

**EPA Plaine du Var/Comité Permanent de Concertation  
Groupe de Travail Inter-Collèges<sup>1</sup>  
Études préparatoires sur les observations à formuler<sup>2</sup>**

●

## **Développement économique**

●

### **1. UN CHEMINEMENT "HASARDEUX" DE L'EPA ...EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

#### **La genèse**

La plaine du Var, à l'image des Alpes Maritimes, a subi depuis longtemps l'implantation anarchique des activités commerciales et industrielles, sur des terres agricoles, souvent au mépris des règles d'urbanisme. **Cette anomalie résulte de la pénurie de zones d'activités aménagées par les acteurs Publics.**

Le critère financier et la spéculation ont déterminé la localisation des activités, en dehors de la zone industrielle départementale (et municipale) de Carros-Le Broc et celle de St. Jeannet. Les activités traditionnelles du département, et notamment le BTP, n'ont malheureusement pas reçu de réponse à leurs problèmes de développement car la collectivité a préféré alors développer les activités du tertiaire (si possible supérieur) plus valorisantes et plus rentables.

La recherche d'un positionnement spécifique, pour le développement économique de la ville de Nice, remonte aux mandats de Jacques Peyrat, au cours desquels Marc Lafaurie, adjoint, a lancé l'idée d'un centre méditerranéen de l'environnement. Christian Estrosi<sup>3</sup> a repris et amplifié cette idée en la faisant évoluer sur le concept d'Eco-Vallée dans le cadre, à la fois de l'OIN puis de celui de la Métropole Nice Côte d'Azur qui englobe en fait la première.

On verra plus loin que, si ce positionnement adapté correspond à une vocation "obligée" plus que "naturelle" de la Côte d'Azur, sa mise en œuvre aurait dû s'opérer en partenariat avec Sophia Antipolis plutôt que d'ériger Eco-Vallée en OIN distincte, à la fois pour des raisons de coût et de stratégie économique (tous les experts partagent ce constat).

#### **Le "Projet de territoire" de l'OIN et l'économie**

Plus de trois ans après le *Décret* du 30 juillet 2008 portant création de l'*Établissement public d'aménagement de la Plaine du Var*, est adopté le *Projet de territoire* de l'Éco-Vallée "définissant les principes stratégiques d'aménagement et de développement durable de la Plaine du Var".

La stratégie économique de l'EPA, qui y exprime celui de la Métropole, peut y être résumée (et commentée par nos soins) dans l'Encadré A.

---

<sup>1</sup> UD CFDT 06 • UD CGT 06 • FNE 06 • GADSECA • GIR Maralpin • Région Verte

<sup>2</sup> études engagées suite à la rencontre organisée à Nice le 3 septembre 2013 par le GIR Maralpin

<sup>3</sup> À la tête de la Mairie de Nice (puis de la Communauté d'agglomération de Nice Côte d'Azur (CANCA) et enfin de la Métropole Nice Côte d'Azur (NCA)

## **Encadré**

**La stratégie économique de l'EPA telle qu'exprimée dans son Projet de territoire (\*) commentée par le GTIC [commentaires en italiques]**

**"Un développement du pôle tertiaire** grâce à une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise au sein du **Grand Arénas**. La Métropole Nice Côte d'Azur a pour objectif d'accueillir davantage de sièges sociaux et de grands groupes internationaux, afin d'augmenter le nombre d'emplois métropolitains supérieurs et son rayonnement."

*Afficher une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise ne suffit pas à assurer un développement du pôle tertiaire, d'abord parce que les investisseurs ont besoin d'un argumentaire "musclé" pour se lancer dans des opérations en blanc, et ensuite parce que toutes les métropoles développent un pôle tertiaire. (N'oublions pas que l'Arénas a mis plus de 20 ans pour commercialiser 90 000 m<sup>2</sup>)*

**"Une dimension internationale pour le tourisme d'affaires**, grâce à la construction d'un nouveau **parc des expositions** à proximité de l'aéroport."

