

CE&A

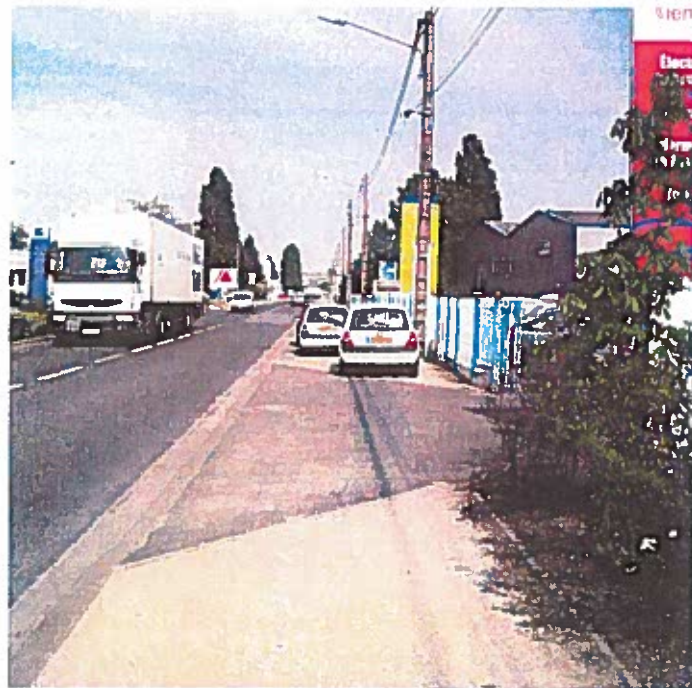


Sandra BERTRAND
Magistère III



*Stage individuel professionnel de fin d'études
à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret
(Pôle Expertise et Aménagement du Territoire)
2 mai 2006 – 2 août 2006*

Evaluation de projets de requalification de parcs d'activités



Mise au point d'une
méthodologie pour le Loiret

*Maître de stage : Line DAUGER
Suivi : Sophie HABERT
Enseignant : Hervé BAPTISTE*



Août 2006

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier Madame Line DAUGER, responsable des pôles Expertise et aménagement du territoire et Aménagement, immobilier et équipements, de m'avoir permis de réaliser ce stage en m'accueillant au sein de son service.

Je remercie également Monsieur Hervé BAPTISTE, enseignant-chercheur au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours, pour sa disponibilité et son attention portée à mon égard.

J'adresse par ailleurs un sincère remerciement à Monsieur Bruno JACQUEMIN, Directeur Général de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, pour l'intérêt qu'il a porté à mon étude et le temps qu'il m'a très chaleureusement consacré.

J'exprime également un grand merci à Sophie HABERT, chargée de mission au sein du pôle Expertise et aménagement du territoire, pour m'avoir conseillée tout au long de cette étude malgré un emploi du temps chargé, et m'avoir toujours fait confiance dans ma prise d'initiatives

Je remercie aussi chaleureusement Séverine BAUDET, Florence BEUCHER, Christelle COCHET, Corinne DELAPORTE, Mathieu LEGROS, Marie-Claude MARCAULT, Pascal MASSON, et Guillaume VALLEE, membres des pôles EAT et AIE, avec qui j'ai eu plaisir à partager mon quotidien.

Enfin, j'ai une pensée sincère pour Andréa CAULI, pour tout ce qu'elle m'a apporté durant ces trois mois de stage.

SOMMAIRE

Remerciements	1
Note introductive.....	4
I) Parcs d'activités et requalification : appréhension du sujet	6
A- Contexte général.....	6
1. <i>Définition et objet</i>	6
2. <i>Historique et typologie</i>	6
3. <i>Etat des lieux</i>	9
B- Qu'entend-on par requalification des parcs d'activités ?	10
1. <i>Essai de définition</i>	10
2. <i>Plusieurs formes de requalification existantes</i>	10
II) Recensement d'expériences de requalification à l'échelle nationale	13
A- Fiches « requalification »	15
1. <i>Les programmes</i>	15
2. <i>Les cas particuliers</i>	35
B- Fiches « reconversion »	39
1. <i>Les programmes</i>	39
2. <i>Les cas particuliers</i>	48
C- Synthèse	59
1. <i>Tableaux récapitulatifs</i>	59
2. <i>Eléments de méthodologie à l'attention des initiateurs de programme</i>	60

III) Application au département du Loiret..... 69

A- Les acteurs du Loiret et les parcs d'activités : état des lieux... 70

1. *Fiches* 70
2. *Tableau récapitulatif*.....106

B- Vers un projet de requalification des parcs d'activités du Loiret : propositions..... 107

1. *Répartition des rôles* 109
2. *Programme d'actions* 117
3. *Phasage « théorique » du projet de requalification des parcs d'activités du Loiret* 124

Bilan et perspectives..... 125

Table des cartes 127

Tableaux 128

Bibliographie et sources principales..... 129

Table des matières 131

Annexes..... 134

Note introductive

« Face à la multiplication de zones et parcs d'activités, trop souvent peu ou mal entretenus, les Chambres de Commerce et d'Industrie ont la préoccupation de sauvegarder le « patrimoine économique » et de le réadapter aux nouveaux besoins des entreprises : entretien de la voirie, désenclavement, amélioration de l'accessibilité, mise aux normes environnementales, sécurisation des locaux, création de services aux entreprises et aux salariés, introduction des nouvelles technologies.

Certaines d'entre elles ont su sensibiliser les collectivités locales à cette tâche d'intérêt public et les accompagner dans l'analyse des besoins, la programmation de travaux et d'aménagements et, quand cela était nécessaire, la réorientation économique de ces zones et parcs d'activités économiques.

Plusieurs d'entre elles ont appliqué cette démarche aux zones d'activités qu'elles avaient elles-mêmes aménagées. ¹»

Alors que les entreprises deviennent de plus en plus exigeantes quant à la fonctionnalité et la qualité des parcs d'activités sur lesquels elles se trouvent, ces derniers sont, pour nombre d'entre eux vieillissants et parfois obsolètes.

Dès lors, cette étude traitera de la question de la requalification des parcs d'activités, aujourd'hui essentielle à la survie des espaces d'accueil de l'activité économique. Elle recensera dans un premier temps plusieurs expériences intéressantes menées sur le territoire

¹ Jean-François BERNARDIN, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie interdépartementale des Yvelines et du Val-d'Oise, Président de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie – ACFCI, (source : M. JALLAS, *Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local : moderniser et gérer durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale*, ETD, 2003)

national et en extraira les points les plus importants. Puis, enrichie de cette approche générale, l'étude s'intéressera particulièrement au département du Loiret. Elle dressera tout d'abord l'état des lieux de l'intervention des acteurs du territoire en matière de parcs d'activités et de requalification, puis proposera un modèle d'organisation en vue de mettre en œuvre un projet de requalification des parcs d'activités du Loiret.

Ainsi, l'étude aura pour objectif de poser les bases de ce projet, définissant les acteurs associés et leur degré d'implication, et préconisant les différentes étapes à suivre selon des délais évalués. Enfin, commandée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, cette étude visera également à présenter précisément le rôle de l'organisme dans le futur projet.

En résumé, la présente étude répondra aux questions suivantes :

- De quelle manière la requalification des parcs d'activités est-elle engagée en France ?*
- Comment le département du Loiret se positionne-t-il par rapport à cette question ?*
- Comment le Loiret peut-il mettre en œuvre la requalification de ses parcs d'activités ?*

Comment les différents acteurs du territoire doivent-ils s'organiser ? Quel doit être le rôle de chacun ? Quel doit être le rôle de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret ?

Première partie

Parcs d'activités et requalification :
appréhension du sujet

I) Parcs d'activités et requalification : appréhension du sujet

A-Contexte général

1. Définition et objet

Les parcs d'activités sont considérés d'un point de vue réglementaire comme des opérations d'aménagement et doivent s'inscrire dans deux types de procédures réglementées :

- la zone d'aménagement concerté : procédure publique qui permet à des personnes publiques de réaliser ou faire réaliser l'aménagement de terrains en vue de les céder ou des les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés
- le lotissement : procédure privée même si elle peut être réalisée par une collectivité qui permet, par une division foncière, la mise à disposition de terrains viabilisés à des constructeurs en général individuels.

Toutefois, quelle que soit la nature de la procédure d'urbanisme à laquelle ils se réfèrent, les parcs d'activités ont tous la même vocation. **Ce sont des espaces aménagés, selon une démarche volontariste, par un maître d'ouvrage public, semi-public ou privé, en vue d'être commercialisés (vendus ou loués) à des entreprises (secteur marchand) ou à des organismes (secteur non marchand) pour l'exercice de leurs activités économiques.** Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu économique local grâce à une offre foncière et immobilière adaptée.

Outre les terrains, cette offre comporte, selon les cas des bureaux, des centres d'affaires, des bâtiments industriels ou des entrepôts. Elle est généralement complétée par des équipements en VRD, ainsi que divers aménagements (aires de stationnement, signalétique interne, espaces verts, etc.). Des services sont également parfois proposés aux professionnels, dans le cadre d'ateliers relais, de pépinières et d'hôtels d'entreprises, ainsi que par des prestations collectives comme la collecte des déchets, le gardiennage, un service de restauration, des transports collectifs, des crèches ou autres.

2. Historique et typologie

Composantes indispensables de l'attractivité des territoires, les parcs d'activités n'ont cessé d'évoluer, depuis leur création au sortir de la deuxième guerre mondiale jusqu'à aujourd'hui.

Les premières zones industrielles sont apparues après la deuxième guerre mondiale, sous l'impulsion des collectivités locales et de l'Etat, en réponse à une industrialisation croissante. La guerre ayant réduit l'appareil industriel à néant, toutes les industries ont dû être reconstruites. La reconstruction s'est alors inspirée de la théorie du « zoning » qui préconise la création de sites industriels à proximité des villes, mais sans mélange avec les structures existantes. La Chambre de Commerce du Loiret fut pionnière dans le domaine de l'aménagement de zones industrielles, en projetant dès 1949 la création de la zone industrielle André Dessaux à Fleury-les-Aubrais. Cette zone, inaugurée en 1953, fut la première zone de France d'après-guerre à être aménagée par une Chambre de Commerce.


A partir des années 1970, pour répondre aux besoins des mutations structurelles de l'économie (notamment la tertiarisation), les collectivités locales ont diversifié leur offre foncière par la création et l'aménagement de zones d'activités aux vocations fonctionnelles différentes parmi lesquelles ont distingue :

- les zones artisanales
- les zones commerciales qui sont généralement dédiées à l'accueil des grandes surfaces
- les zones industrielles
- les zones logistiques qui sont des sites de stockage et de distribution des produits
- les zones d'activités de services
- les zones mixtes qui accueillent des activités industrielles, des entreprises logistiques, des activités technologiques
- les zones portuaires et aéroportuaires
- les zones d'activités technologiques
- les zones spécialisées qui hébergent des activités industrielles spécifiques
- les technopôles où se concentrent entreprises, centres de recherche et universités

Enfin, depuis le début des années 1990, l'intérêt croissant porté aux questions environnementales et aux principes du développement durable engendre des zones d'activités vertes et paysagées prenant le nom de parcs d'activités.

L'affectation sectorielle des zones d'activités est souvent complexe dans la réalité, plusieurs vocations fonctionnelles se combinant en général sur ces sites. L'étude s'intéressera essentiellement aux sites d'activités industrielles et de services, lesquels font davantage partie des compétences de la CCI du Loiret. Les parcs qui ont une dominante commerciale, c'est-à-dire plus de 70% de commerces, seront exclus. Par ailleurs, le choix sera d'utiliser majoritairement au sein de l'étude la terminologie « parcs d'activités », terminologie la plus récente, dès lors qu'il s'agira d'évoquer les espaces d'accueil des activités économiques.

Ainsi, le terme même de parc d'activités apparu dans les années 1990, succède à une série d'autres termes utilisés pour désigner ces espaces d'accueil et de développement de l'activité économique. En voici un petit récapitulatif :

<i>Période</i>	<i>Contexte</i>	<i>Terminologie</i>
Après 1945	<ul style="list-style-type: none"> • appareil industriel et économique dévasté, destructions massives • nécessité d'un redressement économique • nécessité de réinstaller les entreprises sinistrées 	<i>naissance des zones industrielles ou parcs industriels</i>
Années 1960	<ul style="list-style-type: none"> • besoins de modernisation de l'industrie • émergence des préoccupations d'urbanisme et d'aménagement du territoire : essor de l'habitat pavillonnaire, éloignement des entreprises des centres-villes, évolution des moyens de transport • nouvelle organisation de la production, commodités logistiques (conditionnement, entreposage, transport) 	<i>développement des zones industrielles</i>
Années 1970-1980	<ul style="list-style-type: none"> • diversification des entreprises présentes dans les zones industrielles • développement des activités tertiaires • nouvelles technologies 	<i>zones industrielles → zones d'activités économiques (ZAE)</i>
Années 1990	<ul style="list-style-type: none"> • émergence des préoccupations paysagères et environnementales • début de l'intégration des principes du développement durable 	<i>zones d'activités économiques → parcs d'activités</i>
Actuellement	<ul style="list-style-type: none"> • mutations dues aux exigences de compétitivité des entreprises et à la recherche d'amélioration de la qualité de vie des salariés et des populations • tertiarisation de l'économie, développement des services aux entreprises • généralisation de la prise en compte de l'environnement et du développement durable 	<i>parcs d'activités</i>  <i>requalification</i>

3. *Etat des lieux*

Actuellement, la France compte environ 20 000 parcs d'activités étendus sur près de 450 000 hectares. A eux seuls, ils occupent près de 1% de la superficie nationale. (Source : IFEN, base de données Corine Land Cover et sondages ETD)

La majorité des parcs d'activités se caractérise par une localisation en périphérie des villes, où ces derniers bénéficient d'une desserte importante, présentant ainsi un profil particulièrement adapté aux activités industrielles et logistiques. A contrario, les parcs d'activités à vocation essentiellement tertiaire ou artisanale sont intégrés préférentiellement dans le tissu urbain ou en bordure de celui-ci.

Alors que les parcs d'activités réalisés à partir du début des années 1990 proposent une offre globalement de qualité (bonne desserte, prise en compte de l'environnement, services aux entreprises, harmonie paysagère et architecturale, etc.), ils sont en très faible proportion sur le territoire français.

Les parcs réalisés avant les années 1990 sont largement majoritaires, notamment ceux réalisés entre 1960 et 1980. Or, ces parcs connaissent actuellement des problèmes d'obsolescence et d'inadaptation aux changements et mutations et de ce fait, ne répondent plus, ou de manière insuffisante aux attentes des entrepreneurs. L'obsolescence est généralement ressentie en matière d'urbanisme et dans la prise en compte de l'environnement urbain (desserte, voirie, circulation interne, stationnement, etc.). D'autre part, ces parcs connaissent souvent un manque de travaux d'entretien et d'amélioration dû à une mauvaise gestion voire parfois une absence totale de gestion. Ce manque se traduit par exemple par une voirie détériorée, une signalétique sauvage ou des espaces verts délabrés.

Dans la plupart des cas, la commercialisation des terrains suite à la création des parcs n'a pas permis d'assurer un relais entre les aménageurs d'origine et le niveau local pour la gestion du parc, la maîtrise de son développement et de son évolution. Ces parcs d'activités dits de première et de deuxième génération n'ont pas su suivre l'évolution des nouvelles attentes des entreprises, des usagers et des riverains telles la sécurité, la fonctionnalité, les services, le cadre de vie, les déplacements, les risques et les nuisances, etc.

Ils ont aujourd'hui besoin d'être requalifiés.

B- Qu'entend-on par requalification des parcs d'activités ?

1. Essai de définition

La compétitivité des zones d'activités repose sur la création de valeur ajoutée, leur développement et leur pérennisation nécessitant une réflexion stratégique et prospective de la part des collectivités. Ces derniers tendent actuellement à se positionner sur un marché de qualité de services et d'accueil, en réponse aux attentes de plus en plus fortes des entreprises en terme de services et de qualité du cadre de travail.

Les entreprises sont aujourd'hui de plus en plus mobiles et n'hésitent pas à changer de parc d'activités, voire de territoire, si la performance du parc ne répond plus à leurs exigences. Elles sont de plus en plus demandeuses de services et soucieuses de la qualité paysagère des parcs, reflet de l'image et de la qualité de vie sur le territoire.

Ainsi, les nouveaux parcs d'activités se multiplient et proposent des conditions d'accueil de plus en plus attractives. Intégrés dans des projets de développement du territoire, leur localisation est stratégique (proximité des marchés, proximité et qualification de la main-d'œuvre, qualité de la desserte, etc.). Ils offrent des prestations qualitatives et fonctionnelles de qualité et prennent de plus en plus en compte les questions d'environnement et de développement durable.

Dès lors, la requalification des parcs d'activités constitue un véritable rempart à leur disparition et leur offre simultanément des perspectives d'évolution et d'extension. En effet, les opérations de requalification permettent d'éviter les départs d'entreprises, ou à défaut, de les limiter, mais aussi d'offrir les meilleures chances d'installation et de développement à d'autres entreprises. **La requalification consiste à redonner aux zones d'activités, dans la conception de leurs aménagements et de leurs installations, des propriétés qui correspondent à leur fonction et ainsi de permettre l'accueil et l'exercice d'activités économiques dans les conditions les plus favorables. Elle vise notamment à éliminer des éléments de vétusté, à remédier à des déficiences et à améliorer l'existant.**

2. Plusieurs formes de requalification existantes

La requalification des espaces d'accueil des activités économiques peut être appréhendée sous différents angles.

a) La requalification « fonctionnelle et qualitative »

Il convient dans un premier temps de s'attarder sur le type de requalification le plus courant et le plus à même d'être appliqué sur les parcs d'activités du Loiret : la requalification dite « fonctionnelle et qualitative ». Principalement axée sur l'amélioration de l'existant, cette requalification vise à améliorer la compétitivité et le cadre de vie des parcs d'activités et à prendre en compte leur impact sur l'environnement. De nombreux parcs ont aujourd'hui besoin de redorer leur image, afin non seulement de maintenir un certain dynamisme économique, mais aussi de préparer leur extension. A ce titre, cette requalification, centrée sur la fonctionnalité, l'esthétique et l'environnement constitue un véritable outil de valorisation, susceptible d'attirer de nouvelles entreprises ou d'empêcher le départ d'entreprises déjà installées.

Elle recouvre de nombreuses thématiques d'intervention telles que :

- la voirie
- les réseaux
- la signalétique
- le paysage
- l'environnement (énergie, nuisances, etc.)
- les transports
- les déchets
- les services
- la sécurité

La requalification « fonctionnelle et qualitative » sera le type de requalification auquel l'étude fera le plus référence.

b) La requalification « curative »

Au-delà de la requalification « fonctionnelle et qualitative », un autre type de requalification existe. Il prend le nom de reconversion. Version la plus lourde de la requalification, la reconversion est attribuée aux friches industrielles.

Selon la définition de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise dans une étude de décembre 2005 intitulée *Potentiel d'accueil d'entreprises dans les parcs d'activités existants et en projet*, les friches industrielles sont des terrains bâtis délaissés depuis au moins deux ans et qui, ayant participé à une activité industrielle, sont dégradés d'une telle façon que tout nouvel usage n'est possible qu'après remise en état. Les locaux d'une friche industrielle sont vacants et à l'état d'abandon.

Souvent fortement dégradés, les bâtiments nécessitent, pour tout nouvel usage, une importante remise en état. Les opérations de reconversion sont des opérations

lourdes d'urbanisme, telles démolition, fouilles, désamiantage, dépollution, etc. La reconversion est dite requalification « curative » car l'avenir du site en dépend. Cette requalification prend alors une dimension économique. L'objectif premier est de réimplanter des activités. Les opérations à mener sont des opérations d'envergure, nécessitant du temps et des budgets conséquents.

Si il semblait important d'évoquer la reconversion de friches industrielles, en tant que composante de la requalification, cette question ne sera traité que brièvement dans l'étude, à travers le recensement de quelques expériences intéressantes menées en France dans ce domaine.

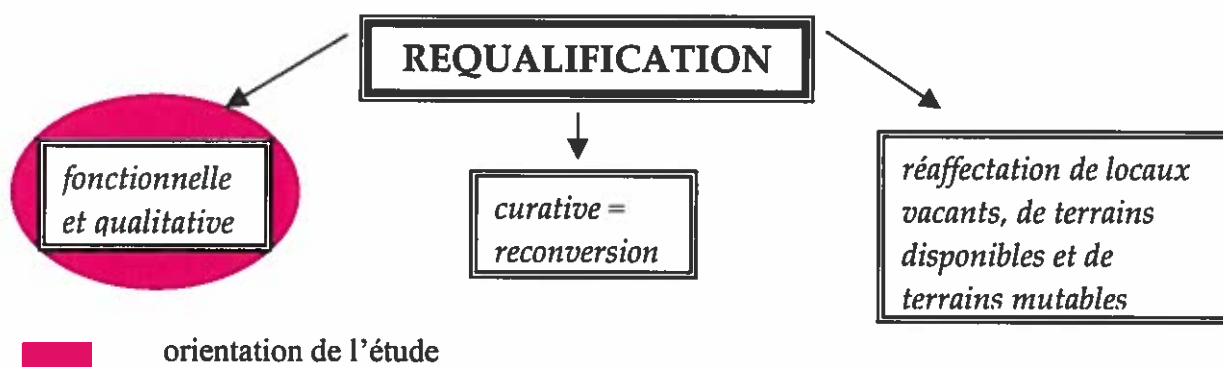
c) La réaffectation de locaux vacants, de terrains disponibles et de terrains mutables

Enfin, il apparaît pertinent d'ajouter à la requalification la réaffectation de locaux vacants, de terrains disponibles et de terrains mutables, qui peut également contribuer à redynamiser les parcs d'activités et ainsi à redorer leur image.

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise définit, dans la même étude que celle évoquée précédemment, les termes comme suit :

- locaux vacants : locaux (tous usages confondus : bureaux, activités, entreposage, etc.) inoccupés depuis moins de deux ans et en bon état d'entretien
- terrains disponibles : terrains aménagés « à vendre » (pour la première fois ou non). Ils sont desservis par l'ensemble des voiries et réseaux divers et peuvent faire immédiatement l'objet d'une demande de permis de construire
- terrains mutables : terrains libres d'occupation dans des parcelles surdimensionnées d'entreprises existantes, et dont les propriétaires ont exprimé ou non leur intention de vendre.

Très différente des autres formes de requalification, la réaffectation de locaux vacants, de terrains disponibles et de terrains mutables n'engendre pas de coûts spécifiques pour les collectivités. C'est en ce sens qu'elle est un outil de valorisation intéressant. Elle permet à de nouvelles entreprises de s'installer et ainsi de relancer l'activité des parcs, jusque-là délaissés.



Deuxième partie

Recensement d'expériences de
requalification à l'échelle nationale

II) Recensement d'expériences de requalification à l'échelle nationale

Suite à une appréhension théorique du sujet, qui a permis d'évoquer l'évolution et la situation actuelle des parcs d'activités en France ainsi que de comprendre ce que recouvre la notion même de requalification, il convient désormais de s'intéresser à des cas concrets. Comment la requalification est-elle mise en œuvre sur le terrain ? Comment les programmes sont-ils conduits ? Quels sont les acteurs associés ? Quels types de travaux sont effectués ? Et aussi qui finance ?

Autant de questions qui trouveront des réponses dans les pages suivantes. Ces dernières présentent diverses expériences intéressantes menées à travers tout le pays. Programmes applicables à l'ensemble d'un territoire (région, département, agglomération) ou opérations effectuées sur un site en particulier, chaque expérience est présentée sous forme de fiche descriptive. Chaque fiche évoque le contexte de l'opération, ses objectifs, les principales étapes de la démarche, les acteurs et les moyens engagés, les travaux effectués, et dans le cadre des programmes, les conditions d'éligibilité aux aides.

Ce recensement n'a pas la prétention d'être exhaustif. Toutefois, traitant à la fois de la requalification de parcs d'activités et de la reconversion d'anciennes friches industrielles, les fiches présentent des cas très différents et permettent ainsi d'avoir une vision plus complète de ce que sont les opérations de requalification.

Tableau 1 : Expériences recensées

Requalification	
PROGRAMMES	Opération Bretagne Qualiparc
	Programme de réhabilitation des zones d'activités du Val d'Oise
	Programme de requalification des zones d'activités anciennes de l'agglomération grenobloise
	Programme de requalification des parcs industriels du Grand Lyon (Communauté urbaine de Lyon)
	Programme de requalification des parcs d'activités de l'agglomération bordelaise
Cas particuliers	Exemples de démarches Bretagne Qualiparc
	Requalification environnementale du centre régional de transport de Lesquin (Nord)

Reconversion	
PROGRAMMES	Programme de réhabilitation des friches industrielles de Normandie
	Programme de réhabilitation des friches industrielles de l'agglomération grenobloise
Cas particuliers	Reconversion de l'ancienne caserne militaire Tallandier à Petit-Quevilly (76)
	Reconversion des anciens bâtiments Peugeot du site de La Roche à Bart (25)
	Reconversion de l'ancien site Altadis Seita à Dijon

A- Fiches « requalification »

1. Les programmes

Opération Bretagne Qualiparc

Contexte – Initiateurs et leaders de l'Opération

Historique

1997-1998 : Face à la multiplication des parcs d'activités dans la région, le **Conseil Régional de Bretagne** lance une étude générale des zones d'activités, complétée par un pré-diagnostic de huit zones d'activités.

→ **RESULTATS :**

- Un nombre très important de sites, souvent **peu qualitatifs**
- **Déficit de réflexion** en amont
- **Déficit de gestion** et de suivi au quotidien
- **Fortes déficiences** en matière de gestion du **paysage**, de l'**eau** et des **déchets**

Juillet 1999 : Engagement de plusieurs acteurs dans l'opération Bretagne Qualiparc avec pour objectif premier d'expérimenter une **démarche d'amélioration** sur huit zones d'activités, de taille et de vocation différentes réparties sur les quatre départements bretons, et d'en dégager des enseignements et une méthodologie. Ces acteurs sont :

- le **Conseil Régional de Bretagne**
- les **Conseils Généraux** des quatre départements bretons (Côtes d'Armor, Ille-et-Vilaine, Finistère et Morbihan)
- l'**Etat** à travers la **DRE**, les quatre **DDE**, la **DIREN**, la **DRIRE**, l'**ADEME**, l'**Agence de l'Eau**
- l'**Europe** par le biais de la **Préfecture de la Région Bretagne**
- les **Chambres de Commerce et d'Industrie de Bretagne**

L'opération est animée et coordonnée par la **Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Bretagne**.

A partir de 2002 : Opération ouverte à toutes les zones d'activités de Bretagne, pour les projets de requalification, d'extension ou de création de zones d'activités, avec un **renforcement des dispositifs financiers** au regard du référentiel Qualiparc, et la **mise à disposition d'outils méthodologiques** (cahier des charges type, référentiel Qualiparc, etc.).

Actuellement : L'année 2005 fut une année de transition dédiée à la finalisation et à la diffusion des documents méthodologiques ainsi qu'à la présentation aux élus locaux, départementaux et régionaux des sites les plus qualitatifs arrivant au terme des travaux. Depuis, la **CRCI n'assure plus les fonctions d'animatrice et de coordinatrice de l'opération**. De même, les chargés de mission ne sont plus des salariés de la CRCI. Ils sont rattachés aux départements et ne sont plus missionnés à temps plein pour l'opération Qualiparc. Néanmoins, l'opération ne décline pas et qui plus est, séduit de plus en plus.

Objectifs

- **Développer la qualité environnementale et fonctionnelle des parcs d'activités de Bretagne afin de valoriser leur attractivité et leur compétitivité.**
- **Favoriser l'équilibre entre développement économique et respect de l'environnement sur les parcs d'activités bretons.**
- **Favoriser la cohérence des dispositifs de soutien financier.**
- **Permettre aux collectivités locales d'engager une démarche de requalification de leur zone d'activités, dans un contexte de concertation, de cohérence et de pérennité.**

Bénéficiaires de l'opération

- Collectivités locales gestionnaires de parcs (communes et EPCI)
- Autres maîtres d'ouvrage publics ou para-publics : SEM, syndicats mixtes, associations, agences de développement, pays, agences d'urbanisme
- Entreprises implantées ou candidates à l'implantation

Conditions d'éligibilité

Est éligible aux aides octroyées par les différents partenaires de l'opération Bretagne Qualiparc, tout dossier proposant un projet de création, d'extension ou de requalification de parcs d'activités répondant à une démarche de développement durable :

- projet fédérateur et cohérent à l'échelle du territoire
- projet défini par un programme d'aménagement
- projet fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement
- projet partagé par et avec les entreprises
- projet maîtrisé et géré dans la durée

Chaque dossier est soumis au **Comité technique régional d'examens des dossiers**, constitué des principaux partenaires de l'opération. Ce dernier est en charge de

donner un avis technique sur la pertinence des dossiers d'études ou de travaux au regard du référentiel Qualiparc, en vue de son financement par les partenaires concernés (en 2005, 107 dossiers ont été examinés).

Toutefois, concernant les aides départementales, **chaque Conseil Général définit ses propres règles d'éligibilité**. Ainsi, le Conseil Général du Finistère ne finance que la requalification de parcs portés par des EPCI. Par ailleurs, les aides accordées par le Conseil Général du Morbihan varient en fonction du maître d'ouvrage. Le Conseil Général des Côtes d'Armor impose quant à lui des critères de taille. Les zones dont la surface est inférieure à 20 ha sont moins aidées que les zones supérieures à 20 ha.

Moyens engagés

Les partenaires financiers interviennent dans **trois grandes étapes** de l'opération :

- la phase d'études préalables (état des lieux, diagnostic, opportunité, pré-faisabilité)
- la phase d'études pré-opérationnelles, opérationnelles, réglementaires
- la phase de travaux

Tableau 2 : Opération Bretagne Qualiparc – Moyens engagés (page suivante)

Travaux éligibles

Exemplaire au niveau national, l'opération Bretagne Qualiparc accompagne les maîtres d'ouvrage et les entreprises dans toutes les phases de la requalification. Les fonds dégagés par l'ensemble des partenaires participent au traitement de **différentes thématiques**, le tout constituant une politique d'intervention cohérente :

- le fonctionnement de surface du parc d'activités : accessibilité, sécurité des accès, circulation, stationnement, signalétique, voirie, éclairage public
- l'aspect paysager du parc d'activités : qualité paysagère interne et externe depuis les grands axes routiers, mobilier urbain, propreté, panneaux et affichages publicitaires, bâtiments
- la gestion de l'eau et des milieux naturels : eau potable, assainissement, eaux pluviales, réseau incendie
- la gestion des déchets des entreprises, et d'autres nuisances (air, bruit, etc.)
- l'organisation générale du parc, les services et conseils aux entreprises

Opération Bretagne Qualiparc - Moyens engagés

Tous les partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un référentiel qualité à l'attention des gestionnaires des parcs d'activités de Bretagne, permettant aux maîtres d'ouvrages d'engager une réflexion et de répondre à un ensemble de questions sur lesquelles ils ne peuvent faire l'impasse pour déboucher sur un projet globalement qualitatif. ▪ Définition et harmonisation d'un système d'aides à la création, l'extension et la requalification des zones d'activités au bénéfice des collectivités et ce, sur l'ensemble des quatre départements. ▪ Réalisation d'un guide méthodologique « Parc d'activités : réussir la conduite de son projet » ▪ Proposition de dossiers types de demande de subvention ▪ Proposition de cahiers des charges types ▪ Depuis 2004 : <ul style="list-style-type: none"> → Finalisation d'une grille d'évaluation des parcs d'activités → Finalisation de la réalisation de fiches conseils aux entreprises pour l'aménagement et la gestion qualitative de leur parcelle privative ("Entreprises, réussir l'aménagement de son site") → Elaboration de fiches recueil de démarches qualitatives et exemplaires sur des zones Qualiparc
CRCI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Animation et coordination de l'opération jusqu'à fin 2005. Avant juin 2003, financement de deux postes de chargés de missions pour suivre l'ensemble des dossiers en cours (au niveau local et régional) ▪ A partir de juin 2003, financement de cinq postes de chargés de mission : <ul style="list-style-type: none"> → quatre postes pour des actions à caractère départemental (accompagnement qualitatif et individuel des collectivités engagées dans l'opération, suivi qualitatif des dossiers en cours, sensibilisation et assistance sur le plan technique et méthodologique des élus locaux et techniciens, des entreprises et groupements d'entreprises) → un poste pour des actions à caractère régional (coordination, conception et développement méthodologique, lancement de projets, évaluation globale du dispositif, organisation de manifestations et promotion du dispositif)
CCI	<p>Les CCI de Bretagne engagées dans la démarche Bretagne Qualiparc ont principalement un rôle de conseil. Elles souhaitent accompagner l'entreprise dans sa réflexion à l'occasion d'un projet d'implantation ou d'un projet de requalification (explication et remise du guide « entreprises : réussir l'implantation de son site »). Il leur appartient également de développer la relation avec les entreprises des zones d'activités Qualiparc en assurant l'animation collective des entreprises.</p> <p>Néanmoins, l'intervention des CCI reste faible dans l'opération Bretagne Qualiparc. Au départ représentées par la CRCI, ces dernières n'ont jamais eu un rôle très important.</p>

<p>Conseil Régional</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget 2005 : 750 000 € ▪ Etudes préalables : 40% de 20 000 € soit un plafond de 8 000 € (plafond de 20 000 € pour des diagnostics territoriaux à l'échelle des EPCI) ▪ Etudes pré-opérationnelles : 30% de 40 000 € soit un plafond de 12 000 € <p>NB : Bonus de 10 000 € par rapport à l'assiette éligible si une étude paysagère est réalisée sur le domaine privé.</p> <p>Jusqu'à fin 2004, le conseil régional attribuait des aides directes aux entreprises créées depuis moins d'un an et implantées dans un parc engagé dans la démarche Bretagne Qualiparc. Ces aides s'élevaient à 40% de 30 000 € soit 12 000 € et concernaient le stationnement, les enseignes, les espaces verts et les façades.</p> <p>Toutefois, devant sa montée en puissance constatée en 2003 puis accrue en 2004, le Conseil Régional a souhaité stopper le dispositif d'aides aux entreprises. Ceci a vivement été regretté par les partenaires de Bretagne Qualiparc, les collectivités locales qui avaient initié une dynamique auprès des entreprises ainsi que par les associations d'entreprises.</p>
<p>Conseils Généraux</p>	<p>Devant l'interruption des aides régionales aux entreprises, les Conseils Généraux doivent trouver des arguments afin d'inciter ces dernières à s'investir dans la requalification de leur parcelle. Pour cela, ils avancent les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ valorisation de l'image de l'entreprise ▪ augmentation de la valeur patrimoniale du bien
<p><i>Finistère</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget annuel consacré à la requalification : 500 000 € ▪ Etudes préalables : 40% de 20 000 € soit un plafond de 8 000 € ▪ Etudes pré-opérationnelles : 30% de 40 000 € soit un plafond de 12 000 € (sauf frais de rédaction des dossiers et diagnostics archéologiques) ▪ Travaux et ingénierie associée : 20% de 250 000 € soit un plafond de 50 000 €. Travaux uniquement qualitatifs (exclusion des travaux de voirie et d'assainissement) <p>→ paysage, espaces verts, éclairage, signalétique, jalonnement, mobilier urbain, effacement des réseaux aériens, traitement des impacts environnementaux (bassins de rétention), pistes cyclables, marquage au sol.</p>
<p><i>Morbihan</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget 2005 : 2,5 Millions d'Euros ▪ Etudes préalables : 40% de 20 000 € soit un plafond de 8 000 € ▪ Etudes pré-opérationnelles : 30% de 50 000 € soit un plafond de 15 000 € ▪ Travaux (travaux VRD et travaux qualitatifs) : <p>→ parcs portés par des Communautés de Communes : 20% de 800 000 € soit un plafond de 160 000 €</p> <p>→ parcs portés par des communes ou des Communautés d'Agglomération : 30% de 800 000 € soit un plafond de 240 000 €</p> <p>→ parcs portés par d'autres maîtres d'ouvrages publics ou para publics (SEM, syndicats mixtes, etc.) : 40% de 800 000 € soit un plafond de 320 000 €</p>

<p><i>Côtes d'Armor</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcs "classiques" portés par des EPCI : → Etudes préalables : 40% du montant, sans plafond → Etudes pré-opérationnelles : 30% du montant, sans plafond → Travaux (sauf travaux sur la voirie) : 20% de 1 500 000 € soit un plafond de 300 000 € ▪ Parcs de plus de 20 ha, jugés structurants pour le département (maximum 3 parcs par Pays) : → Etudes préalables : 40% du montant, sans plafond → Etudes pré-opérationnelles : 30% du montant, sans plafond → Travaux (sauf travaux sur la voirie) : 30% de 3 000 000 € soit un plafond de 900 000 € ▪ Budget consacré à la requalification en 2005: → Etudes préalables : 160 000 € pour 14 opérations → Travaux sur les parcs portés par des EPCI : 795 000 € pour 6 opérations → Travaux sur les parcs dits structurants, de plus de 20 ha : 1 650 000 € pour 2 opérations ▪ Le Conseil Général des Côtes d'Armor s'appuie sur l'Agence Départementale du développement économique territorial <i>Côtes d'Armor Développement</i> pour l'accompagnement des entreprises dans leurs démarches. L'agence anime un groupe de travail qui regroupe la CCI, la Chambre des Métiers, le CAUE et quelques services du Conseil Général (Direction du développement économique, Direction des routes et des infrastructures)
<p><i>Ille-et-Vilaine</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget 2005 : 2 000 000 € → Etudes préalables : 80% de 19 125 € soit un plafond de 15 300 € → Etudes pré-opérationnelles : 80% de 19 125 € soit un plafond de 15 300 € → Travaux (travaux VRD et travaux qualitatifs) : 30% de 2 033 000 € soit un plafond de 610 000 €
<p>Europe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FEDER - objectif 2 pour la période 2000-2006. Toutefois, depuis 2005, la totalité des crédits accordés par l'Europe a été consommée. ▪ Sur la période 2000-2004 : → Etudes préalables : 592 143 € → Etudes pré-opérationnelles : 1 279 185 € → Travaux : 5 601 542 € → TOTAL : 7 472 870 €

Bilan

Bilan à la fin 2005 :

- 344 parcs d'activités ayant pris contact, 266 réellement actifs
- plus d'un tiers des projets concerne des requalifications-extensions, 18 % des requalifications
- 80% des EPCI de Bretagne engagés dans une démarche Bretagne Qualiparc

	Dép. 22	Dép. 29	Dép. 35	Dép. 56	TOTAL
ZA concernées par Qualiparc	69	86	92	97	344
dont ZA actives (en enlevant les projets arrêtés ou en attente)	41 (59%)	67 (78%)	72 (78%)	86 (89%)	266 (77%)
dont opérations de requalification – extension	31 (45%)	15 (17%)	46 (50%)	32 (33%)	124 (36%)
dont opérations de requalification	18 (26%)	8 (9%)	13 (14%)	22 (23%)	61 (18%)

Contacts

Conseil Général du Morbihan Service Entreprises Emmanuel BERTRAND 02 97 54 82 41 emmanuel.bertrand@cg56.fr	Conseil Général du Finistère Direction du développement économique et international Delphine GLAIS Chargée de mission en développement local 02 98 76 21 32
Conseil Général des Côtes d'Armor Direction du développement économique et de l'emploi Yvon FOUILLERE 02 96 62 63 87	Conseil Général Ile-et-Vilaine Delphine TANGUY Chargée de mission Bretagne Qualiparc 02 99 02 20 37
Conseil Régional de Bretagne Mme COLLIAUX 02 99 27 14 25	Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Bretagne Directeur du développement économique Michel SOREL 02 99 25 41 41 michel.sorel@bretagne.cci.fr

Programme de réhabilitation des zones d'activités du Val d'Oise

Contexte – Initiateurs et leaders de l'Opération

Le Conseil Général du Val d'Oise élabore en 1999 un plan stratégique de développement économique. Le plan se décompose en axes stratégiques, chacun comportant différentes actions. Parallèlement, deux études sont réalisées par la CCI : l'une réalisée dans le cadre du Comité de Développement Industriel Local (CODIL) porte sur l'Est du département, l'autre porte sur les friches industrielles du Val d'Oise.

