



CONDITIONS DE PERENNISATION DES IMPLANTATIONS D'ENTREPRISES EN ZONE D'ACTIVITÉS ARNAVANT

Études menées en partenariat avec le Grand Projet de Ville
& la Caisse des Dépôts et Consignations



P02

> Préambule

Le Grand Projet de Ville (GPV) poursuit un objectif de réinsertion de certains quartiers de Marseille en prenant appui sur des programmes de développement social, urbain et économique. La zone d'activités d'Arnavant est un territoire entrant dans le champ d'action du GPV.

Le site est constitué d'un espace géographique continu de 116 hectares, d'aspect homogène, notamment en matière de type de constructions et de voiries. Il comprend toutes les unités foncières desservies par l'avenue des Aygalades (jusqu'à la gare Saint-Louis exclue), la traverse des Maures, l'avenue de Boisbaudran, les boulevards Ampère, Gay Lussac et Capitaine Gèze et par les voies comprises dans ce périmètre (Boulevard F. Sauvage, Rue C. Tellier, Avenue P. Hérault et rue de la Bauxite).

Autour de ce périmètre, sur environ 200 hectares, 4 quartiers regroupent en majorité des activités économiques (mais aussi quelques îlots d'habitat ancien) desservis par des rues anciennes, isolés entre eux, sans logique d'ensemble et comportant aussi bien des friches industrielles que des terrains vierges, des bâtiments anciens que des bâtiments neufs :

- le quartier de la rue de la Commanderie prolongé par celui de la Lauzière au Nord,
- le terrain de la Chèvre et les cités Bassens (activité/habitat) au Nord Est,
- le MIN jusqu'à l'autoroute Nord et l'avenue Arnavon à l'est,
- le quartier Sud du boulevard du Capitaine Gèze de part et d'autre de la gare du Canet vers Euroméditerranée et la zone portuaire (Maison Blanche, Casanova, Zoccola, Cap Pinède et EDF-GDF).



Le tout forme un ensemble de 313 hectares principalement dédié aux activités économiques, lui-même bordé par la zone portuaire au sud ouest et par la zone logistique militaire de Sainte Marthe à l'Est du MIN.

Au 1er janvier 2001, on dénombrait 282 établissements représentant 6000 emplois sur les 116 hectares.

La question qui se pose aujourd'hui est celle du maintien sur cet espace et son périmètre élargi (313 hectares) de cette population d'entreprises, porteuse de développement économique mais également de développement urbain et social. L'étude portera donc sur le périmètre de 313 hectares.

La CCIMP, soucieuse du développement économique des entreprises en général, le GPV et la Caisse des Dépôts et Consignations ont donc décidé d'engager une opération partenariale sur le périmètre de la zone Arnavant, afin de contribuer au développement durable de ce territoire.

Le champ de l'étude n'intègre pas le Marché d'Intérêt National des Arnavaux et les Puces.



> Finalité de l'étude-action

> Favoriser la sédentarisation des entreprises sur la zone :

-en créant ou en améliorant les conditions de leur installation

-en facilitant l'exercice de leur activité

> Objectifs de l'étude-action

> Qualifier le tissu existant : nombre d'entreprises, nombre d'emplois, activités représentées, fonctions représentées.... avec une analyse de l'évolution.

> Identifier les besoins et attentes des entreprises, établir la nature des relations intra-zone ainsi qu'avec leur environnement de proximité, tester leurs souhaits de maintien sur Arnavant.

> Déterminer un plan d'actions, créer les conditions de sa mise en œuvre avec les institutions concernées, engager les actions relevant du champ de compétences CCIMP.



P05 > Méthodologie d'étude

> Phase documentaire

Exploitation de diverses sources d'information statistique et d'évolution

Exploitation du fichier consulaire, de revue de presse, des études menées sur Arnavant ...

> Phase qualitative

Entretiens en face-à-face auprès de 25 entreprises représentatives :

Sélection sur le lieu d'implantation, l'activité, l'effectif, le type : leader, spécialiste, internationale, régionale...

Entretiens auprès de 15 professionnels partenaires des entreprises

Rencontres avec CIQ, associations de commerçants, experts-comptables, agence pour l'emploi, agents immobiliers....

