

communauté d'agglomération

**grand
avignon**

DOSSIER DE PRESSE

**6 MAI
2019**



PARC INDUSTRIEL DU PLAN : PROTOCOLE
D'ACCORD ENTRE LE GRAND AVIGNON, LA VILLE
D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE ET LA SOCIETE GSE

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, UNE PRIORITE POUR L'AGGLO

Le Grand Avignon a fait de sa compétence développement économique une priorité. Pour ce faire, différents documents programmatiques posent les fondations de cette nouvelle dynamique.

- **Stratégie de développement économique 2015-2020**

La volonté politique visant à se saisir pleinement de la compétence développement économique est formalisée dans la stratégie de développement économique 2015-2020. Ce document, approuvé lors du conseil communautaire du 15 décembre 2014, fixe les principaux axes d'interventions et domaines d'actions prioritaires du Grand Avignon. Parmi les orientations préconisées, la volonté de déployer une offre foncière et immobilière adaptée aux besoins exprimés par chaque filière d'activités figure sur l'ensemble des orientations stratégiques ciblées par le document.

L'intervention foncière et immobilière portée par le Grand Avignon doit être replacée dans une démarche globale, structurée par différents documents d'orientations :

- ✓ Schéma des zones d'activités économiques, 2010.
- ✓ Politique de réserve foncière, 2012.

De plus, ces outils sont mis au service des trois filières identifiées comme stratégiques à l'échelle du territoire, à savoir :

- Alimentation & Ingrédients naturels
- Industries culturelles et créatives
- Activités aériennes sol-air

- **Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)**

Le SAE constitue un outil stratégique ayant vocation à structurer davantage l'offre économique du territoire, afin d'en renforcer la cohérence et l'attractivité. Il vise à traduire l'ambition de la collectivité en matière de développement économique, via l'élaboration d'une stratégie foncière et immobilière à court et long terme.

Ce Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) répond aux enjeux suivants :

- Anticiper les impacts des mutations économiques sur le périmètre communautaire.
- Faciliter la prise de décision quant aux demandes d'implantation formulées par les entreprises.
- Assurer la pérennité des sites économiques en s'appuyant sur des outils de pilotage, de priorisation et de gestion de l'offre, en adéquation avec les besoins exprimés.
- Etablir une feuille de route partagée avec l'ensemble des acteurs du développement économique.
- Poser les jalons de stratégie économique du territoire, au travers de la définition d'un programme d'actions opérationnel.

- **Le Grand Avignon : chef de file de l'Opération d'Intérêt Régional (OIR) naturalité**

L'intervention économique du Grand Avignon a pour ambition de connaître un impact régional. En effet, ce territoire a été sélectionné comme territoire totem de l'OIR Naturalité par la région PACA. Pour ce faire, l'ensemble des acteurs de l'OIR à l'échelle du Grand Avignon est en train de bâtir une offre commune, afin d'ériger l'écosystème du Grand Avignon comme référence régionale dans le domaine de la Naturalité. Une étude menée par le bureau d'études CMI est à ce titre en cours de réalisation. Cette dernière vise à la constitution d'une offre commune d'appui aux entreprises de la naturalité, dans le but de consolider et déployer l'offre de services mise à disposition des acteurs de ce biotope.

Les leviers relatifs au foncier et à l'immobilier d'entreprises sont mobilisés de façon transversale par le Grand Avignon, afin d'atteindre ces objectifs. Plus spécifiquement, la mise en œuvre de projets immobiliers portés par la collectivité, constitue l'assurance de renforcer la politique d'attractivité du Grand Avignon, tout en facilitant l'ancrage des entreprises.

L'APPEL A PROJETS DU PARC INDUSTRIEL DU PLAN

Sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, le Grand Avignon a achevé en 2017 la commercialisation de la **ZAC du Plan**, d'une surface de 100 ha accueillant actuellement une trentaine d'entreprises.

Dans le même temps, le Grand Avignon a constitué 26,1 ha sur 36 de réserve foncière sur un périmètre classée 2AU au PLU de la commune et a initié une procédure de création de ZAC en 2015.

