

*Version 4*



## AIS / MDEPN

---

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

---

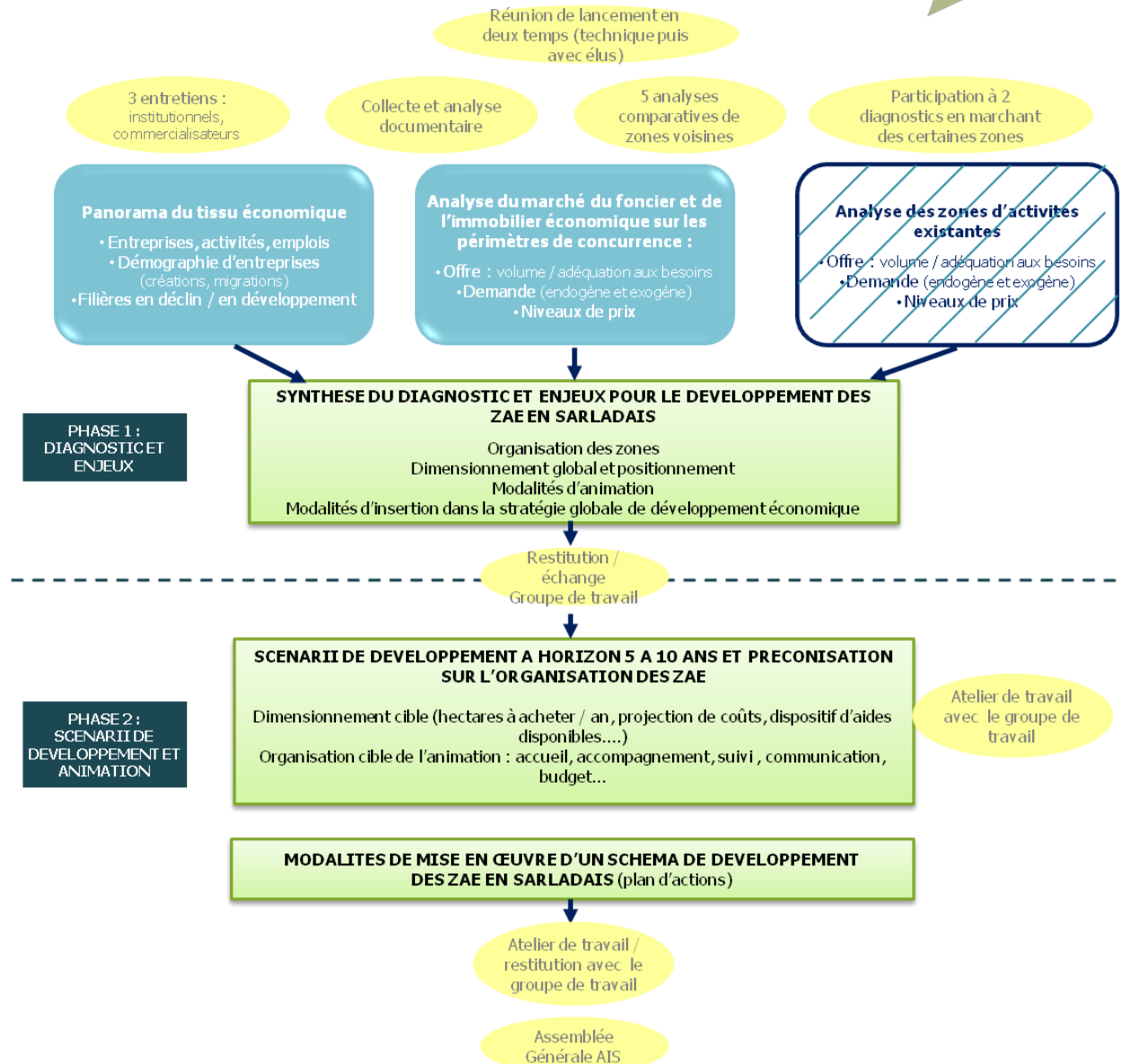
Synthèse du diagnostic

15 octobre 2012

*M. ESPINASSOU, S. MOREL*

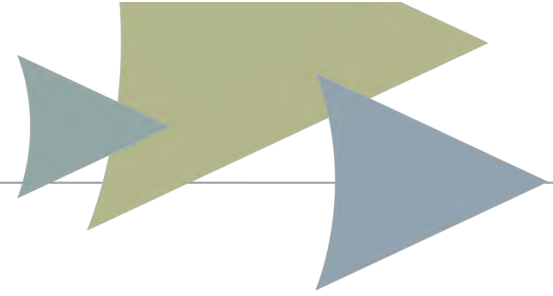
# Où en sommes-nous du projet de schéma ?

