



## AIS / MDEPN

---

### VERS UN SCHÉMA DE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITE EN SARLADAIS

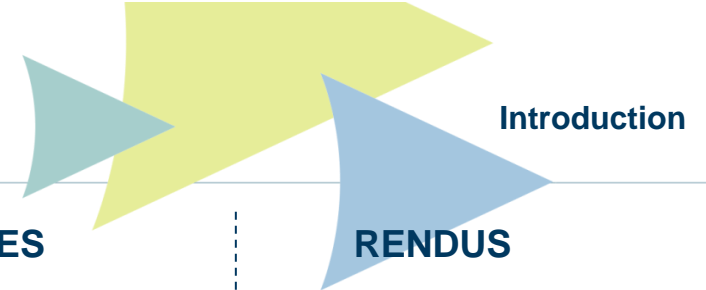
---

Ateliers phase 2

5 novembre 2012

*S. MOREL, KATALYSE*

# Introduction et organisation de la réunion



## ETAPES

Restitution de la phase de diagnostic le **15 octobre matin**

1<sup>er</sup> atelier de travail de lancement des travaux **lundi 5 novembre de 12h30 à 15h30**

2<sup>ème</sup> atelier de travail de synthèse des travaux **lundi 19 novembre de 16h à 19h**

Assemblée Générale de l' AIS **lundi 3 décembre à partir de 18h. Lieu à définir**

## OBJECTIFS ET MODALITES

- ▶ Échanger et valider les points clés du diagnostic (interne et externe)
- ▶ Valider les enjeux de développement des ZA en Sarladais
- ▶ Lancer les travaux collectifs
- ▶ 3 sous-groupes d'une dizaine de personnes sur chaque axe de travail
- ▶ Un pilote par sous-groupe en charge de l'animation, de la coordination et de la présentation des résultats du groupe
- ▶ Chaque sous-groupe disposera d'outils fournis par Katalyse: liste des points à débattre, compléments d'informations
- ▶ Échanger sur les points en suspens et les actions proposées par chaque sous-groupe (présentation par chaque pilote)
- ▶ Valider les actions à mettre en œuvre
- ▶ Présenter le projet de schéma de développement des ZAE en Sarladais, à débattre - notamment pour les actions à mettre en œuvre

## RENDUS

- ▶ Document détaillé – support de présentation de la réunion
- ▶ Document diffusé avec l'invitation aux ateliers
- ▶ Rendu final par sous-groupe à remettre par le pilote à S. Morel pour le 14 novembre au soir (pour consolidation avant le 19 novembre)
- ▶ Document détaillé – support de présentation du 2<sup>nd</sup> atelier de travail
- ▶ Support de présentation de l'Assemblée Générale de l' AIS



## ▶ Enjeu quantitatif & temporel (atelier 1)

- ▶ Éviter l'éparpillement de petites zones non structurantes venant répondre en urgence aux besoins par manque d'anticipation → impact paysager et sur la pression foncière
- ▶ Permettre une programmation de l'offre « justement dimensionnée » afin d'éviter l'alternance entre absence de disponibilités ou situation de sur-offre : → pouvoir assurer l'accueil de projets à court terme

## ▶ Enjeu qualitatif (atelier 2)

- ▶ Améliorer la qualité globale de l'offre proposée afin d'être en mesure de répondre aux attentes des entreprises, y compris celles non situées actuellement sur une ZA
- ▶ Définir des principes / bonnes pratiques partagées pour trouver une réponse cohérente aux conflits d'usage

## ▶ Enjeu géographique (atelier 3)

- ▶ Initier une démarche concertée pour mettre en perspective l'offre en projet et faire en sorte que les EPCI disposent d'une vision élargie assurant un arbitrage pertinent dans leurs propres projets

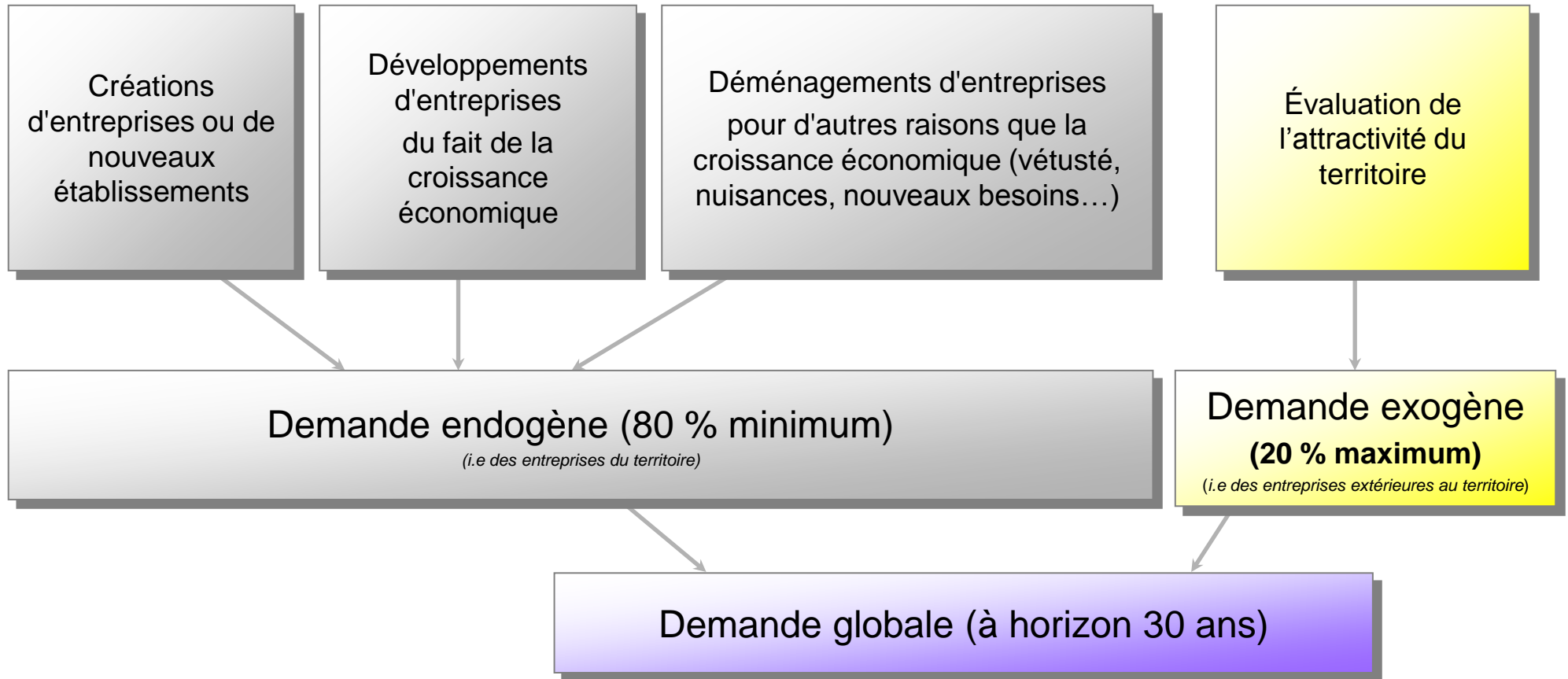
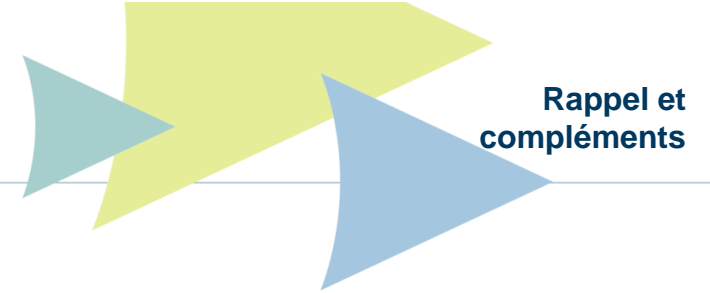
## ▶ Enjeux transversaux (accompagnement / outils / gouvernance – atelier 3)

- ▶ Augmenter la connaissance du marché du foncier afin d'améliorer la programmation de l'offre et limiter les effets de pression sur les prix
- ▶ Améliorer le niveau de suivi et d'accompagnement de la demande endogène sur l'ensemble du territoire
- ▶ Professionnaliser l'accueil, l'implantation et le développement des entreprises
- ▶ Mettre en réseau les acteurs et tendre vers un guichet unique

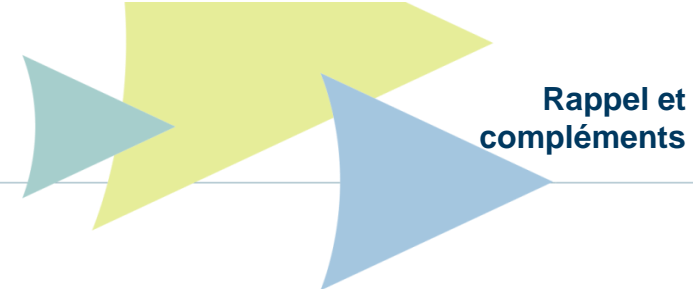
**Ces enjeux sont le préalable à la définition d'un schéma de développement des zones à 10 et 30 ans**

- ▶ **GT 1 « Organisation de l'offre »** : travaux de dimensionnement des surfaces aménagées à 5 / 10 ans, spécialisations et besoins en foncier à horizon 30 ans
  
- ▶ **GT 2 « Qualité des zones »** : travail de recensement des éléments qualitatifs des zones existantes et à créer
  
- ▶ **GT 3 « Mesures d'accompagnement »** : comparatif des initiatives collectives sur
  - ▶ l'animation des ZAE
  - ▶ l'organisation des ZAE
  - ▶ l'investissement dans les ZAE

# GT1 : quels besoins en foncier à horizon 30 ans ? méthodologie (1/2)



# GT1 : méthode de calcul des besoins en foncier à horizon 30 ans – méthodologie (2/2)



- ▶ **Variables prises en considération et hypothèses de calcul**
  - ▶ Critères généraux, macroéconomiques
  - ▶ Critères propres au Sarladais (partiellement) et à la mission
- ▶ **Méthode**
  - ▶ **Évolution de l'emploi dans un scénario fil de l'eau**
    - ▶ Traduction en termes de m<sup>2</sup> de zones d'activité
  - ▶ **Intégration de l'attractivité spécifique du Sarladais**
    - ▶ Projets structurants impactant pour le développement économique du territoire (infrastructures, filières)
    - ▶ Dynamique économique générale par rapport à la moyenne nationale
- ▶ **Des choix politiques susceptibles d'influencer les besoins...**
  - ▶ Choix politiques des élus : quelle organisation des zones et animation ?
  - ▶ Capacité des collectivités du Sarladais à répondre à la demande
- ▶ **Des facteurs ayant une incidence forte sur les consommations foncières**
  - ▶ Disponibilité de la main d'œuvre
  - ▶ Réalisation et réussite de projets structurants, notamment en terme d'infrastructures :
    - ▶ Accès élargi au haut débit (fibre optique) ?
    - ▶ Axes structurants : rapidité d'accès aux trois aéroports et échangeurs autoroutiers A20 et A89
  - ▶ « Agressivité » des territoires limitrophes, de la concurrence
  - ▶ Politique de soutien aux zones par les pouvoirs publics (quels moyens ?)

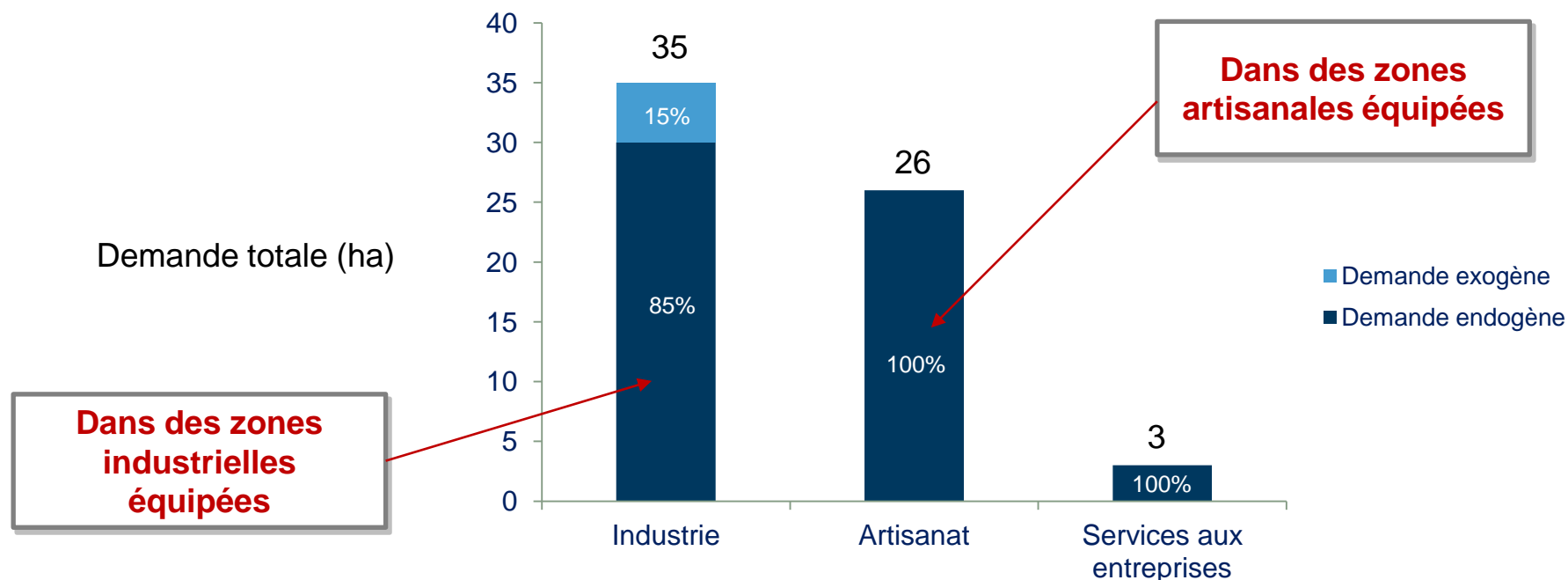
Cf. annexes pour plus de détails sur les hypothèses retenues

**Des incertitudes à intégrer dans l'évaluation de la consommation de foncier économique à horizon 30 ans**

# GT1 : Chiffrage de la demande prévisionnelle : deux hectares aménagés par an (c.f méthodologie diapositive précédente)

Rappel et compléments

## Évaluation de la demande totale en foncier d'activités à 30 ans (surfaces totales des zones\*)



\* Surface de terrains cessibles = 80% de la surface totale d'une zone en moyenne (20% restants : voirie, espaces verts, parkings...)

