



Beauce de Janville
Communauté de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE DE JANVILLE

Phase 1 : ANALYSE DE L'OPPORTUNITE STRATEGIQUE ET COMMERCIALE

Étude de faisabilité économique, financière, technique et juridique
d'un parc d'activités à Rouvray-saint-Denis / Oinville-saint-Liphard

12 septembre 2006



1. MOYENS MIS EN OEUVRE



1.1 Analyse documentaire

- ↘ RGP 1999 et 1990, INSEE – Fiche profil et tableaux détaillés
- ↘ CCI Région Centre, *Avant le Schéma Régional de Développement Economique, les questions clés – Contribution à la réflexion sur l'avenir économique de la région Centre*, 2005.
- ↘ CCI Eure-et-Loir, *Schéma de développement commercial d'Eure-et-Loir*, 2004
- ↘ CODEL, *Répertoire des zones d'activités d'Eure-et-Loir*, 2005.
- ↘ Conseil Général d'Eure-et-Loir, *Présentation du Schéma Départemental des zones d'activités*, 2006
- ↘ CCI Loiret, *Registre des parcs d'activités (Pays Loire Beauce, Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, Pays Sologne Val Sud, Pays Forêt d'Orléans Val de Loire, Agglo d'Orléans Val de Loire)*, 2004 .
- ↘ CCI Essonne et DDE Essone, *Inventaire des zones d'activités*, 2004.
- ↘ CG 28 et CG 45, *Zone d'activités interdépartementale d'Artenay et de Poupry – Contexte économique et programme*, 2003
- ↘ CG 28, *Etude de développement de ZAE avec embranchement fer en Eure-et-Loir*, 2004
- ↘ DRE Centre, *Organisation du transport de marchandises et de la logistique en région Centre*, 2004
- ↘ CCIP, *Les activités logistiques en Ile-de-France : Atouts et défis*, 2005



1- MOYENS MIS EN OEUVRE

1.2 Entretiens : Acteurs institutionnels et consulaires consultés

NOMS	TITRE	STRUCTURE
M. BAUDRON	Président	CC Beauce de Janville
M. GERMAIN	Maire Responsable Commission Développement Economique	Rouvray-saint-Denis CC Beauce de Janville
M. DEMOUY	Maire	Barmainville
M. DE LIGNEROLLES	Directeur	SAEDEL
M. MARTINS	Chargé de mission	Conseil Général d'Eure-et-Loir (service développement économique)
Mme CHEVREAU	Chargée de mission	CODEL
M. CHOTTEAU	Chef du service Aménagement et Urbanisme	DDE Eure-et-Loir
M. ESSADAoui	Chargé d'études	CCI Loiret
M. OLIVIER	Observatoire économique	DDE Essonne



2. OPPORTUNITE STRATEGIQUE



2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

2.1 Données sociodémographiques

→ Evolution de la population de la
Communauté de Communes

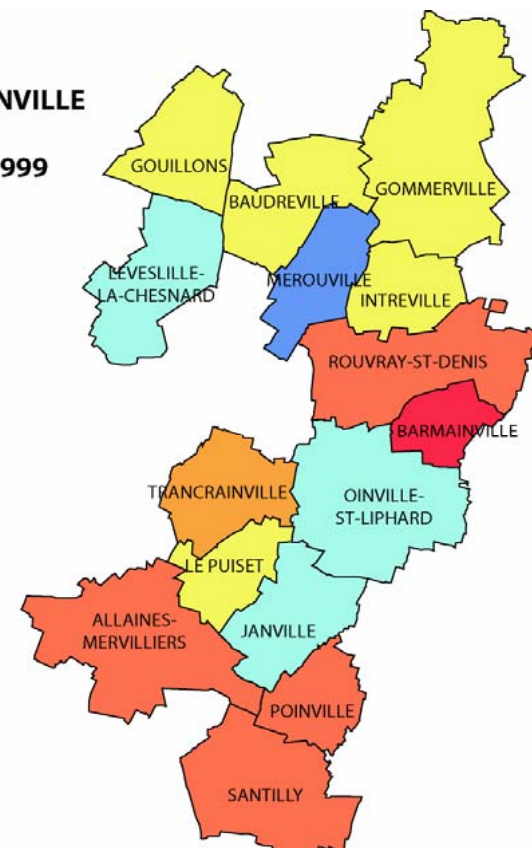
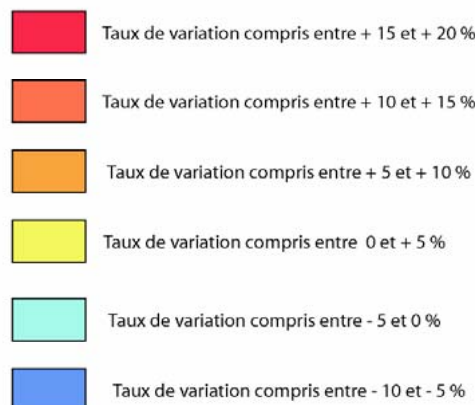
<i>Population 1999</i>	<i>Population 1990</i>	<i>Solde naturel</i>	<i>Solde migratoire</i>	<i>Taux de variation 1990 - 1999</i>
5236	5140	+ 13	+ 83	+ 1,87 %

- Une **augmentation globale** de la population entre 1990 et 1999
- Un **taux de variation de + 1,87 %** sur cette période, largement lié au solde migratoire
- Des **disparités entre les communes**, ainsi Janville qui est le principal pôle de la CC a connu une baisse de 9,95 % de sa population entre 1990 et 1999

