

ELABORATION D'UN SCHEMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES EURELIENNES D'ILE-DE-FRANCE

Rapport intermédiaire – phase 1 diagnostic – Octobre 2018



**Portes Euréliennes
d'Île-de-France**
communauté de communes





- 1. Rappel des objectifs et de la feuille de route méthodologique**
- 2. Analyse de l'environnement territorial**
- 3. Etat des lieux de l'offre foncière et immobilière**
- 4. Analyse de la demande**
- 5. Synthèse adéquation offres / demandes**
- 6. Suite de la démarche**
- 7. Annexes**

1. Rappel des objectifs et des enjeux

Construire une stratégie d'offre en matière de foncier d'activités à travers la formalisation d'un schéma directeur

- Qu'est-ce qui nous manque sur le territoire au regard des besoins et du projet de territoire ? → *Objectivation de la demande*
- Comment on y répond ? → *Plan de développement de l'offre* (où investissons-nous ? Quelles actions d'optimisation de l'existant ? Quelles créations de nouveaux fonciers ? Quels programmes immobilier ? Quelles activités à quel endroit ?)
- Selon quel planning d'intervention ?

► Des enjeux pluriels:

- réguler et gérer durablement l'offre d'accueil (supprimer les risques de sur offre/ sous offre économique)
- construire une nouvelle attractivité à l'échelle du territoire en garantissant un bon niveau de qualité de l'offre (immobilière comme foncière)

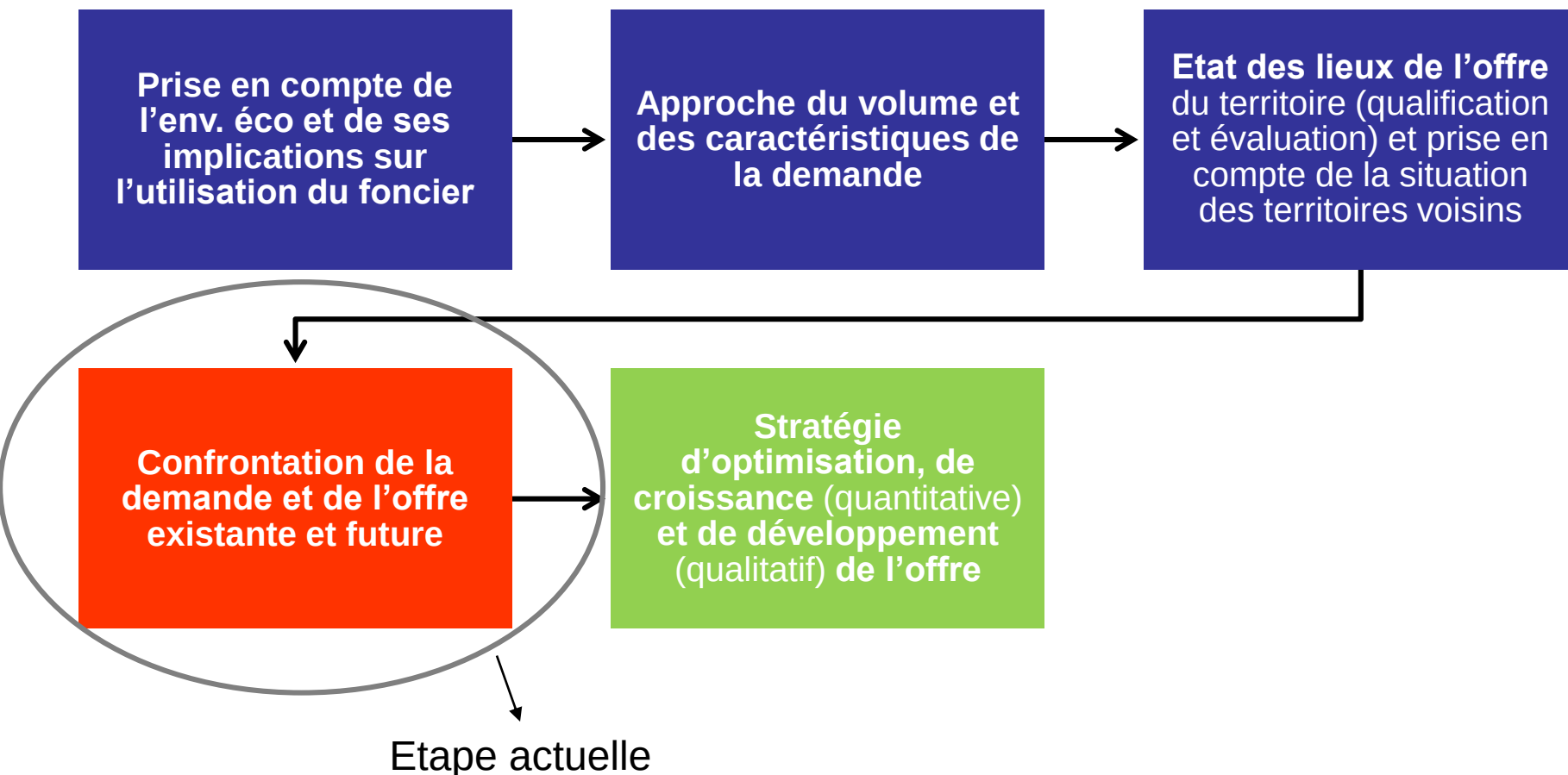
► **Qu'est-ce que permet plus concrètement un SAE ?**

- **Prise en compte des intentions des élus et concertation à l'échelle du territoire** sur l'offre existante et les éventuels projets (limiter les effets de concurrence de proximité) ;
- **Planification/ programmation des espaces d'accueil des entreprises** (vocations de chaque zone et chaque projet, modalités de (re)constitution de l'offre foncière, niveau de services...) de telle sorte que les polarités économiques soient structurées, hiérarchisées et qualifiées à l'échelle du territoire ;
- **Donner de la lisibilité aux entreprises et aux partenaires institutionnels** du territoire ;
- **Contribution à la stratégie de marketing** économique territorial et d'attractivité
- **Organisation de la gouvernance** de l'offre territoriale (process de réponses aux demandes et suivi des prospects).

1

Feuille de route méthodologique

► En résumé un cheminement en 5 étapes



2. Analyse de l'environnement territorial

- **Un territoire traversé par l'A11 (Paris-Le Mans – Nantes) et l'A 10 (Paris-Orléans-Tours-Bordeaux) mais sans qu'il y ait d'embranchement dans le périmètre de l'interco** (desserte à hauteur d'Ablis pour l'A11 et Allainville pour l'A10)
- Auneau-Bleury-Saint Symphorien (AB2S) est la commune la plus proche de l'échangeur d'Ablis (10 km); viennent ensuite les communes de Gallardon (13km) et d'Epernon (22km)
- **Deux autres axes d'intérêt national extérieurs aux territoires:**
 - N154 (Evreux - Dreux- Chartres) future A 154 (ouverture en 2022 ?)
 - N 10 (Châteaudun-Chartres-Ablis-Rambouillet-Montigny) qui traverse néanmoins le territoire sous le nom de RD 910



. Source: géoportail

- ▶ **Par ailleurs, deux axes secondaires structurants à l'échelle de l'interco (intérêt départemental) faisant office de corridor vers l'Ile de France**
 - RD 906 (Chartres-Maintenon/Pierres-Epernon-Rambouillet) avec une contrainte de traversée des agglomérations et une problématique de superposition de flux internes et de flux dirigés vers l'extérieur (Rambouillet)
 - RD 910 (tronçon déclassé de la N10) qui dessert AB2S, Levainville, Ymeray, le Gué de Longroi, Ymeray
- ▶ **Au total, une localisation géographique stratégique avec 3 pôles dont la Capitale à proximité:** Paris est à 1 h, Dreux et Chartres à moins de 40 min
- ▶ **Et une dichotomie Nord/Sud**
 - Avec au Nord, la RD906 reliant les vallées de la Drouette et de l'Eure (axe Maintenon - Epernon) aux pôles majeurs que sont Chartres et Rambouillet, ainsi que la proximité de la N154 (en particulier pour Nogent-le-Roi) et au Sud, les communes de Gallardon et AB2S qui bénéficient d'un accès privilégié aux régions Centre et Ile de France via l'A11, la RD 910 et l'A10

► 4 Projets de déviation:

- **Déviation Maintenon-Hanches** pour faciliter l'accès à la ZA de Pierres (abandonné)

- **Déviation de Gallardon**

La traversée de Gallardon principalement par les poids lourds présente de nombreuses difficultés dans les conditions actuelles, car il n'existe aucun itinéraire de substitution.

- **Déviation Hanches – Epernon**
- **Déviation de Nogent-le-Roi** (aujourd'hui inachevée au niveau de la vallée de l'Eure, l'achèvement permettrait la liaison avec la RN 154)

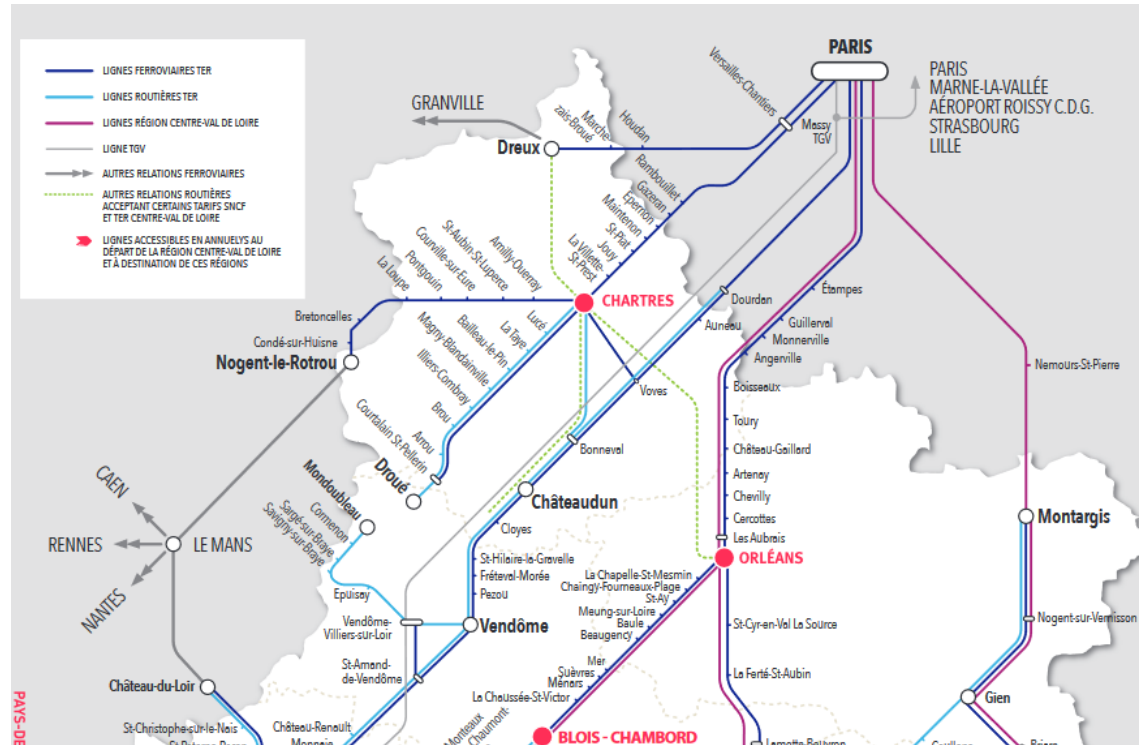


Des projets de déviations importants pour l'attractivité économique future du territoire dans la mesure où les trois pôles (Epernon, Maintenon, Gallardon) sont desservis par des axes routiers inadaptés aux poids lourds (seule AB2S bénéficie aujourd'hui d'une déviation)

Analyse de l'environnement territorial

Accessibilité ferroviaire

- ▶ **Un territoire desservi par le rail avec une gare TER à Epernon** (ligne Paris – Montparnasse – Chartres)
 - 33 trains / jour dans chaque sens
 - 45 min pour se rendre à Paris / 15 à 30 min pour aller à Chartres
- ▶ **Une ligne qui dessert également de manière secondaire Saint Piat:** 20 trains/ jour (1 h de Paris)
- ▶ **Enfin, une 3^{ème} gare à AB2S** (ligne Paris Austerlitz - Châteaudun) **avec moins de fréquence**
 - 6 trains / jour
 - 45 min à 1h pour aller à Paris



- ▶ **Un territoire à vocation résidentielle majoritaire avec un déficit d'emplois par rapport aux actifs**
 - Le nombre d'emplois pour 100 actifs résidents et occupés n'est que de 59 en 2015
- ▶ **Rambouillet et Paris sont les premières destinations des navetteurs du territoire, loin devant Chartres et d'autres villes d'IDF (comme Versailles et Trappes)**
 - A titre d'illustration, 536 actifs quittent quotidiennement les communes d'AB2S et Epernon (les deux plus peuplées de l'interco) pour se rendre à Paris, et 692 pour aller à Rambouillet
- ▶ **Des relations paradoxales avec Chartres**
 - En dépit de la taille économique de Chartres, les flux entrants (Chartres vers l'interco) sont plus nombreux que les flux sortants (interco vers Chartres), ce qui reflète une difficulté d'attractivité résidentielle vis-à-vis de Chartres
 - 201 Chartrains viennent travailler à Epernon (65 font le chemin inverse), 231 à AB2S (137 en sens inverse)
- ▶ **Une partie nord du territoire, davantage sous l'influence de Dreux:** ainsi 88 actifs résidants à Nogent-le-Roi se rendent chaque jour dans le pôle drouais, c'est plus qu'à Chartres (51); néanmoins, comme dans le reste de l'EPCI, l'attraction de l'IDF est plus forte

- ▶ **Une population en progression de 0,4% par an en moyenne entre 2010 et 2015**
 - La catégorie « Employés » est celle qui progresse le plus (+6%) devant celle des cadres (+2%); la catégorie des ouvriers est quant à elle en recul (-5%) comme la population d'agriculteurs
- ▶ **Une dynamique démographique supérieure à celle du département de l'Eure-et-Loir (0,2% /an)**
- ▶ **Une hausse alimentée uniquement par le solde naturel, ce qui témoigne de la jeunesse de la population**
 - Le solde migratoire est quant à lui en légère baisse: -0,13% /an
- ▶ **Une population moyennement diplômée:**
 - 23,6% des 15 ans et plus ont au moins un Bac + 2; c'est plus qu'au niveau départemental (19,7%) mais moins qu'au niveau national (24,6%)
- ▶ **Une population aux revenus plutôt élevés**
 - Seules deux communes ont un revenu médian inférieure à la moyenne nationale
 - Cependant les niveaux de revenus restent bien inférieurs à ceux observés dans le département voisin des Yvelines

- Des niveaux de salaires moins élevés qu'en IDF pour les cadres et les professions intermédiaires, au contraire des ouvriers, qui ont tendance à être mieux rémunérés

	Salaire net horaire moyen en 2015 (€)	Salaire net hor. Moy. Cadres sup. en 2015 (€)	Salaire net hor. moy. prof inter. en 2015 (€)	Salaire net hor. moy. employés en 2015 (€)	Salaire net hor. moy. ouvriers en 2015 (€)
CC des Quatre Vallées	15,4	25,6	15,5	11,4	12,1
CC du Val Drouette	15,7	24,6	15,3	11,5	12,6
CC des Terrasses et Vallées de Maintenon	16,1	25,3	15,7	12,0	12,3
CC du Val de Voise	14,9	25,4	14,9	11,4	11,7
CC de la Beauce Alnéloise	14,3	23,7	15,0	11,4	11,9
IDF	18,4	29,4	16,0	11,7	12,1
Eure et Loir	13,8	24,3	14,7	10,8	11,4

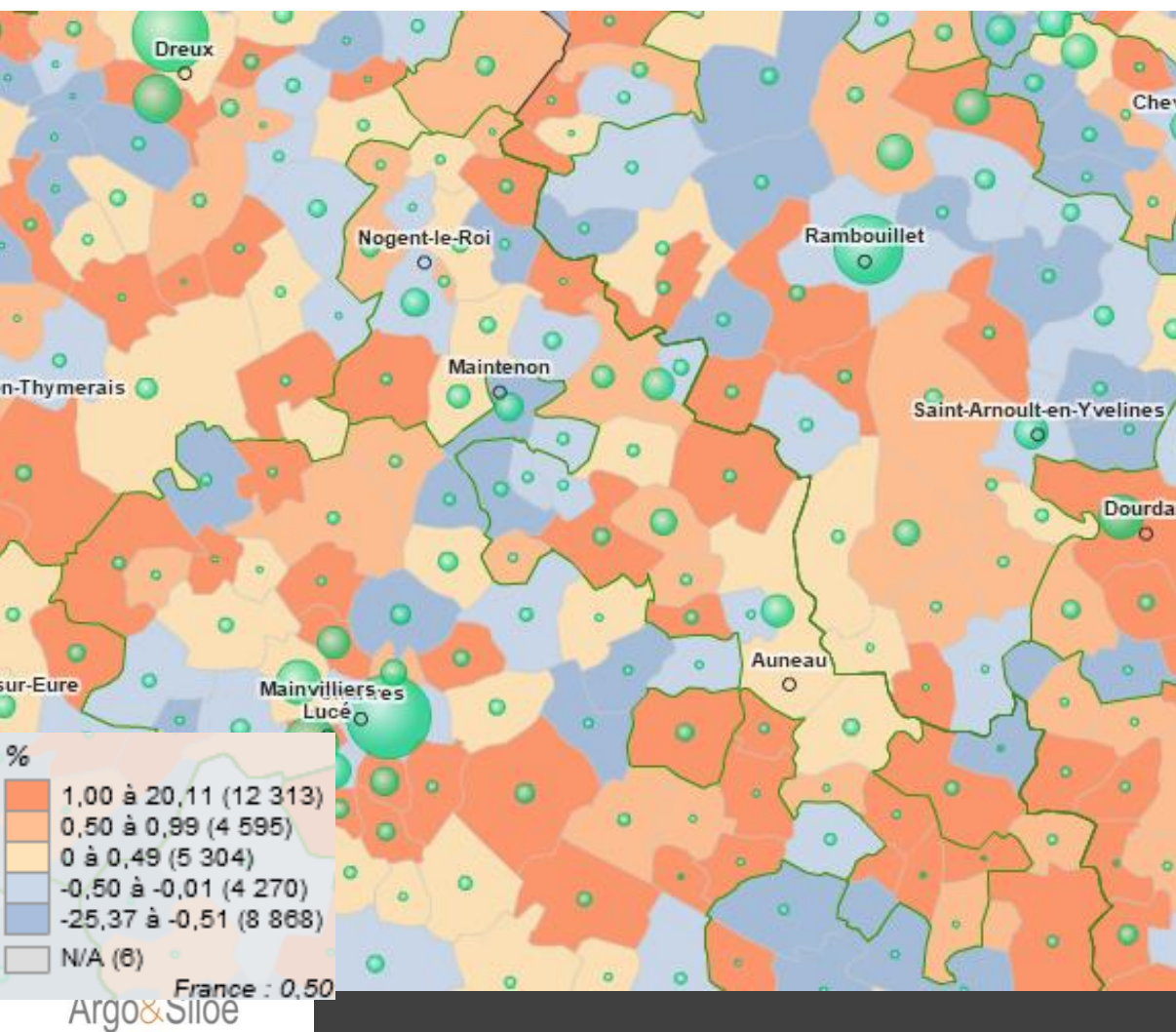
Source(s) : Insee, DADS, fichier salariés au lieu de résidence

Ces données ne sont disponibles qu'à l'échelle des anciennes communautés de communes et concernent les salaires des résidents travaillant sur le territoire et à l'extérieur

- Un taux de chômage particulièrement faible : 9,3% en 2015 au sens de l'Insee (contre 12,4% à l'échelle de l'Eure et Loir et 13% en Région Centre)

Nombre d'habitants en 2014 et taux de variation annuelle

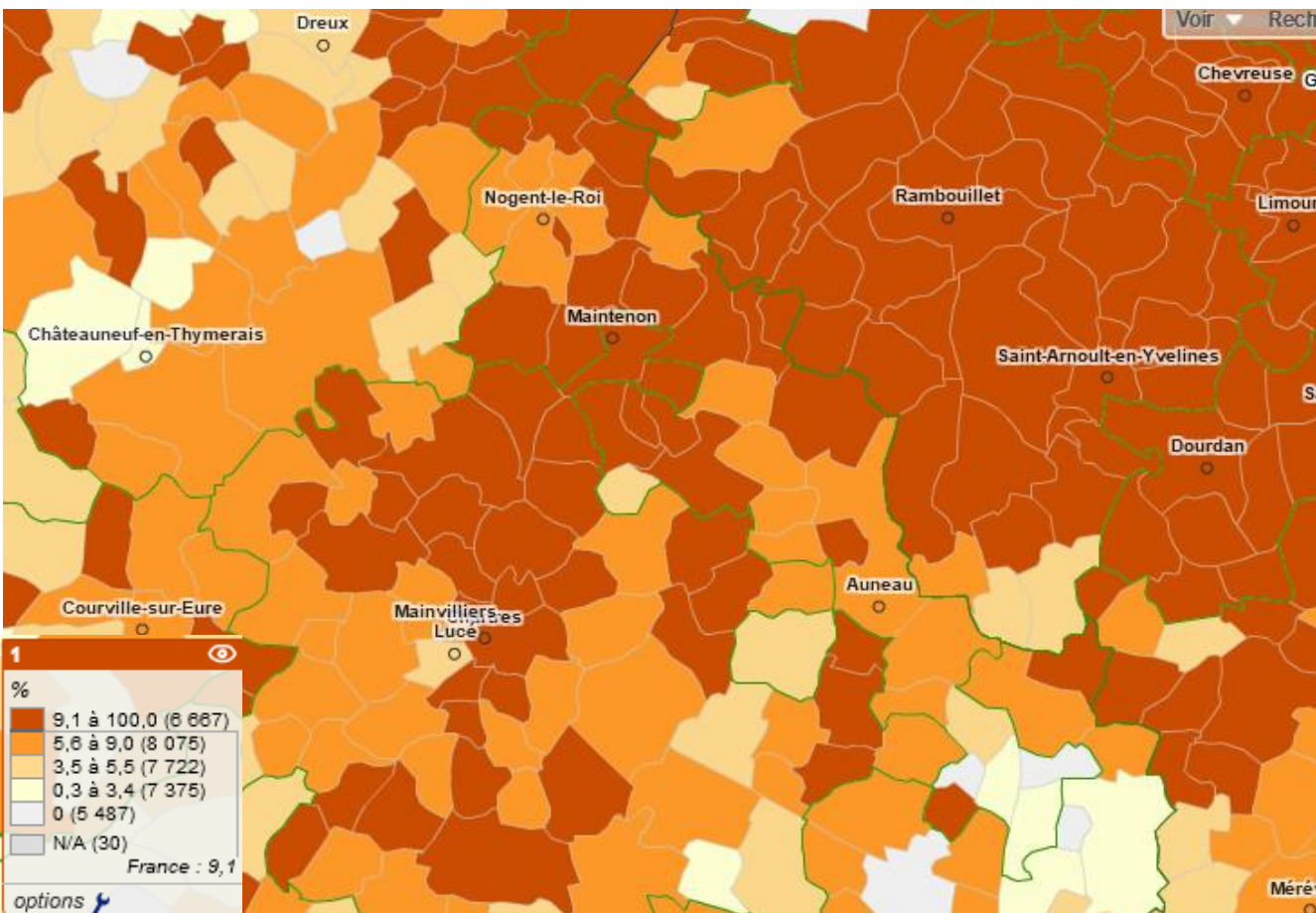
Source: DATAR d'après INSEE, RP 2014



- Epernon et AB2S sont les deux communes les plus peuplées avec respectivement 5 518 et 5 543 habitants
- Devant Gallardon (3 591 habitants), Nogent Le Roi (4 116 habitants) et Pierres (2 800 habitants)
- Une dynamique démographique soutenue autour de Gallardon et au nord de Nogent-le-Roi

Part des cadres dans la population en 2014

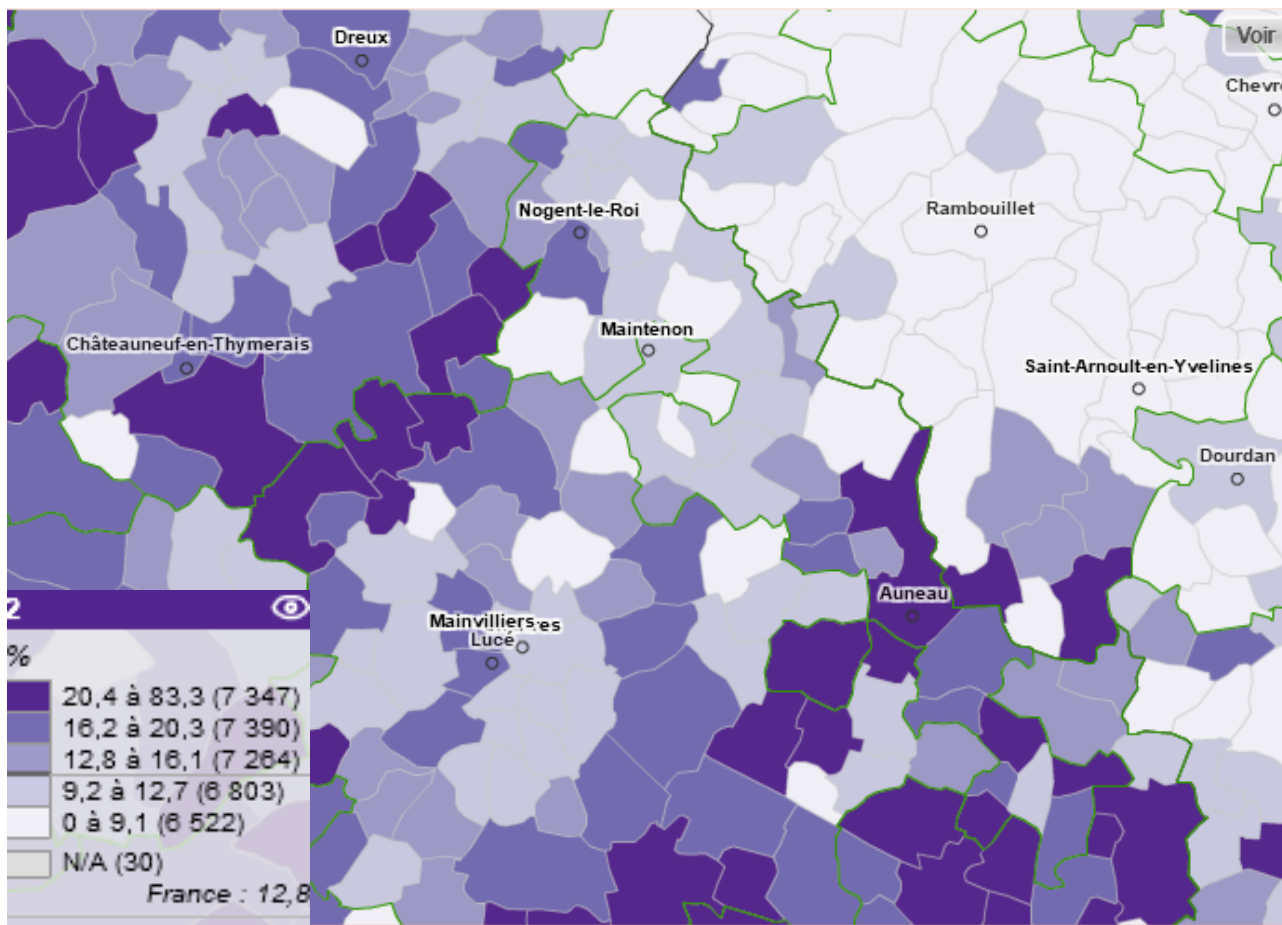
Source: DATAR d'après INSEE, RP 2014



- La plus forte proportion de cadres des EPCI d'Eure et Loir (10,0% contre 6,9% dans le département en moy.)
- Des cadres plus nombreux en proportion au centre de la communauté de communes, c'est-à-dire dans les territoires situés le long de l'axe Rambouillet / Chartres, mais aussi au Nord de Nogent-le-Roi et autour d'AB2S

Part des ouvriers dans la population en 2014

Source: DATAR d'après INSEE, RP 2014



- Une proportion d'ouvriers plutôt faible sur le territoire hormis à AB2S et ses communes voisines

- ▶ **8 644 emplois salariés privés fin 2016 (9,3% des emplois d'Eure-et-Loir)**
 - Un volume qui s'élève à 13 215 emplois, si l'on inclut les emplois publics et les indépendants: ce qui fait des Portes Euréliennes le 4^{ème} pôle du département juste derrière la communauté de communes de Châteaudun (14 200 emplois)

- ▶ **2 pôles principaux: Epernon (33% des emplois) et AB2S (23% des emplois)**
 - Et 3 pôles secondaires: Nogent-le-Roi, Gallardon, Pierres

