



D.D.E. GUADELOUPE

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

Note de problématique pour la mise en place d'un Observatoire des zones d'activités

Juin 2007

SOMMAIRE

PREAMBULE	Page 3
Un Observatoire des ZAE : Pour qui, pourquoi ?	Page 4
Les missions d'un Observatoire des ZAE	Page 5
Définition	Page 5
Objectifs stratégiques	Page 5
Les utilisateurs et destinataires d'un Observatoire des ZAE	Page 6
Un Observatoire des ZAE : Comment ?	Page 7
Les modalités de mise en place d'un Observatoire des ZAE	Page 8
A) La liste identifiée du panel initial des ZAE intégrées dans l'Observatoire	Page 8
B) La sélection détaillée des données et des indicateurs à transmettre, pour alimenter l'Observatoire	Page 11
C) La désignation précise des « organismes ressources » susceptibles de transmettre les indicateurs de suivi économique des zones	Page 14
D) La forme et le calendrier de transmission, des indicateurs (puis leurs modalités d'agrégation et de communication/diffusion)	Page 15

Préambule

L'observation des zones d'activités est un enjeu majeur, à la fois économique et territorial, tout spécifiquement pour la Guadeloupe. En effet (cf. note de mars 2007, établie par CODE) ce territoire connaît la triple problématique de la nécessité de son développement économique, de son équilibrage territorial, et de la valorisation (requalification...) de ses paysages et ses sites, notamment urbanisés.

De plus, outre la rareté et la sensibilité foncières, la plupart des zones d'activités, soit communales, soit, plus rarement, intercommunales, font l'objet de subvention et de crédits publics, émanant de l'Europe, de l'Etat, et de collectivités territoriales (Conseil Régional et Conseil Général).

Ces subsides eux aussi deviennent, de façon grandissante, rares et précieux, et ils convient, dans le cadre d'une utilisation « rationnelle », de bonne cohérence (*value for money*), de rentabilité économique et de non concurrence territoriale, de les optimiser et de les valoriser.

Enfin, une mise en réseau des expériences territoriales de zones d'activités, mais également une démarche de promotion et marketing économique régional, permettant une plus facile identification des capacités d'implantations économiques sur l'archipel seront facilitées par la mise en place d'un Observatoire Economique des ZAE, en Guadeloupe.

La présente note a donc pour objet, d'une part, de définir les objectifs et finalités stratégiques d'un Observatoire Economique des ZAE (« un observatoire, pour qui, pour quoi ») puis de proposer des modalités de mise en place de fonctionnement et de méthodologie de celui-ci (« un observatoire, comment... »).

Un Observatoire des ZAE : pour qui, pourquoi ?

- Le travail de terrain et de recherche statistique effectué par CODE au cours du premier semestre 2007, 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 donc, notamment à l'échelle de *territoires de projets et de pertinence* (bassins d'emplois et de vie, îles, région) une vision globale et actualisée de ces initiatives (existantes ou en projet) et un outil interactif et dynamique (actualisé) permettant :

- **de connaître**
- **de comprendre**
- **de piloter**
- **de décider**

Le tout dans le cadre d'une démarche partenariale et commune aux acteurs concernés.

- 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, ...).

Le fichier technique et l'atlas photographique réalisés par CODE permettent de disposer d'une matière première actualisée (2007) et qualifiée qui constitue une base de travail et un socle de connaissance solides.

➔ Il s'agit à présent de les faire vivre, les *monitorer* et s'en servir, pour agir et décider, en toute connaissance de cause, notamment afin de valider des projets de création, extension ou requalification de zones d'activités.

► Les missions d'un Observatoire des ZAE :

• Définition

« Un Observatoire est un dispositif d'observation et de suivi mis en place par un ou plusieurs organismes, 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 ».

La plupart des Observatoires se présentent sous la forme d'applications informatiques dans lesquelles des données sont agrégées et restituées, sous la forme de tableaux, cartes, plaquettes ou indicateurs statistiques.

La notion d'indicateur est importante; il s'agit de « variables » qualitatives et quantitatives (donc chiffrables) permettant d'apprécier un phénomène (ou une action, pas toujours quantifiable) à partir d'une échelle de valeurs normatives et/ou comparatives. L'objectif étant de produire des variables significatives d'un état ou d'une évolution, un **indicateur quantitatif doit être localisé, daté et typé**. Son mode d'obtention et sa définition ont autant d'importance que ses valeurs successives dans le temps (cf. ci-après).

• Objectifs stratégiques

Les objectifs assignés à l'Observatoire des ZAE en Guadeloupe sont multiples :

- **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 utilisateurs et destinataires d'un Observatoire des ZAE :

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.