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE DE JANVILLE

Taux de variation de la population entre 1990 et 1999

Légende



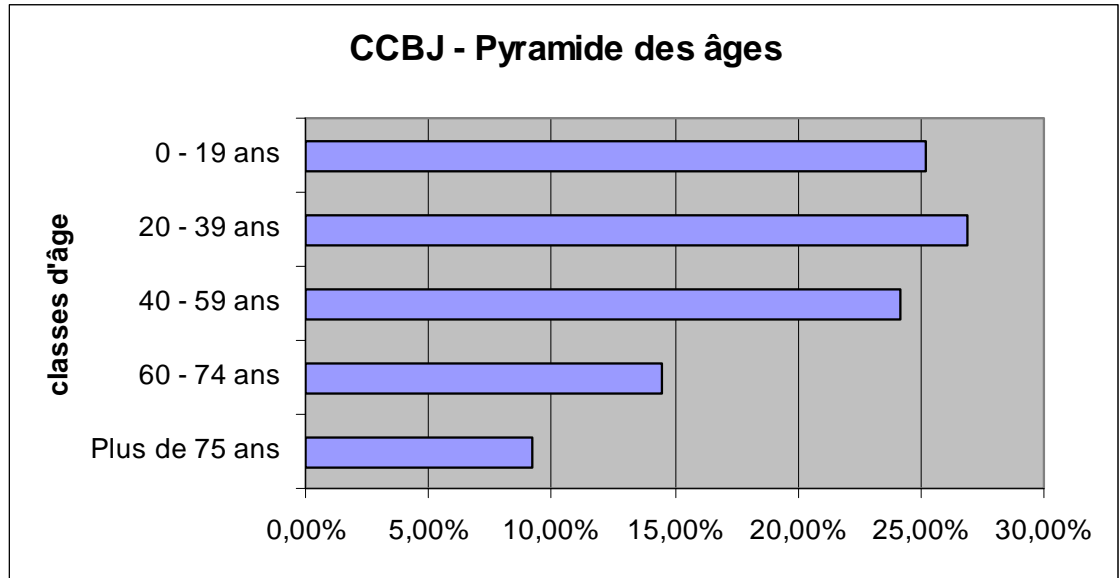
⇒ Une augmentation de la population communautaire due à un solde migratoire positif traduisant une attractivité du territoire.

2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

→ Structure de la population

■ Une population assez âgée.

→ 24% des habitants ont plus de 60 ans en 1999 alors que la moyenne départementale est de 20 %.



Population totale	5236
Population active	2425
Taux d'activité	57,80%
Pop active ayant un emploi	2233
Chômeurs	180
Taux de chômage	7,40%

→ Taux d'activité

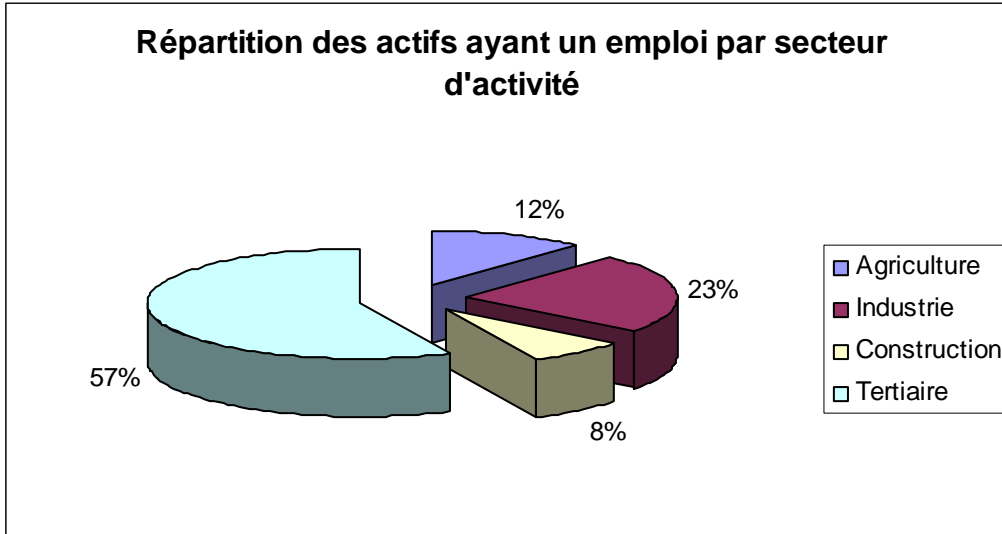
- le caractère vieillissant de la population communautaire explique le taux d'activité qui n'est que de 57,8 % (moyenne départementale = 84,98 %)
- Le taux de chômage de 7,4 % est très inférieur à la moyenne départementale (11,11 %)

⇒ Un territoire souffrant d'une population âgée et d'une faible proportion d'actifs, avec cependant un taux de chômage assez faible.



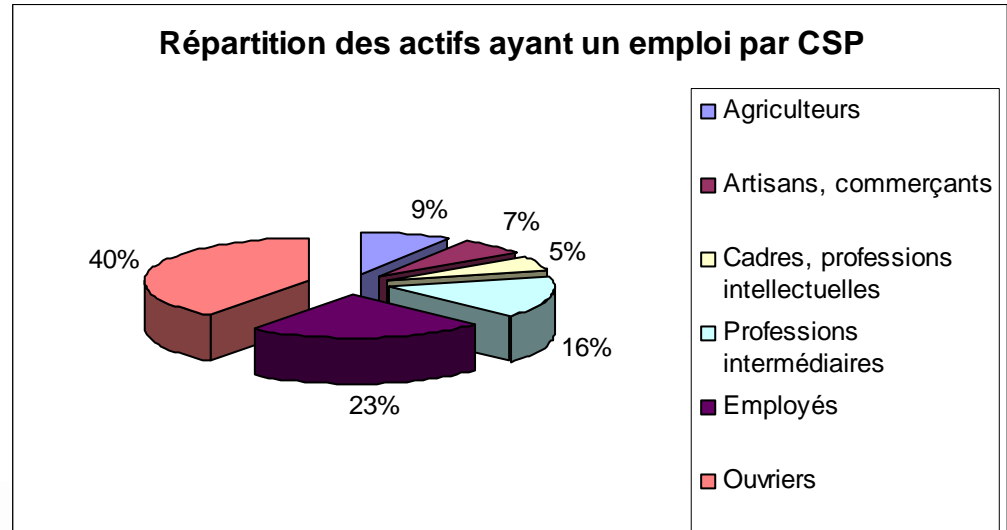
2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

