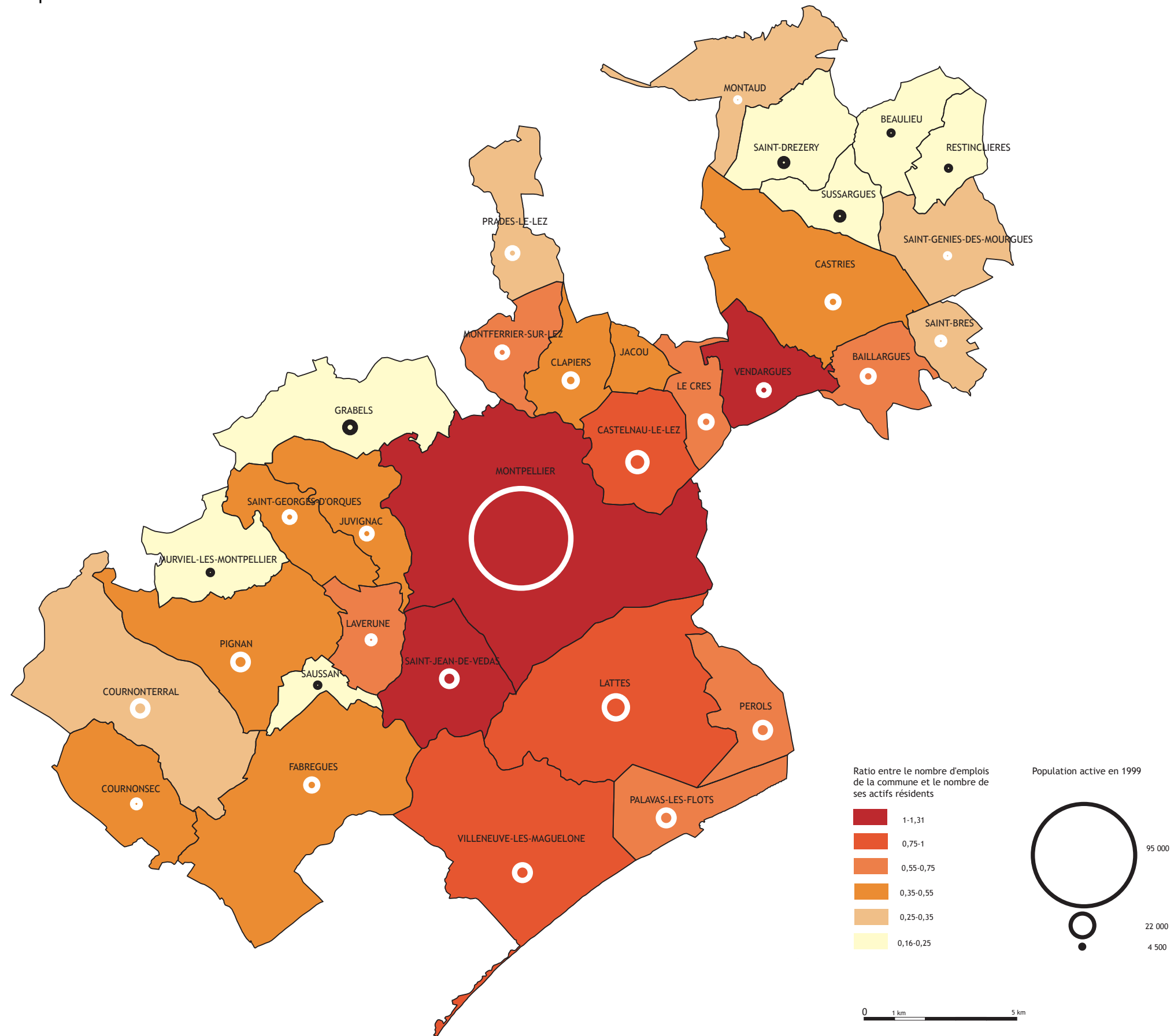


### 3.5. Les activités économiques

Dichotomie entre espace de travail et espace de résidence en 1999

Source : INSEE, Equipe Mascot



En soi, le schéma de cohérence territoriale n'est ni un document ni un outil de développement économique ; il lui incombe, en revanche, de créer les conditions spatiales du développement dont on a vu déjà qu'il était quelque peu bridé et pas assez intense.

