

Université François Rabelais TOURS
Ecole doctorale « Sciences de l'Homme et de la Société »

DEA Villes et Territoires mention Aménagement

Mémoire de recherche
Présenté par Chris CHANTOISEAU

Evaluation stratégique des Zones d'Activités à proximité
d'une agglomération de taille moyenne : Tours

Année : 2002-2003

V/S/T – Centre de recherche Ville/Société/Territoire – E.A. n°2111
Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires »

UNIV. TOURS EPU DA CESA



D 251 003067 0

REMERCIEMENTS

Je tiens tout particulièrement à remercier Christophe DEMAZIERE, pour sa disponibilité et ses précieux conseils tout au long de cette étude.

Je remercie également tous les gestionnaires des zones d'activités des quatre terrains d'études pour leur attention et sans lesquels ce mémoire n'aurait pu être écrit.

- Mme DUVERGER Dominique, gestionnaire de la zone d'activité de la Justice à Noyant-de-Touraine,
- M. LIMOUZIN Philippe, gestionnaire de la zone d'activité du Bois Joly à Tauxigny et des zones d'activités de la Communauté de Communes « Loches Développement »,
- Mme ROME Guylaine, gestionnaire du Parc d'activités de Conneuil à Montlouis-sur-Loire et des Zones d'activités de la Communauté de Commune de l'Est Tourangeau.
- M. ZAMARLICK Henri, Maire, gestionnaire du Vigneau à Saint-Paterne-Racan

La liste serait incomplète sans citer les nombreuses personnes des services publics qui m'ont accordé leur temps lors d'entretiens et à qui j'adresse mes remerciements :

- Mlle BRACONNIER, agent de développement, Pays de Loches et de la Touraine du Sud
- Mme HUGUENIN, Observatoire Economique de Touraine
- M MALTETE Jérôme, chargé de mission, Tours Plus
- M. PINGAULT Franck, chargé de développement économique, Agence de Développement de Touraine (organisme financé par le Conseil Général)
- M RABIER, Maire de Balland-Miré, Président de la CC Confluence
- Mme SELOSSE Florence, service accueil implantations entreprises, CCI de Touraine
- M. TEISSIER Franck, chargé d'opérations, Société d'Equipement de Touraine
- M VOGOYEAU Jérôme, agent de développement, Pays Loire Touraine



Evaluation stratégique des Zones d'Activités à l'entrée d'une agglomération de taille moyenne Tours

INTRODUCTION GENERALE.....	4
I GENERALITES SUR LES ZONES D'ACTIVITES.....	4
II LES ZONES D'ACTIVITES A PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION	7
III PROTOCOLE DE RECHERCHE	7
 PARTIE 1 LA LOCALISATION DES ENTREPRISES : LE PRIMAT DE L'AGGLOMERATION ?.....	9
I MINIMISATION DES COUTS DE TRANSPORTS ET THEORIE CLASSIQUE DE LA LOCALISATION DES ENTREPRISES (1850-1950).....	10
A <i>Les anciens complexes industriels.....</i>	10
B <i>Apport de l'économiste Alfred WEBER, père de la théorie classique de la localisation des entreprises commenté par AYDALOT (1985).....</i>	12
II LES LIENS ENTREPRISES ET TERRITOIRE AUJOURD'HUI OU LA CRISE DE LA THEORIE CLASSIQUE DE LA LOCALISATION	15
A <i>Les espaces économiques attractifs pour l'industrie aujourd'hui.....</i>	15
B <i>Les théories de la localisation.....</i>	17
 PARTIE 2/ A LA LIMITE EXTERNE DU « CROISSANT FERTILE »	23
I METHODOLOGIE : LIMITES ET AMBITIONS	24
A <i>Le choix des zones d'activités à sonder.....</i>	24
B <i>Construction de la matrice.....</i>	28
II PRESENTATION DES TERRAINS D'ETUDES.....	30
A <i>Le Parc d'activité de Conneuil à Montlouis-sur-Loire</i>	30
B <i>Commune de Tauxigny : de la zone industrielle du Bois-Joly au Node Park Touraine.....</i>	35
C <i>ZA de La Justice, commune de Noyant-de-Touraine.....</i>	40
D <i>Le Vigneau, commune de Saint-Paterne-Racan.....</i>	43
III ANALYSE	47
A <i>Les stratégies mises en œuvres par les communes</i>	47
B <i>Comment entrer dans le croissant fertile ?</i>	59
 CONCLUSION GENERALE	65

Introduction générale

I Généralités sur les zones d'activités

Parcs industriels, technopoles, zones industrielo portuaires, zones à caractère commercial et bien d'autres expressions désignent les multiples variantes de Zones d'Activités développées en France depuis le début de l'ère industrielle et concrétisées juridiquement avec le développement des Schémas Directeurs en 1967.

Une **Zone d'Activités** est un espace, aménagé ou non, affecté dans un plan d'aménagement à des activités économiques et, qui a vocation à recevoir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales, logistiques, de services.

Certains auteurs distinguent la zone d'activités aménagée, alors appelée parc d'activités, de la zone d'activités non aménagée. Cependant, la terminologie de parc d'activités est peu usitée : les organismes de développement économique eux-mêmes utilisent le terme de zone d'activités pour désigner indifféremment les espaces aménagés ou non à vocation économique. Aussi, dans ce mémoire, les zones d'activités et parcs d'activités seront confondus et appelés zones d'activités. La qualification de parc d'activités sera toutefois conservée lorsque la commune souhaite, par ce terme, mettre en valeur les notions de verdure et de nature. Pour plus de facilités dans la lecture, l'abréviation ZA pour zones d'activités sera utilisée.

La création de zones d'activités économiques, leur aménagement en parcs d'activités constitue selon DEMAZIERE (2000), au sein de l'interventionnisme économique local, l'outil le plus employé. L'engouement pour cette aide indirecte, accordée en direction des entreprises soulève certaines interrogations et réticences quant à sa mise en œuvre évoquées par MERENNE-SCHOUMAKER (1996, p51) et DEMAZIERE (2000, 2002) :

Dans le domaine des politiques publiques, les deux acteurs dénoncent une forte concurrence entre collectivités locales, entraînant un excès d'offre de terrains viabilisés. En effet, selon DEMAZIERE (2002), « entre 350 000 et 600 000 hectares sont aujourd'hui disponibles en France ». Le portage foncier, qui en résulte, génère un probable gaspillage de fonds publics.

Sur le plan économique, une mauvaise connaissance d'une part des besoins fonciers et techniques des entreprises et d'autre part des marchés porteurs potentiels, peut amener à proposer aux entreprises des ZA inadaptées.

Enfin, la création et le développement des ZA en périphérie urbaine¹ engendrent parfois de lourdes conséquences spatiales ;

- d'une part l'accentuation de la périurbanisation et, par conséquent l'allongement des déplacements des actifs, la multiplication des sources de pollution et le déclin de certains quartiers urbains.

- et d'autre part l'accroissement des ségrégations spatiales (à l'échelle nationale, régionale, mais aussi locale). En effet la polarisation des entreprises dans leurs choix de localisation sur la périphérie urbaine des grandes agglomérations, le long des axes de communication, et dans des espaces de tradition industrielle ou des technopoles, écarte de fait certains territoires du développement.

Face à cette situation, certains élus, chercheurs et aménageurs se sont donc mobilisés afin de concevoir et commercialiser les ZA dans les meilleures conditions possibles et répondre aux divers problèmes précités.

Au niveau des politiques publiques, on peut constater une avancée concernant la création et la gestion des zones d'activités.

L'application des lois VOYNET (1995), relative à la création des Pays et CHEVENEMENT (13 juillet 1999), sur le renforcement et la simplification de la Coopération Intercommunale, en coordonnant les efforts des communes et des maîtres d'ouvrage des zones d'activités, visent à réduire la dispersion des dépenses publiques. Les structures intercommunales, disposant de la compétence de développement économique, peuvent ainsi concentrer leurs moyens et leurs personnels sur une « zone intercommunale d'intérêt communautaire » et tenter de passer à une logique de projet.

Une gestion plus efficiente, accompagnée d'une expérience de terrain, permet le recrutement d'aménageurs et économistes experts dans la création de zones d'activités.

Loin d'être complètes, ces solutions, qui relèvent des domaines des politiques publiques et économiques, renseignent sur les actions en cours, les plus efficaces.

Le dernier cas cité, celui du mouvement de création et de développement des ZA en périphérie urbaine, s'affirme selon MERENNE SCHOUMAKER (1996) et semble se

¹ **Périphérie urbaine :** Géographie urbaine : Développement ou aire d'extension externe d'une agglomération sur lesquels s'étend la périurbanisation, où progressent les paysages, les activités, et les mutations démographiques sociales, professionnelles de type urbain.

De nombreux géographes distinguent plusieurs périphéries urbaines suivant les degrés de la pénétration de l'urbain dans des tissus initialement agricoles ou ruraux villageois.

- Au-delà de la « première couronne » de banlieues où la croissance démographique est quasiment achevée, où le tissu de construction est déjà très complexe, où les affectations du sol sont au moins programmées et connues pour l'essentiel,

- Une « deuxième couronne », se distingue, où l'espace recule fortement, où les lotissements se multiplient, accroissant les effectifs de population, où le zonage est en cours d'établissement et où les dynamiques d'établissement sont les plus fortes et sont à peu près canalisées,

- Puis une « troisième couronne », faite de communes encore rurales, en grande partie vouées à la production agricole, mais sur lesquels se développent des enjeux et conflits pour l'usage du sol, s'affirment les entreprises des promoteurs, et où la transformation du pouvoir local est en cours.

(Dictionnaire de la Géographie 2000)

perpétuer : ces zones d'activités disposent en effet de qualités répondant à la demande des entreprises de terrains peu coûteux, de grandes dimension, facile d'accès et proches des marchés. Certaines, dont les technopôles, sont devenues des modèles de développement².

Une des conséquences de ces réalisations, l'accentuation de la périurbanisation, est selon elle inévitable. Selon la récente loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, cet étalement est néfaste. Nous avons choisi ici de ne pas traiter des moyens pour économiser l'espace, diminuer la pollution qui constituerait un autre sujet de mémoire et nous vous renvoyons pour cela au divers articles sur la réhabilitation des friches industrielles, la création des zones d'activités mixtes, le développement des zones industrielles respectueuses de l'environnement etc³...

Le constat du déséquilibre spatial induit par la concentration d'entreprises dans la périphérie des agglomérations nous conduit à notre problématique. Existerait-il un croissant fertile⁴ généré par l'agglomération, propice aux implantations, à l'extérieur duquel les zones d'activités ne pourraient se développer faute de demandes ?

² Références sur les technopôles :

BENKO Georges, 1991, (cité Biblio)

FOTIADIS K., septembre 1999, Dynamique Spatiale et Processus de territorialisation via le concept de milieu innovateur « *L'incidence de la Métropole Marseillaise sur le développement de la zone de Rousset* », mémoire DEA Aménagement Régional et Urbanisme, Institut d'Aménagement Régional, Aix-en-Provence.

BRUHAT T., 1990, *Vingt Technopôles un Premier Bilan*, Etude à l'attention de la DATAR et du ministère de l'aménagement du territoire et des reconversions, éd. La documentation Française, 214p.

³ Références problèmes périurbanisation, problèmes pollution des zones d'activité :

Numéro spécial aménagement, édition 2002, Aménagement 2002 Quartiers neufs ou restructurés, transports, parcs d'activités, paysages urbains : 30 projets et réalisations qui changent la ville, Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment

BOTTONI A., 1999, *Les Politiques de requalification des zones d'activité*, note documentaire et de synthèse, DESS urbanisme et aménagement, Institut de Grenoble, 23p

ROUZIERE D., août 2000, *Eléments de proposition pour une politique des ZA*, mémoire IUP3, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, Tours.

GIACOMINI P., septembre 1996, *Les défaillances urbaines de l'entrée de ville : la Zone d'Activité Economique, une forme urbaine critiquée*, mémoire de maîtrise en aménagement, Institut d'Aménagement Régional, Aix-en-Provence.

4 L'expression « **croissant fertile** » est un terme d'origine biblique faisant référence à une zone très favorable au récoltes formant un arc de cercle, longeant l'Euphrate et les rives du Jourdain jusqu'au Lac de Tibériade.

Cette région propice à l'installation des Hommes d'il y a 10000 ans représentait l'unique zone de développement au milieu du désert.

L'expression, reprise dans ce mémoire, renforce l'image d'une ceinture de développement des entreprises à la périphérie des agglomérations en dehors de laquelle l'implantation est quasi inexistante et souvent difficile.

II Les zones d'activités à proximité de l'agglomération⁵

Une entreprise choisissant de préférence une agglomération, avant de choisir une zone d'activités, quelles sont les potentialités de développement restantes aux communes excentrées pour inciter à l'implantation d'entreprises sur leur zones d'activités ?

S'agit-il de se positionner sur le créneau répondant à la logique des entreprises et ainsi se résigner, faute de demandes émanant du secteur tertiaire, à la politique des terrains à bas prix, ou à l'accueil d'entreprises fortes consommatrices d'espaces ou encore polluantes ? Faut-il n'accueillir que des artisans ou industriels locaux ?

Peut-on au contraire créer de réels projets de développement (viables et durables) autour des zones d'activités hors agglomérations et éloignées de celles-ci par l'intercommunalité, par l'aménagement de zones d'activités offrant de nombreuses externalités de services et par l'organisation de la commercialisation ?

III Protocole de recherche

Ce mémoire s'attachera à évaluer les potentialités et contraintes de développement des zones d'activités à l'extérieur des agglomérations de taille moyenne en s'appuyant sur l'analyse stratégique de quatre zones d'activités autour de l'agglomération tourangelle.

Nous construirons notre argumentation en partant du principe de base du marketing selon lequel à tout offre doit répondre une demande. Si la demande n'existe pas, il faut améliorer l'offre pour la susciter.

Les interrogations d'une collectivité désirant réaliser une ZA sont multiples :
Quels types d'entreprises peuvent s'implanter dans cette ZA ?

⁵ Agglomération plusieurs définitions

En géographie humaine, une agglomération est un groupe d'habitations contiguës ou rapprochées (distance minimale de 200 mètres) hébergeant au moins 50 personnes (définition de l'INSEE). Un hameau, un village sont des agglomérations au même titre que des villes.

En géographie urbaine, l'agglomération constitue l'ensemble de ses villes et du territoire urbanisé qui l'entoure et dépend de ses services centraux et de son appareil de gestion économique : la ville et sa banlieue. Elle comprend l'agglomération et sa périphérie urbaine. C'est un agrégat administratif, associant les institutions communales de la ville mère et celle des communes morphologiquement et fonctionnellement intégrées.

Pour ce mémoire nous distinguerons la communauté d'agglomération Tours Plus, territoire administratif le plus superposable avec l'agglomération au sens de la géographie humaine que nous nommerons agglomération par abus de langage, du périmètre du futur Schéma de COhérence Territorial (comprenant la communauté d'agglomération de Tours Plus et les quatre communautés de communes qui lui sont limitrophes) qui correspond à l'agglomération et sa périphérie urbaine fertile.

cf. *Dictionnaire de la Géographie*, 2000

Comment les attirer et les conserver ?

Quelles sortes d'infrastructures et de services doit-on développer ?

Quels coûts de développement doivent être envisagés

L'entreprise de marketing CM International livre dans son site internet les grandes étapes de sa démarche de marketing territorial ou ingénierie territoriale:

- Réalisation d'un diagnostic de la zone et du tissu économique concurrent
- Définition du champ des possibles et des attentes de différentes cibles
- Animation de l'équipe pour définir le positionnement (la vocation) de la zone
- Déclinaison des plans d'actions

Ainsi, une ZA, tel un produit, pour attirer des entreprises et donc de l'emploi, doit répondre aux attentes de ces dernières.

Nous chercherons à définir dans une première partie, quels sont les critères de choix des entreprises pour leur implantation : la théorie de la localisation des industries nous donnera une première réponse, les analyses empiriques la compléteront. Cela nous aidera à comprendre le manque d'attrait des entreprises pour les ZA hors périphéries urbaines.

Avec ces données essentielles nous pourrons ensuite évaluer les stratégies de création de quatre ZA en Indre et Loire au travers d'une étude de terrain.

En choisissant des exemples de ZA à priori attractives nous essaierons de dégager les facteurs de développement de ces zones excentrées. Et surtout de savoir s'il existe des possibilités pérennes de développement avec des entreprises autres que micro-locales.

Partie 1

**La localisation des entreprises :
le primat de l'agglomération ?**

La simple vision d'une carte localisant les entreprises, quelles qu'elles soient, dans les pays industrialisés, suffit pour constater le regroupement des entreprises dans des agglomérations. L'entreprise semble privilégier les nœuds de communications, les lieux où se concentrent la main d'œuvre et le capital, pour ses implantations.

Dépassant ce constat, essayons de mesurer par les différents apports théoriques et empiriques la portée de ce phénomène. L'analyse chronologique des facteurs de localisation des entreprises, variables selon le contexte économique-historique et les avancées technologiques et organisationnelles, nous semble nécessaire pour fixer le cadre spatial de l'évaluation stratégique des zones d'activité.

