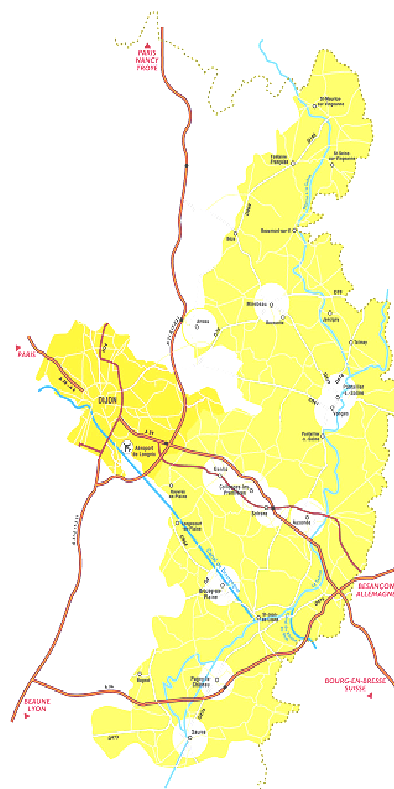


« Mission de recensement et d'analyse de l'offre d'accueil économique sur le territoire du COPIEVAL »

Pour :
le Pays Plaine de Saône Vingeanne,
Le COPIEVAL



Plan de la présentation

1. Contexte de l'étude
2. Objectifs de l'étude
3. Synthèse de la méthodologie
4. Commentaires généraux
5. Recensement du foncier disponible
6. Recensement des projets de zones d'activités
7. Recensement de l'immobilier d'entreprises
8. Constat général
9. Recommandations
10. Projet de plaquette de promotion

1 - Contexte de l'étude

Le territoire du Val de Saône, considéré comme territoire prioritaire est inscrit dans le cadre d'un contrat territorial coordonné par le COPIEVAL.

Dans ce cadre, le Pays Plaine de Saône Vingeanne a mandaté SOFIREM Conseil en partenariat avec la C.C.I. de Dijon afin de réaliser un recensement exhaustif à court terme de l'offre territoriale sur le COPIEVAL (foncier disponible, zones d'activités en projet, immobilier existant d'entreprises).

Ce recensement s'articule avec l'outil existant actuellement au sein de la CCI de DIJON. Le Recensement sera ensuite pérennisé et mis à jour par la CCI de DIJON.

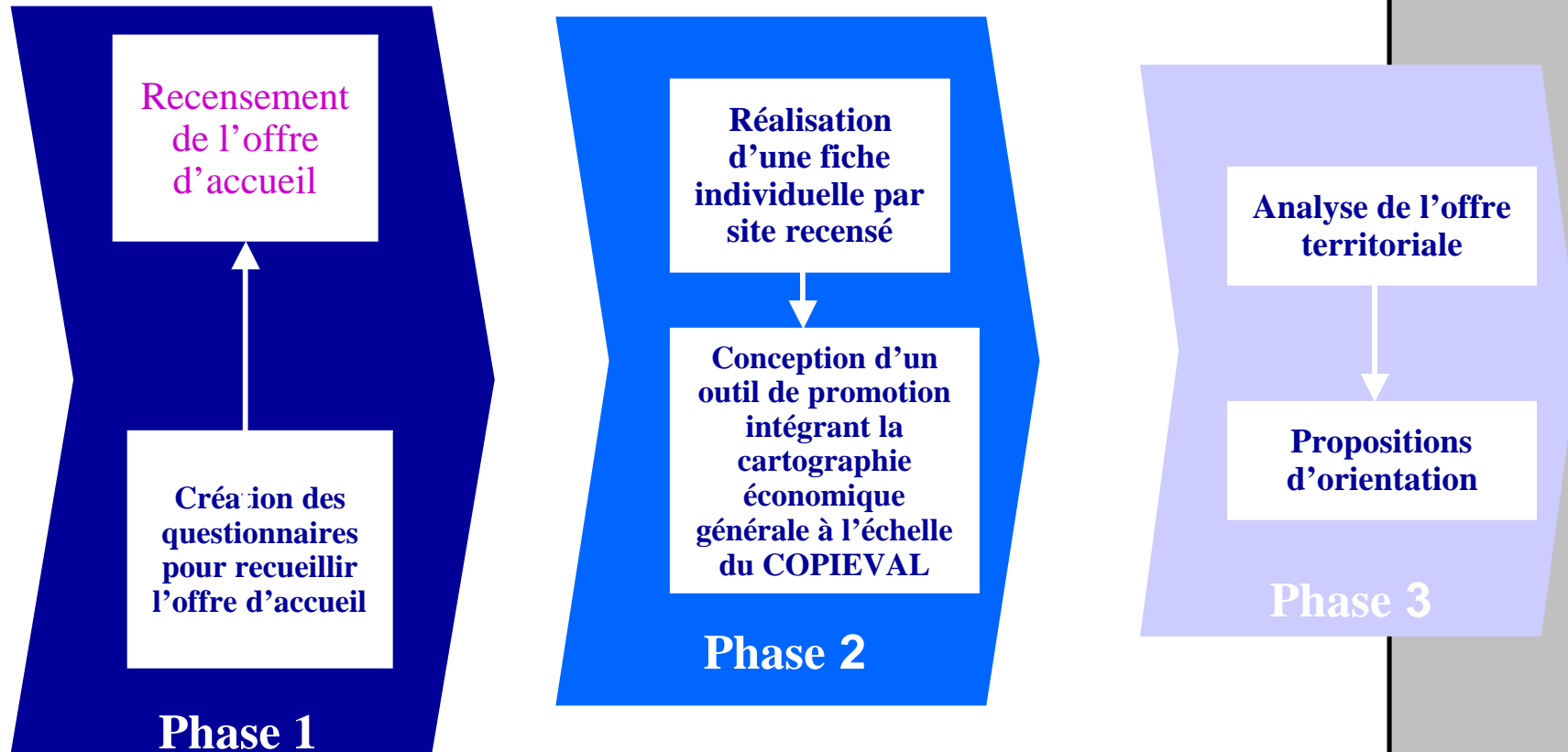
D'autre part, en accord avec les recommandations du donneur d'ordre et sous sa responsabilité, la junior entreprise de l'ESC DIJON a été associée pour réaliser la phase de mise en œuvre des questionnaires du recensement.