Introduction



## Légende

- Principaux objectifs
- Objectifs pris en charge en partie par la MDE
- Remise de conclusions
- Principaux moyens



- ▶ **1 – Capital attractivité du territoire du Sarladais** **p.3**
- ▶ **2 – Analyse de l’offre du Sarladais** **p.9**
- ▶ **3 – Analyse des territoires voisins** **p.16**
- ▶ **4 – Grands enjeux et suite des travaux** **p.24**
- ▶ **ANNEXES** **p.29**

► **Un bassin d'emploi rural : 92 communes et 36 habitants au km<sup>2</sup> (superficie : 1 411 km<sup>2</sup>)**

► **Un territoire attractif, malgré une population vieillissante**

► **50 797 habitants en 2009** (source : INSEE)

► + 7 % en 10 ans

◆ Près d'1 habitant sur cinq réside sur la commune de Sarlat

◆ Résidences secondaires (1/4 des habitations) et tourisme (1,5 M de visiteurs) augmentent d'au moins d' ¼ la population en équivalent annuel

► **Une pyramide des âges équilibrée**

► Pas de surreprésentation d'une catégorie d'âge particulière dans la population

► Mais une **structure de la population globalement plus âgée** que la moyenne nationale

◆ 32 % de la population du sarladais a plus de 60 ans contre 23,4 % sur la moyenne nationale

◆ À l'inverse, 27 % de la population du sarladais a moins de 30 ans contre 36,9 % au niveau national

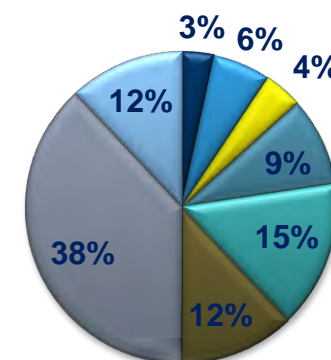
► **Une proportion élevée de professions indépendantes, mais peu de cadres**

► Comparaison à l'échelle nationale : 26,7 % de retraités en 2009

► Une **faible proportion de cadres** : 4 % (moyenne nationale : 16 %), mais beaucoup de commerçants et artisans liés à l'économie de services



**CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES  
DES POPULATIONS ÂGÉES DE 15 ANS ET PLUS  
EN 2009 SUR LE BASSIN D'EMPLOI SARLADAIS**  
SOURCE : INSEE; RETRAITEMENTS KATALYSE



Total : 43 518

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, Comm., Chefs entr.
- Cadres, Prof. intel. Sup.
- Prof. intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres

**Une prédominance de l'économie résidentielle par rapport à l'économie productive**

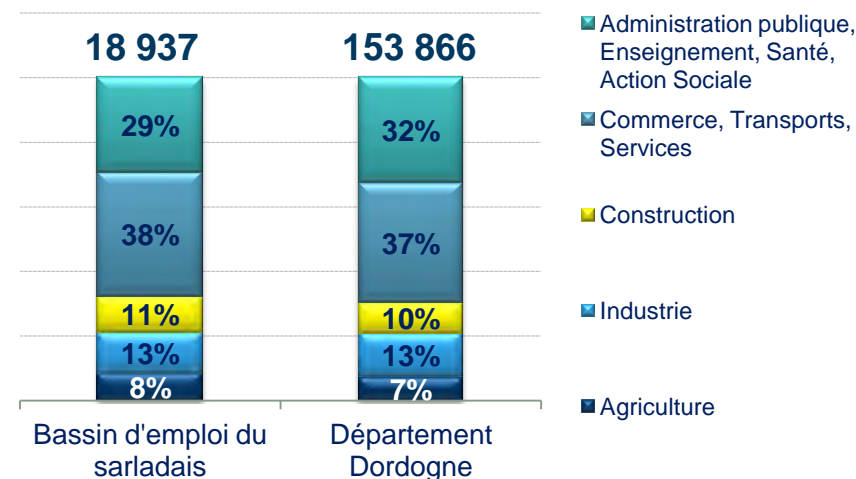
# Tendances structurantes de l'emploi

1. Capital attractivité

- ▶ **Un bassin d'emploi d'environ 19 000 emplois en 2009** (Source : INSEE)
  - ▶ Une répartition sectorielle équivalente à la Dordogne, mais avec une surreprésentation des secteurs du commerce, du bâtiment et de l'hôtellerie-restauration
  - ▶ 10 % des contrats de travail signés dans l'année sont saisonniers
  
- ▶ **Deux secteurs fortement générateurs d'emplois, traduisant une mutation accélérée de l'économie locale : commerce et services spécialisés**
  - ▶ Des activités notamment soutenues par le dynamisme résidentiel du territoire (38 % de retraités en 2009), mais peu générateurs d'emplois pérennes et qualifiés
  - ▶ Une baisse des emplois agricoles et industriels, non suffisamment compensés par les services
  
- ▶ **Une baisse de l'emploi salarié depuis 2008** (Source : UNISTATIS)
  - ▶ Un phénomène équivalent au niveau national du fait de la crise
  - ▶ Des entreprises en recherche croissante de productivité et de polyvalence des agents
  - ▶ Plus de contrats CDD et de temps partiels
  - ▶ Des sinistres industriels : TETON, TESTUT, filière TABAC...
  - ▶ Un taux de chômage de 10,5 % équivalent à la Dordogne, mais supérieur d'un point aux niveaux régional (9,5%) et national (9,4%)
  
- ▶ **Une structure de l'emploi qui ne génère pas une forte attente en zones d'activité**