Élaboration du questionnaire de la phase quantitative

> Phase quantitative

Enquête auprès des 533 entreprises inscrites au RCS situées à Arnavant (hors MIN - 98 entreprises, Pucés - 87 entreprises, commerces de détail - 408 entreprises). Relances jusqu'à obtention d'un échantillon compris entre 60 et 70 entreprises représentatif de la population mère en termes d'effectif, localisation et activité.

Analyse des réponses

> Rédaction du rapport et préconisations

Les réponses aux interviews ou questionnaires ont été récoltées auprès des responsables d'entreprises, y compris lorsque le questionnement portait sur les salariés.



P06

> Typologie des entreprises

> Origine des entreprises

Les noyaux villageois des Arnavaux, du Canet, du Petit Canet, des Crottes, de la Cabucelle et de Saint Louis ont anciennement grandis autour des industries traditionnelles de Marseille. Développé sur des espaces interstitiels, Arnavant bénéficie de la présence de quelques entreprises " vestiges " ou emblématiques telles que SAINT LOUIS SUCRE implantée rue de Lyon en 1857, CEREXAGRI installée depuis 1907 au bd de la Louisiane - quartier des Arnavaux, DORMEX présente depuis quatre générations au bd Gay-Lussac, la SNEF implantée Avenue des Aygalades et créée à Marseille en 1905, PETRONAPHTE au bd Danielle Casanova, ...

Le tissu industriel d'Arnavant est ainsi composé d'entreprises marseillaises implantées parfois depuis longtemps ou qui sont venues s'installer depuis l'ouverture de ces espaces aux entreprises en délaissant d'autres quartiers de Marseille afin de bénéficier d'un environnement industriel plus adapté. Parmi les entreprises ayant répondu au questionnaire :

- 92 % des entreprises ayant déménagé vers Arnavant étaient initialement implantées à Marseille
- en 1997, date de création de la ZFU I, 52,5 % des entreprises étaient déjà implantées sur Arnavant
- l'année moyenne d'implantation sur Arnavant est 1987.

Il faut également signaler la présence du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) (plus de 1000 salariés), du Lycée Professionnel "La Floride" qui draine des élèves de tout le Sud de la France (deux lycées en France seulement proposent la même formation de maintenance sur les véhicules automobiles), du Centre de Formation des Apprentis "Corot" orienté vers l'alimentation, la restauration, les commerces et services et du Centre d'Aide par le Travail "Les Lierres" offrant plusieurs types de services et de la restauration, qui ont des relations fortes avec la zone industrielle. Ces trois établissements, sans être des entreprises commerciales, ont des relations étroites avec le tissu industriel qui les entoure et font d'ailleurs partie de l'Association Arnavant.



P07 > Taille des entreprises

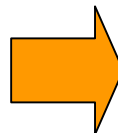
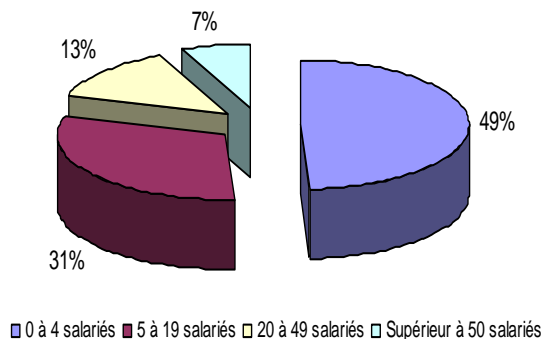
Arnavant est caractérisé par la présence de grosses industries : Haribo, la SNEF, Saint Louis Sucre, ... ce qui entraîne une moyenne de 17 salariés par entreprise sur la zone, hors commerce de détail.

