

DOSSIER DE PRESSE

Samedi 24 août 2019

Inauguration de l'extension de la Zone d'Activités Économiques de Bras Montvert



CONTACT PRESSE TCO : communication@tco.re

Hélène Cheynet | 0692 23 59 89

Inauguration de l'extension de la Zone d'Activités Economiques de Bras Montvert

La zone d'activités artisanales de Bras Montvert à Trois-Bassins s'agrandit.

Ce sont ainsi onze nouveaux ateliers et 4 parcelles qui viennent compléter la première zone d'activités, inaugurée en 2007.

Accompagner le développement économique en mettant à disposition des artisans et entreprises, des terrains et locaux qui leur sont nécessaires et renforcer l'attractivité du territoire, tels sont les objectifs du Territoire de la Côte Ouest.

La réalisation de la route des Tamarins a permis de réduire les temps de déplacement et de rendre plus accessibles les hauts de l'Ouest. Aujourd'hui, depuis la 4 voies, on rejoint Trois-Bassins en ¼ d'heure environ. Les trajets pour rejoindre les mi-pentes et les hauts ne sont plus un frein pour l'installation des entreprises.

Après l'inauguration de la zone d'activité de l'Eperon (St Paul) en début d'année et le lancement des travaux d'extension de la zone de la Pointe des Châteaux (St Leu), la réalisation de l'extension de cette zone d'activités de Bras Montvert reflète une nouvelle fois la volonté de la collectivité de participer au développement économique du territoire Ouest.

Le TCO gère aujourd'hui 23 zones d'activités qui s'étendent sur 315 hectares de foncier économique.

Sur l'extension de la Zone d'activités de Bras Montvert, 7 ateliers sur les 11 construits, sont déjà commercialisés. Les ateliers sont livrés bruts afin de permettre aux futurs occupants de moduler à leur guise les espaces. Leur architecture moderne, alliant structure métallique et habillage en bois, permet leur intégration dans l'environnement.

Cette opération, d'un montant global de 4,67 M€, a bénéficié du Fonds Exceptionnel d'Investissements (FEI) de l'Etat à hauteur de 42 %. Les 58 % restants sont pris en charge par le TCO sur ses fonds propres.

Par ailleurs, grâce à la clause d'insertion sociale, le TCO en tant que facilitateur et coordinateur, a pu faire recruter sur ce chantier des demandeurs d'emploi éligibles. Ainsi, 8 contrats de travail ont été établis avec les trois entreprises de travaux en maçonnerie, VRD et charpente, pour près de 2000 heures de travail en insertion.

Préambule

Le Territoire de la Côte Ouest tend à renforcer l'attractivité de son territoire au travers notamment d'équipements économiques, touristiques et portuaires. Il assure par ailleurs la gestion de l'offre d'accueil aux entreprises et gère ainsi 23 Zones d'Activités Economiques (ZAE), représentant au total 315 hectares de foncier économique. Le TCO aménage de nouvelles zones d'activités économiques, comme l'extension de la ZA Pointe des Châteaux à Saint-Leu dont les travaux d'aménagement seront livrés fin 2021 ou encore la ZA ECOPARC au Port qui est en cours de commercialisation.

Un guichet d'accueil des entreprises vient compléter cette activité et permet d'orienter et de suivre les attentes des entreprises, en collaboration avec les communes et les chambres consulaires.

Le TCO accompagne aussi les acteurs de l'économie sociale et solidaire, très nombreux sur le territoire et porteurs de projets innovants, participant à la transition écologique, en vue de se structurer et de se développer.

Quels sont les objectifs poursuivis ?

Proposer aux entreprises des locaux modernes et bien situés

L'objectif est de proposer à certaines entreprises des terrains bien aménagés et des locaux modernes situés à des emplacements stratégiques qui permettront aux entreprises de se développer et aux nouvelles entreprises de « décoller ». Il ne s'agit en aucun cas de délocaliser ou de regrouper dans des zones d'activités, toutes les entreprises déjà insérées dans le tissu local et participant à l'animation des bourgs.