Dès lors, la requalification des parcs d'activités du département est apparue comme une des actions à inscrire dans le plan stratégique de développement économique.

A ce titre, le Conseil Général a initié, en partenariat avec la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles - Val d'Oise / Yvelines** et le **Conseil Régional d'Ile de France**, un dispositif d'appui à la requalification des parcs d'activités.

Objectifs

- Rendre plus attractives les zones d'activités du Val d'Oise et restaurer l'image de certaines d'entre elles pour maintenir et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.

Bénéficiaires du programme

Maîtres d'ouvrage publics et para-publics uniquement:

- Communes
- EPCI
- Départements
- Etablissements publics
- Groupements d'intérêt public (GIP) ou association de partenaires publics préfigurant la constitution d'un GIP
 - SEM dans le cadre d'un mandat confié par une personne publique ou d'une convention publique d'aménagement ou d'une délégation de service public

Jusqu'à ce jour, seules des demandes émanant de communes ou de structures intercommunales ont été enregistrées.

Toutefois, aucun des acteurs n'est privilégié par rapport aux autres.

Entreprises

Conditions d'éligibilité

NB : Les zones à vocation uniquement commerciale ne sont pas éligibles aux aides. Le site doit être qualifié de parc d'activités ou de zone industrielle. Il doit accueillir des activités de production.

Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles – Val d'Oise / Yvelines

La CCI est le premier des trois partenaires à intervenir dans le processus d'aide à la requalification de parcs d'activités. Les demandes adressées par les maîtres d'ouvrage publics sont examinées et adaptées aux conditions d'éligibilité imposées par le Conseil Général et le Conseil Régional. La CCI intervient alors dans le montage des dossiers, venant ainsi en appui aux maîtres d'ouvrage.

Conseil Général du Val d'Oise

Le comité de sélection utilise une Charte de qualité afin d'apprécier les programmes de requalification soumis à son examen. Cette Charte accompagne le dispositif départemental d'aide à la requalification des parcs d'activités. Elle a pour objectifs de traduire les préoccupations et les principes du programme, de constituer un ensemble de références ainsi qu'un guide pour la mise en œuvre des diagnostics et l'élaboration des programmes d'actions. Dès lors, les maîtres d'ouvrage sont éligibles aux aides proposées par le dispositif dans la mesure où les projets sont en adéquation avec les principes de la charte :

- recherche d'une meilleure organisation de la zone d'activités
- amélioration de l'accès à la zone
- amélioration des déplacements dans la zone
- amélioration de la signalétique
- amélioration du traitement des éléments paysagers et architecturaux
- amélioration des conditions de stockage et de ramassage des déchets
- recherche d'une meilleure qualité et d'une meilleure fiabilité des réseaux
- amélioration de la sécurité
- protection de l'environnement
- amélioration des services aux entreprises et à leurs salariés
- accès aux nouveaux réseaux de communication
- recherche d'un mode de gestion de la zone adapté

Conseil Régional d'Ile de France

Pour être éligible aux aides du Conseil Régional, chaque projet de requalification de parc doit là aussi s'inscrire dans le cadre d'une Charte de qualité (élaborée cette fois par le Conseil Régional), dont les idées principales sont les suivantes:

- le projet doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion et d'une stratégie globales de développement économique. En d'autres termes, il doit s'inscrire dans une réflexion territoriale élargie, analysant le positionnement concurrentiel de la zone.

- il doit générer une concertation étroite entre le maître d'ouvrage du projet et les entreprises implantées (réunions, entretiens, questionnaires, etc.) afin d'assurer une cohérence d'ensemble des aménagements entre les espaces publics et les espaces privés

- il doit prévoir une étude *développement durable* du site à requalifier destinée à identifier les actions nécessaires à entreprendre dans ce domaine

- il doit permettre la mise en place d'un programme de gestion et de management de la zone d'activités

Par ailleurs, le Conseil Régional soutient également, depuis juin 2005, les entreprises souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de l'intégration paysagère et environnementale de leurs locaux et abords. Cette aide concerne uniquement les espaces et bâtiments déjà existants. Pour être éligible à l'aide régionale, les travaux doivent être conçus et réalisés dans le respect de la Charte de qualité et l'entreprise doit répondre aux critères suivants :

- être implantée dans un parc, faisant lui-même l'objet d'un projet de requalification soutenu par la région Ile-de-France

- ne pas dépasser le seuil de 230 employés (seuil européen des PME)

- ne pas avoir un chiffre d'affaires annuel supérieur à 50 millions d'euros ou un bilan total de plus de 43 millions d'euros

- être une entreprise autonome c'est-à-dire une entreprise dont 25% ou plus de son capital ou de ses droits de vote ne sont pas détenus par une autre entreprise ou conjointement par plusieurs entreprises

- avoir au moins un an d'existence légale

Moyens engagés

Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles – Val d'Oise / Yvelines

- Mise à disposition par la CCI de deux conseillers de parcs dont le rôle est de concourir à la réhabilitation des zones d'activités économiques en sensibilisant et en assistant sur le plan technique et méthodologique les élus locaux (communes et EPCI), les entreprises et groupements d'entreprises.

→ Actions de communication, réunions d'information, organisation d'événements spécifiques, constitution des comités technique et de pilotage, information sur les fonds mobilisables, suivi des travaux, mise en place d'une structure d'animation une fois la requalification terminée.

→ Postes de conseillers de parcs financés à 50% par la CCI et à 50% par le Conseil Général

Conseil Général du Val d'Oise

- Dispositif d'aides financières pour les espaces publics :
 - Financement des diagnostics réalisés sur les parcs en vue d'évaluer leurs besoins en requalification
 - 75% du coût total du diagnostic (études)
Coût maximum plafonné à 15 500 € TTC soit aide plafonnée à 11 625 €
 - Financement des travaux de requalification
 - 25% du coût total des travaux
Coût maximum plafonné à 15 500 € HT/ha soit aide plafonnée à 3 875€ HT/ha

Conseil Régional d'Ile de France

- Dispositif d'aides financières pour les espaces publics et privés :
 - Financement des travaux de requalification sur les espaces publics (uniquement travaux d'investissement) + prise en charge éventuelle des honoraires de maîtrise d'œuvre des travaux
 - 25% du coût total HT des travaux
 - + bonification de 15 points dans le cas de traitement de friches industrielles
 - + bonification de 15 points pour les opérations prévoyant le développement de la multimodalité
 - Aide plafonnée à 1 000 000 €, toutes bonifications confondues
 - Financement des travaux de requalification sur les espaces privés (uniquement travaux d'investissement)
 - 25% du coût total HT des travaux
Aide plafonnée à 30 000 €

NB : Aide régionale versée en application du règlement CE n° 69/2001 du 12 janvier 2001 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité CE aux aides de minimis

Travaux éligibles

Sur les espaces publics :

- accès, signalétique
- voirie, trottoirs, bas-côtés, stationnement sur l'espace public
- pistes cyclables, arrêts de bus, cheminements piétons, raccordement ferré
- valorisation architecturale et paysagère (insertion paysagère : mobilier urbain, clôtures, façades)
- réseaux divers
 - eau : assainissement, eau potable, noues, buses, fossés, station de relevage, bassins tampons, bassins d'orage
 - énergies : gaz, électricité, enfouissement de lignes
- déchets : équipements collectifs permettant le stockage et la distribution des Déchets Industriels Banals (DIB)
- friches : remise en état de constructibilité (démolition, dépollution, etc.)
- télécommunications : fibre optique, haut débit
- renforcement de la sécurité : éclairage public

Sur les espaces privés (aide régionale) :

- aménagements paysagers
- rénovation de façade et d'enseigne
- amélioration des interfaces entre espaces privatifs et espaces collectifs
- réalisation d'aires de stationnement ou de stockage
- réalisation d'équipements favorisant les circulations et les modes de transport doux
- améliorations des continuités écologiques entre les espaces végétalisés

Principaux partenaires mobilisés

DRIRE

DDE

Comité d'expansion économique du Val d'Oise (CEEVO)

Association OREE et PALME

→ rôle de conseil uniquement

Bilan

Depuis 5 ans, le dispositif a permis à 52 parcs d'entrer dans une démarche de requalification et a concerné 34 communes.

A l'heure actuelle :

- les travaux de requalification sont terminés sur 2 parcs d'activités
- 22 parcs d'activités sont en cours de travaux de requalification
- 20 parcs sont dans l'attente d'engagement de travaux (les études sont achevées)
- 3 parcs sont engagés dans une phase d'études pour leur requalification
- 5 parcs viennent d'entrer dans la démarche de requalification

Avec un budget annuel moyen consacré à la requalification de parcs d'activités de 4 millions d'euros, la région a subventionné 18 maîtres d'ouvrage publics depuis 2000. Datant de juin 2005, le dispositif d'aide aux entreprises n'a pas encore été déclenché, faute de demande.

Les conventions de partenariat sont signées pour trois ans. La deuxième convention touche actuellement à sa fin. Ne connaissant pas la position du Conseil Général au sujet de son renouvellement, la CCI s'engage d'ores et déjà à poursuivre l'exercice de sa mission concernant l'accompagnement des collectivités et des entreprises dans la requalification des parcs d'activités.

Contacts

Conseil Général du Val d'Oise

Direction de l'action économique

Catherine ERBER

01 34 25 31 97

Vanessa HERBAUT

01 34 25 30 88

Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles – Val d'Oise / Yvelines

Aude VAUTHEROT

Conseiller de parcs

01 30 75 35 89

Conseil Régional d'Ile-de-France

Direction du développement économique

Isabelle FABRE

01 53 85 66 64

Programme de requalification des zones d'activités anciennes de l'agglomération grenobloise

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

La Métro a mis en place en 1999 un dispositif expérimental de requalification des zones d'activités anciennes ayant pour objectif d'améliorer l'environnement des entreprises déjà installées et d'attirer de nouvelles implantations.

Tout comme pour le programme de réhabilitation des friches industrielles, un nouveau dispositif fut adopté le 9 juillet 2004 par la communauté d'agglomération grenobloise concernant la requalification des zones d'activités anciennes. Ce nouveau programme visait à faire évoluer la nature et la mise en œuvre des actions cofinancées par la Métro, compte tenu du passage en Communauté d'Agglomération et de l'adoption de la taxe professionnelle unique (TPU).

Rappel du dispositif existant :

- Financement des travaux portant sur l'environnement, la voirie, et la communication (les travaux devaient être réalisés sur une période de trois ans)

→ 1/3 des dépenses engagées

Aide plafonnée à 457 000 €

Entre le premier et le deuxième dispositif, 1 000 000 € a été investi dans six opérations de requalification

Objectifs

Faire en sorte que les zones d'activités anciennes de l'agglomération grenobloise conservent leur dynamisme et leur attractivité et qu'elles participent pleinement au développement économique de l'agglomération en :

- renforçant l'implication des entreprises et des communes
- favorisant la coordination des projets communaux et communautaires au niveau de l'agglomération, avec la prise en compte du schéma directeur et des PLU
- développant la qualité environnementale et économique des zones avec une offre de services accrue, et la promotion de normes environnementales

Bénéficiaires du programme

- Communes de l'agglomération grenobloise, concentrant des parcs d'activités sur leur territoire

En raison de leur meilleure connaissance du terrain, les communes sont maîtres d'ouvrage des opérations.

Conditions d'éligibilité

Pour être éligibles, les parcs d'activités communaux doivent répondre aux critères suivants :

- **l'enjeu d'agglomération** : la zone doit présenter un intérêt économique pour l'agglomération au regard de sa taille et de ses activités
- **l'enjeu économique (vétusté de la zone)** : les zones neuves ou récentes sont exclues
- **le potentiel spatial** : des réserves foncières ou friches doivent être présentes à proximité
- **l'enjeu insertion urbaine** : la zone doit se situer en entrée d'agglomération ou à proximité des grands axes de circulation

Par ailleurs, les communes doivent s'engager par convention à :

- adopter un règlement communal de publicité et enseignes
 - entreprendre une démarche de concertation avec les entreprises, riverains et usagers
 - susciter la création de groupements d'entreprises et les sensibiliser sur la requalification
 - adopter une démarche qualité incluant nécessairement :
 - une évaluation et un suivi annuel de l'évolution du site, communiqués à la Métro
 - la mise en œuvre de la Charte insertion-emploi pour les travaux publics d'un montant d'un million d'euros et plus
- et de manière facultative –
- l'association des entreprises à la gestion de la zone
 - l'adoption d'un cahier des charges de zone, repris dans le POS/PLU
 - la mise en place d'un service commun de gestion des déchets industriels banals (DIB)
 - l'adoption de la norme ISO 14 001 ou HQE pour la gestion des zones

Compte tenu de la forte concentration des besoins et du faible nombre d'opérations réalisées depuis 1999, le nombre d'opérations réalisables par commune ne sera pas limité.

Moyens engagés

- 50% des dépenses engagées (études et travaux)
- 25% des dépenses engagées pour la voirie (pour des projets concernant uniquement la voirie)
 - Aide plafonnée à 1 000 000 €
- les financements accordés par la Métro sont majorés en cas :
 - de création d'un groupement d'entreprises gestionnaire de services sur la zone concernée : 10 000 €
 - d'adoption d'un cahier des charges de prescriptions architecturales et environnementales repris dans le POS/PLU : 10 000 €
 - de mise en place d'un service de gestion des déchets industriels banals : 10 000 €
 - d'adoption de la norme ISO 14 001 et/ou HQE dans une charte de qualité environnementale : 20 000 €

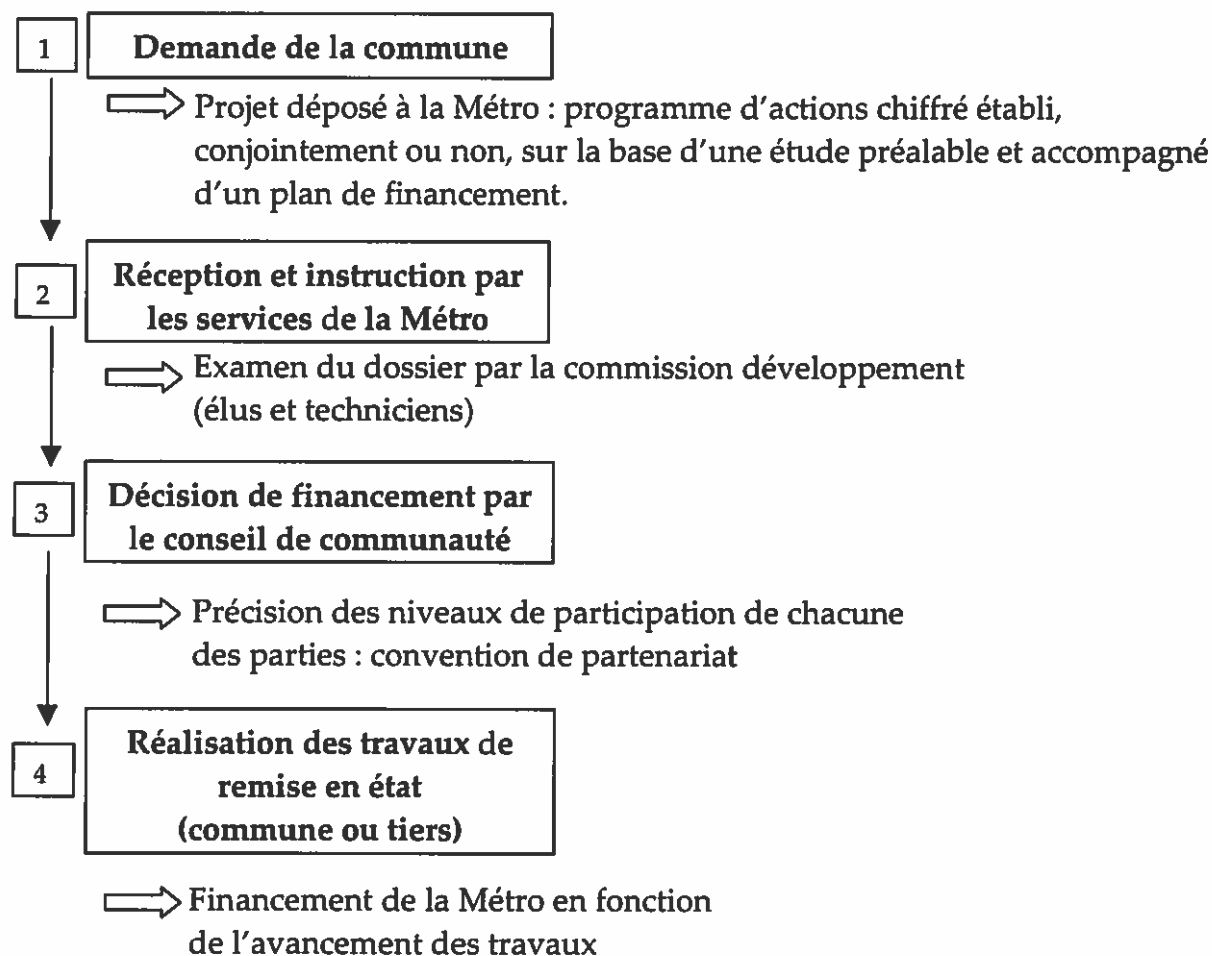
Travaux éligibles

La Métro intervient sur les actions d'investissement (y compris les études préalables récentes sous réserve d'une mise en œuvre effective du projet) dans les domaines suivants :

- **la communication** : signalétique directionnelle et informationnelle, relais d'information d'entrée de zone (bornes, totem, etc.)
- **l'environnement** : accès piétons, PMR, acquisition des normes ISO 14 001 / HQE, amélioration du bâti public existant, maîtrise de l'énergie, collecte DIB, entretien et maintenance des espaces verts, éclairage public, mobilier urbain, publicité et enseignes commerciales
- **la voirie** : trottoirs, stationnement, accessibilité aux transports en commun, accessibilité poids lourds (largeur des voies, zones de retournement, stationnement), équipements publics de type place, rond-point)
- **les télécommunications** : fourreaux pour fibres optiques
- **les services** : aide/conseil, formations, ingénierie, annuaire d'entreprises, salons communs, banque, poste, station essence, crèche, logements, RIE, PDE, gardiennage, incendie, navette aéroport, navette TGV/centre-ville

Les travaux doivent être effectués dans les cinq ans à compter de la signature de la convention entre la commune concernée et la Métro.

Principales étapes de la démarche



Bilan

Depuis la refonte du dispositif en juillet 2004, le programme a donné lieu à **plusieurs opérations de requalification de zones d'activités anciennes dont les travaux sont en cours actuellement.**

Parmi celles-ci, la requalification du site Zirst de Meylan (une des premières zones dédiées aux hautes technologies - années 1980) fait office de référence. La Métro participe à l'amélioration de la signalétique et des accès.

Contacts

Communauté d'Agglomération de Grenoble

Direction du Développement Economique et International

Cécile BRANTHOMME

04 76 59 56 05

Programme de requalification des parcs industriels du Grand Lyon (Communauté urbaine de Lyon)

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

La requalification des parcs industriels a été définie comme l'un des éléments majeurs de la politique économique de l'agglomération lyonnaise, le **Schéma de développement économique du Grand Lyon (SDE)** fixant l'orientation suivante : *« Mener une politique cohérente d'aménagement et de valorisation des grands sites existants par l'élargissement des capacités d'accueil et le renforcement de l'image des sites stratégiques centraux et péri-centraux de première couronne ».*

Dès 1997, une série d'enquêtes est lancée par l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération lyonnaise, sur la base d'un questionnaire envoyé à plus de 8000 sociétés, d'entretiens auprès de chefs d'entreprise et d'études conduites afin de mieux connaître le tissu économique du Grand Lyon. C'est à partir de ce **grand diagnostic** que le SDE a été bâti, en phase avec la réalité économique.

A partir de 2003, un premier bilan est établi. Le diagnostic laisse percevoir un **vieillissement des parcs d'activités** de l'agglomération, notamment ceux datant des années 1950-60-70, ainsi qu'un **mécontentement général des chefs d'entreprises** exerçant dessus, se plaignant notamment du manque de réflexion commune des entreprises. Par ailleurs, les capacités foncières sont limitées pour les nouvelles zones et les demandes d'implantations parfois difficiles à satisfaire. Parallèlement, le nombre de friches dans les zones d'activités existantes est de plus en plus important. Dès lors, la requalification des zones industrielles du Grand Lyon, jusque là mal engagée, apparaît comme un objectif prioritaire à inscrire au sein du SDE et devient l'une des missions de la **Direction des Affaires Economiques du Grand Lyon**.

Objectifs

• Engager, dans le cadre du **programme d'action du mandat communautaire 2002-2007**, la **requalification de zones industrielles**, qualifiées de **prioritaires** dans le diagnostic en :

- assurant une intervention équitable de la collectivité auprès des entreprises implantées dans ces zones d'activités, en parallèle aux opérations d'aménagement importantes engagées pour l'accueil de nouvelles entreprises

- effectuant une prestation de meilleure qualité au niveau de l'entretien et de l'aménagement de ces zones en y concentrant des moyens financiers et humains spécifiques pendant une période donnée et sur un périmètre précis

- permettant une meilleure implication des entreprises concernées par un travail régulier de partenariat et d'association aux projets

- améliorant la participation des zones d'activités concernées aux dynamiques et stratégies économiques de l'agglomération
- assurant la bonne prise en compte des attentes émises dans les zones d'activités dans l'élaboration et l'animation des grandes politiques de la communauté urbaine de Lyon
- participant aux projets de développement des entreprises
- renforçant la cohérence et la transversalité des interventions des services des collectivités concernées.

Bénéficiaires du programme

Les zones sur lesquelles le Grand Lyon intervient lui appartiennent. Le Grand Lyon ne participe pas à la requalification de parcs dont il n'a pas la gestion. A l'origine les zones concernées par le programme ont été créées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon. Aujourd'hui, la CCI a rétrocédé les espaces publics à la communauté urbaine. Ainsi, **le programme permet au Grand Lyon de financer la requalification de ses propres parcs.**

Conditions d'éligibilité

Les zones industrielles désignées lors du diagnostic comme étant les plus vétustes et les plus dégradées étaient au nombre de neuf. A l'heure actuelle, **seules ces neuf zones sont éligibles** au programme de requalification mis en œuvre par le Grand Lyon.

Les neuf zones concernées s'étendent sur **19 communes** de l'agglomération, sur **2719 hectares**. Elles accueillent près de **3 000 entreprises** et représentent plus de **66 000 emplois**, soit **35% de l'emploi industriel** de l'agglomération lyonnaise.

Moyens engagés

- **Financement de huit postes de développeurs** basés soit à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon, soit au sein d'associations. Chacun des développeurs dispose d'un territoire d'intervention correspondant en moyenne à 10 communes. Sur son territoire, le développeur sert d'interface entre les entreprises, les communes et la Communauté Urbaine. Il est chargé d'expliquer la politique économique du Grand Lyon et de faire remonter les demandes, les problèmes rencontrés par les entreprises.

- **Mise à disposition d'une enveloppe globale de 25 millions d'euros sur la période 2002-2007**, dédiée aux travaux de requalification des neuf zones,

exclusivement sur les espaces publics. Chaque parc reçoit une portion de l'enveloppe globale.

Fonds mobilisés :

- 2002-2003 : 1,8 millions d'euros
- 2004 : un peu plus de 2 millions d'euros
- 2005 : 4,5 millions d'euros
- Prévisions 2006 et 2007 : environ 5 millions d'euros par an

- Organisation de comités de suivi, chaque trimestre, sur chacun des neuf parcs afin de suivre l'état d'avancement des opérations de requalification.

- **Pas de financement réservé à la requalification des espaces privés.** En revanche, le Grand Lyon communique régulièrement ses actions auprès des entreprises, dans le but de les sensibiliser et ainsi de créer un effet « boule de neige ». La communauté urbaine espère que ses actions sur les espaces publics vont engendrer l'implication des privés pour la requalification de leurs espaces. Pour ce faire, elle propose aux entreprises de bénéficier des conseils de son paysagiste, assistant à maîtrise d'ouvrage. Ce dernier peut ainsi proposer aux entreprises des idées d'aménagements paysagers pour leur parcelle, dans le souci de conserver une cohérence entre les espaces publics et les espaces privés.

Travaux éligibles

- voirie
- retraitement des espaces publics, suivant une approche paysagère
- traitement de l'aspect architectural
- desserte, accès, désenclavement
- jalonnement et signalétique
- stationnement
- étude des équipements communs envisageables pour chaque site
- transports en commun, modes de déplacements doux
- assainissement
- qualité de l'eau, de l'air, des sols
- déchets, risques industriels
- sécurité des personnes et des biens
- traitement des friches

Principaux partenaires mobilisés

- **Communes** : malgré l'emprise du Grand Lyon sur les neuf zones industrielles concernées par le programme, les communes conservent **quelques compétences et quelques devoirs sur les parcs**, notamment :

- entretien des espaces verts
- éclairage public

• **Conseil Régional Rhône-Alpes** : dans le cadre du **contrat d'agglomération**, le Conseil Régional finance 30% du montant des opérations visant à améliorer le **jalonnement et la signalétique** au sein des neuf parcs inscrits dans le programme du Grand Lyon. Depuis son origine, le jalonnement et la signalétique font partie des axes prioritaires du programme.

→ pas de plafond défini par le Conseil Régional

Par ailleurs, le Conseil Régional finance, toujours à hauteur de 30%, l'ensemble des opérations de requalification menées sur le parc *La Vallée de la Chimie*, l'un des neuf parcs d'intervention.

Enfin, en cas de besoin de « rallonge » de l'enveloppe financière de 25 millions d'euros avant la fin du mandat communautaire, le Conseil Régional s'engage à contribuer à hauteur de 30% du montant de la rallonge.

• **Chambre de Commerce et d'Industrie de Lyon** : elle ne participe pas aux opérations de requalification proprement dites. Toutefois, elle se pose en tant qu'**accompagnatrice** en participant aux comités de suivi organisés sur chaque site et en organisant des réunions publiques d'informations pour les entreprises.

Bilan

A ce jour, les projets de requalification sur les neuf parcs désignés au début du programme sont lancés. **Les opérations de requalification sont en cours.**

Toutefois, le Grand Lyon a conscience que de nombreux autres parcs nécessitent également d'être requalifiés. Dès lors, son objectif pour le prochain mandat communautaire est d'**augmenter le nombre de parcs d'intervention**. D'autre part, elle vise également à aborder la question de la **gestion durable des sites**, jusqu'alors peu abordée. En d'autres termes, elle souhaite qu'à l'avenir, les parcs soient non seulement requalifiés mais également entretenus et gérés de façon régulière et cohérente.

Contacts

Communauté Urbaine de Lyon – Grand Lyon

Chargée de mission « requalification des zones industrielles »

Anne-Cécile PIDAL

04 26 99 39 29

Programme de requalification des parcs d'activités de l'agglomération bordelaise

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

Compte tenu du vieillissement de ses parcs d'activités et de leur importance en terme de développement économique, la **Communauté Urbaine de Bordeaux** a défini, suite à un recensement, **sept Sites d'Intérêt Métropolitain (SIM)**. Ces sites sont des **sites d'intervention prioritaires** et font, depuis 2003, l'objet d'**opérations de requalification**.

Objectif

Concentrer les efforts sur les sites les plus nécessaires afin d'assurer le maintien de leur activité et de leur attractivité.

Bénéficiaires du programme

Maîtres d'ouvrage publics, para-publics et privés, sans restriction

Conditions d'éligibilité

Pour être éligibles aux aides octroyées par la Communauté Urbaine, les parcs d'activités doivent être inscrits à l'intérieur d'un des sept périmètres retenus comme **Site d'Intérêt Métropolitain**. Par ailleurs, le réseau viaire des parcs doit obligatoirement être classé dans le **domaine public communautaire**.

Moyens engagés

- Sur six des sept Sites d'Intérêt Métropolitain : enveloppe de 5,1 millions d'euros pour la période 2006-2007. La requalification a commencé en 2004.

• Sur le site de Blanquefort (site de 410 ha, le plus grand de l'agglomération bordelaise) : enveloppe de 19 millions d'euros pour la période 2003-2012.

Travaux éligibles

- accessibilité
- voirie
- stationnement
- signalétique

→ actuellement

- services aux entreprises

→ dans les prochaines enveloppes

Principaux partenaires mobilisés

- communes : espaces verts, mobilier urbain et éclairage

- associations privées : sécurité (protection des biens)

• région : participation financière aux études et à la requalification concernant les voies ferrées et le domaine de l'environnement

• CCI : participation aux études (assistance) pour le site de Blanquefort principalement

Bilan

Les opérations de requalification sont en cours actuellement. A ce jour, le recul est donc insuffisant pour pouvoir établir un bilan.

Contacts

Communauté Urbaine de Bordeaux
Mme MONGLUN
05 56 99 86 25

2. Les cas particuliers

Exemples de démarches Bretagne Qualiparc

Cf. Tableau 4 : Synthèse des cas particuliers p.59

Requalification environnementale du centre régional de transport de Lesquin (Nord)

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

Description du site :

- Superficie d'environ 300 ha (site crée en 4 phases entre 1974 et 1994)
- Principales activités : **transport, logistique et transport de gros**
- **Plate-forme de transport logistique** d'importance régionale et nationale (la plus importante du Nord de la France)
- Environ 330 entreprises
- Environ 9400 emplois
- Site à cheval sur **trois communes** (Lesquin, Frétin et Sainghin-en-Mélantois)
- **Position stratégique** : A1, A23, A27, aéroport de Lille

Constats effectués lors de la dernière phase d'extension en 1994 :

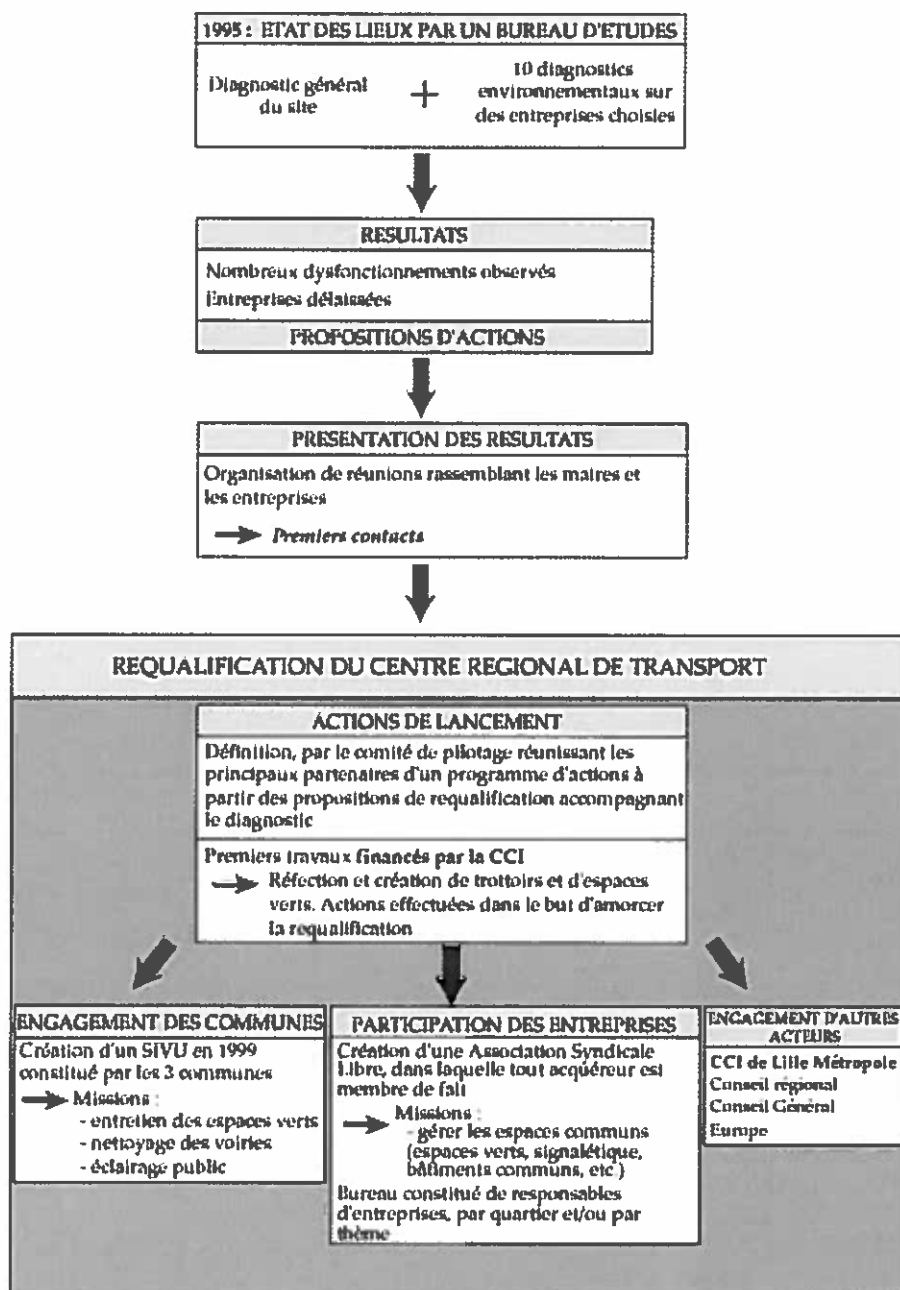
- **Profondes disparités** entre les parties anciennes et les parties récentes du site
- Effet de **no man's land** : non respect des règlements et des cahiers des charges, voirie et espaces verts non entretenus, pas de relation entre les communes et les entreprises, aucune concertation
- **Forte dégradation** du parc

Ces constats ont conduit à une prise de conscience de la **Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille Métropole**, aménageur du site.