**La demande totale est évaluée à 65 hectares maximum à horizon 30 ans**  
(hors surfaces commerciales), **soit deux hectares par an**  
**La demande « locale » représente 92 % et la demande « venant de l'extérieur » 8 %.**

Sources : données Oxford Economics, analyse Katalyse



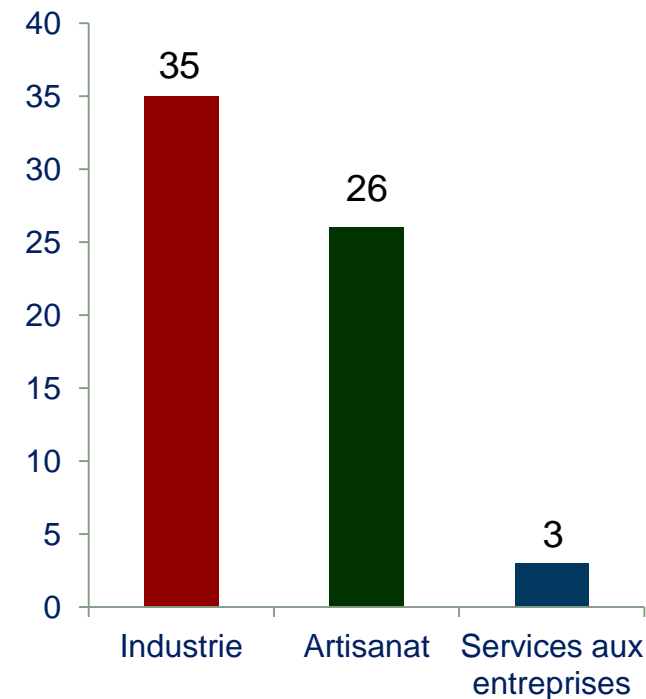
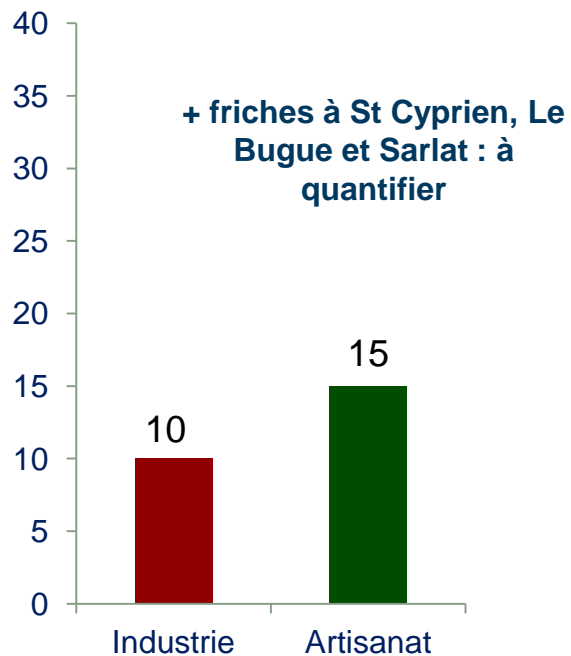
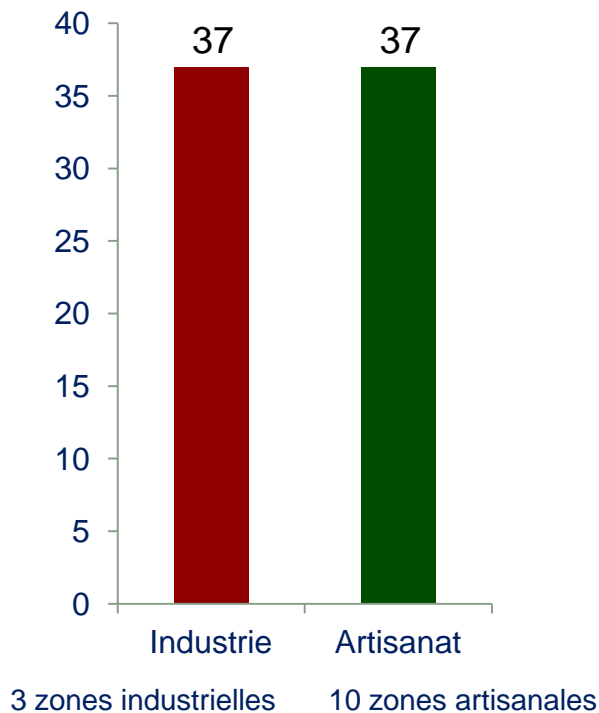
# GT1 : Bilan d'inadéquation offre / demande prévisionnelle



► **Surface occupée à fin 2012 :**  
74 Ha, sur 13 ZAE

► **Offre prévisionnelle\* prévue à horizon 10 ans :** ~ 25 Ha (dont 16 ha déclarés en projet)

► **Demande prévisionnelle à horizon 30 ans :** ~ 65 Ha



Soit un écart de 40 Ha à combler sur 20 ans

\* Offre prévisionnelle : offres disponibles et offres déclarées en projet à 5/10 ans



## GT2 : Situation des ZAE du Sarladais (en moyenne)

Rappel et compléments

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Signalétique extérieure</b>	Minimale, mais sur quelques sites des efforts
<b>Accès en transport public</b>	rare
<b>Existence et respect d'un règlement de zones</b>	rare 3 ZAE sur 13 : ZAE borne 120, st Cyprien et Vialard

### ENVIRONNEMENT / SERVICES

	-	-	+	+
État général de la zone		X		
Environnement immédiat urbanistique et paysager		X		
Maîtrise des contraintes environnementales		X		
Pratique de la gestion environnementale		X		
Etat des voiries			X	
Signalétique intérieure		X		
Sécurité			X	
Adaptation et entretien des réseaux			X	
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile			X	
Adaptation et entretien de l'éclairage public		X		
Existence de parkings adaptés (publics + privés)			X	
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone	X			
Actions de promotion de la zone		X		

# GT3 : Quelques éléments financiers complémentaires : coût d'aménagement de foncier économique

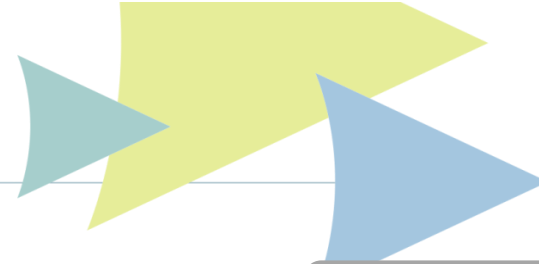
Rappel et  
compléments

TACHES	COÛT ESTIMÉ PAR HA DE ZAE NIVEAU DE QUALITÉ MOYEN
Étude de faisabilité	1 000 €
Acquisitions foncières (non compris)	<b>de 5 € à 26 € le m<sup>2</sup> (variable)</b>
Enquêtes publiques	600 €
Maîtrise d'ouvrage	3,5 % des investissements, soit 4 650 €
Commercialisation	5 % des investissements, soit 6 650 €
Études urbanistiques	1 000 € à 1 200 €
Relevés topographiques	500 €
Études géotechniques	700 €
Fouilles archéologiques (option)	5 000 €
Terrassement plate-forme	10 000 € à 15 000 €
Desserte voiries et réseaux divers	- 115 000 € pour une nouvelle ZA - 100 000 € pour une extension de ZA
Maîtrise d'œuvre, loi sur l'eau, étude d'impact	8 000 € à 10 000 €
<b>TOTAL (dégressif suivant taille de la zone)</b>	<b>Env. 130 000 € soit 13 € le m<sup>2</sup> hors achat de terrain</b>

# GT3 : Quelques éléments financiers complémentaires : situation dans les territoires voisins étudiés

Rappel et compléments

Territoires voisins	Animation des ZAE	Financement de l'investissement
Périgueux	3,5 ETP au service économique de la CAP (+ 3 en charge de la pépinière d'entreprises => <b>100% autofinancement</b> )	Quelques aides financières publiques sur l'aménagement mais de moins en moins significatif (ex : aide de 170k€ sur un projet de 3,5M€)
Bergerac	Création en cours d'un poste d'animateur sur les 6 zones => Démarrage des travaux via une stagiaire pendant 6 mois =>Plusieurs pistes de financement : <b>100% autofinancement aggro ou mix club d'entreprise / Agglo / Etat</b> (via fond de revit SNPE) / Région / Dpt	Aides majeurs de l'Etat par le passé via la DETR (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) De plus en plus de difficultés à obtenir des aides publiques Région / Département (jusqu'à 25% par le passé) : aide Région/ Dépt de 80k€ sur une tranche d'investissement de 800K€ pour une requalification de ZA
Brive	Promotion du territoire pour l'implantation d'entreprises par la CCI de Corrèze et Corrèze Expansion <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion d'un fichier des zones, terrains et locaux disponibles à vocation industrielle : CCI Corrèze</li> <li>• Cartographie des zones d'activités sur internet: Corrèze Expansion</li> </ul> <b>=&gt; Financements : aggro Brive, consulaires, département</b>	
Souillac	Pas d'animation en local, l'animation réalisé via la SEM Lot Développement Aménagement pour l'ensemble du département => Financement mixte de la SEM : CG du Lot, CC Grand Cahors, plusieurs Com Com, établissements bancaires et consulaires... <b>(réflexion en cours pour la création d'une structure de promotion spécifique au Nord du lot avec un agent dédié à la ZAE)</b>	Investissement sur la ZAE Parc des Combes par la CC du pays de Souillac. Gouvernance via un syndicat mixte sur le Parc du Haut Quercy regroupant le Département du Lot (47%), la Communauté d'Agglomération de Brive (20%), et 3 Communautés de Communes(33%) => Labellisation ZIR MP en projet pour une subvention Région ou Feder
Cahors	1. Accompagnement complet du porteur du projet et suivi quotidien de l'évolution de la zone : 1 ETP =>Syndicat mixte Cahors Sud en charge de l'animation (CCGC, CG du Lot et la CCde Castelnau-Montratier) - 2. Accompagnement des entreprises dans la recherche de terrains et de locaux <b>=&gt;100% autofinancement par la CdeC GC</b>	Financement en partie via subvention obtenue de la Région Midi-Pyrénées pour la zone Cahors Sud – label ZIR MP (1,1 M€)



▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

▶ **Annexe**

# Une réflexion à mener collectivement durant la seconde phase de l'intervention

Groupes de travail

## 1 Organiser l'offre zones d'activité

### Dimensionnement

*Pistes* →

- Ha suffisant de foncier économique à déterminer à CT et MLT pour assurer croissance économique et emploi
- Stock disponible en permanence pour garantir le respect du positionnement des ZA

### Vocation et localisation

← *Pistes*

- Question du positionnement des zones et de priorisation des moyens alloués collectivement (notions de gamme de produits)
- Sélection des emplacements stratégiques en cohérence avec les territoires voisins (dans le cadre du schéma territorial des ZAE)

## 2 Améliorer la qualité des zones

### Contenu et diffusion

*Pistes* →

- Référentiel commun à l'échelle du territoire : définition de critères « à minima » ?

## 3 Accompagner et soutenir les acteurs du territoire

### Formes de soutien

*Pistes* →

- Mutualisation des compétences et expériences entre acteurs
- Suivi de la demande interne
- Accompagnement à l'ingénierie de projets
- Guide des bonnes pratiques
- Financement des études préalables

## ▶ Principes des ateliers de travail

- ▶ 3 sous-groupes travaillant en parallèle
- ▶ 1 binôme « pilote » par groupe de travail
  - ▶ Présentation des résultats du groupe
  - ▶ Animation des débats dans le groupe de travail
  - ▶ Coordination des travaux entre les deux réunions si nécessaire (travaux complémentaires, relance des participants pour compléter les travaux, transmission des éléments détaillés à KATALYSE d'ici au 14 novembre ...)

## ▶ Des outils à votre disposition

- ▶ Chacun des groupes disposera
  - ▶ Liste des points à débattre en sous-groupe
  - ▶ Des compléments d'informations pouvant appuyer la réflexion
  - ▶ Le format de rendu final

## ▶ Prochaine réunion le 19 novembre pour restituer une synthèse à l'ensemble des participants

**Synthèse de chaque sous-groupe à transmettre par mël à Stéphane MOREL  
pour le mercredi 14 novembre**

# Composition des groupes de travail

Groupes de travail

## ▶ GT1 : Organisation de l'offre

- ▶ Laurent Tripied (Kpar3) / JM Laval (CRDA) **Pilote proposé**
- ▶ Alain Noël / ZAE Vialard
- ▶ Francis Dutard / ZAE St Cyprien-Belvès
- ▶ Rémy Royère / ZAE Madrazès
- ▶ Thierry Malaurie / ZAE Pech Mercier/VdP/Mazeyrolles
- ▶ Philippe Cadiot / ZAE borne 120
- ▶ Gabriel Valbusa / ZAE du Bugue
- ▶ Gaston Gentet / observateur
- ▶ Christian Bordes / ZAE des quatre routes

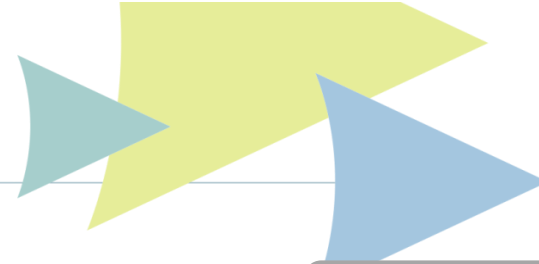
## ▶ GT2 : Qualité des zones

- ▶ Etienne Cloup (AIS) / G. Touchaleaume (CM) **Pilote proposé**
- ▶ Jean-Pierre Gascou / ZAE Mazeyrolles-Pech Mercier/VdP
- ▶ Laurent Chambon / ZAE Vialard
- ▶ Patrick Petit / ZAE St Cyprien-Belvès
- ▶ M.Manouvrier / ZAE des quatre routes
- ▶ Daniel Lachenevrerie / ZAE borne 120
- ▶ Élu(e) de St Geniès
- ▶ M.Garouty / ZAE borne 120