Liste des entreprises de plus de 100 salariés :

	Activité	Effectifs (fichier consulaire 01/04)
SNEF	TRAVAUX D'INSTALLATION ELECTRIQUE	890
HARIBO RICQLES ZAN	CHOCOLATERIE, CONFISERIE	424
SAINT LOUIS SUCRE	FABRICATION DE SUCRE	276
CETELEC	FABRICATION D'APPAREILS DE TELEPHONIE	210
SECURITAS FRANCE	ENQUETES ET SECURITE	181
ART EMBALLAGES	FABRICATION D'EMBALLAGES EN BOIS	156
PROTEC METAUX D ARENC	TRAITEMENT ET REVETEMENT DES METAUX	137
NETTOYAGE SERVICES ORGANISAT°	ACTIVITES DE NETTOYAGE	136
VALIANCE FIDUCIAIRE	ENQUETES ET SECURITE	127
COMASUD	COMMERCE DE GROS DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET D'APPAREILS SANITAIRES	113
SCAC	ORGANISATION DES TRANSPORTS INTERNATIONAUX	108
ONYX MEDITERRANEE	ENLEVEMENT ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES	106
PHINELEC	INSTALLATION D'EQUIPEMENTS THERMIQUES ET DE CLIMATISATION	105
EUROGUARD	ENQUETES ET SECURITE	105
GUIGUES	TERRASSEMENTS DIVERS, DEMOLITION	104



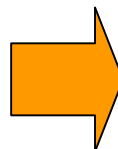
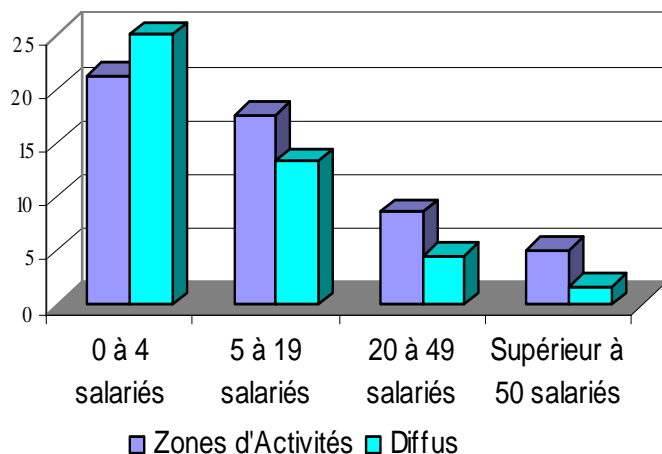
P08 > Classification des entreprises par tranches de salariés



Près de 50% des entreprises ont moins de 5 salariés, soit 1,6% de plus qu'en ZFU I

7% ont plus de 50 salariés, soit près de 2 fois plus qu'en ZFU I

> Répartition Diffus / Zones d'Activité en % d'entreprises

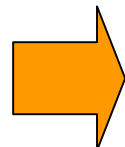
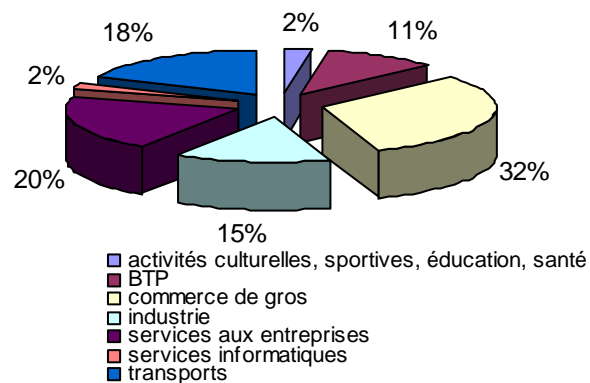


Les entreprises de plus de 5 salariés sont majoritairement situées dans les zones d'activités



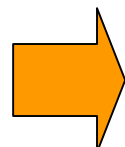
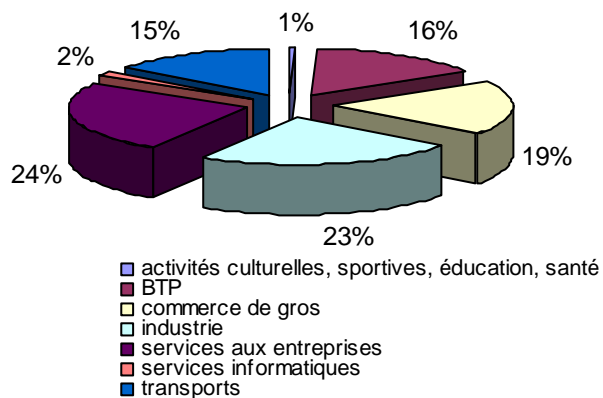
P09

