

# Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

## PARTIE I :

### Etat des lieux des infrastructures économiques



- Janvier 2013 -

Travail réalisé avec l'appui du comité « Dynamisation » :



## Objectifs

- \* Analyser l'offre et la demande foncière et immobilière pour l'accueil d'activités économiques sur le Perche d'Eure-et-Loir
  - \* Définir un dispositif territorial d'accueil et de développement des activités et des entreprises
  - \* Etablir une stratégie spatialisée et planifiée de l'offre d'accueil d'entreprises
- ➔ Proposer une offre d'accueil qui corresponde au mieux aux attentes des d'entreprises : zones d'activités de qualité, attractives et compétitives par rapport aux autres territoires (offre de locaux, de services, etc.), immobilier adapté...

# Méthodologie

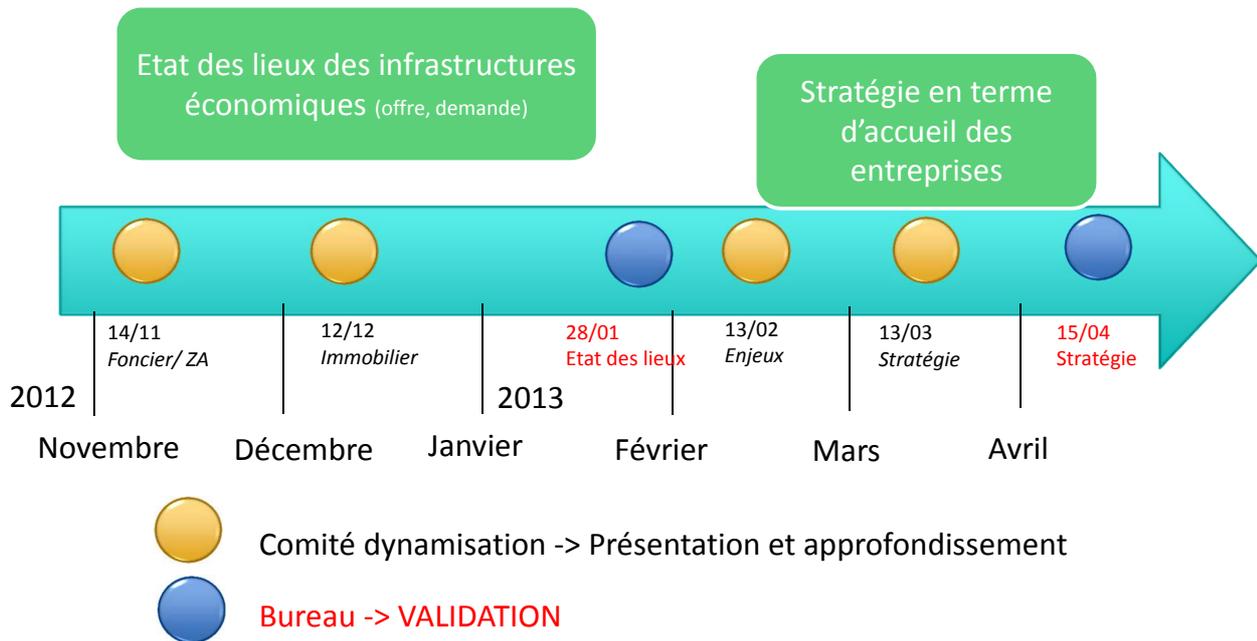


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

3

# Sommaire

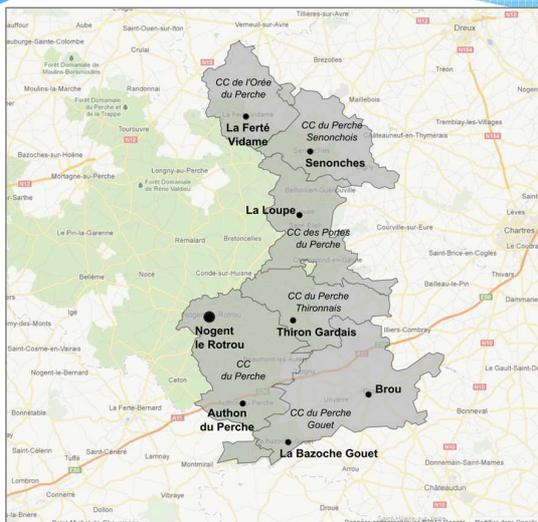
1. Le contexte économique
2. Influences économiques externes
3. Foncier / zones d'activités
4. Immobilier d'entreprise
5. Services et réseaux
6. Synthèse et enjeux de développement

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

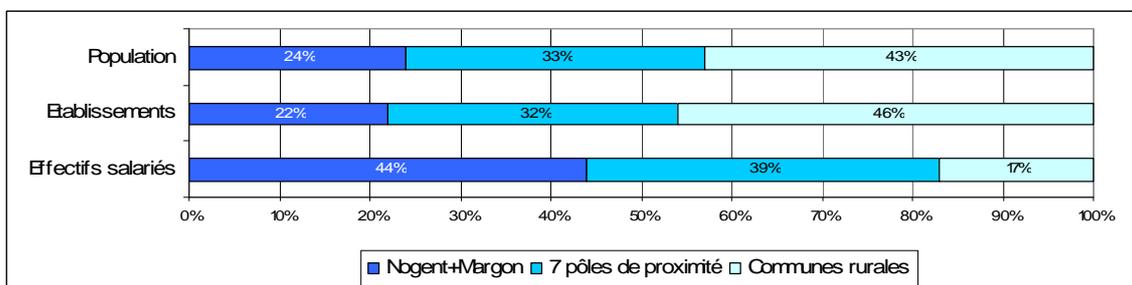
4

# 1. Le contexte économique

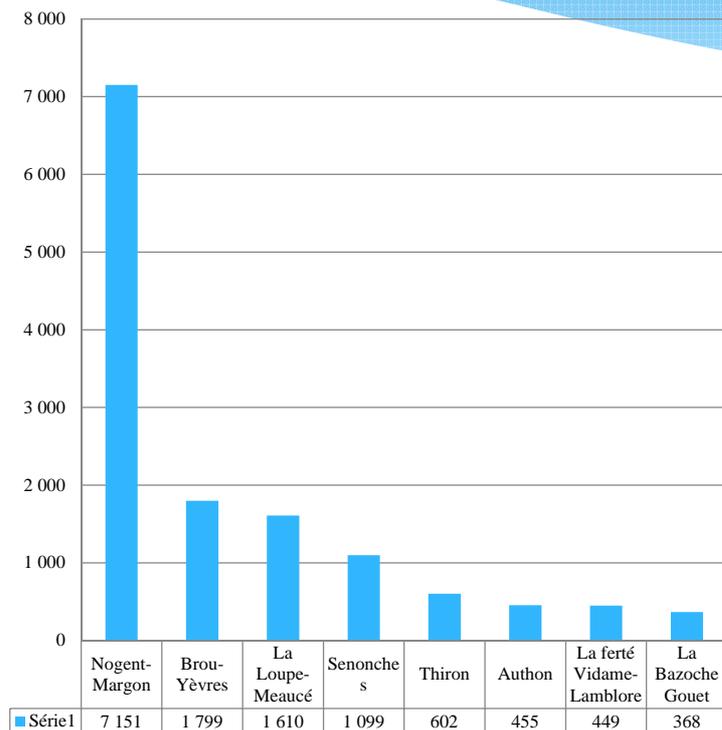
## Le Perche d'Eure-et-Loir



- 74 communes
- 6 communautés de communes
- 52 200 habitants sur 1 250 km<sup>2</sup>
  - Densité de 42 habitant/km<sup>2</sup>
- Un pôle économique principal, Nogent le Rotrou-Margon
  - 1/4 de la population
  - 44% des effectifs salariés
- 7 pôles économiques de proximité : Brou-Yèvres, La Loupe-Meaucé, Senonches, La Bazoche Gouet, Authon du Perche, Thiron Gardais, La Ferté Vidame-Lamblore



## Emplois salariés dans les pôles économique du Perche en 2010



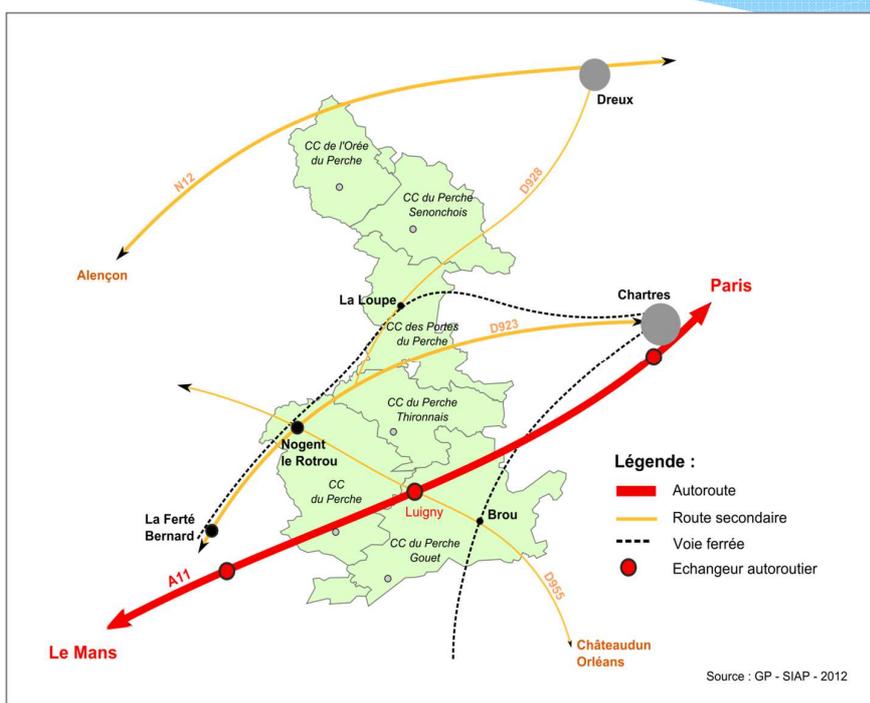
- Plus de 7100 emplois salariés sur le pôle économique Nogent le Rotrou-Margon fin 2010 (44% de l'effectif du Perche)
- 39% des emplois salariés dans les 7 pôles économiques de proximité :
  - Brou-Yèvres
  - La Loupe-Meaucé
  - Senonches
  - Thiron Gardais
  - La Ferté Vidame-Lamblore
  - Authon du Perche
  - La Bazoche Gouet
- 17% dans les autres communes rurales