→ Répartition des actifs par CSP et secteur d'activité



- Une répartition des actifs qui caractérise un **territoire communautaire tertiaire et peu rural** (seuls 12 % des actifs travaillent dans le secteur agricole)
- Des actifs qui travaillent en majorité dans le secteur tertiaire et notamment dans l'artisanat, le commerce et les services.
- Des actifs qui sont essentiellement ouvriers et employés, composant une **main d'œuvre locale peu qualifiée**.

⇒ Une répartition des actifs présentant une prédominance du secteur tertiaire et une main d'œuvre locale majoritairement peu qualifiée.

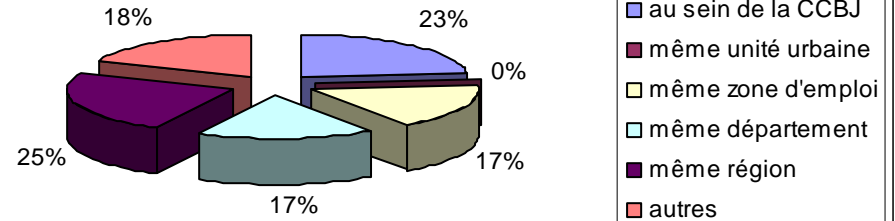


2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

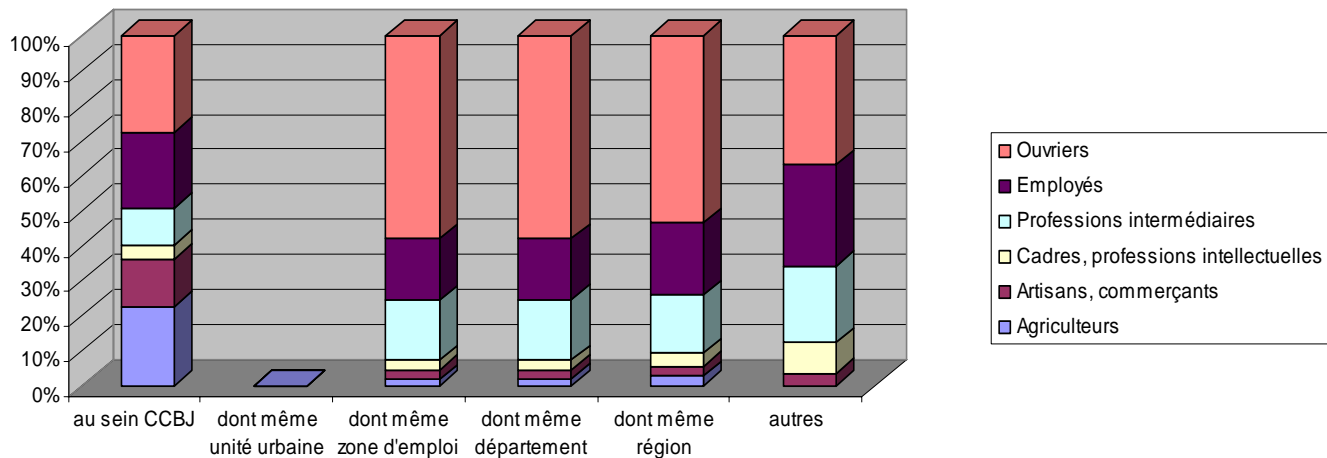
→ Mobilité de la population active – migrations domicile - travail

- Des migrations assez importantes des **actifs** vers d'autres territoires que le territoire communautaire (seuls 23 % des actifs travaillent sur place)
- Les CSP qui restent travailler sur la CC sont essentiellement les agriculteurs.
- Les CSP qui migrent le plus et le plus loin sont les professions intermédiaires et les cadres.

Migrations domicile - travail des actifs ayant un emploi



Migrations domicile-travail par CSP



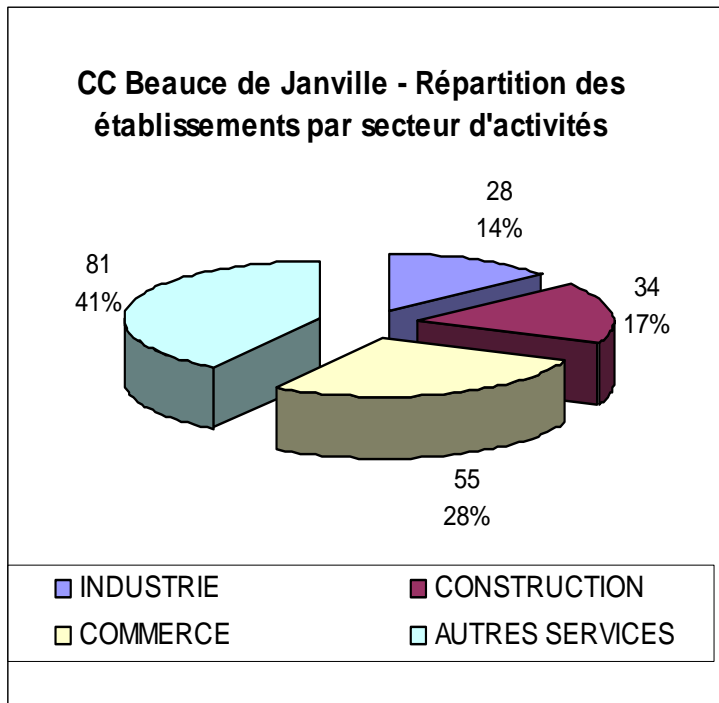
⇒ L'offre d'emplois dans les communes membres de la Communauté de Communes ne permet pas de fixer les actifs dans leur commune de résidence.



