

## À Bezannes, et nulle part ailleurs

**E**n moins de dix ans, le Parc d'affaires de Bezannes s'est imposé comme la zone d'activités la plus dynamique de la région, avec un potentiel de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux mais aussi un véritable projet de vie pour la commune. Pourtant, l'histoire de son succès n'était pas écrite d'avance, loin de là. Et rien ne prédestinait d'ailleurs cette commune marnaise de 1200 habitants à accueillir l'un des Parc d'affaires les plus dynamiques de la région.

C'est évidemment l'annonce de l'arrivée de la gare TGV Champagne-Ardenne sur déclaration d'utilité publique en 1996 qui a précipité son destin. Mais pas immédiatement. En premier lieu, Bezannes a fait l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), créée par Reims Métropole en 2005. Une zone de 172 hectares qu'il a fallu penser et dont il a fallu définir la finalité. Et pour cela, la commune a trouvé en son maire Jean-Pierre Belfie un fervent défenseur et un sacré visionnaire...



Page 9

## À Bezannes, et nulle part ailleurs...

**Urbanisme.** En moins de dix ans, le Parc d'affaires de Bezannes s'est imposé comme la zone d'activités la plus dynamique de la région, avec un potentiel de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux mais aussi un véritable projet de vie pour la commune.

L'histoire du succès du Parc d'affaires de Bezannes n'était pas écrite d'avance. Et rien ne prédestinait d'ailleurs la commune marnaise de 1200 habitants à accueillir l'un des Parc d'affaires les plus dynamiques de la région.

C'est évidemment l'annonce de l'arrivée de la gare TGV Champagne-Ardenne sur déclaration d'utilité publique en 1996 qui a précipité son destin. Mais pas immédiatement. En premier lieu, Bezannes a fait l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), créée par Reims Métropole en 2005. Une zone de 172 hectares qu'il a fallu penser et dont il a fallu définir la finalité. Et pour

cela, la commune a trouvé en son maire Jean-Pierre Belfie un fervent défenseur et un sacré visionnaire.

Défenseur, car si l'on effectue un retour en arrière de dix ans à peine, les détracteurs étaient nombreux et ne cachaient pas leur scepticisme face à une zone qu'ils jugeaient démesurée voire peu attractive. Visionnaire, car bien décidé à ne pas voir sa ville réduite à un hall de gare, aussi prestigieux soit-il, le maire s'est rapidement penché sur la création d'un Parc d'affaires avec et l'aménagement de la ZAC a été réalisé selon un cahier des charges bien précis, auquel il s'est tenu jusqu'à présent.

### ASSURANCE ET SANTÉ

« Plus qu'un Parc d'affaires, c'est un projet de vie pour la commune », souligne d'ailleurs Jean-Pierre Belfie. En effet, dès l'origine la ZAC a été divisée en trois parties : un tiers pour le logement, un tiers pour les bureaux, commerces et services et un tiers pour les espaces verts, parcs et loisirs. « Nous sommes allés voir ce qui se faisait ailleurs : Orléans, Poitiers, Lille... Souvent nous avons vu des parcs qui étaient fort bien réalisés mais qui manquaient de vie à partir de 18 heures. C'est pour cela que nous avons réfléchi à l'aménagement avec des urbanistes selon un objectif permanent : créer un projet global de vie. Nous avons donc choisi d'agréger des logements avec des locaux tertiaires et des bureaux. Et c'est pour ça aussi que j'ai voulu placer le golf au centre. C'était un pari audacieux mais au final cela fonctionne très bien aujourd'hui ».

Géographiquement et logistiquement, le Parc d'affaires jouit aussi de nombreux atouts : le TGV, le tramway, l'A4 bis, le TER, la fibre optique... « Tout ce qui apporte de la fluidité est un atout », apprécie Jean-Pierre Belfie. La proximité avec Roissy Charles de Gaulle (30 mn en TGV) et Marne-la-Vallée sont deux autres bonus qui ont contribué au développement du lieu. Car si la première entreprise à faire confiance à la nou-



Le bâtiment du Village by CA, 7000 m<sup>2</sup> dédiés aux start-up et aux entreprises innovantes, ouvrira ses portes fin 2017.