Le **quartier du Plan** étant identifié comme un **secteur stratégique de développement** à l'échelle du SCOT avec un potentiel de réserve foncière de 50 ha, le Grand Avignon a instauré avec la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé). Aucune préemption n'a été réalisée à ce jour sur le périmètre de cette ZAD.

En 2017, l'Etat a retenu le site du quartier du Plan pour l'implantation d'une maison d'arrêt de 400 places sur une partie dédiée à la nouvelle zone d'activités. Sa localisation sur le périmètre du projet de ZAC remet en cause l'équilibre d'opération par la réduction de son périmètre. Les contraintes budgétaires de l'agglomération ne permettent pas d'absorber ce déséquilibre ou de porter une opération plus conséquente pour compenser les surfaces cessibles perdues.

Fort de ce constat, le Grand Avignon a souhaité sélectionner un **porteur de projet** susceptible d'initier un parc d'activités privé s'inscrivant dans sa stratégie économique, afin de répondre aux besoins du marché de notre territoire sur un périmètre plus large englobant celui de la ZAD et la réserve SCOT de 50 ha, soit **127 ha**.

C'est dans ce contexte que par délibération du 25 juin 2018, le Grand Avignon a initié un appel à projets, afin de retenir un opérateur privé intéressé par l'acquisition de foncier communautaire en vue de la réalisation d'une zone à vocation économique sur une échelle pouvant aller jusqu'à 127 ha dont 16,1 ha propriété du Grand Avignon. La consultation s'est déroulée du 28 juin au 27 novembre 2018.

Après analyse et négociations, le Grand Avignon a retenu la société **GSE** pour développer le parc industriel du Plan.

L'objectif principal est de **développer un parc d'activités** en une ou plusieurs phases destinées à répondre aux besoins endogènes et exogènes des entreprises, sur un périmètre correspondant aux 27 ha de terrains classés au PLU en zone 2 AU, auxquels viennent s'ajouter les 50 ha de réserves foncières classés en ZAD et, le cas échéant, la réserve supplémentaire de 50 ha identifiée au SCOT destinée à l'accueil éventuel d'entreprises pourvoyeuses d'emplois sollicitant une grande surface d'un seul tenant.

L'aménagement du site se devra d'être exemplaire et une attention particulière sera apportée à la prise en compte des **problématiques de mobilité**, d'**insertion paysagère**, de **qualité architecturale**, et de démarche en matière de **développement durable**.

Ainsi, la société GSE mettra au service du Parc Industriel du Plan :

- Sa capacité d'ingénierie comprenant son réseau d'agences en France et à l'international et son réseau de partenaires et de clients français et internationaux dans les secteurs variés de l'industrie, de l'agroalimentaire, de la logistique, le commerce, les bureaux et l'immobilier des PME ;
- Son expertise dans les solutions immobilières (notamment dans les Parcs d'Activités) pour trouver des solutions rapides, innovantes et pérennes aux entreprises candidates à l'installation.

La société GSE propose une implantation autour des thématiques suivantes :

- **L'alimentaire**

Qui se marie foncièrement avec un tissu agroalimentaire dense de petites entreprises régionales.

C'est cette même dynamique, développée par les grands groupes, que souhaite insuffler la société GSE autour de la **réunion de TPE et PME/ETI* des industries agroalimentaires** dans le Parc Industriel du Plan.

En partenariat avec le service Développement économique du Grand Avignon et ses élus, la société GSE souhaite s'appuyer sur cette représentation de l'industrie agroalimentaire pour que le Parc Industriel du Plan soit le récipiendaire naturel des entreprises nationales et régionales en croissance et des nouvelles entreprises. Cela se fera avec les Opérations d'Intérêt Régional de la région PACA et en complémentarité des activités accueillies sur le Technopôle du Grand Avignon.

* ETI : Entreprises de taille intermédiaire

- **L'éco-naturalité**

Dans le prolongement de la filière agroalimentaire, le Parc Industriel du Plan pourra accueillir des entreprises de cette filière qui connaît une croissance importante et qui a besoin d'un territoire leader et exemplaire.

