

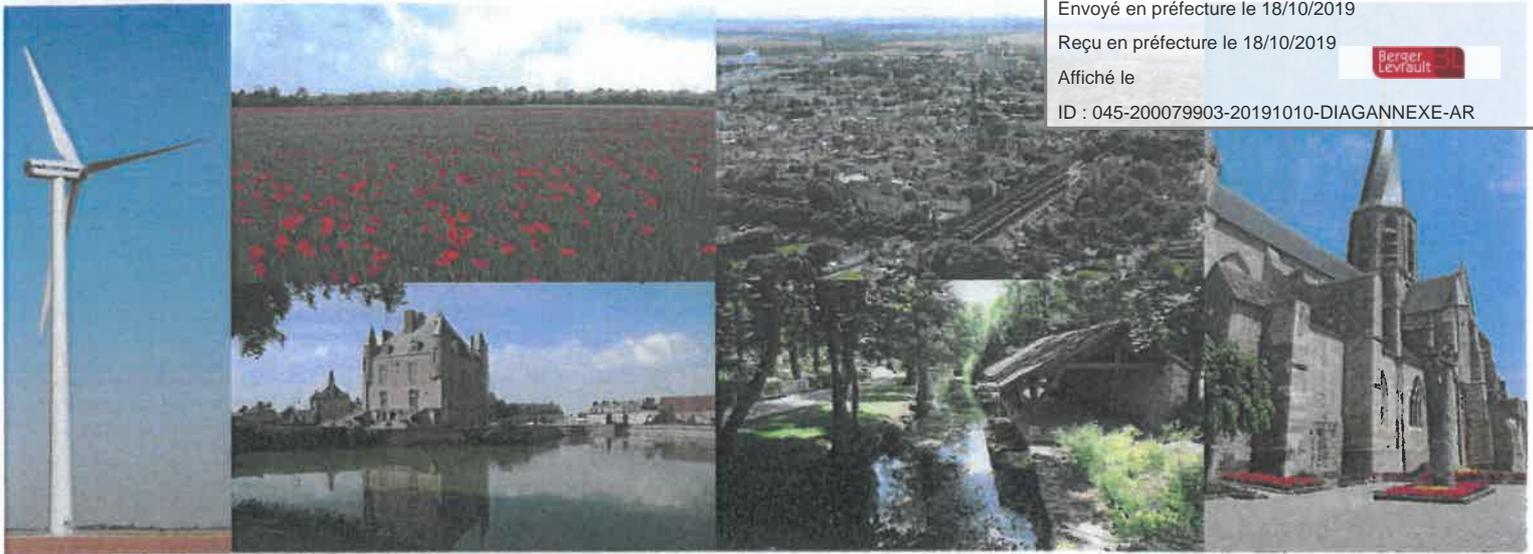
Envoyé en préfecture le 18/10/2019

Reçu en préfecture le 18/10/2019

Affiché le

ID : 045-200079903-20191010-DIAGANNEXE-AR

Berger  
Levrault



## *Rapport de présentation*

### *Tome 1 – annexe 1 :*

## *Etude de développement économique*

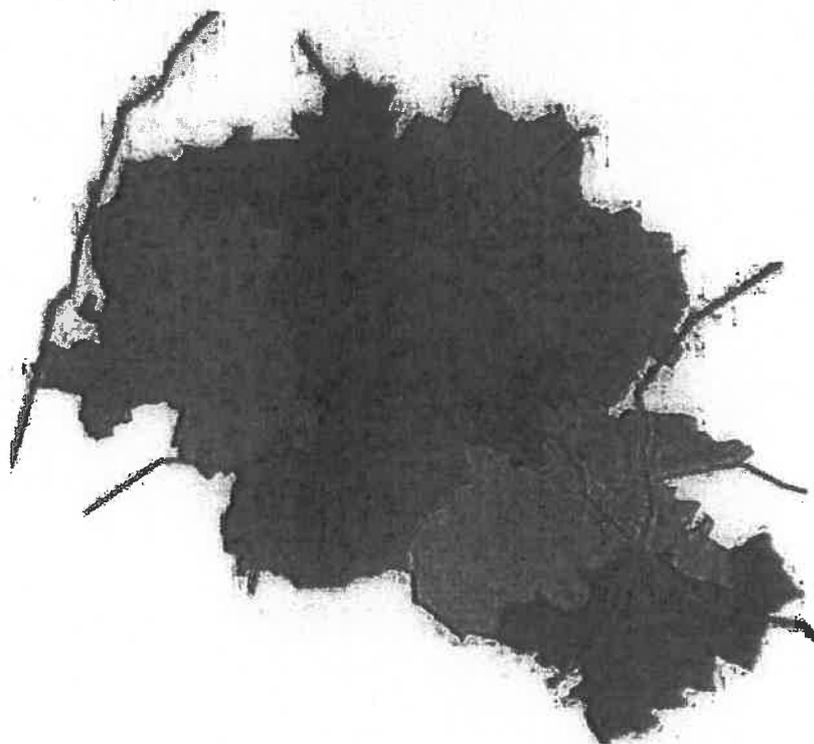
*Approuvé le*

*10 octobre 2019*

**synopter**



## Schéma de développement économique et d'accueil des entreprises sur le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais



Nantes, le 15 mai 2017

## Table des matières

<b>Synthèse</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Une économie en transition</b> .....	<b>4</b>
<b>I.1. : Cultiver les ressources locales</b> .....	<b>4</b>
<b>I.2 : La transition d'une économie productive vers une économie résidentielle</b> .....	<b>23</b>
<b>I.3. : Synthèse de l'analyse du tissu économique local :</b> .....	<b>27</b>
<b>I.4. : Une intervention économique peu diversifiée</b> .....	<b>29</b>
1.4.1. : Des zones d'activités anciennes .....	30
1.4.2. : Un développement raisonné des zones d'activités .....	32
1.4.3. : Peu d'interventions sur les autres leviers du développement économique.....	43
<b>I.5 : Un territoire méconnu</b> .....	<b>44</b>
<b>II : Une nouvelle organisation</b> .....	<b>49</b>
<b>II.1. : Trois enjeux forts pour le territoire</b> .....	<b>49</b>
<b>II.2. : Trois grands leviers d'intervention</b> .....	<b>50</b>
<b>II.3. : Une logique de coopération</b> .....	<b>52</b>
<b>III : Programme d'intervention</b> .....	<b>53</b>
<b>III.1 : Renforcer le tissu économique du territoire</b> .....	<b>53</b>
II.1.1. : Renforcer la connaissance .....	53
II.1.2. : Accompagner le tissu économique.....	54
<b>III.2. : Structurer un panel d'offres qualitatif et dynamique</b> .....	<b>55</b>
III.2.1. : Une typologie dynamique de l'offre .....	56
III.2.2. : Répartition au sein de la typologie :.....	57
III.2.3. : Principes d'intervention sur les zones d'activités .....	60
III.2.4. : Interventions sur les pôles productifs.....	64
III.2.5. : Interventions sur les pôles d'équilibre .....	67
III.2.6. : Interventions sur les pôles de proximité .....	71
III.2.7. : Synthèse de règles concernant le développement des zones d'activités.....	73
III.2.8. : Renforcement du marché de l'immobilier.....	73
<b>III.3 : Faire connaître le territoire, ses entreprises et ses atouts</b> .....	<b>77</b>
III.3.1. : la diffusion de l'information .....	77
III.3.2. : l'organisation de manifestations .....	78
III.3.2. : la promotion des différentes ressources.....	79
<b>III.4. : Suivre et améliorer continuellement le schéma</b> .....	<b>81</b>
III.4.1. : Organisation d'une nouvelle gouvernance .....	82
III.4.2. : Professionnalisation du développement économique .....	83
III.4.3. : Création d'outils de suivi et de reporting.....	83
III.4.4. : Amélioration continue du schéma .....	84
<b>Conclusion :</b> .....	<b>85</b>

## Synthèse

---

Le travail réalisé par les élus dans le cadre de l'élaboration du Schéma a permis de partager le fait que le développement économique devait devenir une priorité des politiques publiques des collectivités.

Les éléments issus du diagnostic ont permis de mettre en avant à la fois le potentiel important qui existe sur ce territoire et l'absence d'organisation pour l'exploiter et le valoriser.

En effet, au-delà d'une politique d'aménagement de zones d'activités, les collectivités locales n'ont pas élaboré de stratégie de développement et mobilisé les moyens adéquats pour dynamiser leur tissu économique. Sensibles à la question des usages du foncier, les élus ont su néanmoins rester raisonnables dans les créations et extensions de zones d'activités.

Heureusement, les actions portées collectivement par les différents acteurs locaux et les résultats obtenus illustrent bien l'intérêt de se saisir ensemble de cette question à l'image de la pépinière d'entreprises.

C'est dans ce sens que le Schéma a été élaboré : consolider l'existant pour redynamiser le tissu économique. Conscient de la complémentarité du territoire, les élus ont décidé de coopérer à l'échelle du Pays.

Cette coopération doit permettre de concevoir un service de développement économique pour porter les orientations décidées par les élus :

- renforcer le tissu économique local,
- structurer un panel d'offre qualitatif et dynamique,
- faire connaître le territoire, ses entreprises et ses atouts,
- suivre et améliorer continuellement le schéma.

Pour permettre la mise en œuvre du Schéma, les élus du territoire devront rapidement structurer la gouvernance de cette coopération, professionnaliser leur service économique, mettre en œuvre les outils de suivi et de reporting adaptés et enfin enclencher un processus d'amélioration.

C'est une occasion unique pour le territoire de prendre en main son développement économique et de préparer son avenir.

## I. Une économie en transition

Fort d'un passé industriel, le territoire du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais doit trouver aujourd'hui de nouveaux relais de croissance. Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer sur ses nombreuses ressources locales.

### I.1. : Cultiver les ressources locales

Fondé par le passé sur des politiques exogènes se traduisant par l'implantation de grands établissements, le développement économique se doit aujourd'hui de privilégier une politique endogène s'appuyant sur les ressources locales à travers l'économie résidentielle.

Pour ce faire il apparaît comme essentiel de chercher à :

- ⊙ entretenir la diversité et la complémentarité entre les différentes composantes du territoire en lien avec les orientations retenues dans le cadre de la révision du SCoT
- ⊙ s'appuyer sur le tissu économique existant (logique endogène) pour conforter le développement économique du territoire et attirer de nouvelles entreprises (logique exogène)
- ⊙ privilégier une approche qualitative pour conforter et diversifier le panel d'offres économiques
- ⊙ accompagner l'émergence de filières stratégiques en complément des réseaux locaux.

Ce travail autour des ressources locales doit valoriser la diversité des activités économiques du territoire avec un focus sur les secteurs de l'industrie et de l'agriculture.

<i>Insee 31 décembre 2013</i>	<b>Etablissements</b>	<b>Postes salariés</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	985	338
Industrie	361	5 520
Construction	633	1 141
Commerce, transports, services divers	2 896	5 756
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	886	2 975
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	611	4 066
<b>Total</b>	<b>5 486</b>	<b>1 6821</b>



	CC Le Cœur du Pithiverais		CC de Beauce et du Gâtinais du Nord Loiret		CC de la Plaine du Nord Loiret		CC des Terres Piseaunes		CC du Beaugonais		CC du Bellegardois		CNI le Maestherbois		CC du Plateau Beauceron		ETAB.		Salaires	
	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Etab.	Sal.	Total	%	Total	%
Agro-alimentaire	17	620	9	20	3	5	5	11	9	95	6	30	5	74	5	31	59	10,34	887	13,07
Automobile											1	105			1	107	3	0,98	433	6,82
Autre	1	14	2	22	1	0	2	3	1	7	1	2			1	0	9	2,95	48	0,76
Chimie, Corroductive	5	281					1	2							2	248	8	2,62	531	8,36
Equipement de la Personne	1	1			1	0	1	0	1	0							4	1,31	1	0,02
Equipement du foyer	3	73					4	13	4	92	1	4	3	18	4	111	19	6,23	308	4,85
Equipement mécanique	3	25	3	382	4	4	4	11	2	5	4	19	2	117	1	1	23	7,54	514	8,10
Fabrication de matériels	1	51	4	145	3	57	2	23	2	48	2	61	4	124			18	5,90	509	8,02
Fabrications électriques, électroniques et optiques	5	129	1	5			2	91	1	143	2	71					11	3,61	439	6,91
Imprimerie - Art graphique			3	75			2	1	1	0	2	10	4	1632			12	3,93	1718	27,06
Industrie Agricole	5	9	12	3	16	14	4	0	12	9	11	6	3	0	4	1	68	22,30	42	0,66
Métallurgie et transformation des métaux	5	40	5	164	4	160	6	78	7	64	4	14	7	180	3	95	41	12,44	795	12,52
Production, distribution énergétique	5	0	1	0	2	0			1	0	5	0			2	0	16	5,25	0	0,00
Traitement des déchets et dépollution	5	90	2	0	1	0	1	8	2	10	1	0	1	11	1	5	14	4,59	124	1,95
	57	1333	42	766	35	240	34	241	43	474	41	360	29	2156	24	779	305		6349	

**Industrie : détail par sous-secteurs**

(Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter)

La réorganisation territoriale engendre un équilibre au niveau de la répartition des établissements et des salariés au sein du secteur de l'Industrie. De manière plus détaillée, nous pouvons pointer que cet équilibre n'est possible qu'au regard du nombre important d'emplois générés par le secteur Imprimerie - Art graphique pour la CC du Pithiverais Gâtinais.

	CC du Pithiverais		CC du Pithiverais Gâtinais	
	Etab.	Salariés	Etab.	Salariés
Agro-alimentaire	31	671	19	181
Automobile	1	287	0	0
Autre	4	36	3	10
Chimie Cosmétique	7	529	1	2
Equipement de la personne	1	1	2	0
Equipement du foyer	7	184	11	123
Equipement mécanique	7	358	8	133
Fabrication de matériaux	5	196	8	195
Fabrications électriques, électroniques et optiques	6	134	3	234
Imprimerie - Art graphique	3	75	7	1633
Industrie Agricole	22	13	19	9
Métallurgie et transformation des métaux	13	299	20	322
Production, distribution énergétique	8	0	1	0
Traitement des déchets et dépollution	8	95	4	29
	123	2878	106	2871

### Secteur productif

A travers une analyse plus fine des sous-secteurs du domaine de l'industrie (cf. tableau précédent), nous pouvons constater l'importance de l'agroalimentaire, la chimie-cosmétique, Imprimerie - Art graphique et Métallurgie et transformation des métaux.

L'analyse du nombre d'établissements industriels montre l'importance des établissements dans les sous-secteurs suivants : Agroalimentaire, Industrie agricole et Métallurgie et transformation des métaux.

Si nous comparons la répartition du poids de chaque sous-secteur à celle du Loiret, nous pouvons noter un poids plus important pour les sous-secteurs suivants : Fabrication de matériaux (25% des établissements du territoire), Industrie agricole et Métallurgie et transformation des métaux.

**Industrie : comparaison établissements**

(Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter)

	Pays		Loiret		Poids
	Total	%	Total	%	%
Agro-alimentaire	59	19,34	482	21,36	12,24
Automobile	3	0,98	25	1,11	12,00
Autre	9	2,95	73	3,23	12,33
Chimie Cosmétique	8	2,62	46	2,04	17,39
Construction navale, aéronautique, spatiale et ferroviaire	0	0,00	4	0,18	0,00
Equipped de la personne	4	1,31	43	1,91	9,30
Equipped du foyer	19	6,23	128	5,67	14,84
Equipped mécanique	23	7,54	261	11,56	8,81
Fabrication de matériaux	18	5,90	73	3,23	24,66
Fabrications électriques, électroniques et optiques	11	3,61	78	3,46	14,10
Imprimerie - Art graphique	12	3,93	88	3,90	13,64
Industrie Agricole	68	22,30	415	18,39	16,39
Industrie extractive	0	0,00	25	1,11	0,00
Métallurgie et transformation des métaux	41	13,44	290	12,85	14,14
Production, distribution énergétique	16	5,25	124	5,49	12,90
Traitement des déchets et dépollution	14	4,59	102	4,52	13,73
	305		2257		13,51

Comme l'illustre le tableau suivant, cette diversité d'activités contribue à la diversité des emplois sur le territoire avec une prédominance dans les secteurs Commerce, transports, services divers et Industrie.

A l'inverse, en nombre d'emplois, le secteur Agriculture, sylviculture et pêche est plus faible, mais reste supérieur à celui des territoires limitrophes ou du département.

**Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013** (Source INSEE)

	Pays	Pays %	Dpt.	Région	CA Montargoise et Rives du Loing	CC Pays de Nemours	CC Etampois Sud Essonne
Agriculture, sylviculture et pêche	338	2,01	0,9	1,5	0,4	0,2	0,9
Industrie	5520	32,87	18,6	18,9	16	20,2	7,9
Construction	1141	6,78	7,3	7,1	8,2	4,9	6,6
Commerce, transports, services divers	5756	34,22	42,4	40,3	42,6	40,7	40,9
dont commerce et réparation automobile	2975	17,69	12,9	13,4	17,6	14,6	16,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4066	24,17	30,7	32,1	32,9	34,1	33,6
Total	16821						

Une analyse plus fine de la répartition des emplois au sein du secteur Industrie révèle la part importante des sous-secteurs suivants : Imprimerie-Art graphique (27% des emplois du secteur), agroalimentaire (14%) et Métallurgie et transformation des métaux (12,5%).

Certains sous-secteurs représentent une part importante de l'emploi au regard du département avec par exemple : 20% des emplois du secteur Automobile, 20 % des Equipements du foyer, 80 % Imprimerie-Art graphique.

Nous pouvons noter le faible poids de l'Industrie Agricole qui ne représente que 3% des emplois à l'échelle du département.

### Industrie : nombre de salariés

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

	Pays Salariés		Loiret Salariés		Poids
	Total	%	Total	%	%
Agro-alimentaire	887	13,97	6513	14,83	13,67
Automobile	433	6,82	2124	4,84	26,39
Autre	46	0,76	299	0,68	16,05
Chimie Cosmétique	531	8,35	6124	13,95	8,67
Construction navale, aéronautique, spatiale et ferroviaire	0	0,00	167	0,38	0,00
Equipement de la personne	1	0,02	353	0,80	0,28
Equipement du foyer	308	4,85	1560	3,55	19,74
Equipement mécanique	514	8,10	5232	11,92	9,82
Fabrication de matériaux	509	8,02	3540	8,06	14,38
Fabrications électriques, électroniques et optiques	439	6,91	4082	9,30	10,75
Imprimerie - Art graphique	1718	27,06	2102	4,79	81,73
Industrie Agricole	42	0,65	1370	3,12	3,07
Industrie extractive	0	0,00	159	0,36	0,00
Métallurgie et transformation des métaux	795	12,52	5899	13,66	13,25
Production, distribution énergétique	0	0,00	2639	6,01	0,00
Traitement des déchets et dépollution	124	1,95	1642	3,74	7,55
	6349		43905		14,46

Au sein de ces sous-secteurs, nous pouvons noter en analysant le tableau suivant que la concentration la plus importante d'emplois par établissement concerne d'abord les sous-secteurs de l'Automobile (144 emplois/étab.) et Imprimerie-Art graphique (143 emplois/étab.)

Sinon, hormis dans les secteurs de l'Equipement de la personne et l'Industrie Agricole, la taille des établissements est similaire à celle des établissements du département.

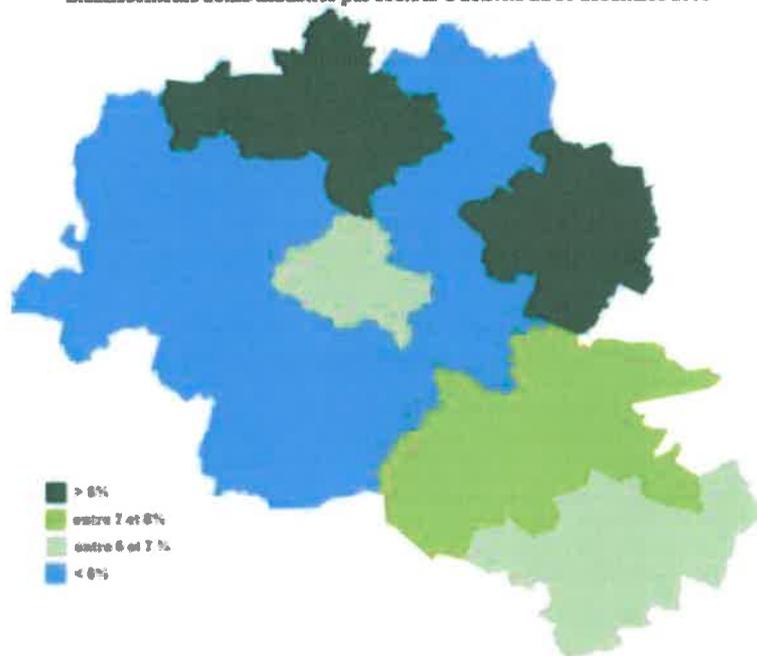
**Industrie : salariés/établissements**

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

	<b>Pays</b>	<b>Loiret</b>
	Salariés/établissements	Salariés/établissements
Agro-alimentaire	15,03	13,51
Automobile	144,33	84,96
Autre	5,33	4,10
Chimie Cosmétique	66,38	133,13
Construction navale, aéronautique, spatiale et ferroviaire	0	41,75
Équipement de la personne	0,25	8,21
Équipement du foyer	16,21	12,19
Équipement mécanique	22,35	20,05
Fabrication de matériaux	28,28	48,49
Fabrications électriques, électroniques et optiques	39,91	52,33
Imprimerie - Art graphique	143,17	23,89
Industrie Agricole	0,62	3,30
Industrie extractive	0	6,36
Métallurgie et transformation des métaux	19,39	20,69
Production, distribution énergétique	0,00	21,28
Traitement des déchets et dépollution	8,86	16,10
	<b>20,82</b>	<b>19,45</b>

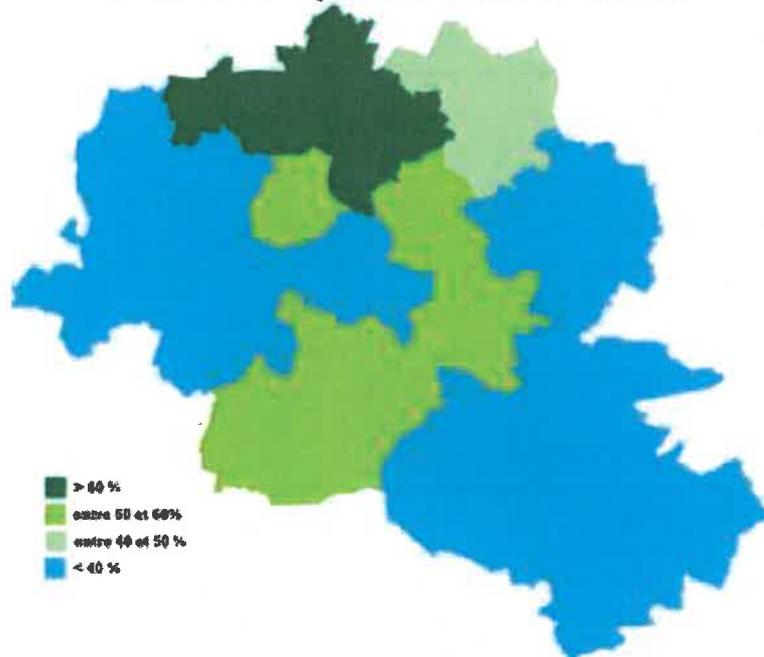
Au niveau de l'industrie, nous pouvons noter une répartition relativement homogène des établissements que ce soit au niveau de leur taille et de leur localisation. Naturellement, nous retrouvons la plus grande concentration en matière de nombre de salariés sur les anciennes intercommunalités de Beauce et du Gâtinais, Plaine du Nord Loiret et le Cœur du Pithiverais.

Établissements actifs industrie par secteur d'activité au 31 décembre 2013

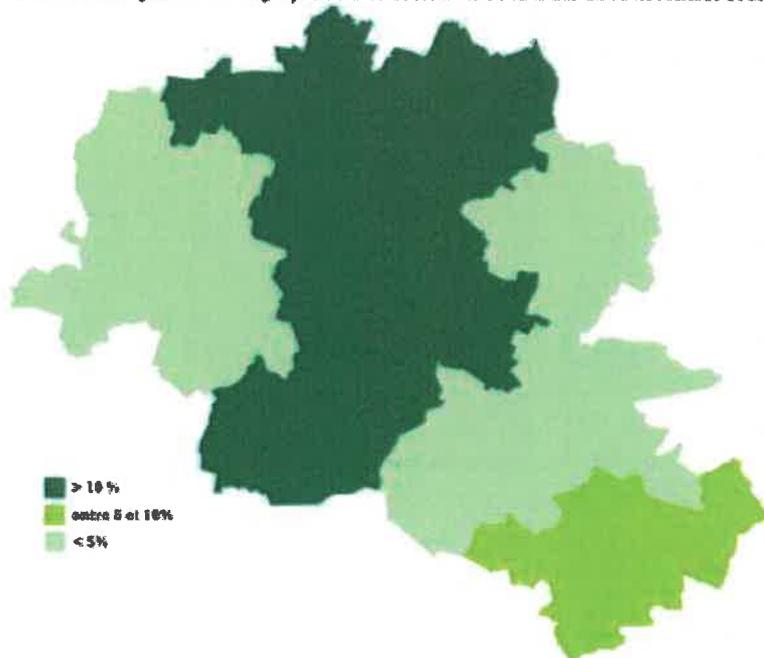


Par contre, la concentration des postes salariés est plus marquée sur la Commune nouvelle le Malesherbois et autour de Pithiviers. Cela s'explique par la plus grande concentration de grands établissements sur ces parties du territoire.