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

7

Source : Insee

## Accessibilité

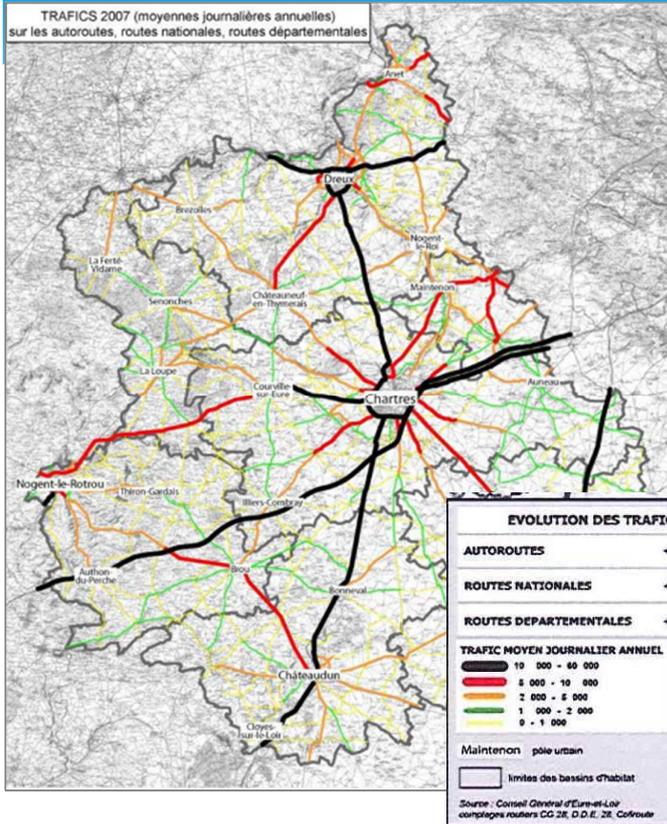


- Bonne desserte Est-Ouest (A11, D923, D928, N12), moins rapide du nord au sud
- 1 sortie autoroutière à Luigny
- 3 gares SNCF (Nogent, La Loupe, Brou)
  - 1 927 voyageurs/ jour à Nogent le Rotrou en 2010
  - 1 187 en gare de La Loupe
  - 11 800 en gare de Chartres
- Gares TGV au Mans et sur Paris
- Aéroport international le plus proche sur Paris (Orly à 1h30)

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

8

# Trafics routiers



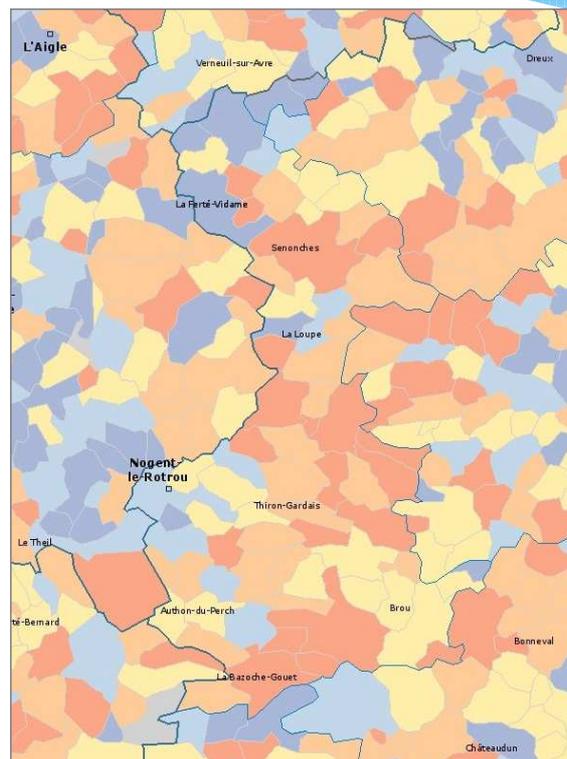
- \* Entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour (parmi lesquels entre 500 et 1000 poids lourds) sur les axes :
  - \* Nogent le Rotrou-Courville sur Eure
  - \* Luigny-Brou-Châteaudun
- \* Entre 2000 et 5000 véhicules jour (entre 100 et 500 poids lourds) sur les axes :
  - \* Nogent-La Loupe, Nogent-Thiron, Nogent-Luigny et Nogent Authon
  - \* La Loupe-Courville et La Loupe-Châteauneuf-en-Thymerais
  - \* Brou-Illiers

Source : Schéma Départemental des déplacements  
d'Eure-et-Loir - 2011

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

9

# La population



- \* Population en croissance modérée depuis 1990, principalement grâce à l'arrivée de nouveaux habitants (solde naturel négatif).
- \* Revenus fiscaux moyens inférieurs aux moyennes départementale et régionale (20 347€ en 2009, 23 460€ à l'échelle du département)
- \* Vieillesse de plus en plus marquée de la population (23% de la population avait plus de 65 ans en 2009, contre 16% à l'échelle du département)
- \* Une proportion importante de résidences secondaires bien qu'en diminution (13% en 2009, 7% en Région Centre)

taux de variation annuel moyen du au solde apparent des entrées sorties (%), 1999-2008

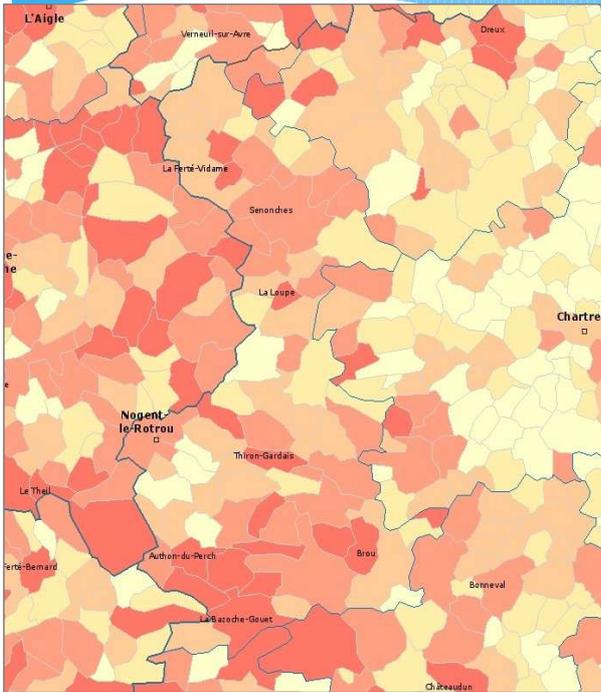
1,39	(2 274)
0,62	(2 277)
0	(2 188)
-0,56	(1 821)
	(1 731)
N/A	(97)

source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - Basse-Normandie : 0,00 %

Pays

Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

# L'éducation et l'enseignement



Un niveau de scolarisation inférieur à la moyenne

- 23% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus ne possède aucun diplôme (Insee - 2009) / 18% au niveau national
- 28% possède un CAP ou un BEP
- 12% un BAC ou un brevet professionnel
- 13% un diplôme d'enseignement supérieur (dont 8% en filière courte) / 24% au niveau national

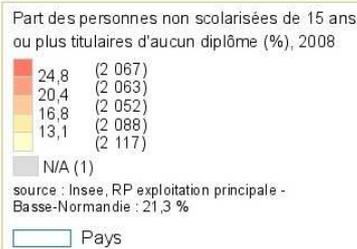
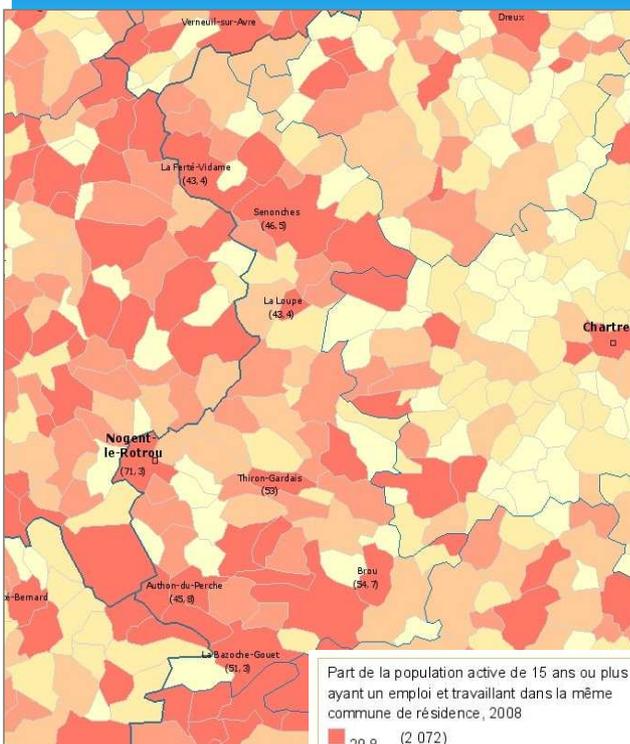
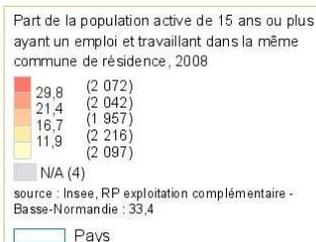


