

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ATLAS 2020



Une Zone d'Activités Économiques (ZAE) peut être définie comme une zone aménagée par un opérateur public ou privé en vue d'être commercialisée à des fins économiques. L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG) est investie sur le sujet des ZAE depuis 1999 en vue d'apporter des outils d'aide à la décision aux acteurs économiques et d'alimenter les documents de planification. En 2018, à la demande de ses membres

et partenaires, l'AUDeG a lancé, dans le cadre de son Observatoire de l'Économie, un nouveau cycle d'observation des zones d'activités à l'échelle de toute la Guyane avec pour objectifs de réinterroger les périmètres, d'actualiser le jeu de données précédent mais également de compléter l'état de connaissance et d'introduire des critères d'analyse plus fonctionnels et qualitatifs. Ce nouveau cycle d'observation est exposé en détail, sous la forme d'un

atlas, dans le panorama #6 de l'Observatoire de l'Économie.

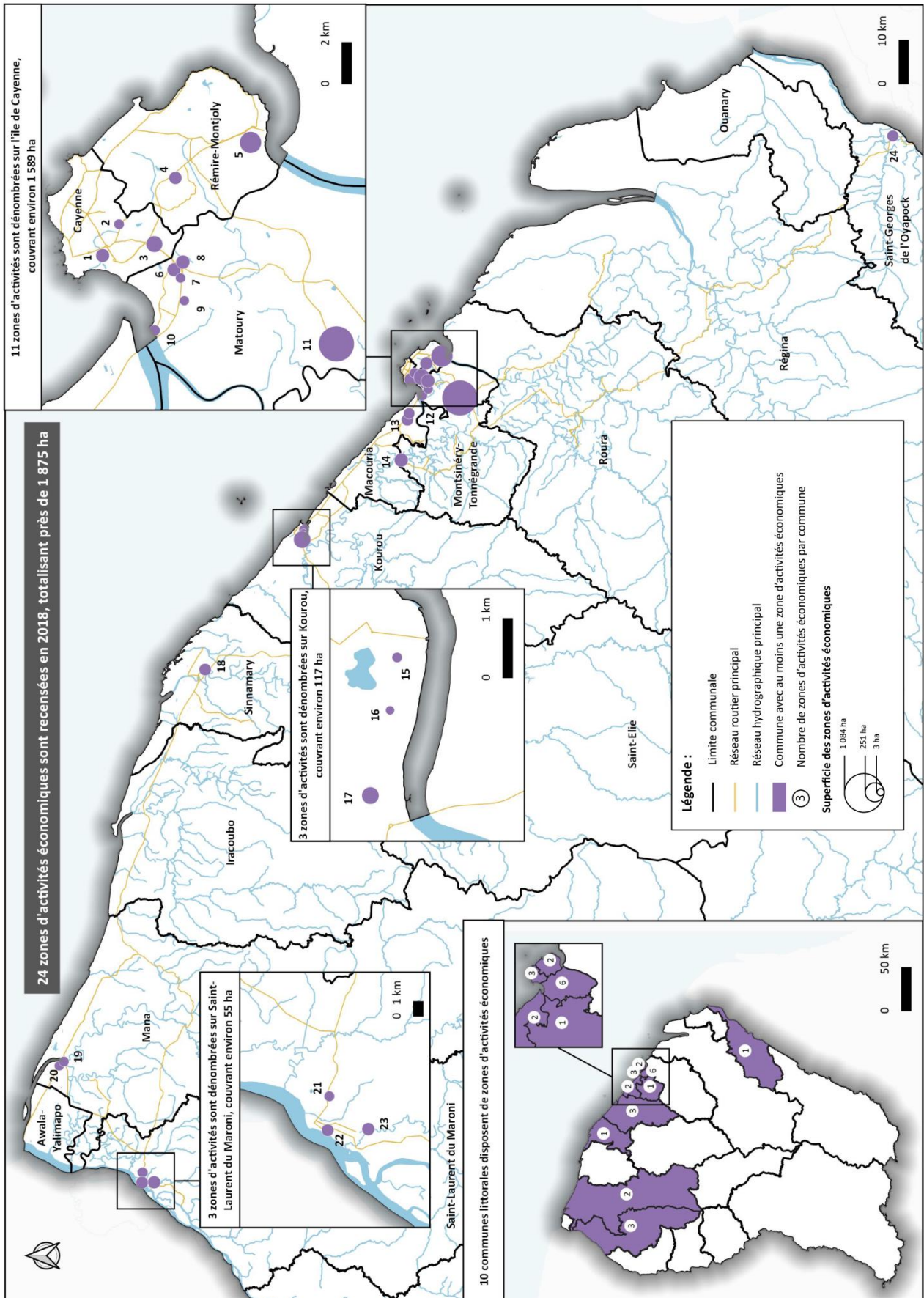
Cette publication #7 en constitue une synthèse. Elle présente succinctement les principales caractéristiques des zones d'activités du territoire et fournit les chiffres-clés à l'échelle régionale et intercommunale.

Elle propose également un focus sur les projets d'extension ou de création de zones, relevés dans les documents cadres ou les études prospectives.

