

GROUPE DE TRAVAIL

ECONOMIE

Accueil des activités économiques et développement foncier du territoire

Jeudi 19 Février 2009

Monsieur LESAFFRE ouvre cette séance consacrée à l'accueil des activités économiques et au développement foncier du territoire.

Monsieur DELBECQ précise que le SCOT traduit spatialement le projet économique du territoire. Il oriente évidemment l'implantation des entreprises sur le territoire.

Le SCOT identifie les secteurs géographiques où l'activité économique ne doit pas s'installer, à contrario, les secteurs préférentiels d'implantation et donc les zones d'activités.

Il quantifie également les surfaces dédiées à l'économie. Il détermine s'il y aura ou non mixité de ces activités avec d'autres fonctions urbaines, ce faisant, il renforce ou non les polarités.

Quelles sont les spécificités du Boulonnais en matière d'accueil d'entreprises ?

Le territoire du Boulonnais comprend des atouts et des faiblesses. En matière d'atouts, il faut citer :

- le cadre de vie ;
- certaines entreprises affichent leur fort sentiment d'appartenance au territoire ;
- le positionnement géographique de Boulogne bien relié par les autoroutes et bénéficiant d'une infrastructure portuaire ;
- une densité importante qui est certes commune à l'ensemble du Nord Pas de Calais mais qui assure une main d'œuvre importante et de qualité ;
- la présence sur le territoire d'une zone d'activités certifiée ISO 14001 dans son système de management environnemental.

Mais le Boulonnais connaît aussi des faiblesses :

- la topographie du territoire qui à la fois rend non souhaitable certaines implantations notamment sur les crêtes et qui en même temps nécessite des surcoûts notamment pour le terrassement,
- un niveau global de formation insuffisant,
- un taux de cadre et de professions intermédiaires faibles.

Quels sont les différents types d'offres ?

Entre 1963 et 2005, le territoire du SCOT a ouvert une urbanisation d'environ 400 hectares pour l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, logistiques et industrielles. Cela représente environ 295 hectares pour des zones industrielles et 106 pour des zones commerciales.

Le choix des terrains a été effectué dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1973. 320 hectares de terrains ont été définis pour accueillir des industries nouvelles, le choix des zones s'est fait en fonction de trois critères : la platitude des terrains, l'accessibilité, la qualité des sols.

Aujourd'hui la majorité de ces projets ont été réalisés, zone de la Liane, l'Inquétie, la Trésorerie, Landacres. Certaines zones comme Alprech ou Rupembert n'ont par contre pas été mises en œuvre.

Il faut mentionner qu'au départ l'Inquétie n'était pas une zone privilégiée dans le SDAU mais elle s'est pourtant très fortement développée. Le territoire compte actuellement 18 zones d'activités qui représentent environ 615 hectares. Sur ces 615 hectares, 580 hectares sont des zones publiques et 35 hectares des zones privées.

Il s'agit essentiellement de Résurgat 1 à Outreau et de la Canardière à Isques. Il faut admettre que la qualité des aménagements est faible dans les zones d'activité privées. Les zones d'activités publiques sont diverses, mais il faut également mentionner que certaines nouvelles zones ne sont toujours pas de qualité.

Landacres fait figure de modèle et elle répond à la certification ISO 14001. C'est la zone d'activités qui propose le plus de surfaces encore commercialisables, 31 hectares de surfaces aménagées et 48 hectares de surfaces non équipées. Mais Landacres est une zone spécialisée qui propose notamment des parcelles de grandes tailles, un certain nombre d'activités ne rentre pas dans le cahier des charges de Landacres.

Voir tableau en annexe.

Les différentes zones sont ensuite passées en revue.

Quelle est la demande en foncier économique ?

Il est intéressant de noter que sur 2008, il y a eu 37 demandes se répartissant comme suit :

- 6 pour des parcelles de moins de 1.000 m²,
- 20 pour des parcelles de 1.000 à 5.000 m²,
- 4 pour des parcelles de 5.000 à 10.000 m²
- et 7 pour des parcelles de plus de 10.000 m², ceci étant hors projets d'implantation commerciale.

En 2008, 13 hectares ont été commercialisés sur la CAB, sur la Communauté de communes des Desvres et Samer, trois projets d'entreprises sont à l'état de compromis.

