▶ Amélioration du traitement et de l'entretien paysager des ZAE
  - ▶ NB : un premier travail engagé par la CACL sur l'identification de solutions paysagères pour limiter l'engorgement des canaux, etc.
  - ▶ Projet de la CACL de travailler à partir de 2023 sur les trames vertes à l'échelle de l'ensemble de la CACL
- ▶ (Re-)dimensionnement du système de gestion des déchets
- ▶ Potentielle mise en place d'une charte / un label à terme afin de favoriser l'engagement collectif pour la remise en état des espaces



▶ Actualiser, homogénéiser et ajuster la **signalétique** de zone

- ▶ Mise à jour des panneaux d'affichage-entreprise
- ▶ Remplacement des équipements d'affichage vieillissants ou ne respectant pas les normes (panneau réfléchissant...)
- ▶ Complément de balisage / plan-entreprises à envisager sur quelques points de passage stratégiques
- ▶ Affichage à la charte et logo de la CACL, harmonisation
- ▶ NB : RLP (publicité) élaboré sur certaines communes de la CACL



▶ Compléter l'offre de **services** aux entreprises et aux salariés

- ▶ Renforcement de l'offre de restauration avec si possible une gamme différenciée (food truck, brasserie...) ; création potentielle d'un restaurant inter-entreprises (RIE) au sein d'un pôle de services global dans les zones les plus importantes
- ▶ Aménagement de quelques espaces-détente / espaces verts

# Diagnostic des problématiques opérationnelles : notation par ZAE

Source : notation C2R / Katalyse à la lumière des résultats du diagnostic du Phase 1

Axe 2 : Aménagements

	Inondation	Voiries	Infra. numériques	Infra. Énergétiques	Qualité visuelle	Cheminement interne	Sécurité	Entretien	Services	Stationnement	Signalétique
COLLERY	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DÉGRAD DES CANNES	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
COGNEAU-LARIVOT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
GALMOT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PORT DU LARIVOT	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
LA CHAUMIÈRE	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
QUESNEL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
CABASSOU	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Audit à réaliser par la CACL

● Pas de sujet / bien traité

● Problématique pénalisante

● Problématique majeure / critique

# Diagnostic des problématiques opérationnelles : priorités d'actions par ZAE

Axe 2 :  
Aménagements

	Inondation	Voiries	Infra. numériques	Infra. Énergétiques	Qualité visuelle	Cheminement interne	Sécurité	Entretien	Services	Stationnement	Signalétique
COLLERY											
DÉGRAD DES CANNES											
COGNEAU-LARIVOT											
GALMOT											
PORT DU LARIVOT											
LA CHAUMIÈRE											
QUESNEL											
CABASSOU											

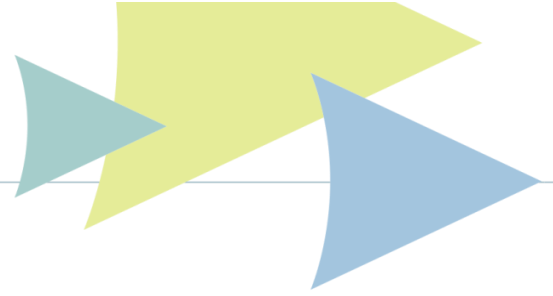
Audit à réaliser par la CAEL



Priorité absolue (court terme)



Chantier secondaire



## Introduction

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
- 3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable**
4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique
5. Conclusion

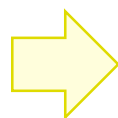
## Annexes

- ▶ Enjeu : Développer une offre en foncier & immobilier répondant aux besoins actuels et futurs des entreprises
  - ▶ Besoins « classiques » : artisanat / BTP / petite industrie, petites activités de bureaux, petite logistique (stockage), logistique classique, commerces

## ▶ Recommandations :

- ▶ **Recenser** précisément et **qualifier** les espaces mobilisables à court et moyen-long terme (main dans la main au long cours avec les propriétaires ; actualisation du recensement réalisé en 2018 par l'agence d'urbanisme)

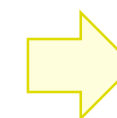
- ▶ Foncier nu disponible
- ▶ Bâtiments déqualifiés / obsolètes
- ▶ Espaces occupés à potentiel de densification



**Zones prioritaires** : Collery, Dégrad des Cannes, Cogneau Larivot, Galmot

- ▶ Favoriser l'**intervention du privé** pour le développement de programmes économiques (réhabilitation, démolition-reconstruction, développements ex-nihilo en fonction des sites)

- ▶ Discussions, coopération et accompagnement / facilitation des projets portés par la CACL et ses partenaires (en particulier pour les espaces à réhabiliter : accompagnement de la conquête des espaces à leur mise effective sur le marché à terme)
- ▶ NB (1) : en tant que de besoin et selon leur caractère stratégique, acquisition, transitoire, par la CACL ou ses partenaires des espaces à potentiel de développement supplémentaire identifiés
  - ◆ Le cas échéant, activation envisageable du droit de préemption par la Mairie concernée
- ▶ NB (2) : question des prix de sortie devant faire partie des objets de discussion avec les propriétaires et bailleurs afin de mettre en lumière les tarifs acceptables pour le marché par type de locaux



**Programmes prioritaires** : petites cellules d'activités et en **petits espaces de stockage inférieurs à 100-200 m<sup>2</sup>** (dont espaces d'accueil pour les jeunes et petites entreprises > équipements collectifs et/ou à loyer modéré - à l'instar des ateliers-relais de Copaya)

- ▶ Développer des projets dans le respect des **principes de développement durable** (performance énergétique, réversibilité des espaces...)

- ▶ Démarche de charte / labellisation à envisager à terme



## ATELIERS-RELAIS DE COPAYA À MATOURY

Source : site de la CACL



## ESPACE TERRE DE ROY - VENDARGUES (34)

Source : Arthur Loyd



- **Programme** : 3 635 m<sup>2</sup> divisibles en 10 lots à partir de 332 m<sup>2</sup>, une mezzanine à usage de bureaux ou stockage

### CONCEPT DES LOCAUX « FACTORY 24 » ET « STOCKAGE 24 »

Source : Local Company

#### FACTORY 24



- **FACTORY 24** : locaux d'activités de 152 m<sup>2</sup>
- **STOCKAGE 24** : cellules d'activités et de stockage modulables de 28 m<sup>2</sup> à 112 m<sup>2</sup>

#### STOCKAGE 24



## URBAN VALLEY - CORMEILLES-EN-PARISIS (95)

Source : SADEV 94





- **Programme** : locaux d'activités en R+1, 15 000 m<sup>2</sup> divisés sur 7 bâtiments de 1 500 à 3 000 m<sup>2</sup>




# De la friche aux locaux TPE-PME... exemples d'opérations conduites

Sources : articles presse

Axe 3 : Potentiel mutable

 **Groupe Essor**  
6 110 abonnés  
3 j • 

[+ Suivre](#)

RETOUR EN IMAGES  sur une opération de recyclage urbain menée par le **Groupe Essor** à Pau.

**Le pitch** : 5 000 m<sup>2</sup> d'usine de matériel électrique sont laissés vacants par leur utilisateur sur l'agglomération de Pau. Essor, propriétaire et bailleur des locaux se lance en 2018 dans une opération de requalification du site.

**Le choix stratégique** : Une intervention sur les façades et les VRD pour conserver structure et couverture afin de limiter l'impact d'émission CO2 plutôt que de reconstruire un bâtiment à neuf.

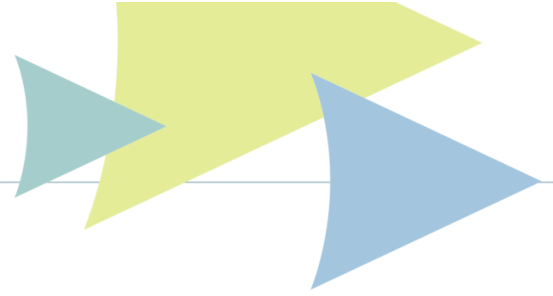
**Le résultat** : Un bâtiment aux usages multiples en lien avec l'évolution de son environnement. On y retrouve du service, des commerces, de la restauration et de l'activité.



## Co-construction d'un projet entre acteurs privés et publics

À la suite de la délocalisation à Goussainville (Val-d'Oise) du site de production de l'entreprise Paul Prédault, l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi) a accompagné la reconversion de cet ancien site industriel à Gonesse, dans la même intercommunalité. Acquis en 2012, l'emprise foncière de 1,2 hectare a fait l'objet de démolitions et de désamiantage en 2018. Le partenariat entre la Ville et la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et l'Epfi s'est illustré par la mise en œuvre du suivi de l'étude de faisabilité, d'opportunité et de programmation entre 2014 et 2018, et par la mise en œuvre de la consultation d'opérateurs en 2017 pour la création d'un parc d'activités économiques (PAE) de bonne qualité urbanistique pour ce secteur proche du centre-ville. L'Epfi a cédé le site en 2020. L'opérateur Essor y développe aujourd'hui le parc d'activités de la Fontaine Cypierre (130 à 150 emplois, à terme), sur 7 560 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au cœur d'un écosystème d'activités fort de 300 entreprises à proximité du Parc des expositions de Paris Nord 2 Villepinte et de l'aéroport CDG. Les locaux flexibles et modulables de 150 à 500 m<sup>2</sup> sont destinés aux TPE et PME, en vente et à la location. Essor reste pour partie propriétaire, garantie de la qualité du site sur le long terme.