## ▶ GT3 : Accompagnement des acteurs

- ▶ James Chatenoud / T. Labarbe (CCI) **Pilote proposé**
- ▶ M.Sougnoux / ZAE Vialard
- ▶ M.Grospiron / ZAE St Cyprien-Belvès
- ▶ Franck Duval / ZAE Madrazès
- ▶ M.Azam / ZAE Pech Mercier/VdP/Mazeyrolles
- ▶ M.Macrez / ZAE des quatre routes
- ▶ Alain Vilatte / ZAE borne 120
- ▶ Gérard Labrousse / ZAE du Bugue
- ▶ Gérard Teillac / CRDA du Périgord Noir





▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

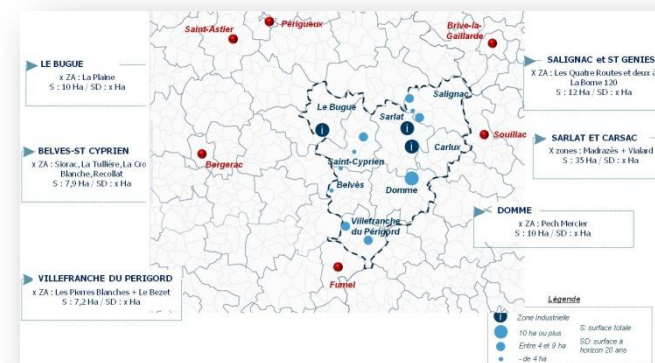
▶ **Annexe**

## Les questions clés posées au groupe de travail

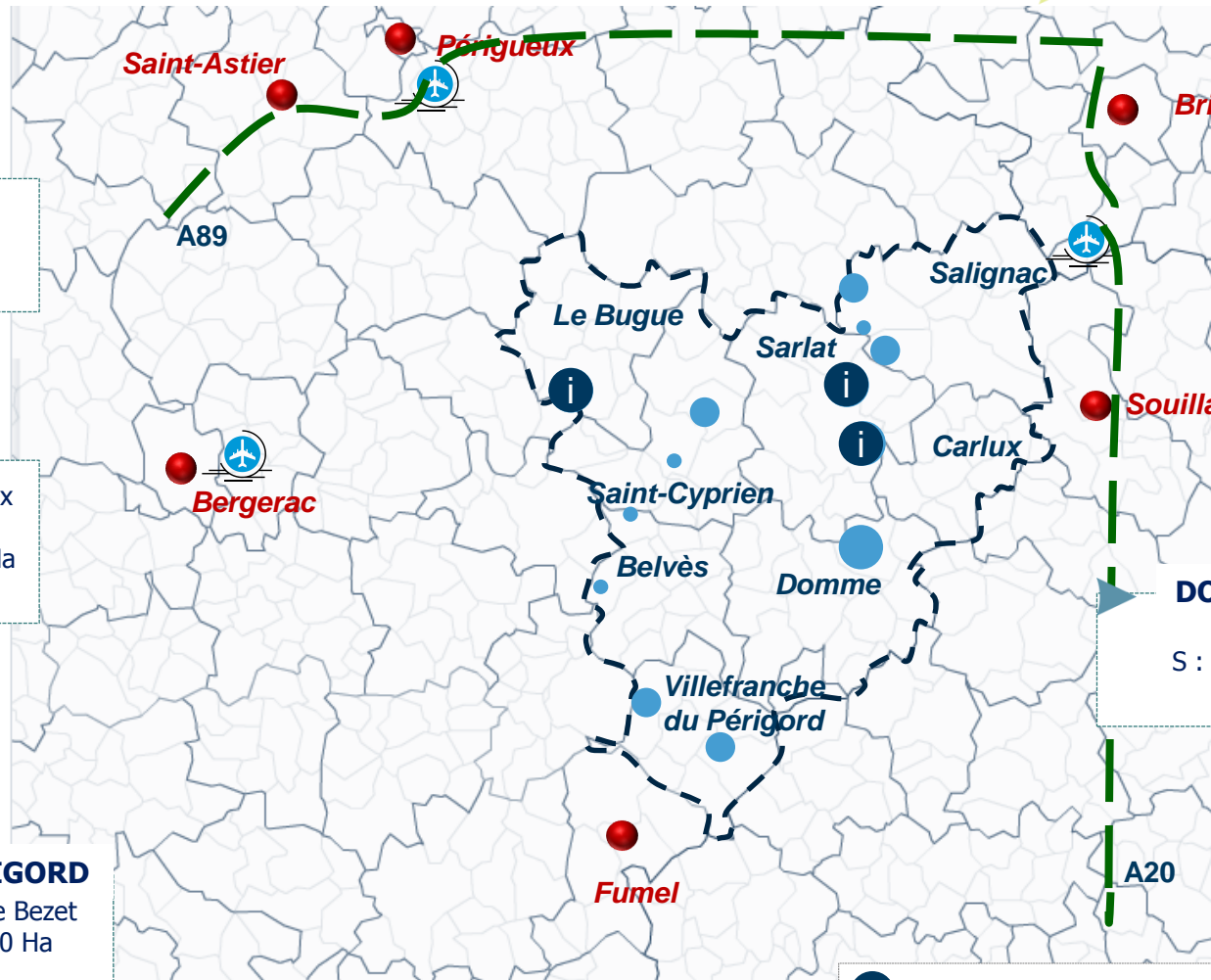
- ▶ **Dimensionnement de l'offre**
  - ▶ Quels besoins en foncier aménagé à 5-10 ans (en intégrant les disponibilités actuelles des friches) et quelles réserves à horizon 30 ans ?
  - ▶ Pertinence des extensions identifiées (16 ha) ?
  - ▶ Comment permettre une programmation de l'offre «justement dimensionnée dans le temps» afin d'éviter les à-coups entre absence de disponibilité ou sur-offre?
    - ▶ Rapidité de déploiement des extensions identifiées afin de répondre aux besoins à court terme ?
    - ▶ Quelle stratégie de politique foncière ?
    - ▶ Lien avec le SCoT du pays ou infra
- ▶ **Peut-on identifier les zones phares du Sarladais à 5 / 10 ans ?**
  - ▶ Si oui, combien ? Quelle serait la vocation de ces zones clés (IAA, généraliste...) ? Quels éléments structurants seraient nécessaires sur ces zones (station d'épuration, pépinière, fibre optique ...) ?
  - ▶ Quelles vocations pour les autres zones du territoire et articulation avec les zones phares ?
- ▶ **Localisation des ZAE à horizon 30 ans ?**

## Les informations nécessaires au schéma

- ▶ **Principes clés de l'organisation cible des ZA du Sarladais**
  - ▶ Zones phares et vocation de ces zones ?
  - ▶ Vocation et articulation avec les autres zones du territoire ?
  - ▶ Rôle des friches (Le Bugue, St Cyprien et Sarlat) dans l'organisation globale des zones
  - ▶ Relations avec le monde agricole environnant ?
  - ▶ **Caractéristiques clés et éléments structurants** (type immobilier d'entreprise : pépinière, centre d'affaire à vocation artisanale...) => attention, éléments détaillés traités par le GT2
- ▶ **Cartographie cible des zones du Sarladais**



# Situation actuelle des zones en Sarladais



**LE BUGUE** ⓘ  
1 ZA : La Plaine  
S : 10 Ha / D : 0 Ha / E : ND  
11 ent.

**BELVES-ST CYPRIEN**  
4 ZA : Siorac, La Tullière, La Croix Blanche, Recollat  
S : 7,9 Ha / D : 5,5 Ha / E : 0 Ha  
13 ent.

**VILLEFRANCHE DU PERIGORD**  
2 ZA : Les Pierres Blanches + Le Bezet  
S : 7,2 Ha / D : 0,6 Ha / E : 0 Ha  
9 ent.

**SALIGNAC et ST GENIES**  
Trois ZA : Les Quatre Routes et deux à La Borne 120  
S : 12 Ha / D : 3 Ha / E : 3,6  
16 ent. et 140 emplois

**SARLAT ET CARSAC** ⓘ  
Deux zones : Madrazès + Vialard  
S : 25 Ha / D : 0 Ha / E : 10 Ha  
80 ent. et 1.350 emplois

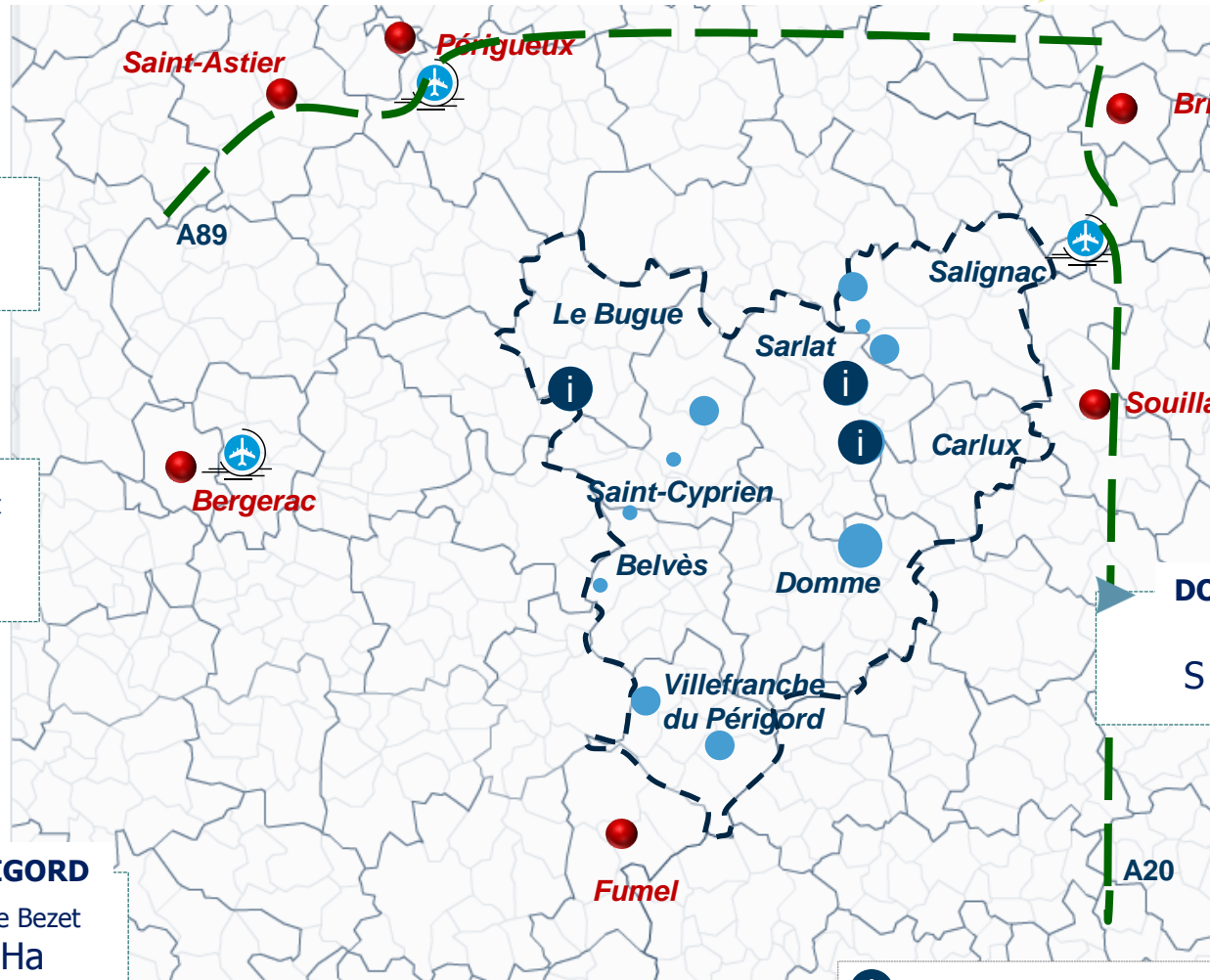
**DOMME**  
1 ZA : Pech Mercier  
S : 10 Ha / D : 0 Ha / E : 3 Ha  
14 ent.

**Légende**

ⓘ	Zone Industrielle	●	Friche exploitable	S : surface totale
●	10 ha ou plus	●	10 ha ou plus	D : surface disponible
●	Entre 4 et 9 ha	●	Entre 4 et 9 ha	E : projets d'extension
●	- de 4 ha	●	- de 4 ha	— Autoroute