► Une économie hyper-industrielle

- L'industrie regroupe 47% des emplois salariés privés du territoire avec 4 leaders principaux dans l'industrie plastique, l'électronique, la pharmaceutique, et l'agro-alimentaire, tous implantés à Epernon et AB2S
 - SEALED AIR SAS (834 salariés)
 - APTIV (479 salariés)
 - LABORATOIRES EXPANSCIENCE (307 salariés)
 - NOVANDIE (266 salariés)
 - Derrière ces leaders, on trouve 4 établissements d'importance (entre 100 et 200 salariés): TELIFRAIS (logistique) et COVERIS (industrie plastique) à AB2S, FILLON TECHNOLOGIES (fabrication de machines-outils) à Faverolles et BURGBAD France (fabrication de meubles) à Nogent-le-Roi

- ▶ **La logistique** (10% des emplois) **est également surreprésentée avec une forte concentration des emplois à AB2S** (64% des emplois logistiques de la communauté de communes y sont localisés) liée à la présence d'entreprises comme Télifras et Legendre
- ▶ **Un secteur des services « sous-développé », en particulier les services à destination des ménages**
- ▶ **Enfin, le bâtiment, le commerce inter-entreprises, le commerce de détail, et le transport sont présents dans des proportions similaires au département**

► **Une identité économique forte, avec de nombreuses spécialisations industrielles* :**

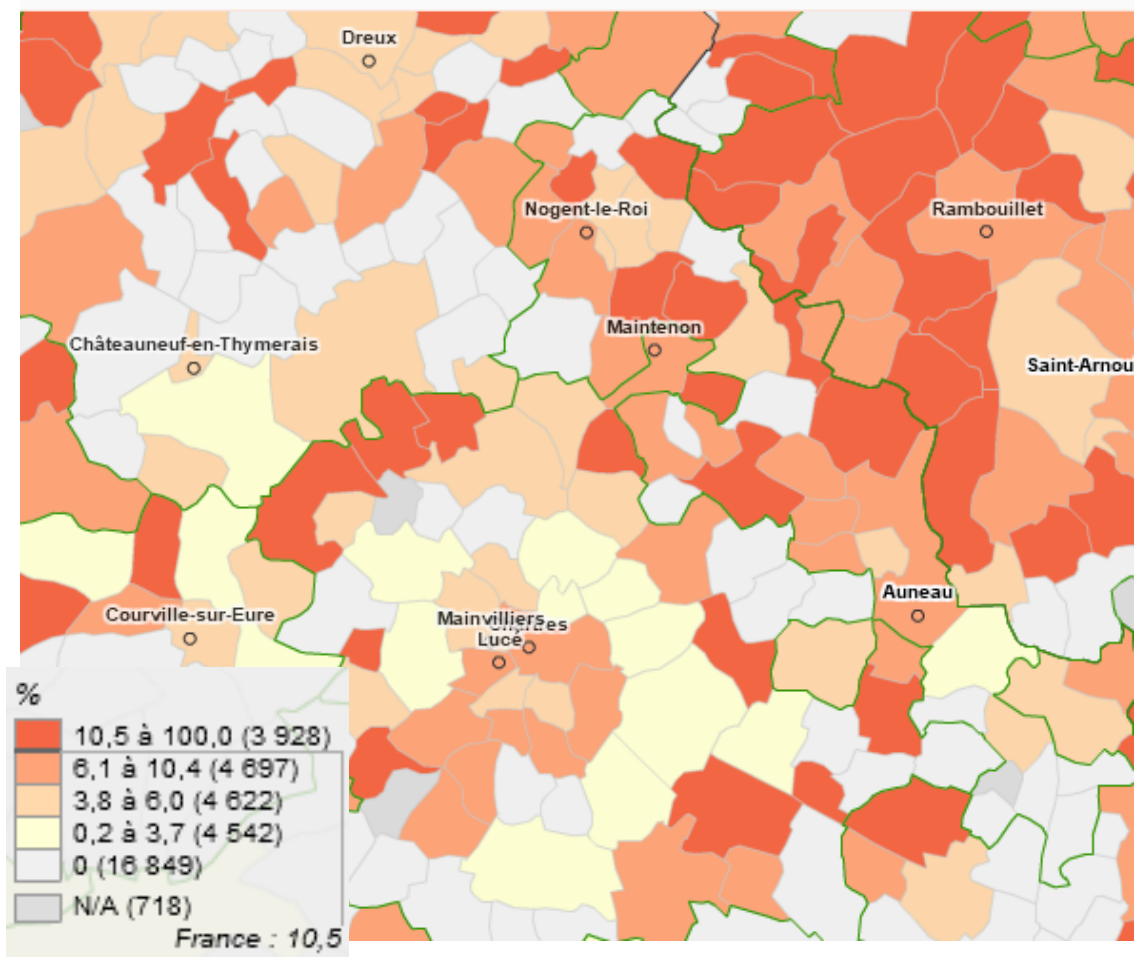
- La plasturgie , 7 établissements, 1321 emplois (Epernon / Gallardon / Nogent-le-Roi)
- L'informatique, l'électronique et l'optique, 6 établissements, 575 emplois (Epernon / Gallardon)
- La métallurgie, 22 établissements, 562 emplois (Nogent le Roi – Pierres / Saint-Piat-Yermenonville / Gallardon)
- L'industrie agro-alimentaire, 32 établissements, 412 emplois (Auneau)
- L'industrie pharmaceutique , 2 établissements, 307 emplois (Epernon)
- La fabrication de meubles, 7 établissements, 209 emplois (Nogent – Coulombs)
- L'industrie du bois et du papier , 6 établissements, 188 emplois (Epernon -Droue / Gallardon)
- L'industrie chimique, 4 établissements, 147 emplois (Epernon-Droue / Gallardon) avec notamment des entreprises de fabrication de produits d'entretien et de cosmétiques

► **Aucune spécialisation tertiaire; l'ensemble des activités de services sont en effet sous-représentées à l'exception de la R&D avec le CERIB à Epernon (166 emplois);**

**Un secteur spécialisé est une activité dont le poids dans l'emploi total de la communauté de communes est supérieur au poids que la même activité occupe dans l'emploi total du territoire de référence, soit le département. L'indice de spécialisation est calculé comme suit: part du secteur à l'échelle de la CC / part du secteur à l'échelle du département*

Part des emplois de cadres dans les fonctions métropolitaines (aussi appelées fonctions stratégiques et décisionnelles)

Source: DATAR d'après INSEE, RP 2014



- **Des emplois qualifiés** : 9% d'emplois de cadres dans les fonctions métropolitaines au niveau de l'EPCI (6% au niveau départemental, 7,5% à Chartres et 5,0% à Dreux)
- **Epernon est la commune avec le plus fort taux d'emploi de cadres de fonctions métropolitaines**: 13,1% devant Gallardon (9,6%) et Nogent-le-Roi (10,0%)
- Proportionnellement moins nombreux à Pierres et AB2S, les taux d'emplois stratégiques et décisionnels demeurent néanmoins supérieurs à la moyenne départementale (6,6%)

► Une structure économique dans une pente négative

- L'emploi salarié privé a baissé de près de 15% entre 2007 et 2016 (soit 1 384 emplois salariés privés détruits sur cette période); parallèlement, l'emploi a diminué de 7% dans l'ensemble de l'Eure-et-Loir
- Cette forte baisse s'explique d'abord par le repli inquiétant des emplois industriels: -28% (équivalent à une perte de 1 573 emplois) avec en particulier les fermetures de deux grands sites, BMS à Epernon et Ethicon à AB2S

- Seuls les secteurs des services aux ménages, du commerce de gros, et de la logistique progressent (de manière forte pour cette dernière) portés par les nouvelles implantations et les développements d'entreprises à AB2S (Amazon, Ovoteam, Telifrais, Novandie, Fondation Grancher...)

Effectifs salariés privés par secteurs et évolution

Secteur	Effectifs salariés privés 2016	Effectifs salariés privés 2007	Evolution 2007-2016	Moy. départementale
Industrie	4048	5621	-28%	-20%
Construction	677	756	-10%	-15%
Commerce de détail	605	617	-2%	5%
Hôtellerie-restauration	174	210	-17%	16%
Commerce interentreprise	558	517	8%	-4%
Transport et entreposage	895	695	29%	-8%
Services aux entreprises	1093	1166	-6%	-1%
Services aux particuliers	594	582	2%	8%
Total	8644	10164	-15,0%	-6,5%

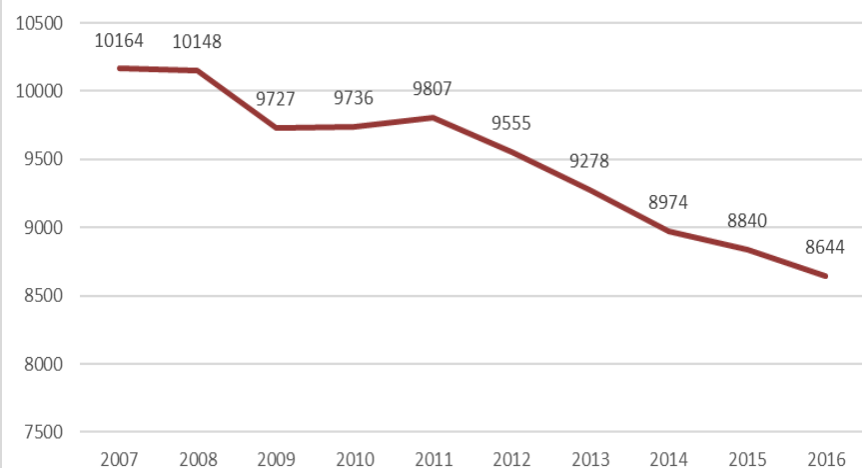
Source: Acooss

- ▶ **Le commerce de détail et l'Hôtellerie-restauration enregistrent de vraies contre-performances:** les secteurs perdent des emplois alors qu'ils sont en croissance au niveau départemental:
 - Les destructions d'emplois à AB2S dans ces secteurs expliquent cette baisse

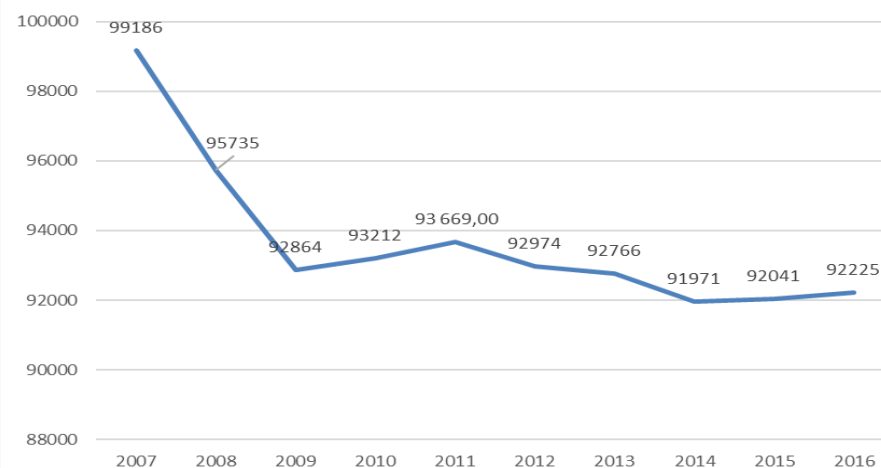
- ▶ **Des spécialisations pour la plupart en déclin**
 - Seuls quelques secteurs se maintiennent ou progressent légèrement: l'industrie du bois et du papier (+ 2 emplois), la fabrication de meubles (+2 emplois) et surtout la chimie (+47 emplois), l'une des activités les plus créatrices d'emploi du territoire sur la dernière période avec l'implantation des Laboratoires Paris Dome à Droue sur Drouette, et des créations d'emplois dans les entreprises Danisco à Epernon et Sagal à Gallardon

- ▶ **Des pôles en fortes chutes en matière d'emploi** (Epernon,-21%, Nogent-le-Roi, -25%, Gallardon et Pierres-17%) / **seul AB2S connaît une hausse (+3%)**

Evolution de l'emploi salarié privé à l'échelle de l'intercommunalité entre 2007 et 2016



Evolution de l'emploi salarié privé à l'échelle du département entre 2007 et 2016



- **Une temporalité différente entre le département et l'intercommunalité:** les effets de la crise sur les Portes Euréliennes n'interviennent qu'après 2011; alors qu'à partir de cette date, les effectifs salariés au niveau départemental ont tendance à se stabiliser

► **Un voisinage territorial aux profils très variés**

- Chartres et Dreux sont des Zones d'Emplois (ZE) industrielles (autour de 25% d'emploi salarié privé dans l'industrie) avec une spécialisation dans la plasturgie notamment pour Chartres et l'industrie pharmaceutique pour Dreux
- Les ZE de Saclay et Orléans sont plus tournées vers les services aux entreprises, avec pour Saclay une spécificité sur les activités scientifiques et techniques mais aussi l'information/ communication, et pour Orléans une surreprésentation des activités administratives de soutien
- Rambouillet et Etampes ont des profils assez équilibrés

► **Des zones d'emplois qui ont aussi « marqué le pas » ces dernières années avec le ralentissement économique**

- En particulier Rambouillet (-10%) et Etampes (-8%)
- Seule la ZE de Saclay a gagné des emplois (+3%)

► **Mais un retour encourageant de la croissance observée à partir de 2011- 2012 dans l'ensemble de ces ZE**

Analyse de l'environnement territorial Entrepreneuriat

► 277 nouvelles entreprises ont vu le jour en 2016 sur l'interco

- Ce qui porte le taux de création à 11,6% (11,4% dans l'Eure-et-Loir)

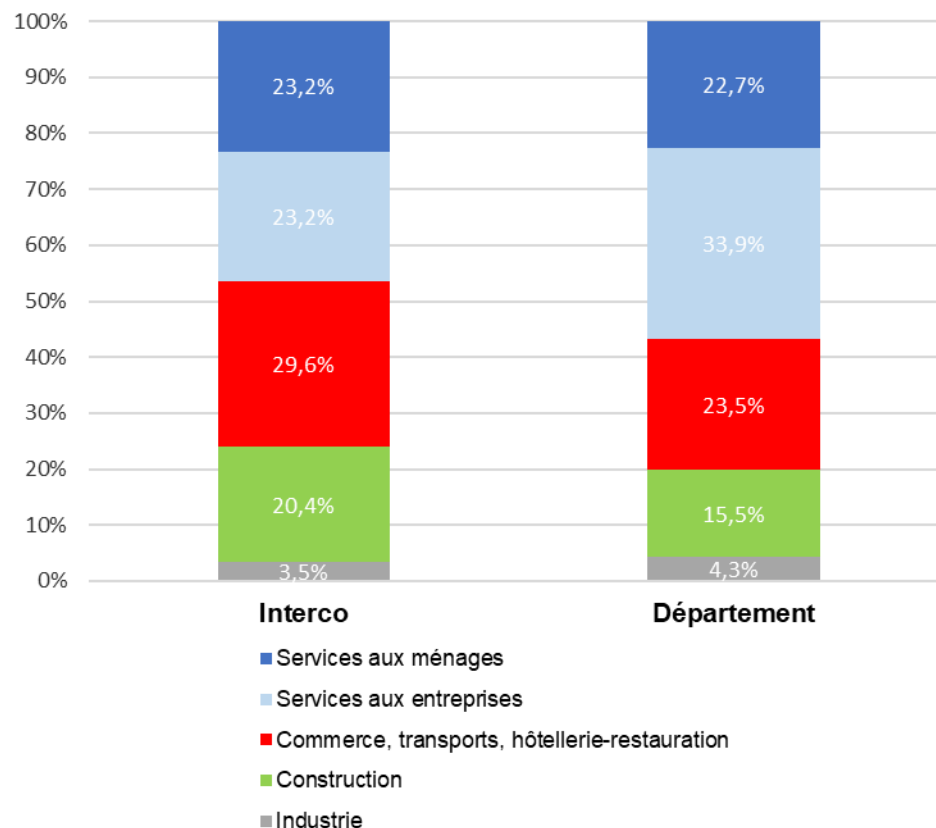
► Des créations proportionnellement nombreuses dans la construction et le commerce

► Des créateurs qui sont plus jeunes, plus qualifiés, mieux dotés financièrement, avec *in fine* des chances de succès supérieures aux autres créateurs du département*

- Une couverture du territoire par les structures d'accompagnement à la création d'entreprises qui pourrait être améliorée au regard du potentiel de créateurs du territoire*

*Source: entretien Initiative Eure et Loir

Répartition des créations d'entreprises de 2015 selon le secteur d'activités en



. Source: Insee, fichier Sirene

Synthèse environnement territorial

8650 emplois salariés privés sur le territoire : soit le **4^{ème} pôle du département**

Une localisation stratégique à proximité de multiples pôles: Dreux, Chartres, Paris, mais aussi Rambouillet et Saclay...

Un territoire assez bien desservi au niveau routier: A11 et A10 (sans desserte interne toutefois), proximité de la N 154 et N10 (axes d'intérêt nationaux), RD 906 et RD 910 (corridors vers l'IDF)... **et une bonne desserte ferroviaire en particulier à Epernon**

Des caractéristiques intermédiaires entre l'IDF et le centre Val de Loire (territoire de transition)

- Plus forte proportion de cadres résidents des EPCI de l'Eure-et-Loir
- Une population plus diplômée que dans l'Eure-et-Loir (mais moins que dans les Yvelines)

Une économie hyper industrielle (1 emploi sur 2) **avec plusieurs leaders et des emplois relativement qualifiés**

Mais une économie qui a subi de plein fouet la crise (- 15%) **et un territoire en partie « résidentielle»** (59 emplois pour 100 actifs occupés*) **dont l'attractivité résidentielle doit être renforcée** (notamment vis-à-vis de Chartres)

** Même s'il existe des différences notables entre les communes ; le ratio emplois/actifs est ainsi supérieur à 100 ou proche de l'équilibre à Epernon (128), AB2S (101) et Nogent-le-Roi (91)*

2

Synthèse environnement territorial

Des activités néanmoins porteuses de croissance (logistique / commerce de gros / Agro-alimentaire / services aux particuliers / Chimie...)

Enfin une dichotomie Nord / Sud en matière d'accessibilité (le sud bénéficiant d'un accès privilégié aux autoroutes)

Et des contraintes de traversées des bourg-centres (sauf pour AB2S)

DES PROFILS TERRITORIAUX VARIES

Principales caractéristiques	Epernon	AB2S	Nogent-le-Roi	Gallardon	Pierres
Population	Proportion forte de cadres parmi les résidents	Proportion forte d'ouvriers	Proportion assez forte d'ouvriers Taux de chômage élevé	Proportion forte de professions intermédiaires et d'employés Croissance démographique soutenue	Une moyenne d'âge relativement élevée Faible part d'ouvriers
Caractéristiques socio-économique	Emploi qualifié Industrie traditionnelle et de pointe	Emploi peu qualifié Prépondérance de la logistique et de l'agro-alimentaire	Emploi moyennement qualifié Industrie traditionnelle / construction	Emploi moyennement qualifié Industrie de pointe	Emploi peu qualifié Industrie traditionnelle
Accessibilité routière	Commune au centre de l'axe routier Rambouillet-Chartres	Accès le plus rapide à l'A 11	Accès le plus rapide à la future A 154	Proximité A 11 mais pas de déviation	Au centre de l'axe Rambouillet-Chartres / accès assez rapide à la future A 154
Accessibilité en train	Très bonne desserte ferroviaire	Desserte ferroviaire mais fréquence faible	Pas de desserte	Pas de desserte	Desserte à Maintenon
Dynamique de l'emploi	Forte baisse	Seul pôle du territoire en croissance	Forte baisse	Forte baisse	Forte baisse

3. Analyse de l'offre

3.1 Fiches ZA

Les données sur le nombre d'établissements dans les ZAE sont issues du fichier SIRENE de l'Insee, mis à jour au 1^{er} semestre 2018

15 ZAE sont recensées sur le territoire

Mentionnons également le site Eutelstat et le camp du Parc à AB2S ainsi que le site Tramico à Coulombs (qui ne sont pas identifiés comme des zones d'activités)



DESCRIPTIF DES VARIABLES FONCIERES

Variables	Définitions
Périmètre total	Surface totale hors extensions inscrites
Disponible commercialisable	Parcelle cadastrée ou lotie, de propriété privée publique, libre et commercialisable, localisée au sein d'une zone de développement économique en cours de commercialisation ou déjà viabilisée/aménagée
Densification	Partie, bout de parcelle non exploitée par le propriétaire et/ou l'activité présente, située en zone U à destination d'activités économiques, suffisamment grande en surface pour accueillir une extension / un autre bâtiment, voire une entreprise / activité supplémentaire. <i>La différence avec une dent creuse, qui est une parcelle cadastrée en tant que telle, et libre de construction, est que la densification porte sur l'optimisation d'un espace non bâti et non occupé, de taille significative (à minima de 400-500 m² et bien souvent de plus de 1000 à 2000 m²), au sein de la parcelle même déjà construite.</i>
Dent creuse	Parcelle cadastrée non construite, de propriété privée, se situant entre 2 ou plusieurs parcelles déjà bâties, inscrite dans un zonage U économique et au sein d'un périmètre de zone d'activités, pouvant potentiellement accueillir une nouvelle construction / entreprise.
Friche	Parcelle délaissée, en mauvais état ou non commercialisable en l'état en raison des travaux et coûts importants pour sa remise sur le marché. Elle intègre un bâti non occupé (non exploité) et abandonné suite au départ de l'activité.
Extension inscrite 1AU	Parcelle inscrite dans un zonage d'urbanisation future de type 1AU ou 1AUx indicé au sein des documents d'urbanisme des communes, destinée à l'accueil d'activités / nouvelles entreprises à court / moyen terme
Extension inscrite 2AU (gisement potentiel)	Parcelle inscrite dans un zonage d'urbanisation future de type 2AU ou 2AUx au sein des documents d'urbanisme des communes, destinée à l'accueil d'activités / nouvelles entreprises à moyen / long terme



Périmètre total	94 980m ²
Surface occupée	89 149m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	0m ²
Dent creuse	5 831m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

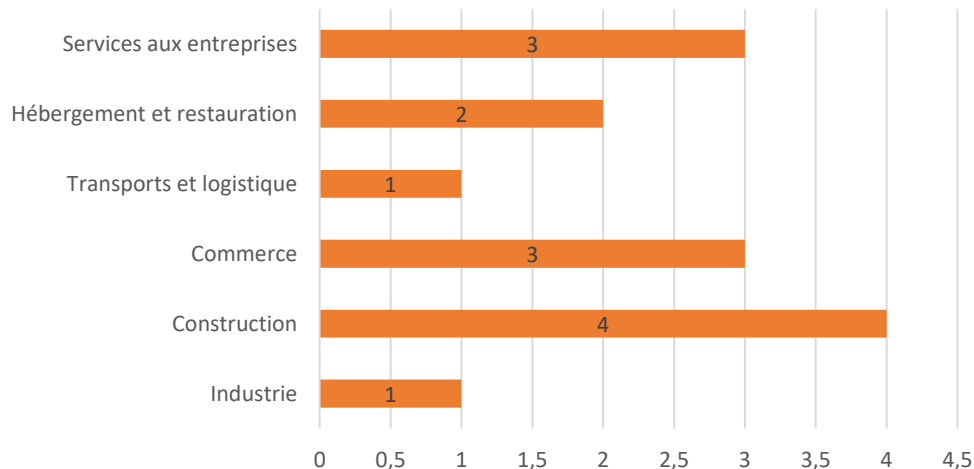
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA FAUBOURG BRETONNIÈRE

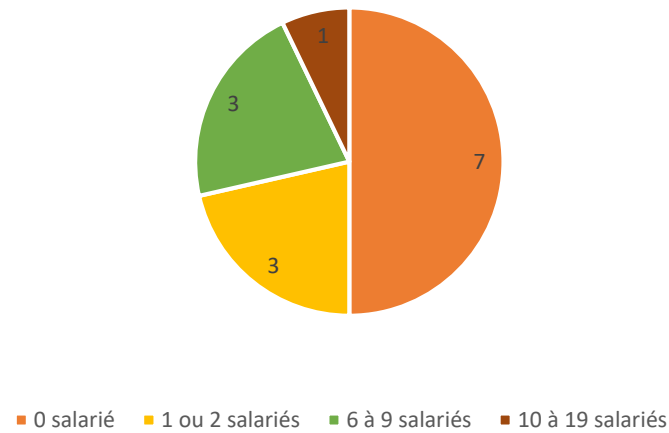
► Une zone mixte orientée TPE

- 14 établissements présents sur la zone
- Des secteurs d'activités variés (construction, commerce, restauration, services aux entreprises...)
- Le principal employeur est une entreprise de programmation informatique (10 à 19 salariés): IDEAL informatique, implantée il y a 3 ans et originaire des Yvelines

Répartition des établissements par secteur d'activité

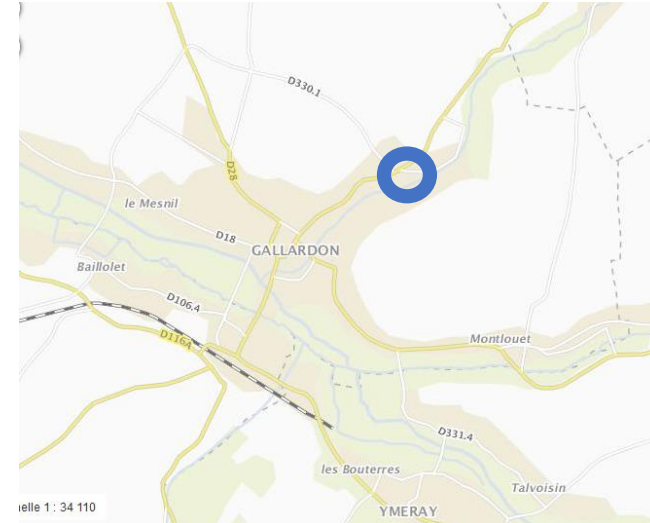


Répartition des établissements par classe d'effectifs



ZA FAUBOURG BRETONNIÈRE

- Une ZAE ancienne avec un enjeu de requalification de bâtiments vétustes
- Pas d'aménagements internes (la ZAE est le long de la départementale)
- Présence de deux programmes locatifs, l'un privé l'autre public
 - Un bâtiment de 5500 m² a été racheté et réhabilité par la commune : les services techniques occupent 2500m² / l'autre partie est vide avec loyer de 25€ / m²
 - Un programme immobilier privé est quasi plein en revanche (fait 8000m²) avec des surfaces commerciales, mais aussi des bureaux et des ateliers



Forces	Faiblesses
Visibilité en front de RD (idéal activités artisanales et commerciales)	Vétusté



Périmètre total	280 940m ²
Surface occupée	231 428 m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	10 500m ²
Dent creuse	39 012m ²
Friche	0m ²
Extension	95 935m ²
Gisement potentiel	0m ²

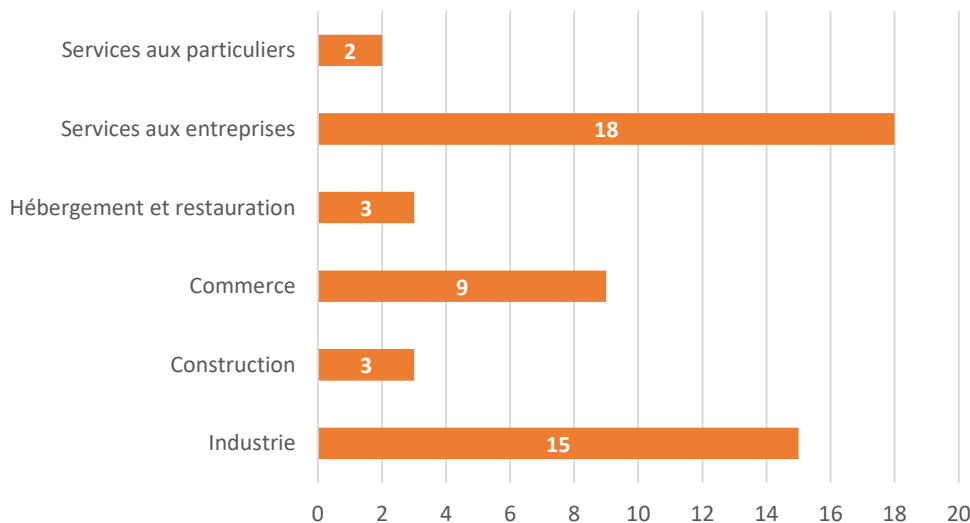
 Disponible commercialisable
 Extension
 Gisement potentiel
 Densification
 Dent creuse
 Friche

ZA SAINT-MATHIEU

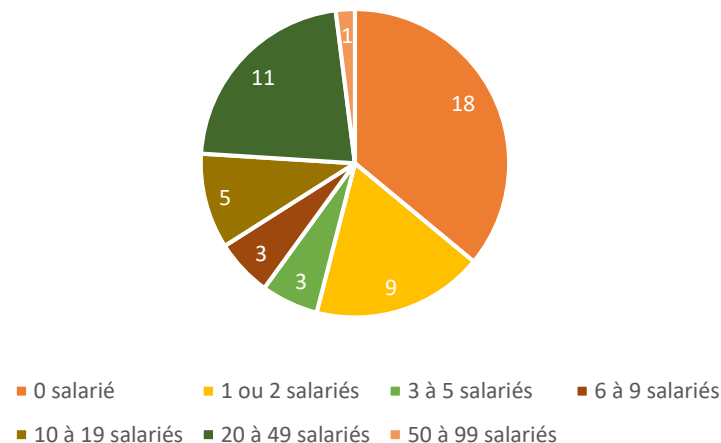
► Une zone orientée PME industrielles

- 50 établissements au total, dont près d'un tiers comptent plus de 10 salariés
- Parmi les établissements employeurs on trouve en particulier des entreprises dans le commerce de gros et l'industrie
- Les principaux employeurs sont des entreprises industrielles de pointe, et parmi elles, la Société de Précision Mécanique (le plus grand établissement employeur) mais aussi Revoluplast, Usina 28, Ametis, Systech...