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

# L'emploi



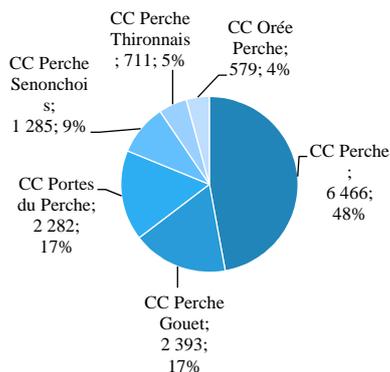
- \* 19 420 emplois sur le territoire (en 2009), dont 84% salariés
- \* 2 959 demandeurs d'emploi fin 2011\*
  - \* 27% ont moins de 25 ans (17% au niveau national)
  - \* 23% plus de 50 ans (19% en France)
  - \* 38% sont demandeurs d'emploi de longue durée (38% en France)
- \* 36% des actifs travaillaient dans leur commune de résidence en 2009 (35% au niveau national), 49% dans le même département, 14% dans une autre région (Basse Normandie, Ile de France...)



\* catégories A, B, C (données INSEE 2011)

# L'emploi par secteur d'activité

Structure de l'emploi salarié par secteur d'activité en décembre 2010



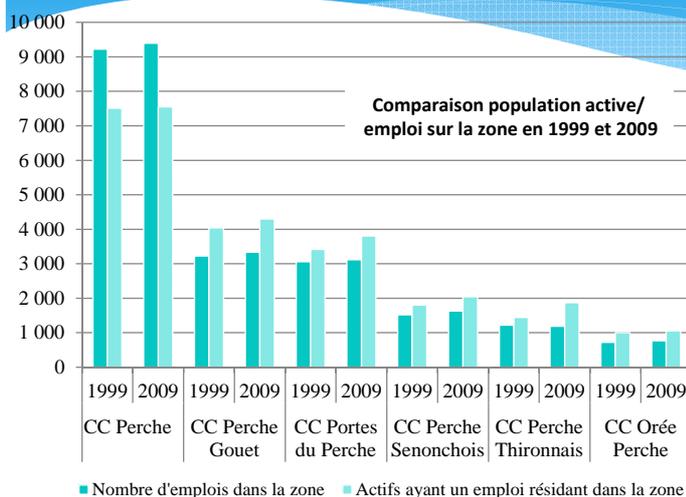
Répartition des effectifs salariés fin 2010



- \* Bien qu'en retrait, l'activité industrielle occupe encore une part non négligeable sur le Perche d'Eure-et-Loir et sur certains secteurs en particulier (31% sur les CdC du Perche Gouet et du Perche, 35% sur le Perche Thironnais).
- \* A noter, la part significative de l'agriculture sur le Perche Gouet et le Thironnais (5% et 4% respectivement), du commerce-transport-service sur l'Orée du Perche (49%) et surtout de l'administration publique et de l'enseignement sur les Portes du Perche (50% - présence de l'établissement Orphelins Apprentis d'Auteuil et d'un IME)

- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transport et services
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale

# La concentration de l'emploi



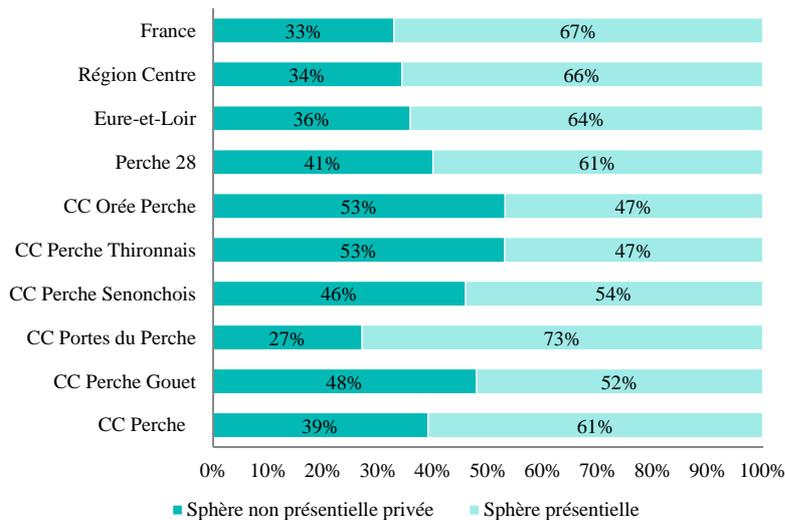
L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un secteur géographique et les actifs ayant un emploi qui résident sur ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'un secteur géographique exerce sur les autres.

Indicateur de concentration de l'emploi (Nombre d'emplois pour 100 actifs résidents)			
	1999	2009	Evolution
Pays Perche 28	98,7	94,1	-4,7%
Eure-et-loir	87,2	83,0	-4,8%

- \* A l'échelle du Pays Perche d'Eure-et-Loir, on comptait 20 628 actifs parmi les résidents en 2009 et 19 420 emplois sur le territoire. Bien que le nombre d'actifs ait plus augmenté que le nombre d'emplois depuis 1999, l'écart n'est pas très affirmé, comparativement aux données départementales. Cela signifie que le Perche d'Eure-et-Loir n'est pas un territoire résidentiel. Il pourvoit des emplois.
- \* Ce caractère 'productif' est très marqué et en augmentation sur la Communauté de Communes du Perche, et en particulier sur la ville centre de Nogent le Rotrou (+175 emplois sur la zone entre 1999 et 2009). A contrario, on constate un glissement vers une économie plus résidentielle sur les autres Communautés de Communes (les actifs résidant sont plus nombreux que les emplois), en particulier sur les franges Est du Perche, plus proches de Chartres et Châteaudun. En effet, l'écart se creuse sur le Perche Gouet, les Portes du Perche et le Perche Thironnais, du fait d'un accroissement plus rapide du nombre d'actifs que du nombre d'emplois.
- \* Ce glissement est moins marqué sur le Senonchois et l'Orée du perche.

# Sphère présenteielle / non présenteielle

Répartition des effectifs salariés entre les sphères présenteielles et non présenteielles de l'économie en décembre 2010 (source INSEE)



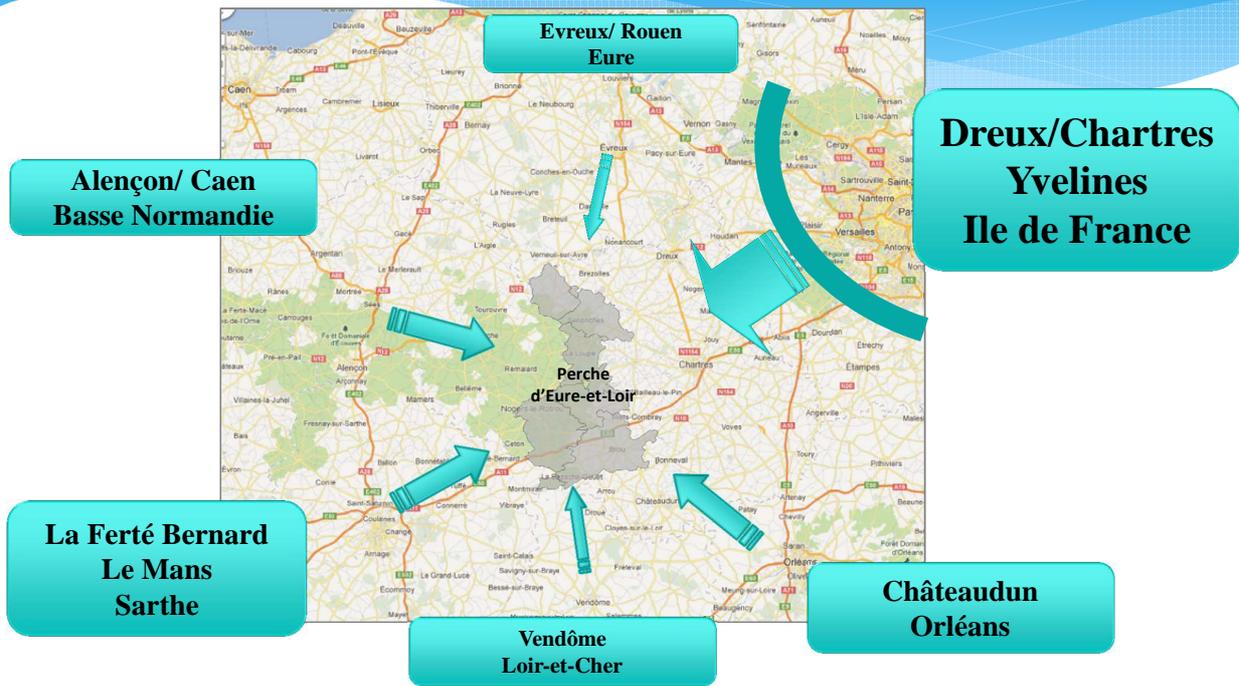
La partition de l'économie d'un territoire en deux sphères, présenteielle et non-présenteielle, permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires :

- **Les activités présenteielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- **Les activités non-présenteielles** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Sur le Perche d'Eure-et-Loir et bien que l'économie présenteielle soit en croissance, l'économie non présenteielle occupe une place importante, en comparaison des caractéristiques départementales, régionales et nationales. Seule l'économie de la Communauté de Communes des Portes du Perche est très orientée sur des activités présenteielles, une fois encore du fait de la présence de l'établissement Orphelins Apprentis d'Auteuil. Ces caractéristiques induisent une sensibilité accrue du territoire aux variations de conjoncture économique tant nationales que mondiales. Cette dépendance économique extérieure est d'autant plus forte qu'une part importante des centres de décision sont situés hors du territoire.