Objectif

Procéder à la requalification du site afin de maintenir son potentiel économique.

Principales étapes de la démarche



Moyens engagés

- Etudes
- Diagnostic
- Sensibilisation
- Travaux

Travaux éligibles

- Voirie, signalétique, transport, circulation
 - réfection et création de trottoirs, aménagement de la bretelle d'accès du CRT sur l'A1, signalétique, adaptation des horaires de transport pour inciter les salariés du CRT à utiliser les transports en commun
- Aménagement paysager
 - réaménagement paysager, plantations, aménagement des entrées du parc
- Sécurité et propreté
 - mise en place de rondes de police, d'une procédure d'intervention à la demande ainsi que de services de nettoyage, d'embellissement et d'entretien des différentes parties de la zone
- Eaux pluviales
 - Mise aux normes d'un bassin d'orage avec la collaboration de l'Agence de l'Eau.

Principaux partenaires mobilisés

- Communes par le biais du SIVU : travaux et entretien
- Conseil Général : travaux de voirie
- Conseil Régional : participation au financement des diagnostics, notamment les diagnostics environnementaux des entreprises (au nombre de 10)
 - Entreprises : diagnostics environnementaux et rémunération de l'animateur de zone par l'intermédiaire de l'association d'usagers (Association Syndicale Libre)
- Europe : FEDER, objectif 2, axe III, mesure 3

Bilan

Un bilan globalement positif...

Initiée en 1995, la requalification du centre régional de transport de Lesquin est aujourd'hui très avancée. Bien menée, elle a conduit à améliorer l'image du site et à renforcer son attractivité. Les entreprises désireuses de s'implanter y trouvent des conditions d'accueil et de travail très favorables.

Le SIVU existe toujours et poursuit ses missions. Il permet, grâce à la présence permanente d'un animateur, d'exercer un suivi et d'enclencher de façon préventive ou réactive d'autres actions nécessaires.

De même, l'association des entreprises est très active. Une employée permanente assure la gestion durable du site. Elle entretient les liens entre les entreprises et les communes. D'autre part, elle recense l'ensemble des locaux vacants sur le site, et renseigne de futurs acquéreurs intéressés par une éventuelle implantation. Dernièrement, l'association a participé à un projet d'ouverture d'une crèche privée sur le parc d'activités.

... mais un projet isolé

Le succès de l'opération étant confirmé, la CCI de Lille a souhaité sensibiliser la Communauté Urbaine de Lille au problème de la requalification de ses parcs d'activités. Cette dernière a alors procédé à un inventaire des zones à requalifier. Toutefois, devant l'importance des fonds à mobiliser, la Communauté Urbaine n'a pas souhaité s'engager dans cette voie et a choisi d'autres axes d'action.

De son côté, la CCI de Lille a souhaité réitérer l'opération sur une autre de ses zones d'activités. Mais devant la lourdeur de la tâche, elle a renoncé.

Contacts

Port de Lille
Bertrand HIBON
(anciennement employé à la CCI de Lille Métropole)
03 20 22 73 80

B- Fiches « reconversion »

1. Les programmes

Programme de réhabilitation des friches industrielles de Normandie

Contexte – Initiateurs et leaders de l'Opération

Crée en 1968, l'**Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** est un EPIC de l'Etat. A l'origine, il s'attache à mettre en place une politique foncière sur la Basse Seine (des portes de Paris à l'estuaire de la Seine), destinée à faire des réserves foncières.

Plus tard, en 1994, face à un contexte de **désindustrialisation massive en Normandie** ayant entraîné la fermeture de nombreux sites industriels, l'Etablissement Public Foncier de Normandie choisit de mettre en oeuvre une **politique de traitement des friches industrielles**. Datant pour la plupart du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle, les friches sont de nature très diverse (industrie chimique, industrie textile, bases militaires, zones portuaires, sites SNCF).

Inscrite dans les CPER 1993-1999 et 2000-2006, cette politique associe l'Etat, les régions Haute-Normandie et Basse-Normandie et l'EPFN, tous **partenaires financiers**.

Toutefois, en tant que maître d'ouvrage des opérations de réhabilitation, l'EPFN se veut l'**acteur clé du dispositif**. Il pilote les démarches, coordonne les actions et gère l'enveloppe commune.

Objectifs

- trouver un **nouvel usage** aux sites
- **consommer moins d'espace**
- intégrer les principes du **développement durable**
- profiter de la **proximité des services** et d'une **bonne desserte**
- profiter du **rééquilibrage** entre les **prix du foncier** en périphérie et ceux dans les centres urbains (les prix du foncier augmentant en périphérie, le coût de l'installation dans les villes est moins prohibitif)

Bénéficiaires du programme

- **Collectivités** (et autres organismes publics ou para-publics) de Haute-Normandie et de Basse-Normandie souhaitant s'engager dans la réhabilitation de friches industrielles (Communes, Communautés de Communes, Communautés d'Agglomération, Pays, etc.)

Les collectivités participent financièrement au programme mais ne sont pas maîtres d'ouvrage.

Conditions d'éligibilité

- Les sites d'intervention doivent obligatoirement se situer en Haute-Normandie ou en Basse-Normandie (depuis 2005)

- Les sites industriels doivent être hors marché, c'est-à-dire à l'abandon depuis un certain temps

- De part leurs fortes contraintes (pollution des sols, amiante, inondation dans les fonds de vallée, sécurité des personnes), les sites doivent nécessiter l'intervention publique

Moyens engagés

Dans le cadre du CPER 2000-2006

- **deux enveloppes de 13,5 millions d'euros chacune**
 - contribution aux enveloppes :
 - Etat : 1/3
 - Régions : 1/3
 - EPFN : 1/3
- prise en charge de **84%** du montant total des **travaux** sur chaque site d'intervention (1/6^{ème} à la charge des collectivités)
- prise en charge de **50%** du montant total des **études** (50% à la charge des collectivités)

Travaux éligibles

Echelle d'intervention : du bâtiment au site entier (parfois plusieurs hectares)

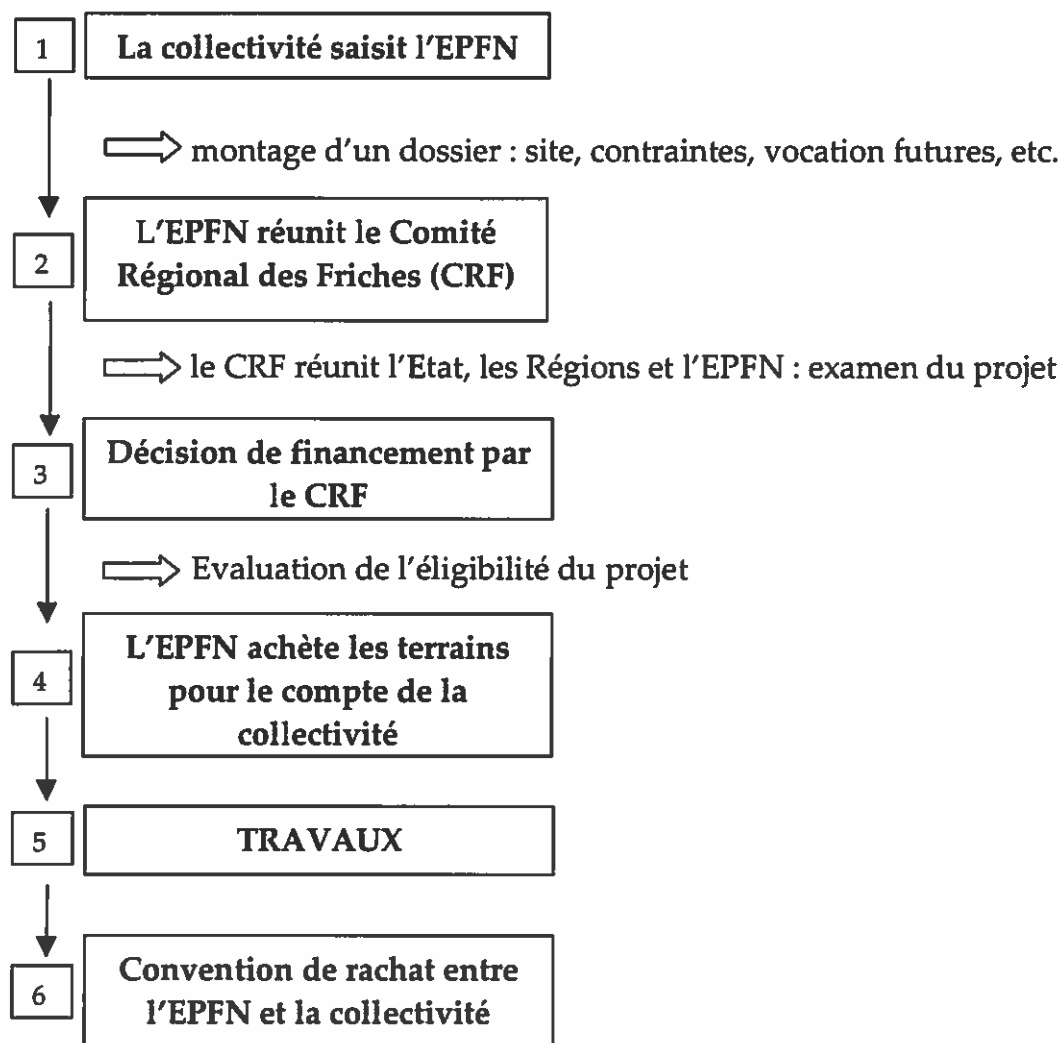
- démolition
- dépollution

- préservation, entretien de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural
- réhabilitation (clos couvert : façades et couverture)
- pré-verdissement, paysagement

Principaux partenaires mobilisés

- **Collectivités** (et autres organismes publics ou para-publics) desquels émanent les projets
- **Chambres de Commerce et d'Industrie des départements normands** : elles participent aux conseils d'administration et conduisent des études de marchés destinées à évaluer la demande pour adapter l'offre.

Principales étapes de la démarche



Bilan

A ce jour, le programme de réhabilitation des friches industrielles de Normandie est un succès. En effet, les anciens sites industriels connaissent un vif regain d’intérêt. Situés, bien souvent au cœur des villes, ils représentent, une fois réhabilités, un véritable atout pour les collectivités et les entrepreneurs désireux de s’installer.

Quelques exemples d’interventions en cours :

- Le Havre - quartier Saint-Nicolas : équipements publics et privés, jardins, logements
- Petit-Quevilly (76) : caserne Tallandier → pôle TIC, collège, logements, commerces
- Rouen : teinturerie du 18^{ème} siècle → auberge de jeunesse
- Fécamp : friches portuaires → musée de la pêche

Contacts

Communauté d’Agglomération de Rouen

Direction de l’Urbanisme

Claire PORTEHAULT

claire.portehault@agglo-rouennaise.fr

02 32 76 69 33

Etablissement Public Foncier de Normandie

Jean Louis PRADE

02 35 63 77 06

Programme de réhabilitation des friches industrielles de l'agglomération grenobloise

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

La Communauté d'Agglomération de Grenoble a mis en place en 1999 un dispositif expérimental de réhabilitation des friches industrielles ayant notamment pour objectifs de libérer des espaces fonciers à vocation économique et d'améliorer l'attractivité des secteurs dans lesquels elles sont situées.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des besoins subsistants et du **renforcement de la compétence économique** de la Métro depuis sa transformation en communauté d'agglomération et l'adoption de la TPU, **un nouveau dispositif fut adopté le 9 juillet 2004**. Ce dernier a réaffirmé les objectifs initiaux et a **renforcé l'intervention de la Métro**.

Rappel du dispositif existant :

- Financement des actions d'acquisition, de démolition ou de requalification selon des critères d'intérêt économique, d'enjeu environnemental, de degré d'intégration urbaine, et d'enjeu financier.

→ 25% des dépenses engagées

Aide plafonnée à 381 000 €

Entre le premier et le deuxième dispositif, 450 000 € ont été investis dans deux opérations de réhabilitation (friches Pascal à Grenoble et Neyrpic à Saint-Martin d'Hères).

Objectif

Libérer des espaces fonciers capables d'accueillir des activités qui étofferont le tissu économique de l'agglomération, **participeront à sa diversification** et **renforceront l'attractivité** de ces espaces.

Bénéficiaires du programme

- Communes de l'agglomération grenobloise, concentrant des friches industrielles sur leur territoire

En raison de leur meilleure connaissance du terrain, les communes sont maîtres d'ouvrage des opérations.

Conditions d'éligibilité

Les sites devront répondre aux critères suivants :

- bâtiments ou terrains désaffectés et dégradés, ayant eu une vocation d'activité de production (usines, ateliers, stockage et logistique, activités tertiaires associées, etc.)

- et -

- utilisation en l'état inappropriée ou impossible
- réutilisation à vocation économique, même partielle

Par ailleurs, la Commission développement de la Métro donnera son avis sur les projets présentés, au vu des critères suivants :

- **l'intérêt économique de la zone pour l'agglomération et adéquation du projet avec la philosophie d'intervention économique de la Métro** (transports en commun, accessibilité piétons, cycles, PMR, logement, etc.)

- **l'enjeu environnemental de la zone** : il s'agit d'évaluer le degré de nuisance du site (existence de pollutions ou de nuisances importantes)

- **l'enjeu d'image** : proximité de grands axes ou entrées d'agglomération

- **l'enjeu d'insertion urbaine** : friche située en zone d'activités, projet renforçant l'intégration de la zone au sein de son tissu urbain

- **l'enjeu financier de la zone** : le choix de l'intervention sur un site est aussi lié à ses potentialités (attractivité, possibilité de réutilisation et capacité à générer de l'activité, des emplois et des recettes fiscales, existence de projets identifiés).

Compte tenu de la forte concentration des besoins et du faible nombre d'opérations réalisées depuis 1999, le nombre d'opérations réalisables par commune ne sera pas limité.

En revanche, en contrepartie d'une participation de la Métro, la commune s'engage à conserver une vocation économique pour le site pendant 5 ans.

Les projets mixtes, dont 50% au moins de la surface est destinée à une vocation économique et mobilisant d'autres compétences communautaires (logements sociaux, etc.), pourront être pris en compte.

Moyens engagés

- 50% des dépenses engagées (études et travaux)
→ Aide plafonnée à 1 000 000 €

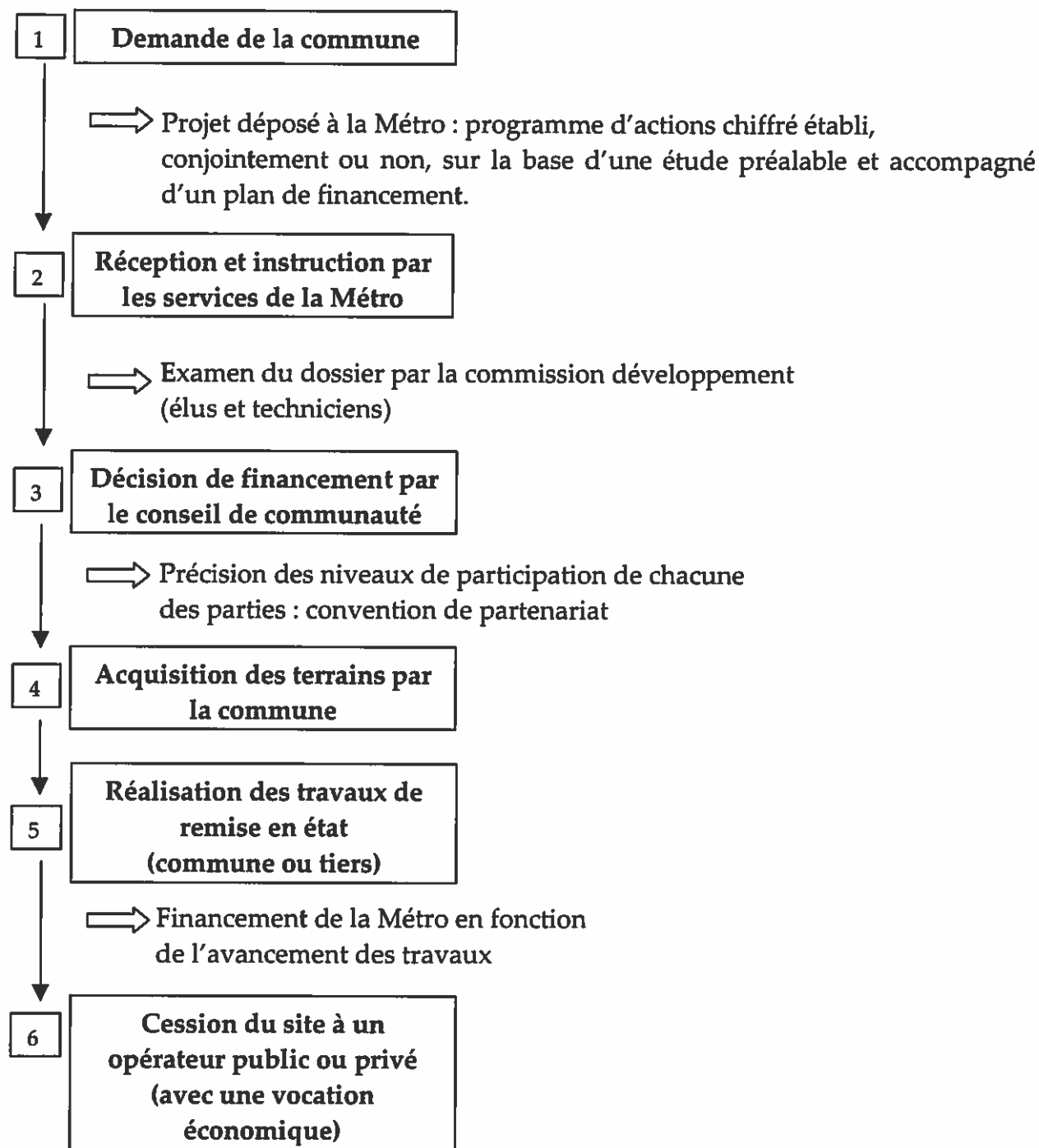
Travaux éligibles

La Métro se propose d'intervenir, à la demande et avec la commune, sur des actions d'acquisition, de démolition et de travaux de requalification ainsi que sur les études préalables.

Les frais de dépollution sont assurés par la commune maître d'ouvrage

Les travaux doivent être effectués dans les cinq ans à compter de la signature de la convention entre la commune concernée et la Métro.

Principales étapes de la démarche



Bilan

Depuis la refonte du dispositif en juillet 2004, le programme a donné lieu à **plusieurs opérations de réhabilitation de friches industrielles dont les travaux sont en cours actuellement.**

Parmi celles-ci, la réhabilitation du site Bouchayer-Viallet (environ 6 ha) fait office de référence. La participation de la Métro est maximale (1 000 000 €).

Contacts

Communauté d'Agglomération de Grenoble

Direction du Développement Economique et International

Cécile BRANTHOMME

04 76 59 56 05

2. Les cas particuliers

Reconversion de l'ancienne caserne militaire Tallandier à Petit-Quevilly (76)

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

La **caserne Tallandier**, ancienne propriété du Ministère de la défense servant de base à la logistique générale des armées, est **désaffectée depuis 1999**. Elle fait aujourd'hui l'objet d'un **vaste programme de reconversion**.

Historique et caractéristiques du site

- 3,5 hectares situés en plein centre de Petit-Quevilly (23 000 habitants, à quelques minutes du centre de Rouen)
- site né de l'essor industriel du XIX^{ème} siècle, à partir de 1809
- 1842 : établissement de l'usine de filature de coton la Foudre → gigantesque bâtiment, modèle d'architecture industrielle du XIX^{ème} siècle tant par son aspect que par sa modernité, symbole de la grandeur industrielle nationale (18 mètres de haut, 150 mètres de long, 400 fenêtres)
- vers 1960, l'usine emploie 700 personnes
- fermeture de l'usine au début des années 1930
- rachat par l'armée en 1938
- 1999 : l'armée reste propriétaire mais abandonne les lieux
- site comportant deux bâtiments du XIX^{ème} siècle et de nombreux autres bâtiments contemporains
- 2003 : l'**Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** acquiert le site pour 450 000 € → il signe avec la commune de Petit-Quevilly une convention de portage financier

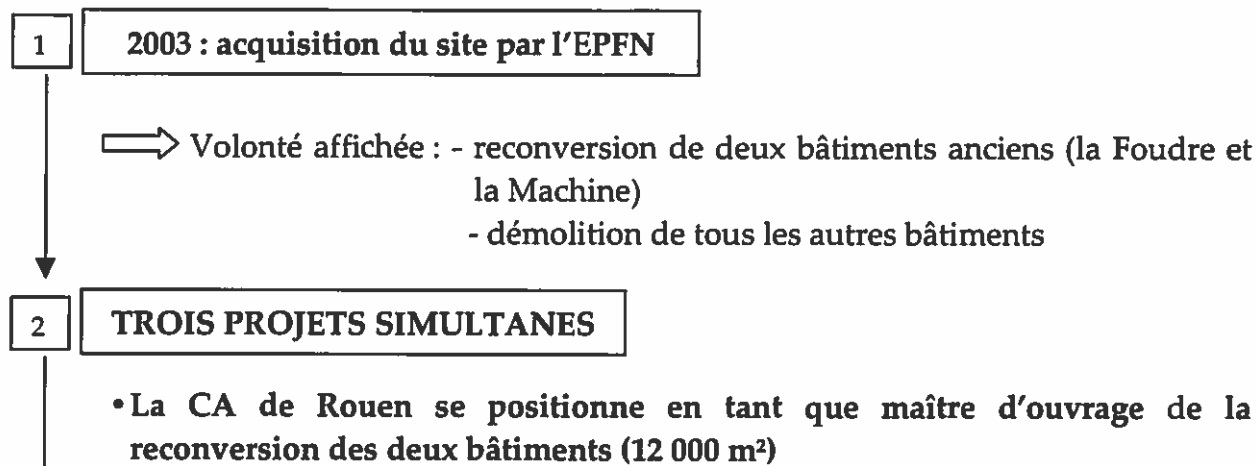
Objectifs

Objectifs généraux de l'EPFN :

- trouver un **nouvel usage** au site
- **consommer moins d'espace**
- intégrer les principes du **développement durable**
- profiter de la **proximité des services** et d'une **bonne desserte**

- profiter du rééquilibrage entre les prix du foncier en périphérie et ceux dans les centres urbains (les prix du foncier augmentant en périphérie, le coût de l'installation dans les villes est moins prohibitif)

Principales étapes de la démarche



Suite à une étude et dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté d'Agglomération de Rouen annonce son intérêt pour un projet orienté vers les nouvelles technologies de l'information et de la communication (TIC), sous représentées dans l'agglomération rouennaise.

Caractéristiques du projet :

- offre, principalement à la location, de locaux complètement aménagés de tailles diverses ainsi que des surfaces modulables dans lesquelles les entreprises pourront organiser leur espace de travail.
- connexion au réseau très haut débit
- proximité immédiate de grandes infrastructures : nœud de raccordement de France Télécom et deux fibres optiques importantes
- pôle adapté aux activités de type développeurs de logiciels, créateurs de sites Web, sociétés de traitement d'images, commerce en ligne, etc.
- lieu favorable aux synergies entre les entreprises

- Le Conseil Général de la Seine-Maritime se positionne en tant que maître d'ouvrage du transfert d'un collège sur le site Tallandier (12 500 m²)

Compétent en matière de réalisation et d'entretien des collèges, le Conseil Général choisit de reconstruire le collège Fernand Léger sur le site de l'ancienne caserne.

Caractéristiques du projet :

- accueil de 550 élèves

- 30 salles d'enseignement (3 100 m²)
- locaux de restauration (370 m²)
- locaux administratifs (180 m²)
- construction d'un gymnase, d'un terrain de hand-ball et d'une piste de course à pied
- places de stationnement en souterrain
- proximité immédiate du métro, de la bibliothèque et du pôle d'entreprises TIC

• **La commune de Petit-Quevilly se positionne en tant que maître d'ouvrage du renouvellement urbain de la caserne et des alentours**

Pour Petit-Quevilly, la reconversion de la caserne constitue une véritable opportunité en terme d'aménagement urbain. En effet, elle est l'occasion de renforcer l'attractivité et la centralité du quartier.

Caractéristiques du projet :

- élargissement du périmètre d'intervention aux îlots d'habitat alentours (DUP pour l'acquisition des maisons)
- espaces publics piétonniers
- entre 150 et 180 logements
- nouveaux commerces pour compléter l'offre déjà existante à proximité immédiate (15 à 20 cases envisagées)
- services et bureaux (2 000 à 3 000 m² de surface de plancher)



3

Etudes et travaux (en cours)

Moyens engagés

L'EPFN intervient dans chacun des trois projets par le biais du Fond Régional des Friches. Mis au point par l'Etat, les deux régions normandes et l'EPFN lui-même, ce dispositif finance les opérations nécessaires au « recyclage » des friches. (cf. Fiche *Programme de réhabilitation des friches industrielles en Normandie* p.39)

Taux de participation : - 5/6^{ème} des travaux et des études (84%)

- 1/6^{ème} (16%) restant à la charge du maître d'ouvrage

	EPFN	CA Rouen	CG 76	Petit-Quevilly
Démolition bâtiments contemporains	677 208 €	541 667 €		NON RENSEIGNE
Clos couvert bâtiments La Foudre et la Machine	2 031 625 €			
Pôle TIC		<ul style="list-style-type: none">• 2005 - 2006 : études de programmation• 1ère tranche travaux (restructuration des bâtiments) : 15 millions d'euros		
Collège			<ul style="list-style-type: none">• Printemps 2006 : dépôt du permis de construire• Juillet 2006 : présentation du projet lauréat au concours de maîtrise d'œuvre• 2008 : début des travaux• 2010 : livraison	
Renouvellement urbain	NON RENSEIGNE			

Bilan

L'opération de reconversion de la caserne militaire Tallandier étant actuellement en cours, le recul est à ce jour insuffisant pour pouvoir établir un bilan. Toutefois, au vu de l'ampleur de l'opération et de la qualité des projets menés, cette reconversion laisse présager des retombées globalement très positives.

Contacts

Communauté d'Agglomération de Rouen

Pôle développement économique

Chargé d'études à la Direction de l'urbanisme

Luc PINON

02 32 08 38 48

Reconversion des anciens bâtiments Peugeot du site de La Roche à Bart (25)

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

Les friches industrielles du Pays de Montbéliard représentent 46 hectares d'emprise foncière. Sur ces friches, la densité de bâtiments est souvent très importante. Certains sites sont à l'état d'abandon. D'autres ont été reconvertis. D'autres, enfin, font l'objet d'études de requalification. Pour la Communauté d'Agglomération, l'enjeu est de taille. Interpellée par les communes, au titre de sa compétence développement économique, elle s'attache à développer une politique dans ce sens, afin de redonner vie à des secteurs entiers de l'agglomération, en favorisant la cohésion urbaine et la qualité de vie.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard s'est engagée, depuis 2000, dans la reconversion des anciens bâtiments de l'usine Peugeot sur le site La Roche à Bart.

Historique et caractéristiques du site

- site investi dès 1845 (filature)
- fabrique Peugeot de câbles et d'amortisseurs à partir des années 1960
- départ de l'usine Peugeot en 1996
- surface totale du site : 7 ha (6 ha sont concernés par la reconversion)
- rachat du site par la Communauté d'Agglomération en 2000, pour 533 000 €

Objectifs

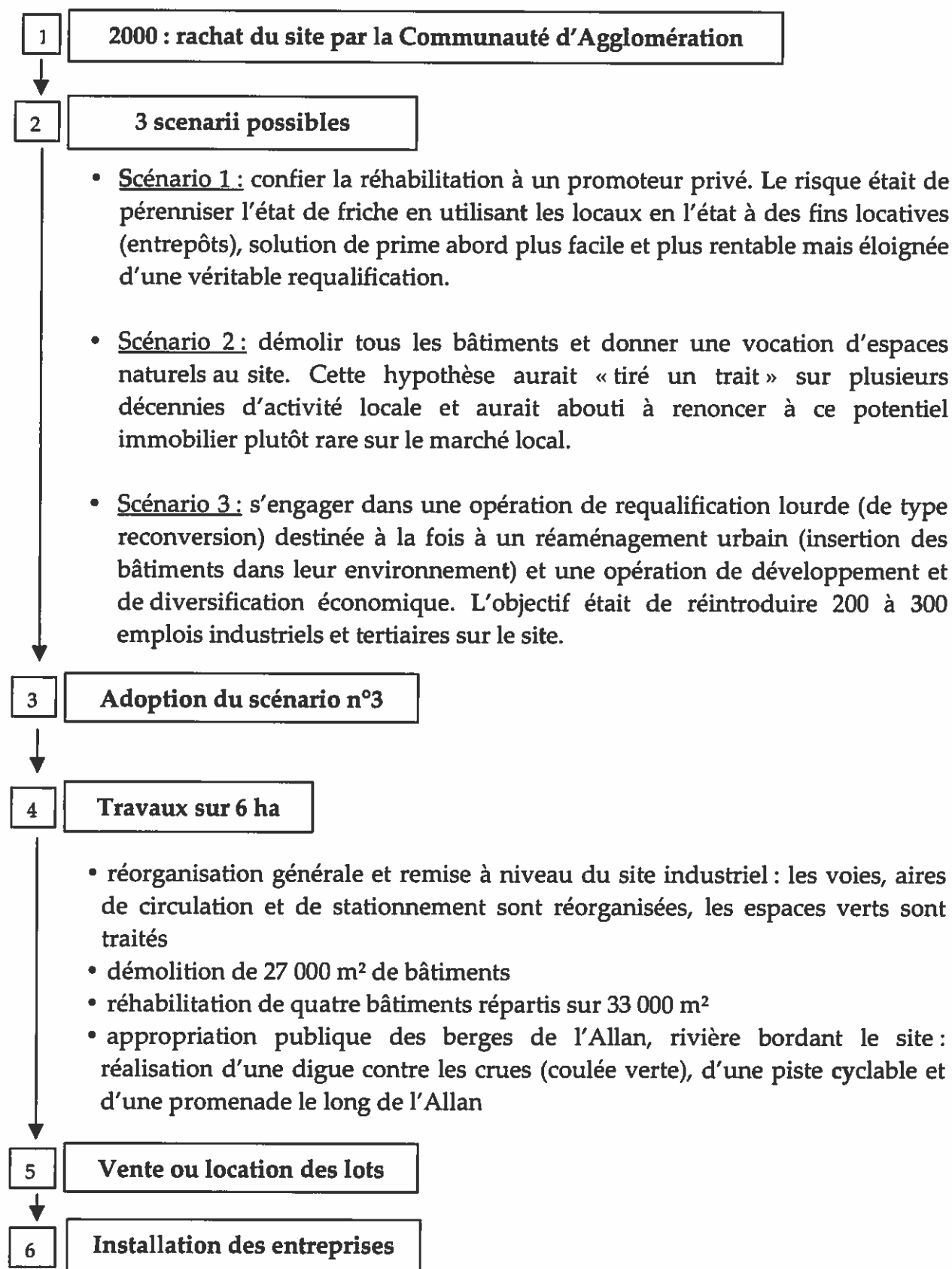
- **répondre à la demande en immobilier d'entreprises** en offrant des surfaces de bureaux et d'ateliers à la vente ou à la location (à des tarifs concurrentiels, en collant au prix du mètre carré du marché)

- **créer un parc d'activités attractif pour les entreprises** (aspect architectural et paysager de qualité)

- **conserver la mémoire industrielle du site**

- **participer à la requalification urbaine**, par la résorption d'une friche et un réaménagement des berges

Principales étapes de la démarche



Moyens engagés

Coût total de l'opération : 14,8 millions d'euros

- **Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (maître d'ouvrage) : 11 millions d'euros (soit 74% du coût total)**

Principaux partenaires mobilisés

- **Europe (FEDER, objectif 2) : près de 3 millions d'euros (20%)**
- **Etat : 152 000 € (1%)**
- **Conseil Général du Doubs : 735 000 € (5%)**

Bilan

L'opération est terminée depuis 2004. Elle constitue un exemple de réussite de reconversion économique d'une friche industrielle.

Septembre 2004

Bâtiment A	Groupe Cube	papiers peints, peintures, menuiserie et revêtement de sols	81 emplois
Bâtiment B	FC Froid Climatisation	pompe à chaleur, matériel et machines frigorifiques	3 emplois
	Loc'Echafaudage	location d'échafaudages	3 emplois
	Sodep	papiers peints, peintures	7 emplois
Bâtiment C	A4 impressions	Imprimerie	6 emplois
	Perrotin automation	hydraulisme industriel	4 emplois
	Sathéca	soudage et sertissage industriel	14 emplois
	Ecobome industrie	négoce et maintenance de machines industrielles	4 emplois
	Coserdi	transport/messagerie	10 emplois
	Plusieurs cellules restent à commercialiser		
Bâtiment D	Assystem	bureau d'études	25 emplois
	ARPAM	association de surveillance de la qualité de l'air	6 emplois
	DCI Duarte	bureau d'études	55 emplois
	MBPM/ICE	prototypiste	10 emplois
	Peugeot Vesoul	stockage	3 emplois
	E'maginair	entreprise NTIC	5 emplois
	Gomez	électricité général	5 emplois
	Plusieurs cellules restent à commercialiser		
			Total : 241

A l'heure actuelle, le site accueille une vingtaine d'entreprises et environ 450 emplois. Les entreprises ont formé un Groupe d'Intérêt Economique (GIE) afin d'une part de se faire connaître, et d'autre part d'organiser la gestion des déchets industriels banals (DIB) et des déchets spéciaux sur le site.