Répondre au mieux à la demande

Sur les zones construites par le TCO, une des solutions choisies est de réaliser des petites unités de bâtiments locatifs, de façon à répondre au mieux à la demande réellement constatée et en limitant au maximum le risque financier. La location de parcelles nues viabilisées est aussi proposée.

LA ZA DE BRAS MONTVERT

La ZA Bras Montvert est une petite zone d'activités des hauts de Trois-Bassins. Seule zone artisanale de la ville avec la petite zone de chemin Mnémonide, elle dispose de réserves immobilières qui permettent de redynamiser son attractivité.

Sur la première zone construite en 2007, 14 ateliers sont recensés. Elle est principalement occupée par des entreprises artisanales de réparation et de construction du bois.

L'extension de la zone de Bras Montvert s'étend sur 1,8 hectare sur lequel ont été construits 13 lots :

- 4 parcelles livrées non construites (lots viabilisés)
- 9 parcelles livrées construites dont 2 modulables chacune en 2 lots différenciés.

Globalement, l'extension de la zone de Bras Montvert a coûté :

5 310 000 € HT y compris foncier :

- **640 000 € HT** pour le foncier.
- **4 670 000 € HT** d'études et travaux

L'opération a été financée grâce au concours de l'Etat avec les fonds exceptionnels d'investissements (1,950 M€) et les fonds propres du TCO (2,72 M€).



L'ensemble de la zone d'activités de Bras Montvert comprend donc :

- **25 ateliers**
- **4 parcelles non construites**



Les autres Zones d'Activités Économiques de l'Ouest

Le territoire Ouest dispose de 23 zones d'activités au total qui s'étendent sur 315 hectares. Ces zones d'activités sont des points d'ancrage du développement économique sur des secteurs défavorisés (ZUS) avec la mise en place progressive d'une véritable politique de détection (formation), d'accompagnement (financement, création d'activités) et de suivi, coordonnée par le Territoire de la Côte Ouest.

Zoom sur les Zones d'Activités gérées par le TCO



Fiches techniques des Zones d'Activités Économiques du territoire Ouest¹

ZAE Belvédère – Le Port

Zone d'activité de petite taille, la ZAE BELVEDERE est marquée par une spécificité liée à sa proximité avec le Port Est. Sa vocation logistique est clairement affirmée. Les douanes sont présentes sur cette zone d'activités. Il s'agit d'une zone qui évolue (projet en cours de commercialisation). L'interfaçage entre la zone portuaire et la zone habitée est déterminante.

Caractéristiques économiques

18 établissements sont recensés dans cette zone en lien direct avec l'activité portuaire, dont 44% des entreprises relèvent du transport et de l'entreposage.

Le foncier

L'occupation de cette ZAE est marquée par les entrepôts et les locaux des équipes d'ingénierie de la Nouvelle Route du Littoral.

ZAE Développement 2000 - Le Port

La ZAE Développement 2000 est l'une des zones d'activités structurantes du territoire qui présente encore quelques disponibilités foncières et des opportunités variées aux entreprises. Il s'agit d'une ZAE dont l'aménagement est de qualité, notamment en entrée avec des dimensions de voiries adaptées. Son accessibilité est remarquable sur le plan routier et de par sa proximité avec le port.

Caractéristiques économiques

152 établissements sont recensés dans cette zone mixte dont l'activité principale est le commerce de gros (27%), suivie par l'industrie manufacturière (18%) et le tertiaire support (12%).

Le foncier

L'occupation de cette ZAE est marquée par les activités productives. Elle dispose de peu de disponibilités foncières stratégiques pour de l'activité logistique.

¹ Selon l'Observatoire Economique (2018)

Zones Industrielles et Commerciales 2 et 3 – Le Port

En articulation avec la zone portuaire et la ZAE D 2000, la ZIC 2 & 3 constitue l'une des zones d'activités les plus stratégiques du Territoire de la Côte Ouest au regard de sa masse critique et de la structuration de son tissu économique. Par rapport aux activités accueillies, la zone bénéficie d'espaces entretenus, de voiries larges et d'une offre de stationnement suffisante. Elle est facilement accessible via les grands axes routiers et bénéficie d'une forte attractivité.