Répartition des établissements par secteur d'activité



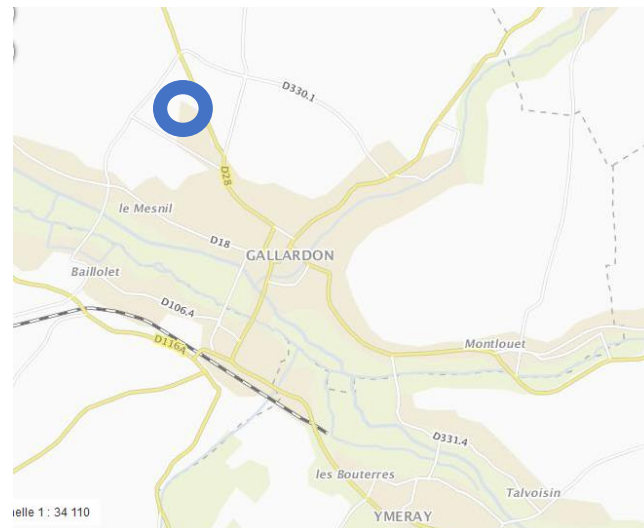
Répartition des établissements par classe d'effectifs



ZA SAINT-MATHIEU

- Une ZA créée dans les années 90
- Un traitement soigné des dernières constructions
- Des mouvements récents qui témoignent d'un certain dynamisme:

- Agrandissement de certaines entreprises: Vertumne (négoce de produits chimiques) et SISP (industrie)
- Implantation de Terpan (Commerce de gros de parfumerie et de produits de beauté) anciennement à Epernon
- Rapatriement par LODA (Fabrication de bâches, lambrequins et autres articles en textile) de son unité de Rambouillet
- Vente d'un terrain par la collectivité à une entreprise qui était dans le centre de Gallardon (non construit encore)
- Construction des locaux de S.A. B (Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction)



Forces	Faiblesses
PME à haute valeur ajoutée et dynamiques	Traversée nécessaire du centre-bourg pour accéder aux axes autoroutiers
Un potentiel de redéveloppement (dents creuses)	Problématique d'accès en TC
Lisibilité de la vocation	
Bonne qualité architecturale des bâtiments récents	



Périmètre total	126 400m ²
Surface occupée	81 142 m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	43 988m ²
Dent creuse	1 270m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

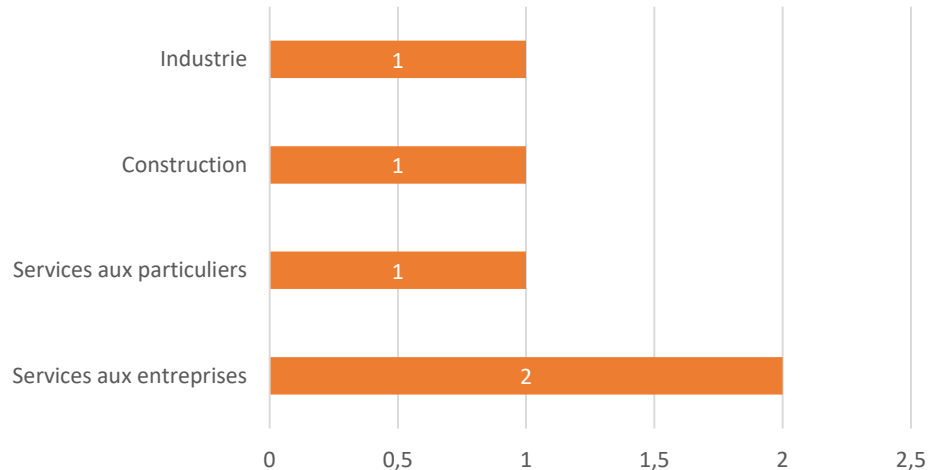
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DE BAILLEAU ARMENONVILLE

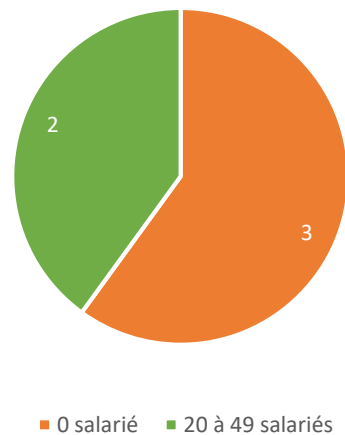
► Une zone d'assez grande taille mais peu dense en établissements

- Seulement 5 établissements sur la zone
- 2 établissements avec plus de 20 salariés: Ets Duffay et Electroforge

Répartition des établissements par secteur d'activité



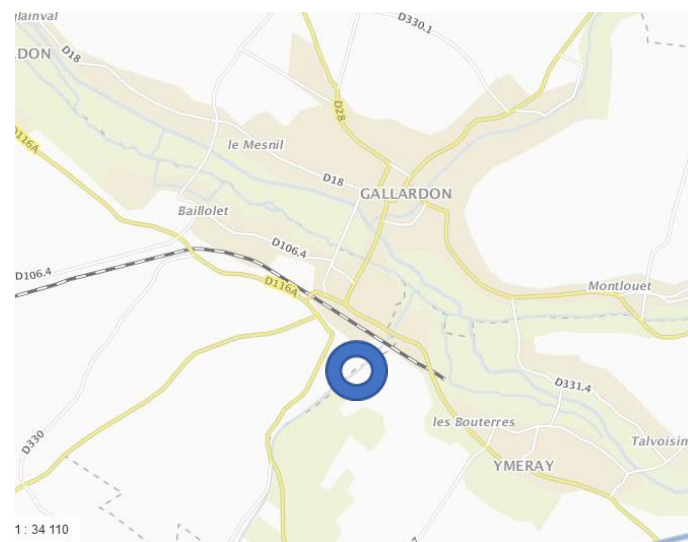
Répartition des établissements par classe d'effectifs

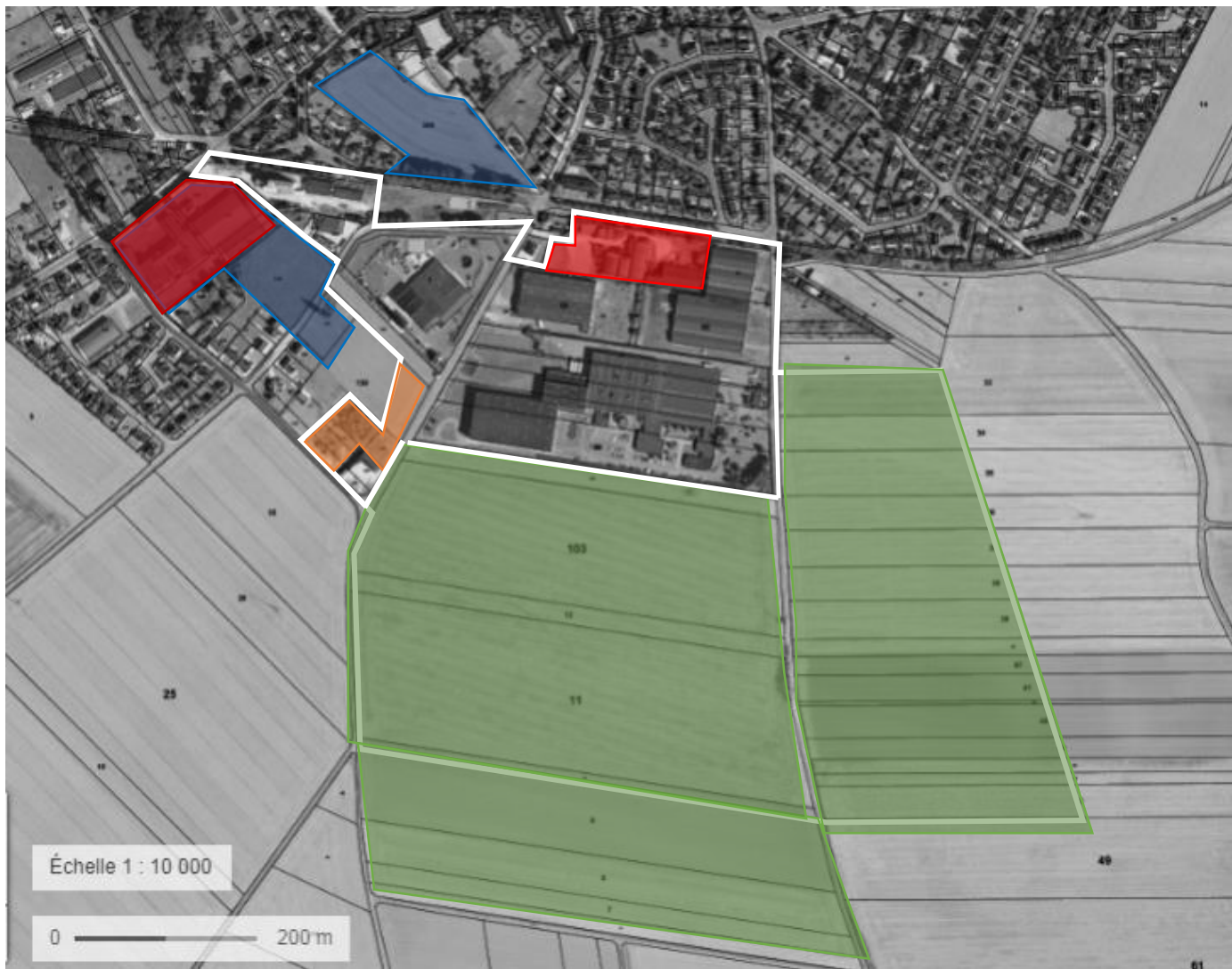


ZA DE BAILLEAU ARMENONVILLE

► Une zone en désuétude

Forces	Faiblesses
Accessibilité à la RN 910 sans traversée du tissu résidentiel	Encastrement dans le tissu résidentiel
Potentiel de densification	Aménagement médiocre





Périmètre total	136 000m ²
Surface occupée	119 109m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	0m ²
Dent creuse	7 131 m ²
Friche	9 760 m ²
Extension	363 500m ²
Gisement potentiel	42 741m ²

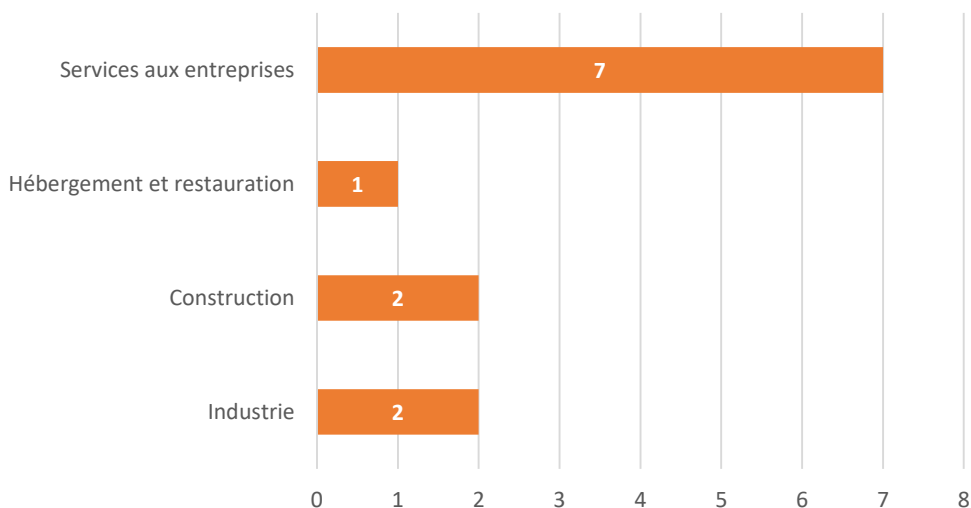
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DES LONGS RÉAGES

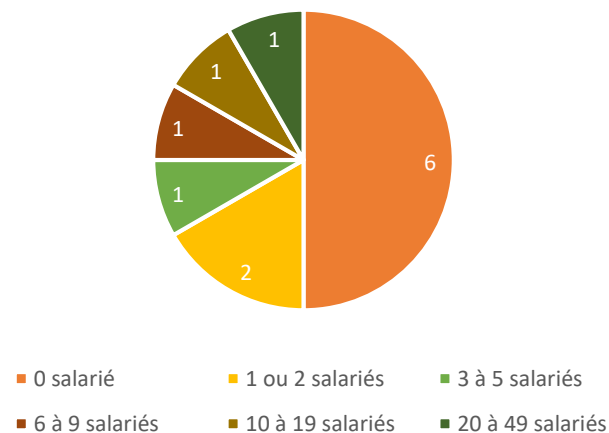
► Une vocation mixte

- 12 établissements (dont 6 sont employeurs) pour un périmètre total de près de 140 000m²
- La plupart sont dans le secteur des services aux entreprises, avec notamment la présence sur la zone de la Compagnie Financière de logistique CFL
- A noter, la présence d'une entreprise leader dans le traitement des déchets dangereux : Consultant déchets spéciaux services.

Répartition des établissements par secteur d'activité

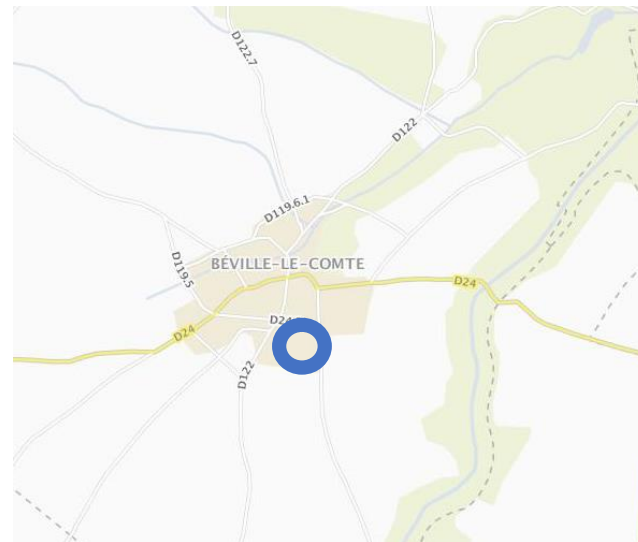


Répartition des établissements par classe d'effectifs



ZA DES LONGS RÉAGES

- Le plus faible taux d'occupation des ZAE du territoire
- Existence de deux friches, l'une d'1ha (à l'intérieur du périmètre), et l'autre d'1,5 ha environ à l'extérieur du périmètre de la ZAE



Forces	Faiblesses
Un potentiel de redéveloppement important (dents creuses / parcelles densifiables) + capacités d'extensions éloignées des habitations Proximité de la RD910	Traversée nécessaire du centre - bourg pour accéder aux axes autoroutiers Sentiment de délaissé pour certains bâtiment (vacance immobilière importante, friche)

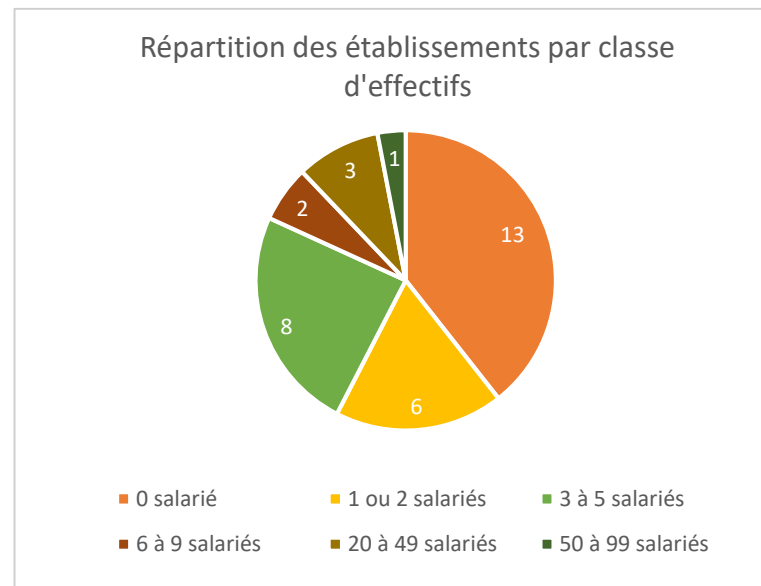
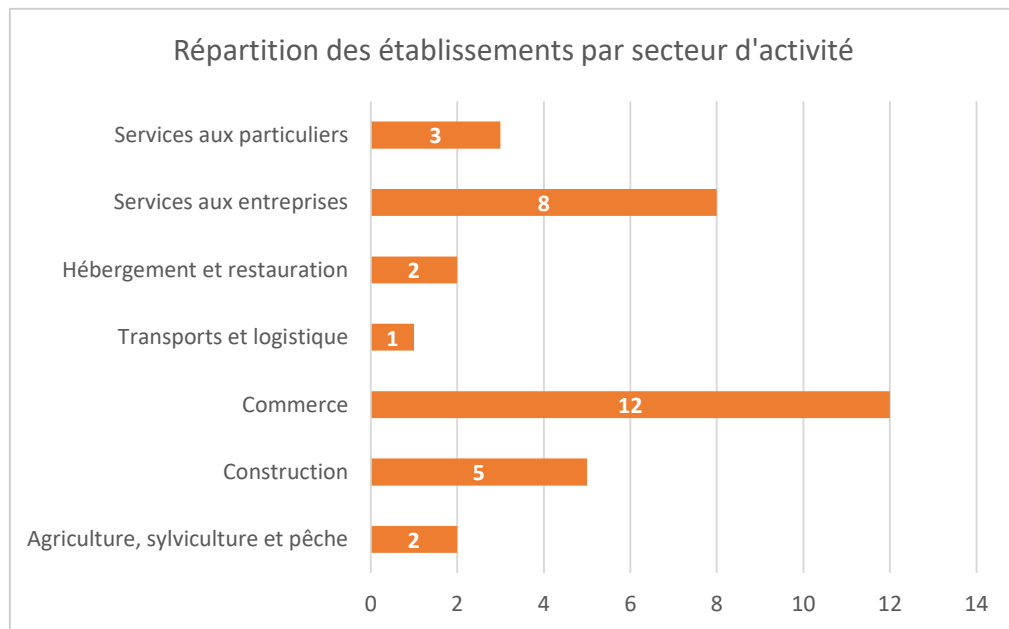


Périmètre total	256 862m ²
Surface occupée	226 793m ²
Surface disponible commercialisable	10 559 m ²
Densification	2 330m ²
Dent creuse	17 180 m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

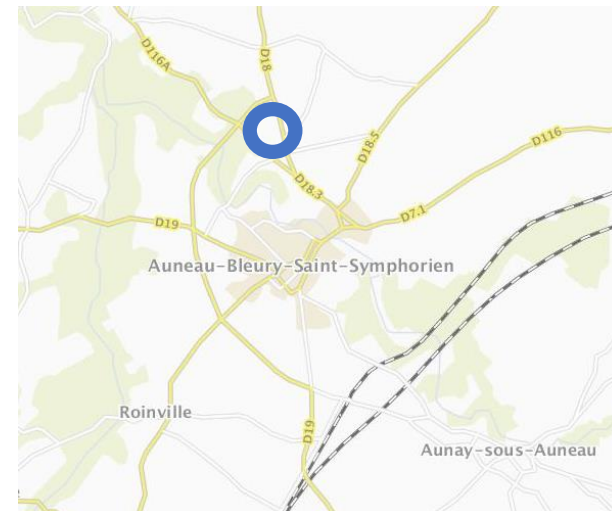
ZA DU PAYS ALNELOIS

- **Une zone mixte à dominante commerces et services, alliant micro-entreprises et PME**
 - Sur les 33 établissements recensés, près de 40% sont non-employeurs
 - Mais la zone compte également des PME, ainsi 4 établissements ont plus de 20 salariés dans le secteur tertiaire: Amazone, La Poste, Ovoteam et l'auto école Bequet
 - Le secteur du commerce est fortement représenté sur la zone (en particulier le commerce de gros mais aussi la réparation de véhicules)



ZA DU PAYS ALNELOIS

- **Une zone qui échappe à la compétence communautaire** (gestion par une SEM communale) et dont l'aménagement date des années 1980 (mais la commercialisation a véritablement commencé en 2003): 2 terrains sont encore à la vente
- **Un effort réalisé en termes d'aménagement paysager à souligner**
- **Plusieurs commercialisations en cours ou en projet** (Retail park, hôtel , et centre de revitalisation)
- **Au total, une zone bien située mais peu adaptée à l'industrie à « process » en raison de la proximité d'habitation**



Forces	Faiblesses
Qualité des aménagements (dont parkings mutualisés) Accessibilité routière Présence d'une PME de plus de 50 salariés (Amazon) Proximité d'un pôle urbain Un restaurant sur la zone	Pas de capacités d'extensions Proximité habitations



Périmètre total	1 175 156m ²
Surface occupée	1 004 958m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	25 310 m ²
Dent creuse	135 120m ²
Friche	9 768m ²
Extension	353 773m ²
Gisement potentiel	0m ²

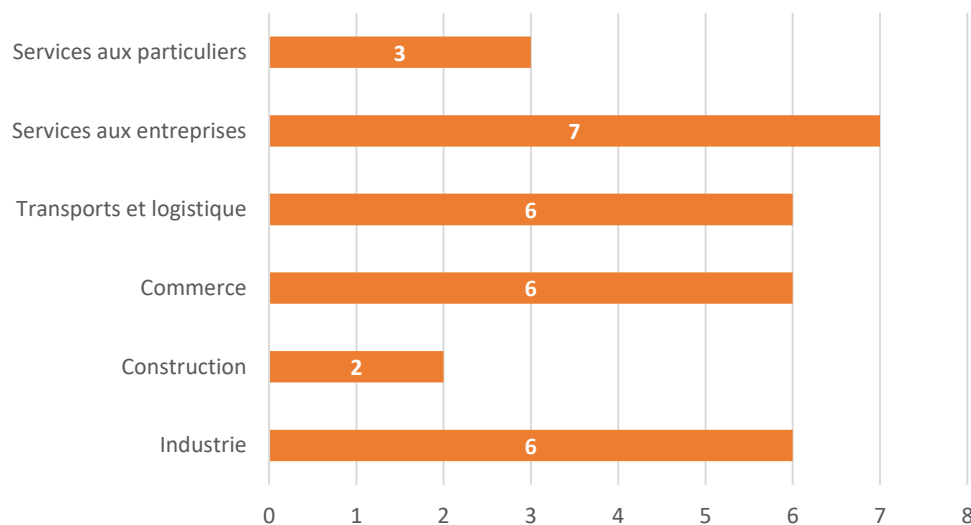
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA D'AUNEAU

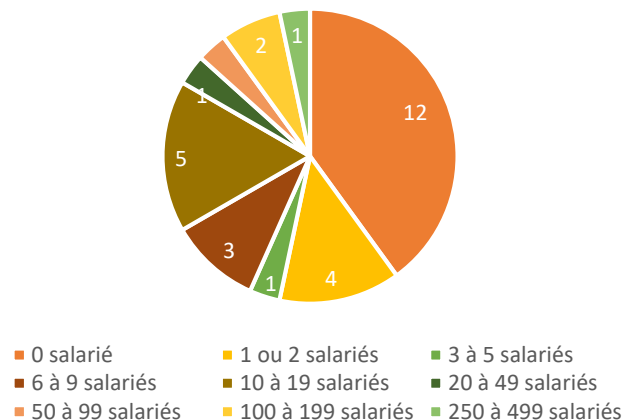
► Une zone à vocation logistique et industrielle avec des établissements leaders

- Une densité d'établissements relativement faible avec 30 établissements sur un périmètre de 1 175 156m² mais des établissements de grandes tailles
- Des établissements majeurs (plus de 100 salariés) dans les secteurs de l'industrie et de la logistique: Novandie (industrie agroalimentaire), Coveris (industrie manufacturière) et Téfrais (logistique)

Répartition des établissements par secteur d'activité

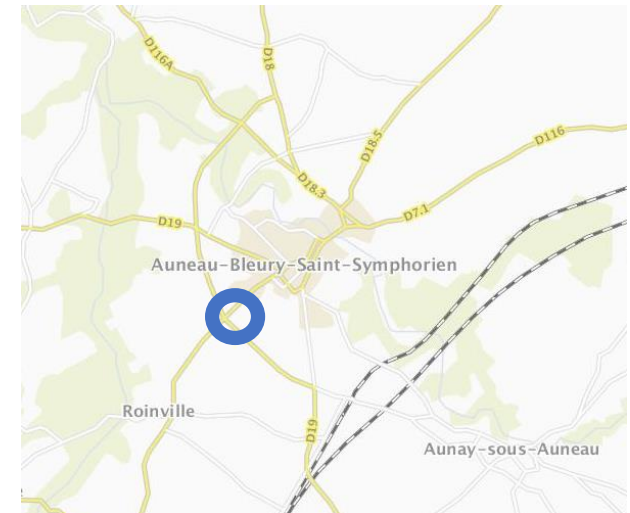


Répartition des établissements par classe d'effectifs



ZA D'AUNEAU

- Une zone marquée par l'implantation récente de Novandie sans qu'une dynamique se soit néanmoins structurée autour de cette arrivée
- Un fort volume de disponibilités immobilières (18 800m²)



Forces	Faiblesses
Potentiel de redéveloppement (dents creuses et densification) et capacités d'extension les plus élevés des ZAE du territoire	Alignement des entreprises le long de RD / pas de circulations internes
Lisibilité du positionnement	Pas de maîtrise foncière des surfaces en extension (gel foncier)
Connexion rail	
Proximité d'un pôle urbain	
Accessibilité autoroutière	



Périmètre total	1 315 195m ²
Surface occupée	1 061 550m ²
Surface disponible commercialisable	60 847 m ²
Densification	7 430m ²
Dent creuse	169 643 m ²
Friche	15 725 m ²
Extension	440 276m ²
Gisement potentiel	0m ²

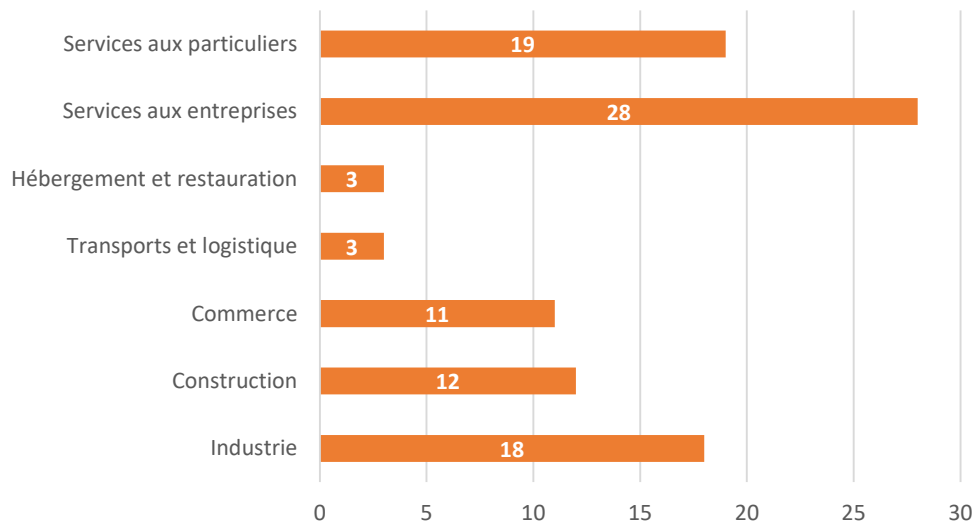
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

PA DU VAL DROUETTE

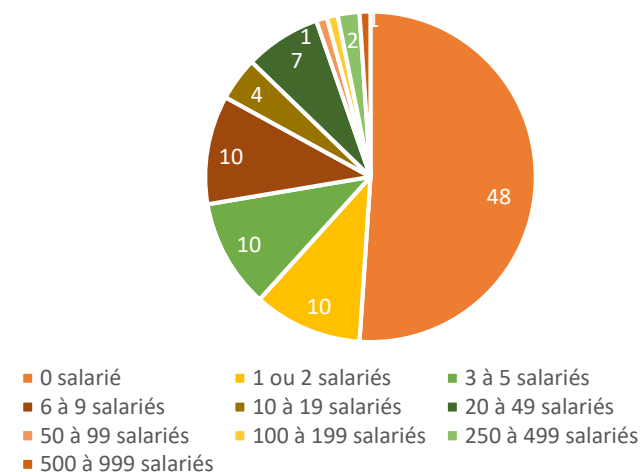
► Une zone mixte avec une surreprésentation tertiaire

