

Comment faire d'un parc industriel un véritable milieu de vie ?

Hugues de Beaupuy
Directeur du SM PIPA



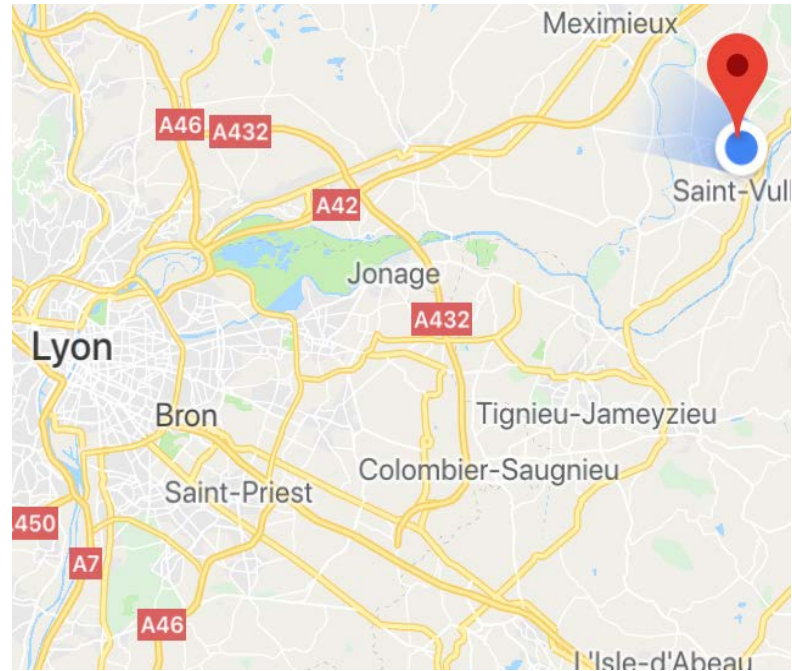
Avant tout, se repérer



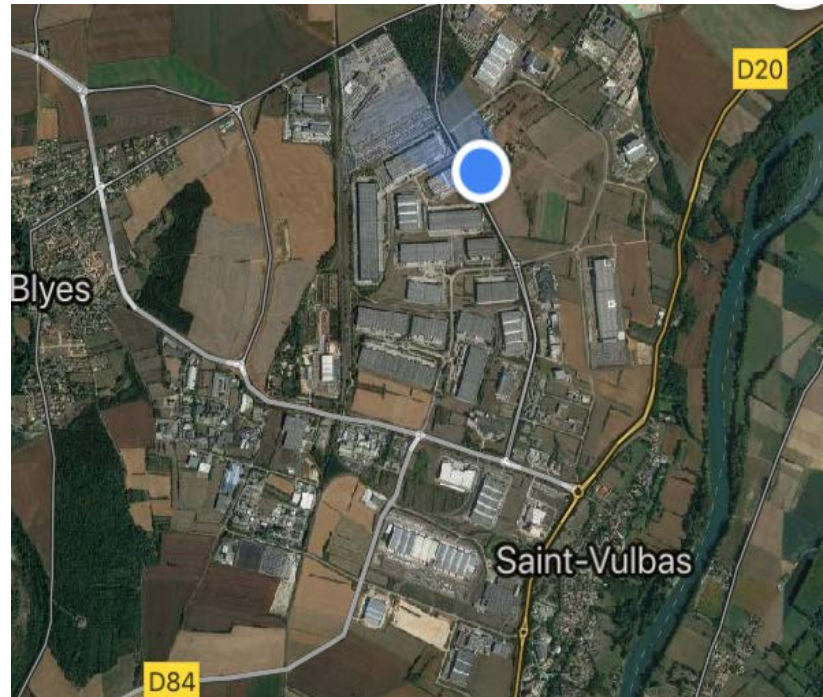
Avant tout, se repérer



Avant tout, se repérer



Avant tout, se repérer



Au départ...