Caractéristiques économiques

139 établissements sont recensés dans cette zone structurante pour l'activité portuaire : 26% de commerce de gros, 17% dédiés à l'industrie manufacturière et 21% pour le transport et l'entreposage.

Le foncier

L'occupation de ces zones d'activités est marquée par la dominante industrielle et logistique de la zone.

Zone Artisanale – Le Port

La Zone Artisanale du Port possède une situation stratégique au sein de la ville. En effet, elle est située à proximité de la ZIC 2 & 3, la ZA D 2000 et la zone portuaire.

Caractéristiques économiques

71 établissements sont recensés dans cette zone structurante pour l'activité portuaire : 26% de commerce de gros, 17% dédiés à l'industrie manufacturière et 21% pour le transport et l'entreposage.

Le foncier

L'occupation de la zone artisanale est marquée par la dominante industrielle et logistique de la zone.

ZAE Pierre Brossolette – Le Port

Le « secteur économique » Mascareignes se distingue grâce à une bonne homogénéité dans les activités accueillies et constitue une zone artisanale à part entière. L'accessibilité au site est simple et le stationnement est optimisé.

Caractéristiques économiques

13 établissements sont recensés dans cette zone mixte qui fonctionne en interface avec le Village Mascareignes qui est limitrophe. La production et le transport y occupent une place prépondérante.

Le foncier

L'occupation de la zone est marquée par la dominante artisanale liée à deux villages artisanaux.

Village artisanal Mascareignes I et Village artisanal Mascareignes II – Le Port

Véritable « pôle artisanal » dans la ville, le « secteur économique » Mascareignes se distingue grâce à une forte diversité dans la présence des activités artisanales. Bien desservi et idéalement situé près d'une zone en devenir (Zone commerciale Sacré-Cœur), qui se renouvelle, ce secteur économique souffre néanmoins d'un déficit de visibilité et de reconnaissance.

- **Village artisanal Mascareignes I**

Caractéristiques économiques

17 établissements sont recensés dans cette zone fermée sur elle-même et à la fois ouverte sur le reste de la zone, avec la ZAE P. Brossolette et le nouveau Village 2. Elle est dédiée essentiellement à de l'activité artisanale avec une tendance à l'agrandissement pour de la surface de stockage supplémentaire.

Le foncier

L'occupation de la zone est marquée par la dominante artisanale liée à deux villages artisanaux.

- **Village artisanal Mascareignes II**

Caractéristiques économiques

16 établissements sont recensés pour 22 ateliers livrés, les installations sont en cours. Il y a une forte présence de l'artisanat de production au sein de la zone. La présence d'un restaurant permet d'augmenter la fréquentation et la visibilité de la zone, ce qui répond à la demande des chefs d'entreprises.

Le foncier

L'occupation de la zone est marquée par la dominante artisanale liée à deux villages artisanaux.

EcoParc – Le Port

Zone d'excellence environnementale sur le territoire Ouest, EcoParc commence à se remplir après une période d'accalmie due aux travaux. Les projets d'envergure en cours devraient permettre à cette zone de montrer tout son potentiel dans les années à venir.

Caractéristiques économiques

4 établissements sont recensés dans EcoParc. Il s'agit d'une zone dédiée à l'environnement : 14 projets sont identifiés, en cours d'instruction et 2 en travaux.

Le foncier

L'occupation de la zone est réservée à l'installation d'entreprises liées à la filière environnement. Un projet de parc d'activités tertiaires pourrait permettre à moyen ou long terme, de la disponibilité en matière immobilière.

ZC Chemin des Anglais – Le Port

La Zone Commerciale Chemin des Anglais est une zone attractive pour les enseignes automobiles car étant située le long de la RN1 à la Rivière des Galets, elle permet à ces enseignes de bénéficier d'un effet « vitrine ».