**Postes salariés Industrie par secteur d'activité au 31 décembre 2013**

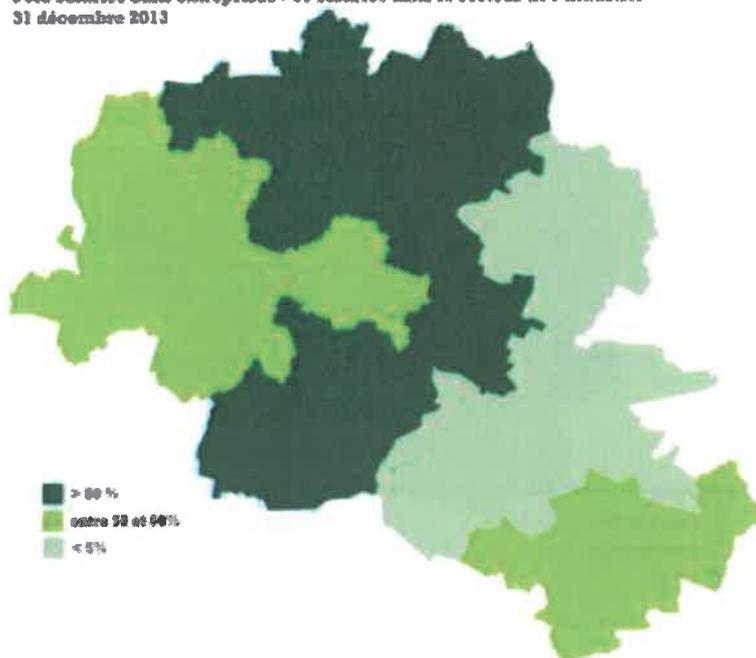


**Poids des entreprises >50 employés dans le secteur de l'industrie au 31 décembre 2013**



Cette situation se traduit par une concentration importante des entreprises avec un fort poids salarié dans ces parties du territoire, avec des conséquences qui peuvent être plus lourdes en cas de fermeture d'établissements.

Poids salariés dans entreprises >50 salariés dans le secteur de l'industrie  
31 décembre 2013



### Etablissements par tranche de salarié

(Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016)

	moins de 9 salariés	10_49 salariés	50_199 salariés	200 salariés et plus
CC de Beauce et du Gâtinais	7	9	6	13
CC de la Plaine du Nord Loiret	6	6	4	13
CC des Terres Puiseautines	7	1	8	9
CC du Beunois	8	4	15	5
CC du Bellegardois	6	7	8	7
CC du Malesherbois	7	2	2	3
CC du Plateau Beauceeron	4	2	5	5
CC le Coeur du Pithiverais	6	1	7	12
<b>Total général</b>	<b>51</b>	<b>32</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

### Impact de la réorganisation territoriale

	moins de 9 salariés	10_49 salariés	50_199 salariés	200 salariés et plus
CC du Pithiverais Gâtinais	22	7	25	17
CC du Pithiverais	17	12	18	28

Dans le secteur de l'industrie, nous pouvons noter un vieillissement des chefs d'entreprises qui interrogent sur la capacité à assurer le renouvellement du tissu économique par l'accompagnement des jeunes entrepreneurs. Ces éléments militent pour la structuration d'un réel parcours d'entreprises sur le territoire.

### Etablissements par tranche d'âge du dirigeant

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016

	moins de 39 ans	40_49 ans	50_54 ans	55_59 ans	60_ plus ans
CC de Beauce et du Gâtinais	9	11	7	7	8
CC de la Plaine du Nord Loiret	6	13	5	7	4
CC des Terres Puiseautines	1	9	8	7	9
CC du Beunois	4	6	16	8	8
CC du Bellegardois	7	10	8	7	9
CC du Malesherbois	2	5	2	12	8
CC du Plateau Beauceen	3	5	5	4	7
CC le Coeur du Pithiverais	1	18	14	8	16
<b>Total général</b>	<b>33</b>	<b>77</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>69</b>

### Impact de la réorganisation territoriale

	moins de 39 ans	40_49 ans	50_54 ans	55_59 ans	60_ plus ans
CC du Pithiverais Gâtinais	7	20	26	27	25
CC du Pithiverais	13	34	26	19	31

### Services aux entreprises

C'est dans le domaine des services aux entreprises que le territoire semble le plus « décrocher » au regard des territoires limitrophes. En effet, là où le territoire concentrait 13 % des établissements du secteur Industrie du département, il ne concentre que 7,6 % de ceux du secteur Services.

Nous pouvons logiquement noter la concentration de ces emplois et des établissements sur Pithiviers et le Malesherbois (cf. tableau page suivante).

Au niveau de la répartition du nombre d'établissements au sein du territoire nous pouvons noter de nombreuses similitudes comparées au département. Les écarts inférieurs sont pour les sous-secteurs Activités juridiques et comptables (-1%), Banques et assurances (-3%), Immobilier (-3%), Sièges sociaux (-1%).

A l'inverse sont plus représentés les sous-secteurs suivants : Commerce et réparation d'automobiles et motocycles (+3%), Conseil, étude, recherche et développement (+1%) et nettoyage (+3%).

**Services aux entreprises : comparaison établissements**

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

	Pays		Loiret		Poids
	Total	%	Total	%	%
Activités d'appui aux entreprises	22	3,75	290	3,76	7,59
Activités juridiques et comptables	5	0,85	145	1,88	3,45
Agences de réservation et voyagistes	3	0,51	49	0,64	6,12
Banques et assurances	78	13,31	1235	16,03	6,32
Commerce et réparation d'automobiles et motocycles	110	18,77	1060	13,76	10,38
Conseil, étude, recherche et développement	110	18,77	1372	17,80	8,02
Edition, production et programmation d'oeuvres littéraires, logiciels et cinématographiques	8	1,37	156	2,02	5,13
Immobilier	46	7,85	849	11,02	5,42
Informatique	18	3,07	306	3,97	5,88
Location	16	2,73	196	2,54	8,16
Mise à disposition de personnel	13	2,22	176	2,28	7,39
Nettoyage	57	9,73	520	6,75	10,96
Sécurité	5	0,85	92	1,19	5,43
Sièges sociaux	22	3,75	375	4,87	5,87
Télécommunication	3	0,51	31	0,40	9,68
Transport-logistique	70	11,95	854	11,08	8,20
<b>Total</b>	<b>586</b>		<b>7706</b>		<b>7,60</b>



	CC de Coeur du Pithiverais		CC de Beauce et du Gâtinais		CC de la Plaine du Nord Loiret		CC des Terres Piseaumiennes		CC du Beauceois		CC du Bellegardois		CN Je Malesherbois		CC du Plateau Beauceron		ETAB.		Salaires	
	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Étab.	Sal.	Total	%	Total	%
Activités d'appui aux entreprises	6	29	2	4	1	0	1	0	9	4	2	0	1	0			22	3,75	37	1,90
Activités juridiques et comptables	3	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0			5	0,85	28	1,44
Agences de réservation et voyages	2	10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0					3	0,51	10	0,51
Banques et assurances	27	104	7	4	4	1	7	7	10	23	6	15	14	24	3	14	78	13,31	192	9,85
Cœ et réparation d'automobiles et motocycles	37	167	18	34	8	23	11	31	12	16	9	22	11	36	4	2	110	18,77	331	16,98
Conseil, étude, recherche et développement	28	74	16	20	8	0	13	8	14	13	15	134	11	10	5	13	110	18,77	272	13,96
Edit', product' et programmes d'œuvres littéraires, logiciels et cinématographiques	3	12			0	0	1	0	0	0	2	0	2	0			8	1,37	12	0,62
Immobilier	19	60	7	2	1	0	3	5	5	0	2	0	4	5	5	2	45	7,85	75	3,85
Informatique	3	2	0	0	2	0	3	5	5	1	1	1	3	4	1	0	18	3,07	13	0,67
Location	3	6	1	0	2	1	0	0	3	0	1	0	4	7	2	0	16	2,73	14	0,72
Mise à disposition de personnel	7	15	0	0			0	0	0	0			4	11	2	4	13	2,22	30	1,54
Nettoyage	2	145	6	15	9	2	7	1	13	1	9	4	9	11	2	1	57	9,73	180	9,24
Sécurité	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0			1	6	1	0	5	0,85	7	0,36
Sièges sociaux	2	0	3	0	2	0	3	0	4	1	1	0	3	0	2	0	22	3,75	1	0,05
Télécommunications	1	7	1	0			1	2									3	0,51	9	0,46
Transport-logistique	14	188	10	90	5	6	7	67	18	84	4	19	12	274			70	11,95	738	37,87
	158	857	76	170	42	33	57	127	93	143	52	195	81	388	27	36	586		1949	

Services aux entreprises : détail par sous-secteurs d'activités  
 Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

## Impact de la réorganisation territoriale

	CC du Pithiverais		CC du Pithiverais Gâtinais	
	Etab.	Salariés	Etab.	Salariés
Activités d'appui aux entreprises	8	33	11	4
Activités juridiques et comptables	3	28	2	0
Agences de réservation et voyagistes	3	10	0	0
Banques et assurances	37	122	31	54
Commerce et réparation d'automobiles et motocycles	59	203	34	83
Conseil, étude, recherche et développement	49	107	38	31
Edition, production et programmation d'oeuvres littéraires, logiciels et cinématographiques	3	12	3	0
Immobilier	31	64	12	11
Informatique	4	2	11	10
Location	6	6	7	7
Mise à disposition de personnel	9	19	4	11
Nettoyage	10	161	29	13
Sécurité	4	1	1	6
Sièges sociaux	9	0	10	1
Télécommunication	2	7	1	2
Transport-logistique	24	288	37	425
	261	1063	231	658

Alors que le territoire résiste bien au niveau du nombre d'établissements du secteur Service comparé à l'échelle départementale, il est tout autrement au niveau du nombre d'emplois au sein de ces établissements. Là où le territoire représente 14,5 % des emplois du secteur de l'Industrie à l'échelle du département, il ne concentre que 4,5 % des emplois.

Ce sont les sous-secteurs les plus stratégiques qui sont impactés avec par exemple au niveau de la répartition de l'emploi au sein des sous-secteurs des écarts parfois importants comme : Activités d'appui aux entreprises (-2,5%), Banques et assurances (-3,6%), Informatique (-5%), Sécurité (-4%), Sièges sociaux (-2%).

Seuls les secteurs suivants ont un poids plus important : Commerce et réparation d'automobiles et motocycles (+8 %) et Transport logistique (+15 %).

**Services aux entreprises : nombre de salariés**

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

	Pays		Loiret		Poids
	Total	%	Total	%	%
Activités d'appui aux entreprises	37	1,90	1902	4,42	1,95
Activités juridiques et comptables	28	1,44	952	2,21	2,94
Agences de réservation et voyagistes	10	0,51	151	0,35	6,62
Banques et assurances	192	9,85	5842	13,59	3,29
Commerce et réparation d'automobiles et motocycles	331	16,98	3566	8,29	9,28
Conseil, étude, recherche et développement	272	13,96	5963	13,87	4,56
Edition, production et programmation d'œuvres littéraires, logiciels et cinématographiques	12	0,62	977	2,27	1,23
Immobilier	75	3,85	1494	3,47	5,02
Informatique	13	0,67	2288	5,32	0,57
Location	14	0,72	763	1,77	1,83
Mise à disposition de personnel	30	1,54	731	1,70	4,10
Nettoyage	180	9,24	4980	11,58	3,61
Sécurité	7	0,36	2050	4,77	0,34
Sièges sociaux	1	0,05	884	2,06	0,11
Télécommunication	9	0,46	678	1,58	1,33
Transport-logistique	738	37,87	9774	22,73	7,55
<b>Total</b>	<b>1949</b>		<b>42995</b>		<b>4,53</b>

Cet écart entre le nombre d'établissements et le nombre d'emplois se traduit par une concentration plus faible de ce dernier avec une moyenne de 3,33% au niveau du territoire contre 5,6 au niveau du département comme le montre le tableau suivant.

Rares sont les sous-secteurs avec une concentration de l'emploi analogue hormis : Agences de réservation et voyagistes, Commerce et réparation d'automobiles et motocycles, Immobilier et Transport-Logistique.

A l'inverse, nombreux sont les sous-secteurs où la concentration est moindre, voire nettement inférieure : Activités d'appui aux entreprises (- 5 emplois par établissement), Edition, production et programmation d'œuvres littéraires, logiciels et cinématographiques (-5), Informatique (-7), Nettoyage (-6,5) et Sécurité (-21).

**Services aux entreprises : salariés/établissements**

Source : Fichier Consulaire-CCI du Loiret ID LOIRET - mai 2016 – compilation Synopter

	<b>Pays</b> salariés/établissements	<b>Loiret</b> salariés/établissements
Activités d'appui aux entreprises	1,68	6,6
Activités juridiques et comptables	5,60	6,6
Agences de réservation et voyagistes	3,33	3,1
Banques et assurances	2,46	4,7
Commerce et réparation d'automobiles et motocycles	3,01	3,4
Conseil, étude, recherche et développement	2,47	4,3
Edition, production et programmation d'oeuvres littéraires, logiciels et cinématographiques	1,50	6,3
Immobilier	1,63	1,8
Informatique	0,72	7,5
Location	0,88	3,9
Mise à disposition de personnel	2,31	4,2
Nettoyage	3,16	9,6
Sécurité	1,40	22,3
Sièges sociaux	0,05	2,4
Télécommunication	3,00	21,9
Transport-logistique	10,54	11,4
<b>Total</b>	<b>3,33</b>	<b>5,6</b>

**Emploi**

Comme indiqué dans le tableau suivant, l'emploi est particulièrement concentré dans les catégories suivantes : ouvriers (34,64 %), employés (24,71 %) et professions intermédiaires (20,45 %).

Si nous comparons cette répartition aux territoires voisins et aux échelles supérieures, nous pouvons noter les éléments suivants :

- un poids plus important des catégories Agriculteurs exploitants et Ouvriers
- un poids plus faible des catégories : Cadres et professions intellectuelles supérieures et Professions intermédiaires.

Cette situation reflète bien les résultats de l'analyse des secteurs d'activités et des établissements avec une concentration d'emplois peu qualifiés sur le territoire au regard des territoires limitrophes.

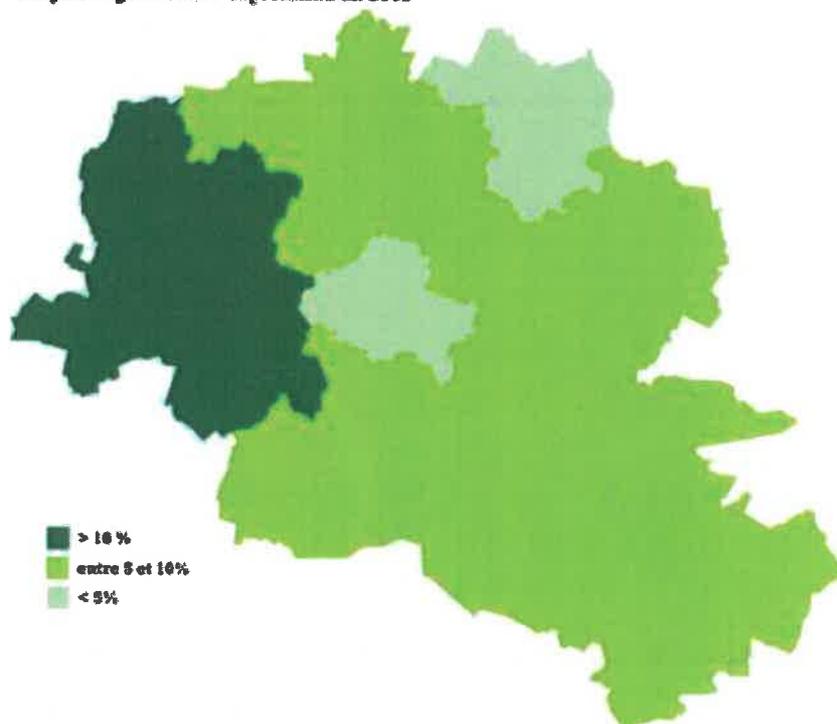
## Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2012

Source INSEE

	Pays	Pays %	Dpt.	Région	CA Montargoise et Rives du Loing	CC Pays de Nemours	CC Etampois Sud Essonne
Agriculteurs exploitants	1037	4,60	1,4	2,3	0,3	0,3	1,6
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1499	6,65	5,4	6,1	5,6	5,6	6,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2015	8,94	14,6	12,5	10,9	10,9	14,7
Professions intermédiaires	4608	20,45	26,5	25	27,4	27,4	26
Employés	5569	24,71	27,4	28,9	31,1	31,1	30,2
Ouvriers	7806	34,64	24	25,2	24,7	24,7	21,1
Total	16821						

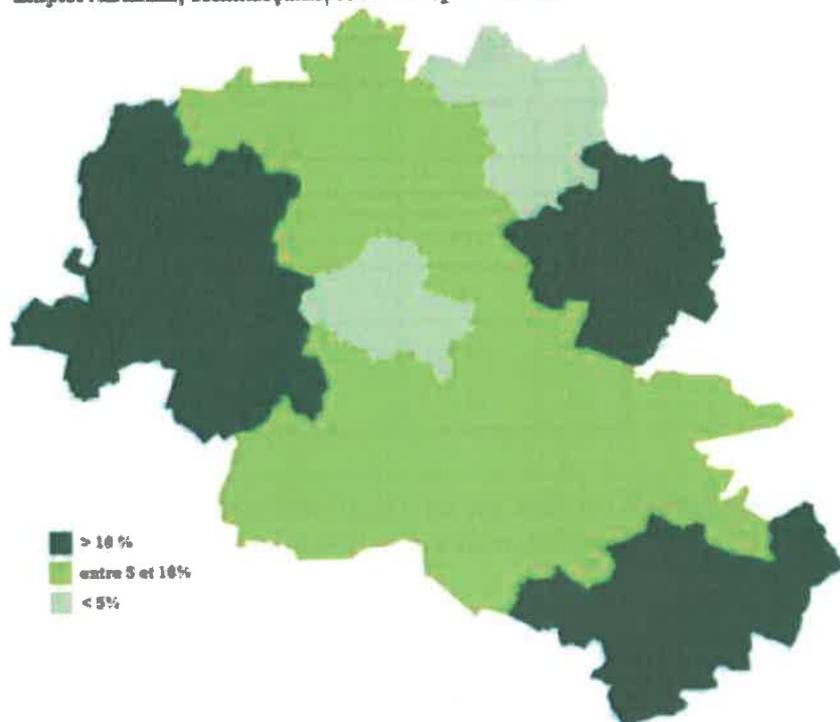
Cette diversité des composantes du Pays est un atout indéniable qui se traduit par une relative homogénéité de la répartition des emplois, mais avec des dominantes en fonction de la localisation au sein du territoire.

Emploi : agriculteurs exploitants en 2012



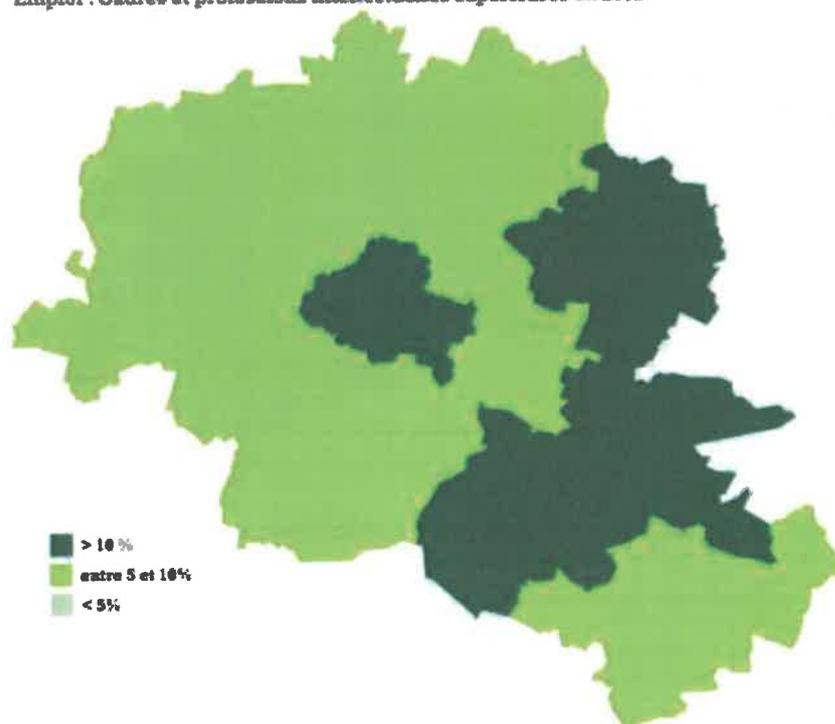
Emploi : agriculteurs exploitants en 2012

**Emploi : Artisans, commerçants, chefs entreprise en 2012**



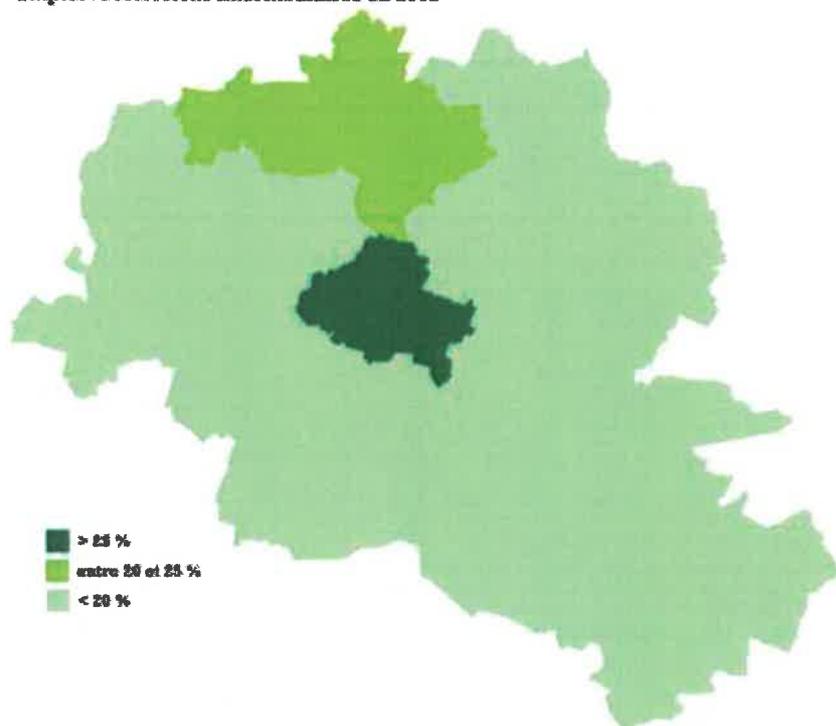
**Emploi : artisans, commerçants, chefs d'entreprises en 2012**

**Emploi : Cadres et professions intellectuelles supérieures en 2012**



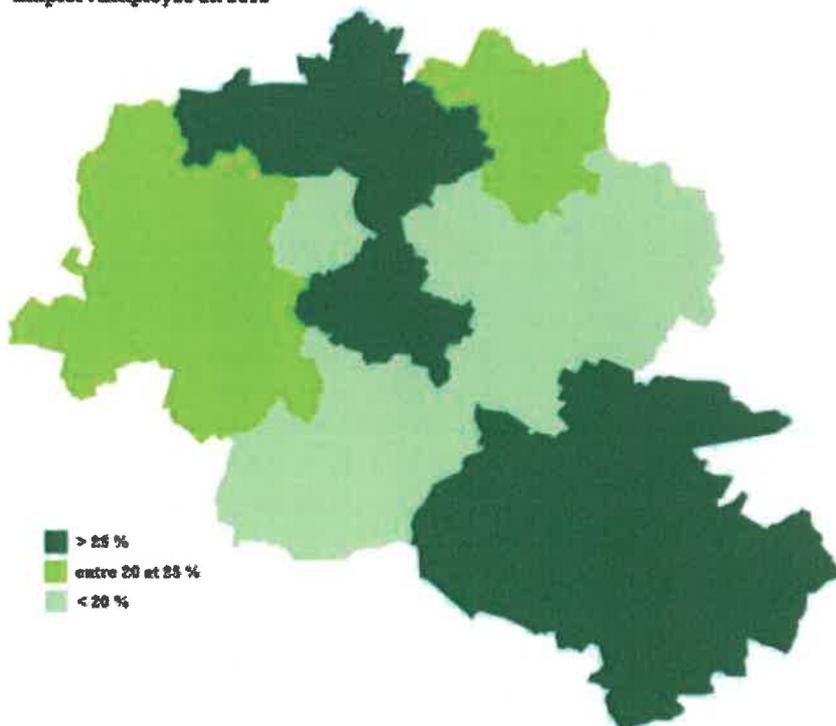
**Emploi : cadres et professions intellectuelles supérieures en 2012**

**Emploi : Professions intermédiaires en 2012**

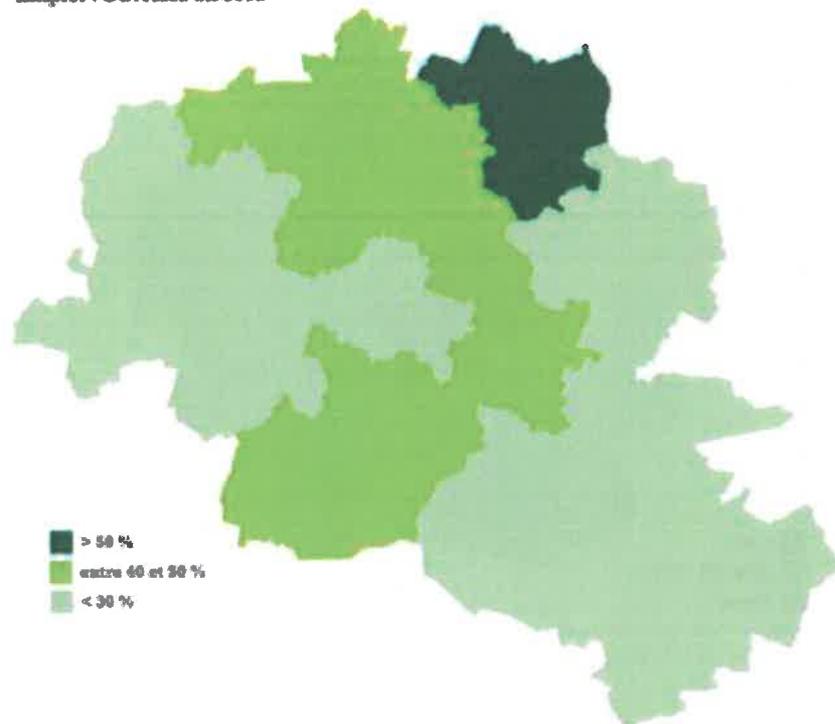


**Emploi : professions intermédiaires en 2012**

**Emploi : Employés en 2012**



**Emploi : employés en 2012**

**Emploi : Ouvriers en 2012****Emploi : ouvriers en 2012**

L'analyse des fonctions remplies par les actifs, résultant de la profession qu'ils occupent, illustre bien l'évolution des différents métiers.