- Il s'agit, d'une part des décideurs, planificateurs et financeurs régionaux et départementaux (Etat, Conseil Régional de Guadeloupe, Conseil Général de Guadeloupe, CESR), qui, tant pour des raisons **d'aménagement rationnel du territoire, de compétitivité (et complémentarité) économique (s) des zones d'activités, d'attractivité de l'archipel Guadeloupéen** et enfin **d'utilisation cohérente des fonds publics, un besoin d'une information qualifiée, agrégée et actualisée**. Il s'agit donc, pour eux, d'un outil de pilotage et d'aide à la décision.
- Par ailleurs, les organismes chargés de la promotion économique du territoire guadeloupéen, notamment *Guadeloupe Expansion*, l'*AFD* et les Chambres Consulaires (CCI de Basse Terre et Pointe à Pitre, Chambre des Métiers, d'Agriculture) pourront disposer, grâce à cet observatoire, d'informations précises et actualisées, sur l'état, la typologie (thématique et territoriale) et la disponibilité de l'offre de zones d'activités. Cette dimension est notamment nécessaire pour assurer un travail de promotion économique vis à vis d'investisseurs et d'entreprises intéressés par une implantation ou une extension sur une des zones d'activités guadeloupéennes, intégrées dans le panel de l'Observatoire. C'est donc un outil **opérationnel de communication, d'information et de marketing économique territorial précieux**.
- Enfin, les aménageurs et promoteurs économiques (*SEMSAMAR, SIG, SEMAG*, autres, ...) et collectivités locales (communes et communautés de communes) impliquées dans la mise en place et la promotion des ZAE, seront directement intéressés au pilotage et au suivi (comparatif, de surcroît, à l'échelle régionale) des espaces économiques qu'ils ont impulsés ou aménagés/commercialisés.

Un Observatoire des ZAE : comment ?

- Il semble important, préalablement à toute démarche de réflexion/création d'un outil d'observation des zones d'activités économiques (ZAE) en Guadeloupe, de revenir sur quelques principes de base qui permettent de cadrer les attendus et les modalités de mise en place de celui-ci :
 - il doit être, de façon combinatoire, un outil d'observation (*comprendre*), d'aide à la décision (*agir*) et de diffusion partagée de l'information (*communiquer*),
 - l'observatoire doit être un outil « partenarial » et interactif, au sein duquel les différents acteurs concernés ont un intérêt direct et mutuel à collaborer (*donnant/donnant*) et doit être l'expression des attentes communes, des priorités des partenaires,
 - il doit être « vivant », actualisé, léger et s'appuyer sur des données fournies par le terrain (*le local*) agrégées ensuite à une échelle globale (*le Régional*),
 - il doit constituer le « prétexte » (en positif) pour réunir, sur une thématique partagée (les ZAE) des interlocuteurs différents (DDE, Conseil Régional, promoteurs et aménageurs, Agence Economiques de Développement, CCI, agglomérations et territoires communaux, ...) coordonnés par un « organisme transversal » : **la DDE Guadeloupe**,
 - il doit s'appuyer sur une « règle du jeu » clairement établie (nature des indicateurs transmis, forme, périodicité, identification des *organismes ressources*, modalités de traitement et de structuration des données, ...) et une méthodologie simple et validée par tous.

► Les modalités de mise en place d'un Observatoire des ZAE :

Il doit reposer sur quatre paramètres principaux :

- A) la liste identifiée du panel initial (d'autres espaces pouvant être rajoutés chemin faisant) des ZAE intégrées dans l'Observatoire
- B) la sélection détaillée des données et des indicateurs à transmettre, pour alimenter l'observatoire
- C) la désignation précise des « organismes ressources » susceptibles de transmettre les indicateurs de suivi économique des zones
- D) la forme et le calendrier de transmission, des données et indicateurs (puis leurs modalités d'agrégation et de communication/diffusion)