Contacts

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

Eric MARTIN

03 81 31 86 12

e.martin@adu-montbeliard.fr

Reconversion de l'ancien site Altadis Seita à Dijon

Contexte – Initiateur et leader de l'Opération

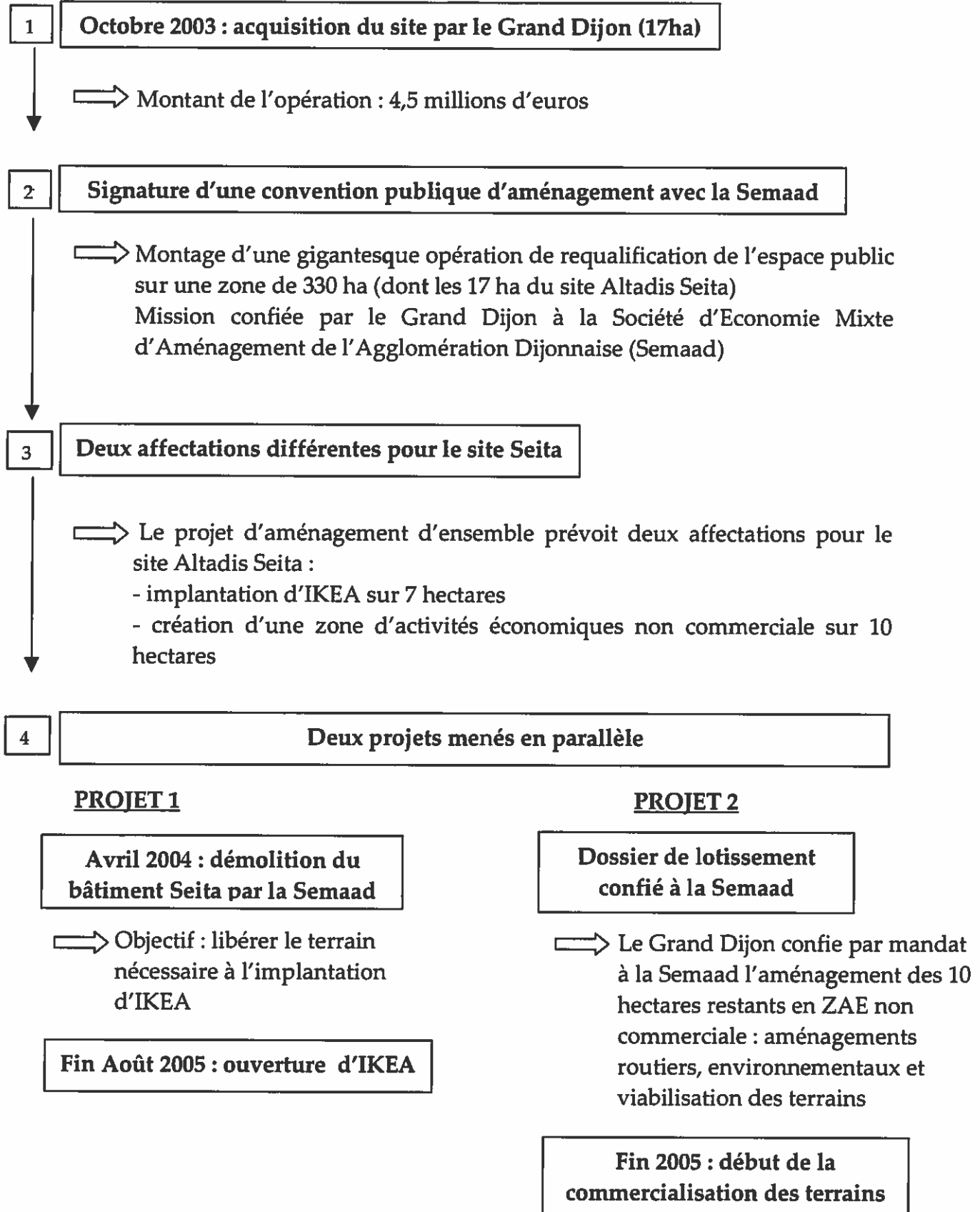
En 1993, la société Altadis implantée à Dijon (née de la fusion de la Seita et de l'Espagnol Tabacalera), choisit d'interrompre la production de tabac et de **fermer définitivement** la quasi totalité du site. Seules subsistent jusqu'en 2003 une unité *logistique export* et une unité *technique*, maintenant sur place une petite cinquantaine d'emplois, contre les 450 que comptait la société avant la fermeture.

Situé à proximité du centre ville de Dijon, le site s'étend sur près de 17 ha. Dépourvu de toute occupation économique depuis sa fermeture en 1993, le **Grand Dijon** (Communauté d'Agglomération dijonnaise) engage en 2003 des négociations avec Altadis Seita afin d'acquérir les terrains et de procéder à la reconversion du site.

Objectifs

- **Palier au déficit de foncier d'activités dans l'agglomération**
- **Profiter de l'implantation stratégique du site**

Principales étapes de la démarche



Moyens engagés

Coût total de l'opération : 3 400 000 € (+ 4 500 000 € pour l'achat du site par le Grand Dijon)

- SEITA : dépollution
- Europe – FEDER – objectif 2 (aménagement espaces publics et démolition) : 45% du coût total plafonné à 2 900 000 €
- Conseil Régional de Bourgogne : 15% du coût total plafonné à 2 900 000 €
- Conseil Général de Côte d'Or : 15% du coût total plafonné à 2 900 000€
- CA Dijon : 25% de 2 900 000 € soit 725 000 € + dépassement de 500 000€

Bilan

L'arrivée d'IKEA représente l'implantation la plus importante à Dijon depuis une quinzaine d'années. Par ailleurs, l'objectif de **création de 250 emplois** a été atteint. A terme, la zone d'activités de 10 ha aménagée sur l'autre partie du site devrait permettre la **création d'environ 700 à 750 emplois** (estimation). Actuellement, les terrains ont pour beaucoup été commercialisés mais les entreprises n'y sont pas encore installées. Le début des travaux de construction est prévu pour l'automne 2006.

Contacts

Communauté d'Agglomération de Dijon (Le Grand Dijon)

Service développement économique

Mme DIEU

03 80 50 35 07

C- Synthèse

1. Tableaux récapitulatifs

Tableau 3 : synthèse des programmes

Tableau 4 : synthèse des cas particuliers

Synthèse des programmes

Date de lancement	territoire d'intervention	domaine d'intervention	bénéficiaires	acteurs	nature des interventions	précisions	éligibilité	espace public/espace privé	taux de participation	plafond (en €)
-------------------	---------------------------	------------------------	---------------	---------	--------------------------	------------	-------------	----------------------------	-----------------------	----------------

Opération Bretagne Qualiparc

juillet 1999	région Bretagne	création, extension, requalification	MO publics et para-publics Entreprises	Conseil Régional de Bretagne	Etudes préalables		parcs intégrant la démarche Bretagne Qualiparc (= parcs BQ)	public	40%	8 000 €
					Etudes pré-opérationnelles			public	30%	12 000 €
								si étude paysagère sur le privé	10000 € sup.	
				Conseil Général 29	Etudes préalables		parcs BQ	public	40%	8 000 €
					Etudes pré-opérationnelles	sauf frais de rédaction de dossiers et diagnostics archéologiques			30%	12 000 €
					Travaux et ingénierie	travaux qualitatifs (exclusion voirie et assainissement)			20%	50 000 €
				Conseil Général 56	Etudes préalables		parcs BQ	public	40%	8 000 €
					Etudes pré-opérationnelles				30%	15 000 €
					Travaux	travaux qualitatifs et VRD	parcs BQ portés par des CC		20%	60 000 €
							parcs BQ portés par des communes et des CA		30%	240 000 €
							parcs BQ portés par d'autres MO publics et para-publics		40%	320 000 €

Date de lancement	territoire d'intervention	domaine d'intervention	bénéficiaires	acteurs	nature des interventions	précisions	éligibilité	espace public/ espace privé	taux de participation	plafond (en €)
----------------------	------------------------------	---------------------------	---------------	---------	-----------------------------	------------	-------------	-----------------------------------	--------------------------	----------------

Opération Bretagne Qualiparc (suite)

Conseil Général 22	Etudes préalables			parcs BQ	public	40%	
	Etudes pré-opérationnelles			"classiques" portés par des EPCI		30%	
	Travaux		sauf voirie			20%	300 000 €
	Etudes préalables			parcs BQ		40%	
	Etudes pré-opérationnelles			structurants pour le département, > 20 ha		30%	
	Travaux		sauf voirie	toutes les entreprises		30%	900 000 €
Conseil Général 35	Accompagnement des entreprises		avec l'appui de l'agence départementale de développement		privé		
	Etudes préalables			parcs BQ	public	80%	15 300 €
	Etudes pré-opérationnelles					80%	15 300 €
	Travaux		travaux qualitatifs et VRD			30%	610 000 €
Europe	FEDER Objectif 2			parcs BQ	public	2000-2004 : 7 472 870 € enveloppe attribuée pour 2000-2006 mais totalité des crédits consommée depuis 2005	
CCI (29,56,22,35)	Conseil Accompagnement des entreprises Organisation de l'animation collective		intervention relativement faible		privé		
CRCI	Animation et coordination de l'opération (jusqu'à fin 2005)		financement de 5 postes de chargés de mission				
Tous les acteurs	Outils méthodologiques		référentiel qualité, guide, dossiers types de demande de subvention, cahier des charges types	toutes les entreprises, tous les MO	public et privé		

précisions	éligibilité	espace public/ espace privé	taux de participation	plafond (en €)
------------	-------------	--------------------------------	-----------------------	----------------

	projets respectant la Charte de qualité du CG	public	75%	11 625 €
			25%	3 875 € / ha
financement de 2 postes, avec la CCI			50%	
uniquement les travaux d'investissement	projets respectant la Charte de qualité du CR	public	25%	1 000 000 €
			40% si traitement de friches industrielles	
			40% si développement de la multimodalité	
	projets respectant la Charte de qualité du CR autres critères : taille, chiffre d'affaire, durée d'existence, etc.	privé	25%	30 000 €
sensibilisation et assistance aux élus locaux, aux entreprises et aux groupements d'entreprises			50%	

se

	projets dont les parcs répondent aux critères définis par la CA et dont les communes MO acceptent de prendre les engagements imposés par la CA	public	50%	1 000 000 €
			50%	
			25%	
			10 000 € sup. si création d'un groupement d'entreprises	
			10 000 € sup. si adoption d'un cahier des charges de prescriptions architecturales et environnementales	

précisions	éligibilité	espace public/ espace privé	taux de participation	plafond (en €)
------------	-------------	--------------------------------	-----------------------	----------------

se (suite)

			10 000 € sup. si mise en place d'un service de gestion des déchets industriels banals
			20 000 € sup. si adoption de la norme ISO 14 001 et/ou HQE

	projets concernant 9 parcs d'activités, définis comme prioritaires	public	25 000 000 € sur la période 2002-2007	
interfaces entre les entreprises, les communes et la CU				
conseil aux entreprises, idées d'aménagements paysagers		privé		
compétences propres aux communes		public		
axes prioritaires du programme	projets concernant 9 parcs d'activités, définis comme prioritaires	public	30%	
	parc <i>La Vallée de la Chimie</i> (1 des 9 parcs d'intervention)	public	30%	
participation aux comités de suivi organisation de réunions publiques d'informations pour les entreprises				

précisions	éligibilité	espace public/ espace privé	taux de participation	plafond (en €)
------------	-------------	--------------------------------	-----------------------	----------------

	projets concernant 6 des 7 Sites d'Intérêt Métropolitain (SIM)	public	5 100 000 € sur la période 2006- 2007 (requalification engagée en 2004)	
	site de Blanquefort (7ème SIM)		19 000 000 € sur la période 2003- 2012	
compétences propres aux communes		public		
		privé		
		public		
environnement et voies ferrées				
assistance	site de Blanquefort			

CPER 2000-2006	projets concernant uniquement la reconversion de friches	public	84% (travaux) 50% (études)	27 000 000 € 1/3 Régions 1/3 Etat 1/3 (EPFN)
	projets concernant uniquement la reconversion de friches	public	16%	
			50%	

	précisions	éligibilité	espace public/ espace privé	taux de participation	plafond (en €)
--	------------	-------------	--------------------------------	-----------------------	----------------

		projets dont les parcs répondent aux critères définis par la CA et dont les communes MO acceptent de prendre les engagements imposés par la CA	public	50%	1 000 000 €
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	-----	-------------

cas particuliers

Projet	Mesures	Budget alloué	Acteurs
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> valorisation du boisement existant axe vert piétonnier harmonisation du mobilier urbain entre partie existante et extension élaboration d'outils réglementaires et de sensibilisation auprès des entreprises, favorisant des aménagements de qualité architecturale et paysagère cohérents bouclage de la voirie (augmentation de la fonctionnalité et de la sécurité) verdissement du pourtour du parc réduction du nombre de sorties directes sur la RD786 	<ul style="list-style-type: none"> Etudes : 72 000 € Travaux (requalification et extension) : 1 260 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> Conseil Régional Conseil Général Etat Europe CCI CRCI Entreprises
du zoopôle	<ul style="list-style-type: none"> intervention d'un cabinet-conseil qui propose aux entreprises des solutions d'aménagements architecturaux et paysagers conformes aux objectifs qualitatifs du site murets d'identification des entreprises placettes accueillant des parkings collectifs sentiers piétonniers interentreprises plantations des espaces publics disponibles valorisation des bassins de rétention des eaux pluviales entretien des espaces verts publics et privés par le personnel du syndicat mixte ouverture des espaces (suppression des portails et des clôtures) 	<ul style="list-style-type: none"> Etudes : 75 000 € Travaux (8 ha au cœur de la zone): 600 000 € 	
en cours	<ul style="list-style-type: none"> valorisation de la vue panoramique sur le paysage de bocage "0 clôture" : lots délimités par des talus-fossés ou des merlons matérialisation des entrées de lots par des murets permettant l'identification de l'entreprise et l'insertion des coffrets techniques accompagnement des entreprises par la collectivité et un architecte-conseil, afin que l'aménagement des parcelles soit cohérent avec celui des espaces publics aménagement de bassins en pente douce pour la récupération des eaux de pluie bandes piétonnières sur les accotements enfouissement des réseaux sous les accotements 	<ul style="list-style-type: none"> Etudes : 29 000 € Travaux (requalification et extension) : 500 000 € 	
re, artisanat	<ul style="list-style-type: none"> réhabilitation paysagère de la bordure de voie express réhabilitation de la voirie amélioration de la desserte de la zone signalétique fonctionnelle sécurisation des déplacements dispositif collectif de gardiennage nocturne création d'une crèche interentreprises 	<ul style="list-style-type: none"> Etudes (aménagements paysagers) : 10 000 € Travaux (requalification paysagère, hors signalétique et voirie) : 119 000 € 	

Projet	Mesures	Budget alloué	Acteurs
et du stationnement,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ réaménagement des rues (large voirie qui prévoit un espace de circulation piétonnier) ▪ signalétique ▪ éclairage public ▪ amélioration des bâtiments et des abords d'entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes (requalification) : 58 000 € ▪ Travaux (extension) : 950 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conseil Régional ▪ Conseil Général ▪ Etat ▪ Europe ▪ CCI ▪ CRCI ▪ Entreprises
merce,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ qualité visuelle ▪ sécurité des accès ▪ cohérence des zones bâties et paysagère, pas de distinction entre espaces publics et espaces privés ▪ qualité architecturale, qualité des matériaux de construction ▪ conservation des éléments paysagers situés à proximité des entreprises (sentiers de promenade, potager pédagogique à disposition des écoles) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes : 57 325 € ▪ Travaux (extension du secteur tertiaire - 7 ha) : 585 469 € 	
it, services	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sécurité des accès, de la circulation interne, du stationnement ▪ organisation de la signalétique à l'entrée du parc et des parcelles ▪ recherche d'une harmonisation des clôtures ▪ création d'une station d'épuration des eaux usées ▪ création de bassins en cascade pour la gestion des eaux pluviales ▪ conseil pour la gestion des déchets des entreprises ▪ utilisation des éléments du patrimoine architectural de la région ▪ entrée matérialisée par un éclairage spécifique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes et travaux : 2 700 600 € (dont 1 200 000 € affectés à la station d'épuration) 	
ROS,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ un chef de projet, interlocuteur direct des entreprises pour le conseil architectural et paysager (préconisations pour l'aménagement des parcelles privées, plans et croquis à l'appui) ▪ gestion des effluents et des rejets ▪ visibilité et accessibilité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes : 84 700 € ▪ Travaux : 1 785 000 € 	
que de	<ul style="list-style-type: none"> ▪ amélioration de l'intégration paysagère ▪ sécurité des accès ▪ qualité de la voirie et de la signalétique ▪ gestion des eaux et des transports ▪ conseil paysager sur les espaces privés ▪ sentiers piétonniers 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes : 16 000 € ▪ Conseil paysager : 380 € (forfait par entreprise) ▪ Travaux (requalification et extension) : 1 089 000 € 	

Projet	Mesures	Budget alloué	Acteurs
Transport de	<ul style="list-style-type: none"> ▪ réfection et création de trottoirs ▪ aménagement d'une bretelle d'accès ▪ signalétique ▪ adaptation des horaires de transport ▪ aménagements paysagers (plantations, entrées de parc) ▪ rondes de police ▪ services de nettoyage, d'embellissement et d'entretien du site ▪ mise aux normes d'un bassin d'orage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudes : nc ▪ Diagnostic : nc ▪ Sensibilisation : nc ▪ Travaux : nc 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CCI ▪ Communes (SIVU) ▪ Conseil Général ▪ Conseil Régional ▪ Europe ▪ Entreprises
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ démolition de bâtiments ▪ construction d'un pôle TIC ▪ connexion au réseau très haut débit ▪ construction d'un collège ▪ construction d'infrastructures sportives ▪ stationnement souterrain ▪ espaces publics piétonniers ▪ construction de logements ▪ augmentation de l'offre commerciale, de services et de bureaux 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Démolition et clos couvert des bâtiments : 3 250 500 € ▪ Pôle TIC : 15 000 000 € pour la première tranche de travaux ▪ Collège : Conseil Général ▪ Renouvellement urbain : nc 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EPFN ▪ Communauté d'Agglomération ▪ Conseil Général ▪ Commune
Atteints à	<ul style="list-style-type: none"> ▪ requalification : voirie, stationnement, paysage ▪ démolition de bâtiments ▪ réhabilitation de bâtiments ▪ réalisation d'un digue contre les crues ▪ réalisation d'une piste cyclable et d'une promenade le long d'une rivière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 800 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communauté d'Agglomération ▪ Europe ▪ Etat ▪ Conseil Général
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dépollution ▪ démolition de bâtiments ▪ implantation d'IKEA sur 7 ha ▪ aménagement des 10 ha restants en ZAE non commerciale : aménagements routiers, environnementaux, viabilisation des terrains 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 400 000 € (+ 4 500 000 € pour l'achat du site) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communauté d'Agglomération ▪ Seita ▪ Europe ▪ Conseil Régional ▪ Conseil Général

2. Eléments de méthodologie à l'attention des initiateurs de programme

a) Schéma

Méthode élaborée à partir de la synthèse du recensement

PROGRAMME

① Définir les besoins **QUOI ?**

→ Mener des études préalables à caractère général afin d'évaluer les besoins du territoire en terme de requalification de parcs d'activités et/ou de reconversion de friches industrielles

Définir un cadre **COMMENT ?**

→ Intégrer le projet à une réflexion territoriale élargie, l'inscrire dans un projet de territoire

② Canaliser l'action **Où ?**

→ Désigner des sites d'intervention prioritaires (au moins dans un premier temps)

Définir les objectifs **POURQUOI ?**

→ Enoncer les résultats souhaités

Mobiliser les acteurs **QUI ?**

→ Organiser les partenariats, définir le rôle de chacun

Définir les portages financiers **COMBIEN ?**

- ③
- Définir le montant des aides accordées par les partenaires financiers
 - Répartir les aides entre espaces publics et espaces privés

Réglementer **QUOI et COMBIEN POUR QUI ?**

→ Définir les conditions d'attribution des aides et les actions éligibles en veillant de n'être ni trop restrictif, ni trop permissif

ACTION

Face à l'ensemble des expériences recensées concernant la requalification de parcs d'activités ou la reconversion de friches industrielles, il convient d'établir une synthèse afin d'extraire les aspects les plus intéressants de cette recherche. L'intérêt n'était pas d'atteindre l'exhaustivité mais d'acquérir suffisamment d'informations pour pouvoir appréhender la méthode de mise en œuvre d'un programme de requalification ou de reconversion ainsi que sa traduction sur le terrain, dans sa phase opérationnelle.

Chaque programme de requalification ou de reconversion intégré à ce recensement se veut différent des autres. Néanmoins, malgré les disparités observées, qui font par ailleurs la richesse du contenu, il apparaît des points communs à l'ensemble des programmes.

S'intéressant à l'ensemble de ces divergences et de ces similitudes, la synthèse se donne pour objectif d'extraire les points structurants repérés dans les différents programmes, et d'en faire des éléments de méthodologie. Chaque élément relevé laisse apparaître une idée-clé, une information de base revenant fréquemment dans les programmes de requalification de parcs d'activités et/ou de reconversion de friches industrielles. Bien que non exhaustives, ces idées-clés sont en quelque sorte les étapes à suivre par les initiateurs de programme.

b) L'origine des programmes

Les programmes sont une réponse à une situation de déficience qualitative des parcs d'activités due à de multiples raisons.

Cette situation est souvent évaluée par le biais d'études **préalables à caractère général** (études, enquêtes, recensements, diagnostics, etc.) permettant de mesurer les besoins en matière de requalification ou de reconversion pour l'ensemble du territoire. Ces études apparaissent très intéressantes et nécessaires, dans le sens où elles permettent de connaître l'existant et ainsi d'adapter les actions aux besoins.

A noter que dans le cas du Val d'Oise, les études générales ayant justifiées la mise en œuvre du programme de réhabilitation des zones d'activités du Val d'Oise, ont été

réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles – Val d'Oise / Yvelines.

c) L'inscription au sein de projets de territoire

Les programmes sont souvent inscrits au sein de projets de territoire traitant du développement économique dans sa globalité. Ils constituent des axes ou des actions de plans, de schémas dont le champ d'action est beaucoup plus large (Plan stratégique de développement économique pour le Conseil Général du Val d'Oise, Schéma de développement économique pour le Grand Lyon).

Le fait d'inscrire des programmes spécifiques à la requalification ou à la reconversion au sein de documents plus généraux permet de les intégrer à une réflexion territoriale élargie. Ainsi, la requalification ou la reconversion sont intégrées à une démarche globale, laquelle permet d'engager des actions plus cohérentes entre elles.

d) L'échelle d'intervention

Alors que certains programmes permettent une intervention sur tous les parcs d'activités du territoire, d'autres sont au contraire plus restrictifs et n'autorisent une intervention que sur certains parcs en particulier.

C'est le cas de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui, pour son programme de requalification des parcs d'activités de l'agglomération, a défini sept sites d'intervention prioritaires (les Sites d'Intérêt Métropolitain). De son côté, la Communauté Urbaine de Lyon a également choisi d'intervenir sur les neuf parcs d'activités de l'agglomération les plus vétustes et les plus dégradés, et qui plus est parmi ceux accueillant le plus d'emplois.

Le choix de définir des sites d'intervention prioritaires et ainsi de restreindre l'échelle d'intervention apparaît pertinent. Il permet de se concentrer sur certains espaces en particulier et ainsi d'obtenir de réels résultats, sur les sites les plus nécessaires. Par ailleurs, et ceci est certainement l'un des facteurs de réussite de l'opération Bretagne Qualiparc, ce choix de restreindre le territoire d'intervention peut être temporaire, à titre d'expérimentation. Les initiateurs de l'opération Bretagne Qualiparc ont choisi d'expérimenter leur démarche sur huit zones d'activités et devant son succès, l'ont ensuite étendue à toutes les zones d'activités de Bretagne.

e) Les objectifs visés par les programmes

Les objectifs annoncés dans les programmes de requalification des parcs d'activités et de reconversion des friches industrielles sont toujours semblables et s'avèrent indispensables. En effet, ils permettent d'annoncer la vocation du programme et ainsi de le justifier et le légitimer.

Programmes de requalification :

- maintenir l'activité et l'attractivité des sites, assurer le maintien de leur potentiel économique
- améliorer l'image des parcs d'activités
- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises
- développer la qualité environnementale et fonctionnelle
- favoriser l'équilibre entre développement économique et respect de l'environnement (principes du développement durable)
- prendre en compte les notions de concertation, de cohérence et de pérennité (durabilité)
- renforcer les liens entre les entreprises et les collectivités, permettre une meilleure implication des entreprises

Programmes de reconversion :

- pallier au déficit de foncier d'activités (immobilier d'entreprises) observable sur de nombreux territoires
- étoffer et diversifier le tissu économique
- trouver de nouveaux usages aux friches
- renforcer l'attractivité de certains espaces
- participer à la requalification urbaine
- consommer moins d'espace
- intégrer les principes du développement durable
- tirer parti d'une implantation stratégique (proximité services, desserte, etc.)

f) Les acteurs

Le recensement laisse entrevoir à maintes reprises le rôle primordial des acteurs dans le portage des opérations de requalification de parcs d'activités et de reconversion de friches industrielles. Par ailleurs, il laisse également apparaître que ces acteurs sont, à quelques exceptions près, souvent les mêmes, leur rôle et leur degré d'implication pouvant néanmoins varier en fonctions des programmes ou des opérations.

Récapitulatif des acteurs et de leur intervention au sein des différentes fiches

Conseils Régionaux	études, travaux (espaces publics et espaces privés)
Conseils Généraux	études, travaux (espaces publics), accompagnement des entreprises, financement de conseillers de parcs, maître d'ouvrage pour la construction d'un collège
EPCI (Communauté d'Agglomération, Communauté Urbaine)	dans le cadre de leur compétence développement économique et dans la majorité des cas en tant que maîtres d'ouvrage, participation aux études, aux travaux, financement de postes de développeurs, organisation de comités de suivi
Communes	<ul style="list-style-type: none"> • en tant que maîtres d'ouvrage, participation aux études et aux travaux • lorsque le site se situe sur le territoire communal et que la commune n'est pas maître d'ouvrage, compétences entretien des espaces verts, mobilier urbain, éclairage public et entretien de la voirie
Europe	FEDER – Objectif 2
Etat	<ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre du CPER 2000-2006, participation aux études et aux travaux • appui financier : 1% paysage (DDE), ADEME, Agence de l'Eau • conseil : DIREN, DRIRE
Etablissement Public Foncier	études et travaux (en tant que maître d'ouvrage)
Chambre de Commerce et d'Industrie	conseil, accompagnement des entreprises, organisation de l'animation collective, AMO, maître d'ouvrage, financement de conseillers de parcs, participation aux comités de suivi, aux conseils d'administration, organisation de réunions publiques d'informations pour les entreprises, études de marchés, études générales
Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie	animation et coordination
Associations	protection des biens
Entreprises	études et travaux sur parcelles privées, diagnostics environnementaux et rémunération d'un animateur de zone par l'intermédiaire d'une association d'usagers

g) Les financements

Les aides financières accordées par les différents acteurs de la requalification et de la reconversion sont très variables. Toutefois, au vu des tableaux de synthèse *Programmes* et *Cas particuliers*, les sommes attribuées ou attribuables sont majoritairement conséquentes. Il apparaît difficile de comparer les sommes entre elles, tant les programmes et les projets sont différents. En revanche, tous ces chiffres montrent que, pour être convenablement menées, **les opérations de requalification et de reconversion nécessitent d'être portées par d'importantes enveloppes financières.**

h) Espaces publics, espaces privés

La requalification de parcs d'activités concerne aussi bien l'amélioration qualitative et fonctionnelle des espaces publics que des espaces privés, du moins dans ses principes. Toutefois, la recherche permet de constater que les opérations de requalification profitent essentiellement aux espaces publics. Dans la majorité des cas, les maîtres d'ouvrage espèrent créer un effet « boule de neige ». En agissant sur les espaces publics, ils souhaitent provoquer une prise de conscience chez les entrepreneurs privés, conduisant ces derniers à s'investir dans la requalification de leur parcelle afin d'atteindre des résultats similaires.

Cependant, cet élan pour la requalification des espaces privés est rarement observé. De ce fait, il apparaît parfois d'importants contrastes entre les espaces publics requalifiés et les espaces privés, vétustes et non entretenus. Au mieux, quelques entreprises « jouent le jeu », mais ne suffisent pas à elles seules à revaloriser l'image d'ensemble.

Le faible engouement des entreprises pour la requalification de leurs espaces s'explique certes par un manque d'implication et de motivation de leur part mais surtout par le coût prohibitif des travaux. A ce titre, **la subvention publique apparaît indispensable pour amorcer la requalification des espaces privés.**

Lors du recensement, seul le Conseil Régional d'Ile-de-France prévoit, dans le cadre du programme de réhabilitation des zones d'activités du Val d'Oise, d'attribuer des aides directes aux entreprises (plafond de 30 000 € par entreprise). Toutefois, mis en place récemment, le dispositif n'a pas encore été activé. Le Conseil Régional de Bretagne faisait de même dans le cadre de l'opération Bretagne Qualiparc mais devant le nombre de demandes sans cesse croissant, il fut contraint de stopper le dispositif en 2004.

Enfin, malgré la faible proportion d'aides financières accordée à la requalification des espaces privés, les acteurs publics jouent parfois un rôle non négligeable en terme de conseil et d'accompagnement des entreprises.

i) Les critères d'éligibilité

Présents dans chaque programme de requalification ou de reconversion, **les critères d'éligibilité imposés aux maîtres d'ouvrage des opérations comportent des aspects positifs et négatifs.**

Leurs atouts :

- permettent aux initiateurs de programmes de suivre des objectifs précis en ne retenant que les projets susceptibles d'y répondre
- permettent de sélectionner les projets les plus intéressants, les plus prometteurs, ou tout simplement les plus fiables : évitent les gaspillages, rationalisent les interventions
- sont à l'origine de l'élaboration de Chartes de qualité posant des principes de base
- enrichissent les projets en imposant des règles renfermant des notions telles que le développement durable, la concertation, la gestion durable et collective, etc.
- privilégient les entreprises les plus « modestes » (dans le cadre des aides accordées par le Conseil Régional d'Ile-de-France aux entreprises)

Leurs faiblesses, leurs contraintes :

- deviennent dissuasifs lorsqu'ils sont trop nombreux et/ou trop contraignants : constituent un frein au montage de projets
- ne sont pas toujours communs à l'ensemble des acteurs participants au programme (Exemple du programme du Val d'Oise) : alourdissent les procédures, allongent le délai de traitement des dossiers
- sont parfois trop ambitieux et ne sont pas toujours suivis de faits sur le terrain

j) Les champs d'intervention

L'ensemble des programmes décrits propose une liste d'actions éligibles. A travers cette liste, les acteurs participants choisissent les actions qu'ils acceptent de subventionner. Or, parmi ces actions, nombreuses sont celles communes à plusieurs programmes. La requalification et la reconversion recouvrent des domaines d'intervention qu'il convient de récapituler, selon une typologie inspirée de celle proposée par le dispositif Bretagne Qualiparc.

NB : toutes les thématiques ne sont pas éligibles à tous les programmes. Cette liste est un récapitulatif de toutes les actions recensées dans l'ensemble des programmes.

Les champs d'intervention de la requalification :

- *le fonctionnement de surface du parc d'activités et son entretien*
 - accessibilité (voitures, poids lourds, cyclistes, piétons, PMR, transports en commun, raccordement ferré)
 - sécurité des accès
 - jalonnement et signalétique
 - stationnement
 - voirie, trottoirs, bas-côtés
 - équipements publics de type places, ronds-points
 - éclairage public
- *l'aspect paysager du parc d'activités et son entretien*
 - qualité paysagère interne et externe
 - plantations
 - mobilier urbain
 - propreté
 - publicité et enseignes commerciales
 - enfouissement des lignes
 - bâtiments (aspect architectural, clôtures, façades)
- *la gestion de l'eau et des milieux naturels*
 - eau potable (alimentation, qualité)
 - assainissement et eaux pluviales (aménagement et entretien de bassins d'orage, noues, buses, fossés, station de relevage, bassins tampons)
 - réseau incendie
 - qualité des sols
- *la gestion des déchets des entreprises, et d'autres nuisances (air, bruit, etc.)*
 - stockage et collecte des déchets (DIB, DIS, etc.)
 - qualité de l'air
 - gestion des risques industriels
- *les télécommunications*
 - fourreaux pour fibres optiques, haut débit
- *la sécurité des personnes et des biens*
 - rondes de police
 - gardiennage

- *l'organisation générale du parc*
 - services aux entreprises (conseils, formations, ingénierie, annuaire d'entreprises, salons communs, banque, poste, station essence, crèche, logements, RIE, PDE, gardiennage, navette aéroport, navette TGV/centre-ville, etc.)
 - groupement d'entreprises
 - structure gestionnaire

Les champs d'intervention de la reconversion :

- acquisition
- démolition
- dépollution
- préservation, entretien de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural
- construction
- réhabilitation (clos couvert et intérieur)
- pré-verdissement
- appropriation publique des abords

La description d'opérations de requalification et de reconversion au sein du tableau de synthèse *Cas Particuliers* permet d'enrichir cette liste par des actions concrètes, associées à l'ensemble de ces champs d'intervention. Dès lors apparaît un panel très intéressant de mesures prises sur le terrain. Il ne s'agit pas là de hiérarchiser ces actions par ordre d'intérêt mais simplement de constituer une base d'informations permettant de comprendre la manière dont les programmes sont traduits sur le terrain.

Troisième partie

Application au département du
Loiret

III) Application au département du Loiret

Une première recherche centrée sur le recensement de diverses expériences de requalification d'espaces d'activités économiques menées à travers toute la France s'avérait indispensable. En effet, elle a permis d'appréhender le sujet et de comprendre l'organisation et la mise en œuvre des opérations de requalification.

La synthèse de ce travail permet d'ores et déjà d'avoir une approche globale de la requalification des parcs d'activités en France. Elle permet de dégager les principaux objectifs suivis lors des opérations ainsi que les principales actions menées. Par ailleurs, elle permet de distinguer les acteurs le plus fréquemment engagés et le niveau d'intervention de chacun d'entre eux.

Toutefois, il convient désormais de se concentrer plus particulièrement sur le département du Loiret afin d'étudier le rôle de chacun des principaux acteurs du département en matière de parcs d'activités. L'objectif de cette seconde recherche est d'évaluer le degré d'implication des différents acteurs du Loiret dans le domaine du développement économique (plus particulièrement celui des parcs d'activités et de la requalification) en vue de projeter la requalification des parcs d'activités du département.

Dès lors, la recherche se présente là encore sous forme de fiches descriptives. Chaque fiche décrit l'intervention d'un acteur du département en matière de parcs d'activités ainsi que son expérience dans le domaine de la requalification. Quelques acteurs non départementaux s'intéressant également à la question de la requalification des parcs d'activités ont été associés.

Ainsi, ces fiches permettront par la suite de répondre à la question « Qui fait quoi ? » et par la même de proposer un modèle d'organisation pour un futur projet de requalification des parcs d'activités du Loiret. Il s'agira alors de proposer « Qui pourrait faire quoi ».

A- Les acteurs du Loiret et les parcs d'activités : état des lieux

1. Fiches

La Chambre de Commerce et d'industrie du Loiret

Trois expériences de requalification de parcs d'activités menées à ce jour :

- ZAC du Tourneau à Pannes
- ZAC de la Baraudière à Villemandeur
- Zone Industrielle de Tavers

■ Présentation

Le Tourneau : La zone d'activités du Tourneau créée en 1980, d'une superficie de 13 ha se situe à proximité du nouveau secteur de développement économique « Arboria » situé au carrefour A77/RN60. Nouvelle porte d'entrée Ouest de l'agglomération montargoise, ce secteur se devait d'être attractif et valorisant pour les usagers des deux axes. L'objectif des élus locaux était de requalifier cet espace pour qu'il s'intègre à l'environnement futur de l'ensemble du secteur d'activités projeté.