- ▲ Accident de Feyzin (au sud de Lyon) en 1966
- ▲ Raffinerie « baladeuse »
- ▲ Projet d'une ville nouvelle
- ▲ Centrale nucléaire de Bugey : un lien relatif
- ▲ Syndicat Mixte du SMPIPA créé en 1974
- ▲ Première ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) approuvée en 1976
- ▲ **Une ambition : « Voir grand, voir loin, voir juste »**



Aujourd'hui



- ▲ Deux ZAC couvrant 972 hectares
- ▲ 403 hectares commercialisés
- ▲ 360 hectares disponibles

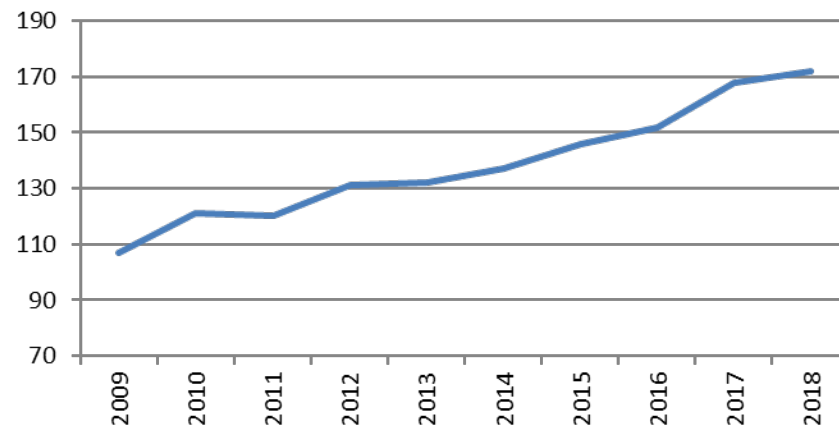
Aujourd'hui



▲ 172 entreprises implantées (au 31/12/2018)

