



D.D.E. GUADELOUPE

**DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITES EN GUADELOUPE
FAISABILITE DE MISE EN ŒUVRE D'UN OBSERVATOIRE DEPARTEMENTAL**

Note de cadrage régional et premières analyses des Z.A.E.

Mars 2007

SOMMAIRE

Préambule	P.3
I) Le contexte économique local	P.4
II) Quelques définitions partagées : la notion de zones d'activités	P.16
III) Premiers repérages de terrain	P.21
IV) Eléments de synthèse	P.28
V) Premières illustrations : l'Atlas des ZAE	P.37
Annexes : exemple vierge de « fiche d'identité ZAE »	P.57

Préambule

Conformément à sa proposition méthodologique validée par la DDE de Guadeloupe, CODE, dans une phase liminaire de cadrage, a déterminé un certain nombre de paramètres et d'enjeux économiques, pour définir un panel représentatif de Zones d'Activités Economiques à investiguer en Guadeloupe. En réalisant un premier inventaire de terrain (janvier 2007), assorti de quelques entretiens ciblés (*Conseil Régional de Guadeloupe, SEMAG, services de l'Etat, CCI Basse Terre, Communauté de Communes de Basse Terre, ...*) cette note permet, d'ores et déjà, de cadrer les grands enjeux spatiaux-économiques de la Guadeloupe, et de réaliser une première analyse « terrain » sur un certain nombre de zones investiguées.

Cette phase initiale, permettant de mettre en évidence les principales caractéristiques des espaces d'activités en Guadeloupe, leur typologie, leur système « d'organisation » et leur localisation, est illustrative d'un certain nombre de phénomènes, d'ordre quantitatif et qualitatif. Elle permet de dresser un premier inventaire, non exhaustif mais relativement précis, de l'état et de la localisation des zones d'activités en Guadeloupe, aucun référentiel quantitatif, qualitatif et territorial, n'existant à ce jour.

Elle établit donc les premières bases d'une sélection de sites, d'un constat et d'une mise en perspective des phénomènes d'aménagement de zones d'activités, reproduits, dans ce document sous forme de tableaux analytiques, assortis d'un premier « atlas photographique » des ZAE, qui seront complétées, dans le cadre de la phase ultérieure de la mission, en « fiches techniques » pour finaliser un inventaire précis, quantitatif et qualitatif de ces espaces économiques en Guadeloupe. Des appréciations et préconisations qualitatives seront formulées par CODE, pour l'avenir.

Cette observation dynamique de faits, permettra de jeter ensuite les bases d'un Observatoire des ZAE, qu'il s'agira de structurer, d'organiser puis de faire vivre, dans la durée.

Cela constituera la phase terminale de la mission confiée à CODE par la DDE de Guadeloupe.

I) Le contexte économique local

La Guadeloupe se caractérise par un contexte d'archipel d'une part (la Guadeloupe, les îles proches : Saintes, Marie Galante et Désirade, et les îles du Nord : St Martin et St Barthélemy) et une structuration « Grande Terre »/« Basse Terre » d'autre part, qui, sur la question des zones d'activités et du développement économique au sens large, constitue une spécificité notable. Ceci se pose en termes d'organisation territoriale, de répartition des activités économiques et d'attractivité générale des zones économiques.

Par ailleurs, des indicateurs socio économiques qui, au cours de 5/6 dernières années ont connu des évolutions relativement, tranchées, se distinguent et méritent d'être rappelés, en réflexion liminaire (source : SRDE-Conseil Régional de Guadeloupe/Janvier 2006). En effet, ce document met en évidence des caractéristiques spécifiques, qui déterminent, en partie, la nature, quantitative et qualitative de l'offre de zones d'activités.

Ainsi ce document analytique et prospectif met en évidence les éléments suivants :

A) Quelques repères et indicateurs économiques

1) des handicaps qui maintiennent l'archipel en situation de fragilité :

- un éloignement pénalisant des principaux marchés et sources d'approvisionnement, alourdissant les coûts économiques
- une exigüité et insularité territoriales fragilisantes
- une dépendance vis à vis de production fluctuantes internationalement (la banane, la canne à sucre)
- des différentiels de coûts de production et de main d'œuvre au regard des voisinages caribéens, éventuellement prohibitifs pour des investisseurs étrangers
- des conditions climatiques et des risques naturels impactant, potentiellement, certaines activités ou filières économiques
- une balance commerciale très déficitaire, entre exportations et importations
- une structure démographique qui génère des apports importants de jeunes actifs, que le marché du travail peine à absorber

2) des indicateurs de vitalité et de dynamique économiques :

- une croissance élevée, avec une moyenne annuelle de + 3,4% entre 1990 et 2001 (meilleure performance nationale)
- un dynamisme dans la consommation des ménages (+ 3,8 % de revenu disponible pour les ménages, pour la même période)
- + 20 000 emplois créés entre 1990 et 2001, dont plus de la moitié dans le secteur public, 3 500 dans les services aux entreprises, 2 500 dans le commerce, 1 500 dans les services à la personne, 1 000 dans les transports et 500 dans le BTP et l'industrie
- un fort impact de l'investissement public (4,5% du PIB en Guadeloupe/1995-2000, contre 3,1% pour la moyenne nationale), mais également un taux d'investissements privés remarquable (28,5% en Guadeloupe contre 18,5% en moyenne nationale)
- une tertiarisation forte de l'économie (97 000 salariés, soit +17 000 en 10 ans, et en 2004, 83% des offres d'emplois fournies dans ce secteur)
- une prédominance majoritaire des TPE (moins de 5 salariés) dans la structure économique, générant des créations d'entreprises notables (par exemple, en 2003, + 4 114 TPE)

3) des secteurs d'activités marquant le paysage économique local :

- un secteur touristique porteur de potentiel, mais fragile, géographiquement concentré et à restructurer en profondeur
- l'agriculture et la pêche, peu organisées, confrontées à la fois à une mondialisation et à des nécessités de modernisation
- un secteur du BTP très dépendant d'une commande publique, potentiellement « fluctuante »
- un secteur « commerce/artisanat/services » fragile, bien que dynamique, réparti géographiquement et représentant un gisement d'emplois importants (notamment le tertiaire, les services aux entreprises et à la personne)

4) une sociologie économique et des leviers à faire évoluer :

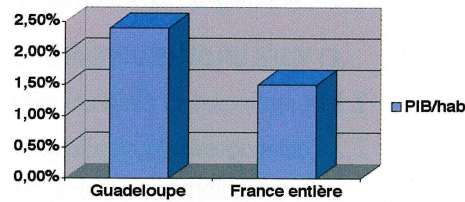
- une dynamique de création d'emplois réelle, mais handicapée par un fort taux de chômage et un déficit de formation
- une thématique « recherche/transferts de technologie/innovation » à soutenir et valoriser d'avantage (notamment dans la dimension de synergie avec les tissus d'entreprises)
- un déficit commercial à atténuer, au travers d'une ouverture accrue vers l'international

5) des enjeux de gouvernance socio économique et territoriale à intégrer :

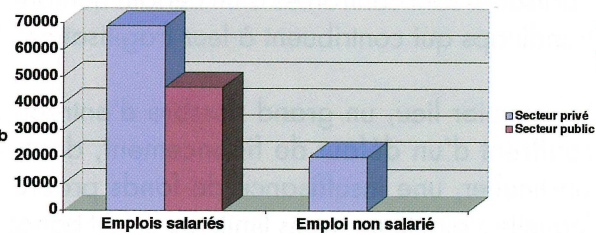
- atténuer les déséquilibres et décalages spatiaux (notamment en rendant plus efficaces les documents de planification et de prospective)
- restructurer et optimiser les modes de transports et de déplacements, des personnes et des marchandises
- maîtriser et équilibrer l'aménagement du territoire, notamment pour respecter les fragilités des milieux physiques et naturels
- activer des actions volontaristes en matière de gestion de l'énergie, de l'eau, de déchets (concernant notamment directement la question des Zones d'Activités Economiques, de leur aménagement et de leur gestion)

6) Illustrations socio économiques issues du SRDE 2005 (sources : I NSEE Guadeloupe pour le Conseil Régional)

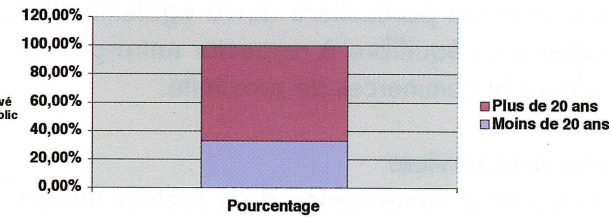
Augmentation annuelle du PIB par habitant



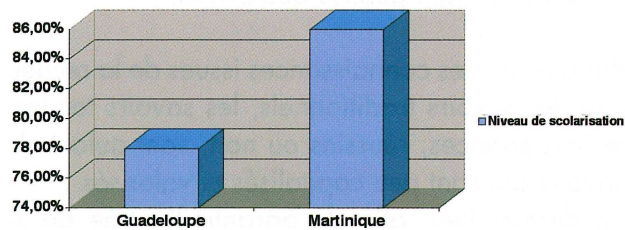
Dynamique du marché du travail



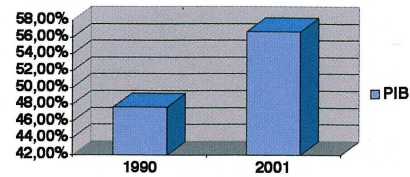
Jeunesse de la population guadeloupéenne