## 2. Influences économiques externes

# Influences économiques externes



- Forte influence de l'agglomération chartraine et de l'Ile de France sur l'ensemble du Perche d'Eure-et-Loir
- Influence moins importante mais tout de même marquée de La Ferté Bernard, du Mans et d'Alençon à l'Ouest (sur la Communauté de Communes du Perche notamment).
- Influence locale de l'Eure sur le Nord du Perche, du Loir-et-Cher sur le secteur de la Bazoche Guet et de Châteaudun au Sud-Est (sur le Perche Gouet).

# Influences économiques externes

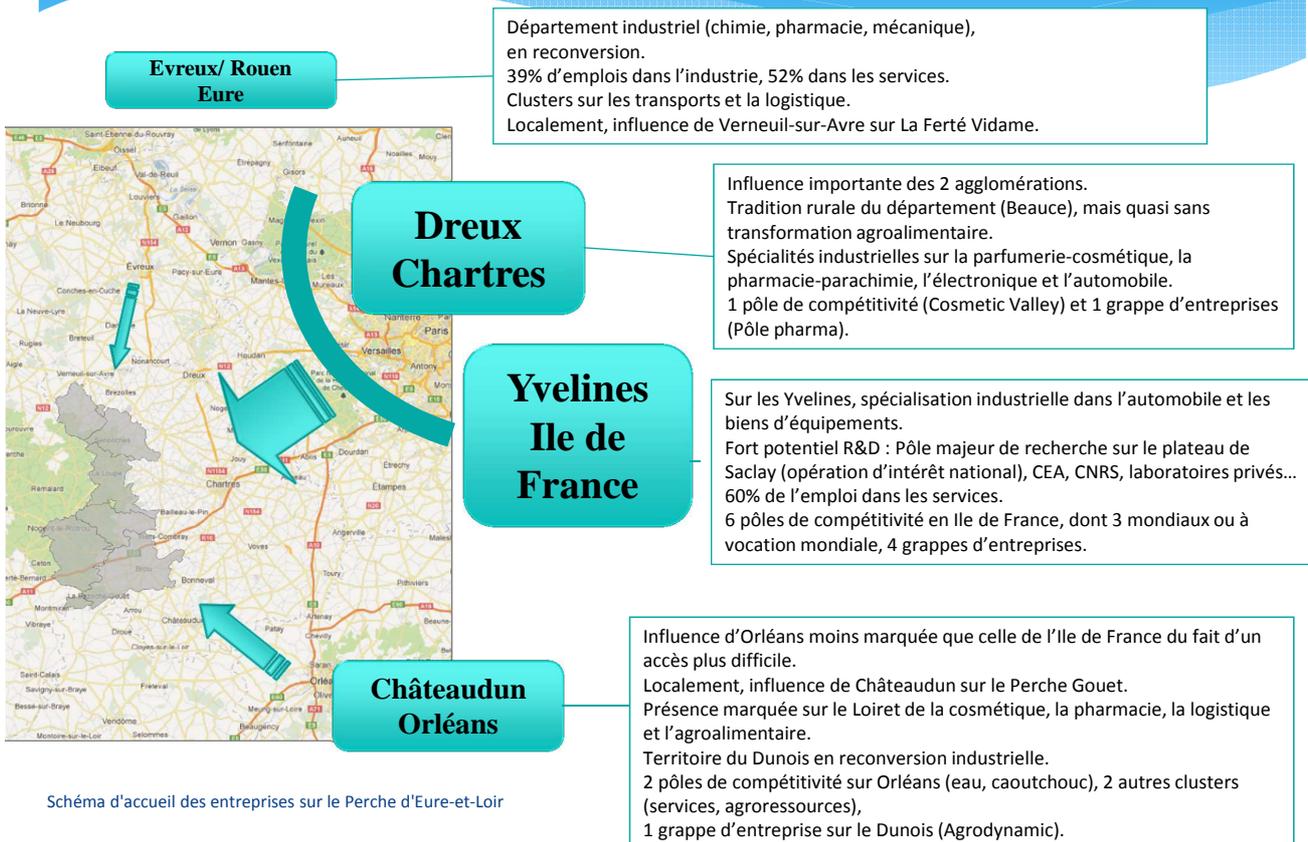


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

# Influences économiques externes

Liens historiques et culturels avec le Perche Ornais, mais également économiques (Nogent le Rotrou est situé à 2 km de l'Orne, La loupe à 4 km).

Département de tradition rurale et agricole.  
Spécialités industrielles dans l'agroalimentaire, l'automobile (Thyssen, Faurecia, PSA...), la mécanique et le travail des métaux (sous-traitance), la plasturgie (Institut supérieur de Plasturgie à Alençon).  
Poids de la filière équine : 1er département français pour l'élevage de trotteurs, 2nd pour le galop, IMV à l'Aigle (leader mondial pour l'insémination des animaux), pôle de compétitivité Hippolia.  
Filière bois dynamique : co-produits et composites avec ISPA.

**Alençon/  
Caen  
Basse  
Normandie**

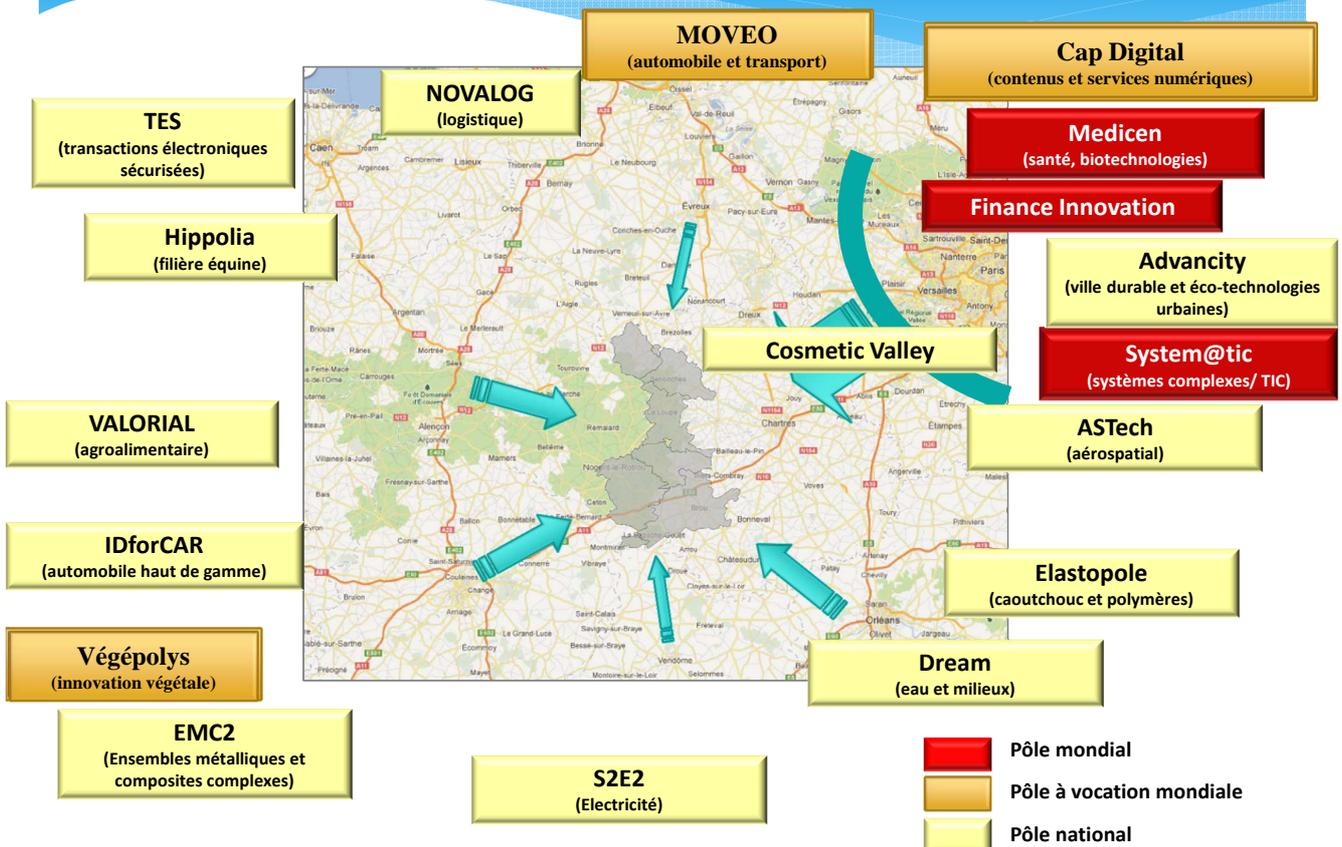
**La Ferté-  
Bernard  
Le Mans  
Sarthe**

Département industriel (automobile, agroalimentaire)  
R&D sur les transports ferroviaires et l'automobile  
40% de l'emploi dans l'industrie, 52% dans les services (notamment banque-assurances – MMA, et logistique)  
Une zone d'activités d'intérêt départemental sur La Ferté Bernard.  
3 pôles de compétitivité sur les Pays de Loire (végétal, automobile, ensembles mécaniques complexes), 1 grappe d'entreprises (agroalimentaire).