- ▲ Centres de R&D
- ▲ Industrie
- ▲ Logistique
- ▲ Services

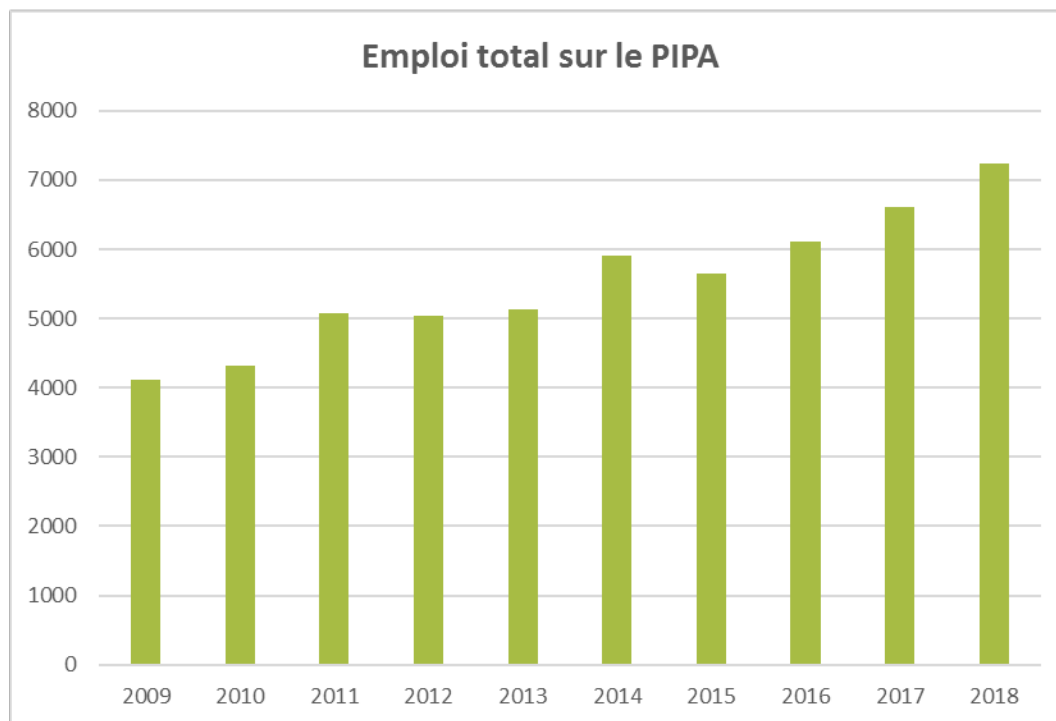
nombre d'entreprises sur le PIPA





Aujourd'hui

7 237 emplois

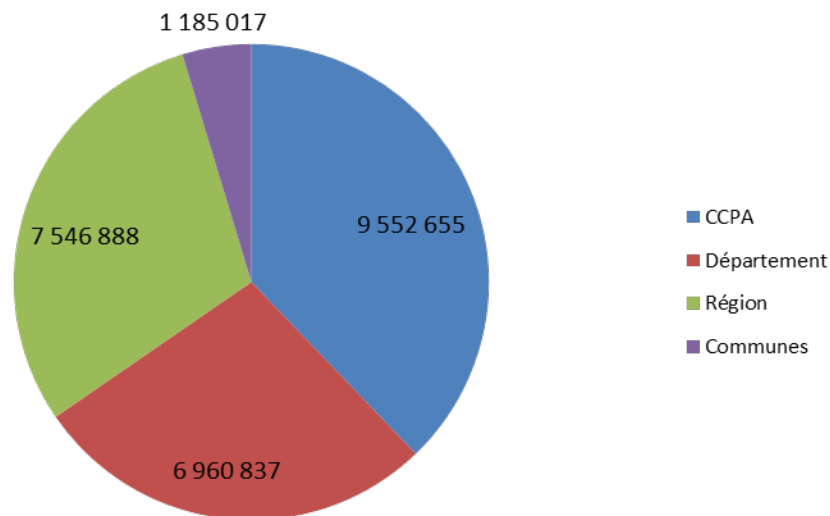




Aujourd'hui



25,2 M€ d'impôts locaux en 2018



Quelle est l'offre du PIPA?



▲ Une réponse complète aux besoins des industriels

- une localisation
- du foncier (ou des locaux)
- des infrastructures
- des aménagements
- une maintenance
- des services
- une animation économique
- un « nulle part ailleurs »