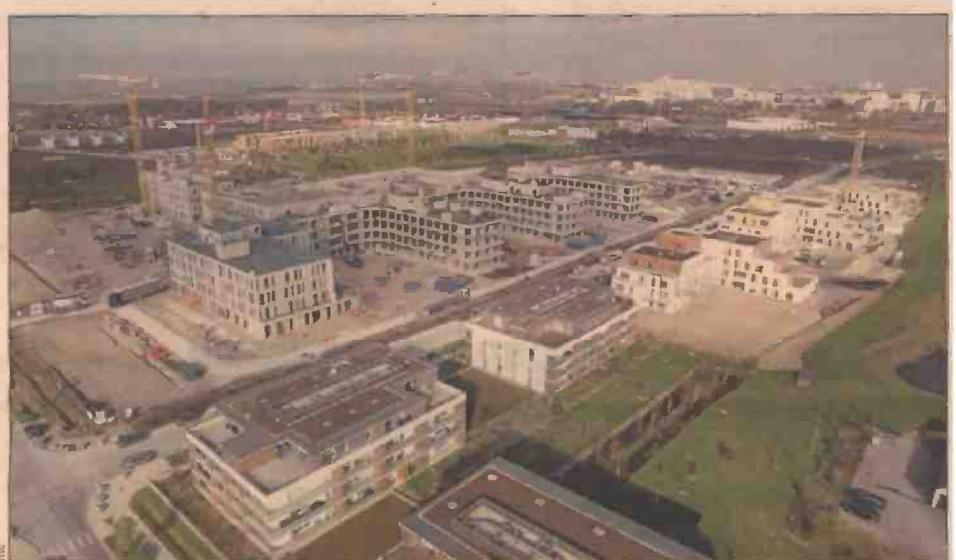
velle zone encore en friche était rémoise, le Groupe Frey en l'occurrence qui s'est installé en 2011, rapidement de nombreux groupes régionaux, nationaux et internationaux ont commencé à identifier les atouts de Bezannes. Mazars, Enercon, Cartier, Yanmar, Henner, GRDF Orange, Cristal Union... ou plus récemment AG2R La Mondiale ou Generali. Sans oublier les impressionnants travaux en cours du Village by CA, porté par le Crédit Agricole du Nord-Est et de la clinique Courlancy, pour ne citer que les plus importants. Au total, déjà plus d'une centaine d'entreprises ont pris leurs quartiers ici. *« Initialement, nous n'avions pas réellement choisi de donner une thématique au Parc, précise le maire. Toutefois, au fil des implantations, nous avons constaté que deux thématiques ressortaient : l'assurance et la santé ».*

Rien n'est pourtant dû au hasard, car le maire garde un œil sur tout. Nature du projet, urbanisme, il ne laisse rien lui échapper. Il faut dire qu'avec un potentiel de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux et l'arrivée à terme de 8 000 à 9 000 salariés sur le Parc, l'enjeu est de taille.

## TRAVAILLER LE TABLEAU DE MARCHÉ EN AMONT

Exigeant, un brin tâtilon, il assume d'ailleurs pleinement. *« Nous ne voulons pas baisser en qualité, c'est pourquoi nous avons une forte exigence, bien en amont du dépôt du permis de construire. Il faut que les projets prennent en compte leur environnement. On ne plante pas un immeuble comme ça, il faut raconter une histoire ».* Pas question donc de greffer des bâtiments les uns à côté des autres sans cohérence. C'est aussi pourquoi il a choisi, dès le départ de la ZAC, de réaliser rapidement les voies structurantes et de définir les affectations avec un objectif : *« que les investisseurs puissent se projeter ».* Les bureaux sont ainsi placés à proximité de la Gare TGV, puis viennent des secteurs mixtes le long des voies principales et enfin les logements concentrés autour de la commune « historique ».

Les logements justement, fleurissent eux aussi à vitesse grand V. Résidentiel, accession à la propriété, appartement, pavillon... les bailleurs sociaux et les investisseurs privés régionaux multiplient les projets et à ce jour, le maire a délivré des permis de construire pour plus de 1500 logements. Un chiffre impression-



Une fois terminée, la clinique Courlancy va profondément modifier la vie sur le Parc d'affaires de Bezannes avec ses 1 200 salariés et ses 3 000 visiteurs quotidiens.



Jean-Pierre Belfie.

nant encore bien loin du résultat final mais il revendique une croissance maîtrisée : *« Nous avançons sereinement, avec le temps. Ce qui importe c'est de préparer le tableau de marche en amont ».*

Une des raisons pour lesquelles il a fait réaliser des mails piétons et des pistes cyclables pour favoriser les modes de déplacement doux au sein de ses nouveaux quartiers. Ceux-ci accueillent toutes les générations, de la crèche l'Anjeux (obligée de doubler sa capacité d'accueil pour répondre à la demande) aux résidences seniors et aux Ehpad. Face à la mairie se construit aussi un pôle intergénérationnel qui complètera l'offre à destination des seniors bezannais. Quant à la capacité d'accueil des visiteurs de passage, elle se développe également, puisqu'après l'installation de deux hôtels en deux et trois étoiles, le maire souhaite faire venir un hôtel de catégorie 4 étoiles. Etudes en cours.

Si le Parc d'affaires bouleverse la vie entière de la commune, Jean-Pierre Belfie a déjà réfléchi à ces changements à venir. L'école municipale est ainsi prête à accueillir de nouveaux enfants dans les prochaines années et l'arrivée d'une école privée internationale à la rentrée de 2018 ou de 2019 se dessine très sérieusement.

Aujourd'hui, les mètres carrés disponibles se font rarissimes. Tant pis pour les retardataires qui s'en mordent les doigts. *« Bezannes crée chaque jour un futur à son histoire »*, aime à dire le maire, adepte des slogans choc pour vanter sa commune. Plus que jamais, à la vitesse où évolue Bezannes, sa formule prend tout son sens.

BENJAMIN BUSSON