Sur la période de 1999 à 2012, nous pouvons noter les évolutions suivantes :

- une évolution positive importante des emplois dans les fonctions suivantes : Administration Publique (+ 28,42%), Culture et loisirs (+24,77%), Prestations intellectuelles (+ 44,32%) et Santé, Action Sociale (+ 41,18 %)
- à l'inverse une évolution négative importante pour les fonctions suivantes : Agriculture (-22 %), Conception et Recherche (-27%) et Fabrication (-29 %).

Cette évolution illustre l'évolution vers le secteur résidentiel du tissu économique comme nous l'expliquons plus loin.

La répartition des fonctions illustre bien les spécificités du territoire avec :

- un poids plus important des emplois dans les fonctions Agriculture et Fabrication
- à l'inverse un poids plus faible dans les fonctions Administration publique et Gestion.

## Emplois dans les fonctions et emplois des cadres des fonctions métropolitaines

Source INSEE

Evolution	Emploi dans la fonction :		Emploi des cadres des fonctions métropolitaines	
	2012	Département	2012	Département
-2,87	22 544	9 225	1 448	1 028
20,42	1 448	6,41	1 392	1 028
-22,93	1 392	2,17	1 790	906
15,66	1 790	6,54	656	906
0,77	656	2,50	354	906
-37,61	354	2,73	272	906
24,77	272	1,51	1 436	906
10,46	1 436	7,08	978	906
7,35	978	4,93	1 916	906
0,10	1 916	7,96	3 820	906
-28,93	3 820	10,91	2 099	906
3,35	2 099	13,08	2 652	906
-9,30	2 652	9,97	381	906
64,32	381	2,97	1 433	906
-41,18	1 433	7,66	1 981	906
12,62	1 981	8,98	154	906
-20,67	154	0,94	145	906
-8,45	145	4,87	142	906
9,23	142	0,72	469	906
21,46	469	2,46	118	906
162,18	118	1,14	1 028	906
13,47	1 028	8,13		

Au sein des fonctions, l'INSEE s'intéresse au concept de « cadres des fonctions métropolitaines » (CFM) qui vise à offrir une notion proche des emplois « stratégiques », en assurant la cohérence avec les fonctions. La présence d'emplois « stratégiques » est utilisée dans l'approche du rayonnement ou de l'attractivité d'un territoire. Ces emplois « stratégiques » sont définis comme les cadres et les chefs d'entreprises de 10 salariés ou plus des 5 fonctions métropolitaines.

L'analyse des CFM au sein du territoire montre un certain rattrapage au niveau du nombre d'emplois avec par exemple une évolution de + 168 % de la fonction Prestations intellectuelles ou +22,5 % pour la fonction Gestion. Ces évolutions ont permis de compenser la baisse dans la fonction Commerce inter-entreprises qui enregistre un recul de -20,5 %.

Malgré ces évolutions, le poids des CFM au regard de l'emploi total reste très faible comparé à l'échelle du département (4,56 % versus 8,13 %).

### I.2 : La transition d'une économie productive vers une économie résidentielle

A l'instar de nombreux territoires, le tissu économique du Pays est marqué par une transition d'une économie majoritairement productive vers une économie plus résidentielle. Bien que l'emploi ait progressé d'environ 10 % entre 1975 et 2012, passant ainsi de 20505 à 22543, nous pouvons noter que la sphère productive a perdu environ 20 % de ses effectifs pour passer de 12680 emplois en 1975 à 10 798 emplois en 2012. A l'inverse, la sphère résidentielle a vu son poids évoluer d'environ 50 % pour passer de 7825 emplois en 1975 à 11745 en 2012.

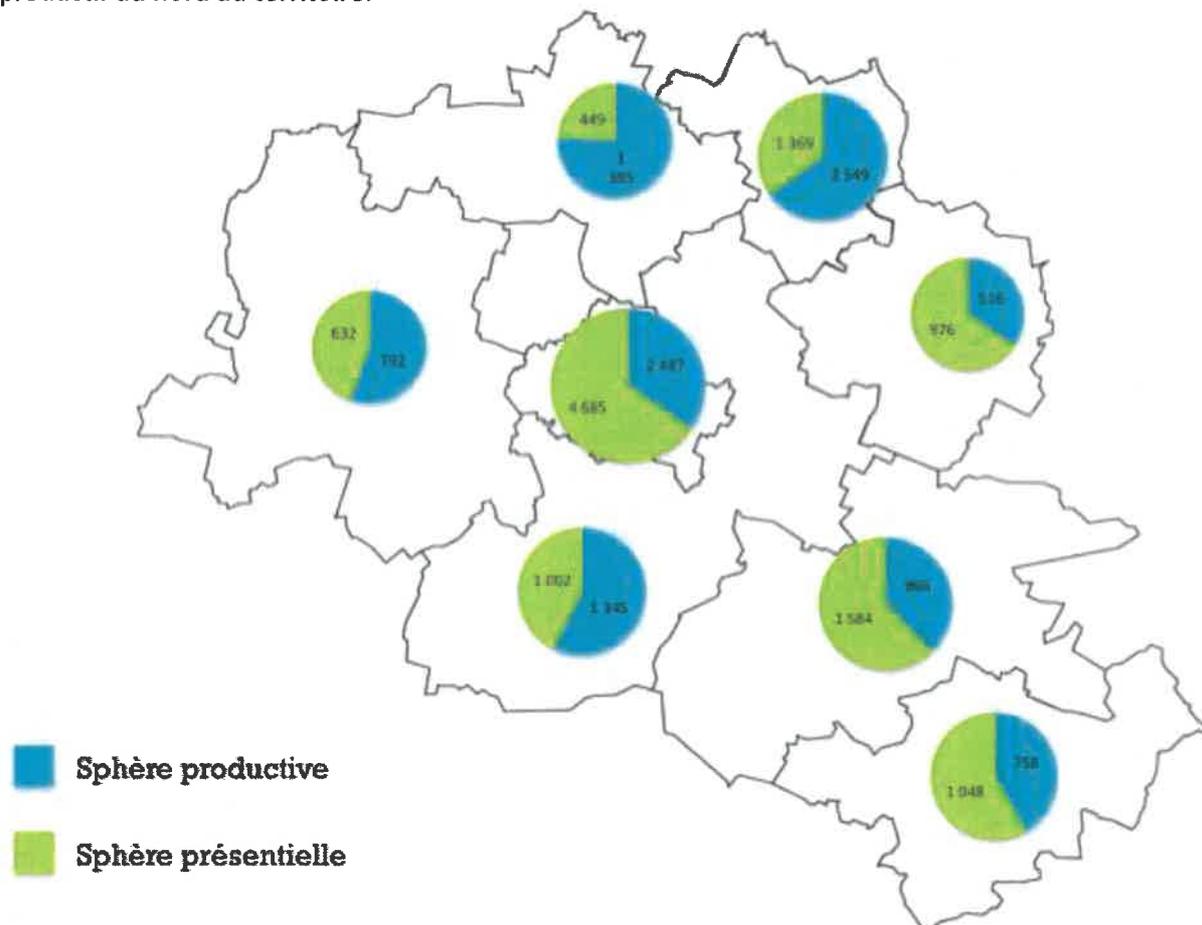
Là où le secteur productif représentait 62 % de l'emploi en 1975, il n'en représente plus que 48 % en 2012. Cette évolution est la traduction de la fermeture ou de la réorganisation de nombreux établissements industriels sur le territoire durant cette période. Les friches industrielles du territoire sont les stigmates de cette évolution.

## Emplois dans la sphère productive versus la sphère présentielle

Source INSEE

2012			2007			1999			1990			1982			1975		
Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle	Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle	Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle	Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle	Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle	Emploi total	Sphère productive	Sphère présentielle
22 543	10 798	11 745	23 507	12 173	11 334	23 209	13 193	10 016	22 095	12 875	9 220	22 236	13 372	8 864	20 505	12 680	7 825
%	47,90	52,10	%	51,78	48,22	%	56,84	43,16	%	58,27	41,73	%	60,14	39,86	%	61,84	38,16

Cette évolution du tissu économique ne s'est pas traduite de la même manière sur l'ensemble du territoire, comme l'illustre bien la carte ci-dessous. Nous pouvons noter le caractère encore très productif du nord du territoire.



La répartition du nombre de créations d'entreprises par secteur d'activités est nettement dominée par le secteur de la Construction puis viennent ceux de l'Industrie et ceux du Commerce, transports et services divers.

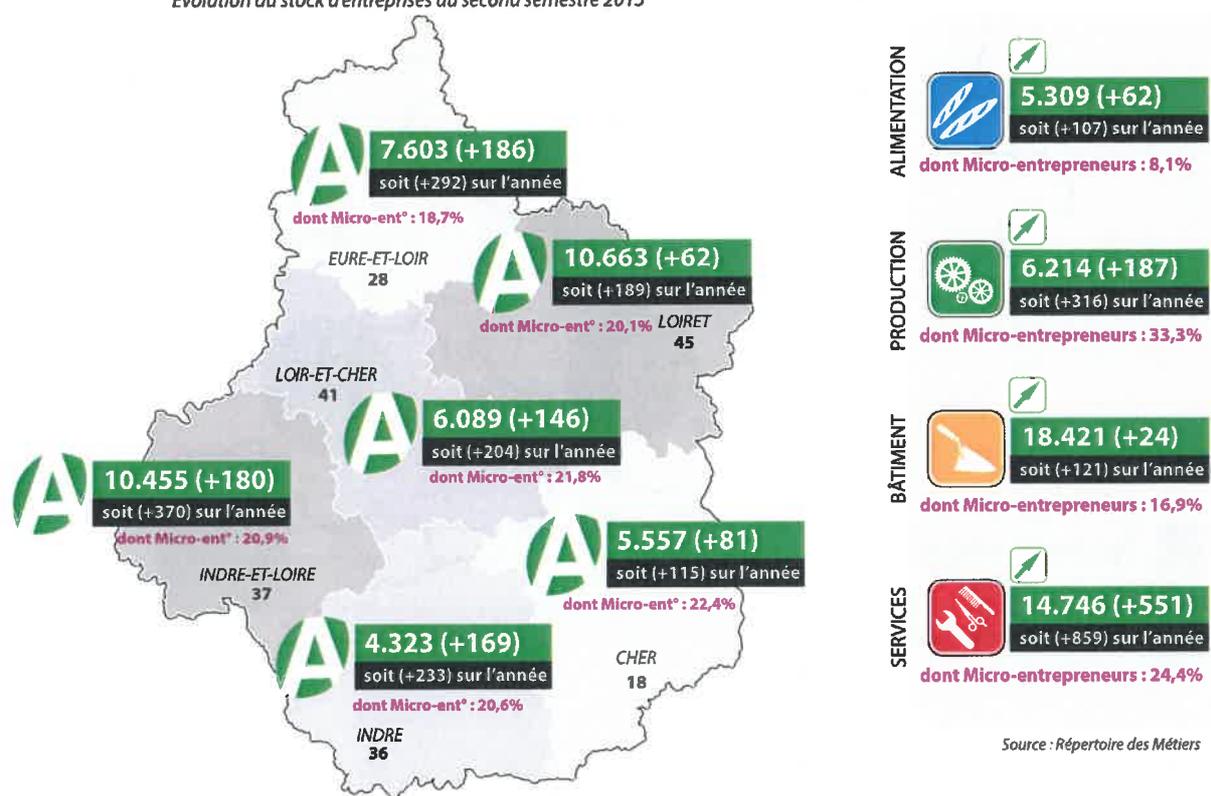
Si nous comparons cette répartition aux territoires limitrophes ou aux échelles supra, nous pouvons noter un poids un peu plus fort des secteurs : Agriculture, sylviculture et pêche et Industrie. A l'inverse, le poids des secteurs Construction et Commerce, transports et services divers est plus faible.

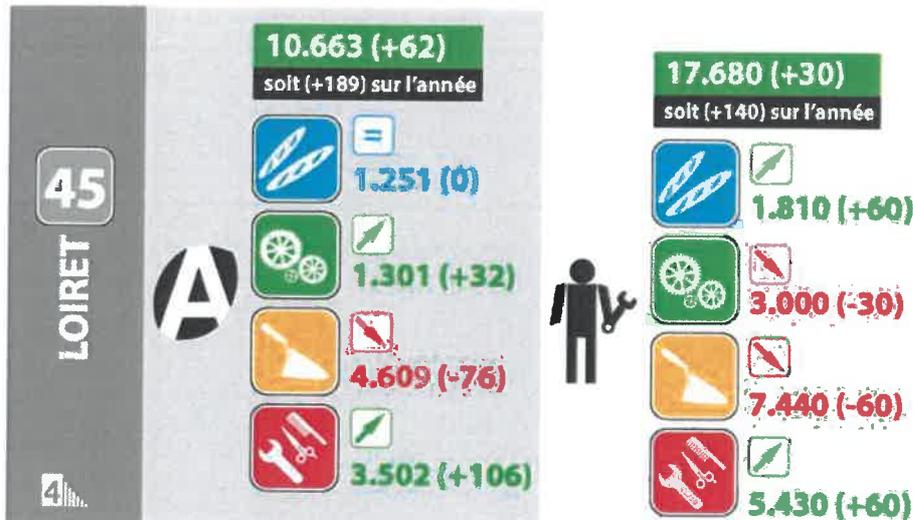
## La création d'entreprises (INSEE 2014)

	Pays	Pays %	Dpt.	Région	CA Montargoise et Rives du Loing	CC Pays de Nemours	CC Etampois Sud Essonne
Agriculture, sylviculture et pêche	29	6,07	5,0	6,2	5	5,3	4
Industrie	86	17,99	15	14,7	17,7	15,8	10,4
Construction	251	52,51	68,9	67,0	69	67,4	65,3
Commerce, transports, services divers	75	15,69	23,2	21,9	24,4	24,7	19,7
dont commerce et réparation automobile	37	7,74	10,4	11,6	8,3	11,6	12,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	29	6,07	5,0	6,2	5	5,3	4
<b>Total</b>	<b>478</b>						

Néanmoins, nous pouvons nous interroger sur la capacité du territoire à capter des activités dans le domaine de la sphère présentielle en particulier les artisans. En effet, les illustrations ci-dessous issues de la Chambre des métiers et de l'artisanat indiquent que le territoire a de nouveau créé des activités artisanales, mais il enregistre une baisse au niveau des effectifs.

Evolution du stock d'entreprises au second semestre 2015

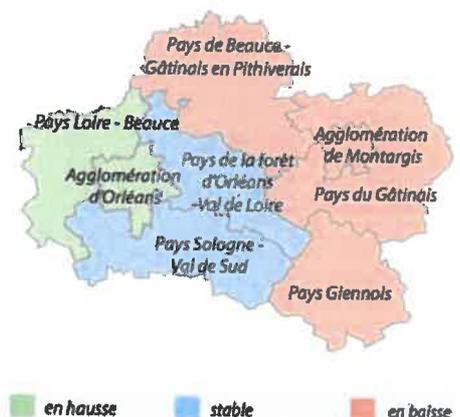




Le Loiret enregistre une hausse limitée au niveau de ses effectifs salariés sur le second semestre 2015 (+30). Le département avait déjà gagné une centaine de salariés au premier semestre (+110), ce qui port le gain à 140 salariés supplémentaires en 2015.

Cette embellie est en partie liée à la situation de l'Agglomération Orléanaise qui gagne 120 salariés et de celle du Pays Loire-Beauce (+20 salariés). Les secteurs de la forêt d'Orléans-Val de Loire et Sologne-Val de Sud sont stables. Sur les autres territoires, l'amplitude des pertes est comprise entre -10 et -60 salariés.

Au cours du 2ème semestre 2015, il y a une baisse dans deux des secteurs d'activités du Loiret : la Production (-30) et le Bâtiment (-60). L'Alimentation et les Services gagnent chacun 60 salariés supplémentaires. Sur l'ensemble de l'année 2015, le Bâtiment (-160 salariés) affiche la plus forte perte, et les Services la plus forte hausse (+280). L'emploi salarié artisanal loirétain représente 9,7% de l'emploi marchand départemental.



Source : Chambre des métiers et de l'artisanat du Loiret

Les quelques données sur la démographie montrent une évolution positive sur la période 2012 – 2014 sans réelle évolution à l'inverse de la répartition entre les différentes catégories.

## Les dynamiques : la démographie des entreprises (source INSEE)

	2012		2013		2014	
<b>Industrie</b>	359	11,66	355	11,17	356	10,78
<b>Construction</b>	493	16,01	512	16,11	524	15,87
<b>Commerce, transports, services divers</b>	1963	63,73	2041	64,22	2133	64,62
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	731	23,73	750	23,60	780	23,63
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	265	8,6	270	8,50	288	8,72
	3080	100	3178	100,00	3301	100,00

### I.3. : Synthèse de l'analyse du tissu économique local :

Au regard des éléments présentés précédemment nous avons identifié les points essentiels suivants pour chaque grand secteur économique :

- **Activités industrielles :**
  - Des parties du territoire fortement industrialisées
  - Un maillage territorial de grands établissements
  - Un faible ancrage des plus grandes entreprises et des risques à moyen terme pour certaines entreprises
  - Des PME dynamiques et renommées
- **Services aux entreprises**
  - Peu de services aux entreprises
  - Un développement sur les territoires limitrophes ou sur l'Agglomération d'Orléans
- **Innovation, R&D et TIC**
  - Peu d'activités liées à l'innovation et à la R&D sur le territoire
  - Une carence de cadres et professions intellectuelles supérieures
  - Problématique de la formation (en particulier supérieure)
- **Artisanat**
  - Maillage territorial des artisans, principale activité économique des villes et villages
  - Des savoir-faire reconnus
  - Des activités souvent tournées vers la région parisienne
  - Un vieillissement des chefs d'entreprises
  - Une implantation pour une forte propension au sein du domicile personnel : problématique de la transmission
- **Agriculture**
  - Une perte d'emplois constatée dans le secteur
  - Une concentration des exploitations
  - Peu d'activités de transformation de la production locale (hormis sucrerie et malterie)
  - Des activités intéressantes dans le domaine des machines-outils et services associés
  - Des projets et des réalisations dans la valorisation énergétique

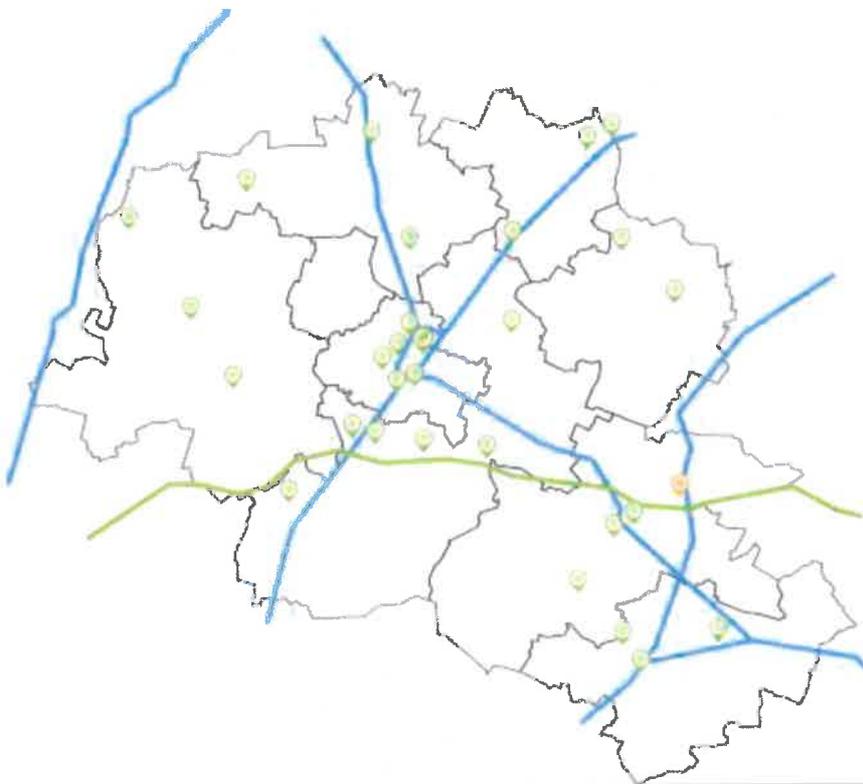
Cette analyse a permis de mettre en avant les forces, faiblesses, opportunités et menaces pour le territoire :

- **Forces :**
  - Un tissu industriel consolidé
  - La présence d'entreprises renommées et de différentes tailles
  - Un début de rééquilibrage des secteurs d'activités (productifs versus présentiels)
  - Un tissu agricole important et de qualité
  - La proximité avec le marché francilien
  - La consolidation naturelle de secteurs d'activités
- **Faiblesses :**
  - La capacité à tirer profit des leviers de croissance
  - La faiblesse des fonctions métropolitaines
  - La transmission des activités artisanales et l'émergence de nouvelles
  - Le renouvellement et la diversification de l'offre économique
  - Une augmentation de la population qui profite peu au tissu économique local
- **Opportunités :**
  - Des projets d'implantation sur le territoire
  - Une proximité de l'Ile-de-France avec l'effet desserrement
  - Des opportunités pour capter les secteurs leviers de croissance
  - De nouveaux usages sur certains territoires
  - L'évolution du monde agricole
- **Faiblesses :**
  - Une concentration importante des emplois productifs dans une poignée d'entreprises
  - Le faible ancrage territorial des grandes entreprises
  - La concentration sur les territoires limitrophes des fonctions supérieures (service aux entreprises, recherche & développement...)
  - Excentré par rapport aux lieux de décision
  - Une certaine passivité dans l'action économique

#### I.4. : Une intervention économique peu diversifiée

Les actions relevant du développement économique des territoires se sont principalement focalisées sur l'aménagement de zones d'activités à l'image de nombreux territoires. Il en résulte une faible structuration du parcours d'entreprises avec peu de diversité au niveau de l'offre. De même, la qualité de l'offre foncière et immobilière disponible sur le territoire peut interroger.

Avec une trentaine de zones d'activités pour une surface totale évaluée à environ 786 ha, les acteurs du territoire ont su développer une approche raisonnée de la consommation de foncier liée au développement économique ces dernières années.



La localisation des différentes zones d'activités assure un maillage territorial propice à un développement équilibré comme souhaité dans la première version du SCoT et consolidé dans sa révision.



#### I.4.1. : Des zones d'activités anciennes

Hormis quelques projets récents, *les zones d'activités sont relativement anciennes* comme semblent l'attester la qualité d'ensemble et l'apparence des bâtiments des entreprises. Une rapide recherche historique permet de dater de la fin des années 60 les premières implantations sur certaines zones d'activités.