## ■ Diagnostic

### L'intensification économique en question

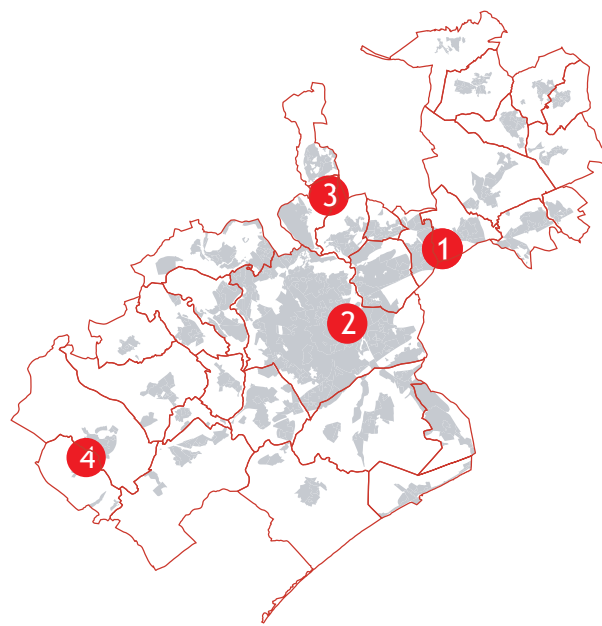
La géographie des emplois au sein de la Communauté d'Agglomération de Montpellier est marquée par une forte **concentration**. Les 26 communes autres que Montpellier, Castelnau-le-Lez, Saint-Jean-de-Védas et les trois communes littorales du canton de Lattes regroupent 12% des emplois pour 27% de la population. Ce n'est pas surprenant car le système productif montpellierain est très tertiaire, donc très urbain. Cette forte dissociation entre la résidence et l'emploi est cependant une source supplémentaire de déplacements motorisés.

Cela dit, à **échelle plus locale, la localisation des emplois est assez satisfaisante**. Les exemples de l'application du principe " la bonne activité au bon endroit " sont nombreux : les ensembles de bureaux à proximité d'Antigone comme les laboratoires de recherche proches d'EuroMédecine sont très accessibles par le tramway ; quant aux fonctions logistiques à la porte est de l'agglomération (Vendargues et Baillargues), elles sont très accessibles depuis l'autoroute.

Mais, s'agissant de l'**immobilier d'entreprises** pour des activités œuvrant conjointement dans l'industrie de petite série et dans le tertiaire de recherche-développement, c'est à dire le secteur à mi-chemin entre le secondaire et le tertiaire, **l'offre est nettement insuffisante**. Il en va de l'immobilier tertiaire marchand comme de l'habitat : trop de consommation d'espaces - avec souvent des coefficients d'occupation des sols faibles - pour une demande forte et donc des solvabilités difficiles pour les investisseurs et les entreprises.

### "La bonne activité au bon endroit"

Exemple de 4 types d'immobilier d'entreprise dans l'agglomération.



1- L'activité logistique à proximité des grandes infrastructures : Zone industrielle de Salaison - système U à Vendargues



2 - l'emploi dans la ville : Opérations de bureaux à Montpellier



3 - Les pôles de recherche-développement dans des sites "HQE" : la Zone d'activité de Baillarguet (le CIRAD) à Montferrier-sur-Lez



4 - Des pôles d'activité de proximité dans les communes : le Parc Hannibal à Couronsec

## ■ Enjeux

### Les voies et les moyens de l'intensification du développement économique

La " feuille de route " répondant au double défi d'une stratégie de localisation cohérente avec le développement des réseaux de transports, notamment collectifs, et de la mise en place d'une offre immobilière tertiaire plus abondante et de haute qualité n'oblige-t-elle pas à considérer le développement des sites suivants :

- **La porte est de l'agglomération** avec un programme en priorité logistique et industriel et avec une accessibilité privilégiée avec l'autoroute.
- **La porte ouest de l'agglomération** avec un type de programme comparable au précédent -logistique, commerce de gros, petite industrie et artisanat industriel - et avec une accessibilité à conforter depuis l'autoroute et les RN 113 et 112.
- **Montpellier Est** pouvant constituer un projet emblématique tourné vers des activités tertiaires et doté d'une très bonne accessibilité avec la future ligne 2 du tramway et un réseau viaire renouvelé.
- **Le site prévu pour la future gare T.G.V.** à la Mogère offre, à terme, un fort potentiel de développement d'un quartier d'affaires desservi par la ligne 1 prolongée et à proximité des infrastructures routières.