## Introduction

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable
4. **Axe 4 : Dynamiser l'animation économique**
5. Conclusion

## Annexes

# 4 volets de mise en œuvre pour dynamiser l'animation économique

Axe 4 :  
Animation éco.



VEILLE  
ET OBSERVATION



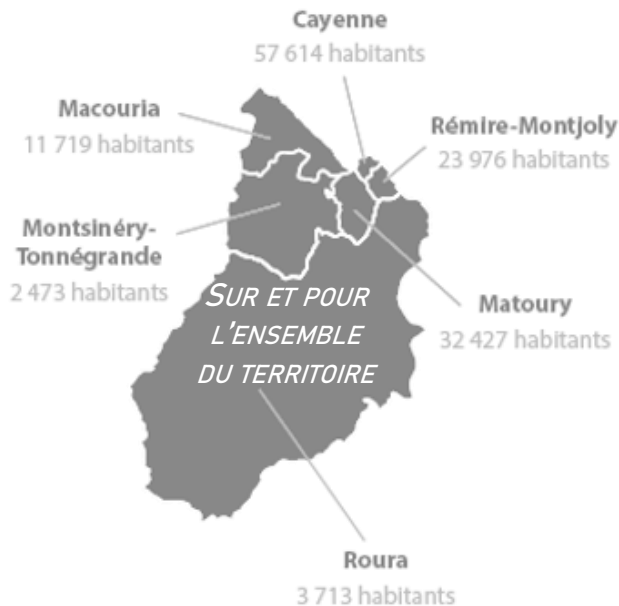
MARKETING, PROMOTION  
ET COMMUNICATION



ACCOMPAGNEMENT  
DES PORTEURS DE PROJET



SUIVI  
ET PILOTAGE





## OBJECTIFS

- Posséder des **données précises et actualisées** concernant les ZAE du territoire
- Comprendre les **besoins et attentes des entreprises**
- Utiliser l'ensemble des informations récoltées afin d'**alimenter à la fois la communication et les réflexions** de la Collectivité

THÉMATIQUE	ACTIONS À MENER
OBSERVATION DES ZAE	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Constituer une base de données pour chaque ZAE</b> (surface totale, surface disponible, lots disponibles (dont taille, servitudes, etc.), prix des parcelles, entreprises implantées...)</li> <li>• <b>Référencer et qualifier les demandes de terrains</b> (porteur de projet, type de recherche, etc.)</li> <li>• <b>Alimenter en temps réel la base de données</b> en fonction des demandes et des ventes réalisées</li> </ul>
DIALOGUE AVEC LES ENTREPRISES	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Organiser des rencontres avec les entreprises</b> (1 point avec chaque entreprise implantée en ZAE à prévoir tous les 2 ans) dans le but de renforcer les liens, de mieux les connaître (dont leurs besoins et attentes par rapport à leur ZAE d'implantation), d'anticiper leurs problèmes, etc.</li> <li>• <b>Systématiser les rencontres avec les nouveaux arrivants</b> (par les élus et / ou les techniciens)</li> <li>• <b>Construire un réseau d'entreprises</b> (proposer des formats différents au cours de l'année afin de conserver une certaine dynamique (organisation d'une rencontre 1 fois par semestre : petit déjeuner, déjeuner, apéritif dinatoire, visite d'entreprises, etc.) et de maintenir le dialogue dans le but de rester au plus près de besoins des entreprises</li> <li>• <b>Concevoir un espace « boîte à idées »</b> où les entreprises pourront s'exprimer (à intégrer au site Internet dédié, cf. page suivante) sur leurs besoins et attentes (équipements, services, etc.)</li> </ul>
CONNAISSANCE DES ENTREPRISES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer des outils de connaissance des entreprises et du territoire</b> en s'appuyant sur certains partenaires (ex. : bases de données des consulaires, Audeg...)</li> </ul>

★ Actions prioritaires



## OBJECTIFS



- **Diffuser / mettre à disposition une information claire, complète et actualisée** autour du territoire et de ses ZAE
- **Relayer une information homogène** (simple et concise) quel que soit le porteur du message (élus, techniciens)
- **Donner au territoire et à ses ZAE de la visibilité et de la lisibilité** et ainsi « donner envie » aux entreprises de venir s'y implanter
- **Renforcer les relations entre acteurs** intervenant dans la vie des ZAE

THÉMATIQUE	ACTIONS À MENER
OUTIL / SUPPORT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un site Internet</b> (outil qui illustre et formalise la collaboration entre les différents acteurs du développement économique) dans le but de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Promouvoir les ZAE de la CACL</b> (auprès des entreprises et des partenaires de la CACL) → création de <b>fiches ZAE</b> comprenant la présentation de la zone (dont photos), ses points forts, les projets sur la zone, les disponibilités foncières et bâties, les entreprises déjà implantées</li> <li>✓ <b>Mettre en avant le territoire</b> → création d'une présentation du territoire et de ses atouts</li> <li>✓ <b>Faciliter le dialogue avec les entreprises</b> (cf. boîtes à outils présentée page précédente)</li> </ul> </li> <li>• <b>Créer un outil de communication</b> sous un format à challenger (ex. : newsletter) afin de s'assurer de la pertinence du contenu et de la forme</li> <li>• <b>Rédiger un argumentaire</b> (3-4 pages) servant de base aux élus et techniciens lorsqu'il s'agit de parler du territoire</li> <li>★ <b>Développer une « signalétique ZAE de la CACL »</b> (la signalétique permet d'identifier le territoire économique de la CACL, le plus en amont possible, depuis les axes structurants jusqu'aux entrées dans les ZAE)</li> </ul>
ÉCHANGES	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Entretenir des échanges réguliers</b> (réunions, entretiens individuels...) <b>avec les partenaires institutionnels du développement économique</b> et de l'aménagement (CTG, consulaires, EPFAG...) qui peuvent être des relais de promotion du territoire et des ZAE</li> <li>• <b>Animer le réseau d'entreprises</b></li> </ul>



## OBJECTIFS

- Favoriser l'implantation des entreprises une fois le porteur de projet intéressé par le territoire
- Aider les entreprises dans leurs démarches individuelles et collectives
- Rassurer le maintien des entreprises sur le territoire

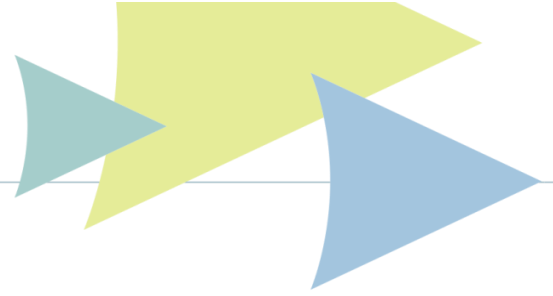
THÉMATIQUE	ACTIONS À MENER
ACCUEIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Construire une politique d'accueil qui se matérialisera a minima par un processus clair</b> (questions-clés, rencontre, envoi de documents, etc.) <b>à dérouler aux différentes étapes de l'implantation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lors d'une demande de renseignements d'un porteur de projet</li> <li>✓ Lors du passage à une recherche plus concrète puis à une démarche d'implantation</li> <li>✓ Au moment de la concrétisation de l'implantation de l'entreprise</li> <li>✓ Pendant la 1<sup>ère</sup> année d'implantation de l'entreprise (1 mois, 3 mois, 6 mois, 1 an)</li> </ul> </li> </ul>
OUTIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Mettre en place une boîte à outils comprenant des informations utiles aux chefs d'entreprises :</b> liste d'interlocuteurs (CACL, partenaires du développement économique, associations d'entreprises...), aides spécifiques lors de l'implantation, liste des services à proximité de leur implantation...</li> </ul>
APPUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Accompagner les porteurs de projet</b> (directement ou via l'intermédiaire de partenaires) sur des sujets individuels : immobilier / foncier, finance, fiscalité, juridique, formation / recrutement...</li> <li>• <b>Initier ou favoriser des projets mutualisés</b> entre entreprises du territoire suivant les thématiques : mutualisation de services, partage d'équipements, démarche d'écologie industrielle territoriale...</li> </ul>



## OBJECTIFS

- Assurer le bon déroulement de la politique ayant pour but de renforcer l'attractivité des ZAE du territoire
- Être en mesure de prendre des décisions rapidement quant aux actions mises en œuvre / à mettre en œuvre

THÉMATIQUE	ACTIONS À MENER
GOUVERNANCE	<p>★ <b>Constituer une gouvernance adaptée</b> dont l'objectif sera de réaliser le suivi des actions menées et de décider quant aux nouvelles orientations (actions en cours, nouvelles actions...)</p>
SUIVI DES ACTIONS	<p>★ <b>Construire un tableau de bord</b> comprenant indicateurs, calendrier et objectifs permettant un suivi des actions menées (avancement, moyens engagés, résultats...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Établir un bilan quantitatif et qualitatif des actions menées</b></li> <li>• Au regard de la veille réalisée et des échanges avec les entreprises et les partenaires, <b>proposer à l'organe de gouvernance de nouvelles actions à mener par la CACL voire avec les partenaires</b> (réflexion sur une création, développement de ZAE...)</li> </ul>
PILOTAGE PAR L'ORGANE DE GOUVERNANCE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Ré)orienter les actions existantes</b> (objectifs, ampleur, moyens, etc.)</li> <li>• <b>Valider / rejeter de nouvelles actions</b></li> </ul>



## Introduction

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
  2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
  3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable
  4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique
  5. **Conclusion**
- 