La consommation des zones d'activités sur le périmètre du SCOT de 2001 à 2008 atteint 63 hectares, soit une moyenne d'environ 8,8 hectares par an.

Il y a également des zones commerciales, le centre commercial de Saint Martin les Boulogne, celui d'Outreau, celui du Portel beaucoup plus petit et la ZAC Montjoie où il y a essentiellement des implantations commerciales. Cela correspond à 96,5 hectares de zones commerciales.

En milieu rural, ces implantations commerciales se trouvent sur les zones déjà citées.

L'accueil et l'activité économique sont parfois possibles lorsque le document d'urbanisme le permet et que les parcelles peuvent ainsi accueillir de nouvelles activités dans les PLU : Neufchâtel-Hardelot, 39 hectares, Baincthun, 5,5 hectares, Condette, 2 hectares et Saint Etienne au Mont, 2 hectares.

En dehors de Neufchâtel-Hardelot, il s'agit donc d'une offre limitée.

L'offre en immobilier économique n'est pas uniforme, elle se compose de différents produits, des entrepôts, des bureaux, des ateliers. L'offre est majoritairement privée, l'offre publique est de qualité et à la fois diversifiée et importante sous forme de pépinières, de bâtiments relais, d'hôtels d'entreprises, le village des métiers d'art de Desvres, le centre d'affaires de Desvres.

Boulogne Développement dispose d'un outil pour recenser l'offre immobilière, il s'agit de la base bâtiments, cette base compte 226 références sur le territoire du SCOT. Sur ces 226 références, 109 bâtiments sont disponibles, ce qui peut apparaître important.

Si l'offre quantitative existe, le niveau qualitatif de l'offre ne correspond pas toujours à la demande, les bâtiments ne sont pas toujours récents, pas toujours aux normes et on sait que celle-ci évolue rapidement.

La demande est composée à 43% de bâtiments pour les activités secondaires, de 28% de surfaces commerciales, de 20% de bureaux, et de 12% de bâtiments pour activités tertiaires logistiques, entreposages.

Après ces exposés, Monsieur LESAFFRE ouvre le débat.

Monsieur DELBECQ souligne que le SCOT aura à se prononcer sur le fait de savoir si il faut ouvrir de nouvelles zones d'activités. Il souligne qu'en dehors de Landacres, qui ne peut accueillir toutes les activités, il ne reste plus beaucoup de disponibilités, et Boulogne Développement ne peut plus comme par le passé, présenter un catalogue d'implantations possibles aux entrepreneurs.

Monsieur LESAFFRE indique qu'en plus de ce qui a été indiqué comme disponible, il faudrait ajouter des friches comme Butel-Saison ou le CERES.

Monsieur DELBECQ indique que certaines de ces friches sont en zones rouges au plan particulier de prévention des risques d'inondations, ce qui pose des difficultés.

Par ailleurs, il faut savoir que beaucoup de friches récupérées en ville sont plutôt transformées en habitat que maintenues en activités.

A cet égard, Monsieur COPPIN souligne que cela a pour effet d'accélérer la consommation en zones d'activités.

Sur la question des bureaux, Madame MERLOT demande si la demande concerne uniquement l'aire centrale ou si elle est plus étendue.

Monsieur DELBECQ souligne que cette demande est fortement concentrée dans l'aire centrale d'agglomération.

Sur la question de l'élévation qualitative des zones, Monsieur BERTELOOT attire l'attention sur le fait que les entreprises n'ont pas forcément les mêmes objectifs que la puissance publique.

Aujourd'hui, les entreprises cherchent du fonctionnel au moindre coût.

Monsieur LESAFFRE rappelle que le foncier plat est rare, donc une densification est nécessaire. Cependant, Monsieur FAUQUET relève une évolution très forte entre les demandes qui étaient celles des entreprises désireuses de s'implanter dans la zone de la Liane et à Landacres.

Aujourd'hui, l'entreprise achète beaucoup plus de terrains et il estime qu'il faut plus de terrains pour mettre davantage de mètres carrés construits.

Monsieur LESAFFRE souligne que le monde agricole sera très attentif à l'utilisation des mètres carrés agricoles pour l'industrie.