*C'est peut être le volet le moins discutable de la stratégie, à condition d'ancrer la prospection sur la thématique environnement et en jouant à fond la carte Palexpo comme à Genève car la concurrence sera rude avec Cannes et Monaco.*

**"Un soutien au pôle Recherche & Développement**, qui associe centres de recherche et entreprises technologiques, notamment dans les domaines du développement durable et de la santé. Le projet de technopole urbaine **Nice Méridia** permettra la fertilisation croisée entre **grandes entreprises et jeunes pousses hébergées au sein de la pépinière**, centres de recherche et développement, unités universitaires... L'installation sur le site en janvier 2012 de l'Institut Méditerranéen du Risque, de l'Environnement et du Développement Durable (**IMREDD**) illustre cette stratégie."

*Le soutien ne suffit pas et la priorité vise à fabriquer une masse critique de labos, d'entreprises et de formation recherche pour démontrer qu'Eco-Vallée n'est pas qu'un slogan.*

**"Une industrie éco-compatible**, qui passe par un soutien à une forme de réindustrialisation respectueuse de l'environnement. Ce sera le cas pour diverses opérations d'extension, de densification et de requalification des zones industrielles de Saint-Laurent-du-Var et Carros."

*Carros est la seule zone "industrielle" (en partie) du Département. Elle n'a pas besoin d'être densifiée ni requalifiée; quant à St Laurent du Var, il est vraisemblablement trop tard pour une requalification, et une extension conduirait une nouvelle fois à réduire les surfaces agricoles.*

**"Un nouveau modèle durable pour l'agriculture**, grâce à la plateforme agroalimentaire et horticole de La Baronne. Les secteurs de Nice-Arboras, Gattières et le Broc-Gilette ont été en outre identifiés comme pôles d'excellence agricoles."

*Voir notre Fiche 5 "Agriculture"*

**"Une nouvelle dynamique pour le commerce**, qui passe par la rénovation de plusieurs sites commerciaux dans la démarche d'éco-exemplarité prônée par Éco-Vallée, comme Cap 3000 et Lingostière. Un nouveau schéma commercial est en cours d'élaboration pour l'ensemble du territoire."

*Parler d'une nouvelle dynamique dans la Plaine du Var pour le commerce nous semble audacieux, compte tenu de la place démesurée prise par cette activité sur le secteur. Rénover et restructurer le tissu commercial à partir de Nice Matin jusqu'à Colomars donneraient à l'EPA des gages d'engagement et de crédibilité sur sa volonté de réaliser un éco-aménagement exemplaire.*

(\*) Projet de territoire de l'Éco-Vallée, validé par le conseil d'administration de l'EPA plaine du Var en décembre 2011

<http://www.gir-maralpin.org/AmenagementTerrit/EpaProjetDeTerritoireDecembre2011Light.pdf>

La première observation sur le contenu du volet économique de l'OIN porte sur la mise en œuvre des deux notions de "développement endogène" et de "développement durable", et elle renvoie à la stratégie économique de l'opération.

Si "le développement « endogène », celui des entreprises existantes, est considéré comme essentiel." dicit l'EPA, pourquoi ne pas trouver dans les projets d'application de ce principe, et comment respecter les objectifs affichés sans commencer par "réparer" le tissu existant avec les outils que l'on affirme mettre en œuvre dans les projets ?

Si le message véhiculé par l'EPA se veut porteur de modernité, la réalité des projets ne s'inscrit pas dans l'actualité du développement durable.

"*Quartier d'affaires international, Technopole urbaine, Saisir les opportunités offertes par la dernière réserve foncière de la Côte d'Azur*" sont les mots clefs de l'EPA qui apparaissent sur son site depuis le lancement du projet. Si ces termes sont encore susceptibles de retenir l'attention de quelques "managers éclairés", ils ne suffiront pas à convaincre les dirigeants des grands groupes internationaux et ils ne laissent aucune place à un développement local, à une dynamique de proximité.