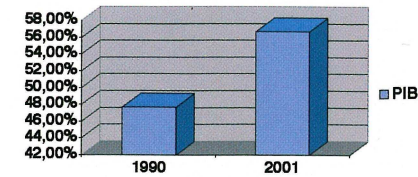
Niveaux de scolarisation des 16-19 ans



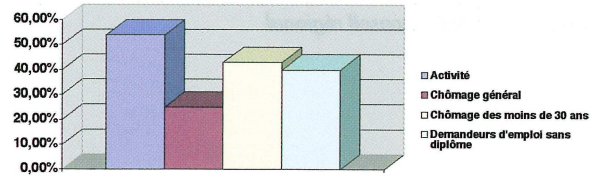
Pourcentage de PIB par habitant en Guadeloupe par rapport à la France entière



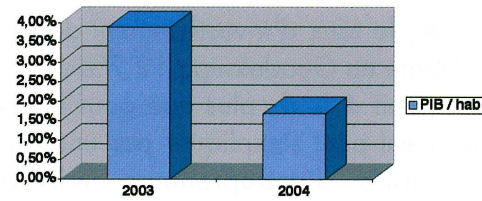
Pourcentage de PIB par habitant en Guadeloupe par rapport à la France entière



Principes caractéristique de l'économie guadeloupéenne

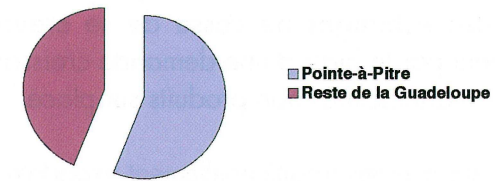


Progression du PIB par habitant



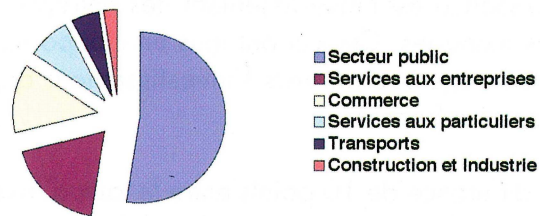
Source 3 - 4 : INSEE / conseil régional

Répartition géographique de l'offre de formation



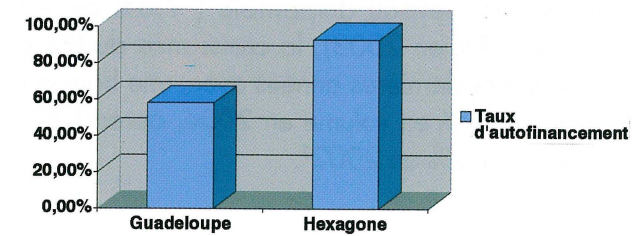
Source 16 à 18 : INSEE / conseil régional

Répartition par secteur des emplois supplémentaires créés au cours des dix dernières années

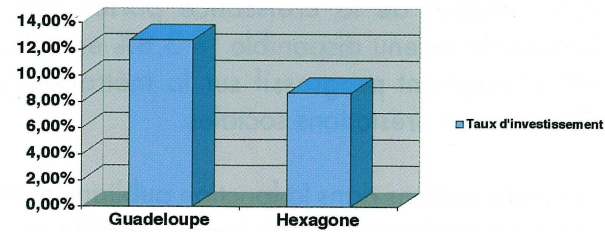


Source 5 : INSEE / conseil régional

Taux d'autofinancement des entreprises

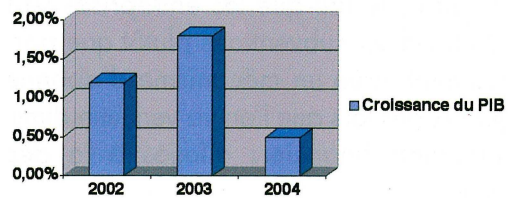


Taux de couverture des importations
par les exportations

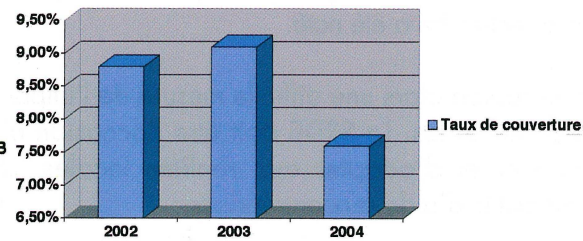


Source 7 à 10 : INSEE / conseil régional

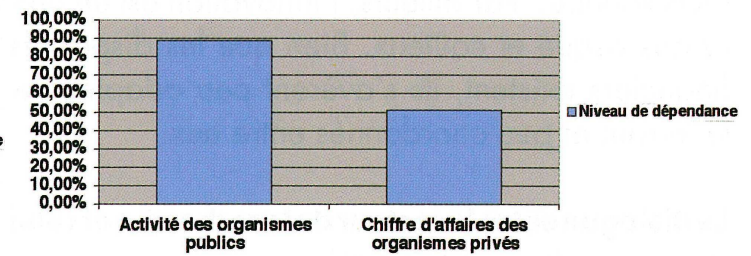
Taux de croissance du PIB entre 2002 et 2004



Taux de couverture des importations
par les exportations



Taux de dépendance à la commande publique



L'INSEE distingue ainsi 5 zones d'emplois majeures et polarisantes, qui structurent et organisent économiquement le territoire guadeloupéen (cf. Carte) :

- ☐ **La zone d'attraction de l'emploi de Baie-Mahault** : celle-ci « regroupe » et focalise les communes de Baie-Mahault, Capesterre-Belle-Eau, Deshaies, Goyave, Lamentin, Petit-Bourg, Pointe Noire et Ste Rose
- ☐ **La zone d'attraction de l'emploi de Basse Terre** : celle-ci « regroupe » et focalise les communes de Baillif, Basse-Terre, Bouillante, Gourbeyre, Saint-Claude, Trois-Rivières, Vieux-Fort, Vieux-Habitants
- ☐ **La zone d'attraction de l'emploi de Grand-Bourg** : celle-ci « regroupe » et focalise les communes de Capesterre de Marie-Galante, Grand-Bourg, Saint Louis
- ☐ **La zone d'attraction de l'emploi du Moule** : celle-ci « regroupe » et focalise les communes du Moule, Saint Anne et Saint François
- ☐ **La zone d'attraction de l'emploi de Pointe-à-Pitre** : celle-ci « regroupe » et focalise les communes des Abymes, de Gosier, Morne-à-l'eau, Petit-Canal et Point-à-Pitre.

- Dans ce contexte, démontrant l'organisation « polarisée » de l'activité économique sur certains bassins d'emplois, motivant généralement à proximité l'aménagement de zones d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) on note le poids tout particulier représenté, en termes de nombre d'établissement par les **zones de Pointe-à-pitre et Baie-Mahault**, d'une part (41 % et 30 % du total des établissements guadeloupéens) par les **entreprise de 0 à 5 salariés** ensuite (86 % du total des établissements) et par l'importance des **établissements du secteur tertiaire** rapporté à la population active, enfin (80 % du total des actifs en 1999).

En 2002 (INSEE/SIRENE) sur un **total de 39 154 établissements**, ceux-ci se répartissaient de la façon suivante :

- 3 553 dans l'industrie (soit 9% du total)
- 6 853 dans la construction (soit 17% du total)
- 11 884 dans le commerce (soit 30% du total)
- 16 864 dans les services (soit 44% du total)

Données de cadrage (INSEE Guadeloupe)

Zones d'attraction de l'emploi	Population totale en 1999	Évolution de population 1990-1999	Taux d'activité en 1999	Établissements au 01-01-2002	DEFM* au 31-12-2002
Baie-Mahault	111 267	25,1	59,6	9 150	12 043
Basse-Terre	61 281	0,2	57,6	3 931	7 253
Grand-Bourg	12 453	-7,3	52,0	1 012	1 189
Le Moule	51 884	21,0	57,6	3 828	5 777
Pointe-à-Pitre	134 154	1,6	59,2	12 582	14 688

Source : INSEE / DRTEFP

Nombre d'établissements au 1^{er} janvier 2002

Zones d'attraction de l'emploi	0 salarié	1 à 2 salariés	3 à 5 salariés	6 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 à 199 salariés	200 à 499 salariés	Non déclaré	Total
Baie-Mahault	5 406	1 475	735	468	326	158	36	10	3	533	9 150
Basse-Terre	2 544	618	308	139	73	36	9	2	0	202	3 931
Grand-Bourg	696	171	52	27	9	2	0	0	1	54	1 012
Le Moule	2 678	580	242	80	56	23	3	0	4	162	3 828
Pointe-à-Pitre	7 833	2 071	923	409	287	126	31	18	13	871	12 582