## Annexes



# Synthèse des actions, calendrier, priorités (1/2)



Actions	Fin 2023 (1 an)	Fin 2025 (3 ans)	Fin 2028 (6 ans)	Fin 2031 (9 ans)
<b>AXE 1 : AFFIRMER LA VOCATION DES ZAE</b>				
Flécher les projets selon la vocation définie... et tenir le cap ★	Diagonal	Diagonal	Diagonal	Diagonal
Faire monter en gamme les ZAE de manière différenciée	Diagonal	Diagonal	Diagonal	
Communiquer sur la vocation des ZAE, adapter les messages aux cibles	Diagonal	Diagonal	Diagonal	Diagonal
<b>AXE 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS</b>				
Mettre à niveau les infrastructures de base ★	Diagonal	Diagonal		
Mener une réflexion relative à la desserte des zones		Diagonal	Diagonal	
Muscler les systèmes de gestion hydraulique pour lutter contre les inondations ★	Diagonal			
Envisager la mise en place de système de sécurité mutualisé sur certaines zones		Diagonal		
Compléter / requalifier les équipements d'éclairage public faisant défaut		Diagonal		
Aménager à terme des espaces de stationnement collectif		Diagonal	Diagonal	
Accompagner la requalification des bâtis les plus vieillissants	Diagonal	Diagonal	Diagonal	Diagonal
Améliorer l'entretien des voiries, équipements, espaces verts ★	Diagonal	Diagonal		
Actualiser, homogénéiser et ajuster la signalétique de zone	Diagonal	Diagonal		
Compléter l'offre de services aux entreprises et aux salariés		Diagonal	Diagonal	
<b>AXE 3 : EXPLOITER LE POTENTIEL MUTABLE</b>				
Recenser précisément et qualifier les espaces mobilisables à court et moyen-long termes ★	Diagonal	Diagonal		
Favoriser l'intervention du privé pour le développement de programmes économiques		Diagonal	Diagonal	Diagonal
Développer des projets dans le respect des principes de développement durable		Diagonal	Diagonal	Diagonal

# Synthèse des actions, calendrier, priorités (2/2)

★ Actions prioritaires

Conclusion

Volet	Actions	Fin 2023 (1 an)	Fin 2025 (3 ans)	Fin 2028 (6 ans)	Fin 2031 (9 ans)
<b>AXE 4 : DYNAMISER L'ANIMATION ÉCONOMIQUE</b>					
Veille et observation	Constituer une base de données pour chaque ZAE ★				
	Référencer et qualifier les demandes de terrains				
	Alimenter en temps réel la base de données				
	Organiser des rencontres avec les entreprises ★				
	Systématiser les rencontres avec les nouveaux arrivants				
	Construire un réseau d'entreprises				
	Concevoir un espace « boîte à idées »				
	Développer des outils de connaissance des entreprises et du territoire				
Marketing, promotion et communication	Mettre en place un site Internet dédié aux ZAE et au foncier / immobilier d'entreprise territorial				
	Créer un outil de communication				
	Rédiger un argumentaire				
	Développer une « signalétique ZAE de la CACL » ★				
	Entretenir des échanges réguliers avec les partenaires institutionnels du dév. éco. et de l'aménagement ★				
	Animer le réseau d'entreprises				
Accompagnement des porteurs de projets	Construire une politique d'accueil				
	Mettre en place une boîte à outils comprenant des informations utiles aux chefs d'entreprises ★				
	Accompagner les porteurs de projet ★				
	Initier ou favoriser des projets mutualisés				
Suivi et pilotage	Constituer une gouvernance adaptée ★				
	Construire un tableau de bord, Établir un bilan quantitatif et qualitatif des actions menées				
	Proposer à l'organe de gouvernance de nouvelles actions à mener				
	(Ré)orienter les actions existantes, Valider / rejeter de nouvelles actions				

# Indicateurs de coûts d'opérations-types

Sources : expériences-projets du groupement sur d'autres territoires

## ÉTUDES

- ▶ Étude de faisabilité de construction : ~ 10 à 20 K€ HT pour une parcelle de 1ha, selon complexité
- ▶ Étude juridique et financière de maîtrise foncière : ~ 10 à 30 K€ HT par objet, selon complexité
- ▶ Audit des infrastructures énergétiques : 10 à 30 000 € HT par ZAE, selon complexité
- ▶ Audit des infrastructures numériques : 4 à 10 000 € HT par ZAE selon envergure et complexité
- ▶ Audit inondation : 5 à 40 000 € HT selon complexité
- ▶ Étude signalétique : ~ 5 à 20 K€ HT par ZAE
- ▶ Étude stationnement : ~ 5 à 30 K€ HT par ZAE

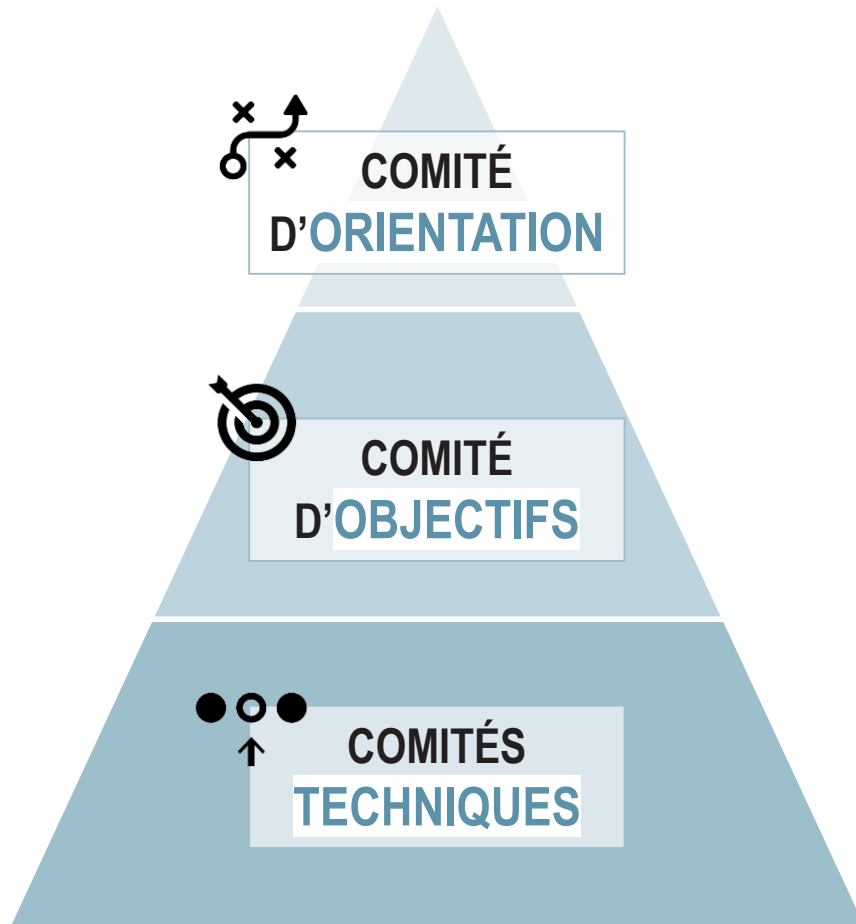
## AMÉNAGEMENTS

- ▶ Entretien voirie : ~ 0,50 à 1 € HT /m<sup>2</sup> /an
- ▶ Entretien espaces verts : ~ 6 à 7 € HT/m<sup>2</sup> /an (majoritairement pelouse) à 9 à 10 € /m<sup>2</sup> /an (avec plus de plantations)
- ▶ Création de liaisons douces : ~ aménagement d'une bande bitumée (3 ml) : 150 € HT/ml + aménagement de la bande arbustive et arborée qui sépare la voie véhicules de la voie modes doux : 350 € HT/ml + aménagement plate bande verte en interface avec parcelles privées : 150 €/ml
- ▶ Installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques de ~ 20 kW : ~ 1 500 à 5 000 € HT
- ▶ Création de nouveaux outils de communication et adaptation des outils existants (site internet) : ~ 20 à 30 K€ HT