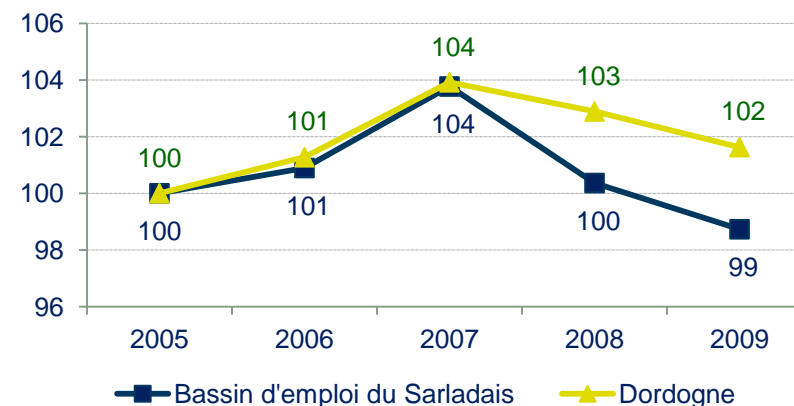
RÉPARTITION SECTORIELLE DE L'EMPLOI TOTAL EN 2009 – COMPARAISONS

SOURCE : INSEE; RETRAITEMENTS KATALYSE



ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ ENTRE 2005 ET 2009 – COMPARAISONS BASE 100

SOURCE : UNISTATIS; RETRAITEMENTS KATALYSE

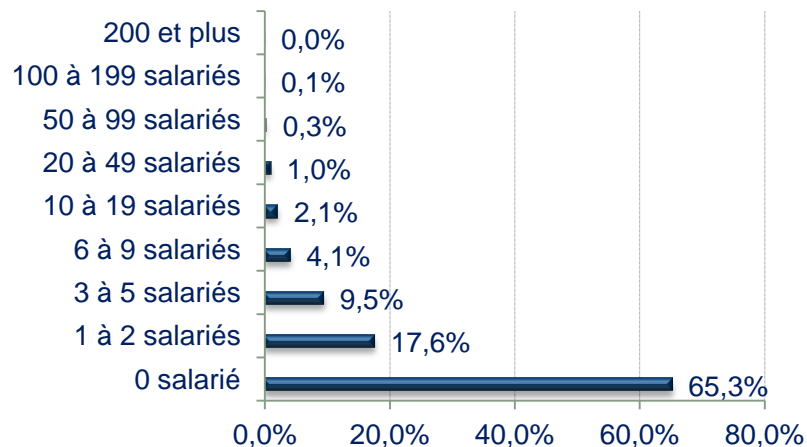


# Panorama des établissements

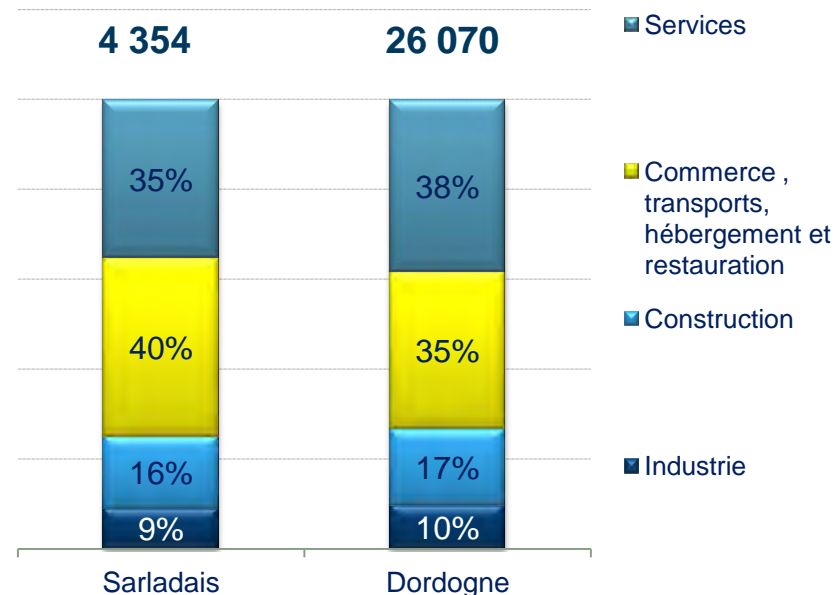
1. Capital attractivité

- ▶ **4 354 établissements en 2010 sur le Sarladais**
  - ▶ Un chiffre stable dans le temps (nombre équivalent d'établissements en 2005)
  - ▶ Un dynamisme dans la création – reprise d'entreprises, avec un solde annuel positif malgré la crise
- ▶ **Une majorité d'établissements de toute petite taille**
  - ▶ 65 % d'entreprises unipersonnelles (conforme à la moyenne nationale)
  - ▶ Peu d'établissements de production de plus de 50 personnes
    - ▶ COLOPLAST
    - ▶ SUTUREX
    - ▶ FRANCE TABAC
    - ▶ ROUGIE / EURALIS GASTRONOMIE

**RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS SELON LE NOMBRE DE SALARIÉS EN 2010 SUR LE SARLADAIS**  
SOURCE : BEYOND; RETRAITEMENTS KATALYSE



**COMPARAISON SECTORIELLE DES ÉTABLISSEMENTS EN 2010 BASSIN D'EMPLOI DU SARLADAIS VERSUS DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE (HORS AGRICULTURE)**  
SOURCE : BEYOND; RETRAITEMENTS KATALYSE



- ▶ **Un tissu artisanal très dynamique lié à l'économie touristique**
  - ▶ Une pyramide des âges vieillissante et un souci de transmission
  - ▶ Une constante : séparer le patrimoine professionnel et personnel
  - ▶ Un réseau d'artisanat d'art en milieu rural