2 - Objectifs de l'étude

Il s'agit de réaliser un recensement exhaustif tant quantitatif que qualitatif de l'offre d'accueil au sein du COPIEVAL à partir de l'outil existant au sein de la CCI de DIJON afin:

- d'améliorer les délais et la précision des réponses à des demandes d'implantation d'entreprises et d'optimiser les conditions d'accueil des entreprises,
- de favoriser la promotion et la commercialisation des espaces économiques par une meilleure lisibilité de l'offre,
- de réaliser une plaquette de promotion du territoire à disposition de l'ensemble des acteurs,
- de proposer des axes d'amélioration de l'offre territoriale sous forme de recommandations générales,

3 - Synthèse de la méthodologie



- Phase 1 – Recensement de l'offre d'accueil économique sur le territoire.**
- Phase 2 – Réalisation de fiche par site et conception d'un outil de promotion.**
- Phase 3 – Analyse et propositions d'orientation de l'offre territoriale.**

4 – Commentaires généraux

- 100 % des communes du COPIEVAL enquêtées.
- environ 360 questionnaires adressés.
- 3 thèmes :
 - foncier disponible
 - zones d'activités en projet
 - immobilier industriel existant
- Forte sensibilisation (courrier, réunions en conseils communautaires),
- Bonne volonté des élus.

Les informations recueillies confirment et enrichissent celles contenues dans l'outil existant au sein de la CCI de Dijon.

Elles peuvent encore être enrichies et précisées.

5 - Recensement du foncier disponible

Tableau de synthèse

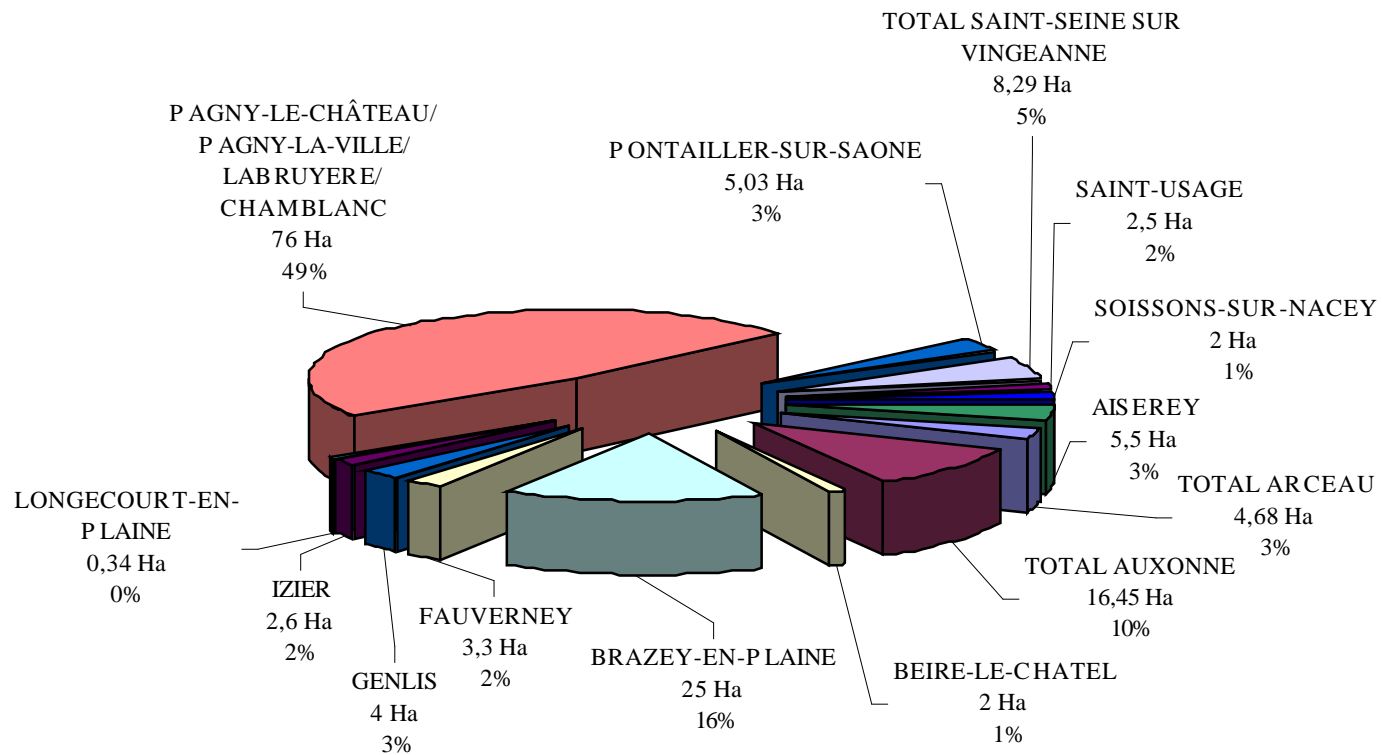
	Ha
Surfaces en zones d'activités (hors projets)	476
dont surfaces totales aménagées	403
dont surfaces totales occupées	318
Surfaces totales disponibles	158
dont surfaces disponibles aménagées	84
dont surfaces disponibles non aménagées	74

- Sur 120 communes, 40 disposent de zones d'activités.
- Sur l'ensemble du COPIEVAL, il reste 84 Ha immédiatement disponibles (aménagés) répartis entre 9 communes.