2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

2.2 Les données économiques majeures de la Communauté de Communes

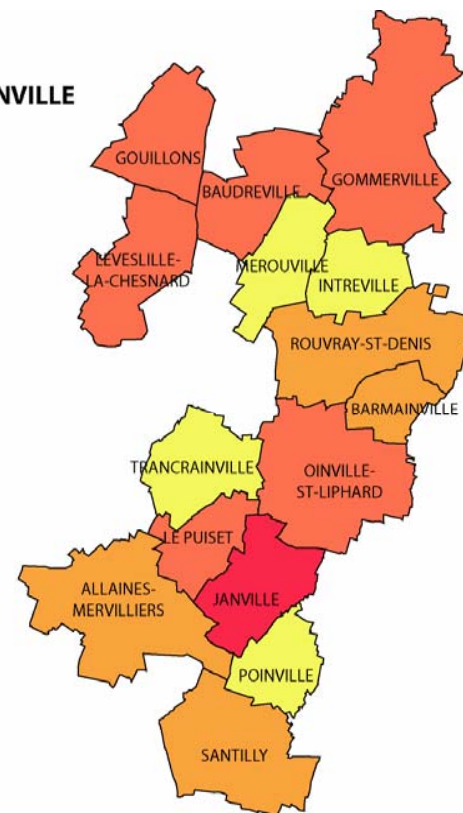
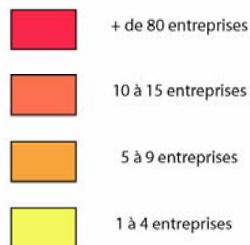
→ Nombre d'entreprises et secteurs d'activités



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEUCE DE JANVILLE

Nombre d'entreprises en 2004

Légende



⇒ Une économie dominée par les secteurs des services et du commerce qui s'appuie sur un tissu de PME-PMI.

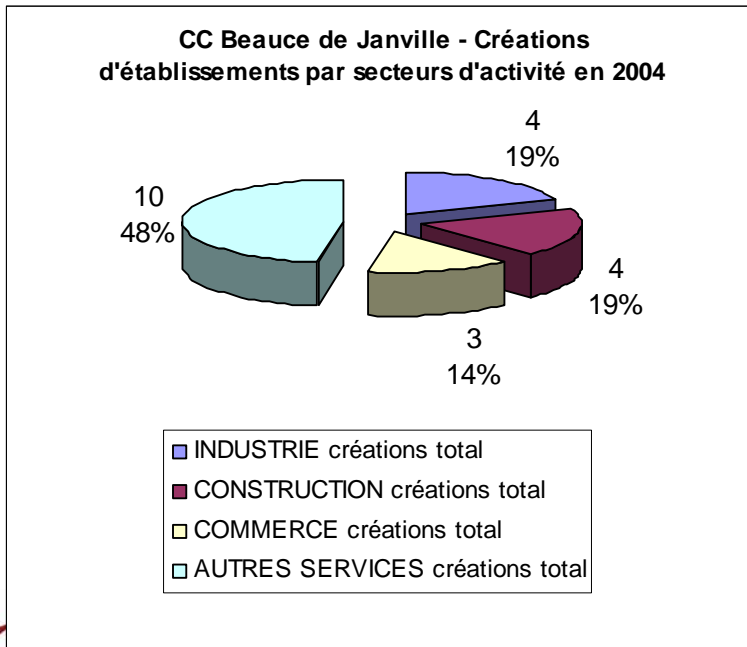


2- OPPORTUNITE STRATEGIQUE

→ Créations d'entreprises en 2004

- Des créations d'entreprises **concentrées sur Janville**
- Une prédominance des secteurs des **services et de l'artisanat** et des créations de PME
- Une **spécificité industrielle** avec un pourcentage de créations de **PMI** supérieur à la moyenne départementale

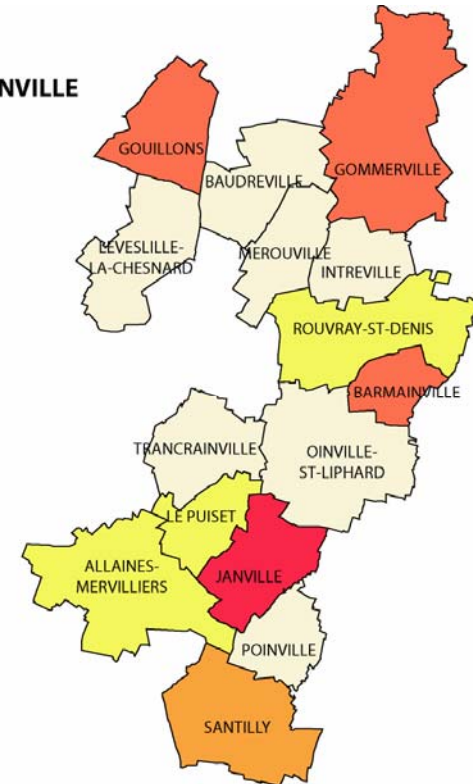
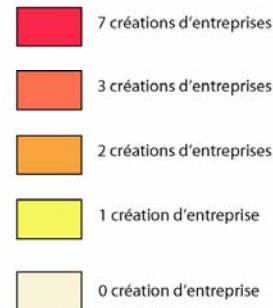
	Secteur d'activités	Type de création			TOTAL
		Création pure	Création reprise	Création réactivation	
CCBJ	Industrie	3	0	1	4
	Construction	3	0	1	4
	Commerce	3	0	0	3
	Autres services	8	2	0	10
	TOTAL	17	2	2	21



