

Les Zones d'Activités Economiques de la Guadeloupe/Synthèse de l'étude CODE

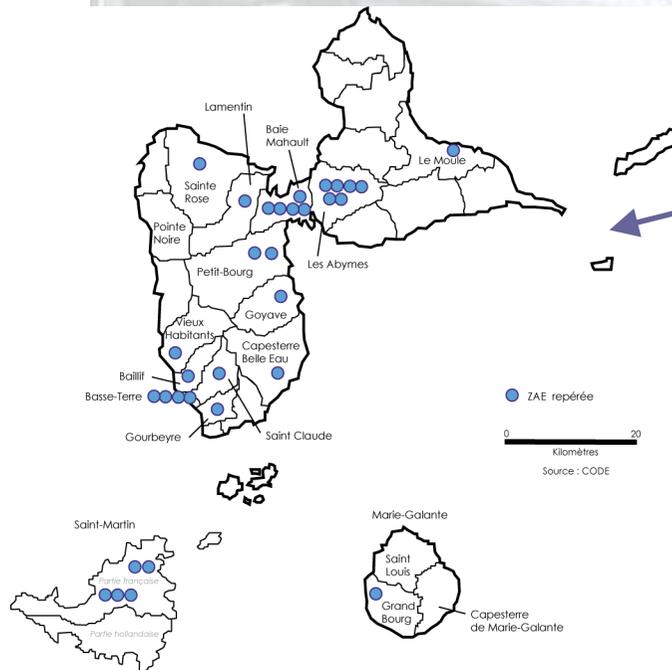
(Maîtrise d'ouvrage : D.D.E Guadeloupe)

Préambule

Outil principal de la politique de développement économique local, les zones d'activités économiques se définissent 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 ». Leur 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.

Lancées dans la seconde moitié du XXème siècle et développées surtout à partir des années 70, les zones d'activités économiques (ZAE) impactent fortement l'environnement économique mais aussi qualitatif des territoires. Elles en constituent autant d'éléments d'attractivité que d'éléments répulsifs.

Dans ce cadre, afin de réaliser un état des lieux des ZAE de la Guadeloupe en vue de la mise en œuvre d'un Observatoire Régional des zones d'activités, le Cabinet CODE a réalisé un travail conceptuel et de terrain avec une mise en perspective des phénomènes d'aménagement de zones d'activités.



I. Cadrage général

La Guadeloupe se caractérise par :

- un contexte d'archipel (la Guadeloupe, les îles proches : Saintes, Marie Galante et Désirade, et les îles du Nord : St Martin et St Barthélemy)
- une structuration « Grande Terre »/« Basse Terre »

Ce qui, pour la question des zones d'activités et du développement économique au sens large, constitue une spécificité notable. Ceci implique des **problématiques particulières en termes d'organisation territoriale, de répartition des activités économiques et d'attractivité générale des zones économiques.**

► Organisation territoriale

- Il n'existe, à ce jour, aucun recensement et inventaire qualitatif et quantitatif des ZAE en Guadeloupe.
- Le Territoire guadeloupéen est exigu, avec une problématique foncière très importante, notamment en termes de rapport « offre/demande ».

► Répartition des activités économiques

- Il est nécessaire de quantifier la demande.
- Un rééquilibrage régional doit être conduit 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 existe 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.

► Attractivité générale des zones économiques

- Il faut tirer vers le haut la *culture qualitative* de l'aménagement des zones **mais également d'attractivité générale dans le contexte caribéen.**
- **Le potentiel foncier doit être protégé** : optimiser, rationaliser, gérer au mieux l'existant. Des disponibilités sont présentes dans les zones existantes dont il faut tirer parti.
- **Les coûts de terrains explicitement économiques/m² sont très élevés (100 € à 150 €/M2, voire 200 €/M2 sur les îles du Nord) posant des problèmes de fond aux entreprises locales (de petite taille et petits moyens)**
- **La maîtrise publique des espaces économiques est, globalement, assez faible.**

II. Les Zones d'Activités de la Guadeloupe

Les ZAE de Guadeloupe se répartissent « typologiquement » suivant 4 familles identifiées en fonction de leur rayonnement économique.

- ◆ Des zones à rayonnement régional
- ◆ Des zones à rayonnement infrarégional
- ◆ Des zones d'agglomération
- ◆ Des zones locales

Elles se structurent, selon CODE, en 4 typologies d'espaces économiques.

- ◆ Des pôles (ex : *Jarry*, à Baie-Mahault)
- ◆ Des zones (ex : *Dothémare*, aux Abymes)
- ◆ Des sites (ex : *Bologne*, à Basse-Terre)
- ◆ Des lieux (*Seigneurie*, *Pommez*, à Baillif ou Capesterre-Belle-Eau...)