> Répartition des entreprises par activité



Le commerce de gros est le secteur d'activité le plus représenté, en nombre d'entreprises, suivi par les services aux entreprises et les transports

> Répartition des emplois par activité



Les services aux entreprises et l'industrie sont les secteurs qui génèrent le plus d'emploi



P10 > Centre de vie

> Constats et Propositions précédentes

(Etude réalisée par la SCET en 1999 pour la Ville de Marseille et Marseille Provence Métropole)

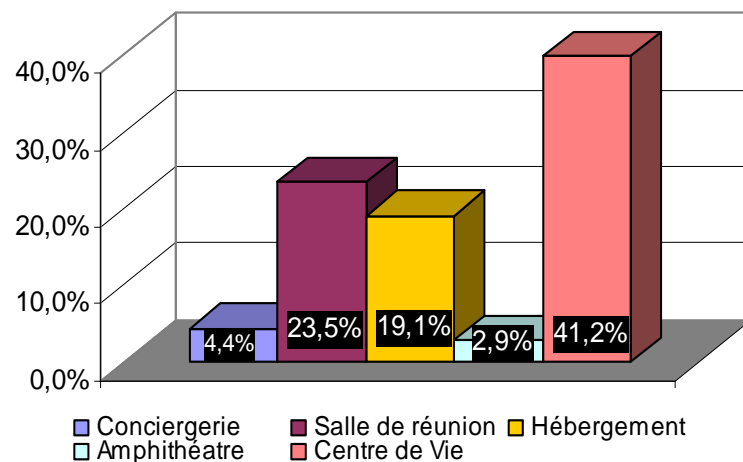
Les industriels souhaitent la création de services de proximité pour des raisons de commodité mais aussi d'accueil et d'image du site : services bancaires, services courriers, restaurant d'entreprise (figure comme élément prioritaire), salle de réunion, hôtellerie, restauration, ...

La majorité des entrepreneurs se plaignent de l'absence d'un centre de vie

Le centre de vie proposé intégrerait : un centre d'animation et observatoire économique/pépinière d'entreprise (accueil et animation par l'Association Arnavant, espace service aux entreprises), hôtellerie/restauration : 40 à 80 chambres, services et commerces de proximité

> Équipements susceptibles d'être utilisés par les entreprises d'Arnavant

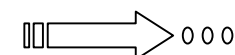
(cf. aussi page 59)



le centre de vie arrive largement en tête de tous les équipements susceptibles d'être utilisés par les chefs d'entreprises

Le centre de vie pourrait être équipé de salles de réunion, d'une structure d'hébergement (voir page 65), d'une conciergerie, d'un amphithéâtre

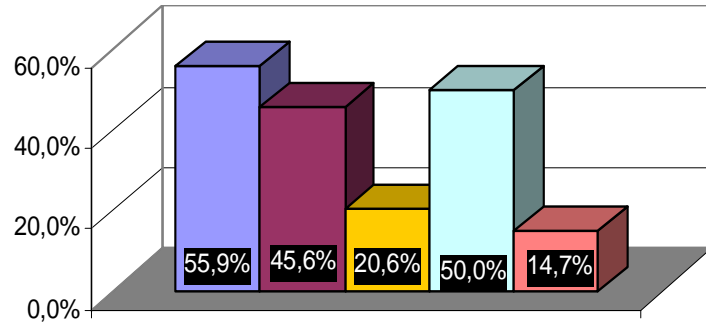
... et également





P11

> Qu 'imaginent les chefs d 'entreprises dans ce centre de vie ?



■ RIE ■ Poste ■ Crèche ■ Guichet bancaire ■ Autres

Le restaurant d 'entreprise et le guichet bancaire sont les équipements les plus demandés, la poste ne vient qu 'en troisième position.