# Situation à horizon 10 ans des zones en Sarladais

GT1  
Organisation



**LE BUGUE**  
 i ZA : La Plaine  
 S : 10 Ha / SD : x Ha

**SALIGNAC et ST GENIES**  
 ZAE : Les Quatre Routes et deux à La Borne 120  
 S : 12 Ha / SD : x Ha

**BELVES-ST CYPRIEN**  
 ZA : Siorac, La Tullière, La Croix Blanche, Recollat  
 S : 7,9 Ha / SD : x Ha

**SARLAT ET CARSAC**  
 i ZA: Madrazès + Vialard i  
 S : 25 Ha / SD : x Ha

**DOMME**  
 ZA : Pech Mercier  
 S : 10 Ha / SD : x Ha

**VILLEFRANCHE DU PERIGORD**  
 ZA : Les Pierres Blanches + Le Bezet  
 S : 7,2 Ha / SD : x Ha

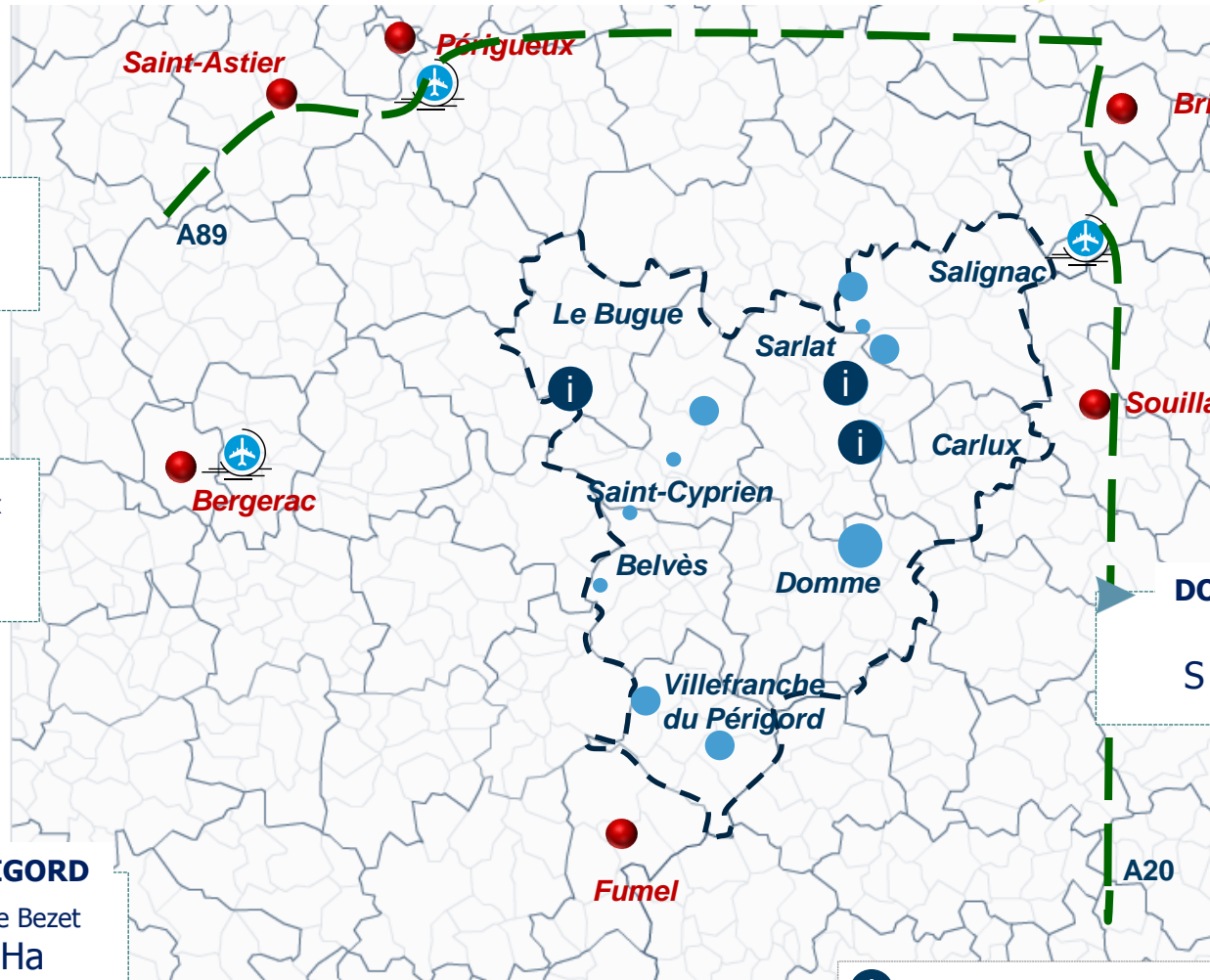
**Légende**

i	Zone Industrielle		Friche exploitable	S : surface totale	
	10 ha ou plus		10 ha ou plus	D : surface disponible	
	Entre 4 et 9 ha		Entre 4 et 9 ha	E : projets d'extension	
	- de 4 ha		- de 4 ha		Autoroute



# Situation à horizon 30 ans des zones en Sarladais

GT1  
Organisation



## LE BUGUE

**i** ZA : La Plaine  
S : 10 Ha / SD : x Ha

## SALIGNAC et ST GENIES

ZAE : Les Quatre Routes et deux à La Borne 120  
S : 12 Ha / SD : x Ha

## BELVES-ST CYPRIEN

ZA : Siorac, La Tullière, La Croix Blanche, Recollat  
S : 7,9 Ha / SD : x Ha

## SARLAT ET CARSAC

**i** ZA: Madrazès + Vialard **i**  
S : 25 Ha / SD : x Ha

## VILLEFRANCHE DU PERIGORD

ZA : Les Pierres Blanches + Le Bezet  
S : 7,2 Ha / SD : x Ha

## DOMME

ZA : Pech Mercier  
S : 10 Ha / SD : x Ha

### Légende

<b>i</b>	Zone Industrielle	<b>F</b>	Friche exploitable	S : surface totale	
● (large blue)	10 ha ou plus	● (large grey)	10 ha ou plus	D : surface disponible	
● (medium blue)	Entre 4 et 9 ha	● (medium grey)	Entre 4 et 9 ha	E : projets d'extension	
● (small blue)	- de 4 ha	● (small grey)	- de 4 ha	— (green dashed)	Autoroute



▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

▶ **Annexe**

## Les questions clés du groupe de travail

- ▶ **Intérêt de partager un règlement de zone commun entre les ZAE du Sarladais ?**
  - ▶ Mise à niveau des zones actuelles
  - ▶ Aider / Inciter les porteurs de nouveaux projets à concevoir des zones de qualité (= diffusion des bonnes pratiques), fournir un outil de suivi et de régulation entre les zones ...
- ▶ **Quelles composantes de base souhaite-t-on intégrer dans ce règlement ? Options ?**
  - ▶ Pour chacune des composantes, quels sont les éléments que l'on souhaite retenir
    1. Qualité d'aménagement (des espaces publics et des espaces privés) : éclairage, signalétique, espaces verts, accès routiers...
    2. Qualité d'animation : interlocuteur unique « entreprise » par zone, enquête annuelle, association...
    3. Cohérence de l'offre de services sur et autour de la zone : services aux salariés et aux entreprises (notamment besoins en immobilier d'entreprise type pépinière, centre d'affaire à vocation artisanale)
- ▶ **Quel niveau d'engagement des zones ?**
  - ▶ Calendrier de mises à niveau des ZAE ? Moyens ? Procédures coordonnées ?

## Les informations nécessaires au schéma

- ▶ **Principes d'un référentiel qualité (règlement) pour le Sarladais**
  - ▶ Pour quoi faire?
  - ▶ Jusqu'à quel niveau d'engagement?
  - ▶ Principes de fonctionnement, d'application?
- ▶ **Les composantes du référentiel qualité pour le Sarladais ?**

Eléments préalables à la création	A minima	Zones ++
Niveau de desserte transport en commun adaptée aux besoins		
Desserte électrique de qualité zero microcogiture		
Desserte haut-débit		
Eléments à mettre en place lors des premières installations	A minima	Zones ++
Mise en place d'un outil de suivi en cas de Service mutualisé de collecte des ordures privées)		
Securisation du site (gardiennage.com)		
Plan de déplacement interentreprises :		
Mise à disposition d'un espace commun intégré au point info services)		
Accès aux services de base à moins de 500m		
Service collectif obligatoire d'entretien végétal morts)		
Realisation et actualisation annuelle d'un descripteur des disponibilités via internet + guide d'usage		

Eléments préalables à la création	A minima	Zones ++
Organisation des parcelles : prise en compte de l'extension liée à la croissance) et des Paysage : choix des végétaux selon l'essence locale d'entretien facile circulation (à l'intérieur de la zone et à l'extérieur) pour embellir les bâtiments		
Espaces verts : localisation d'espaces verts adaptés aux besoins (permet une plus grande diversité d'usages)		
Organisation de la voirie : hiérarchisation des parcelles ; traitement (dimension et abords) des voies du site adapté à la destination des usagers, notamment		

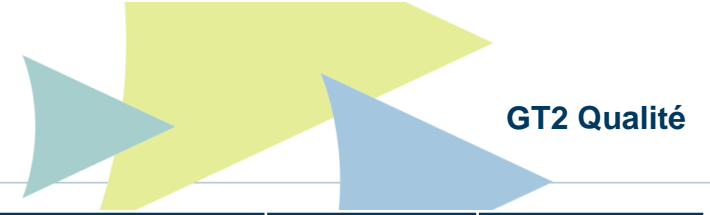
  

Eléments à mettre en place lors des premières installations	A minima	Zones ++
Signalétique interne et routière ; traitement harmonisé sur tout le site, panneau ou borne d'information (point « info service » avec mise à jour régulière)		
Espace de stationnement (adapté aux poids lourds) en entrée de zone		
Équipement, pour chaque entreprise, d'un mur normalisé comportant la raison sociale et regroupant les fonctions nécessitant une intervention extérieure éventuelle (boîte aux lettres, compteur, conteneur DIB)		
Traitement harmonisé du mobilier urbain (éclairage, bancs, poubelles ...) sur le site		
Réseau divers – EAU – détermination des disponibilités et besoins, maîtrise des consommations – ENERGIE – interconnexions avec le réseau existant, tension et puissance électrique déterminées en fonction des besoins estimés – TELECOMMUNICATIONS – détermination du débit, de la qualité des raccordements et de la qualité de la couverture téléphonique, en fonction des besoins des entreprises		
Réseau divers – EAU – création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, réseau d'assainissement – ENERGIE – utilisation des énergies renouvelables, recours aux énergies locales, approche climatique de l'aménagement		

- ▶ **L'environnement porteur des zones : pépinière(s) ? développer l'offre en formation professionnelle ? des outils en RH partagés ?**



# Proposition de charte qualité : éléments généraux s'adressant au maître d'ouvrage



Éléments préalables à la création	A minima	Zones « phares »
Prise en compte de la gestion durable de la ZAE : réserver un budget de fonctionnement / gestion		
Existence d'un projet de zone et d'un positionnement bien défini		
Cahier des charges de cession de terrain spécifique à chaque zone, précisant les éventuelles activités « interdites »		
Plan de commercialisation structuré : cibles commerciales, processus clair de vente des terrains		
Éléments à mettre en place lors des premières installations	A minima	Zones « phares »
Création de sections locales de l'AIS : des propriétaires de terrain (logique de gestion de biens, réunion annuelle) et des exploitants propriétaires ou en location (promotion du site, vie quotidienne, réunions régulières pour favoriser les échanges)		
Présence d'un comité d'agrément pour les implantations sur la zone (statue également dans le cadre des reventes de terrains et d'évolution des activités)		

**Il existe trois règlements recensés en Sarladais :  
ZAE de Vialard, ZAE de la Borne 120 (côté  
Salignac) et ZAE du Récolat à St Cyprien**

# Proposition de charte qualité : aménagements éléments s'adressant au maître d'ouvrage



Éléments préalables à la création	A minima	Zones « phares »
Organisation des parcelles : prise en compte des besoins de chaque entreprise (anticipation des besoins d'extension liés à la croissance) et des éventuelles nuisances induites par les activités		
Paysage : choix des végétaux selon l'esthétique paysagère et la densité végétale souhaitées (recours à des essences locales d'entretien facile) ; création de plantations d'alignement le long des voies de circulation (à l'intérieur de la zone et à sa périphérie) ; création de plantations d'accompagnement autour des constructions (pour embellir les bâtiments et mieux intégrer le mobilier urbain)		
Espaces verts : localisation d'espaces verts entretenus ; développement du pré-verdissement pour séparer les lots (permet une plus grande lisibilité des parcelles et valorise le site)		
Organisation de la voirie : hiérarchisation des différentes fonctions des voies (accès et desserte, liaisons entre parcelles) ; traitement (dimensionnement et calibrage des voies, traitement paysager des bas côtés et abords) des voiries du site adapté au trafic (nature des véhicules et densité de circulation), adaptation de voies dédiées aux usagers, notamment cyclistes et piétons		
Signalétique interne et routière : traitement harmonisé sur tout le site, panneau ou borne d'information (point « info service » avec mise à jour régulière)		
Espace de stationnement (adapté aux poids lourds) en entrée de zone		
Équipement, pour chaque entreprise, d'un muret normalisé comportant la raison sociale et regroupant les fonctions nécessitant une intervention extérieure éventuelle (boîte aux lettres, compteur, conteneur DIB )		
Traitement harmonisé du mobilier urbain (éclairage, bancs, poubelles ...) sur le site		
Réseaux divers – EAU – détermination des disponibilités et besoins, maîtrise des consommations – ENERGIE – interconnexions avec le réseau existant, tension et puissance électrique déterminés en fonction des besoins estimés – TELECOMMUNICATIONS – détermination du débit, de la qualité des raccordements et de la qualité de la couverture téléphonique en fonction des besoins des entreprises		
Réseaux divers – EAU – création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, réseau d'assainissement – ENERGIE – utilisation des énergies renouvelables, recours aux énergie locales, approche climatique de l'aménagement		

# Proposition de charte qualité : services et gestion de zone éléments s'adressant au maître d'ouvrage

Éléments préalables à la création	A minima	Zones « phares »
Niveau de desserte transport en commun adaptée aux besoins		
Desserte électrique de qualité zéro microcoupure		
Desserte haut-débit		
Éléments à mettre en place lors des premières installations	A minima	Zones « phares »
Mise en place d'un outil de suivi en continu de l'état des disponibilités sur la zone		
Service mutualisé de collecte des ordures ménagères et d'entretiens des espaces verts (yc parcelles privés)		
Sécurisation du site (gardiennage commun obligatoire) + éclairage de nuit		
Plan de déplacement interentreprises : parking mutualisé, co-voiturage, parc cycles, navette...		
Mise à disposition d'un espace commun pouvant servir de salle de réunions (construction dédiée ou intégrée au point info services)		
Accès aux services de base à moins de 10 minutes (poste, GAB, restauration rapide et traditionnelle)		
Service collectif obligatoire d'entretien des espaces verts publics et privés		
Réalisation et actualisation annuelle d'un support de présentation de la zone et d'un livret d'accueil : présentation générale du territoire, présentation des aspects contractuels et réglementaires, objectifs qualitatifs de la ZA...		
Mise en place d'un outil de Promotion de la zone et des disponibilités de la zone (papier ou internet)		