- 94 établissements dont plus de la moitié sont des TPE
- Des secteurs d'activités relativement équilibrés avec tout de même une plus forte représentation de sociétés dans le secteur des services aux entreprises
- Des entreprises majeures présentes sur la zone:
 - Trois entreprises industrielles de plus de 250 salariés: laboratoires expanscience, Sealed Air, Aptiv
 - Une entreprise de plus de 100 salariés en R&D: CERIB

Répartition des établissements par secteur d'activité

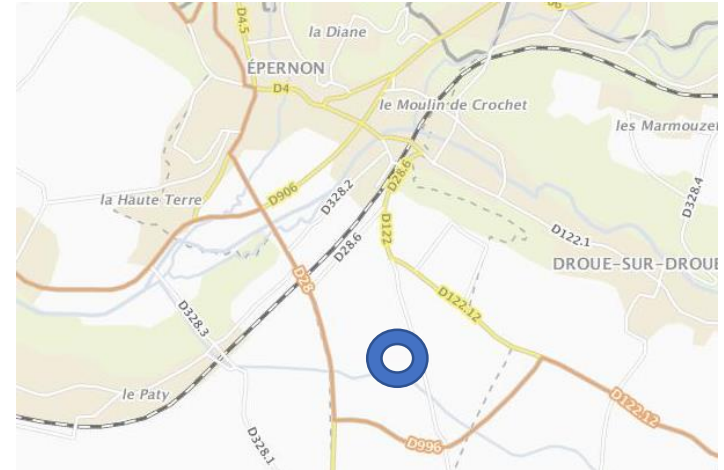


Répartition des établissements par classe d'effectifs



PA DU VAL DROUETTE

- Une zone ancienne, les premières entreprises étant arrivées dans les années 1950
- Une zone vitrine ayant fait l'objet d'une requalification récente
- Des surfaces encore à la vente
- Présence d'une friche polluée appartenant à APTIV (projet de panneaux photovoltaïques)



Forces	Faiblesses
Desserte par le train Présence de leaders industriels Proximité pôle urbain Potentiel de redéveloppement (dents creuses) et capacités d'extension parmi les plus élevés des ZAE du territoire Qualité des aménagements Séparation de la zone en « quartier d'affaires » aux vocations différentes (commerce / artisanat / industrie)	Accessibilité routière

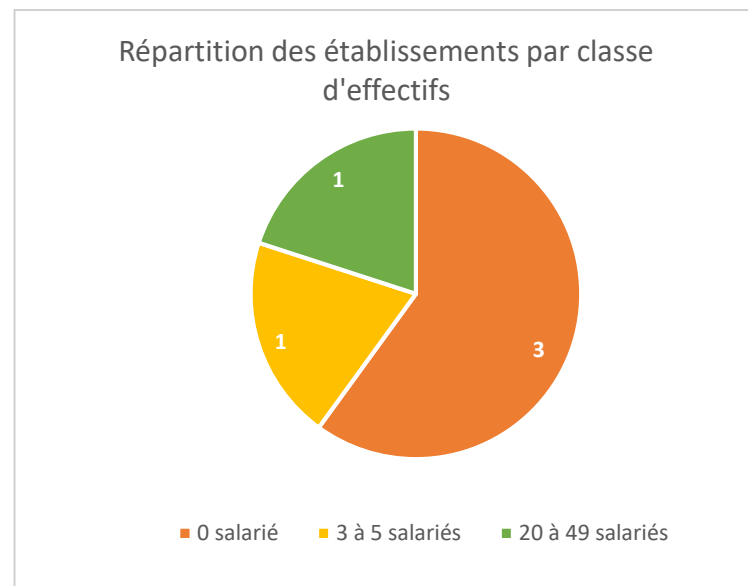
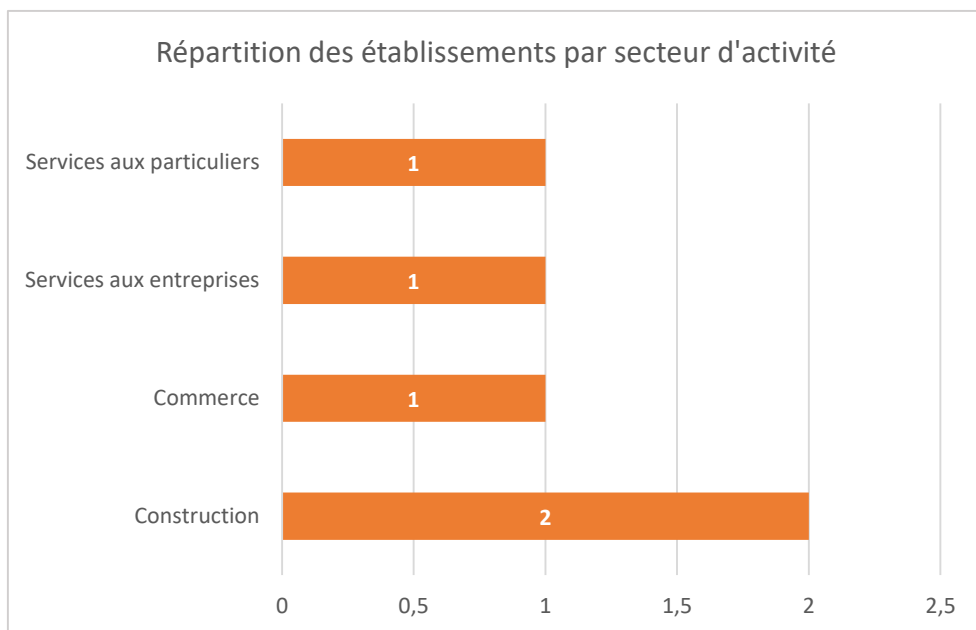


Périmètre total	43 120m ²
Surface occupée	20 110m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	20 200m ²
Dent creuse	2 810m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

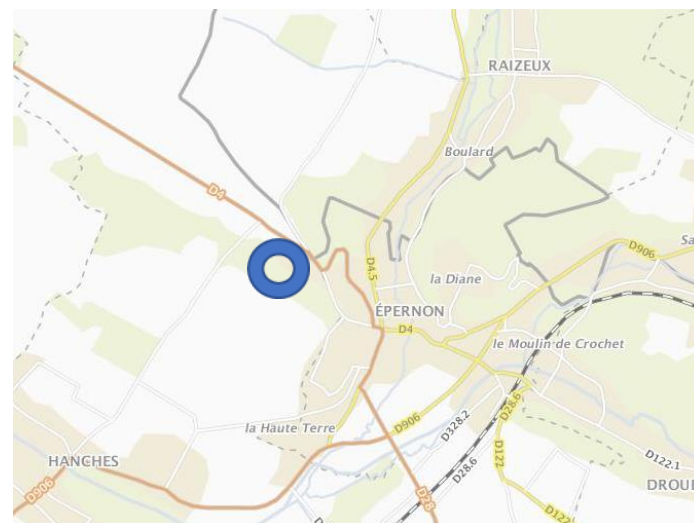
ZA CROIX BRISÉE

- Une zone mixte comptant une entreprise leader de plus de 20 salariés
 - Seulement 5 établissements sur la zone
 - Une PME est implantée sur la zone, l'agence de publicité Créatif Communication Diffusion



ZA CROIX BRISÉE

- Une zone privée (les terrains appartiennent au propriétaire de l'Hyper U)
- Une situation de gel foncier



Forces	Faiblesses
Localisation en front de RD	Accessibilité autoroutière
Proximité du centre-ville d'Epernon	Gel foncier
Potentiel de redéveloppement	Vétusté et faible taux d'occupation



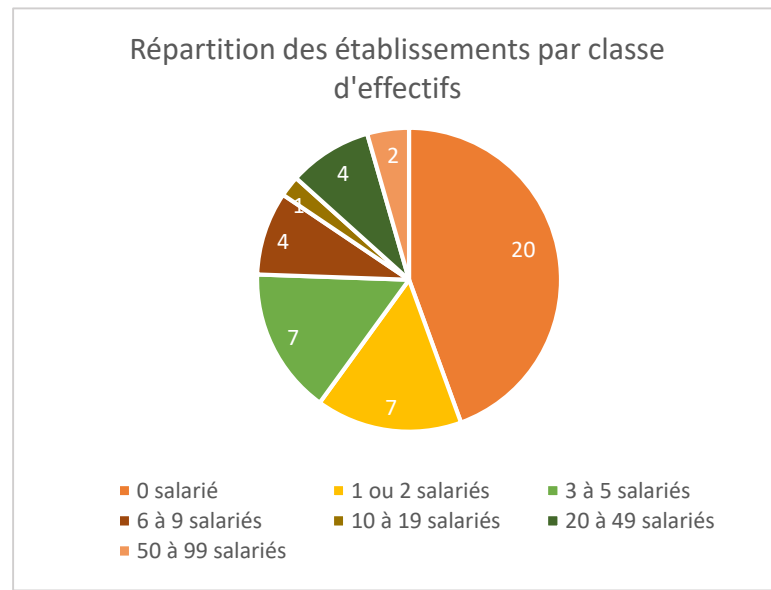
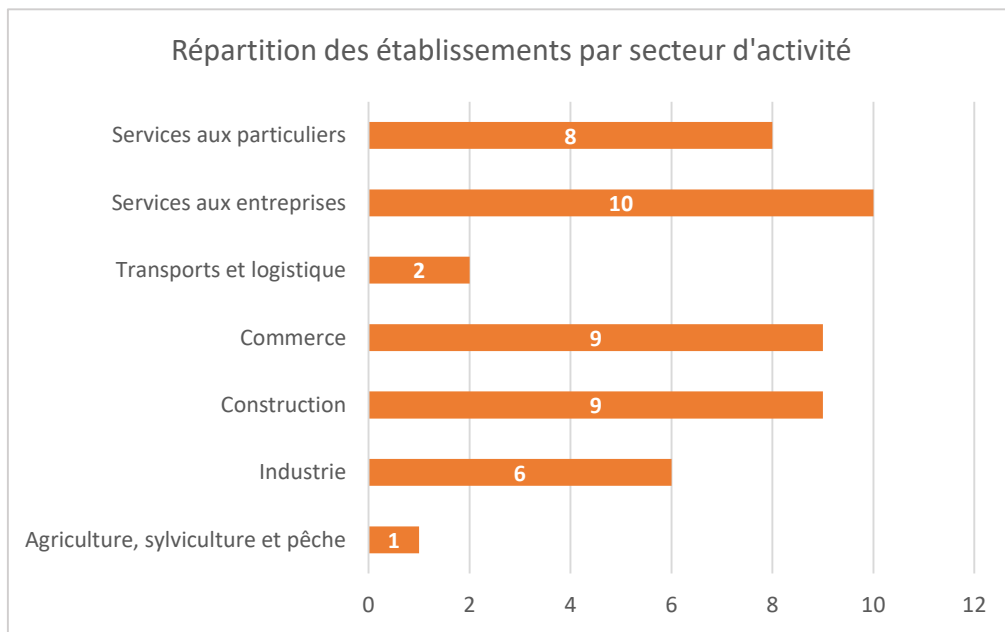
Périmètre total	268 035m ²
Surface occupée	220 405m ²
Surface disponible commercialisable	0 m ²
Densification	1 373m ²
Dent creuse	46 257m ²
Friche	0m ²
Extension	95 710 m ²
Gisement potentiel	0m ²

	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DE PIERRES

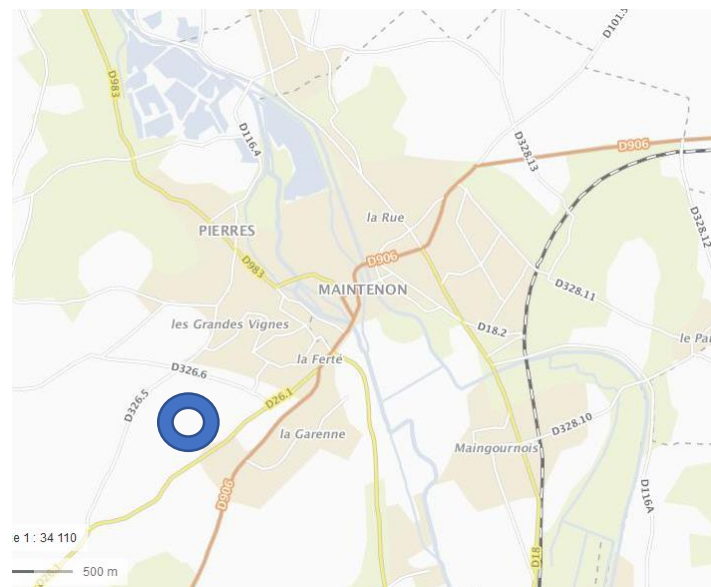
► Une zone mixte orientée PME

- Tous les secteurs d'activités sont représentés sur cette zone, de manière relativement équilibrée
- 2 entreprises de plus de 50 salariés: La Poste et Conorm (mécanique industrielle)



ZA DE PIERRES

- Une zone réalisée en plusieurs tranches dont la dernière est récente
- Présence d'un hôtel d'entreprises, initialement prévu pour accueillir des activités artisanales, géré par la communauté de communes (occupé à 100%)
- De nombreuses dents creuses



Forces	Faiblesses
Proximité d'un pôle urbain	Quelques bâtiments déqualifiants (ex locaux vacants de l'ancien garage Ford, + de 6000m ² vides)
Potentiel de redéveloppement (dents creuses)	Manque de lisibilité de la vocation
Une entreprise de plus de 50 salariés (Conorm)	Accessibilité routière
Présence d'une gare à Maintenon	
Qualité des aménagements	



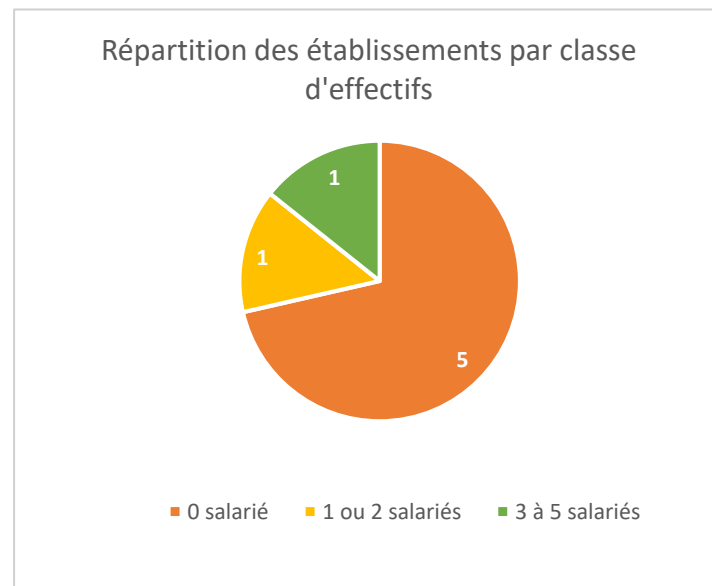
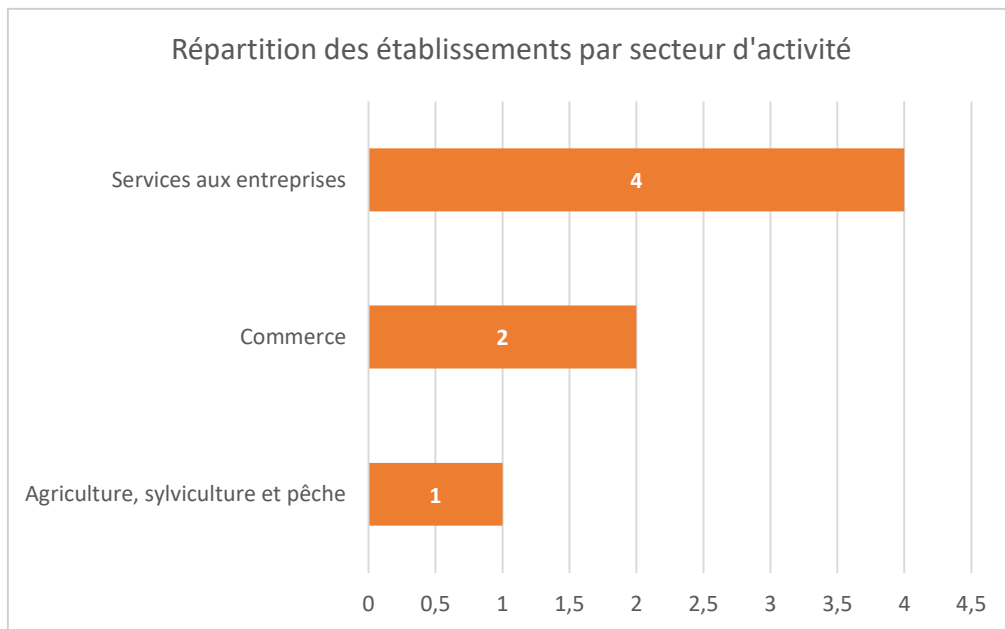
Périmètre total	23 549m ²
Surface occupée	21 818 m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	1 731m ²
Dent creuse	0 m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

- Disponible commercialisable
- Extension
- Gisement potentiel
- Densification
- Dent creuse
- Friche

ZA DE DIONVAL

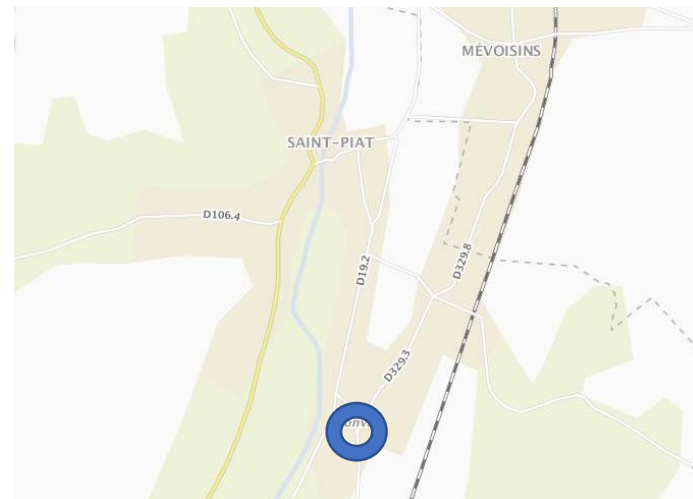
► Une vocation tertiaire orientée TPE

- 7 établissements présents sur la zone, tous comptant moins de 5 salariés
- Trois secteurs représentés: les services aux entreprises, le commerce et l'agriculture



ZA DE DIONVAL

- La plus petite zone de la communauté de commune
- 0,6 ha en cours de commercialisation



Forces	Faiblesses
Proximité de la gare (mais faible fréquence des trains)	Une zone qui n'est pas située le long d'un axe structurant Taille et densité d'activités économiques faibles



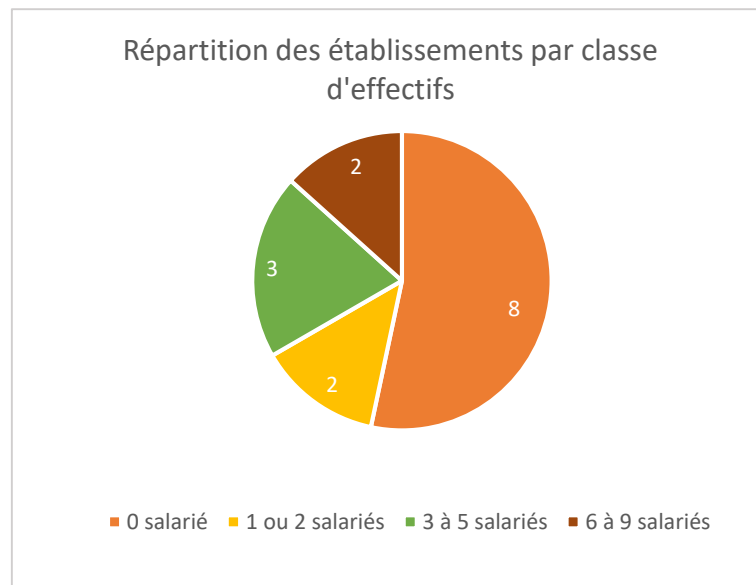
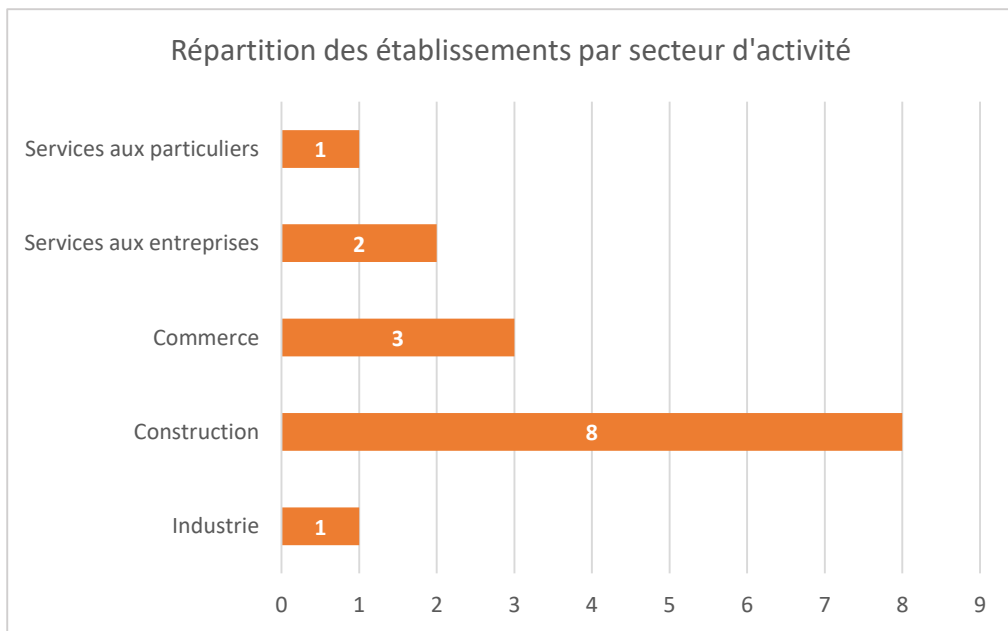
Périmètre total	92 786m ²
Surface occupée	71 626 m ²
Surface disponible commercialisable	0 m ²
Densification	18 810m ²
Dent creuse	2 350m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

- Disponible commercialisable
- Extension
- Gisement potentiel
- Densification
- Dent creuse
- Friche

ZA DE MORMOULINS

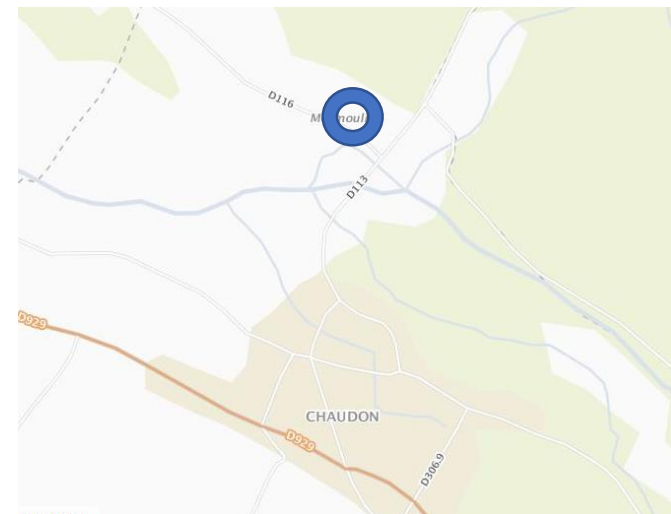
► Une vocation artisanale

- 15 établissements présents sur la zone
- 8 entreprises dans la construction, pour la majorité sans salarié



ZA DE MORMOULINS

- ▶ Une zone ancienne comprenant une ancienne scierie, propriété de la CC (17 500m² de terrain)
 - Une commercialisation difficile (le projet de salle de spectacle initial a été abandonné): les contacts sont rares et des travaux d'aménagements lourds sont à prévoir
- ▶ Aucune vente réalisée ces 10 dernières années
- ▶ Un potentiel de redéveloppement important mais contraint (gel foncier de la parcelle ouest)



Forces	Faiblesses
Une ZAE « au vert »	Une zone qui n'est pas située le long d'un axe structurant
Lisibilité du positionnement	Une zone isolée
Potentiel de redéveloppement (espaces densifiables)	Gel foncier



Périmètre total	82 524m ²
Surface occupée	56 453m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	6 080m ²
Dent creuse	19 991m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

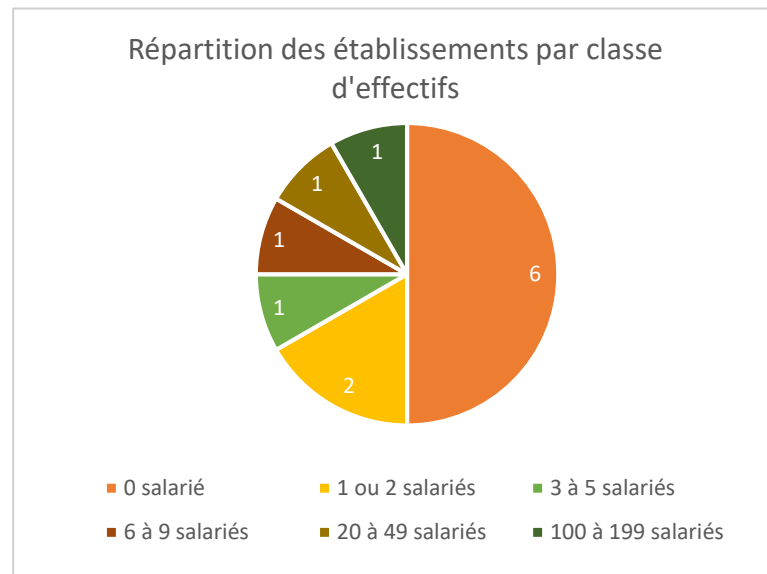
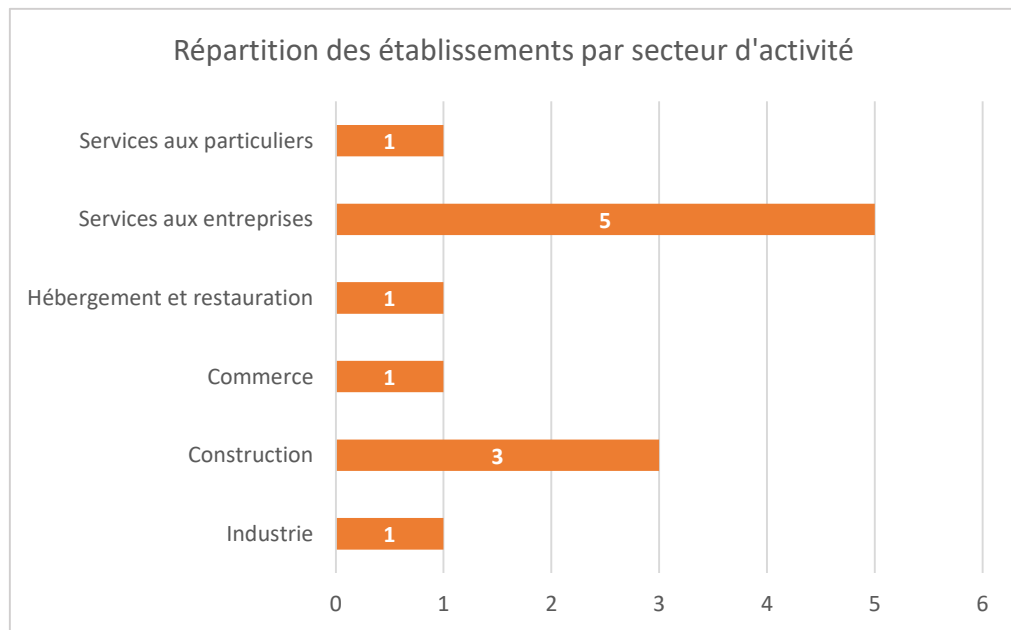
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DES BOULEAUX

► Une vocation mixte

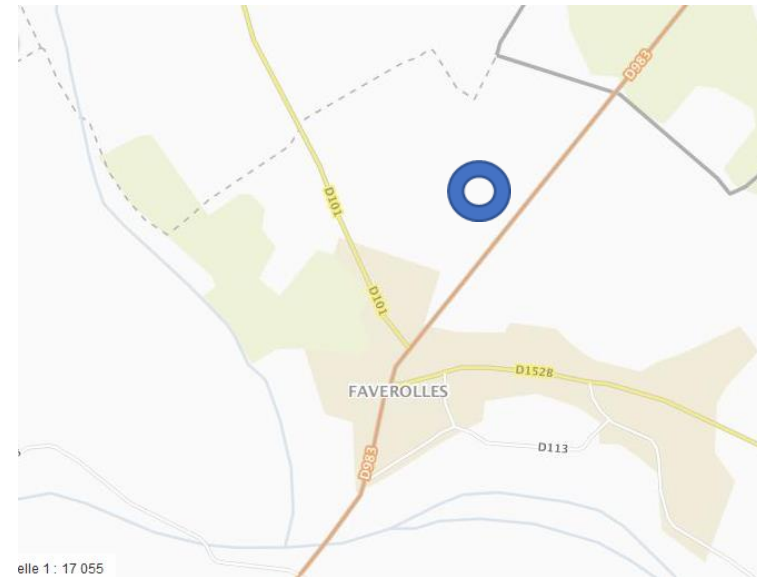
- 12 établissements présents sur la zone
- Près de la moitié sont dans le secteur des services aux entreprises
- La zone compte une entreprise de plus de 100 salariés: Fillon Technologies (fabrication de machines spécialisées)