## **Le projet de Diagnostic du Projet stratégique opérationnel (PSO)**

Trois ans après l'adoption du Projet de territoire, le CA de l'EPA soumet le 16 juillet 2014 à consultation, sur l'injonction du Ministère, la première version du projet de *Diagnostic* de son *Projet Stratégique et Opérationnel (PSO)*<sup>4</sup>

Le diagnostic du PSO<sup>5</sup> propose "d'impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire métropolitain" et propose à cette fin de mettre en œuvre *Le Grand Arénas* et *Nice Méridia* qui ont pour ambition de créer un pôle d'échange multimodal, un quartier d'affaires avec un parc des expositions, et un vaste programme de surfaces de bureaux. Il évoque la problématique des locaux d'activité au travers d'une opération improbable : **le Vallon du Roguez**, et du **site de La Baronne** autour du futur MIN.

Il cite les projets et extensions de grandes surfaces commerciales sur le territoire et à proximité, sans même porter un diagnostic sur leur opportunité, comme le dit justement, au sujet du commerce, un Universitaire qui connaît bien le Département.

"la Métropole NCA s'est engagée dans l'adoption de son Document d'aménagement commercial (DAC), créé par la loi LME du 4 août 2008, et revu depuis les lois Grenelle. De toute façon, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) n'aura pas de valeur juridique prescriptive tant qu'un SCOT n'aura pas été adopté.

*Cette accumulation de surfaces commerciales va générer encore plus de vacance commerciale, de friches et de déclin du commerce indépendant.* Il y a aujourd'hui une urgence à s'intéresser à la vacance commerciale en centre-ville, mais aussi dans ces zones commerciales qui, dépendantes des critères de gestion financière de grands promoteurs, fixent des charges locatives exorbitantes, inaccessibles pour des activités commerciales diversifiées. C'est ainsi une nouvelle standardisation de l'offre qui s'accélère.

## **2. LES GROUPES DE TRAVAIL DU CPC**

### **La découverte tardive par l'EPA d'une évidence flagrante**

Les dernières contributions formulées dans le cadre des groupes de travail<sup>6</sup> mis en place par l'EPA pour la concertation sur le PSO, introduisent la problématique qui constitue de fait le sujet de fond de la plaine du Var en matière de développement économique, à savoir, "*la restructuration, l'évolution et l'installation des activités économiques*" **existantes**. La mise au grand jour de cette question, qui ressort périodiquement depuis les années 80, ne règle pas pour autant son sort en raison de la pénurie

<sup>4</sup> Ce projet aurait été validé par le conseil d'administration de l'EPA plaine du Var en décembre 2011

<sup>5</sup> Première version du projet stratégique et opérationnel (PSO) - 16 juillet 2014

<http://www.gir-maralpin.org/AmenagementTerrit/EpaPsoDiagnostic160714light.pdf>

<sup>6</sup> notamment Groupe de travail "Développement économique, emploi, innovation, filières d'excellence : l'éco-exemplarité comme base et les complémentarités avec le grand territoire comme levier" du 6 octobre 2014

de réserves foncières pour les activités, pénurie encore plus accentuée que celle qui touche les activités agricoles.

L'EPA évoque certes la requalification, la réhabilitation, ou la densification de certaines zones d'activités, mais ces propositions ne sont pas à l'échelle du problème posé. C'est la raison pour laquelle, au nom du GTIC, nous avons réclamé *la matérialisation d'une surface globale de quelques 150 hectares nécessaires pour assurer la relocalisation, le développement des activités existantes, et l'implantation de nouvelles activités non tertiaires*. La restructuration, la localisation et l'évolution des activités "banales" ou "basiques" doit s'opérer en parallèle à tout développement d'activités nouvelles "High Tech", faute de quoi le label Éco-Vallée se transformera en label "Dépôt-vallée".

Le sort des activités agricoles, pompeusement mis en avant avec des titres du style "Éco-Vallée *"un espace de démonstration au profit de la préservation de l'agriculture"*, ne semble pas, lui non plus, assuré, malgré les belles résolutions prises dans le cadre du groupe de travail des partenaires institutionnels, dont on ne voit aucune production à ce jour.

*"Intégrer pleinement l'agriculture à la stratégie de développement économique, ou comment renouveler le modèle agricole pour en faire une filière d'avenir"*, thématique dont l'enjeu apparaît prioritaire, fait l'objet d'une *fiche spécifique* du GTIC [Fiche 5 Agriculture].