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BEAUCE DE JANVILLE

Créations d'entreprises en 2004

Légende



2.3 Les enjeux

→ La ZAE en projet pourrait être un moyen pour renforcer l'attractivité économique du territoire communautaire et par conséquent pour :

- **Renforcer le tissu économique local** en permettant un développement endogène
- **Renforcer l'image** de la Communauté de Communes en attirant de nouvelles entreprises.
- **Répondre aux demandes d'implantation** des entreprises locales et extra-locales en ouvrant du foncier d'activités
- **Palier le manque d'offres d'emplois** à destination des actifs résidents
- **Diversifier le tissu économique**
- **Augmenter les recettes fiscales**

→ Pour exister ce projet doit s'appuyer sur :

- Une **bonne accessibilité** (RN 20, proximité A10, possibilité embranchement fer)
- Un **ancrage économique** artisanal et industriel fort
- Une **offre foncière** conséquente



3. OPPORTUNITE COMMERCIALE

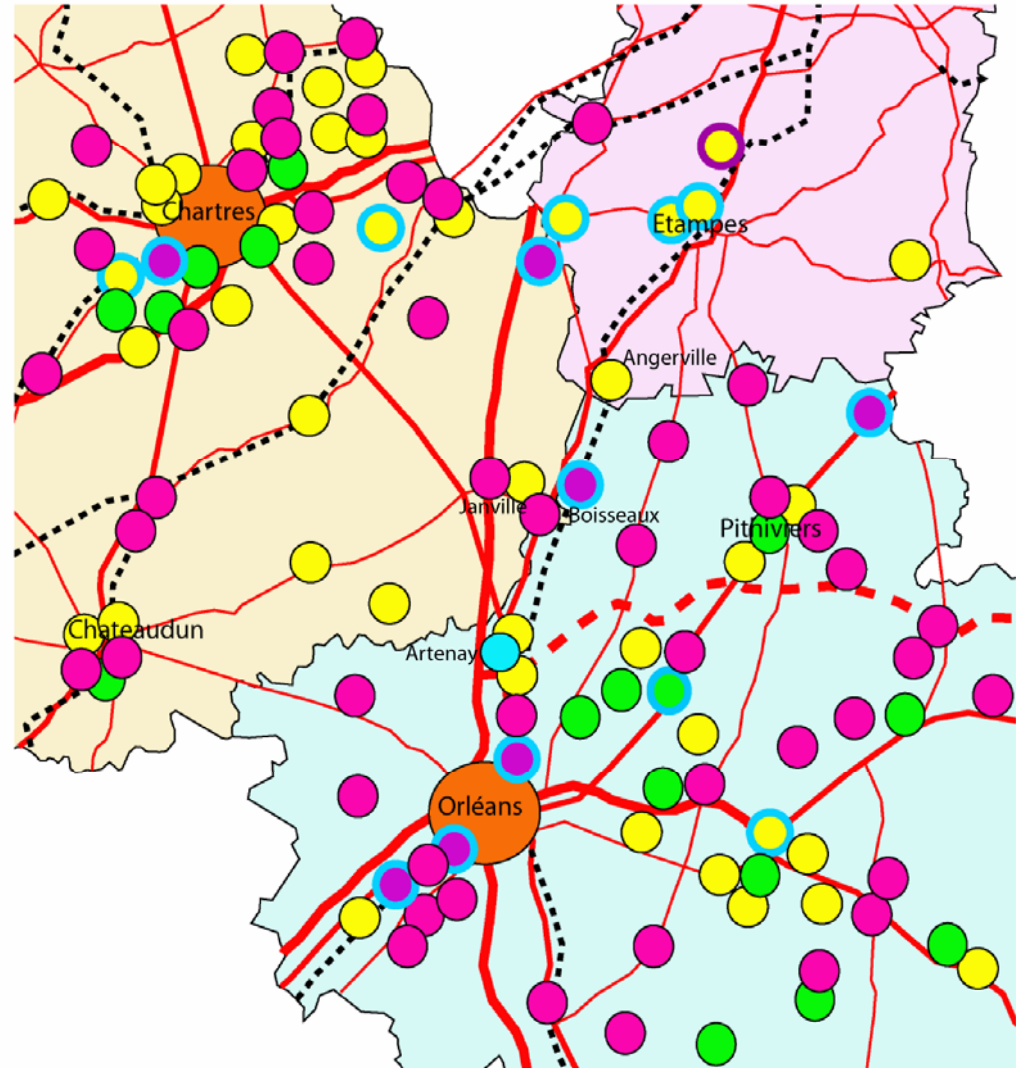
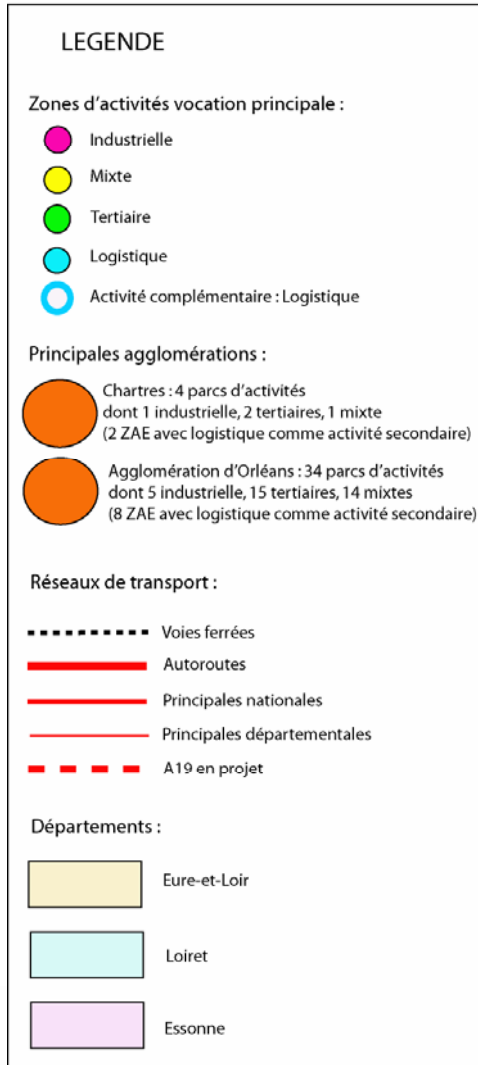


