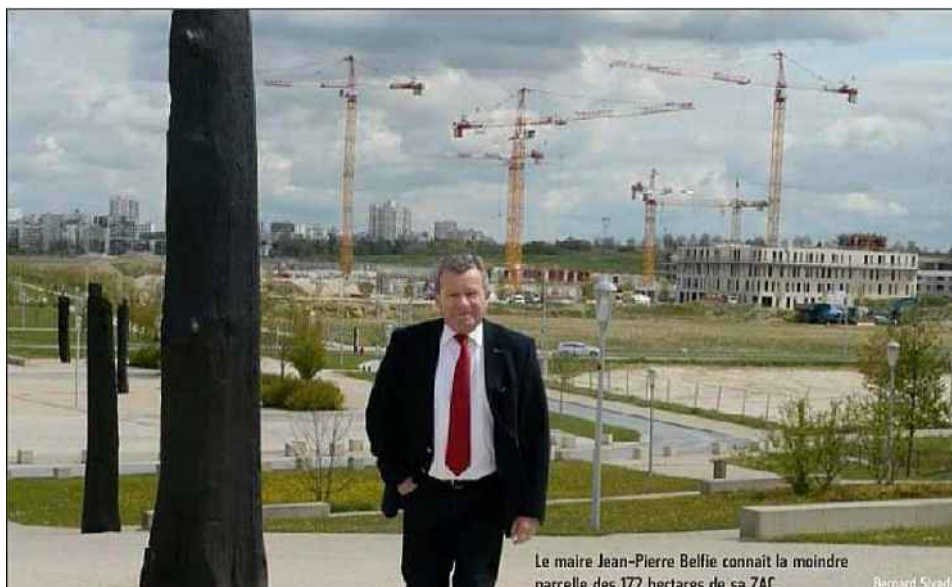




## L'essor fulgurant de Bezannes

**P. 10 ET 11** **ÉCONOMIE** La ZAC de Bezannes connaît un intense développement. Des entreprises japonaises, allemandes ou américaines ont même décidé d'y implanter leurs bureaux.



Le maire Jean-Pierre Belfie connaît la moindre parcelle des 172 hectares de sa ZAC.

Bernard Sivade

## URBANISME

# Il était une fois, le parc d'affaires de Bezannes

Comment des champs de pommes de terre ont-ils pu laisser la place en cinq ans à un parc d'affaires où Allemands, Japonais et autres grands groupes français ont décidé d'implanter leurs bureaux, au pied d'un golf et de la plus grande clinique de France en construction ? Retour sur le développement fulgurant d'une zone devenue vitale.

## L'ESSENTIEL

- **Le 29 décembre 2004**, la ZAC de Bezannes, appelée encore Parc d'affaires, est créée dans la perspective de l'arrivée du TGV.
- **Le 10 juin 2007**, la gare de Bezannes est mise en service.
- **Fin 2010 et 2011**, s'implante l'hôtel BGB ainsi que la micro-crèche.
- **Aujourd'hui**, elle abrite plus de 90 entreprises qui emploient plus de 2 000 personnes.

Il ne sort jamais sans le plan topographique actualisé du parc d'affaires de Bezannes. Mais en a-t-il vraiment besoin ? Jean-Pierre Belfie connaît la moindre parcelle des 172 hectares de sa ZAC. Il se désigne comme « un maire bâtisseur », mais il est surtout un VRP hors pair, qui croit en son produit. « C'était un vrai pari en 2008. On dit souvent que je suis un visionnaire. C'est faux. Je suis un instinctif. »

Il a su faire du TGV un atout pour son territoire. « On a pris notre destin en main », dit-il simplement. « Nous avons créé une ZAC dès le départ pour garder la maîtrise des 172 hectares. Il n'était pas question de vendre en morceaux, sans vision globale. » Le District fait appel à un cabinet d'urbanistes et d'architectes pour y voir plus clair. « On a construit les voies structurantes, puis on a planté des arbres afin que les chefs d'entreprise puissent se repérer, se projeter. » Jean-Pierre Belfie a pris le dossier du développement de cette zone « à bras le corps », il a su surtout raconter « l'histoire du futur de Bezannes » aux chefs d'entreprise un peu déboussolés qui débarquaient à la nouvelle gare TGV et se retrouvaient avec une grande étendue

de terres en jachère et comme horizon, les tours du quartier Croix-Rouge. Il a bataillé aussi pour que le tramway vienne jusqu'à la ZAC. Un atout supplémentaire.