5 – Recensement du foncier disponible

Répartition des surfaces disponibles par commune

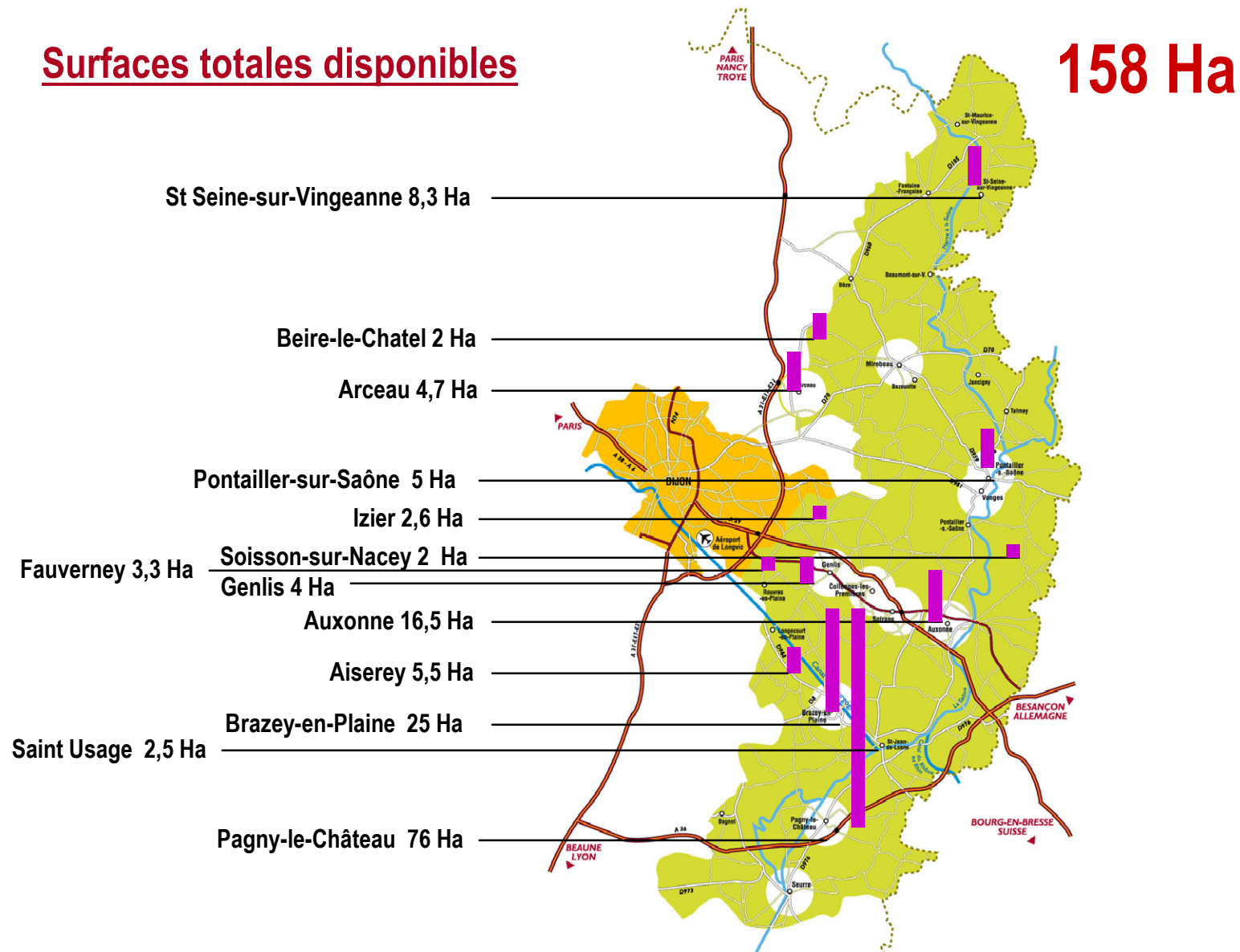
158 Ha



5 – Recensement du foncier disponible

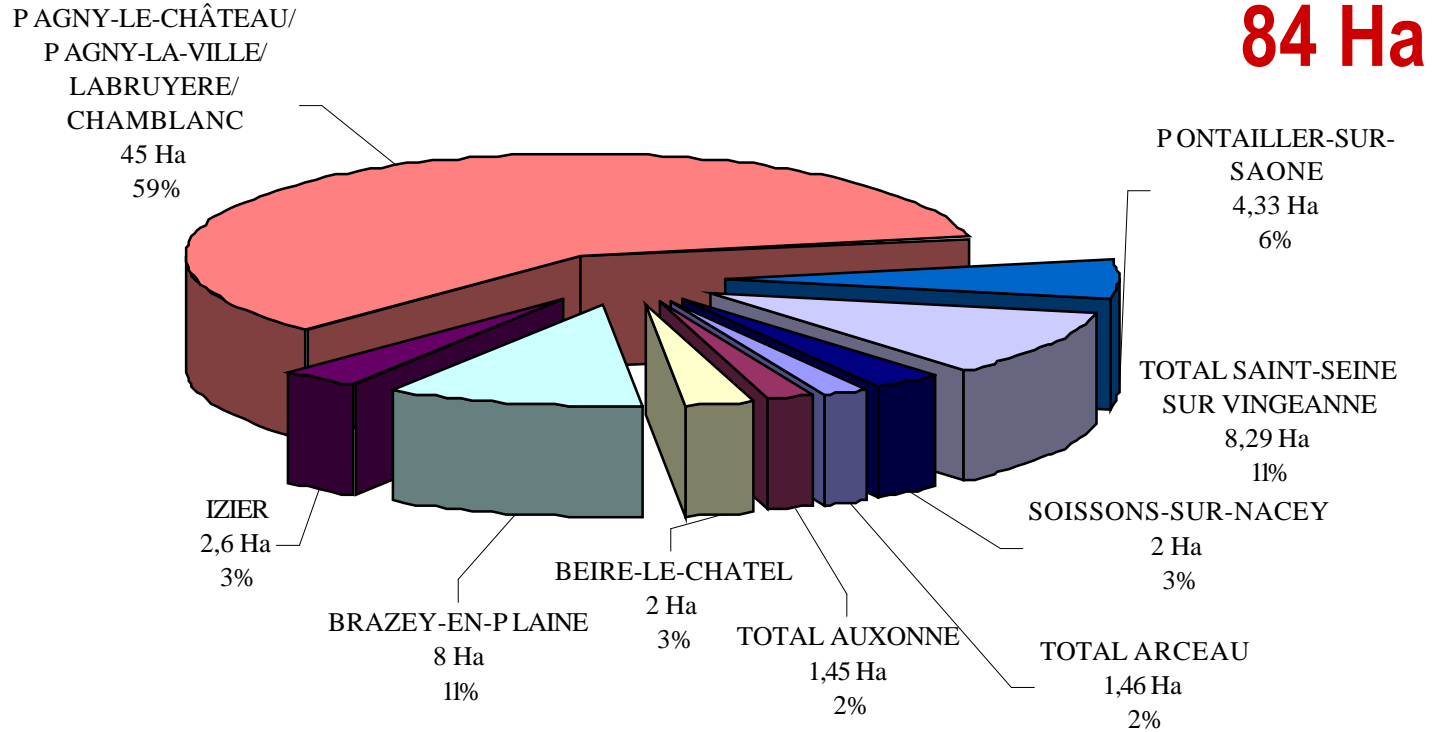
Surfaces totales disponibles

158 Ha



5 – Recensement du foncier disponible

Répartition des surfaces disponibles aménagées par commune



5 – Recensement du foncier disponible

Surfaces disponibles aménagées

84 Ha

St Seine-sur-Vingeanne 8,3 Ha

Beire-le-Chatel 2 Ha

Arceau 0,7 Ha

Pontailier-sur-Saône 4,3 Ha

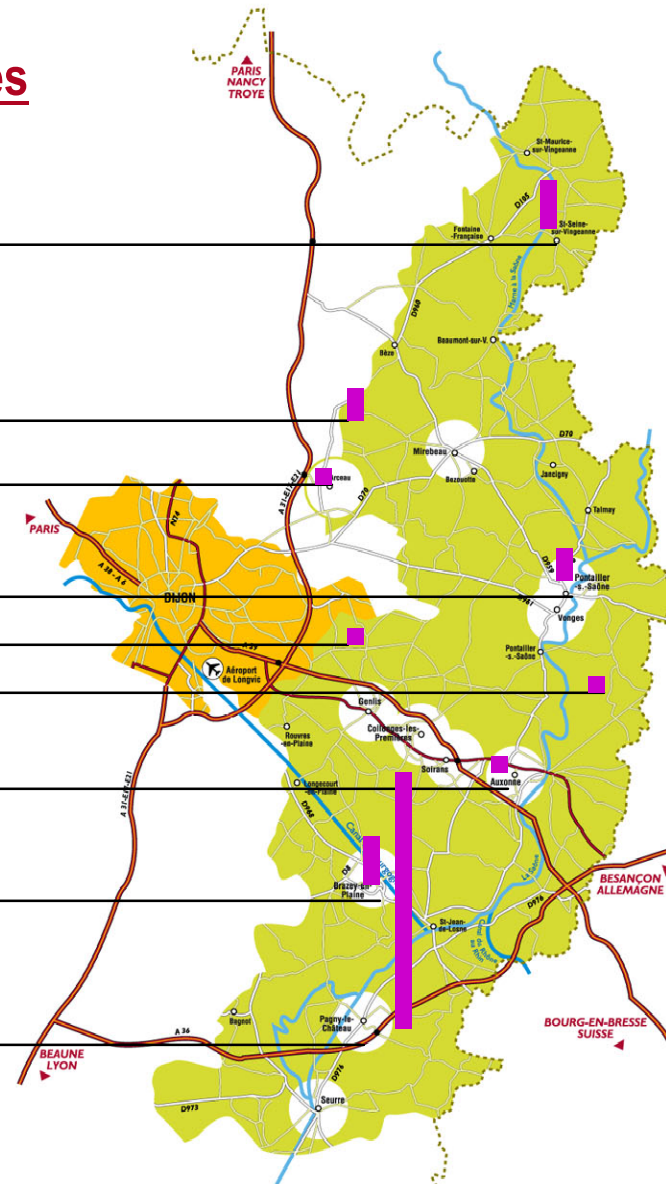
Izier 2,6 Ha

Soisson-sur-Nacey 2 Ha

Auxonne 1,5 Ha

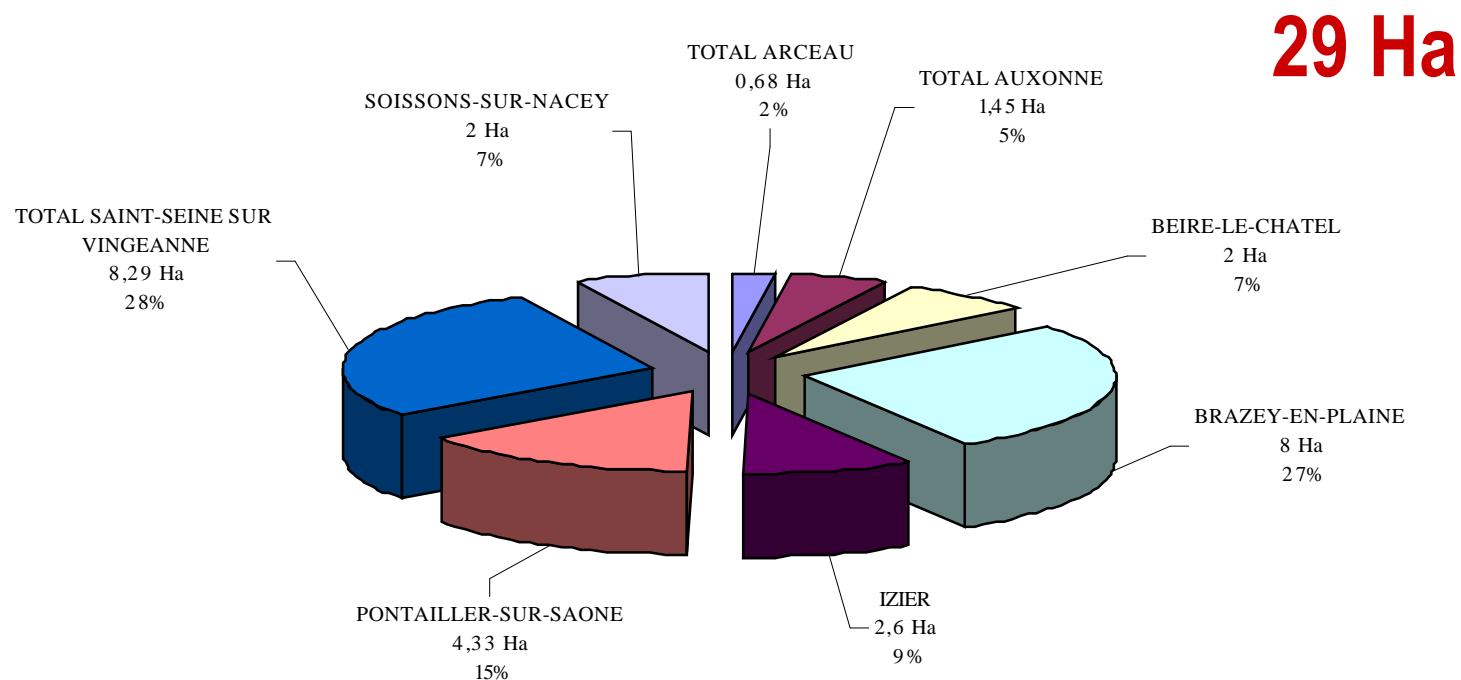
Brazey-en-Plaine 8 Ha

Pagny-le-Château 55 Ha



5 – Recensement du foncier disponible

Répartition des surfaces disponibles aménagées hors Pagny



5 – Recensement du foncier disponible

Analyse quantitative des résultats

- Le stock de surfaces disponible (158 ha) représente a priori une quantité assez importante et théoriquement en mesure de permettre une visibilité ainsi qu'une commercialisation efficace.

Mais :

- Au sein de ce stock seulement 84 ha sont immédiatement disponibles (aménagés) ce qui à l'échelle du territoire est relativement faible.
- En matière de surfaces, on note la prépondérance de la zone d'activités de Pagny qui représente à elle seule :
 - 49 % du total des surfaces disponibles.
 - 59 % du total des surfaces disponibles aménagées.

Hors Technoport de Pagny

- Le total des surfaces disponibles aménagées ou non s'élève à 81 ha sur 13 communes.
- Le total des surfaces disponibles aménagées représente seulement 29 ha dispersés sur 8 communes avec des surfaces restreintes (maximum 7 Ha).

5 – Recensement du foncier disponible

Analyse qualitative des résultats

- Des coûts en général compétitifs notamment vis à vis de l'agglomération dijonnaise.
- Des disponibilités parfois très bien situées (Fauverney).
- Les surfaces disponibles autres que le Technoport de Pagny correspondent souvent à des fins de zones d'activités avec parfois des difficultés d'accès ou sont des zones artisanales.
- Certaines zones présentent plusieurs types d'activités (artisanat, commerce, industrie) engendrant un brouillage d'image.
- Aucun équipement spécifique n'a été mis en évidence (traitement des eaux, restaurant collectif, crèche, ...),
- Accès internet haut débit et téléphonie mobile parfois difficiles voire absents.