Thèmes	Capital attractivité	Commentaires
Image et qualité de vie		<p>Territoire richement doté : environnement naturel, patrimoine architectural, dynamisme culturel, gastronomie, cadre de vie...</p> <p>Manque de modernité en termes d'image et risque de saturation progressive de la filière tourisme</p> <p>Pression foncière en matière de logement et de locaux d'activité (frein à l'implantation d'investisseurs exogènes)</p>
Infrastructure		<p>Territoire qui s'ouvre : à moins d'une heure (variable selon l'implantation) trois aéroports (Brive, Périgueux et Bergerac) et deux autoroutes (A20 et A89)</p> <p>Eloignement qui reste trop important pour certaines activités</p>
Soutien des acteurs locaux		<p>Volonté des élus locaux d'attirer de l'activité économique</p> <p>Présence d'outils au niveau du département : Périgord Développement et Périgord Initiative mais difficulté à mesurer les retombées réelles pour le Sarladais</p> <p>Territoire à la croisée de plusieurs limites administratives (départements, régions) : complexification des échanges avec les territoires limitrophes et décrochage par rapport au reste de l'Aquitaine (phénomène de littoralisation qui isole les territoires le plus à l'est)</p> <p>Difficulté des acteurs à travailler ensemble, de façon concertée et cohérente</p>
Services		<p>Existence d'un pôle culturel reconnu et présence d'un pôle santé qui reste attractif (vis-à-vis de territoires voisins moins bien dotés comme Souillac)</p> <p>Eloignement des capitales régionales et des pôles de vie moteurs de la Dordogne (Bergerac et Périgueux)</p> <p>Manque d'équipements structurants et d'établissements d'enseignement supérieur pour attirer les cadres et leur famille</p> <p>Manque de solutions d'immobilier locatif pour les entreprises en création ou transfert</p>
Environnement économique global		<p>Tissu économique porté essentiellement par l'économie résidentielle et la filière tourisme (exemple des randonnées nautiques avec 80 entreprises) → Saisonnalité forte et peu génératrice d'emplois</p> <p>Polarisation du tissu économique autour de Sarlat et concurrence d'autres territoires</p> <p>Potentialités à saisir sur les agro-filières et tourisme haut de gamme sur le territoire du Sarladais ... mais faible diversité des filières présentes sur le territoire du Sarladais (notamment industrielles)</p>
Population		<p>Main d'œuvre de production qualifiée...</p> <p>... mais de grosses difficultés à attirer la population de cadres</p>
Filières phares	<i>Voir zoom planche suivante</i>	

# Analyse du capital territorial

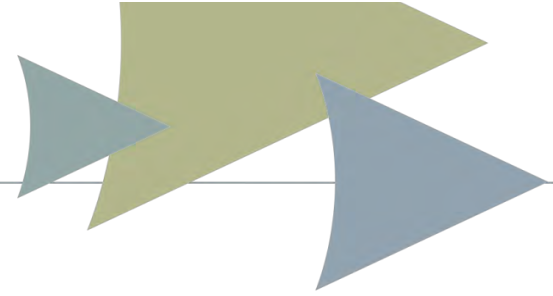
## Zoom « filières phares »

### 1. Capital attractivité

FILIERE ET POIDS	CAPITAL ATTRACTIVITE	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Agro filières (production et transformation agricole)               <ul style="list-style-type: none"> <li>2 095 exploitations (année 2 000)</li> <li>4 106 exploitants (année 2 000)</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une agriculture diversifiée (noix, tabac, châtaigne, lait...) plutôt familiale mais déclinante (en nombre d'exploitants)</li> <li>Un fort développement des filières courtes, boutiques de producteurs, des filières bio et surtout de l'agro-tourisme</li> <li>Une industrie IAA très importante pour le territoire (conserverie, abattoir) avec de forts enjeux pour conserver l'emploi sur le territoire : transmission, station d'épuration, ...</li> <li>Une stratégie filière à exploiter (potentiel notamment dans la transformation) dans le cadre du schéma de développement des ZAE en Sarladais ?</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tourisme               <ul style="list-style-type: none"> <li>2 millions de touristes/résidents secondaires dans le Périgord Noir</li> <li>87 hôtels et 10 8 campings</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une attractivité forte mais saisonnière, qui s'oriente vers un tourisme plutôt « haut de gamme » (60% de visiteurs cadres supérieurs)</li> <li>Des enjeux importants sur le tourisme vert : culture, gastronomie...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat / BTP               <ul style="list-style-type: none"> <li>2 080 emplois</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une forte proportion de TPE : 1 200 établissements de 2,5 à 3 salariés, une demande soutenue par le tourisme résidentiel</li> <li>Des enjeux importants sur la transmission avec une problématique de séparer le local professionnel de l'habitation pour la revente</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces / Services               <ul style="list-style-type: none"> <li>7 200 emplois</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>En fort développement, notamment tout ce qui tourne autour de l'économie sociale (personnes âgées, ...) et du commerce touristique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie de niches</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelques belles entreprises : Coloplast et Suturex (350 emplois, produits chirurgicaux), France Tabac (dernière usine de transformation de tabac en France)</li> <li>Un faible niveau industriel global du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bois</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs scieries présentes</li> </ul>

Sources : synthèse INSEE Sarlat-la-Canéda zone d'emploi 2010,





- ▶ **1 – Capital attractivité du territoire du Sarladais**
- ▶ **2 – Analyse de l'offre des zones d'activité du Sarladais**
- ▶ **3 – Analyse des territoires voisins**
- ▶ **4 – Grands enjeux et suite des travaux**
- ▶ **ANNEXES**