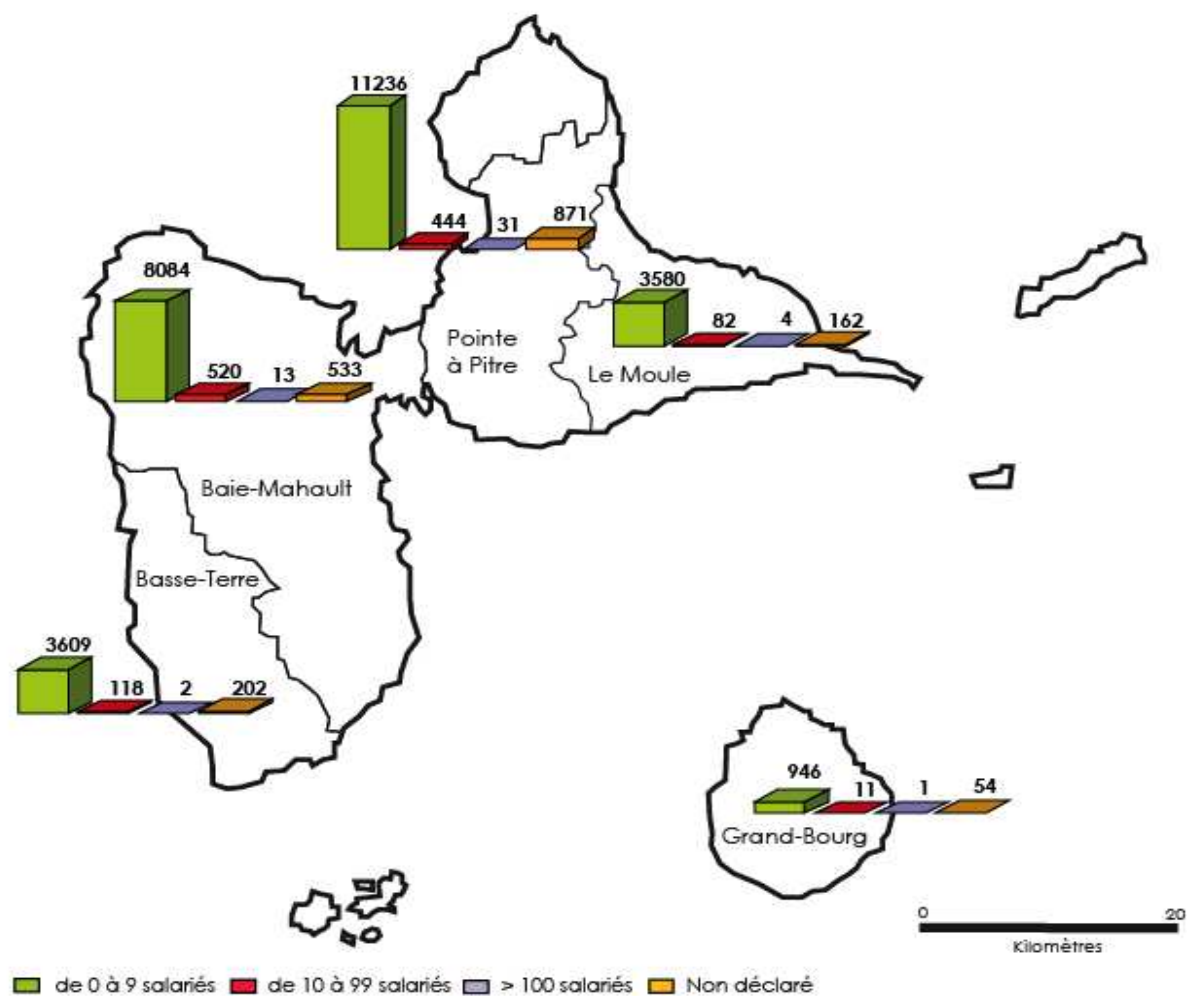
Source :

INSEE/SIRENE

Population active au lieu de travail en 1999 (INSEE/R.G.P.)

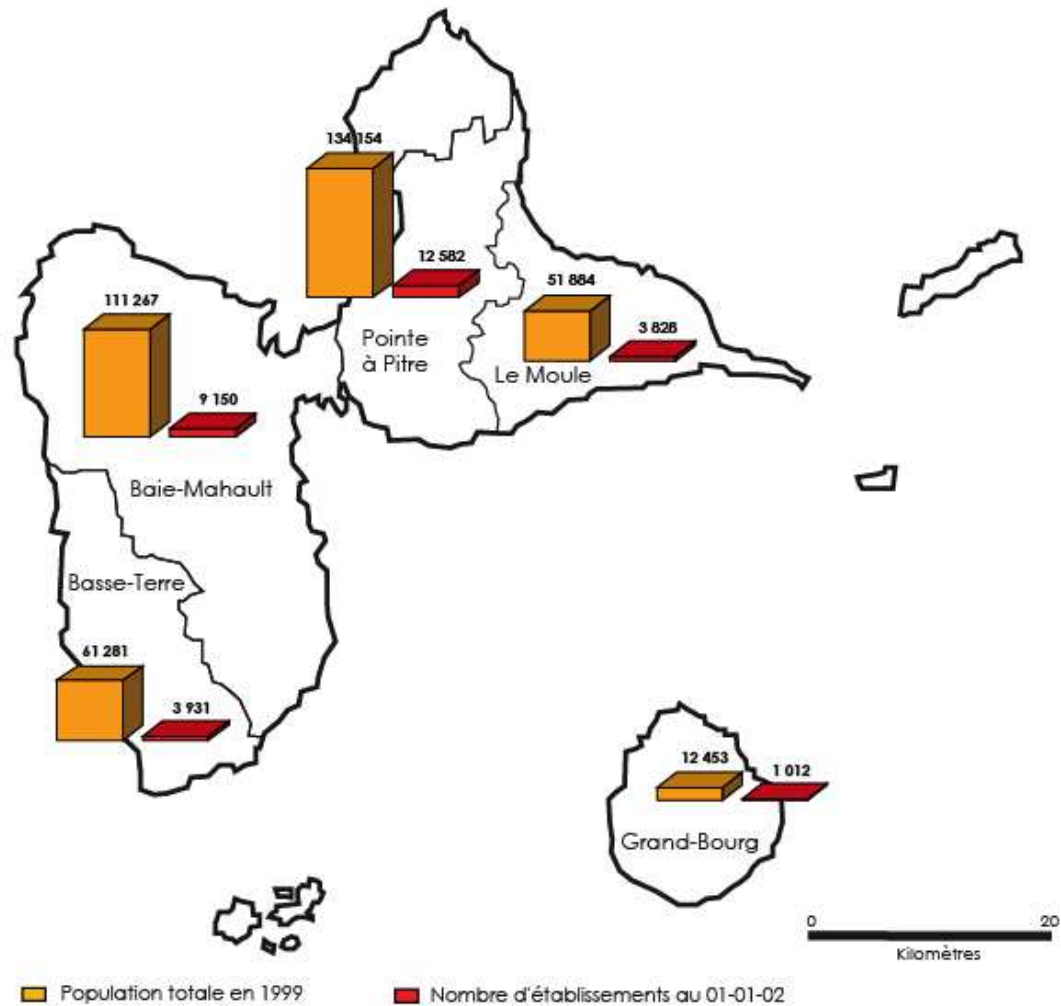
Zones d'attraction de l'emploi	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	Total
Baie-Mahault	2 274	3 638	2 893	22 935	31 740
Basse-Terre	1 248	851	1 008	15 228	18 335
Grand-Bourg	712	285	217	2 209	3 423
Le Moule	1 108	956	925	7 595	10 584
Pointe-à-Pitre	1 068	2 330	2 730	37 396	43 524
En % :					
Baie-Mahault	7,2	11,5	9,1	72,3	100,0
Basse-Terre	6,8	4,6	5,5	83,1	100,0
Grand-Bourg	20,8	8,3	6,3	64,5	100,0
Le Moule	10,5	9,0	8,7	71,8	100,0
Pointe-à-Pitre	2,5	5,4	6,3	85,9	100,0

Les établissements par tranches d'effectifs
au 1er janvier 2002



Source : SIRENE, Insee
Traitement : CODE

La population totale rapportée au nombre d'établissements



Source : Insee, DTEFP
Traitement : CODE

II) Quelques définitions partagées : la notion de zones d'activités

(Cf. Pierre Merlin et Françoise Choay : *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 2005)

● Localisation des activités

Cette expression désigne à la fois :

Le processus spontané par lequel les activités choisissent une implantation à l'échelle internationale, interrégionale et locale. Aux facteurs classiques de localisation définis par A. Weber (lieu d'origine des matières premières et centre de consommation formant un polygone, dans lequel on choisit le point optimal en tenant compte des coûts de transport) et à ceux de la géographie industrielle traditionnelle (l'énergie, les matières premières, l'eau, les chemins de fer), se sont substitués d'abord les concertations de main d'œuvre (les villes) et les marchés de consommation, puis de nouvelles contraintes de transport (la route, voire l'aéroport) et enfin, même pour les activités, de production, le prestige de l'adresse et la qualité de l'environnement.

Les actions volontaires des pouvoirs publics pour corriger les facteurs spontanés précédents. Celles-ci peuvent viser, en particulier, à assurer la décentralisation d'une agglomération trop développée ; ou le développement industriel d'une région jusque-là agricole ; ou encore la reconversion d'une zone dont les activités dominantes sont en déclin ...

● Parc d'activités

Espace aménagé pour accueillir des activités. Après les zones industrielles, on a souhaité adapter les espaces aménagés à l'accueil d'activités dépassant la seule fonction de production et offrant aux établissements qui s'y installent une gamme plus diversifiée d'équipements et des services.

Les parcs d'activités ont des objets - et, de ce fait des dénominations - variées. On parle de parcs d'activités pour des parcs destinés à des entreprises diversifiées, de parcs industriels, de parcs artisanaux, de parcs d'affaires, de parcs de bureaux, voire de parcs technologiques ou scientifiques. Leur contenu réel ne correspond pas toujours à cette dénomination, leurs promoteurs recourant souvent à une appellation gratifiante pour les entreprises.

Leur dimension peut varier de quelques hectares à un millier, voire plus. Les aménageurs sont soit des collectivités publiques ou leurs groupements ou des organismes qui leur sont liés (par exemple une société d'économie mixte), soit des organismes privés. De plus en plus, les aménageurs deviennent également constructeurs (les locaux sont vendus ou souvent loués) et investisseurs. Ils recourent à des experts pour aménager le parc. Certains de ceux-ci peuvent être liés à un centre de recherche ou à une université, voire être réalisés par eux.

Les parcs d'activités sont devenus, depuis les années 1970, la forme majeure de lieu d'implantation des activités. La distinction entre l'industrie et les services n'y est pas toujours apparente à travers les locaux ou les installations. Pour les entreprises, les parcs d'activités offrent des terrains assez bon marché, avec des possibilités d'extension ultérieure, une bonne accessibilité aux automobiles et aux camions, des espaces de stationnement pour le personnel et les visiteurs, des services et des équipements.

Ils permettent également une implantation rapide et souvent des montages financiers qui permettent de ne pas investir dans la construction ou l'achat de locaux : ceux-ci peuvent être loués à des investisseurs, voire construits en fonction des besoins de l'entreprise qui s'engage à les louer pendant une certaine durée.