En quelques années à peine, il a réussi à faire venir 90 entreprises. Une ZAC qui vit, de jour comme de nuit. La recette : « Un tiers d'entreprises, un tiers de logements et un tiers d'espaces verts ». Pas question de construire un deuxième Bezannes à côté du village historique. « Il y a une cohérence d'ensemble, avec des maisons en accession à la propriété greffées entre les deux. Le long d'un mail piétonnier des cellules commerciales vont voir le jour », explique-t-il.

Le parc d'affaires de Reims-Bezannes est vraiment atypique, pas seulement parce qu'il s'est construit autour d'une crèche et d'un hôtel, fin 2010, mais parce qu'il a connu un développement fulgurant en plein marasme économique. Des entreprises locales y ont d'abord déménagé comme Frey et Mazars, donnant le ton. Puis Le Macaron Bleu, la clinique vétérinaire, le prothésiste-dentaire, Pôle Emploi, le traiteur Bertacchi ont font confiance au maire de Bezannes. Jean-Pierre Belfie les a tous reçus et a réussi à dissiper les dernières réticences. « Le reste a suivi. »

Des promoteurs ont construit des immeubles de bureaux permettant de faire venir des entreprises extérieures, quelques-unes très prestigieuses comme Cartier Joaillerie en 2013. Des entreprises japonaises, suisses, alle-

## LE CHIFFRE

**91** entreprises ont élu domicile au parc d'affaires. Leur domaine d'actions est vaste : architecte, hôteliers, commerçants, immobilier, informatique, milieu médical ou bancaire...

mandes et américaines ont aussi décidé d'y implanter leurs bureaux. Jean-Pierre Belfie contrôle tout, il étudie minutieusement chaque permis de construire, veut connaître précisément à quoi vont ressembler les projets de construction. « Il faut des bâtiments à l'architecture audacieuse, aux toits végétalisés. » Des projets qui comportent des bornes de recharge pour voitures électriques, des aires de covoiturage. « Il faut toujours avoir une longueur d'avance. » Des regrets alors que la ZAC est quasi terminée ? « Aucun. En réalité, peu de choses ne se sont pas faites sur le parc, si ce n'est l'implantation de l'hippodrome. »

Jean-Pierre Belfie a le succès modeste : « On ne peut pas obliger une entreprise à s'installer, simplement l'aider. » La création de la ZAC Cernay-Saint-Leonard, « est une bonne chose, c'est bon pour toute l'agglomération. » Quant à la ZAC de Clairmarais : « Aucune concurrence. On est complémentaires. » Il assure enfin que pour le parc d'affaires de Bezannes, « il reste encore de belles parcelles. »

AURÉLIE BEAUSSART

## Le parc de la Roselière, un lieu remarquable

Conçu dans une optique d'assainissement naturel pour retenir les eaux pluviales de la zone d'activités, le parc a une vraie particularité : il a été aménagé pour être ouvert au public (depuis novembre 2013) et permettre ainsi de se balader entre sentiers et passerelles en bois, au milieu de bassins, lagunes et rivière artificielle. Il abrite aujourd'hui une faune et une flore extraordinaires.

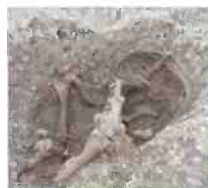


Il paraît que l'on reconnaît l'attractivité d'une ville aux grues de construction qu'elle abrite. À Bezannes, elles sont nombreuses. Bernard Sivade

## LES RÉPÈRES

### La ZAC, déjà un site actif au 1<sup>er</sup> siècle

► Les fouilles archéologiques ont été menées par les services de Reims Métropole et se sont étalées de 2009 à 2014. Les 172 ha ont été passés au crible, lors de 14 chantiers. Des traces d'une route romaine, de deux enclos et d'un établissement important qui disposait d'un four couvert, d'une cave travaillée -on a retrouvé aussi des pièces de monnaie- ont été mis au jour.



### Un carrefour de communication

► Avec sa gare TGV, Bezannes est connectée à 20 grandes villes de France mais aussi au Luxembourg, à Londres ou encore Bruxelles.  
► La commune profite aussi du tramway ainsi que du réseau de bus et se situe à côté de l'accès à l'autoroute A4.