Caractéristiques économiques

11 établissements sont recensés dans la Zone Commerciale Chemin des Anglais. Le commerce automobile est prépondérant (85%). Elle est à proximité immédiate d'une zone d'environ 10ha qui rassemble de nombreuses entreprises du bâtiment.

Le foncier

Une occupation parcellaire qui témoigne du caractère quasi monofonctionnel de la zone où l'automobile représente plus de 85% du foncier occupé. Elle est occupée à 100%.

ZA Cambaie – Saint-Paul

Cette zone stratégique située en cœur d'agglomération, au sein du périmètre Écocité est l'une des zones les plus structurantes du Territoire de la Côte Ouest. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité (axe mixte, proximité relative à la zone portuaire...) et d'une offre de services à proximité.

Caractéristiques économiques

118 établissements sont recensés dans cette zone à forte dominante productive marquée par la prédominance des activités industrielle (32%) et de commerce de gros (23%).

Le foncier

L'occupation de cette zone témoigne de la dominante productive mais aussi de son caractère morcelé.

Lotissement Artisanal Plateau-Caillou – Saint-Paul

Petite zone des hauts bien intégrée à son environnement, elle se caractérise par la forte présence du secteur automobile (commerces et services). La présence de la fibre lui permet de tirer son épingle du jeu en termes de services, sans que cela puisse impacter l'activité des entreprises présentes.

Caractéristiques économiques

13 établissements sont recensés dans cette zone à dominante artisanale : BTP (23%) et industrie (23%). Le commerce de réparation automobile y possède une place significative (environ 50%).

Le foncier

L'occupation de cette zone est marquée par la présence d'activités commerciales et automobile.

ZC Savanna – Saint-Paul

La Zone Commerciale Savanna est la zone la plus importante en matière fiscale à Saint-Paul dont la vocation est le commerce de détail spécialisé. Construite à la suite de la zone du centre-commercial, elle s'est étendue pour plus de la moitié de sa surface en mitant vers le nord.

Caractéristiques économiques

180 établissements sont recensés dans la Zone Commerciale Savanna. Le commerce de détail occupe une place prépondérante en matière d'activité et de foncier. De nombreux services à la personne se développent notamment ceux qui concernent l'activité médicale.

Le foncier

L'occupation de la zone est tournée principalement vers les activités de service (80%). On y distingue également un pôle médical et para-médical ainsi qu'un bon nombre d'activités sur le tertiaire.

Village Artisanal de l'Éperon – Saint-Paul

Le Village Artisanal est une zone qui a muté en zone commerciale au fil du temps. Il s'agit aujourd'hui d'une zone à caractère commercial, serviciel et touristique. Les aménagements de qualité et la structuration de la voirie (cheminements piétonniers...) confirment cela. L'animation proposée se rapproche des pratiques des pôles commerciaux, sa clientèle est plutôt orientée vers des particuliers.

Caractéristiques économiques

28 établissements sont recensés au sein du Village Artisanal de l'Éperon, qui est une zone dominée par le commerce de détail (23%) et les services à la personne (23%) ainsi que l'hébergement et la restauration (14%). L'artisanat représente 18% des entreprises.

Le foncier

L'occupation de cette zone est marquée par la présence d'activités commerciales et d'habitat. Une seule parcelle est dédiée à l'artisanat.

La Zone d'Activités Économiques (ZAE) de l'Éperon

Située sur les hauteurs de Saint-Paul et facile d'accès, la Zone d'activités de l'Éperon bénéficie d'un positionnement stratégique au cœur d'un environnement remarquable. Les entreprises installées disposent d'équipements de qualité.

Cette zone d'activités économiques est axée sur le développement pérenne de l'artisanat d'art local. L'objectif est de permettre l'accueil des activités artisanales, touristiques et culturelles par la création d'ateliers et de renforcer l'activité déjà existante du Village artisanal de l'Éperon.