Monsieur DELBECQ estime normal que les industriels lorsqu'ils s'implantent pensent à des extensions futures possibles et achètent plus de terrains. C'est particulièrement vrai plus l'entreprise est grande.

Monsieur GILLIOCQ indique qu'il faut des débouchés en matière de zones pour les grossistes en matériaux par exemple.

Monsieur FAUQUET énonce que cela pose le problème des zones spécifiques pour les pondéreux, les déchets, les discothèques.

Dans l'immobilier existant, la question des normes empêche d'utiliser des friches qui permettraient de satisfaire des besoins, il cite l'exemple des anciens entrepôts de PG où les bureaux sont très peu occupés.

Sur la requalification paysagère des zones, Monsieur COPPIN précise que cela a un coût important de requalification. Tout ne pourra être répercuté sur l'entreprise donc il y a un coût pour la collectivité. Il y a donc un équilibre à trouver.

Monsieur TERNISEN pose la question des services à offrir dans les zones.

Monsieur MAILLARD souligne que le foncier agricole n'est pas extensible. Il n'est pas opposé à ce qu'il y ait des zones nouvelles mais à condition que soient optimisés les hectares qui seront utilisés. Il cite à cet égard, le contre exemple des abords de l'A16.

Sur la nécessité de parkings importants et le faible recours aux transports en commun, Monsieur PLOUVIN précise qu'il s'agit souvent de déplacements de périphérie à périphérie pour lesquels les transports en commun dans les villes moyennes sont peu efficaces.

Monsieur BEAUJARD souligne qu'il y a une demande dans les zones d'activités pour du haut débit mais également pour de la sécurité.

Monsieur FAUQUET attire l'attention également sur la nécessité du foncier à des fins touristiques.

Monsieur FAUQUET indique encore qu'une très grande partie du développement depuis 20 ou 30 ans dans le Boulonnais s'est fait essentiellement à partir du desserrement local et donc d'un développement endogène par déplacement.

Comme l'essentiel a été fait, il y aura de moins en moins de demandes de ce type dans l'avenir, ce qui malheureusement réduira le nombre d'implantations nouvelles.

Cependant, compte tenu du temps nécessaire pour mettre sur pied une zone, certains exemples historiques sont rappelés, il est temps de réfléchir à la création de nouvelles zones. Il faut prendre une décision dès maintenant.

En conclusion, Monsieur LESAFFRE souligne la nécessité d'utiliser au mieux les espaces déjà urbanisés, qu'il s'agisse des zones déjà définies, des friches qui pourraient être reconquises, de manière à ne pas retirer davantage de terrains au monde agricole.

Par rapport aux demandes, il ne doit pas y avoir de réponses univoques. Il faudra donc dans les mois à venir définir ce dont le territoire aura besoin pour les 10 ans à venir.

Il lève la séance.

Etaient présents :

Monsieur Jean-Loup LESAFFRE	Vice-Président Communauté d'agglomération Du Boulonnais
Monsieur Daniel FAUQUET	Adjoint au Maire de Neufchâtel-Hardelot
Monsieur Philippe LELEU	Maire de Wirwignes
Monsieur Jacques BERTELOOT	Maire de Pernes-lez-Boulogne
Monsieur Henri MAILLARD	Maire de Lacres
Monsieur Paul SAINT MAXENT	Maire de Quesques
Monsieur Philippe BEAUJARD	Conseiller municipal - Ville de Boulogne- sur-Mer
Madame Nathalie PIERRU	Conseillère municipale - Ville de Boulogne-sur-Mer
Madame Françoise COINON	Ajointe au Maire de Saint Etienne au Mont
Madame Lucette MERLOT	Conseillère municipale - Ville de Neufchâtel-Hardelot
Monsieur Olivier COPPIN	Communauté d'agglomération du Boulonnais
Monsieur Bernard GILLIOCQ	Boulogne Développement Côte d'Opale
Monsieur Jean-Pierre GEIB	Parc Naturel Régional des Caps et Marais D'Opale
Monsieur Alain TERNISIEN	Chambre de Commerce et d'Industrie
Mademoiselle Jeanne KOSTRZ	Boulogne Développement Côte d'Opale
Monsieur Jean Marc PLOUVIN	Syndicat Mixte du SCOT du Boulonnais