

Dans l'Hérault, à Poussan, ces terres agricoles pourraient accueillir à terme le projet de base logistique du port de Sète (Région), distant d'environ 8 km. On distingue au 2<sup>e</sup> plan les poids lourds circulant sur l'autoroute A9. Fortement contesté, le périmètre du projet (80 ha), qui patine depuis 7 ans (la zone d'aménagement différé a été créée en octobre 2010), est situé entre l'échangeur autoroutier, la RN 113 et la D2.



## QUELS RECOURS FACE AUX RECOURS ?

Lenteurs administratives, lourdeurs des procédures et multiplication des recours : développer une zone d'activité est un marathon. Le centre commercial de Val Tolosa (31) et la zone d'aménagement différé de Poussan (34), près du port de Sète, sont ainsi bloqués depuis des années.

**D**évelopper un projet immobilier dans une zone d'activité peut relever du parcours du combattant. « On observe un allongement des délais concernant les études d'impact environnementales et l'obtention des permis », souligne Pierre-David Baylac, directeur des fonds logistiques Europe de CBRE Global Investors, la filiale du groupe américain CBRE spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers. Des procédures de plus en plus longues qui « pénalisent la France par rapport

à ses voisins européens », ajoute-t-il. Ces procédures à rallonge ne sont pas sans risque pour la viabilité des projets, estime l'architecte toulousain Pierre-Louis Taillandier. « Quand vous avez une fenêtre de tir sur un projet, il faut la saisir tout de suite, insiste-t-il. Si le projet traîne, il y a un risque que l'investisseur ne soit plus intéressé. Si, par exemple, la conjoncture évolue et qu'il devient plus rentable d'acheter des actions, l'investisseur se retire et il faut tout recommencer ! »

### VAL TOLOSA : 18 ANS DE PROCÉDURE JUDICIAIRE

Le centre commercial Val Tolosa (61.000 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes, 160 boutiques) verra-t-il le jour à Plaisance-du-Touch (31) ? Le premier permis de construire a été délivré en 2009. S'en est suivie une série de recours, qui a débouché sur l'annulation du permis en 2016. Au total, trois promoteurs se sont succédé à la tête du projet : le groupe BEG, puis le fonds nord-américain Simon Property Group et,

de l'ombre - Ode à la mer (Frey) à Pérols, ou Decathlon à Béziers.

### L'HINTERLAND DE POUSSAN AU POINT MORT.

Validée en novembre 2010 par la préfecture de l'Hérault, la création d'une zone d'aménagement différé (Zad) à vocation logistique de 105 ha à Poussan (34), à quelques encablures du port de Sète, est au point mort. Le projet a notamment été ralenti par la découverte d'un oiseau protégé sur le site. « Tout cela n'est qu'un prétexte. Ce projet d'un arrière-port à Poussan permet de faire main basse sur 100 ha libres de toute construction », s'insurge Louis Bretton, membre de l'association Terres de Thau, Nourricières et Solidaires. Selon lui, le port de Sète compte « suffisamment d'espace pour accueillir des conteneurs ». Il n'est pas le seul à douter de l'intérêt économique d'un projet d'une telle envergure. « Nous avons aujourd'hui une approche très pragmatique : la question est de savoir si le projet est utile ou non », précise-t-on à la Région, propriétaire et gestionnaire du port. Une 1<sup>re</sup> étude doit se prononcer sur la croissance du port de Sète dans les prochaines années. « Les résultats sont attendus dans quelques semaines. La Région lancera dans la foulée une étude basée sur les besoins spatiaux en fonction des prévisions de croissance du port (3,8MT en 2016, NDLR). »

### COMMENT ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES ?

Pour éviter ces délais, une ligne de conduite : « Mieux anticiper les risques, en assurant un portage politique et des compétences d'ingénierie », répond Florence Bénèteau (Élan Développement, Montpellier). Il s'agit de « gagner la bataille de la stratégie de l'épuisement » (sic), portée par les « services régaliens et les forces de l'inaction ». Les recours contentieux peuvent d'après elle être déminés si les opposants aux projets d'intérêt public rencontrent une volonté politique hors norme. « Les recours contentieux sont engagés pour tester la volonté d'avancer. Les élus, décideurs ou leurs conseils techniques, reculent souvent par peur de faire des vagues ! » Pierre-David Baylac propose quant à lui que « les permis soient délivrés plus vite et que leur durée de vie soit allongée ». ★



FLORENCE BÉNÉTEAU, Élan développement (15 salariés, Montpellier)

## « Les délais multipliés par deux en 15 ans »

### Quelle est la principale difficulté pour aménager une zone d'activité ?

Le nerf de la guerre, c'est la maîtrise du foncier. Il est très compliqué pour une collectivité publique ou un investisseur privé de trouver du foncier constructible en Occitanie. À cela s'ajoute une superposition de contraintes qui limitent considérablement les espaces constructibles.

### Les délais sont-ils plus longs aujourd'hui ?

Ils ont été multipliés par deux en quinze ans. Avant, on pouvait sortir un projet sur des petites zones en 18 mois. Maintenant, c'est terminé. Le problème, c'est que pendant des années, on a construit avec peu ou pas d'intégration des enjeux environnementaux, ce qui a conduit à des couches de dispositifs réglementaires qui, parfois, amènent à des aberrations et contredisent l'intérêt économique mais aussi environnemental.

### Est-ce de nature à décourager les investisseurs ?

La superposition des contraintes peut décourager les porteurs de projets privés car cela engendre des surcoûts et des délais très importants. Aujourd'hui, le foncier est plus cher, mais les travaux d'aménagement aussi, car l'énergie qu'il faut déployer pour franchir tous les obstacles renchérit fortement leurs coûts. Porter un projet de zone économique est un marathon !