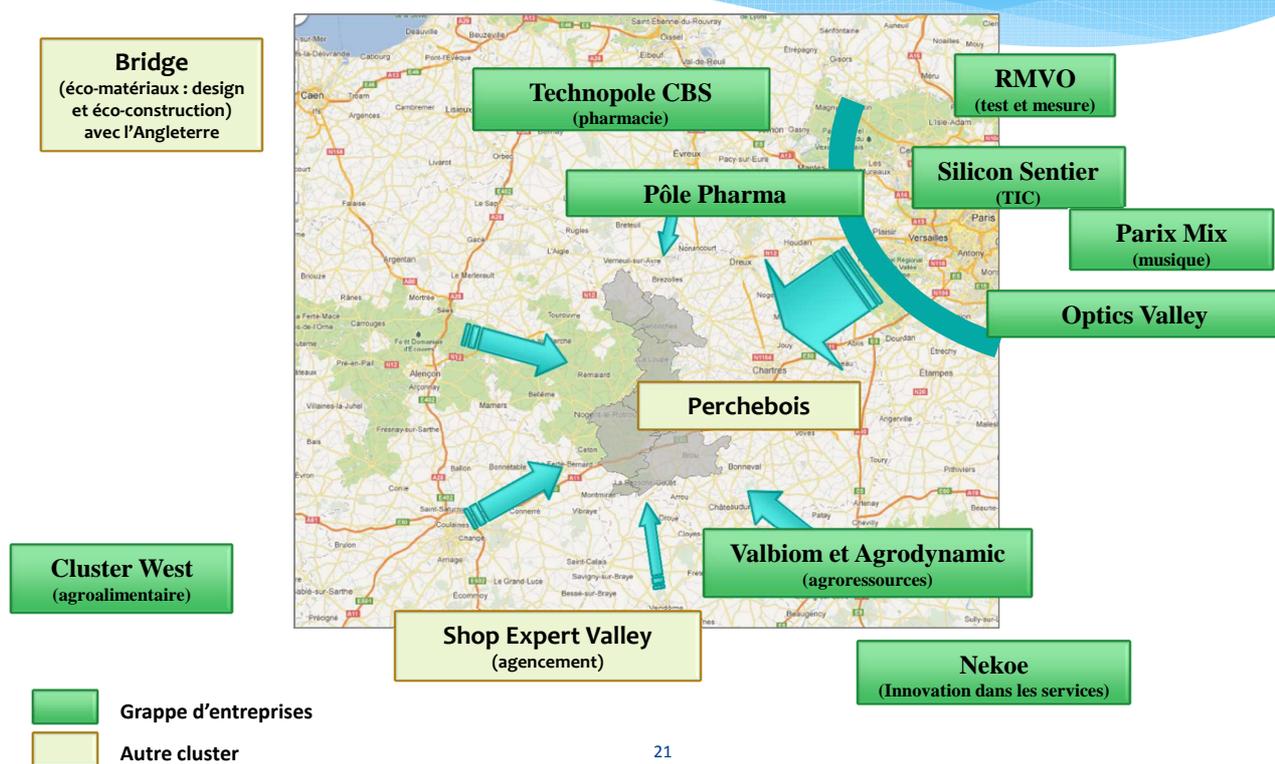
Influence localement marquée avec le Perche Gouet (secteur de La Bazoche gouet)  
Spécialités industrielles sur l'aéronautique, l'agroalimentaire, le secteur pharmaceutique, la logistique et le BTP.  
1 cluster en lien avec la filière bois-ameublement : Shop Expert Valley (agencement, sur Blois).

**Vendôme  
Loir-et-Cher**

# Influences économiques : les pôles de compétitivité



## Influences économiques : les grappes d'entreprises et autres clusters



21

## 3. Foncier/ zones d'activités

# Localisation des zones d'activité sur le Perche 28

(Foncier occupé et viabilisé disponible)

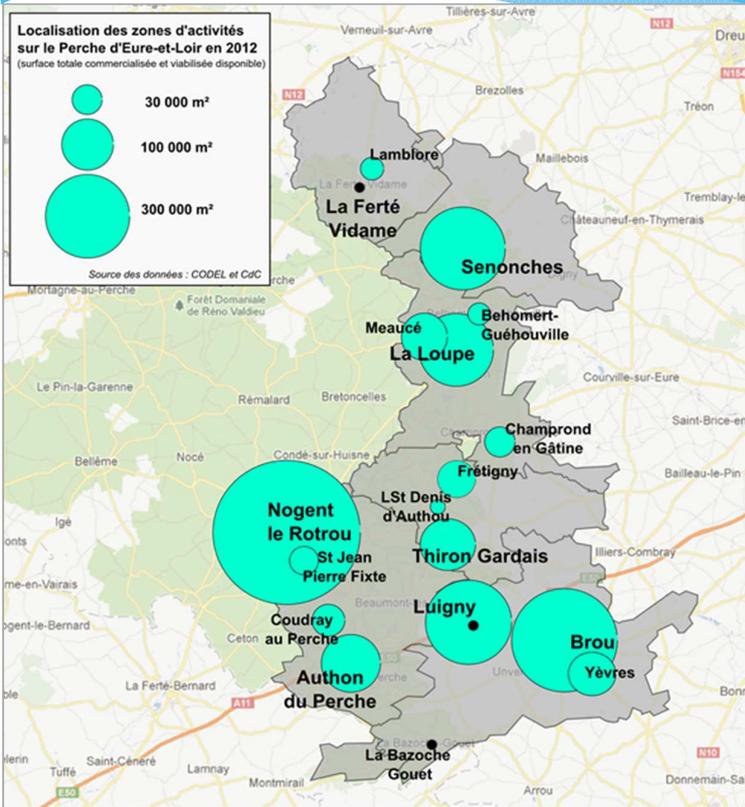


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

- 25 zones d'activités
- 256 ha occupés
- 31 ha viabilisés disponibles
- 127 ha de réserves foncières non viabilisées
- Plus de 140 entreprises
- Plus de 4 200 emplois

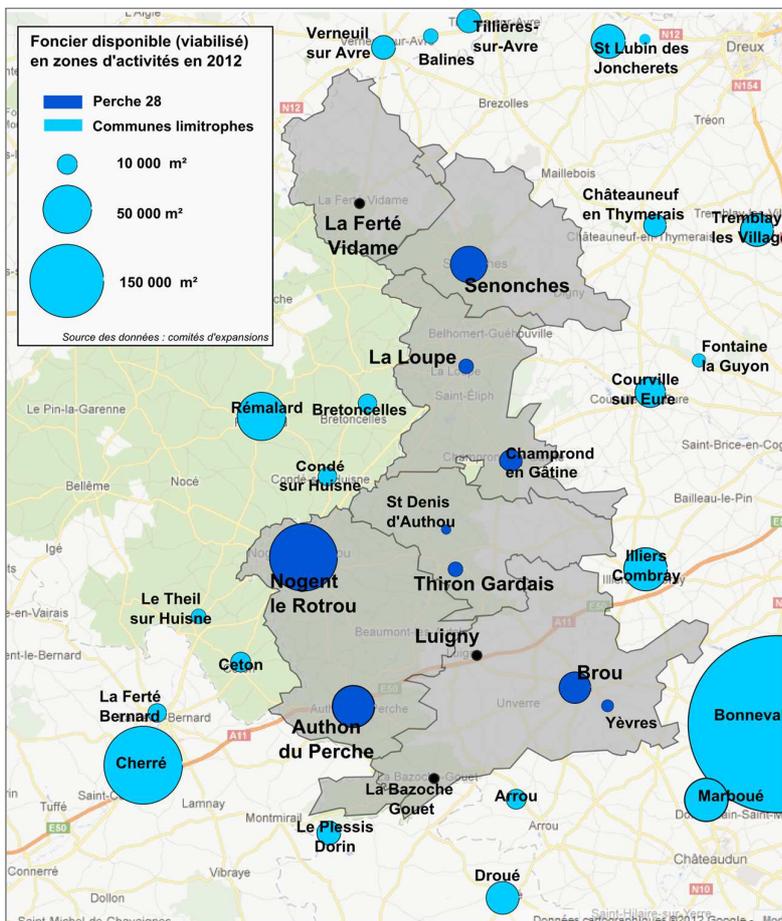


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

## Offre foncière

Foncier disponible viabilisé

### Sur le Perche 28 :

31 ha disponibles :

- 14 ha sur Nogent le Rotrou
- 4,7 ha sur Authon du Perche
- 3,9 ha sur Senonches
- 3,8 ha sur Brou-Yèvres
- 2,5 ha sur Champrond en Gâtine
- 0,9 ha sur Thiron Gardais

### A noter :

- Absence ou quasi-absence d'offre sur certains pôles économiques : La Loupe, Thiron Gardais, La Ferté Vidame.
- Quelques offres difficiles à commercialiser (Authon du Perche, Champrond en Gâtine)
- Des terrains vendus mais non construits du fait d'une conjoncture défavorable (ZA de Brou)
- Quelques offres importantes sur des territoires voisins (Bonneval – 44 ha, La Ferté-Bernard-cherré – 17 ha)

