

GROUPE DE TRAVAIL

ECONOMIE

**« LES ZONES D'ACTIVITES : QUELLE ORGANISATION,
QUELLES EXIGENCES DE QUALITE, QUELS BESOINS FONCIER ? »**

Lundi 19 avril 2010

Monsieur LESAFFRE ouvre la séance et souligne que celle-ci sera consacrée aux zones économiques. Il passe la parole à Monsieur DELBECQ, Directeur Général de BDCO.

I – LES BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Monsieur DELBECQ indique que les demandes en foncier sont en diminution depuis 2007, la crise n'y est certainement pas étrangère sur ces derniers mois.

L'offre est actuellement de 126 hectares, dont 16 hectares réservés, 37.5 hectares en surface commercialisable dont 30 hectares sur Landacres, 72.5 hectares à aménager dont 48 hectares sur Landacres.

Le rythme moyen de consommation est de 10 hectares par an, ce qui fait que sans création, le territoire ne disposerait plus de foncier à l'échelle de 2020.

Ceci concerne les terrains, pour ce qui est de l'immobilier d'entreprises, les demandes en immobilier sont également en diminution mais il y a néanmoins une demande d'équivalent foncier de 77.000 m².

L'offre est vieillissante, il y a peu d'opportunité attractive. Cela vaut encore plus pour les bureaux.

Pas mal d'entreprises se sont délocalisées du tissu urbain existant pour se relocaliser dans les Parcs, ce qui peut expliquer aujourd'hui qu'il y ait moins de demandes.

L'on voit que les capacités en foncier sont essentiellement concentrées à Landacres. Il y a également des zones à Samer et à Desvres.

Il y a davantage de demandes en immobilier d'entreprises qu'en foncier puisque de plus en plus, les entreprises veulent louer.

Les bâtiments présents sur le territoire ne sont souvent pas aux normes, et ce n'est pas avec ce type d'offres que l'on peut accueillir des entreprises tertiaires.

Monsieur PLOUVIN indique que l'offre est effectivement concentrée sur Landacres, ce qui pose difficulté eu égard à la diversité des entreprises susceptibles d'être accueillies.

Landacres a jusqu'à présent accueilli des entreprises d'une certaine taille. Un nouveau secteur de Landacres doit être ouvert à l'urbanisation pour des entreprises de parcelles plutôt situées autour de 5.000 m².

Au-delà de la départementale entre Hesdin l'Abbé et Baincthun, pourrait être aménagée une zone notamment consacrée à accueillir des entreprises de l'environnement qui peinent aujourd'hui à se situer.

Par ailleurs, la CAB travaille sur la réalisation d'une zone artisanale à Baincthun, qui pourrait accueillir des entreprises beaucoup plus petites sur environ 5 hectares.

Monsieur BAILLY indique qu'une entreprise de tuyaux peut très bien être accueillie à Desvres.

Monsieur DELBECQ souligne néanmoins que cela doit être compatible avec les contraintes de l'entreprise.

En ce qui concerne un centre d'appels, il peut effectivement prendre place à Landacres ; Cependant, Monsieur DELBECQ souligne que ces entreprises veulent louer et ont souvent des besoins immédiats.

Monsieur PLOUVIN évoque la question de l'extension de l'Inquétrie. En effet, cette zone a été fort attractive ces dernières années, mais est aujourd'hui quasiment terminée.

Il y a une possibilité d'extension mais néanmoins, cela engendrerait de la circulation supplémentaire dans un secteur déjà fort encombré.

Daniel FAUQUET se déclare également très réservé sur l'extension de l'Inquétrie car la zone actuelle a été aménagée sur les terrains les plus plats et demain, une nouvelle extension conduirait à investir des terrains moins plats avec des surcoûts.

Daniel FAUQUET rappelle d'ailleurs qu'il y a une vingtaine d'années, avait été recensé l'ensemble des terrains plats de l'agglomération, que plusieurs zones avaient été identifiées mais que certaines avaient été abandonnées.