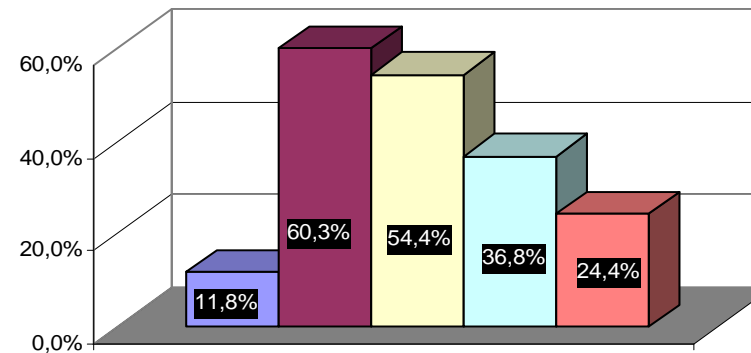


... le centre de vie pourrait également être équipé d 'un RIE, d 'un guichet bancaire, d 'une poste, ...

Services susceptibles d 'être utilisés ponctuellement ou fréquemment par les entreprises d 'Arnavant

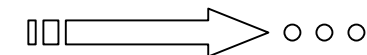
... et héberger différents services (petites réparations, coursier, reprographie, ...) ...

Sont également souhaités par les chefs d 'entreprise : bureau ANPE, commerces (boulangerie, presse, restaurant, ...), salle de sport, bibliothèque



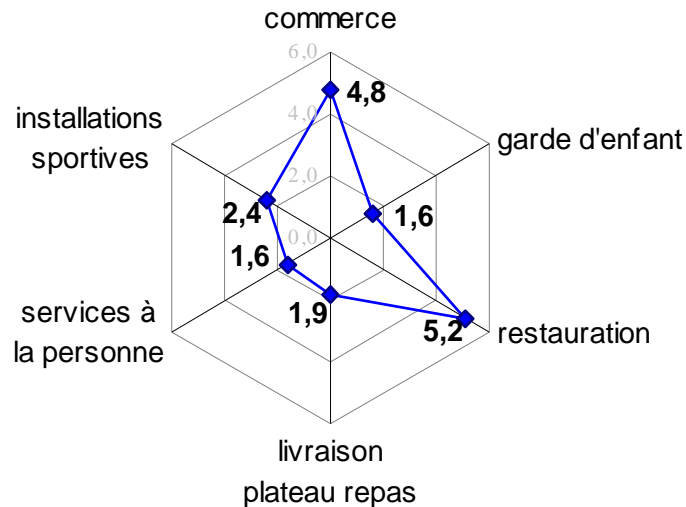
■ Secrétariat ■ Petites réparations
■ Coursier ■ Reprographie
■ Services CCI Marseille-Provence

... auxquels se rajouteraient les services de confort des salariés





P12 > Améliorations à apporter sur Arnavant en terme d'équipements pour les salariés



La restauration et les commerces viennent en tête des améliorations avec des indices respectifs de 5,2 et de 4,8



... le centre de vie pourrait comporter des commerces (boulangerie, presse, coiffeur, pressing, etc.) et comporter une salle de gymnastique

> Une aire d'accueil pour les poids lourds, complément du centre de vie

Certains équipements pourraient être localisés sur une aire d'accueil pour les Poids Lourds, largement plébiscitée par les chefs d'entreprises réceptionnant ou non des poids lourds (cf. page 41). Il s'agit notamment de la conciergerie.

Les équipements légers de type reprographie pourraient être présents sur les deux sites.

En ce qui concerne l'hébergement l'on pourrait imaginer une localisation préférentielle de l'hébergement de type long sur le centre de vie et de type "passage" sur le complexe de l'aire d'accueil.

> Localisations

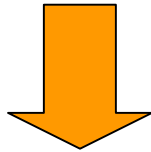
Le centre de vie, comme l'aire d'accueil devraient être localisés si possible en ZFU II, de façon à favoriser leur développement et leur intégration dans le tissu local.