I Minimisation des coûts de transports et théorie classique de la localisation des entreprises (1850-1950)

La question de la localisation des entreprises a été étudiée dès les prémices de l'analyse spatiale. Elle s'inscrit dans un contexte particulier où l'industrie lourde domine l'économie et où les coûts de transport de ce type d'industries sont élevés et constituent le facteur prépondérant dans leur choix d'implantation. Il ne s'agit pas dans cette section de donner un descriptif complet des théories classiques de localisation mais de s'initier à quelques notions d'économie spatiale, qui nous permettront par la suite de construire une méthode adaptée à notre recherche. Les commentaires des économistes MERENNE-SCHOUMAKER et AYDALOT éclairciront ces notions.

A Les anciens complexes industriels

La géographie industrielle de la France a longtemps opposé les régions d'industries lourdes aux régions pauvres à dominante agricole.

Depuis le second empire et jusque vers les années 50, la France est divisée en deux par la diagonale Le Havre - Marseille au nord de laquelle se sont localisés les complexes industriels de la Région Lorraine, Lyonnaise (Forez) et du Nord Pas de Calais. Dans les années 70 seulement, émergeront les premières difficultés dues aux concurrences énergétiques, principalement celles du charbon et de l'acier, et aux nouvelles localisations pour la sidérurgie. La politique consistera alors à maintenir les emplois et non à les transférer.

Ces complexes industriels, moteurs de développement d'une région, disposent à l'époque florissante selon MERENNE-SCHOUMAKER (1996, p 65) de quatre caractéristiques principales :

- la présence d'une industrie de base dominante et motrice : sidérurgie, industrie chimique, industrie des métaux non ferreux, industrie mécanique ou textile,
- la création d'une diversité industrielle liée au processus de croissance du complexe et aux relations de dépendance entre les firmes (technique, énergétique, économique, humaine),
- l'existence d'une concentration spatiale assez forte (généralement tous les terrains sont occupés et les possibilités d'expansion sur place très réduites,
- enfin, autour de ces « pôles de croissances »⁶ s'organisent des moyens de transport denses et développés, des services commerciaux et des banques.

Selon AYDALOT (1985), ces complexes sont nés d'un mouvement continu de concentration territoriale de l'industrie privilégiant un petit nombre de pôles où se concentre le capital. C'est une époque où le progrès dans le transport ferroviaire réduit la protection dont avaient bénéficiées jusqu'à présent les régions excentrées au profit de celles où émerge la possibilité d'aménager facilement le réseau de communication, où la révolution du charbon comme le développement accéléré des industries lourdes privilégie les régions qui disposent des gisements.

Avant les années 1950, les industries s'installent sur des zones industrielles de fait résultant d'actions plus ou moins spontanées, où se combinent des mouvements d'établissements. La modernisation ou l'évolution des techniques de production amène les entreprises à rechercher en périphérie des localisations sur des terrains meilleurs marchés et bien desservis. Le 8 août 1950, la Loi d'Aménagement du Territoire admet les zones industrielles de droit, et organise spatialement les créations et desserments d'établissement. Ces dernières procèdent d'actions communales aidées par les fonds publics d'Etat (Fond National Aménagement du Territoire), avec pour base la loi foncière de 1953 (possibilité d'expropriation) et pour acteurs reconnues les collectivités. (*Dictionnaire de la Géographie*, 2000)

⁶ Théorie des pôles de croissance : développée dans les années 1950, elle est à la base de la création par exemple du complexe industrialo portuaire de Fos Marseille

B Apport de l'économiste Alfred WEBER, père de la théorie classique de la localisation des entreprises commenté par AYDALOT (1985)

1 La localisation optimale de l'entreprise nouvelle selon WEBER

La théorie classique de la localisation a pour point de départ l'idée que l'entreprise agit de manière rationnelle et donc logique et pour maximiser ses gains futurs va s'implanter dans le lieu le plus satisfaisant pour lequel elle aura mesuré au préalable le coût unitaire de production de ses biens et l'impact de la localisation sur la recette globale.

Deux problèmes se sont posés à l'économie spatiale : tout d'abord, celui de la localisation optimale de l'entreprise nouvelle, toutes variables susceptibles d'agir sur ses profits étant déjà connues, développé par Alfred WEBER nous intéresse ici particulièrement. Le second concerne la recherche de lois qui président à l'équilibre spatial de l'entreprise avec pour référence des théoriciens comme VON THUNEN, LOSCH et CHRISTALLER.⁷

Alfred WEBER, père de l'économie spatiale, relève trois facteurs intervenant dans la localisation de l'entreprise : **la minimisation des coûts de transports, la minimisation des coûts du travail et les économies d'agglomération.**

Comment une entreprise peut-elle **minimiser ses coûts de transports** ? WEBER définit une entreprise avec une fonction de production à coefficients fixes et dont le choix de localisation s'inscrit dans un espace homogène, il ne demeure alors pour différencier les localisations que les coûts de transport supportés par l'entreprise. Supposons que les coûts de transport soient fonction de la seule distance parcourue « à vol d'oiseau ». L'objectif de l'entreprise va être de minimiser le total des tonnes kilomètres à faire parcourir pour une production donnée, qu'il s'agisse des inputs (matières premières) ou du produit. Si l'entreprise utilise deux inputs et vend son produit sur un marché unique, trois transports interviendront entre les deux lieux d'extraction et le marché, en conséquence l'usine se situera à l'intérieur de ce triangle, en un point équidistant des trois sommets. Ce point est défini par la notion d'indice matériel : le rapport entre le poids des matières premières et celui du produit fini. Si l'indice est supérieur à 1 l'entreprise se rapprochera des sources de matières premières sinon elle se rapprochera de son aire de marché.

Après avoir expliqué comment une entreprise peut minimiser ses coûts de transport, WEBER va rechercher le moyen pour celle-ci de **minimiser ses coûts de production.**

Il admet tout d'abord, le fait que pour une entreprise être implanté sur **le marché du travail** lui procure un gain mesurable. La question posée par WEBER sera la suivante : supposant que la main d'œuvre est groupée en un point, l'entreprise a-t-elle intérêt à se localiser au point de coût de transport minimum ou vaut-il mieux rechercher à s'implanter à proximité de la main d'œuvre ? Il suffit selon WEBER dans cet espace théorique définit ci-

⁷ Cette seconde question ne fera pas l'objet de développement ici

dessus de comparer le gain par unité de produit procuré par la proximité du marché du travail avec le coût supplémentaire qui s'en suit.

Selon un raisonnement identique de WEBER, **les économies d'agglomération** agissent sur la localisation des entreprises.

Rappelons la notion d'économie d'agglomérations : économie permises par la proximité d'entreprises concurrentes ou sous traitantes facilitant les échanges de services, d'information. Cette proximité peut permettre par exemple un investissement commun dans du matériel de haute qualité.

WEBER considère deux entreprises ayant chacune une localisation optimale différente (en terme de coûts de transport) et cherche alors à l'aide de l'isodapane critique le lieu qui égalise le coût supplémentaire de transport dû au regroupement des entreprises avec le gain spécifique qui peut être obtenu par ce regroupement.

*« Le schéma de WEBER définit l'espace comme une plaine homogène dont chaque point peut être une localisation optimale pour l'entreprise. Une telle définition est-elle fondée ? Les compléments apportés lui-même à son modèle, (où la minimisation des transport a une place prépondérante) et montrent bien que certains points sont particulièrement attractifs : les villes, les lieux où se trouve concentrée la force du travail et où les économies d'agglomération sont élevées. »*AYDALOT (1985, p 23)

Pour approfondir la question sur l'attractivité des villes, des lieux où sont regroupés la main d'œuvre et des économies d'agglomération le lecteur est renvoyé aux théories de l'équilibre spatial sur la concurrence entre les entreprises (VON THUNEN et LOSCH).

2 Ainsi WEBER admet que l'espace est discontinu

« L'entreprise aussi rationnelle que soit son comportement ne peut pas prendre en compte un nombre infini de localisations, mais seulement classer un petit nombre de localisations possibles, ne serait-ce parce que ses possibilités d'informations sont limitées.

Admettre alors qu'il suffit de comparer un nombre fini de localisations possibles offre de nouvelles possibilités au **théoricien : il n'est plus amené à privilégier des facteurs variant de façon continue comme les coûts de transport**. Différents **algorithmes** dont la théorie des graphes, permettant de visualiser les distances géographiques chronométriques, facilitent la solution d'un tel problème.

Le progrès de ces modèles est d'ordre technique et pratique plus que théorique. La base demeure la même : minimiser les coûts toutes choses égales par ailleurs, ou maximiser les profits totaux. Le progrès réside dans la possibilité de fournir une solution à des problèmes de plus en plus complexes, ce qui n'était pas possible avec un espace continu. L'intérêt réside alors dans l'existence d'algorithmes de résolution des problèmes adaptés aux graphes. Plus généralement la démarche consiste à rechercher pour chaque problème le type d'espace mathématique qui correspond le mieux au problème posé, et l'algorithme qui lui correspond. »

L'observation d'un espace discontinu, avec un nombre infini de localisations possibles permettra par la suite de prendre en compte **les variables non monétaires**, comme les agréments locaux (présence d'universités, image..) qui varient de façon discrète. L'analyse courante étant incapable de **mesurer des facteurs non monétaires l'analyse multicritère que nous aborderons dans la partie méthodologie** offrira aux successeurs des solutions.

II Les liens entreprises et territoire aujourd'hui ou la crise de la théorie classique de la localisation

Si la minimisation des coûts de transports était à la base de la localisation des entreprises jusque dans les années 1950, et si les industries lourdes drainaient les emplois, avec la révolution automobile, l'avancée technologique et organisationnelle des entreprises et les facteurs de localisation ont été bouleversés.

Nous aborderons dans cette partie les nouveaux critères d'implantations des entreprises en décrivant tout d'abord les secteurs de croissance, puis nous expliciterons les apports de la théorie moderne de la localisation. Enfin, nous analyserons les souhaits des chefs d'entreprises en matière de zones d'activités.

A Les espaces économiques attractifs pour l'industrie aujourd'hui

1 Pôles de croissance, axes de développement, dispersion de l'industrie

Selon MERENNE-SCHOUMAKER (1996) trois formes d'espaces économiques, au niveau régional et interrégional, participent aujourd'hui aux mutations économiques et technologiques. Les entreprises se dirigent vers ces zones attractives avant de choisir une ZA.

Les pôles de croissance, territoires profitant de la présence d'une activité motrice, regroupent :

- d'une part les pôles littoraux liés aux mouvements de transferts vers le littoral des grandes industries de base.

Dans les années 1960, la politique d'aménagement du territoire a tenté de rompre l'opposition Nord- Est, Sud Ouest. Des décentralisations administratives et de grandes unités industrielles aidées fiscalement comme Citroën à Rennes et Thomson à Angers sont implantées dans l'ouest. Ce sont 400000 emplois qui sont transférés vers l'ouest. Puis vient la crise des industries de base amplifiée par la crise pétrolière.

La couronne côtière de Nantes à Nice, séduit à l'heure actuelle les cadres attirés par un cadre de vie plus favorable et voit se multiplier les emplois des industries à haute technologie.

- d'autre part les pôles de croissance intérieurs correspondant aux grands centres urbains comme l'Ile-de-France caractérisé par l'activité tertiaire de haut niveau, la qualité de vie, la concentration du capital et qui continue de se développer malgré les obstacles administratifs. Dès 1964, une circulaire du ministre de la Construction, oblige pour toute opération nouvelle d'implantation d'entreprise, supérieures à 5 hectares à suivre une procédure d'agrément.

Les axes de développement, constituent un phénomène de croissance linéaire à partir d'un ou plusieurs pôles et dont l'ossature est constituée par les infrastructures à haut débit. On y trouve les industries traditionnelles (développement de l'axe Ligérien le long de l'A10) et les entreprises de hautes technologies dans les technopôles (Cité Scientifique de Paris Sud).

La dispersion géographique est une forme nouvelle d'industrialisation. Les domaines principalement concernés sont l'électronique, l'habillement et la mécanique. Elle est caractéristique de « l'industrialisation spontanée » de la « troisième Italie ».

Cette dispersion est permise par les bas prix des terrains, la présence d'une main d'œuvre moins chère et plus docile selon MERENNE-SCHOUMAKER. Cette dispersion industrielle est favorisée en France notamment par les politiques avantageuses de l'Etat pour les zones défavorisées. La baisse de l'emploi industriel affecte les régions industrialisées tandis que les régions rurales dont la région Centre résistent mieux.

AYDALOT (1985) y ajoute une autre explication : la rapide industrialisation des régions périphériques, reflèterait un stade nouveau caractérisé par une concentration accrue du capital. Les entreprises géantes, indifférentes à leur environnement peuvent essaimer les nouveaux progrès dans les transports facilitant cette dispersion et réduisant le rôle des gisements comme celui des grandes agglomérations qui ne sont plus le marché privilégié des entreprises.

2 L'essor des Zones d'activités

Depuis les années 1960, et selon l'expression de MERENNE-SCHOUMAKER (1996, titre du chapitre n°1) on note « un zonage croissant des Sites d'activités ». Le regroupement des entreprises dans une zone dédiée aux activités, est un moyen pour les collectivités et l'Etat, d'aménager et développer plus rationnellement le territoire.

Ces zones évolueront de simples terrains assignés aux activités industrielles, aux fameuses technopoles censées regrouper, à la périphérie des villes bien souvent, des terrains viabilisés et paysagés et des bâtiments prêts à la location ou à la vente, aux multiples services annexes.

Ainsi les parcs traditionnels des années 1960 à 1974, se présentent sous forme lotissement de quelques dizaines à quelques centaines d'hectares aménagés et équipés et connectés aux grands axes de circulation, dans la plupart des périphéries urbaines. Les parcs industriels, parcs artisanaux, parcs industrialo portuaires et parcs d'activités diverses de cette génération, ont offert aux entreprises, de stockage de production ou de

manutention, des terrains disponibles aux dimensions souhaitées, aménagés et équipés, à l'accessibilité aisée et souvent peu coûteux.

Depuis les années 70, et surtout depuis la décentralisation où les communes ont acquis la compétence d'urbanisme, les grandes agglomérations ont développé des programmes intégrés offrant des terrains, locaux, services et un environnement de qualité à la périphérie urbaine. Appelés parcs scientifiques ou de recherches, technologiques, d'affaires ou technopôles, ces parcs à l'image soignée, à l'accessibilité aisée sont prisés par les activités secondaires et tertiaires. Les communes, plus modestes ont développé, quant à elles, leur ZA, le plus souvent de manière traditionnelle.

La multiplication de ces ZA a banalisé l'outil d'aménagement en affirmant d'une part le zonage fonctionnel, d'autre part la périphérie de l'agglomération comme site attractif. La présence existante de l'offre de terrains sur la demande oblige aujourd'hui les aménageurs à la surenchère en qualité pour commercialiser la zone. Cette surenchère est-elle viable en zone rurale ?

B Les théories de la localisation

Le paragraphe précédent décrit une France industrielle bouleversée, aux territoires attractifs en constante mutation. Une réduction du rôle des transports dans le choix de la localisation met en cause les théories classiques qui doivent s'accommoder de l'incertitude dans leurs raisonnements.

Face à ce vide théorique, d'autres explications émergent.

1 La voix classique : localisation et incertitude

WEBBER (1972), résumé par AYDALOT (1986, p50), remarque que la décision de localisation, qui a des effets dans le très long terme, supporte plus qu'aucune autre l'effet de l'incertitude ; l'entreprise ne peut considérer qu'elle fait face à un réseau de prix connus ou prévisibles et le calcul économique ne peut s'appliquer strictement. Le meilleur choix n'est plus alors de rechercher une impossible maximisation mais de minimiser les risques, d'adopter une attitude probabiliste, voire de mettre en avant des facteurs de choix non monétaires.