Enfin, l'implantation dans un tel site aménagé et la proximité d'entreprises prestigieuses sont valorisantes. Pour la collectivité, le parc d'activités permet de concentrer l'effort d'équipement (viabilisation) et d'attirer des activités. Par rapport à une localisation urbaine, les parcs d'activités n'ont pas cependant que des avantages.

Ils impliquent un éloignement du centre et des possibilités d'équipements, de services et de contacts que celui-ci offre, ils peuvent rendre plus malaisé le recrutement de personnel. Du point de vue de la collectivité, ils contribuent à accroître le trafic automobile, d'autant qu'ils sont souvent mal desservis par les transports en commun.

L'évolution des activités et surtout celles qui sont en croissance, jointe au souci de plus en plus répandu de choisir une dénomination flatteuse, a pour conséquence qu'on n'aménage plus guère de parcs industriels, mais de plus en plus de parcs d'affaires, de parcs technologiques et de parcs scientifiques, voire de technopôles.

Leur localisation, tout en demeurant le plus souvent en périphérie, recherche encore plus une bonne desserte, voire si possible la proximité de points d'échanges prestigieux (aéroport, gare TGV) et une localisation dans des quartiers ayant une bonne image résidentielle.

L'architecture, les matériaux, voire les couleurs, comme l'aménagement paysager, peuvent être réglementés et visent à accroître le prestige et l'attractivité du parc. L'espace doit apparaître aéré. Des équipements de loisirs peuvent y être prévus. Les services et équipements communs peuvent se diversifier, encore que le coût conduise parfois à les limiter, d'autant que les établissements qui s'y implantent sont souvent de petite taille et ne peuvent ni ne souhaitent intégrer de services qui ne correspondent pas à leur activité principale.

Il demeure que l'inflation des dénominations des nouveaux espaces d'activités ne saurait masquer une certaine banalisation de ceux-ci, des avantages qu'ils offrent et des activités qu'ils accueillent.

Chaque petite ville, voire chaque bourg, veut avoir son parc d'activités, chaque ville moyenne son parc d'affaires et (ou) son technopôle. Mais les activités à localiser demeurant les mêmes, beaucoup de ces espaces ne se remplissent pas.

Quant aux entreprises, si elles se voient offrir une large gamme de localités, elles ont peu de choix réels quant au type de localisation dans un bassin d'emploi donné. Elles confient, de plus en plus, à des entreprises de conseil spécialisées le soin de choisir leur implantation.

L'aménagement du territoire n'y trouve pas non plus son compte car les entreprises ont tendance à se regrouper dans les localités et dans les parcs qui présentent le plus d'atouts ... ou qui ont su présenter la meilleure image.

● Technopôle, Technopole

La notion de technopôle est apparue en 1970 comme une application des théories de François Perroux sur la polarisation.

Un technopôle réunit, sur un site, le plus souvent suburbain, des activités qui ont en commun de recourir à des technologies innovantes qui sont acceptées par un comité d'agrément. La présence ou la proximité d'une université et de centres de recherche semble constituer une condition indispensable à la diffusion de l'innovation à partir des recherches scientifiques et technologiques, souvent par le canal de petites entreprises nées pour permettre le développement industriel de ces nouveaux procédés.

L'objectif initial était en effet de favoriser ces transferts de technologie, mais aussi de permettre des échanges technologiques entre les entreprises présentes dans un même technopôle (notion de « fertilité croisée ») par l'organisation de rencontres, de colloques, la diffusion d'informations, voire la création d'une pépinière d'entreprises.

L'expression de technopôle a connu un grand succès. Près d'une centaine de projets s'en réclament pour la France seule.

Il est loin d'être certain que la plupart d'entre eux réunissent les caractéristiques correspondantes : l'université et les centres de recherche en sont souvent absents et des activités ne faisant en rien appel à des technologies innovantes peuvent s'implanter dans beaucoup d'entre eux.

Dans les années 1980 est apparue la notion de technopole, se rattachant étymologiquement à la racine grecque polis (la ville) et non plus à celle de pôle. La technopole serait donc une ville ou une agglomération qui aurait une vocation à rassembler des activités concourant à l'innovation technologique.

Elle pourrait donc réunir plusieurs technopôles qui auraient des liens entre eux, mais des activités innovantes seraient présentes sur tout son territoire. Les établissements d'enseignement supérieur à vocation scientifique et technologique et les centres de recherche publics et privés y seraient particulièrement représentés. Les emplois d'ingénieurs y seraient en proportion particulièrement représentés.

Il est probable qu'aucune ville française ne puisse répondre à une telle définition. Tout au plus peut-on mentionner l'association de la cité scientifique du sud de Paris comme un embryon de technopole. En Europe, on peut évoquer le cas de Cambridge.

● Zone industrielle (terminologie la plus adaptée au contexte guadeloupéen)

Ensemble de terrains à destination industrielle. Il convient de distinguer :

Les zones industrielles spontanées où se sont implantées, en ville, en banlieue ou parfois en zone rurale (mais, dans ce cas, un paysage urbain se constitue aussitôt), de nombreuses installations industrielles (usines, dépôts ...), ce qui n'exclut pas d'autres usages du sol, minoritaires, enserrés entre les terrains à usage industriel : il n'y a, dans ce cas, d'équipements spécifiques que ceux créés par les entreprises elles-mêmes.

Les zones industrielles aménagées où, à l'initiative d'un maître d'ouvrage, en général public (collectivité territoriale ou organisme dépendant, par exemple société d'économie mixte), parfois privée, des aménagements et des équipements ont été réalisés en vue d'accueillir des activités industrielles.

L'aménagement de ces zones industrielles s'inscrit dans le cadre d' l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. Il peut s'inscrire dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire ou de la région. Il vise à fournir aux industries de bonnes conditions d'exercice de leur activité ; aux habitants la proximité d'emplois, sans en subir les nuisances ; aux collectivités locales, les ressources correspondantes.

Les zones à vocation industrielle sont des terrains qui, dans un document d'urbanisme sont susceptibles d'accueillir des industries et/ou peuvent être aménagées des zones industrielles opérationnelles.

On parle aussi de :

- **Zone d'activités économiques**, pour une zone qui peut accueillir des activités diverses : industrie, commerce, artisanat, bureaux. Celle-ci est la plus communément répandue sur l'archipel. Outil majeur de la politique de développement économique des collectivités, la zone d'activités est entendue comme « un espace aménagé selon une démarche volontariste par un agent économique en vue d'être commercialisé (vendu ou loué) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand), afin que ceux-ci puissent exercer leur activité économique ». Sa finalité doit être de répondre au mieux aux besoins des entreprises autant pour les fixer durablement sur le territoire que pour les attirer lors de leur recherche d'un site d'implantation.
- **Zone artisanale**, pour une zone de petite taille (moins de 10 ha.) réservée à l'artisanat ou à des usines non polluantes sur de petits lots (moins de 5000m²) : elle peut être intégrée au tissu résidentiel ;
- **Parc d'activités**, pour une vaste zone industrielle à faible densité ; Destiné aux entreprises non nuisantes de toutes catégories : production, bureaux, entrepôts, commerces... Certains parcs d'activités à dominante tertiaire sont réservés exclusivement à des activités de bureaux.
- **Parc industriel** : Site mixte regroupant plusieurs types d'activités, industrielles, artisanales et logistique, avec un souci d'aménagement paysager que rappelle le mot « parc ».

- **Parc Technologique** : Site réservé à des activités à forte valeur ajoutée dans les domaines de la haute technologie et bénéficiant d'un aménagement, généralement de qualité, sur le plan de l'environnement urbain ou paysager.
- **Zone industrielle (ZI)** : Zone pouvant accueillir des établissements dits « classés pour la protection de l'environnement ». De taille importante, pour l'implantation d'industries « lourdes » ou plus modeste, ces zones se répartissent en deux catégories : la première n'accepte que les installations classées « soumises à déclaration » ; la seconde reçoit les installations classées « soumises à autorisation ».
- **Zone industrielle verticale**, pour un vaste bâtiment industriel de plusieurs niveaux, vendu ou loué à des entreprises différentes. ...
- **Zone commerciale**, pour un espace dédié, essentiellement, aux activités de commerce, distribution et concession (soit de gros, soit, préférentiellement, destinées aux particuliers)
- **Plate-forme logistique** : Site desservi par voie ferrée et/ou voie d'eau et à proximité de moyens de communications tels qu'autoroutes et aéroports, regroupant, essentiellement, des activités de transport.
- **Parc scientifique** : Situé à proximité immédiate d'une université ou d'un centre de recherche important, le parc scientifique accueille des activités de haute technologie, généralement sélectionnées par un comité de pilotage, visant à assurer une synergie entre la formation, la recherche et l'industrie.
- **Parc d'entreprises** : Parc d'activités sur lequel un opérateur réalise des bâtiments selon un modèle architectural homogène et les offre en location.
- **Pépinière d'entreprises** : Structure destinée à accompagner la création et le démarrage d'entreprises innovantes. Les collectivités et organismes consulaires qui financent des pépinières apportent une aide immobilière (sous forme de locaux à bail gratuit ou à prix réduit où sont regroupés les entreprises sélectionnées) des services communs, mais aussi des conseils, des appuis et un suivi de l'activité pendant deux ou trois ans.