P13

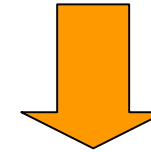
> Perception de la zone par les entreprises implantées

FORCES



- > Accessibilité par les autoroutes A55 et A7
- > Proximité des grandes entités économiques : port, gares TGV, aéroport, centre-ville
- > Surfaces pour entreposage
- > Prix faible des loyers
- > Desserte par les transports en commun
- > Implantation récente de grandes enseignes
- > Réhabilitation de l'immeuble "Grand Bleu »
- > Présence du CFA Corot, du LEP La Floride, CAT des Lierres (contrats d'apprentissages, équipements sur place, services)

FAIBLESSES



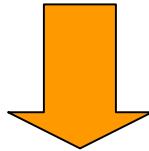
- > Zone d'activité aux contours mal définis entraînant une absence de reconnaissance des entreprises situées en périphérie de leur appartenance à une zone d'activité
- > Ensemble vétuste ne répondant plus aux normes environnementales actuelles
- > Mauvaise image en général
- > Insécurité des biens et des personnes
- > Environnement peu accueillant : dépôts sauvages, éclairage, signalétique ancienne et à réactualiser
- > Mélange de ZI, habitations, friches
- > Juxtaposition d'espaces privés et d'espaces publics
- > Circulation dangereuse
- > Aménagements paysagers pratiquement inexistants
- > Manque de certains services et d'équipements mutualisés



P14

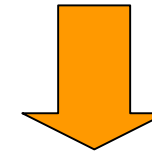
> Menaces et opportunités de la zone d'activité d'Arnavant

Menaces
Ce qui nuit à la zone



- > Demande accrue des entreprises et de leur CHSCT en terme de services
- > Concurrence des zones d'activités récentes, aux normes et loin de l'habitat
- > Dégradation de la zone (défaut d'entretien)
- > Persistance de l'insécurité
- > Proximité de zones phares : ZFU I et II, Euroméditerranée

Opportunités
Ce qui contribue à la pérennisation



- > Requalifications des quartiers environnants
- > Émergence d'un dynamisme induit par les requalifications déjà opérées
- > Amélioration globale de l'image de Marseille
- > Développement de synergies avec les ZFU, notamment ZFU II
- > Amélioration des transports en commun



P15

> Synthèse des propositions par thèmes

Thématiques	Points positifs	Points négatifs	Préconisations
Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> ♦ La situation paraît présenter des améliorations ♦ Des actions ont déjà été menées 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Persistance de vols et déprédations ♦ Sentiment d'insécurité allant jusqu'à décourager des salariés de travailler sur la zone et à inciter à déménager pour les entreprises ♦ Perceptions contradictoires de leur efficacité 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Prestation mutualisée ♦ Renforcer la coopération avec les forces de police ♦ Renforcer le dialogue avec la population locale
Propreté	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Politique de développement du sens civique de Ville de Marseille et répression 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Persistance de dépôts sauvages, vidanges de voiture, carcasses brûlées ♦ Marché aux Puces ♦ Gestion difficile sur espaces privés 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Renforcer la coopération avec les services de la Ville de Marseille ♦ Passer du privé au public (fait pour le Parc Massalia)
Signalétique Eclairage Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Améliorations déjà apportées sur certaines voies ♦ Préconisations lors de précédentes études 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Eclairage peu performant ♦ Espaces verts pratiquement inexistant ♦ Signalétique ancienne ♦ Juxtaposition espaces privés et publics 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Améliorations possibles quand les problèmes de déprédations seront améliorés
Circulation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Plusieurs actions déjà préconisées lors de précédentes études 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Manœuvres de PL et de voitures dangereuses ♦ Vitesse excessive ♦ Etranglement du pont des Ayalades ♦ Accessibilités dangereuses vers certains axes, entreprises, ZA. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Réactualiser les préconisations antérieures et les mettre en application ♦ Aménagements possibles : ronds points, ralentisseurs, ... ♦ Aire d'accueil pour les PL et de repérage pour les visiteurs
Desserte par Transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Desserte en plusieurs points par le réseau RTM et TER ♦ Politique de développement des TC de la Ville de Marseille 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Sentiment d'insécurité ♦ Grande facilité d'accès pour les voitures ♦ Dualité de dessertes et de trajets 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Sensibiliser à l'usage des Transports en Commun ♦ Améliorer la desserte (sécurité, fréquence, trajets, ...)
Animation de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Existence de l'Association "Arnavant" depuis 1968 ♦ Beaucoup d'actions déjà menées 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Mauvaise connaissance des apports de l'association par les entreprises non adhérentes ♦ Manque de perception de l'appartenance à un territoire défini ♦ Expériences négatives de mutualisation de services 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Conforter les missions de lobbying et de diffusion d'information de l'association ♦ Développer une gamme de services mutualisés pour le compte des adhérents (cf thématique suivante) ♦ Organiser certaines actions CCIMP sur site