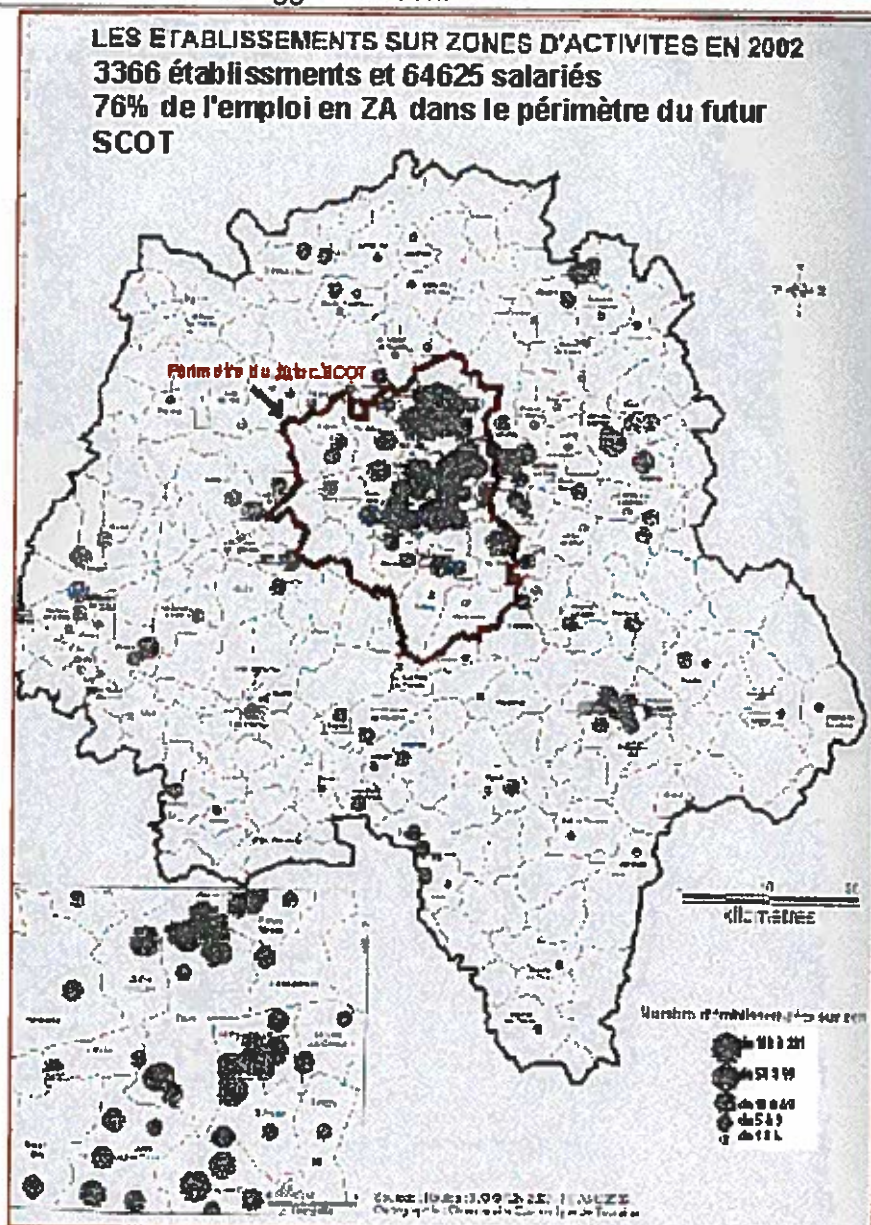
Faire comme les autres apparaît logique et les localisations doivent se regrouper. L'incertitude justifie le choix d'une localisation non optimale mais seulement viable. RICHARDSON (1973). SMITH (1971) pense, quant à lui, que les firmes, incapables de quantifier avec précision le bilan économique présenté par chaque localisation possible, vont se limiter à établir sur l'ensemble du territoire soumis à leur choix des zones de profits positifs, et choisiront au sein de ces zones, les localisations qui maximisent les avantages non monétaires.

Ainsi la mise en avant d'avantages non économiques (tels que la préférence pour un environnement agréable, des motivations personnelles, le choix à priori de grandes villes) prend une importance croissante et se trouve même justifiée dans la pratique.

Paradoxalement même ces choix non rationnels qui poussent les entreprises à s'implanter dans les grandes villes obtiennent des résultats positifs puisque ces dernières

offrent les meilleures garanties grâce à leur aptitude à maximiser et à propager l'information. Les localisations dans les agglomérations renvoient également à la présence de marchés (mains d'œuvres et client) et d'infrastructures.

A l'échelle départementale de l'Indre et Loire, cette théorie de « faire comme les autres » pourrait être corrélée avec le regroupement de 49422 emplois salariés (73% des emplois en site d'activités) sur 73 sites d'activités (40% du total du département) à l'intérieur du périmètre du futur SCOT. L'attraction de l'agglomération est vérifiable statistiquement. Ce serait pour les chefs d'entreprise la zone d'Indre et Loire la plus demandée. Une enquête de la CCI sur l'immobilier d'entreprise de 2002 indique que 94,4% de la demande de bureaux et locaux d'activités se localisent dans l'agglomération.



LES ETABLISSEMENTS SUR ZA PAR PERIODE DE CREATION

Cette carte de l'observatoire économique de Touraine, précise la localisation des entreprises de l'Indre-et-Loire. On y observe la prépondérance de l'agglomération Tourangelle correspondant au territoire du SCOT pour les créations de ZA.

Que reste-t-il alors aux zones externes à celle-ci ? Si les économies d'agglomérations expliquent la localisation des industries dans les ZA de l'agglomération quels avantages ont les entreprises à s'implanter hors des agglomérations ?

2 Mutations organisationnelles, flexibilité et division spatiale du travail

La dispersion récente de l'industrie vers les espaces périphériques irait selon AYDALOT à l'encontre des théories classiques de la localisation de WEBBER, RICHARDSON, SMITH précédemment décrites. Selon AYDALOT, ces théories ne rendent compte seulement de façon partielle de la localisation de l'entreprise. En mettant l'accent sur la minimisation des risques, le choix logique de faire comme les autres, ils suggèrent que la concentration spatiale doit s'accroître et la mobilité diminuer.

Dès lors qu'elle n'est soumise que de façon marginale à la pression des coûts de transport (ce qui est surtout vrai pour les grandes entreprises) la théorie classique s'avère impuissante à expliquer la division interrégionale du travail.

Les théories globales⁸ portant sur le fonctionnement des grandes entreprises, analysant leur organisation, leurs besoins permettent d'éclairer sous un angle nouveau les stratégies des firmes et les conséquences sur l'organisation spatiale.

La crise des années 1973, marque en effet une nouvelle réorientation des stratégies des grandes entreprises. Leur mode de gestion, intégré verticalement, concentré sur un même site industriel pour les raisons d'économies d'échelle induites et disposant de toutes les fonctions n'est plus rentable.

La crise oblige à rechercher des gains de productivité nouveaux par une économie de variété et adopter ainsi une désintégration verticale.

Les grandes entreprises, vont opérer une division sociale du travail. Ce qui les conduit à délocaliser un grand nombre de leurs emplois peu qualifiés dans des zones périphériques au coût du travail moins élevé quitte à abandonner certains sites industriels dans les pays développés, ou encore regrouper les activités de recherche et développement dans les technopoles. Puis, elles vont augmenter le nombre de leurs sous-traitants pour une plus grande flexibilité et un gain d'économie de variété. Pour certaines productions spécifiques, les PME, structures plus souples, s'adaptent mieux que les grandes entreprises aux évolutions technologiques. Les employer comme sous traitants s'avère moins risqué pour les grandes entreprises que de produire elles-mêmes.

La désintégration verticale des grandes entreprises, sélective à l'égard des ressources offertes par le milieu va contribuer à la ségrégation de l'espace entre les milieux de type métropolitain accaparés par les fonctions de direction et de recherche des entreprises et les milieux de type périphérique réunissant les autres fonctions subalternes.

⁸ Pour plus d'information se référer à l'école des coûts de transactions à l'économiste WILLIAMSON et au géographe SCOTT, à LIPIETZ sur l'intégration quasi verticale.

3 Analyses empiriques

a) Les enquêtes et questionnaires auprès des chefs d'entreprises pour le choix d'une localisation

Des enquêtes ont été fréquemment menées auprès des chefs d'entreprises pour connaître leurs choix spatiaux.

Face à un nombre infini de facteurs de localisation, les enquêtes de ce genre doivent permettre de classer et hiérarchiser les principaux facteurs.

Vu la diversité des entreprises, les facteurs justifiant la délocalisation de l'entreprise sont divers et variés, chaque entreprise obéissant à une logique différente. AYDALOT souligne de même la banalité des réponses faites par les chefs d'entreprises soit faute de ne pouvoir être eux-mêmes suffisamment précis, soit parce qu'ils désirent cacher certains avantages acquis par rapport à la concurrence.

FISCHER va plus loin dans la critique. Chercher à travers un questionnaire d'enquête ou une série d'entretiens, à connaître le ou les facteurs de localisation « ayant eu une grande influence sur le choix de localisation de l'usine », classer ces facteurs par ordre d'importance, et chiffrer leur poids relatif lui semble impensable !

Il met en garde le fait d'établir des listes de localisation à priori. Il note les faiblesses de la géographie industrielle. La première consiste à multiplier les explications trop simplistes en matière de choix de localisation, la seconde, à introduire sans preuves l'existence de relations structurelles entre l'établissement et son environnement sur la seule base de la proximité dans l'espace physique. Enfin, il dénonce la tendance à réduire trop souvent la géographie industrielle à des catalogues répertoriant les activités localisées en un lieu. Nous nous en souviendrons lors de l'analyse des enquêtes effectuées auprès des aménageurs sur l'attractivité de leurs zones en nuanciant nos explications.

Si l'analyse critique de FISCHER semble valable, admettons le fait que l'analyse multicritères permet de dégager les critères principaux de localisation qui peuvent en retour aider les aménageurs à concevoir au mieux les ZA.

Facteurs de localisation considérés comme contraintes suivant le type d'entreprises	
coût du travail	Secteurs ou la concurrence est intense Secteurs labour intensive
climat social	Les mêmes secteurs
proximité des marchés	Secteurs sensibles aux coûts de transport
proximité des matières premières	Secteurs spécifiques (pâte à papier, IAA)
proximité de services spécialisés	Certaines entreprises
qualité de la vie	Branches à technologie avancée

TABLEAU DE SCHEMNER, 1982 suivant enquête de l'INSEE de 1960 à 1970, auprès de l'ensemble des grands établissements

b) Le choix d'une zone d'activités par les chefs d'entreprises

Nous n'avons parlé jusqu'à présent que des facteurs globaux de localisation des entreprises les incitant à choisir un secteur géographique où s'implanter.

Cependant une fois l'aire géographique définie, l'entreprise va choisir une ZA. Quels sont les critères retenus par l'entreprise dans sa recherche de site ? Pourquoi la situation géographique a-t-elle autant d'impact ?

L'étude de terrain de LEBLANCHE P, GUENANCIA-BREGER (2000), portant sur les attentes des chefs d'entreprises en matière de localisation et leur satisfaction par la création de zones d'activités adaptées à leur demande, nous éclaire sur les critères mobilisés par ces derniers.

Les chefs d'entreprise, après avoir au préalable sélectionné un champ géographique d'investigation, recherchaient d'après six critères les sites finaux sur lesquels s'implanter.

la Disponibilité foncière surface totale, surface disponible, parcellaire minimum, parcellaire maximum, topographie qualité des sols	les Conditions d'accueil vocation du site mixité activités / habitat prix de vente du foncier localisation géographique	l'Accessibilité échangeur à moins d'un kilomètre liaison directe avec 4 voies simplicité et fluidité de l'accès accessibilité globale
la Qualité des aménagements voiries aspect paysager éclairage signalisation routière	les Services Hôtellerie Restauration Services postaux Desserte transports en commun	la Densité économique Nombre d'établissements présents (principaux établissements) Activités

Les auteurs insistent sur le fait que l'entreprise choisit d'abord le territoire, et rejoignent nos conclusions théoriques par la même occasion.

En étudiant le passé de l'agglomération de Rennes à travers certains indicateurs de développement économique, et en intégrant l'évolution des infrastructures routières, ils ont dessiné une cartographie prospective de la demande. L'analyse des facteurs clés de localisation des achats identifiés pour chaque type entreprise⁹, leur on ensuite permis de mettre en évidence des secteurs d'implantation privilégiés, propres à chaque type d'entreprise.

⁹ L'analyse Marketing « penser client » de GUENANGER-BLANCHE, révèle des constantes qui permettent d'identifier trois grandes familles de clients ayant une relation différente au marché.

Accessibilité : objectif connexion physique au marché

Centralité : objectif connexion immédiate à la ville centre

Proximité : Lien de dépendance par rapport à un marché géographiquement limité

L'étude a mis en évidence autour de Rennes « un croissant fertile » sur lequel se polarisent les entreprises.

Selon les auteurs chaque agglomération a son croissant fertile déterminé par :

- la puissance de la ville motrice
- l'impact des infrastructures routières
- le desserrement urbain.

Les accessibles (entreprises dont la fonction logistique est primordiale), les techno tertiaires et les commerciales se trouvent dans ce croissant fertile.

Une seconde couronne extérieure comprend les entreprises micro locales. De façons générales, la ville centre et ses communes limitrophes ne peuvent offrir de foncier à un prix abordable pour les entreprises. C'est donc vers le périurbain, le rural, que ces structures artisanales vont préférentiellement se tourner pour trouver des ZA susceptibles de les accueillir.

A l'extérieur du croissant fertile n'y aurait-il de possibilité de développement que pour les entreprises micro locales et artisanales ?

Cette question nous allons tenter d'y répondre par l'analyse des zones d'activités à proximité de l'agglomération tourangelle.

De toutes ces théories de localisation, un fait ressort, celui de la prépondérance des agglomérations, « agglomérations des métropoles » ou « agglomérations des espaces périphériques » comme en Touraine, dans le choix d'implantation des entreprises. La faible attractivité des espaces ruraux et excentrés s'en déduit de fait.

Comment les collectivités exclues de ces agglomérations parviennent-elles à se développer économiquement, à attirer les entreprises autres que micro locales ? L'octroi de terrains à bas prix et la fourniture de main d'œuvre peu qualifiée constituent-ils l'unique solution ?

Partie 2/

A la limite externe du « croissant fertile »

A l'extérieur du croissant fertile, de ces agglomérations, les communes établissent leur politique en matière de développement économique via l'intervention d'urbanistes. Elle consiste à aménager des zones d'activités, à les commercialiser et à les gérer. Quelles sont les stratégies mises en œuvre ?

Nous essaierons de répondre de façon objective à cette question grâce à l'étude de quatre zones d'activités d'Indre et Loire et de diverses sources d'informations.

Le point de départ de notre réflexion se base sur le développement local qui place au centre les hommes et le territoire. Comment, à travers la création et la commercialisation d'une zone d'activités, se mobilisent les acteurs locaux ? Quel est l'impact sur la localisation des entreprises, la qualité des ZA, leur rentabilité ? Enfin, quelles sont les perspectives de développement ?

I Méthodologie : limites et ambitions

A Le choix des zones d'activités à sonder

1 Délimitation du champ d'investigation

Le choix de ce mémoire consiste à étudier les zones à la limite et à l'extérieur du croissant fertile. Pour l'agglomération Tourangelle, il correspondrait spatialement au périmètre du futur Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Selon les recensements de l'observatoire économique de Touraine, 76 % des emplois en sites d'activité y sont concentrés et les demandes d'implantation également. L'Indre et Loire a donc une structure monocéphale.

- En dehors du périmètre du SCOT, seuls deux pôles industriels, secondaires, émergent : ceux de Nazelles-Négron (pays Loire Touraine) et de Loches.
- On peut remarquer sur la carte recensant les établissements des ZA en Indre et Loire¹⁰ l'absence de rôle structurant des voies de communications. Elles ne constituent pas d'axes de développement privilégiés. Tandis que l'axe autoroutier qui traverse l'agglomération du nord au sud sert principalement de transit. Le principal axe ouest, longeant La Loire, est freiné dans son développement par l'absence d'autoroute.

Ce périmètre du futur SCOT est également superposable à celui de l'unité urbaine tourangelle de l'INSEE. L'unité urbaine tourangelle ou l'agglomération tourangelle avec 296000 habitants en 1999 (RGP INSEE) représente près des deux tiers de la population du département de l'Indre et Loire. La ville centre Tours totalise 132000 habitants.

¹⁰ Voir carte p18 de la partie 1 « Les établissements sur ZA en 2002 »

Notre choix a donc été de rechercher les terrains parmi les ZA à l'extérieur de l'agglomération (de la communauté d'agglomération Tours Plus) et aux confins du périmètre du Futur SCOT, pour une d'entre elle et pour les trois à l'extérieur de ce périmètre.

[illegible]

2 Sélection des zones d'activités

Comment sélectionner celles susceptibles d'accueillir des entreprises autres que micro locales et rechercher les déclencheurs du développement ?

Deux méthodes ont été utilisées en parallèle.

La première consistait à s'enquérir auprès des acteurs chargés du développement économique des ZA en Touraine, de l'existence de zones situées hors agglomération et décrites comme « exemplaires ». Des acteurs comme le service de développement économique du Conseil Général, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine et deux chargés de mission de Pays ont été interrogés à ce propos. Seule la ZA du Bois Joly à Tauxigny s'est révélée à l'issue des entretiens comme exemplaire.

Une seule zone étant insuffisante à l'étude, la sélection des terrains a été effectuée à l'aide de la base de données FIPARC du département de l'Indre et Loire, qui recense les ZA du département dans chaque commune. FIPARC publie via le site internet de l'observatoire Economique de Touraine, pour chaque ZA, les disponibilités, les activités, la desserte, la fiscalité, l'assainissement, la réglementation, la sécurité et le nom des entreprises présentes. Il fournit également les références de chaque gestionnaire de ZA.

Ce media a permis de choisir quatre zones d'activités suivant quatre critères :

_ la localisation

Les ZA doivent être hors communauté d'agglomération de Tours Plus et dans des contextes administratifs et géographiques différents afin de gagner en objectivité :

1 est limitrophe de la communauté d'agglomération (Montlouis-sur-Loire)

3 sont en zones rurales (Tauxigny, Noyant-de-Touraine, Saint-Paterne-Racan)

2 se situent à moins d'un kilomètre d'un échangeur autoroutier (Montlouis et Noyant-de-Touraine)

Chaque commune est dans un Pays différent (Loire Nature, Loire Touraine, Loche et Touraine du Sud, Chinonais).