III) Premiers repérages de terrain

A) L'Inventaire et la qualification des zones, analysés au travers des premiers entretiens de terrain (le nom des communes des autres îles de l'archipel figure en grisé)

Analyse 1 :

Communes	Zones d'activités
Les Abymes	–ZAC de <i>Dothemare</i> avec une exigence HQE qui est une réalité. Mauvais coup parti pour l'image du site qui commence par l'implantation d'administrations. Dommage que cela n'est pas été conçu, dès le début, comme un pendant « technologique » de Jarry. –<i>Gazon de Bourgogne</i> : marche bien, mais pas entretenu et réseaux déplorables. –<i>Le Raizet</i>, « <i>Shopping Center</i> » sur la route de l'ancien aéroport : en train de mourir. –<i>Zone de Grand Camp</i> : assez dynamique, état déplorable. –<i>Morne Vergain</i> : présence d'entreprises à fort rayonnement, fonctionne assez bien. Faute d'espace, Les Abymes connaît un problème de délocalisation au profit de Baie-Mahault.
Anse-Bertrand	Pas de réelle zone d'activités, hormis la zone de Géry au développement « poussif ».
Baie-Mahault	–« <i>Vieux</i> » Jarry, présence d'immeubles vides, non requalifiés, non réinvestis et immeubles classés Seveso. Victime de son succès : « Nouveau » Jarry, extension de manière dangereuse suscitant des nuisances et des pollutions. Il faut stopper l'extension et optimiser l'existant. –<i>Zone de la Jaille</i>, quasi, terminée en très peu de temps, prolongement de Jarry. –<i>Zone de la Convenance</i>, mauvais coup parti dans le prolongement de Jarry. –<i>Zone de Trioncel</i>, en gestation ; le Maire veut en faire un second Jarry. Les deux nouveaux sites sont compatibles avec le SAR. Se pose la question de la valeur agronomique des terrains concernés.
Baillif	–Zone importante près de l'aéroport, le long de la RN 2, méritant une optimisation/requalification.
Basse-Terre	–<i>Zone de Calbassier</i>. –Site récent proche de la distillerie de Bologne.
Bouillante	Pas de zone d'activités.
Capesterre-Belle-Eau	–Petite zone d'activités : <i>Petit Perou</i> (TP, matériaux).
Capesterre-de-Marie-Galante	–Projet de création d'une zone avec transfert/regroupement d'activités existantes dans la perspective de la restructuration du centre-bourg.
Deshaies	Pas de zone d'activités ?

La Désirade	Pas de zone d'activités.
Le Gosier	Pas de zone d'activités. Exemple réussi de réhabilitation de centre-bourg
Gourbeyre	Pas de zone d'activités ? incertitude sur la marina et des zones portées par la CCI
Goyave	–ZAC de l'Aiguille. Commune qui a épousé une dynamique que les élus ne voulaient ni ne maîtrisaient.
Grand-Bourg	Pas de zone d'activités.
Lamentin	ZAE de Jaula-Vincent,
Morne-à-l'Eau	Pas de zone d'activités.
Le Moule	–ZAC de Damencourt. « Pôle relais », exemple réussi de rééquilibrage du territoire avec un centre-bourg dynamique.
Petit-Bourg	Zone d'activités de Coulin en cours.
Petit-Canal	Pas de zone d'activités.
Pointe-à-Pitre	Périclite : départ massif des entreprises et des administrations. La qualité et la dynamique des commerces a changé. Activités nautiques sur la Marina.
Pointe-Noire	Pas de zone d'activités.
Port-Louis	Pas de zone d'activités.
Saint-Barthélemy	–Une petite zone regroupe toutes les entreprises avec une activité liée à la pêche vouée à la consommation locale.
Saint-Claude	Pas de zone d'activités.
Saint-François	Pas de zone d'activités. La Marina de Saint-François se meurt. Un programme de réhabilitation est prévu à l'initiative de la Région.
Saint-Louis	Pas de zone d'activités.
Saint-Martin	Pas de zone d'activités en tant que telle, mais entreprises regroupées autour de l'aéroport.
Sainte-Anne	Pas de zone d'activités.
Sainte-Rose	–ZAC de Nolvier, site ayant mis beaucoup de temps à démarrer mais qui marche bien, élément moteur : le nouveau Leader Price. Commune très attractive tout en conservant un caractère agricole.
Terre-de-Bas	–Petite zone de Grande-Terre.
Terre-de-Haut	Activités liées à la fréquentation touristique.
Trois-Rivières	Pas de zone d'activités.
Vieux-Fort	Pas de zone d'activités. Le Maire voudrait une zone d'activités.

Analyse 2

Communes	Zones d'activités
Baillif	–<i>Domaine industriel de Baillif</i>, de part et d'autre de la RN 2, réalisé par la CCI en 1982. La zone est maintenant incluse dans le giron communal. Dominante automobile, gros et demi-gros. Présence de la plus importante entreprise de BTP de Guadeloupe. –Petit projet de l'autre côté de la décharge, autour de la centrale à béton existante.
Basse-Terre	–<i>Zone industrielle de Calbassier</i> : maîtrise d'ouvrage assurée par la CCI pour le compte de la ville (1986). Ancienne carrière dont l'aménagement a bénéficié de la taxe sur les granulats. Terrains vendus sous forme de lotissement. Le site a vraiment démarré il y a 15 ans. Les lots non vendus : volonté des propriétaires. –<i>ZA de Bologne</i> : zone privée (les héritiers de la distillerie). Elle a pris son envol il y a 10 ans environs. –<i>Desmarais</i>, réalisée sur des terrains communaux. N'est pas à donner en exemple. En vis-à-vis, CORA et une petite galerie commerciale attenante qui n'a pas été très bien conçue. Les commerces fonctionnent. –<i>Rivière des Pères</i> : mal positionnée par rapport aux zones de passage.
Bouillante	Pas de zone d'activités.
Capesterre-Belle-Eau	–<i>Marquisat</i> : ne « paie pas de mine ». Ancienne entrée d'une sucrerie où la commune a installé des artisans dans des conditions peu satisfaisantes. – Abords de <i>l'îlet Perou</i>. Somme de cas particuliers qui se sont agglomérés (quincaillerie, matériaux de construction, entreprise de BTP ...)
Deshaies	Pas de zone d'activités.
Gourbeyre	–<i>ZA de La Marina</i> : le syndicat mixte qui gère la Marina est en faillite. Personne ne paie et les pontons sont dangereux. « Personne ne voulait y aller il y a 15 ans ». les seuls investisseurs ont été les bailleurs sociaux, faisant de ce quartier l'un des plus dynamiques de la commune pour la construction. Problème : « plus il y avait de logements sociaux, moins il y avait d'autres investisseurs ». –Ateliers relais : une première tranche est occupée, cela tourne et s'avère insuffisant pour répondre à la demande (1). – Il reste encore du terrain pour une dizaine d'entreprises dans le cadre d'un lotissement réalisé par la commune : Zone de Grande Savane. – A proximité, un autre site (6 hectares) est en projet à l'initiative de la CCI : la zone de Valkanaërs. Ce ne sera pas un lotissement, mais un aménagement d'ensemble pour lequel une attention particulière sera portée à la qualité.

Goyave	–Zone à la Rose, ancienne biscuiterie vouée à une autre activité. Présence d'une concession automobile. Projet de centre commercial ayant reçu un avis favorable de la CDEC. ZA de l'Aiguille, préférentiellement commerciale
Pointe-Noire	–Zone des Plaines, vaste espace proposant de grands lots à vocation commerciale. Sont déjà implantées : une activité aquacole (seule éclosérie d'écrevisses de la Guadeloupe, élevage de poissons d'eau douce) et la Maison du bois.
Saint-Barthélemy	–Toutes les activités sont concentrées dans la zone de Public (centrale EDF, usine d'eau de dessalement). Site de quelques hectares densément occupés et très bien tenu. Les élus veulent maîtriser l'usage des sols et veillent à ce que les équilibres ne soient pas rompus.
Saint-Claude	–Zone de Morin (4 à 5 hectares), d'initiative communale, située dans secteur assez accidenté. Présence d'entreprises liées à la construction (en particulier, charpentes métalliques).
Saint-Martin	Présence de plusieurs zones « éclatées » : –Saint-Jean Bellevue, zone privée à vocation commerciale. –Grand Case, à proximité, avec une zone commerciale privée en projet ayant reçu un avis favorable de la CDEC. –Concordia, zone commerciale et de services (CCI, Annexe de la Mairie, hôpital ...).
Terre-de-Bas	Pas de zone signalée.
Terre-de-Haut	–Zone de Morel, zone tournée vers les activités nautiques (accastillage), une partie est réservée au port de commerce.
Trois-Rivières	Pas de zone d'activités.
Vieux-Fort	Pas de zones d'activités.
Vieux-Habitants	–Zone de Gery Petit lotissement commercial déjà ancien. Quelques entreprises locales y sont implantées. Des parcelles restent libres. Le site manque d'identité. –Le Bouchu, site proche du précédent, a une vocation touristique. Un ambitieux projet de marina (sur une ancienne plantation n'a pas abouti). Les terrains à aménager sont de qualité. Ils occupent une superficie importante (environs 20 hectares). Des réflexions sont conduites sur l'aquaculture.

B) Synthèse générale du point de vue des acteurs territoriaux

- La Guadeloupe : Territoire exigu, induisant beaucoup à faire avec une question foncière très importante, notamment en termes de rapport « offre/demande » (15 à 20 €/m², aujourd'hui de l'ordre de 100€/m², selon les territoires). Il n'existe, à ce jour, aucun recensement et inventaire qualitatif et quantitatif des ZAE en Guadeloupe.
- Il faut conduire un nécessaire rééquilibrage régional par le renforcement de l'attractivité des territoires les moins équipés grâce à la mise à disposition de moyens adaptés (foncier, réseau de transports structuré, examen des possibilités d'implantation d'activités).
- Il faut quantifier la demande.
Il faut protéger le potentiel foncier : optimiser, rationaliser, gérer au mieux l'existant. Il y a des disponibilités dans les zones existantes (exemple du « Vieux » Jarry) dont il faut tirer parti plutôt que de consommer de la canne : il faut d'abord rentabiliser ce qui existe.
- **Il faut tirer vers le haut la culture qualitative de l'aménagement des zones**
- Commentaire d'ordre général : il y a un manque général de terrains, en particulier de terrains viabilisés pour les entreprises souhaitant être propriétaires ; il manque des bâtiments prêts à l'emploi. Les besoins exprimés sont, au grand maximum, de 600 m² pour les terrains (parking inclus) et de 300 m² pour les bâtiments.
Les coûts de terrains explicitement économiques/m2 sont très élevés (100 € à 150 €/M2) posant des problèmes de fond aux entreprises locales (de petite taille et petits moyens) mais également d'attractivité générale dans le contexte caribéen.