5 – Recensement du foncier disponible

Conclusions

- Prépondérance du Technoport de Pagny : produit d'appel à développer.
- Dispersion et parcimonie de l'offre foncière disponible.
- Pas de stratégie développée.
- Epuisement des stocks et insuffisance qualitative des disponibilités actuelles.

Lisibilité difficile de l'offre foncière existante

Entrave à une commercialisation efficace

6 – Recensement des projets de zones d'activités

Objectifs :

- identifier les projets et évaluer leur degré d'avancement,

Court terme (-de 1 an) : Modification du PLU et maîtrise foncière effectives, procédures engagées.

Moyen terme (1 à 3 ans) : Projet défini, modification du PLU, maîtrise foncière et procédures en court.

Long terme (+ de 3 ans) : Projet en cours de définition.

- évaluer la cohérence des projets vis à vis des tendances du marché des investissements et des schémas préconisés.

6 – Recensement des projets de zones d'activités

Tableau de synthèse

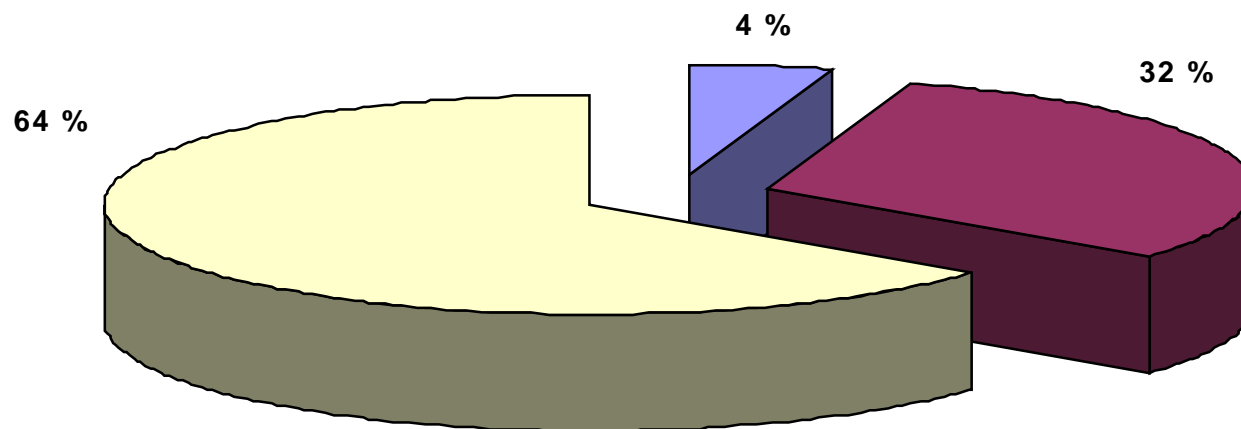
COMMUNES	Superficies (ha)			
	Total Ha en projet	Court terme	Moyen terme	Long terme
TOTAUX	337	15	106	216
En %		4%	32%	64%

=> 1/3 des surfaces disponibles à court et moyen terme.

=> 2/3 des surfaces disponibles à long terme.

6 – Recensement des projets de zones d'activités

Répartition des projets de zones dans le temps



■ A court terme ■ A moyen terme ■ A long terme

6 – Recensement des projets de zones d'activités

**Tableau de répartition
par communes**

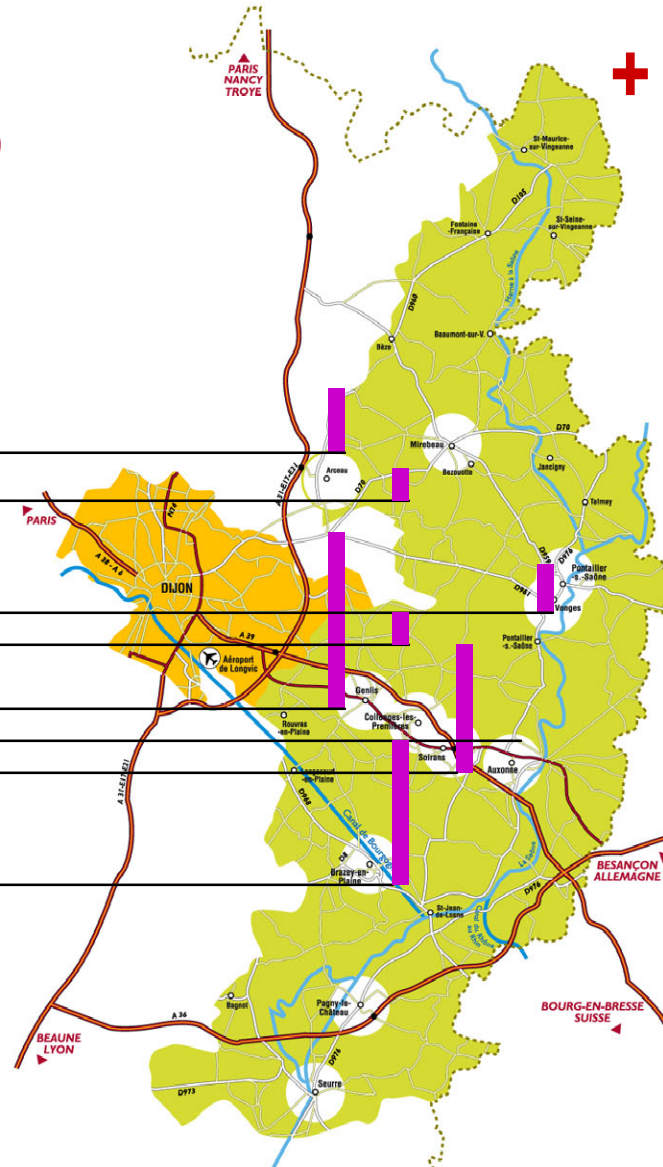
COMMUNES	Dénomination	Total en projet	A court terme	A moyen terme	A long terme	Commentaires/projets
ARCEAU	Projet [zonage "En Cheverotte"]	10		10		10 ha inscrits au PLU arrêté le 05/11/04 pour une zone à vocation logistique
ARCEAU	Projet [zonage "Le Bois l'Odorat"]	4	4			4 ha inscrits au PLU
AUXONNE	Projet [Zonage AU1e "le Charmov"]	47			47	39,6 ha inscrits au PLU. Projet d'aménagement à long terme
BELLENEUVE	Projet [extension Zone artisanale]	2,6		2,6		Extension de 2,6 ha inscrits au PLU arrêté le 29/11/2004
BRAZEY-EN-PLAINE	Zone Artisanale et commerciale	26		23	23	Une première tranche de 25 ha est disponible. Projet d'implantation de l'enseigne SUPER-U
CESSEY-SUR-TILLE	Projet [ZA Route de l'Isier]	0,7	0,7			Soit 0,7 ha inscrits au PLU arrêté le 15/02/05. Disponibilité à court terme
CESSEY-SUR-TILLE	Projet [zonage AUs] « Au bout du Pré de la rente »	3,3		3,3		Soit 3,3 ha inscrits au PLU. Disponibilité à moyen ou long terme
COLLONGES-LES-PREMIERES	Projet [zonage AUE] "Les contours SOIRANS" « Aux carrés »	15,4			15,4	Soit 15,4 ha inscrits au total pour la zone AUE ("Les contours SOIRANS" et "Aux Carres" suite à l'arrêt du PLU le 14/10/2005. Soumis à modification de PLU.
DRAMBON	Projet [« Le Projet près Boileau Randot et Pré »]	0				Soit 10 ha 33a 22 ca
FAUVERNEY	Projet	1,5			1,5	Soit 1,5 ha d'extension possible de la ZA, inscrits au PLU
GENLIS	Projet d'extension Zone Artisanale	4,5	4,5			Soit 4,5 ha disponibles à court terme suite à modification du PLU
GENLIS	Projet d'extension (CC) de la Zone Industrielle	35		35		Soit 35 ha en cours d'acquisition, soumis à modification de PLU
LABERGEMENT LES SEURRE	Projet	30			30	30 ha envisagés - disponibles pour 2005
MIREBEAU-SUR-BEZE	Projet d'extension ZAC de Bocanon	2,9	2,9			Soit 2,9 ha disponibles à court terme, inscrits au PLU arrêté le 22/04/2005
MIREBEAU-SUR-BEZE	Projet [au lieu dit "La Croix Joliot"]	35			35	Soit 35 ha disponibles à long terme, inscrits au PLU
PAGNY-LE-CHATEAU/ PAGNY-LA-VILLE/ LABRUYERE/	Technoport de Pagny					
SEURRE	Projet [« Le terreau de Lée »]	3	3			30 000 m ² en projet. Maîtrise foncière effective. Viabilisation de la zone pour le 2 ^{ème} trimestre 2006
SEURRE	Projet d'extension [« Le terreau de Lée »]	12			12	12 000 m ² en projet à long terme. Soumis à modification de PLU
SOIRANS / TRECLUN/ CHAMPDOTRE	Projet de zone à vocation agroalimentaire	60		20	40	Environ 60 ha sont envisagés
THOREY-EN-PLAINE	Projet	12			12	Projet de 12 ha. Maîtrise foncière des terrains non effective, vocation intercommunale.
VILLERS-LES-POTS	Projet	6		6		Soit 6,25 ha inscrits au PLU
VONGES	Projet	7		6		Soit 6,89 ha d'envisagés. Maîtrise Disponibilité courant 2006
TOTAUX		337	15	106	216	
En %			4%	31%	64%	

