

QUEL AVENIR POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ?

La moitié des entreprises du territoire sont installées en zones d'activités, dans un contexte de contrainte foncière de plus en plus forte.

Par NELLY LAMBERT

La Loire-Atlantique bénéficie d'une vraie dynamique économique. Création d'entreprises, développement des activités existantes, emménagement de sociétés nées sur d'autres territoires... Autant de bonnes nouvelles ! Mais cette vitalité engendre logiquement des besoins fonciers en adéquation. Et là, le bât blesse. « Nous sommes sur un département en forte croissance et la demande va en augmentant. D'ici quelques années, beaucoup de secteurs vont être en manque de terrains pour développer les zones d'activités », souligne ainsi Paul Corbet, vice-président en charge du développement économique à la communauté de communes Sèvre et Loire.

Or, selon une étude* de la CCI, 51% des entreprises du territoire sont aujourd'hui localisées en zone d'activités. Un chiffre qui grimpe à près de 75% pour les industries. Damien Vigneau, directeur de la Sela, l'un des principaux aménageurs sur le département avec une quarantaine de parcs en développement, fait les comptes. « Nous installons une cinquantaine d'entreprises par an, sur un rythme assez constant. Nous disposons

d'un stock assez important qui nous permet d'avoir une visibilité de long terme. » Si l'aménageur ne constate pas encore à son niveau de diminution de la réserve foncière, il reconnaît malgré tout que l'utilisation des parcelles a été optimisée : « Il y a 15 ans, 15% étaient utilisées en bâti. Aujourd'hui on est plutôt à 30% et les parcelles sont beaucoup plus petites. »

LES TENSIONS SE MULTIPLIENT

Pour d'autres acteurs en revanche, la bataille pour le foncier fait déjà rage. Sur le territoire de Sèvre et Loire, situé dans le vignoble nantais, par exemple, Paul Corbet fait état d'une situation tendue dans laquelle « l'industrie se confronte au monde agricole et à l'urbanisme. » Sans compter qu'un nouveau type d'acteur, consommateur d'espace lui aussi, commence à vouloir jouer des coudes : les plateformes logistiques du e-commerce... Autre territoire, autre situation, mais même problématique : à Saint-Nazaire, sur la zone industrialo-portuaire, le

Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire accompagne depuis quelques années un mouvement de délocalisation de PMI sous-traitantes, contraintes de laisser la place aux grands donneurs d'ordres, comme STX qui a besoin de place pour se développer.

À Nantes Métropole aussi, les tensions sur le foncier se font sentir. Au point que la collectivité se trouve aujourd'hui en position de force : les entreprises ont besoin de sites et ceux qui sont disponibles se raréfient. Une situation qui n'est pas près de s'inverser. Dès lors, la métropole peut imposer ses priorités. « On ne laisse pas s'installer n'importe quelle activité », prévient ainsi Gérard Allard, vice-président au développement économique des territoires.

UNE CERTAINE PASSIVITÉ

Si le constat de l'épuisement à moyen terme des réserves foncières se généralise, l'heure ne semble pourtant pas encore au changement radical, plutôt à une certaine passivité... « Dans beaucoup de

communautés de communes, on gère l'existant, comme le faisaient les communes auparavant, regrette Paul Corbet, qui engage les entreprises, par la voie de la CCI notamment, à pousser les élus à se saisir de la question. Si on veut créer des espaces nouveaux demain, entre le moment où l'on commence à se pencher sur le sujet et celui où les zones seront opérationnelles, il faut compter au minimum dix ans : c'est énorme ! », alerte-t-il.

Du côté de Nantes Métropole, la priorité paraît pour l'heure à la requalification des 115 parcs d'activités existants sur les 24 communes : « Nous cherchons à leur donner une nouvelle dynamique et à faire en sorte qu'ils soient plus cohérents », souligne ainsi Gérard Allard. Une stratégie qui passe par la volonté de (re)donner une identité à chaque site, comme le pôle Auto-moto à Rezé ou sur Bouguenais, avec un site plutôt orienté Recherche. Parallèlement, l' élu indique que la métropole « travaille sur la recomposition économique des territoires. On cherche à faire plus dense, comme pour le logement finalement. » Le nouveau PLUM (Plan local d'urbanisme métropolitain), prévu pour entrer en vigueur en 2019, devrait permettre de passer la vitesse supérieure en remplaçant les 24 PLU municipaux.

« On prévoit des zones urbaines mixtes (ZUM), détaille par exemple l' élu. C'est assez nouveau car, avant, on séparait systématiquement les zones d'habitation des zones économiques. Là, par exemple la ZAC des Iles de Rezé sera une ZUM avec des logements, du tertiaire et une activité économique, dépourvue de nuisances évidemment. »

PLUS DE MUTUALISATION ?

Si la révolution n'est pas encore à l'ordre du jour, à l'avenir, les usages devront certainement être modifiés en profondeur. La verticalisation, suggérée par certains sur le modèle de l'habitat, paraît difficilement envisageable pour nombre d'activités. Pour gagner de la place, reste alors une solution : s'interroger sur les fonctions qui peuvent être mises en commun. Le directeur de la Sela, Damien Vigneau, en liste plusieurs : « stationnement, gestion des eaux de pluie, mais aussi tout ce qui touche aux process de l'entreprise comme les quais de déchargement, le stockage... ».

Jérôme Vallat, responsable de l'agence Electro-Standard à Sainte-Luce, est également président du groupement d'intérêt économique qui anime la ZAC de la Maison Neuve, comprenant une centaine d'entreprises. Quand on lui



Damien Vigneau, directeur de la Sela.

parle mutualisation, il rétorque : « Les mises en commun, c'est compliqué, même pour un simple entretien d'espace vert car les sociétés ne fonctionnent pas toutes de la même façon, sans compter les mouvements d'entreprises. »

Jean-Pascal Hébrard, directeur Études prospectives à Loire-Atlantique Développement, présente, lui, une autre évolution possible pour les zones d'activités : « On peut imaginer personnaliser de plus en plus l'offre et l'accompagnement, proposer plus de modularité, en fonction des besoins tout au long de la vie de l'entreprise. » Reste à entrer dans le vif du sujet...



NEPSIO CONSEIL
Partenaire de vos projets
www.nepsio.com



Cabinet de conseil basé à Nantes, nous vous accompagnons dans vos projets de transformation, du cadrage stratégique à la mise en œuvre opérationnelle.

Notre expertise et notre valeur ajoutée à votre service, pour votre satisfaction.



* Étude « Foncier et immobilier : quelles attentes pour les entreprises ? » réalisée en mars 2017 par la CCI Nantes St-Nazaire auprès de 233 dirigeants de Loire-Atlantique.