PRÉSENTATION SUCCINCTE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

source : AUDeG



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES ZONES D'ACTIVITÉS DE GUYANE

source : AudeG

Intercommunalité	Commune	Zone d'activités	N°	Emprise de la zone en 2018 (ha)	Nombre d'établissements recensés en 2018	Emprise disponible et partiellement disponible constructible en 2018 (ha)	Part de foncier appartenant à des propriétaires privés en 2017 (%)	Volume de mutations entre 2012 et 2017
Communauté d'Agglomération du Centre Littoral	Cayenne	Galmot-Malterre-Leblond	1	36,11	173	15,46	71%	9
		Calimbé II-Vendôme	2	6,56	92	0,79	97%	2
		Collery	3	90,06	291	15,34	97%	35
	Rémire-Montjoly	Cabassou	4	27,04	7	20,80	58%	1
		Dégrad des Cannes	5	251,39	208	126,51	29%	32
	Matoury	Cogneau Larivot	6	34,65	110	3,98	84%	18
		Parkway	7	5,28	3	4,46	78%	0
		Terca	8	39,52	89	12,92	79%	6
		La Chaumière	9	4,65	4	2,20	0%	1
		Port du Larivot	10	9,84	10	2,33	7%	1
		Aéroport Félix Eboué	11	1083,89	41	784,46	0%	0
	Macouria	Soula 1	12	11,69	3	4,88	100%	1
		Soula 2	13	19,31	45	9,50	95%	12
	Montsinéry-Tonnégrande	La Providence-Quesnel	14	39,48	2	35,04	60%	0
Sous-total				1659,47	1078	1038,67	19%	118
Communauté de Communes des Savanes	Kourou	Cabalou	15	6,04	52	0,13	82%	6
		Amériques	16	3,40	11	1,38	83%	2
		Pariacabo	17	107,31	163	47,09	71%	54
	Sinnamary	Entrée sud	18	18,94	11	16,68	14%	3
	Sous-total				135,69	237	65,28	63%
Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	Mana	Gaston Césaire	19	6,23	13	3,13	52%	2
		Sortie de bourg	20	4,77	0	4,77	100%	0
	Saint-Laurent du Maroni	Malgaches	21	7,16	2	5,51	100%	0
		Saint-Jean	22	20,82	61	9,92	80%	8
		Saint-Maurice	23	26,74	8	15,18	35%	4
	Sous-total				65,72	84	38,51	62%
Communauté de Communes de l'Est Guyanais	Saint-Georges de l'Oyapock	Saint-Georges	24	14,50	2	11,02	0%	1
		Sous-total				14,50	2	11,02
TOTAL				1875,38	1401	1153,48	24%	198

24 zones d'activités économiques sont recensées en Guyane dont 14 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL) et 5 sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais (CCOG). La commune de Matoury compte à elle seule 6 zones d'activités.

Ces 24 zones d'activités accueillent 1401 établissements d'après le relevé de terrain réalisé par l'AudeG en 2018 dont 73% se trouvent sur l'île de Cayenne. Il s'agit principalement d'établissements tertiaires peu employeurs. A noter que 210 nouveaux établissements sont apparus sur l'île de Cayenne entre 2012 et 2018, principalement sur les zones de Dégrad des Cannes, Collery et Terca.

L'emprise totale des zones d'activités est de près de 1875 ha dont 85% se situe sur l'île de Cayenne, ce chiffre étant largement influencé par la superficie de la zone Aéroport Félix Eboué.

Parmi ces 1875 ha, près de 170 ha sont considérés comme disponibles constructibles, c'est-à-dire apparaissant libres de tout usage sur le terrain sans pour autant être grevés par une inconstructibilité générée par un Plan de Prévention des Risques exécutoire en 2018 ou par des contraintes naturelles et patrimoniales telles que les sites classés, les espaces remarquables du littoral ou les réserves naturelles. 985 ha sont quant à eux considérés comme partiellement disponibles constructibles, c'est-à-dire pouvant faire l'objet d'une densification

sans être grevés par des contraintes réglementaires. 61 parcelles apparaissent de plus comme mutables.

En complément, pour 18 zones sur 24, les propriétaires dominants sont les propriétaires privés. L'Etat détient par ailleurs près de 38% de l'emprise globale des zones d'activités mais quasiment intégralement au sein de la zone aéroportuaire.

Enfin, 198 mutations ont été enregistrées sur la période 2012-2017 au sein des zones d'activités dont 109 sur le bâti. Les zones pour lesquelles le nombre de mutations est le plus élevé correspondent aux zones Pariacabo, Collery et Dégrad des Cannes et dans une moindre mesure, Cogneau-Larivot et Soula 2.

Le tableau suivant a pour objet d'évaluer le fonctionnement, la qualité et les enjeux d'aménagement des 24 zones d'activités en affectant une note moyenne comprise entre 0 et 3.

Il ressort de ce tableau que le niveau de fonctionnement et de qualité des zones reste relativement peu élevé à l'échelle de la Guyane avec une note moyenne de 1,89 sur 3, en raison notamment de faibles indices en matière de qualité et de services. Cette note est à mettre en corrélation avec l'ancienneté des zones. En effet, la très large majorité des zones a été créée avant les années 1990.

A l'échelle intercommunale, c'est le territoire des Savanes qui est le mieux équipé et aménagé alors que la note globale moyenne la plus faible est obtenue par la CCOG. Les zones présentant les notes les plus élevées correspondent aux zones Terca sur Matoury et Amériques sur Kourou. A contrario, ce sont deux zones de Saint-Laurent du Maroni et une de Mana qui sont les moins bien notées.

Concernant les enjeux d'aménagement, la note moyenne est de 1,23 à l'échelle régionale et oscille entre 0,95 et 1,36 à l'échelle intercommunale. Ce sont

globalement les enjeux liés à l'environnement et aux risques qui représentent les contraintes les plus importantes. Toutefois, ces chiffres moyens masquent des disparités notables entre zones. Ainsi, 13 zones sur 24 ont une note moyenne inférieure ou égale à 1 avec un minimum de 0,25 pour la zone Calimbé II-Vendôme. A contrario, trois zones ont une note moyenne supérieure ou égale à 2, à savoir Dégrad des Cannes sur Rémire-Montjoly, Pariacabo sur Kourou et Collery sur Cayenne.