3- OPPORTUNITE COMMERCIALE

3.1 Contexte concurrentiel

CARTE DE LOCALISATION DES ZAE CONCURRENTES (EURE-ET-LOIR, LOIRET, ESSONNE)

⇒ Des zones d'activités situées autour des grandes agglomérations et le long des axes routiers.



3- OPPORTUNITE COMMERCIALE

3.2 Analyse du foncier d'activités dans les zones de concurrence identifiées

Entité géographique	Nb de ZAE	Surface totale m ²	Surface viabilisée	Surface occupée	Taux d'occupation	Prix terrains au m ² (€)	Nb entreprises	Nb salariés
<i>Arrondissement de Chartres</i>	48	13 627 786	12 043 400	10 263 900	85,22	18,93	624	20404
<i>Ouest du Loiret</i>	96	43 174 630	33 231 200	29 572 100	88,99	12,03	2105	49827
<i>Sud de l'Essonne</i>	5	1 678 000	1 678 000	1 134 000	67,58	20,40	NR	NR

→ Les surfaces en projet

- Arrondissement de Chartres = 1 584 386 m²
- Ouest du Loiret = 9 943 430 m²
- Sud de l'Essonne = 0 m²

→ Les surfaces disponibles

- Arrondissement de Chartres = 1 779 500 m²
- Ouest du Loiret = 3 659 100 m²
- Sud de l'Essonne = 544 000 m²

⇒ Une concurrence centrée sur l'ouest du Loiret où les disponibilités et les projets sont les plus importants.



3- OPPORTUNITE COMMERCIALE

→ Identification et analyse des ZAE concurrentes

Nom ZA	Localité	Vocation	Surface totale m ² (actuelle + projet à court terme)	Surface viabilisée	Surface occupée	Taux d'occupation	Nb entreprises	Nb salariés
ZAE concurrentes								
parc d'activités d'Artenay Poupry	Artenay	Logistique + agroalimentaire	195 000	195 000	182 000	93,33	3	330
ZI Nord et Sud d'Artenay	Artenay	Industrielle (Agroalimentaire, transport, artisanat)	583 000	583 000	583 000	100	17	200
ZA de Boisseaux	Boisseaux	Industrielle	283 000	83 000	83 000	100	1	17
Le Bois de la Fontaine II	Angerville	Artisanat, industrie	142 000	142 000	71 000	50		
TOTAL	Nb ZA = 4		1 203 000	1003000	919000	91,63	21	547

→ Les surfaces en projet :

200 000 m² à vocation logistique sur Boisseaux

→ Les surfaces disponibles :

13 000 m² sur Artenay

71 000 m² sur Angerville



3- OPPORTUNITE COMMERCIALE

→ Analyse du foncier d'activités sur le territoire communautaire et cantonal

Nom ZA	Localité	Vocation	Surface totale m ² (actuelle + projet à court terme)	Surface viabilisée	Surface occupée	Taux d'occupation	Nb entreprises	Nb salariés
Canton de Janville								
ZI de Janville	Janville	Industrie/BTP (PME/PMI)	145 000	135 000	135 000	100	17	190
ZA du Puiset	Le Puiset	PME/PMI agroalimentaire, BTP, transport	170 000	170 000	170 000	100	6	113
ZA de Toury	Toury	PME/PMI BTP, produits alimentaires	100 000	100 000	100 000	100	13	482
TOTAL	Nb ZA = 3		415 000	405000	405000	100	36	785

⇒ Aucune offre de foncier d'activités disponible sur le territoire communautaire et cantonal

⇒ Des ZAE locales essentiellement tournées vers l'artisanat

⇒ Projets : un projet d'extension de la ZA de Toury sur 1 ha



3- OPPORTUNITE COMMERCIALE

3.3 Le projet au regard du contexte concurrentiel par rapport à une recherche de positionnement économique

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">▪ Offre foncière conséquente▪ Prix du foncier attractifs▪ Situation géographique favorable au carrefour de trois départements▪ Situation environnementale attractive	<ul style="list-style-type: none">▪ Une économie de petite taille▪ Faiblesse du bassin de consommation▪ De nombreux projets en cours sur des territoires bien situés▪ Un projet d'infrastructure (A 19) favorable au développement de territoires concurrents (Artenay)

⇒ **Un site aux multiples atouts (surface disponible, prix, etc)**

⇒ **Dont le temps de développement est compté (après la mise en service de l'A 19, la ZAE en projet perdra de son attractivité pour un certain nombre de prospects)**

⇒ **Une fenêtre de tir encore réduite par les nombreux projets en cours**



4. ELEMENTS DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE



4.1 Les axes de développement possibles

Le développement ne pouvant pas s'appuyer sur un potentiel endogène, il est nécessaire de le « **provoquer** ».