6 – Recensement des projets de zones d'activités

Projets de zones d'activités à moyen terme (hors Technoport)

+ 105 Ha

- Arceau + 10 Ha
- Belleneuve + 2,6 Ha
- Vonges + 5 Ha
- Cessey-sur-Tille + 3,3 Ha
- Genlis + 35 Ha
- Villers-les-Pots + 6 Ha
- Soirans + 20 Ha
- Brazey-en-Plaine + 23 Ha



6 – Recensement des projets de zones d'activités

Analyse quantitative des résultats

- Des disponibilités nouvelles en quantité suffisante mais essentiellement à moyen terme et long terme.
- Un recentrage des projets sur les zones à potentiel d'attractivité exogène plus élevé (Arceau, Genlis, Soirans = 73,5 Ha soit 61 % des surfaces en projet).
- Des disponibilités sur les zones de moins forte attractivité exogène en générale (Brazey, Vonges) mais adaptées à des activités spécifiques et/ou d'intérêt endogène.

Analyse qualitative des résultats

- De plus en plus de structuration des projets via les Communautés de Communes.
- Les délais d'émergence ne sont pas parfaitement maîtrisés.
- Certains projets répondent à une stratégie définie ou en cours de l'être (Soirans, Vonges).
- La répartition géographique des projets peut permettre un équilibre du territoire.

6 – Recensement des projets de zones d'activités

Conclusions

- Mise en œuvre d'une nouvelle offre foncière mieux adaptée.
- Délais de mise à disposition ne permettant pas de compenser à court terme la carence en offre foncière existante.

Retard de phase pour l'émergence d'une nouvelle offre foncière et l'impulsion d'une nouvelle dynamique de développement.

Besoin de décliner zone par zone la stratégie globale du territoire afin de garantir l'équilibre et la complémentarité des projets.

7 – Recensement de l'immobilier d'entreprises

- L'immobilier d'entreprises dans le cadre de ce recensement concerne:

l'immobilier industriel,

logistique,

stockage,

gros artisanat et tertiaire (hors petits commerces et services).

7 – Recensement de l'immobilier d'entreprises

Tableau de synthèse

	Nombre de bâtiments recensés	Surface totale en m ²
TOTAL	20	43 591
dont industrie	4	7 730
dont mixte industrie/logistique	6	30 121
dont stockage	3	3 800
dont atelier / artisanat	6	1 700
dont bureau	1	240