La Baraudière : Le parc d'activités de Villemandeur développe depuis 1971 le long de la RN60 sur une superficie d'environ 40 ha et possède un secteur d'extension possible d'environ 10 ha. L'arrivée de l'A77 lui a offert de meilleures conditions de dessertes vers le Nord, via la RN60. Elle s'inscrit à cet effet dans le nouveau secteur d'entrée Ouest de l'agglomération montargoise. L'objectif dans ce contexte était, d'une part de requalifier l'effet « vitrine » sur la RN60 et d'autre part de procéder à une mise en valeur de l'existant et à un pré-verdissement de l'extension.

Tavers : Créée en 1971, le parc d'activités à vocation artisanale et industrielle de Tavers s'étend sur environ 10 ha entre la RN152 et la ligne SNCF Orléans-Tours. Marquant l'entrée de l'agglomération de Beaugency, ce parc n'offrait pas une image valorisante à la fois pour les entreprises et la commune. Dès lors, la commune de Tavers a souhaité s'engager dans la requalification des espaces publics et privés de son parc d'activités afin de pallier à son vieillissement et à son inadaptation au fonctionnement actuel des entreprises. De même, afin d'éviter la délocalisation d'entreprises trop à l'étroit, la commune envisageait également la création d'un nouveau parc d'activités.

■ Contexte

Le Tourneau et la Baraudière :

- politique 1% « Paysage et Développement » mise en œuvre suite à l'inauguration du premier tronçon de l'autoroute A77 en novembre 1999
- juillet 2000 : établissement d'une liste de 19 actions à mettre en œuvre dont la requalification de ces deux parcs
- conventions passées entre l'Etat, la Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (SAPRR) et les deux collectivités maîtres d'ouvrage en 2002

Tavers : Initiative communale car :

- zone vieillissante
- zone inadaptée au fonctionnement actuel des entreprises
- entreprises à l'étroit et risques de délocalisation

■ Maîtrise d'ouvrage

Le Tourneau :

- Initialement Commune de Pannes
- Désormais Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME)

La Baraudière : Commune de Villemandeur

Tavers : Commune de Tavers

■ Assistance à maîtrise d'ouvrage

Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret

Le Tourneau : Convention signée en juin 2002

La Baraudière : Convention signée en juillet 2002

Tavers : Convention signée en février 2004

■ Contenu des missions

Le Tourneau et la Baraudière : Etude des modalités juridiques et administratives de mise en œuvre du projet paysager, choix d'un maître d'œuvre, suivi des missions Avant Projet, Projet, et Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de

travaux, suivi du calendrier défini en fonction des échéances de consommation de la subvention SAPPRR.

La CCI exerce sa mission d'assistance et de conseil dans le cadre des directives qui lui sont données par la maîtrise d'ouvrage et qu'elle doit demander chaque fois que la bonne marche de l'opération le rend nécessaire.

La mission confiée à la CCI du Loiret relève de la famille 70-04 « *Etudes, conseils et assistance en urbanisme, politique de la ville et aménagement* » prévue par l'arrêté du 13/12/01 fixant la nomenclature des marchés publics.

La mission de la CCI du Loiret ne comprend en aucun cas des tâches relevant de la maîtrise d'œuvre ou de la coordination générale technique ou de toutes autres prestations fournies par un prestataire spécialisé.

Tavers : La mission de conseil et d'assistance confiée à la CCI du Loiret relève de la rubrique « Services d'études, de conseil et d'assistance » du Code des Marchés Publics, famille 70.04 « *études, conseils et assistance en urbanisme, politique de la ville et aménagement, y compris services de maîtrise d'œuvre pour les projets urbains* ».

Concernant la requalification du parc industriel existant, la mission de la CCIL est la suivante :

- réalisation d'un diagnostic du site industriel existant
 - enquête exhaustive auprès des entreprises industrielles et de services afin de connaître leurs besoins, leurs projets de développement, leurs contraintes ;
 - réunion avec les chefs d'entreprises afin de leur présenter le diagnostic
 - recensement et analyse des réseaux de desserte actuels et des possibilités de stationnement
 - synthèse des potentiels de mutation (identification de la vocation future des unités foncières)
 - proposition d'un programme de requalification (concernant notamment le déplacement d'établissements, la réfection des voiries et réseaux divers, la gestion du stationnement et le traitement paysager)
 - intégration de ces propositions dans l'étude de requalification menée par le Pays Loire-Beauce et dans le projet de PLU
- recherche de financements complémentaires

■ Nature des opérations

Le Tourneau :

- travaux de paysagement (aménagements paysagers sur espaces publics et privés)
- terrassements, cheminements piétons et enrochement
- plantations
- engazonnement

- signalétique (implantation de panneaux de rue et enseignes pour les entreprises)
- L'ensemble des travaux de requalification se devait d'être en cohérence avec le projet Arboria

La Baraudière :

- mise en place d'une signalétique directionnelle
- aménagement paysager le long de la RN60 (plantation de rideaux d'arbres sur les espaces publics et privés)
- aménagement de places de stationnement sur l'espace public (voitures et poids lourds)
- annonce de l'entrée de ZAC
- plantation d'arbres le long des voies

Tavers : À ce jour, les travaux de requalification sur la zone industrielle de Tavers n'ont pas été engagés. Suite au départ de la zone de plusieurs entreprises, la commune a eu d'autres préoccupations et a choisi de reporter ce projet.

■ Coût des opérations

Le Tourneau :

- Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône : 76 225 € (50%)
- Agglomération Montargoise et Rives du Loing : 76 225 € (50%)

La Baraudière :

- Société des Autoroutes Paris-Rhin-Rhône : 76 250 € (50%)
- Commune de Villemandeur : 76 250 € (50%)

Une expérience de reconversion de friche industrielle (en cours) :

- Zone d'activités André Dessaux à Fleury-les-Aubrais – ancien site Rivierre-Casalis

■ Présentation

Créée en 1947 afin d'accueillir les entreprises de l'agglomération orléanaise sinistrées suite aux bombardements de la deuxième guerre mondiale, la zone d'activités André Dessaux à Fleury-les-Aubrais fut la première zone de France d'après-guerre aménagée par une chambre de commerce. Rapidement, le site accueille une centaine d'entreprises, dont Rivierre Casalis sur une superficie totale de 6,5 ha. Implantée dans les années 1950 dans un contexte économique prospère, la société est spécialisée dans la fabrication de machines agricoles. Suite à la régression des activités

industrielles liées à l'agriculture à la fin des années 1980, Rivierre Casalis se voit contrainte de fermer ses portes. Dès lors, les bâtiments sont laissés à l'état d'abandon pendant plus de quinze ans.

■ Contexte

En 1998, le site Rivierre-Casalis est divisé en trois parties. Au centre, le propriétaire de l'ensemble du site, la société Sorimi, filiale du groupe Rivierre, a cédé 1,5 ha à un concessionnaire automobile multimarques qui s'y est installé début 1999. Au nord, Sorimi a réaménagé d'anciens bâtiments dans lesquels deux autres sociétés se sont implantées la même année. Enfin, au sud, la zone de 1,8 ha actuellement en cours de réhabilitation a d'abord été acquise par la Communauté d'Agglomération d'Orléans puis cédée à la *Société de développement du 8 avenue André Dessaux* en décembre 2005, société spécialement créée pour porter le projet de reconversion.

■ Maîtrise d'ouvrage

Société de développement du 8 avenue André Dessaux

Siège social : CCI du Loiret

Société composée de plusieurs actionnaires :

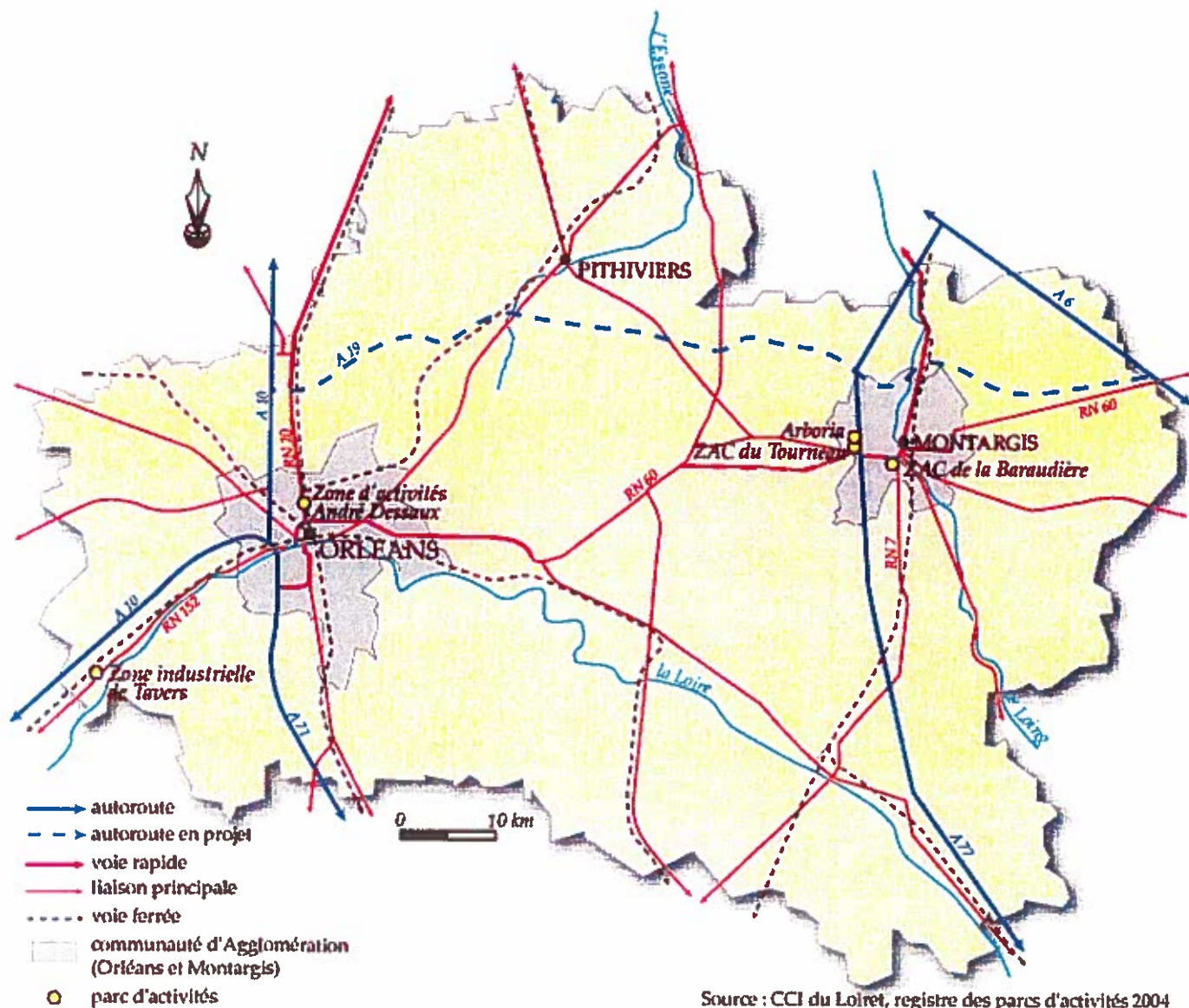
- Chambre de Commerce et d'Industrie (37%)
- Caisse des Dépôts et Consignation (30%)
- Caisse d'Epargne Val de France Orléanais (33%)

■ Nature des opérations

- Reconversion du bâtiment principal de la parcelle, en façade de la RN 20, en bureaux destinés aux activités tertiaires
- Reconversion des autres bâtiments de type « shed » (style architectural) dans l'optique d'accueillir des entreprises de « service à l'industrie »
- Implantation d'un restaurant inter-entreprises de 450 places, d'un club affaires et d'une cafétéria, sur 800 m², pour les salariés des entreprises avoisinantes : projet imposé par la Communauté d'Agglomération orléanaise lors de la vente du terrain.

L'objectif de ce projet d'envergure est de développer et de maintenir les activités dans le quartier, de valoriser le patrimoine et d'intégrer les objectifs de requalification du quartier.

Actuellement, aucune opération n'a encore été engagée. Le dossier fait l'objet d'une nouvelle analyse. Ainsi, il se peut que quelques modifications soient apportées au projet.



Carte 1 : Opérations de requalification menées par la CCI du Loiret

SYNTHESE

- plusieurs expériences dans les domaines de la requalification de parcs d'activités et de la reconversion de friches industrielles
- assistance à maîtrise d'ouvrage principalement : conseil, études, suivi
- deux expériences menées à terme : possibilité d'un retour sur expérience, possibilité de s'en inspirer

La Direction Départementale de l'Équipement du Loiret

Contacts :

Direction Départementale de l'Équipement
Service de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement
Patricia VIEILHOMME
Benjamin GLEMIN
02 38 52 46 74

Deux volets d'intervention en terme de requalification de parcs d'activités :

- la politique 1% « Paysage et Développement »²

A ce jour, seule l'A 19 est éligible à la politique 1% « Paysage et Développement » dans le Loiret.

Contexte :

Il aura fallu près de vingt ans de débats politiques et de contraintes administratives ou techniques pour que l'A 19 entre Artenay et Courtenay aborde enfin la phase de réalisation. Cette partie de l'A 19 concerne un tracé de 101 km dont 99 km dans le département du Loiret.

L'A 19 sera le dernier maillon d'un réseau autoroutier européen reliant la façade atlantique et le nord-ouest de la France à l'Europe de l'est et du sud. A l'échelle nationale, l'autoroute constituera un contournement sud de l'Île de France susceptible de désengorger le trafic en région parisienne. Enfin, au niveau régional et local, l'A 19 rapprochera l'est du département du Loiret (et plus particulièrement l'agglomération de Montargis) de l'agglomération orléanaise. Elle complètera la RN 60 en la délestant d'une partie de son trafic et réduira l'engorgement de l'agglomération orléanaise en détournant des flux provenant de l'A 10 et de la RN 60. Elle offrira également au Loiret un débouché sur le port céréalier du Havre en continuité de la RN 154.

Les travaux de réalisation de l'A 19 commenceront en 2007 pour une ouverture prévue en 2009. Dès lors, des appels à projet concernant les actions de mise en valeur liées à la politique 1% « Paysage et Développement » seront lancés dès l'automne 2006 et les travaux seront engagés dès 2007. Les actions s'étaleront sur

² Annexe 1 p.135

toute la durée des travaux et pourront se poursuivre pendant trois ans après la date de mise en service de l'autoroute (jusqu'en 2012).

Pilotage et financement :

Pour l'A 19, la politique du 1% a été définie de façon globale dans le cadre du Livre blanc au début de l'année 2005. Ce dernier fut rédigé par l'Etat (Direction Régionale de l'Equipeement) en collaboration avec ses partenaires dont les principaux sont le Conseil Général, le Conseil Régional et les Chambres consulaires.

Par ailleurs, la Direction Départementale de l'Equipeement a piloté et financé la Charte d'itinéraire, réalisée entre 2004 et 2006. La Charte d'itinéraire a été menée sous la conduite de trois comités : un Comité de pilotage présidé par le Préfet qui décide de l'éligibilité des projets (dont la DDE fait partie), un Comité Technique animé par la DDE et chargé d'examiner les projets et de donner un avis consultatif, et un Comité technique élargi aux élus des secteurs concernés.

La Charte d'itinéraire de l'autoroute A 19 définit cinq thématiques d'actions à mettre en œuvre de le cadre de la politique 1% « Paysage et Développement » :

- la qualité des zones d'activités
- la qualité de l'urbanisation d'habitat et valorisation du patrimoine bâti
- la mise en valeur du paysage rural et agricole
- la qualité des accès au territoire
- la mise en valeur d'un réseau remarquable (voie romaine, canal du

Loing, canal d'Orléans)

Lors d'importantes négociations, le concessionnaire Arcour (Groupe Vinci) s'est engagé à réserver la somme de 4 millions d'euros à la politique 1% « Paysage et Développement » de l'A 19.

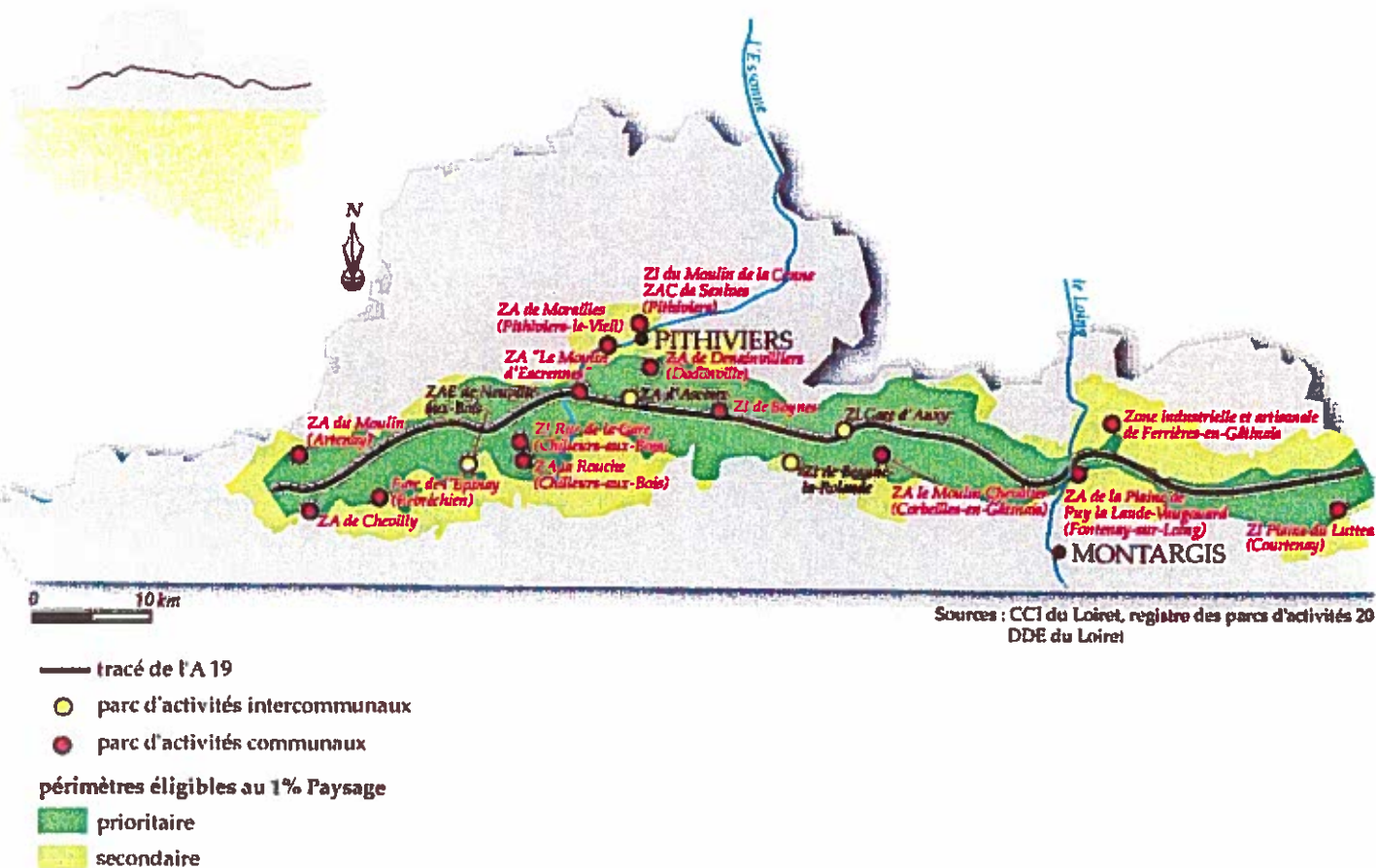
Parcs d'activités éligibles au 1% Paysage :

D'une manière générale, concernant les parcs d'activités, la politique 1% « Paysage et Développement » de l'A 19 visera principalement des projets d'extension et de création de parcs. Quatre zones d'intérêt départemental seront éligibles dans le Loiret :

- Artenay-Poupry (200 ha à terme)
- Escrennes-Pithiviers (114 ha à terme)
- Auxy-Beaune (70 ha à terme)
- ZA du SIVOM de Courtenay (40 ha à terme)

La zone d'activités Eurologistique située à Savigny-sur-Clairis dans l'Yonne sera également éligible.

Toutefois, les zones d'activités intercommunales déjà existantes, directement liées à l'autoroute ou en covisibilité, peuvent aussi être éligibles à la politique 1% « Paysage et Développement » de l'A 19. Ainsi, la politique 1% est susceptible de pouvoir financer certaines opérations de requalification de parcs d'activités contenus dans ce périmètre.



Carte 2 : l'A 19 et le périmètre du 1% « Paysage et Développement »

■ L'ingénierie publique et l'Aide Technique de l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire (ATESAT)

Au delà de sa fonction régalienne consistant à instruire des permis de construire et à élaborer des documents d'urbanisme, la Direction Départementale de l'Equipe-ment du Loiret (au même titre que les autres DDE de France) propose des interventions techniques aux communes et aux EPCI.

Ces interventions correspondent à de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. La DDE propose de mener des études pour le compte des communes et des EPCI, et parfois de les assister dans le suivi de la maîtrise d'œuvre.

Depuis l'an 2000, les prestations d'ingénierie publique proposées par la DDE sont inscrites dans le champ de la concurrence. En d'autres termes, elles doivent obligatoirement être soumises au code des marchés publics. Dès lors, la DDE fonctionne, dans ce domaine, tel un bureau d'études.

Toutefois, certaines communes ou EPCI peuvent bénéficier des prestations de la DDE sans être obligés de faire jouer la concurrence. Ils bénéficient alors de l'Aide Technique de l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire (ATESAT).

L'ATESAT est réservée aux communes et EPCI ayant peu de moyens. Elle est attribuée selon des critères fiscaux et concerne principalement des communes et des communautés de communes rurales. Dans le cadre de l'ATESAT, la DDE intervient très en amont dans les projets d'aménagement des communes et des EPCI, en dispensant notamment des conseils sur les procédures à suivre et les études techniques à mener. En échange de ces conseils, les communes ou EPCI sont redevables d'une cotisation, toujours très avantageuse.

Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une ingénierie publique aidée ou non, les prestations de services proposées par la DDE du Loiret peuvent concerner de nombreux domaines, notamment celui de la requalification de parcs d'activités.

SYNTHESE

- pas d'expérience dans le domaine de la requalification de parcs d'activités
- des outils à disposition très intéressants :
 - la politique 1% « Paysage et Développement » : une opportunité à saisir pour la requalification de certains parcs
 - l'ingénierie publique et l'ATESAT : un appui technique de qualité

Le Conseil Général du Loiret

Contacts :

Armelle JOINNEAUX

Chargée de mission zones d'activités

02 38 25 41 26

Céline AUBAILE

Chargée de mission Entreprise et Emplois

02 38 25 43 18

Trois volets d'intervention en terme de parcs d'activités :

■ les zones d'intérêt départemental (> 100 ha)

Ces zones ont été définies sur la base d'une étude menée en 1996 et relèvent d'un dispositif mis en place en 1998.

Objectif :

- développer par le biais de créations ou d'extensions de grands parcs d'activités intéressants par leur localisation
- rééquilibrer l'activité sur le territoire départemental

Moyens :

- mise en place d'un dispositif d'aide renforcé à l'attention des maîtres d'ouvrage intervenant sur ces sites.

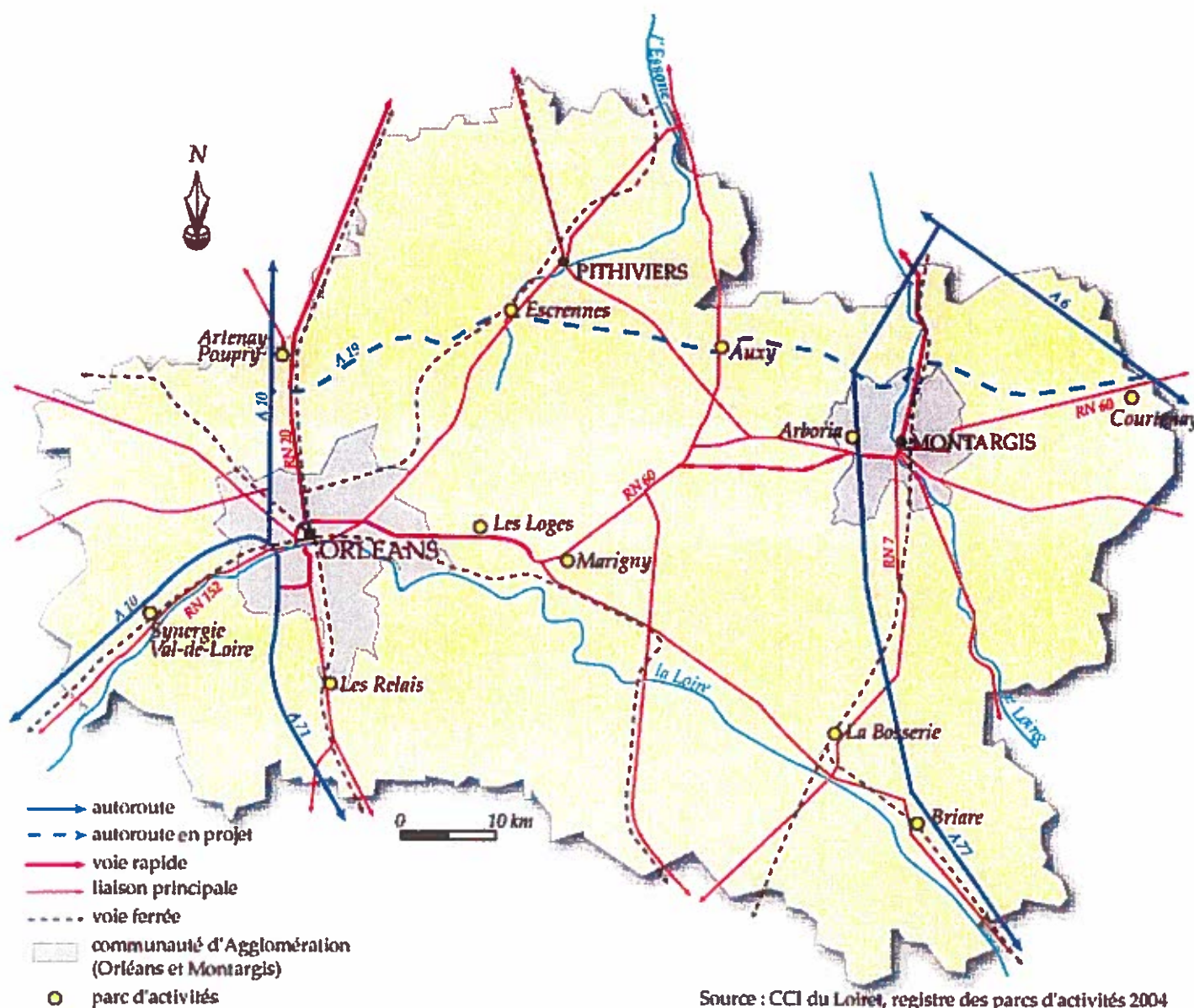
→ le Fonds Départemental d'Aménagement du Territoire (FDAT) intervient lors des trois phases suivantes :

- acquisition des terrains par le Conseil Général (avant rétrocession ultérieure)
- participation au financement des études préalables de faisabilité (80% du coût de la prestation, plafonné à 50 000 € TTC)
- participation au financement des travaux de viabilisation (60% du coût HT dans la limite d'une dépense subventionnable plafonnée à 15€/m² de terrain équipé)

Actuellement au nombre de 11, les zones d'intérêt départemental correspondent aux parcs suivants :

- Artenay/Poupry (acquisitions foncières réalisées mais pas d'opérations lancées)
- Synergie Val-de-Loire à Meung-sur-Loire (zone réalisée, extension prévue)
- La Bosserie à Gien (procédure de ZAC lancée)

- Les loges à Fay-aux-Loges (procédure opérationnelle lancée)
- Les relais à Saint-Cyr-en-Val et La Ferté-Saint-Aubin (étude de faisabilité réalisée, pas de maître d'ouvrage identifié)
- Courtenay (en état de projet)
- Arboria à Pannes et Villemandeur (phase opérationnelle en cours)
- Escrennes (réactualisation de l'étude de faisabilité réalisée en 1997)
- Auxy (négociations foncières en cours)
- Briare (lancement de la phase opérationnelle)
- Zone de Marigny à Châteauneuf-sur-Loire (en état de projet)



Carte 3 : Les zones d'intérêt départemental du Conseil Général

■ les zones de proximité (> 5 ha)

Les zones de proximité sont des parcs d'activités de taille plus réduite. Accueillant principalement des artisans et des PME/PMI, elles jouent un rôle essentiel dans la dynamisation des communes et l'équilibre économique et démographique du territoire.

Objectif :

- développer ce type de parcs en assistant leur création ou leur extension

Moyen :

- mise en place d'un dispositif d'aide renforcé à l'attention des maîtres d'ouvrage intervenant sur ces sites.

→ le Fonds Départemental de Solidarité (FDS) intervient dans les phases suivantes :

- participation financière à l'aménagement des sites (30% des dépenses, tous types de dépenses éligibles, plafond de 600 000 €)
- aide supplémentaire pour l'aménagement paysager (40% des dépenses, tous types de dépenses liées à l'aménagement paysager y compris les plantations, le fleurissement, la signalétique, plafond de 12 000 € HT)

Le Loiret compte actuellement environ 150 zones de proximité (Châtillon-Coligny, Chevilly, Sermaises et l'Ormette à Saint-Benoît-sur-Loire, Epieds-en-Beauce, Dry par exemple).

■ l'aide à l'immobilier d'entreprise

Le dispositif a été lancé le 20 juin 2006 et remplace celui du CITEL (concours à l'implantation et au transfert d'entreprises dans le Loiret).

Objectif :

- favoriser l'implantation et le développement d'entreprises dans le Loiret

Parmi les actions éligibles :

- construction, extension et rénovation de bâtiments

Modalités et conditions d'attribution de l'aide:

- pour les projets < 140 000 €, 25% du montant de l'opération

- pour les projets > 140 000 € :
 - entreprises de moins de 50 salariés : 15% du montant de l'opération
 - entreprises comprenant entre 50 et 249 salariés : 7,5% du montant de l'opération

L'aide est conditionnée à la création d'emplois. En d'autres termes, un projet n'est subventionné que s'il aboutit à la création d'emplois.

Par ailleurs, les subventions sont versées sous la condition d'une participation des communes au projet (ou de l'Agglomération d'Orléans pour les projets inscrits dans le périmètre) et selon le mode de répartition suivant :

		Localisation du projet		
		Communes dites « prioritaires »	Agglomération d'Orléans	Autres communes
Contribution financière	Conseil Général 45	2/3	1/3	1/2
	Commune ou EPCI	1/3	2/3	1/2

SYNTHESE

- priorités : - augmenter l'offre de foncier d'activités dans le département
 - favoriser l'implantation et le développement d'entreprises
- engagement en terme de création et d'extension de parcs d'activités
- engagement en terme de construction, d'extension et de rénovation de bâtiments
 - non prise en compte de la requalification

Le Conseil Régional du Centre

Pays (Contrats de Pays)

Etat (Contrat de Plan Etat-Région)

Contacts :

Conseil Régional du Centre

Philippe GOUTEYRON

Service Développement des Territoires

02 38 70 32 09

et

Mark BOTTEMINE

Direction Industrie et Services

02 38 70 32 71

PAYS	
Pays Sologne Val Sud Isabelle BOLLAERT 02 38 49 19 49	Pays Gâtinais Aurélien VAUXION 02 38 95 64 50
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais Liliane DESPONT 02 38 30 64 02	Pays Loire-Beauce Mme ARTIGES 02 38 46 01 70
Pays du Giennois Anne-Sophie PARIS 02 38 38 06 60	Pays Forêt d'Orléans – Val de Loire 02 38 46 84 40

Trois volets d'intervention en terme de parcs d'activités :

■ Extension et création de parcs d'activités

Afin de poursuivre la politique de soutien à l'aménagement des zones d'activités, en accord avec les principes de la Charte régionale de développement durable, le Conseil Régional du Centre accompagne, au titre des Contrats Régionaux de Pays et des Contrats Régionaux d'Agglomérations, les projets de création et d'extension de parcs d'activités prenant en compte le développement équilibré des territoires et la qualité environnementale.

A ce titre, le Conseil Régional a repris les **onze champs d'actions** définis dans le guide de management environnemental des zones d'activités réalisé en 2002 par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, l'ADEME, la Datar, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Fédération des Parcs Naturels Régionaux, l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie et l'Association Orée :

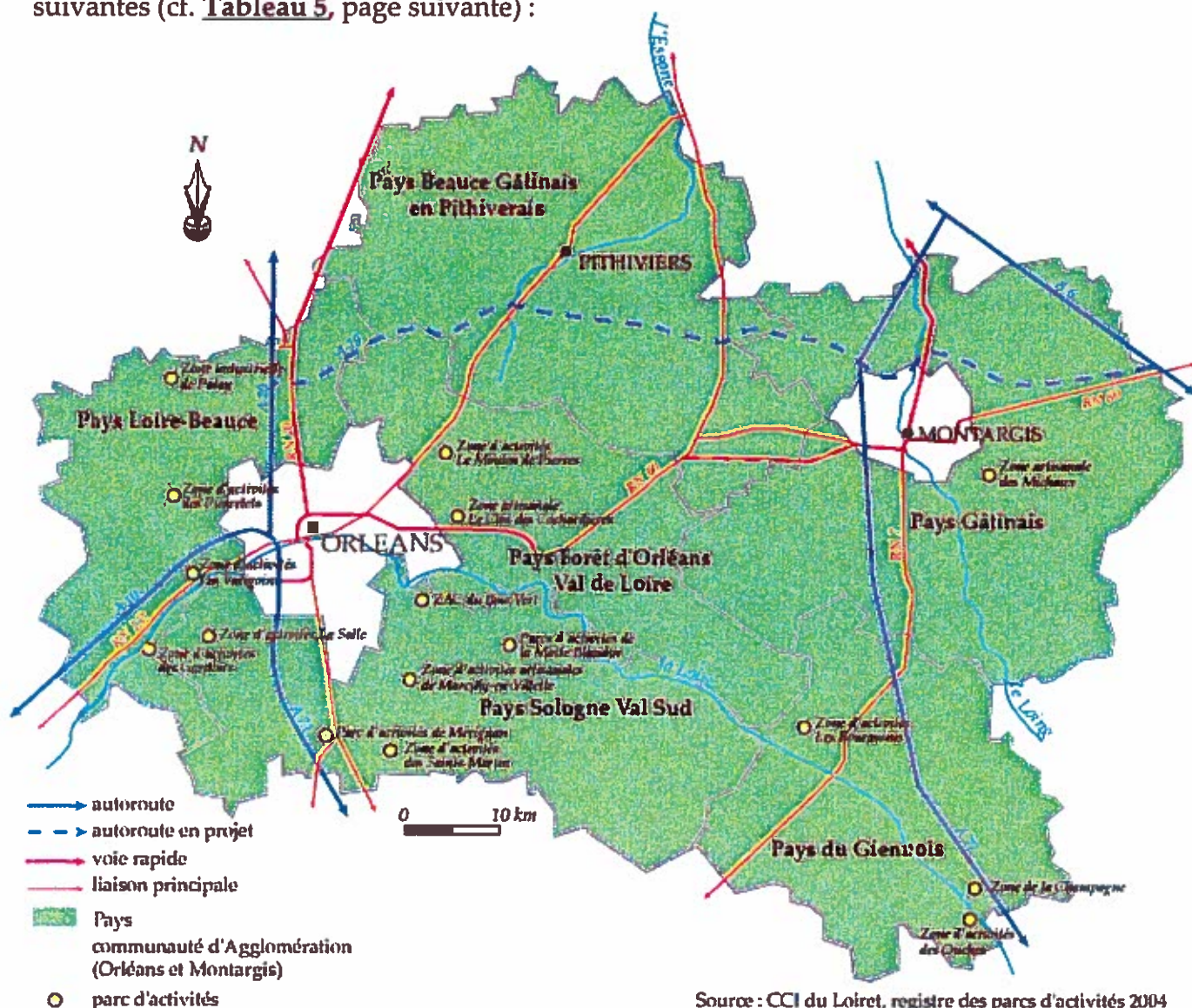
- **l'animation et la vie de la zone d'activités** (la structure gestionnaire, l'accueil et l'accompagnement des entreprises, les offres de services, l'animation, l'information et la communication)
- **les chantiers** (les chantiers sur les espaces communs, l'information et la communication, les chantiers sur les espaces privés)
- **l'énergie** (les consommations d'énergie, la diversification des sources d'énergie, l'approche collective de la question énergétique, les plans d'éclairage)
- **les transports et les infrastructures** (les déplacements, les transports alternatifs, la signalétique, le stationnement)
- **le paysage, le cadre de vie et le patrimoine naturel** (l'intégration paysagère, l'aménagement des entrées de la zone, la composition d'une identité visuelle, l'intégration architecturale et paysagère de l'entreprise, la protection des espaces rares ou menacés, la préservation et la gestion des milieux naturels)
- **l'eau** (la maîtrise des consommations d'eau, la gestion des rejets liquides, la gestion des eaux pluviales)
- **les risques industriels et naturels** (l'information et la communication, la réponse des secours, la défense contre l'incendie, les risques liés à la concentration industrielle, l'approche collective des risques)
- **l'air** (la gestion des rejets atmosphériques, la sensibilisation des entreprises à la réduction des rejets atmosphériques)
- **les déchets** (la gestion des déchets des espaces communs, la gestion des déchets dans les entreprises, la gestion collective des déchets à l'échelle de la zone d'activités)
- **le bruit** (la diminution des nuisances sonores, l'aménagement de la zone d'activités, la sensibilisation et l'information des entreprises)
- **les sols, sous-sols et stockage** (l'évaluation des risques de pollutions industrielles, la prévention des pollutions des sols)

La région conditionne la validation des projets et la participation à leur financement au respect par les maîtres d'ouvrage de cinq de ces onze champs d'actions, les cibles énergie, transports et infrastructures et chantier étant obligatoires. Par ailleurs, la région n'intervient que lorsque la maîtrise d'ouvrage est intercommunale.