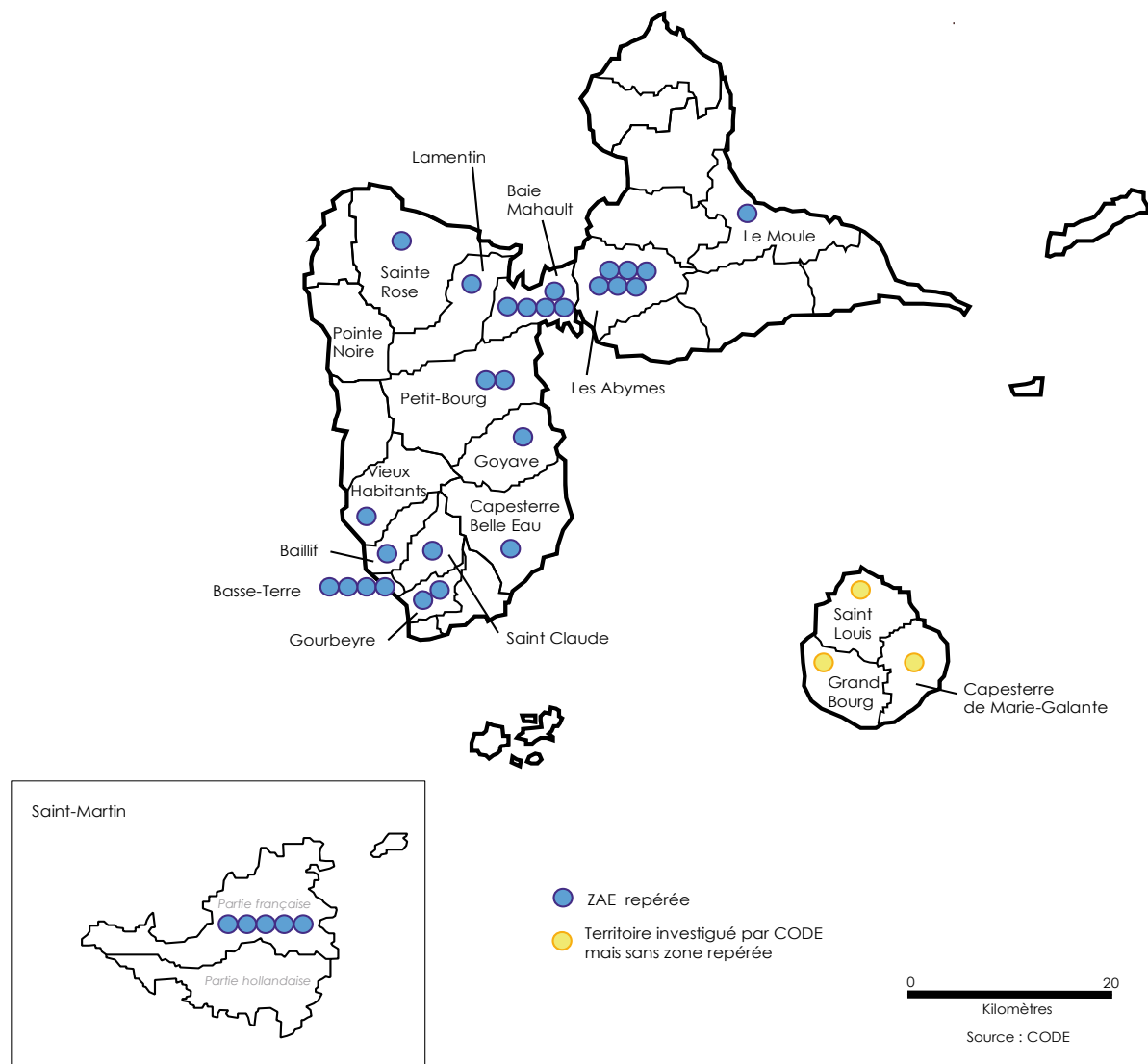
A) La liste identifiée du panel initial des ZAE intégrées dans l'Observatoire

Une première sélection pourrait être fondée sur les ZAE investiguées par CODE, à savoir :

Proposition d'un panel support de l'Observatoire des Zones d'Activités Economiques en Guadeloupe (*hors projets futurs*)

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les Abymes</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZAC Dothémare (repérée par CODE/R.C.) ➤ Gazon de Bourgogne (R.C.) ➤ Le Raizet/Shopping Center (R.C.) ➤ Zone de Grand Camp (R.C.) ➤ Morne Vergain (R.C.) ➤ Petit Pérou (R.C.) • <u>Baie-Mahault</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Jarry (R.C.) ➤ ZA Jaille (R.C.) ➤ ZA Convenance (R.C.) ➤ ZA de Beausoleil (R.C.) ➤ Z.C. de Destrelland (R.C.) • <u>Baillif</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZI des Pères (R.C.) • <u>Basse Terre</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZA Calbassier (R.C.) ➤ ZA Bologne (R.C.) ➤ ZA Rivière des Pères (R.C.) ➤ ZA Desmarais (R.C.) | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Capesterre-Belle Eau</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Marquisat (R.C.) • <u>Gourbeyre</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZA Valkanaers (R.C.) ➤ Marina de Rivière Sens (R.C.) • <u>Goyave</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZAC de l'Aiguille (R.C.) • <u>Lamentin</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZA Jaula-Vincent (R.C.) • <u>Le Moule</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZAC de Damencourt (R.C.) • <u>Petit Bourg</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZA Arnouville (R.C.) ➤ ZA de Colin (R.C.) | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Saint-Claude</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZA de Morin (R.C.) • <u>Saint Martin (commune de Marigot)</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ St Jean de Bellevue (R.C.) ➤ Grand Case (R.C.) ➤ Concordia (R.C.) ➤ Galisbay (R.C.) ➤ La Savane (R.C.) • <u>Sainte Rose</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ZAC de Nolivier (R.C.) • <u>Vieux Habitants</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Géry (R.C.) |
|--|--|--|

Carte générale des ZAE repérées sur le terrain par CODE
et proposées pour l'Observatoire (premier panel)



B) La sélection détaillée des données et des indicateurs à transmettre, pour alimenter l'observatoire

Ces données et indicateurs sont proches des éléments contenus dans les fiches techniques préparées par CODE, permettant l'élaboration, en termes quantitatifs et qualitatifs de l'Atlas des ZAE en Guadeloupe.