Pour ce défi, GSE collaborera avec le Grand Avignon, et capitalisera sur le travail réalisé pour proposer une offre de services d'appui à l'émergence et au développement de l'entreprise de la naturalité.

- **Les autres filières**

N'oublions pas que les secteurs se développent grâce et avec une logistique innovante à forte valeur ajoutée. Le Parc Industriel du Plan doit permettre aux logisticiens dont l'offre répondrait aux exigences du cahier des charges et aux orientations et décisions des élus, de développer un programme ambitieux.

Les autres activités industrielles de production et de transformation, à la seule condition qu'elles respectent les orientations définies et décidées, pourront trouver une place comme les activités de services aux personnes et particulièrement aux salariés de la zone.

La société GSE a, par ailleurs, dans le cadre de sa candidature, exposé ses produits immobiliers suivants :

- CECODIA : ce bâtiment en bois associe écologie, bien-être au bureau et performance économique. GSE a réalisé au total 80 000 m² sur le territoire national.
- MODULOG : il s'agit d'un bâtiment industriel performant, pensé autour de l'activité des entreprises et qui permet l'exploitation rapide et efficace en toute sécurité.
- IDEA'PARK : concept imaginé par la société GSE, il est composé de 10 à 30 cellules permettant d'accueillir TPE, PME, artisans et start-up sur un même site. La société GSE a réalisé 12 programmes de ce type avec des territoires en France.

Ces produits maîtrisés et éprouvés contribueront à accélérer le développement du Parc Industriel du Plan car ils sont connus par les utilisateurs et rassurent les investisseurs qui, pour certains, investissent 'en blanc'.

Dans ce cadre, les terrains dont le Grand Avignon est propriétaire à ce jour seront vendus au prix de 8,20 € le m² qui correspond à la base de l'évaluation des domaines.

UNE GOUVERNANCE TRIPARTITE MATERIALISEE PAR UN PROTOCOLE

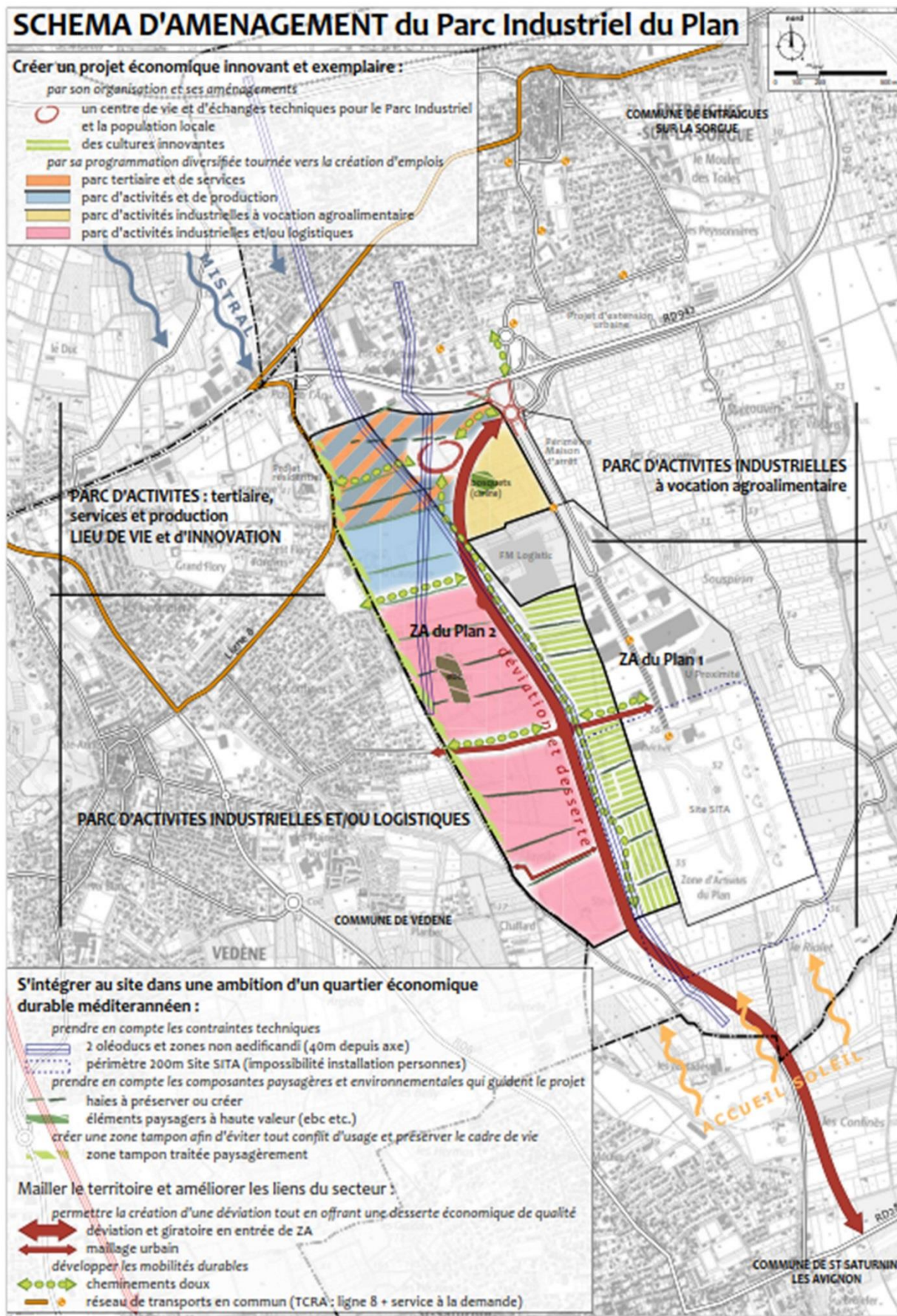
Grand Avignon, la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue et la société GSE souhaitent que la conduite du projet soit exemplaire, notamment sur l'organisation du partenariat avec toutes les institutions concernées et le monde économique.