_ la génération

Les ZA d'aujourd'hui ne répondent pas aux mêmes critères qu'autrefois. Si jadis les communes ne faisaient qu'octroyer une parcelle du POS, de nos jours, celles-ci, conscientes des difficultés économiques, viabilisent les terrains et offrent une multitude de services aux plans administratif et technique (accueil, service après vente, éclairage, réseaux de communications).

Notre étude portera ainsi sur les ZA dites de nouvelle génération. Pour trouver des ZA suffisamment développées pour être étudiées, il faut remonter à l'année 1988.

le nombre de salariés

Un nombre important de salariés est un critère de développement de la zone d'activité. La taille des ZA et leur taux de surface commercialisée, autres critères indispensables à l'élargissement des données, sont généralement corrélées au nombre de salariés.

En étudiant les zones créées après 1988 en Indre et Loire on relève 11 zones d'activités dans l'agglomération et 6 hors agglomération ayant un nombre de salariés supérieur à 190.

Finalement les terrains choisis sont les suivants :

Le parc d'activités de Conneuil (754 salariés créée en 1988) à Montlouis sur Loire, CC Est Tourangeau, commune intégrée au périmètre du futur SCOT d'agglomération mais anciennement dans le Pays Loire Touraine,

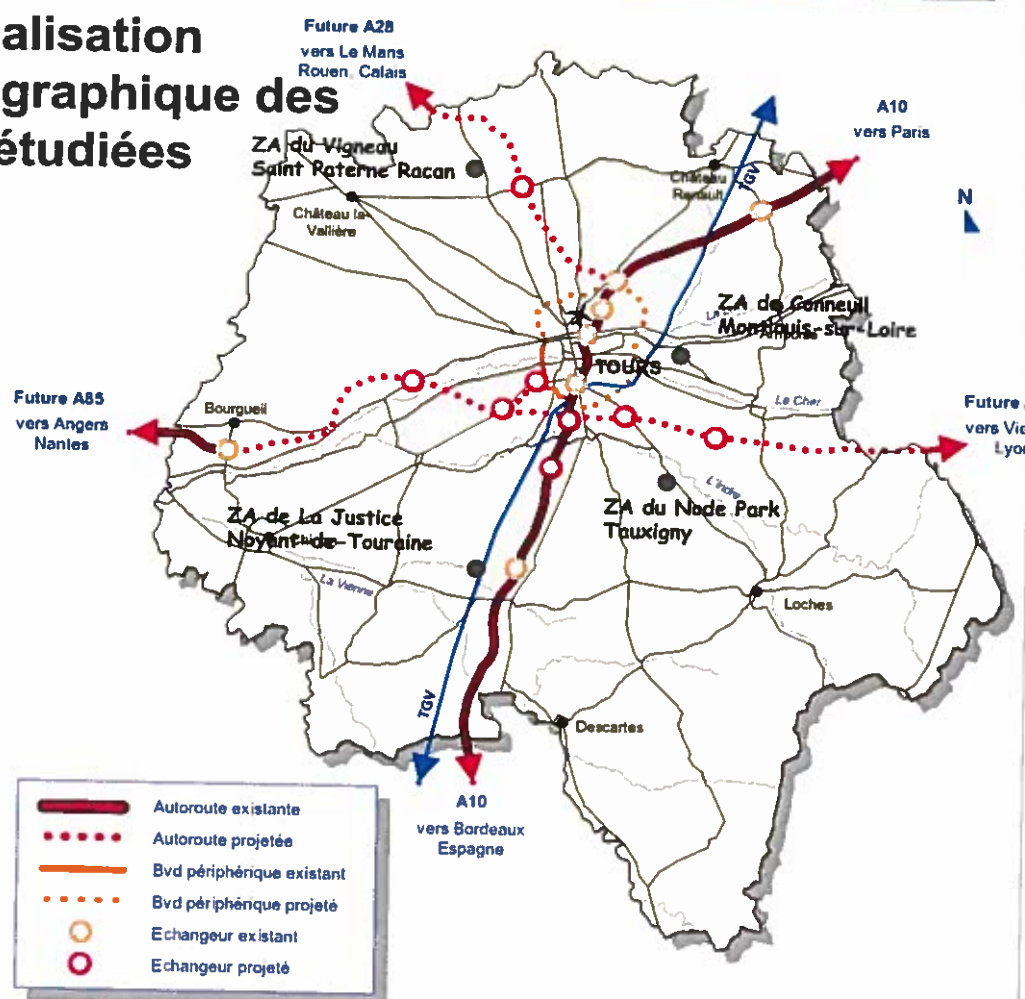
Le Node Park Touraine (449 salariés créée en 1994) à Tauxigny, CC Loches Développement, Pays du Lochois et de la Touraine du Sud, distant de 14 km de l'agglomération,

La Justice (268 salariés créée en 1988) à Noyant en Touraine, SIVU Noyant Ste Maure, Pays du Chinonais, distante de 30 km de l'agglomération,

Le Vigneau (191 salariés créée en 1988) à St-Paterne-Racan, Pays Loire Nature, distant de 26 km de l'agglomération

LOCALISATION DES ZA ETUDIEES

Localisation géographique des ZA étudiées



Observatoire Economique de Touraine
un partenariat Conseil Général et Chambre de Commerce et d'Industrie

B Construction de la matrice

La matrice est l'outil qui nous a permis de rassembler les diverses informations sur les terrains selon l'analyse multicritères.

1 L'analyse multicritère

Cette méthode est utilisée par les théoriciens dits classiques, elle servira à construire notre grille d'analyse.

On définit un tableau dans lequel les localisations sont disposées en ligne et les critères en colonne. A chaque colonne est affectée une valeur dans l'unité de mesure adaptée. Le problème est alors de rechercher l'algorithme qui va réduire le tableau et faire apparaître une solution unique. Ces méthodes ne déterminent pas la meilleure localisation mais elles regroupent les localisations considérées en un petit nombre de types caractérisés chacun par le ou les critères qui les structurent le plus fortement. **Ces méthodes posent le problème de la pondération des critères et du choix des facteurs à étudier.**

C'est cette méthode, décrite selon AYDALOT comme un *aveu d'impuissance du théoricien, qui n'ose choisir à hiérarchiser les facteurs de localisation au sein de la liste que proposent les enquêtes directement auprès des entreprises*, qui a été choisie dans ce mémoire pour évaluer les ZA. Celle-ci, bien que critiquable, est une des rares permettant de mettre en relief des facteurs de nature non monétaires, à l'heure actuelle incontournables.

L'enquête, menée sur **un nombre limité de quatre terrains**, ne prétend en aucune manière pondérer les critères de manière formelle, mais vise à dégager les paramètres récurrents permettant le développement des ZA hors agglomérations.

2 Anciennes recherches et choix des facteurs à étudier

La matrice doit évaluer les stratégies de création, de commercialisation des ZA hors du croissant fertile et comparer ainsi attractivité réelle du territoire et commercialisation effective.

LEBLANCHE et GUENANCIA-BREGER ont fourni une liste de critères objectifs revendiquée par des chefs d'entreprises et concernant leurs choix en matière de localisation et d'évaluation des ZA. Celle-ci, servira de base à la matrice. Toutefois, cette méthode ne retient pas la dimension humaine, souvent essentielle à la réussite d'une ZA : des gestionnaires efficaces, une politique volontaire, des acteurs locaux engagés sont parfois déterminant pour les entreprises.

L'étude sur « Les Zones d'activités à l'entrée des agglomérations » menée par LAPLANCHE A. (1988) du Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement de l'Ouest en Vendée n'apporte de compléments à l'étude de LEBLANCHE qu'au niveau des critères d'évaluation des éléments d'aménagements de la ZA. Initialement, les Direction Régionale de l'Équipement (DRE) des Pays de La Loire-Atlantique, de Maine-et-Loire et de Vendée ont constaté une demande croissante des collectivités locales, des aménageurs pour la création de ZA aux entrées des agglomérations. Six zones d'activités, choisies par les trois DRE

concernées ont été aménagées afin d'en évaluer les avantages et inconvénients. Cette étude révèle la disponibilité foncière, l'accessibilité, les conditions d'accueil, la densité économique, la qualité des aménagements mais également l'historique des ZA concernées. Elle a ainsi mis en évidence les lacunes liées à la commercialisation (sous-utilisation de la façade commerciale comme vitrine), à l'agrément paysager, aux réseaux et à la sécurité routière. Ces propositions ont été complétées par une enquête auprès des industriels des sites sélectionnés pour connaître les raisons de leur implantation mais aussi leur sentiment sur les aménagements susceptibles de valoriser ces zones. Cette étude de LAPLANCHE fournit donc essentiellement des préconisations techniques à mettre en œuvre pour commercialiser une ZA.

Or, une zone d'activités étant intimement liée au territoire et aux hommes qui la composent, l'environnement humain sera donc pris en compte en plus des critères habituels dans la matrice.

Celle-ci a été établie à partir de plusieurs sources :

- La base de donnée FIPARC
- Des observations de terrains
- Des questions semi - ouvertes et fermées aux gestionnaires des ZA, sur l'attractivité de leur territoire d'intervention
- Des entretiens avec les acteurs du développement économique en Indre-et-Loire
- La lecture de la presse locale.

Le rassemblement d'éléments dans une matrice a permis de synthétiser les données et de comparer les ZA entre elles pour une analyse plus fine.

Les entretiens avec les responsables des ZA ont apporté des réponses diverses et parfois subjectives. Cette subjectivité est intéressante car elle permet de déceler les critères avancés par les gestionnaires lors de la vente de leur ZA.

La synthèse des entretiens, des données provenant du Conseil Général d'Indre et Loire, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Préfecture, nous ont permis de rendre l'analyse sur l'attractivité des ZA aussi objective que possible. Elle permettra ainsi d'établir des hypothèses de développement.

II Présentation des Terrains d'études

Nous retraçons ici les points essentiels de l'état de chaque terrain d'études, le cadre de leur conception et commercialisation.

Pour une lecture plus rapide et comparative de chaque terrain, mais également pour une analyse uniquement sectorielle des zones étudiées nous vous renvoyons à la matrice située en annexe 2 à la fin du rapport.

A Le Parc d'activités de Conneuil à Montlouis-sur-Loire

1 Contexte territorial

Le parc de Montlouis-sur-Loire constitue l'exemple étudié le plus proche de la communauté d'agglomération Tours Plus. La commune est en effet incluse dans le périmètre du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'agglomération centré sur Tours, arrêté par le Préfet le 21 juin 2002. Cette situation administrative est complexe car le Pays d'agglomération n'étant pas encore créé, la commune a contractualisé, pour la période 2000-2006 avec Le Pays Loire Nature qui comprend le quart nord est du département de l'Indre et Loire.

Dans le futur Pays d'agglomération (périmètre du futur SCOT) elle se situe à l'extrémité est du secteur Est qui s'étire depuis Saint-Pierre-des-Corps sur les rives de La Loire.

Située dans une zone fortement inondable, le secteur a pourtant connu un développement économique relativement important depuis les années 1960.

Le risque important d'inondation, des zones d'activités longeant la Loire, la vétusté de certaines (Saint Pierre des Corps), interpellent les services de l'Etat sur les modalités des développements futurs.

A l'échelon intercommunal d'action, la ville de Montlouis-sur-Loire appartient à la communauté de communes de l'Est Tourangeau appliquant la Taxe Professionnelle Unique depuis janvier 2000. La ville a héritée d'une tradition de coopération intercommunale au niveau notamment de la gestion du droit du sol avec le SIVOM du canton de Montlouis-sur-Loire. Au niveau économique, paradoxalement, la compétence n'est gérée réellement au niveau intercommunal que depuis janvier 2002. La ville de Montlouis-sur-Loire a donc elle-même conçue et commercialisé sa ZA par le biais de son service de développement économique.

La commune, entre les rives du Cher et de La Loire, est située à 7 kilomètres par la départementale D 751 de la CA de Tours Plus. Elle compte en 1999, 9657 habitants (RGP, INSEE), ce qui la classe parmi les dix communes les plus peuplées d'Indre-et-Loire. Commune aisée de périphérie urbaine, elle regroupe un pourcentage élevé de foyers imposés (55% en 1999 dans le canton) et accueille presque exclusivement des résidences individuelles (90 % en 1999 dans le canton).

Trois zones d'activités accueillent les industries de la commune :

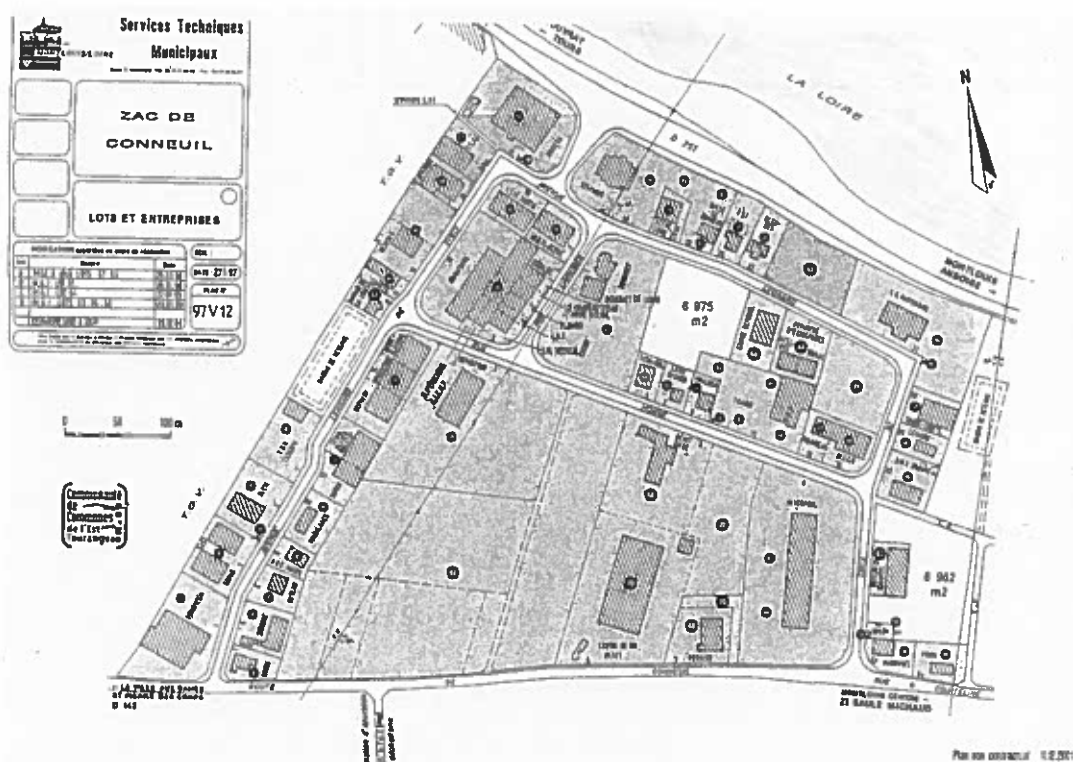
- _ la Zone Industrielle des Thuisseaux-Ormeaux
- _ la ZI du Saule Michaud
- _ le Parc d'activité de Conneuil.

La ville située en Val de Loire, un des premiers pôles touristiques du département¹¹, a conservé une architecture typique avec ses toits en ardoises, ses caves enrochées. Elle répond aux critères esthétiques locaux.

2 Création du Parc d'activité de Conneuil

De 1982 à 1990, la ville connaît une poussée démographique, puisqu'elle passe de 6932 à 8320 habitants. Or, la majorité de la croissance est liée à la présence d'emplois sur l'agglomération tourangelle. Pour éviter que la ville ne devienne une ville dortoir et pour asseoir les recettes futures M Jean-Jacques FILLEUIL, à l'époque Maire mais également député assisté du chargé de développement économique M PICARD, initie la création de la zone d'activité en 1988.

Le site, à vocation industrielle est financé en grande partie par des emprunts, mais également par quelques subventions du Conseil Général.



¹¹ Chenonceaux 1 million de visiteurs par an ; Amboise 380000 ; Aquarium 400 000 ; Mini Châteaux 250 000 (Source Charte de développement du Pays Loire Touraine 1999)

3 Quinze ans de développement, 94 % des surfaces commercialisées en 2002

Avec une surface commercialisée de 94% en 2001, la zone d'activité en est à sa « phase de maturité, de gestion et valorisation du site »¹².

a) Densité, performance économique

Lorsque l'on considère le nombre total de salariés, accueillis dans une ZA créée après 1988 en Indre et Loire, le parc de Montlouis-sur-Loire se place en troisième position avec 754 salariés derrière les zones d'Equatop à Saint-Cyr-sur-Loire (créée en 1995, 3292 salariés), et celle de la commune de Notre Dame d'Oe (créée en 1989, 1092 salariés)¹³.

La ZA compte 59 entreprises dans des domaines divers tels que la chaudronnerie, le transport, les déchets, l'agroalimentaire et les Bâtiments et Travaux Publics. Cinq entreprises sont classées dans le top 50 par secteur des entreprises d'Indre et Loire en 2002¹⁴.