► De nombreuses dents creuses



ZA DES BOULEAUX

- Une zone récente entièrement commercialisée mais de nombreuses dents creuses



Forces	Faiblesses
Présence d'un leader (Fillon technologies) Potentiel de redéveloppement (dents creuses) Situation le long d'un axe secondaire	Eloignement des grands axes d'intérêt national



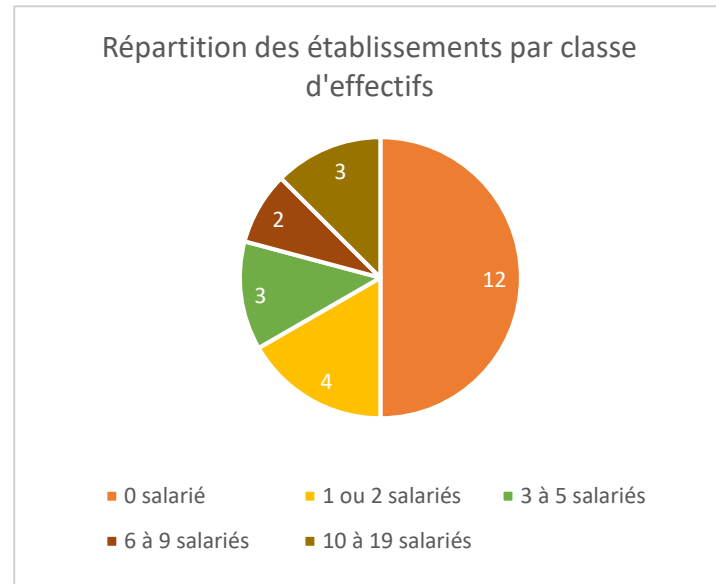
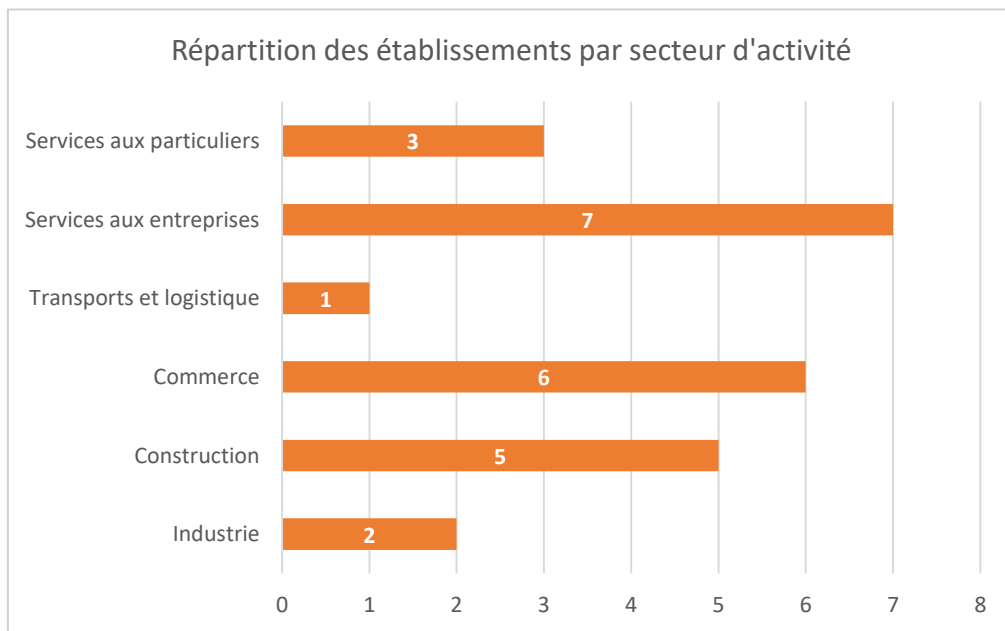
Périmètre total	43 972m ²
Surface occupée	36 502m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	0m ²
Dent creuse	2140 m ²
Friche	5 330m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DU QUAI

► Une vocation tertiaire et artisanale orientée TPE

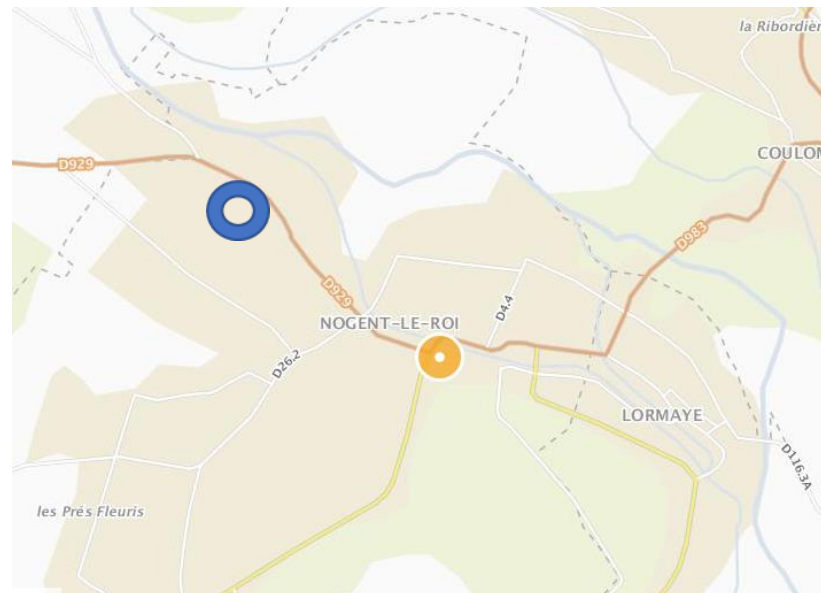
- 24 établissements présents sur la zone principalement au Nord
- Les 3 principaux établissements employeurs de la zone sont dans la construction:
MENUISERIE GENERALE SALTEIRO, AMCE, SARL DANIEL BARON



ZA DU QUAI

► Une zone à deux visages

- Des aménagements récents destinés au commerce au nord
- Des activités artisanales au sud avec une friche de plus de 6 000m² (dont ancienne fonderie placée en liquidation financière)



Forces	Faiblesses
Qualité des derniers aménagements rue Max Cousin	Encastrement dans le tissu résidentiel
Proximité du centre-bourg	Nécessité de traverser des zones résidentielles (Chaudon) pour rejoindre la N 154



Périmètre total	243 788m ²
Surface occupée	209 681m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	17 280 m ²
Dent creuse	4 939 m ²
Friche	11 888 m ²
Extension	213 652m ²
Gisement potentiel	0m ²

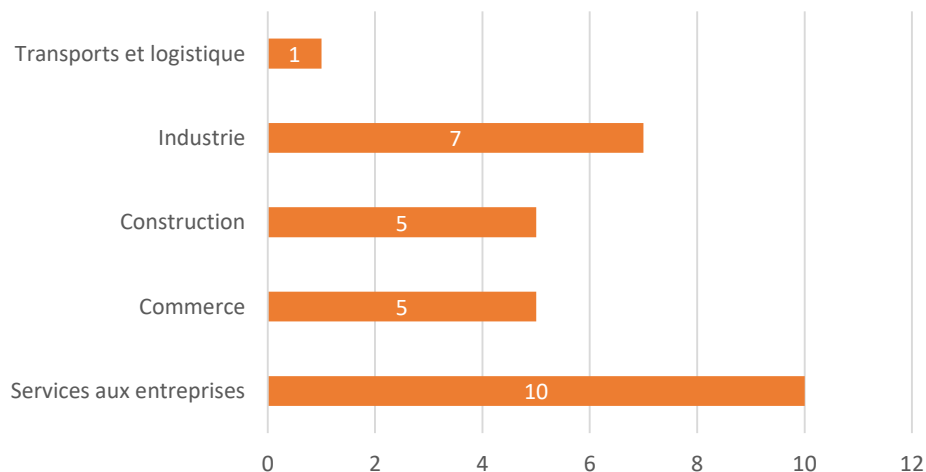
	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DU POIRIER

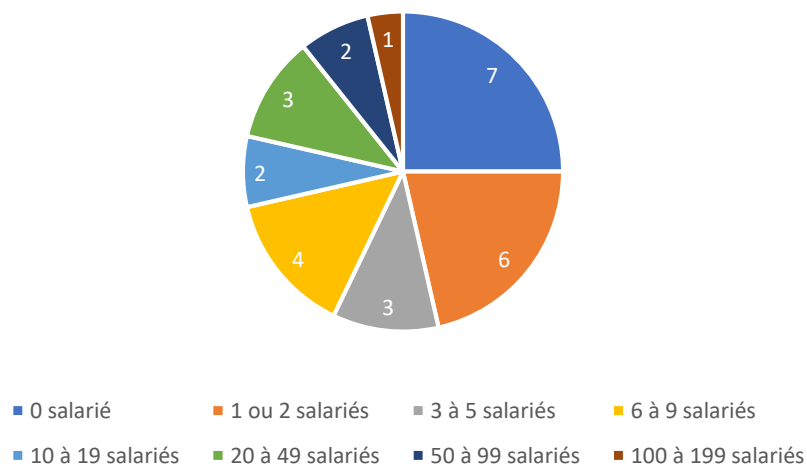
► Une zone mixte

- 28 établissements présents sur la zone
- Une majorité de ces établissements appartient au secteur des services aux entreprises
- Deux entreprises emploient plus de 50 salariés: SIGEBENE (industrie de l'ameublement) et TRANSPORTS MARECHAL (transport routier de fret)
- Et une PME de plus de 100 salariés: Burgbad (industrie de l'ameublement)

Répartition des établissements par secteur d'activité

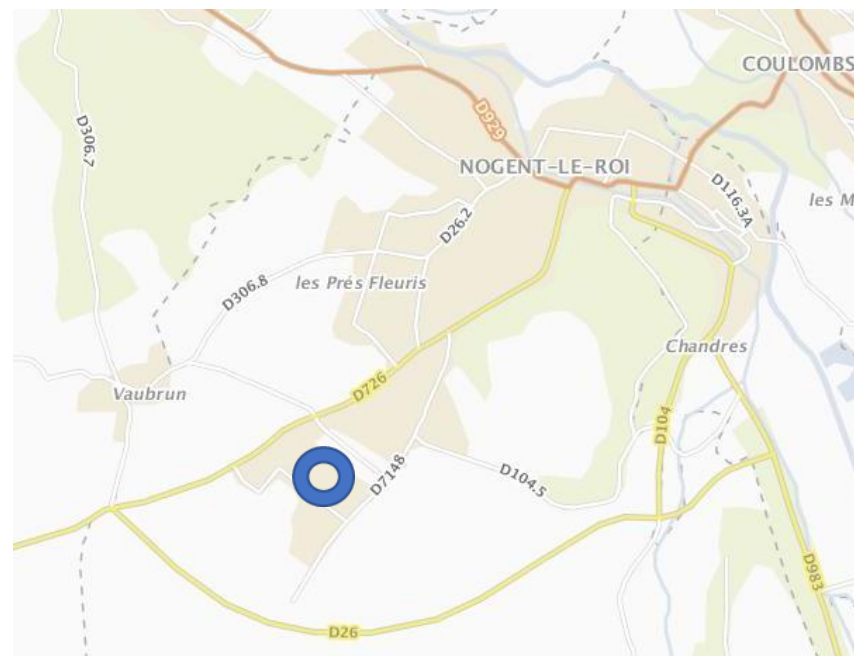


Répartition des établissements par classe d'effectifs



ZA DU POIRIER

- Une ZAE avec des mouvements récents de privé à privé (agrandissement de ZEP et Burgbad, extension de Dias, installation d'un couvreur)



Forces	Faiblesses
3 entreprises de plus de 50 salariés	Pas de desserte en train
Accessibilité autoroutière à venir sans traversée de zone résidentielle nécessaire	Manque de lisibilité du positionnement
Capacités d'extension	



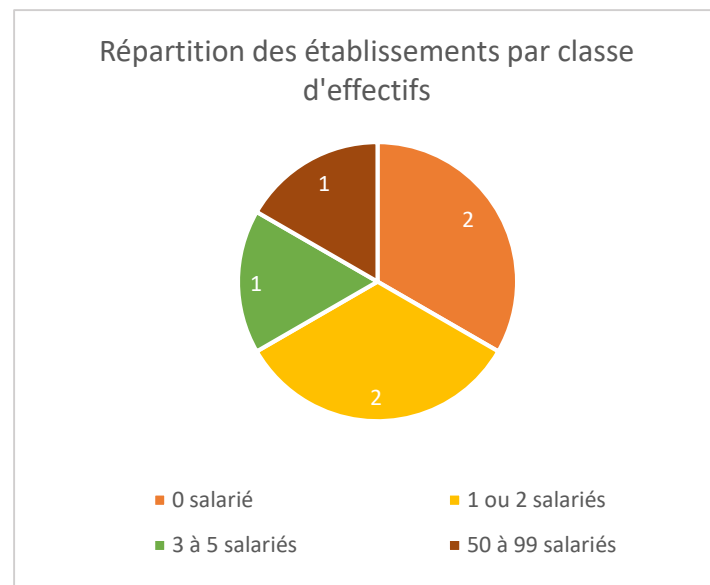
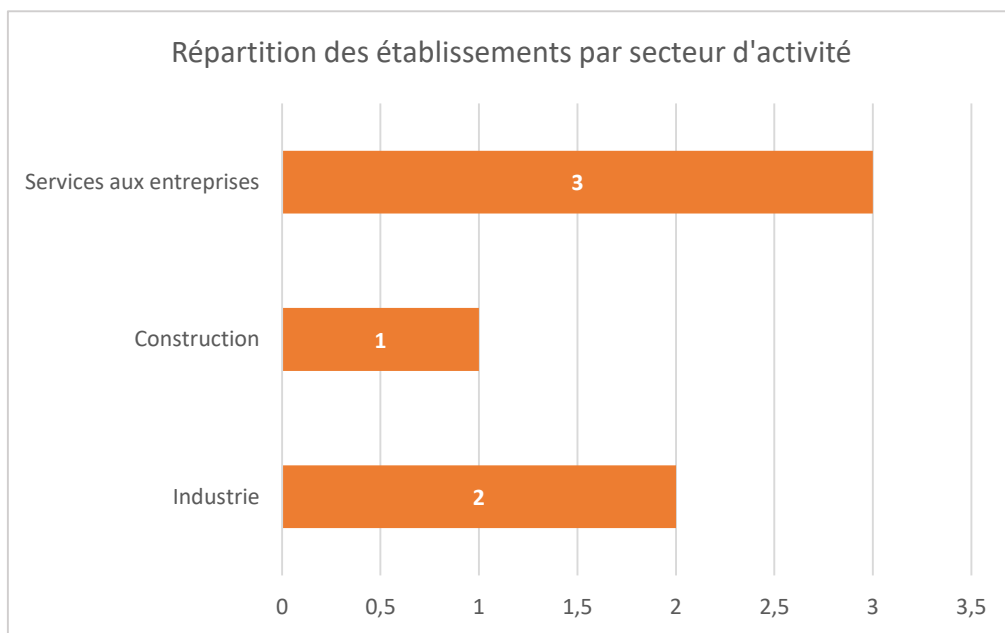
Périmètre total	68 726m ²
Surface occupée	43 026 m ²
Surface disponible commercialisable	0m ²
Densification	0m ²
Dent creuse	25 700m ²
Friche	0m ²
Extension	0m ²
Gisement potentiel	0m ²

	Disponible commercialisable
	Extension
	Gisement potentiel
	Densification
	Dent creuse
	Friche

ZA DES RESERVOIRS

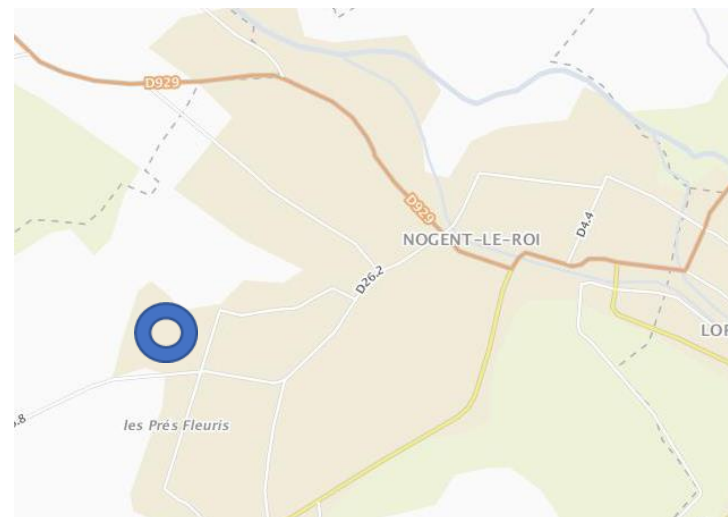
► Une zone d'activité marquée par la présence de l'entreprise industrielle Verretubex

- Seulement 6 établissements sur la zone
- Tous, à l'exception de Verretubex (fabrication d'emballage en verre étiré pour l'industrie pharmaceutique) ont moins de 5 salariés



ZA DES RESERVOIRS

Forces	Faiblesses
Présence d'un établissement de plus de 50 salariés Capacité de redéveloppement (dents creuses) Future accessibilité autoroutière (A 154)	Aménagement de faible qualité



3.2 Synthèse de l'état du foncier

3

Etat du foncier zone par zone

					Surfaces dans l'existant sous maîtrise privée sans garantie de remise sur le marché			
	Périmètre total	Surface occupée	Surface disponible	Extension	Densification	Dent creuse	Friche	Gisement potentiel
ZA Faubourg-Bretonnière	94 980	89 149	0	0	0	5 831	0	0
ZA Saint-Mathieu	280 940	231 428	0	95 935	10 500	39 012	0	0
ZA des Longs Réages	136 000	119 109	0	363 500	0	7 131	9 760	42 741
ZA du Pays Alnelois	256 862	226 793	10 559	0	2 330	17 180	0	0
ZA d'Auneau	1 175 156	1 004 958	0	353 773	25 310	135 120	9 768	0
PA du Val Drouette	1 315 195	1 061 550	60 847	440 276	7 430	169 643	15 725	0
ZA de Pierres	268 035	220 405	0	95 710	1 373	46 257	0	0
ZA de Dionval	23 549	21 818	0	0	1 731	0	0	0
ZA de Mormoulins	92 786	71 626	0	0	18 810	2 350	0	0
ZA des Bouleaux	82 524	56 453	0	0	6 080	19 991	0	0
ZA du Quai	43 972	36 502	0	0	0	2 140	5 330	0
ZA du Poirier	243 788	209 681	0	213 652	17 280	4 939	11 888	0
ZA des Réservoirs	68 726	43 026	0	0	0	25 700	0	0
ZA Croix Brisée	43 120	20 110	0	0	20 200	2 810	0	0
ZA Bailleau Armenonville	126 400	81 142		0	43 988	1 270	0	0
Total	4 252 033	3 493 750	71 406	1 562 846	155 032	479 374	52 471	42 741

Les extensions sont au sens du PLU

3

Synthèse et chiffres clefs

- ▶ Un parc foncier estimé à **425 ha dont 349 ha occupés (82%)**
- ▶ **7,1 ha disponibles à la vente**, concentrés sur le PA du Val Drouette (6,1 ha)
- ▶ **Des potentiels d'extension** (au sens du PLU), **significatifs, 156 ha**, mais seulement 20% est maîtrisé et aménageable par la communauté de communes, **32,1 ha**
 - PA du Val Drouette: 44 ha (non maîtrisés)
 - ZA d'Auneau: 35,4 ha (non maîtrisés)
 - ZA du Poirier: 21 ha (dont 16,6 ha maîtrisés) avec 2,1 ha contraints par des fouilles archéologiques
 - ZA de Pierres: 9,6 ha (maîtrisés) avec 0,5ha contraint par des fouilles archéologiques
 - ZA de Saint Mathieu: 9,5 ha (maîtrisés) avec 1,1 ha contraints par des fouilles archéologiques
 - ZA des Longs Réages: 36,3ha (non maitrisés)

- ▶ Auxquels s'ajoutent **68,7 ha de potentiel de redéveloppement sous maîtrise privée** (principalement des dents creuses mais aussi des parcelles densifiables et des friches)
 - Un stock équivalent à 16% du parc foncier
 - Un potentiel concentré sur 2 zones : ZA d'Auneau et PA du Val Drouette avec près de 20ha chacune
 - Proportionnellement à leur surface, les ZAE les moins denses sont la Croix Brisée, les Bouleaux, et Bailleau Armenonville avec une surface requalifiable et densifiable représentant plus de 30% du périmètre de la ZAE

Potentiel dans l'existant	Total des surfaces en ha
Dent creuse	47,9
Densification	15,5
Friches	5,2
Potentiel de redéveloppement	68,7

Potentiel commercialisable immédiatement	Total des surfaces en ha
Disponible commercialisable	7,1
Potentiel commercialisable	7,1

Potentiel foncier brut futur	Total des surfaces en ha
Potentiel en extension de zone	156,3
Potentiel création de zone*	30
Potentiel foncier futur	186, 3

* *Projet de Levainville*

3.3 Scoring

Critères	Classes	Points	Coefficient	Commentaires
Surface occupée	0	0	2	Surface occupée = nulle
	]0 ; 5]	1		Surface occupée comprise entre 0 ha et 5 ha
	]5 ; 15] ha	2		Surface occupée comprise entre 5 ha et 15 ha
	]15 ; 50] ha	3		Surface occupée comprise entre 15 ha et 50 ha
	> 50 ha	4		Surface occupée comprise supérieure 50 ha
Potentiel de redéveloppement (friches, densification, dents creuses)	0	0	1	Potentiel de redéveloppement nul
	]0 ; 3] ha	1		Surface de redéveloppement entre 0 et 3 ha
	] 3 ; 5] ha	2		Surface de redéveloppement entre 3 et 5 ha
	] 5 ; 10] ha	3		Surface de redéveloppement entre 5 et 10 ha
	> à 10 ha	4		Surface de redéveloppement supérieure à 10 ha
Surface inscrite en extension	0	0	1	Surface inscrite en extension nulle
	]0 ; 5] ha	1		Surface inscrite en extension comprise entre 0 ha et 5 ha
	]5 ; 10] ha	2		Surface inscrite en extension comprise entre 5 ha et 10 ha
	]10 ; 30] ha	3		Surface inscrite en extension comprise entre 10 et 30 ha
	> 30 ha	4		Surface inscrite en extension supérieure à 30 ha
Proximité pôle urbain	CR	0	1,5	Dans une commune rurale
	PI	1		Dans une commune de 3 à 5 000 habitants (pôle intermédiaire)
	PS	2		Plus de 5 000 habitants (pôle structurant)
Présence d'un grand compte	Non	0	1	Aucun établissement de + de 50 salariés
	Leader secondaire	1		Au moins un établissement entre 50 et 200 salariés
	Locomotive	2		Au moins un établissement de plus de 200 salariés
Accessibilité autoroutière (A 10, A11 et future A 154)	Médiocre	0	2	Echangeur à plus de 30 km
	Faible	1		Echangeur entre 20 et 30km (ou 10-20km avec traversée de ZR)
	Moyenne	2		Echangeur entre 10 et 20km (ou moins de 10 km avec traversée de ZR)
	Bonne	3		Echangeur à moins de 10km
Accessibilité autres axes structurant	Faible	0	1,5	Plus de 10 min d'un axe d'intérêt national
	Moyenne	1		Moins de 10 min d'un axe d'intérêt national (N10) nécessitant la traversée de ZR
	Bonne	2		Moins de 10 min d'un axe d'intérêt national (N10)
Desserte ferroviaire	Nulle	0	2	Pas de gare
	Moyenne	1		Gare avec liaisons peu fréquentes
	Forte	2		Gare avec liaisons fréquentes

3 Notation

		SCORING ATTRACTIVITE ECONOMIQUE							
		Surface occupée	Potentiel de redéveloppement	Surfaces inscrites en extension	Accessibilité autoroutière	Accessibilité autres axes structurant	Desserte Train	Proximité pôle urbain	Présence d'un grand compte
ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	2	1	0	1	1	0	1	0
ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	3	2	2	1	1	0	1	1
ZAE des Longs Réages	Béville le Comte	2	1	4	1	1	0	0	0
ZAE du Pays Alnelois	AB2S	3	1	0	3	2	1	2	1
ZAE d'Auneau	AB2S	4	4	4	2	1	1	2	2
PA du Val Drouette	Epemon	4	4	4	1	0	2	2	2
ZAE de Pierres	Pierres	3	2	2	1	0	2	2	1
ZAE de Dionval	Saint-Piat	1	1	0	1	1	1	0	0
ZAE de Mormoulins	Chaudon	2	1	0	0	0	0	0	0
ZA des Bouleaux	Faverolles	2	1	0	0	0	0	0	1
ZAE du Quai	Nogent le Roi	1	1	0	1	0	0	1	0
ZAE du Poirier	Nogent le Roi	3	2	3	3	0	0	1	1
ZAE des Réservoirs	Nogent le Roi	1	1	0	2	0	0	1	1
ZAE Croix Brisée	Hanches	1	1	0	1	0	0	2	0
ZA Bailleau Armenonville	Bailleau A.	2	2	0	1	2	0	1	0
COEFF		2	1	1	2	1,5	2	1,5	1

3 Classement

Classement ZAE		
ZAE d'Auneau	AB2S	28,5
PA du Val Drouette	Epernon	27
ZAE du Pays Alnelois	AB2S	22
ZAE de Pierres	Pierres	20
ZAE du Poirier	Nogent le Roi	19,5
ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	16
ZAE des Longs Réages	Béville-le-Comte	13,5
ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau Armenonville	12,5
ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	10
ZAE des Réservoirs	Nogent le Roi	9,5
ZAE de Dionval	Saint-Piat	8,5
ZAE Croix Brisée	Hanches	8
ZAE du Quai	Nogent le Roi	6,5
ZA des Bouleaux	Faverolles	6
ZAE de Mormoulins	Chaudon	5

► 2 zones de niveau « régional » (classe 1)

- ZAE d'Auneau et PA du Val Drouette

► 4 zones « d'équilibre » (classe 2)

- ZAE du Pays Alnelois, ZA de Pierres, ZAE du Poirier, ZAE Saint Mathieu

► 6 zones de « proximité » (classe 3)

- ZAE des Longs Réages, ZAE de Bailleau, ZAE des Réservoirs, ZAE du Faubourg Bretonnière, ZAE de la Croix Brisée, ZAE de Dionval

► 3 zones de « proximité en manque d'attractivité » (classe 4)

- ZAE des Bouleaux, ZAE du Quai, ZAE de Mormoulins

Classe	ZAE	Score d'attractivité	Vocation constatée	Disponible commercialisable en ha	Potentiel de redéveloppement dans l'existant (friches, dents creuses...) en ha	Potentiel en extension de zone en ha
1	ZAE d'Auneau	28,5	Logistique / industrielle	0	17	35,4
	PA du Val de Drouette	27	Mixte	6,1	19,3	44
2	ZAE du Pays Anelois	22	Commerce / services	1,1	2	0
	ZAE de Pierres	20	Mixte / PME	0	4,8	9,6
	ZAE du Poirier	19,5	Mixte	0	3,4	21,4
	ZAE Saint-Mathieu	16	Industrie / PME	0	5	9,6
	ZAE des Longs Réages	13,5	Mixte	0	1,7	36,4
3	ZAE Bailleau Armenonville	12,5	Mixte	0	4,5	0
	ZAE Faubourg Bretonnière	10	Mixte / TPE	0	0,6	0
	ZAE des Réservoirs	9,5	Mixte	0	2,6	0
	ZAE de Dionval	8,5	Tertiaire / TPE	0	0,2	0
	ZAE Croix Brisée	8	Mixte	0	2,3	0
	ZAE du Quai	6,5	Tertiaire / artisanat	0	0,7	0
4	ZA des Bouleaux	6	Mixte	0	2,6	0
	ZAE de Mormoulins	5	Artisanat	0	2,1	0
			Total	7,2	68,8	156,4

- Des potentiels d'extension situés sur les ZAE les mieux classées dans le scoring (soit les zones de niveau « régional » et « d'équilibre »)
- Mais pas de maîtrise foncière sur les deux zones de niveau « régional »

3.4 Offres immobilières

- ▶ Une offre dont le recensement est difficile car elle n'est pas structurée à travers un outil de type bourse des locaux
- ▶ Une quinzaine de produits seulement seraient disponibles (recensement web*) composés à 90% de locaux d'activités (ateliers / entrepôts)
 - 5 offres ont été repérées sur AB2S représentant 18800m² (toutes situées sur la ZA d'Auneau) / 6 sur Epernon représentant 9800m²
- ▶ Des offres qui représentent un volume relativement important cependant (44 550m² cumulés)
- ▶ Ce sont des offres anciennes et de grandes tailles: seules 3 sont inférieures à 500m² / la moitié font plus de 2000m²
 - Les offres les plus grandes sont situées à Pierres (6 350m²), à Béville-le-Comte (7000m²) et à AB2S (6 844m²)
 - A noter qu'à AB2S un site de 8000m² est proposé à la vente « divisé » en deux (3700m² et 4300m²)

* source: agorabiz, cession PME et site de l'intercommunalité / fin septembre 2018

Zoom sur les offres les plus grandes

6 844m² à la vente à AB2S (ZA d'Auneau)



6 350m² à la vente dans la ZA de Pierres



7 000m² à vendre à Béville-le-Comte (ZA Les Longs Réages)



Ensemble de 8000m² vendus en deux lots de 3700 et 4300m² à AB2S (ZA d'Auneau)



3.5 L'environnement concurrentiel

Source: entretiens avec les chargés de mission développement économique des EPCI

Agglo du Pays de Dreux (34 600 emplois totaux y compris emplois publics et non-salariés)

► Positionnement économique et filières stratégiques

- Deux filières fortes : la pharmacie et la cosmétique avec la présence de deux pôles de compétitivité Cosmetic Valley et pôle pharma. Un tissu d'entreprises industrielles relativement important autour de ces filières et dans des domaines variés.
- Un tissu également dense d'entreprises de la construction : 16% des établissements de l'agglomération
- Un marché tertiaire en développement puisque Saint-Quentin-en-Yvelines, principal concurrent présente un marché saturé sur ce segment (d'où les projets de parc d'entreprises La Radio et Pôle Gare)

► Orientations de développement

- Une stratégie de développement économique très axée sur l'endogène : un accompagnement au développement et au maintien sur le territoire des entreprises locales.
- Une action volontariste portée par la collectivité suite à une période de déprise économique et de perte d'attractivité du territoire
 - L'agglomération mène une vraie politique d'offre : le service développement économique est aussi un service aménagement. Un même service est en charge de l'évaluation de la demande, de la production de l'offre foncière adéquate et de sa gestion/commercialisation.
- Une réflexion sur les modèles de ZA sur demain : mode de gestion, autosuffisance, processus de requalification, niveau de service, ...
- Un travail important réalisé sur la résorption de friches : réhabilitation, changement d'usage (habitat), démolition. Depuis 2014, résorption de 13 ha avec diverses vocations : économie, logement, espace public.