➔ Cela renvoie à la notion d'intérêt régional sur le quel CODE a été amené à conduire des réflexions. Il s'exprime ici en termes d'**équité territoriale**.

Le principe d'équité spatiale peut recouvrir plusieurs aspects, tels :

- *La localisation d'équipements publics de proximité (en termes d'implantation et d'accessibilité),*
- *La tarification des services publics en réseau (des évolutions contemporaines ont conduit à affirmer la nécessité de distinguer deux dimensions dans le rôle de l'espace pour la formation des coûts : l'une relative aux coûts d'interconnexion, l'autre dépendant des conditions d'accès et de l'organisation des réseaux),*
- *La fiscalité (des collectivités ayant des bases fiscales différentes seront conduites à mettre à disposition des services publics différents; des individus résidant dans la même Région seront ainsi traités différemment, cela peut justifier des dotations compensatoires).*

Malgré cette diversité et l'apparente évidence que la localisation peut être un critère pertinent pour fonder une redistribution, il s'avère que de telles mesures ont pour postulat une relative immobilité des populations. En revanche, leur portée est limitée lorsque les personnes peuvent se déplacer.

Cette conception redistributive d'une action territoriale est donc fondamentalement associée à l'absence de mobilité. Cela peut se justifier pour la Guadeloupe, mais uniquement sur de micro espaces au sein desquels l'enclavement (physique et culturel) d'importantes populations demeure un problème central.

L'équité comme vecteur d'intérêt régional mérite d'être abordée sous un autre registre, celui du "principe d'égalité d'opportunités", pour donner à chacun, indépendamment de sa localisation, une chance équivalente.

C) Etat de la question intercommunale en Guadeloupe :

« Une intercommunalité non stabilisée, récente, partielle voire non adaptée aux réalités et aux enjeux de la Guadeloupe ».

Communauté	Date de création	Communes membres	Type de fiscalité
CC de Marie Galante	01/01/1994	3 CAPESTERRE-DE-MARIE-GALANTE GRAND-BOURG SAINT-LOUIS	Fiscalité additionnelle
CC du Nord Basse-Terre	26/12/2000	3 LAMENTIN SAINT-ROSE DESHAIES	Fiscalité additionnelle
CC du Nord Grande-Terre	22/12/1999	1 ANSE-BERTRAND PORT-LOUIS	Taxe Professionnelle Unique
CC du Sud Basse-Terre	31/12/2001	4 BASSE-TERRE GOURBEYRE SAINT-CLAUDE BAILLIF	Taxe Professionnelle Unique

Source : ADCF 2007

Compétences	Communautés			
	1	2	3	4
Développement économique	X	X	X	X
Développement et aménagement	X		X	
Aménagement de l'espace		X	X	X
Equilibre social de l'habitat				
Politique de la ville				
Transport				
Création ou aménagement et entretien de voirie	X	X		
Eau				
Gestion des services d'intérêt collectif			X	
Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie	X	X	X	X
Construction	X	X	X	X

Source : ADCF

1 CC de Marie Galante/2 CC du Nord Basse-Terre/3 CC du Nord Grande-Terre/4 CC du Sud Basse-Terre

IV) Éléments de synthèse

A) Esquisse de définitions appliquées à la Guadeloupe

Pôles

Ensembles d'espaces équipés pour accueillir des activités.

Zones

Espace aménagé pour accueillir des activités.

Sites

Espace d'implantation d'une ou plusieurs enseignes commerciales autour desquelles se sont agrégées d'autres activités de commerce ou de services.

Lieu

Espace essentiellement voué à une entreprise

Exemples d'application Régionale

Typologie	« Région »	« Infrarégional »	« Agglomération »	« Local »
Pôles	« Complexe » de Jarry et espaces attenants			
Zone	Dothemare	Les Pères (Domaine Industriel de Baillif) Jaula-Vincent Valkanaërs	Arnouville Morne Vergain Calbassier	Grand Camp Desmarais Nolivier L'Aiguille Coulin
Sites		Destrellan		Bologne
Lieux		Grands alignements commerciaux	Entreprises isolées (Seigneurie, Pommez ...)	

B) Analyse multicritères concernant les principaux sites et zones d'activités visités par CODE :

Communes	Zones d'activités	Accès	Desserte	Signalétique	Espaces publics	Stationnement	Bâtiments	Friche	Aspect général
Les Abymes	DOTHEMARE	●●●●●	Hormis le Carrefour, aménagement et constructions en cours						
	GAZON DE BOURGOGNE	●●●●	●●	●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●●	Très contrasté
	« SHOPPING CENTER »	●●	●●	●●●●	●●●●	●●	●●●●	?	Abandon
	GRAND CAMP	●	●●	●●●●	●●●●	●●●●	●		Médiocre
	ZC MORNE VERGAIN	●●	●●	●●●●	●●●●	●●●●●●	●	●●●●	Petit chaos
Baie-Mahault	JARRY	●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●●●	●●●●	●●	Grand chaos
Baillif	LES PERES	●●●●	●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	Tout et son contraire
	Abords de la décharge	●●●●	Projet						
Basse-Terre	CALBASSIER	●●●●	●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●		Médiocre
	BOLOGNE	●●●●	●●●●	●	●●	●●	●		Correct
	DESMARAIS								
	RIVIERE DES PERES	●●	●	●●	●●●●	●	●●●●		Très médiocre
Gourbeyre	ZA DE LA MARINA	●●	●●	●●●●	●●●●●	●●	●●●●	?	Abandon
Lamentin	ZI DE JAULA-VINCENT	●●●●	●●●●	●●●●	●●	●●	●●●●	●●	Satisfaisant
Le Moule	DAMENCOURT	●●●●	●●●●	●●	●●	●●	●●●●		Très satisfaisant*
Petit-Bourg	ARNOUVILLE	●●●●	●	●●●●	●●	●●●●	●●●●		Contrasté
Sainte-Rose	ZAC DE NOLIVIER	●●	●●	●	●●	●●	●●		Satisfaisant
Goyave	ZA de l'AIGUILLE	●●●●	●●	●	●	●	●		Correct

Rouge : positif ; Bleu : négatif

Gradation de « très » : ●●●●● à « peu » : ●

Inventaire général des ZAE désignées et/ou repérées sur le terrain par CODE (cf. carte ci-après)
--

● **Les Abymes**

- ZAC Dothémare (repérée par CODE/R.C.)
- Gazon de Bourgogne (R.C.)
- Le Raizet/Shopping Center (R.C.)
- Zone de Grand Camp (R.C.)
- Morne Vergain (R.C.)
- Petit Pérou (R.C.)

● **Baie-Mahault :**

- Jarry (R.C.)
- ZA Jaille (R.C.)
- ZA Trioncel (R.C.)
- ZA de Convenance (R.C.)

● **Baillif**

- ZI des Pères (R.C.)

● **Basse Terre**

- ZA Calbassier (R.C.)
- ZA Bologne (R.C.)
- ZA Rivière des Pères (R.C.)
- ZA Desmarais (R.C.)

● **Capesterre-Belle Eau**

- Marquisat (A repérer/ A.R.)
- Ilet Pérou (A.R.)

● **Gourbeyre**

- ZA Valkanaers (R.C.)
- Marina de Rivière Sens (R.C.)

● **Goyave**

- ZAC de l'Aiguille (R.C.)

● **Lamentin**

- ZA Jaula-Vincent (R.C.)

● **Le Moule**

- ZAC de Damencourt (R.C.)

● **Petit Bourg**

- ZA Arnouville (R.C.)
- ZA de Coulin (A.R.)

● **Pointe Noire**

- ZA des Plaines (A.R.)

● **Saint-Claude**

- ZA de Morin (R.C.)

● **Saint Martin**

- St Jean de Bellevue (A.R.)
- Grand Case (A.R.)
- Concordia (A.R.)