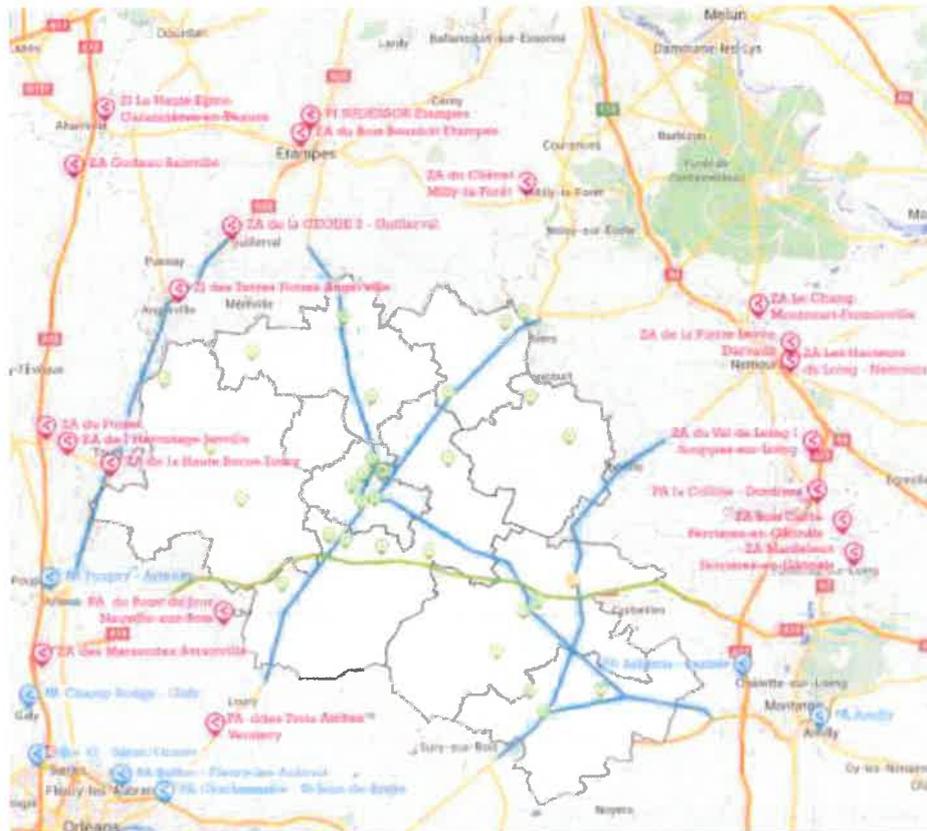
Un entretien minimum semble avoir été mis en œuvre sur les zones d'activités permettant le maintien d'une qualité relative des espaces publics et l'absence de dépôts sauvages ou de dégradations importantes de la voirie.

Néanmoins, des efforts devront être engagés pour en améliorer l'image et la qualité d'ensemble. La mise en œuvre d'une démarche de performance durable en lien avec la typologie proposée plus loin devrait permettre l'élaboration d'organisations pour garantir un suivi et un entretien réguliers de ces sites.

La vétusté de certains bâtiments et la négligence dans l'entretien de certaines parcelles privées véhiculent une image négative sur de nombreuses zones d'activités. Comme nous l'illustrerons par la suite, **le territoire souffre d'un patrimoine industriel ancien qui s'est faiblement renouvelé**. Un travail spécifique devra être engagé sur ce sujet dans le cadre de la mise en œuvre du *Schéma de développement économique et d'accueil des entreprises*.

Les échanges avec les différents élus lors des ateliers ont permis de mettre en évidence l'**absence de stratégie** pour une amélioration de la performance des zones d'activités comme le développement de réseaux locaux d'entreprises ou la mise en œuvre de services. Cela explique pour partie l'absence sur le territoire de zone vitrine qui intégrerait les standards nationaux en matière de performance.

Cette absence pourra être problématique au regard des zones d'activités concurrentes des territoires limitrophes dont certaines de par leur taille et leur tissu économique sont menaçantes. Etant donné qu'elles se positionnent aussi sur leur localisation au regard des infrastructures routières majeures, il sera judicieux de rechercher d'autres avantages concurrentiels.



#### I.4.2. : Un développement raisonné des zones d'activités

L'absence de service économique structuré au sein des intercommunalités soulève deux problématiques au regard de l'évaluation du potentiel de ce territoire :

- une difficulté à collecter des données, en particulier des données qualitatives concernant les demandes d'implantation, les stratégies patrimoniales des propriétaires, les interactions au sein de l'écosystème économique local
- un potentiel de développement qui ne peut se baser sur les tendances passées en raison de la faiblesse des actions normalement mises en œuvre par des intercommunalités pour attirer de nouvelles entreprises, détecter de nouveaux projets sur le territoire, structurer un parcours d'entreprises ou encore accompagner le développement des zones d'activités.

De fait, les données présentées par la suite ne peuvent qu'illustrer les conséquences d'une politique au fil de l'eau qui a eu pour principale conséquence de figer de nombreuses zones d'activités. Néanmoins, les implantations liées aux extensions ou créations de zones d'activités confortent l'idée qu'il existe un besoin de la part des entreprises.

Nous pouvons en déduire que ce territoire n'est pas naturellement suffisamment attractif pour se développer sans un engagement fort et coordonné des acteurs locaux.

La mise en œuvre des différentes actions programmées dans le schéma va permettre de redynamiser le territoire et donc les demandes d'implantation d'entreprises sur du foncier disponible ou au sein de bâtiments vacants. Cette redynamisation est nécessaire pour répondre aux enjeux du territoire en particulier concernant l'emploi et la mobilité. Il s'agit d'une véritable rupture avec le passé pour ce territoire.

En raison du temps nécessaire à la redynamisation du territoire et les incertitudes qui pèsent sur ce dernier, le développement de nouvelles offres devra se faire étape par étape afin de palier le manque de recul. Cela doit favoriser l'optimisation de la consommation foncière tout en permettant le développement d'une offre adaptée aux nouveaux besoins issus de cette évolution.

#### Implantation de bâtiments et consommation de foncier

L'analyse des photos aériennes historiques de l'IGN illustre bien cette situation (cf. visuels pages 35 des zones d'activités majeures), il ressort un **taux d'implantation de nouveaux bâtiments relativement faible ces quinze dernières années.**

Cette information est confirmée par les données Sit@del2 sur les surfaces de locaux commencés par type et par commune à fin avril 2016 à savoir pour la période 2005 – 2014 : 10 120 m<sup>2</sup> de locaux de bureaux, 5 131 m<sup>2</sup> de locaux d'artisanat, 162 288 m<sup>2</sup> de locaux industriels et 24 608 m<sup>2</sup> d'entrepôts. Elles confortent aussi l'idée que le développement de l'économie résidentielle et de services ne pourra se faire naturellement sur ce territoire sans une intervention plus forte des collectivités locales à travers la structuration d'un service économique (ce qui est la norme pour une très grande majorité d'intercommunalités).

Ces données peuvent nous apporter un premier éclairage sur le taux de commercialisation du foncier du territoire. En effet, si nous additionnons les différentes surfaces, nous arrivons à une surface de locaux commencés de : 202 147 m<sup>2</sup>. Les différentes études existantes que nous avons menées sur ce sujet, confortées par les travaux de l'ADDRN<sup>1</sup> et d'IDEA35<sup>2</sup>, montrent qu'en moyenne, l'implantation du bâti représente entre 20 et 25 % des parcelles privées. Si nous appliquons un ratio de 25 %, nous pouvons estimer que la surface foncière commercialisée est d'environ 80 ha, soit **8 ha/ an**. Il s'agit d'une estimation haute étant donné que les surfaces évaluées ne sont pas nécessairement sur des zones d'activités.

<sup>1</sup> ADDRN : Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (44)

<sup>2</sup> IDEA 35 : Comité d'expansion d'Ille-et-Vilaine

Comme nous l'expliquons dans le point suivant ces implantations se sont principalement faites sur des extensions de zones d'activités, hormis pour celles réalisées sur la zone d'Ascoux. Pour le reste, nous n'avons pas noté de réelles évolutions hormis quelques extensions de bâtiments ou implantations individuelles.

### Création et extension de zones d'activités

L'analyse photographique a permis d'identifier quatre zones d'activités qui ont fait l'objet d'aménagement de voirie pour permettre l'accès à de nouvelles surfaces économiques. Ces nouveaux aménagements ont permis ainsi la mise sur le marché d'un peu plus de 120 hectares de foncier économique sur les dix dernières années. Etant donné que l'aménagement de la ZAC Saint-Eutrope impacte 90 de ces 120 hectares, nous pouvons estimer que les consommations de foncier pour la création et l'extension des zones est restée très raisonnable, car inférieure au rythme d'implantation des entreprises.

Comme indiqué, l'aménagement le plus important est celui lié à la création de la ZAC Saint-Eutrope qui a permis le développement d'une offre absente sur le territoire et semble trouver un marché. Il semblerait que cela soit la seule création au niveau des zones d'activités majeures du territoire ces dix dernières années.

Puis vient celui réalisé pour l'extension de la Zone industrielle Nord de Pithiviers qui a permis la mise à disposition d'environ 17 ha. Sur cette dernière, nous avons pu noter l'implantation d'une vingtaine de bâtiments de différentes tailles suite à cet aménagement. L'analyse de ces implantations révèle la montée en puissance du commerce à destination des particuliers avec l'implantation de 6 bâtiments. Cette tendance milite pour l'affectation à une vocation commerciale de cette partie et la différencier du reste de la zone industrielle.

Tout comme pour la zone industrielle de Sermaises, cette extension a été aussi l'occasion d'implanter le SDIS sur une surface d'environ 20 000 m<sup>2</sup>.

Les zones artisanales de Pithiviers-le-Vieil et de Dadonville ont toutes les deux fait l'objet d'aménagement de voirie permettant l'accès à environ 10 nouveaux hectares pour la première et 8 ha pour la seconde. Ces deux extensions ont permis l'implantation d'une dizaine d'entreprises.

Au regard de ces éléments et en les comparant aux résultats obtenus à travers l'analyse des surfaces de locaux commencés, nous pouvons considérer que l'implantation d'activités s'est majoritairement faite sur ces zones existantes. Cela conforte bien le fait qu'il existe un potentiel de développement pour ce territoire, mais il doit être redynamisé et encadré pour éviter un parasitage par du commerce des zones dédiées à l'activité économique.

### Nouvelles zones d'activités

Les travaux liés au Schéma n'ont pas fait émerger la nécessité d'évaluer la faisabilité de nouveaux projets de zones d'activités. Etant donné le souhait des élus de consolider les projets existants, il a seulement été envisagé l'extension de la zone industrielle du Malesherbois.

Concernant les trois zones d'activités planifiées ou en cours de commercialisation (zone privée de Boisseaux, zone de Saint-Eutrope et zone d'Auxy), elles doivent permettre au territoire d'engager une politique plus volontaire pour tirer profit des équipements routiers majeurs du territoire, et plus particulièrement sur l'A19. Ils font suite aux projections économiques présentées en amont de la réalisation de cette dernière.

Ces zones sont l'occasion pour le territoire de proposer une offre directement connectée aux deux autoroutes : A10 et A19. Pour la zone privée de Boisseaux, c'est l'occasion de disposer d'une nouvelle offre connectée rails.

Cela permet de combler un manque étant donné que les autres zones d'activités majeures du territoire ne sont pas en mesure de jouer ce rôle en raison de l'éloignement de ces axes, de la faiblesse de certains axes routiers majeurs du territoire et de l'absence de grandes parcelles sur ces dernières.

En raison de l'absence d'un service économique et d'actions spécifiques à destination de potentiels prospects exogènes, la réussite de ces zones est un pari sur l'avenir. Néanmoins, l'implantation d'un logisticien sur la ZAC de Saint-Eutrope conforte cette idée.

Afin de mettre toutes les chances du côté du territoire pour réussir ce pari, il est recommandé de respecter quelques règles qui sont présentées dans les pages suivantes.

## Analyse de l'évolution des zones d'activités

### Zone industrielle de Sermaises



## Zone industrielle de la commune déléguée de Malesherbes (commune nouvelle du Malesherbois)



## Zone industrielle Nord Pithiviers



## Zone industrielle d'Ascoux



### Entreprise

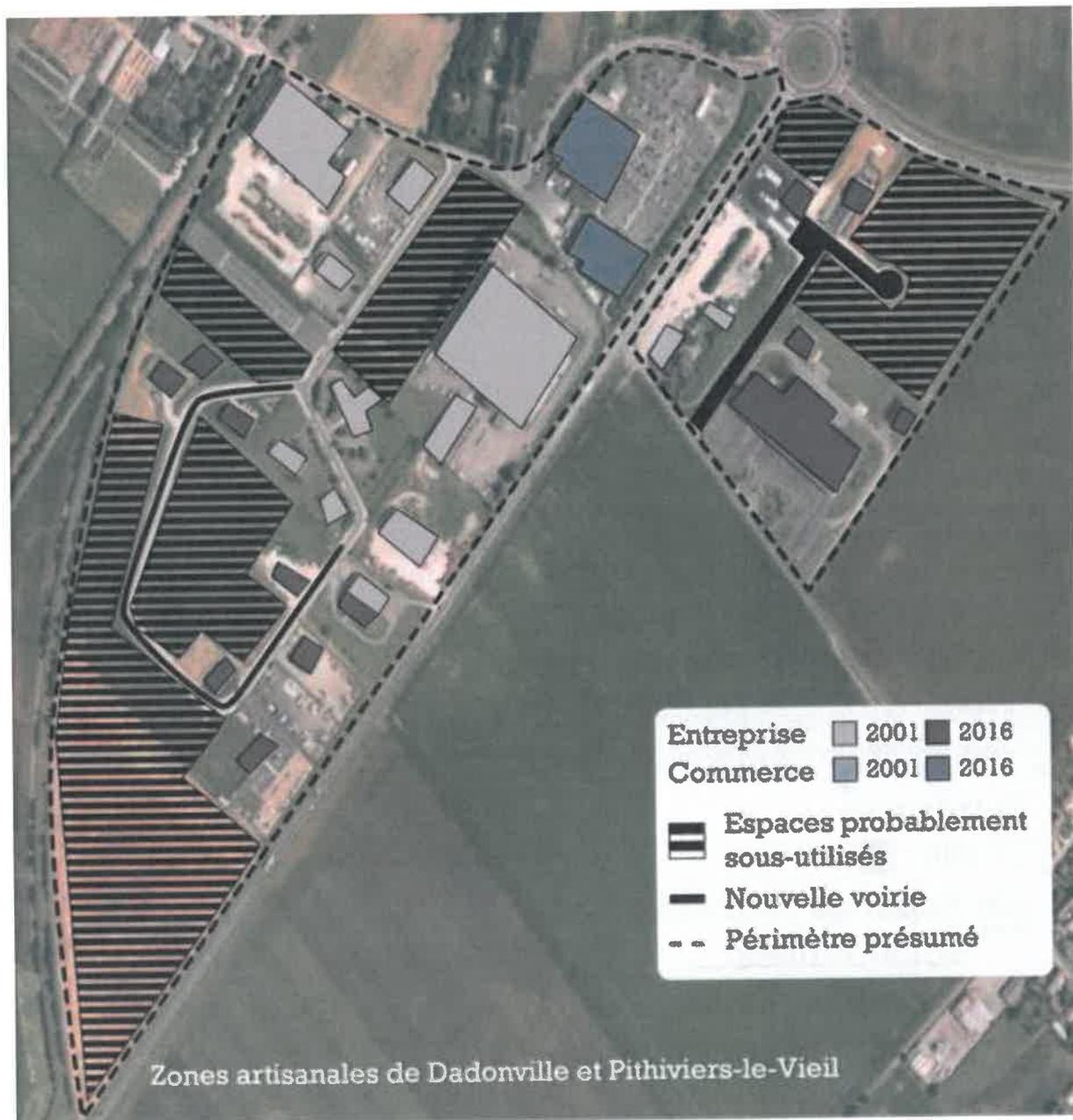
■ 2001 ■ 2016

▬ Espaces probablement sous-utilisés

— Nouvelle voirie

- - Périmètre présumé

## Zones artisanale de Pithiviers-le-Vieil et Dadonville



## Zone industrielle de Bellegarde



## Zone industrielle de Puisseaux



## Zone industrielle Beaune-la-Rolande



### I.4.3. : Peu d'interventions sur les autres leviers du développement économique

#### Un parcours d'entreprises peu structuré

Au-delà des zones d'activités, l'offre économique du territoire souffre d'une faible diversité ce qui ne permet pas d'accompagner et de structurer un réel parcours d'entreprises.

En effet, hormis la pépinière d'entreprises, le centre d'affaires et la couveuse, il ne semble pas exister sur le marché d'offre immobilière à même d'accompagner les différentes phases de développement des entreprises.

Par exemple, la pépinière d'entreprises n'est pas en capacité d'accueillir des artisans ou des petites unités productives alors même que le territoire semble avoir des difficultés à rebondir à l'image de certains territoires limitrophes.

De même, il ne semble pas exister sur le territoire une offre tertiaire adaptée aux besoins éventuels des entreprises de ce secteur qui reste sous représenté sur le territoire.

Cette absence est d'autant plus problématique que le marché privé ne semble pas être en capacité de répondre naturellement aux besoins des entreprises. En effet, le territoire est maillé de bâtiments vacants dont la vétusté interroge.

Stigmates du passé industriel, certains sites sont devenus des friches industrielles. Ils devront être intégrés dans la stratégie d'intervention sur le marché privé. En effet, l'amélioration du patrimoine privé est un des objectifs majeurs du schéma, car elle doit permettre la remise sur le marché de certains biens, de renforcer le parcours d'entreprises et proposer une alternative à la vente de foncier. La situation de ces bâtiments n'est pas toujours très claire en raison d'une certaine opacité sur les ventes privées et la nature des propriétaires.

Nous avons pu commencer à identifier des bâtiments emblématiques qui devront au moins faire l'objet d'une surveillance et si possible d'une intervention :

- site anciennement Cargo-Van sur Pithiviers-le-Vieil
- site anciennement Intermarché sur Pithiviers
- site anciennement BCS sur Pithiviers
- site anciennement Cegelec à Dadonville
- site anciennement Etablissements Granger à Dadonville
- site anciennement Printor Packaging à Ascoux :
- site anciennement TES Juranville :
- site anciennement Reliure Brun sur la CN du Malesherbois
- site anciennement Stecopower à Outarville

Ce travail devra être renforcé dans le cadre de la mise en œuvre du schéma.

Les collectivités locales ne semblent pas avoir lancé de projets sur le sujet que ce soit pour assurer l'observation et la promotion de l'offre existante ou pour impliquer les propriétaires dans une logique d'amélioration. Malheureusement, sans impulsion forte des acteurs publics, le marché ne semble pas en capacité de se développer en se régénérant naturellement.

De plus, la présence d'environ 26 sites diffus sur le territoire, contiguës ou non de zones d'activités pour une surface totale d'une centaine d'hectares nécessiterait un suivi adapté.

#### Une faible structuration de l'écosystème économique local

La relation avec les entreprises n'est pas nécessairement au cœur des stratégies de développement économique des territoires. Hormis les relations de proximité entre les élus et les entreprises, il n'existe pas d'actions portées par les collectivités locales pour réellement renforcer les réseaux locaux d'entreprises.

Certaines actions sont mises en œuvre par les partenaires économiques du territoire à l'instar de l'antenne de Pithiviers de la CCI. Selon les partenaires on note une bonne implication des entreprises dans les rencontres Business&Co et dans les réunions thématiques organisées sur Orléans par la CCI et Loire&Orléans Eco.

Il est néanmoins pointé par certains partenaires la difficulté à prendre contact avec les directeurs des unités de grands groupes en raison de leur turn-over et de la localisation des lieux de décision hors du territoire.

Certaines entreprises du territoire commencent à se regrouper au sein d'associations telles que M.S.P., D.E.P. et C.A.P. ou au sein des associations locales de commerçants.

### I.5 : Un territoire méconnu

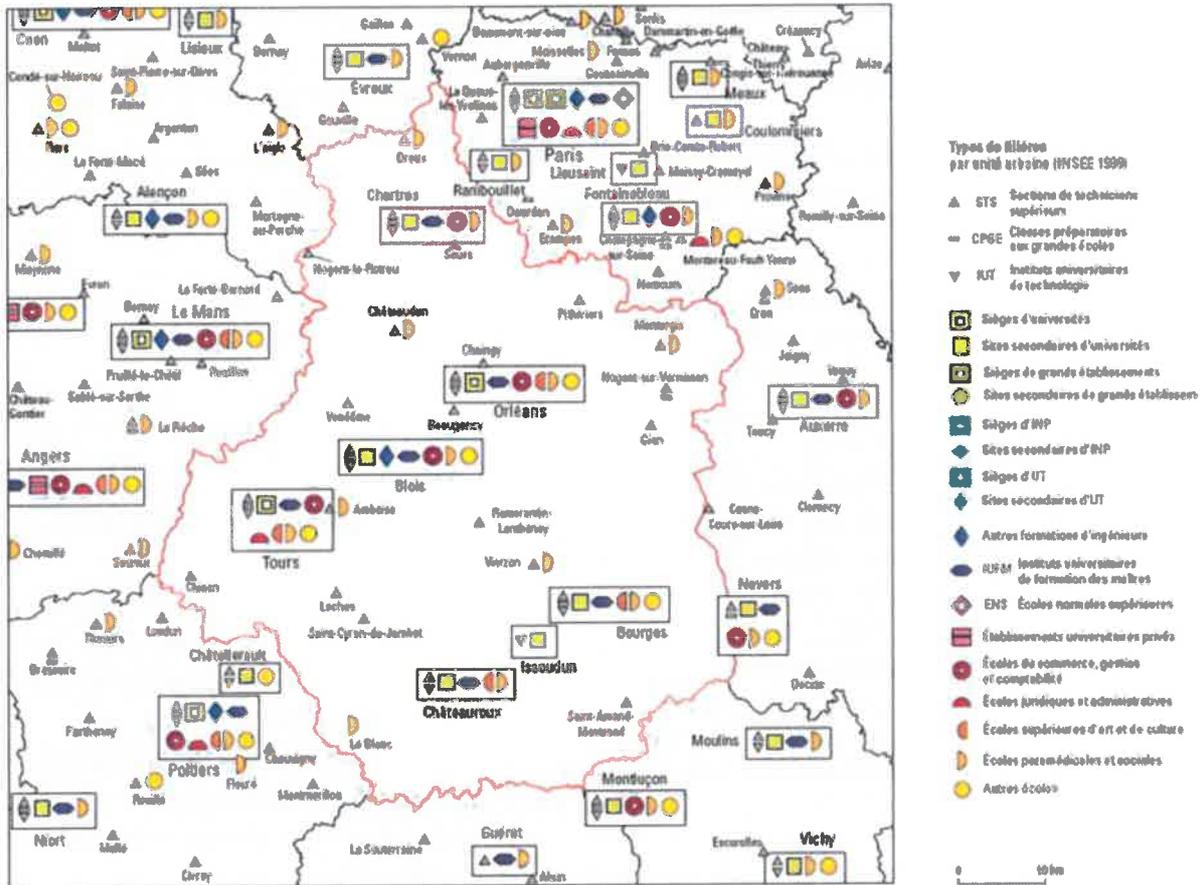
A l'instar de nombreux territoires ruraux, le territoire souffre de préjugés et d'un certain fatalisme qui freinent la mise en avant de ses différents atouts. En effet, comme cela a été pointé, il n'existe pas d'outils pensés dans une logique de marketing territorial pour vendre le cadre de vie et les différentes ressources du territoire. Or le développement des territoires ne peut plus reposer sur une offre standard sans intégrer le facteur humain dans la décision d'implantation et dans la nécessité de pouvoir recruter/fixer aisément les meilleurs collaborateurs.

*(...) les villes qui ont le vent en poupe sont les villes où les gens ont envie de vivre et pas seulement de travailler. La qualité de vie, la sécurité de la vie urbaine sont désormais les ingrédients fondamentaux du développement.*

Repenser l'économie par les territoires,  
Pierre Veltz, 2012

De plus, le pays souffre de plusieurs handicaps structurels comme la fermeture de la gare de Pithiviers, la faible diversité des établissements de formation et un maillage routier interne peu adapté. Conscient des difficultés existantes dans le domaine de l'emploi, le Pays a lancé une GPECT qui devrait permettre d'apporter des solutions sur la question de la formation.

La carte ci-dessous illustre bien l'absence de certaines catégories clés d'établissements sur le territoire. Sans présager d'une réelle évolution de cette dernière, il sera intéressant d'étudier la capacité de connecter le territoire et les entreprises à ces établissements.



Les filières de formation par unité urbaine (source id Loiret sur une base INSEE)

Lors des différents ateliers, les élus ont pointé les retours souvent négatifs des chefs d'entreprises sur l'attractivité du territoire pour leurs collaborateurs. En effet, malgré de nombreux atouts, le territoire semble peu attractif pour les CSP +. De plus, les différentes actions engagées dans le domaine de l'habitat dans le cadre de la déclinaison du SCoT ne semblent pas avoir permis d'inverser cette tendance.

Le tableau suivant illustre bien les conséquences directes pour le territoire au niveau du niveau de formation de la population non scolarisée de 15 ans et plus avec :

- une propension plus importante de titulaires d'aucun diplôme et du certificat d'études primaires par rapport au Département et à la Région, mais dans la moyenne des territoires limitrophes,
- à l'inverse une propension nettement moindre des titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur long (de - 2 à - 6 %) comparé aux territoires limitrophes et supra.