Caractéristiques économiques

La ZAE de l'Eperon accueille principalement trois filières d'activités : le «BTP» qui occupe près de la moitié (47%) de la surface occupée par des activités économiques, la «Production» occupe 29% de la zone d'activités, et 24% sont dédiés aux «Fonctions supports».

Le foncier

La zone d'activités économiques de l'Éperon est composée d'un ensemble foncier de 32 000 m² qui a permis la réalisation de 20 bâtiments locatifs d'une superficie totale de 6 000 m² louables.

Les bâtiments ont des surfaces modulables allant de 257 à 380 m² utiles.

ZA Vue Belle – Saint-Paul

La ZA Vue-Belle est une petite zone d'activité des hauts de Saint-Paul qui est connue pour sa position stratégique au sein de la Saline et pour l'activité qu'elle génère. Elle est orientée vers l'artisanat, la production et la réparation automobile.

Caractéristiques économiques

12 établissements sont recensés dans la ZA Vue-Belle. L'artisanat et la production y occupent une place prépondérante. La présence d'activités liées à l'automobile permet à la zone de gagner en visibilité.

Le foncier

Une occupation parcellaire qui témoigne du caractère diversifié des activités accueillies. La zone est occupée à 100%.

Zone Artisanale de la Ravine à Marquet – La Possession

La Zone Artisanale de la Ravine à Marquet est caractérisée par une orientation vers le commerce (présence de nombreux grossistes), la manufacture et les travaux publics. Elle présente une offre foncière et immobilière assez variée (bâtiments indépendants, parcs d'activités...) et dispose d'une accessibilité correcte.

Caractéristiques économiques

81 établissements sont recensés au sein de la Zone Artisanale Ravine à Marquet qui est une zone à dominante productive : commerce de gros (28%), industrie (15%), construction (9%). Il y a également la présence de services via le parc d'activités d'entrée de zone.

Le foncier

L'occupation de la Zone Artisanale Ravine à Marquet témoigne de la dominante commerce de gros mais aussi de la diversité de l'offre foncière et immobilière.

ZAE Ravine à Marquet – La Possession

La ZAE Ravine à Marquet est une zone bénéficiant d'une situation exceptionnelle à vocation logistique et tertiaire. Il s'agit d'une zone structurante pour le TCO au regard de son tissu économique productif et de son potentiel d'évolution au niveau foncier. Son accessibilité, sa signalétique et sa qualité d'aménagement sont satisfaisants. La ZAE bénéficie d'une proximité intéressante avec la zone portuaire et les zones d'activités du Port.

Caractéristiques économiques

35 établissements sont recensés dans la ZAE Ravine à Marquet qui est une zone productive dominée par les activités de construction (30%) avec une présence marquée également de l'industrie et le commerce de gros.

Le foncier

L'occupation de la Zone Artisanale Ravine à Marquet témoigne de la dominante logistique et BTP de la zone.

ZAE Balthazar – La Possession

La ZAE Balthazar est une petite zone d'activité qui se caractérise par un commerce de gros développé et une poly activité tertiaire prononcée. Elle bénéficie d'un bon niveau de services et son accessibilité est relativement satisfaisante.

Caractéristiques économiques

48 établissements sont recensés dans la ZAE Balthazar, il y réside une prédominance de l'activité logistique et commerce de gros ainsi qu'une offre de santé qui est particulière en zone d'activité.

Le foncier

Une occupation parcellaire qui témoigne du caractère diversifié des activités accueillies et du mitage progressif par des activités commerciales et de services à la personne.

ZA Pointe des Châteaux – Saint-Leu

La ZA Pointe des Châteaux bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle à proximité de la Route des Tamarins. Il s'agit d'une zone vivante bien entretenue et particulièrement attractive qui va être étendue pour des activités artisanales et de petite production.

Caractéristiques économiques

45 établissements sont recensés dans la ZA Pointe aux Châteaux. Il y a une forte présence d'un pôle commerce de détail, la production industrielle (29%), l'activité automobile (12%) et le développement des services (17%), du commerce (9%) et des loisirs (9%).