SYNTHÈSE GLOBALE DES INDICES DE FONCTIONNEMENT ET DE QUALITÉ ET DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

source : AUDeG

Territoire	Commune	Zone d'activités	Moyenne des indices de fonctionnement et de qualité	Moyenne des enjeux d'aménagement	
Communauté d'Agglomération du Centre Littoral	Cayenne	Galmot-Malterre-Leblond	2,25	1,25	
		Calimbé II-Vendôme	2,25	0,25	
		Collery	2,25	2,00	
	Rémire-Montjoly	Cabassou	1,75	1,25	
		Dégrad des Cannes	1,50	2,75	
	Matoury	Cogneau Larivot	2,25	1,75	
		Parkway	2,25	0,75	
		Terca	2,75	1,75	
		La Chaumière	2,25	0,50	
		Port du Larivot	1,25	1,75	
		Aéroport Félix Eboué	1,75	1,75	
	Macouria	Soula 1	2,00	1,00	
		Soula 2	2,00	0,75	
	Montsinéry-Tonnégrande	La Providence-Quesnel	1,25	1,50	
Moyenne			1,98	1,36	
Communauté de Communes des Savanes	Kourou	Cabalou	2,00	0,75	
		Amériques	2,75	0,50	
		Pariacabo	2,50	2,50	
	Sinnamary	Entrée sud	2,25	1,00	
Moyenne			2,38	1,19	
Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais	Mana	Gaston Césaire	1,25	1,00	
		Sortie de bourg	1,00	1,25	
	Saint-Laurent du Maroni	Malgaches	1,00	0,75	
		Saint-Jean	2,00	0,75	
		Saint-Maurice	1,00	1,00	
Moyenne			1,25	0,95	
Communauté de Communes de l'Est Guyanais	Saint-Georges de l'Oyapock	Saint-Georges	1,75	1,00	
	Moyenne			1,75	1,00
Guyane	Moyenne			1,89	1,23



Zone Calimbé II-Vendôme (Cayenne)



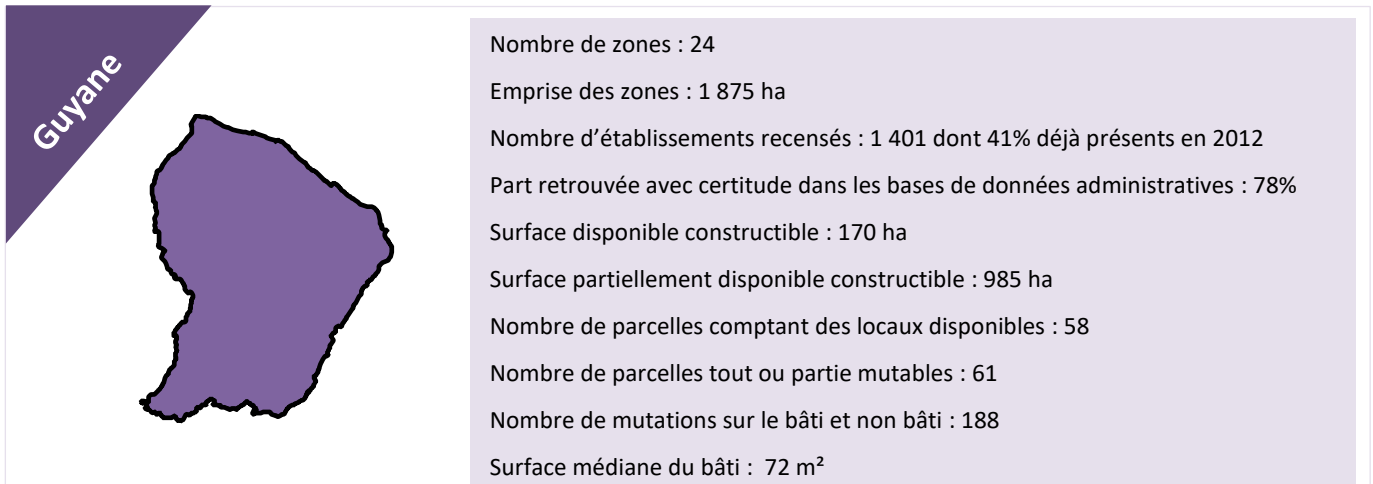
Zone Dégrad des Cannes (Rémire-Montjoly)



Zone Saint Jean (Saint-Laurent du Maroni)