■ Requalification de parcs d'activités

De même qu'il le fait pour les projets de création et d'extension de parcs d'activités, le Conseil Régional participe aux projets de requalification de parcs d'activités par le biais des Contrats Régionaux de Pays et des Contrats Régionaux d'Agglomérations. Intervenant en tant que financeur, il soutient majoritairement des actions inscrites dans les contrats de Pays. En effet, les agglomérations ont des capacités de financement très supérieures à celles des Pays et de ce fait, sollicitent moins l'aide du Conseil Régional.

Parmi les six Pays que compte le Loiret, cinq ont inscrit la requalification des parcs d'activités au sein de leur premier contrat. Ainsi, les cinq Pays ont pu, grâce à la participation financière de la région, permettre à des communes ou des EPCI du Loiret d'engager des opérations de requalification. Ces opérations ont été les suivantes (cf. **Tableau 5**, page suivante) :



Carte 4 : Opérations de requalification financées par la région Centre dans le cadre des contrats de Pays

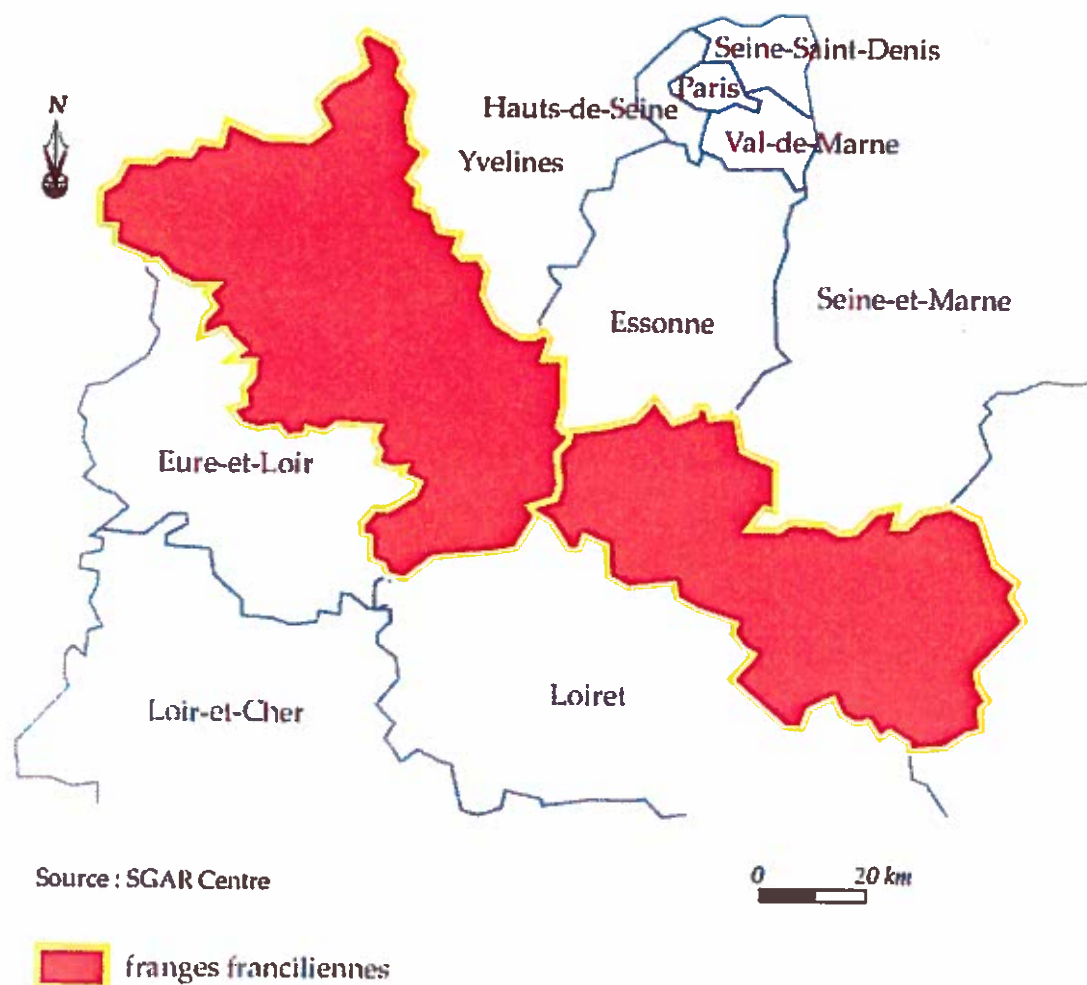
Opérations de requalification financées par la région Centre dans le cadre des contrats de Pays

Surface occupée	Premier contrat	Nature des opérations	Coût total	Subvention régionale	Deuxième contrat	La requalification de zones d'activités : action inscrite dans le deuxième contrat?
Pays Sologne Val Sud						
	1999-2004				2005-2009	NON
Zone d'activités artisanales de Marcilly-en-Villette (2000)	4,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> ■ plantations d'arbres ■ voies de recirculation ■ chemin piétonnier 	53 357 €	21 342 €		
Parc d'activités de Mérignan à la Ferté-Saint-Aubin (2004)	71 ha	<ul style="list-style-type: none"> ■ signalétique ■ végétalisation de la zone 	15 696 €	6 000 €		
Zone d'activités des Saints Martin à Ménestreau-en-Villette (2004)	4,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> ■ voirie ■ chemin piétonnier 	22 893 €	2 900 €		
Parc d'activités de la Motte Blandin à Tigry (2004)	0,97 ha	<ul style="list-style-type: none"> ■ rénovation et amélioration de la circulation des véhicules et des piétons ■ enfouissement des réseaux EDF et France Télécom ■ éclairage public 	78 500 €	31 400 €		
Zone d'activités La Salle à Cléry-Saint-André (2004)	12,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> ■ signalétique ■ cheminement piétonnier ■ éclairage public 	89 933 €	35 900 €		
Parc d'activités du Bois Vert à Sandillon (2004)	n.c.	<ul style="list-style-type: none"> ■ voirie ■ réseau eaux pluviales ■ éclairage public ■ aménagement d'espaces verts 	237 195 €	91 400 €		
Pays du Giennois						
	1999-2004				2007-2011	NON
Zone d'activités des Ouches à Beaulieu-sur-Loire (2001)	0,79 ha	n.c.	28 200 €	11 280 €		
Zone d'activités Les Bourassins à Nevoay (1999)	4,47 ha	■ paysagement	7 622 €	3 048 €		
Zone de la Champagne à Bonny-sur-Loire (2004)	3,72 ha	n.c.	9 250 €	3 700 €		

	Surface occupée	Premier contrat	Nature des opérations	Coût total	Subvention régionale	Deuxième contrat	La requalification de parcs d'activités : action inscrite dans le deuxième contrat?
Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire		2000-2004				2007-2011	n.c.
Zone d'activités Le Moulin de Pierres à Trainou (2000)	1,9 ha		■ aménagement paysager	10 600 €	3 200 €		
Zone artisanale Le Clos des Cochardières à Donnery (2001)	2,26 ha		n.c.	44 700 €	13 415 €		
Pays Loire-Beauce		2000-2005				2006-2010	NON
Zone d'activités des Pierrelets à Chaingy (2000)	33,4 ha		■ plantations ■ cheminements piétonniers ■ réfection de l'éclairage public	42 300 €	16 900 €		
Zone d'activités des Gardoirs à Lailly-en-Val (2001)	5,4 ha		■ paysagement ■ système d'arrosage	38 200 €	15 550 €		
Zone industrielle de Patay (2003)	24,5 ha		■ réfection de trottoirs ■ massifs, haies, plantations	22 500 €	9 000 €		
Zone d'activités les Varigoinis à Saint-Ay (2003)	8,5 ha		■ mobilier urbain ■ végétaux, plantations ■ trottoirs	30 000 €	12 000 €		
Pays Gâtinais		2000-2005				2007-2011	OUI (a-priori)
Zone artisanale Les Michaux à Saint-Germain-des-Prés (2001)	2,1 ha		■ entrée principale ■ placette de retournement ■ plantations ■ signalétique d'entrée ■ éclairage public ■ service incendie ■ apport du gaz ■ redimensionnement des réseaux d'assainissement ■ modifications des réseaux EDF et téléphone	227 150 €	113 575 €		
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais		2004-2008					
			Aucune opération				

■ Dans le cadre des franges franciliennes

Les territoires du nord et nord-est de la région Centre doivent faire face, dans la conduite de leurs projets de développement, à des **difficultés spécifiques liées à leur proximité de l'Ile-de-France**. Afin de faciliter la mise en œuvre de réponses adaptées à cette situation, l'Etat et la Région sont convenus de conduire une **stratégie spécifique aux franges franciliennes**.



Carte 5 : Les franges franciliennes en région Centre

Cette stratégie est intégrée au CPER 2000-2006 par l'intermédiaire d'une convention portant règlement d'application. Par cette intervention conjointe, l'Etat et la Région se donnent pour objectifs de fixer durablement les populations sur ces territoires, d'en améliorer l'attractivité économique et de réduire les tensions entre l'insuffisance de l'offre de services, la fonction résidentielle, le développement économique et la préservation de l'environnement.

Parmi ces objectifs annoncés par l'Etat et la Région, il y a celui de **promouvoir des zones d'activités à forte qualité environnementale**. La convention prévoit alors une

aide apportée à la création ou à la requalification d'un nombre limité de zones d'activités intercommunales, pour ce qui concerne les dépenses liées à la qualité environnementale, à la qualité paysagère, au développement des services aux entreprises et à l'intermodalité.

L'Etat et la Région prévoient de financer les opérations à hauteur de 30% (sans plafond). Les bénéficiaires de l'aide peuvent être des groupements de communes, des établissements publics et des associations.

Bilan :

A ce jour, le CPER 2000-2006 et la politique spécifique aux franges franciliennes n'ont conduit au lancement d'**aucune opération de requalification de parcs d'activités**. Faute d'assistance suffisante, les groupements de communes ne sont pas parvenus à porter leurs projets.

Par ailleurs, le CPER se terminant le 31 décembre 2006, il n'est plus possible d'entreprendre le lancement d'une opération inscrite au CPER 2000-2006.

Actuellement, le prochain CPER 2007-2013 est en cours de réflexion. La Région n'est pas encore en mesure de dire si cette mesure visant à promouvoir les zones d'activités à forte qualité environnementale situées dans les franges franciliennes sera reconduite.

SYNTHESE

- participation active du Conseil Régional en matière de création, d'extension et de requalification de parcs d'activités, par le biais des contrats de Pays

- intérêt porté à la requalification dans les premiers contrats de Pays : de nombreuses opérations menées

- opérations souvent « légères »

- requalification des espaces publics uniquement. Aucune aide accordée par le Conseil Régional aux entreprises souhaitant s'engager dans l'amélioration qualitative et fonctionnelle de leur parcelle. Seules des aides concernant l'activité proprement dite sont accordées.

- suppression de l'action *Requalification des parcs d'activités* dans les prochains contrats de Pays : le Conseil Régional ne souhaite plus, désormais, intervenir sur des parcs communaux, il ne souhaite intervenir que sur les parcs à gestion intercommunale. Or, étant les plus anciens, il semble que les parcs communaux sont ceux nécessitant le plus d'être requalifiés.

- initiative très intéressante concernant la promotion des zones d'activités à forte qualité environnementale dans les franges franciliennes

- volonté non traduite par des faits

- incertitude quant à la reconduite de l'objectif dans le prochain CPER 2007-2013

La Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise
Orléans Val de Loire Développement

Contacts :

Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire
Frédéric GRIMBERT
Développeur et gestionnaire de parcs d'activités
02 38 78 49 59

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise
Didier RIME et Nadia ARBAOUI
02 38 78 76 51

Orléans Val de Loire Développement
Christelle CAPY
02 38 69 80 91

Quelques données :

- Créée en 2002
- 274 000 habitants
- 22 communes
- récupération de la compétence économique dès 2003
- 42 parcs d'activités sur 2 211 ha

Trois volets d'intervention :

■ reconversion de friches industrielles sur l'espace communautaire

• friches industrielles peu nombreuses dans l'agglomération orléanaise donc réflexions menées au coup par coup.

Selon une étude présentée en décembre 2005 par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise, l'agglomération d'Orléans compte sept friches industrielles sur une surface de 22,4 ha (trois entrepôts et quatre bâtiments d'activités).

Cette étude fut réalisée à partir d'informations collectées auprès de l'ensemble des acteurs agissant sur le potentiel d'accueil d'entreprises dans les parcs d'activités existants et en projet de l'agglomération orléanaise, notamment l'AgglO d'Orléans, la Société d'Economie Mixte de Développement Orléanais et la CCI du Loiret.

- un projet de reconversion en cours actuellement : l'ancien site d'Alstom sur le parc Archimède à Saint-Jean-de-Braye (9 ha)

La Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire anime le projet.

De son côté, l'Agence d'urbanisme a produit, en septembre 2005, une étude de faisabilité dans laquelle elle a proposé différents scénarii concernant l'avenir de ce site. Elle a évoqué l'ampleur des travaux à effectuer et l'importance des dépenses à engager.

Face aux conclusions de l'étude et en tant que financeur du projet, l'Agglo a choisi de mettre ce dernier en suspend.

■ la réaffectation de locaux vacants sur l'espace communautaire

- volonté de redonner une affectation aux locaux vacants de l'agglomération localisés sur des friches industrielles ou dans des parcs d'activités en fonctionnement
Ex : bâtiment Deforges EDEP et site Alstom dans le parc d'activités Archimède à Saint-Jean-de-Braye

Selon la même étude que celle évoquée plus haut, l'agglomération orléanaise comptait, en 2005, 47 locaux vacants sur une surface de 19,9 ha, principalement des entrepôts, des bâtiments d'activités et des bureaux. Néanmoins, ce chiffre est en perpétuelle évolution.

- concernant la réappropriation des locaux vacants, la Communauté d'Agglomération travaille en collaboration avec Orléans Val de Loire Développement (association financée par l'Agglomération elle-même).

Cette association a pour objectif premier d'équilibrer l'offre et la demande en immobilier d'entreprise sur le territoire de l'agglomération. Elle informe les communes sur les vacances et aide les entreprises souhaitant s'implanter ou souhaitant partir en les mettant en relation avec les vendeurs ou les acheteurs potentiels. Orléans Val de Loire Développement a pour mission d'attirer de nouvelles entreprises. Elle doit veiller à ce que les bâtiments vacants le restent le moins longtemps possible. Son argumentation principale s'appuie sur le prix des loyers, souvent inférieurs à ceux de bâtiments neufs.

■ la requalification des zones d'intérêt communautaire

- Depuis 2003, les communes ont décidé de transférer progressivement leur compétence développement économique à la Communauté d'Agglomération d'Orléans. A ce titre, plusieurs parcs d'activités de l'agglomération ont été rétrocédés

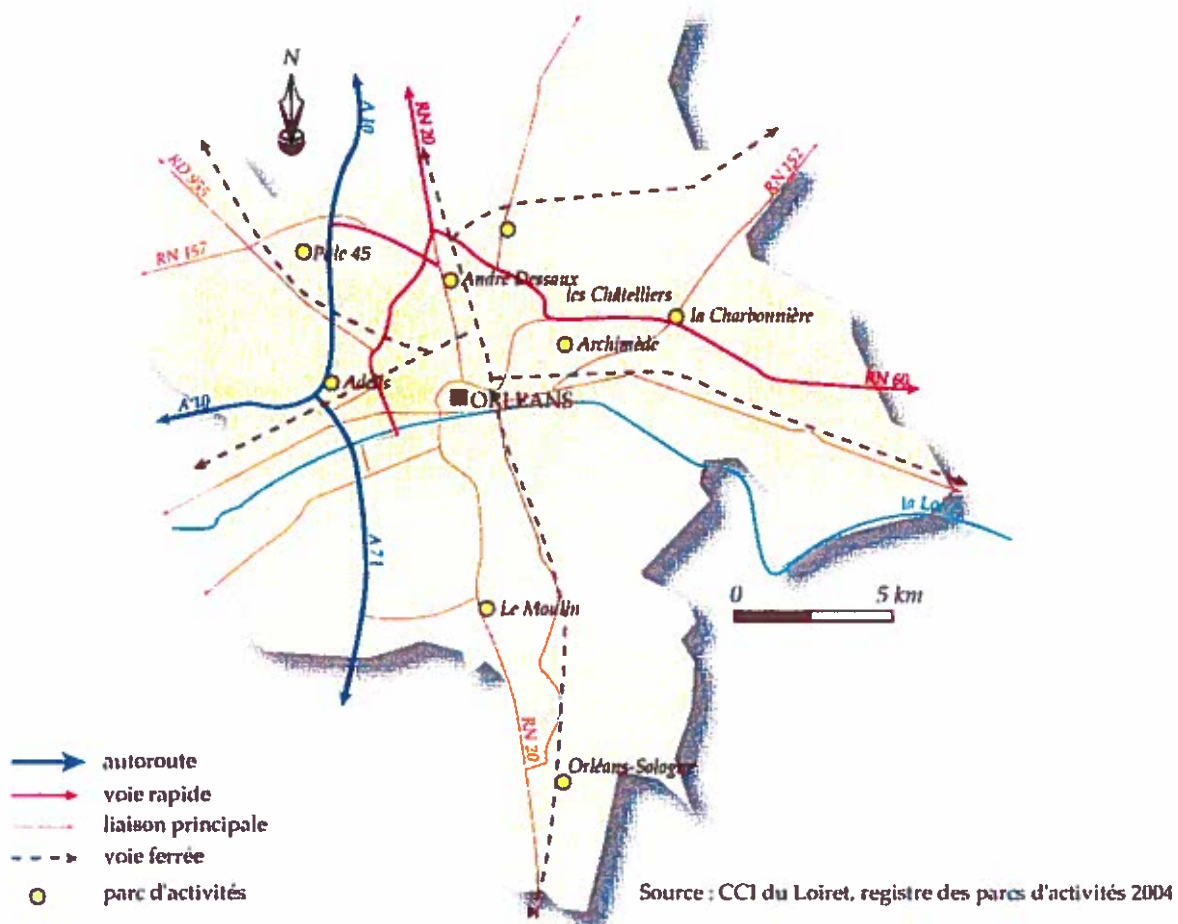
à l'Agglo et sont ainsi devenus des **zones d'intérêt communautaire**. A chaque rétrocession, l'Agglo s'engage à la **remise à niveau de toutes les voiries** du parc ainsi qu'au **paysagement de toute l'emprise publique**. Par ailleurs, elle règle les questions liées à l'**assainissement**. Enfin, concernant l'**implantation de services** sur les parcs (crèche, restaurant inter-entreprises, etc.), elle s'attache à mettre en relation les porteurs de projet avec les associations d'entreprises afin d'enclencher les processus. Il se peut également, mais de façon **relativement rare**, qu'elle accorde des aides financières aux porteurs de projet.

Toutefois, au vu de la liste des parcs d'intérêt communautaire et de la programmation des opérations, il apparaît que **les interventions à venir sont peu nombreuses** :

- le parc technologique Orléans Charbonnière à Saint-Jean-de-Braye et Boigny-sur-Bionne (régie directe)
 - pas de travaux prévus pour l'instant, parc en très bon état
- le parc André Dessaux à Fleury-les-Aubrais (partie Sud)
 - requalification de la **RN 20**, axe traversant le parc (études en cours actuellement)
- la ZAC des Foulons à Fleury-les-Aubrais
 - parc nouvellement créé (2004) donc pas de travaux de requalification à effectuer
- le parc du Moulin à Olivet
 - parc nouvellement créé (2004) donc pas de travaux de requalification à effectuer
- le parc Orléans-Sologne à Saint-Cyr-en-Val (rétrocession prévue en septembre 2006)
 - travaux de requalification prévus pour la période 2007-2009
- les Châtelliers à Saint-Jean-de-Braye et Semoy (rétrocession prévue en septembre 2006)
 - seulement quelques petits travaux à effectuer

D'autres parcs sont en cours de transfert (ils aspirent à devenir des parcs d'intérêt communautaire):

- Pôle 45 sur les **communes** d'Ormes, Ingré et Saran
- Adelis sur les communes d'Ingré, de Saint-Jean-de-la-Ruelle et La Chapelle-saint-Mesmin (en projet seulement, négociations non entamées)
- Archimède à Saint-Jean-de-Braye (en projet seulement, négociations non entamées)



Carte 6 : Les zones d'intérêt communautaire de l'agglomération d'Orléans

• En complément, l'Agglo a confié à l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise une mission d'assistance au maintien ou à l'amélioration de la qualité des parcs d'activités depuis janvier 2006. A ce titre, l'agence est chargée d'aller plus loin dans la réflexion concernant le paysagement des parcs d'activités et la prise en compte des principes du développement durable. Elle s'appuie sur les règlements des parcs d'intérêt communautaire (et les cahiers des charges de cession de terrains lorsqu'il y en a) et fait en sorte de les faire respecter au mieux lors de projets intervenant sur les parcs (implantation d'entreprise, agrandissement, etc.). Ainsi, elle a pour mission de sensibiliser les élus, les architectes et les entreprises à des questions telles que la qualité environnementale, et le cadre de vie dans les parcs d'activités. Ce travail de sensibilisation doit permettre, de cadrer le discours des élus, d'orienter les architectes et d'inciter les entreprises à les suivre dans ses propositions.

1. AgglO
⇒ Rédige les règlements et les cahiers des charges de cession de terrains
2. Agence d'urbanisme
⇒ Donne son avis sur les règlements et les cahiers des charges
⇒ Oriente les architectes
⇒ Conseille les élus et les entreprises
3. Architectes et élus
⇒ Incitent les entreprises à intégrer les principes soutenus par l'agence d'urbanisme
4. AgglO
⇒ Valide ou refuse les projets

Le Parc Technologique Orléans Charbonnière à Saint-Jean-de-Braye et Boigny-sur-Bionne apparaît comme le parc de référence de l'agglomération orléanaise. Il présente un niveau de qualité très haut et une très bonne cohérence d'ensemble, ceci en raison d'une coopération étroite entre l'Agglo, l'Agence d'urbanisme, les élus, les architectes et les entreprises.

- Parallèlement, l'AgglO projette de lancer en 2006 une étude globale sur les parcs d'activités communautaires concernant le thème de la signalétique (sur espaces publics et espaces privés). Cette étude, qui devrait être finalisée avant la fin de l'année, aura pour objectif la mise en place d'une charte commune à tous les parcs d'intérêt communautaire. Cette charte posera les grands principes à respecter en matière de signalétique.

- Enfin, il apparaît intéressant de signaler que l'AgglO réfléchit actuellement sur la mise en place de **contrats de parcs**. Ces contrats seraient passés entre l'AgglO et les associations d'entreprises présentes sur les parcs et **présenteraient les engagements de l'AgglO envers les parcs** pour les deux ou trois années à venir (période à fixer). Ils n'engageraient en rien les entreprises. Ils permettraient simplement à l'AgglO de s'engager et ainsi de montrer son intérêt porté aux parcs d'activités. Actuellement, un contrat est en préparation pour le parc Orléans-Sologne de Saint-Cyr-en-Val.

SYNTHESE

- priorité : augmenter le nombre de parcs d'intérêt communautaire en procédant à des transferts (objectif inscrit dans le contrat d'agglomération 2002-2007)
- volonté d'intervenir dans les différents domaines de la requalification avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme et d'Orléans Val de Loire Développement, associations financées par l'Agglo
- intérêt porté à la qualité des parcs d'activités : coopération entre différents acteurs, rôle très important de l'Agence d'urbanisme
- travaux de requalification à venir : peu nombreux et relativement superficiels

La Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME)

Contacts :

Agglomération Montargoise Et rives du Loing
Christophe FOURRURE
02 38 95 02 03

Quelques données :

- Créée en 2002
- 60 000 habitants
- 10 communes
- 12 zones d'activités reconnues d'intérêt communautaire

Avant 2002, les communes de l'agglomération montargoise étaient regroupées en district et la compétence développement économique était une compétence communale. Puis, lors de la création de la Communauté d'Agglomération, cette compétence est devenue communautaire.

La nouvelle compétence du développement économique est assurée en s'appuyant sur un **Office de développement économique** composé d'élus des 10 communes de la Communauté, d'un représentant de l'Agence de Développement Economique du Loiret, d'un représentant de la CCI, d'un représentant de la Chambre des Métiers, d'un représentant de l'ANPE et de divers participants représentatifs du tissu professionnel.

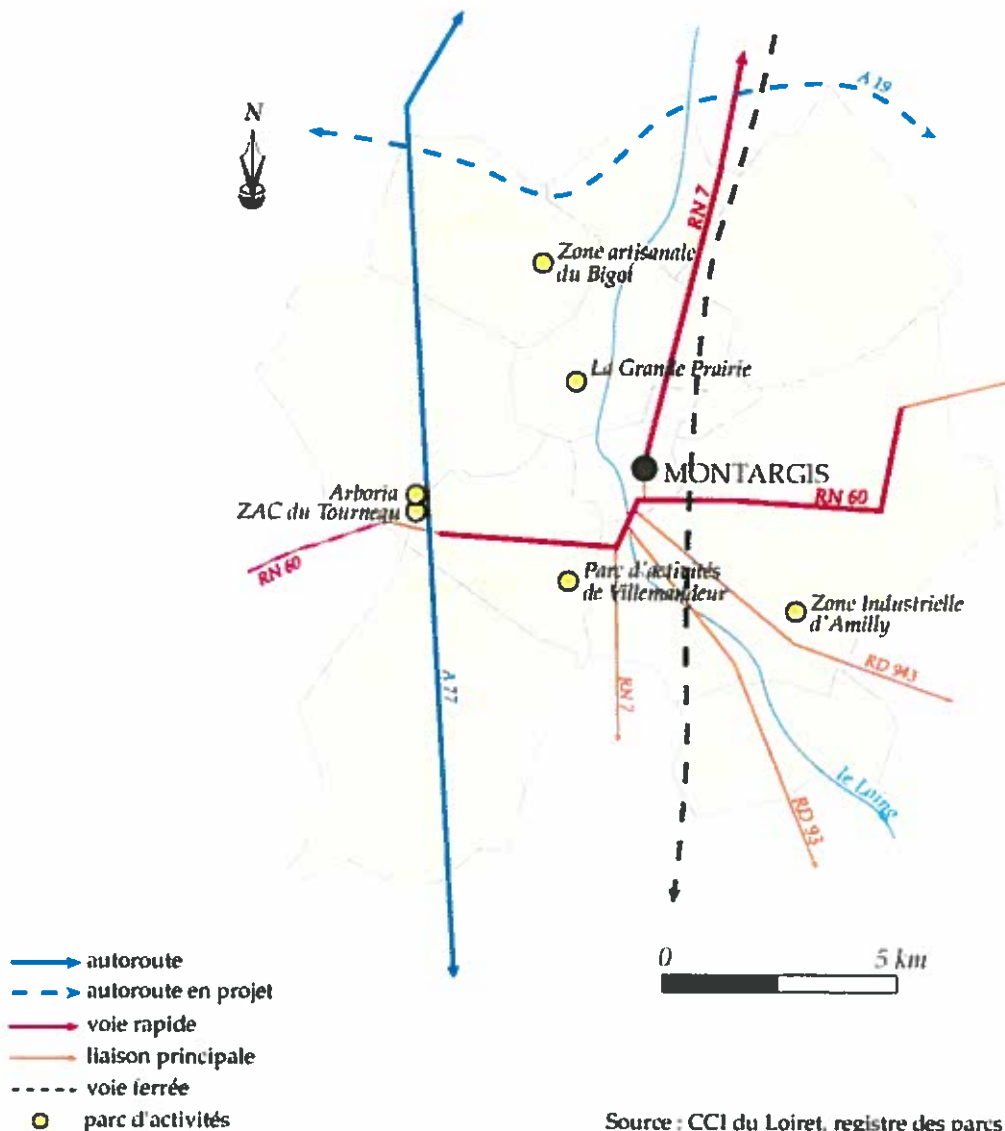
Ainsi, la problématique des zones d'activités a été transférée à l'EPCI et la requalification fut inscrite au sein du premier contrat d'agglomération qui s'est achevé à la fin de l'année 2005. Le deuxième contrat n'a pas encore été mis en œuvre. Toutefois, il est prévu d'y intégrer à nouveau cet objectif.

Peu à peu, les zones d'activités communales ont été transférées à la Communauté d'Agglomération et sont alors devenues zones d'intérêt communautaire.

A ce jour, l'agglomération montargoise compte 12 zones d'activités d'intérêt communautaire (les zones dites commerciales ne sont pas représentées sur la carte) :

- la zone industrielle d'Amilly
- la zone commerciale Antibes
- la zone de Villemandeur (la Baraudière et Chantemerle)
- la zone de Saint-Gobin à Chalette-sur-Loing
- la zone d'Hutchinson à Chalette-sur-Loing

- la Grande Prairie à Chalette-sur-Loing
- les Bords du Canal à Chalette-sur-Loing
- la zone de Château Blanc à Chalette-sur-Loing
- la zone artisanale du Bigot à Corquilleroy
- la zone du Tourneau à Pannes
- la zone de Chaumont à Corquilleroy et Pannes (créée par l'AME en 2005)
- la zone d'Arboria (transfert prévu)



Source : CCI du Loiret, registre des parcs d'activités 2004

Carte 7 : Les zones d'intérêt communautaire de l'agglomération de Montargis

Une fois les procédures de transfert achevées, toutes les infrastructures internes aux parcs d'activités se retrouvent propriété de la communauté d'agglomération. Dans ce cadre, cette dernière mène quelques opérations liées à la requalification :

- en terme de voirie :

- création sur la zone industrielle d'Amilly de nouvelles voies pour améliorer les flux internes à la zone
- projet de créer de nouvelles voies de circulation sur la zone de Chaumont et sur la zone de la Grande Prairie
- réalisation d'un giratoire sur le parc du Tourneau
- giratoire à l'étude sur la zone de Villemandeur

- en terme d'espaces verts et de signalétique :

- requalification paysagère sur la zone du Tourneau (plantations, engazonnement, signalétique)
- requalification paysagère sur la zone de la Baraudière à Villemandeur (plantations, signalétique). Travaux effectués par la ville de Villemandeur, avant le transfert du parc à la communauté d'agglomération.
- lancement d'un marché destiné à l'installation de totems communs à toutes les zones d'activités d'intérêt communautaire (matérialisation des entrées de parcs, panneau d'information) : opération déjà réalisée sur la zone d'Arboria et autres installations imminentes.

SYNTHESE

- prise en compte de la requalification dans le programme d'actions communautaire
- opérations ponctuelles et globalement succinctes, à l'exception de l'initiative concernant l'installation de totems qui est très pertinente et cohérente
- pas d'autres projets à venir et pas d'enveloppe spécifiquement réservée à la requalification

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Loiret (CAUE)

Contact :

CAUE du Loiret
Marie-Laure CAUMONT
02 38 54 13 98 (standard)

Présentation :

Présent dans la plupart des départements français, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement est une **association** (Loi 1901) dont le fonctionnement est régi par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Le Président du CAUE est nécessairement élu parmi les représentants des collectivités locales. La France compte 88 CAUE départementaux, regroupés au sein d'une Fédération Nationale.

Le **CAUE du Loiret** a déposé ses statuts à la Préfecture du département le **18 mars 1980** à l'initiative du Conseil Général. Son financement est assuré par une partie de la taxe sur les permis de construire, par la taxe départementale CAUE (collectée par le Conseil Général) et enfin par les cotisations apportées par les établissements publics et toutes les personnes publiques ou privées sollicitant les services du CAUE.

Missions :

Au même titre que les autres CAUE de France, le CAUE du Loiret concentre son activité autour de **quatre missions**, toutes situées en amont de la maîtrise d'œuvre :

- **mission de conseil :**

- *conseil aux particuliers* : le CAUE fournit, aux personnes qui ont un projet de construction ou de réhabilitation, les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des projets et leur bonne insertion dans le site environnant.

- *conseil aux collectivités locales et aux EPCI*

- dans leurs choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement

- dans la faisabilité, la définition d'un programme et le recours à la maîtrise d'œuvre d'une opération de construction

- dans la mise en place de réflexions et d'actions en faveur de l'amélioration durable du cadre de vie communal et intercommunal

- **mission d'information :**

Le CAUE informe les collectivités, les professionnels et le grand public sur les enjeux relatifs à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Il est chargé notamment de faire la promotion de la création et de l'innovation dans les domaines de la construction, de l'aménagement de l'espace et du paysage.

- **mission de sensibilisation :**

Le CAUE met en place toute initiative ou projet visant à :

- inciter à la qualité des opérations de construction ou d'aménagements paysagers
- aider à mieux prendre en compte les patrimoines naturel et bâti
- développer l'esprit de participation des citoyens
- accompagner la concertation et le débat public

- **mission de formation :**

Le CAUE contribue directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement de tous les acteurs du cadre de vie, par l'organisation de journées thématiques de réflexion et de travail en collaboration avec des organismes partenaires. Il accompagne également les enseignants qui intègrent la connaissance de l'espace bâti et naturel dans leurs projets pédagogiques avec les enfants.

Parmi les missions définies par la loi, le Conseil général a souhaité que le CAUE du Loiret oriente son action en faveur des communes. Ainsi, 52% des moyens dont dispose le CAUE sont investis dans le conseil aux communes sous différentes formes d'actions et de prestations. Depuis la création du CAUE sur le département, plus de 90% des communes ont fait appel à ses services ponctuellement ou pour une aide à plus ou moins long terme.

Concernant les parcs d'activités et leur requalification :

A ce jour, le CAUE du Loiret ne recense pratiquement aucune expérience en matière de parcs d'activités, à l'exception de sa participation au projet de requalification de la zone industrielle de Tavers.