A l'issue des « repérages terrains » effectués par CODE, des tendances fortes émergent permettant de dresser un diagnostic des ZAE Guadeloupéens, à savoir :

- ✓ **Une hétérogénéité de contenu et très peu de spécialisation des activités, rendant difficile l'affirmation d'une zone « dédiée » à une filière particulière.** Une impression de dispersion et de cohabitation peu réussies est majeure sur les ZAE identifiées. **Une absence d'anticipation foncière, de planification prospective et de cohérence territoriale 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 qui engendre différents effets pervers importants :**
 - « **Une 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)
 - **Des 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*)
 - **Des 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 géographique 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.

→ Ce qui permet de tirer des enseignements d'ordre général sur les ZAE de la Guadeloupe :

- ✗ 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

III. De la nécessité de se doter d'un outil performant et adapté

Compte tenu, de son positionnement géographique avantageux et de la dynamique socio-économique territoriale, il existe un enjeu fort d'avenir à relever pour valoriser les possibilités de développement économique futures, à l'échelle des espaces intercommunaux.

Le travail de terrain et de recherche statistique effectué par CODE, démontre que la thématique des zones d'activités, bien que sensible et stratégique pour l'archipel, est mal identifiée, informée et « pilotée » sur le terrain mais aussi au plan régional.

Il manque ainsi, notamment à l'échelle de territoires de projets et de pertinence (bassins d'emplois et de vie, îles, région) une vision globale et actualisée des initiatives concernant les ZAE (existantes ou en projet) et d'un outil interactif et dynamique (actualisé).

Les éléments en matière d'offre quantitative et qualitative de ZAE, de localisation, de niveau de prix et de commercialisation, de contenu et de marges de manœuvre foncières et de disponibilités, de types d'entreprises et

d'état général, de système d'accessibilité, de portage juridique, de niveau de services et d'équipements, de contacts à prendre, etc.... ne sont pas précisément connus, et encore moins suivis dans la durée, tant sur la Grande-Terre et la Basse-Terre que les îles (Marie- Galante, Saint Martin, Saint Barthélemy, Les Saintes, Désirade, ...).

Il apparaît, dès lors, indispensable de se doter d'un **Observatoire Régional des Zones d'Activités** sur la base d'un dispositif d'observation et de suivi élaboré, pour suivre l'évolution d'un phénomène, d'une thématique, d'un domaine ou d'une portion de territoire, dans le temps et dans l'espace .

Les fonctions dévolues à cet outil innovant (mais indispensable) pour le territoire guadeloupéen seront de :

- **Renseigner**, par communes ou communautés de communes, l'état de l'offre, quantitative et qualitative, en matière de zones d'activités économiques, artisanales, industrielles, commerciales « agrégées » ou mixtes.
- **Evaluer**, dans la durée, la commercialisation des zones d'activités, leur évolution, leur rentabilité spatiale-économique, leur état général et leur attractivité
- **Apprécier**, sur ces bases, le bien fondé et l'opportunité de projets d'aménagement/développement de ZAE, en fonction de l'état de l'offre constaté, typologiquement, territorialement, spatialement (superficies proposées) et qualitativement sur l'archipel.
- **Disposer** d'un outil de marketing économique territorial permettant de visualiser (d'un « coup d'œil panoramique »...) l'offre de ZAE, les disponibilités, d'identifier les contacts utiles et de proposer un « service » opérationnel et réactif à des entreprises en recherche d'implantation ou d'extension sur l'archipel.

Les acteurs, partenaires et *publics cibles* de l'Observatoire des ZAE sont multiples et pluriels ; ils ont tous, à un degré divers et à différentes échelles, un intérêt dans la mise en place, le suivi et l'obtention des données de cet outil, à la fois d'observation et d'action.

- **Décideurs, planificateurs et financeurs régionaux et départementaux** (Etat, Conseil Régional de Guadeloupe, Conseil Général de Guadeloupe, CESR)
- **Organismes chargés de la promotion économique du territoire guadeloupéen** (Guadeloupe Expansion, l'AFD, ...) et les Chambres Consulaires (CCI de Basse Terre et Pointe à Pitre, Chambre des Métiers, d'Agriculture)
- **Aménageurs et promoteurs économiques** (SEMSAMAR, SIG, SEMAG, Molinard, ORPI, autres, ...) et **collectivités locales** (communes et communautés de communes)

IV. Bilan et perspectives

En se fondant sur le repérage régional effectué, il est possible de distinguer les différents facteurs de réussite des zones d'activités de la Guadeloupe, les principales causes de contraintes ainsi que de formuler des préconisations pour y faire face.

⇒ 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 thématisée/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 »

→ Les orientations à privilégier

Sur cette base, il paraît légitime de formuler 6 préconisations prioritaires, qui devraient être introduites dans le cadre de la politique régionale et de l'Observatoire pour l'aménagement / ré-aménagement des zones d'activités de la Guadeloupe.

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

Les critères d'aménagement et de professionnalisme économiques en Guadeloupe



3 enjeux transversaux pour un territoire équilibré, durable et économiquement performant