# Offre foncière

Réserves foncières  
et projets d'extension

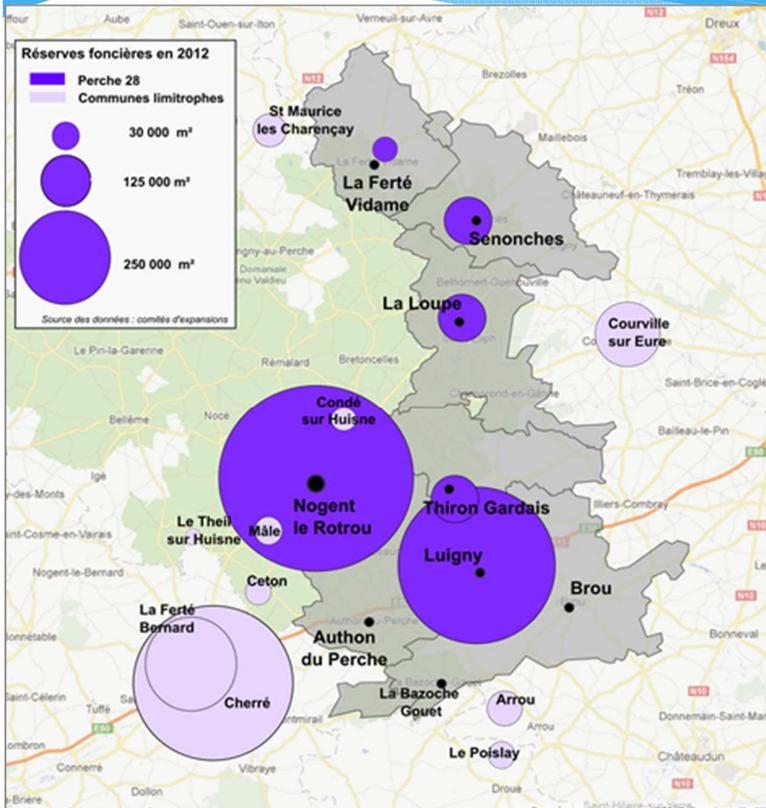


Schéma d'accueil des entreprises sur le Perche d'Eure-et-Loir

## Sur le Perche 28 :

- 127 ha de réserves foncières
- Quelques projets d'extension à court terme sur :
  - Lamblore-La Ferté Vidame
  - Thiron Gardais
- Des réserves importantes sur :
  - Nogent le Rotrou
  - Luigny

A noter : une concurrence à ne pas négliger sur La Ferté Bernard (foncier disponible et réserves importantes, à proximité immédiate d'un échangeur autoroutier)

A surveiller : projet d'échangeur autoroutier sur Illiers-Combray (offre foncière cependant limitée actuellement sur ce secteur)

# Offre foncière : synthèse

	CdC Perche		CdC Perche Gouet		CdC Portes Perche		CdC Perche Senonchois		CdC Perche Thironnais		CdC Orée du Perche		Perche 28	
	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays	en ha	en % du total Pays
Surface totale	113,20	39%	86,16	30%	37,62	13%	30,14	11%	17,82	6%	2,00	1%	286,94	100%
Surface commercialisée	94,48	37%	82,38	32%	34,42	13%	26,24	10%	16,66	7%	2,00	1%	256,18	100%
Surface disponible	18,72	61%	3,78	12%	3,20	10%	3,90	13%	1,16	4%	0,00	0%	30,76	100%
Taux de remplissage	83%		96%		91%		87%		93%		100%		89%	
Extensions et projets prévus	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	13,00	87%	2,00	13%	15,00	100%
Potentiel foncier à long terme	48,90	44%	40,00	36%	12,00	11%	11,31	10%	0,00	0%	0,00	0%	112,21	100%

## Les principaux constats :

- Un taux d'occupation globalement élevé (89%), peu de terrains disponibles sur le Perche d'Eure-et-Loir.
- Pas de projet immédiat sur les zones majeures (Luigny et Nogent), même s'il existe des réserves importantes sur ces secteurs (80% des réserves à l'échelle du Pays Perche).

# Analyse de la demande

## Selon l'enquête menée dans le cadre de l'étude préalable à l'ORAC (2010) :

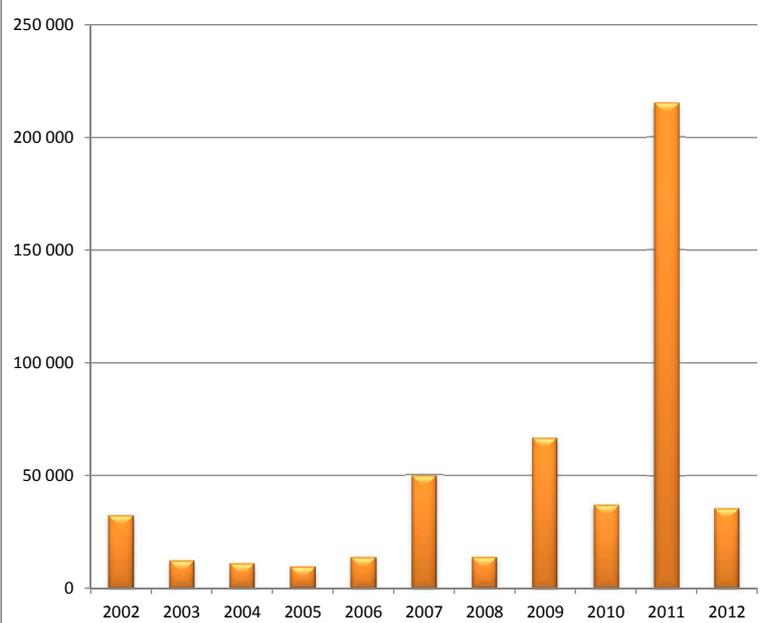
- \* 13% des artisans envisagent implantation en ZA
- \* En dehors du prix, les principaux critères de choix :
  - \* L'attractivité commerciale de la ZA (pour 2/3 des professionnels)
  - \* La présence de services partagés (gardiennage, point déchet, secrétariat...) pour ¼ d'entre eux
  - \* La surface du terrain (<1 500 m<sup>2</sup>) pour ¼ d'entre eux

## D'après le diagnostic régional des ZA (2010):

- Demande exogène principalement concentrée sur les pôles urbains et le long des axes autoroutiers, avec les critères d'implantation suivants :
  - Logistique : infrastructure de transport + proximité de l'Île de France (marchés et donneurs d'ordre)
  - Industrie : infrastructure de transport + bassin de main d'œuvre
  - Tertiaire : forte proximité d'un pôle urbain
- Demande quasi-exclusivement endogène dans les territoires ruraux

# Rythmes de commercialisation des ZA

Surfaces annuelles commercialisées en ZA entre 2002 et 2012 sur le Perche d'Eure-et-Loir (en m<sup>2</sup>)

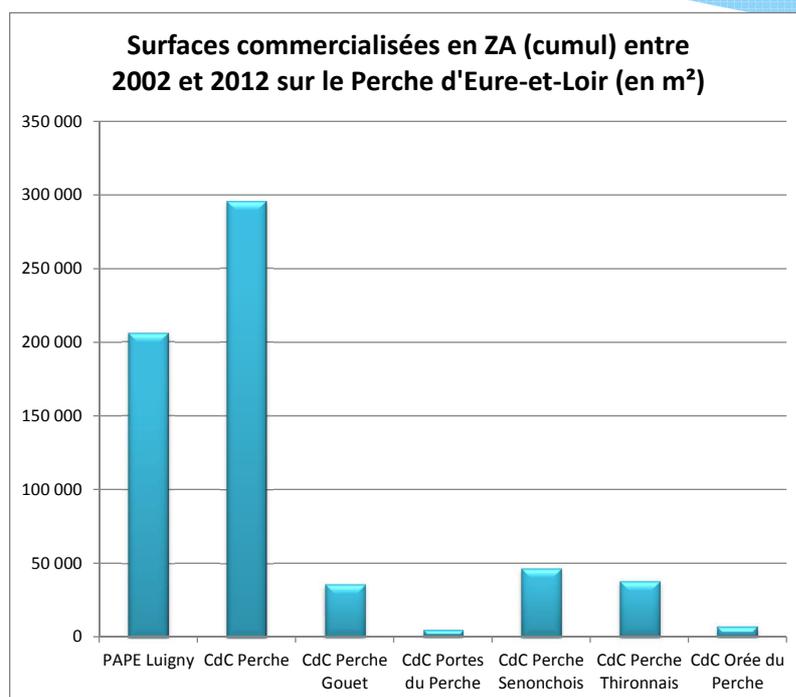


- **49,7 ha commercialisés** en zones d'activité sur le Perche entre 2002 et 2012
- **4,5 ha en moyenne annuelle**

### A noter :

- Peu de commercialisations entre 2003 et 2006, reprise depuis 2007
- Extension des ZA de Brou et Yèvres en 2008, l'Aunay en 2009
- Le pic de 2011 correspond à la vente de terrains à Mobilitas sur Luigny (16 ha)