## LES PRÉCONISATIONS DU GTIC

### Un positionnement salvateur ...mais bien peu assumé par l'EPA

Ce passage en revue des composantes de l'activité économique démontre qu'elles ne peuvent prétendre constituer une *stratégie économique*. Pour nous, la stratégie économique correspondant au concept d'Éco-Vallée vise à rassembler les acteurs locaux : entreprises, université, collectivités, pour l'élaboration d'un projet de territoire écologique respectant les espaces naturels et leurs protections.

Ce projet se fonde d'abord sur *l'existant* qu'il s'agit de dynamiser en le transformant, en le restructurant, en le délocalisant au besoin, en le développant, et non sur "diverses opérations d'extension, de densification et de requalification des zones industrielles de St Laurent du Var et Carros" comme l'indique l'EPA.

La crédibilité d'Éco-Vallée passe inexorablement par cette mécanique du partenariat local qui démontre son engagement dans la restructuration du territoire sur un modèle de développement durable. **Autrement dit, la priorité aujourd'hui consiste à produire, sur le terrain, du développement de proximité, écologique, englobant l'agriculture, à partir des entreprises existantes (grandes et petites), des pépinières, de l'IMREDD, avec le concours de la Région et de l'État.**

La question de l'emploi reste posée, car les objectifs fixés à la CCI par exemple, pour développer l'emploi semblent bien minces pour répondre aux besoins de création d'emplois locaux.

À ce jour, la dynamique économique affichée dans le PSO ne pose aucun diagnostic de fond sur les activités haute technologie et sur la nécessité d'un positionnement fort pour Éco-Vallée.

**Ce positionnement de la gestion de l'énergie et de la ville intelligente**, mis en avant lors des travaux du groupe de travail, ne fait pas, selon nous, l'objet d'une prise en compte, d'une exploitation et d'une communication, à la hauteur des ambitions d'Éco-Vallée. L'IMREDD, le "*Smart Grid*" (sic) de Carros, mais également toutes les compétences universitaires et les activités spécifiques sur cet axe, doivent se structurer au sein d'un pôle de compétitivité mis en avant par l'EPA et la Métropole. L'objectif prioritaire est la constitution d'une **masse critique** de labos, d'entreprises et de formation recherche pour démontrer que Éco-Vallée n'est pas qu'un slogan. Cet engagement et cette mobilisation sont d'ailleurs une nécessité pour la métropole dans la perspective d'une bonne commercialisation des projets immobiliers en cours.

## 4. L'EPA CONFRONTÉE AU BILAN DE 10 ANS DE DTA<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Bilan de 10 ans de mise en œuvre de la DTA des Alpes-Maritimes [septembre 2014]

## Un risque de concurrence stérile

**La DTA, dans son actualisation, préconise "la recherche d'une dynamique commune" entre Sophia Antipolis et Éco-Vallée.**

En 2003, les partenaires porteurs du projet le positionnaient aux niveaux national et international, mais on peut s'interroger s'ils l'avaient pour le moins positionné au niveau des Alpes-Maritimes.

Nous pensons clairement qu'il n'y avait pas place, dans les Alpes Maritimes, pour deux opérations d'aménagement et de développement économique d'envergure "nationale". Si Sophia Antipolis a pu assurer jusqu'à maintenant un développement d'activités économiques sans afficher un positionnement fort et reconnu pour des raisons bien identifiées, Éco-Vallée ne pourra faire l'économie d'un vaste programme d'investissement et de communication autour du positionnement retenu. La dynamique économique est identifiée sur Sophia et non sur Éco-Vallée à ce jour. *Le risque est de voir le positionnement s'edulcorer au profit d'une vocation "quartier et tourisme d'affaires" sur et autour de l'Arenas, avec une difficulté de réalisation et de commercialisation des surfaces de bureaux programmées*

L'insistance avec laquelle l'EPA s'est efforcée d'orienter les réflexions du CPC sur "*l'attractivité*"<sup>8</sup>, les récents rapprochements opérés au sein de *Team Côte d'Azur* ou de l'appel à projets *French Tech* ne minorent pas ce risque.