Cette situation interroge quant à la capacité des entreprises à recruter localement en particulier au niveau de l'encadrement pour le secteur de l'industrie et pour les entreprises du secteur des services aux entreprises.

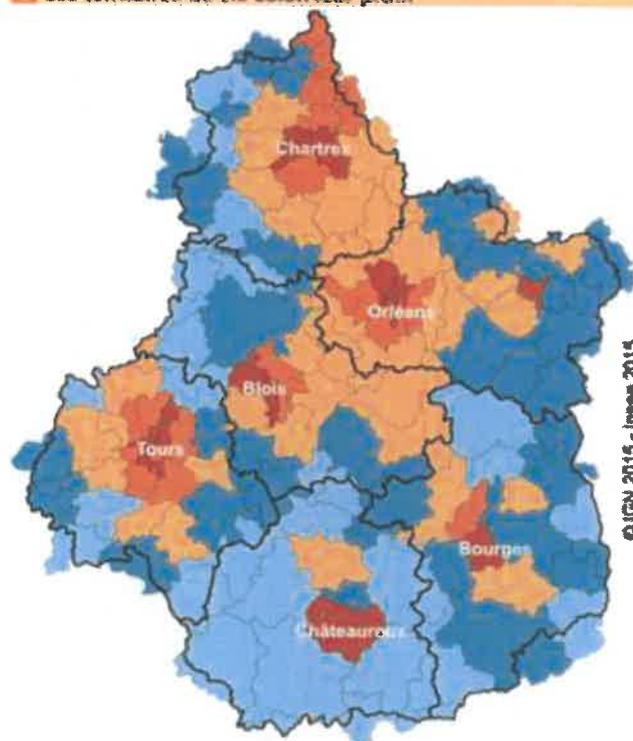
## Population non scolarisée de 15 ans ou plus (source INSEE)

	Pays	Loiret	Centre	CA Montargoise et Rives du Loing	CC Pays de Nemours	CC Etampois Sud Essonne
<b>Part des titulaires en %</b>						
d'aucun diplôme	<b>20,30</b>	17,5	17,3	22,3	22,7	19,2
du certificat d'études primaires	<b>14,31</b>	11,1	12,5	13,4	11	9,4
du BEPC, brevet des collèges	<b>5,81</b>	5,8	5,8	5,7	6,2	6,3
d'un CAP ou d'un BEP	<b>29,64</b>	26,1	27,1	27,5	24,4	25,2
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	<b>14,49</b>	15,8	15,7	13,9	16,9	16,9
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	<b>9,68</b>	12,5	11,7	9,6	11,1	12,9
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	<b>5,76</b>	11,3	9,7	7,6	7,9	10,1

La carte ci-dessous publiée par l'INSEE en 2015 illustre bien cette situation étant donné qu'une grande partie du Pays est classée comme : *Autour de villes moyennes avec des difficultés socio-économiques*. Seule la partie la plus à l'est du territoire est classée comme : *Périurbains offrant peu de services à une population plutôt aisée*.

Cette situation interroge sur la capacité du territoire à fixer les CSP + et à favoriser ainsi le recrutement des entreprises, l'ancrage local des acteurs décisionnaires et la capacité à générer de nouveaux clients pour les entreprises du secteur résidentiel.

### Les territoires de vie selon leur profil



- Englobant les centres urbains, présentant des disparités sociales importantes
  - Autour des pôles urbains, plutôt favorisés
  - Périurbains, offrant peu de services à une population plutôt aisée
  - Autour de villes moyennes, avec des difficultés socio-économiques
  - Rurales, éloignées des services
  - Limites départementales
- Source : Insee

Au regard de cette situation, les collectivités ont peu investi le champ de la **promotion économique du territoire**, cette tâche étant déléguée à Loire & Orléans Eco. Cette absence d'implication se traduit par la connaissance toute relative de l'offre disponible et le tissu économique, mais aussi par l'absence d'informations sur les principaux sites internet des anciennes intercommunalités.

### Nature et qualité de l'information sur les sites internet

	Offre	Entreprises	Informations	Autres informations
Communauté de communes Le Cœur du Pithiverais				Liens vers les communes
Communauté de communes du Beunois				Uniquement ZA d'Auxy
Commune de Sermaises				Pas de site pour la Communauté de communes du Plateau Beauceron
Communauté de communes des Terres Puiseautines				Livret d'information
Communauté de communes de la Plaine du Nord Loiret				
Commune nouvelle Le Malesherbois				
Communauté de communes du Bellegardois				
Communauté de communes de Beauce et du Gâtinais				
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais				

L'élaboration d'une première plaquette de valorisation du territoire par les acteurs clés du territoire regroupés au sein du collectif Beauce Gâtinais Développement est un premier pas à rapidement consolider. Cette opération illustre bien l'intérêt que peut trouver le territoire à se saisir de ces outils pour se vendre en lien avec les besoins identifiés dans le cadre des politiques touristiques et de santé.

#### Analyse des facteurs d'attractivité

Au regard des différents éléments étudiés et des échanges avec les élus et acteurs du territoire, nous pouvons synthétiser de la manière suivante les éléments à prendre en compte concernant l'attractivité :

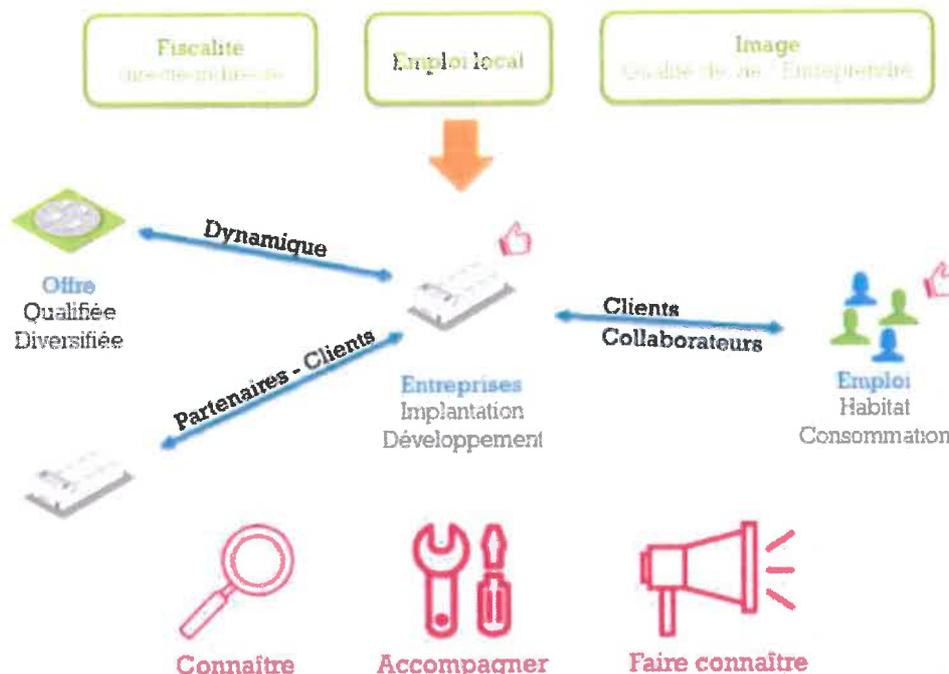
- **Forces**
  - Des arguments économiques à faire connaître
  - Un tissu économique propice au développement de nouvelles activités
  - Une localisation stratégique
  - Les paysages et la qualité de vie
  - L'implication des entreprises dans les actions collectives
- **Faiblesses :**
  - La capacité à attirer des cadres et CSP +
  - Le faible taux de population diplômée du supérieur
  - L'image du territoire (absence voire négative)
  - L'absence de produits phares (hormis la pépinière d'entreprises, le centre d'affaires et la ZAC Saint-Eutrope)
  - Des balbutiements dans la promotion du territoire

- Une connaissance relative du tissu économique et de l'offre résultante d'une absence de moyens dédiés à ce sujet
- Des réseaux d'entreprises qui tardent à se développer
- **Opportunités :**
  - Un tissu économique potentiellement attractif (rôle d'ambassadeur)
  - Des équipements culturels, touristiques et scientifiques
  - La localisation et les équipements associés (fret et autoroute)
  - La diversité du territoire
  - Les nouvelles organisations pour accroître les moyens disponibles
  - Une certaine qualité de vie sur le territoire
- **Menaces :**
  - La difficulté à capter des CSP+ et des fonctions métropolitaines
  - Exister au sein de la Région et de ses nouveaux dispositifs
  - Le creusement des écarts avec les territoires limitrophes
  - La fuite des compétences et des savoir-faire
  - La diminution des recettes fiscales pour développer les politiques publiques connexes

## II : Une nouvelle organisation

Pour relever les défis auxquels est confronté le territoire, il apparaît essentiel de professionnaliser le développement économique à travers la mise en œuvre du Schéma de développement économique et d'accueil des entreprises.

### II.1. : Trois enjeux forts pour le territoire



Au regard des principaux points de conclusion du diagnostic, il apparaît que le territoire est confronté à trois enjeux forts :

- **La fiscalité directe et indirecte** pour financer les différentes politiques publiques locales
- **L'accès à l'emploi** des actifs du territoire et si possible au niveau local
- **L'image du territoire** pour être en capacité d'attirer de nouvelles entreprises, mais aussi faciliter le recrutement de leurs collaborateurs au niveau local

Pour répondre à ces enjeux, les collectivités locales du territoire peuvent intervenir autour de trois axes complémentaires :

- **Attractivité du territoire**
  - Maintenir un développement et un renouvellement du tissu économique par une offre de qualité, une capacité de recrutement et la garantie de trouver des services et des partenaires
  - Un développement qui profite au territoire par la création d'emplois locaux, la fiscalité directe (CFE, taxes foncières...) et indirecte (salaires, achats locaux), l'amélioration de l'image et les contributions aux autres politiques publiques
  - Une image qui valorise un territoire où il fait bon vivre et bon entreprendre
- **Dynamisme du tissu économique**
  - Impliquer les entreprises dans la vie économique et renforcer les liens entre les entreprises du territoire pour leur permettre ainsi de trouver de nouveaux partenaires, de développer de nouvelles synergies, de se regrouper par filières et de trouver localement des prestataires et des fournisseurs.

- Accompagner les projets tout au long de leur développement à travers des dispositifs adéquats et un parcours structuré
- Renforcer les liens locaux entre les entreprises-habitants que ce soit pour trouver des collaborateurs ou de nouveaux clients (en particulier pour l'économie résidentielle)
- ◎ **Qualité de l'offre**
  - Optimiser les contributions positives des zones d'activités
  - Dynamiser le marché en garantissant une qualité dans le temps et une diversité à la fois sur la forme, la nature et la localisation de l'offre publique et privée
  - Adapter les niveaux d'intervention dans une logique d'efficacité
  - Mobiliser les différents acteurs du marché pour renforcer l'adéquation de ce dernier avec les besoins des entreprises

Pour pouvoir intervenir sur ces différents leviers, les acteurs du territoire peuvent mobiliser trois grandes catégories d'actions :

- ◎ Des actions liées à la **connaissance** du tissu économique, mais aussi de l'offre économique existante
- ◎ Des actions liées à l'**accompagnement** des entreprises implantées sur le territoire, mais aussi des collaborateurs
- ◎ Des actions liées à la **promotion** du territoire et de son tissu économique.

Au regard des échanges avec les élus et l'analyse des informations disponibles, il apparaît clairement que peu d'actions ont été menées dans ces trois grandes catégories principalement en raison de l'absence au sein des collectivités locales des moyens adéquats. En effet, seule la Commune nouvelle du Malesherbois disposait au moment du diagnostic d'une personne à mi-temps sur ce sujet.

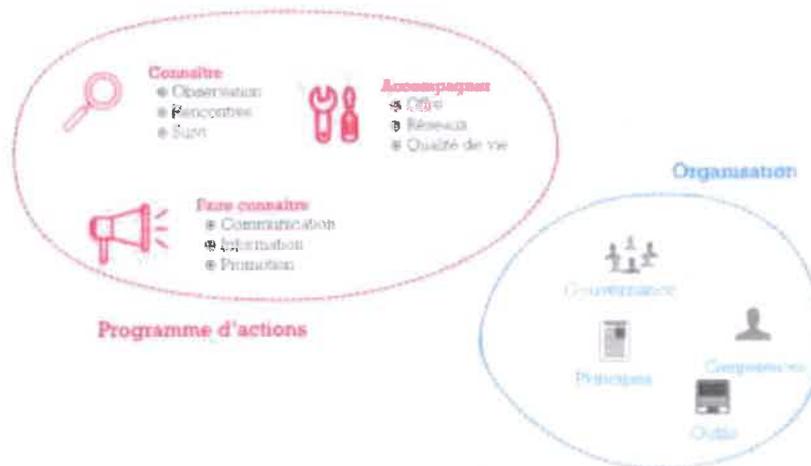
## II.2. : Trois grands leviers d'intervention

Si les collectivités souhaitent renforcer leur fiscalité, l'emploi local et l'image du territoire, une nouvelle organisation doit être envisagée. En effet, comme indiqué précédemment le territoire se caractérise par l'absence de service économique structuré ce qui est un véritable handicap au regard du nombre de zones d'activités et d'entreprises. Avec la réduction des dotations et la professionnalisation du développement économique, il devient de plus en plus compliqué pour les élus de porter seul ce sujet.

Pour relever les nouveaux défis auxquels fait face le territoire, il est essentiel de réfléchir à la mise en œuvre de nouvelles organisations et de mobiliser les moyens adéquats pour pouvoir pleinement s'appuyer sur les trois leviers suivants :

- ◎ **Connaître**  
Avant d'envisager d'intervenir plus fortement sur les autres leviers du développement économique, il semble opportun de continuer de renforcer, en particulier sur l'aspect qualitatif, la connaissance du territoire au niveau de son tissu économique, de son écosystème économique (les dynamiques entre les différentes composantes) et de son offre (en particulier de seconde main). Le schéma est une première étape qui devra être consolidée à travers ce travail.
- ◎ **Accompagner**  
Le renforcement de l'attractivité du territoire et de son tissu économique nécessitera une intervention publique pour améliorer et diversifier l'offre économique, pour accompagner le développement des réseaux locaux et pour favoriser l'émergence et la structuration de nouvelles filières.
- ◎ **Faire connaître :**

Le territoire possède de nombreuses ressources que ce soit pour le développement des entreprises ou la vie des employés. Il est essentiel que le territoire se dote d'outils pour pouvoir mettre en avant une image différente et valoriser ses ressources. Ces actions de promotion économique du territoire doivent être appréhendées avec celles envisagées au niveau du tourisme et de la santé.

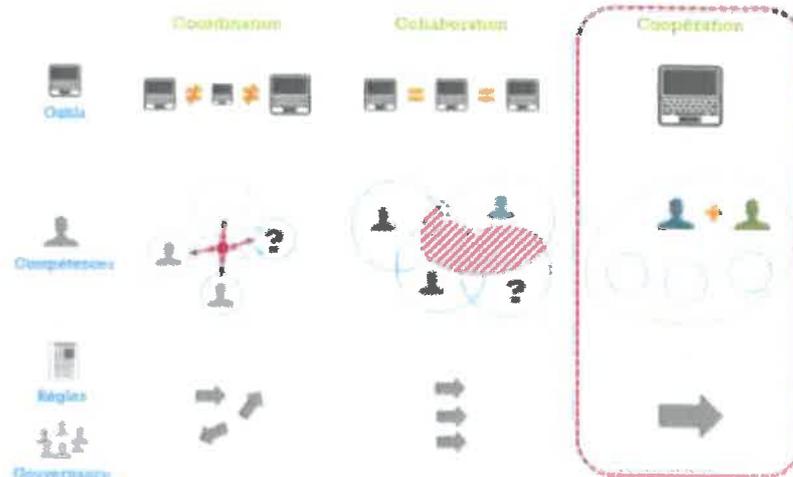


Afin d'accompagner la mise en œuvre des actions liées à ces trois leviers, il est essentiel d'accompagner le déploiement de la stratégie de développement économique. Celle-ci devra comprendre :

- Une **gouvernance** pour permettre à chaque composante et partie prenante de trouver sa place dans la démarche
- Des **principes d'intervention** pour fixer un cadre propice au développement d'une relation de confiance entre les acteurs et éviter des actions contre-productives
- Des **compétences** pour accompagner le renforcement de l'intervention de la collectivité et pouvoir élaborer des projets plus ambitieux
- Des **outils** pour assurer l'observation et le suivi du territoire, la diffusion d'information et la promotion.

### II.3. : Une logique de coopération

Pour mener à bien ces différentes actions dans une logique d'efficacité et d'efficience, les élus du territoire ont exprimé le souhait de mettre en œuvre une coopération intégrée entre les différentes intercommunalités. Comparée aux autres solutions étudiées (coordination ou collaboration), la coopération présente l'avantage de renforcer l'efficacité des interventions en optimisant les coûts de mise en œuvre tout en améliorant l'efficacité des solutions développées. Elle permet aussi de renforcer la visibilité et la lisibilité de l'action économique en partageant les modes d'intervention et d'organisation.



Pour mener cette coopération, les décisions devront être prises de manière conjointe entre les EPCI (Communautés de communes, Pays) en s'appuyant sur des ressources partagées portées par une (des) structure(s) commune(s) pour la mise en œuvre opérationnelle des actions.

La coopération nécessitera de travailler en amont sur l'organisation de la gouvernance et les outils de suivi adéquat. Cela doit permettre aux différents acteurs de s'impliquer dans le développement du territoire et d'avoir une connaissance d'ensemble des actions engagées et des résultats obtenus.

### III : Programme d'intervention

Pour permettre la mise en œuvre de cette stratégie d'intervention, quatre grands axes sont développés :

- **Renforcer le tissu économique** à travers la connaissance, l'accompagnement et la promotion,
- **Structurer un panel d'offres qualitatif et dynamique** à travers la mise en œuvre d'une typologie et le développement de nouveaux produits,
- **Faire connaître le territoire, ses entreprises et ses atouts** à travers des outils dédiés, l'organisation de manifestations, le développement d'outils et la participation à des événements extérieurs
- **Elaborer une nouvelle organisation** comprenant une gouvernance, la mobilisation des compétences et des outils adéquats.

#### III.1 : Renforcer le tissu économique du territoire

Comme présenté précédemment, le territoire dispose d'un tissu économique intéressant fruit d'un passé industriel et agricole. Néanmoins, ce tissu tarde à se diversifier et à tirer pleinement bénéfice de son potentiel. De même, les données du diagnostic laissent présager l'idée que ce sont certaines entreprises des territoires limitrophes qui en tirent réellement profit.

Les travaux menés autour de la démarche de Schéma de développement économique et d'accueil des entreprises ont permis d'identifier de nombreuses pistes d'amélioration.

##### III.1.1. : Renforcer la connaissance

Sur l'ensemble des sujets liés au développement économique, nous pouvons pointer la faiblesse des données disponibles. Cette situation est accentuée par l'élargissement des périmètres qui diluent les connaissances de l'offre économique et des entreprises.

Pour pouvoir prendre les décisions adéquates et être certain d'obtenir les résultats visés, il est nécessaire d'affiner cette connaissance du territoire qui ne peut plus reposer uniquement sur des connaissances individuelles. Elle doit pouvoir s'appuyer sur des observatoires dédiés.

##### Observatoire de l'offre économique : zone d'activités et immobilier

<b>Objectif :</b>	Identifier les offres du territoire, évaluer la qualité et suivre la commercialisation
<b>Qui :</b>	Pilotage par le service économique avec le soutien des acteurs du domaine (CCI, CMA, Loire&Orléans Eco, notaires, agences immobilières...)
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● une base de données pour recenser les différentes offres</li><li>● une veille régulière du marché (offres immobilières, Leboncoin, panneaux)</li><li>● des outils de pilotage pour suivre la commercialisation des biens</li><li>● des réunions régulières avec les acteurs du marché pour faire le point sur le marché, les transactions et les pistes d'amélioration</li></ul>

##### Observatoire du tissu économique (macro)

<b>Objectif :</b>	Fournir une vision d'ensemble des principaux indicateurs économiques clés et des tendances
<b>Qui :</b>	Deux possibilités : pilotage par le service économique en lien avec les partenaires ou sous-traitance auprès d'un partenaire (CCI ou prestataires privés)
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● une base de données avec les indicateurs clés : création, cessation, implantation, emploi, domaines d'activités...</li><li>● des outils de synthèse pour informer les élus, les partenaires et les entreprises</li><li>● des abonnements à des fichiers dédiés</li></ul>

### Observatoire des entreprises clés

<b>Objectif :</b>	Assurer un suivi qualifié des entreprises stratégiques pour le territoire
<b>Qui :</b>	Le service économique avec le soutien éventuel des partenaires
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>⊗ une base de données avec les informations clés : contacts, secteurs d'activités, emploi, actualité, implication dans la vie locale, suivi des demandes...</li><li>⊗ une veille sur les entreprises et rencontres individuelles régulières (aux moins annuelles)</li><li>⊗ une rencontre régulière (au moins annuelle) des chefs d'entreprises avec les élus</li></ul>

### III.1.2. : Accompagner le tissu économique

Afin de soutenir le développement des entreprises du territoire et de favoriser l'implantation de nouvelles, plusieurs actions peuvent être envisagées :

#### Accompagner les créateurs d'entreprises

<b>Objectif :</b>	Proposer un panel de services adaptés aux créateurs d'entreprises
<b>Qui :</b>	Le service économique en lien avec les partenaires qui interviennent dans ce domaine
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>⊗ création d'un groupe de travail impliquant l'ensemble des partenaires pour la création d'entreprises avec pour objectif de consolider l'offre existante (pépinière, centre d'affaires, couveuse), partager l'information et centraliser les données</li><li>⊗ élaboration d'outils d'information des créateurs sur les dispositifs existants à l'échelle du territoire</li><li>⊗ implication des chefs d'entreprises du territoire et des réseaux pour favoriser les liens avec les créateurs</li><li>⊗ maillage du territoire (à partir des pôles productifs et/ou d'équilibres) d'une offre immobilière aidée pour accueillir les différents types de créateurs avec un focus sur le productif et l'artisanat</li><li>⊗ valorisation des créateurs auprès des entreprises, des habitants et des acteurs institutionnels</li><li>⊗ développement d'outils de suivi pour enclencher une démarche d'amélioration continue</li></ul>

#### Accompagner le développement des entreprises

<b>Objectif :</b>	Permettre aux entreprises de se développer sur le territoire
<b>Qui :</b>	Le service économique en lien avec les partenaires en fonction des thématiques
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● rencontres régulières avec les chefs d'entreprises clés du territoire afin de s'assurer de la satisfaction de l'implication et identifier des améliorations</li><li>● création d'un guichet unique pour les entreprises sur ces sujets</li><li>● information des entreprises sur les dispositifs existants, sur l'offre immobilière, la formation, l'accueil des collaborateurs...</li><li>● accompagnement des entreprises dans l'élaboration de mutualisation à l'échelle des zones d'activités : services, achats groupés, groupement d'employeurs...</li><li>● recherche de synergies entre les entreprises du territoire</li><li>● mobilisation des savoir-faire adéquats pour accompagner l'entreprise dans son extension ou à l'inverse dans la contraction de ses besoins en surface d'activités</li></ul>

### Renforcer les réseaux locaux d'entreprises

<b>Objectif :</b>	Accompagner le développement d'écosystèmes économiques locaux
<b>Qui :</b>	Le service économique en lien avec les entreprises et les partenaires en fonction des thématiques
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• favoriser les rencontres entre les entreprises dans la continuité des actions déjà engagées à la fois à l'échelle du territoire, mais aussi des pôles productifs</li><li>• travailler en collaboration avec les réseaux existants pour conforter leurs actions</li><li>• rencontrer individuellement les entreprises identifiées comme stratégiques pour le développement des réseaux locaux</li><li>• informer les entreprises des différents réseaux existants et de leur actualité</li><li>• élaborer des programmes d'intervention sur les différents pôles productifs en coopération avec les entreprises implantées</li><li>• valoriser les entreprises implantées à travers l'organisation de manifestations et la rédaction d'articles dans les médias existants (site internet, lettres d'informations, presse)</li><li>• organiser des actions à destination des entreprises autour d'une actualité du territoire, d'une zone d'activités ou d'une actualité économique : réunions d'information, états généraux, assises, journées portes ouvertes...</li><li>• structurer des filières stratégiques à travers une connaissance, une mise en réseau, le développement de projets innovants et l'organisation de manifestations...</li></ul>

### Renforcer l'attractivité résidentielle

<b>Objectif :</b>	Favoriser la venue des collaborateurs, le recrutement de nouveaux et l'ancrage
<b>Qui :</b>	Les différentes politiques publiques des intercommunalités en lien avec les services économiques
<b>Comment :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• élaborer des outils pour assurer la promotion de la qualité de vie, des services à la population, des actions culturelles et sportives... Ces actions sont à envisager en lien avec le Tourisme</li><li>• accompagner le marché de l'immobilier afin de favoriser l'émergence d'une offre adaptée aux besoins de ces cibles</li><li>• concevoir avec les entreprises implantées sur les pôles productifs des services et des manifestations pour renforcer la qualité de vie des employés.</li></ul>

## III.2. : Structurer un panel d'offres qualitatif et dynamique

Pour renforcer le développement économique du territoire, de nombreuses actions sont programmées qui doivent permettre l'organisation d'un service de développement économique à l'échelle du territoire pour être en mesure de renforcer l'offre économique, l'accompagnement des entreprises et la promotion du territoire.

