

## CONSEILS PRATIQUES POUR REQUALIFIER UNE ZONE D'ACTIVITÉ

***Il n'existe pas de méthode normalisée pour conduire une action de requalification de zone d'activité. Mais une démarche structurée permet d'adapter le « quartier économique » destiné à être « remis en marché » pour qu'il complète le mieux possible l'offre d'accueil. Voici quelques fondamentaux, que chaque maître d'ouvrage pourra ensuite adapter en fonction des caractéristiques de la zone, de son histoire et des entreprises s'y trouvant.***

### Trois niveaux de traitement

En premier lieu, le dispositif à mettre en œuvre dépendra largement du niveau de traitement envisagé. La région Ile-de-France divise par exemple les types d'intervention en trois catégories :

- la requalification « légère » ou partielle, c'est-à-dire une intervention se limitant à l'aménagement et à l'amélioration du paysage urbain (voirie, éclairage, signalétique, espaces verts...) interne à la zone ;
- la requalification globale, pensée comme moyen d'intégration de la zone à son environnement urbain et social (prise en compte des flux routiers, transports en commun, accès et jalonnement d'accès à la ZAE). Elle s'accompagne de la mise en place d'une véritable gestion et animation de la zone (accompagnement des entreprises, soutien à l'implantation, au développement, aide à l'emploi et à la formation professionnelle) ; la zone est envisagée comme « lieu de vie » équipé en services aux usagers (entreprises, employés, clients, fournisseurs, etc.) ;
- la restructuration complète ou l'extension de la zone. Dans ce cas, une réflexion sur la vocation économique et urbaine de la zone est véritablement menée (repositionnement économique, recalibrage ou réorganisation des voiries, du parcellaire, réhabilitation de friches, dépollution de sols, etc.) et peut inclure, en cas de validation économique avérée par l'étude préalable, l'extension de la zone.

### De l'importance du diagnostic

Avant d'opter pour l'un de ces trois scénarios, un bon diagnostic initial de la zone est essentiel. Il doit impérativement apporter une réponse aux questions suivantes :

- La zone correspond-elle toujours à son marché, est-elle compétitive commercialement ?
- La zone est-elle aux standards de qualité, notamment paysagère et environnementale ?
- La zone apporte-t-elle toujours les bénéfices escomptés par la collectivité, tant en terme d'emploi qu'en terme de taxe professionnelle ?

Il devra donc obligatoirement intégrer des méthodes d'analyse et des compétences diversifiées, comprenant des expertises techniques (urbaines, environnementales, etc.) par des consultants spécialisés ou des bureaux d'études, des visites de terrain, des enquêtes économiques et des interviews avec les agents économiques locaux