SYNTHÈSE DES CHIFFRES-CLÉS

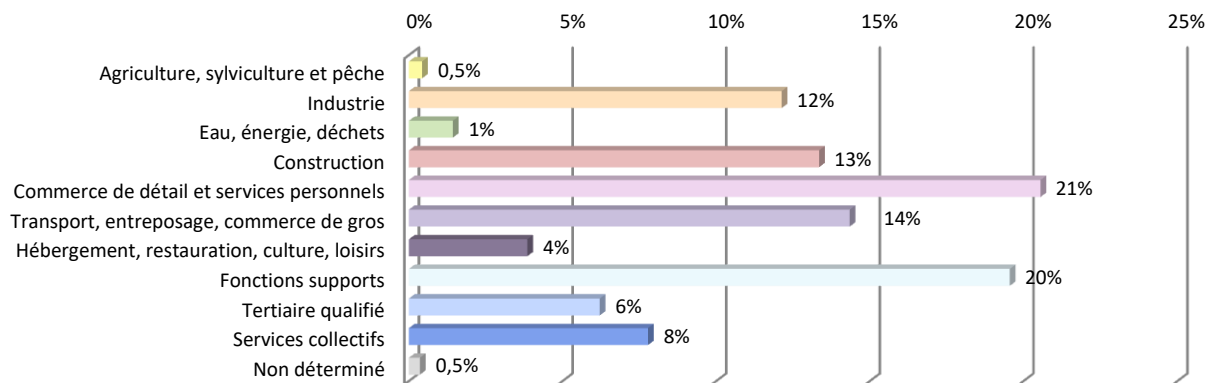
Chiffres-clés de la Guyane



TISSU ÉCONOMIQUE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TYPOLOGIQUE D'ACTIVITÉS

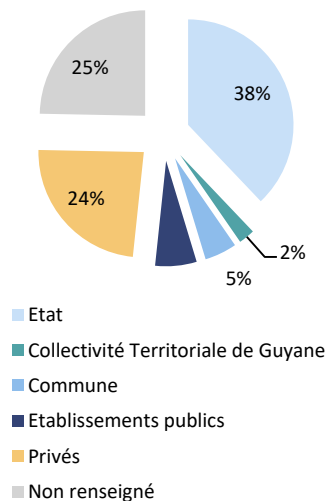
source : AUDeG



FONCIER

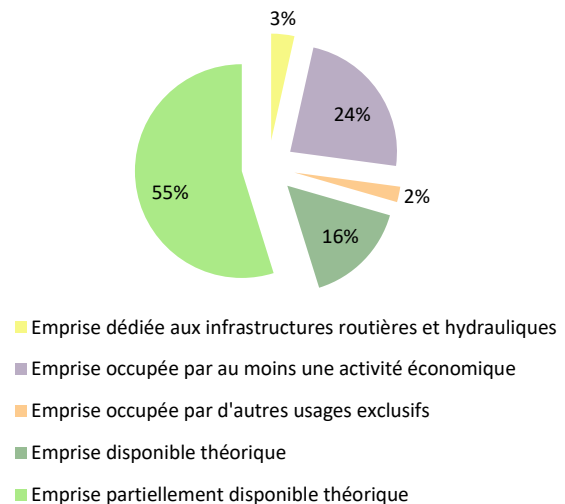
RÉPARTITION SURFACIQUE PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

source : AUDeG d'après DRFiP



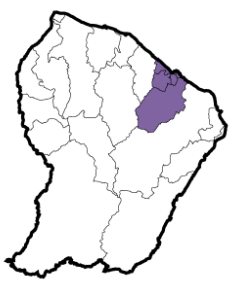
RÉPARTITION DE L'OCCUPATION FONCIÈRE

source : AUDeG



Chiffres-clés de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral

CACL



Nombre de zones : 14

Emprise des zones : 1 660 ha

Nombre d'établissements recensés : 1 078 dont 39% déjà présents en 2012

Part retrouvée avec certitude dans les bases de données administratives : 80%

Surface disponible constructible : 116 ha

Surface partiellement disponible constructible : 923 ha

Nombre de parcelles comptant des locaux disponibles : 37

Nombre de parcelles tout ou partie mutables : 40

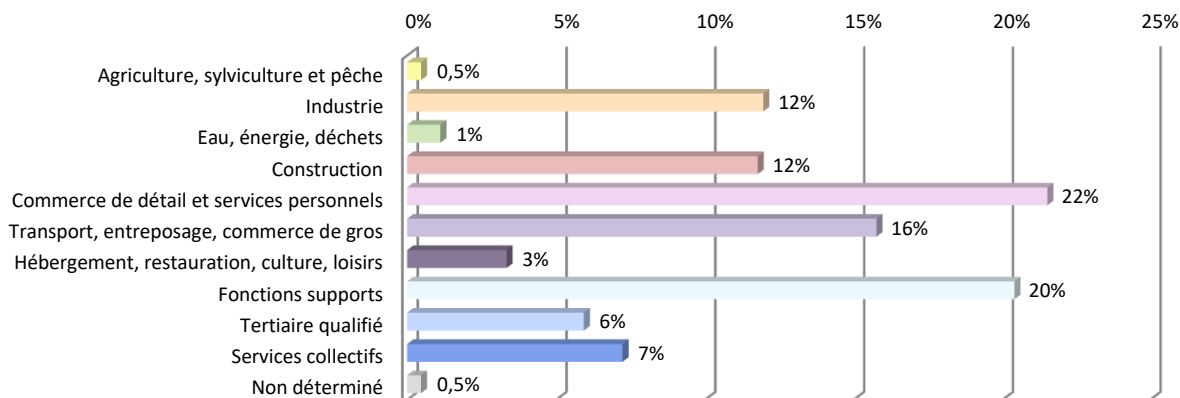
Nombre de mutations sur le bâti et non bâti : 109

Surface médiane du bâti : 74 m²

TISSU ÉCONOMIQUE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TYPOLOGIQUE D'ACTIVITÉS

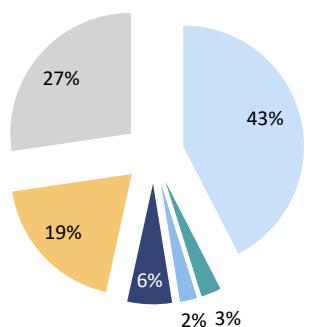
source : AUDeG



FONCIER

RÉPARTITION SURFACIQUE PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

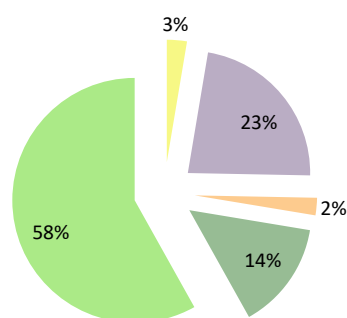
source : AUDeG d'après DRFIP



- Etat
- Collectivité Territoriale de Guyane
- Commune
- Etablissements publics
- Privés
- Non renseigné