P16

Thématique	Points positifs	Points négatifs	Préconisations
Services & équipements destinés aux entreprises	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Intérêt des entreprises pour le développement de services susceptibles d'améliorer leur fonctionnement ♦ Présence de certains services sur place (CFA Corot, LEP, CAT, association, ..) 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Méconnaissance des services présents sur la zone 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Créer une plate-forme de services
Services postaux	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Guichet entreprise au Canet 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Surcharge des bureaux postaux locaux 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Créer un guichet postal
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Connaissance de la problématique locale : Etudes récentes réalisées 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Non application de la loi par VdM ; concurrence déloyale par rapport aux prestataires légaux 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Appliquer la redevance spéciale pour un service rendu dans la légalité
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Proximité du centre ville et facilité d'accès à des équipements plus lointains 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Offre locale extrêmement restreinte ♦ Attractivité nulle du territoire ♦ Besoins de nature très diverse 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Etude de faisabilité
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Existence d'une offre diversifiée, ♦ Offre renforcée récemment ♦ Potentialités existantes (Corot, CAT) ♦ ZFU II proche 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Offre actuelle chère et insuffisante en nombre ♦ A priori négatifs et ancrés ♦ Pas de RIE 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ RIE à créer ♦ Développer partenariats avec structures existantes (SDIS, Corot, CAT)
Garde des jeunes enfants	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Equipements publics et privés dans le secteur 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Saturation des équipements locaux 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Crèche inter-entreprise en relation avec la ZFU I
Services de confort pour les salariés	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Noyaux commerciaux à proximité ♦ Equipements proches ou sur la zone (Corot, La Floride) 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ A priori négatifs et ancrés 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Développer partenariats avec structures existantes ♦ Faire savoir le potentiel (répertoire des services)
Centre de vie Accueil des PL	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Une demande exprimée ♦ Enclaves de la ZFU II sur Arnavant 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Concurrence de la friche du bd Charles Morettii en réhabilitation 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Guichet Postal et bancaire, Restaurant Inter Entreprise ♦ Salles de réunion, amphithéâtre ♦ Commerces, salle de gym, repro., ♦ Crèche, conciergerie



P17

> Pérennisation des implantations

Mesures directes aux entreprises

Accompagnement
Services

- > Développer une Plate-forme de services destinés aux entreprises de la zone d'activités Arnavant : Service mutualisé de gardiennage de la zone
- > Organiser certaines actions d'informations et de sensibilisation de la CCIMP sur site
- > Communiquer sur Allô Environnement via l'association Arnavant
- > Engager une réflexion globale sur la collecte des déchets à l'échelle de ZFU I et Arnavant

Investissements
Équipements

- > Centre de vie avec agence ou guichet postal

Mesures indirectes aux entreprises

- > Renforcer la collaboration avec les services de police
- > Mobiliser les Services Municipaux pour qu'ils prennent conscience de l'importance de l'environnement et du cadre de travail pour le développement économique local du territoire.
- > Conforter les missions de lobbying et de diffusion d'information de l'association Arnavant
- > Créer un véritable lien entre salariés et commerces de proximité : mise en place d'un guide pratique, création d'une structure regroupant des commerçants et services de proximité pour proposer une offre globale de prestations aux salariés
- > Étudier la faisabilité d'une structure d'hébergement adaptée
- > Créer un partenariat financier entre la Communauté Urbaine de Marseille et les entreprises de la zone pour favoriser l'utilisation des transports en commun
- > Restaurant Inter entreprise
- > Réaménagement circulation