## 8 000

2 000 personnes travaillent sur la ZAC actuellement, 8 000 à terme sur 300 000m<sup>2</sup> de bureaux.

## 90 %

Il ne reste plus beaucoup de place sur la ZAC. 90 % des terrains ont déjà été vendus ou sont réservés.

### QUAND LA CAMPAGNE DEVIENT URBAINE

Bezannes, petit bourg au milieu des champs, connaît une extension vertigineuse, que reflète l'évolution de la devise de la commune. Après « ça se passe à Bezannes et nulle part ailleurs » voici maintenant, « Et, ce n'est pas fini! »

### LA PHRASE

« Cette zone d'activités est pour nous vitale afin d'attirer les entreprises extérieures sur notre territoire »

Jean-Yves Meyer d'Invest in Reims, octobre 2015





Dans le bureau de Jean-Pierre Belfie, il y a des truelles à la pelle. Un souvenir gardé de chaque pose de première pierre. Bernard Sivade



En 2008, les 172 hectares du parc sont viabilisés, les voies structurantes construites mais aucun bâtiment n'est encore sorti de terre. Reims Métropole

3 QUESTIONS À

OLIVIER LÉMONT



## « Elle s'est constituée malgré la crise »

**OLIVIER LÉMONT, le P-dg de Lingat Architectes est l'un des pionniers à s'être implanté sur la ZAC. Il est aussi le vice-président de l'association du parc d'affaires Reims-Bezannes.**

► **Comment êtes-vous arrivés à Bezannes ?**

À l'époque, il y a 4 ans, on cherchait un lieu sur le secteur. Rapidement, le parc d'affaires s'est imposé comme étant l'endroit où il fallait être car de grands noms d'entreprises avaient annoncé leur implantation prochaine.

► **Quel regard portez-vous sur le développement de cette ZAC ?** Elle a deux atouts importants : la diversité des entreprises qui y sont implantées et le fait qu'elle soit facilement accessible par divers moyens de transport.

On constate souvent lors de la création de zones d'activités que le démarrage est difficile. On trouve très peu de volontaires à l'implantation mais quand ces zones ont pris leur rythme de croisière, tout le monde veut ensuite s'y installer.

Ça ne s'est pas passé comme cela pour le parc d'affaires de Bezannes. C'est impressionnant, la rapidité à laquelle les choses se sont faites. Les implantations se sont enchaînées alors que nous étions en

pleine crise économique.

Maintenant, le développement va se ralentir. Des terrains sont encore vierges mais ont trouvé preneur. De notre fenêtre, nous allons voir encore quelques bâtiments pousser, dont certains n'ont pas encore de locataires : de nouvelles implantations d'entreprise en perspective...

► **Et quel est le rôle de l'association du parc d'affaires Reims-Bezannes, dans tout ça ?**

Elle a été créée en 2013, sous l'impulsion de Jean-Pierre Belfie, autour de la bonne volonté des pionniers de la ZAC.

Elle accueille les propriétaires, les locataires et les entreprises installées sur le parc. Au départ son rôle principal était de porter d'une voix commune tous les besoins des entreprises auprès des administrations et de Reims Métropole.

Aujourd'hui, nous sommes près de 100 entreprises à être installées sur ce parc. Il s'agit maintenant de savoir qui sont nos voisins, d'apprendre à se connaître pour pouvoir travailler ensemble, faire du business. Une fois par trimestre, on organise des déjeuners intitulés « Business to Bezannes ». Le principe : une entreprise invite les autres. On fait une visite des lieux, on apprend à se connaître.

► [Contact@aparb.fr](mailto:Contact@aparb.fr)

## Le rêve d'un musée à ciel ouvert



Des géants en tronc d'arbre, un chien qui veille... Quelle sera la prochaine œuvre ?

Alors que le parc d'affaires est aujourd'hui sur les rails, Jean-Pierre Belfie a un nouvel objectif : « créer un musée à ciel ouvert d'art contemporain en incitant les entreprises à installer une œuvre d'art sur leur parking ». L'impulsion a été donnée avec les neuf œuvres monumentales de Christian Lapie offertes en 2011 par l'association rémoise d'entreprises mécènes d'art « Prisme » et la société Mars et qui veillent sur le parvis de la gare. Et depuis 2012, le chien du plasticien français Aurèle Ricard veille aussi sur la ZAC.