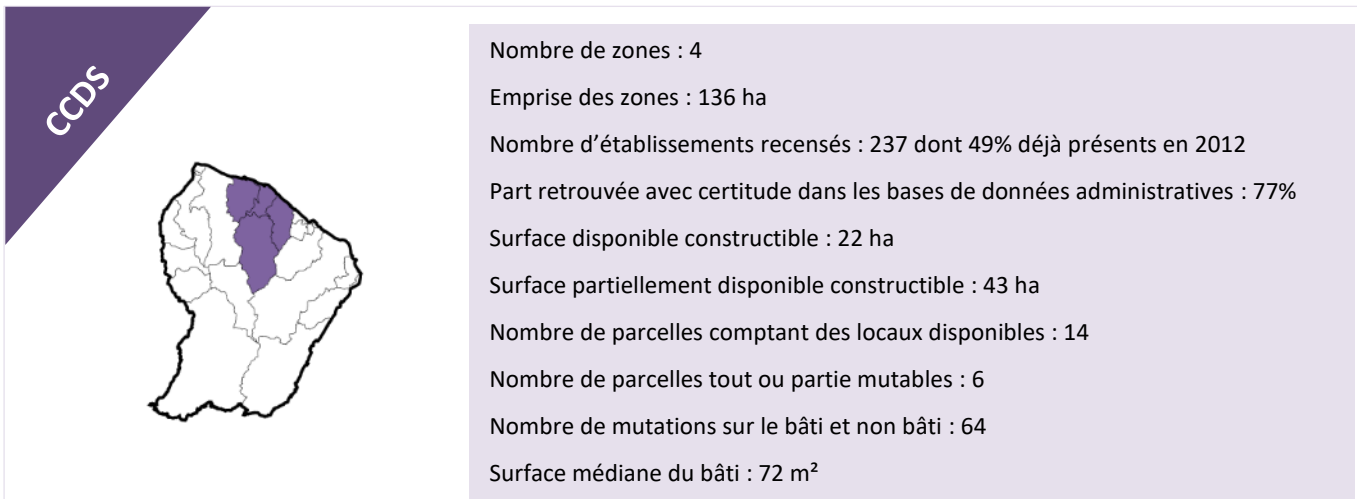
RÉPARTITION DE L'OCCUPATION FONCIÈRE

source : AUDeG



- Emprise dédiée aux infrastructures routières et hydrauliques
- Emprise occupée par au moins une activité économique
- Emprise occupée par d'autres usages exclusifs
- Emprise disponible théorique
- Emprise partiellement disponible théorique

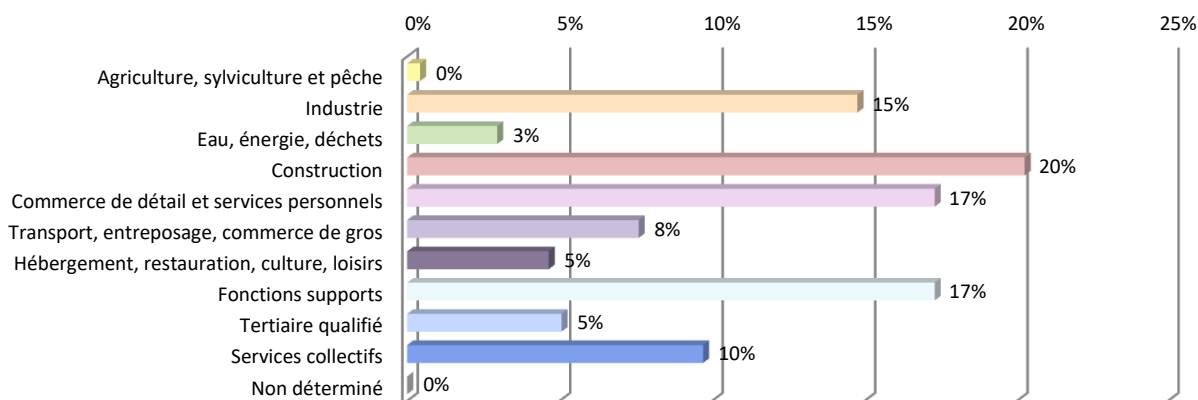
Chiffres-clés de la Communauté de Communes des Savanes



TISSU ÉCONOMIQUE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TYPOLOGIQUE D'ACTIVITÉS

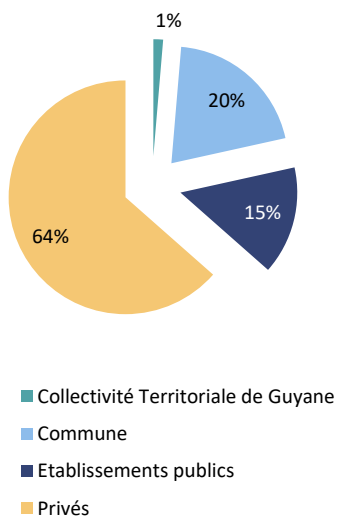
source : AUDeG



FONCIER

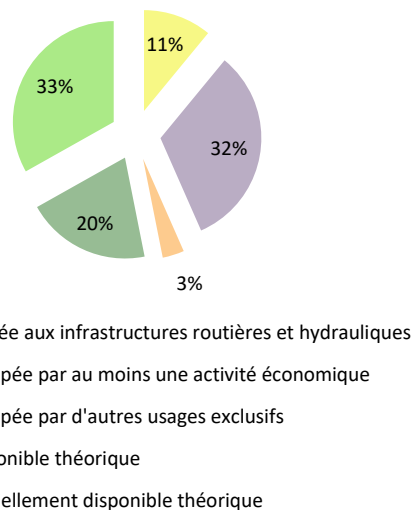
RÉPARTITION SURFACIQUE PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