Conclusion

# Gouvernance du Schéma des ZAE : proposition A

## - Instances de gouvernance -



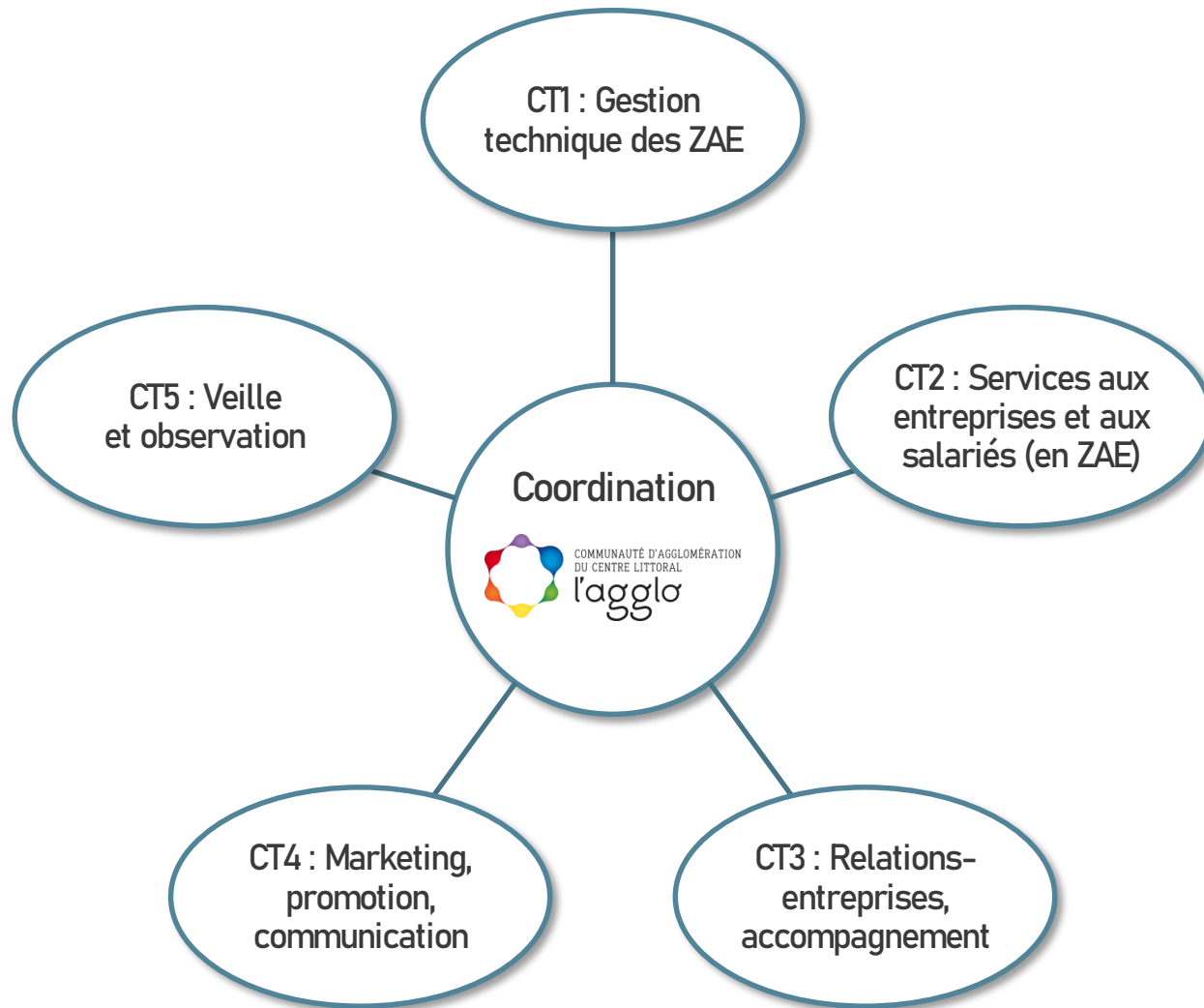
Rôles	Composition	Fréquence
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Définition de la stratégie pluriannuelle du Schéma des ZAE</li> <li>▶ Reporting vis-à-vis des élus sur son impact sur le développement économique du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Animateur</li> <li>▶ Élus de la CACL et un référent par Commune</li> <li>▶ Service Dév. Eco. de la CACL</li> <li>▶ CTG</li> <li>▶ CCIRG</li> <li>▶ CMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Annuelle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Déclinaisons de la stratégie pluriannuelle en objectifs annuels, voire trimestriels</li> <li>▶ Suivi étroit de l'évolution des ZAE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Animateur</li> <li>▶ Élus de la CACL et un référent par Commune</li> <li>▶ CTG</li> <li>▶ CCIRG</li> <li>▶ CMA</li> <li>▶ Expert aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Semestrielle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Déclinaison opérationnelle des chantiers à conduire</li> <li>▶ Suivi au quotidien de la mise en œuvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Animateur</li> <li>▶ Services techniques de la CACL + un référent par service</li> <li>▶ Partenaires locaux *</li> <li>▶ Clubs d'entreprises des ZAE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fonction du rythme des chantiers (~ tous les 2-3 mois)</li> </ul>

\* Partenaires locaux : CTG, CCIRG, CMA, AUDEG, CDC, CGPME, FRBTPG, FTPEG, GDI, INTERPROBOIS, MPI, MEDEF, UGTR UNOSTRA, UTPEG, Préfecture et EPFAG

# Gouvernance du Schéma des ZAE : proposition A

## - Comités techniques : propositions de découpage -

Conclusion

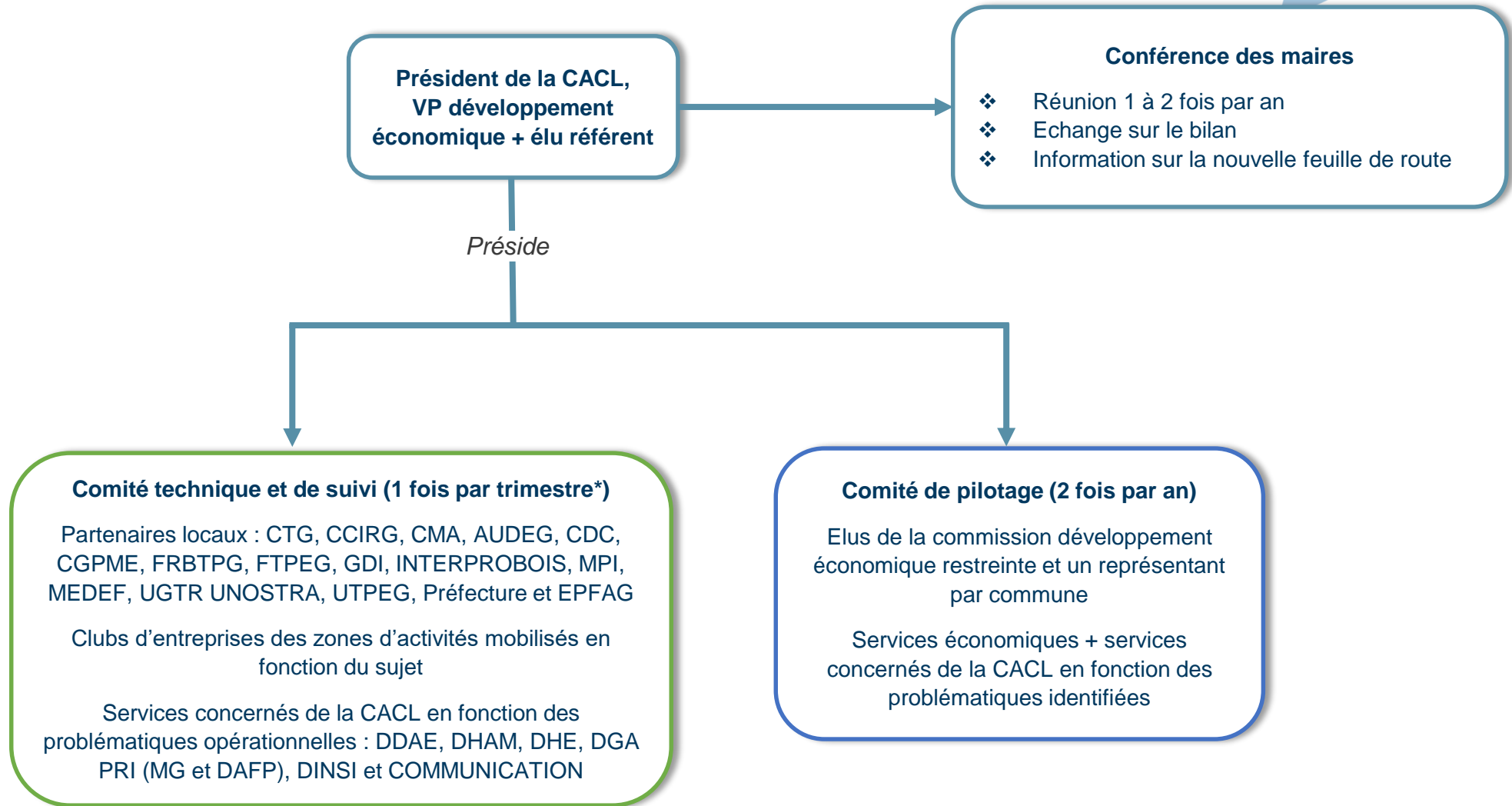


- ▶ Comités techniques ayant vocation à évoluer en fonction des besoins et de l'avancée des chantiers par thématique
  - ▶ Par exemple, le CT1 « Gestion technique des ZAE » pouvant être décliné en sous-comités en fonction des sujets abordés et des compétences requises (éclairage, voirie, infrastructures numériques...)
- ▶ Nécessaire pilotage et contrôle fin de la part de l'animateur désigné à la CACL, afin de préserver le rythme et la cohérence d'ensemble au service du développement économique territorial

# Gouvernance du Schéma des ZAE : proposition B

## - Instances de gouvernance

Conclusion



\* Réunions supplémentaires à prévoir en tant que de besoin entre deux Comités trimestriels

# Gouvernance du Schéma des ZAE : proposition B

## - Comité technique et de suivi & Comité de pilotage : rôles -

Conclusion

### Comité technique et de suivi (1 fois par trimestre)

Partenaires locaux

Clubs d'entreprises des zones d'activités mobilisés en fonction du sujet

Services concernés de la CACL

- Suivi de la mise en œuvre des actions validées dans la feuille de route annuelle
- Evaluation des actions engagées et bilan annuel
- Pilotage des projets complexes/stratégiques
- Coordination et mise en œuvre des interventions sur les sites économiques
- Préparation de la feuille de route opérationnelle pour l'année suivante

### Comité de pilotage (2 fois par an)

Elus de la commission développement économique restreinte et un représentant par commune

Services économiques + services concernés de la CACL en fonction des problématiques identifiées