# Localisation des zones et désignation des binômes (à l'échelle du territoire du Sarladais)

2. Offre du Sarladais

ZA La Croix Blanche  
(P. Petit, F. Dutard)

**Saint-Astier**

**Périgueux**

**Brive-la-Gaillarde**

ZA Les Quatre Routes  
(C. Bordes / M. Lajugie)

ZA La Plaine  
(G. Valbusa / G. Labrousse)

ZA Le Récollat  
(P. Petit, F. Dutard)

**Le Bugue**

**Sarlat**

**Salignac**

ZA La Borne 121  
(JJ de Peretti)

ZA Siorac  
(P. Petit, F. Dutard)

ZA La Borne 120  
(D. Lachenévrerie / JP Dubois)

ZA La Tullière  
(P. Petit, F. Dutard)

**Bergerac**

**Saint-Cyprien**

**Carlux**

**Souillac**

Madrazès (R. Royère / E. Cloup)

ZA Les Pierres Blanches  
(T. Malaurie / R. Jalés)

**Belvès**

**Domme**

Périgord Noir  
(L. Chambon / P. Bonnefon)

ZA Le Bezet  
(T. Malaurie / R. Jalés)

**Villefranche  
du Périgord**

**Fumel**

ZA Pech-Mercier  
(T. Malaurie / R. Jalés)

- Zone Industrielle
- 10 ha ou +
- Entre 4 et 9 ha
- de 4 ha

13 zones d'activités recensées et visitées sur le bassin d'emploi du Sarladais

**Dimensionnement**

- Foncier économique suffisant à CT et MLT
- Stock disponible en permanence pour garantir le respect du positionnement des ZA

**Vocation et localisation**

- Question du positionnement des zones
- Emplacements stratégiques des ZA
- Opportunité et nécessité de requalification des sites

1

Organiser l'offre zones d'activité

2

Améliorer la qualité des zones

**Contenu et diffusion**

- Etat des lieux de la disparité des ZAE du Sarladais

3

Accompagner et soutenir les acteurs du territoire

**Formes de soutien**

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

# 1 Une offre éparsse, en décalage avec les besoins

## 2. Offre du Sarladais

### 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

2 ZA : Siorac, La Tullière  
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

<b>i</b>	Zone Industrielle	S: surface totale
● (large)	10 ha ou plus	D: surface disponible
● (medium)	Entre 4 et 9 ha	E: projets d'extension
● (small)	- de 4 ha	

## 2 Qualité des zones

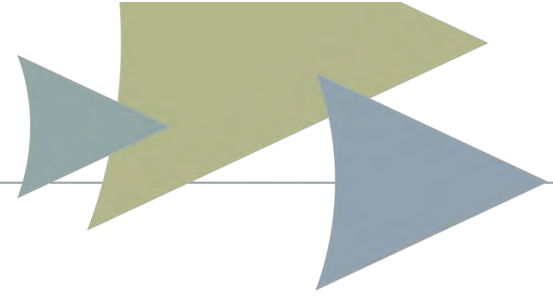
Thèmes	Performance générale	Commentaires
Pertinence du positionnement initial		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Positionnement répondant à un besoin des entreprises à un instant T proche des axes de communication (proximité routes départementales)</li> <li>▶ ... mais offre à mettre en perspective 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**

- ▶ **Peu voire aucun outils d'accompagnement des entreprises et des collectivités du Sarladais sur le développement du foncier à vocation économique**
  - ▶ Pas de guide commun sur la conduite de projet lors de la mise en place d'une zone ou sur la qualité d'une zone d'activité
  - ▶ Pas de mutualisation de compétences et peu de partage d'expérience entre les acteurs locaux
  - ▶ Pas de suivi centralisé de la demande endogène

**Un chantier à ouvrir sur la mise en place d'outils communs pour les collectivités et les entreprises du territoire**

POINTS POSITIFS	POINTS FAIBLES
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Des zones adaptées au choix de développement « au fil de l'eau » du territoire</li><li>▶ Un cadre de travail agréable, une main d'œuvre stable et qualifiée dans les zones d'activité</li><li>▶ Quelques belles réussites de chefs d'entreprise, mais autant de parcours individuels</li><li>▶ Des prix de vente compétitifs : fourchette située entre 5 et 11€/m<sup>2</sup> dans les zones « rurales »</li><li>▶ Des espaces en projet (16 Ha) situés sur des zones qui ont fait la preuve de la capacité d'attraction, sous réserve d'un prix de vente au m<sup>2</sup> qui reste attractif</li><li>▶ Un projet de schéma de cohérence départementale des ZAE réalisé par la CCI Dordogne sur lequel s'appuyer</li><li>▶ La volonté des acteurs du développement économique (élus et chefs d'entreprise via l' AIS) d'engager une réelle réflexion stratégique sur le développement des zones d'activité du Sarladais à 5 et 10 ans (30 ans pour le foncier)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Aucune disponibilité à court terme sur les 4 grandes zones du territoire (dont les 3 zones à vocation plutôt industrielle) =&gt; <u>urgence conjoncturelle</u></li><li>▶ Une stratégie qui part de l'offre et pas de la demande. Peu d'écoute / analyse des besoins des entreprises</li><li>▶ Pas de concertation ni d'outils commun en matière d'aménagement ou de promotion / commercialisation des zones</li><li>▶ Des zones considérées comme des outils de promotion immobilière des collectivités et non ancrées dans une stratégie de développement économique global</li><li>▶ Pas de traitement qualitatif de la très grande majorité des sites d'accueil. Une faible offre de services sur la quasi totalité des sites (ni aux entreprises, ni aux salariés)</li><li>▶ Une tension sur le prix du foncier en périphérie urbaine fortement pénalisante pour l'intérêt économique général si elle n'est pas maîtrisée</li></ul>