Le foncier

Une occupation parcellaire qui témoigne du caractère diversifié des activités accueillies et du mitage progressif par des activités commerciales, de loisirs et d'hébergement.

ZAC Portail – Saint-Leu

La ZAC Portail est un poids lourd du développement économique du sud du territoire. Son accessibilité directe depuis la Route des Tamarins ainsi que son positionnement stratégique entre Ouest et Sud constituent sa principale force.

Caractéristiques économiques

76 établissements sont recensés sur la ZAC Portail. Malgré l'affichage de la vocation artisanale de la zone, le caractère commercial ne se dément pas et s'amplifie même avec la mise en commercialisation des derniers lots libres. De plus, de grands projets commerciaux sont déjà fléchés sur la zone renforçant ainsi son caractère commercial.

Le foncier

Une occupation parcellaire qui témoigne du caractère bi-fonctionnel des activités accueillies et du mitage progressif. De grands projets voient le jour, d'autres projets seront disponibles en 2020. La zone est commercialisée à 95 %.

Accompagner, informer et aider les entreprises à se développer

Afin d'aider les entreprises à se développer sur le territoire Ouest et de les soutenir dans leur parcours, le TCO a mis en place le « Guichet entreprises » en juillet 2017. Cet outil permet de recenser toutes les demandes des entreprises et porteurs de projets du territoire Ouest et des occupants de nos zones d'activités. Les entreprises et porteurs de projets ont l'opportunité d'être mis en relation avec les partenaires du TCO (les 5 communes membres du TCO, SAV de la Région Réunion, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Initiative Réunion Entreprendre, ADIE, L'Association Développement Rural Réunion (AD2R), ACTISEM, SEDRE, SODIAC...) et d'être accompagnés dans la mise en œuvre de leurs projets économiques. Le Guichet Entreprises permet d'obtenir des solutions adaptées aux besoins de chacun (foncier, locaux d'activités, extension de l'activité...).

Quelles sont les actions du TCO ?

- Assurer l'accueil et traiter des demandes dans le cadre du Guichet entreprises entrants (demandes en foncier et immobilier d'entreprises);
- Constituer un portefeuille « client » (fiche descriptive : identité du demandeur/ ses besoins/ ses projets
- Croiser l'offre en location ou vente de terrains, immobilier d'entreprises aux demandes d'implantation des entreprises ;
- Orienter les porteurs de projets économiques ;
- Identifier les potentialités d'implantation pour le développement d'activité;
- Accompagner des porteurs de projets (appui du réseau, support interne TCO, ...);
- Assurer la gestion et le suivi de la commercialisation (constitution des candidatures, instruction, attribution, ...);
- Assurer la gestion locative (suivi administratif et financier des contrats de location des ZA du TCO) ;
- Gérer et superviser les occupations, l'entretien des zones ;

Quelques chiffres...

Commercialisation en cours 2019

Zone de Bras Mont-vert :

- 12 occupations
- 2 commercialisations en cours

Extension zone de Bras Mont-vert :

- 7 ateliers commercialisés
- 4 ateliers à commercialiser
- 4 parcelles aménagées à commercialiser (baux à construction)

Zone de Vue Belle :

- 11 occupations
- 1 commercialisation en cours

Zone ECOPARC:

- 4 parcelles louées (bail à construction signé)
- 3 parcelles réservées (bail à signer)
- 1 parcelle réservée (PC déposé – instruction en cours)
- 3 promesses de bail (à signer courant 2019)
- 5 parcelles fléchées commercialisation en cours
- 3 parcelles à commercialiser

Zone de Cambaie

- 1 atelier à commercialiser
- 2 commercialisations en cours
- 2 parcelles en cours de commercialisation

Commercialisation à horizon 2021

Extension zone Pointe des châteaux :

- 20 parcelles de différentes tailles aménagées, à commercialiser (baux à construction) pour de l'activité artisanale et industrielle ainsi que pour une pépinière d'entreprises.