2 vocations possibles pour la ZAE en projet :

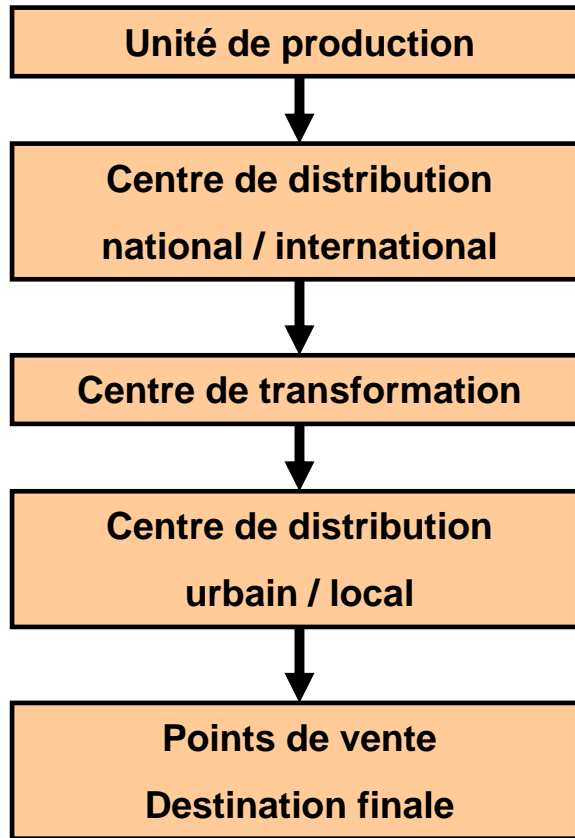
- Création d'une **ZAE logistique** : spécialiser la ZAE
- Création d'une **ZAE mixte** : ouvrir le foncier à toutes les destinations



4- ELEMENTS DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE

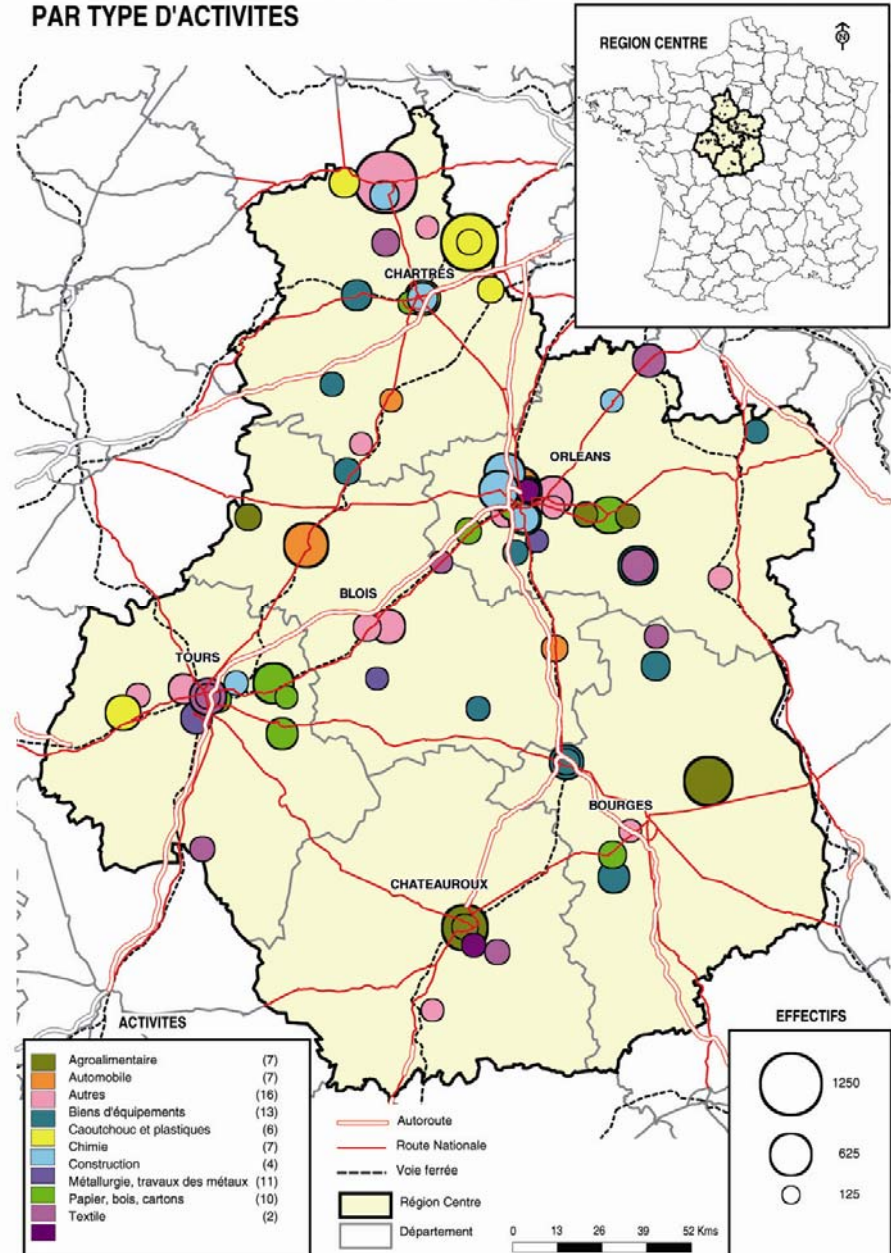
4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

SCHEMA D'ORGANISATION DE L'ACTIVITE LOGISTIQUE



⇒ Des organisations logistiques fortement dépendantes des secteurs d'activités et des besoins des clients.