Nous pouvons citer entre autres la SITA centre ouest, numéro 4 du secteur service avec un chiffre d'affaires de 73235 K€ fin 2001. Filiale de SITA, pôle propriété de Suez et leader de la gestion des déchets en Europe, Asie-Pacifique et Amérique Latine, la SITA centre ouest emploie 800 collaborateurs répartis sur les onze départements des régions Centre, Poitou et Limousin. Elle a son siège social sur le Parc de Conneuil depuis 2002.

L'entreprise d'étanchéification BREGERET, se place également quatrième dans un secteur différent toutefois celui du BTP, son chiffre d'affaire est de 13898 K€ et elle emploie près de 90 salariés.

Un dynamisme et une densité d'entreprises forts caractérisent donc cette ZA aux secteurs multiples et variés, et parfois porteurs d'avenir comme le traitement des déchets.

b) Accessibilité, Equipements, Services

A 7 kilomètre de l'échangeur de Tours Centre la zone se trouve dans le croissant fertile de l'agglomération et est donc un des lieux privilégiés d'implantation.

L'accessibilité est satisfaisante, toutefois l'accès semble assez dangereux en l'absence de feux tricolores ou de giratoire.

¹² source FIPARC Zones d'activités d'Indre et Loire Etat des lieux des ZA 2001

¹³ source FIPARC Fiches Zones d'activités 2002

¹⁴ site internet de la CCI, Dossier économie 37, 2002

Top 50 des secteurs : Industrie, Commerce, Agro-alimentaire, Services, Bâtiments et Travaux Publics, Banques et Assurances



ACCES A LA ZA DE CONNEUIL PAR LA D751, JANVIER 2003

Concernant les équipements dont dispose le parc en plus des éléments essentiels de viabilisation, citons la présence d'une digue protégeant des inondations.

Il bénéficie en outre d'un bâtiment relais loué aux entreprises depuis 1999, d'un restaurant d'entreprises, de salles à louer pour les séminaires et de l'internet haut débit depuis 2001. Les entreprises disposent donc de la majorité des services que peut offrir une ZA.

De plus, une association « Entreprendre à Montlouis », présidée par le Maire de Montlouis-sur-Loire, Jean Jacques FILLEUIL, organise des rencontres entre les chefs d'entreprises et permet ainsi de tisser des liens de coopération, d'attacher les entreprises au territoire.

Les entreprises ont également à leur écoute le service de développement économique de Montlouis-sur-Loire (maintenant celui de la Communauté de Commune de L'Est Tourangeau toujours dans la même commune). Celui-ci intervient au plan administratif et facilite les démarches.

c) Traitements environnemental et paysager

La zone ne présente pas de qualité architecturale ou environnementale particulière (pas de norme ISO, pas de charte de gestion écologique de la zone).

L'entrée de la zone n'est pas signalée de manière artistique mais avec un simple panneau publicitaire.

On peut noter toutefois l'effort de plantation d'arbustes et de pelouses le long des voies publiques.

PERSPECTIVE1 CONNEUIL, JANVIER 2003





Les bâtiments présentent une faible qualité architecturale et l'ensemble n'a pas de cohérence spatiale (manque d'alignement). Les parcelles privées sont soit en herbe, soit jonchées de déchets divers.

PERSPECTIVE2, CONNEUIL, JANVIER 2003

4 Stratégie de commercialisation et de gestion

La commercialisation a été réalisée par la commune de Montlouis-sur-Loire, sans cibler d'entreprises spécifiques. La proximité de l'agglomération de Tours, principal atout de la zone est mise en avant.

Le prix de 17€/m² de terrain hors taxe est assez élevé par rapport aux terrains suivants de notre étude mais sensiblement égal à celui des terrains situés dans la deuxième couronne de l'agglomération. Dans la première couronne, le prix des terrains comparables est de trois ou quatre euros supérieur au m².

B Commune de Tauxigny : de la zone industrielle du Bois-Joly au Node Park Touraine

1 Contexte territorial

La ZA du Bois Joly de Tauxigny, se trouve à 25 minutes au sud est de la communauté d'agglomération, dans le Pays du Lochois et de la Touraine du Sud, territoire rural, à densité faible (27 hab/km²), éligible à l'objectif n°2¹⁵ des Fonds Structurels Européens pour la période 2000-2006, mais également classée en Zone de Revitalisation Rurale. Ce classement en zone défavorisée, permet aux entreprises s'implantant, de bénéficier d'exonérations et de déductions fiscales, d'aides à l'implantation complémentaires de la part des collectivités, de l'Etat et de l'Union Européenne.

Alors que le Sud du Pays, centré autour de la ville de Descartes (6000 habitants) connaît un déclin rural à l'instar des autres secteurs du sud de la région Centre, la partie nord, où se situe notre terrain d'étude connaît une certaine dynamique économique. Celle-ci est induite par la proximité de la Vallée du Cher, de l'axe ligérien et de l'agglomération mais également et surtout par la démarche porteuse de la communauté de communes de « Loches Développement ».

La communauté de communes est créée le 1 janvier 1996, et constitue l'aboutissement de dix années de coopération intercommunale de l'ensemble des communes du canton de Loches auxquelles s'ajoute Saint-Senoch. Géographiquement, elle s'étire le long de la RN 143 reliant Tours à Châteauroux. « Loches développement », communauté de communes pionnière en Touraine, a, dès sa constitution, su capter les crédits de dotation globale de fonctionnement bonifiée, et ainsi accroître sa dynamique de développement économique.

Tauxigny est le village le plus au nord de la communauté de communes de « Loches Développement » et le plus proche de la communauté d'agglomération. Sa zone d'activités va ainsi, dès 1996, être choisi comme vitrine du développement économique de « Loches Développement ».

¹⁵ Les fonds structurels européens sont concentrés à 95% sur trois objectifs prioritaires (1,2,3) pour la période 2000-2006 contre 6 pour la période précédente (1, 2, 3, 5a, 5b, 6).

L'actuel **objectif 2** intitulé « **reconversion économique et sociale des zones en difficulté structurelle** » qui nous intéresse dans ce mémoire remplace l'ancien objectif 5b. Il est concerné par trois fonds structurels :

- le Fond Européen de Développement Régional
- le Fond Européen d'Orientation et de Garantie Agricole
- le Fond Social Européen

Le taux de cofinancement par un projet concerné par l'objectif 2, de Europe, l'Etat et la Région peut atteindre jusqu'à 50% du coût.

La région Centre, pour la période 2000-2006 a reçu pour l'objectif 2 une enveloppe de 1.242 milliards d'euros. L'action d'aménagement des ZA est prévue par l'axe 1 du Document Unique de Programmation de la Région Centre « Accompagner la reconversion des activités économiques et l'amélioration de la compétitivité. »

Tauxigny est une commune rurale, de 976 habitants en 1990, pour 1090 en 1999, avec une densité de 31 hab/km². La croissance démographique et les ressources, outre l'agriculture, proviennent d'une part du développement de la zone du Bois-Joly et d'autre part du desserrement de l'agglomération tourangelles.

2 Création du Parc d'activités

La ZA du Bois Joly est aménagée le long de la RN 143 par la mairie de Tauxigny dès 1994.

En 1996, la communauté de communes de Loches Développement définit cinq zones d'intérêt intercommunautaire à Tauxigny, Reignac, Perrusson, Bridoré et Loches sur lesquels seront concentrés les investissements de la communauté de commune. Un chargé de développement économique est recruté et va proposer aux élus une stratégie de gestion et de développement des zones d'activités précitées.

La zone du Bois Joly de Tauxigny va faire l'objet d'un projet de développement ambitieux autour des activités de télé services et se renomme Node Park.

Ce projet et celui de la zone rurale de Richelieu voué pour sa part, aux nouvelles technologies de l'information, vont faire l'objet d'un article au ton dubitatif de la part du journal de la CCI de Touraine en 1997: « *Pour attirer les entreprises en zone rurale ils offrent plus que la clé d'un bâtiment. DU TERTIAIRE EN RASE CAMPAGNE : CHICHE !* » L'article d'Odile MENARD insiste sur le fait qu'il s'agit d' « *un pari audacieux* » dans les deux cas.

Les acteurs de Loche Développement, disposant en août 1997 de plusieurs candidats sérieux à la signature d'un bail concernant un bâtiment voué aux télé services, peuvent dès lors être confiants dans l'aboutissement de leur projet. De plus, ils ne se contentent pas de construire des bâtiments mais tissent des liens avec les agences d'intérim et les écoles pour former du personnel compétent à ces métiers des centres d'appels et ainsi faciliter les conditions de recrutement des entreprises.

3 Neuf ans de développement, 85 % des surfaces commercialisées

« Node Park Touraine a gagné son pari » (archives journal CCI 2002), « Le Node Park gonfle et prospère » (archives journal CCI 12/10/2002) Ces titres élogieux illustrent un succès certain de la zone d'activité auprès des entrepreneurs et une reconnaissance de la part de la chambre consulaire de la zone du Bois Joly.

a Densité, performance économique

En novembre 2002, la zone compte 449 salariés¹⁶, augmenté dès décembre d'une quarantaine de salariés suite à l'installation de Partner Jouet. Avec 449 salariés, contre 3292 pour la zone de Saint-Cyr-Equatop (Communauté d'Agglomération Tours Plus et 1492 pour celle des Deux Lions (Communautés d'agglomération Tours Plus), zones comparables en ce qui concerne leur vocation tertiaire et leur date de création vers le milieu des années 90, on ne peut pas dire que la densité économique de la zone d'activité soit vraiment importante.

¹⁶ Source : FIPARC 20/11/2002

Toutefois, hors de la communauté d'agglomération de Tours, cette zone nouvelle a connu la plus forte expansion après celle de Montlouis-sur-Loire parmi les zones créées après 1988.

Parmi les entreprises présentes sur la zone du Bois Joly, deux d'entre elles, remarquables pour leur performance économique, sont classées dans le top 50 (secteur commerce) des entreprises de Touraine.

Partner Jouet est numéro un en Touraine pour le commerce de jouets, cadeaux, maroquinerie, bimbeloterie, papeterie et a réalisé en 2001, un chiffre d'affaire de 53999 €.

L'entreprise Metronic, principale filiale du groupe HF Compagny se classe numéro 35. Metronic est leader français de la grande distribution pour les produits à réception de signaux terrestres et satellitaires, son chiffre d'affaire est de 19224 € en 2001.

A citer également l'entreprise E-laser contact, pour son activité liée aux nouvelles technologies. E-laser est le premier centre d'appel, sur la zone de Tauxigny, et son installation a permis le développement de la zone vers des activités tertiaires.

b Accessibilité, Equipements et Services Spéciaux

A 14 kilomètres par la route nationale, de Chambray, il faut environ une demi-heure pour rejoindre Tours centre aux heures creuses et ajouter 10 à 15 minutes aux heures d'embauche et de débauche.

Bien que la zone d'activité du Node Park soit qualifiée par Pierre ARNOULT, vice président de la communauté de commune, comme ayant les *« avantages des zones périphériques sans en avoir les inconvénients »*, la proximité n'est pas ici une évidence.

L'entrée de la zone a été dotée par la DDE d'un giratoire à doubles voies facilitant l'entrée des véhicules sur le site.



GIRATOIRE DU NODE PARK, JANVIER 2003

La zone dispose des atouts d'une zone tertiaire dédiée aux nouvelles technologies (bâtiment relais adapté aux centres d'appels et fibre optique).

Un restaurant d'entreprises est en projet ainsi qu'un supermarché, facilitant le quotidien des salariés.

Les chefs d'entreprises peuvent actuellement se réunir au sein de l'association « Sud Touraine Entreprise » comprenant les entreprises de l'arrondissement de Loches et ayant pour objet de représenter les intérêts des entreprises du Sud Touraine auprès de leurs partenaires et de favoriser leurs relations.

De plus, ils disposent, sur la commune de Loches, d'un personnel recruté spécialement pour le développement économique, suite à la mise en place de la TPU, et prêt à répondre aux demandes.

c Traitements environnemental et paysager

Bien que la zone ne possède pas de charte environnementale de norme ISO, l'aspect visuel est engageant.

La vocation tertiaire de la zone est soulignée par la qualité du langage architectural formel des bâtiments.

On peut citer le bâtiment AMI, constitué d'un bloc central de forme de base rectangulaire ou se situe l'usine et d'un cylindre vitré accolé qui abrite l'entrée et les bureaux. Au-dessus de la partie cylindrique est apposé une barre bleue pliée à son sommet, partant du sol à l'angle du bâtiment principal et représentant la première branche de la lettre M. La seconde, se retrouve par déduction sur la façade principale dont le toit plat pour la majeure partie forme un pic en son milieu. Les lettres A et I se lisent aisément sur la façade principale. En reprenant la seconde branche de la lettre M, on peut observer en dessous, une baie vitrée traversant le milieu de la façade. Le bâtiment AMI est traité en gris pour la façade et en bleu pour la barre métallique et l'inscription AMI. Le bleu invoque l'océan signe d'aventures, de liberté, l'ajout de fenêtres hublot essentiellement utilisées en marine confère ainsi à l'entreprise une dynamique d'initiatives.



PHOTO EXTRAITE DU MAGAZINE LOCHES DEVELOPPEMENT, 2002

D'autres bâtiments présentent un intérêt, comme le bâtiment du pôle de téléservices construit par Loches Développement non seulement sur le plan fonctionnel parfaitement adapté à l'activité l'abritant, mais également, sur le plan esthétique. On peut remarquer l'effort réalisé notamment sur la voûte en berceau constituant le toit du bâtiment ou l'ajout de casquettes en avancée, ce dernier détail pourrait nous rappeler le centre de congrès de Tours, Le Vinci construit par Jean Nouvel.



*POLE DE TELESERVICES,
PHOTO EXTRAITE DU
MAGAZINE « LOCHES
DEVELOPPEMENT » 1
999*

Le tracé courbe de la voie publique allié aux formes arrondies des toitures et façades confèrent à l'ensemble une nature harmonieuse. La ZA prend forme peu à peu. Un

vide dans les perspectives est toutefois à noter du fait du manque de végétation. Les arbres sur la voie publique sont encore très jeunes, sur les terrains privés, les entreprises sont entourées d'un simple grillage et possèdent une pelouse sans agrément.



PERSPECTIVE ZA DU NODE PARK, JANVIER 2003

4 Stratégie de commercialisation et de gestion

La communauté de communes de « Loches Développement » commercialise les cinq zones d'activités intercommunales par l'intermédiaire d'un agent de développement unique. La zone de Tauxigny sert de « vitrine d'exposition ». Les prix de ventes du terrain sont bas (7€/m² en 1999) par rapport aux services fournis, ceci est permis par la position du site en zone rurale de développement prioritaire et le classement en zone éligible aux fonds européens de l'objectif 5b pour la période 1994-1999 puis de l'objectif 2 pour 2000-2006.

Une particularité dans la commercialisation est à souligner : la communauté d'agglomération ne commercialise pas seulement des terrains mais offre des services de niveau supérieur aux entreprises : location de bâtiments relais, vente de bâtiments en gris, aide à la recherche et à la formation des futurs employés. La quantité d'entreprises gérées par une seule personne plus faible qu'en milieu urbain permet une efficacité accrue des services de proximité.

C ZA de La Justice, commune de Noyant-de-Touraine

1 Contexte territorial

La zone de la Justice se situe à 30 km au sud de l'agglomération. L'éloignement est compensé par la liaison autoroutière directe de l'A85 joignant Tours, et par la présence d'un embranchement fer.

Située dans le Pays du Chinonais, une zone rurale en déprise et à faible densité de population, la commune ne bénéficie d'aucune aide particulière. A l'intérieur du Pays, la commune, n'étant pas chef lieu de canton, n'est pas sélectionnée comme pôle d'appui de développement. Elle se trouve à l'écart des zones d'activités plus dynamiques le long de l'axe ligérien (Chinon et Bourgueil) et exclue de celles qui sont fortement subventionnées comme Richelieu.

La commune de Noyant-de-Touraine, lieu d'implantation de la ZA étudiée, est un village de 646 habitants en 1999. Le revenu annuel moyen des contribuables est compris entre 68000 F (10366 €) et 87295 F (11891 €) alors que les communes précédentes dépassent 87295 F (13000 €). Les capacités de financement local sont donc relativement moins importantes.