source : AUDeG d'après DRFiP



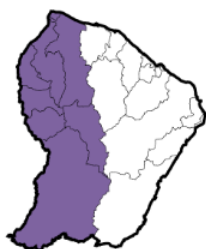
RÉPARTITION DE L'OCCUPATION FONCIÈRE

source : AUDeG



Chiffres-clés de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais

CCOG

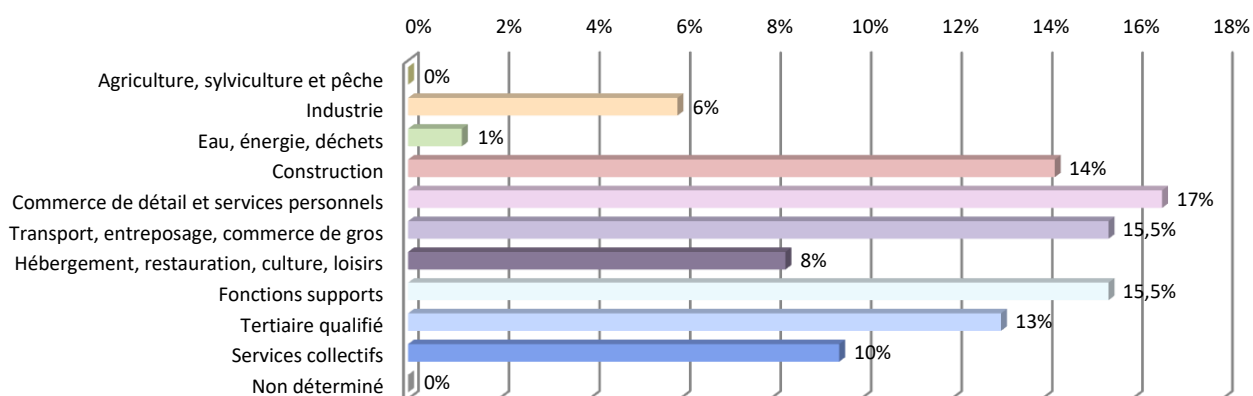


Nombre de zones : 5
 Emprise des zones : 66 ha
 Nombre d'établissements recensés : 84 dont 48% déjà présents en 2012
 Part retrouvée avec certitude dans les bases de données administratives : 54%
 Surface disponible constructible : 20 ha
 Surface partiellement disponible constructible : 19 ha
 Nombre de parcelles comptant des locaux disponibles : 7
 Nombre de parcelles tout ou partie mutables : 12
 Nombre de mutations sur le bâti et non bâti : 14
 Surface médiane du bâti : 65 m²

TISSU ÉCONOMIQUE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TYPOLOGIQUE D'ACTIVITÉS

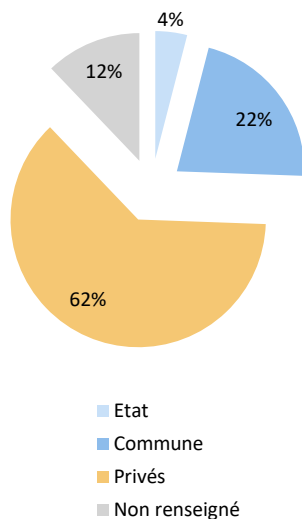
source : AUDeG



FONCIER

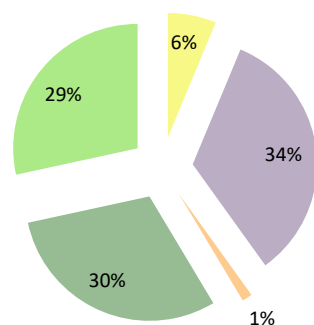
RÉPARTITION SURFACIQUE PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

source : AUDeG d'après DRFiP



RÉPARTITION DE L'OCCUPATION FONCIÈRE

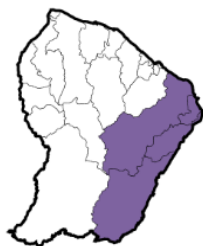
source : AUDeG



- Emprise dédiée aux infrastructures routières et hydrauliques
- Emprise occupée par au moins une activité économique
- Emprise occupée par d'autres usages exclusifs
- Emprise disponible théorique
- Emprise partiellement disponible théorique

Chiffres-clés de la Communauté de Communes de l'Est Guyanais

CCEG

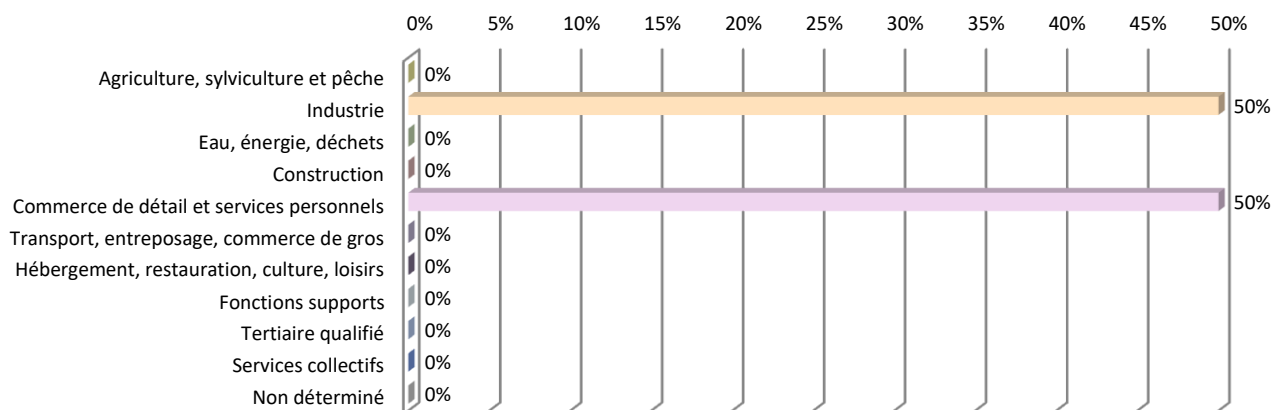


Nombre de zones : 1
 Emprise des zones : 15 ha
 Nombre d'établissements recensés : 2 dont 100% déjà présents en 2012
 Part retrouvée avec certitude dans les bases de données administratives : 50%
 Surface disponible constructible : 11 ha
 Surface partiellement disponible constructible : 0 ha
 Nombre de parcelles comptant des locaux disponibles : 7
 Nombre de parcelles tout ou partie mutables : 0
 Nombre de mutations sur le bâti et non bâti : 3
 Surface médiane du bâti : 43 m²