- Débat sur le bilan annuel
- Identification et validation des améliorations à apporter (axes d'intervention et priorités)
- Validation de la feuille de route annuelle

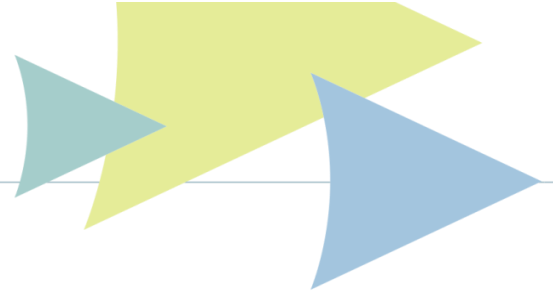


## ÉVOLUTION DES ZAE

- ▶ Mener et piloter les actions **sur plusieurs années** (toutes les actions ne pouvant être réalisées de front)
- ▶ **Travailler certaines thématiques à l'échelle de plusieurs zones voire de toutes les zones** (ex. : voiries sur l'ensemble des ZAE, renforcement de la restauration et des services sur les ZAE « premium » du territoire)
- ▶ **Considérer le plan d'actions actuel comme le « 1<sup>er</sup> étage de la fusée », d'autres actions pouvant voir le jour dans le futur**
- ▶ Poursuivre les **réflexions autour du foncier et de l'immobilier d'entreprise à l'échelle intercommunale**, via la réalisation d'études spécifiques
- ▶ **Associer les entreprises** aux réflexions pouvant le nécessiter (ex. : développement du parcours immobilier, réflexion sur les équipements à mettre en place sur les zones...)

## ANIMATION ÉCONOMIQUE

- ▶ Mener une action d'animation économique **régulière** tout en maintenant l'effort dans le temps (≠ effort ponctuel important)
- ▶ Ne pas limiter l'action d'animation économique au seul sujet des ZAE mais bien du **territoire dans son ensemble**
- ▶ Renforcer l'action de terrain en **accroissant les échanges / les rencontres avec les entreprises** et les partenaires du développement économique (remontées d'informations, diffusion d'informations, aide à la réflexion)
- ▶ Construire une **base de connaissances économiques** adaptée aux moyens de la CACL (collecte, traitement puis exploitation de l'information dans un but d'aide à la réflexion / à la décision) puis la diffuser auprès des élus et techniciens

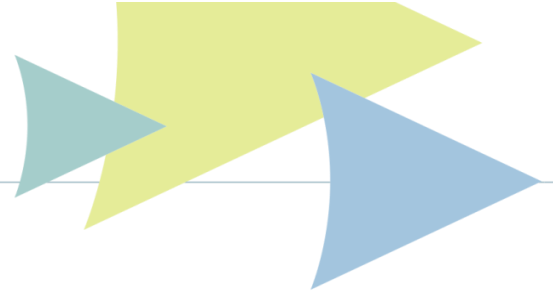


## Introduction

1. Axe 1 : Affirmer la vocation des ZAE
2. Axe 2 : Améliorer la qualité des aménagements
3. Axe 3 : Exploiter le potentiel mutable
4. Axe 4 : Dynamiser l'animation économique
5. Conclusion

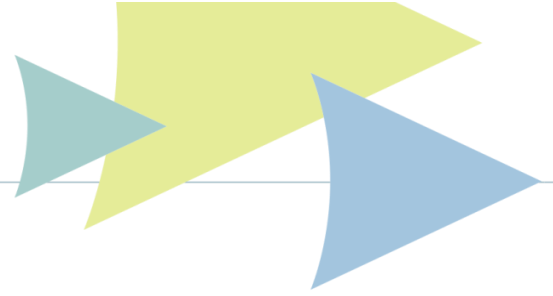
## Annexes

---



# Annexes

---



## Annexes

- Résultats bruts des ateliers de travail

---

- Benchmarks

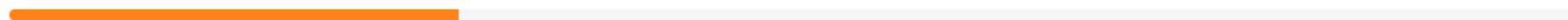
technologie  
structuration visibilité  
coherence et équité sur le territoire  
ambition politique et réalisme éco  
calendrier prévisionnel  
rendre le projet concret  
visibilité cohérence

# Atelier de travail du 30/09/22 : réponses à la question « Veille et observation : quelle(s) priorité(s) dans les actions ? »



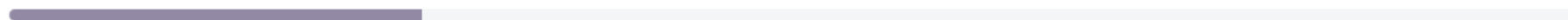
# Atelier de travail du 30/09/22 : réponses à la question « Marketing, promotion et communication : quelle(s) priorité(s) ? »

Entretenir les échanges avec les partenaires



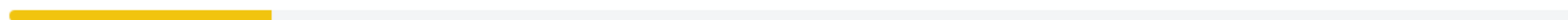
28,6%  
12 points

Développer une signalétique ZAE de la CACL



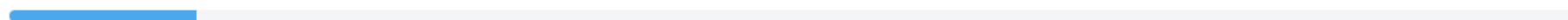
26,2%  
11 points

Créer un outil de communication



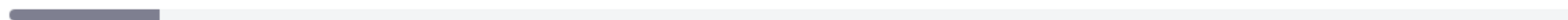
16,7%  
7 points

Mettre en place un site internet



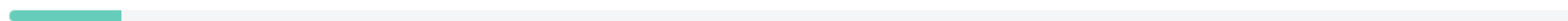
11,9%  
5 points

Animer le réseau d'entreprises



9,5%  
4 points

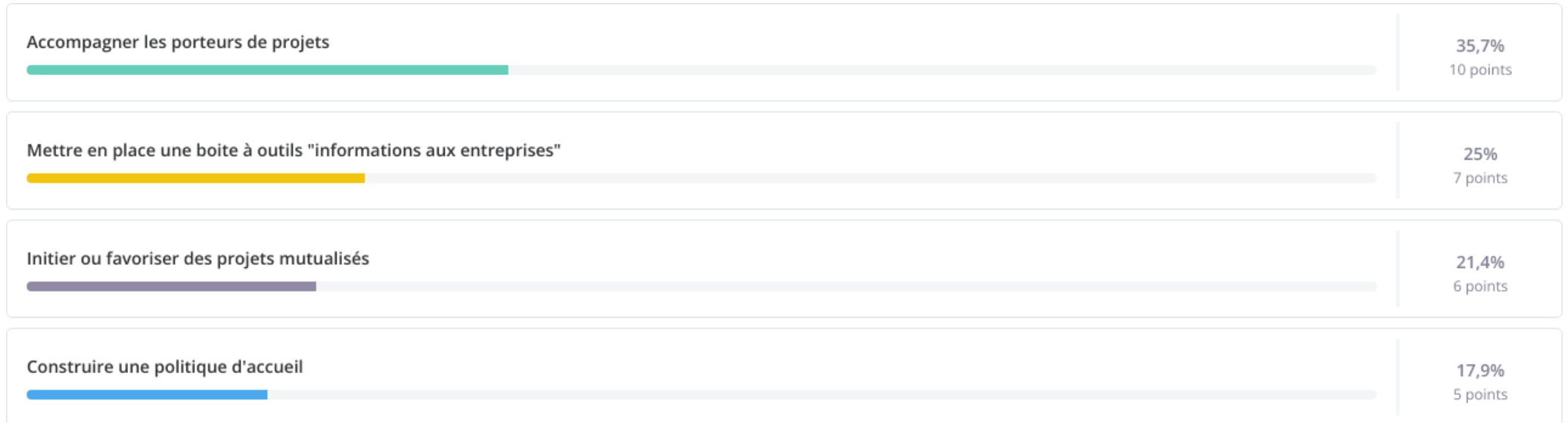
Rédiger un argumentaire

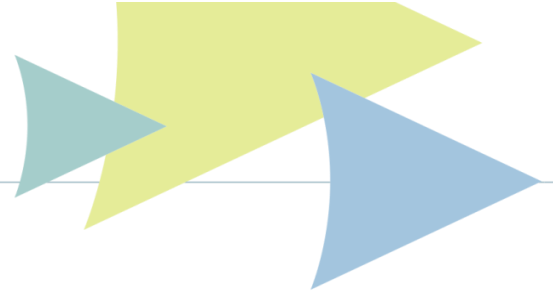


7,1%  
3 points



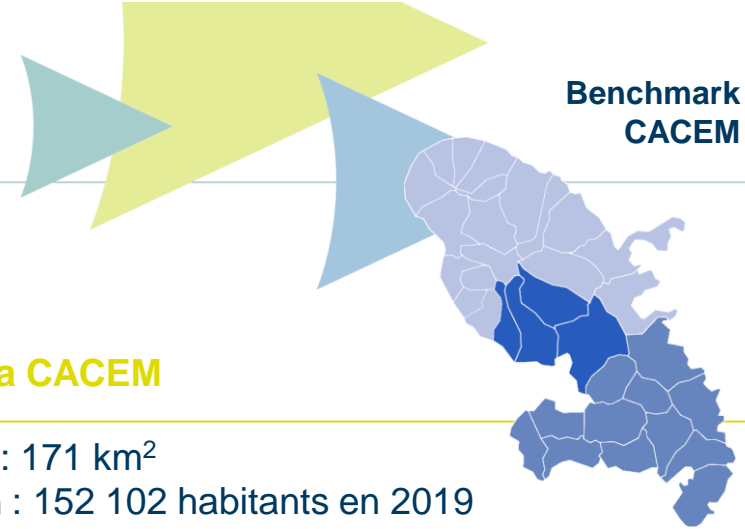
# Atelier de travail du 30/09/22 : réponses à la question « Accompagnement des porteurs de projets : quelle(s) priorité(s) ? »





## Annexes

- Résultats bruts des ateliers de travail
  - Benchmarks
-



## Territoire de la Martinique

- **Superficie du territoire:** 1128 km<sup>2</sup>
- **Population :** 354 800 habitants en 2021
- **Population active 2021 :** 140 750
- **Demandeurs d'emploi au 32/12/21 :** 52 543
- **ZAE :** 63 sur une superficie de 514 ha
- 42 950 entreprises – 107 469 salariés, dont 53 817 dans la sphère publique

Source INSEE

## Territoire de la CACEM

- **Superficie :** 171 km<sup>2</sup>
- **Population :** 152 102 habitants en 2019
- **Population active :** 70 502 habitants en 2019
- **Demandeurs d'emploi au 32/12/19 :** 15 240
- **ZAE :** 32 sur une superficie de 350 ha (68% des surfaces), dont 7 communautaires
- 22558 entreprises (52% du tissu martiniquais) au 31/12/20 – 78 144 salariés, dont 34 339 dans la sphère publique.