Ainsi, pourraient être mobilisés, tels que cela figure dans le modèle de fiche ci-dessous, les éléments de repère suivants, permettant de fixer l'identité physique et technique d' une Zone d'Activité Economique et/ou commerciale :

NOM DE LA ZONE			
Particularités Territoriales		Données techniques	
EPCI (le cas échéant)		Superficie totale aménagée	
Commune d'implantation et contacts à prendre		Superficie équipée restant disponible	
Année de création		Capacité d'extension/réserves foncières	
Desserte et voies de communication		Prix de vente	
Degré d'isolement par rapport au tissu urbain		Taux de TP	
Niveau d'accessibilité		Equipements et services communs / Infrastructures et équipements informatiques	

Aspects économiques		Traitement qualitatif	
Vocation(s) principale (s)		ZAE traitée / aménagée	
		Cohérence des implantations	
Secteurs d'activité		Etat général	
Nombre d'entreprises		Signalétique	
Nombre d'emplois		Entretien	

Entreprises principales implantées	

- **Des données cartographiques de positionnement des zones d'activités**, à l'échelle régionale (1/100 000^{ème}) puis plus locale, à l'échelle des agglomérations (1/50 000 ou 1/25 000^{ème}) devront être intégrées. En complément, si possible, un plan interne de la zone considérée, présentant les espaces et lots disponibles, via un S.I.G., devrait pouvoir être communiqué (et accessible sur site informatique).

C) La désignation précise des « organismes ressources » susceptibles de transmettre les indicateurs de suivi économique des zones

D'une façon générale, en rapport avec le contexte guadeloupéen, deux types d'organismes ressources peuvent être mobilisés et associés pour la transmission des données économiques et quantitatives relatives aux ZAE :

- les **collectivités locales** (communes et communautés de communes) sur le territoire desquelles les ZAE sont implantées et qui en sont le support physique (et généralement également le déclencheur foncier, au minimum au travers des règlements d'urbanisme- POS, PLU, cartes communales - et des actions de classement et acquisitions fonciers). La liste de communes concernées pour le premier panel proposé figure dans le tableau présenté ci avant (soit une quinzaine de communes et/ou EPCI- cf. Communauté de Communes du Sud Basse-Terre)
- les **aménageurs ou maîtres d'ouvrage délégués** des zones, qui disposent d'informations relativement précises, notamment sur le niveau de commercialisation et le type de contenu économique des zones concernées. Ainsi la SEMSAMAR (Zones de Géry, de Collin, de la Jaille, de Damencourt, de Nolivier, de l'Aiguille, de Morin, ..., notamment), la SEMAG (ZAC de Dothémare, en particulier) ou certains opérateurs très présents dans la commercialisation de produits économiques, immobiliers ou fonciers (Molinard, ORPI, ...) pourront être mobilisés pour transmettre des informations sur les ZAE identifiées.

D) La forme et le calendrier de transmission, des indicateurs (puis leurs modalités d'agrégation et de communication/diffusion)

Il s'agit de recueillir les données techniques et économiques retenues (cf. infra) une à deux fois par an (transmises par les *organismes ressources* sous forme de « fiche technique » actualisée) et de les faire centraliser (et traiter) par un organisme coordonnateur. La DDE, initiateur de la démarche, pourra, tout au moins dans un premier temps, assumer ce rôle interface et transversal. La forme des indicateurs et leur accessibilité pourront être implantées sur support informatique (site internet interactif de l'Observatoire des ZAE en Guadeloupe) avec la possibilité de visualisation régionale de l'offre de ZAE, puis, par lien hypertexte, d'accès à une zones sélectionnée et à ses caractéristiques techniques. Une plaquette sur support papier couleur pourra également être éditée.

Enfin, une fois par an, une synthèse qualitative sera rédigée et communiquée aux partenaires, faisant état de l'évolution de l'offre, des niveaux de commercialisation constatés, des implantations (ou extensions) notables enregistrées, des stocks immobiliers ou fonciers disponibles, des projets ou initiatives recensées, etc. ...

→ La publication de cette synthèse pourra donner lieu à une communication et à une rencontre régionales, associant, de façon ouverte, les partenaires régionaux, regroupés sous forme de « club d'échange et de prospective » sur la question des zones d'activités économiques en Guadeloupe.