TISSU ÉCONOMIQUE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR TYPOLOGIQUE D'ACTIVITÉS

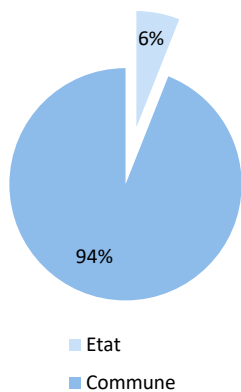
source : AUDeG



FONCIER

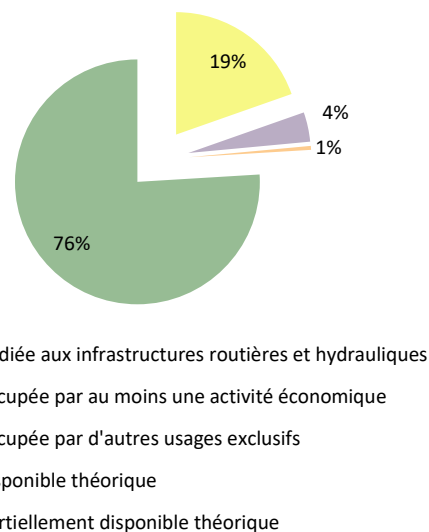
RÉPARTITION SURFACIQUE PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

source : AUDeG d'après DRFIP



RÉPARTITION DE L'OCCUPATION FONCIÈRE

source : AUDeG



IDENTIFICATION DES PROJETS D'EXTENSION ET DE CRÉATION DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

LOCALISATION DES PROJETS D'EXTENSION OU DE CRÉATION DE ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES

source : AUDeG



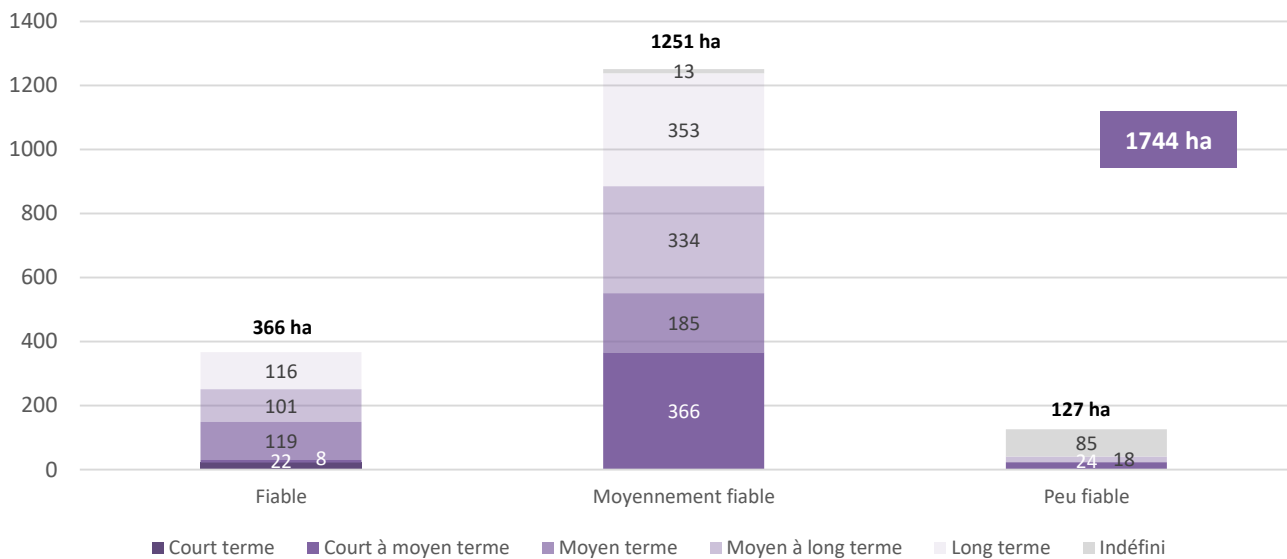
44 projets de zones d'activités sont relevés à l'échelle de la Guyane dont 32 en création et 12 en extension. Parmi les 44 projets, 17 sont jugés fiables, 21 moyennement fiables et 6 peu fiables, mettant en évidence l'instabilité de la prospective économique sur le territoire. Tous niveaux de fiabilité et de phasage confondus, la somme des surfaces médianes dédiées à l'économie s'établit autour de 1744 ha à l'échelle régionale dont 807 ha sur le Centre littoral et 678 ha dans l'Ouest guyanais. Ce sont sur ces deux intercommunalités que le

développement du foncier économique sera le plus important. En ne retenant que les projets qualifiés de fiables, sont affichés 366 ha à vocation économique dont 116 ha à long terme. En prenant en considération les projets qualifiés de moyennement fiables, la somme des emprises médianes approche les 1250 ha dont 872 ha sont envisagés sur du moyen à long terme. Il s'agit dans les deux cas majoritairement de zones industrielles et artisanales. En zoomant sur les deux territoires sur lesquels les prévisions de foncier économique sont

les plus fortes, les éléments suivants peuvent être mis en avant. Sur le territoire de la CACL, les projets jugés fiables couvrent 108 ha dont 90 ha sont prévus de moyen à long terme et les projets jugés moyennement fiables couvrent 616 ha dont près de 517 ha sont prévus de moyen à long terme. Dans l'Ouest Guyanais, les projets fiables s'étendent sur 85 ha dont la moitié est programmée à long terme et les projets moyennement fiables s'étendent sur près de 550 ha dont 369 ha de court à moyen terme.