- ▶ **1 – Capital attractivité du territoire du Sarladais**
- ▶ **2 – Analyse de l’offre du Sarladais**
- ▶ **3 – Analyse comparative des territoires voisins**
- ▶ **4 – Grands enjeux et suite des travaux**
  
- ▶ **ANNEXES**



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

## 3. Territoires voisins

### 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 : 5-11 € / 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

### 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



### 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

## 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



### 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



### 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



# Synthèse de l'analyse comparative : bonnes pratiques identifiées

3. Territoires  
voisins

## 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

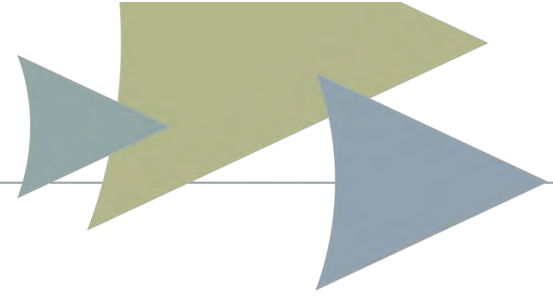
## Qualité

- ▶ 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**



- ▶ **1 – Capital attractivité du territoire du Sarladais**
- ▶ **2 – Analyse de l'offre du Sarladais**
- ▶ **3 – Analyse comparative des territoires voisins**
- ▶ **4 – Grands enjeux et suite des travaux**
- ▶ **ANNEXES**



## « Ce qu'il faut faire pour qu'elles viennent et qu'elles se développent »

- ▶ Offre territoriale claire
- ▶ Interlocuteur unique à même de mobiliser partenaires publics et privés
- ▶ Structure d'accueil réactive, motivée et professionnelle (services divers, réflexion autour d'infrastructures mutualisées...)
- ▶ Actions spécifiques facilitant l'implantation de leur projet
  - ▶ Dossier financier complets, conception/suivi des dossiers de demande d'agrément, suivi de chantier, aide au recrutement/ à la formation des futurs salariés, appui à la recherche de financements, aide à la recherche de logements et/ou emploi pour les conjoints, intégration dans les réseaux d'affaires locaux .....
- ▶ Accompagnement pendant et après l'implantation

## « Ce qu'il faut faire pour qu'elles ne partent pas »

- ▶ Ancrage en favorisant les liens avec les autres entreprises et les établissements de formation du territoire
- ▶ Grande attention aux petits problèmes quotidiens des entreprises
- ▶ Réactivité face aux projets de développement des entreprises (ce qui impose de les avoir anticipés)
- ▶ Maintenance permanente de la ZA et requalification lourde dès que cela s'impose

### ▶ Enjeu quantitatif & temporel

- ▶ Eviter l'éparpillement d'une multitude 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
- ➔ Nécessité d'avoir toujours un niveau de disponibilités suffisant pour assurer l'accueil de projets à court terme

### ▶ Enjeu qualitatif

- ▶ 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

- ▶ 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

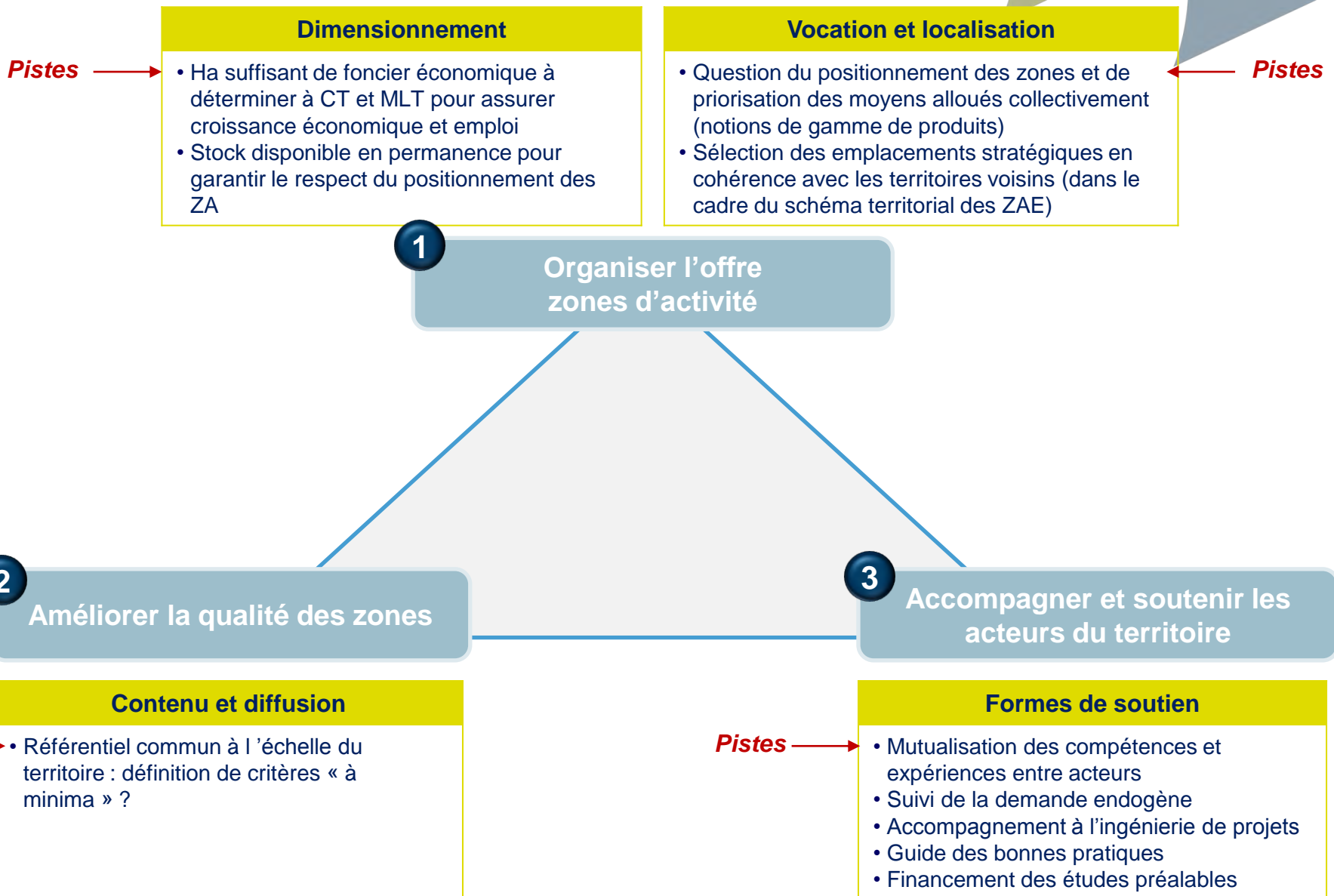
### ▶ Enjeux transversaux (accompagnement / outils / gouvernance)

