

## D.D.E. GUADELOUPE

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

**Préconisations et orientations prospectives**

**Octobre 2007**

## Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>P.3</b>
<b>1) Rappel des facteurs principaux de réussite et d'échecs des ZAE</b> .....	<b>P.4</b>
1-1) Synthèse issue des relevés « terrain » .....	P.4
Les facteurs majeurs de réussite .....	P.7
Les principales causes de contraintes .....	P.8
<b>2) Des préconisations de « bon sens » pour les zones actuelles futures</b> .....	<b>P.9</b>
2-1) La requalification des sites économiques .....	P.9
2-2) Les critères d'aménagement et de professionnalisme économiques .....	P.10

## Préambule

Ce document finalise l'étude de recensement et d'analyse à la fois quantitative et qualitative des Zones d'Activités Economiques en Guadeloupe, confiée à CODE par la DDE.

Il vise à déterminer, de façon générique et transversale, un certain nombre d'enjeux de développement et d'aménagement, relatifs à la fois à la cohérence de l'offre régionale Guadeloupéenne en ZAE, et au contenu plus spécifique des zones , tel qu'il pourrait (devrait) être conçu dans les années à venir .

Il ne s'agit pas, dans le détail, de revenir sur telle ou telle zone spécifique, l'Atlas des ZAE et les fiches techniques qui le composent (support du futur Observatoire des ZAE) étant destiné à cet effet.

Par contre, instruits du travail et des repérages de terrain précis effectués par CODE, il est possible de déterminer des grandes familles et facteurs de réussites et d'échecs des ZAE, et surtout de dégager des préconisations concrètes et opérationnelles, qui pourront être mises en œuvre par les promoteurs, concepteurs et gestionnaires des ZAE, mais aussi par les institutions publiques (collectivités territoriales et services de l'Etat), impliquées dans le processus de décision et de financement de ces espaces économiques.

**Il en va effectivement de l'attractivité et de l'image économiques de la Guadeloupe, de sa capacité à dégager de la valeur ajoutée sur ces zones d'activités et à attirer des investisseurs sur son territoire, tout en valorisant et développant le tissu économique endogène de l'archipel.**

## 1) Rappel des facteurs principaux de réussite et d'échec des ZAE

### 1-1) Synthèse issue des relevés « terrain » :

- 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 (hormis *Dothémare* et le Parc Tertiaire de la *Jaille*)
- Des disponibilités effectives restreintes sont relevées
- La rareté du foncier & les phénomènes spéculatifs pénalisent le territoire régional
- La faible maîtrise publique des terrains et des espaces économiques génère des difficultés de gestion et de suivi qualitatif des zones
- Aucune coordination locale territoriale et intercommunale n'est réellement déployée
- Pas ou peu de Schéma de Cohérence Territoriale, a fortiori économique, n'est structuré
- L'absence d'un site vitrine et référence au niveau territorial se remarque (dans l'attente de la commercialisation définitive de *Dothémare*)
- 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 délaissés, 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.

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



## Les facteurs majeurs de réussite



- ✓ Positionnement avantageux par rapport aux axes routiers (façade et accessibilité) et aux pôles d'emplois
- ✓ Recul et retrait par rapport aux zones urbanisées et capacités d'extensions foncières
- ✓ Portage intercommunal et marketing identifié de zone (panneaux, site internet, ...)
- ✓ Existence d'un cahier des charges paysager, signalétique et immobilier et d'un gestionnaire identifié (Commune, CCI, EPCI, société d'aménagement, ...)
- ✓ Organisation de zone affectant les activités les plus qualifiantes en façade
- ✓ Spécialisation ou thématisation, au moins par fraction de zones
- ✓ Refus de certaines activités (casse auto, cimenterie, pompes funèbres, stockage/entreposage, hôtels bas de gamme, ...), de maisons d'habitations et de parking anarchique