▲ Un prix

Un gestionnaire



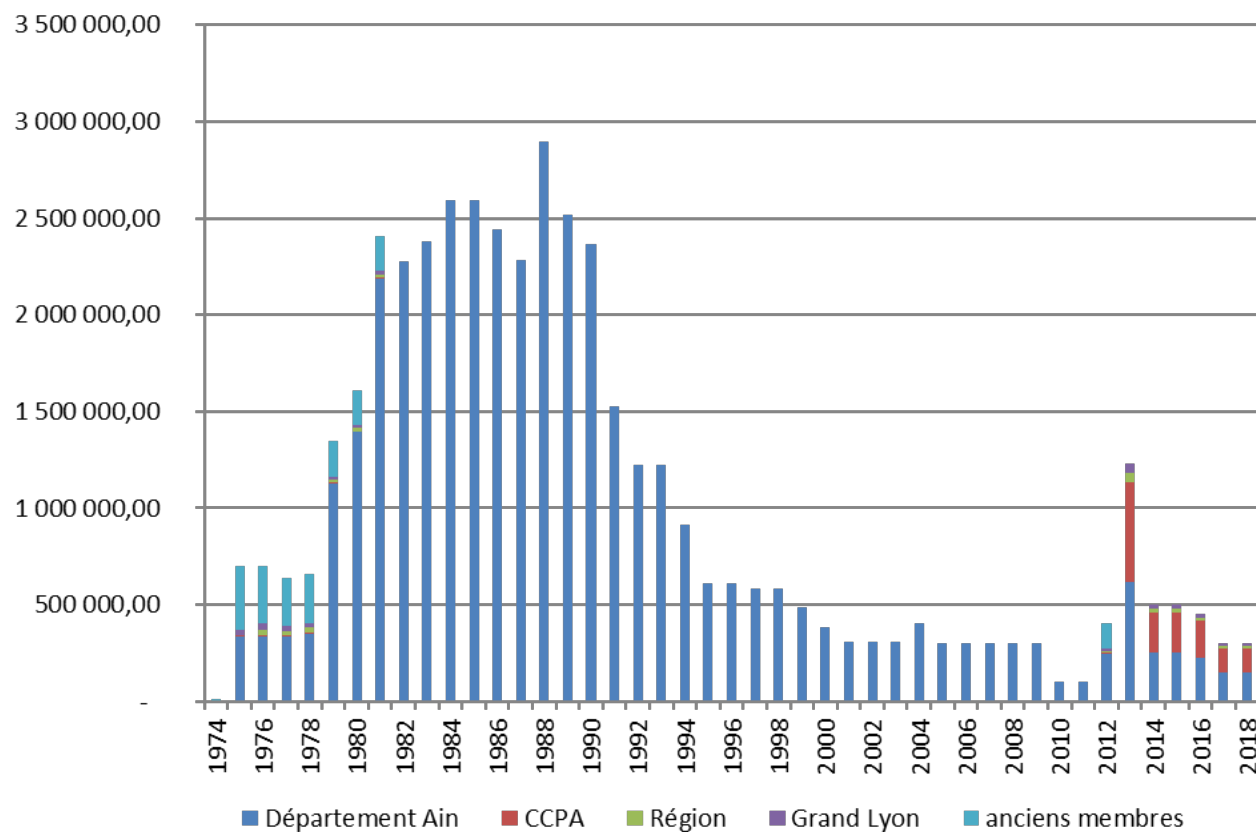
- ▲ **Un Syndicat Mixte (SMPIPA), aménageur de la ZAC**
- ▲ **A la création du Syndicat Mixte, 11 membres dans le sillage du projet de ville nouvelle**
- ▲ **4 partenaires d'ambition régionale (en 2012)**
 - Le Département de l'Ain : 50%
 - La Communauté de Communes : 42%
 - La Région Auvergne Rhône-Alpes : 4%
 - La Métropole de Lyon : 4%
- ▲ **Pour répondre à la loi NOTRe, une dernière modification (en 2019) :**
 - La Région : 46%
 - La Communauté de Communes : 40%
 - Le Département de l'Ain : 10%
 - La Métropole de Lyon : 4%



Un gestionnaire



▲ Historique des contributions des membres : 45M€ (non actualisés)



Un gestionnaire



- ▲ **Une vision** : Construire ensemble l'excellence industrielle
- ▲ **Un slogan** : **L'excellence industrielle se construit ici !**
- ▲ **Un objectif** : faire du PIPA un parc industriel reconnu comme une référence pour son développement économique propice aux entreprises, pour son impact environnemental maîtrisé, pour sa qualité de vie au travail et pour son acceptation territoriale
- ▲ **Une mission** : aménager, maintenir, commercialiser et animer le PIPA dans l'intérêt partagé de tous et le respect des générations futures
- ▲ **Une stratégie** déclinée pour atteindre l'objectif

Une stratégie sur 3 champs



▲ Le développement économique

- Le type d'activité
- Le rythme d'implantation
- La taille des projets
- Les solutions immobilières

▲ Le marketing

- Le prix
- Le produit
- La commercialisation
- La communication

▲ L'aménagement

- L'accessibilité des parcelles
- La découpe sur mesure
- Les espaces publics
- La maîtrise opérationnelle