Enfin les conventions de partenariat tous azimuts, signées par l'EPA avec les pôles de compétitivité, les réseaux d'aide à la création d'entreprise, la CCI, et divers organismes, soulèvent un point d'interrogation sur l'opportunité d'un tel déploiement de collaborations diverses, et de **dépenses pour le moins précoces.**

## 5. LA REDÉFINITION D'UN PROJET DE TERRITOIRE ET LE PSO

La concurrence entre les territoires est acharnée, et les Alpes Maritimes auront bien du mal à surmonter cette concurrence entre Sophia Antipolis et Éco-Vallée.

Nice, depuis longtemps, se "*cherche*" dans un positionnement économique que la cité aurait dû concevoir en parallèle avec Sophia. Comme on le constate sur de nombreux territoires, la valorisation des ressources et des atouts locaux n'a pas été exploitée, car on préfère rechercher les positionnements plus ambitieux. Il est clair que Nice a vocation à développer les fonctions centrales de Métropole, notamment celles de l'évènementiel scientifique et du tourisme d'affaires, mais en liaison avec Sophia. Ce n'est pas un hasard si l'équipement Public phare d'Éco-Vallée est un palais d'expositions international.

Pour autant, le choix du positionnement *gestion de l'énergie et ville intelligente* peut être cohérent à condition, encore une fois, de valoriser le tissu économique existant pour s'en servir *de champ d'expérimentation et de productions locales*. Aujourd'hui, de nombreux territoires travaillent sur des dynamiques économiques locales et obtiennent des résultats conséquents. Par exemple, Éco-Vallée pourrait définir et réaliser un *système productif local* autour de l'horticulture, matérialisé sur une Eco-zone agricole Publique, illustré par gestion économe de l'énergie, une agriculture raisonnée et des Eco-agriculteurs, dont les productions seraient livrées dans les structures Publiques de la Métropole et commercialisées au sein d'un marché paysan, et dont la promotion serait faite par la Métropole "Urbi et Orbi".

Une deuxième opération consisterait à inventorier les grandes unités économiques "nuisantes", sur le périmètre de l'EPA, par rapport à leur environnement immédiat, et à les délocaliser en les regroupant sur une *Eco-zone d'activité* où elles seraient réimplantées en respectant toutes les normes de la charte environnementale adoptée par l'EPA. Cette opération serait doublée d'une opération "**économie et maîtrise énergétique**" dans les entreprises des principales zones d'activités de la plaine du Var, et dont le volet formation devrait mobiliser les acteurs locaux.

---

Les instructions du Préfet des Alpes-Maritimes du 09.09.2014

<http://www.gir-maralpin.org/AmenagementTerrit/Dta10ansPrefet06CA.2014.09.09.pdf>

<sup>8</sup> thème auront été consacré un pseudo groupe de travail et la totalité de la 3ème réunion du CPC



Voilà quelques éléments, sinon la trame, d'un vrai projet de territoire pour Éco-Vallée qui ne peut se fonder sur l'aménagement de vastes opérations tertiaires dont les m<sup>2</sup> de bureaux risquent fort de rester vides, à l'image de ceux que nous connaissons en région parisienne.

**"L'attractivité de la Côte d'Azur en matière de développement économique"** est - de moins en moins - facile à défendre, et - de plus en plus - difficile à justifier, face à des territoires Nationaux et Internationaux qui ont fait de l'attractivité la condition de leur développement.

Dans cette perspective, Éco-Vallée doit avoir pour priorité de démontrer qu'elle porte un projet de territoire construit par les partenaires institutionnels, économiques et associatifs locaux, autour des ressources locales valorisées, et en faveur des populations de ce territoire. C'est à cette condition qu'elle pourra faire appel aux entreprises extérieures et renforcer son attractivité.

Première rédaction

Christian Collet [en concertation avec Emmanuelle Gaziello]

05.09.2013

Compléments et actualisation Christian Collet [avec la participation de Stéphane Cadiou]

22.10.2014