# Proposition de charte qualité : gestion durable éléments s'adressant au gestionnaire de la zone



Suivi des besoins des entreprises	A minima	Zones « phares »
Présence d'un référent de zone dans une collectivité (éventuellement multi-sites) nommément identifié, chargé de l'accueil des prospects et interlocuteur unique des entreprises pour la vie quotidienne, 1er lien entre collectivités et entreprises, quel que soit le sujet		
Existence d'une charte de fonctionnement : explicitation des modalités d'action des différents intervenants en matière d'entretien sur la zone		
Enquête annuelle auprès des exploitants : satisfaction actuelle et besoins		
Fonctionnement et animation	A minima	Zones « phares »
Assurer le suivi de la zone (respect des cahiers des charges, connaissance des ventes et mutations ...) centralisé et outillé (tableaux de bord, évaluations régulières, ...)		
Assurer une réactivité optimale des interlocuteurs publics sollicités par les entreprises de la zone		
Assurer une implication des entreprises via des binômes entreprises / élus		
Prévoir le financement de la gestion et des services à prévoir en amont, dans le plan de financement du projet		
Niveau qualitatif de la zone	A minima	Zones « phares »
Communication : charte graphique stable, signalétique assurée par un acteur identifié		
Évaluations régulières du respect du cahier des charges de cessions des terrains et architecturaux		
Mise en place d'un dispositif favorisant le financement des travaux de maintien de la qualité physique de la zone (avant mise en œuvre d'une requalification lourde)		

# Proposition de charte qualité : éléments s'adressant aux entreprises



Permis de construire soumis à l'approbation d'un architecte conseil	A minima	Zones « phares »
Conseil sur les caractéristiques des bâtiments, matériaux et coloris		
Recommandations en matière d'aménagement (à annexer au cahier des charges de cession de terrain)	A minima	Zones « phares »
Prescriptions relatives aux bâtiments : échelles (règle de hauteur maximale), volumétrie, orientation, alignements et marges de recul, qualité des matériaux et choix des couleurs, intégration des enseignes, paysagements à réaliser autour des bâtiments		
Traitement harmonisé des clôtures et abords des bâtiments		
Traitement harmonisé des enseignes et pré-enseignes : limitées en nombre pour chaque entreprise, adaptées à l'architecture de chaque bâtiment (notamment couleur) et harmonisées sur l'ensemble de la zone en termes de dimensionnement et positionnement		
Incitation à la mise en conformité avec la charte qualité pour les entreprises déjà implantées (lorsque possible)	A minima	Zones « phares »
Bonification au COS dès lors que l'entreprise se met en conformité avec les prescriptions ci-dessus		



# Illustration de bonnes pratiques



Architecture

Végétalisation



Covoiturage

Espaces dédiés  
pour les  
poubelles



Signalétique





▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

▶ **Annexe**



## Les questions clés du groupe de travail

- ▶ **Quels sont les outils, procédures que l'on souhaite partager ou mettre en œuvre à l'échelle du Sarladais ?**
  - ▶ Comment partager l'information et le pilotage des zones ? Une gouvernance collective des zones ?
  - ▶ Mutualisation de tout ou partie de l'animation des zones ? Lesquelles ? Comment ?
  - ▶ Un guide de mise en œuvre d'une zone d'activité pour une conduite de projet rigoureuse lors la mise en place ou le développement d'une zone d'activité ?
  - ▶ Comment améliorer la connaissance et le suivi de la problématique foncière à vocation économique à l'échelle du Sarladais ?
    - ▶ Mise en place d'un observatoire / tableaux de bord de zones d'activité à l'échelle du Sarladais ? du Périgord Noir ? du département ?
    - ▶ Consolidation et interprétation des données : Qui fait Quoi, liste des indicateurs, modalités de parution, fréquence de collecte, .....
    - ▶ Lien avec l'environnement agricole (CRDA et SAFER)
  - ▶ **Suivi de la demande locale (demande des entreprises déjà implantées sur le territoire)**
    - ▶ Réponse par une communauté de commune seule (situation actuelle) ou réponse coordonnée à l'échelle de tout ou partie du Sarladais ? Comment? Qui fait quoi?
  - ▶ **Les outils partagés en ressources humaines (emplois et formation professionnelle) : MDE et nouvelle plateforme...**

## Les informations nécessaires au schéma

- ▶ **Proposition d'outils à partager, à développer ou mettre en œuvre (cf. page suivante)**
- ▶ **Pour chacun de ces outils**
  - ▶ Principes de fonctionnement
  - ▶ Partenaires à mobiliser
  - ▶ Point de départ : éléments déjà existants...
  - ▶ Grandes étapes de mise en œuvre
  - ▶ Points de vigilance

Problématique	Outils	A retenir pour le Sarladais	Niveau de priorité (1 à 3)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comment partager l'information et le pilotage ? Une gouvernance collective des zones ?</li> <li>▶ Mutualisation de tout ou partie de l'animation des zones? Lesquelles ? Comment ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gouvernance mixte pertinente ? Jusqu'à quel niveau ? (prise de décision collective sur les investissements à réaliser ?) Ex : syndicat Mixte sur le Parc du Haut Quercy avec Souillac</li> <li>▶ Ou mise en place de réunions régulières inter-EPCI pour échanger sur les problématiques en cours sur le foncier à vocation économique ?</li> <li>▶ Personne en charge de l'animation de l'ensemble des zones : connaissance générale, mise en place d'outils communs, garant de la cohérence entre zones...</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comment harmoniser les bonnes pratiques sur le territoire ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Guide de mise en œuvre d'une zone d'activités pour une conduite de projet rigoureuse lors la mise en place d'une zone d'activités <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Pour chaque phase: de la mise en réserve à la gestion de la zone : étapes clés, partenaires à mobiliser, points de vigilance, bonnes pratiques</b></li> </ul> </li> <li>▶ Faut-il un soutien en ingénierie de projet à destination des aménageurs et EPCI ? <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Problématiques communes des EPCI ? A quel niveau, sur quelles questions ? (aménagement, étude de faisabilité, difficultés techniques ...) Quel lien avec la SEMIPER ?</b></li> </ul> </li> <li>▶ Exemple de logigramme page suivante, exemple du guide Bretagne Qualiparc</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comment améliorer la connaissance/promotion et le suivi de la problématique foncière à vocation économique à l'échelle du Sarladais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mise en place d'un observatoire / tableaux de bord de zones d'activités à l'échelle du Sarladais ? du pays du Périgord Noir ? du département ? <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Simple fichier excel partagé ? Plaquette papier ? Outil internet commun ?</b></li> <li>▶ <b>Qui fait Quoi, fréquence de collecte, liste des indicateurs, modalités de parution.....</b></li> <li>▶ <b>Quel lien avec l'environnement agricole</b></li> </ul> </li> <li>▶ Exemple d'outil internet page suivante, exemple de Saint Astier</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comment suivre la demande locale (demande des entreprises déjà implantées sur le territoire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Réponse par une collectivité seule (situation actuelle) ou réponse coordonnée à l'échelle du Sarladais ?</li> <li>▶ Remontée à un animateur via des binômes de zones ?</li> <li>▶ Prise de contact régulière des EPCI vis-à-vis des entreprises de leur territoire</li> </ul>		

## Objectifs de l'outil

- ▶ x
- ▶ x

## Grands principes de fonctionnement

- ▶ x
- ▶ x

## Éléments déjà existants

- ▶ x
- ▶ x

## Partenaires à mobiliser

- ▶ x
- ▶ x

## Grandes étapes de mise en œuvre

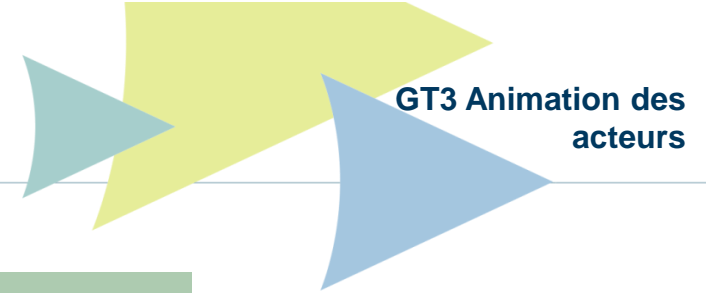
- ▶ x
- ▶ x

## Points de vigilance

- ▶ x
- ▶ x

# Harmonisation de l'offre

Difficultés  
de mise en œuvre



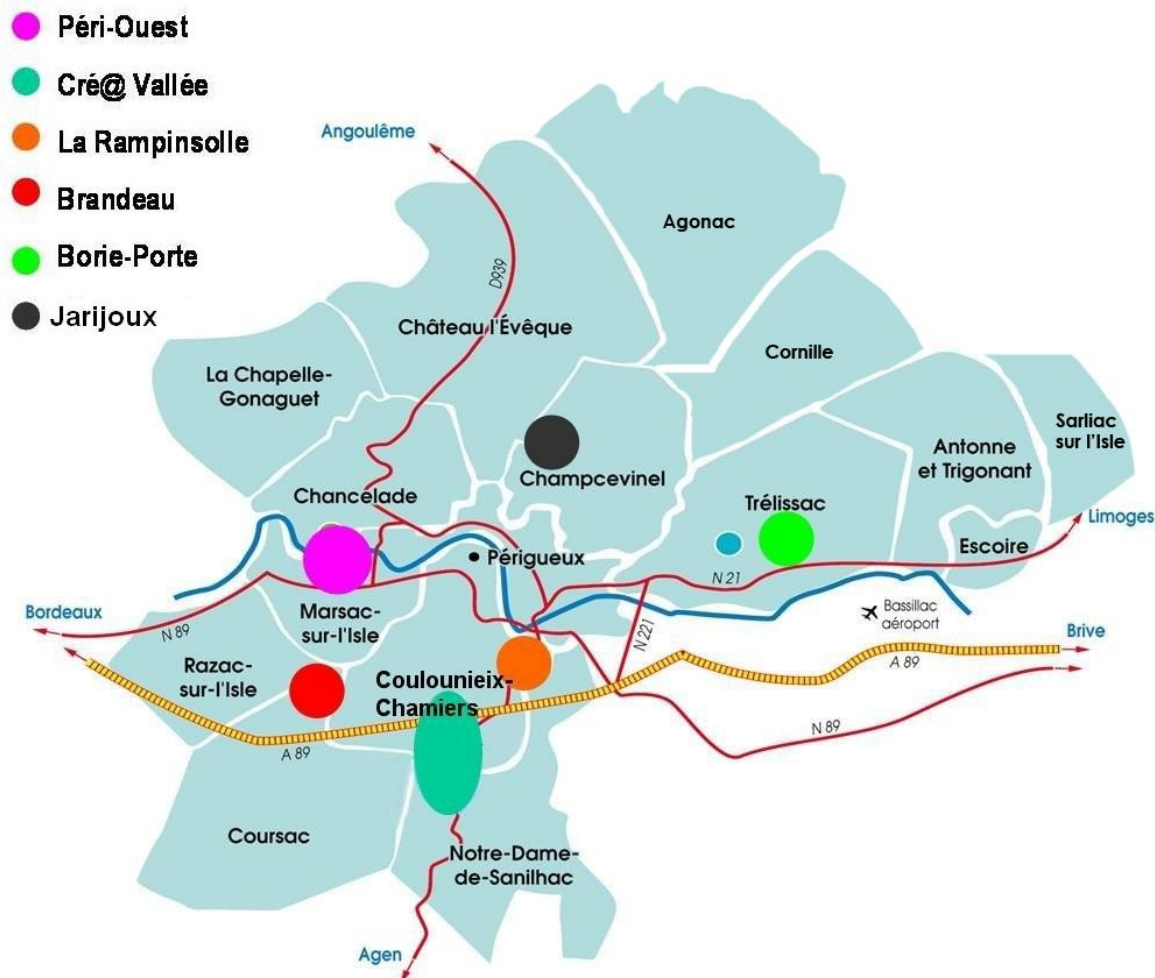
Mutualisation des moyens  
de commercialisation des ZA  
(locale et externe)

Promotion / communication commune à  
l'échelle du Sarladais  
(site Internet commun, personne  
relais?..)

Homogénéisation des pratiques, transferts  
d'expérience, coordination des projets...

Positionnement différencié = position actuelle du Sarladais

# Observatoire interactif des Z.A.E.: exemple de cartographie d'un territoire



Cartographie simple et claire des ZAE de la CA Périgueux, avec zoom possible sur chacune des zones : plan de la zone, photos, disponibilité...



VUE D'AVION

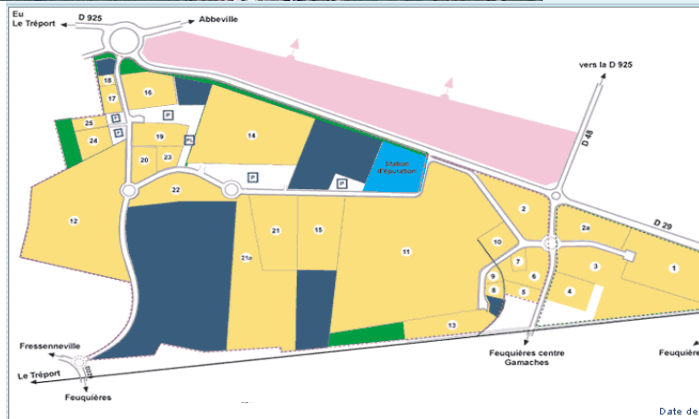


PLAN D'ACCÈS



PLAN DE LA ZI

FICHE ZI



### ENTREPRISES IMPLANTÉES

- |   |   |
|---|---|
| 1 DEBFLEX - matériel électrique   | 14 BRICARD - serrurerie                                   |
| 2 DAD DECAYEUX - coffres forts, boîtes aux lettres, portes blindées (+ réserve en 2a) | 15 TIRARD - systèmes pour fermetures extérieures bâtiment |
| 3 VALFORM - articles sanitaires   | 16 DEVISMES - tôlerie fine, serrurerie et cadenas         |
| 4 VOLEVATCH - robinetterie haut de gamme  | 17 FLAHAUT - matériel agricole                            |

**Promoteur**  
CCVI  
Commune de Feuquières

**Superficie totale**  
105 ha

**Superficie disponible**  
15 ha

**Extension**  
50 ha

**Taxe professionnelle (Taux 2001)**  
T.P.Z. : 9,07 %  
(Taxe Professionnelle de Zone)

**Conditions de cession**  
25 F HT /m<sup>2</sup>

### DESSERTES

- Routière**
- D925 (hors gel), directions Eu-Le Tréport ou Abbeville
  - D29 (hors-gel), direction Oisemont
  - A28 à 5 km
- Ferroviaire**
- Possibilité de dessertes directes pour certaines parcelles.