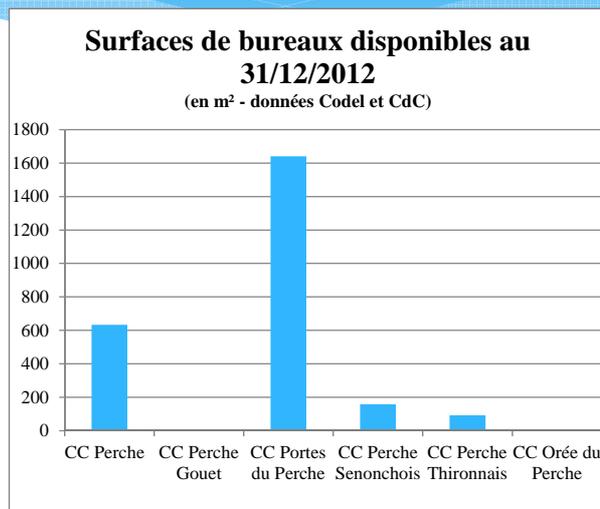
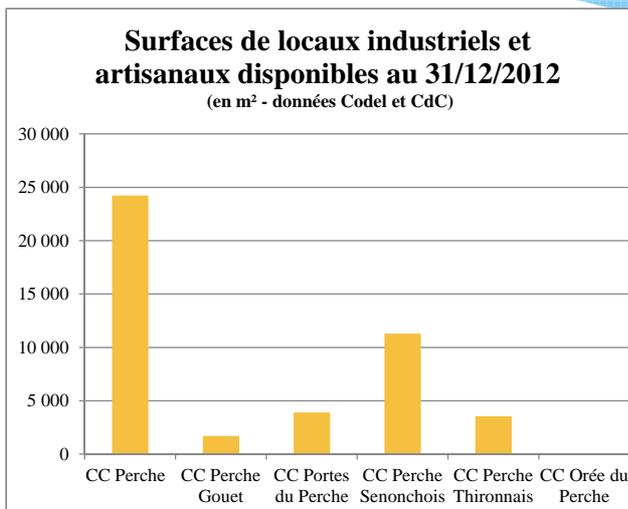
## Rythmes de commercialisation des ZA



- **69% des surfaces commercialisées sur les zones de Nogent le Rotrou et Luigny entre 2002 et 2012,**  
Des demandes plutôt industrielles (surfaces moyennes par entreprise importantes)
- Des demandes de surfaces plus petites sur les autres secteurs (artisans et PME)

## 4. Immobilier d'entreprises

## Analyse de l'offre immobilière



Au 31 décembre 2012, on dénombrait 20 bâtiments industriels et artisanaux disponibles à la location (bail commercial uniquement) ou à la vente sur le Perche d'Eure-et-Loir. L'offre, de taille très variée (surfaces comprises entre 214 et 13 350 m<sup>2</sup>, moyenne de 2 235 m<sup>2</sup>), occupait une surface totale de 44 700 m<sup>2</sup>.

80% de l'offre recensée était située sur les communes de Nogent le Rotrou (24 219 m<sup>2</sup>) et Senonches (11 285 m<sup>2</sup>), le reste sur les communes de La Loupe, (3900 m<sup>2</sup>), Thiron Gardais (2990 m<sup>2</sup>), Brou (1700 m<sup>2</sup>) et Frétigny (565 m<sup>2</sup>). Les locaux sont pour certains peu adaptés, voire de qualité médiocre.

L'offre de bureaux, beaucoup plus restreinte (2523 m<sup>2</sup> au total), est concentrée à plus de 65% sur la commune de La Loupe.

## Analyse de la demande

### Selon l'enquête sur les besoins fonciers et immobiliers des artisans réalisée par la Chambre de Métiers sur le Perche d'Eure-et-Loir (2011) :

- 684 entreprises artisanales interrogées (secteurs du bâtiment de la production et des services), 154 retours (22,5%)

Conditions actuelles d'exploitation des entreprises ayant répondu :

- 67% des entreprises propriétaires de leurs locaux d'activité, avec des écarts importants selon les secteurs géographiques (88% sur L'Orée du Perche, 51% sur le Perche Gouet)
- 28% des entreprises implantées en ZA (45% pour le secteur de la production), une moyenne élevée.
- **Les chefs d'entreprise (86 %) jugent leurs locaux en bon état et pensent qu'ils sont adaptés à leur activité (78 %).**
- Certaines entreprises implantées **au domicile de l'artisan (42 %)**, ce qui peut être un frein au développement de l'entreprise, en particulier dans les secteurs du bâtiment et des services
- **Absence relative de capacité d'extension pour les entreprises (47 %).**

44 projets fonciers et immobiliers identifiés avec les motivations suivantes :

- Contrainte foncière : 68 % des entreprises ayant un projet ne peuvent pas agrandir leurs locaux actuels
- Inadaptation des locaux actuels (70 % des porteurs de projet)
- Identification de l'entreprise : séparer les locaux professionnels et privés (34%)
- Implantation en Zone d'Activité (73%)

Parmi les projets immobiliers :

- **Priorité exprimée en faveur de l'accession à la propriété : 63 % des projets.**
- **Néanmoins, 40% de ceux-ci sont intéressés par la location ou la location-achat**

- **Le choix des entreprises n'est pas définitivement arrêté (choix multiples)**

# Analyse de la demande

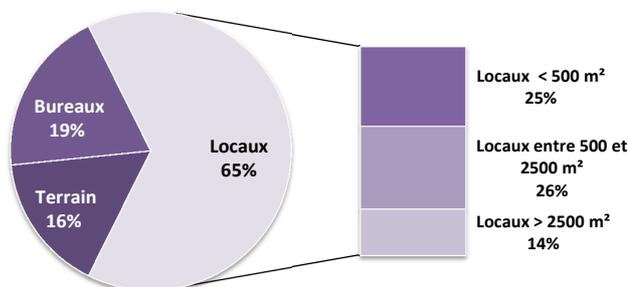
**Selon les informations du CODEL (statistiques de fréquentation du géoportail entre le 01/01/2011 et le 01/01/2013) :**

- 9 252 consultations du site au total :
- Dont 1 089 consultations portent sur le secteur Perche d'Eure-et-Loir (12% des visites), soit plus de 500 visites par an en moyenne.
  - 192 fiches d'information téléchargées (1 769 sur le département)

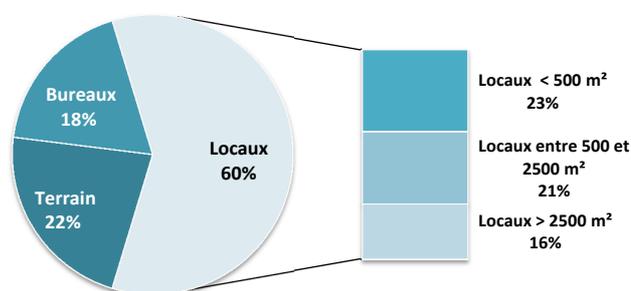
Sur le secteur Perche 28 :

- **22% des consultations portent sur les offres de terrain**
- **78% sur de l'immobilier**
  - 60% des consultations portent sur des locaux industriels et artisanaux (principalement de moins de 500 m<sup>2</sup>, puis compris entre 500 et 200 m<sup>2</sup>)
  - 18% portent sur des bureaux

**Eure-et-Loir**



**Perche**



## 5. Services et réseaux

## Maillage et réseaux

- Une couverture haut débit centrée sur les pôles économiques et les centres bourgs. Pas de haut débit en zone rurale (données 2011)

### Couverture estimée de l'offre de service DSL

#### Département de l'Eure-et-Loir

Sources : CG28, France Télécom, TACTIS  
Résolution cartographique TACTIS

- NRA avec service TV disponible
- NRA optimisés
- NRA non optimisés

#### NRA dégroupés :

- 1 dégroupé présent
- 2 dégroupés présents
- 3 dégroupés présents et plus

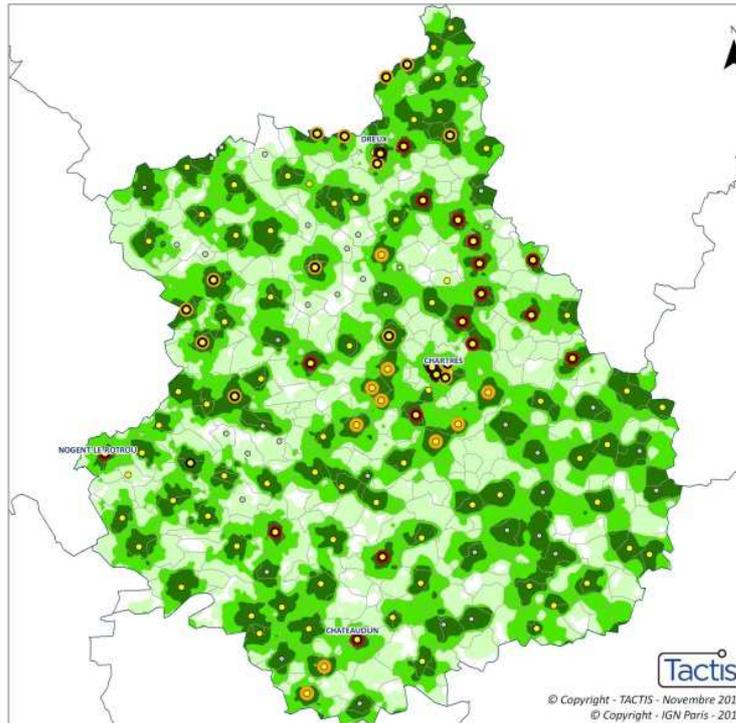
#### Offre DSL Orange :

- Offre 6 Mbit/s
- Offre 2 Mbit/s
- Offre 512 Kbit/s

- Limites des communes
- Limites des départements

\* Seules les offres DSL dégroupé "option 1" sont prises en compte.  
(Lorsque les opérateurs installent leurs propres équipements dans les répartiteurs du réseau téléphonique ou à proximité immédiate)

**Avertissement :**  
Cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL risque d'être nul ou dégradé.  
Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répartiteurs en technologie ADSL.  
La cartographie cible prioritairement les zones rurales, et ne peut être considérée comme fiable au niveau des grandes agglomérations.