Source INSEE

## ► Politique de développement économique :

- Stratégie de développement économique à l'échelle du territoire martiniquais et communautaire pas clairement définies
- Orientations parfois contradictoires (Ex : développement du tourisme vert/écotourisme vs. développement du tourisme de croisière)
- Déficit d'engagement pour le développement durable de la part de l'agglomération, malgré un volonté affichée

# ZAE sur le territoire de la CACEM : panorama général

Benchmark  
CACEM

- ▶ Créée en 2004, la CACEM a eu l'ambition de développer des zones d'activité dans toutes les communes de son territoire.
- ▶ Aujourd'hui la CACEM compte 8 ZAE d'intérêt communautaire (actuelles ou en projet), dont quatre issues d'un transfert des communes membres à l'agglomération :
  - ▶ NB : projet plus long terme de création d'une autre ZAE (Mangot Vulcin) liée à l'économie circulaire

ZAE	Commune	Origine	Superficie	Nb d'entreprises
Kerlys	Fort de France	ZAE transférée	2 ha	15-20 entreprises
Lareinty	Lamentin	ZAE transférée	11,7 ha	20 à 30 entreprises
Dillon Stade	Fort de France	ZAE transférée	3,7 ha	100-150 entreprises
Riviere Roche	Fort de France	ZAE transférée	17 ha	50-100 entreprises
Choco Choisy	Saint-Joseph	Initiative CACEM	8 ha	8 entreprises installées
L'étang Z'abricot	Fort de France	Initiative CACEM	8 ha	6-8 entreprises installées
Case Navire	Schoelcher	Initiative CACEM	2,2 ha	ZAE future
Trompeuse	Fort de France	Initiative CACEM	11,5 ha	ZAE future

**La CACEM compte par ailleurs 25 autres ZAE privées** regroupant environ 1 000 entreprises, sur une superficie de 250 ha (soit 71% des surfaces des ZAE du centre)

→ Des ZAE au sein de la CACEM et plus généralement de la Martinique qui **se caractérisent par leur petite taille (de 2 à 12 ha) qui ne bénéficient pas d'un dynamisme économique important** compte tenu de l'éclatement du tissu d'entreprises et qui **ne permettent pas de réaliser des économies d'échelle** (effet-mutualisation limité)

## Démarche de gestion des ZAE récente et encore peu structurée

Absence de schéma des ZAE, prémices de la démarche de gestion des zones d'activité

Création d'un service dédié (Service du pilotage économique des ZAE) en février 2021

Pas de politique d'animation des ZAE mise en place

Pour les « anciennes ZAE » issues du transfert de la compétence des communes, volonté de la CACEM de mettre en œuvre une nouvelle stratégie de développement économique qui se traduit par :

La programmation de l'amélioration de l'attractivité des anciennes zones :  
Etude diagnostic des zones lancée en sept 2022 (marché attribué)

Des travaux prévus en matière d'éclairage, de sécurité, de voiries, de signalétique

Diagnostic technique réalisé et livré en janvier 2022. Ce diagnostic débouchera sur la définition d'un plan pluriannuel d'investissement relatif aux mises aux normes sécuritaires et l'amélioration de la qualité des biens et des équipements publics dont la gestion revient à l'EPCI (espaces verts, voiries, éclairages, réseaux...).

Une réflexion sur l'attractivité : Élaboration d'une stratégie d'animation territoriale des ZAE

Pour les ZAE récentes, objectif de la CACEM = mise à disposition du foncier

### *Ils en parlent... retour d'entreprises et partenaires de la CACEM sur les ZAE du territoire*

« Les zones de la CACEM ont une image dépassée, Has been, pas moderne; »

« Les zones gérées par la CACEM sont vieillissantes, ce n'est pas là que les entreprises ont envie de s'installer, beaucoup de celles qui y sont aimeraient bien aller ailleurs. Le problème c'est qu'il n'y a pas de foncier accessible. L'agglomération devrait se concentrer justement sur l'accueil des entreprises. »

« Je suis dans la zone de Rivière Roche, mais si je pouvais j'implanterais mon entreprise ailleurs. Les voies de circulations sont encombrées, on a les pires difficultés pour se garer. Quand on signale un problème à la CACEM, il ne se passe rien avant longtemps. »

« L'étang z'abricot est une zone hybride, elle est vraiment difficile d'accès. Pour moi c'est plus une zone d'habitation dans laquelle il y a des entreprises qu'une ZAE. »

« A la CCIM , pour les zones privées que nous gérons nous avons pris un syndic qui fait vraiment son travail, qui joue son rôle : travaux, mise en réseau, animation. »

## Une situation juridique des ZAE à clarifier

Benchmark  
CACEM

- ▶ Un transfert juridique des quatre zones anciennes non encore finalisé
- ▶ Un statut juridique différent pour chacune des zones
- ▶ Un partage des responsabilités qui pénalise la gestion des zones

→ **La CACEM s'étant fixée comme objectif de parvenir à un PV de transfert pour chaque zone d'ici la fin de l'année 2023**

- ▶ Actuellement pas de partenariat si ce n'est avec l'Etat sur plan financier à travers :
  - ▶ Le contrat de convergence
  - ▶ Le plan France relance

→ **Une programmation des travaux qui se fait au rythme du calendrier des financements**

- ▶ Retour d'expérience sur la loi NOTRe sur le territoire de la CACEM :
  - ▶ Principale évolution : création récente d'un service dédié à la gestion et l'animation des ZAE qui traduit la prise en compte de la dimension économique des ZAE → auparavant les ZAE étaient gérées par le service urbanisme

## ZAE du Lareinty

Zone à vocation tertiaire, accueillant en grande majorité des activités non durables (vente et location de véhicules)

- Commune de Fort de France
- Superficie : 11,7 ha
- 20 à 30 entreprises
- Zone d'initiative publique ayant fait l'objet d'une procédure de ZAC portée par la SEMAVILLE
- Ensemble des lots commercialisés.
- Pas de réserves foncières permettant une extension
- Mauvaise qualité de la desserte interne.
- Dysfonctionnement du réseau d'eaux pluviales : zone inondable en cas de fortes pluies.



**Une zone présentant peu de perspectives**





# CACEM - ZAE de Rivière Roche

Zone à vocation tertiaire accueillant également de l'habitat  
Une forte concentration d'entreprises de production, de nombreux entrepôts.

- Commune de Fort de France
- Superficie : 17 ha
- 50-100 entreprises
- Zone d'initiative publique ayant fait l'objet d'une procédure de ZAC
- Pas de disponibilité foncière identifiée
- ZAE vétuste et bruyante.
- Travaux de requalification à envisager pour réduire les insuffisances en termes de stationnement, d'accessibilité interne et en matière de qualification des espaces publics.

► **Une zone vieillissante à requalifier**



# CACEM - ZAE de Dillon Stade

## Zone à vocation tertiaire

- Commune de Fort de France
- Superficie : 3,7 ha
- 100-150 entreprises
- Zone d'initiative publique ayant fait l'objet d'une procédure de lotissement communal. Aménagement confié à la SEMAFF
- 3200 m<sup>2</sup> de surface disponible avec une maîtrise foncière communale
- Voiries de mauvaise qualité
- Nombreux dysfonctionnements en matière de stationnement (insuffisants) et de déplacements



**Une zone vieillissante à requalifier**



## CACEM - ZAE de Kerlys II

Zone à vocation tertiaire (commerciales, bureaux) et artisanale, mais aussi des friches (atelier des berges), le tout à proximité d'habitations

- Commune de Fort de France
- Superficie : 2 ha
- 15-20 entreprises
- Zone d'initiative publique ayant fait l'objet d'une procédure de lotissement portée par la SEMAFF
- 2464 m<sup>2</sup> de surface disponible avec une maîtrise foncière communale
- Zone difficile d'accès
- Problèmes d'insécurité
- Absence de cohérence entre les activités de la zone

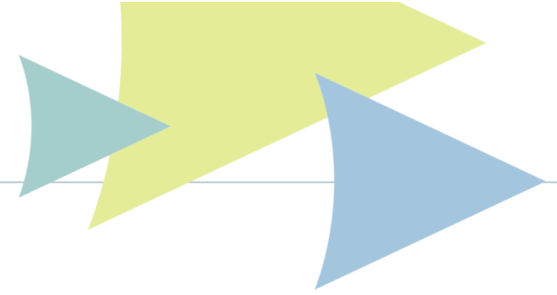


**Une zone vieillissante à requalifier**

**A Noter** : Une seule partie de la zone de Kerlys a été transférée à la CACEM - Traitement différencié de Kerlys I et II inexpliqué.