Ils ont initié une démarche originale de gouvernance visant à piloter un projet d'aménagement à un rythme soutenu, tout en assurant un développement cohérent avec l'ensemble de l'économie du territoire et son environnement. Heureux de ce partenariat innovant et productif, les partis se réunissent ce jour pour la signature du protocole qui scelle cette gouvernance, au profit du développement économique de notre territoire.

Les instances représentatives de cette gouvernance se composent :

- > D'un comité de pilotage d'élus : définit les grandes orientations pour un développement coordonné et cohérent de l'ensemble du projet. Il valide les décisions stratégiques.
- > D'un comité technique : assiste, assure le suivi et la mise en œuvre des orientations du comité de pilotage.

Les prestataires ou AMO des différents signataires font ponctuellement partie du comité technique en tant que de besoin en fonction des sujets à traiter.



LA PROGRAMMATION

> PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

Le développement envisagé du parc industriel interviendra en trois phases :

Phase 1 : les 27 ha de la zone 2AU

Le développement envisagé de cette zone est le suivant. Celui-ci pourra s'adapter aux réorientations de programme décidées, pour tenir compte, de la commercialisation, des opportunités économiques, des sociétés souhaitant s'implanter ayant pris contact avec GSE, le Grand Avignon et/ou la mairie d'Entraigues.

L'entrée de zone, devra bénéficier d'un effet vitrine, afin de donner accès à un parc d'activités tertiaires et services autour d'un élément central fédérateur, pour des prestations en commun aux entreprises et à la population et particulièrement aux quartiers d'habitation environnants.

Véritable centre de vie et surtout centre d'échanges technologiques, ce lieu sera le signal d'entrée de la zone et le reflet de son ambition d'exemplarité et d'innovation dans les thématiques d'implantation d'activités présentées par GSE. Il s'agit d'un espace de rencontre à l'interface des futures entreprises et en complémentarité avec les projets limitrophes.

Il s'agit de la constitution d'une trame urbaine et économique avec ses îlots et ses rues, facteurs de fluidité dans les circulations, et de polarisation à ces nœuds, tout en répondant aux besoins actuels et futurs d'un territoire au travers d'une programmation mixte et diversifiée.