### ÉNERGIES

- Electricité**
- Alimentation haute tension : 20 000 volts et desserte BT
- Gaz naturel**
- Diamètre : 50 et 100 mm
  - Pression : 4 bars

### ÉQUIPEMENTS

- Eau potable**
- Diamètre des canalisations : 150 mm et 200 mm
- Assainissement**
- Avec réseau séparatif
  - Eaux pluviales diamètre : 300, 400, 500, 600 mm
  - Eaux usées diamètre : 200 mm
  - Récupération des eaux incendie (norme 14001)
- Epuration**
- Station d'épuration de Feuquières en Vimeu
  - Capacité 6000 équivalent habitants
  - Bassins et noues pour traitement des eaux pluviales.
- Fibre Optique**
- Infrastructure en place, opérateur en cours de négociation



# Processus de mise place d'une zone d'activité



## Étapes

### PARTIE I

Définir la stratégie de développement économique du territoire  
*Quel développement économique pour le territoire ?*

Planifier les parcs d'activités à aménager, à développer ou à requalifier  
*Que choisir : requalification, extension ou création ?*

### Documents de référence

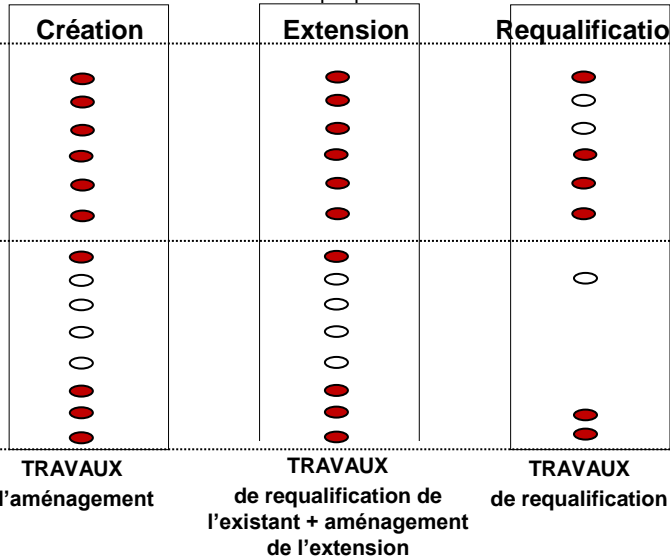
SCOT  
 Contrat de Pays  
 Schéma Directeur Régional

### Compétences

Collectivité  
 (commune, structure intercommunale)  
 Bureau d'étude

### PARTIE II

Mettre en place une stratégie d'intervention pour chaque parc d'activités



PLU, Carte communale  
 Schéma Directeur pour les parcs d'activités de référence

Maître d'ouvrage  
 Assistance à maîtrise d'ouvrage

### PARTIE III

DES ETUDES PREALABLES AU PROGRAMME DE L'OPERATION

Relevé topographique  
 Enquête foncière  
 Diagnostic environnemental  
 Diagnostic hydraulique  
 Programme de l'opération  
 Programme d'actions

Maître d'ouvrage  
 Assistance à maîtrise d'ouvrage, Géomètre, Bureaux d'études spécialisés

### PARTIE IV

ETUDES OPERATIONNELLES

Étude d'impact, notice d'impact  
 Étude loi sur l'eau  
 Dossier de lotissement  
 Dossier de création de ZAC  
 Dossier de réalisation de ZAC  
 Cahier de cession de parcelles  
 Esquisses  
 Avant-projet et projet / DCE

Maîtrise oeuvre  
 Bureaux d'études spécialisés

### PARTIE V

Gestion du site  
 Animation du parc d'activités  
 Gestion du parc d'activités

Accueil et accompagnement des entreprises  
 Commercialisation du site  
 Installation des entreprises

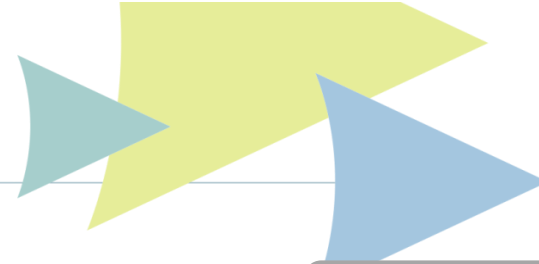
Plaquette de promotion  
 Livret d'accueil  
 Chartre de qualité  
 Budget annuel de fonctionnement / entretien

Gestionnaire de site  
 Agence de développement  
 Animateur de parc d'activités

DCE: Dossier de Consultation des Entreprises

● Toujours obligatoire  
 ○ Obligatoire dans certains cas





▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

▶ **Annexe**

# Prochaines étapes de l'intervention

4. Grands enjeux

## ETAPES

Restitution de la phase de diagnostic le **15 octobre matin**

3 ateliers de travail lundi **5 novembre de 12h30 à 15h30**

2<sup>ème</sup> atelier de travail de synthèse des travaux le **19 novembre de 16h à 19h**

Assemblée Générale de l'AIS le **3 décembre à partir de 18h**

## OBJECTIFS ET MODALITES

- ▶ Echanger et valider les points clés du diagnostic (interne et externe)
- ▶ Valider les enjeux de développement des ZA en Sarladais

- ▶ **Rendu final par sous-groupe à remettre par le pilote à S. Morel pour le 14 novembre au soir (pour consolidation avant le 19 novembre)**

- ▶ **Présenter la synthèse des réflexions de chaque sous-groupe** (par chaque pilote)
- ▶ **Echanger collectivement** sur les points en suspens et les actions proposées
- ▶ **Valider le plan d'actions** à court terme à présenter lors de la l'Assemblée Générale de l'AIS

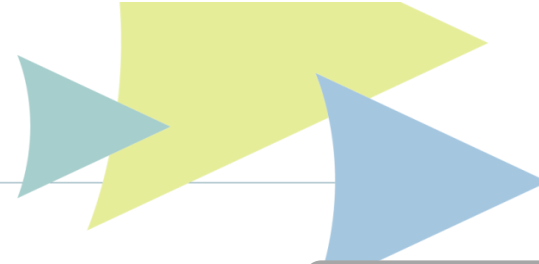
- ▶ Présenter les travaux sur le schéma de développement des ZAE en Sarladais, notamment les actions à mettre en œuvre

## RENDUS

- ▶ Document détaillé – support de présentation de la réunion
- ▶ Document de synthèse de 5/6 pages pour diffusion avec lettre introductive de l'AIS

- ▶ Document détaillé – support de présentation du 2<sup>nd</sup> atelier de travail

- ▶ Support de présentation de l'Assemblée Générale de l'AIS



▶ **Introduction et règles du jeu de la réunion**

12h30 => 12h45

▶ **Rappels de la phase 1 et éléments complémentaires**

12h45 => 13h15

▶ **Travaux en 3 sous-groupes**

- ▶ GT1 : Organisation de l'offre
- ▶ GT2 : Qualité des zones
- ▶ GT3 : Animation des acteurs

13h15 => 15h15

▶ **Suite des travaux**

15h15 => 15h30

▶ **Annexe**

## 4. Annexes



- ▶ **Annexe 1 – Rappel de quelques éléments de diagnostic**
- ▶ Annexe 2 – Exemple de fiches détaillées sur l'Actipôle du Périgord Noir
- ▶ Annexe 3 – Rappel des bonnes pratiques identifiées sur des territoires voisins
- ▶ Annexe 4 – Données complémentaires

# 1 Une offre éparse, en décalage avec les besoins

## SARLAT ET CARSAC

Deux zones : Madrazès + Vialard  
S : 25 Ha / D : 0 Ha / E : 10 Ha  
80 ent. et 1.350 emplois

## SALIGNAC et ST GENIES

Trois ZA : Les Quatre Routes et  
deux à La Borne 120  
S : 12 Ha / D : 3 Ha / E : 3,6  
16 ent. et 140 emplois

## LE BUGUE

1 ZA : La Plaine  
S : 10 Ha / D : 0 Ha / E : ND  
11 ent.

## BELVES-ST CYPRIEN

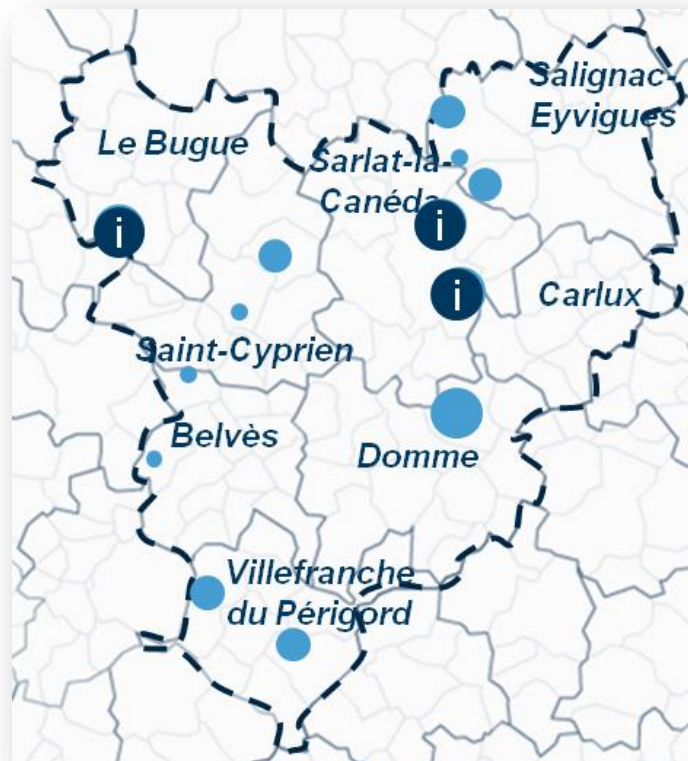
4 ZA : Siorac, La Tullière, La Croix  
Blanche, Recollat  
S : 7,9 Ha / D : 5,5 Ha / E : 0 Ha  
13 ent.

## VILLEFRANCHE DU PERIGORD

2 ZA : Les Pierres Blanches + Le Bezet  
S : 7,2 Ha / D : 0,6 Ha / E : 0 Ha  
9 ent.

## DOMME

1 ZA : Pech Mercier  
S : 10 Ha / D : 0 Ha / E : 3 Ha  
14 ent.



## ► 13 zones pour une superficie totale d'environ 83 Ha

- Répartition homogène sur le territoire
- 3 zones à vocation plutôt industrielle et 10 à vocation artisanale
- 4 zones de +10 Ha (dont 3 zones industrielles), mais aucune disponibilité sur ces zones

## ► Une offre disponible d'environ 9 Ha

- Dispersée sur 6 sites mal ou pas aménagés, dont un seul est en développement régulier

## ► Environ 16 Ha en projets d'aménagements à 5 ans sous réserves (maîtrise du foncier, autorisations administratives, prix de sortie) :

- dont 10Ha sur la zone du Périgord Noir
- dont 3 Ha sur la zone de Pech Mercier
- dont 3 Ha sur la Borne 120

### Légende

- i** Zone Industrielle
- 10 ha ou plus S: surface totale
- Entre 4 et 9 ha D: surface disponible
- - de 4 ha E: projets d'extension

Thèmes	Performance générale	Commentaires
Pertinence du positionnement initial		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Positionnement répondant à un besoin des entreprises à un instant T proche des axes de communication (proximité routes départementales)</li> <li>▶ ... mais offre à mettre en perspective d'une stratégie de développement</li> </ul>
Qualité d'aménagement des espaces privés et publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Aménagements de base insuffisants et non homogènes entre toutes les zones : pas d'éclairage, ni signalétique d'entrée / plan de zone, fléchage entreprises, végétalisation à minima, entretien clôture, infrastructures TIC très inégales...</li> <li>▶ Pas de règlements de zones à disposition (garant de la qualité et de l'unité des zones dans la durée)</li> </ul>
Intégration de la zone à son environnement		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Proximité générale des axes de communication (accès routiers) et infrastructures globalement à disposition (parking visiteurs, parking poids lourd dans quelques zones)</li> <li>▶ Insertion paysagère parfois correcte</li> </ul>
Qualité d'animation		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Animation quasi-inexistante de chaque zone d'activité : pas de référent unique pour renseigner les entreprises des zones, pas d'outil de présentation, pas (ou peu) d'échanges entre les entreprises d'une même zone (pouvant favoriser des partenariats commerciaux)</li> </ul>
Cohérence de l'offre de services		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Faible niveau de services aux salariés:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Différents services proposés de manière hétérogène : restauration à proximité, point retrait d'argent, poste, carburant...</li> </ul> </li> <li>▶ Niveau de services aux entreprises quasi inexistant : pas d'accompagnement des entreprises, pas de salle de réunion commune, pas d'entretien commun d'espaces verts, peu de gestion des déchets, station d'épuration...</li> </ul>

**Des zones d'activité avec une marge de manœuvre importante d'un point de vue qualitatif en total décalage avec l'image que le territoire peut véhiculer par ailleurs**

## 4. Annexes



- ▶ Annexe 1 – Rappel de quelques éléments de diagnostic
- ▶ **Annexe 2 – Exemple de fiches détaillées sur l'Actipôle du Périgord Noir**
- ▶ Annexe 3 – Rappel des bonnes pratiques identifiées sur des territoires voisins
- ▶ Annexe 4 – Données complémentaires

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Sarlat / Carsac
<b>Commercialisateur</b>	
<b>Gestionnaire</b>	
<b>Vocation, positionnement</b>	Artisanat / Industrielle
<b>Entreprises implantées</b>	x
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement de zones</b>	Oui ?

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	12 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	0 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	10 ha
<b>Surfaces cessibles à 5 ans</b> (ha)	n.d
<b>Locaux disponibles</b> (m <sup>2</sup> shon) Échéance	Aucun
<b>Prix de vente terrain</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	25€
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	? Exonération TP pendant 5 ans ?