2 Création du Parc d'activités

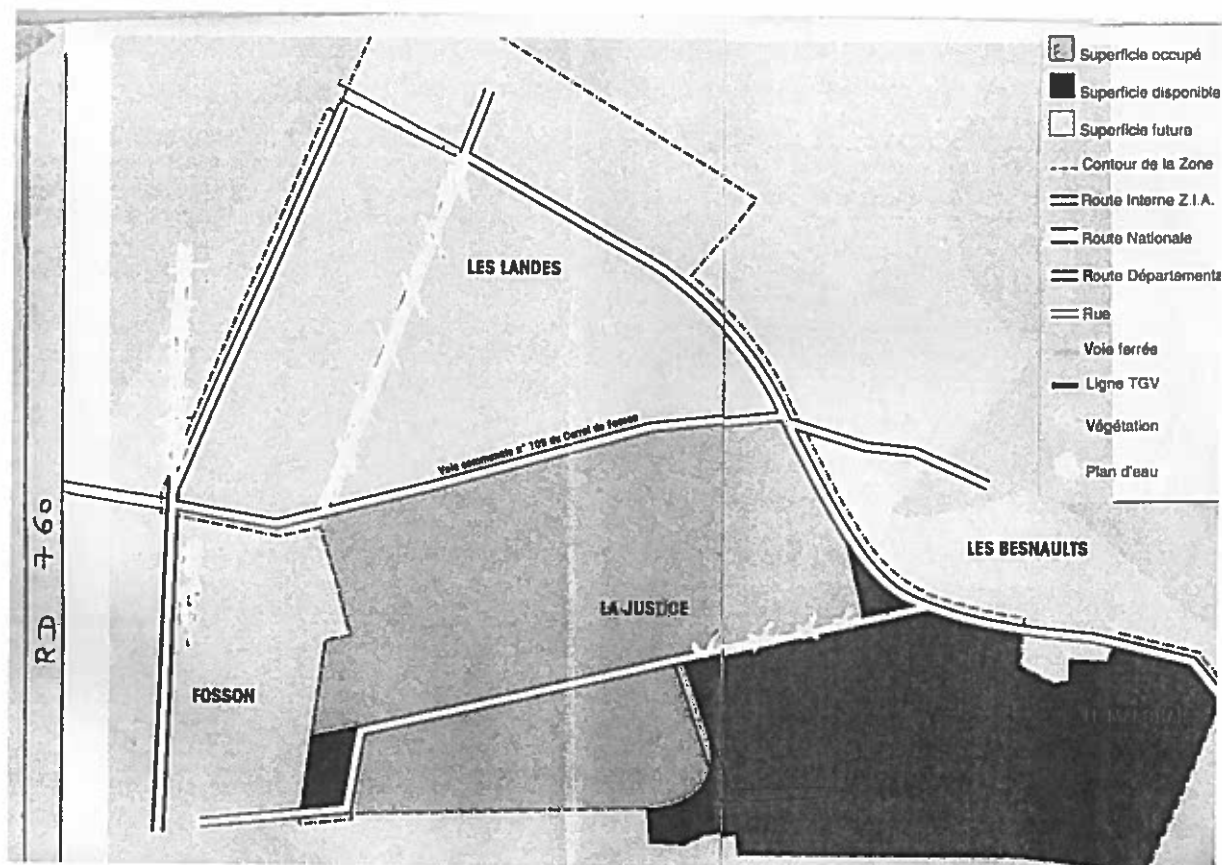
La création de la zone de La Justice, en 1988, a pour origine la demande d'Intermarché d'installer une base pour les produits frais. La commune de Noyant-de-Touraine, pour aménager la zone d'accueil (viabilisation, création de voirie), s'est associée à la commune de Sainte-Maure-de-Touraine dans un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique ayant pour objet la création de la Justice. Ce choix était le seul moyen de garantir l'emprunt contracté à cette occasion.

Pour l'agencement de la zone, il a été fait appel au bureau d'étude Saunier – Techna. Celui-ci s'est chargé de localiser la zone, de planifier son évolution et de proposer la création d'un embranchement fer.

VOIE FERREE ET SILOS, JANVIER 2003



3 quinze ans de commercialisation et 70% des surfaces commercialisées



PLAN DE LA JUSTICE REALISE PAR SAUNIER TECHNA

a) Densité, performance économique

La zone d'activité de la Justice comporte 268 salariés. Ce chiffre relativement élevé, est dû en majeure partie à la seule activité d'intermarché qui n'est pas classée dans le top 50 des entreprises de Touraine. Sur la zone, ne sont installés que quatre entreprises.

L'utilisation de l'embranchement fer réalisé par le cabinet d'études SAUNIER TECHNA est minime, seul une usine en a l'usage, l'entreprise intermarché utilisant quant à elle l'autoroute.

b) Equipements Accessibilité

L'excellente accessibilité dont dispose la zone d'activité constitue son principal atout. La zone ne dispose pas d'autres équipements remarquables.

c) Traitements environnemental et paysager

La zone ne fait pas l'objet de charte de qualité environnementale ou paysagère.

Peu dense en bâtiments, la perspective est signalée par deux éléments épars le hangar d'intermarché et les silos. La voirie, les parkings (dont celui prévu pour la base intermarché) et une plate-forme de stockage en désuétude, occupent la majorité de la surface au sol.

INTERMARCHE, JANVIER 2003



Située en campagne, la zone a fait depuis peu l'objet de plantations le long des voiries. Celle-ci est totalement entourée de verdure.

L'entrée de la zone est signalée par un totem réalisé récemment à la suite d'une étude paysagère de requalification. Il constitue associé au caractère verdoyant un des rares éléments esthétiques probant de la ZA.

TOTEM NOYANT-DE-TOURAINES, JANVIER 2003



4 Stratégie de commercialisation et de gestion

La commune pendant de nombreuses années, n'a pas bénéficié de service économique. Le service de secrétariat général et le Maire ont alors assumé entre autres tâches la commercialisation et la gestion. De bonnes relations avec la mairie de Sainte-Maure-de-Touraine, ont permis de recevoir des entreprises recommandées par la commune et vice-versa.

Le prix de vente de 5,35€ est standard par rapport aux services offerts, l'accessibilité de la zone est mise en avant.

Depuis 2001, l'agence de développement et d'urbanisme du Pays du Chinonais s'est chargée de la commercialisation, le nombre de demandes d'implantations n'a dès lors cessé de croître.

D Le Vigneau, commune de Saint-Paterne-Racan

1 Contexte territorial

Le Pays Loire-Nature, au nord ouest de l'agglomération tourangelle, accueille notre dernier terrain d'étude. Là encore le Pays présente une dominante rurale, marquée par la présence de bois, de forêts et d'entreprises agricoles. La moitié nord du Pays dont la commune de Saint-Paterne-Racan, où se situe notre terrain, se trouve en territoire rural de développement prioritaire et est éligible à l'objectif européen 5b (objectif 2 en 1999). Le Pays compte des zones d'activités très disséminées sur le territoire et de taille modeste. Elles ont un taux moyen de remplissage plus faible comparativement aux autres Pays de l'Indre et Loire. L'absence d'un axe de communication structurant et la faible densité de population peuvent en partie expliquer cette situation. Trois ZA plus importantes à Langeais, Neuillé-Pont Pierre et Saint-Paterne-Racan, se détachent cependant.

La commune de Saint-Paterne-Racan, distante de 30 Km de Tours Nord, est en retrait de la route nationale 138, qui parcourt l'Indre-et-Loire et La Sarthe pour rejoindre Le Mans.

Elle compte 1539 habitants en 1999, pour une densité de 32 habitants au Km². Sa population est constituée d'une couche sociale aux revenus inférieurs à la moyenne départementale, on dénombre 38% à 49% de foyers imposés dans le canton de Neuillé-Pont-Pierre dont le revenu moyen va de 68000 à 78000F (10366€ à 11891€). La commune possède en majorité des résidences individuelles.

La commune adhère à l'association des « 3 Vallées du Pays de Racan ». Celle-ci promeut le tourisme dans la Vallée des communes de Saint Paterne Racan bien sur mais également de Neuillé-Pont-Pierre, Sonzay, Beaumont-la-Ronce, Neuvy-le-Roi, Epeigné-sur-Dême, Bueil-en-Touraine, Saint-Christophe-sur-le-Nais, Saint-Aubin-le-Dépeint et bien d'autres encores.

Elle base son argumentation sur la proximité des châteaux de la Loire d'une part, et d'autre part sur le patrimoine du Pays lui-même. Un patrimoine culturel comprenant notamment la collégiale de Bueil, le site de l'abbaye de la Clarté Dieu ou le château du poète Racan, disciple de Malherbe. Le trait bucolique est ensuite mise en avant : « la terre de Gâtine », « les bois giboyeux », « les paysages doucement vallonnés », « les pommiers qui fleurissent » ... Enfin la gastronomie (la géline noire) et les animations estivales complètent ce tableau.



SITUATION TOURISTIQUE DE SAINT
PATERNE (PLAQUETTE COMMUNALE)

L'économie de Saint Paterne Racan est liée depuis le XVII^{ème} siècle non seulement à ses activités agricoles mais également à son industrie.

Sur le plan agro-alimentaire, la commune abrite 300 hectares de vergers plantés et en production et environ 7000 tonnes de pommes (Golden, Canada, Starkinson, Richard-Red, Granny-smith) et poires (Passe crassanne, Williams, Conférence,...) sortent de la Coopérative Fruitière chaque année. Depuis 1900, la commune produit des champignons (environ 3500 tonnes par an) dans des caves de plusieurs kilomètres de long. Après le champignon de Paris, la culture de la Pleurote, du Shii-také puis du Pied bleu (à l'échelon pilote) ont été développés par le Centre Technique du Champignon, unique en France, installé sur la commune de 1970 jusqu'à 1999.

Si l'activité agro-alimentaire représente en 1980 encore 60% des activités de la commune, les autres secteurs de l'industrie se sont également développés. Cela débute vers 1875, avec l'extraction de 75000 pierres de tailles par an, puis, en 1900, l'ouverture de tanneries. En 1960, la commune ouvre sa première ZA au lieu dit la Noiraie. Elle regroupe plusieurs entreprises dédiées au travail des métaux et au chromage en particulier, un atelier de construction de machines à cueillir les pommes, une chaudronnerie et une tôlerie. Une fois la zone complétée, la commune décide en 1988, l'ouverture d'une seconde zone au lieu dit du Vigneau.

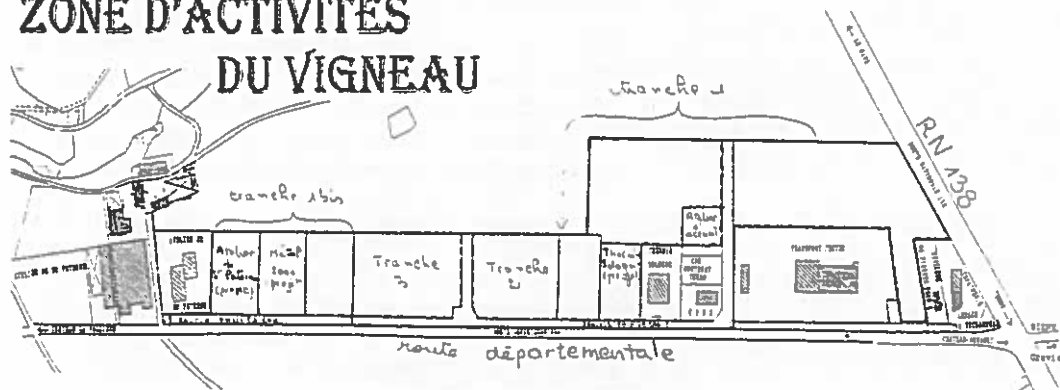
2 Création du Parc d'activités du Vigneau

L'achat de la première parcelle et son aménagement sont réalisés de 1988 à 1991. Les premières entreprises s'installent le long de la route nationale 138, à proximité (distance <1Km) du fameux Centre Technique du Champignon. Les motivations profondes de cette création, outre la saturation de la ZA de la Noiraie consistent, selon M ZAMARLICK maire de Saint-Paterne Racan, à favoriser les initiatives d'entreprises du « terroir ». Parmi les premières entreprises s'installant on peut citer l'imprimerie Lesage et Richardeau, spécialisée dans la fabrication d'étiquettes pour les pommes et poires de l'Escotais (région à laquelle la commune appartient).

3 Quatorze ans de développement, 40% des surfaces commercialisées

En juin 2002, la superficie occupée sur la zone d'activité est seulement de 7 hectares contre 10 hectares viabilisés disponibles. On pourrait pourtant penser que les aides accordées aux entreprises du fait de la situation de la zone en objectif 5 b auraient incité à plus d'implantations. La ZA en est donc, encore, à sa phase de commercialisation.

ZONE D'ACTIVITES DU VIGNEAU



PLAN ISSU DU BULLETIN COMMUNAL DE 1999

a) Densité, performance économique

Avec 191 salariés et 15 entreprises, la zone d'activités, compte parmi les quatre ZA hors Communauté d'Agglomération ayant eu un développement important. Si on compare cette zone à celle de Noyant de Touraine (264 salariés mais seulement 4 entreprises) on peut noter la relative diversité des secteurs d'activité et donc une fragilité moindre.

La zone du Vigneau, à vocation industrielle, voit l'implantation d'entreprises liées au bâtiment (appareils de traitement de l'eau, tôlerie, isolation thermique..), de transport et de services.

Thermie Sologne, se classe n°16 dans le top 50 des entreprises du secteur BTP. Avec un effectif de 32 salariés, elle réalise un chiffre d'affaires de 8495 K€ en 2001, et son activité porte sur les installations thermiques, la climatisation, la plomberie, la couverture, les installations électriques.

b) Accessibilité, Equipements, Services

En bordure de la nationale 138, à une demi heure de Tours Nord, la ZA émerge à l'entrée est de Saint-Paterne Racan. L'entrée se fait par la route communale perpendiculaire à la nationale. Cette entrée de route communale ne bénéficie d'aucun giratoire ou feu de signalisation.

La zone dispose des équipements habituels : viabilisation, éclairage, bassin pour la récupération des eaux usées.

La commune a, de surcroît, construit un bâtiment d'accueil d'entreprises, (un bâtiment relais) dès 1998. Le conseil général en 2000, a financé 1000m² de locaux d'activités à Saint-Parterne-Racan pour faire face à la montée des demandes en Indre et Loire.

Si, sur la ZA les entreprises ne disposent pas de salles de réunion, la commune, elle, à moins de 5minutes en voiture.

c) Traitements environnemental et paysager

En 1993, la commune de Saint-Paterne-Racan a lancé une étude de requalification de ses ZA. Le rapport préconisait une amélioration de la signalétique (installation d'un panneau publicitaire et d'un totem), et de l'agrément paysager (plantation d'arbres le long de la voirie).

*TOTEM DEVANT LA ZA DU VIGNEAU,
JANVIER 2003*



C'est une zone d'activité verte, à l'aspect ordonné et aérée qui se présente aujourd'hui à nous.

PERSPECTIVE DU VIGNEAU, JANVIER 2003



4 Stratégie de commercialisation et de gestion

La commune de Saint-Paterne Racan promeut son « terroir » par le biais notamment des foires agricoles réalisées chaque année sur la commune, mais aussi depuis 6 ans, grâce à son site internet.

Les prix de vente des terrains sont faibles, de l'ordre de 2,74 €.

III Analyse

A Les stratégies mises en œuvres par les communes

1 La conception des zones d'activités : le profit des expériences passées

Si l'aspect visuel des ZA étudiées présente de nombreuses disparités, les principes d'accessibilité, de viabilisation, de traitement paysager employés quant à eux, pour la réalisation des zones, sont pour ainsi dire standards. Le fait de faire appel à la DDE pour réaliser les infrastructures et parfois les concevoir, explique ce phénomène.

a) Accessibilité, signalisation de la zone

Les communes ont toutes localisé leur ZA en bordure de la route nationale traversant la commune. Ce choix se justifie car il permet aux véhicules lourds de rejoindre cet axe à grande circulation sans gêner l'activité et les résidents. De plus, la zone devient visible depuis les véhicules circulant sur la voie rapide et cela participe à sa promotion. Le lien physique avec le village n'existe donc pas toujours, surtout lorsque celui-ci se trouve à l'écart des axes principaux de circulation. La ZA de Tauxigny, par exemple, est située à plus d'un kilomètre du bourg.

Les entrées de zone, signalées par des panneaux publicitaires mais également dans trois cas sur quatre, par la présence d'un totem, invitent les véhicules à ralentir aux intersections et favorisent une meilleure reconnaissance du site.

b) Viabilisation, fonctionnalité de la zone

Nous avons peu insisté sur la viabilisation des zones d'activité car elle présente peu de lacunes.

Les zones possèdent toutes au moins deux entrées et des voiries de circulation larges et rectilignes (ou courbes pour Tauxigny) à angles droits ou obtus, permettant une circulation fluide.

L'eau et l'électricité sont partout présentes, seul le raccordement au gaz fait défaut notamment à Saint-Paterne Racan. Au niveau des autres équipements publics, toutes sont reliées à une station d'épuration, de plus ou moins grande capacité, et disposent de lampadaires.

La viabilisation des terrains s'est fait en général au fur et à mesure des ventes pour ne pas augmenter la durée et donc les coûts du portage foncier. Le cas de la zone de Saint-Paterne-Racan est un contre exemple car actuellement 7 hectares sont viabilisés et dépourvus d'entreprises.

c) Equipement spécial : les locaux d'activités

La construction de locaux d'activités pour leur location, par les communes, est effectuée dans chaque cas, pour répondre à la demande croissante des entreprises.

Ces dernières ont avantage à louer les bâtiments plutôt qu'à les construire car l'investissement est moindre et la flexibilité plus importante.

Le marché des locaux d'activités¹⁷ est ainsi en progression en Touraine. En 2001, le niveau des transactions enregistré par l'observatoire économique de Touraine est de 58344 m² ; le plus important depuis ces 10 dernières années. Les transactions concernant les locaux commerciaux ont progressé de près de 33 % pour atteindre en 2001, 13152 m² . Cependant, ce sont les locaux industriels et de stockage, qui ont connu la croissance la plus forte avec une demande placée de 45192 m². La demande reste soutenue, néanmoins, selon les analyses de l'observatoire économique de Touraine, les produits proposés sont en général de seconde main et mal adaptés.