Daniel FAUQUET poursuit en soulignant que l'agglomération est en état d'infériorité par rapport aux voisines car elle n'a pas de bâtiments disponibles. La seule friche importante est Résurgat 1.

Monsieur LESAFFRE souligne encore, s'agissant de l'extension éventuelle de l'Inquétie, qu'il y a là les meilleures terres agricoles du Boulonnais.

Il demande également à ce que l'on puisse engager un débat avec l'Etat autour du Plan de Protection des Risques inondations concernant la friche Butel à Isques car celle-ci ne donne pas une bonne image de l'entrée d'agglomération.

Monsieur DELBECQ souligne qu'il y a effectivement les zones de la reconquête urbaine comme Résurgat, comme les terrains reconquis sur la Comilog ou des terrains qui pourraient être construits sur Capécure.

Cependant, sur ce site, il y a des entreprises qui ont des « Autorisation d'Occupation des Terrains » et qui ne les exploitent pas, et il y a aussi des entreprises qui ont réservé des extensions à proximité de leurs locaux.

II – QUELLE STRATEGIE FONCIERE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE POUR MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ?

Depuis 1963, 406 hectares ont été consommés pour le foncier économique, et depuis 1983, 281 hectares.

Les questions posées sont :

- Doit-on créer une nouvelle zone d'activités ?
- En étendre ?
- Les densifier ?

Monsieur PLOUVIN évoque un besoin non encore satisfait, qui est celui des entreprises d'au moins 10 hectares qui pourraient prendre place dans la zone de Neufchâtel.

Il indique également que la zone de Landacres est peu dense, cela est dû aux préoccupations environnementales mais également, comme le souligne Olivier DELBECQ, à la nécessité pour les entreprises de disposer de capacités d'extension.

Daniel FAUQUET souligne qu'il faut également qu'il y ait des petites zones pour les PME dans le territoire du SCOT.

Il insiste également sur la tendance de plus en plus lourde des entreprises à louer plutôt qu'à acheter.

Olivier DELBECQ décrit la nouvelle génération de parcs d'activités avec une recherche d'esthétique, de qualité, de fonctionnalité, des bâtiments HQE, une faible consommation de terrains. Il prend l'exemple de la zone du champ grès à Rang du Fliers avec un travail d'aménagement autour de la gare, la réalisation de 350 logements, de deux zones d'activités de nature différente, d'un hôpital et d'une clinique.

Les nouvelles zones doivent également prendre en compte la question des transports en commun, la fluidité du trafic, la sécurité routière.

Daniel FAUQUET indique qu'il ne faut jamais oublier la concurrence des territoires voisins qui ont davantage de terrains, et notamment de terrains plats.

Est abordée également la question des enseignes commerciales qui recherchent des implantations.

Doit on poursuivre une logique de mixité des activités au sein des zones ou au contraire les spécialiser ?

Daniel FAUQUET rappelle qu'avant les zones étaient plutôt spécialisées, une visite a été organisée en Grande-Bretagne, d'où il est ressorti qu'il valait mieux ne pas faire de zone spécialisée.

III – COMMENT ORGANISER LE TERRITOIRE DANS UN SOUCI DE SOLIDARITE, DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE, DE RESPECT DU CADRE DE VIE ?

Monsieur DELBECQ indique qu'il y a trois hypothèses :

- L'hypothèse de développement 1 a pour base un choix de mixité entre le développement résidentiel et le développement de la sphère productive.

La politique économique s'appuie sur une offre répartie, même s'il y a un à deux parcs d'activités structurants.

Il y a également deux petites zones d'activités diverses en liaison avec les principaux axes routiers internes.

- La deuxième hypothèse s'appuie toujours sur le mixte entre sphère résidentielle et productive mais conduit à concentrer le développement économique davantage sur le Littoral avec toujours deux parcs d'activités structurants, et d'autres zones d'activités généralistes ou thématiques qui se développent dans les communes de l'agglomération à proximité de l'habitat des services et des nœuds de transports collectifs.

- La troisième hypothèse porte sur une stagnation de la sphère productive et un repli sur un marché plus local : label filière courte : il y a davantage de mutation vers une économie de services et l'attractivité du territoire se réduit.