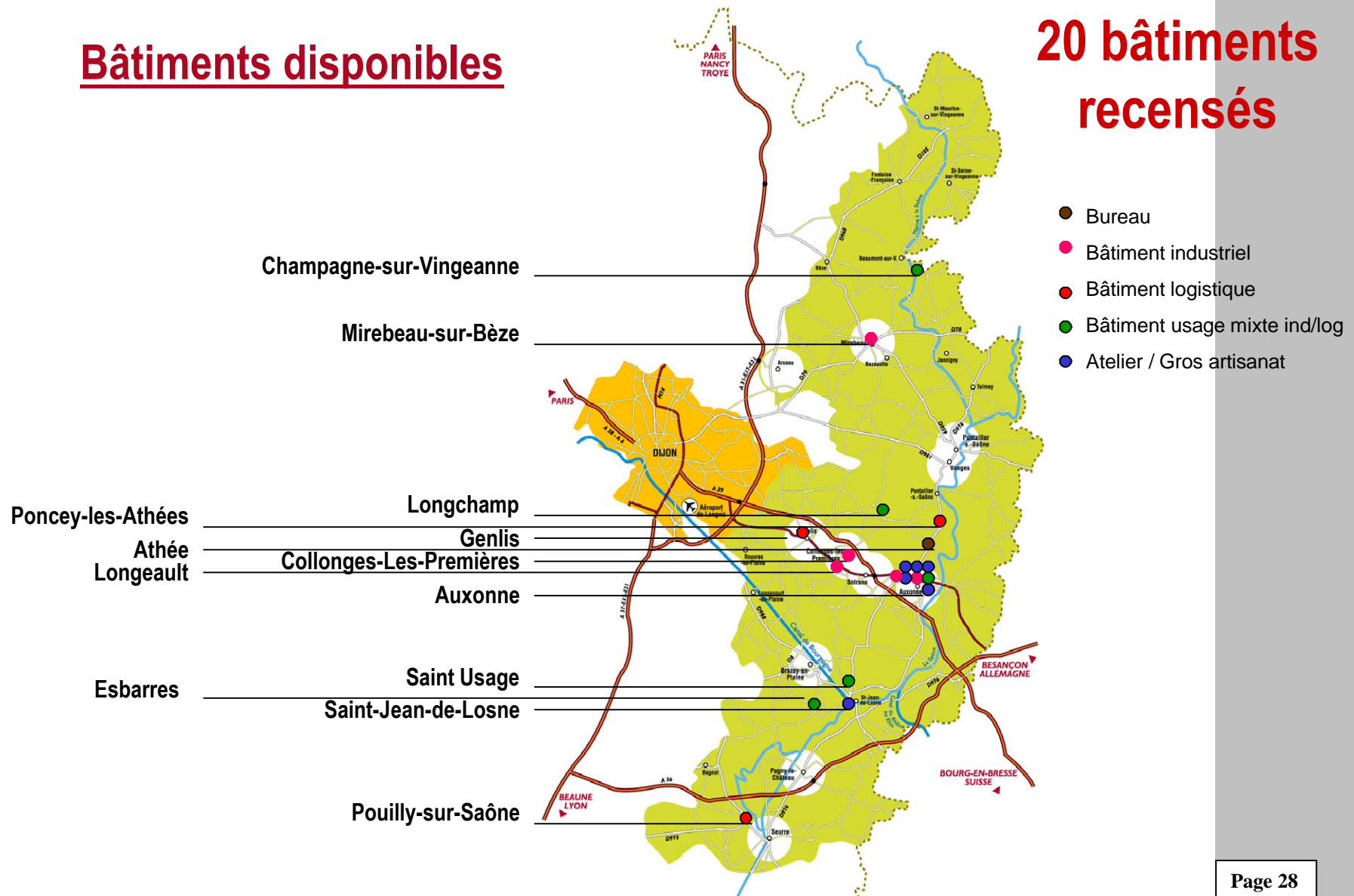
7 – Recensement de l'immobilier d'entreprises

Recensement de l'immobilier d'accueil d'entreprises				
LIEU	m ²	LOC-VTE	REMARQUES	USAGE
ATHEE	240 m ² de bureau	LOC	sur 2 niveaux en 11 pièces modulables avec possibilité de regroupements indépendants - parking privatif LOC : 102 Euros HT/m ² /a.	bureaux
AUXONNE	300 m ² (dont 150 en RDC)	LOC	Ancien local des pompiers	Atelier entrepôt
AUXONNE	1450 m ²	VTE		
AUXONNE	1 126m ² couverts sur terrain de 7 260m ²	VTE	283K €	Industrielle
AUXONNE	450 m ² dans bâtiment de 1126m ²	LOC	1200 € TTC/mois	entrepôt atelier
AUXONNE	150 m ² (avec grenier de même superficie)	LOC	450 €/ mois	atelier
AUXONNE	220 m ² (avec grenier de même superficie)	VTE	60 000 €	entrepôt atelier
AUXONNE	241 m ² expo + 60 m ² locaux technique + 1 302m ² entrepôts	VTE	prix de vente demandé 350 000 euros l'ensemble	stockage vente activité artisanale
AUXONNE	580 m ² sur 2 niveaux (dont 2 bureaux de 10 m ²)	LOC-VTE	7 à 8 places de parking VL et 3 PL 3 route de Moissey	LOC MIXTE
CHAMPAGNE SUR VINGEANNE	3 800 m ² sur emprise totale de 10 000 m ² au sol	LOC	Ancienne activité noir de charbon LOC 20 à 25 Euros HT/m ²	Atelier entrpôt
COLLONGES LES PREMIERES	2 954 m ²	LOC	QUAI 119 M ² + possibilité bureaux	industriel
ESBARRES	2 650 m ² + caves + 2 à 3 ha terrains classés agricoles ?	LOC-VTE	Ancien bâtiment HEINEKEN-France BOISSON - libre depuis le 01/08/2005 – LOC : 6 000 Euros TTC par mois VTE : 800 000 €	entrepôt - logistique
GENLIS	1 500 m ²	LOC	Bail précaire - 1mois de préavis - renonciation recours réciproque auprès des assurances	stockage PR industrie M. Chavet Benoit 03 80 47 99 90
LONGEAULT	2200 m ²		Bâtiment MTS - en Attente de fiche chez SYLVAIN RODRIGUE	
LONGCHAMP	908 m ² de plain pied + 533 m ² en sous-sol	LOC-VTE	Situé dans enceinte "Faiencerie de LONGCHAMP	Activité et stockage
MIREBEAU-SUR-BEZE (za bocanon)	1 160 m ² sur terrain de 5 888	VTE	312 000 hors droits .	
PONCEY-LES ATHEES	1 200 m ² dont 200 m ² frigorifiés et 50 m ² de bureaux	VTE	Bâtiment de stockage (dont frigorifique)	Atelier-entrepôt
POUILLY-SUR-SAONE	112 m ² (anciens atelier + grenier) + 265 m ² (nouvel atelier) + 744 m ² hangar + 54 m ² bureau - Terrain de 2 024 m ²	LOC-VTE	Ensemble immobilier constitué de différents bâtiments (âges et constructions différents) - Prix de vente et location à négocier	stockage et logistique de grande distribution
SAINT JEAN DE LOSNE	Ensemble immobilier 3827,78 m ² dont 1 100 m ² mi couverte	VTE	3 quai Molière VTE : 17 900 000 francs	Ensemble immobilier
SAINT USAGE	20 000 m ²	VTE		logistique

4.1– Recensement de l'immobilier d'entreprises

Bâtiments disponibles

20 bâtiments recensés



7 – Recensement de l'immobilier d'entreprises

Analyse des résultats

- Offre immobilière peu nombreuse mais diversifiée hormis en tertiaire – bureaux.
- Qualité des bâtiments extrêmement variable.
- Situation géographique parfois difficile notamment pour les bâtiments de bonne qualité.
- Peu voire pas d'immobilier locatif industriel.
- Rareté des bâtiments de taille moyenne (800 à 1 500 m²).
- Absence de pépinière d'entreprises et d'hôtel d'entreprises.