Dans le domaine de l'offre, le territoire doit élaborer un panel qui devra prendre en compte :

- ⊙ *les différents besoins des entreprises* : localisation, accessibilité, acceptation des nuisances, zone de chalandise, nature des emplois, temporalité au regard de son développement...
- ⊙ *les dynamiques du territoire* à travers ses équilibres, son offre existante, ses différents niveaux de réceptivité, son maillage routier...

Les acteurs du territoire devront ainsi être en capacité d'organiser et d'améliorer l'offre existante, de développer de nouveaux produits et d'accompagner le marché privé. **Il est préconisé dans le cadre du Schéma de se focaliser en priorité sur l'amélioration des zones d'activités existantes et le développement de l'immobilier d'entreprises (public ou privé).**

Afin d'éviter un écart de qualité trop important entre les espaces privés et publics qui nuirait à l'efficacité des interventions sur les zones d'activités existantes, ces dernières devront être envisagées dans une logique "donnant-gagnant" avec les propriétaires. Cela doit permettre d'optimiser l'usage du foncier sur les parcelles existantes en renforçant l'offre immobilière et de résorber le stock d'actifs hors marchés. Nous pouvons alors envisager, comme cela se fait sur d'autres territoires, une remise à niveau des espaces publics en contrepartie d'un effort des entreprises sur leur clôture, le traitement de leurs parcelles et la rénovation de leurs bâtiments.

### III.2.1. : Une typologie dynamique de l'offre

Afin de tenir compte des spécificités du territoire et du maillage de l'offre existante, il est proposé d'élaborer une typologie dynamique de l'offre du territoire.

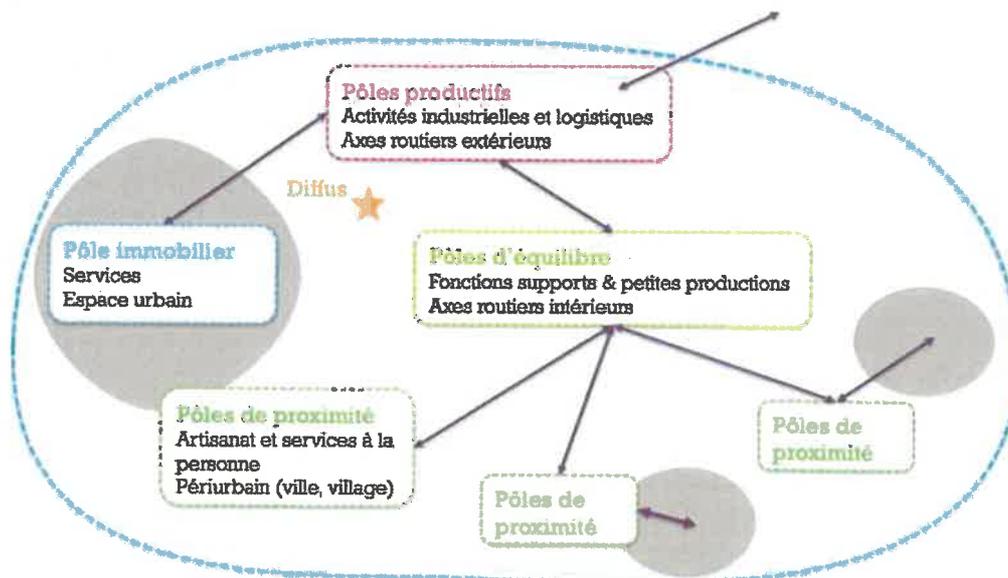


Illustration des dynamiques de la typologie

- Les pôles productifs** : à destination en priorité des activités industrielles et logistiques et à celles générant des nuisances. Ils doivent être localisés à proximité des axes structurants. La taille et la nature des entreprises implantées doivent être propices à l'émergence de réseaux locaux et de services.  
**Offre** : principalement foncière avec des parcelles > 5 000 m<sup>2</sup> et éventuellement une offre immobilière plus compacte pour les fonctions supports
- Les pôles d'équilibre** : sites structurants de l'armature territoriale, ils ont vocation à accueillir en priorité les activités supports (BtoB) des autres activités économiques et les petites unités de production. Leur localisation doit privilégier les axes structurants internes au territoire. Les nuisances acceptables sont plus limitées, mais autorisées.  
**Offre** : foncière avec des parcelles comprises entre 1 500 et 5 000 m<sup>2</sup> et immobilière avec des bâtiments tramés (surface d'activités et bureaux, lots entre 50 et 250 m<sup>2</sup>, mutualisation de services : show-room, salles de réunions, espaces de stockage, bureaux)
- Les pôles de proximité** : ces pôles maillent le territoire en privilégiant la proximité avec les villes et villages. Ils sont plus particulièrement dédiés aux activités artisanales et aux services à la personne. Leur proximité avec le tissu urbain ne permet pas l'implantation d'activités générant des nuisances qui devront être orientées vers les pôles d'équilibre.

**Offre** : immobilière avec des bâtiments tramés (surface d'activités et bureaux, lots entre 50 et 250 m<sup>2</sup>, mutualisation de services : show-room, salles de réunions) et foncière avec des parcelles < à 1 500 m<sup>2</sup>

- **Les pôles urbains** : ces pôles, à travers une offre immobilière, doivent permettre le développement d'une offre économique au sein des villes majeures du territoire. Elle doit en priorité viser les activités de services et intellectuelles, mais peut aussi comprendre une offre immobilière à destination de certaines activités artisanales et productives. Bien entendu, aucune nuisance n'est possible en raison de l'implantation en tissu urbain.

**Offre** : immobilière (bureaux voire surface d'activités, mutualisation de services : show-room, salles de réunions)

En complément de ces pôles, le territoire comprend environ 26 sites diffus, contigus ou non de zones d'activités pour une surface totale d'une centaine d'hectares. Ces sites devront être intégrés dans la réflexion pour garantir une qualité des abords et un jalonnement adéquat.

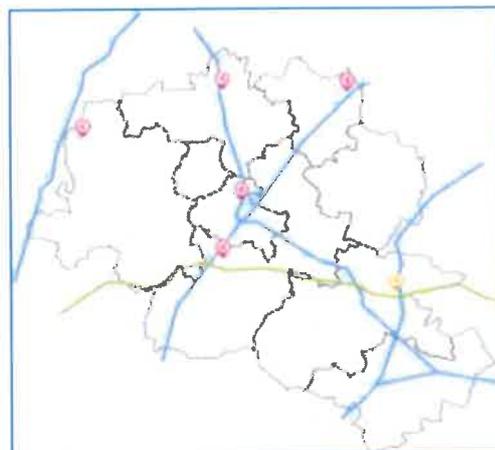
En complément, des actions devront être initiées pour favoriser la reconversion des friches industrielles stratégiques (localisation, visibilité, qualité) à travers le développement de nouvelles offres comme des ateliers relais, des hôtels d'entreprises ou des villages d'artisans.

### III.2.2. : Répartition au sein de la typologie :

Au regard des caractéristiques des différentes zones d'activités, il est proposé la répartition suivante :

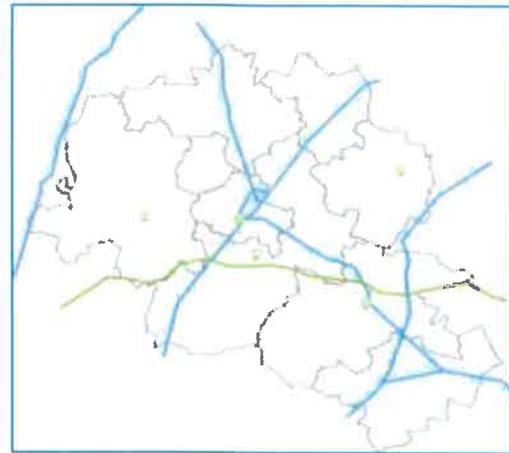
#### Pôles productifs :

- ⊙ Parc d'activités Saint-Eutrope + Zone artisanale (RD) Escrennes (regroupement)
- ⊙ Zone industrielle Nord de Pithiviers (sauf espace commercial) + zone de la Malterie Pithiviers-le-Vieil (regroupement)
- ⊙ Zone industrielle de Sermaises
- ⊙ Zone industrielle du Malesherbois
- ⊙ Zone industrielle d'Auxy (projet)
- ⊙ Zone privée de Boisseaux



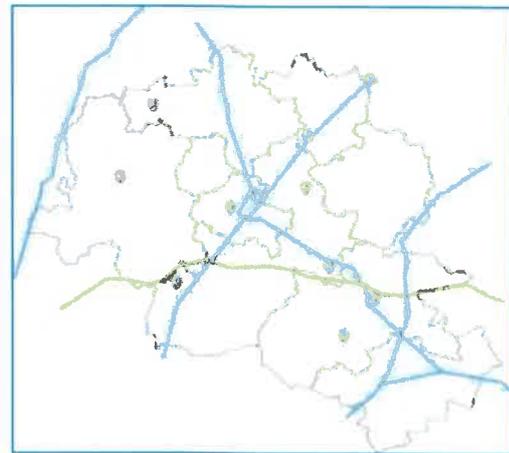
### Pôles d'équilibre :

- ⊙ Zone industrielle de Beaune-la-Rolande
- ⊙ Zone industrielle de Puisieux
- ⊙ Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil + Zone artisanale de Dadonville (regroupement)
- ⊙ Zone d'activités d'Ascoux
- ⊙ ZI de l'Embarcadère à Bazoches-les-Gallerandes



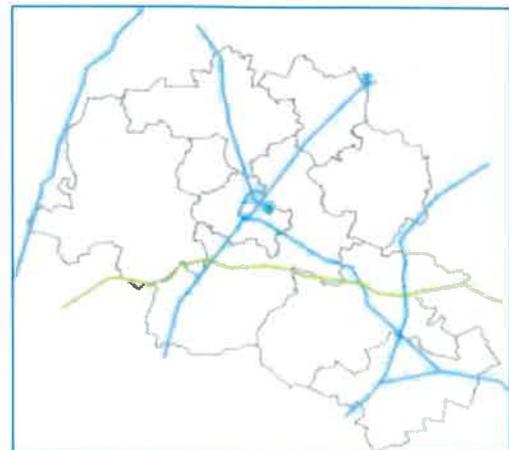
### Pôles résidentiels :

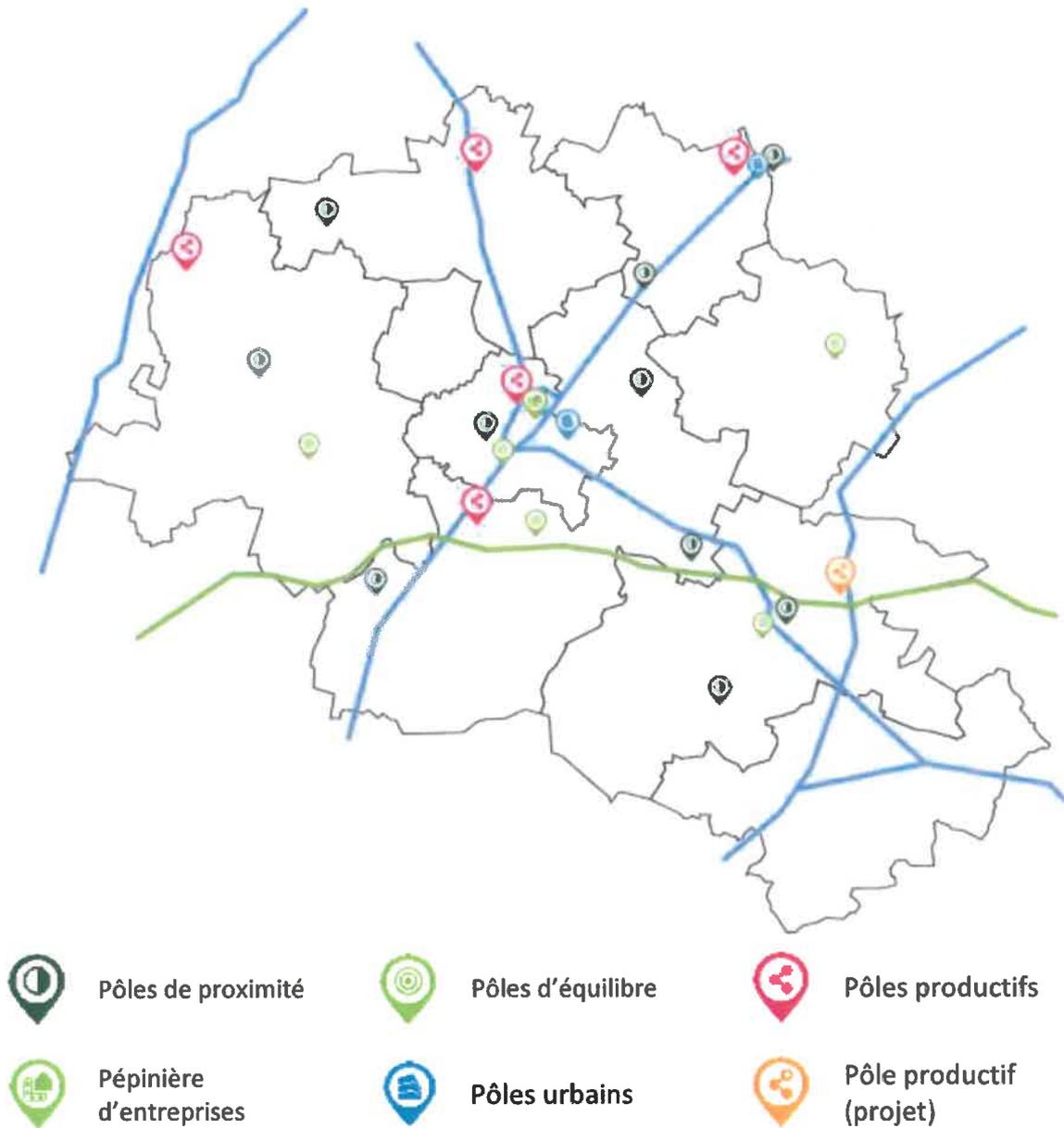
- ⊙ Zone artisanale de Estouy
- ⊙ Zone artisanale d'Autruy-sur-Juine
- ⊙ Zone artisanale de Beaune-la-Rolande
- ⊙ Zone artisanale de Boiscommun
- ⊙ Zone artisanale de Manchecourt
- ⊙ Zone artisanale de Boynes
- ⊙ Zone de la gare du Malesherbois
- ⊙ Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil
- ⊙ Zone artisanale de Chilleurs-aux-Bois
- ⊙ Zone artisanale d'Outarville



### Pôles urbains :

- ⊙ Offre tertiaire au sein de Pithiviers
- ⊙ Offre activités/tertiaire au sein du Malesherbois





La répartition des zones au sein des différentes catégories pourra évoluer dans le temps en fonction du contexte économique. Cette éventuelle évolution devra faire l'objet d'un débat devant le Comité de Pilotage du Schéma et respecter les règles fixées par le Schéma.

### III.2.3. : Principes d'intervention sur les zones d'activités

L'intervention sur les zones d'activités comprend des actions à l'échelle de l'ensemble des zones d'activités et des actions par typologie. Ceci pour assurer l'efficacité de l'action publique et tenir compte des attentes des différentes cibles.

#### Actions transversales

De nombreuses actions transversales devront être préalablement entreprises pour préparer les différentes interventions sur les zones d'activités :

- **Affiner qualitativement la connaissance** des différentes zones d'activités : surfaces, disponibilités, entreprises implantées, état de l'immobilier, besoins et projets des chefs d'entreprises, stratégies immobilières des propriétaires... Ce travail doit venir consolider le premier travail de collecte et de création de données réalisé dans le cadre du diagnostic.
- **Définir les modalités de gestion et d'entretien** par la rédaction de procédures d'intervention et de suivi en fonction de la typologie. Il est recommandé un effort particulier pour les pôles productifs et une implication forte des communes pour les pôles résidentiels. Cela doit permettre d'adapter les préconisations d'intervention aux moyens disponibles et, si besoin, réfléchir au renforcement de ces derniers.
- **Définir des critères de qualité par type d'offre** en mettant l'accent sur le traitement des entrées et des axes principaux. Ces critères permettront d'identifier les marges d'amélioration et de construire les programmes d'intervention. Ce travail devra aussi intégrer les parcelles privées dans une logique d'amélioration d'ensemble.
- **Elaborer un Schéma de mobilité alternative** pour relier les principaux sites d'accueil du territoire en particulier pour les cyclistes avec une déclinaison des aménagements adéquats afin de sécuriser les déplacements jusqu'au seuil des entreprises.  
L'efficacité de ce Schéma dépendra de la capacité à mobiliser les entreprises dans le déploiement des solutions.

Afin de marquer les nouvelles orientations et renforcer la lisibilité et la visibilité de l'offre à destination des entreprises, le jalonnement et la signalétique devront être améliorés. Ils devront faciliter la localisation des différentes zones d'activités et entreprises, mais aussi la perception du lien au territoire et à la typologie.

#### Interventions par type d'offre

Les interventions par type d'offre doivent compléter les actions transversales en recherchant une harmonisation des pratiques pour les pôles de même type, de renforcer l'efficacité des interventions en fonction des besoins des entreprises ciblées et différencier in fine l'offre.

Pour illustrer les niveaux de performance, nous utilisons la méthode développée par Synopter dans le cadre de la rédaction du guide *Performance durable des zones d'activités* dans le cadre du projet Européen EuroMed pour le compte de la CCIMP<sup>3</sup> et le réseau Anima<sup>4</sup>.

Cette méthode préconise d'évaluer le niveau de performance d'une zone d'activités à travers 9 critères comme illustré par le Schéma ci-dessous.

<sup>3</sup> CCIMP : Chambre de commerce et d'industrie Marseille Provence

<sup>4</sup> Réseau Anima : Plateforme de coopération pour le développement économique en Méditerranée



synopter

### 3.1 Gestion et animation de la ZI de Brats à Saint-Nazaire

CONTRAT DE PARTENARIAT

CHARTER D'OBJECTIFS

PROGRAMME D'ACTIONS

EXÉCUTION ZI BRATS

Espace de stockage selon exigences des bâtiments

Aménagements extérieurs existants

Axe et aménagements paysagers

ANIMATION ET COMMUNICATION

Pays Brezoué Gâtinais et Pithiviers - 4 octobre 2018

-84-

### 3.2 Exemple : Association Athélia (La Clotat)

- contexte : 4 zones d'activités, surface totale 80ha, 250 entreprises (80% TPE)
- une association d'entreprises regroupant 120 entreprises
- une animation organisée autour de plusieurs actions :
  - les tables ouvertes qui sont organisées le dernier vendredi de chaque mois
  - les mardis d'Athélia, tous les deuxièmes mardis de chaque mois de 8h30 à 10h, sont des petits-déjeuners thématiques,
  - les groupes de travail thématiques : RH, emploi et formation, énergie, transports, gestion des déchets, sécurité...
  - les activités sportives : initiation à l'escalade ou au squash, concours de pétanque...
  - les rencontres d'Athélia : un salon sur deux journées avec des rencontres, des ateliers et des débats.
- des outils de communication : site internet, lettre d'information...



Pays Basque Gèrnia et Pèrvecais - 4 octobre 2016

-67-

### 3.2 Exemples : rencontres festives

#### Club des entreprises de la Plaine de l'Ain

- Challenges Sportifs : tournoi de foot inter-entreprises, contre la montre individuel, 10 km « nature », rencontres Bowling, challenge fil rouge, remise des prix annuelle
- Sorties récréatives : 3 sorties de ski, randonnées VTT, fête du Parc, sortie multi-activités
- Actions culturelles et festives : chorale, cours de théâtre, fête du parc, un des huit sites de concert du Festival de Pérouges est situé sur le Parc Industriel au sein d'une entreprise.
- Bienvenue voisin : les dirigeants s'invitent tour-à-tour à visiter leurs entreprises
- Ateliers - conférences : réunions d'information, ateliers techniques... sur des thèmes d'actualité.

#### Association GIHVA (Groupement des Industriels de la Haute Vallée de l'Arc)

L'Association qui regroupe une soixantaine d'entreprises, porte différentes actions de convivialité et d'animation : pot de rentrée en septembre, déjeuner lors de la manifestation annuelle de décembre, les vœux avec la galette des rois en janvier, la fête des secrétaires et des assistantes en avril, l'assemblée générale en mai et le Challenge interentreprises de pétanque au mois de juin.

Pays Basque Gèrnia et Pèrvecais - 4 octobre 2016

-68-

### 3.1 Alpespace (proximité de Chambéry)

- Chiffres clés : 75 ha viabilisés, plus de 100 entreprises (production et tertiaire)
- Animation :
  - Cyclespace : course de vélo sur le parc...
  - Réseau d'entreprises : réunions régulières, groupes de travail
- Services : un centre d'accueil et de services
  - restauration interentreprises, hotspot wifi, une salle de bain en libre service, un espace détente (lecture, magazines, journaux du jour, pause-café et grignotage), différentes salles modulables, centre d'affaires avec location de bureaux, service courrier...
- Offre foncière et immobilière diversifiée (location/vente)
- Environnement : minoration de l'intensité de l'éclairage public, transports alternatifs, tri des déchets, chauffage par géothermie, parkings evergreen, mutualisation des bassins de rétention des eaux de pluie, parkings collectifs...



Pays Beauvais Côtiers et Préveras - 25 octobre 2016

-4-

### 3.1 Ecoparc de la Gravelle (Pays de Loiron)

synopter

#### Objectifs :

- développer une offre de services diversifiée en direction des entreprises et de leurs salariés sur l'Ecoparc qui est certifié ISO 14001

#### Actions :

- hôtel d'entreprises proposant des locaux à la location et des services aux entreprises : surface couverte de 1450 m<sup>2</sup>, une vingtaine de bureaux, deux ateliers, quatre salles de réunion / formation et des espaces communs
- conciergerie d'entreprises proposant aux entreprises un abonnement leur permettant de mettre à disposition de leurs salariés un catalogue de produits et services
- projets : salle de restauration, village d'artisans...

#### Gouvernance :

- les réseaux locaux au cœur de la démarche : club informel des entreprises du parc, club des entreprises du Pays de Loiron et anciens dirigeants d'entreprises



Pays Beauvais Côtiers et Préveras - 8 Novembre 2016

-5-

### III.2.4. : Interventions sur les pôles productifs

Ces pôles économiques doivent jouer un rôle de vitrine et donc s'inscrire dans les tendances actuelles au niveau de la qualité d'ensemble, des synergies entre les entreprises et des services.

Les différentes interventions sur ces pôles devront se faire dans une logique de concertation avec les entreprises afin de rechercher leur implication pour permettre l'émergence de réseaux locaux et de services. Elles doivent aussi favoriser l'implication des propriétaires dans l'amélioration des bâtis et de la gestion des parcelles.