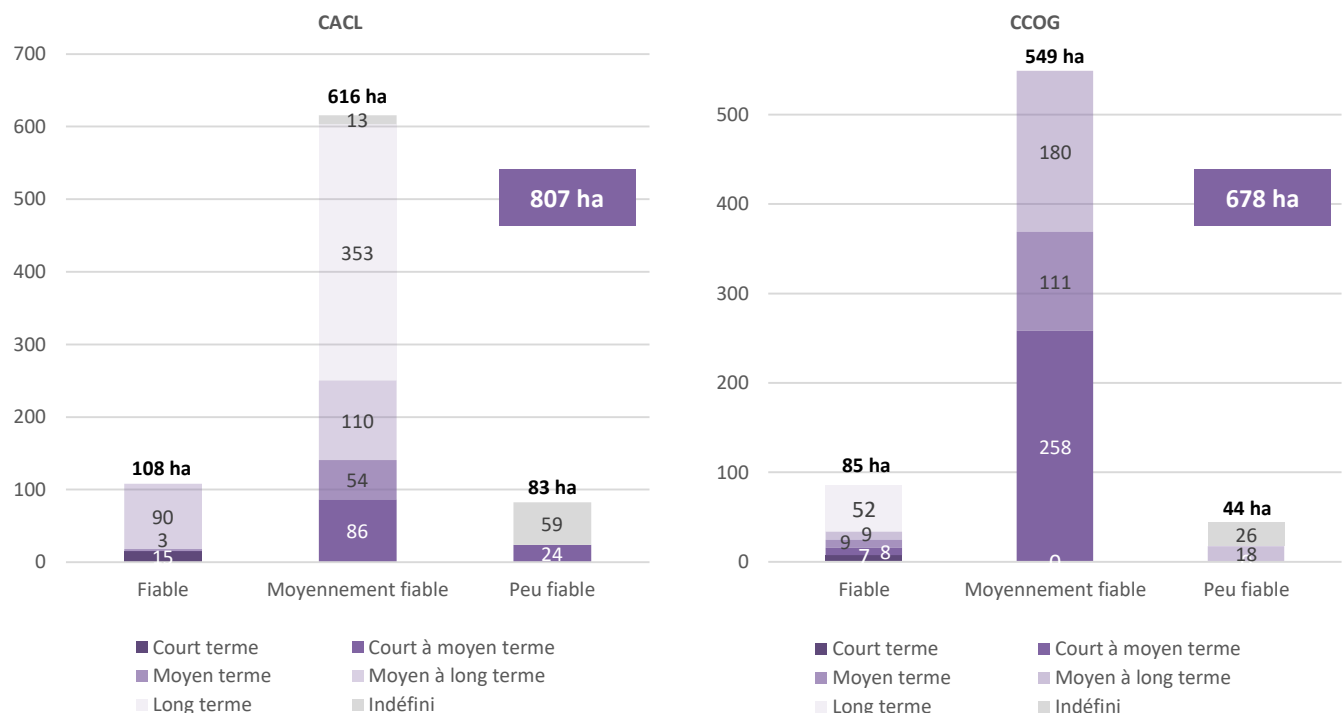
EMPRISES MÉDIANES DES FUTURES ZONES D'ACTIVITÉS GUYANAISES SELON LEUR NIVEAU DE FIABILITÉ ET DE PHASAGE

source : AUDeG



FOCUS SUR LES EMPRISES MÉDIANES DES FUTURES ZONES D'ACTIVITÉS DE LA CACL ET LA CCOG SELON LEUR NIVEAU DE FIABILITÉ ET DE PHASAGE

source : AUDeG



CONCLUSION ET ENJEUX

Le foncier à vocation économique se répartit sur 24 zones d'activités s'étendant sur 1875 ha et regroupant 1401 établissements avec une implantation privilégiée sur l'île de Cayenne. Parmi ces 1875 ha, 9% sont considérés comme disponibles constructibles et 52% comme partiellement disponibles constructibles.

Par ailleurs, la majorité des zones ayant été créée avant les années 1990, le niveau d'aménagement et

d'équipement reste faible, induisant des volumes de mutation très hétérogènes entre zones.

Il ressort également que les localisations, emprises, vocations et phasages des projets d'extension ou de création de nouvelles zones évoluent très rapidement au gré des opportunités foncières et des projets portés par les privés, propriétaires globalement dominants.

De par ces constats, ce nouveau cycle d'observation met en évidence

trois enjeux principaux : l'optimisation et la densification du foncier économique, la mise à niveau des équipements et services offerts au sein des zones et la mise en cohérence des projets à une large échelle en vue de concourir à des équilibres territoriaux.

Il s'agit d'autant de pistes de travail que l'AUDeG pourra explorer dans le cadre de son nouveau programme partenarial d'activités couvrant la période 2020-2022.

POUR ALLER PLUS LOIN

Bibliographie

- Etude des zones d'activités de Guyane, ARUAG (Septembre 1999)
- Rapport d'exécution de la Base de Données « Entreprises et Espaces d'Activités Economiques », AUDeG (Février 2013)
- Schéma d'Aménagement Régional, CTG (Juillet 2016)
- Panorama #3 « Zone d'activités économiques de Guyane : Observation historique et mise en perspective », AUDeG (Mars 2018)
- Panorama #6 « Zone d'activités économiques de Guyane : Atlas 2020 », AUDeG (Juin 2020)

Site internet



Site de l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane (AUDeG)

Tous les documents produits par l'AUDeG sont consultables et téléchargeables sur <http://www.audeg.fr/>

Site de GéoGuyane, portail géographique de la Guyane

GéoGuyane est un portail partenarial et participatif visant à faciliter la production, la mutualisation et le partage de l'information géographique sur le territoire guyanais. Il propose des services de recherche, de visualisation, de navigation cartographique, de téléchargement de données ainsi qu'un espace éditorial collaboratif. Il est accessible sur <https://www.geoguyane.fr/accueil>

L'ensemble des données géographiques produites par l'Observatoire de l'Économie de l'AUDeG et plus particulièrement, pour la présente étude a été intégré au sein d'un navigateur cartographique accessible sur https://carto.geoguyane.fr/1/Observatoire_economie.map



Directrice de publication : Juliette Guirado
Rédaction, illustration : Hélène Lacassagne
Conception, réalisation : AUDeG
Cayenne - Septembre 2020



AUDeG
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane
1, impasse Touloulous
97 300 Cayenne
Tél : 0594 28 49 20
Email : infos@audeg.fr
Web : www.audeg.fr