► Offre immobilière

- Une offre immobilière en capacité d'offrir une solution à tous les stades de développement des entreprises :
 - **Pépinière d'entreprises tertiaire** composée de 16 bureaux de 25 m² réservés aux créateurs d'entreprises ou aux entreprises de moins de 3 ans. Loyer : 379€HT/mois. Actuellement pleine
 - **Pépinière artisanale** composée de 8 ateliers de 125 m² et 1 atelier de 250 m² . Loyer : 700€HT/mois. Actuellement pleine
 - **2 programmes d'hôtel d'entreprises artisanaux** en location (le privé a pris le relais en vente) : 22 lots de 200 à 650 m²
 - **12 villas d'entreprises** à Vernouillet de 600 à 1000 m² (avec une partie bureau de 100 à 200 m²), disponibles en location ou à la vente. Cibles : PMI/PME/artisans

► Offre foncière

- Une classification des zones selon le niveau de services/d'aménagement : zones stratégiques (zones vitrine accueillant des entreprises leaders ou exogènes) et zones locales.
- **Les zones stratégiques du territoire :**
 - Zone de Livraindières - Dreux,
 - Pole d'activité Porte Sud - Vernouillet,
 - ZAC des Meurisiers – Germainville (Est du territoire),

► Offre foncière (suite...)

○ Les zones stratégiques du territoire (suite...):

- Zones des Châtelets – la Radio – Dreux,
- Zone de la Vallée du Saule - Tremblay-les-Villages et de Serazereux (proche autoroute),

○ Fonciers immédiatement disponibles et viabilisés : 80 ha

○ Une diversité d'offre du micro-lot (1000 m²), des lots classiques et macro-lots (jusqu'à 25 ha d'un tenant)

○ Niveaux de prix pratiqués : de 15€/m² à 25€/m²

○ Pas de logique de spécialisation par vocation des zones – car trop complexe en terme de commercialisation. Toutes les zones présentent une qualité de services et aménagement.

► Projets à vocation économique structurants

○ 2 projets atypiques :

- **Parc d'entreprises La Radio** : 55 000 m² de bâtiment industriels et tertiaires disponibles à la location en secteur ZFU. Actuellement 35 000 m² occupés par 43 entreprises.
- **Opération pôle gare** : 2000 m² déjà livrés et 13 000m² de bureaux à venir en hypercentre.

○ **Création d'un incubateur** : réhabilitation d'un bâtiment historique du centre-ville pour créer un lieu totem destiné aux entreprises innovantes et start-up. Cet espace doit combiner une pépinière, un incubateur et un espace formation.

3

Rambouillet Territoires (24 600 emplois totaux y compris emplois publics et non-salariés)

- ▶ 20 ha disponibles sur le Parc bel Air
- ▶ 60€/m²

La collectivité n'a pas souhaité répondre à nos questions

► Positionnement économique et filières stratégiques

- Deux filières d'excellence qui tirent l'économie : **les industries cosmétiques et pharmaceutiques** – avec une forte densité d'entreprises de renommée internationale : Guerlain, Coty, Puig, Novo Nordisk... La métropole accueille le siège de la Cosmetic Valley, labellisé pôle de compétitivité « sciences de la beauté et du bien-être », ainsi que le cluster PolePharma.
- Un réseau de **sous-traitants industriels** s'est naturellement structuré autour de ces grands noms, avec un panel d'activités varié : tôlerie, chaudronnerie, plasturgie, mécanique de précision et mécatronique, électronique, maintenance industrielle...
- Une économie également portée par **les services** en fort développement sur la Métropole (+4% entre 2000 et 2007) : notamment dans les activités d'assurance, banques et de l'informatique/téléphonie
- **Des logisticiens** présents sur le territoire en lien avec le tissu industriel, mais pas de volonté politique de développer davantage ces activités avec un faible ratio emploi/ha consommé.

► Orientations de développement

- **Une stratégie de développement économique jusqu'alors orientée vers l'endogène.** Une volonté politique d'accompagner la pérennisation et le développement des entreprises locales.
- **Une stratégie en direction des entreprises exogène** qui se structure progressivement. Une marque de territoire créée récemment : **C Chartres**. Une communication axée sur l'innovation et les filières d'excellence du territoire.

► Offre immobilière

- **Cité de l'innovation** : lieu totem destiné aux start-up innovantes combinant un accélérateur, une pépinière, un espace de coworking, un fablab et un espace ressource. Un positionnement tourné autour de trois filières : la cosmétique, les smart cities et le numérique.
- Chartres Métropole gère **une bourse aux locaux** de 300 biens.

► Offre foncière

- Chartres Métropole a lancé en 2017 un **schéma d'accueil des entreprises** en cours de finalisation – son plan d'action doit être mis en œuvre sur les 3 prochaines années.
- 30 parcs d'activités représentant plus de 1100 hectares, dont une centaine disponible (terrains commercialisés entre 20 et 40€/m²)
- 4 parcs majeurs localisés autour de Chartres :
 - **Zone de Chartres Est** subdivisée en 4 sous-secteurs. La Jardin d'entreprises est la zone la plus récente et moderne, elle accueille des activités mixtes (concessionnaires, tertiaire, industrie et artisans du BTP)
 - **Zone Ouest** axée concessionnaires/automobile : une zone vieillissante – enclavée dans une commune qui s'interroge sur son devenir.
 - **Zone les Poles ouest** : des terrains disponibles mais questionnements sur le positionnement. Positionnement artisanat/dvp durable remis en cause
 - **Projet de parc à proximité de l'A154** : projet de parc d'activité au Nord autour de l'autoroute à venir reliant Rouen à Orléans – un projet à long terme.

- ▶ Orientations du schéma d'accueil des entreprises
 - Des fonciers à venir à moyen/long terme relativement limités qui génèrent des questionnements sur les développements à venir : les alternatives aux solutions foncières (immobilier collectif), la densification de secteurs existants, la requalification de friches...
 - Des développements privilégiant l'extension de sites existants, la requalification de friches ou la densification d'espaces (notamment parking) du fait d'une certaine rareté foncière.
 - Sur le volet immobilier d'entreprises : des partenariats à renforcer avec les investisseurs/gestionnaires privés car les entreprises recherchent désormais davantage de l'immobilier que du foncier dédié.

- ▶ Projets à vocation économique structurants
 - Réaménagement du quartier gare avec la construction de logements, services et bureaux dont un centre d'affaires. 25 000 m² de tertiaire devraient voir le jour sur ce secteur.
 - Projet de parc d'activité à proximité de la future A154

CC du Perche, CC de la Forêt du Perche, CC Terre de Perche (ensemble de 3 EPCI représentant 15 500 emplois totaux y compris emplois publics et non-salariés)

- ▶ Une fonction de développement économique assurée par le PETR Perche
- ▶ Positionnement économique et filières stratégiques
 - Des territoires très ruraux : « on a du mal à exister par rapport à Chartres ou Dreux, même la CC des Portes Euréliennes est plus proche de Paris. Nous avons peu d'opportunité sur l'exogène. »
 - Un profil industriel marqué : présence forte d'entreprises industrielles, souvent avec une dimension innovante. Présence de quelques fleurons : Marie Laure PLV, B Brown, Vallegrain... Des activités industrielles variées, pas de logique de filières.
 - Un tissu dense d'entreprises artisanales du bâtiment
 - Répartition sectorielle de l'emploi : 28% dans l'industrie et 33% dans l'artisanat
 - Peu de logistique : les logisticiens sont présents sur les territoires voisins qui bénéficient d'une meilleure desserte autoroutière. Pas de volonté politique de développer ces activités.
- ▶ Orientations de développement
 - Un développement qui repose sur l'endogène. La stratégie portée vise à soutenir le développement des entreprises existantes (aide au financement, solutions immobilières...)et renforcer le tissu industriel en accueillant les partenaires/sous-traitants des entreprises leaders.
 - Une action pour attirer les indépendants/freelance parisiens dans le Perche : présence dans 2 tiers-lieux parisiens pour faire connaître le territoire

► Offre immobilière

- Ateliers relais à La Ferté Vidame : 3 cellules de 200 m² - des difficultés de commercialisation (seulement 1 lot occupé) ont amené la revente du bâtiment à une entreprise voisine pour extension
- Bâtiment Blue Way – local d'activité moderne de 5 000 m² : rechercher de repreneur
- Absence d'offres de type pépinière/hôtel d'entreprises – une offre qui semble complexe à commercialiser sur un territoire rural.

► Offre foncière

- Les zones stratégiques du territoire
 - Zone des Grands Prés à La Loupe
 - Zone de l'Aunais à Nogent-le-Rotrou
 - Zone du Fossé rouge à Senonches – réflexion sur des ateliers relais sur ce site
- Des zones essentiellement mixtes : industrie et artisanat
- Quelques fonciers immédiatement disponibles mais d'ores-et-déjà fléchés pour des projets. Un travail dans le cadre du SCOT pour cibler les possibilité de zone nouvelle. Pour le reste, des extensions possibles sur Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches.
- Fourchette prix : 6 à 12€/m². Des prix modérés par rapport aux voisins (Chartres autour de 40€/m²), des niveaux de prix similaires au Grand Châteaudun.

- ▶ Projets à vocation économique structurants
 - Des extensions à trancher avec le SCOT sur les zones de Nogent-le-Rotrou, La Loupe et Senonches
 - Une réflexion sur la création d'ateliers relais en location ou vente sur la zone de Senonches. Une vision patrimoniale encore forte chez les artisans du territoire qui n'est pas favorable à ce type de projet (échec du projet sur La Ferté Vidame)

► Positionnement économique et filières stratégiques

- Territoire à dominante rurale situé à la croisée d'un réseau de grandes agglomérations : Le Mans, Tours, Chartres... Une position Intéressante sur le plan régional.
- Une part d'emplois industriels au-dessus de la moyenne régionale. Des activités industrielles variées : notamment métallurgie et mécanique de précision... Quelques grands groupes : Zodiac Hydraulique, Paulstra, établissements Denis, ...
- Une économie qui repose sur l'emploi agricole : en hausse ces 10 dernières années, diversification des activités qui génère un besoin plus important en main d'œuvre.
- Un développement d'entreprises en lien avec l'activité agricole tels que PMA – négoce de plantes médicinales aromatiques ou FRASEM - production de semences

► Orientations de développement

- Développement économique : une démarche très pragmatique de suivi des entreprises locales. Absence de démarche proactive ou d'orientations stratégiques fortes.
- Etude de développement économique en 2007 réalisée par un cabinet conseil qui n'a pas abouti à la formalisation d'un programme d'action clair. Plus sur une démarche de gestion des zones existantes.

► Offre immobilière

- **Hôtel d'entreprises** à Châteaudun : 8000 m² divisés en 6/7 lots de 600 à 2 500 m² disponibles à la location. Cibles : entreprises artisanales ou de petite production : serrurier, mécanique de précision, collecteur d'huile alimentaire usagée...
- **Immobilier locatif** : 21 lots (essentiellement des locaux d'activités) à louer sur l'intercommunalité, une offre essentiellement construite par les anciens EPCI : Cloyes, Marboué, Châteaudun... 2 lots actuellement disponibles à la location.

► Offre foncière

- **Un réseau important de zones sur l'ensemble du territoire.**
- **Une demande faible** : Depuis 2007, un seul terrain industriel vendu en 2015 pour construction. Les artisans construisent leur local d'activité sur la parcelle de leur domicile. Les demandes sont plus récurrentes pour des fonciers à vocation commercial.
- **Peu de fonciers immédiatement disponibles** : quelques parcelles destinées à l'artisanat sur Brou. Des réserves foncières sur Châteaudun qui peuvent être aménagées si un projet arrive.

► Projets à vocation économique structurants

- Aucun projet planifié par manque de capacité d'investissement de la collectivité
- Projet de ZAC sur 15 ha (Châteaudun) pour créer une zone commerciale et de services – projet non abouti car le montant d'investissement n'était pas supportable pour l'intercommunalité.

- ▶ Des territoires voisins avec des tissus économiques marqués par les **activités de production** : industrie et construction
- ▶ 2 filières d'excellence sont présentes sur les intercommunalités de Chartres et Dreux : **industries cosmétiques et pharmaceutiques**
- ▶ Des stratégies économiques orientées principalement sur **les entreprises endogènes**, aussi bien sur les métropoles, les agglomérations, que les territoires ruraux
 - Les délocalisations notamment issus de l'Île de France restent rares, ce qui pousse les collectivités à accompagner le développement des entreprises déjà implantées
- ▶ **En matière de structuration de l'offre, deux profils de territoire :**
 - **Des métropoles/agglomérations qui structurent leur offre économique** : un panel d'offres immobilières, un schéma d'accueil des entreprises sur Chartres, des zones aménagées en régie sur Dreux... Au total, près de 200 ha disponibles et viabilisés sur les agglomérations de Dreux et Chartres et des réflexions engagées sur les zones d'activités de demain et les nouveaux modes de faire l'offre économique (requalification, densification, programmes locatifs...)
 - **Des territoires ruraux moins structurés** : peu d'immobilier géré par les collectivités, peu de fonciers immédiatement disponibles, des territoires en attente de demandes pour viabiliser des terrains.

- ▶ **Une offre disponible immédiatement sur les deux pôles de Dreux et de Chartres importante** avec respectivement 80 et 100 ha disponibles
 - Des niveaux de prix similaires aux Portes Euréliennes à Dreux (15€ à 25€/le m²), légèrement plus élevés à Chartres (20 à 40€/m²) et beaucoup plus chers à Rambouillet (60€ le m²)
- ▶ **Des pôles qui investissent les secteurs proches de la future A154 avec des aménagements à venir**
 - Extension en projet de la ZA de la Vallée du Saule au sud de Dreux, et au nord, développement d'une nouvelle offre autour de l'échangeur de Saint-Lubin
 - Création d'un nouveau parc d'activités au Nord de Chartres (projet à long-terme)
- ▶ **Un secteur tertiaire en rattrapage sur les agglomérations avec des projets forts engagés** : projets de pôle gare (Chartres et Dreux), parc d'entreprises La Radio (Dreux), parc tertiaire Jardin d'entreprises (Chartres), tiers-lieux destinés aux start-up (Chartres et Dreux)...
- ▶ **Des territoires qui ont fait le choix de ne pas se positionner sur la logistique**
- ▶ **Enfin, des collectivités qui portent d'importants programmes locatifs qui ont rencontré leur « marché »** : 2 Hôtels d'entreprises sur le Grand Châteaudun, une pépinière tertiaire, une pépinière artisanale, deux Hôtels d'entreprises artisanaux et 12 « villas d'entreprises » à Dreux, une cité de l'innovation (fab lab, co-working...) à Chartres

4. Analyse de la demande

Plusieurs approches de la demande ont été réalisées:

- Via le point de vue des acteurs (agences immobilières et partenaire régional): c'est « la demande perçue / ressentie »*
- Via la consultation des entreprises elles-mêmes: c'est « la demande exprimée »*
- Via l'analyse des mises en chantiers et des ventes de terrains: « c'est la demande placée »*
- Via des projections à partir du tissu économique: c'est « la demande projetée »*

4.1 Le point de vue des professionnels

LES TENDANCES GENERALES DU MARCHE

► Une demande locative en forte chute sur le département (amplifiée sur les marchés secondaires comme celui de la CCPEIDF) : les entreprises privilégient l'acquisition

► Une offre inadaptée sur la communauté de communes: les produits sont trop anciens, voire vétustes, ou alors trop chers

« Certains propriétaires pensent que leurs locaux « valent de l'or » du fait de la proximité avec l'Île de France » ; « Or si les prix sont identiques à la région parisienne, les entreprises préfèrent y rester »

► Ce qui explique que la demande soit pour l'essentiel endogène (90%) et que le territoire ne profite pas autant qu'il le pourrait de la proximité du bassin parisien

« Seuls des produits « propres » et aux tarifs motivants (ce qui est rare) pourraient attirer des entreprises extérieures »;

« Nous n'avons pas les mandats à la hauteur des entreprises de Rambouillet et nous laissons donc passer des projets »

LES TENDANCES GENERALES DU MARCHE (suite)

► **Un développement de l'exogène également pénalisé par la disparition du CODEL**

« On observe un creux depuis que le CODEL s'est dissout. On capte moins de demande et les EPCI ont beaucoup moins de dossier à traiter; Chartres a tout récupéré »;

« Le site du CODEL donnait de la visibilité aux EPCI de l'Eure et Loir »;

► **Les produits qui manquent sur le territoire sont des locaux d'activité simples, abordables et de petites tailles (à partir de 200m²) sur le modèle du programme Gazeran / Bel Air à Rambouillet**

« Il faut que ce soit basique pour que les investisseurs rentrent dans les clous » ; « Sur la gamme de prix, il ne faut pas dépasser 70€ le m²/an »

► **Une diversification tertiaire difficilement imaginable**

« Même sur Chartres, la demande placée en bureau est faible et ne représente que 8 à 15% des volumes soit 3 à 5 000 m²/an hors compte propre »; « le tertiaire, ce n'est clairement pas la demande. On est dans un environnement d'activités industrielles. »

« Les entreprises tertiaires cherchent des services et se tournent vers le pôle chartrain »

« Il est possible à la rigueur de réfléchir au développement d'une pépinière autour de la gare d'Epernon »

UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DISPARATE AVEC DES SECTEURS DIFFERENCIES

► Epernon

- Une desserte qui n'est pas satisfaisante mais néanmoins un marché qui ne se porte pas trop mal en raison de la présence de la gare et d'entreprises leader déjà installées

« La gare est un facilitateur dans les dossiers de commercialisation ; le critère 'gare' compte pour 70% dans les choix d'implantation (même si dans la réalité 10-20 % des salariés prennent les TC) »

« Un bassin industriel fort sur lequel il est possible de capitaliser »

► Gallardon

« Des problématiques fortes d'accessibilité pour les PL; néanmoins une zone d'activité avec des entreprises de qualité »

► Nogent-le-Roi

- Un petit marché où les commercialisateurs ne sont pas actifs:

« Nous avons peu de demande exprimée pour ce secteur mais il est vrai que nous n'avons pas de produits à proposer ». « Ceci dit, Nogent-le-Roi a également des problèmes d'accessibilité pour les PL »

UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DISPARATE AVEC DES SECTEURS DIFFERENCIES (suite)

► AB2S

- Un secteur avec une « vraie attractivité » grâce à une desserte routière de qualité (RN 10, échangeur d'Ablis)

« Le sud de l'EPCI a le vent en poupe; ça commence à prendre » « En témoigne les implantations d'Andros, Amazone... »

- Des doutes cependant sur la capacité d'accueil des salariés, qui serait moindre qu'à Epernon ?

« AB2S semble moins attractif en termes de qualité de vie »; « la commune souffre d'un déficit d'image »

► Pierres

- Une commune qui n'est pas identifiée par les commercialisateurs comme faisant partie des Portes Euréliennes d'IDF

LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE SUR LE SEGMENT LOGISTIQUE

- ▶ Un territoire attractif pour de la petite et moyenne logistique régionale ou liée à un donneur d'ordre
 - « *la main d'œuvre est adaptée et le coût du foncier est deux fois moindre que dans les Yvelines* »
- ▶ Néanmoins pour les projets plus importants, Orléans est un pôle plus compétitif situé sur un nœud plus attractif

4

Le point de vue régional et départemental

Source: dev up, conseil régional, CCI et CMA

- ▶ A l'échelle régionale on observe une reprise depuis un an dans l'immobilier mais pas encore dans le foncier

« Plusieurs bâtiments de 10 000m² ont ainsi été vendus »;

- ▶ Le triangle Dreux-Chartres-Epernon est un ensemble géographique attractif qui bénéficie de délocalisations de la région IDF

« Un territoire qui profite du desserrement des Yvelines et du Grand Paris avec des entreprises qui ont été expropriées »

- ▶ Le secteur de la communauté de communes propose un cadre de vie agréable mais d'un point de vue économique, il manque un pôle, « un cœur attractif »

- ▶ Autre point faible, le déficit de notoriété et de sentiment d'appartenance

« Quand on est sur le territoire, on dit qu'on est en bordure de l'IDF ; alors que l'on va vendre Chartres en tant que tel ; et il y a un vrai sentiment d'appartenance »

- **Pour la logistique, un constat proche de celui qui est fait par les professionnels de l'immobilier: si le territoire est attractif pour de la petite et moyenne logistique, il l'est moins pour les projets les plus importants**

« La CC n'est pas adaptée pour les gros logisticiens qui veulent être proche des réseaux »

« Orléans est plus attractif »; « en outre, le sud-ouest (zone d'Illiers Combray) et le sud-est du département (Artenay) disposent d'un échangeur autoroutier et de fonciers disponibles pour la logistique

- **Un développement du tertiaire qui serait par ailleurs contraint:**

« Le territoire a des difficultés à attirer des cadres et la gare d'Epernon est mal reliée au reste du territoire de la communauté de communes»

« Les entreprises tertiaires qui viennent de Paris regardent avant tout Chartres et Dreux »

- **Des disponibilités foncières qui s'amenuisent en dehors des deux pôles de Dreux et Chartres, à l'échelle du département**

- Les principales disponibilités futures sont au sud de Chartres à Bonneval (30ha) et à Illiers Combray (68ha); une orientation logistique est envisagée pour cette dernière située le long de l'A11

4

Le point de vue régional et départemental

- Au niveau départemental, un intérêt manifesté par des entreprises exogènes relevant principalement de l'industrie et de la cosmétique



Source: Dev up bilan 2017-2018

4.2 Recensement des implantations récentes

4

Les implantations exogènes récentes ou en projet

Recensement non exhaustif d'après entretiens

Entreprises	Lieu d'implantation	Commentaires
Novandie – Agroalimentaire (industrie) – 200 à 299 salariés	AB2S	Souhaitait être proche de la région parisienne. Site d'AB2S était en concurrence avec Rambouillet / Chartres / Dreux
TELIFRAIS – Agro-alimentaire (logistique) – 100 à 199 salariés	AB2S	
OVOTEAM – Agro-alimentaire (commerce de gros) – 20 à 49 salariés	AB2S	
Amazon – agroalimentaire (négoce de machines) – 50 à 99 salariés	AB2S	Groupe allemand; implantation du siège France de son activité de vente de machines agricoles
Concessionnaire Peugeot – commerce - 3 à 5 salariés-	AB2S	Propriétaire qui a quitté Rambouillet (faute de foncier disponible)
LAUTO - logistique – 5 à 9 salariés	AB2S	Vient de l'IDF
Ideal informatique – services aux entreprises (programmation informatique) – 3 à 5 salariés	Gallardon	Vient des Yvelines
Systech – Fabrication de cartes électroniques - 50 salariés	Gallardon	
Groupe DWG - Bâtiment – 20 à 49 salariés	Gallardon	
Usinage numérique -Mécanique de précision – 6 à 9 salariés	Droue sur Drouette	Vient de l'IDF

4

Les implantations exogènes récentes ou en projet

Recensement non exhaustif

Entreprises	Lieu d'implantation	Commentaires
Salleroy services –commerces de gros et réparation de machines – 3 à 5 salariés	Droue sur Drouette	Vient du Cher, souhaitait se rapprocher de Rungis et de la Bretagne
Laboratoire Paris Dome – Fabrication de parfums – 20 à 49 salariés	Droue sur Drouette	Vient de l'IDF
GPS logistique – 6 à 9 salariés	Epernon	Recherchait entrepôt pas trop loin de Coignières pour regrouper des activités
ITD –commerces de gros (pièces automobiles) – 1 à 4 salariés	Pierres	Vient de l'IDF;
Artisal iso 2000 fermetures – artisanat du bâtiment – 5 à 9 salariés	Pierres	Vient de l'IDF

Les projets

Entreprises	Lieu d'implantation	Commentaires
FM Logistique	Epernon sur 8 ha	Souhaite se rapprocher d'un donneur d'ordre
Prologis – parc logistique	Lenainville sur 30ha	Était intéressée par l'Ile de France, mais au vu du prix, du manque de disponibilités, des taxes, ils sont venus sur AB2S. En raison de la concurrence avec Parcolog, le projet s'est déplacé à Lenainville
Parcolog –parc logistique	AB2S proche d'Andros sur 20ha (logistique)	
Claass – agroalimentaire (construction de machines agricoles)	Ymeray	A déjà des sites au Mans, à Chartres et dans les Yvelines

4

Les implantations exogènes récentes ou en projet

Synthèse

- ▶ **Près d'une quinzaine d'implantations exogènes recensées sur les 10 dernières années auxquels s'ajoutent 4 implantations en projet**
 - 10 implantations / projets dans la logistique et le commerce de gros
 - 6 implantations / projets d'unités de production (artisanat / industrie)
 - 2 implantations / projets dans les services et le commerce
 - 1 dans la construction
- ▶ **Des implantations qui concernent principalement AB2S (7 implantations) et Epernon / Droue sur Drouette (5)**

4.3 Les mises en chantier

Les mises en chantier

Source: Sitadel (base de donnée publique qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire)

- ▶ **64 182 m² développés sur les différents pôles de la communauté de communes sur les 10 dernières années (2008 à 2017) soit 6 418 m² / an en moyenne** (équivalent à 2,1 ha/an de consommation foncière avec un coefficient d'emprise au sol de 0,3)
- ▶ **Une production qui a ralenti sur la période 2013-2017 par rapport à la période 2008-2012**
- ▶ **Une production de locaux commerciaux importante :**
 - 31% des surfaces d'activités mises en chantier (cette proportion est de 13% au niveau départemental) avec des opérations fortes à Nogent-le-Roi (4884 m² en 2016*) et Hanches (6686 m² en 2013); cette production élevée, est concentrée sur la période récente (2013-2017) puisque qu'entre 2007 et 2012, la proportion de locaux commerciaux n'était que de 17%
- ▶ **Une production de bureau qui l'est également:** 11 244m² de bureaux mis en chantier (18% des surfaces d'activités contre 7% au niveau départemental) dont les développements sont soutenus par les communes de Pierres (3 208m²) et Gallardon (3 294 m²)

* Il ne s'agit pas d'un volume net; c'est-à-dire que les surfaces commerciales détruites ou réaffectées à d'autres usages n'ont pas été retirées; ex ancien Intermarché de Nogent-le-Roi