En effet, le CAUE a, en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, participé à la phase de sensibilisation des élus et des entreprises à la question de la requalification de leur parc. Toutefois, en raison de l'interruption du projet, le CAUE n'a pu aller plus loin dans sa démarche et n'a pas eu l'occasion de vivre d'autres expériences depuis.

En revanche, malgré sa faible expérience de terrain en matière de parcs d'activités, le CAUE du Loiret s'intéresse à la question de la requalification depuis plusieurs années. Il a mis au point en 1997 (étant alors relativement précurseur), un aide-mémoire à l'attention des responsables de collectivités locales s'intitulant *Comment requalifier votre zone d'activités ?* Ce guide décrit les différentes étapes à suivre pour mener à bien une opération de requalification de parcs d'activités

SYNTHESE

- des missions en adéquation avec les préoccupations actuelles (cadre de vie, développement durable, etc.)
- une faible expérience en matière de requalification mais un vrai rôle à jouer

L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) – Délégation Centre

Contact :

ADEME Centre
Philippe BRAY
02 38 24 00 08

En tant qu'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie **participe** à la mise en œuvre des **politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.**

La participation de l'ADEME se traduit essentiellement par des **aides en faveur des études** (diagnostics notamment). Les aides peuvent s'adresser aussi bien aux collectivités, EPCI et autres instances publiques ou para-publiques, qu'aux associations et aux entreprises. Elles permettent à tous ces acteurs de les aider à financer leurs projets et à progresser dans leur démarche de développement durable. Par ailleurs, l'ADEME propose également des **prestations d'expertise et de conseil** à l'ensemble de ces acteurs.

Créée le 1^{er} janvier 1992, l'ADEME exerce ses missions dans les domaines suivants :

- maîtrise de l'énergie et économie des matières premières
- promotion des énergies renouvelables, promotion des technologies propres et économes
- limitation de la production de déchets, élimination, récupération, valorisation des déchets
- prévention et lutte contre la pollution de l'air
- prévention et traitement de la pollution des sols, lutte contre les nuisance sonores

L'ADEME dispose d'un budget propre constitué par la taxe sur le gaz naturel, la taxe sur la carte grise de certains véhicules (les gros émetteurs de CO₂) et les dotations des Ministères de l'Industrie et de la Recherche.

Parallèlement, l'ADEME est liée à un accord cadre pluriannuel avec l'Etat et la Région, annexé au contrat de plan Etat-Région. Cet accord permet de planifier les interventions financières sur les thèmes de l'environnement et de l'énergie pour la période 2000-2006.

Il retient les quatre thèmes suivants :

- l'énergie
- l'air
- les déchets des entreprises
- la haute qualité environnementale

Dans le prochain accord cadre 2007-2013, l'ADEME peut d'ores et déjà affirmer qu'une place centrale sera donnée à l'énergie et aux déplacements (les déchets seront placés au second rang).

Concernant les parcs d'activités et leur requalification :

A ce jour, l'ADEME Centre participe essentiellement à des opérations de création de zones d'activités ; elle n'a jamais été sollicitée pour une opération de requalification.

Toutefois, elle peut, suite à une demande, intervenir sur des parcs existants. Dans cette optique, elle a participé activement à l'élaboration d'un *guide de management environnemental des zones d'activités*, aux côtés de l'association OREE.

En matière de requalification de parcs d'activités, l'ADEME peut intervenir sous différents aspects d'une démarche de management environnemental :

- plans de déplacement entreprises : accès, transports, déplacements des usagers de la zone (aménagements cyclables, piétonniers, déplacements au RIE)
- gestion collective des déchets
- éclairage public

En revanche, l'ADEME ne soutient pas les opérations de paysagement.

SYNTHESE

- acteur technique et financier
- pas d'expérience dans le domaine de la requalification de parcs d'activités
- possibilité d'intervenir en cas de demande dans certaines thématiques

L'Association Orée

Présentation :

Association créée en 1992, Orée réunit les entreprises, les collectivités et les associations de protection de l'environnement et de défense des consommateurs pour développer une réflexion commune sur la prise en compte de l'environnement, et en particulier le management environnemental et sa mise en application à l'échelle d'un territoire.

L'équipe *Orée* est au service des adhérents pour mettre à leur disposition tout un ensemble de compétences, afin de leur apporter un regard extérieur et des conseils dans la réalisation de leurs projets environnementaux.

Missions :

- de l'échange au partage d'expérience
- de l'information à la communication
- de la sensibilisation à l'accompagnement

Telles sont les principales missions que l'association s'est vue confier par ses adhérents.

L'association permet de **développer un dialogue constructif** entre les différents acteurs adhérents, de même qu'elle **favorise l'action opérationnelle**. Elle **informe et aide sur l'intégration des critères environnementaux et sociétaux dans les mécanismes de prise de décision**, en prenant en compte les réalités économiques. Par ailleurs, l'association **s'implique également dans les processus de concertation** ; elle propose le **partage de bonnes pratiques identifiées** et son expérimentation lui permet de profiter d'une légitimité dans ses propositions.

Outils :

La force de proposition du réseau *Orée* se retrouve au sein des groupes de travail (quatre au total) qui, par la présence des membres de l'association et la participation d'intervenants extérieurs permettent notamment :

- de confronter les expériences et savoir-faire
- d'élaborer des supports et outils pratiques d'aide à la décision pour les entreprises et/ou les collectivités territoriales

D'autre part, *Orée* développe de nombreux autres supports d'information et de communication, qui ne font qu'améliorer la qualité de ses prestations :

- collection de guides

- espace adhérents sur le site *Orée*
- lettre *Orée*, communiqué hebdomadaire, panorama de presse
- annuaire des adhérents *Orée*
- veille personnalisée

Concernant le management environnemental des parcs d'activités

Parmi les quatre groupes de travail mis en place par *Orée*, l'un s'intéresse au management environnemental des parcs d'activités. C'est d'ailleurs le groupe historique de l'association. Il a débouché sur l'édition du Guide de Management Environnemental des Zones d'Activités en 2003.

Le domaine des parcs d'activités, point de rencontre des entreprises, collectivités, associations et gestionnaires, représente pour *Orée* et ses membres un vaste « laboratoire d'analyse » de thématiques transversales : gestion collective, concertation, transports, risques, etc.

L'association participe à la promotion de la qualité environnementale de ces espaces d'accueil d'activités en portant à la connaissance du plus grand nombre les avantages qu'elle recouvre pour les entreprises (répondre aux nouveaux besoins, mutualiser les moyens et les coûts, partager les compétences de spécialistes, limiter les impacts environnementaux, développer des synergies, créer une autre culture d'entreprises, etc.).

Les collectivités locales sont, elles aussi, intéressées par ces opérations de préservation et d'optimisation des atouts et potentialités de leur territoire, notamment celui accueillant les activités économiques.

Le Guide de Management Environnemental des Zones d'Activités :

La réalisation du Guide de Management Environnemental des Zones d'Activités a été réalisée par *Orée*, grâce au soutien financier de l'ADEME, de la Fédération des PNR, du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie.

Le guide s'adresse aux gestionnaires de zones, aux collectivités, aux structures intercommunales ou autres acteurs qui souhaitent concevoir ou requalifier un espace d'accueil d'activités économiques de qualité. Il accompagne les acteurs qui désirent mettre en place un système de management environnemental à travers :

- l'identification d'un gestionnaire
- l'implication des acteurs de la zone (collectivités, entreprises, usagers, riverains)

- l'analyse de l'existant par le biais des écocartes *Zones d'activités* dans le cadre d'un diagnostic
- la formalisation de l'engagement des acteurs à travers une politique environnementale et un plan d'actions.

Le guide s'organise autour de différents modules. Il constitue un véritable mode d'emploi du management environnemental (boîte à outils, fiches de bonnes pratiques, mémos juridiques, informations utiles telles contacts et bibliographie).

SYNTHESE

- mission d'information, de conseil et d'accompagnement
- le management environnemental des parcs d'activités : le cheval de bataille de l'association

L'Association PALME

Présentation :

« L'association nationale PALME se situe résolument dans le paysage des acteurs attachés au développement des territoires d'activités, avec la volonté d'y inscrire la qualité environnementale et le développement durable comme principes fondateurs ³ ».

Créée en 1997, **PALME** est une association nationale de collectivités (Conseils Régionaux, Conseils Généraux, Chambres Régionales de Commerce et d'Industrie, etc.), d'aménageurs (communautés de communes, SEM d'aménagement, établissements publics d'aménagement, CCI) et de prestataires (cabinets conseils, bureaux d'études, cabinets d'architecture) accompagnant les collectivités adhérentes. Les membres de l'association, par l'échange, la formation, la confrontation et la transmission de leurs savoir-faire, façonnent et affinent leur politique en matière d'aménagement du territoire, dans le domaine des zones d'activités.

Missions :

Les missions de l'association sont centrées sur la mise en application de la qualité environnementale et du développement durable dans le cadre de la création ou de la requalification de parcs d'activités. Elles sont les suivantes :

- promouvoir les territoires d'activités engagés sur la voie du développement durable
- accompagner les adhérents dans la mise en place et la gestion de leur Système de Management Environnemental (SME)
- être un espace convivial d'échanges d'expériences, d'informations et de formation

Outil :

L'engagement de **PALME** se traduit très concrètement sur le terrain par la mise en application d'un outil méthodologique ; la démarche **PALME**. La démarche repose sur un processus de concertation, associant tous les acteurs présents. Elle s'applique à des territoires d'activités qui rassemblent des considérations économiques, sociales et environnementales comme facteurs de développement durable.

La démarche **PALME** engagée sur un territoire d'activités nécessite une recherche de cohérence avec les besoins du territoire concerné et la mise en œuvre d'un processus de concertation entre tous les acteurs concernés. La concertation entre les différents acteurs du territoire et l'analyse multicritères de la démarche **PALME**, aboutit à la signature d'une charte.

³ Déclaration de Jean-Marie FRANCOIS, Président de PALME

Puis, la mise en œuvre de la charte est définie par un plan d'actions.

SYNTHESE

- mission d'information, de conseil et d'accompagnement
- la qualité environnementale et le développement durable au sein des parcs d'activités : les principes défendus par l'association

2. Tableau récapitulatif

Tableau 6 : Récapitulatif état des lieux

Récapitulatif état des lieux

			Opérations éligibles			Expériences	
	Acteur technique	Acteur financier	Nature de l'intervention - porte d'entrée	création et extension	requalification	création et extension	requalification
CCI	✓		AMO : conseil, études, suivi	✓	✓	✓	✓
DDE	✓		Politique 1% "Paysage et Développement" de l'A 19	✓	parcs intercommunaux	(A 77)	✗
CAUE	✓		Ingénierie publique + ATESAT = AMO : conseil, études, suivi	✓	✓	✓	✗
			Conseil, information, sensibilisation, formation	✓	✓	✗	✓
Conseil Général		✓	Zones d'Intérêt Départemental	✓	✗	✓	✗
			Zones de proximité	✓	✗	✓	✗
Conseil Régional		✓	Contrats Régionaux de Pays et Contrats Régionaux d'Agglomérations	✓	Pays essentiellement (premiers contrats)	✓	✓
			Franges franciliennes	✓	✓	✗	✗
Communauté d'Agglomération d'Orléans	Intervient en tant que maître d'ouvrage		Compétence développement économique (appui de l'Agence d'Urbanisme)	CPER 2000-2006	CPER 2000-2006	une expérience actuellement en suspend	
			Réaffectation de locaux vacants (appui d'Orléans Val de Loire Développement)	✓			✓
			(appui de l'Agence d'Urbanisme)	✓	(appui de l'Agence d'Urbanisme)	✓	✗

	Acteur technique	Acteur financier	Nature de l'intervention - porte d'entrée	Opérations éligibles		Expériences	
				création et extension	requalification	création et extension	requalification
Communauté d'Agglomération Montargoise	Intervient en tant que maître d'ouvrage		Compétence développement économique	✓	✓	✓	✓
Europe		✓	Fonds structurels européens	✗	✗	✗	✗
Ademe	✓	✓	Aides en faveur des études Expertise, conseil	✓	✓	✓	✗
Association Orée	✓		Information, conseil, accompagnement <i>Guide de Management Environnemental des Zones d'activités</i>	✓	✓	✓	✓
Association PALME	✓		Information, conseil, accompagnement <i>Démarche PALME</i>	✓	✓	✓	✓

B- Vers un projet de requalification des parcs d'activités du Loiret : propositions

Dès lors, cette recherche effectuée auprès de différents acteurs du territoire permet de mettre en évidence les différents outils dont dispose le département du Loiret en matière de parcs d'activités. Le tableau de synthèse présente une liste de onze acteurs. Parmi ces onze acteurs, dix s'intéressent à la question des parcs d'activités et neuf prennent en compte la notion de requalification ; essentiellement une requalification de type qualitative.

En effet, il faut signaler que le Loiret n'étant pas un département de tradition industrielle, la reconversion de friches industrielles n'apparaît pas ou très peu dans les politiques liées au développement économique. Seule la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire s'y intéresse au coup par coup.

D'autre part, malgré le fait que le Loiret ne soit pas éligible aux fonds structurels européens durant la période 2000-2006, il était intéressant de voir comment la situation pouvait évoluer avec la nouvelle programmation 2007-2013 et la refonte des fonds structurels européens. Toutefois, bien que cette nouvelle programmation soit beaucoup plus favorable au Loiret, l'inscription d'un objectif lié à la requalification des parcs d'activités est incertaine. Une réflexion est actuellement menée sur les différentes thématiques à inscrire dans les futurs programmes et la requalification des parcs d'activités ne semble pas en faire partie. Par ailleurs, la nouvelle programmation commençant dès l'année prochaine, il est aujourd'hui trop tard pour suggérer la prise en compte de cette thématique. C'est pourquoi, l'Europe n'apparaît finalement pas comme un acteur intéressant pour le Loiret, dans l'optique d'engager la requalification de ses parcs d'activités.

Ainsi, face à ce panel d'acteurs impliqués dans les domaines du développement économique, de la création, de l'extension ou de la requalification de parcs d'activités, il convient désormais

de revenir sur les atouts de chacun d'entre eux. L'objectif est alors de mettre en évidence le rôle que chacun pourrait avoir dans un futur projet de requalification des parcs d'activités du Loiret. Il s'agit alors de proposer un modèle d'organisation fiable et cohérent, accordant une place à chacun des dix acteurs retenus, selon des degrés d'implication divers et des compétences à la fois différentes et complémentaires.

Par ailleurs, une fois le rôle de chacun défini, il conviendra également de proposer un programme d'actions. Ce dernier sera constitué d'étapes et de préconisations à suivre dans le cadre du lancement du futur projet. Il s'inspirera des différentes expériences recensées et s'efforcera d'être pertinent et cohérent. Enfin, le programme d'actions sera accompagné d'un calendrier prévisionnel (phasage), lequel permettra de temporaliser le projet et servira de repère structurant lors de sa mise en œuvre.

1. Répartition des rôles

PROPOSITION 1

Mettre en place un partenariat CCI – DDE
Faire de ces deux partenaires les acteurs clés du projet

Chambre de Commerce et d’Industrie du Loiret

Ses atouts :

- **Initiatrice de la démarche**

La Chambre de Commerce et d’Industrie est la première institution du Loiret à véritablement s’intéresser à la question de la requalification des parcs d’activités du département. Elle a engagé une vraie réflexion sur le sujet, s’attachant dans un premier temps à recenser différentes expériences menées en France afin d’en tirer le meilleur parti. Elle a ensuite engagé un état des lieux de la situation dans le Loiret, côté acteurs. En d’autres termes, elle a recensé l’ensemble des acteurs impliqués dans la thématique des parcs d’activités et a exposé leur rôle et la nature de leur intervention.

Dès lors, au vu de cette réelle volonté de s’investir dans la requalification des parcs d’activités du Loiret, il apparaît d’ores et déjà que la CCI du Loiret ne peut être que l’acteur central du projet. Par ailleurs, d’autres arguments peuvent venir justifier ce rôle de « leader »

- **Plus de 50 ans d’expérience dans le domaine de l’aménagement industriel**

Depuis le début des années 1950, l’aménagement de parcs d’activités correspond, pour la CCI à un de ses rôles essentiels. Son objectif est de donner à toutes les entreprises du département les moyens de se développer. A l’origine de l’implantation de plusieurs zones d’activités, la CCI du Loiret est experte dans ce domaine. Ce faisant, elle est devenue partenaire à part entière du développement économique du Loiret.

- **Une vision d’ensemble et des contacts privilégiés**

En tant qu’acteur central du développement économique, la CCI est aujourd’hui l’organisme le plus à même d’avoir une vision globale des parcs d’activités du département. A ce titre, elle peut prétendre avoir une analyse fine en matière de niveau qualitatif et fonctionnel des parcs d’activités.

En effet, la CCI dispose de la base de données la plus complète en matière de parcs d'activités (l'observatoire des parcs d'activités du Loiret) et bénéficie d'un réseau de contacts très intéressant. Elle est le relais privilégié entre tous les acteurs investis dans le développement économique et dispose d'une très bonne connaissance de terrain.

- **Représentante des entreprises du Loiret**

Au-delà de l'implantation de parcs d'activités, la CCI du Loiret a pour autre mission de représenter les quelques 16 500 entreprises du département. Elle est, entre autres, chargée de défendre leurs intérêts et de répondre à leurs attentes. Dès lors, elle apparaît la mieux placée pour entrer en contact avec elles (que ce soit de façon individuelle ou par le biais des groupements d'entreprises) et ainsi, recueillir et comprendre leurs attentes.

- **La CCI, assistante à maîtrise d'ouvrage**

Enfin, proposant des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la CCI du Loiret peut participer directement à la requalification des parcs d'activités du Loiret. Elle est en mesure de sensibiliser, de conseiller et d'accompagner les maîtres d'ouvrage désirant entreprendre la requalification de leur parc d'activités. La CCI est également une force de proposition. Déjà expérimentée en matière de requalification, elle est tout à fait apte à émettre des propositions pertinentes et cohérentes.

Si le rôle primordial de la CCI du Loiret dans la conduite d'un projet s'intéressant à la requalification des parcs d'activités du Loiret ne fait plus aucun doute, il n'en reste pas moins que cette dernière sera d'autant plus efficace qu'elle n'agira pas seule. En effet, la CCI ne peut se permettre de consacrer tout son temps à ce projet et doit donc se faire appuyer. Elle n'est pas structurée de manière à pouvoir porter seule le projet.

Un partenariat étroit avec la Direction Départementale de l'Équipement du Loiret s'avère non seulement possible, mais également pertinent.

Direction Départementale de l'Équipement du Loiret

Ses atouts :

- **L'acteur technique du département**

La Direction Départementale de l'Équipement est un acteur incontournable du département. Elle est sans doute l'organisme qui détient une des connaissances les

plus approfondies du territoire départemental. La DDE est avant tout connue pour ses compétences techniques dans les domaines de l'urbanisme et de la construction. Elle dispose de services techniques très conséquents composés d'agents qualifiés en architecture, en paysagisme et en VRD notamment. Ainsi, la DDE est compétente dans les domaines sollicités lors de projets de requalification de parcs d'activités. C'est en ce sens qu'elle apparaît là aussi comme un acteur clé du futur projet de requalification des parcs d'activités du Loiret.

- **Une double compétence assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre**

Au même titre que la CCI, la Direction Départementale de l'Équipement du Loiret propose des prestations d'ingénierie publique. Tel un bureau d'études, elle peut répondre à des appels d'offres effectués par des maîtres d'ouvrage. Or, compte tenu de ses compétences techniques poussées, la DDE peut apporter dans ses propositions une valeur ajoutée considérable. C'est pourquoi il semble intéressant de l'associer à la CCI qui elle, bénéficie de son expérience, d'une connaissance particulière en matière de parcs d'activités et qui est plus proche des principales intéressées ; les entreprises.

Par ailleurs, à la différence de la CCI, la DDE peut également proposer des prestations de maîtrise d'œuvre pour lesquelles elle peut être conceptrice ou réalisatrice d'une opération. Il peut alors être intéressant pour un maître d'ouvrage de bénéficier d'une expertise CCI et d'une réalisation DDE.

- **Le 1% « Paysage et Développement » de l'A19, une porte d'entrée**

En plus de sa mission d'ingénierie publique, la DDE du Loiret est un acteur de la politique 1% « Paysage et Développement » de l'A 19 et pourra de ce fait, à partir de 2007, contribuer à financer des opérations de requalification de parcs d'activités. Ainsi, elle se trouve, de plus en plus, concernée par le sujet.

Au-delà d'être pertinent, le partenariat proposé entre la CCI et la DDE est plausible. En effet, la DDE exprime aujourd'hui le souhait de s'investir dans la requalification des parcs d'activités du Loiret (déclaration de Benjamin GLEMIN, Service de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Aménagement, rencontré le 13 juillet 2006 dans les locaux de la DDE du Loiret) et d'être associée à la CCI. Elle travaille depuis peu avec la CCI sur la question de la requalification des parcs d'activités de Puiseaux et souhaite aller plus loin.

PROPOSITION 2

Associer le Conseil Général et le Conseil Régional, des acteurs incontournables

Conseil Général du Loiret

Ses atouts :

- **L'acteur financier du département**

Institution majeure du département, le Conseil Général est un acteur incontournable qu'il est nécessaire d'associer au projet de requalification des parcs d'activités du Loiret. Intervenant sur l'ensemble du département, le Conseil Général est un puissant acteur financier. Or, la question du développement économique étant aujourd'hui une question centrale dans le Loiret, comme ailleurs en France, cet acteur ne peut qu'y être sensible.

- **Les zones d'intérêt départemental et le FDAT**

Si le Conseil Général du Loiret intéresse par ses capacités de financements, il suscite également l'intérêt de par son intervention sur les zones d'intérêt départemental. Cette intervention consiste à financer, par le biais du Fonds Départemental d'Aménagement du Territoire (FDAT), la création ou l'extension de certains parcs d'activités du Loiret. Précisément au nombre de onze, ces parcs sont des parcs d'avenir ; des grands parcs localisés de façon stratégique.

Cet outil développé par le Conseil Général se veut très efficace.

A ce titre, il est intéressant d'associer le Conseil Général afin de le convaincre de s'investir également dans la requalification des parcs d'activités et de l'inciter à mettre en place un outil semblable à celui des zones d'intérêt départemental.

- **Des perspectives pour 2015**

Le Conseil Général du Loiret a souhaité se doter d'un Plan Stratégique de Développement et d'Aménagement du Département à l'horizon 2015. Ce Plan « LOIRET 2015 », finalisé à la fin de l'année 2003, expose les priorités du Conseil Général en matière de développement économique, d'aménagement et de gestion de l'espace, d'équipements et d'infrastructures, d'organisation des services à une population en pleine évolution.

Concernant le développement économique, voici ce que le Plan préconise :

Axe 2 : Faire le choix d'un développement économique construit sur la qualité et sur l'intelligence

Objectif 1 : Renforcer le dispositif d'accueil économique du Loiret

Fiche 1 : Construire une offre de zones d'activités en adéquation avec les objectifs économiques du département

- Capacité à répondre aux demandes d'implantation et d'extension des entreprises dans les délais les plus brefs
- Valorisation des infrastructures autoroutières
- Meilleure gestion de l'espace et respect des équilibres environnementaux
- Programmation économique des zones (réalisation de zones thématiques)

Fiche 2 : Mettre en qualité les zones d'activité du département

- Insertion optimale des zones dans leur environnement proche
- Valorisation des zones : qualité des aménagements/équipements réalisés (VRD, haut débit, équipements collectifs, etc.) et du paysagement, qualité architecturale des constructions, prise en compte des risques majeurs, etc.

Dès lors, il apparaît que le Conseil Général a conscience de l'enjeu que représente la qualité des parcs d'activités pour l'avenir. Il sait que cette question sera de plus en plus incontournable. Le développement économique est, pour le département, une thématique très importante. En effet, il contribue largement à l'image du territoire et à son dynamisme et est, à ce titre, l'objet de toutes les préoccupations.

Ainsi, devant cette volonté affichée d'améliorer la qualité des espaces d'accueil des activités économiques, le Conseil Général du Loiret sera très probablement volontaire pour être associé au projet de requalification des parcs d'activités du Loiret. Il y trouvera un avantage certain.

Conseil Régional du Centre

Ses atouts :

- Un intérêt porté à la requalification

Parmi les institutions engagées dans la requalification de parcs d'activités, la région Centre est sans doute l'une des plus actives d'un point de vue financier. En effet, le Conseil Régional finance depuis quelques années la plupart des opérations de requalification de parcs d'activités proposées par les Pays. Les maîtres d'ouvrage communaux ou intercommunaux proposent leurs projets aux Pays qui eux-mêmes les soumettent à la Région. Cette dernière décide alors de l'éligibilité des projets. Or, il se trouve qu'elle est particulièrement sensible aux projets de requalification de parcs d'activités et qu'elle les approuve dans la plupart des cas.

Par ailleurs, le Conseil Régional du Centre s'intéresse également à cette question dans sa politique sur les franges franciliennes. Cette politique inscrite au CPER 2000-2006 n'a malheureusement pas donné lieu à des opérations concrètes de requalification. Néanmoins, elle permet là encore de voir que la Région a la volonté d'investir dans ce domaine.

Toutefois, cette volonté est en passe de disparaître.

L'objectif visant à requalifier les parcs d'activités, inscrit dans les premiers contrats de Pays est peu à peu supprimé et n'est pas, dans la plupart des cas, reconduit dans les prochains contrats de Pays. De même, l'objectif concernant la requalification des parcs d'activités situés dans les franges franciliennes, risque lui aussi de ne pas être reconduit dans le prochain CPER.

Par ailleurs, la région n'intervient plus aujourd'hui que pour des opérations à maîtrise d'ouvrage intercommunale. Or, les besoins se situent le plus souvent sur des parcs anciens communaux.

Il est donc à ce jour indispensable d'intégrer la Région à la démarche si l'on souhaite voir être reconduits des objectifs liés à la requalification de parcs d'activités. Les contrats pouvant tous être réévalués à mi-parcours, il est encore temps de convaincre la région du bien fondé de son intervention. La Région est un acteur financier intéressant et qui plus est, un relais privilégié pour les Pays.

- **Une charte régionale de développement durable**

Le Conseil Régional du Centre apparaît également comme un acteur intéressant, dans le sens où il a développé une Charte régionale de développement durable. En phase avec les préoccupations actuelles liées à la protection de l'environnement, la charte n'est actuellement applicable qu'aux projets de création et d'extension de parcs d'activités. Or, elle est en totale adéquation avec les exigences de la requalification et pourrait être imposée aux futures opérations.

PROPOSITION 3

Associer ponctuellement des organismes de conseil Profiter de leurs compétences et de leurs services

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Loiret (CAUE)

Le CAUE du Loiret défend les principes suivants :

- qualité architecturale
- qualité paysagère
- prise en compte de l'environnement
- développement durable

Par ailleurs, il est entièrement dévoué au conseil, à l'information, à la sensibilisation et à la formation.

Dès lors, le CAUE apparaît comme un organisme très intéressant à intégrer ponctuellement au projet de requalification des parcs d'activités du Loiret. Les principes qu'il défend sont les mêmes que ceux liés à la requalification de parcs d'activités. D'autre part, il peut aussi bien intervenir auprès des collectivités qu'auprès des entreprises.

Ainsi, le CAUE pourra venir compléter les études d'assistance à maîtrise d'ouvrage menées par la CCI et la DDE et aller plus loin dans les conseils et les préconisations. Il pourra également mener des opérations de sensibilisation auprès des élus et des entreprises.

Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) – délégation Centre

Au même titre que le CAUE, l'ADEME offre des prestations de conseil et d'assistance aux collectivités et aux particuliers. Spécialiste des questions liées à l'environnement, à l'énergie et au développement durable, l'ADEME est aujourd'hui un acteur incontournable.

Associée à la démarche, l'ADEME pourra intervenir sur des questions précises liées à ses thématiques d'intervention, à savoir les Plans de Déplacements Entreprises, la gestion collective des déchets et l'éclairage public. Elle pourra alors dispenser des informations et des conseils précieux.

Enfin, et à la différence du CAUE, l'ADEME est aussi un acteur financier potentiel. Elle peut en effet accorder des subventions aux projets respectant les principes qu'elle défend. Il est alors doublement intéressant d'associer l'ADEME à la démarche.

Les associations Orée et PALME

Certes non présentes dans le Loiret, les associations Orée et PALME apparaissent comme des acteurs intéressants. Chacune spécialisée dans le domaine de la qualité environnementale des parcs d'activités, elles développent une gamme d'outils et de services de qualité, dont le guide de Management Environnemental des Zones d'Activités Orée et la démarche Palme par exemple.

Actuellement, la CCI du Loiret est membre de l'Association Orée. Elle dispose du guide de Management Environnemental des Zones d'Activités et va pouvoir l'utiliser pour la mise en œuvre du projet. Elle pourra également profiter d'autres services proposés par l'association.

Enfin, la CCI pourra, si elle le souhaite devenir membre de l'Association PALME.

PROPOSITION 4

Entretenir des relations privilégiées avec les communautés d'agglomération

Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire

Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing

Les deux communautés d'agglomération du Loiret ont récupéré la compétence développement économique en 2002 pour Montargis et en 2003 pour Orléans. Dès lors, cette compétence fait d'elles des acteurs à prendre en compte dans le futur projet de requalification des parcs d'activités du Loiret.

En effet, les parcs d'activités d'intérêt communautaires sont de plus en plus nombreux et leur remise en état ainsi que leur entretien doivent être pris en charge par les communautés d'agglomération. Par ailleurs, les parcs d'intérêt communautaire sont bien souvent parmi les plus grands du département, parmi les plus connus, les plus dynamiques, et ceux concentrant le plus d'emplois.

A ce titre, il est nécessaire d'associer les communautés d'agglomération au projet car ces dernières ont, en tant que maîtres d'ouvrage un grand rôle à jouer dans la requalification de leurs parcs d'activités. A ce jour, elles n'ont pas encore engagé de grandes opérations de requalification, à l'exception peut-être de la communauté d'agglomération montargoise qui a effectué des travaux significatifs sur la ZAC du Tourneau à Pannes, en partenariat avec la CCI.

En revanche, les communautés d'agglomération sont sensibles à la question de la requalification de leurs parcs d'activités et projettent de mener des opérations intéressantes : une étude globale sur la signalétique des parcs communautaires de l'agglomération orléanaise d'ici la fin de l'année et l'installation de totems sur les parcs communautaires de l'agglomération montargoise.

Dans la perspective de futures opérations de requalification sur des parcs d'intérêt communautaire, la CCI et la DDE pourront venir assister les communautés d'agglomération. D'autre part, pour l'agglomération orléanaise, les deux partenaires pourront travailler en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme, qui elle-même a l'habitude d'assister la communauté d'agglomération dans ses opérations. Il y aura là un partenariat triangulaire très intéressant.

2. Programme d'actions

ETAPE 1 : Evaluation des besoins

→ Quels sont les besoins du Loiret en matière de requalification de parcs d'activités ?

NB : la question de la reconversion de friches industrielles ne sera pas évoquée dans les étapes et préconisations suivantes. En effet, les friches industrielles étant peu nombreuses dans le Loiret et les besoins en requalification se faisant sentir, il apparaît plus pertinent de mettre l'accent sur ce dernier point. Toutefois, la méthode présentée ici pourra, suite à quelques adaptations, être appliquée aux opérations de reconversion de friches industrielles. La réflexion se fera à l'échelle d'un site et non pas à l'échelle d'un parc, comme c'est le cas pour la requalification.

Préconisations

1- Elaborer une grille d'analyse destinée à évaluer les besoins en requalification sur le terrain

ACTEURS : CCI et DDE

- S'assurer d'avoir une définition commune de la requalification
- Etablir la grille d'analyse en s'inspirant notamment:
 - de la grille réalisée par Sandra BERTRAND lors de son stage, en mai 2006⁴. Cette grille a le mérite d'être relativement exhaustive. Toutefois, elle nécessite

⁴ Annexe 2 p.136

d'être allégée et retravaillée afin d'être plus exploitable sur le terrain. Par ailleurs, un système de notation (ou d'appréciation) devra être mis au point afin de pouvoir évaluer correctement le niveau qualitatif et fonctionnel de chaque parc étudié et de pouvoir hiérarchiser les priorités.

- du guide de Management Environnemental des Zones d'Activités d'Orée

- du guide méthodologique sur les zones d'activités et le développement durable de l'Agence du Développement Economique de la Loire

Temps estimé : 6 semaines

2- Cibler les parcs d'activités à évaluer

ACTEUR : CCI

L'objectif étant d'évaluer le mieux possible les besoins du département, le nombre de parcs d'activités évalués devra être conséquent. Néanmoins, une sélection devra tout de même être effectuée afin d'éliminer de ce travail de terrain les parcs récents, ne nécessitant pas d'être requalifiés. Ainsi, il est raisonnable d'envisager de ne s'intéresser qu'aux parcs créés avant 1990, ceux créés après cette date étant a priori de qualité supérieure.

Temps estimé : 2 semaines

3- Effectuer le travail de terrain

- Evaluer, par le biais de la grille d'analyse conçue à cet effet, la qualité et la fonctionnalité des parcs sélectionnés

ACTEURS : CCI et DDE → personnel détaché, chargé de mission ou stagiaires

La ou les personnes chargée(s) d'effectuer ce travail se rendront sur chacun des parcs d'activités du Loiret créés avant 1990 et rempliront la grille d'analyse. Pour ce faire, elle(s) devra(devront) parfois contacter certains organismes (services techniques, services de secours, etc.) qui sauront lui fournir des informations nécessaires à l'évaluation.

Temps estimé : 12 mois

- **Recueillir en parallèle des témoignages d'entreprises et évaluer la nature de leurs besoins**

ACTEURS : CCI (personnel détaché, chargé de mission ou stagiaires), bureau d'études spécialisé dans les enquêtes

Ce travail de longue haleine consistera à évaluer la nature des besoins ressentis par les entreprises. Ces dernières pourront relater leurs difficultés quotidiennes, les obstacles rencontrés, les entraves à leur bon fonctionnement et par la même exprimer des souhaits d'amélioration pour le parc d'activités sur lequel elles se trouvent.

Il ne s'agira pas là d'interroger chacune des entreprises présentes sur chacun des parcs d'activités étudiés ; sans quoi le nombre d'entreprises s'élèverait à plusieurs milliers. En revanche, l'objectif est de **constituer un échantillon représentatif** de l'ensemble des entreprises.

Dès lors, un bureau d'études spécialisé dans les enquêtes pourra intervenir afin d'aider à la définition de cet échantillon. De même, il pourra apporter sa compétence dans la **réalisation du questionnaire**. Néanmoins, la CCI a déjà eu l'occasion d'en réaliser un dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la requalification du parc d'activités de Tavers. Elle pourra alors s'en inspirer.

Temps estimé : 12 mois

4- Réaliser la synthèse du travail de terrain

ACTEURS : CCI, DDE → personnel détaché, chargé de mission ou stagiaire

La synthèse du travail de terrain sera indispensable. Elle permettra de rendre compte des besoins du département en matière de requalification de parcs d'activités. Elle laissera apparaître les lacunes de chaque parc ainsi que la nature des problèmes vécus par les entreprises.

Par ailleurs, ce travail devra permettre de hiérarchiser les lacunes et ainsi de déterminer les parcs les plus vétustes, les parcs les plus inadaptés aux besoins actuels des entreprises ainsi que les parcs ne prenant pas en compte l'environnement et les principes du développement durable.

Temps estimé : 2 mois

5- Mener une campagne de sensibilisation

ACTEURS : CCI, DDE, CAUE, ADEME, associations

Suite à ce long travail de terrain, il apparaîtra important de présenter les résultats aux principaux intéressés, à savoir les collectivités et les entreprises. Il s'agira alors de les sensibiliser à la question de la requalification des parcs d'activités et de les convaincre de l'intérêt de s'investir dans ce domaine.