Un chef d'entreprise de Martinique : « *Mes locaux étaient à Kerlys, tous les matins j'arrivais avec la boule au ventre à cause de la peur d'un cambriolage* ».

« *La zone est vraiment mal placée, c'est compliqué d'y entrer, d'en sortir, de se garer* ».



## ► Case Navire

- Commune de Schoelcher
- Aménagement en régie par la CACEM.
- Début de la commercialisation en 2023.
- La CACEM entend garder la maîtrise du foncier économique et avoir ainsi la main sur le développement des activités qui viennent s'implanter, en proposant des baux à construire.
- 1,4 ha constructibles.
- Zone à fort potentiel

## ► Choco-Choisy

- Commune de Saint-Joseph
- Zone à vocation artisanale, avec une forte orientation agro-transformation.
- Volonté de la CACEM d'en faire une écozone
- 50% des terrains non encore bâtis
- A partir de 2023, la zone devrait accueillir la première pépinière d'agro-transformation de la CACEM
- Implantation d'une GMS également prévue en 2023
- Zone excentrée à dynamiser



## L'étang Z'abricot

- Commune de Fort de France
- Zone qui accueille à la fois des activités et du logement, ainsi que nombreux entrepôts (connectés au port et à l'aéroport).
- De nombreuses administrations implantées dans la zone
- Reste 2 700 m<sup>2</sup> constructibles
- Accès difficile en raison de l'engorgement du réseau routier au niveau de
- Une zone présentant peu de perspectives de dynamisation



## ► Mangot Vulcin

- Commune du Lamentin
- 30 ha à sortir de la vocation économique, en raison du risque d'inondabilité et de la révision du PLU par la commune.
- Zone sur laquelle il ne reste plus que 5ha.
- Potentiel pour la création d'une zone liée à l'économie circulaire
- Une zone présentant peu de perspectives de dynamisation

## Territoire de la Martinique

- **Superficie du territoire** : 1628 km<sup>2</sup>
- **Population** : 401 784 habitants en 2019
- **Population active 2019** : 170 438
- **Demandeurs d'emploi au 32/12/19** : 48 940
- **Nombre de ZAE** : 63
- 56 211 entreprises – 116 624 salariés, dont 51 459 dans la sphère publique

Source INSEE

## Territoire de la CACEM

- **Superficie** : 130 km<sup>2</sup>
- **Population** : 99 532 habitants en 2019
- **Population active** : 44 480 personnes en 2019
- **Demandeurs d'emploi au 32/12/19** : 12 462
- **ZAE** : 25 ZAE dont 18 ZAE communautaires. 1037 ha dédiés au ZA dont 853 ha communautaires ;
- 24 486 entreprises (44% du tissu guadeloupéen) au 31/12/20 – 61 331 salariés, dont 21 650 dans la sphère publique.

Source INSEE

## ► Situation historique des ZAE :

- Des zones qui pour la plupart résultent d'un développement anarchique, spontané dont les effets sont encore visibles aujourd'hui
- Des ZAE plutôt vieillissantes, qui pour la plupart nécessitent de gros travaux de requalification
- Un manque de spécialisation des ZAE du territoire communautaire : pas de zones dédiées à des activités spécifiques, pas d'identité : freins à la lisibilité de l'offre
- Un déficit de signalétique interne et externe
- Une faible qualité environnementale : peu d'espaces verts ou des espaces verts peu entretenus
- Une faiblesse notable dans la gestion des déchets (sauf dans le parc d'activités de la Providence)

ZAE	Commune	Superficie
ZAE de Dugazon de Bourgogne	Les Abymes	28 ha
ZAE de Petit-Pérou	Les Abymes	24 ha
ZAE de Grand-Camp Est	Les Abymes	5,8 ha
ZAE de Grand-Camp Ouest	Les Abymes	7,5 ha
ZAE du Morne Vergain	Les Abymes	2,1 ha
ZAE de la Providence	Les Abymes	104 ha
ZAE de Jarry	Baie-Mahault	566 ha
ZAE de la Jaille 1	Baie-Mahault	2,2 ha
ZAE de la Jaille 2	Baie-Mahault	1,2 ha
ZAE de la Jaille 3	Baie-Mahault	1,2 ha
ZAE de Destrellan	Baie-Mahault	17 ha
ZAE de Jabrun	Baie-Mahault	17 ha
ZAE de Beusoleil 1	Baie-Mahault	9,6 ha
ZAE de Beusoleil 2	Baie-Mahault	5,4 ha
ZAE du Centre ville	Pointe-à-Pitre	20,8 ha
ZAE de Bergevin artisanale	Pointe-à-Pitre	2 ha
ZAE de Bergevin industries	Pointe-à-Pitre	13,6 ha
ZAE de la Marina	Pointe-à-Pitre	3,6ha

PARTAGE DE COMPÉTENCES  
CLAIREMENT DÉLIMITÉ :

## Cap Excellence

- ▶ Entretien des espaces verts
- ▶ Entretien de la signalisation de police
- ▶ Entretien de l'éclairage public
- ▶ Entretien de la voirie
- ▶ La collecte de déchets assimilés - d'entreprises (dans la limite des 1 100 litres par entreprise), les lundis, mercredis et vendredis, sous le pilotage de la DGASC (direction générale adjointe service urbain et cadre de vie)

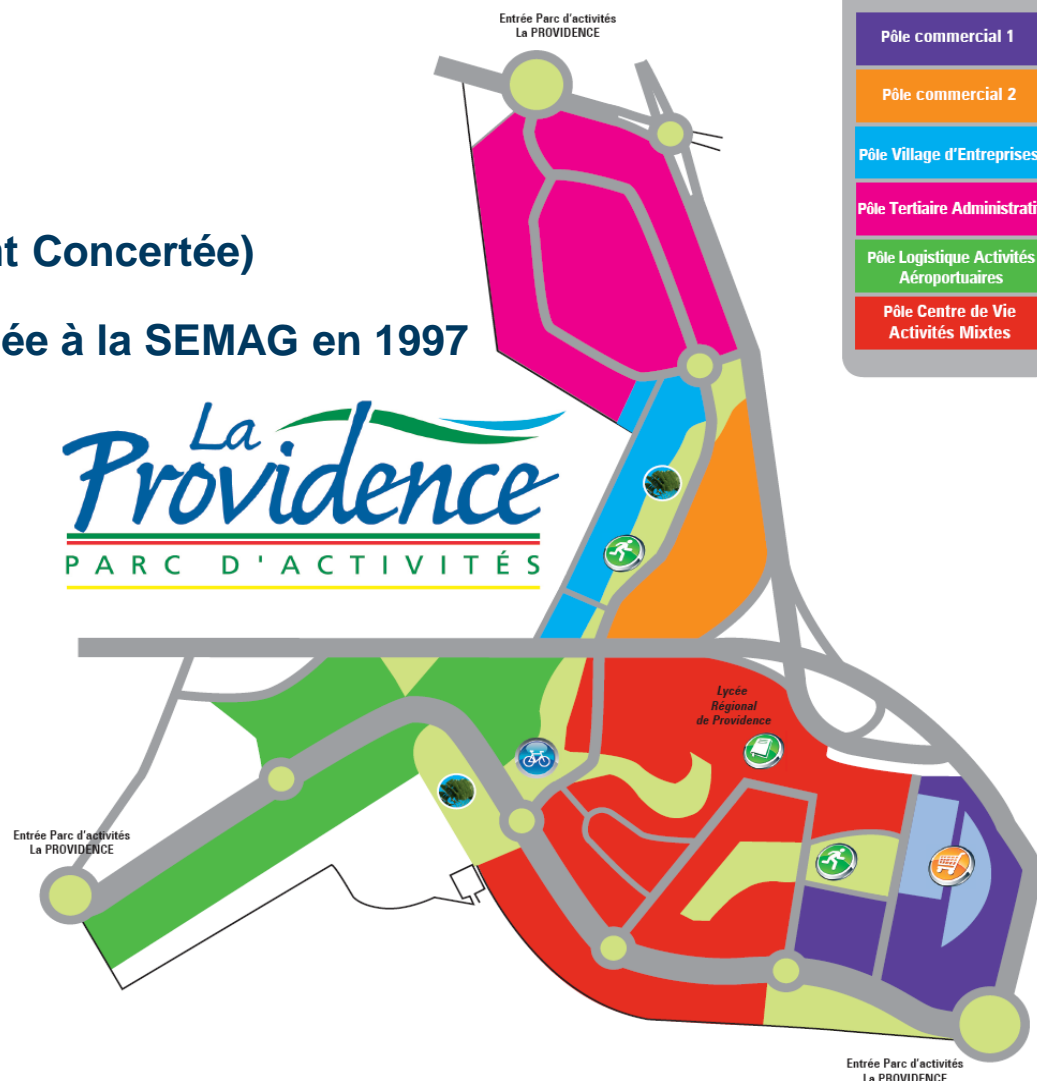
## Villes

- ▶ La sécurité publique
- ▶ La tranquillité publique
- ▶ La salubrité publique, en lien avec les thématiques de la vidéo protection, la propreté, la collecte des V.H.U (véhicule hors d'usage), la divagation d'animaux et la DECI Défense extérieure contre l'incendie (entretien des hydrants)