- ✓ Entretien régulier des parties communes et privatives et végétalisation générale du site (écrans verts, contre allées, plantations, ...)
- ✓ Gestion du stockage et des arrières de parcelles (+ traitement de déchets et des effluents)
- ✓ Existence d'un label qualitatif pour l'architecture économique et les espaces verts (intervention d'un architecte/paysagiste)
- ✓ Présence d'une signalétique interne et externe, d'un plan de balisage de zone et création d'une « identité de zone » (nom, totem, logo, couleurs, ...)
- ✓ Présence d'une ou plusieurs entreprises, symboles et moteurs de la zone
- ✓ Existence de services communs (DAB, poste, TC, crèche, restaurant inter entreprises,...), d'une animation (chef de projet, club de zone, ...), équipement ADSL, outils économiques (pépinières, hôtels d'entreprises, ateliers relais, ...)



## Les principales causes de contraintes



- ✓ Zone hétérogène, mixte et non thématifiée/organisée, avec des incohérences et/ou incompatibilités de voisinage
- ✓ Zones communales et excentrées (notamment rurales), sans support de marketing et de commercialisation, ni contacts identifiés et morcelées institutionnellement
- ✓ Zone sans cachet, ni identité, ou nom particuliers
- ✓ Éloignement des axes routiers et de desserte
- ✓ Confusion et superposition des trafics routiers internes et externes à la zone
- ✓ Entreposage de matériaux et d'éléments polluants, notamment en façade
- ✓ Faibles gestion et **maîtrise publique** des espaces économiques, freinant la coordination et l'édiction de cahiers des charges applicables
- ✓ Absence de culture de l'aménagement qualitatif et du suivi/gestion/entretien économique des zones.
- ✓ « disparition/effacement » des premiers promoteurs/gestionnaires de la zone (et de sa « mémoire ») du fait de son ancienneté