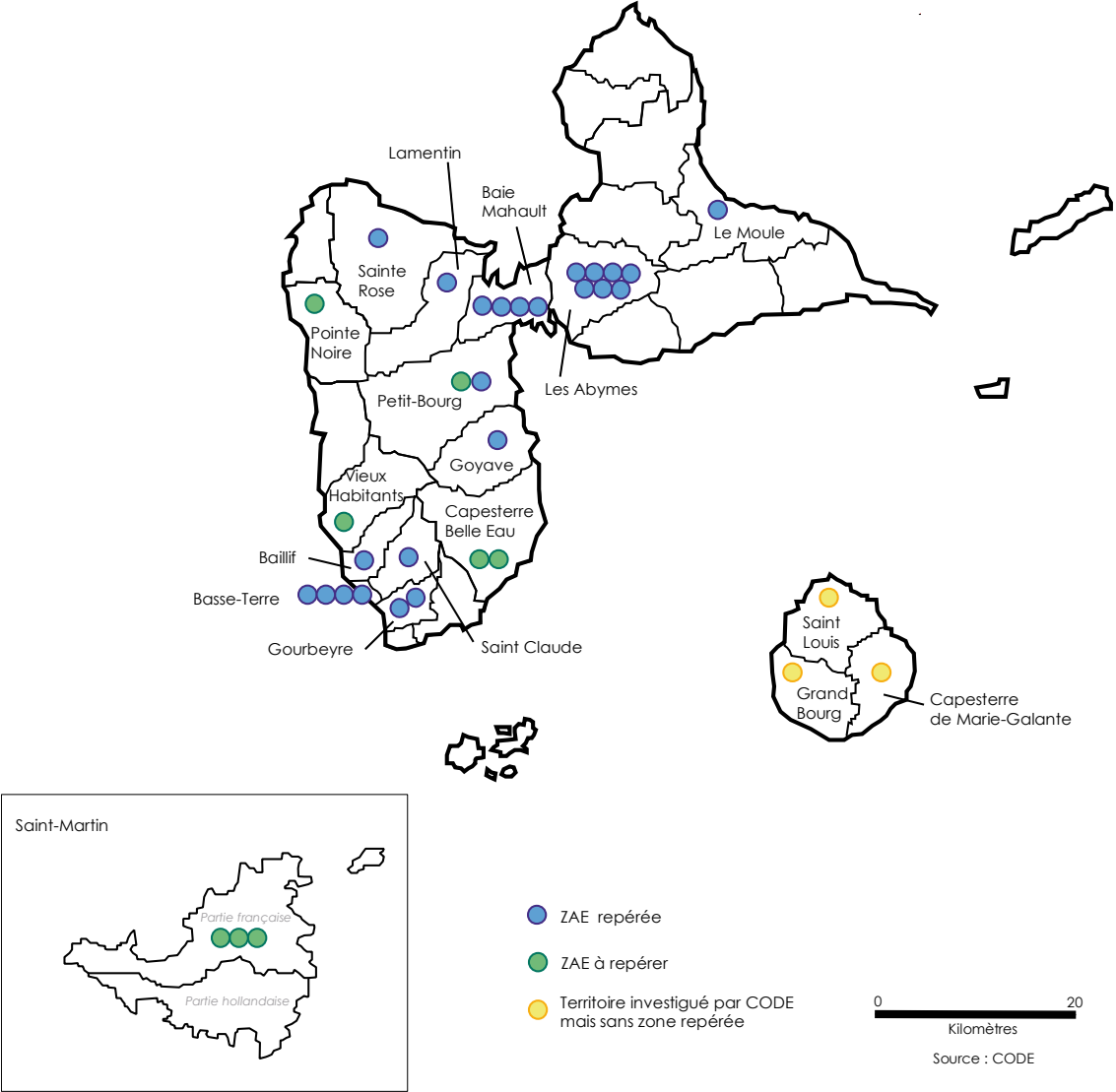
● **Sainte Rose**

- ZAC de Nolivier (R.C.)

● **Vieux Habitants**

- Géry (A.R.)

Carte générale des ZAE désignées et/ou repérées sur le terrain par CODE



C) Commentaires CODE concernant les principaux sites et zones d'activités visités

Communes	Zones d'activités	Commentaires
Les Abymes	DOTHEMARE	Les documents consultés, les contacts pris et les premiers aménagements réalisés sur le terrain donnent à penser que cette zone peut devenir une référence en matière d'accueil d'activités pour une nouvelle génération d'aménagement. A ce titre, il constitue un contre exemple flagrant de ce qui a été réalisé sur Jarry et à ses voisinages au cours des dernières décennies.
	GAZON DE BOURGOGNE	Cohabitation, de part et d'autre de la voie de desserte du lotissement, entre une vaste activité de vente de matériaux au particulier (Boulogne Matériaux) ayant réalisé un effort significatif pour le traitement physique de ses abords et un ensemble immobilier à l'abandon assorti de vieux matériels non utilisés. Dans son prolongement est prévu la réalisation d'un vaste projet d'immobilier d'entreprises (« Le Village du Bâtiment »/agence Molinard) qui devrait accélérer la mutation des espaces délaissés. Dans cette perspective un recalibrage de la voie s'avère nécessaire.
	« SHOPPING CENTER »	Ensemble convenablement desservi à partir de l'axe conduisant à l'ancien aéroport. Aspect général de délabrement sans que l'on puisse apprécier le niveau réel d'occupation des bâtiments.
	GRAND CAMP	Pour la partie visitée, grande hétérogénéité des usages pour un espace « coincé » entre zones densément bâties et grandes infrastructures. Effet de rue le long de laquelle se succèdent des activités et même des bâtiments pour des usages multiples. Tant les espaces publics, le stationnement que la signalétique méritent une requalification.
	ZC MORNE VERGAIN	Situation quasi identique à celle de Grand Camp, mais le long d'un axe, avec une épaisseur et une diversité d'activités beaucoup plus importantes. Il en résulte une improbable juxtaposition et cohabitation entre des activités commerciales et de services, des établissements de nuit (<i>Royal Club</i> , « <i>L'Instant</i> », <i>Cabaret Club</i>), une église évangéliste, le centre hospitalier gériatrique du Raizet et des friches. Espace économique dynamique et non organisé, ni entretenu
Baie-Mahault	JARRY	Une « ville dans la ville ». Un espace qui n'a cessé de s'étendre pour attendre une taille critique dans toute l'acception du terme. Trois problèmes principaux se posent : maîtriser son développement spatial, organiser les déplacements, gérer les mutations du tissu économique (friches, activités Seveso).
	DESTRELLAN	Devenu « <i>Destrelland</i> », vaste complexe commercial, quelque peu daté pour ses composantes les plus anciennes, bénéficiant de l'effet de façade en bordure de la N1. Son emprise foncière et sa localisation appellent un entretien et un suivi permanent de cet espace.
Baillif	LES PERES	Zone incontournable pour la Basse-Terre, résultante de strates successives d'implantations tant par leur nature que leur aspect. En bord de route, les grandes enseignes ou activités industrielles (les premières implantées) dominent. Les arrières sont très différents : Entre la route Basse-Terre/Baillif et l'aérodrome, dominant de petites activités diverses dans des bâtiments souvent en piteux état (rue Antoine de Saint-Exupéry, Impasse Louis Blériot). De l'autre côté de la route, les arrières semblent avoir été progressivement reconquis par des entreprises nouvelles, en particulier des concessionnaires automobiles ayant faits des efforts significatifs pour l'aspect de leur bâtiments pénalisés par une position en « deuxième rideau » (<i>Citroën</i> , <i>Toyota</i> , <i>Subaru</i> , <i>Peugeot</i> , <i>Renault</i>). Toute libération de terrains en façade de voie peut significativement changer la donne.
	Projet abords de la décharge	Au vu de la localisation des repères du projet (décharge et centrale à béton), la desserte ne sera pas aisée : sortie ou proximité d'un virage dans une section en forte pente.

Communes	Zones d'activités	Commentaires
Basse-Terre	CALBASSIER	Zone mal indiquée, peu structurée, sans réelle signalétique, densément occupée par des activités extrêmement diverses (<i>Cercle des Nageurs Région Basse-Terre, groupe Nicollin CCSTB, Tribunal d'Instance, Prud'homme, Caraïb Plomberie</i>) exercées dans des bâtiments tout aussi hétérogènes dans leur implantation, leur aspect et leur état.
	BOLOGNE	Site voisin de la ZAC de Callebassier, la zone est constituée d'un alignement de surfaces commerciales bien desservies à partir d'une voie reliant Saint-Claude à l'axe Basse-Terre/Baillif (doublée d'une contre-allée : voie Jacques Berthelot) : <i>Bricorama, Chantiers Audebert, Méga Chauss.</i> Ces activités disposent de bonnes capacités de stationnement. De nouvelles implantations sont prévues. Voie en impasse (allée des Flamboyants) autour de laquelle est structuré un ensemble immobilier (commerces et services en rez-de-chaussée : <i>FD Sports, DSDS, Midas, Gel Center</i> .
	DESMARAIS	
	RIVIERE DES PERES	Juxtaposition d'activités commerciales (<i>Leader Price, Gifi, Intersport</i>) et d'ateliers de réparations voisins de stockage de matériel de construction. L'impression d'ensemble est très médiocre, tant l'état de bâtiments (dont friche et bâtiment en tôle au mieux inachevé) que l'aspect et l'entretien des espaces publics.
Gourbeyre	ZA DE LA MARINA	Etat déplorable des espaces publics et de certaines parcelles privatives vouées à des activités maritimes. Juxtaposition malheureuse entre marina, commerce/restaurants, habitat social et petites activités de nautisme. Contraste saisissant entre l'ambition affichée (accueil de croisiéristes) et la réalité du terrain.
Lamentin	ZI DE JAULA-VINCENT	Zone de qualité par son accès, sa desserte, sa signalétique et la tenue de ses entreprises malgré une dominante industrielle comportant parfois de vastes zones de stockage (<i>Biométal, Sofamalu, GTM, Durapin/bois exotique</i>). Les emprises bâties sont vastes. On note, toutefois, quelques terrains libres et quelques bâtiments en mutation, voire en friche (<i>Sonomat ?</i>).
Le Moule	DAMENCOURT	« <i>Portes du Moule</i> » : opération de grande ampleur et de qualité associant activités commerciales et de services en rez-de-chaussée (parmi les quelques activités présentes : <i>Joué Club et Société Générale</i>) et habitat en étage.
Petit-Bourg	ARNOUVILLE	Zone bien desservie et signalée à partir de la N1. Occupation à dominante industrielle et de services aux entreprises comptant des implantations importantes par l'emprise des terrains (<i>Lafarge Béton, Dépôt Caraïbes Import</i>) et les surfaces bâties vouées à une entreprise (<i>Marbre compact quartz, GTM, SERT, ECLOM</i>) ou des entreprises différentes. Les espaces de circulation et de stationnement adossés à la voirie sont très insuffisants. Les espaces publics sont peu entretenus et parfois supportent les débordements peu valorisants de certaines activités (cf. garage auto express).
Sainte-Rose	ZAC DE NOLIVIER	Zone dont une première partie (en façade de voie) est occupée, une (ou plusieurs autres) est en cours d'aménagement. L'occupation est classique, mêlant commerces et services à la personne (enseignes : <i>Gifi, Ecomax, Leader Price</i> , et petits bâtiments divisés en lots tous occupés) (1). Le traitement des espaces publics ainsi que l'aspect des bâtiments donne à penser que des efforts sont réalisés pour un produit de bonne qualité. (1) Opération similaire à Basse-Terre, financée par le FEDER : 10 petits bâtiments dont 3 ouverts et 7 fermés, dont 5 à louer.