A l'issue de cette présentation, Monsieur LESAFFRE ouvre le débat.

Madame MERLOT indique le besoin de recyclage des entreprises de déconstruction.

Il est souligné l'importance de garder l'embranchement fer de Garromanche.

Monsieur DELBECQ évoque un risque pour la zone de Neufchâtel représentée par la Loi Littoral qui pourrait amener l'Etat à la contester.

Monsieur PLOUVIN indique qu'il faut compter avec le fait que les riverains sont de plus en plus réticents à accueillir des entreprises à proximité de leur domicile, compte tenu des nuisances occasionnées.

Monsieur D'AUBREBY souligne qu'il n'est pas présenté beaucoup de zones de développement.

Monsieur DELBECQ indique qu'il peut y avoir également de plus petits parcs d'activités.

Monsieur BAILLY indique à cet égard, qu'à côté des zones de la CCDS, Comté dispose de 15 hectares sur lesquels il s'étend.

Le PLU de Samer permet de développer deux zones d'activités de 9 et 6 hectares.

Daniel FAUQUET rappelle l'existence d'une zone de transport et logistique dans la zone de Landacres entre Hesdin l'Abbé et Baincthun et indique que dans les bourgs, il peut effectivement y avoir des zones de 9 à 10 hectares.

Monsieur FAUQUET souligne un autre élément : Pour accueillir des entreprises, il faut également disposer d'une main d'œuvre adaptée, ce qui n'est pas le cas pour toutes les activités dans le Boulonnais.

Monsieur DELBECQ indique que même si la zone de Landacres doit en partie rester vide longtemps, il ne faut pas en changer la destination.

Monsieur COPPIN est d'accord pour préserver Landacres mais il sera difficile de refuser des implantations aux entreprises.

En ce qui concerne les petites zones, il faut qu'elles soient compatibles avec les souhaits des entreprises.

Madame MERLOT se demande si on ne peut pas trouver d'autres lieux d'implantation.

Monsieur FAUQUET rappelle qu'un inventaire a été fait il y a déjà bien longtemps et Monsieur DELBECQ souligne qu'il faut également tenir compte des besoins de localisation des entreprises.

Monsieur LESAFFRE confirme qu'heureusement que le SDAU en avait prévu beaucoup mais il souligne encore qu'il faudra aussi raser et reconstruire.

Sur les scénarii, il pense que le premier est le plus propice. Il faut en effet demeurer pragmatique, et développer à la fois l'économie résidentielle et la base productive mais si celle-ci ne rapporte que 16% des revenus de l'agglomération.

Monsieur DELBECQ indique qu'il va falloir faire le choix d'investir plus en foncier.

A l'issue de ce débat, Monsieur LESAFFRE clôt la séance.

Etaient présents :

Monsieur Patrick GUCHE
Monsieur Joël FARRANDS

Monsieur Claude BAILLY

Madame Lucette MERLOT

Monsieur Daniel FAUQUET

Monsieur Alain TERNISIEN
Monsieur André LELEU
Monsieur Laurent D'AUBREBY

Madame Annick GOLIOT

Monsieur Alain BONTEMPS

Monsieur Gérard MARMIN

Monsieur Yves ALLIENNE

Monsieur Olivier COPPIN

Adjoint au Maire d'Isques

Adjoint au Maire de Saint Etienne au
Mont

Maire de Samer – Vice-Président de la
Communauté de communes de
Desvres-Samer

Conseillère Municipale à Neufchâtel-
Hardelot

Premier Adjoint au Maire de
Neufchâtel-Hardelot

Chambre de Commerce et d'Industrie

Maire de Lottinghen

Conseiller Municipal à Neufchâtel-
Hardelot

Conseillère Municipale à Boulogne-sur-
Mer

Membre de la Chambre des Métiers et
de l'Artisanat du Pas-de-Calais

Vice-Président de la Chambre des
Métiers et de l'Artisanat du Pas-de-
Calais

Membre du Conseil de Développement
Durable de l'Agglomération
Boulonnaise

Communauté d'agglomération du
Boulonnais