- ▶ 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

**Nécessité lors de la seconde phase de l'intervention de s'accorder sur les modalités opérationnelles à mettre en œuvre à CT et à MLT**

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

4. Grands enjeux



# Prochaines étapes de l'intervention

## 4. Grands enjeux

### ETAPES

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

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

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

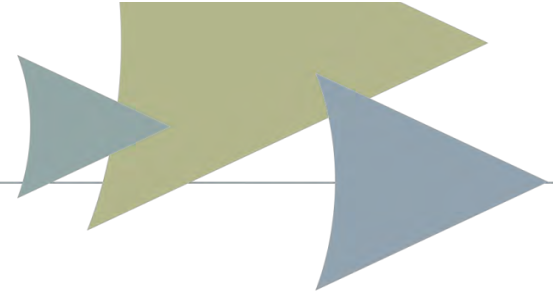
Assemblée Générale de l' AIS le **3 décembre à partir de 18h**

### OBJECTIFS ET MODALITES

- ▶ Echanger et valider les points clés du diagnostic (interne et externe)
- ▶ Valider les enjeux de développement des ZA en Sarladais
- ▶ Lancer les travaux collectifs
- ▶ 3 sous-groupes d'une dizaine de personnes sur chaque axe de travail (cf. page précédente)
- ▶ Un pilote par sous-groupe en charge de l'animation du groupe, de la coordination des travaux entre les 2 ateliers 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, format de rendu final
- ▶ Echanger 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 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
- ▶ 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



- ▶ **1 – Capital attractivité du territoire du Sarladais**
  - ▶ **2 – Analyse de l’offre du Sarladais**
  - ▶ **3 – Analyse comparative des territoires voisins**
  - ▶ **4 – Grands enjeux et suite des travaux**
- ▶ **ANNEXES**

## 4. Annexes



- ▶ **Annexe 1 – Liste des zones d'activités du Sarladais et des binômes associés**
- ▶ **Annexe 2 – Liste des personnes interrogées pour l'analyse externe**
- ▶ **Annexe 3 – Analyse détaillée de 5 zones d'activité « voisines »**

Intitulé de la zone	Maitre d'ouvrage	Lieu d'implantation	Binome Chef d'entreprise / Elu		Surface totale actuelle	Surfaces disponibles + en projet à 5 ans	Date de visite
Les Quatre Routes	Mairie de St Geniès	Saint Geniès	Christian Bordes (Roland Manouvrier suppléant)	Michel Lajugie	80 000	20 000	28 Août à 14 h 30
La Borne 120	CC Salignacois	Saint Crépin et Carluçet	Daniel Lachenévrerie (philippe Cadiot suppléant)	Jean-Pierre Dubois (Alain Vilatte suppléant)	60 000	16 000	28 Août à 18h
La Borne 121	CC Sarladais	Saint Crépin + Marcillac	Jean-jacques de Peretti		10 000	16 000	28 Août à 18h
<b>i</b> ZAE du Vialard / Périgord Noir	Syndicat SIDES	Sarlat et Carsac-Aillac	Laurent Chambon	Patrick Bonnefon	120 000	100 000	04 sept à 10h
Pech Mercier	CC Domme	Domme	Thierry Malaurie (Jérôme Bizet suppléant)	Rémi Jalés (José Maury suppléant)	100 000	30 000	5 sept à 18h
Le Bezet	Villefranche-du-Périgord				44 937	0	
Les Pierres Blanches	Mazeyrolles				40 000	6 000	
Le Récollat	Mairie de St Cyprien	Saint-Cyprien	Patrick Petit (Alain Grospron en suppléant)	Francis Dutard (Yves Valade en suppléant)	27 377	14 831	06 septembre à 14 h
La Croix Blanche	mairie de Meyrals				42 800	18 000	
La Tuillière	CC Nauze et Bessède	Saint Pardoux et Vielvic			23 945	19 280	
ZAE à Siorac	Siorac-en-Périgord				36 745	0	
<b>i</b> La Plaine	mairie du Bugue	Le Bugue	Gabriel Valbusa (Philippe Coste suppléant)	Gérard Labrousse (Hervé Pichaud)	100 000	0	06 septembre à 16 h 30
<b>i</b> Madrazès		Sarlat	Rémy Royère	Etienne Cloup	150 000	0	Base du 25 juin
<b>Total</b>			<b>Taux d'occupation : 83%</b>		<b>~ 83 hect</b>	<b>~ 25 hect</b>	