D) Synthèse générale, issue du terrain

➔ Les données « terrain » : un double problème qualitatif et quantitatif (cf. clichés) :

- Des zones peu traitées et organisées « maillent » le territoire
- Une hétérogénéité de contenu et d'image marque le paysage (Artisanat/industrie/production/BTP/ commerce)
- Aucun site dédié et « ciblé » en contenu n'est proposé
- Des disponibilités effectives restreintes sont relevées
- La rareté du foncier & les phénomènes spéculatifs pénalisent le territoire régional
- Aucune coordination locale territoriale et intercommunale n'est réellement déployée
- L'absence d'un site vitrine et référence au niveau territorial se remarque
- L'entretien, la gestion et le suivi des zones sont quasi absents
- Leur délimitation et périmètre précis, voire leurs noms, sont flous et informels

Sans revenir dans le détail et l'exhaustivité de chacune des zones d'activités, industrielles, commerciales, artisanales (ou souvent mixtes) qui maillent le territoire guadeloupéen, un certain nombre **d'idées forces** et de **dénominateurs communs** à ces espaces, peuvent être mis en évidence et illustrés par les clichés de « terrain » qui figurent dans le paragraphe suivant :

- ✓ **Une hétérogénéité de contenu et très peu de spécialisation des activités, rendant difficile l'affirmation d'une zone « dédiée » à une filière particulière.** L'impression de dispersion et de cohabitation peu réussies est majeure sur les ZAE identifiées. **L'absence d'anticipation foncière, de planification prospective et de cohérence territoriale est alors évidente.**
- ✓ **Des traitements qualitatifs, environnementaux et paysagers (ainsi qu'un entretien régulier) faibles, voire inexistant, des zones d'activités du territoire.**
Une impression de délaisés, de vieillissement et de développement « anarchique », sans intégration à l'environnement naturel et urbain est donc permanente, y compris sur des zones (*Rivière des Pères, Petit Pérou, Jarry, ...*) où l'activité économique est réelle et forte. De plus, la présence ponctuelle de « dents creuses », de friches, d'habitation particulière, est un facteur pénalisant pour la fonctionnalité et l'attractivité de ces espaces. Enfin, la faible « signalétique » interne et externe des zones (voire des panneaux dégradés), est un frein à leur lisibilité et leur cohérence, de même que leur accessibilité généralement moyenne. Leur développement spatial et thématique apparaît souvent anarchique et non maîtrisé.
- ✓ **Une forte présence, voire mitage, de moyenne et grandes surfaces de distribution et de commerces, notamment automobiles, occupant, sans traitement qualitatif particulier, l'espace utile et les principaux accès routiers.** Ce phénomène engendre différents effets pervers importants :
 - « **pollution** » foncière et visuelle d'espaces stratégiques (faible qualité des bâtiments et de l'architecture d'ensemble, multiplication d'enseignes et de panneaux, ...) (cf. clichés)
 - **nuisances**, notamment routières, générées par l'accès aux zones d'activités et/ou commerciales, notamment aux heures de « pointe » et provoquant ralentissements et bouchons (Cf. Jarry)
 - **risques** potentiels d'émergence de « friches commerciales » en cas de surabondance d'offre et de développement d'une concurrence non maîtrisée.
- ✓ **Une difficulté à affirmer et garantir un site économique de référence et labellisé d'excellence, de type parc technologique, vitrine économique ou parc paysager** dans le cadre d'une « démarche de marketing économique territorial », préjudiciable compte tenu du positionnement géo économique de l'archipel. **Dothémare** pourra, potentiellement, constituer, ce « site économique vitrine », à proximité de l'aéroport.

- ✓ **Des entrées de villes** (cf. rocade de Pointe-à-Pitre, liaison Basse-Terre/Baillif...) souvent **déqualifiées depuis les axes routiers** par une désorganisation mêlant habitat, commerces, artisanat et parfois industrie/production. Des administrations (cf. tribunal d'instance sur Basse Terre) qui cohabitent, sur une zone d'activité, avec un loueur de véhicules et des conteneurs à ordures non vidés, voire éventrés.

Les clichés qui suivent illustrent ces propos en montrant du bon et ... du moins bon en matière d'aménagement de sites économiques sur la Grande et la Basse-Terre, de signalétique et de bordures de voiries parfois déqualifiées par la présence d'activités péjorantes.

Le traitement paysager et la signalétique de ces zones sont généralement perçus de qualités médiocres, voire inexistantes. Leur organisation générale (paysagement, verdissement, entretien, typologie des activités, signalétique, ...) est très faiblement planifiée et structurée.

Ce constat général réducteur (cf. clichés ci-après) est en contradiction avec les potentialités et l'image générale de l'archipel. Compte tenu, notamment, du positionnement avantageux du territoire et de la dynamique socio-économique générale constatée, c'est là un enjeu fort d'avenir à relever pour valoriser les possibilités de développement économique futures, à l'échelle des espaces intercommunaux. Le SRDE s'est d'ailleurs « emparé » de cette réalité négative à appréhender en prévoyant un « renforcement des Zones d'Activités existantes » et en veillant, outre leur recensement, à leur optimisation et requalification.

V) Premières illustrations : l'Atlas des ZAE



BASSE-TERRE
BOLOGNE (Allée des Flamboyants)



BASSE-TERRE
BOLOGNE



BASSE-TERRE
BOLOGNE



BASSE-TERRE
BOLOGNE



BASSE-TERRE
BOLOGNE



BASSE-TERRE
BOLOGNE



BASSE-TERRE ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE ZAC DE CALBASSIER

BASSE-TERRE
ZAC DE CALBASSIER

BASSE-TERRE ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE
ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE
ZAC DE CALBASSIER



BASSE-TERRE
VILLAGE DES PERES



BASSE-TERRE
VILLAGE DES PERES



BASSE-TERRE
VILLAGE DES PERES



BASSE-TERRE
VILLAGE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



BASSE-TERRE
RIVIERE DES PERES



Vis-à-vis
RIVIERE DES PERES



Vis-à-vis
RIVIERE DES PERES



ARRIERES DE LA MARINA DE 3 RIVIERES

PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLEPETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLEPETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLEPETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLEPETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT-BOURG
ZA ARNOUVILLE



PETIT BOURG



ROUTE SAINT-PIERRE/BAILLIF



ROUTE SAINT-PIERRE/BAILLIF



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



BAILLIF
DOMAINE INDUSTRIEL DE BAILLIF
(LES PERES)



ENTREE DE VIEUX HABITANTS



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
PETIT-PERROU



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



BAIE-MAHAULT
JARRY



ENTRE GRAND CAMP & PETIT PÉROU



LES ABYMES
« SHOPPING CENTER »



LES ABYMES
« SHOPPING CENTER »



LES ABYMES
« SHOPPING CENTER »



LES ABYMES
GRAND CAMP



LES ABYMES
GRAND CAMP



LES ABYMES
GRAND CAMP



LES ABYMES
GRAND CAMP



LES ABYMES
LOTISSEMENT DU GAZON DE BOURGOGNE



LES ABYMES
LOTISSEMENT DU GAZON DE BOURGOGNE



LES ABYMES
LOTISSEMENT DU GAZON DE BOURGOGNE



LAMENTIN
ZA DE JAULA-VINCENT



LAMENTIN
ZA DE JAULA-VINCENT



LAMENTIN
ZA DE JAULA-VINCENT



SAINTE-ROSE
ZAC DE NOLIVIER



SAINTE-ROSE
ZAC DE NOLIVIER



SAINTE-ROSE
ZAC DE NOLIVIER



SAINTE-ROSE
ZAC DE NOLIVIER



SAINT-CLAUDE
ZONE DE MORIN



SAINT-CLAUDE
ZONE DE MORIN



CAPESTERRE-BELLE-EAU
Friche en centre-ville



CAPESTERRE-BELLE-EAU
Entreprise Pommez (bord de RN 1)



CAPESTERRE-BELLE-EAU
Entreprise Pommez (bord de RN 1)



CAPESTERRE-BELLE-EAU
Entreprise Pommez (bord de RN 1)



CAPESTERRE-BELLE-EAU



GOYAVE
ZAC DE L'AIGUILLE



GOYAVE
ZAC DE L'AIGUILLE



GOYAVE
ZAC DE L'AIGUILLE



GOYAVE



GOYAVE



GOYAVE



GOYAVE



GOYAVE



GOYAVE



LE MOULE
ZAC DE DAMENCOURT



LE MOULE
ZAC DE DAMENCOURT

ANNEXES : Exemple vierge de « Fiche d'identité ZAE »

NOM DE LA ZONE :

Particularités territoriales	
EPCI	
Commune d'implantation	
Année de création	
Desserte et voies de communication	
Degré d'isolement par rapport au tissu urbain	
Niveau d'accessibilité	

Données techniques	
Superficie totale	
Superficie équipée disponible	
Capacité d'extension	
Prix de vente	
Taux de TP	
Equipements et services communs	
Infrastructures informatiques	

Aspects économiques	
Vocation principale	
Secteurs d'activité	
Nombre d'entreprises	
Nombre d'emplois	

Traitement qualitatif	
ZAE traitée	
Cohérence des implantations	
Etat général	
Signalétique	
Entretien	

Entreprises principales

--	--

Commentaires des développeurs locaux	
Synthèse CODE	
Atouts	Handicaps
Préconisations qualitatives	