# Focus sur le Parc d'activité la Providence

Benchmark  
Cap Excellence

- ▶ **Création en 1997 par DCM de la Ville des Abymes**
- ▶ **Opération d'aménagement du territoire :**
  - ▶ Périmètre (superficie de 90 ha)
  - ▶ Programme : accueil des activités économiques
  - ▶ Budget : 52 M€ HT
- ▶ **Procédure d'urbanisme : ZAC (Zone d'Aménagement Concertée)**
- ▶ **Mode opératoire : concession d'aménagement confiée à la SEMAG en 1997**
  - ▶ Acquisition du foncier
  - ▶ Réalisation des études
  - ▶ Réalisation des travaux de viabilisation
  - ▶ Commercialisation des terrains
  - ▶ Gestion
- ▶ **Un parc d'activité structuré autour de 4 pôles:**
  - ▶ Un pôle commercial
  - ▶ Un pôle administratif
  - ▶ Un pôle services et commerces
  - ▶ Un pôle logistique





- ▶ Un parc d'activités né de la volonté politique du maire des Abymes (1987), en réponse à la saturation prévisible de la ZI de Jarry
- ▶ Une ambition : faire de la zone un pôle d'excellence pour la Guadeloupe
- ▶ Un parti pris : faire de la zone un pôle d'excellence environnemental
- ▶ En lien avec l'association PALME, les réflexions conduisent la SEMAG à une prise en compte précoce des contraintes de gestion et d'animation du parc d'activités. Nécessité de conjuguer les interventions sur les espaces publics (voiries, réseaux) qui relèvent de la collectivité et les interventions sur les espaces privés sur lesquels l'aménageur n'a plus la main après la vente des terrains.
  - ▶ Création d'une ASL à laquelle l'adhésion est automatique et obligatoire dès l'acquisition du foncier. Cette ASL a pour finalité de pousser les entreprises à se fédérer et à créer un fonctionnement commune entre le public et le privé. Chaque propriétaire cotise à l'ASL au prorata de la superficie de foncier qu'il détient.



# Accent mis sur la qualité environnementale

Benchmark  
Cap Excellence

- ▶ 1<sup>er</sup> Parc d'activités des DOM certifié ISO 14001 pour son management environnemental (Aménagement et Gestion)



- ▶ Systématisation de la démarche HQE à tous les bâtiments du site
- ▶ Accueil et accompagnement des entreprises



- ✓ Comité de suivi pour chacun des projets de construction
- ✓ Mise à disposition AMO HQE
- ✓ Audit environnementaux des chantiers privés

- ▶ 1<sup>er</sup> Parc d'activités des DOM labélisé Très Haut Débit (THD)





# Parc d'activité la Providence : un transfert de compétence de la SEMAG à Cap Excellence qui fragilise la zone

Benchmark  
Cap Excellence

- ▶ Le contrat de la SEMAG arrivé à son terme, la gestion et l'animation du Parc d'activités ont été transférées à Cap Excellence → prise en charge opérationnelle encore partielle de la part de Cap Excellence
  - ▶ Une bonne prise en compte de la gestion technique (éclairage, voirie...) par Cap Excellence, mais pas de toutes les composantes qui relèvent pourtant de la compétence de la communauté d'agglomération : développement économique, développement durable, social...
  - ▶ La consolidation et la convergence de ces compétences au service de la gestion du Parc fait défaut aujourd'hui.
- ▶ Urgence pour Cap Excellence de prendre la mesure de tous les aspects inhérents à la gestion et l'animation du parc d'activités.

*« Depuis que c'est Cap Excellence qui gère la zone, il ne se passe plus rien. Ils ne viennent même pas aux réunions de l'ASL alors qu'ils sont membres ».*

*« Aujourd'hui nous n'avons pas vraiment d'interlocuteur chez Cap Excellence.*

*« L'ASL c'est bien, mais il est difficile d'impliquer tous les propriétaires. Depuis le début, ce sont toujours les mêmes qui se bougent »*

*« Cap Excellence ne fédère pas, comme le faisait la SEMAG. C'est à nous de définir nos priorités. Nous avons des idées d'actions pour l'an prochain, nous savons qu'il est essentiel de faire connaître la zone et les entreprises qui y sont »*



- ▶ Mise en ligne du site Internet de l'ASL Provex
- ▶ Réalisation d'une chasse au trésor digitale portée par les CSE des entreprises de la zone. Objectif : permettre aux salariés du Parc d'activités d'échanger entre eux.
- ▶ Développement d'animations autour du sport en entreprise et de la qualité de vie au travail
  - ▶ Cours de fitness pour les salariés des entreprises, dans les parkings sécurisés
  - ▶ Animation (avec le soutien de Cap Excellence) d'une journée du sport en entreprise avec la création d'une course réservée aux salariés des entreprises, au sein du parc d'activité.
- ▶ Suivi du PDIE adopté en 2018
- ▶ Suivi de la labellisation GR SIS (gestion du risque sismique) initié en 2017
- ▶ Projet de mutualisation d'achat/location d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques



- ▶ Plus grande ZAE de Guadeloupe, Jarry accueille environ 10 000 entreprises et 80 000 véhicules par jour.
  - ▶ Initialement créée en réponse aux besoins des entreprises d'importatrices désireuses de profiter de la proximité du port, la zone Jarry s'est développée par la construction d'entrepôts et la conquête progressive de la partie nord
  - ▶ Un développement piloté par la puissance privée, sans planification.
  - ▶ Après une phase de tertiarisation de l'activité, Jarry s'est muée en une zone commerciale proposant une large offre de commerces d'équipement de la maison, d'équipement de la personne, mais aussi de concessions automobiles.
  
  - ▶ Une zone qui génère un fort sentiment d'appartenance pour ceux qui la fréquentent au quotidien...mais qui rebutent les autres qui peinent à s'y repérer
  - ▶ Une zone jugée incontournable pour les entreprises qui apprécient la concentration de l'activité et de l'offre de commerces et de services
- « Pour un chef d'entreprise, Jarry c'est l'idéal. Il y a tout, c'est là que ça se passe ».*
- « Jarry est une jungle et moi je suis un Jarrysien. Je suis fier de dire que j'ai appris à dompter Jarry. Quand je suis là, je sais que je suis au cœur de l'activité économique de la Guadeloupe » .*
- « Jarry est un enfer et moins j'y vais, mieux je me porte. A Jarry on étouffe. Je me demande comment les gens font pour vivre, travailler dans cette zone »*

# Zoom sur la zone de Jarry : une zone qui cumule des handicaps sérieux

- ▶ Une multiplicité des intervenants et des enjeux
  - ▶ DEAL, Cap Excellence, Conservatoire du Littoral, Ville de Baie-Mahault, Grand Port Maritime de Guadeloupe, Routes de Guadeloupe...
- ▶ De forts enjeux de requalification (réseaux et voiries), de signalétique,
- ▶ Des enjeux d'amélioration de la qualité des bâtiments (rénovation des anciens bâtiments, mutation des entrepôts vides en bureaux, amélioration de l'isolation des bâtiments )
- ▶ Des enjeux de mobilité (mobilités douces, mobilités décarbonées, mobilités partagées...)
- ▶ Des enjeux d'accessibilité de la zone et au sein de la zone.





# Zoom sur la ZI de Jarry : Jarry en fête

- ▶ Consciente du poids économique de la ZI de jarry mais aussi de son déficit d'image, la ville de Baie-Mahault créé l'opération Jarry en fête en 2004.
- ▶ Objectif : proposer des animations attractives qui permettent de d'attirer d'autres publics dans la zone et regarder celle-ci sous un autre angle
  - ▶ 3 semaines d'animation au cœur de la ZI de Jarry
    - ▶ Animations sportives
    - ▶ Animations culturelles : « chanté nwèl », concerts, « Léwoz »
    - ▶ Jou a tradisyon : grand marché de noel agricole et artisanal. Mise en avant des savoirs
    - ▶ Des concours d'illumination des bâtiments de la zone
- ▶ Une opération transférée à Cap Excellence par la loi NOTRe
- ▶ Un succès toujours intact
- ▶ Jou a tradisyon : temps fort de Jarry en fête
  - ▶ Plus de 200 exposants
  - ▶ Plus 20 000 visiteurs sur une journée
  - ▶ Des visiteurs en provenance de toute la Guadeloupe
  - ▶ Une forte couverture médiatique



- ▶ Nécessité aujourd'hui d'envisager une nouvelle version de Jarry (projet Jarry 2030 qui succède au projet Jarry 2000) : requalification, espaces verts, qualité de vie au travail...
  - ▶ Jarry 2030 : un projet qui rassemble la Région Guadeloupe, la communauté d'agglomération Cap Excellence, la Ville de Baie-Mahault et les entreprises de la zone.
- ▶ Une réflexion amorcée par les chefs d'entreprise de la zone (association des entreprises du Grand Jarry, MEDEF; CPME).
- ▶ **Une volonté qui émane du privé de réunir l'ensemble des acteurs compétents au sein d'une ASL ou d'une SEM en charge de la gestion et l'animation de la zone.**
- ▶ Un nécessaire virage numérique avec une extension de la zone au nord-ouest au travers du projet du **Technopôle** au Morne Bernard...porté par la ville de Baie-Mahault.

Accusé de réception en préfecture  
973-249730045-20230324-54-AP-2023-DE  
Date de télétransmission : 06/04/2023  
Date de réception en préfecture : 07/04/2023