Les activités pourront « se tourner » vers une centralité forte, offrant de nombreux services et équipements aux entreprises, aux salariés, mais aussi à la population locale par son positionnement en entrée de la zone (crèche etc.).

Cet espace public commun sera porteur d'urbanité et de qualité de vie pour les usagers du territoire. Il pourra apporter une cohérence à l'ensemble et constituer un espace de vie, cœur de tout projet durable et gage de lien social et de réussite.

Au Nord, en effet vitrine et facilement accessible depuis le système circulatoire du territoire, sont situés le centre de vie et un groupement de parc d'activités, tertiaires et services.

Phase 2 : les 50 ha de la ZAD

Cette zone n'a fait l'objet d'aucune acquisition à l'amiable de la part du Grand Avignon.

Le développement envisagé de cette zone est le suivant. Celui-ci pourra s'adapter aux réorientations de programme décidées, pour tenir compte, de la commercialisation, des opportunités économiques, des sociétés souhaitant s'implanter ayant pris contact avec GSE, le Grand Avignon et/ou la Mairie d'Entraigues.

Un parc d'activités industrielles, de production et/ou de la logistique à haute valeur ajoutée, continuera la dynamique enclenchée.

Phase 3 : les 50 ha de la réserve SCOT

Cette zone n'a fait l'objet d'aucune acquisition à l'amiable de la part du Grand Avignon.

Le développement envisagé de cette zone est le suivant. Celui-ci pourra s'adapter aux réorientations de programme décidées, pour tenir compte, de la commercialisation, des opportunités économiques, des sociétés souhaitant s'implanter ayant pris contact avec GSE, le Grand Avignon et/ou la mairie d'Entraigues.

Un parc industriel et/ou logistique se développera sur la partie Sud du Parc Industriel du Plan.

Dans cette ambition d'innovation, des cultures pourront être parties prenantes du projet et de la programmation de la zone. Des entreprises industrielles pourront tester, expérimenter des cultures à proximité immédiate de leurs locaux. Les résultats et idées pourront alimenter les échanges, les formations, les associations présentes dans le centre de vie.

Ces cultures existantes ou en devenir sont alors situées au cœur du projet du Parc Industriel du Plan et seront liées au centre de vie par des liaisons douces et viaires.

> ETUDES

GSE gardera à sa charge les coûts de mise au point du programme immobilier, d'étude de sol, d'étude de recherche de pollution, d'analyse des données administratives et de commercialisation

Le Grand Avignon, gardera à sa charge la mise en œuvre des procédures réglementaires et les études nécessaires à la complétude et à la recevabilité de ces dossiers.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les parties se concerteront sur les études restant à mener et sur qui prend en charge l'étude concernée.

> EXIGENCES REQUISES

- En matière de développement durable

Le Grand Avignon et la commune souhaitent que l'aménagement du site soit exemplaire et une attention particulière sera apportée à la prise en compte des problématiques de mobilité et de liaisons douces interquartiers, d'insertion paysagère, de qualité architecturale, et de démarche en matière de développement durable.

Pour ce faire, la société GSE propose de mettre en place un référentiel de type HQE aménagement ainsi qu'un label Bâtiments durables Méditerranéens selon les bâtiments des programmes de construction.

- En matière de programmation économique et de commercialisation

La définition des prix de sortie des bâtiments et produits immobiliers précédemment décrits devra se faire en cohérence avec les caractéristiques des terrains, les clients ciblés et le positionnement du produit sur le bassin économique. L'étude préalablement menée par le bureau HANK sur l'immobilier d'entreprises est mise à disposition de GSE.

La commercialisation du programme immobilier sera menée par la société GSE qui présentera lors des Comités de Pilotage, au Grand Avignon et à la commune, les sociétés intéressées pour s'implanter dans la zone, sous réserve du secret des affaires.

**Parc Industriel du Plan : Protocole d'accord entre le Grand Avignon,
la ville d'Entraigues sur la Sorgue et la société GSE**

6 MAI 2019

CONTACT PRESSE

Direction de la communication du Grand Avignon :
Claire VOISIN – Directrice adjointe de la communication

04 90 84 47 96 - 06 28 46 42 21

claire.voisin@grandavignon.fr