Une équipe dédiée



▲ 13,5 personnes

- 1 directeur
- 1 directrice-adjointe en charge du développement
- 2 développeurs économiques
- 1 responsable des travaux
- 2 jardiniers
- 1 responsable Qualité Sécurité Environnement
- Une animatrice du club d'entreprises
- Une assistante de direction
- Une comptable (et une aide comptable à mi-temps)
- Une animatrice de la pépinière d'entreprise
- Une secrétaire de la pépinière d'entreprise

▲ Un budget de fonctionnement de 2 M€/an environ

Des engagements en faveur de l'environnement

1^{er} gestionnaire de parc industriel en activité

- certifié ISO 14001 (dès 2000)



- enregistré EMAS (dès 2001)



Performance,
Credibility,
Transparency

- labellisé LUCIE (dès 2012) pour son engagement sociétal ISO 26000



190 ha classés Refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux), le plus grand de France...



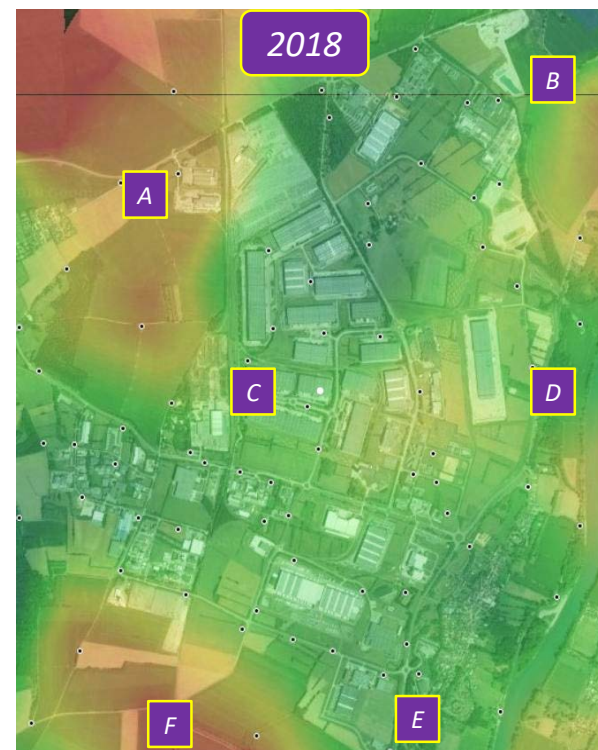
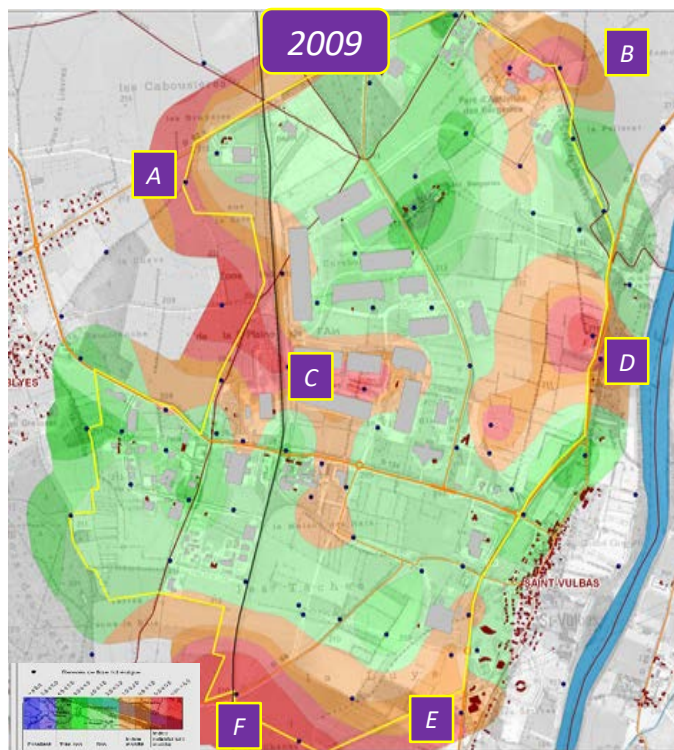
Des actions écologiques et sociétales