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 30 min Gare SNCF : 5 min Aéroport : 60 min
<b>Distance de Sarlat</b>	10 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité et dans la ZAE
<b>Distance zones d'habitation</b> (km)	3 km
<b>Accès en transport public</b>	non
<b>Signalétique extérieure</b>	existante

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone			X	
Environnement immédiat urbanistique et paysager			X	
Maîtrise des contraintes environnementales			X	
Pratique de la gestion environnementale				
Etat des voiries				X
Signalétique intérieure		X		
Sécurité			X	
Adaptation et entretien des réseaux			X	
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile				X
Adaptation et entretien de l'éclairage public				X
Existence de parkings adaptés (publics + privés)			X	
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone	X			
Actions de promotion de la zone			X	



## 4. Annexes



- ▶ Annexe 1 – Rappel de quelques éléments de diagnostic
- ▶ Annexe 2 – Exemple de fiches détaillées sur l'Actipôle du Périgord Noir
- ▶ **Annexe 3 – Rappel des bonnes pratiques identifiées sur des territoires voisins**
- ▶ Annexe 4 – Données complémentaires

# Localisation des zones d'activités structurantes des territoires voisins (liste non exhaustive)

## Périgueux

6 ZA : Cré@vallée, PériOuest, La Rampinsolle, Brandeaux, Borie-Porte, Jarijoux

S : ~200 ha – D/E: 28 ha  
 Extension prévue en 2014 sur Cré@vallée  
 Prix : 20 – 35 € / m<sup>2</sup> HT HC

→ Cré@vallée

## Bergerac

6 ZA : Zone de Campréal, ZAE Porte de la Dordogne, Pôle industriel de la Poudrerie, ZAE Les Sardines, ZAE Cablanc, ZA de Vallade

S : 120 ha – D/E: 70 ha (long terme) → zones saturées à court terme  
 Prix : 15-20 € / m<sup>2</sup> HT HC

## Sarladais

13 ZA  
 S : 83 ha – D : 9 ha – E : 16 ha (long terme) → zones de plus de 10 ha saturées à court terme  
 Prix : 5-25 € / m<sup>2</sup> HT HC



## Brive la Gaillarde

3 ZA : Brive Ouest, La Nau, ZA Brive Laroche

S : 400 ha sur département – D/E: 200 ha sur département  
 Prix : 10-12 € / m<sup>2</sup> HT HC pour zones des SYMA, 20 – 30 €/m<sup>2</sup> pour autres

→ Brive Ouest

## Souillac

2 ZA : ZA du Parc des Combes, Parc du Haut-Quercy

S : 20 ha – D/E: 2 à 5 ha (+150 ha sur Parc du Haut Quercy à terme)  
 Prix : 10 € / m<sup>2</sup> HT HC

## Cahors

1 ZA : Cahors Sud

S : 45 ha – D/E: 22 ha  
 Extension possible  
 Prix : 15 € / m<sup>2</sup> HT HC

### Légende

- ZA structurantes
- 2 Nombre de zones sur une même commune
- Diagnostic en marchant réalisé
- S: surface totale
- D/E: surface disponible à court et moyen terme

**Des disponibilités sur les territoires voisins du Sarladais, avec un rapport qualité / prix globalement compétitif**

## Organisation de l'offre

- ▶ Travail sur la valorisation de l'existant :
  - ▶ Concentration des efforts sur les besoins **endogènes** (exemple : Bergerac, soutien à la relocalisation des entreprises en vue de favoriser les synergies et faire émerger des regroupements stratégiques)
  - ▶ Mise en valeur systématique des critères clefs de différenciation des territoires (positionnement sur des axes de communication type autoroute ou aéroport, connexion à la fibre optique...)
- ▶ Conception des zones comme espaces de mixité afin de favoriser l'implantation de services (Exemple : Bergerac)
- ▶ Disponibilité à court terme sur plusieurs territoires avec aménagement au fil de l'eau

## Qualité

- ▶ Création / valorisation d'une zone emblématique , porteur d'image pour le territoire (exemple : Cré@vallée à Périgueux)
- ▶ Maintien à niveau voire requalification de l'offre tout en restant souple sur le niveau de contraintes prescrit
  - ▶ Mise en œuvre d'un cahier des charges / règlement commun aux zones d'un même territoire,
  - ▶ Recours aux prestations d'un architecte-conseil

## Accompagnement et ingénierie

- ▶ Collaboration étroite entre collectivités, entreprises et chambres consulaires
  - ▶ Structuration des acteurs en réseaux (co-animation de clubs d'entreprises à Périgueux, accompagnement complet des porteurs de projet sur Bergerac ...)
  - ▶ Mise en place de gouvernance croisée entre collectivités faisant fi des limites administratives (ex : Souillac et le Parc du Haut Quercy)
  - ▶ Travail sur les filières (i.e. tourisme sur Brive et Souillac) : exemple d'angle d'approche pour initier les collaborations
- ▶ Création d'un poste d'animateur d'une ou plusieurs zones d'activités
  - ▶ Interlocuteur privilégié et accompagnement des entreprises, suivi quotidien...
  - ▶ Périmètre d'action fonction de la dynamique économique existante sur le territoire (Cahors, 1 animateur pour une zone; Brive, 1 cellule d'animation départementale portée par la CCI...)
- ▶ Mise en œuvre d'outils à la commercialisation- promotion
  - ▶ Exemple : Périgueux – Bourse du foncier et de l'immobilier d'entreprises consultable en ligne, atlas des zones d'activités sur internet

**Une réflexion à mener autour de ces bonnes pratiques lors de la seconde phase de l'intervention**

## LECONS A RETENIR

- ▶ **Offre globalement qualitative sur les 6 zones structurantes**
  - ▶ Efforts notables sur l'aménagement paysager, réflexions en cours sur la mixité des usages (notamment pour le projet d'extension de Cré@vallée – rénovation des corps de ferme)
  - ▶ Cré@vallée : zone emblématique : marqueur de différenciation
  - ▶ Pas de cahier des charges imposé lors de l'aménagement des zones mais recours aux prestations d'un architecte-conseil (étude des permis de construction...) : souplesse de mise en œuvre
- ▶ **Regroupement des entreprises par sites (logistique, artisanat-PME, commercial...) mais pas de thématique particulière imprimée aux zones**
  - ▶ Difficulté d'atteindre la taille critique sur une filière définie
- ▶ **Positionnement prix moyen – haut de gamme (entre 20 et 35 € / m<sup>2</sup>) : volonté de proposer des espaces qualitatifs porteurs de valeur dans le temps**
- ▶ **Collaboration étroite entre collectivités et entreprises**
  - ▶ Co-animation de 2 clubs d'entreprises sur PériOuest et Cré@vallée
  - ▶ Homogénéisation de la signalétique sur les parcs d'activités
  - ▶ Gestion continue d'une base de données des locaux privés disponibles (lien avec les agences immobilières...), base recensant 300 entreprises
- ▶ **Moyens humains dédiés au développement économique de l'agglomération conséquents**
  - ▶ 6,5 ETP au service développement économique de la CAP ( dont 3 à la pépinière d'entreprises, 1 en charge des projets endogènes, 1 en charge de la prospection exogène)
- ▶ **Présence de l'autoroute : accélérateur de développement économique**
- ▶ **Raccordement de l'ensemble des parcs d'activités à la fibre optique : facteur clef de succès en matière d'attractivité**

## POINTS FAIBLES

- ▶ **Image « zéro » de la Dordogne en matière de développement économique**
- ▶ **Difficulté à répondre aux besoins des entreprises en termes de services**
  - ▶ Essais de mutualisation pour la gestion des déchets en faisant appel à une structure ESS : gestion problématique
  - ▶ Services situés à proximité des zones
- ▶ **Développement des zones tiré essentiellement par le marché endogène**
  - ▶ Pas de concurrence marquée entre les sites, signe du manque d'attractivité global des zones au-delà de la sphère locale
  - ▶ Aucun élément de différenciation des zones de Périgueux vis-à-vis des zones voisines pour un porteur de projet exogène



CRÉ@VALLÉE



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Périgueux
<b>Commercialisateur</b>	Communauté d'Agglomération de Périgueux
<b>Gestionnaire</b>	idem
<b>Vocation, positionnement</b>	4 sites : tertiaire, commercial, logistique, artisanat PME
<b>Entreprises implantées</b>	73 entreprises - ~800 emplois
<b>Existence d'un projet global</b>	Oui
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Oui

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	56 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	38 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	20 ha à l'étude
<b>Surfaces cessibles à 5 ans</b> (ha)	37 ha
<b>Locaux disponibles</b> (m <sup>2</sup> shon)	Aucun du ressort de la CAP
<b>Prix de vente terrain</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	35 €
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable Incitations financières</b>	CETU

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 15 min Aéroport : 15 min
<b>Distance de Périgueux</b>	10 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité et dans la ZAE
<b>Distance zones d'habitation (km)</b>	0 km
<b>Accès en transport public</b>	oui
<b>Signalétique extérieure</b>	existante

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone				X
Environnement immédiat urbanistique et paysager				X
Maîtrise des contraintes environnementales (risques)				X
Etat des voiries				X
Signalétique intérieure			X	
Sécurité		X		
Adaptation et entretien des réseaux				X
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile				X
Adaptation et entretien de l'éclairage public				X
Existence de parkings adaptés (publics + privés)				X
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints			X	
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone				X
Actions de promotion de la zone			X	



## LECONS A RETENIR

- ▶ **Prise de conscience de la supériorité du développement endogène en nombre de projets : 0 projets exogènes VS 10 relocalisations par an**
  - ▶ Soutien à la relocalisation des entreprises sur les zones d'activités en vue de développer des synergies : efforts sur les prix de commercialisation
  - ▶ Exemple : Zone Vallade créée en 1997 : 500 emplois (200 créations nettes et 300 issus de relocalisations), disponibilités foncières et environnement global ayant permis aux entreprises de se développer
- ▶ **Prix plutôt compétitifs : 15 – 20 €/ m<sup>2</sup>**
  - ▶ Réel travail d'optimisation des dépenses (rationalisation des voiries...) pour être en mesure de proposer cette gamme de prix (*! écueil à éviter : sacrifier la qualité des ZA*)
- ▶ **Avantages concurrentiels de certains sites vis-à-vis de l'offre avoisinante**
  - ▶ Exemple : La Poudrerie – site SEVESO II, culture de la sécurité, réseau et puissance électrique performants et potentiellement attractifs
  - ▶ Exemple : Vallade – proximité A21, élément déclencheur déterminant pour les implantations économiques
- ▶ **Conception des zones d'activités comme des espaces de mixité : lieux de vie et de travail**
  - ▶ Nombreuses requalifications en cours pour doter les zones de davantage de services
  - ▶ Effort récent sur les aménagements de zones : charte qualité en cours de signature sur ZI de Campréal, démarches de mutualisation initiées (gestion des espaces verts...), vente de terrains déjà plantés (haies...) pour éviter les dérives
- ▶ **Accompagnement du porteur de projet : mise en relation avec les interlocuteurs pertinents, échanges avec l'architecte en charge du projet...**
  - ▶ Volonté de poursuivre la dynamique en créant un poste d'animateur sur les 6 zones : travail sur les filières, les regroupements stratégiques d'entreprises...mais difficulté d'y allouer des moyens

## POINTS FAIBLES

- ▶ **Territoire enclavé tirant son dynamisme de l'économie résidentielle essentiellement**
  - ▶ Manque d'équipements publics qualitatifs, éloignement de la capitale régionale, absence de structures d'enseignement supérieurs : frein à l'installation d'un entrepreneur et sa famille
- ▶ **Concurrence d'agglomération mieux desservies proposant une offre équivalente voire plus qualitative (CAP et Cré@vallée)**
- ▶ **Zones d'activités saturées : peu de foncier disponible immédiatement (ie. mobilisable à moins de 6 mois)**
- ▶ **Pas de politique volontariste en matière de positionnement des zones d'activités : développements au fil de l'eau**
  - ▶ Pas de véritable « gamme de produits » proposée à ce jour entre ZA qualitatives et ZA tout-venant
  - ▶ Peu de zones qualitatives : efforts de requalification en cours
- ▶ **Peu d'offre en immobilier d'entreprise**
  - ▶ 1 hôtel d'entreprise de 800 m<sup>2</sup> sur la communauté de communes
  - ▶ 1 pépinière gérée par la CCI : seulement 5 bureaux encore disponibles
  - ▶ Étude d'opportunité en cours sur un centre d'affaire à vocation artisanale

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Bergerac
<b>Commercialisateur</b>	CC Bergerac Pourpre
<b>Gestionnaire</b>	Idem
<b>Vocation, positionnement</b>	Mixte (commerce de gros, négoce, industrie)
<b>Entreprises implantées</b>	~60 entreprises, 1 200 emplois (Mécanique Toulou, Stradal)
<b>Existence d'un projet global</b>	Oui (requalification)
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Non
<b>SURFACES / PRIX</b>	
<b>Surface totale actuelle (ha)</b>	70 ha
<b>Réserves foncières (ha)</b>	5 ha
<b>Extension prévue (ha)</b>	2 ha
<b>Surfaces cessibles à 5 ans (ha)</b>	7 ha
<b>Locaux disponibles (m<sup>2</sup> shon)</b>	Aucun du ressort de la CC
<b>Prix de vente terrain (€/m<sup>2</sup> HT)</b>	15- 20 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix de location bâti (€/m<sup>2</sup> HT)</b>	Nc
<b>Fiscalité applicable Incitations financières</b>	CETU / AFR

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 5 min Gare SNCF : 15 min Aéroport : 20 min
<b>Distance de Bergerac</b>	0 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité
<b>Distance zones d'habitation (km)</b>	500 m
<b>Accès en transport public</b>	non
<b>Signalétique extérieure</b>	Existante et en cours de refonte

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone		X		
Environnement immédiat urbanistique et paysager			X	
Maîtrise des contraintes environnementales (risques)		X		
Etat des voiries	X			
Signalétique intérieure				X
Sécurité		X		
Adaptation et entretien des réseaux			X	
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile			X	
Adaptation et entretien de l'éclairage public		X		
Existence de parkings adaptés (publics + privés)		X		
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone				X
Actions de promotion de la zone	X			



## LECONS A RETENIR

- ▶ **Cahors Sud : zone reconnue d'intérêt régional (ZIR)**
  - ▶ ~1,1 M€ de subventions obtenues de la Région Midi-Pyrénées
- ▶ **Accessibilité optimale**
  - ▶ Zone située en sortie de l'A20 : facteur clef de différenciation pour les activités logistiques
  - ▶ Proximité immédiate d'un aérodrome de tourisme et d'affaires
- ▶ **Aménagements très qualitatifs : fibre optique, pépinière d'entreprise, assainissement collectif des eaux usées...**
- ▶ **Possibilités d'extension prometteuses (19 ha à viabiliser sur 2013- 2014 + 35 ha de réserves foncières)**
- ▶ **Attractivité avérée du site sur des projets exogènes**
  - ▶ Exemple : FRANCE BOISSONS – préférence à Montauban...
- ▶ **Accompagnement complet du porteur de projet et suivi quotidien de l'évolution de la zone**
  - ▶ 1 ETP en charge de l'animation de la zone : réelle valeur ajoutée en terme de commercialisation