REPARTITION PAR POLE

- ▶ **Tous types confondus, une production de locaux professionnels dominée par le pôle Epernon-Hanches-Droue (17 765 m² soit 28% des locaux mis en chantier au niveau de l'interco);** viennent ensuite les pôles d'AB2S (10 542 m²), Nogent le Roi (9 960 m²), et Gallardon (7 594 m²) et Pierres (9 777m²),
- ▶ **Une production de locaux alimentée par les opérations commerciales sur les pôles d'Epernon et de Nogent-le-Roi** (avec les précautions d'interprétation précédemment citées)
- ▶ **Hors commerce, la production est plus équilibrée...Et c'est la commune de Pierres qui affichent les plus forts volumes de mises en chantier**
- ▶ **Une répartition par segments de locaux très différenciée suivant les pôles**
 - Surreprésentation relative des entrepôts sur AB2S et dans une moindre mesure Epernon
 - Surreprésentation relative des locaux commerciaux sur Nogent-le-Roi et Epernon
 - Surreprésentation relative des bâtiments industriels sur Pierres, Gallardon et Nogent
 - Surreprésentation relative de l'artisanat sur Pierres et Nogent
 - Surreprésentation relative des bureaux sur Pierres et Gallardon

4

Les mises en chantier

Source: Sitadel

Surfaces commencées en m² par segments entre 2008-2017

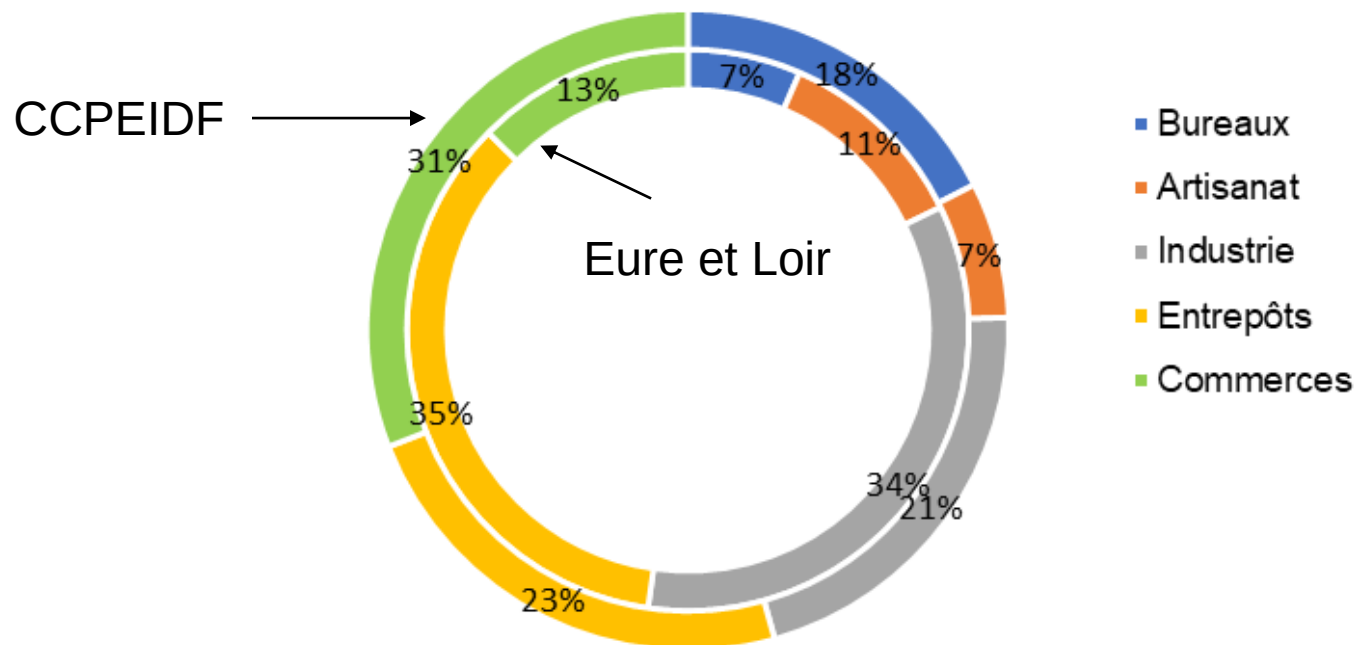
	Bureaux	Artisanat	Industrie	Entrepôts	Commerces	Total avec commerces	Total hors commerces
Auneau - Bleury -Saint Symphorien	1 459	462	1 702	3 823	3 096	10 542	7 446
Epernon - Hanches - Droue	1 421	35	3 037	3 716	9 556	17 765	8 209
Faverolles	0	150	375	5 058	0	5 583	5 583
Gallardon - Bailleau	3 294	0	2 180	683	1 437	7 594	6 157
Nogent le Roi	187	2 115	2 628	109	4 921	9 960	5 039
Pierres	3 208	1 634	3 364	744	827	9 777	8 950
Saint-Piat	20	0	70	138	0	228	228
Total	11 244	4 396	13 656	15 049	19 837	64 182	44 345

4

Les mises en chantier

Source: Sitadel

Répartition des surfaces commencées par type de locaux entre 2008 et 2017



4.4 Les ventes réalisées sur les 15 dernières années

Les ventes de terrains sur les 15 dernières années

** Il s'agit d'une estimation réalisée à partir des entretiens et des visites de terrains; la marge d'erreur est importante donc les données n'ont pas valeur d'exactitude*

	Commune	Vente de la collectivité en m ²	Vente de la collectivité sans que la parcelle ait été encore utilisée pour construire en m ²
ZA Faubourg-Bretonnière	Gallardon	3 200	
ZA Saint-Mathieu	Gallardon	12 075	19 159
ZA du Pays Alnelois	AB2S	120 110	4 816
ZA d'Auneau	AB2S		
PA du Val Drouette	Epernon-Hanches-Droue	58 704	14 839
ZA de Pierres	Pierres	26 013	12 767
ZA des Bouleaux	Faverolles	25 689	8 152
ZA du Poirier	Nogent Le Roi	2 913	
Total		248 704	59 733

- ▶ Hors implantation de Novandie et Télifrais qui représentent des valeurs exceptionnelles, on estime que 30,6 ha ont été vendus de 2003 à 2018 (dont 6 ha non construits) : ce qui représente 2 ha par en moyenne **d'où un besoin projeté d'au moins 40 ha à 20 ans**
- ▶ A noter qu'on pressent un regain de demande avec plusieurs terrains vendus ou en cours de vente en 2018 sur le PA du Val Drouette

4

Demande adressée à la communauté de communes

Les demandes adressées à l'intercommunalité sur les 18 derniers mois

Territoire / site	Nombre
Val Drouette	14
Pierres	9 (dont 4 dans les 2 derniers mois)
Auneau	3
Nogent-le-Roi	3
Saint-Piat	2
Gallardon	2

Source: service développement économique

4.5 Synthèse de l'atelier avec les entreprises

4

Les participants

Entreprises présentes	Site d'implantation	Effectifs	Activités
CERIB	Epernon Parc du Val Drouette – propriétaire de 14h	170	Centre de recherches sur le béton
USIMAT SERMEES	Nogent-le-Roi ZI du Poirier Création dans les années 50 / nouveau site construit en 2003	30	Mécanique industrielle - conception et fabrication équipement mécanique
Systech	Gallardon ZI Saint Mathieu Implanté il y a 10 ans	20 à 49	Fabricant de cartes électroniques
ZEP industries	Nogent-le-Roi ZI du Poirier Création il y a 80 ans	50	Commerce de produits destinés aux professionnels de la maintenance, de la propreté et de l'hygiène.
Christine Breton	Ymeray	0	Formation / mentoring
Aptiv	Epernon Parc du Val Drouette Création en 1962. Depuis 20 ans sur le site	400 à 500	Fabricants de connecteurs et contacts pour l'industrie automobile
Risalex	AB2S dans la ZA d'Auneau	5	Vente de matériaux de construction

4

Les forces du territoire

3 AVANTAGES COMPARATIFS MIS EN EXERGUE

- ▶ **Prix du foncier modéré avec une proximité du bassin parisien**
- ▶ **La présence de la gare à Epernon**
- ▶ **La proximité du réseau autoroutier à AB2S**

► **Difficultés de recrutement sur des métiers d'ouvriers (métallurgie) et de cadres en raison de facteurs cumulatifs:**

- Pas de transports en commun pour accéder aux ZAE / aucune liaison de la Gare vers les ZAE dans un contexte où de nombreux salariés viennent de l'extérieur du territoire (IDF, Dreux, Chartres)

Des réflexions en cours pour des solutions inter-entreprises au niveau du club d'entreprises du Val Drouette

- Une offre de logement insuffisamment adaptée (manque des produits à location, notamment des maisons individuelles pour les familles et des appartements pour les stagiaires / apprentis)

- Un territoire insuffisamment mis en valeur et manque de notoriété

Quand les entreprises réussissent à recruter des cadres, une bonne partie restent à Paris ou Rambouillet

Le club d'entreprises du Val Drouette s'est saisi de sujet et prépare des supports de com'

- L'absence de lieu de formation sur le territoire

ZEP Industrie et Aptiv ont par exemple créé une école interne pour pallier ce manque

- Concurrence des entreprises implantées en Ile de France qui « aspirent les compétences » et « font monter les salaires »

► **Défaut d'Hôtellerie et de restauration de « qualité »**

En raison de ces difficultés, le CERIB a par exemple décidé de réaliser ses formations chez le client directement

► **Manque de débit sur la ZA du Pays Anelois**

De 8 à 10h, le réseau est saturé; idem en fin de journée

4

Les besoins fonciers / immobiliers

- ▶ **Les entreprises Systech et Aptiv ont des projets de développement mais des solutions ont déjà été trouvées et sont en cours de concrétisation**
- ▶ **De manière générale, pour les entreprises présentes, pas de problématiques foncières mais des besoins liés aux sujets connexes au développement économique** (recrutement, formation, services, accessibilité...)*

** Cela ne préjuge pas en revanche de l'absence de besoins au niveau local / l'échantillon des entreprises présentes ne saurait représenter l'ensemble des entreprises*

4.6 Résultats de l'enquête entreprise

4

Echantillon

- Une enquête réalisée via un sondage en ligne (envoi mail)
- 46 retours exploitables
 - Parmi, les répondants, une majorité d'entreprises de production (artisanat et industrie): 43%
 - La moitié sont des PME (entreprises de + de 10 salariés)
 - La très grande majorité sont des entreprises anciennes: 84% ont plus de 10 ans
 - L'ensemble des pôles de l'intercommunalité sont représentés avec une prédominance d'entreprises implantées à Epernon sur le Val Drouette (43%)

Secteurs d'activités	Nombre	Part
Industrie / artisanat de production	20	43%
Artisanat du bâtiment	6	13%
Commerce de détail	2	4%
Commerce de gros (négoce)	5	11%
Transport / logistique	7	15%
Services	6	13%

Effectifs salariés	Nombre	Part
Aucun	2	4%
1 à 4	8	17%
5 à 9	6	13%
10 à 19	6	13%
20 à 49	8	17%
50 à 249	11	24%
Plus de 250	5	11%

Zones d'activités	Nombre	Part
PA du Val Drouette	20	43%
ZA d'Auneau	2	4%
ZA du Pays Alençois	3	7%
ZA de Pierres	5	11%
ZA de Saint-Mathieu (Gallardon)	4	9%
ZA du Poirier (Nogent-le-Roi)	3	7%
Autres ZAE	9	20%

4

Motivations liées à l'implantation

► 9 entreprises se sont implantées il y a moins de 10 ans sur le territoire

- 4 étaient originaires de l'Ile de France (dont une seulement des Yvelines)
- 3 de la Région Centre
- 2 venaient d'ailleurs en France ou d'un autre pays

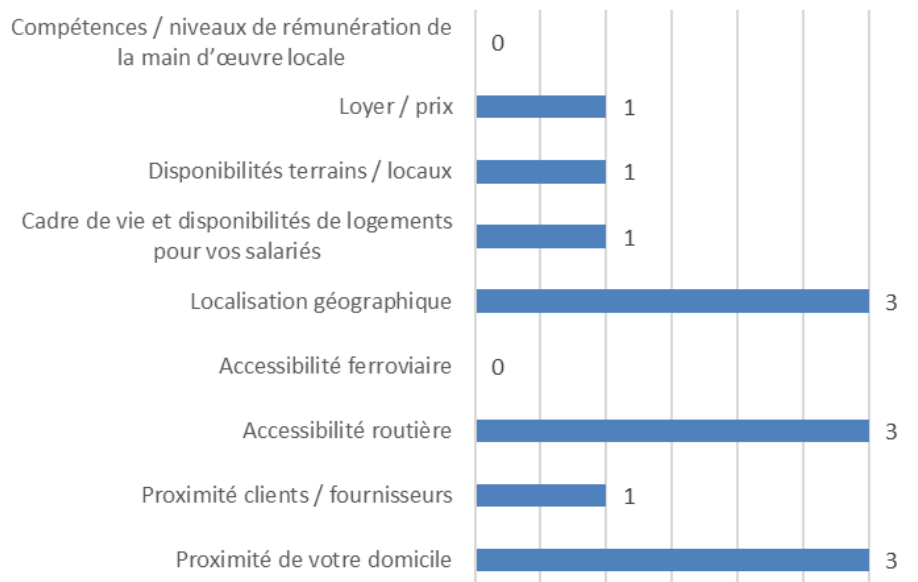
► Ces entreprises appartiennent à l'industrie (3), à la logistique (2), au commerce de gros (2), aux services (1) et à l'artisanat (1)

► A noter que 4 se sont implantées sur la ZAE de Pierres

► La localisation géographique, l'accessibilité routière et la proximité du domicile du dirigeant sont les 3 principaux motifs de l'implantation

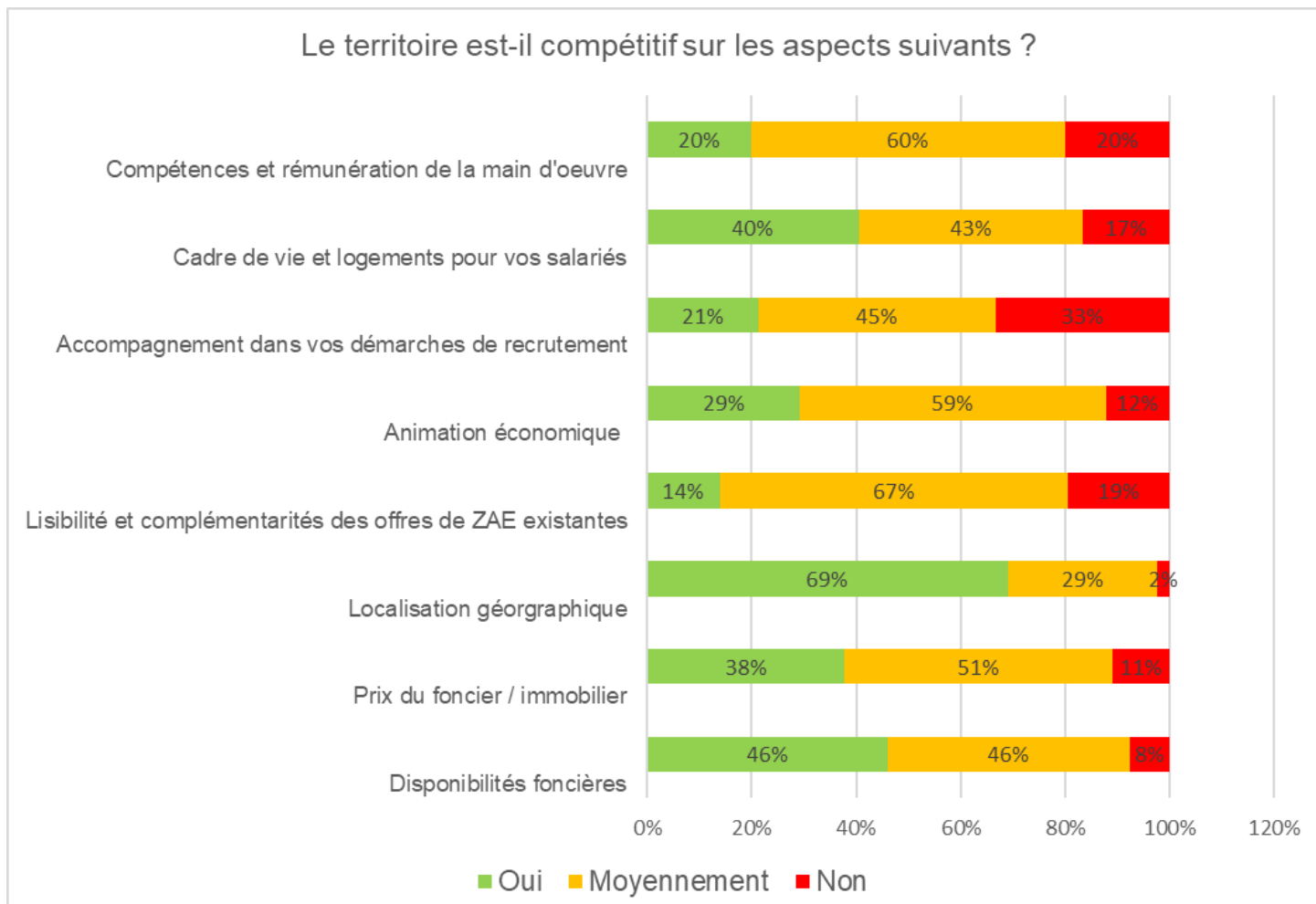
- L'accessibilité ferroviaire et les compétences / niveaux de rémunération de la main d'œuvre n'ont en revanche jamais été cités

Quelles étaient les principales motivations de votre implantation sur ce site ? (5 choix max)



4

Satisfaction à l'égard de l'offre proposée



4

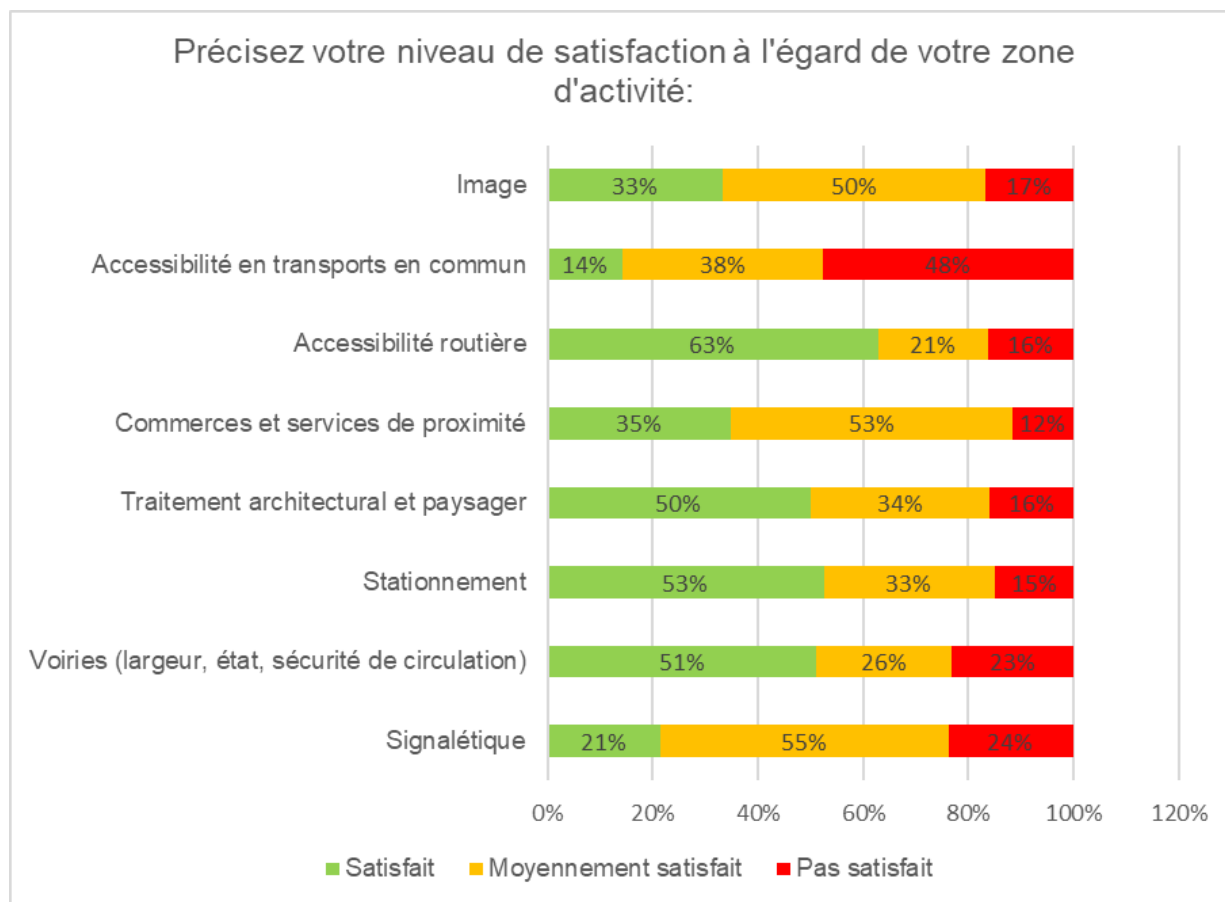
Satisfaction à l'égard de l'offre proposée

- ▶ Dans l'ensemble, le territoire est jugé plutôt compétitif pour les entreprises
- ▶ La localisation géographique, et dans une moindre mesure les disponibilités foncières, sont considérées comme les éléments les plus performants de l'offre territoriale
- ▶ Les aspects liés à la main d'œuvre (compétences et rémunération), ainsi que l'accompagnement aux démarches de recrutement et la lisibilité / complémentarité de l'offre de ZAE existantes sont considérés à l'inverse comme les points faibles du territoire

4

Satisfaction à l'égard de l'offre proposée

- Les entreprises sont globalement satisfaites de leur zone d'activité
- L'accessibilité routière des ZAE est le premier motif de satisfaction, suivie du traitement architectural et paysager, du stationnement et de la voirie
- Les points d'amélioration concernent l'image, les commerces et services de proximité, et surtout les transports en commun (ce dernier aspect concentre le plus d'insatisfactions)



► **On relève certaines spécificités par ZAE***

- Val Drouette: un fort niveau d'insatisfaction concernant son accessibilité routière au contraire de son image qui affiche un très bon niveau de satisfaction
- Nogent-le-Roi (ZAE du Poirier et des Réservoirs): des problématiques vraisemblablement de traitement architectural / paysager et d'image
- Gallardon (ZAE Saint-Mathieu): des besoins particulièrement forts en termes d'accessibilité en TC (5 entreprises sur 5) alors que dans l'ensemble, la zone enregistre les plus forts taux de satisfaction
- Auneau (ZAE d'Auneau et du pays Alnelois): si 100% des entreprises plébiscitent l'accessibilité routière, la qualité des voiries (largeur, sécurité, état) est critiquée

* À considérer avec précaution étant donnée le faible nombre de répondants pour certaines ZAE

4

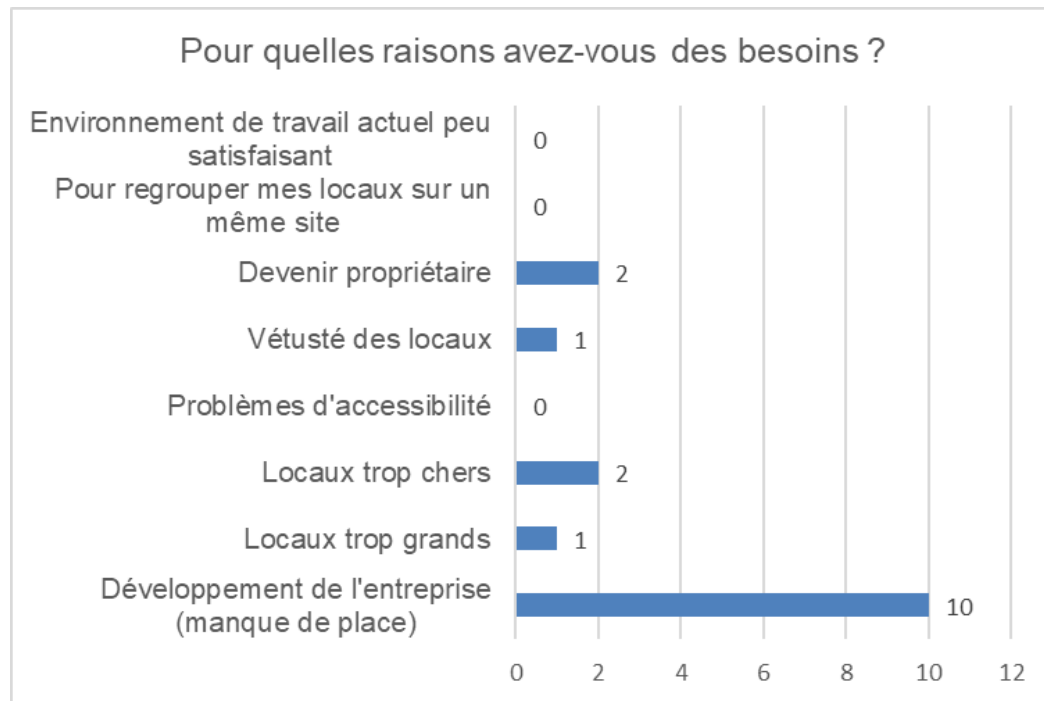
Satisfaction à l'égard de l'offre proposée

	Nombre d'insatisfaits								Nombre total de répondants par site
	Signalétique	Voiries (largeur, état, sécurité de circulation)	Stationnement	Traitement architectural et paysager	Commerces et services de proximité	Accessibilité routière	Accessibilité en transports en commun	Image	
Epernon (PA du Val Drouette)	5	3	2	4	2	5	7	1	14
Pierres	2	1	0	0	0	1	1	1	5
Nogent-le-Roi (ZA du Poirier et des Réservoirs)	0	0	0	2	0	0	1	3	3
Auneau (ZA d'Auneau, du pays Alenois et PA du Camp)	2	4	1	1	2	0	1	1	6
Gallardon (ZA Saint-Mathieu et faubourg Bretonnière)	0	0	1	0	0	0	5	0	5
Autres ZAE	1	2	2	0	1	1	5	1	6
Total	10	10	6	7	5	7	20	7	39

4

Les besoins

- **13 entreprises ont exprimé des besoins** (soit 30% environ des sondés) **principalement en raison d'un manque de place consécutif au développement de leur activité**
- **Les 2/3 recherchent de l'immobilier existant; la demande type concerne des parcelles de 10 000m²**
- **Les besoins en surfaces tertiaires sont faibles (2 entreprises)**
- **Seule une entreprise étudie une implantation en dehors de l'intercommunalité**



4

Les besoins

Nom de l'entreprise	Zone d'activités	Secteurs d'activités	Types de besoins	Surfaces immobilières recherchées en m²	Surfaces foncières recherchées en m²	Localisation souhaitée
Transports MARECHAL	ZA du Poirier	Transport / logistique	Terrain à bâtir	2000	10000	Sur la même zone d'activité ou à proximité
afse	ZA des Longs Réages	Services	Bureaux	15	0	Sur la même zone d'activité ou à proximité
EQUITONIC	ZAE Dionval	Industrie / Artisanat de production	Terrain à bâtir	2000	4000	Sur la même zone d'activité ou à proximité
Artisal Iso 2000 Fermetures	ZA de Pierres	Artisanat du bâtiment	Surfaces mixtes			Sur la même zone d'activité ou à proximité
Laboratoires Expanscience	PA du Val Drouette	Industrie / Artisanat de production	Terrain à bâtir	0	10000	Sur la même zone d'activité ou à proximité
SYSTECH	ZA de Saint-Mathieu	Industrie / Artisanat de production	Surfaces mixtes			Ne sait pas encore
APTIV Services 2 France SAS	PA du Val Drouette	Industrie / Artisanat de production	Terrain à bâtir	0	10000	Sur la même zone d'activité ou à proximité
L'ATELIER DE PIERRES	ZA de Pierres	Artisanat du bâtiment	Atelier	400 à 600	En étude pour aggrandissement sur terrain	Sur la même zone d'activité ou à proximité
Non renseigné	Non renseigné	Transport / logistique	Atelier			Sur la même zone d'activité ou à proximité
GEODIS LOGISTICS	PA du Val Drouette	Transport / logistique	Stockage et bureaux	Pas défini	Pas défini	Sur la même zone d'activité ou à proximité
Magnani Agencement	Autre (veuillez préciser)	Industrie / Artisanat de production	Surfaces mixtes	2 500	8 000 - 10 000	Sur la même zone d'activité ou à proximité
Non renseigné	ZA de Pierres	Artisanat du bâtiment	Bureaux			Sur la même zone d'activité ou à proximité
Non renseigné	ZA du Pays Alenois	Industrie / Artisanat de production	Non renseigné			Ailleurs en Région centre