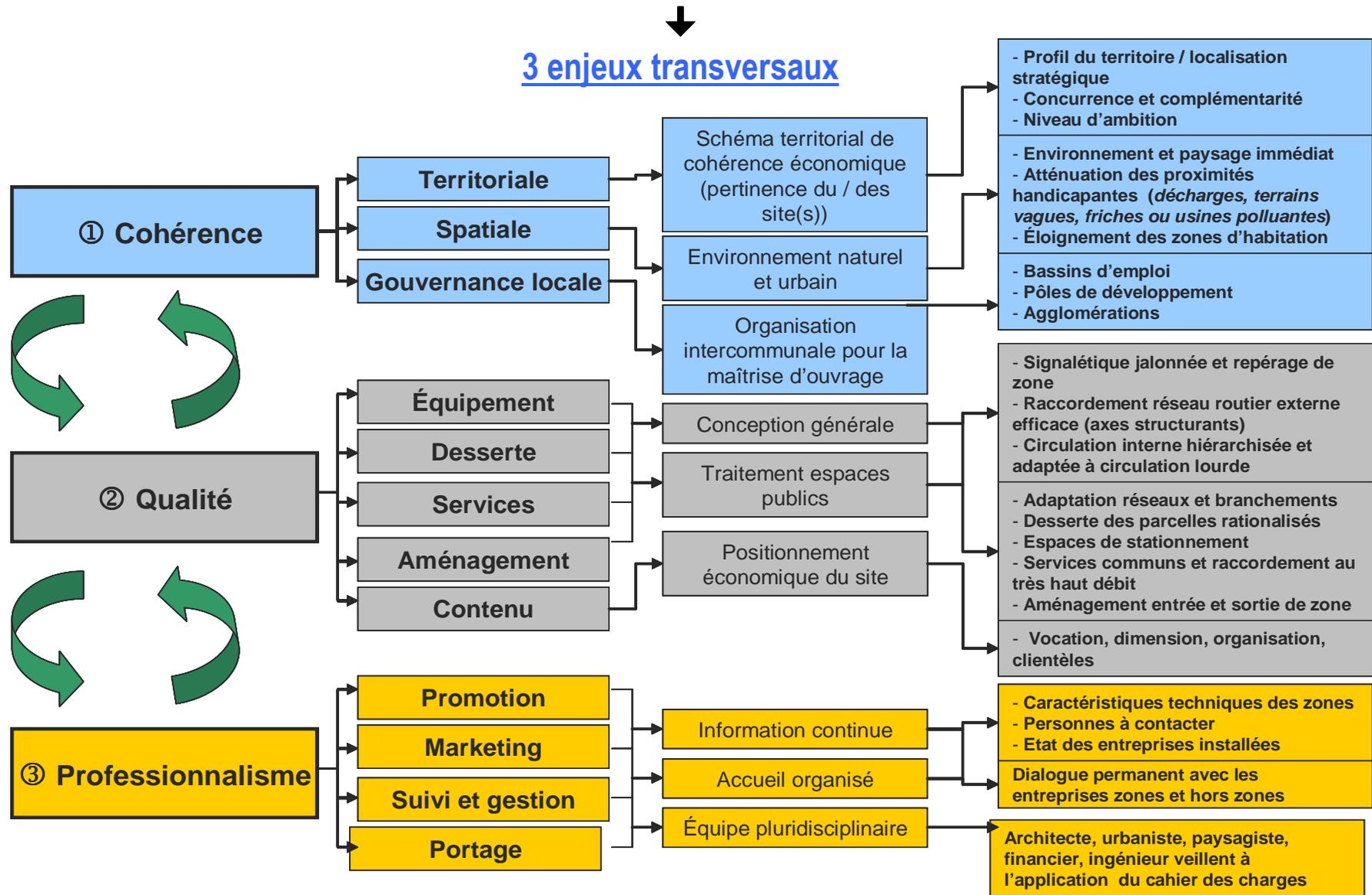
- ✓ Entrées (ou parties) de zones déqualifiées (casse-auto, hôtel, supermarché discount, abattoir, centre de traitement et de stockage de déchets, voitures ou camions calcinés, bennes à ordures non vidées, bâtiments ou terrains en friche, ...)
- ✓ Absence de signalétique organisée, de végétalisation et de parties communes structurées et entretenues (parkings, trottoirs, éclairage, environnement naturel, gestion/traitement des déchets et des effluents, ...)
- ✓ Absence de services communs ou « d'usage » de base (DAB, boîte aux lettres, conteneurs, ...) ou d'équipement informatique
- ✓ Zone d'ancienne génération, déqualifiée et non « suivies » dans la durée (friches, peinture écaillée, clôtures abîmées, vente de lots entre particuliers, végétation anarchique, ...)
- ✓ Une partie moderne et récente, concurrençant et rendant déqualifiés les espaces les plus anciens, non entretenus
- ✓ Proximité des centres bourgs et des zones résidentielles (voire « mitage » et perméabilité avec celles-ci)
- ✓ Une cherté générale des prix de foncier et d'immobilier, confortée par l'absence d'outil (et d'anticipation) foncier (e) et de « schémas de cohérence territoriaux »

## 2) Des préconisations de « bon sens » pour les zones actuelles et futures

### 2-1) La requalification des sites économiques

- La requalification des ZAE est une démarche peu répandue, à peine engagée dans certains territoires nationaux, mais elle apparaît cependant particulièrement nécessaire en Guadeloupe
- Cette démarche s'avère être actuellement primordiale pour renforcer ou du moins pérenniser l'attractivité d'un site (cf. ZA des Pères, Petit Pérou ou Jarry).
- Cette démarche de requalification répond à 2 évolutions qui doivent être fortement prises en compte :
  - Une gestion négligée dans le temps des ZAE
  - De nouveaux besoins affichés
- **La gestion des ZAE** implique de nombreux acteurs et surtout une multiplicité de responsabilités (de l'absence totale de gestion à des gestions déléguées réellement définies). De ce fait l'identification des propriétés, des usages, des responsabilités et attributions respectives s'avère problématique et nuit à terme à une image homogène de la zone.
- **Les nouveaux besoins affichés** expriment l'attente des entreprises, des salariés et des populations : la maîtrise de l'étalement urbain, la nécessité de développer sur les zones des nouveaux services et équipements, enfin l'intégration des principes du développement durable.
- Sur le panel retenu, on pense en premier lieu aux zones de Baie-Mahault et Les Abymes (voire Basse-Terre/Baillif) qui nécessiteraient d'importants efforts de requalification