## POINTS FAIBLES

- ▶ **Cohérence d'ensemble de la zone à retravailler : pas de signalétique homogène, pas de délimitation claire**
- ▶ **Certains besoins insatisfaits des entreprises notamment en termes de services : gardiennage, transports en commun, parkings publics...**
- ▶ **Pas d'association d'entreprises**
- ▶ **Concurrence prix des zones sur Brive bénéficiant d'une accessibilité équivalente ( ~11 € / m<sup>2</sup> VS 15 €/m<sup>2</sup> pour Cahors Sud)**



CAHORS SUD



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Fontanes / Lhospitalet
<b>Commercialisateur</b>	Syndicat mixte Cahors Sud (ex SYCALA)
<b>Gestionnaire</b>	idem
<b>Vocation, positionnement</b>	Mixte
<b>Entreprises implantées</b>	42 entreprises – 541 emplois Transquercy, 46 Express, France Boissons...
<b>Existence d'un projet global</b>	Oui
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Oui

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	235 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	35 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	12 ha à viabiliser en 2013, 7 ha en 2014
<b>Surfaces cessibles à 5 ans</b> (ha)	50 ha
<b>Locaux disponibles</b> (m <sup>2</sup> shon) Échéance	Aucun
<b>Prix de vente terrain</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	11,5 € / m <sup>2</sup> en moyenne
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	CETU, AFR, ZRR

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 15 min
<b>Distance de Cahors</b>	10 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité et dans la ZAE
<b>Distance zones d'habitation</b> (km)	2 km
<b>Accès en transport public</b>	non
<b>Signalétique extérieure</b>	existante

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone				X
Environnement immédiat urbanistique et paysager				X
Maîtrise des contraintes environnementales (risques)			X	
Etat des voiries			X	
Signalétique intérieure	X			
Sécurité		X		
Adaptation et entretien des réseaux			X	
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile				X
Adaptation et entretien de l'éclairage public			X	
Existence de parkings adaptés (publics + privés)		X		
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone				X
Actions de promotion de la zone			X	

## LECONS A RETENIR

- Raccrochement progressif au dynamisme de Brive grâce à l'autoroute et à l'ouverture de l'aéroport Brive-Souillac : des retombées économiques positives et l'obligation de mieux se structurer pour comprendre les flux économiques et être en mesure de les capter
- Travail de fond mené par la Communauté de Communes sur la valorisation de l'existant : concentration des efforts sur 1 zone d'activité structurante Le Parc des Combes
  - Zone de 20 hectares, taux de remplissage : 80 %
  - Existence d'une SEM en charge de l'animation des espaces économiques disponibles à l'échelle du département, réflexion en cours des élus pour la création d'une structure de promotion spécifique au Nord du Lot
  - Des prix compétitifs : ~10 € / m<sup>2</sup> et l'attractivité du zonage ZRR
  - Un environnement de travail remarquable (cadre de verdure, accès direct à l'autoroute, accessibilité à un pôle de services à moins de 2 km)
- 1 projet d'envergure en cours d'émergence : le Parc du Haut Quercy (150 ha)
  - Stratégie opportuniste liée à l'ouverture de l'aéroport et du potentiel économique que cela implique
  - Gouvernance permettant d'associer l'ensemble des acteurs clefs du développement économique à la réflexion d'aménagement : Syndicat mixte regroupant le Département du Lot (47 %), la Communauté d'Agglomération de Brive (20%), et 3 Communautés de Communes (33%) + labellisation Zone d'Intérêt Régional en projet
  - Coût de sortie estimatif autour de 25€/ m<sup>2</sup> (à confirmer)
- Mise en œuvre d'une stratégie de développement économique globale grâce à un maillage performants des acteurs locaux
  - Accueil des grandes entreprises sur le Parc du Haut Quercy (priorité aux projets exogènes)
  - Maintien de l'activité au niveau de territoires plus isolés avec l'aménagement de petites surfaces destinées à recevoir les projets endogènes (ie. Parc des Combes et zones artisanales)

## POINTS FAIBLES

- Difficulté à répondre aux besoins des populations et des entreprises en termes de services et d'équipements structurants (pas d'hôpital, offre culturelle plus limitée que sur Sarlat, difficulté à recruter, manque de formations...)
  - Problématique du travail du conjoint et de l'intégration familiale qui freine l'arrivée d'entreprises exogènes
  - Manque de solutions d'immobilier locatif (pépinière de la CCI récemment vendue)
  - Manque d'un accompagnement du porteur de projet (compétence transférée au niveau départemental via SEM : « le territoire perd la main »)
- Implantations essentiellement endogènes : développement d'activités existantes (~10 contacts par an de porteurs de projets exogènes)
  - Concurrence d'autres sites positionnés sur l'A20 (Brive, Cahors)
- Pas d'outil de suivi du développement des zones d'activités : évolution des zones au fil de l'eau, pas de vocation clairement définie
  - Manque de moyens humains
  - Attractivité limitée du territoire ne justifiant pas la mise en œuvre de stratégie très différenciées sur les sites d'accueil



PARC DES COMBES



## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Souillac
<b>Commercialisateur</b>	CC Pays de Souillac Rocamadour
<b>Gestionnaire</b>	Idem
<b>Vocation, positionnement</b>	Mixte
<b>Entreprises implantées</b>	Nc
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Oui

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	20 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	25 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	5 ha
<b>Surfaces cessibles à 5 ans</b> (ha)	2 ha
<b>Locaux disponibles</b> (m <sup>2</sup> shon) Echéance	Aucun
<b>Prix de vente terrain</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	~10 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	Nc

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 10 min Aéroport : 15 min
<b>Distance de Souillac</b>	5 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité et dans la ZAE
<b>Distance zones d'habitation</b> (km)	nc
<b>Accès en transport public</b>	non
<b>Signalétique extérieure</b>	existante

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone				X
Environnement immédiat urbanistique et paysager				X
Maîtrise des contraintes environnementales (risques)		X		
Etat des voiries		X		
Signalétique intérieure				X
Sécurité		X		
Adaptation et entretien des réseaux		X		
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile		X		
Adaptation et entretien de l'éclairage public				X
Existence de parkings adaptés (publics + privés)			X	
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone	X			
Actions de promotion de la zone	X			

## LECONS A RETENIR

- ▶ **Réelle « gamme de produits » proposée en termes de zones d'activités :**
  - ▶ Des zones gérées par 4 SYMA (syndicats mixtes d'aménagement portés par les collectivités et les consulaires avec fort soutien du CG) et connectées aux autoroutes du département de la Corrèze : Ussel-Égletons, Tulle, Uzerche, Brive (Zone logistique de la Gare et Zone de La Nau tournée vers l'industrie AAA et les Biotech)
    - Taux de remplissage : 80 %
  - ▶ Des zones portées par l'agglomération de Brive : Parc d'entreprise Brive Ouest, Brive Laroche (80 ha en projet – zone commerciale, logistique + pôle NTIC avec pépinière et institut de recherche)...
    - Taux de remplissage : 70 %
- ▶ **Organisation des zones d'activités selon un plan directeur**
  - ▶ Zones SYMA : vocation logistique / zones de l'agglomération : commerciale
- ▶ **Collaboration étroite entre les différents acteurs économiques (agglomération- aménagement / consulaires - animation)**
  - ▶ Constitution d'une cellule départementale de développement économique pour l'animation et la commercialisation des zones portée par la CCI et alimentée par différents partenaires (Limousin Expansion, Agglomérations de Brive et Tulle, CG...)
  - ▶ Portes d'entrée multiples mais gestion centralisée + accompagnement du porteur de projet complet (recherche d'aides à l'installation, accompagnement des entreprises en difficultés, large offre de pépinières/hôtel d'entreprises..) : bonne répartition des rôles
- ▶ **Amorçage récent d'une collaboration entre territoires dans le cadre de groupes de travail autour de la thématique tourisme**
  - ▶ Régions, Pays de Souillac-Rocamadour, Nord du Lot, Sarlat, Comités Régionaux et Départementaux de Tourisme
  - ▶ Objectif : structurer les échanges autour du nouvel aéroport
- ▶ **Brive : pôle d'attraction**
  - ▶ Pôle de services structurant, zone de chalandise de 200 000 habitants
  - ▶ Doublement du pôle tertiaire (gestion, commerce, assurance, tourisme...) prévu d'ici à 3 ans

## POINTS FAIBLES

- ▶ Pas d'observatoire des zones d'activités mais simple cartographie sur le site du Conseil Général mise à jour annuellement
- ▶ Niveau de services sur les zones d'activités fonction de la motivation des chefs d'entreprises à créer des associations et à porter des initiatives (crèche, signalétique...)
- ▶ Des tentatives d'animation de la part de la collectivité mais pas de portage concret
- ▶ **Modèle des SYMA remis en cause depuis la réforme de la fiscalité locale**
  - ▶ Principe d'origine : proposer des prix très attractifs (10-12 € / m<sup>2</sup>) en se rattrapant via la taxe professionnelle
  - ▶ Quid de la pérennité des SYMA ? → projet gelé d'une ZA de 40 ha sur le nord de Brive
- ▶ **Manque de compétitivité sur les prix des zones portées par l'agglomération (20 – 30 € / m<sup>2</sup>)**



BRIVE OUEST





## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Brive
<b>Commercialisateur</b>	Communauté d'Agglomération de Brive
<b>Gestionnaire</b>	Idem + SEMABL (1 à 2 ETP)
<b>Vocation, positionnement</b>	Mixte
<b>Entreprises implantées</b>	La Saur, Metro...
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Oui

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle (ha)</b>	90 ha
<b>Réserves foncières (ha)</b>	nc
<b>Extension prévue (ha)</b>	nc
<b>Surfaces cessibles à 5 ans (ha)</b>	66,5 ha
<b>Locaux disponibles (m<sup>2</sup> shon)</b> Échéance	Aucun
<b>Prix de vente terrain (€/m<sup>2</sup> HT)</b>	20-30 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix de location bâti (€/m<sup>2</sup> HT)</b>	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	CETU - AFR

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 15 min Aéroport : 25 min
<b>Distance de Brive</b>	0 min
<b>Distance pôle de services</b>	A proximité et dans la ZAE
<b>Distance zones d'habitation (km)</b>	1 Km
<b>Accès en transport public</b>	oui
<b>Signalétique extérieure</b>	existante

## ENVIRONNEMENT / SERVICES

	--	-	+	++
Etat général de la zone			X	
Environnement immédiat urbanistique et paysager			X	
Maîtrise des contraintes environnementales (risques)			X	
Etat des voiries		X		
Signalétique intérieure	X			
Sécurité		X		
Adaptation et entretien des réseaux			X	
Existence d'infrastructures TIC / tél. mobile			X	
Adaptation et entretien de l'éclairage public			X	
Existence de parkings adaptés (publics + privés)			X	
Existence d'aides à l'intégration des cadres et leurs conjoints	X			
Interlocuteur unique p/ commercialisation/gestion de zone			X	
Actions de promotion de la zone			X	

## 4. Annexes



- ▶ Annexe 1 – Rappel de quelques éléments de diagnostic
- ▶ Annexe 2 – Exemple de fiches détaillées sur l'Actipôle du Périgord Noir
- ▶ Annexe 3 – Rappel des bonnes pratiques identifiées sur des territoires voisins
- ▶ **Annexe 4 – Données complémentaires**



- ▶ Indicateurs utilisés par Katalyse pour estimer les *besoins liés à la croissance des entreprises du Sarladais*

	Industrie	Artisanat	Tertiaire
<b>Nombre d'emplois dans les secteurs ciblés et acceptables du territoire</b> (source INSEE, année 2009)	1 720*	2 083**	500
<b>Taux de croissance annuel moyen du secteur</b> (source : Oxford Economics, mars 2012)	1,09 %	1,21 %	1,94%
<b>Durée de commercialisation des espaces</b> (nombre d'années)	30	30	30

- ▶ Ratios utilisés par Katalyse pour estimer les *besoins liés aux problématiques de déménagement des entreprises du Sarladais*

	Industriel	Artisanat	Tertiaire
<b>Rythme de déménagement moyen des entreprises</b> (nombre d'années)	25	20	15
<b>Taux de réoccupation des locaux</b>	75 %	80 %	85%
<b>Durée de commercialisation de la zone</b> (nombre d'années)	30	30	30

- ▶ Ratios complémentaires utilisés par Katalyse pour le cas du Sarladais

	Industriel	Artisanat	Tertiaire
<b>Surface (m<sup>2</sup>) par emploi</b>	65	40	20
<b>COS moyen des ZA du territoire</b>	0,4	0,4	0,5
<b>COS corrigé prenant en compte la part des parcelles non construites</b>	0,32	0,32	0.40

\* 70% du nombre total d'emplois industriels pour tenir compte des entreprises hors zones

\*\* 100% du nombre total d'emplois Artisanat / construction pour tenir compte des enjeux de transmission à moyen terme

## ► Principaux ratios et résultats intermédiaires pour le Sarladais

	sièges sociaux	centres de R&D	unités de production standard	unités de production méga	centres de services	centres logistiques
Note obtenue par le territoire sur 60 (pour info)	31,7	27,1	31	43,8	28,2	21
Note minimale à obtenir pour appartenir à la classe maximale	46	41	39	45,5	44,5	46
Nombre implantations sur 30 ans (a)	0	0	8	0	0	0
Nombre moyen emplois par projet (b)	30	20	25	/	25	20
Nombre total emplois sur 30 ans (a x b)	0	0	<b>200</b>	0	0	0
Surface par emploi en m <sup>2</sup> (d)	20	40	65	80	20	300
cos moyen	0,5	0,5	0,4	0,4	0,5	0,4
cos corrigé prenant en compte les surfaces non construites	0,4	0,4	0,32	0,32	0,4	0,32

## ► Résultats globaux pour le Sarladais

	entreprises
<i>Estimation d'implantations sur les 30 ans</i>	8
<b>SURFACE CESSIBLE à 30 ans</b>	4 à 4,5 ha
<b>SURFACE TOTALE à 30 ans</b>	5 à 5,5 ha