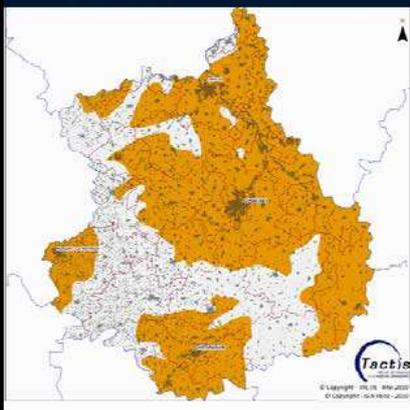
Source : Schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'Eure-et-Loir

## Maillage et réseaux

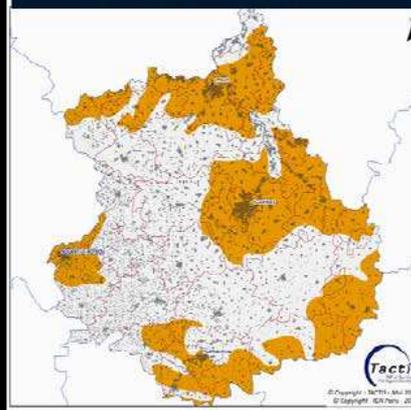
- Une couverture haut débit en téléphonie mobile (3G) très limitée sur le Perche d'Eure-et-Loir (données 2011)

### Couverture 3G des trois opérateurs mobiles nationaux (en % de couverture de la population)

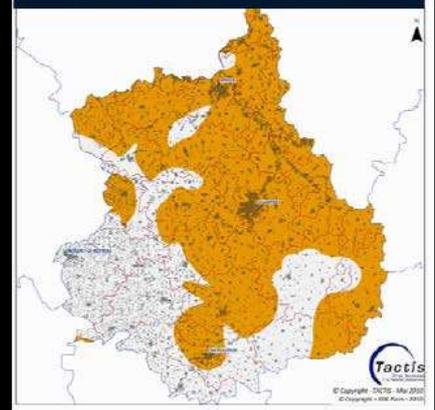
**ORANGE**  
65% DE COUVERTURE



**SFR**  
49% DE COUVERTURE



**BOUYGUES TELECOM**  
60% DE COUVERTURE



Source : Schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'Eure-et-Loir

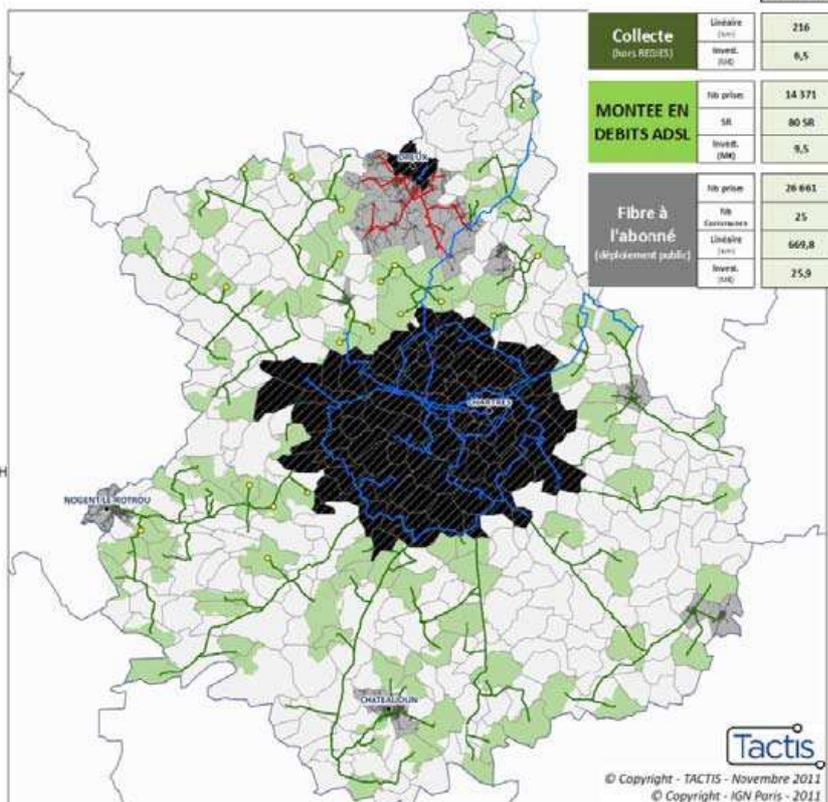
# Maillage et réseaux : perspectives 2015

## Réseau cible 2015

Département de l'Eure-et-Loir

Sources : CO2R, Collectivités locales, France Télécom, Cellnex  
Méthodologie et réalisation cartographique TACTIS

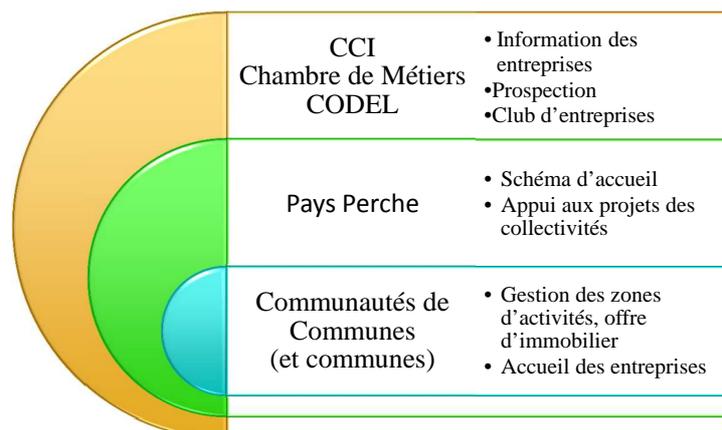
- NRAZO déjà réalisés
- REGIES
- Réseau prévisionnel Dreux Agglomération
- Extensions 2015
- Réseau FTTh
- Communes en cours de déploiement privé FTTh
- Communes déploiement public FTTh
- Montée en débit fibre
- Limites des communes
- Limites des départements



Source : Schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'Eure-et-Loir

## Services d'accueil et d'accompagnement

- \* Accueil local/ endogène principalement assuré par les Communautés de Communes et Communes.
- \* Prospection exogène réalisée par le CODEL
- \* Faible niveau de services globalement sur les zones d'activité
- \* Des compétences de développement économique parfois partagées entre intercommunalités et communes



**Comité Dynamisation**  
depuis sept-2012

**Objectif :** Assurer une meilleure coordination d'ensemble et un suivi le plus efficace possible des entreprises : recensement des terrains et locaux disponibles, accompagnement des entreprises...

-> **Réunions mensuelles de suivi**

# 6. Synthèse et enjeux de développement

## SYNTHESE : Infrastructures d'accueil économique

● Bon
 ● Moyen
 ● A travailler

Thèmes	Leviers de développement	Freins de développement	Evaluation
<b>Foncier/ immobilier</b>	Des réserves sur les 2 zones majeures (Luigny et l'Aunay) Quelques projets immobiliers pouvant compléter l'offre (pépinière, village d'artisans...)	Pas de surfaces immédiatement disponibles sur les zones à vocation industrielle (Nogent et Luigny) Surfaces disponibles inégalement réparties sur le territoire Zones peu diversifiées (beaucoup de petites zones) Des locaux disponibles, mais souvent inadaptés	<span style="color: red;">●</span>
<b>Accueil/ animation</b>	Mise en place depuis sept-12 d'un comité "dynamisation" (suivi mensuel des projets des entreprises) Rencontres ponctuelles dans le cadre du PACTE eurélien (CODEL), à l'échelle des CdC	Peu voire pas de services sur les zones Faible animation de manière générale à l'échelle des Communautés de Communes	<span style="color: yellow;">●</span>
<b>Commercialisation</b>	Prix des terrains attractifs	Pas toujours de document de communication Actualisation de l'information	<span style="color: yellow;">●</span>
<b>Transports</b>	Proximité de l'Île de France, Positionnement central entre les Régions Bretagne, Pays de Loire et Île de France	Eloignement relatif des ZA des accès autoroutiers (à l'exception de Luigny)	<span style="color: yellow;">●</span>
<b>Réseaux</b>	ZA globalement couvertes par une offre haut débit.	Pas de très haut débit actuellement même si politique volontariste de la Région et du Conseil Général Faible couverture de la téléphonie 3G	<span style="color: red;">●</span>
<b>Image</b>	Qualité de vie et des paysages du Perche Des démarches qualité réalisées sur quelques ZA	Déficits d'intégration paysagère sur de nombreuses zones d'activité Signalétique	<span style="color: yellow;">●</span>
<b>Environnement économique</b>	Une offre importante d'emplois sur le territoire Succès et image positive véhiculée par certaines entreprises (BBraun, ...)	Erosion de l'emploi industriel. Des incertitudes à moyen terme sur quelques gros employeurs (Valeo...)	<span style="color: green;">●</span>
<b>Localisation d'entreprises</b>		Cohérence de certaines zones (St Jean Pierre fixe...)	<span style="color: green;">●</span>

# SYNTHESE : les enjeux de développement

- **Enjeu 1** : Conforter l'emploi sur la zone économique principale du Perche d'Eure-et-Loir (Nogent le Rotrou), en renforçant l'attractivité industrielle de ce secteur (gestion et valorisation de l'offre).
- **Enjeu 2** : Soutenir le développement de la zone de Luigny, en construisant une offre s'appuyant sur les pôles économiques proches (Nogent, Brou, Thiron, Authon et La Bazoche Gouet), pour se différencier des offres voisines existantes .
- **Enjeu 3** : Renforcer l'attractivité artisanale et commerciale des pôles économiques situés sur la frange Est du Perche pour relancer la dynamique d'emploi et éviter un glissement vers une économie plus résidentielle.