**2-2) Les critères d'aménagement et de professionnalisme économiques :**  
*Pour un territoire équilibré, durable et performant économiquement*



## Les 6 préconisations prioritaires en Guadeloupe

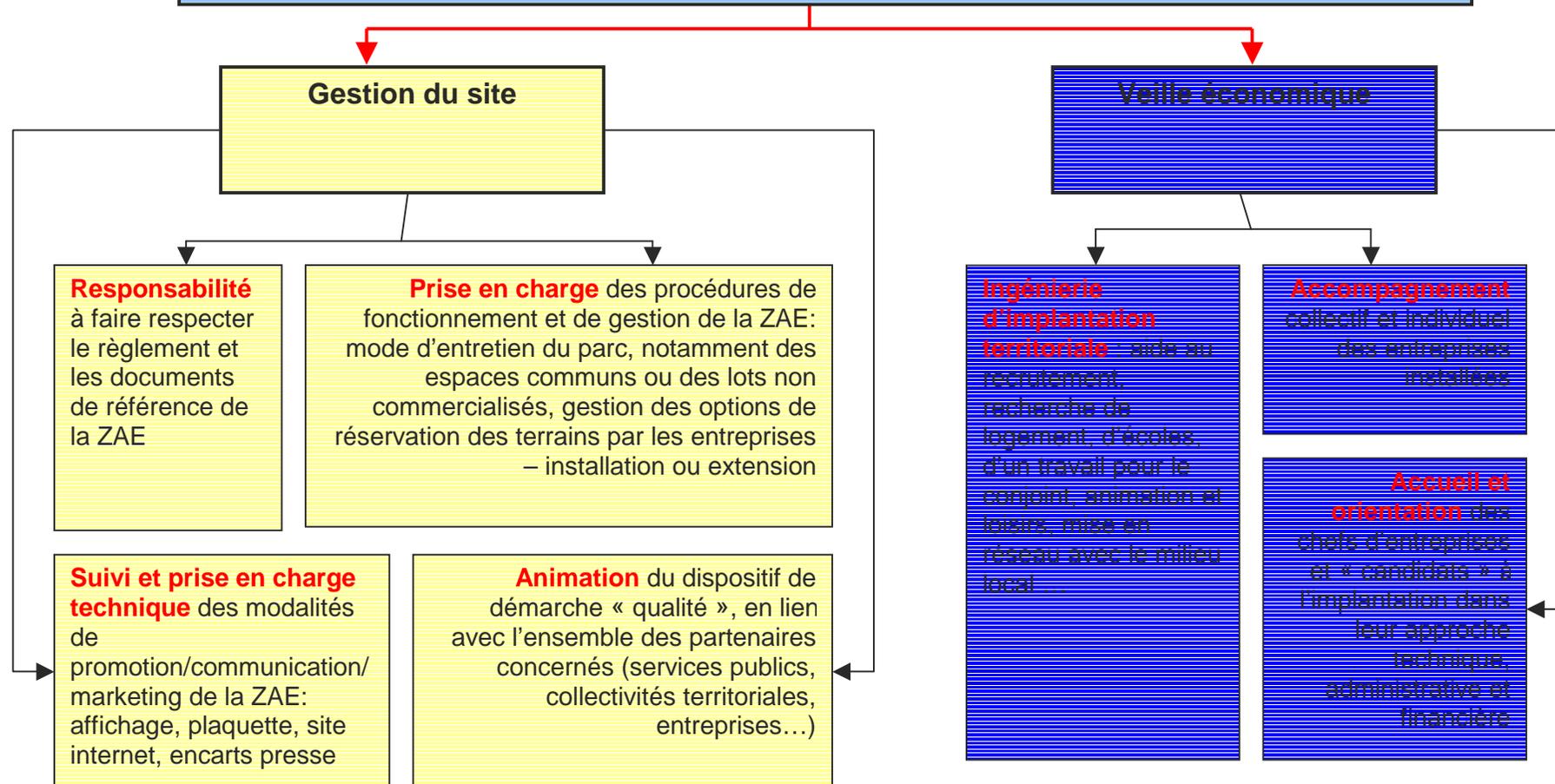


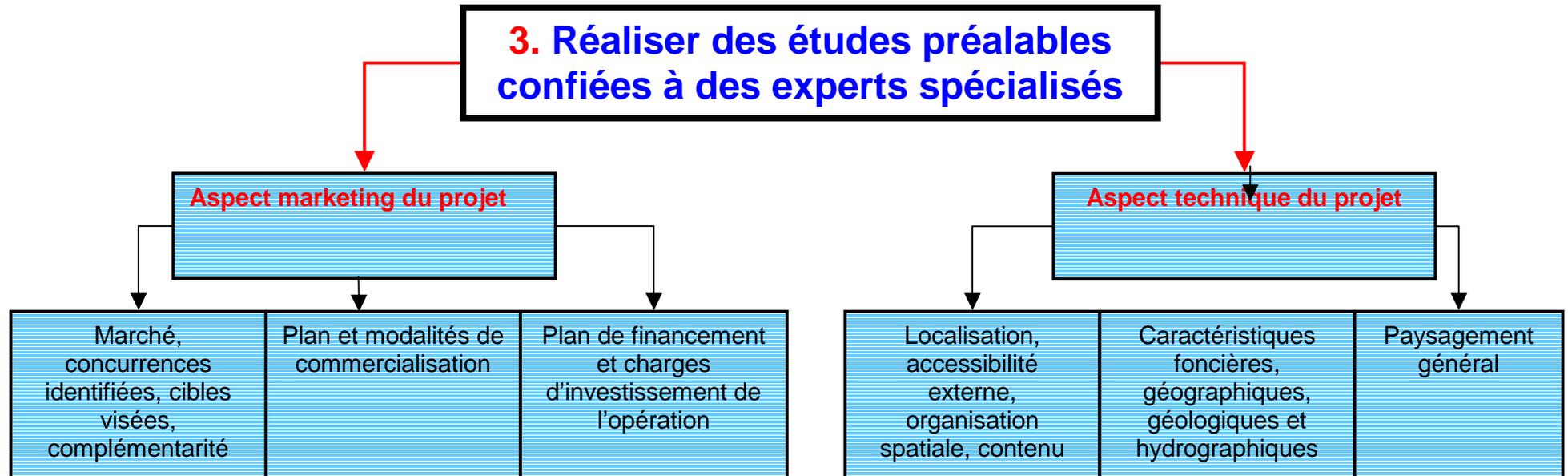
<b>1</b>	<b>Favoriser</b> le portage et la maîtrise d'ouvrage intercommunaux
<b>2</b>	<b>Structurer</b> le management et la gestion des ZAE
<b>3</b>	<b>Réaliser</b> des études préalables confiées à des experts spécialisés
<b>4</b>	<b>Expliciter</b> par le maître d'ouvrage l'aménagement et la vocation des ZAE
<b>5</b>	<b>Soigner</b> le fonctionnement général et l'environnement des ZAE
<b>6</b>	<b>Valoriser</b> l'image et le cadre de vie des « sites économiques »