LOCALISATION DES PRINCIPAUX ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS PAR TYPE D'ACTIVITES



4- ELEMENTS DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE

4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

→ Les flux de marchandises en Eure et Loir en 2002

Trafic total émis et attiré d'Eure-et-Loir en 2002 par mode (1000 t) (Source SITRAM)

	Eure-et-Loir	Eure-et-Loir	Région Centre
	<i>Volumes 2002 (milliers de tonnes)</i>	<i>Part de marché</i>	<i>Part de marché</i>
Route	12 410	91,2 %	89 %
Fer	1 197	8,8 %	11 %
Total	13 606	100 %	100 %

Plus importants flux routiers émis et attirés par le département d'Eure-et-Loir en 2002 :

- 42 % des flux ne quittent pas le département
- 55 % des flux concernent les échanges avec les autres régions de la France :
 - Yvelines (2 208 492 t/a),
 - Loiret (1 418 458 t/a),
 - Essonne 775 057 t/a,
 - Seine-Maritime (767 585 t/a),
 - Eure 659 377 t/a)
- 3 % de flux internationaux

⇒ Des flux plutôt orientés vers les régions limitrophes du département avec une part modale du fer relativement faible, bien qu'équivalente à la moyenne nationale

4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

→ Quel type de logistique :

- La **logistique d'approvisionnement** : organisation de l'acheminement et de la réception des matières premières et composants en provenance des fournisseurs. Doit être implantée à proximité des lieux de production des clients industriels.
- La **logistique de distribution** : organisation de la livraison des produits depuis les lieux de production jusqu'aux points de consommation. Les points d'éclatement final doivent être implanté au plus près des lieux de vente

→ Quel marché :

- Le **marché régional et national** : délocalisations dues au manque de possibilités d'extension des zones existantes dans la région centre et parisienne
- Nouvelles implantations

→ Quelle ampleur :

- **50 ha**, soit environ 300 000 m² d'entrepôts dans le cadre d'une première tranche



4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

→ **Articuler le site autour d'un pôle de service** : Des besoins importants liés à l'augmentation prévisible du trafic sur la RN 20. Il s'agira :

- D'un centre routier : stationnements, station de lavage,...
- Des services : restauration, sanitaires, boutiques,...



4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

→ Forces et faiblesses de la ZAE logistique au regard des critères d'implantation des entreprises logistiques

Critères de localisation des entreprises logistiques dans le cadre d'une implantation	Confrontation des critères avec le projet	
	Atouts	Faiblesses
Accessibilité du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de la N 20 - Possibilité d'embranchement avec la voie ferrée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Accentuation du trafic des poids lourds sur la N20, déjà saturée. - Relatif éloignement de l'A 10. - Traversée de villages. - Des projets en cours (A 19) qui orientent le développement de la logistique sur cet axe
Disponibilités foncières	<ul style="list-style-type: none"> - De réelles opportunités foncières 	
Localisation du site par rapport aux bassins de consommations et aux pôles générateurs de fret	<ul style="list-style-type: none"> - Situation stratégique : au carrefour de 3 départements 	<ul style="list-style-type: none"> - Faiblesse du bassin de consommation. - Éloignement des pôles générateurs de fret (port, site de production, gare de marchandises,...).

4.2 Scénario 1 : spécialiser la ZAE : une ZAE logistique

→ Les atouts

- Un **impact sur l'emploi, la fiscalité**
- Une **diversification de l'offre** foncière territoriale
- Des **disponibilités foncières**
- **Possibilité d'embranchement ferré** (3,8 % du total de marchandises transportées en 2002 sur le département, *source SITRAM*)

→ Les faiblesses

- Une **demande logistique** non identifiée aujourd'hui.
- Des **disponibilités conséquentes et des projets** en cours sur des territoires stratégiquement bien situés (Artenay)
- Des **contraintes lourdes** (15 ha logistique = environ 100 000 m² d'entrepôt = environ 200 camions/jour).
- Des **nuisances** sonores et visuelles.
- Une **inadéquation avec l'image** territoriale existante.
- Un **risque potentiel** : mettre en place des aménagements spécifiques et coûteux sans une demande identifiée au préalable constitue un risque majeur.



4.3 Scénario 2 : ouvrir le foncier à toutes les destinations : une ZAE mixte

Un site d'accueil disposant d'**axes de différenciation** par rapport à l'existant permettra de **répondre aux demandes** non satisfaites aujourd'hui et de **stimuler l'attractivité** du territoire communautaire

→ La ZAE doit véhiculer une **image qualitative** :

- Aménagements paysagers de qualité
- Entretien des espaces publics et privés s'inscrivant dans les principes du développement durable
- Lisibilité des enseignes et de la signalétique
- Des ateliers relais à la disposition des entreprises

→ Proposer des **surfaces modulables**

- De grandes surfaces destinées à la logistique, back office d'entreprises issues de la région parisienne (centre d'appels,...), sous traitants de la cosmétique/pharmacie, des IAA, implantation industrielle non polluante,...
- Des surfaces petites et moyennes pour des PME/ PMI



4.3 Scénario 2 : ouvrir le foncier à toutes les destinations : une ZAE mixte

→ Les atouts

- Un projet (ZAE de qualité environnementale) **en adéquation avec l'identité territoriale**, qui se démarque de l'offre standard offerte aujourd'hui sur le territoire
- Une **réponse aux demandes** d'implantation non satisfaites aujourd'hui
- Un **produit d'appel** pour un développement logistique dans le moyen et long terme
- Un **développement et un risque maîtrisés** : des tranches successives
- Un **impact sur l'emploi et la fiscalité**

→ Les faiblesses

- Une **demande peu significative**



5. CHOIX D'UN SCENARIO DE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE



→ La stratégie de développement du site

- **Dans le court terme** : Création d'une ZAE mixte permettrait de :
 - ✓ Renforcer l'image économique du territoire communautaire
 - ✓ Répondre aux demandes d'implantation non satisfaites aujourd'hui
 - ✓ Créer un produit d'appel pour un futur développement logistique

- **Dans le moyen terme et long terme** : Création d'une **ZAE logistique**
 - ✓ Mettre en place une **stratégie marketing dynamique** pour la promotion du territoire pour diversifier l'offre foncière territoriale



→ **Phase 2 :**

Analyse structurelle du site et schémas d'aménagement