Dans ces conditions, la proposition par une commune d'un local industriel adapté aux exigences de l'entreprise constitue un avantage indéniable même s'il n'est pas toujours suffisant...

d) Traitement Paysager

Avec plus ou moins de réussite, la plantation de jeunes arbres, la création d'espaces verts, la pose de lampadaires, de totems font figure de norme. En effet, il est inconcevable en campagne de proposer une zone d'activité sans atouts paysagers.

Toutefois aucune zone n'est encore certifiée ISO et ne possède de charte environnementale ou paysagère. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme ou de la carte communale suffit pour le moment, selon les gestionnaires, à contrôler la hauteur des bâtiments, l'alignement et autres exigences de cette nature. Ceci s'explique également par la taille encore faible de ces zones, et le choix de systèmes d'autogestion informels moins lourds et moins coûteux.

¹⁷ Les transactions enregistrées sur le marché de l'immobilier d'entreprise sont celles réalisées par les six agences FNAIM (Fédération Nationale des Agences Immobilières) d'Indre et Loire. En partenariat FNAIM entreprises et CCI de Touraine gèrent et animent le fichier FILOC dont l'objectif est de rapprocher offre et demande afin de faciliter l'implantation des entreprises en Touraine.

2 La gestion et la commercialisation : des logiques différentes

Les communes se distinguent par leur système de « gouvernance » et les attitudes parfois gestionnaires (prudentes) ou de chefs d'entreprise (plus agressives commercialement).

Indépendamment du contexte économique, ayant une grande influence sur les potentialités de développement, le mode de gestion des ZA s'avère primordial.

De la mise en place de réseaux humains, d'associations professionnelles et personnelles, résultent souvent une commercialisation rapide des zones d'activités et un ancrage solide des entreprises au territoire.

a) Logique gestionnaire et volontaire

Les communes de Montlouis-sur-Loire, Noyant-de-Touraine et Saint-Paterne-Racan, sont caractérisées par la prédominance d'une logique gestionnaire de leur zones d'activités.

La prévision, l'investissement mesuré dans la ZA, l'adaptation aux demandes des entreprises selon leur logique d'implantation, l'absence de projets identifiés les caractérise. Cela n'exclut pas l'attitude volontaire des gestionnaires, aidés parfois par les associations et les politiques. Cependant pour de nombreuses raisons, différentes suivant les cas, le projet final de ZA se réduit à un classement en zone industrielle et n'est pas clairement lisible par les entreprises. De plus, il est mal soutenu par les acteurs locaux et donc inefficace comme vecteur d'implantation.

➤ Montlouis-sur-Loire : le profit du desserrement

Appartenant à la deuxième couronne de l'agglomération tourangelles, la commune de Montlouis-sur-Loire, jusqu'en 2000 (date où a été mise en place la communauté de commune de l'Est Tourangeau) mise principalement sur la proximité de l'agglomération pour commercialiser sa ZA. Une personne est spécifiquement chargée de la commercialisation et du suivi du parc d'activités de Conneuil.

Cette stratégie est efficace pour remplir une zone rapidement, car le manque de terrains disponibles et le coût des terrains dans le centre et la première couronne incitent les entreprises à s'éloigner et s'implanter en deuxième couronne.

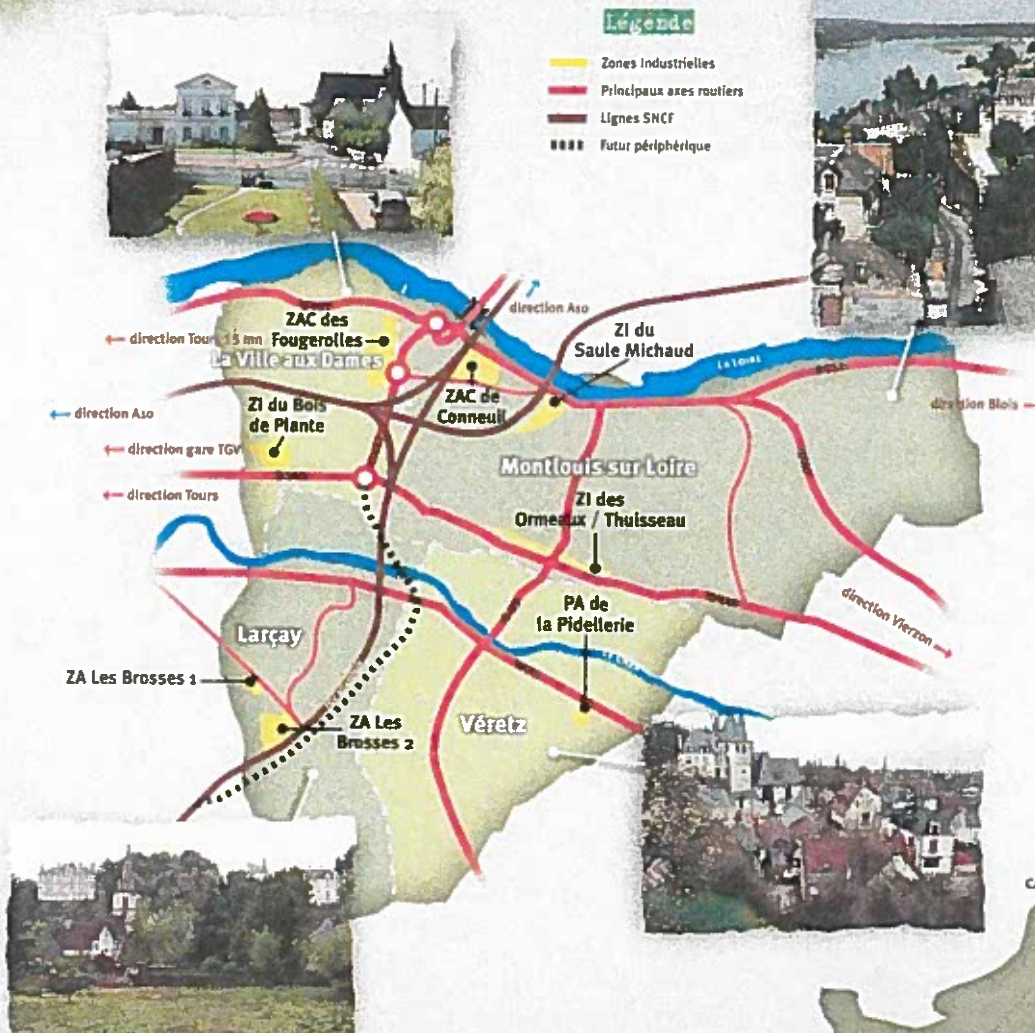
Aucune identité particulière en revanche n'est donnée au parc. Il s'agit d'un parc à vocation industrielle susceptible d'accueillir toute entreprise. Dans la plaquette de présentation de la récente communauté de commune de l'Est Tourangeau, présentant la commercialisation des ZA, seul le plan de chaque zone est indiqué par une brève description. Aucune photographie de bâtiments de zone industrielle n'est fournie, comme si les entreprises déjà installées et le cadre paysager de la zone elle-même n'avait aucune importance pour les entreprises prospectant des terrains...

Communauté de Communes de l'Est Tourangeau



Légende

- Zones Industrielles
- Principaux axes routiers
- Lignes SNCF
- Futur périphérique



Les autoroutes

A10 Paris/Bordeaux (Paris/Tours en 2h)
A court et moyen terme : A85 Vierzon/Tours/Angers
A28 Calais/Le Mans/Tours

Le train

TGV Paris/Bordeaux (Paris/Tours en 50 mn)
Gare TGV de St Pierre des Corps à 10 mn

En avion

Aéroport Tours Val-de-Loire à 15 mn



L'EST TOURANGEAU, UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT

PLAQUETTE DE COMMERCIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE LA CC DE L'EST TOURANGEAU

➤ Noyant-de-Touraine : pas de politique de commercialisation active

La zone de Noyant-de-Touraine possède une accessibilité optimale pour les entreprises logistiques : avec un accès autoroutier à 500 m de la zone de La Justice et d'un embranchement fer sur place. On constate ici que les moyens de communication ne sont pas toujours corrélés avec un fort développement économique. Seulement cinq entreprises ont choisi de s'implanter à Noyant de Touraine et sous-utilisent les infrastructures. L'embranchement fer de La Justice n'est utilisé que par une entreprise.

La commune de Noyant-de-Touraine, n'a pas recherché les moyens nécessaires pour sa promotion. Elle n'a pas pu (et ne peut toujours pas) se permettre économiquement d'engager du personnel voué au développement économique. Une fois l'entreprise Intermarché installée, apportant de nombreux emplois, le besoin d'une promotion active disparaissait : il s'agissait plus de gérer l'existant que de lancer des campagnes de promotion trop coûteuses par rapport au budget et à la taille de la commune. Noyant-de-Touraine, ne dispose d'ailleurs d'aucune plaquette de présentation de ses zones d'activités ou de sa commune et seul le recensement dans FIPARC permet aux entreprises d'avoir des détails sur cette zone.

Avec la mise en place du Pays du Chinonais et de la Touraine du Sud, en 2001, et suite à l'adhésion à l'agence d'urbanisme du Pays du Chinonais, qui se charge de la commercialisation de la zone, les demandes d'installation sur La Justice ont doublé. Est-ce liée à la seule efficacité de la politique commerciale de l'agence de développement et d'urbanisme du Chinonais disposant de moyens plus importants ou plutôt à un mouvement croissant de desserrement des entreprises ?

➤ Saint-Paterne-Racan : un projet communal dynamique mais conduit en solitaire

La commune de Saint-Paterne Racan mène une politique de commercialisation active basée sur des ressources locales solide et un réel dynamisme. Pour vendre ses zones d'activités la commune s'appuie sur son cadre de vie, son terroir, son économie.

Saint-Paterne Racan « gagnons ensemble ! », tel est le slogan de la plaquette promotionnelle présentant les richesses historiques, culturelles, sportives et économiques de la commune. En bas à droite de la couverture, le totem de la commune avec la pomme, le champignon et la pièce en chrome dentelée, résumant les compétences acquises par les forces du terroir et générant son dynamisme.

Une autre plaquette dédiée spécialement aux chefs d'entreprises, les informe plus précisément sur chaque thème. Pour les zones d'activités, la plaquette annonce, outre les principales entreprises installées et leurs caractéristiques, l'exonération de TP pendant deux ans et la possibilité d'obtenir des fonds supplémentaires de la part de l'agence de développement de Touraine et de l'Europe dans le cadre de l'objectif 5 b.

De plus, depuis près de 6 ans, la commune a son propre site internet.

Les relations interpersonnelles directes sont également une source de promotion de la commune. Chaque foire agricole est l'occasion pour le maire de Saint-Paterne Racan, vice président du Conseil Général et gestionnaire des zones d'activités de faire visiter la zone industrielle aux chefs d'entreprises, zone au développement étroitement lié à l'activité agricole.

La commune est à l'écoute des entreprises et parvient à mobiliser les crédits du conseil général. Ce dernier a financé en 1999, 1000m² de locaux pour la zone répondant à une véritable demande.

Cette politique a permis la diversification de son tissu économique, et donne à l'étranger l'image d'une commune qui investit dans l'avenir avec des erreurs, toutefois, comme la viabilisation de 7ha, toujours en attente, avec les coûts élevés que cela peut induire.

Le point négatif tient en la gestion en « cavalier seul » de la commune. L'absence d'intercommunalité, couplée à une faiblesse financière, n'a pas permis à la commune de rassembler les ressources nécessaires, en 1999, pour empêcher le départ du Centre Technique du Champignon. Cette entreprise de recherche unique en France, s'est transférée vers l'agglomération provoquant la perte pour la commune d'emplois tertiaires de haut niveau, du prestige, de la confiance inspirée par cette entreprise à d'éventuels nouveaux venus. D'autre part, le budget réduit de la commune, ne permet pas comme pour Noyant-de-Touraine, d'engager un personnel chargé de suivre les entreprises et de proposer des services. Ceci est un obstacle à l'implantation.

➤ Le rapport distance-temps à l'agglomération principal critère ?

Les zones d'activités étudiées sont conçues de manière homogène comme nous l'avons remarqué dans le précédent paragraphe. Cependant, leur gestion et leur commercialisation ne permettent pas de réunir toutes les conditions garantissant une efficacité optimale. Cela conduit à un remplissage de ces zones par les entreprises, selon le critère principal de la distance-temps à l'agglomération.

Ce résultat peut être mis en parallèle avec l'étude du CETE de l'Équipement de l'Ouest portant sur les logiques de localisation des établissements de Vendée de LE GOFF(1997). L'auteur, méthodiquement, met en évidence des variables conditionnées et statistiquement corrélées avec le nombre d'implantation d'établissements dans les ZA. Puis, il analyse la répartition suivant les critères d'ancienneté, de secteurs d'activités, d'intégration communale, de positionnement, par rapport aux infrastructures routières, de localisation du siège social. Il démontre ainsi l'existence de seuils d'efficacité et des phénomènes de polarisation des implantations en milieu urbanisé et près des axes routiers.

b) Logique réactive pour Le Lochois

La politique économique de la communauté de commune de Loches développement, ayant permis la réussite du Node Park Touraine, nous paraît exemplaire par bien des aspects. Son action peut se définir en trois phases : mobilisation des personnes et des ressources vers un but de développement économique commun, définition d'une stratégie que nous qualifierons de « stratégie marketing », en enfin application.

➤ Rassemblement des forces vives

Dès le milieu des années quatre-vingt, les communes du canton de Loche coopèrent ensemble dans le cadre du Syndicat intercommunal de l'ensemble des communes du canton. Le Lochois « vivote » selon les dires du gestionnaire de « Loches Développement » ; le territoire alors fortement rural et sans tradition industrielle, est méconnu par les chefs d'entreprises qui n'associent pas forcément une image dynamique à une « Loche », animal invertébré se mouvant avec lenteur...

En 1996, la création de la communauté de communes de Loche développement, « l'aboutissement de dix années de coopération du Syndicat intercommunal » selon Pierre LOUAULT, président, va permettre une nouvelle avancée dans la mobilisation des acteurs autour de projets communs. Ceux-ci choisissent notamment, dès 1996, d'adopter la Taxe Professionnelle Unique, et de définir cinq zones intercommunales sur lesquelles concentrer les investissements.

Cette mise en place de projets intercommunaux va inciter la Région à investir dans le Lochois que ce soit au niveau du Pays ou de la communauté de communes. La Nouvelle République datée du 6 janvier 2001 a pour titre d'article « 47 Millions de Francs pour le pays de Loches ». Marie-Madeleine MIALOT, vice présidente de la région Centre chargée de l'aménagement du territoire et de l'action économique commente avec satisfaction la signature du document unique de programmation « Pour financer, la Région exige au minimum que 20% des opérations soient intercommunales. Dans les faits, la moyenne s'établit à 40%, alors que pour le Lochois elle est de 65%. C'est tout à fait exceptionnel ». De son côté Pierre LOUAULT, président de la communauté de commune de « Loches développement » et également président du syndicat mixte du pays de Loches et de La Touraine du Sud ajoute et insiste sur le fait que ce contrat de plan associe élus, associations mais aussi socioprofessionnels.

La confiance accordée par la région est relayée au niveau européen. L'article intitulé « L'Europe accompagne le développement du Lochois » du magazine de « Loches Développement » dresse le bilan important des aides en provenance des fonds européens attribuées en région Centre, du 1 janvier 1994 au 31 décembre 1999, pour les zones classées « 5b ». En Indre-et-Loire 10 cantons ruraux sont classés 5 b en raison de leur niveau élevé d'emplois agricoles et de leur faible densité de population. L'ensemble du territoire couvert par la communauté de communes de Loches Développement était concerné et a bénéficié de trois fonds :

- le FEDER, fonds européen de développement régional,
- le FEOGA, fonds européen d'orientation et de garantie agricole
- le FSE, fonds social européen

La plupart des projets étant financés, la Région a redistribué la quasi-totalité de l'enveloppe pour la période allant de 1994 à 1999. Grâce à ces aides dans le Lochois, des bâtiments industriels ont pu être reconstruits et d'autres rénovés ; du matériel et des opérations de mise aux normes dans des exploitations agricoles ont été financés ; des équipements d'accueil touristique réalisés ; pour mener à bien ces dossiers, d'un montage complexe, des techniciens ont été recrutés. L'objectif 5b a financé les opérations de la communauté de communes à hauteur de 8,2 millions de francs. Pour la réalisation de l'atelier-relais du pôle de télé-services de Tauxigny, l'Europe a apporté 1146 301F soit 14% du coût du bâtiment.

Indépendamment de nombreuses communes, organismes, et particuliers ont présenté des dossiers ayant eu obtenu un financement européen. Nous citerons l'entreprise Searl IB Communication ayant obtenue 200 mille francs pour la réalisation du Labyrinthus, l'ONF avec 270 000F pour l'aménagement de la forêt domaniale de Loches, la commune de Loches ayant reçue des aides pour l'opération façades, la Chancellerie ...