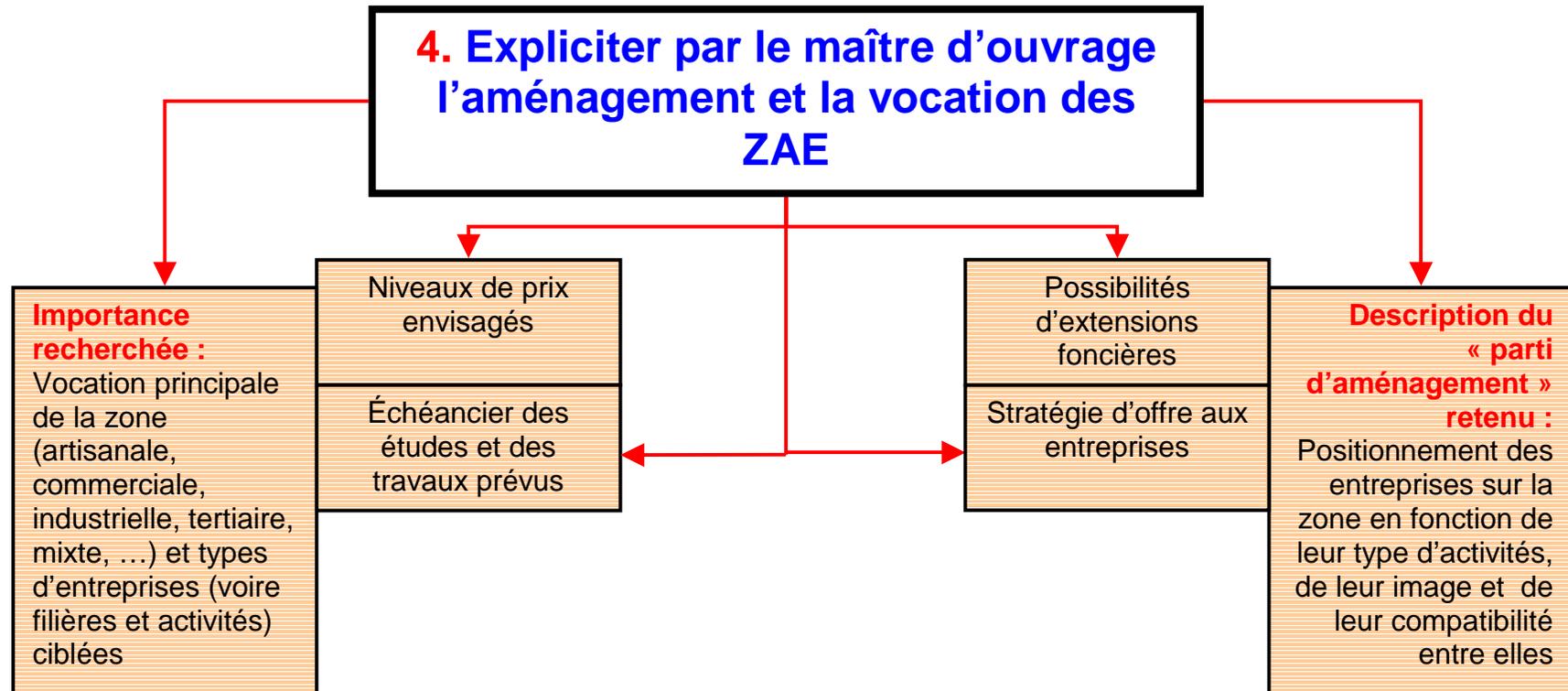


## 2. Structurer le management et la gestion des ZAE

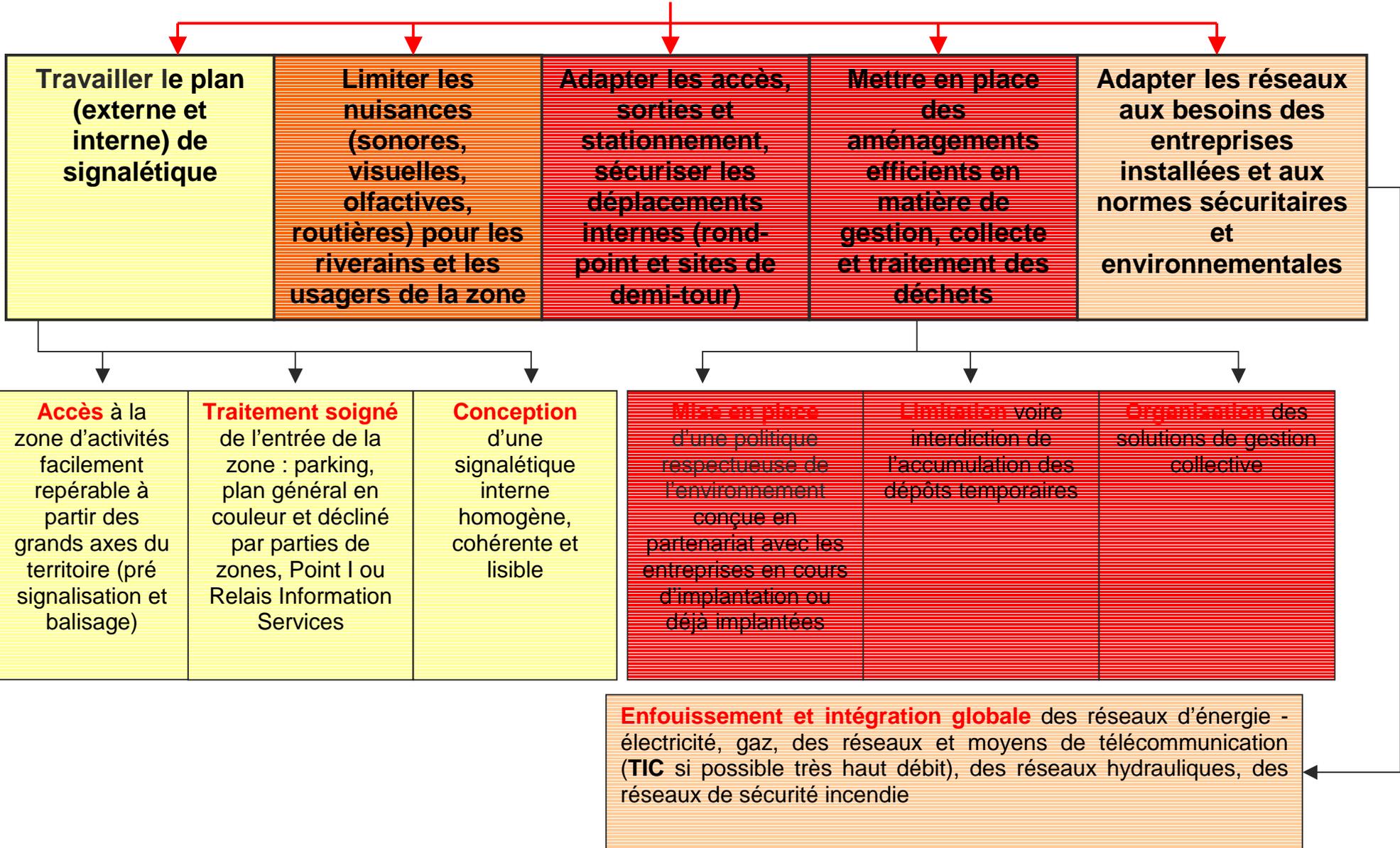
**Identifier** au démarrage de chaque opération un « **chef de projet** » soit au sein du territoire (EPCI), soit à l'extérieur de celui-ci, au travers d'un intervenant spécialisé (aménagement/commercialisation/gestion)







## 5. Soigner le fonctionnement général et l'environnement des ZAE



## 6. Valoriser l'image et le cadre de vie des « sites économiques »