La synthèse permettra de distinguer les parcs d'activités dont les besoins en requalification se font les plus pressants. Ainsi, elle permettra aux différents acteurs associés d'organiser des rencontres avec les élus, les groupements d'entreprises et les entreprises présents sur ces parcs. D'autres moyens de sensibilisation peuvent également être utilisés (mailings, plaquettes, exposition, organisation de visites de parcs requalifiés, etc.)

- **Sensibiliser les collectivités**

Les collectivités, souvent très préoccupées par leur attractivité économique, pourront alors prendre conscience de l'importance d'avoir sur leur territoire des parcs d'activités à la fois qualitatifs et fonctionnels. L'objectif sera aussi de leur faire comprendre que le fait d'imposer des règles précises aux entreprises dès leur implantation n'engendre pas nécessairement des refus de s'installer de la part des dernières. Les entreprises ont en effet tout intérêt à s'installer sur un parc de qualité.

- **Sensibiliser les entreprises**

De nombreuses expériences menées dans plusieurs départements français montrent que la requalification des espaces publics dans les parcs d'activités entraîne rarement la requalification des parcelles privées. Non conscientes de l'intérêt qu'elles ont à valoriser leur parcelle et surtout freinées par le coût que cela occasionne, les entreprises refusent bien souvent de s'engager dans ce type de travaux. Ainsi, la campagne de sensibilisation visera également à faire changer cet état d'esprit.

Temps estimé : 6 mois

ETAPE 2 : Mener en parallèle de la campagne de sensibilisation une ou deux opérations témoins

Préconisations

1- Choisir un ou deux parcs de référence

ACTEURS : CCI, DDE, Conseil Général, Conseil Régional, Maîtres d'ouvrage (CAO, AME, autre collectivité)

Parallèlement à la campagne de sensibilisation, il semble important de passer rapidement à la phase opérationnelle. En effet, les acteurs chargés d'effectuer ce travail de sensibilisation seront plus crédibles s'ils montrent leur volonté d'obtenir rapidement des résultats concrets sur le terrain.

Dès lors, il sera intéressant de choisir un ou deux parcs de référence sur lesquels des travaux de requalification pourront être engagés (deux parcs de préférence). Le choix se fera par le biais de la synthèse du travail de terrain qui laisse entrevoir les parcs du département les plus dans le besoin. La CCI et la DDE ayant conduit le travail de terrain, elles pourront proposer le nom de parcs d'activités à requalifier.

L'objectif sera de choisir des parcs susceptibles de donner lieu à des opérations intéressantes et dont les maîtres d'ouvrage seront investis. A ce titre, le choix pourra s'orienter vers deux parcs, l'un situé en milieu urbain, l'autre en milieu rural, afin d'être en mesure de proposer deux projets différents, à travers lesquels toutes les collectivités pourront se reconnaître. Tous les acteurs concernés se réuniront alors pour effectuer ce choix.

Pour le parc d'activités localisé en milieu urbain, une maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération orléanaise pourra être envisagée. Elle permettra d'associer cet acteur à la démarche et ainsi de créer un jeu d'acteurs intéressant. L'Agence d'Urbanisme pourra également prendre part au projet.

Concernant le parc témoin en milieu rural, le maître d'ouvrage pourra, par exemple, être une collectivité faisant partie d'un Pays.

Temps estimé : 1 mois

2- Définir les objectifs

ACTEURS : CCI, DDE, Conseil Général, Conseil Régional, Maîtres d'ouvrage (CAO, AME, autre collectivité), entreprises

Une fois les parcs témoins choisis, l'ensemble des acteurs concernés par les projets se réuniront afin de définir les objectifs attendus et d'évoquer les résultats souhaités. Ce travail sera effectué à l'aide de l'analyse de terrain faite au préalable. Toutefois, cette dernière ne sera probablement pas suffisante. Il sera également important de recueillir les attentes des entreprises présentes sur les parcs témoins choisis.

- **Recueillir les attentes des entreprises**

ACTEURS : CCI → personnel détaché, chargé de mission ou stagiaire

Afin de définir efficacement les objectifs des futures opérations de requalification et ainsi d'atteindre des résultats satisfaisants, il conviendra de s'intéresser directement aux entreprises. Pour ce faire, de nouvelles enquêtes devront être menées. Il sera préférable, pour un résultat optimal d'interroger la totalité des entreprises concernées ou à défaut de s'entretenir avec les groupements d'entreprises présents sur les parcs, s'ils existent. Les questionnaires pourront être envoyés par voie postale ou, et ceci sera préférable, être remplis directement avec les entreprises, lors d'entretiens individuels.

Dans tous les cas, la CCI pourra s'inspirer du questionnaire qu'elle aura déjà mis au point lors d'une étape précédente.

- **Inciter les entreprises à s'investir dans la requalification de leur parcelle**

ACTEURS : CCI, DDE, CAUE, ADEME, Associations

Au-delà de recueillir les attentes des entreprises, les acteurs devront de nouveau s'attacher à les sensibiliser afin que celles-ci soient incitées à engager des travaux sur leurs propres parcelles. Il s'agira de les convaincre de l'importance d'avoir un site cohérent, dans son ensemble et de leur faire comprendre qu'elles ont beaucoup à y gagner.

Ce travail de sensibilisation se fera parallèlement aux enquêtes destinées à recueillir les attentes des entreprises. Certains des acteurs cités ci-dessus pourront accompagner la CCI lors de ses entretiens auprès des entreprises. Ce sera alors l'occasion de leur proposer des idées d'amélioration pour leur parcelle.

Temps estimé : 4 mois

3- Réaliser un programme d'actions et rechercher des financements pour chacun des projets

ACTEURS: CCI, DDE, Conseil Général, Conseil Régional, Maîtres d'ouvrage, ADEME

Les objectifs des deux projets étant bien définis, un programme d'actions pourra alors être réalisé. Ce programme listera l'ensemble des travaux à effectuer sur les sites retenus. Il s'attachera bien sûr à proposer des actions pour les espaces publics mais comprendra également un volet consacré aux espaces privés, dans lequel il exposera les mesures envisagées par les entreprises pour l'amélioration de leurs parcelles.

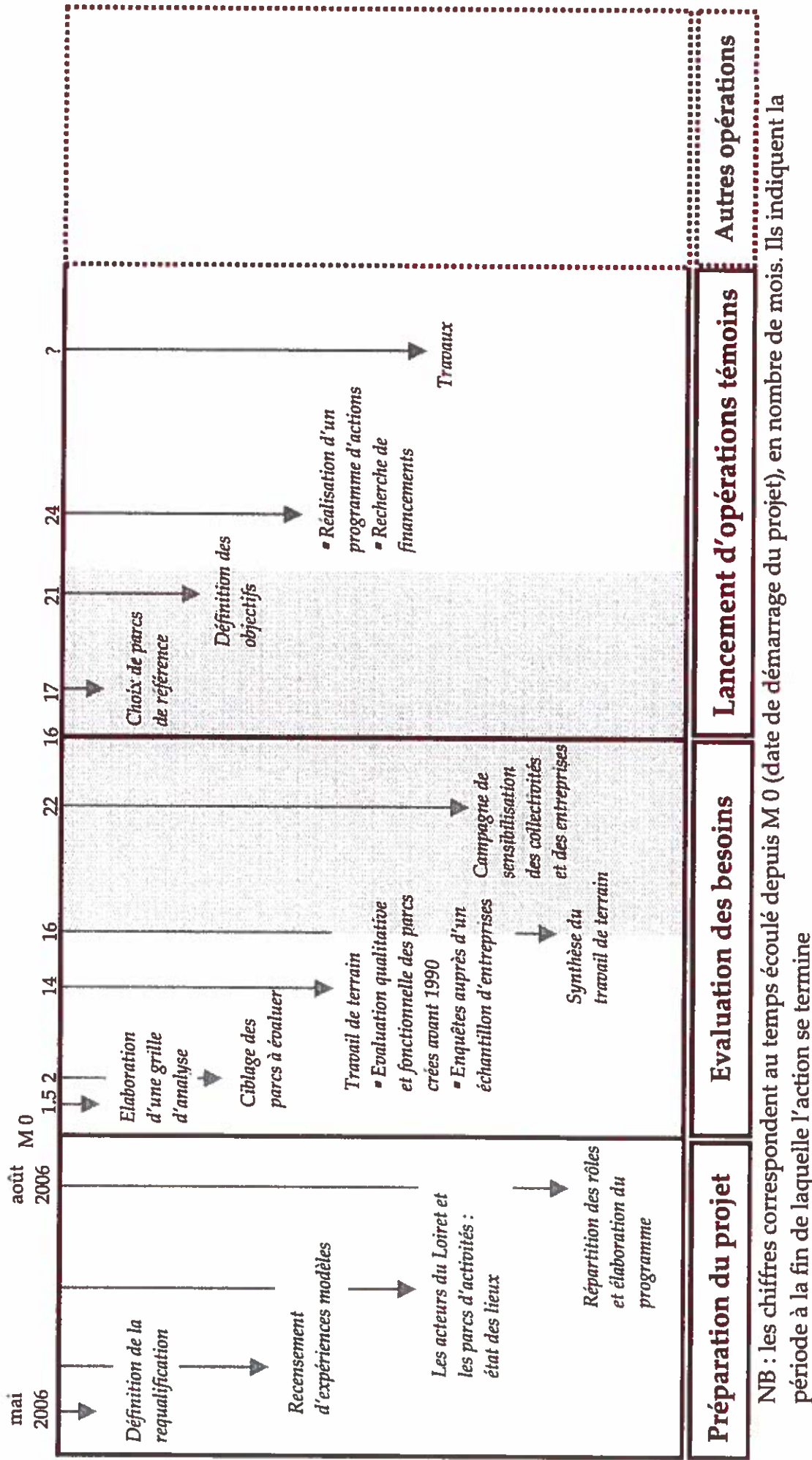
Ce programme donnera également lieu à une recherche de financements. C'est pourquoi il conviendra de travailler en étroite collaboration avec le Conseil Général et le Conseil Régional, potentiels financeurs des deux projets. L'ADEME pourra également intervenir financièrement dans certains domaines qui relèvent de ses compétences.

Temps estimé : 3 mois

4- Lancement des travaux

Temps estimé : non déterminé

3. Phasage « théorique » du projet de requalification des parcs d'activités du Loiret



Bilan et perspectives

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret est le premier acteur du département à s'intéresser d'aussi près à la question de la requalification des parcs d'activités. La commande de cette étude a confirmé son intérêt porté au sujet.

Forte de son expérience dans le domaine de l'aménagement de parcs d'activités et de ses relations directes avec le monde économique, la CCI du Loiret a conscience, depuis quelques années déjà, de la nécessité d'adapter les parcs d'activités aux nouveaux besoins des entreprises, de les rendre plus attractifs et de les adapter également aux nouvelles exigences environnementales et aux principes du développement durable. Dès lors, suite à ce constat, elle a souhaité s'engager plus concrètement dans une réflexion directement liée à la requalification des parcs d'activités.

Ainsi, elle a jugé intéressant, dans un premier temps, de recenser diverses expériences de requalification menées en France. Puis, avant même d'évaluer les besoins en requalification des parcs d'activités du département, elle a souhaité connaître de manière précise, le rôle et la capacité d'intervention des différents acteurs du territoire dans le domaine des parcs d'activités et de la requalification. Enfin, en vue d'engager un projet de requalification des parcs d'activités du Loiret, la CCI a souhaité voir apparaître au sein de cette étude, des propositions quant à l'organisation de ce projet : le rôle attribué à chacun des acteurs, les différentes étapes à suivre, les actions à mener et le temps nécessaire à chacune des actions.

Une fois le programme d'actions mis en œuvre et les travaux de requalification terminés, un premier bilan pourra être établi. Si les opérations ont été convenablement menées, en suivant notamment les préconisations contenues dans ce document, les conséquences ne pourront qu'être que positives.

Les deux parcs serviront de référence et permettront de crédibiliser l'action des différents acteurs. Devant le succès des opérations et suite à leur sensibilisation, les collectivités et les entreprises seront probablement convaincues de l'intérêt de requalifier les parcs d'activités.

Dès lors, il est possible d'imaginer que les collectivités intéressées (et peut-être quelques entreprises) fassent de plus en plus appel aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage proposées par le couple CCI-DDE, qui auront fait leurs preuves. De même, les financeurs souhaiteront certainement s'engager davantage. Ils pourront alors mettre en place un programme de financement spécifique aux opérations de requalification de parcs d'activités. Ils devront alors pour cela définir des critères d'éligibilité aux aides.

Table des cartes

Carte 1 : Opérations de requalification menées par la CCI du Loiret	75
Carte 2 : l’A 19 et le périmètre du 1% « Paysage et Développement »	78
Carte 3 : Les zones d’intérêt départemental du Conseil Général.....	81
Carte 4 : Opérations de requalification financées par la région Centre dans le cadre des contrats de Pays	86
Carte 5 : Les franges franciliennes en région Centre.....	87
Carte 6 : Les zones d’intérêt communautaire de l’agglomération d’Orléans.....	92
Carte 7 : Les zones d’intérêt communautaire de l’agglomération de Montargis	96

Tableaux

Tableau 1 : Expériences recensées.....	14
Tableau 2 : Opération Bretagne Qualiparc – Moyens engagés.....	17
Tableau 3 : Synthèse des programmes.....	59
Tableau 4 : Synthèse des cas particuliers.....	59
Tableau 5 : Opérations de requalification financées par la région Centre dans le cadre des contrats de Pays.....	86
Tableau 6 : Récapitulatif état des lieux.....	106

Bibliographie et sources principales

Documents de travail internes

- Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, Département Aménagement Industriel, *Bicentenaire 1803-2003, Mémoire de la Commission Gestion des Equipements*, Juin 2003
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, *Etude de la requalification et de l'extension de la zone d'activités « Les portes de Tavers » - Synthèse de l'enquête auprès des entreprises*, Janvier 2005
- HABERT Sophie, *Analyse économique et urbaine de la zone industrielle André DESSAUX pour en définir les principales mutations en vue de sa requalification*, rapport de stage, CCI du Loiret, Septembre 2002

Documents de travail externes

- Conseil Général du Loiret, *Loiret 2015 – Diagnostic, enjeux et préconisations*, 2003
- Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise, *Potentiel d'accueil d'entreprises dans les parcs d'activités existants et en projet*, 2005
- CAUE du Loiret, *Comment requalifier votre zone d'activités – 12 étapes pour un projet global économique, environnemental et paysager*, Décembre 1997
- Conseil Régional du Centre, *Contrat de plan entre l'Etat et la Région Centre 2000-2006, Article 26-1 : franges franciliennes*
- Conseil Régional du Centre, *Le Conseil Régional du Centre soutient le développement des zones d'activités économiques de qualité*, 2006
- Direction Départementale de l'Equipement du Loiret, *Circulaire concernant la politique 1% « Paysage et Développement » sur le réseau routier national*, 31 mars 2005
- Direction Départementale de l'Equipement du Loiret, *Charte d'itinéraire de l'autoroute A 19*, 2006
- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Bretagne, *Rapport d'activités de l'opération Bretagne Qualiparc, Bilan de l'année 2005*, Décembre 2005
- Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Bretagne et partenaires associés à l'opération Bretagne Qualiparc, *Guide méthodologique pour la création, l'extension ou la requalification d'un parc d'activités*, Juillet 2003
- Conseil Général du Val d'Oise, *Charte de qualité pour l'amélioration de la qualité des parcs d'activités du Val d'Oise*
- Conseil Régional d'Ile de France, *règlement d'intervention régional d'appui à la requalification et à l'extension des zones d'activités économiques*, délibérations des 4 mai 2000, 6 juillet 2000, 20 décembre 2001 et 24 juin 2005
- JALLAS Michel, *Entreprises Territoires et Développement, Guide méthodologique à l'usage des acteurs du développement local – Moderniser et gérer*

durablement une zone d'activités économiques communale ou intercommunale, Novembre 2003

- Agence du développement économique de la Loire, *Support méthodologique pour le diagnostic de zones d'activités dans une perspective de développement durable*
- Association Orée, *Guide de management environnemental des zones d'activités*, Victoires-Editions, fin 2002

Textes de lois

- Règlement (CE) n° 69/2001 de la Commission du 12 janvier 2001 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité CE aux aides de *minimis*
- Circulaire n° 96-19 du 12 décembre 1995 relative à la politique 1% « Paysage et Développement » sur les autoroutes et les grands itinéraires interrégionaux

Sites Internet

- www.ademe.fr
- www.agglo-montbeliard.fr
- www.agglo-orleans.fr
- www.bretagne.cci.fr
- www.centre.pref.gouv.fr
- www.cr-franche-comte.fr
- www.diact.gouv.fr
- www.grand-dijon.fr
- www.loiret.com
- www.lyon.cci.fr
- www.palme.asso.fr
- www.unicaen.fr
- <http://new.oree.org>

TABLE DES MATIERES

Remerciements	1
SOMMAIRE	2

Note introductive.....	4
------------------------	---

I) Parcs d'activités et requalification : appréhension du sujet..... 6

A- Contexte général.....	6
1. Définition et objet.....	6
2. Historique et typologie	6
3. Etat des lieux	9
B- Qu'entend-on par requalification de parcs d'activités ?	10
1. Essai de définition	10
2. Plusieurs formes de requalification existantes	10
a) La requalification « fonctionnelle et qualitative »	11
b) La requalification « curative»	11
c) La réaffectation de locaux vacants, de terrains disponibles et de terrains mutables.....	12

II) Recensement d'expériences de requalification à l'échelle nationale..... 13

A- Fiches « requalification ».....	15
1. Les programmes.....	15
Opération Bretagne Qualiparc	15
Programme de réhabilitation des zones d'activités du Val d'Oise	19
Programme de requalification des zones d'activités anciennes de l'agglomération grenobloise	25
Programme de requalification des parcs industriels du Grand Lyon (Communauté urbaine de Lyon)	29
Programme de requalification des parcs d'activités de l'agglomération bordelaise	33
2. Les cas particuliers	35
Exemples de démarches Bretagne Qualiparc.....	35
Requalification environnementale du centre régional de transport de Lesquin (Nord)	35

B- Fiches « reconversion »	39
1. <i>Les programmes</i>	39
Programme de réhabilitation des friches industrielles de Normandie.	39
Programme de réhabilitation des friches industrielles de l'agglomération grenobloise	43
2. <i>Les cas particuliers</i>	48
Reconversion de l'ancienne caserne militaire Tallandier à Petit-Quevilly (76).....	48
Reconversion des anciens bâtiments Peugeot du site de La Roche à Bart (25).....	52
Reconversion de l'ancien site Altadis Seita à Dijon	56
C- Synthèse	59
1. <i>Tableaux récapitulatifs</i>	59
2. <i>Eléments de méthodologie à l'attention des initiateurs de programme</i>	60
a) Schéma	60
b) L'origine des programmes.....	61
c) L'inscription au sein de projets de territoire	62
d) L'échelle d'intervention.....	62
e) Les objectifs visés par les programmes.....	63
f) Les acteurs.....	63
g) Les financements.....	65
h) Espaces publics, espaces privés	65
i) Les critères d'éligibilité	66
j) Les champs d'intervention	66
III) Application au département du Loiret.....	69
A- Les acteurs du Loiret et les parcs d'activités : état des lieux	70
1. <i>Fiches</i>	70
La Chambre de Commerce et d'industrie du Loiret.....	70
La Direction Départementale de l'Equipeement du Loiret	76
Le Conseil Général du Loiret.....	80
Le Conseil Régional du Centre.....	84
La Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire	89
La Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du Loing (AME)	95
Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Loiret (CAUE)	98
L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) – Délégation Centre	100

L'Association Orée.....	102
L'Association PALME	105
2. Tableau récapitulatif.....	106
 B- Vers un projet de requalification des parcs d'activités du Loiret : propositions	107
1. Répartition des rôles	109
2. Programme d'actions	117
3. Phasage « théorique » du projet de requalification des parcs d'activités du Loiret	124
 <i>Bilan et perspectives.....</i>	<i>125</i>
 <i>Table des cartes</i>	<i>127</i>
 <i>Tableaux.....</i>	<i>128</i>
 <i>Bibliographie et sources principales.....</i>	<i>129</i>
 <i>Annexes.....</i>	<i>134</i>

Annexes

Annexe 1 : La politique 1% « Paysage et Développement » - Rappel.....135

Annexe 2 : Grille d'analyse des parcs d'activités réalisée pendant le stage.....136

Annexe 1

La Politique 1% « Paysage et Développement »

Contexte :

La politique 1% « Paysage et Développement » est née en 1989 à l'initiative du ministère de l'Équipement. A l'époque, le ministère de l'Équipement souhaite engager une politique de valorisation paysagère et de développement économique et touristique des régions du Massif central désenclavées par les autoroutes non concédées A 75 Clermont-Ferrand – Béziers et A 20 Vierzon – Brive.

En 1994, le bilan de l'action conduite sur l'A 20 et l'A 75 et les préoccupations renforcées d'aménagement du territoire ont amené le gouvernement à décider l'extension de cette politique à l'ensemble des axes structurants du pays qui doivent faire l'objet d'aménagements importants. La politique 1% « Paysage et Développement » est alors définie par la circulaire interministérielle du 12 décembre 1995.

Principe :

La politique 1% « Paysage et Développement » consiste à consacrer 1% du montant des travaux d'une voie à grande circulation pour des actions de mise en valeur du territoire, hors des emprises routières. Les enveloppes sont allouées par l'Etat, le concessionnaire et les collectivités partenaires lorsqu'il y en a.

Cette démarche partenariale s'articule autour de l'élaboration successive de deux documents de référence :

- le Livre blanc : il présente les propositions du maître d'ouvrage de l'infrastructure et analyse les enjeux et les perspectives de développement des territoires
- la Charte d'itinéraire (établie au niveau global de l'axe ou de chacune des régions ou à défaut de chacun des départements desservis) : en tant que document de cadrage, il définit d'une part les grandes orientations de la politique de valorisation paysagère et de développement économique, et d'autre part les principaux objectifs à atteindre

NB : des chartes locales, élaborées à l'échelle d'unités paysagères homogènes, peuvent venir préciser les orientations de la Charte d'itinéraire, en déclinant des actions à caractère opérationnel.

Objectif :

• favoriser un développement économique et touristique harmonieux des territoires traversés par de grandes infrastructures routières en :

- améliorant les paysages perçus depuis l'infrastructure en question
- maîtrisant certains effets négatifs dus à l'implantation de l'infrastructure
- optimiser les effets induits par l'infrastructure

Axes éligibles :

- axes et sections du réseau routier national, concédés ou non, destinés à être aménagés en principe à terme à 2x2 voies ou plus (autoroutes et routes nationales)

Critères d'éligibilité :

Les études et les actions éligibles doivent :

- se situer dans l'aire de covisibilité de l'infrastructure (espaces vus par les usagers de l'axe et parties de l'axe vues par les riverains)
- être conforme aux orientations des documents de référence
- être prises en compte dans les documents d'urbanisme
- bénéficier d'un cofinancement

Pilotage et financement:

Avant une circulaire de mars 2005, le Livre blanc était réalisé par la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) et la Charte d'itinéraire par la Direction Départementale de l'Équipement (DDE). Aujourd'hui, la DRE pilote l'ensemble de la démarche et la DDE sert de relais départemental.

Par ailleurs, d'autres partenaires sont associés à la démarche, notamment au sein d'un comité local de gestion et de suivi. Ce dernier assure l'équilibre et la cohérence générale des projets au regard des objectifs définis dans la charte d'itinéraire. Il définit les critères d'éligibilité aux aides et arrête le montant de l'aide accordée pour chaque projet qu'il valide.

Pour chacune des opérations éligibles à la politique 1% « Paysage et Développement » se situant dans le périmètre de covisibilité, le taux de subvention de l'Etat ou du concessionnaire ne peut pas dépasser 50% du montant hors taxes de l'étude ou de l'action proposée. Le reste doit être supporté par le maître d'ouvrage (ce qui ne l'empêche pas de bénéficier d'autres subventions). Pour les opérations éligibles mais situées à l'extérieur du périmètre de covisibilité (il peut arriver en effet que certains projets soient acceptés malgré le fait qu'ils se trouvent en dehors de ce périmètre), le taux de subvention de l'Etat ou du concessionnaire ne peut être que de 30%.

Annexe 2

1. CONCEPTION

Critère 1 : Accessibilité et desserte - positionnement géostratégique		M =
-----------------------------------------------------------------------	--	-----

Observations	Note
Connexion aux grands axes de communication (entrée et sortie)	
Le parc est-il desservi par une autoroute?	N
Le parc est-il desservi par une voie rapide?	N
Le parc est-il desservi par une route nationale?	N
Le parc est-il embranché au réseau ferroviaire?	N
Le parc est-il à proximité d'une gare?	N
Si oui, combien de temps faut-il pour la rejoindre?	N
Distance à la ville	
Combien de temps faut-il pour rejoindre la ville la plus proche?	< 15 mn > 15 mn
Les entreprises du parc ont-elles besoin d'être à proximité d'un centre urbain?	O N
Combien de temps faut-il pour se rendre à Paris (Bassin Parisien)?	< 1h 00 > 1h 00
Les entreprises du parc ont-elles besoin d'être à proximité de Paris (Bassin Parisien)?	O N

Observations	Note
Critère 2 : Raccordement aux réseaux	
M =	

Électricité	
La puissance disponible sur le parc est-elle suffisante?	O N
Gaz naturel	
Le parc est-il raccordé au réseau de gaz naturel?	O N
Alimentation en eau potable	
En fonction des activités, le débit sur le parc est-il suffisant?	O N
En fonction des activités, la pression est-elle suffisante?	O N
Assainissement	
Quelle est la configuration du réseau?	individuel collectif
Internet	
Le parc est-il équipé en haut débit?	O N
Téléphonie mobile	
Le parc est-il couvert par un ou plusieurs réseaux de téléphonie mobile?	O N

Observations

Note

Signalisation du parc à l'extérieur					Note
Le parc est-il signalé aux sorties des grands axes de communication le desservant?	O	N	En partie	En partie	
Le parc est-il signalé sur le réseau routier secondaire?	O	N	En partie	En partie	
Signalétique aux entrées de parc					Note
Les entrées du parc sont-elles matérialisées (bornes, délimitation, etc.)?	O	N			
Les entrées de parc principales sont-elles équipées d'un point d'information (plan général du parc)?	O	N			
Le système de repérage des entreprises est-il pertinent et rapide?	O	N			
Est-il possible de stationner à côté du point d'information?	O	N			
Au sein du parc					Note
Les rues sont-elles bien indiquées?	O	N	En partie	En partie	
Le fléchage des entreprises est-il efficace?	O	N	En partie	En partie	
La voirie est-elle adaptée à la circulation des poids lourds?	O	N	En partie	En partie	
Les revêtements utilisés sont-ils suffisamment résistants?	O	N	En partie	En partie	
Les voies, les ronds-points, les virages et les carrefours sont-ils suffisamment larges?	O	N	En partie	En partie	
Les poids lourds ont-ils la possibilité d'effectuer des manœuvres, des demi-tours?	O	N	En partie	En partie	
Tous les points d'emprise du parc s'entretiennent					Note
Les enseignes des entreprises sont-elles bien présentées?	O	N	En partie	En partie	
Les entrées des entreprises sont-elles assez larges?	O	N	En partie	En partie	
Est-il possible, pour les usagers et les clients, de stationner sur les espaces publics?	O	N			
Si oui, comment s'organise ce stationnement?	le long de la voirie de manière anarchique	le long de la voirie de manière ordonnée	par poches		
Comment s'organise le stationnement sur les espaces privés?	à proximité de la rue	en retrait	non visible de la rue		
La capacité des aires de stationnement des véhicules légers sur les espaces publics est-elle suffisante?	O	N	En partie	En partie	
La capacité des aires de stationnement des véhicules légers sur les espaces privés est-elle suffisante?	O	N	En partie	En partie	
Est-il possible, pour les poids lourds, de stationner sur les espaces publics?	O	N	En partie	En partie	
Est-il possible, pour les poids lourds, de stationner sur les espaces privés?	O	N	En partie	En partie	
Les aires de livraison ou d'enlèvement des entreprises sont-elles fonctionnelles?	O	N	En partie	En partie	

Critère 4 : Paysage et cadre de vie

M =

Observations

Note

Intégration paysagère du parc					Note
Les espaces interstitiels entre le parc et les espaces voisins sont-ils traités? (cohérence paysagère avec les alentours)	O	N	En partie		
Qualité paysagère depuis l'extérieur					
Le parc offre-t-il une bonne image depuis les grands axes de communication?	O	N	En partie		
Qualité paysagère interne					
L'esthétique végétale des espaces publics est-elle bonne?	O	N	En partie		
L'esthétique végétale des espaces privés est-elle bonne?	O	N	En partie		
Le parc est-il équipé en mobilier urbain?	O	N	En partie		
L'intégration paysagère des bâtiments est-elle bonne?	O	N	En partie		
L'intégration paysagère des parkings est-elle bonne?	O	N	En partie		
L'implantation des bâtiments garantit-elle des perspectives visuelles?	O	N	En partie		
Les bâtiments sont-ils de bonne qualité architecturale (hauteur, volumétrie, matériaux, couleurs, etc.)	O	N	En partie		
Les parcelles occupées sont-elles entourées de clôtures?	O	N	En partie		
Si oui, comment sont positionnées les clôtures?	périphérie de parcelle	en recul	à la limite des aires de stockage		
Si oui, les clôtures sont-elles intégrées au paysage?	O	N	En partie		
Les aires de stockage de marchandises sont-elles visibles?	O	N	En partie		
Les poubelles et autres réceptacles de collecte sont-ils visibles?	O	N	En partie		
Le réseau téléphonique est-il aérien?	O	N	En partie		
Le réseau électrique est-il aérien?	O	N	En partie		
Les ouvrages pour la gestion des eaux pluviales sont-ils utilisés comme éléments paysagers (bassins de rétention)?	O	N	En partie		
Les transformateurs électriques sont-ils intégrés au paysage?	O	N	En partie		
L'affichage publicitaire est-il maîtrisé?	O	N	En partie		

Critère 5 : Sécurité des biens et des personnes					M =
Observations					Note
Eclairage public					
L'ensemble du parc est-il couvert par l'éclairage public?	O	N			
Les plages horaires de fonctionnement sont-elles adaptées?	O	N		En partie	
Activités à risque					
Le parc abrite-t-il des entreprises "à risque" (installations classées, SEVESO)?	O	N			
Si oui, combien?					
Le positionnement de ces entreprises peut-il être à l'origine d'un effet domino?	O	N			
Les entreprises situées à proximité des entreprises "à risque" ont-elles connaissance des risques?	O	N			
Le parc est-il adapté au transport de matières dangereuses?	O	N		En partie	
Sécurité routière					
Le parc connaît-il des problèmes de sécurité routière?	O	N			
Si oui, quels sont les endroits accidentogènes?					

2. ENTRETIEN

Critère 1 : Paysage et cadre de vie					M =
Observations					Note
Etat de la voirie					
En temps normal, la voirie et les bas-côtés sont-ils en bon état?	O	N		En partie	
Et par temps de pluie?	O	N		En partie	
Et en hiver?	O	N		En partie	
Image du parc					
Les espaces verts publics sont-ils entretenus?	O	N		En partie	
Les espaces verts privés sont-ils entretenus?	O	N		En partie	
Le site est-il propre?	O	N		En partie	
Le mobilier urbain est-il de qualité?	O	N		En partie	
Les bâtiments sont-ils entretenus?	O	N		En partie	
Les parkings sont-ils entretenus?	O	N		En partie	
Les friches sont-elles entretenues?	O	N		En partie	

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNS

Critère 1 : Prestations dans le parc ou à proximité (< 5 km)

Observations	Note
Services aux entreprises	
Y-a-t-il un bureau de poste sur le parc ou à proximité?	O N
Y-a-t-il un guichet de banque sur le parc ou à proximité?	O N
Y-a-t-il une antenne de conseil et d'assistance, d'aide juridique et fiscale sur le parc ou à proximité?	O N
Y-a-t-il un atelier de mécanique auto et poids lourd sur le parc ou à proximité?	O N
Y-a-t-il une station essence sur le parc ou à proximité?	O N
Services aux personnes	
Y-a-t-il un restaurant inter-entreprise sur le parc?	O N
Y-a-t-il une crèche ou une halte-garderie sur le parc ou à proximité?	O N
Le parc est-il relié au réseau de transports en commun?	O N
Le tracé des lignes est-il cohérent?	O N
Les horaires de passage sont-ils adaptés?	O N
Les entreprises ont-elles développé le transport collectif (PDE)?	O N
Si oui, pour les navettes et les bus, le tracé des lignes est-il cohérent?	O N
Si oui, pour les navettes et les bus, les horaires de passage sont-ils adaptés?	O N
Le parc dispose-t-il d'aménagements dédiés aux cyclistes ou aux piétons?	O N
	bus navettes co-voiturage
	O N
	O N
	O N
	O N

Critère 2 : Sécurité des biens et des personnes

Observations	Note
Sécurité des biens	
Les moyens d'intervention locaux sont-ils suffisants?	O N
Le temps nécessaire à l'arrivée des secours est-il évalué?	O N
Si oui, quel est ce temps?	
Le temps de réponse des secours est-il acceptable?	O N
L'accès aux bornes incendie est-il facile?	O N
La pression en eau disponible est-elle suffisante?	O N
Les bassins de rétention sont-ils prêts à fonctionner?	O N
Sont-ils facilement accessibles aux services d'incendie et de secours?	O N
Sécurité des personnes	
Existe-il, sur le parc, un service commun de surveillance (gardiennage, vidéosurveillance, rondes de police)?	nuit week end jours fériés

4. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

Critère 1 : Préoccupations environnementales

M =

Observations

Note

Les entreprises elles-mêmes	La collectivité	Les deux
Gestion des déchets		
Par qui les déchets sont-ils gérés?		
Par qui les déchets ménagers sont-ils ramassés?		
Quelle est la fréquence de ramassage des ordures ménagères?		
Les déchets spécifiques aux activités sont-ils collectés (DIB, déchets du BTP, DIS, DTQD)?		
O	N	En partie
Si oui, par qui?		
Selon quelle fréquence?		
Comment sont-ils traités?		
Des équipements et/ou réceptacles de collecte sont-ils mis à disposition (poubelles, containers, etc.)?		
O	N	
Les entreprises appliquent-elles le tri sélectif?		
O	N	En partie
Observe-t-on sur le parc l'existence de mauvaises pratiques d'élimination des déchets (brûlage, dépôts sauvages, stockage de fûts, etc.)?		
O	N	
Quel est le coût du ramassage et du traitement des déchets supporté par la collectivité?		
Quel est le coût du ramassage et du traitement des déchets supporté par les entreprises?		
Gestion des eaux		
Les exutoires et fossés destinés à l'évacuation des eaux usées sont-ils entretenus?		
O	N	En partie
Le taux autorisé d'imperméabilité des sols est-il respecté?		
O	N	En partie
Le parc abrite-t-il des bassins de récupération des eaux de pluie?		
O	N	En partie
Qualité de l'air, des substances toxiques		
Y-a-t-il sur le parc des entreprises dont l'activité engendre le rejet de substances toxiques?		
O	N	
Ces rejets peuvent-ils avoir des conséquences sur la santé humaine?		
O	N	
Si oui, lesquelles?		
Ces rejets peuvent-ils avoir des conséquences sur les milieux naturels?		
O	N	
Si oui, lesquelles?		
Nuisances sonores		
Y-a-t-il sur le parc des entreprises dont l'activité engendre des nuisances sonores?		
O	N	En partie
L'importance du trafic sur le parc engendre-t-il des nuisances sonores?		
O	N	En partie
Quelle est la fréquence d'apparition de ces gênes?		
Les horaires sensibles sont-ils respectés (nuit, week-end)?		
O	N	En partie