Rareté d'une offre combinant qualité et géographiquement attractive.

Rareté d'une offre correspondant à la demande des investisseurs.

8 – Constat général

- L'offre territoriale actuelle sur le territoire du COPIEVAL ne permet de réunir à court terme les conditions d'une dynamique de développement renouvelée.
- Des actions et projets d'aménagements sont en cours visant à réunir à moyen terme, les conditions de cette nouvelle dynamique.

=> Décalage par rapport aux enjeux immédiats du territoire.

- Les actions et projets sont conduits en concertation croissante mais ne garantissent pas encore l'inscription dans une stratégie globale du territoire.
- L'offre d'accueil telle que projetée est encore peu qualifiée, les stratégies sont encore insuffisamment précisées.

=> Risques d'inconvénients pour une lisibilité et une promotion efficace de l'offre territoriale du COPIEVAL à moyen et long terme..

9 – Recommandations

Optimiser les délais et modalités d'émergence d'une nouvelle offre. Créer une nouvelle dynamique territoriale.

1. Concernant les sites à potentiel d'implantation exogène plus élevé (Arceau, Genlis, Soirans, Technoport de Pagny).
 - Fédérer l'ensemble des acteurs des différents projets au sein d'un groupe de travail spécifique destiné à adopter une stratégie territoriale commune fondée sur la complémentarité de l'offre et sa qualification.
 - Associer totalement à ce groupe de travail les partenaires experts, décideurs et financiers (cabinets conseils en aménagement, services de l'Etat, collectivités)
=> notion de CLAPP adapté aux projets de zones.
 - Donner la priorité à la maîtrise foncière des terrains et à leur aménagement en phases prudentes pour minimiser les risques financiers et éviter l'impression des zones vides. Créer des réserves foncières.
 - Privilégier les zones intercommunales et des taxes de zones.
 - Soigner particulièrement le rapport qualité / prix des zones projetées: conserver un différentiel de coût important par rapport à l'agglomération Dijonaise ou apporter une prestation supérieure (offre qualifiée, services connexes..).

9 – Recommandations

- Cas spécifique de Soirans:

Pour accroître ses chances de succès, la zone industrielle de Soirans devrait inscrire l'ensemble de la démarche de création de zone en lien avec les savoirs locaux en agroalimentaire (enseignement, recherche, pôle de compétitivité VITAGORA).

Cette nouvelle zone devrait représenter le prolongement industriel des compétences notamment développées au sein de l'agglomération dijonnaise.

L'objectif devrait être de développer une offre adaptée et qualifiée au delà de la seule mise à disposition de foncier et de compétences territoriales générales (bassin de production). Ex : capacité à traiter les effluents, bâtiment en blanc / hôtel d'entreprises...

=> Volonté / priorité régionale

9 – Recommandations

2. Concernant les sites à potentiel d'implantation exogène moins élevé (Vonges, Brazey-en-Plaine, Pontailier-sur-Saône, St. Seine sur Vingeanne...).

- Mener à terme les projets de nouvelles zones notamment pour accompagner le développement économique commercial et la dynamique industrielle et artisanale des entreprises endogènes.
- Dans le cadre de démarches de prospections exogènes cibler les utilisateurs potentiels de ces zones d'activités (exemple Vonges = industrie chimique, plasturgie...).
- Donner la priorité à la maîtrise foncière des terrains et à leur aménagement en phases prudentes pour minimiser les risques financiers et éviter l'impression des zones vides.

9 - Recommandations

3. Concernant l'offre immobilière existante d'accueil d'entreprise

- Conduire une campagne de sensibilisation auprès des détenteurs de mandats immobiliers : agents immobiliers, notaires, administrateurs judiciaires,

Et / ou directement auprès des industriels locaux dont certains sont susceptibles de détenir des surfaces disponibles.

Faciliter la remontée d'information

9 - Recommandations

3. Concernant une offre immobilière d'accueil d'entreprise « en blanc »

- Equiper les sites d'accueil à potentiel d'implantation exogène plus élevé en immobilier en blanc de taille moyenne.

Genlis:

- Deux sites industriels en voie d'être libérés.
- Un bâtiment tertiaire vaste et très bien situé.

Soirans:

- Prévoir un hôtel d'entreprises dédié à l'industrie agroalimentaire.

Arceau:

- Prévoir un hôtel d'entreprises généraliste ou ciblé selon une stratégie à définir.

Objectif : saisir des opportunités de cession de bâtiments existants et adaptés pour accélérer le processus et pallier à l'insuffisance de terrains disponibles / accélérer la redynamisation économique grâce à des outils performants.

10 – Projet de plaquette de promotion



Sofirem Plaquette.pdf

Fin de la présentation

3.1 – Détail méthodologie : phase 1

Phase I : Recensement de l'offre économique sur le territoire

Conception des questionnaires du recensement immobilier et foncier avec la CCI

Sensibilisation collective au court des Conseils de Communauté (3 SOFIREM, 3 CCI)

Préparation des courriers d'envoi (CCI)

Information / formation de la junior entreprise

Envoi des questionnaires (Nb=120)

Relance téléphonique

Rendez vous approfondis avec les responsables locaux selon ciblage effectué

Réunion d'étape avec le donneur d'ordre et débriefing junior entreprise

Effectué par la Junior entreprise de l'ESC Dijon

[..\Questionnaires\QUESTIONNAIRE FONCIER EXISTANT.doc](#)

[..\Questionnaires\QUESTIONNAIRE FONCIER EN PROJET.doc](#)

[..\Questionnaires\QUESTIONNAIRE IMMOBILIER EXISTANT.doc](#)

[..\Questionnaires\FICHE DE SYNTHESE FONCIER EXISTANT.doc](#)

[..\Questionnaires\FICHE DE SYNTHESE PROJET DE ZONE.doc](#)

[..\Questionnaires\FICHE DE SYNTHESE BATIMENT DISPONIBLE.doc](#)

3.2 – Détail méthodologie phase 2

Phase II : Réalisation de fiches par site et conception d'un outil de promotion

Conseil à la réalisation de la trame à partir du document existant de la CCI

Réalisation des fiches par la CCI et ou la Junior entreprise

Conception d'une plaquette de promotion intégrant la cartographie économique du territoire* en partenariat avec la CCI

Réunion d'étape avec le donneur d'ordre

3.3 – Détail méthodologie phase 3

Phase III : analyse et proposition d'orientation de l'offre

Analyse qualitative et quantitative

Propositions d'orientations en fonction des attentes du marché des investissements et du schéma de cohérence.

Réunion d'étape avec le donneur d'ordre

Rédaction du rapport final

Présentation au COPIEVAL et à 3 Communautés de Communes