#### III.2.4.1. : Des niveaux de performances communs



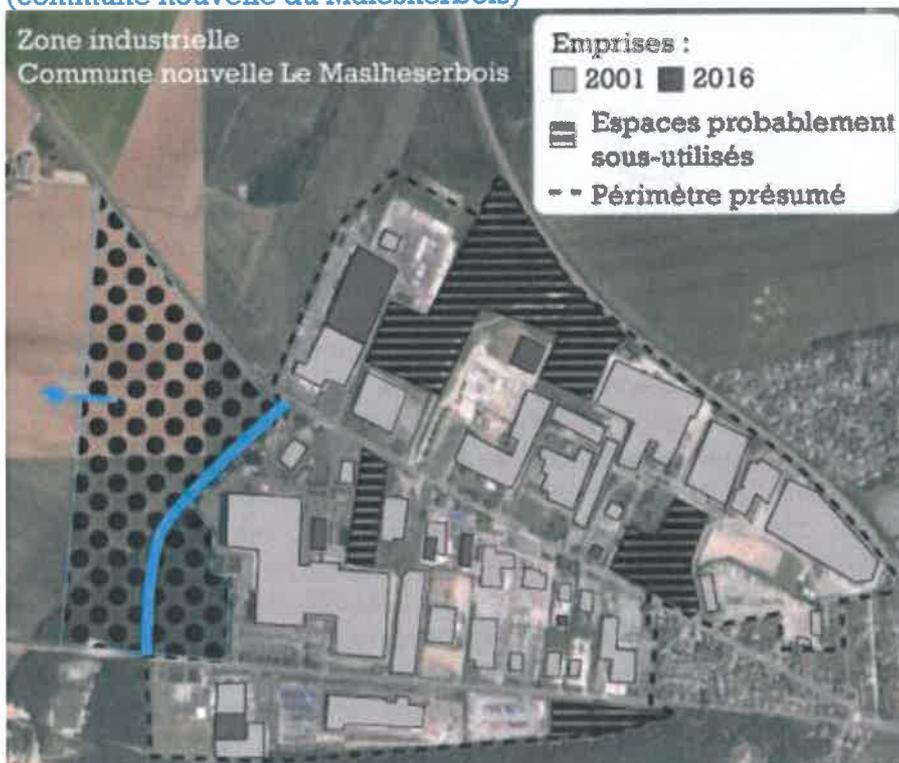
Nous pouvons raisonnablement envisager pour les pôles productifs les niveaux de performance à atteindre suivants :

- **Gestion urbaine** : un suivi et un entretien régulier, une anticipation des éventuelles difficultés, une efficacité dans la réponse aux besoins des entreprises. Un contact individuel et régulier devra être mis en place avec chaque entreprise implantée.
- **Information des entreprises** : mise en œuvre d'outils pour informer les entreprises sur l'actualité de la zone, les bonnes pratiques, les dispositifs d'accompagnement, l'entretien des bâtiments et des parcelles, l'état du marché, l'implantation de nouvelles entreprises...
- **Réseaux locaux** : favoriser l'émergence de réseaux locaux à l'échelle des pôles productifs à travers l'organisation de temps d'échanges, de réunions de travail et de temps conviviaux.
- **Services** : en fonction des besoins des entreprises et des opportunités, favoriser l'émergence de services et équipements mutualisés pour les entreprises implantées et leurs employés. Ces services pourront contribuer à identifier des solutions pour faire évoluer les mobilités.
- **Connexion interne** : des efforts doivent être engagés dans le cadre des politiques publiques pour favoriser le recours à des modes de déplacements doux. Cela devra s'accompagner d'aménagements adéquats comme la mise en œuvre de pistes cycles, à l'image de ce qui s'est fait sur la zone industrielle du Malesherbois. Ces derniers devront tenir compte des flux PL sur lesdites zones. Ce sujet doit être traité en lien avec les politiques de mobilité à l'échelle du Pays.  
Enfin, un travail d'amélioration de la signalétique au sein des pôles productifs avec une déclinaison : RIS et jalonnement interne devra être envisagé. Il s'agit d'une intervention à privilégier pour matérialiser la volonté d'agir des élus.
- **Connexion externe** : en raison des flux générés par les activités productives, une attention toute particulière devra être portée sur la qualité des connexions aux grands axes qui traversent le territoire. De même, il sera opportun de veiller à l'efficacité du jalonnement pour atteindre ces pôles productifs et les axes structurants.  
Dans le cadre de cette connexion vers l'extérieur, la question du très haut débit devra être traitée avec les entreprises en prévoyant les aménagements et les équipements adaptés.

- **Offre** : comme sur de nombreuses zones d'activités du territoire, un travail devra être engagé avec les propriétaires privés pour améliorer la qualité de leurs biens et trouver des solutions pour permettre l'implantation d'activités dans les bâtiments vacants. Une réflexion devra être envisagée sur l'opportunité de déployer un droit de préemption à l'échelle de ces zones pour cadrer un peu plus les transactions.
- **Interface urbaine** : rechercher l'intégration paysagère des pôles productifs tout en valorisant les implantations industrielles. Il ne s'agit pas de cacher, mais de mettre en valeur.
- **Image et atmosphère** : véritable vitrine du territoire, un effort devra être mené sur le traitement de ces pôles afin d'en améliorer la qualité visuelle et le sentiment qu'il doit faire « bon entreprendre » sur ces zones. Mais comme indiqué précédemment cet effort doit être partagé entre la collectivité locale et les propriétaires privés.

### III.2.4.2. : Des interventions spécifiques par pôle productif

- **Zone industrielle Zone industrielle de la commune déléguée de Malesherbes (commune nouvelle du Malesherbois)**



C'est la seule zone du territoire qui nécessitera une étude approfondie pour une extension afin d'accueillir de nouvelles entreprises, mais aussi renforcer le tissu économique à travers l'amélioration de la fonctionnalité interne et l'émergence d'une centralité propice à la mise en œuvre de services.

Ce développement devra se faire par phase afin de limiter la charge de l'acquisition et la mobilisation du foncier. Cette extension pourrait se faire dans le cadre de la zone AUI à l'ouest. Elle devra comprendre un travail de remise à niveau de la partie existante en lien avec les propriétaires privés. En fonction des opportunités, il sera intéressant de réfléchir à l'implantation d'une offre immobilière pour les petites unités de production du type Hôtel d'entreprises ou Village d'artisans. Cette offre pourrait aussi servir à l'hébergement des services : salle de réunions, espace de restauration, show-room, stockage...

- **Zone industrielle de Sermaises**

La zone industrielle dispose de foncier à la vente dans un volume qui semble suffisant. Un travail sur la qualité des entrées de la zone devra être engagé pour en renforcer l'image (aménagement, totem et signalétique), mais aussi la sécurité en concertation avec les entreprises, en particulier pour les accès situés sur la D921.

De même, une réflexion devra être envisagée pour sécuriser le déplacement des piétons sur la zone, en particulier la partie la plus ancienne. En fonction des possibilités, cette réflexion pourrait aussi comprendre des aménagements cyclables.

o **Zone industrielle Nord de Pithiviers et de la Malterie à Pithiviers-le-Vieil**

Le regroupement sous la forme d'une seule zone industrielle des deux sites permettra de consolider ce site pour en faire le pôle productif majeur du territoire. Ce regroupement devra mettre l'accent sur l'harmonisation des pratiques.

Un travail devra être entrepris pour séparer à terme l'espace commercial du reste de la zone industrielle, et cela au moins à travers les aménagements publics.

Au niveau du développement, il est recommandé de consolider la zone industrielle en se focalisant sur les parcelles disponibles et la résorption des bâtiments les plus anciens en lien avec la politique dédiée à l'immobilier d'entreprises.

Une réflexion devra être engagée avec les entreprises pour favoriser l'émergence d'un réseau local et de services. Cela devrait permettre, à terme, d'envisager une approche commune de la remise à niveau (espace public / espace privé). Concernant les espaces publics, il s'agira de se focaliser sur les parties les plus anciennes de la zone industrielle avec en priorité une reprise des bas-côtés.

### III.2.4.3. : Développement des pôles productifs

	Surface totale	Disponibilités	Extension potentielle (AUI)
ZI Saint-Eutrope + zone artisanale (Escrennes)	111,7	40	0
ZI Nord (Pithiviers) + Zone industrielle de la Malterie (Pithiviers le Vieil)	148,8	7	46,9
Zone industrielle de Sermaises	45,8	6	13
Zone industrielle d'Auxy	74,8	0	74,8
Zone privée de Boisseaux	75	75	0
Zone d'activités commune nouvelle du Malheserbois	104,7	0	27,8
<b>Total</b>	<b>560,8</b>	<b>128</b>	<b>162,5</b>

Comme indiqué dans la première partie, il est prévu d'accompagner le développement des pôles productifs afin de soutenir le développement du tissu industriel et de tenter de tirer profit des infrastructures routières qui maillent le territoire. Ce positionnement est résolument tourné vers des entreprises exogènes, mais devra aussi permettre l'accueil de projets endogènes en lien avec la vocation productive.

Quant à l'extension de la zone industrielle du Malsherbois, elle s'inscrit clairement dans la logique de conforter son tissu économique et son fonctionnement.

Comme mentionné précédemment, des règles de mises sur le marché du foncier sont fixées pour limiter la concurrence entre les projets et proposer ainsi un volume d'offre qui évoluera dans le temps

en fonction des résultats obtenus à travers la mise en œuvre d'actions pour capter des prospects exogènes.

En raison du caractère novateur pour le territoire de ces projets, cette évolution de la mise sur le marché permettra de limiter à la fois les risques de foncier et des mobilisations inutiles de foncier. Ces précautions doivent aussi permettre d'éviter que ces zones perturbent le marché et affectent les autres zones d'activités.

Règles de développement de l'offre productive :

- Vocation : une offre exclusivement dédiée unités de production et de logistique voire quelques fonctions supports
- Principes d'aménagement : une recherche de densification pour limiter la consommation de foncier et renforcer des intensités d'usage propices à l'émergence de nouveaux services
- Phasage : une absence de concurrence entre les offres et donc un phasage de la commercialisation dans le temps en particulier pour les deux zones sur l'A19. C'est pour cela que la mise sur le marché du foncier lié au pôle productif à Auxy ne devra être envisagée qu'après une commercialisation significative de la zone Saint-Eutrope. C'est au moment où des difficultés commenceront à poindre pour proposer des réponses adaptées aux demandes d'implantation des activités ciblées, qu'il sera opportun d'envisager la commercialisation de ce pôle. Au regard de ce type de produit, nous pouvons estimer que de telles tensions sont difficilement envisageables tant que le stock d'offres sur Saint-Eutrope sera supérieur à 10 ha.
- Qualité d'ensemble : élaboration d'une démarche de performance durable comme présentée dans les pages suivantes.
- Amélioration continue : tenir compte des apprentissages issus de la commercialisation de la zone de Saint-Eutrope que ce soit sur sa surface finale, les phases de développement et la taille des parcelles pour le projet d'Auxy
- Attractivité : mise en œuvre d'actions pour assurer la promotion de ces zones et l'accompagnement des porteurs de projets en lien avec les partenaires du territoire

Concernant ces zones, il est recommandé de rechercher lors de l'implantation des entreprises une compacité pour limiter la consommation de foncier et renforcer les intensités d'usage éléments incontournables de la mise en œuvre de services.

De même, il est recommandé d'optimiser les espaces publics, et en particulier les aménagements paysagers dont l'efficacité au regard des coûts d'entretiens sont parfois discutables. Il est essentiel dans ces réflexions de ne pas chercher à cacher l'activité économique, mais bien au contraire la mettre en valeur.

### III.2.5. : Interventions sur les pôles d'équilibre

Les pôles d'équilibre jouent un rôle central au sein de la typologie des zones d'activités en se focalisant principalement sur les activités supports aux autres activités économiques (fournisseurs, magasins professionnels, services) et aux petites unités de production.

Un effort devra être engagé pour maintenir voire améliorer la qualité d'ensemble de ces pôles avec une priorité pour des interventions au niveau des différentes entrées et des vitrines.

Le développement devra se focaliser sur la commercialisation des parcelles disponibles et la remise sur le marché des bâtiments les plus anciens.

#### III.2.5.1. : Des niveaux communs de performance



Nous pouvons raisonnablement envisager pour les pôles d'équilibre les niveaux de performance à atteindre suivants :

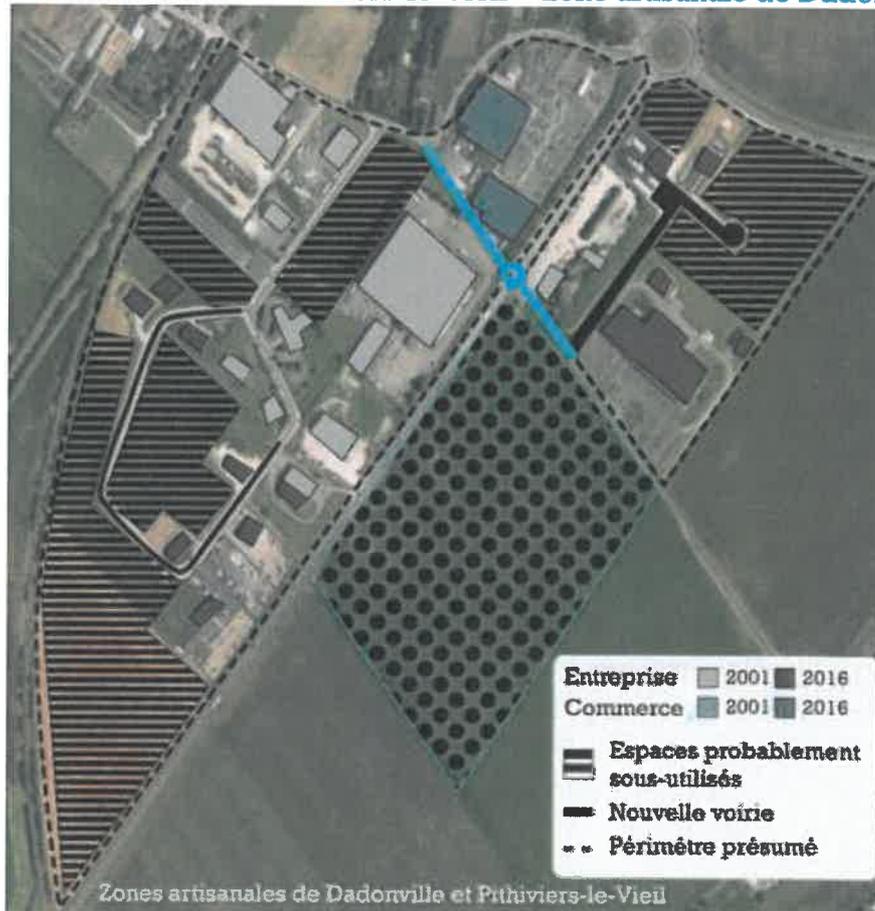
- **Gestion urbaine** : un suivi et un entretien adapté, la recherche d'une efficacité et d'une efficience dans la réponse et le traitement des demandes des entreprises implantées.
- **Information des entreprises** : une mise en œuvre à terme d'outils pour informer les entreprises sur l'actualité de la zone, les bonnes pratiques, les dispositifs d'accompagnement, l'état du marché... Cela pourra être envisagé à la suite du déploiement de ces outils sur les pôles productifs.  
Une rencontre individuelle et régulière (au moins annuelle) avec les entreprises majeures de ces pôles est à envisager.
- **Réseaux locaux** : si le besoin se fait ressentir avec les entreprises, sinon il sera opportun d'évaluer la possibilité de connecter les entreprises aux réseaux locaux développés sur les pôles productifs. Il est néanmoins opportun d'organiser, au moins une fois par an, une rencontre avec l'ensemble des entreprises.
- **Services** : l'émergence de services n'est pas une priorité, mais doit être envisagée si les entreprises implantées le souhaitent. De même, un lien devra être étudié avec les services développés sur les pôles productifs.
- **Connexion interne** : dans la logique des actions engagées sur les pôles productifs, les pôles d'équilibre doivent aussi bénéficier des efforts pour faire évoluer les pratiques vers une mobilité plus douce. Il sera opportun de bien veiller à faciliter la connexion à l'ensemble du territoire et aux pôles productifs. Un jalonnement et une signalétique efficace doivent soutenir cette connexion interne.
- **Connexion externe** : à terme, ces pôles seront les principaux pivots des sites d'accueil du territoire, il est donc essentiel de bien veiller à la qualité de la connexion aux principaux axes internes du territoire. Il en va de même pour le jalonnement. Au niveau du très haut débit, une action ne devrait être envisagée que si une majorité des entreprises en expriment un besoin réel. Des solutions alternatives doivent être envisagées comme des salles connectées...
- **Offre** : comme sur de nombreuses zones d'activités du territoire, un travail devra être engagé avec les propriétaires privés pour améliorer la qualité de leurs biens et trouver des solutions pour permettre l'implantation d'activités dans les bâtiments vacants. Ce travail devra impliquer des négociations comprenant une éventuelle remise à niveau des espaces communs dans le cadre d'une logique "donnant-gagnant".
- **Interface urbaine** : rechercher l'intégration paysagère des pôles d'équilibre tout en valorisant les implantations industrielles. Les interfaces les plus sensibles devront faire l'objet d'un suivi particulier.
- **Image et atmosphère** : sites clés du territoire, un effort devra être engagé sur le traitement de ces pôles afin d'en améliorer la qualité visuelle. Mais comme indiqué précédemment, cet effort doit être partagé entre la collectivité locale et les propriétaires privés. Il devra aussi tenir compte des moyens disponibles pour en assurer un entretien régulier.

### III.2.5.2. : Des interventions spécifiques par pôle d'équilibre

En complément des axes d'intervention présentés ci-dessus, nous pouvons envisager les interventions suivantes :

- **Zone industrielle de Beaune-la-Rolande**  
Dans la logique de l'amélioration de la qualité d'ensemble, une intervention devra être envisagée pour la Rue des Plantes et au niveau des entrées. Elle devra se faire en lien avec les propriétaires pour une amélioration concomitante de la qualité des parcelles privées.
- **Zone industrielle de Puiseaux**  
Les principales améliorations de la zone devront porter sur l'entrée (croisement D26 et D112) et les bas-côtés de la route de Pithiviers, la rue de la Gare Marchandise et le Chemin des Marais. Un effort important sera à rechercher du côté des propriétaires pour améliorer la qualité des parcelles et des bâtiments.
- **Zone d'activités d'Ascoux**  
Cette zone d'activités est d'assez bonne qualité en raison de sa relative jeunesse. Un travail d'amélioration de l'entrée sur la D921 pourra être envisagé dans la logique de bien indiquer cette zone : totem, signalétique...
- **ZI de l'Embarcadère à Bazoches-les-Gallerandes**  
En raison de son passé, peu d'actions sont envisageables sur la zone industrielle. Il sera néanmoins intéressant de travailler avec les propriétaires et les entreprises pour améliorer le traitement paysager entre la D97 et les parcelles privées dans une logique d'écran végétal. De même, un travail doit être engagé sur l'occupation de l'espace public par du matériel des entreprises.

o **Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil + Zone artisanale de Dadonville**



Afin de créer un pôle d'équilibre majeur à l'entrée sud de Pithiviers, il est recommandé d'appréhender ces deux sites d'accueil comme un seul. Cela permettra ainsi un traitement cohérent de chaque côté de la D2152. De même, il sera intéressant de réfléchir à un aménagement permettant de faciliter à la fois l'accès à la zone artisanale de Dadonville et à celle de Pithiviers-le-Vieil (en particulier la route de la Garenne). Différentes études devront être engagées sur le sujet avec au moins une réflexion sur la création d'un giratoire au croisement de la D2152 et la rue Duhamel du Monceau et la création d'une nouvelle voirie pour relier la D2152 à la route de la Garenne.

En raison de la visibilité de cette zone, il sera opportun de veiller à limiter l'implantation de commerce et de favoriser l'économie résidentielle. Il sera judicieux d'évaluer la faisabilité d'une offre immobilière sur ce site avec éventuellement des services mutualisés pour les activités résidentielles.

Si demain cette zone support devait s'étendre, il sera intéressant d'étudier la faisabilité en intégrant le foncier au sud de la rue Duhamel du Monceau afin de créer une centralité au croisement de cette dernière et de la D2152 et la route de la Garenne.

### III.2.5.3. : Développement des pôles d'équilibre

	Surface totale	Disponibilités	Extension potentielle (AUI)
Zone industrielle de Beaune-la-Rolande	28,5	0	12
Zone industrielle de Puiseaux	76,3	12	2,7
Zone d'activités d'Ascoux	19,5	?	10,6
ZI de l'Embarcadère à Bazoches-les-Gallerandes	15,3	5	0
Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil + Zone artisanale de Dadonville	31,4	2,5	5,2
<b>Total</b>	<b>171 ha</b>	<b>19,5 ha</b>	<b>30,5 ha</b>

Il n'est pas prévu, dans le cadre du Schéma, de développement immédiat des pôles d'équilibre. Néanmoins, si les instances de gouvernance du Schéma en décidaient autrement, les surfaces consommées devront être prélevées au volume autorisé pour chaque intercommunalité dans le cadre du SCoT. Il est recommandé de travailler pour les deux principales intercommunalités sur des volumes d'une vingtaine d'hectares et pour la CC de la Plaine du Nord Loiret de moins de 10 hectares. Les éventuels projets des pôles de proximité devront être déduits de ces volumes.

Le travail de mise à jour des zones AUI pour ces pôles devra être continué dans une logique d'optimisation et de contraction.

### III.2.6. : Interventions sur les pôles de proximité

La proximité recherchée avec les villes et villages implique une gestion plus urbaine de ces espaces d'activités qui doivent être appréhendés dans une logique de quartier. Un effort devra être engagé pour harmoniser les pratiques avec celles mises en œuvre pour les espaces urbains contigus. Cela nécessitera une implication plus forte de la commune dans la gestion et le suivi de ces espaces, dans le cadre par exemple de conventionnement.

#### III.2.6.1. : Des niveaux communs de performance



Nous pouvons raisonnablement envisager pour les pôles d'équilibre les niveaux de performance à atteindre suivants :

- **Gestion urbaine** : la gestion de ces espaces doit être calquée sur celle mise en œuvre pour les autres quartiers des villes et villages concernés.

- **Information des entreprises** : à travers des contacts informels et des rencontres individuelles en fonction des besoins. Les maires devront jouer un rôle central dans les échanges avec les entreprises implantées.
- **Réseaux locaux** : ce n'est pas une priorité de ces sites. Il est néanmoins opportun d'organiser une rencontre annuelle avec l'ensemble des entreprises sous l'égide du Maire.
- **Services** : l'émergence de services n'est pas une priorité, mais doit être envisagée si les entreprises implantées le souhaitent. Dans ce cas, la mise en œuvre de services doit être pensée en intégrant les quartiers voisins et en prenant en compte ceux qui existent déjà à proximité.
- **Connexion interne** : la mobilité au sein des pôles de proximité doit être envisagée à l'échelle des villes/villages et favoriser les modes doux. Un jalonnement adéquat doit être mis en œuvre au sein des villes/villages.
- **Connexion externe** : la connexion vers l'extérieur n'est pas une priorité pour ces sites et doit être appréhendée à l'échelle des villes/villages
- **Offre** : comme sur de nombreuses zones d'activités du territoire, un travail devra être engagé avec les propriétaires privés pour améliorer la qualité de leurs biens et trouver des solutions pour permettre l'implantation d'activités dans les bâtiments vacants. Ce travail devra impliquer des négociations impliquant une éventuelle remise à niveau des espaces communs dans le cadre d'une logique "donnant-gagnant".  
Pour ces espaces, il sera intéressant de travailler sur la densification du bâti (dans une logique urbaine) avec éventuellement du renouvellement/redistribution du bâti. Cela doit favoriser le maintien des activités au cœur des villes et villages. Nous pouvons aussi envisager l'implantation d'immobilier d'entreprises avec des services dédiés.
- **Interface urbaine** : en raison de la proximité et de l'intégration recherchées, un effort tout particulier doit être engagé sur ce sujet pour veiller à l'absence de nuisance.
- **Image et atmosphère** : site vitrine des villes et villages, un effort devra être engagé sur le traitement de ces pôles afin d'en renforcer l'intégration urbaine. Mais comme indiqué précédemment, cet effort doit être partagé entre la collectivité locale et les propriétaires privés. Il devra aussi tenir compte des moyens disponibles pour en assurer un entretien régulier.

### III.2.6.2. : Développement des pôles de proximité

	Surface totale	Disponibilités	Extension potentielle (AUI)
Zone artisanale d'Estouy	6,3	3	0
Zone artisanale de Boynes	6,9	0,6	2,1
Zone artisanale de Chilleurs-aux-Bois	3,9	0,4	2,1
Zone artisanale d'Autruy-sur-Juine	12,8	4	0
Zone artisanale de Beaune-la-Rolande	3	1,5	0
Zone artisanale de Boiscommun	2,8	2	0
Zone artisanale de Manchecourt	0	0	5,1
Zone de la gare du Malesherbois	4,8	0	0
Zone artisanale d'Outarville	1,7	0	4,4
Zone artisanale de Pithiviers-le-Vieil	12,3	0	0
<b>Total</b>	<b>54,5 ha</b>	<b>11,5 ha</b>	<b>13,7 ha</b>

Il n'est pas prévu, dans le cadre du Schéma de développement immédiat de pôles de proximité. Néanmoins, si les instances de gouvernance du Schéma décidaient d'une telle orientation, les surfaces consommées devront être prélevées au volume autorisé pour chaque intercommunalité dans le cadre du SCoT et tenir compte des volumes alloués à chaque commune pour son développement. Il s'agit donc de trouver une cohérence entre le développement de ces pôles et l'évolution des villes et villages. Le travail de mise à jour des zones AUI pour ces pôles devra être continué dans une logique d'optimisation et de contraction.

### III.2.7. : Synthèse de règles concernant le développement des zones d'activités

Bien que la priorité du Schéma ne soit pas le développement de nouvelles zones d'activités, il fixe des règles pour les éventuels projets.

- Les décisions d'intervention sur les zones d'activités doivent se faire dans le cadre du Schéma et être validées par les instances de gouvernance de ce dernier. Elles devront tenir compte des orientations arrêtées dans le cadre du SCoT.
- Toute extension ou création d'une nouvelle zone d'activités devra se faire en réponse à une demande avérée d'une ou plusieurs entreprises ou à des tensions justifiées au niveau de l'offre. Elles ne doivent pas se faire en concurrence avec une offre équivalente située à proximité.
- L'extension d'une zone d'activités doit s'accompagner de la remise à niveau/requalification de la partie existante dans une logique donnant/gagnant avec les propriétaires. Tout projet d'extension supérieur à 5ha devra intégrer une étude de faisabilité d'une opération immobilière partagée.
- Les principes d'aménagement doivent intégrer une gestion économe du foncier que ce soit pour l'implantation des bâtiments ou le traitement des espaces communs. De même, ils doivent tenir compte des moyens disponibles pour en assurer le suivi et l'entretien. Ils devront intégrer les grands enjeux de notre société : préservation des ressources, réduction des impacts sur l'environnement, qualité de vie des employés...