**i** Zone Industrielle

**89 % d'occupation des zones d'activité actuelle et 16 ha de développement en projet (soit 19 % des surfaces actuelles)**

# Liste des personnes interrogées dans le cadre de la phase 1

Annexe 2

Structure	Nom	Date
Maison de l'emploi du Périgord Noir	F. VIDILLES – Directeur R. DAIN	14.09.12
AIS	J. CHATENOUUD / E. CLOUP	14.09.12
CMA Dordogne Périgord	G. TOUCHALEAUME – Responsable antenne Sarlat développement des territoires	14.09.12
CCI Dordogne	T. LABARBE – Conseil territorial chargé du pôle de Sarlat R. DE LARY – Directeur Espace Entreprises	14.09.12
Chambre d'Agriculture Dordogne	G. TEILLAC – Président CRBA Périgord Noir	14.09.12
CG 24	R. CABEDOCE – Chargé de mission Direction de l'Economie et de l'Emploi	14.09.12
Périgord Initiative	F. GAUMET – Directeur	14.09.12
J'Ose Dordogne	L. BARRIERE – Directeur	14.09.12
CAHORS SUD	M. RAYNAL – Directeur de l'action économique	25.09.12
CCI 19	M. PÉDAMOND – Directeur	10.10.12
Communauté d'Agglomération de Périgueux	M. FEBVRE – Directeur du service économique	03.10.12
Communauté de Communes Bergerac Pourpre	M. PERRIN – Responsable du développement économique	27.09.12
Communauté de Communes du Pays de Souillac - Rocamadour	M. MAZET - Directeur	10.10.12



## 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</b> (km)	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	
Définition des modalités d'intervention des différents acteurs			X	

## 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</b> (ha)	70 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	5 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	2 ha
<b>Surfaces cessibles à 5 ans</b> (ha)	7 ha
<b>Locaux disponibles</b> (m <sup>2</sup> shon)	Aucun du ressort de la CC
<b>Prix de vente terrain</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	15- 20 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	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</b> (km)	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			
Définition des modalités d'intervention des différents acteurs				X

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Rivesaltes
<b>Commercialisateur</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Gestionnaire</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Vocation, positionnement</b>	Commercial
<b>Entreprises implantées</b>	Mercure relais, étape hôtel, fraikin, L'indépendant, CVR Bourdouil
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Non

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	105 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	25 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	n.d
<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)	27€
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	TPU : 13,95% Foncier bâti : 16,91% TH : 10,41%

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 5 min Aéroport : 5 min ; Port : 30 min
<b>Distance de Perpignan</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>	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	
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	
Définition des modalités d'intervention des différents acteurs		X		

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Rivesaltes
<b>Commercialisateur</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Gestionnaire</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Vocation, positionnement</b>	Commercial
<b>Entreprises implantées</b>	Mercure relais, étape hôtel, fraikin, L'indépendant, CVR Bourdouil
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Non

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	105 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	25 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	n.d
<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)	27€
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incitations financières</b>	TPU : 13,95% Foncier bâti : 16,91% TH : 10,41%

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 5 min Aéroport : 5 min ; Port : 30 min
<b>Distance de Perpignan</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>	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	
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	
Définition des modalités d'intervention des différents acteurs		X		

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

<b>Commune</b>	Rivesaltes
<b>Commercialisateur</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Gestionnaire</b>	CC Rivesaltais-Agly
<b>Vocation, positionnement</b>	Commercial
<b>Entreprises implantées</b>	Mercure relais, étape hôtel, fraikin, L'indépendant, CVR Bourdouil
<b>Existence d'un projet global</b>	Non
<b>Existence et respect d'un règlement d'aménagement</b>	Non

## SURFACES / PRIX

<b>Surface totale actuelle</b> (ha)	105 ha
<b>Réserves foncières</b> (ha)	25 ha
<b>Extension prévue</b> (ha)	n.d
<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)	27€
<b>Prix de location bâti</b> (€/m <sup>2</sup> HT)	Nc
<b>Fiscalité applicable</b> <b>Incidations financières</b>	TPU : 13,95% Foncier bâti : 16,91% TH : 10,41%

## ACCESSIBILITE

<b>Infrastructures accessibles</b>	Échangeur : 1 min Gare SNCF : 5 min Aéroport : 5 min ; Port : 30 min
<b>Distance de Perpignan</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>	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	
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	
Définition des modalités d'intervention des différents acteurs		X		