4.6 Approche statistique de la demande potentielle pour des produits de type pépinière, co-working et village artisanal

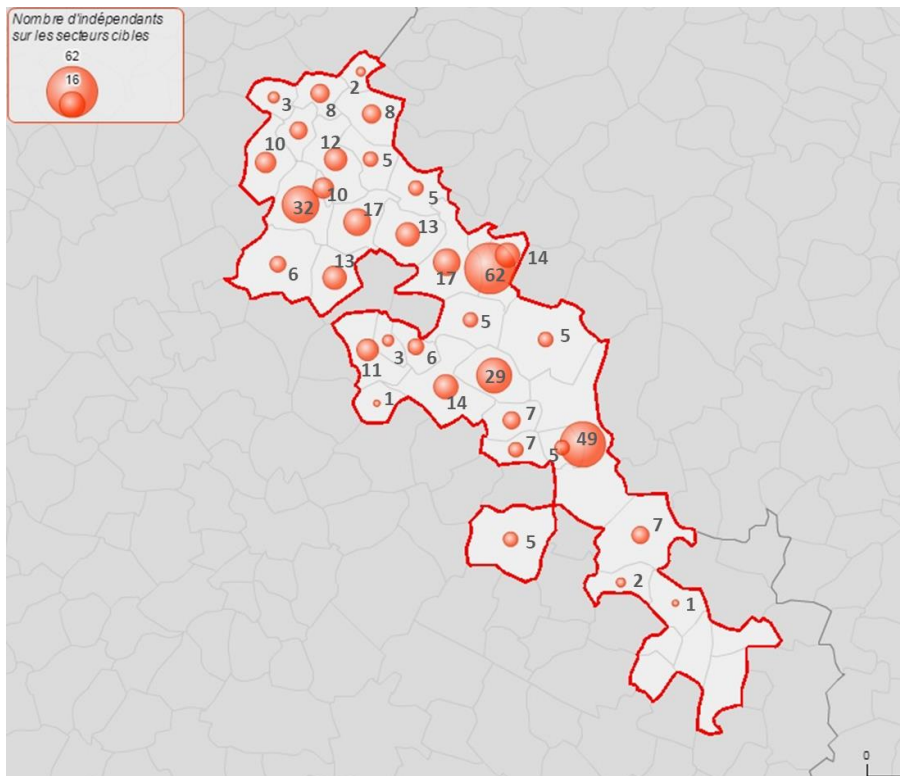
Le travail a consisté à appliquer des ratios de part de marché observés nationalement aux populations cibles de ces différents produits immobiliers présents sur le territoire

L'interprétation et l'exploitation des résultats doivent donc être appréhendés à la lumière du contexte local

4

Estimation du potentiel pour du co-working

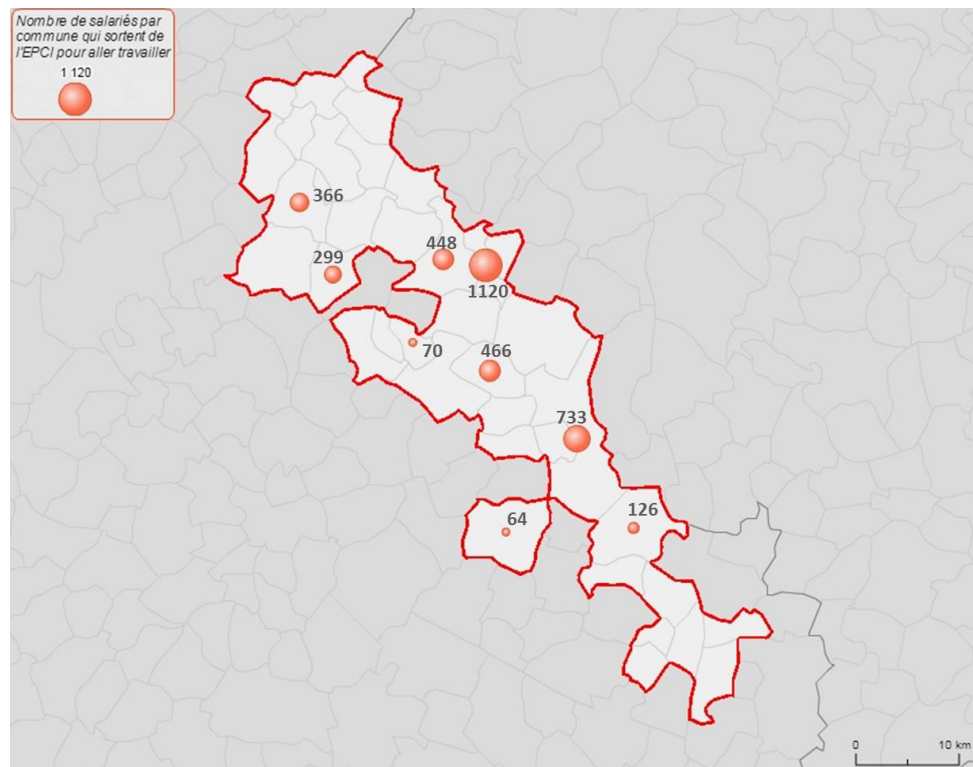
Nombre d'indépendants par commune sur les secteurs cibles du co-working fin 2015



Source: Argo&Siloe d'après Insee, fichier CLAP

Les secteurs cibles: édition et audiovisuel, télécommunications, activités informatiques, activités juridiques et comptables, conseils de gestion, architecture et ingénierie, autres activités spécialisées scientifiques et techniques

Nombre de salariés effectuant des navettes quotidiennes domicile –travail vers l'extérieur de l'EPCI fin 2015



Source: Argo&Siloe d'après Insee, RP 2014

4

Estimation du potentiel pour du co-working

Potentiel segment indépendants

- ▶ 399 indépendants dans les secteurs cibles auxquels s'ajoutent le flux annuel de création en auto-entreprises dans les services (estimé à 63)
- ▶ Un pôle fort de regroupement des indépendants autour d'Epernon et ses communes limitrophes (98)
- ▶ Un pôle secondaire autour de Nogent-le-Roi et ses communes limitrophes (88)

Part d'indépendants qui fréquentent des espaces de coworking (moyenne nationale)

25%

Temps moyen de présence

25%

Nombre de postes en coworking à créer théoriquement pour le segment indépendants

29

Potentiel segment télétravailleurs

- ▶ Epernon / Hanches représente de loin le plus fort potentiel (1 568)
- ▶ Deux pôles secondaires autour d'AB2S (713) et Nogent-le-Roi (665)

Part de salariés qui font du télétravail

14%

Estimation des salariés intéressés par une offre de co-working

10%

Temps moyen de présence

25%

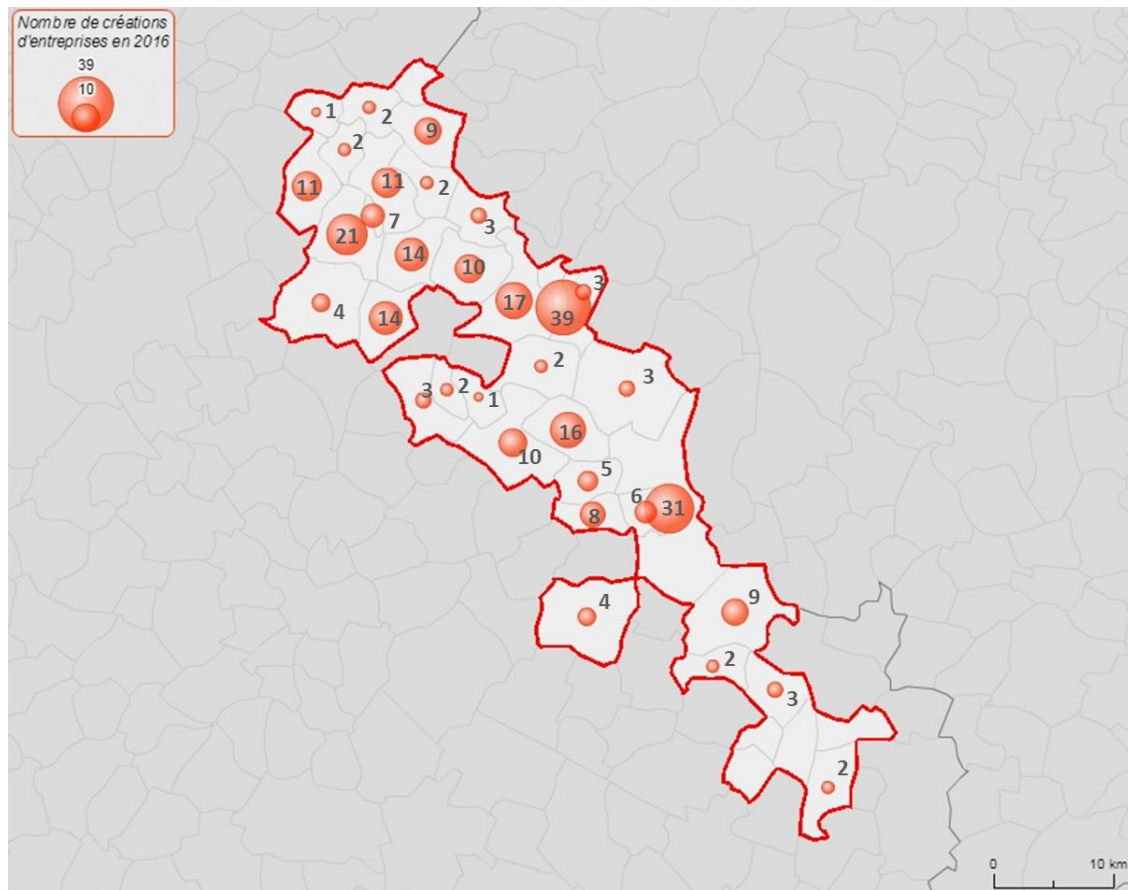
Nb de postes en co-working à créer théoriquement pour le segment télétravailleur

10

- ▶ Au total un potentiel de **39 co-workers** à l'échelle du territoire représentant une consommation immobilière totale de **234 m²** (attention aucun site d'implantation ne constituerait un barycentre permettant de capter l'ensemble des cibles du territoire)

- Un premier espace de regroupement au nord entre Epernon et Nogent-le-Roi
- Puis un espace secondaire au sud entre Gallardon et AB2S
- A noter qu'AB2S est la seconde commune avec le plus de créations d'entreprises mais elle est isolée

Nombre de créations d'entreprises par communes en 2016



Source: Argo&Siloe d'après Insee, RP 2014

4

Estimation du potentiel pour une pépinière d'entreprises

- ▶ **157 créations en 2016 sont recensées dans les services / 55 dans le bâtiment et la construction**
- ▶ **Au total, le marché potentiel annuel est estimé à 8 entreprises pour une offre de bureaux et à 3 pour une offre de locaux d'activités**
- ▶ **Suivant une hypothèse d'installation de 4 ans, la capacité d'accueil devrait être logiquement portée à 24 bureaux et 12 locaux d'activités**
- ▶ **Ce qui équivaldrait à un dimensionnement total à l'échelle du territoire de 460 m² pour la partie bureau (hypothèse de 12m² par bureau et de 20% de surfaces communes) et 720 m² pour la partie atelier (hypothèse d'atelier de 60m²)**

Part des créations pures (hors reprises)

90%

Part des créations hors auto-entrepreneurs

60%

Part des créateurs intéressés par une pépinière

10%

Nombre de bureaux à créer théoriquement

8

Nombre d'ateliers à créer théoriquement

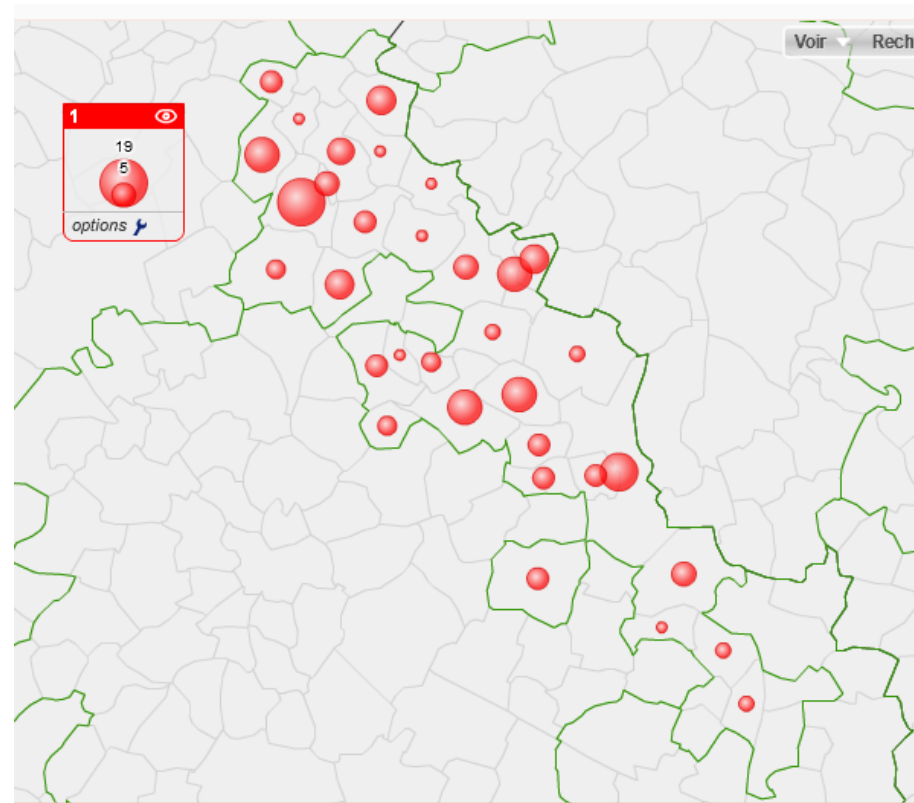
3

4

Estimation du potentiel pour un village artisanal

- ▶ **164 établissements employeurs dans le secteur du bâtiment**
- ▶ **Des établissements plus nombreux sur le pôle Nogent-le-Roi / Chaudon (29 établissements au total pour ces 2 communes)**
- ▶ **Un espace secondaire émerge entre AB2S et Gallardon**
- ▶ **Sur la base d'une part de marché de 5%, on estime le potentiel endogène à 8-10 ateliers divisibles à partir de 200m²**

Nombre d'établissements employeurs dans le bâtiment fin 2016



Source: Argo&Siloe d'après Acoss

5. Synthèse du diagnostic

GEOGRAPHIE SOCIOECONOMIQUE DE LA CCPEIDF

► Une dynamique économique plutôt située au sud

- AB2S est la seule commune en croissance
- Avec Epernon, c'est sur ce secteur qu'ont été réalisées les dernières implantations exogènes

► Des profils de communes variés

- Population de cadres / emplois qualifiés sur Epernon
- Population d'ouvriers / emplois peu qualifiés sur AB2S
- Population d'employés et PI / emplois moyennement qualifiés sur Gallardon
- Population plutôt ouvrière / emplois moyennement qualifiés sur Nogent

D'où un enjeu de prise en compte des profils socio-économiques des communes dans le positionnement des ZAE

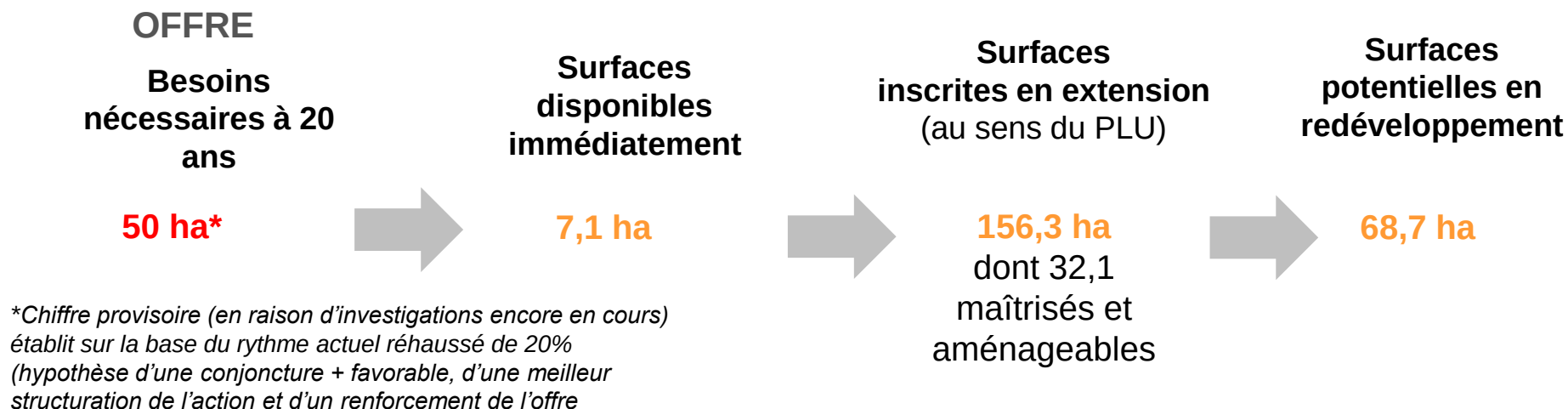
OFFRE

- ▶ **Un parc foncier de 425 ha**
- ▶ **Des espaces économiques bien aménagés dans l'ensemble** (signalétique, trottoirs, éclairage, voirie large...), **avec des ZAE stratégiques qui ressortent clairement et une lisibilité des vocations plutôt satisfaisante** (notamment à Epernon / AB2S / Gallardon)
- ▶ **7,1 ha disponibles** (soit 4 ans de commercialisation au rythme constaté ces dernières années) concentrés sur le Val Drouette
- ▶ **Mais un potentiel de redéveloppement de l'existant assez élevé: plus de 15% du parc foncier est ainsi constitué d'espaces non utilisés, soit 69 ha** comprenant des dents creuses et des espaces densifiables, et nécessitant un dialogue avec les propriétaires privés pour être remis sur le marché
- ▶ **Et des surfaces inscrites en extension significatives, 156 ha, qui présentent de l'intérêt puisque situées dans les sites les plus attractifs** (voir scoring)
 - 20% de ces terrains appartiennent à la communauté de communes et sont aménageables (32,1 ha) » **mais aucune parcelle en extension n'est maîtrisée sur les deux zones de niveau « régional »** (ZA d'Auneau et PA du Val Drouette) / Près de 50% des terrains maîtrisés et aménageables sont sur la ZA du Poirier à Nogent-le-Roi

OFFRE

- ▶ **Des stratégies d'offres prospectives et très structurées sur les pôles de Dreux et Chartres avec d'importantes disponibilités immédiates, ce qui doit conduire les Portes Euréliennes à se mettre au niveau**
- ▶ **Des pôles de Chartres et Dreux qui investissent les secteurs proches de la future A154 avec des aménagements à venir (moyen-long terme) générant une potentielle concurrence pour les projets d'extension de Nogent-le-Roi et Pierres**
- ▶ **Un positionnement logistique laissé inoccupé par les territoires voisins (en dehors de la CC entre Beauce et Perche avec la ZA d'Illiers Combray dont l'aménagement reste en suspens)**
- ▶ **Enfin des contraintes de développement sur Rambouillet à moyen-long terme (espaces naturels à préserver) qui ouvrent des opportunités réelles mais sans doute mesurées (cf le choix de l'agglomération de Dreux de privilégier l'accompagnement des entreprises endogènes)**
- ▶ **Des collectivités voisines entreprenantes en matière de portage immobilier**

6 Synthèse générale



Et hors projets « exceptionnels » type Prologis ou Novandie

- **Au total, un stock de surfaces inscrites bien supérieur aux besoins à 20 ans** (d'autant que le potentiel de redéveloppement de l'existant est considérable: il permettrait à lui seul de répondre aux besoins) et **inégalement réparti entre les pôles**

Répartition des surfaces disponibles et des surfaces inscrites en extension qui sont maîtrisées et aménageables

Epernon (PA Val Drouette)	Nogent-le-Roi (ZA Poirier)	Pierres	Gallardon (ZA saint Mathieu)	AB2S (ZA Pays Anelois)	Total
6,1 ha	14,5 ha (+ 2,1 ha constraints)	9,1 ha (+ 0,5 ha constraint)	8,5 ha (+ 1,1 ha constraints)	1 ha	39,2 ha

* Les contraintes concernent des fouilles archéologiques

OFFRE

- ▶ **Enfin, une offre immobilière limitée en nombre de produits mais qui représente un volume cumulé assez important (44 500m² recensés)**
 - L'offre est en effet déséquilibrée avec des produits de grandes tailles (la moitié fait plus de 2 000m²)
 - La ZA d'Auneau est particulièrement concernée avec plus de 18 000m² de stock immobilier réparti en 5 produits seulement

OFFRE

D'où des enjeux:

- D'optimisation du foncier existant à l'appui d'outils et d'une démarche structurée et volontariste
 - avec au préalable un classement en première approche à faire des terrains présentant le plus d'intérêt et étant les plus susceptibles d'être remis sur le marché
- D'analyse de la dureté foncière et des difficultés de mises en œuvre pour déterminer les hectares prévus en extension qui seront réellement mobilisables
- De hiérarchisation et temporalité des surfaces à aménager / voire de déclassement d'extensions ?
- Et en matière immobilière, de re-commercialisation de grands sites (qui pourrait nécessiter des réaménagements afin de les diviser en lots plus petits)

DEMANDE

- ▶ **Un rythme de consommation foncière estimée à 2 ha / an**
- ▶ **Une forte endogénéité de la demande**
 - Peu d'implantations exogènes constatées ces dernières années / Elles concernent essentiellement AB2S et le pôle Epernon / Hanches / Droue sur Drouette
 - Des délocalisations issues de l'IDF qui restent rares
- ▶ **Un développement exogène pénalisé par:**
 - L'absence de produits immobiliers adaptés
 - Le manque de notoriété du territoire et l'absence de pôle fort
 - Le manque de lisibilité sur l'offre du territoire et sa qualité de vie (logements, services, loisirs...) voire la carence même de l'offre (reste à étudier)
- ▶ **Un territoire perçu comme plutôt compétitif par les entreprises mais des besoins connexes au foncier sont exprimés de manière forte par les entreprises**
 - Pas d'accès en TC aux ZAE; difficultés à recruter; manque d'offre de logement à la location (maison individuelles et appartement) pour attirer cadres et stagiaires; déficit de services d'hôtellerie et de restauration

NB: Si les services aux salariés peuvent être renforcés (cf enquête), leur développement doit être plutôt pensé à l'échelle des centres-bourgs, puisque dans l'ensemble, les ZAE sont situées à proximité de ces derniers

DEMANDE

- ▶ **Un critère gare, amené à jouer un rôle important dans les choix d'implantation des entreprises exogènes, dans un contexte où la main d'œuvre salariée est recrutée pour une large partie à l'extérieur du territoire**
- ▶ **Une trajectoire économique négative** (pertes d'emplois industriels) **mais des secteurs porteurs sur lesquels fonder le développement futur du territoire:**
 - les secteurs des services aux ménages, du commerce de gros, et de la logistique ont progressé ces dernières années
 - La logistique et le négoce représentent plus de la moitié des implantations exogènes recensées ces 10 dernières années
- ▶ **Peu de potentiel identifié sur le tertiaire mais des réflexions sur des produits de type pépinière / co-working avec un volume de marché théoriquement supérieur autour d'Epernon, et de manière secondaire Nogent-le-Roi*(AB2S venant en 3^{ème} position, notamment du fait de son isolement)**

** Des projets sont à l'étude à Nogent le Roi dans la ZA du Poirier (une centaine de m²), au sein d'un bâtiment appartenant à la communauté de communes, et dans le centre-ville d'Epernon*

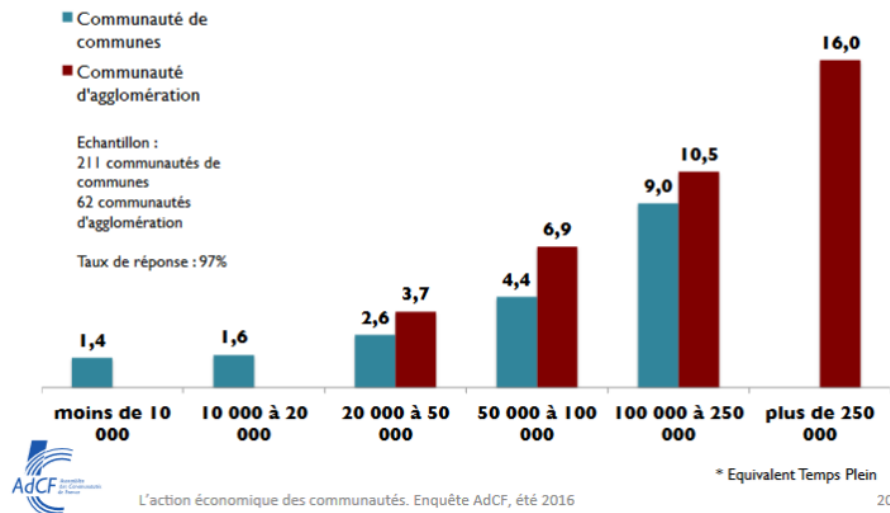
D'où des enjeux:

- **de renforcement de l'intermédiation entre l'offre et la demande d'emploi** dans un contexte où le recrutement est l'une des principales problématiques des entreprises du territoire, ce qui passe notamment par
 - Une meilleure connaissance des profils recherchés et des écarts à combler (« démarche de type GPECT »)
 - Le développement d'actions en direction des collèges et lycées pour faire connaître/valoriser les métiers du territoire et pallier à la difficulté d'attraction de profils compétents sur la communauté de communes (« activer le levier endogène »)
- **de développement de services d'aide à l'installation et l'accueil** de nouveaux habitants (accompagnement du conjoint, aide à l'installation immobilière, mise en relation avec les acteurs du territoire...,) ?
- **d'analyse des besoins de mise à niveau de l'offre de services et d'équipement** à la population (diagnostic des forces et faiblesses de l'offre résidentielle et touristique)
- **de renforcement de la visibilité de l'interco** (communication sur les réseaux sociaux par exemple)
- **et en matière de foncier / immobilier, de lancement de produits adaptés aux secteurs porteurs et susceptibles d'attirer des entreprises exogènes** (village artisanal notamment avec des cellules de 200m²)

GOVERNANCE DE L'OFFRE

- ▶ Un manque de moyens dédiés au développement économique et à l'emploi pour assurer la prospection, le suivi des entreprises, l'intermédiation offre / demande, l'aide au recrutement...
 - 1,25 ETP dans l'interco contre 2,5 à 4 en moyenne pour des collectivités comparables
- ▶ Un manque de lisibilité sur l'offre immobilière disponible et la demande exprimée aux communes

Nombre moyen d'ETP* rattachés au service de développement économique au sein des communautés :



- ▶ D'où des enjeux pour conserver la place économique du territoire dans le département
 - de renforcement des moyens (outillage / RH) afin de rendre un meilleur service et d'étendre l'action de la communauté de commune à l'ensemble du territoire (seul l'ex Val Drouette avait un chargé de développement éco)
 - de meilleur efficacité du circuit de l'information en matière de disponibilités foncières et de prospects

6. Suite de la démarche

- ▶ **Répartir l'enveloppe foncière nécessaire (environ 50 ha) entre les différentes ZAE et suivant la typologie de foncier à mobiliser (création / redéveloppement dans l'existant) et ce:**
 - Au regard des résultats de l'analyse de la demande, du scoring réalisé, de la facilité de mise en œuvre des extensions, du classement des fonciers existants les plus pertinents à redévelopper, du niveau de concurrence exercée par les territoires voisins
 - Et à l'appui d'un groupe de réflexion technique (SAEDEL et CCPEIDF)
- ▶ **Préciser les positionnements économiques des nouveaux fonciers**
- ▶ **Définir la temporalité des aménagements et leur coûts**
- ▶ **Proposer des sites d'implantations pour des programmes immobiliers de type pépinière / village artisanal / co-working**

7. Annexes

Catégorie	Structures	Interlocuteur	Fonction
Partenaires du développement éco	CCI	Mathieu AUPETIT	Responsable Pôle Conseillers Experts, Conseiller Expert Environnement et Développement Durable
	CMA	Tony ANDRE	directeur CMA
	Dév up	Hervé SERIN	coordinateur antenne Eure-et-Loir
	Initiative Eure et Loir	Olivier PETRUS	responsable Initiative Eure et loir
	Relais emploi (structure comcom)	Carole DEHU	Responsable emploi, commerce de proximité, communication
Clubs d'entreprises	Association CEVD(Club entreprises du Val Drouette)	Frederic BELLEC-entreprise APTIV	président de l'association
Opérateurs du marché immobilier	Altarimmo - Agence Immob	Pascal OSMONT	Président
	Im and Co -Agence Immob	Mohammed BOURIG	Responsable
	Arthur Loyd -Agence Immob	Didier DAVID	Responsable
Maires des 5 plus grandes communes	Auneau Bleury Saint Symphorien	Michel SICLUNA	maire
	Epernon	Françoise RAMOND	maire
	Gallardon	Yves MARIE	maire
	Nogent le Roi	Jean Paul MALLET	maire
	Pierres	Daniel MORIN	maire
	Vice-psdt devpt eco	Philippe Auffray	maire de Villiers le morhier
Région		Stéphane CORDIER	chargé de mission développement des entreprises
Autres acteurs	CERIB	M. Jean Pierre Ruaut	élu communautaire

Catégorie ▼	Structures ▼	Interlocuteur ▼	Fonction ▼
Chargés de missions développement économique des pôles voisins	CA du Pays de Dreux	Olivier PRE	Responsable du Service Développement et Animation Economique
	Chartres Métropole	Séverine MULLIER	Responsable développement économique
	CC du Perche	Cyril LECLERC	Responsable développement économique
	Grand Châteaudun	Pierre-Henri LEGRAND	Responsable développement économique