### III.2.8. : Renforcement du marché de l'immobilier

Comme indiqué à plusieurs reprises, le marché de l'immobilier à l'échelle du territoire est source d'inquiétude pour différentes raisons :

- l'état des bâtiments proposés à la vente ou la location,

- l'absence de certains produits pour structurer les parcours d'entreprises productives ou artisanales,
- la présence de friches industrielles stigmatisées du passé.

### Développement de nouveaux produits immobiliers

Le territoire doit développer de nouveaux produits pour compléter le parcours, montrer l'exemple et trouver des solutions pour les bâtiments vacants. Ces produits peuvent être variés : village d'artisans, atelier relais, hôtel d'entreprises... Il s'agit principalement de produits comprenant des espaces d'activités + bureaux (50 à 200 m<sup>2</sup> en locatif aidé ou non). A l'image de la Maison développée par la Communauté de communes Loches Développement, ces bâtiments peuvent aussi accueillir des services comme un show-room ou une salle de réunions.

Comme indiqué dans la partie dédiée à l'accompagnement des créateurs d'entreprises, une réflexion doit être lancée sur les possibilités de décentralisation de la pépinière d'entreprises à travers le développement d'une offre locative aidée et accompagnée pour les activités artisanales et productives sur les pôles productifs et d'équilibres. Ainsi un artisan ou un chef d'entreprise pourrait être hébergé dans un local estampillé "pépinières" sur ces pôles avec des services d'accompagnement centralisés à la pépinière de Pithiviers.

En complément, une réflexion devra être engagée en lien avec la politique du tourisme sur les nouveaux usages ponctuels de bureaux, salles de réunions, espaces de stockage pour favoriser l'émergence du télétravail et de lieux de coworking

La décision d'implantation d'un tel produit ne peut reposer uniquement sur une étude de marché qui risque d'être biaisée par l'absence de suivi des demandes d'implantation sur plusieurs années et un manque potentiel de culture des chefs d'entreprises sur le sujet. Elle doit être appréhendée comme un pari sur l'avenir et être affinée dans le cadre des actions déjà évoquées avec les acteurs de l'immobilier.

Plusieurs actions pourront être envisagées :

- identification des solutions les plus judicieuses pour le territoire avec les partenaires de la création d'entreprises et les acteurs du marché. Ces solutions doivent privilégier la réutilisation des bâtiments vacants.
- recherche des appels à projets, des aides et subventions mobilisables, mais aussi d'éventuels promoteurs ou investisseurs pour financer ces éventuels projets
- sélection des sites prioritaires d'implantation en fonction de la typologie des zones d'activités et la nature des locaux vacants (ancienneté, éléments techniques, localisation)
- implication d'un panel d'entreprises dans la finalisation du projet
- promotion du projet

### Redynamisation du marché de seconde main

Dans une logique de faciliter la vente et la location des bâtiments sur le marché, différentes actions doivent être envisagées en lien avec les propriétaires. Ces actions devront s'appuyer sur les démarches programmées dans le cadre de la création d'un observatoire de l'offre immobilière et foncière.

Il semble opportun de prévoir les organisations pour :

- réaliser régulièrement le recensement de l'ensemble des locaux vacants du territoire
- identifier et suivre les bâtiments qui sont les plus dégradés et qui ont le plus d'impacts sur l'image des zones d'activités (visibilité et localisation) et du territoire
- information des propriétaires et des chefs d'entreprises sur les possibilités d'intervention, mais aussi sur l'optimisation de la valeur patrimoniale de leurs biens

- organisation d'actions conjointes sur les différentes zones d'activités, en particulier au niveau des pôles productifs dans une logique "donnant-gagnant" avec une intervention concomitante sur les espaces publics et privés
- en fonction des résultats de l'étude de recensement et des priorités d'intervention pour les différentes zones, il sera judicieux de mener une étude sur les possibilités juridiques d'intervention, en particulier au niveau du droit de préemption et d'incitation à travers des taxes dédiées,
- identification des financements pouvant être mobilisés dans le cadre de ces actions et recherche d'éventuels partenaires
- en cas d'intervention, un lien devra être fait avec la politique immobilière pour favoriser la création d'entreprises
- suivi de l'offre disponible à travers un observatoire de l'immobilier et valorisation à travers une bourse aux locaux en partenariat avec les professionnels du secteur

### Illustration d'interventions sur du bâti ancien

synopter

**3.1** Le volet offre foncière et immobilière

**Atelier relais le Tremplin  
Pipriac Communauté (Ille-et-Vilaine)**

**Vocation** : créateurs d'entreprises  
**Produit** : 5 cellules (atelier + bureaux) de 280 m<sup>2</sup> à 1200 m<sup>2</sup>  
**Surface totale** : 2 500 m<sup>2</sup>  
**Localisation** : au sein d'un ancien bâtiment industriel sur le Parc d'activités de Courbouton  
**Entreprises implantées** : NoerHa (construction de maisons passives), Atelier du jardin (motoculture pour particuliers), Energos industrie (énergie solaire)



Pays Bretons Côté en Prévention - 6 octobre 2018

-81-

synopter

**3.1** Le volet offre foncière et immobilière

**Télécentre « l'imprimerie » Sillé-le-Guillaume**

9 plateaux pour une surface totale de 575 m<sup>2</sup>

Pays Basque Occidental en Périgord - 4 octobre 2018

-52-

synopter

**3.1** Le volet offre foncière et immobilière

**Parc d'activités du Grand Châbles CC du Genevois**

Reconversion d'une ancienne friche industrielle (ancienne usine d'aluminium) sur 5ha avec démolition en 2014 de la partie non-réhabilitée de l'ancienne usine.  
Budget de la rénovation : 2 millions d'euros

Un village d'artisans (1600 m<sup>2</sup> à l'origine) :  
offre neuf locaux de 120 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup>  
Location ou vente de cellules d'activités sur mesure au sein d'un bâtiment mutualisé

Pays Basque Occidental en Périgord - 4 octobre 2018

-53-

### III.3 : Faire connaître le territoire, ses entreprises et ses atouts

Le renforcement du tissu économique doit pouvoir s'appuyer sur les outils adéquats pour favoriser la diffusion de l'information auprès des acteurs du territoire, mais aussi vers l'extérieur.

La promotion du territoire, de ses entreprises, de ses opportunités doit être une priorité en lien avec les actions engagées dans le domaine du tourisme. Cette promotion doit s'appuyer sur des réalisations concrètes et des informations qualifiées.

Cette promotion ne doit pas seulement être orientée vers l'extérieur du territoire, elle doit aussi être tournée vers les acteurs du territoire, et en priorité les chefs d'entreprises.

Trois grands thèmes peuvent alors être étudiés : l'information, la communication et la promotion.

#### III.3.1. : la diffusion de l'information

Pour mener à bien vos différentes actions à destination des entreprises et pour valoriser vos résultats, vous devez disposer d'outils adaptés et d'une stratégie d'information.

Pour ce faire, les actions suivantes pourront être engagées :

- Identifier les différentes cibles de l'information (chefs d'entreprises, collaborateurs, partenaires, habitants du territoire, prospects)
- Créer une base de données commune et définir les modalités de gestion et de mise à jour
- Définir les différents types de messages à diffuser : invitation, information ponctuelle, communication institutionnelle, information, communiqué de presse...
- Définir les supports adaptés à vos messages et vos moyens : courrier électronique/papier, lettre d'information électronique, journaux du territoire, publicité, presse locale
- Mobiliser les différents partenaires pour consolider vos contenus et éviter les parasitages
- Concevoir une stratégie de diffusion avec un programme annuel et une réflexion autour de la fréquence de diffusion de chaque support
- Elaborer des déclinaisons spécifiques pour les pôles productifs et d'équilibre en lien avec la mise en œuvre d'amélioration dans une logique de performance durable

La nature des supports, leur contenu et la fréquence de diffusion devront tenir compte des moyens humains disponibles. Il est préférable de disposer de peu d'outils régulièrement utilisés et mis à jour à une surabondance qualitative statique.



### III.2.2. : l'organisation de manifestations

Pour tourner les regards sur votre tissu économique et sur vos atouts, il semble judicieux d'organiser régulièrement des manifestations qui permettront de valoriser les entreprises, leur savoir-faire et les filières, mais aussi le territoire.

Ces manifestations peuvent prendre différentes formes : séminaires, forums, colloques, conventions d'affaires, points presse, journées portes ouvertes...

Il est recommandé d'organiser avec vos partenaires au moins une fois par an un tel événement.

Ces manifestations ne sont envisageables qu'à partir du moment où le service économique disposera des outils d'information adéquats pour mobiliser les chefs d'entreprises et valoriser l'événement.

La mise en œuvre du Schéma, le projet de coopération et la création d'un service économique sont une bonne occasion d'organiser une manifestation pour présenter cela aux entreprises et engager un dialogue.

En complément, vous pouvez aider les entreprises de votre territoire à participer à des salons économiques régionaux ou thématiques en organisant votre propre pavillon (regroupement d'entreprises sur un même stand). Ce soutien est particulièrement intéressant dans le cadre de la structuration de filières stratégiques. Il permet aussi de fédérer les acteurs et de valoriser le professionnalisme d'un territoire comme l'ont pointé les élus de la Communauté de communes Loches Développement.

### III.3.2. : la promotion des différentes ressources

Pour renforcer l'attractivité du territoire auprès des entreprises et de leurs collaborateurs il est primordial de présenter les atouts et les ressources de votre territoire, en lien bien entendu avec les différentes actions dans le domaine du tourisme.

Pour ce faire, il est nécessaire de disposer des outils adéquats comme un site internet et une pratique des réseaux sociaux. La réussite de ces actions dépendra de votre capacité à créer de l'actualité et à mettre en œuvre les différentes actions du schéma.

Cette action doit être envisagée en lien avec celles programmées pour renforcer l'attractivité résidentielle.

Pour conforter ces messages, il est essentiel de pouvoir impliquer les entreprises afin qu'elles deviennent des ambassadrices du territoire directement (implication du chef d'entreprise) et/ou indirectement (renommée de l'entreprise).

Cette promotion ne doit pas uniquement être orientée vers l'extérieur du territoire. En effet, il est essentiel de valoriser les entreprises et les savoir-faire auprès des habitants et des autres acteurs économiques.

Cela peut comprendre une information régulière sur les implantations, les créations, les entreprises qui innovent, celles qui ont reçu des prix...

Cela contribuera à la renommée du territoire, mais aussi au développement de nouveaux marchés pour les entreprises, et plus particulièrement celles du secteur résidentiel.



**synopter**

**3.3** Promouvoir le territoire, son tissu économique et son offre

## SUDTOURAINACTIVE

La campagne qui [tous] bouge !

ENTREPRENDRE
VIVRE
TRAVAILLER

**Paroles d'entrepreneurs**

**Jean-Marc Vermin**  
des Pâtes + Touraine

**Barbara Billé**  
des Bénédictins - Beauce

**LE WEBZINE**

Contactez nous au 02 47 81 83 83

Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais - 4 octobre 2016 -61-

**synopter**

**3.3** Promouvoir le territoire, son tissu économique et son offre

## SUDTOURAINACTIVE

La campagne qui [tous] bouge !

ENTREPRENDRE
VIVRE
TRAVAILLER

**S'implanter en Sud Touraine**

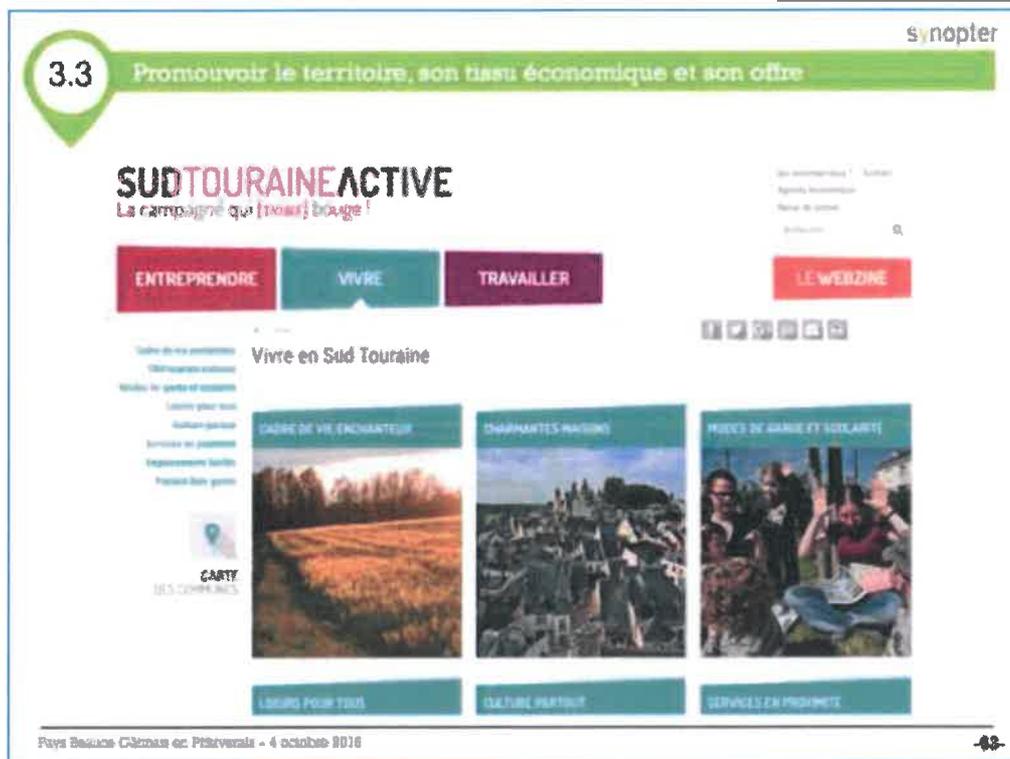
**OFFRES FONCIÈRES**

**OFFRES IMMOBILIÈRES**

**LE WEBZINE**

Contactez nous au 02 47 81 83 83

Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais - 4 octobre 2016 -62-



### III.4. : Suivre et améliorer continuellement le schéma

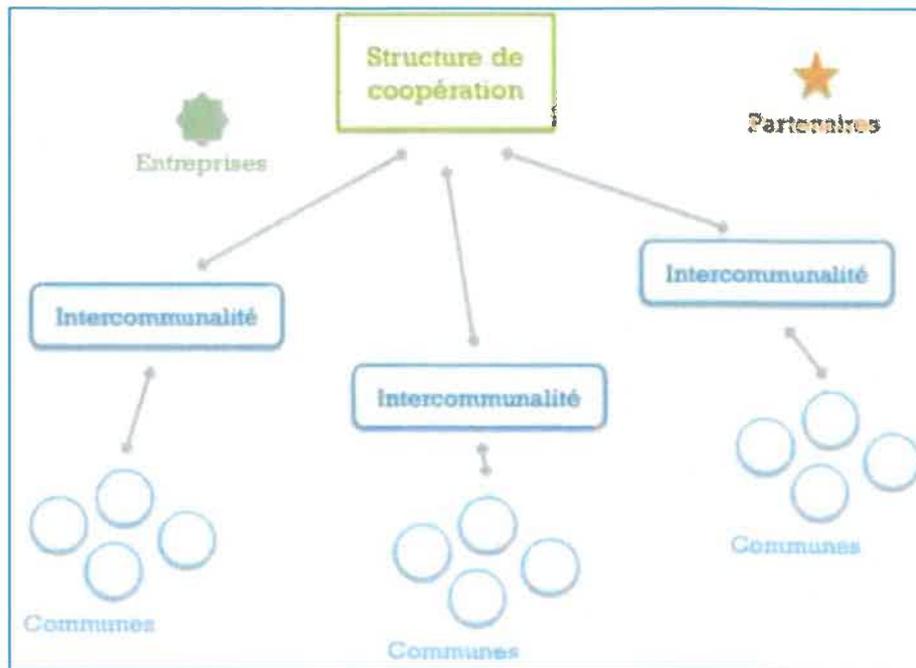
Avec l'évolution des territoires, le renforcement des compétences des intercommunalités et la volonté de mettre en œuvre une coopération, il apparaît essentiel de concevoir une nouvelle organisation du développement économique.

Cette organisation devra comprendre des éléments sur la gouvernance, l'amélioration continue du schéma et la professionnalisation des compétences.

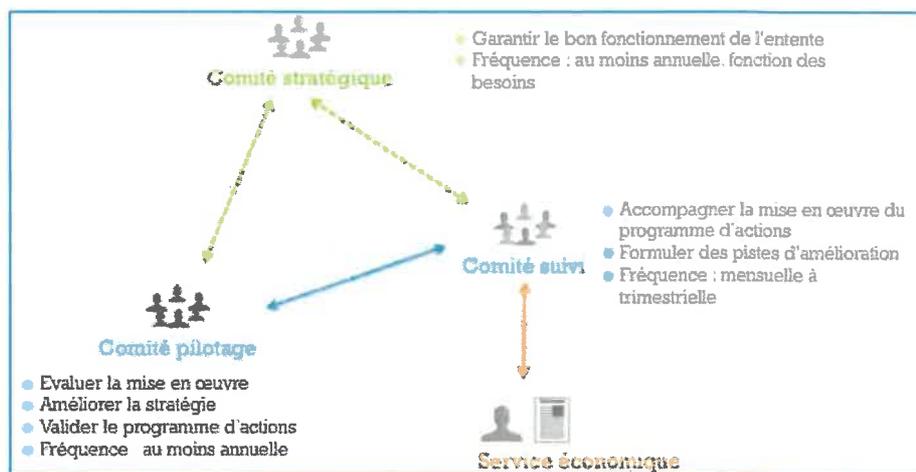
Il est recommandé de faire appel à des compétences externes pour un accompagnement dans la structuration et l'organisation de cette nouvelle façon de faire du développement économique sur le territoire.

### III.4.1. : Organisation d'une nouvelle gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle coopération, il est essentiel de concevoir une gouvernance qui offre la possibilité à chaque composante du territoire (communes et intercommunalités) de trouver sa place. Elle est la base d'une relation de confiance entre les acteurs propice à la réussite du Schéma.



Cette gouvernance devra accompagner la mise en œuvre du schéma dans une logique d'amélioration continue.



Pour ce faire, il peut être envisagé l'organisation suivante :

- un comité de suivi : qui accompagne la mise en œuvre du programme d'actions et la formulation de pistes d'amélioration. Il est l'interlocuteur direct du service économique  
Fréquence : en fonction des besoins, mensuelle à trimestrielle
- Un comité de pilotage : qui veille à l'amélioration continue du schéma à travers l'évaluation régulière des résultats obtenus et l'identification de nouvelles pistes d'intervention. Il valide le programme d'actions.

Fréquence : au moins annuelle

- **Un comité stratégique** : composé des présidents et/ou vice-présidents, il a pour mission de garantir le bon fonctionnement de la coopération en veillant au maintien de la relation de confiance entre les acteurs.

Fréquence : au moins annuelle, en fonction des besoins

Cette gouvernance impliquera de réfléchir à l'association des entreprises et de vos partenaires à travers la constitution d'un Comité consultatif d'orientation stratégique.

Sa réussite reposera sur la capacité à assurer une transmission de l'information au sein des différentes instances pour permettre à chacun de disposer d'une information claire et objective des actions engagées et de résultats obtenus.

### III.4.2. : Professionnalisation du développement économique

La mise en œuvre des différentes actions issues du schéma nécessite la mobilisation de nombreuses compétences. Certaines sont directement issues du développement économique tandis que d'autres peuvent être mises en œuvre par d'autres services ou être externalisées : services techniques, communication, tourisme.

Les principales compétences à mobiliser portent sur :

- l'animation de tissus économiques : rencontre et accompagnement des entreprises, organisation d'actions collectives et suivi
- le développement de l'offre économique : aménagement et revalorisation des zones d'activités, développement de produits immobiliers et veille sur les innovations
- la promotion et la commercialisation des différentes offres
- la veille sur les entreprises, les projets innovants pour le territoire et les subventions
- la mise en œuvre de réseaux dans le cadre du développement des filières stratégiques
- le développement de projets dans le cadre de demandes de subventions ou de réponse à des appels à projets
- la gestion et l'entretien technique de l'offre économique
- la communication et l'information autour du développement économique

Au regard des différentes actions envisagées dans le schéma, il serait judicieux de pouvoir disposer d'une équipe au sein du service économique avec des profils plus orientés vers les entreprises et les réseaux et d'autres plus tournés vers l'offre économique.

Un travail devra être engagé sur la complémentarité et/ou la mutualisation avec les autres services des intercommunalités.

### III.4.3. : Création d'outils de suivi et de reporting

La montée en puissance du service économique et la démultiplication des actions impliquent le développement d'outils pour en assurer le suivi et l'évaluation à travers le prisme de différents indicateurs.

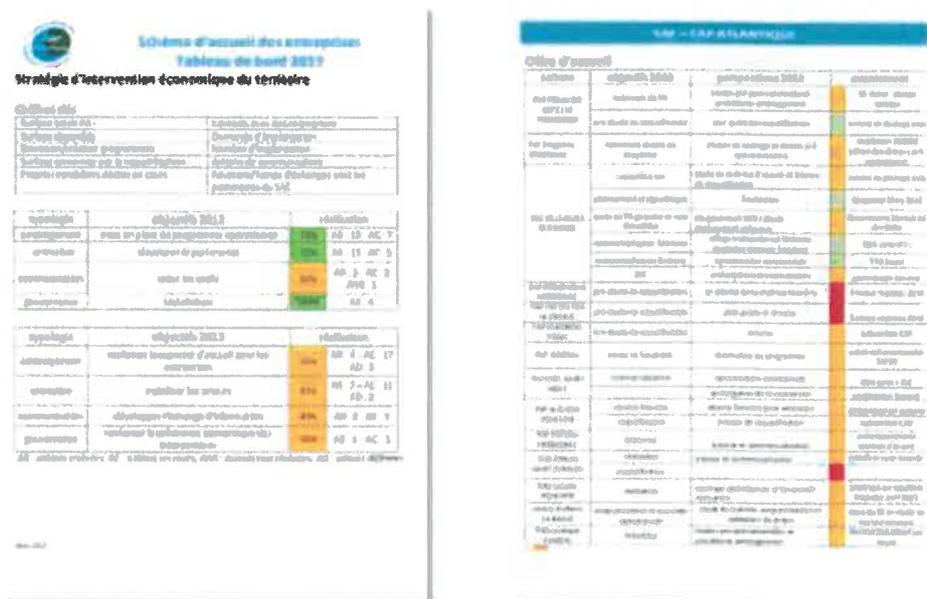
Cela doit permettre aux élus de toujours disposer d'une vision d'ensemble des différents chantiers engagés et de suivre les résultats obtenus pour préparer les prochaines orientations dans une logique d'amélioration continue. Ils doivent aussi permettre d'alimenter les différents outils d'information et permettre la rédaction de Note de conjoncture et d'information à destination des entreprises et des acteurs.

Pour ce faire, plusieurs outils peuvent être développés :

- Structurer les outils de suivi en fonction des différents chantiers envisagés avec pour chacun des informations rappelant les objectifs, les indicateurs de suivi et l'état d'avancement. Un

travail spécifique est à prévoir sur les indicateurs qui seront utilisés pour évaluer l'efficacité de l'action.

- Prévoir des outils de suivi interne sous forme de tableaux de bord et des synthèses pour les élus des différents comités
- Elaborer des stratégies de diffusion pour valoriser les résultats des actions portées par les collectivités locales
- Intégrer les données clés issues des différents observatoires, et en particulier celui dédié à l'offre économique



Exemple de tableau de bord

### III.4.4. : Amélioration continue du schéma

La mobilisation des différentes énergies pour la réussite du Schéma va contribuer à redynamiser le tissu économique, à créer de nouveaux liens, à améliorer certaines pratiques et à en envisager de nouvelles.

Tout cela fait que le Schéma ne doit pas être appréhendé comme un document statique, il doit vivre au rythme des évolutions du développement économique du territoire. C'est pour cela qu'il est conseillé de faire tous les ans un bilan des interventions et des résultats obtenus. C'est aussi l'occasion de réaliser les ajustements nécessaires et de confirmer les objectifs et les axes stratégiques de développement.

En complément de ce travail interne, il peut être intéressant de valoriser les résultats obtenus auprès des entreprises et de l'extérieur.

A une fréquence plus longue, tous les trois ans ou en fonction des mandats, il est recommandé d'enclencher un temps de bilan complet de la mise en œuvre et des résultats obtenus. Cela pour pouvoir ensuite réfléchir avec l'ensemble des parties prenantes aux nouvelles actions à envisager. C'est une très bonne occasion d'organiser une manifestation avec les entreprises et vos partenaires autour de ces thématiques.

## Conclusion :

L'élaboration du Schéma est une étape importante pour le territoire, il marque en effet le premier jalon d'une nouvelle organisation permettant de professionnaliser le développement économique. Elle doit permettre d'animer la gouvernance, de renforcer la connaissance du territoire, d'accompagner les entreprises et de valoriser les différentes ressources.

Le Schéma marque aussi un tournant dans le développement de l'offre en orientant les efforts vers la consolidation de l'existant, l'élaboration d'un panel d'offres et l'amélioration du marché de l'immobilier.

Au final le Schéma doit permettre de répondre aux objectifs fixés par les élus : dynamiser le tissu économique et l'offre du territoire afin de créer de nouveaux emplois, consolider les recettes fiscales et améliorer l'image du territoire.