- ▲ 450.000 végétaux plantés
- ▲ 5.000.000 abeilles
- ▲ Des moutons, des chevaux
- ▲ Des hectares de prairies en fauche tardive
- ▲ 0 phytosanitaire
- ▲ Des transplantations de plantes rares
- ▲ Une lutte contre des chenilles par des pièges
- ▲ Des collectes de denrées pour des œuvres caritatives
- ▲ L'organisation de dons du sang
- ▲ Des journées sécurité routière
- ▲ ...

Des résultats

Les lichens témoignent de la qualité de l'air

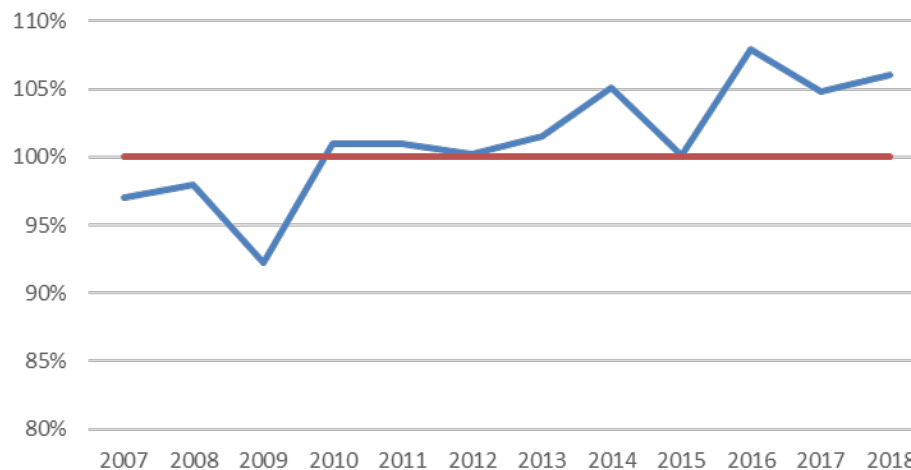


Des résultats

Une station d'épuration améliorée

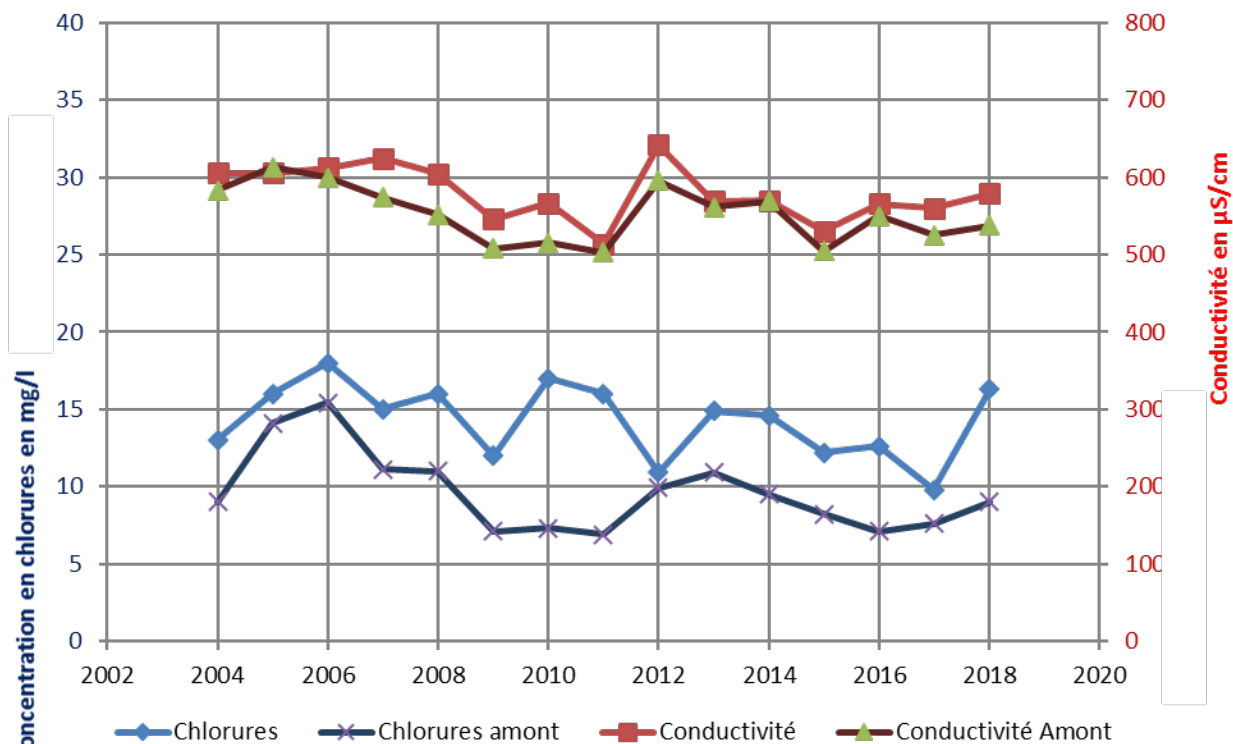


rendement épuratoire



Des résultats

65 piézomètres surveillent la nappe phréatique



Un bilan des certifications



- ▲ De la méthode pour gérer l'environnement et surement des résultats
- ▲ De la notoriété pour le PIPA, parmi les précurseurs
- ▲ L'amélioration continue : Un outil de management
- ▲ De la confiance *a priori*
- ▲ Des attentes *a fortiori*

Les clefs du succès du PIPA



▲ Du temps et de l'argent !

- Un investissement à long terme
- Plus long qu'un (ou deux ou trois) mandats électifs

▲ Des hommes !

- Un élu de référence, pionnier, solide, visionnaire, jeune (?)...
- Un premier directeur à forte personnalité
- Une équipe dédiée et impliquée

Demain ? Aller plus loin



- Produire de l'énergie sur le PIPA (biométhanation de déchets, solaire, éolien, réseau de vapeur, routes solaires...)
