

## *Territoires et activités productives*

# Le recyclage foncier dans un parc d'activités économiques : l'exemple du SIZIAF

Le parc des industries Artois-Flandres, d'une emprise de 460 hectares, se situe à Douvrin (Pas-de-Calais), à proximité de Lens et Béthune. Créé en 1967 sous l'impulsion d'une vingtaine d'élus locaux, ce parc avait pour objectif de créer un territoire d'accueil des industries, de reconverter le bassin minier lensois et d'anticiper les suppressions d'emplois liées au déclin de l'industrie charbonnière. Il concentre aujourd'hui 100 entreprises et 5800 emplois. Afin que ce parc perdure dans le temps, le Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres (SIZIAF) fut créé en parallèle. Cet établissement public de coopération intercommunale vise à l'aménagement, la gestion et le développement économique du parc. Confronté au processus de désindustrialisation au début des années 2000, les élus locaux ont choisi la voie de la réindustrialisation. Au cours des dernières années, le SIZIAF a ainsi assisté à un changement de paradigme au niveau de l'organisation des entreprises industrielles, qui cherchent désormais à optimiser leur foncier, se lançant donc dans des opérations de compactage qui ont permis la reconversion de grandes parcelles au sein de ce parc, certifié ISO 14001.



Le parc des industries Artois-Flandres (crédits : SIZIAF)

## La densification et l'optimisation pour aller vers la sobriété foncière

Le SIZIAF regroupe deux agglomérations : Lens-Liévin et Béthune-Bruay. Ces dernières lui délèguent leur compétence d'aménagement et de gestion du parc d'activités. Le SIZIAF travaille en concertation avec ces agglomérations pour s'inscrire dans le projet de territoire et pour répondre à l'ensemble de leurs besoins. Le SIZIAF travaille également en collaboration avec l'EPF Hauts-de-France qui négocie avec les entreprises pour racheter du terrain, avant de déconstruire, de dépolluer si besoin, de remettre en état la parcelle et de la revendre au SIZIAF qui, en tant qu'aménageur, a pour mission de viabiliser le terrain. Le SIZIAF a reçu la délégation de compétence du droit de préemption des deux communautés d'agglomération, ce qui lui permet de contrôler l'optimisation de son foncier. Cela lui a notamment permis de préempter un bâtiment pour le revendre à une entreprise industrielle. En effet, cet industriel avait un projet en cohérence avec les objectifs du SIZIAF en matière de densité d'emplois et d'optimisation foncière. Pour densifier le foncier et le nombre d'emplois, le SIZIAF a décidé de ne pas vendre de terrains si le projet ne présente pas au moins 20 emplois par hectare. Les entreprises ont donc une épée de Damoclès au-dessus de leur tête : si elles n'atteignent pas ce seuil, le SIZIAF peut les pénaliser financièrement en les taxant sur le prix du foncier. Ce seuil est facilement accessible dans le cas des projets industriels mais il s'avère plus compliqué à gérer lorsque le terrain est vendu à des promoteurs.

Le SIZIAF est attentif à bien encadrer les demandes des promoteurs qui s'intensifient ces dernières années. Il est important que

ces promoteurs mettent rapidement en place un projet immobilier et d'éviter qu'ils gèlent des terrains pour créer des réserves foncières pouvant occasionner une hausse des prix du foncier et entraver d'autres projets industriels.

Cela va donc à l'encontre de l'optimisation foncière, d'autant plus dans le contexte actuel de pénurie foncière. Le SIZIAF fait donc attention aux réserves foncières des promoteurs et veille à vendre des terrains adaptés aux besoins du projet, quitte à détenir une réserve foncière qu'il ne vend pas et sur laquelle l'entreprise pourra s'étendre ultérieurement. Récemment, de nombreuses entreprises se sont agrandies et se sont étendues sur leurs espaces, ce qui a diminué les espaces libres au sein du parc. Pour autant, ce parc industriel présente encore beaucoup de foncier non-utilisé et sous-optimisé. Pour remédier à cela, le SIZIAF joue son rôle d'animateur et met en relation les entreprises entre elles, notamment pour l'installation d'activités au sein de bâtiments vacants ou encore pour la sous-location de parkings. Toujours dans une optique d'optimisation foncière, le SIZIAF cherche aussi à mutualiser les espaces, les services et les équipements. Le SIZIAF dispose notamment d'un pôle de services aux entreprises pour les accueillir au sein d'espaces et de salles de réunions mutualisés. Le siège du SIZIAF se trouvant directement au sein du parc, cela représente un service non-négligeable pour les entreprises, les membres du SIZIAF connaissant les problèmes auxquelles elles peuvent faire face. Le SIZIAF souhaiterait enrichir cette offre de services en la déplaçant au sein d'un pôle de vie qui inclurait notamment, en plus des salles de réunion mutualisées, un espace de *coworking*. De nombreux autres services sont mutualisés, tels que la signalétique, l'éclairage public, l'entretien des voiries, la

surveillance du parc ou encore la mise à disposition du très haut débit.