- Répondre aux questions de la formation et de la mobilité
- Répondre aux nouveaux modes de travail : coworking, bureaux partagés, bureau bus,...
- Développer des offres immobilières privées
- Nouvelles pratiques : mutualisation d'équipements, achats groupés,...

Les erreurs à éviter



▲ Des statuts imparfaits

- Une dépendance vis-à-vis des ventes stimulante mais...
- Les maires écartés

▲ Des partis pris initiaux

- La dépendance à l'automobile
- Des communes corsetées
- Premiers implantés au milieu du PIPA
- Une localisation des services mal pensée

Et si c'était à refaire?

▲ Trop dur !

- Culture de l'immédiateté
- Fin du pouvoir central planificateur
- Désindustrialisation des mentalités
- Concurrence avec l'usage agricole
- Vigilance environnementale
- Mouvements ZADistes
- Consultations publiques
- Not In My Back Yard

▲ Mais faisable, car



Et si c'était à refaire?

▲ Trop dur !

- Culture de l'immédiateté
- Fin du pouvoir central planificateur
- Désindustrialisation des mentalités
- Concurrence avec l'usage agricole
- Vigilance environnementale
- Mouvements ZADistes
- Consultations publiques
- Not In My Back Yard

▲ Mais faisable, car

- **Les champions transforment les obstacles en opportunités !**



Merci de votre attention



plaine
Parc industriel
de l'ain