## **Une gestion du parc durable et respectueuse de l'environnement**

Le SIZIAF cherche également à mutualiser les équipements, avec par exemple un bassin aérien de gestion des eaux pluviales d'une longueur de 500 mètres de long. Cette gestion des eaux pluviales en provenance des voiries et des bâtiments a non seulement une fonction technique mais aussi écologique : intégrée dans les trames vertes et bleues et collée à un canal, elle vise à la protection de la biodiversité en assurant une continuité écologique. Ces espaces naturels et cette qualité paysagère attrayante font la force du parc. Ces espaces s'avèrent importants pour les entreprises et leurs salariés, qui peuvent travailler au sein d'un cadre agréable. La qualité environnementale s'avère très importante pour le SIZIAF, qui vise à un développement durable du parc des industries Artois-Flandres. En effet, le parc le Parc est certifié ISO 14001 depuis 2004 et il est reconnu Territoire Engagé pour la Nature depuis 2020. Ces certifications montrent que le SIZIAF met tout en œuvre pour améliorer continuellement sa performance environnementale. Le SIZIAF aménage donc le parc en respectant l'environnement, notamment par la gestion différenciée des espaces verts et la construction de bâtiments passifs. Le SIZIAF a également travaillé avec le Syndicat Mixte des transports Artois Gohelle (SMT AG) pour rénover les voiries et proposer des solutions de mobilité alternatives à la voiture, telles que des transports en commun mais aussi des modes de déplacement doux. Le SIZIAF a également mis en place une charte pour que chacun de ses chantiers soit géré de

façon à minimiser les nuisances sur l'environnement et éviter tout risque pour la santé ou la sécurité des ouvriers et des riverains.

## **Compactage et recyclage foncier au service de la sobriété foncière**

La préservation de l'environnement et le développement durable sont des enjeux qui préoccupent directement les entreprises, à l'instar de la Française de Mécanique, entreprise historique du parc et filiale du groupe Stellantis, qui fut certifiée ISO 14001 en 2001. Dans cette optique, cette entreprise a notamment diminué sa quantité de déchets et sa consommation électrique. Après avoir libéré du foncier dès 2014, la Française de Mécanique a annoncé en 2015 la nécessité de compacter son site pour passer d'une surface de 140 hectares à 40 hectares. Ce compactage a eu pour conséquence directe de diviser ses effectifs par deux. En effet, ces derniers sont passés de plus de 3000 à 1500 salariés. La Française de Mécanique était cependant contrainte de réaliser cette opération de compactage étant donné que son étalement était devenu trop coûteux en termes de charges foncières. C'est à partir de cette période que le SIZIAF a réellement assisté à un changement de paradigme dans l'implantation de ses entreprises. Les industriels cherchent désormais à optimiser le foncier, ils voient autrement leur développement et comprennent les contraintes de l'étalement. Auparavant, lors de son implantation, un porteur de projet industriel se voyait toujours offrir plus de foncier qu'il n'en fallait, pour une éventuelle extension, ce qui n'est plus possible dans le contexte actuel de raréfaction foncière.

Suite à la réduction de l'emprise de la Française de Mécanique, le SIZIAF a été accompagné par l'EPF qui lui a conseillé de faire une étude globale de schéma directeur pour voir l'ensemble des fonciers libérés et comment ils pourraient être recyclés. Il a été décidé de déconstruire les bâtiments désormais disponibles afin de libérer des parcelles de grande surface. En 2019 a finalement été annoncée l'arrivée de la giga-usine ACC, la première usine européenne de production de batteries pour véhicules électriques.



*Projection 2024 pour l'usine ACC (crédits : SIZIAF)*

Ce projet d'envergure, qui s'inscrit dans un objectif de transition écologique, a nécessité un travail de concertation pendant plusieurs mois. Il a bien été accepté, tant par la population locale que par les associations. ACC s'étendra sur près de 35 hectares, ce qui s'avère relativement peu par rapport aux autres giga-usines, et ce, dans un souci d'optimisation de son outil de production. Cette entreprise a également fait une demande de modification du règlement du PLU pour y construire l'usine qui occupera 70% de l'emprise foncière alors que le règlement d'urbanisme la limitait à 50%. Cette demande, qui allait dans le sens de la sobriété foncière, fut acceptée. Un de ses bâtiments s'élèvera à 35 mètres de hauteur et le reste de ses bâtiments, moins élevés (environ 14 mètres), s'étendront sur 600 mètres. Cette giga-usine devrait

atteindre 1200 salariés. Le parc devrait rapidement retrouver, voire dépasser, les 3000 salariés présents sur le site avec la Française de Mécanique en 2015. Au cours de cette opération de requalification, étant donné que la libération du foncier se fait en plusieurs étapes, le SIZIAF a eu recours à la technique d'achat de l'accord-cadre, une technique d'achat qui permet de s'adapter à l'évolution des besoins et des contraintes. L'accord-cadre est un instrument de planification et d'assouplissement de la commande publique, c'est un contrat par lequel l'acheteur public s'engage à passer des marchés auprès du ou des titulaires, pendant une période donnée, au fur et à mesure de ses besoins et pour des prestations déterminées.

#### **Pour en savoir plus :**

- <https://www.parcdesindustries.com/accueil/histoire/>
- <https://www.parcdesindustries.com/wp-content/uploads/2017/10/SIZIAF-10ans-FR-web-2-2.pdf>
- <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/syndicat-mixte-du-parc-des-industries-artois-flandres-siziaf-pas-de-calais>

#### **Abréviations :**

- **SIZIAF** : Syndicat Intercommunal de la Zone Industrielle Artois-Flandres
- **EPF** : établissement public foncier
- **PLU** : plan local d'urbanisme

**Remerciements à :** Johanne Vitse (Directrice Syndicat mixte SIZIAF) et Arnaud Lecourieux (Directeur Adjoint et Chef de projet requalification FM SIZIAF)