Les investissements de la Région, de l'Europe, l'association des acteurs politiques, administratifs, la participation des acteurs associatifs et socioprofessionnels aux projets de territoire caractérisent le contexte favorable du Lochois.

Le magazine de Loches développement a recueilli quelques commentaires des chefs d'entreprises sur leurs décisions d'implantation dans la communauté.

Yves Bouget, dirigeant de Métronic (groupe HF Compagny) ayant quitté Esvres, en Touraine, pour Tauxigny, s'exprime ainsi en ces termes¹⁸ : *« J'avais presque pris la décision de regrouper nos entreprises en région parisienne. Pierre LOUAULT et Jean-Jacques DESCAMPS m'ont convaincu. Ce qui m'a décidé : l'aspect du foncier et de son environnement et la situation de carrefour économique. Et surtout, j'ai ressenti une forte adhésion des acteurs périphériques, tels que la CCI, le Conseil Général et tous les élus locaux pour garder en Touraine une entreprise qui est née et s'est développée ici grâce aux Tourangeaux »*

➤ Définition d'une stratégie marketing

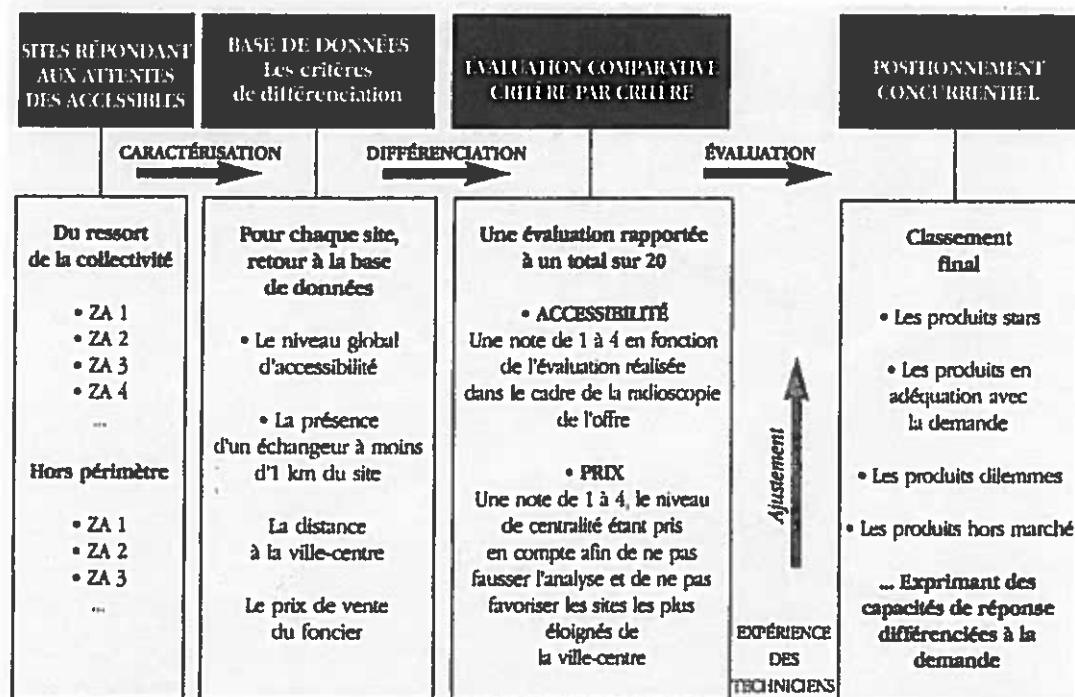
En adoptant l'option développement économique et aménagement de l'espace intercommunautaire, les acteurs de la communauté de communes ont du se poser la question suivante : sur les 18 communes, combien disposent de ZA potentiellement attractives et sur lesquelles seront concentrés les investissements intercommunaux ?

La méthode qui sera adoptée pour définir ces choix semble tout à fait correspondre à celle de GUENANCIA-BREGER et LEBLANCHE (2000) qui met en relief les questions indispensables à l'évaluation d'une zone d'activité.

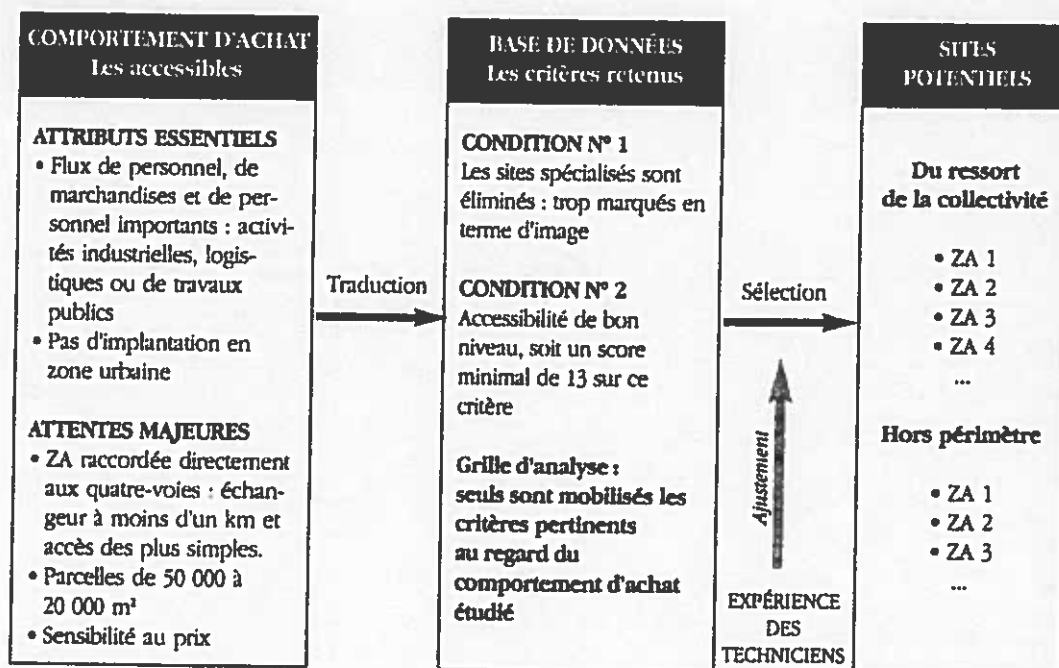
Outre les critères proposés et déjà évoqués, les auteurs proposent d'apprécier la compétitivité de l'offre foncière.

¹⁸ Magazine Loches Développement n°9

En sélectionnant les zones d'activités potentielles correspondant à un comportement d'achat donné des entreprises



En testant la capacité des sites retenus de répondre aux exigences du client ciblé et pour chaque site sa position concurrentielle.



TABLEAUX EXTRAITS DE L'OUVRAGE DE GUENANCIA -BREGER ET LEBLANCHE

Sans oublier de mesurer l'attractivité du territoire, point aussi important que le site propre. Le site est-il sur le croissant fertile ?

➤ Sélection et vocation des zones

L'étude initiale du chargé de mission s'est ainsi appuyée sur la demande des entreprises pour définir les cinq zones d'activités intercommunales. L'accessibilité et les prix bas des terrains étaient les principales qualités des cinq zones de Tauxigny, Reignac-sur-Indre, Loches (chef-lieu du canton), Verneuil sur Indre et Bridoré.

Situées, dans l'ordre précité, du nord au sud le long de la nationale 143, au vu du comportement d'achat des entreprises, celles-ci disposaient d'une situation stratégique. Une tentative d'équilibre territorial est révélée par l'équidistance des zones entre elles et leur répartition homogène sur le territoire.

La densité économique des ZA et leur potentiel ont été évalués avec l'objectif premier de choisir les futures zones intercommunales et de définir ensuite la stratégie de développement. Celle-ci se détourne de la Touraine du Sud, véritable désert industriel, pour s'insérer dans le croissant fertile de l'agglomération.

La zone de Tauxigny, la plus proche de l'agglomération, quasiment vide en 1996 a ainsi été choisie comme vitrine de la communauté de communes. Un soin particulier est destiné à la conception de la zone, à la qualité des bâtiments implantés. C'est sur ce terrain choisi pour sa proximité avec l'agglomération que vont émerger les initiatives innovatrices de Loches développement, pour « montrer à tous » la compétence des acteurs de la communauté de communes pour la veille économique et la mise en place d'une stratégie active. La commercialisation des cinq zones étant réalisée par un interlocuteur unique, celle-ci va servir d'appât pour les entreprises. A l'heure actuelle, certaines entreprises attirées en premier par la renommée de la zone de Tauxigny peuvent être redirigées, parfois avec succès, vers les autres zones intercommunales de Loches développement.

➤ Adaptation des zones aux exigences du client ciblé : le cas du Node Park

Après l'identification du marché porteur que représentent les centres d'appels en développement en Touraine, les acteurs de Loches développement mettent en œuvre une série d'actions en parallèle pour accueillir une entreprise dans leur parc aux portes de la Touraine.

Les acteurs, la presse se cristallisent sur la zone de Tauxigny lorsque celle-ci entreprend avec les conseils experts de la GIE Node, la construction d'un bâtiment adapté pour l'installation d'un centre d'appel. La commune ne se contente pas de fournir les locaux : parallèlement elle met en place des actions de formation de personnels qualifiés avec le partenariat de l'ESCEM, du lycée de Loches et de l'agence lochoise de Manpower. Comme nous l'avons déjà remarqué dans la présentation de la zone, cette nouveauté représente un pari pour la zone.

A une distance de l'agglomération inférieure à 15km, la présence de locaux équipés disponibles, d'une main d'œuvre qualifiée et formée aux métiers des centres d'appels, et d'une situation fiscale particulièrement avantageuse, la zone du Node Park loue aisément ses locaux.

➤ Commercialisation et suivi après vente : un investissement particulier

Après ce premier succès, la qualité des services proposés et la lisibilité de l'information fournies par la communauté de communes, comparés au prix exigé vont démarquer et propulser le Node Park et par effet d'entraînement, les quatre autres zones intercommunales hors du paysage rural tourangeau.

La communauté ne vend pas seulement des terrains aux entreprises, elle se propose de les accompagner tout au long de leurs démarches d'installation en agissant sur les points suivants comme l'annonce la plaquette en ces termes:

« - Construction ou rénovation des bâtiments, jusqu'à leur terme avec respect du planning. (Bâtiment pour Métronic)

- Recherches et offre de terrains disponibles au plus bas prix, notamment sur les cinq zones intercommunales.

- Montages financiers adaptés, avec utilisation maximale des aides possibles : prêts bonifiés, avances remboursables, subventions crédit-bail, locations simples.

- Prise en charge des démarches et suivis administratifs auprès des organismes financiers.

- Exécution des formalités, respect des réglementations en vigueur, passation des marchés.

A la présentation de ces services proposées aux entreprises, clairement lisibles, s'ajoutent les informations concernant la vie courante des chefs d'entreprise et employés sur le territoire regardant la communauté de communes, les associations d'entreprises existantes, les aides, avantages des entreprises sur le territoire et la qualité de vie des salariés.

➤ Un bémol à ce développement : le besoin d'un fort apport d'aides extérieures

Le Node Park est une véritable réussite pour les acteurs et financeurs du projet. Toutefois la stratégie ne doit pas être survalorisée. Une interrogation subsiste quant à la poursuite de l'expérience. Le point faible de ce développement réside notamment dans la forte dépendance des investissements par rapport aux aides extérieures.

	<u>montants des opérations (F)</u>	Financements européens objectif 5b (F)
Voirie Réseaux Divers Zone d'Activités	1 506 000	464 000
extension bât. Réals	1 905 305	378 000
atelier-relais du pôle télé services	7 993 520	1 146 301

PLAQUETTE DE COMMUNICATION DE LOCHE DEVELOPPEMENT

Ce tableau inséré pour communication dans le magazine « Loches Développement » présente, pour l'année 1999, les aides octroyées par l'union européenne pour la période de l'objectif 5b, de 1994 à 1999. Pour chaque action, elles s'échelonnent de près de 15% à 30% du coût total de l'opération. A ces aides s'ajoutent celles mobilisées par la concrétisation du Contrat de Plan de la Région Centre.

Avec l'élargissement de l'Union Européenne, et la redéfinition des zones aidées, certaines zones actuelles rurales de développement prioritaires françaises vont être exclues du financement. La communauté de Loches Développement n'est plus en déprise rurale, il est donc peu probable qu'elle soit reclassée en zone rurale de développement prioritaire ou en zone de l'objectif 2b en 2006.

Quels fonds vont être mobilisés ? Les recettes de Taxes Professionnelles (329 501 € en 2001), suffiront-elles à pérenniser la qualité des services offerts, à financer de nouveaux projets ?

Nous avons donc constaté de réelles qualités dans toutes les ZA étudiées. Chacune est verdoyante, viabilisée et propose en plus de terrains des locaux à la location. On est donc loin du cliché du champ inscrit dans le zonage de la carte communale.

Les différences stratégiques s'expriment en termes de gestion et de commercialisation. Toutefois, qu'elles fassent l'objet d'une politique gestionnaire ou réactive, les trois ZA hors croissant fertile présentent une certaine fragilité dans leur développement.

Seule la zone incluse dans le croissant fertile (Montlouis-sur-Loire), attire naturellement les entreprises, les autres devant élaborer des stratégies adaptées.

Enfin, la réussite apparente dans deux zones rurales de développement prioritaires ne doit pas masquer une forte dépendance aux aides publiques.

B Comment entrer dans le croissant fertile ?

Toute stratégie adoptée par une commune, aussi élaborée soit-elle, ne peut se soustraire aux caractéristiques de son environnement.

Quelles sont les tendances en terme de localisation des entreprises ? Quelles politiques contribuent au succès ou à l'échec du développement de ces zones ? Enfin, quelles stratégies adopter face aux changements environnementaux ?

1 Quel desserrement pour les entreprises ?

a) Un desserrement relatif

Dans la première partie sur les théories de la localisation nous avons remarqué la tendance à la concentration des entreprises autour de l'agglomération.

Le desserrement constaté par les théories et dans nos terrains d'études provient principalement, du manque de terrains disponibles dans l'agglomération, des faibles coûts d'exploitation hors agglomération et des stratégies de désintégrations verticales des grandes entreprises.

Sur le premier point, le rapport sur les zones d'activités du conseil général d'Indre-et-Loire de 2002, dans son sous-titre « b) des disponibilités foncières importantes » commente la disponibilité des 616ha dont 288 viabilisés des zones d'activités en ces termes : « Si, globalement les chiffres du foncier disponible consacré à l'accueil d'entreprise apparaissent importants, il convient d'en relativiser la portée car la moyenne est de 3.2 ha, peu de sites offrant de grandes surfaces immédiatement disponibles ». Enoncé autrement, les entreprises à la recherche de terrains de grandes dimensions ont peu de choix de localisation ; il faut chercher toujours plus loin les grandes superficies.

Une autre donnée qui peut inciter les entreprises à se desserrer est le coût d'exploitation moins élevé en milieu rural.

La main d'œuvre est moins exigeante au niveau salarial et de plus dans le cas de Tauxigny elle est déjà qualifiée pour la venue de l'entreprise. En outre, les zones étudiées ne connaissent de tradition industrielle forte comme pour le Choletais. Les chefs des grandes entreprises ne rencontrent pas de barrière syndicale, dénoncée comme un frein à l'installation.

Le prix des terrains quant à lui oscille entre 1 € à 10 € pour les zones d'activités en milieu rural et s'échelonnent de 10 € à 74 € pour les zones d'activités du Pays d'agglomération avec toutefois des exceptions.

Les grandes entreprises qui désirent délocaliser des fonctions de subordination peuvent y voir l'avantage d'un terrain à bas prix.

Concrètement le desserrement se traduit dans les zones étudiées par l'installation de la centrale d'achat du supermarché à Noyant-de-Touraine ou du centre d'appel de Tauxigny et des entreprises de hautes technologies sur ce même site.

La relativité du desserrement est confirmée quand on compare l'évolution des zones de services du Node Park de Tauxigny et d'Equatop dans la communauté de Tours plus.

Toutes deux fondées en 1994 et 1995, possèdent des qualités comparables d'équipements et de services, seulement Equatop connaît une expansion largement supérieure.

Alors que le Node Park enregistre 449 salariés en 2002, sur Equatop ce sont plus de 3292 salariés qui travaillent. Le développement du Node Park se réalise ainsi à une toute autre échelle. Alain ARNOULD vice président de la commission et chargé du développement économique confirme ces faits et s'exprime en ces termes dans le magazine Loches développement n°3: *«Restons toutefois réalistes : nous ne pouvons attirer à Loches que de petites entreprises, travaillant essentiellement dans la sous-traitance industrielle, avec tout ce que cela représente de fragilité».*

b) Les projets et créations de nouvelles zones d'activité périphériques

Au vu de la forte demande des entreprises concernant une localisation dans l'agglomération, des projets d'envergure sont actuellement en phase d'étude ou de réalisation sur le territoire du futur SCOT de l'agglomération :

320 ha à Ballan-Druey, Communauté de Commune de la Confluence,
230 ha à Sorigny-Monts, CC du Val de l'Indre,
100 ha à Larçay-Veretz, CC de l'Est Tourangeau

En milieu rural, les grands projets prévus sont :
120 ha à Avoine-Beaumont-Savigny en Veron
100 ha à Neuillé Pont-Pierre

Les zones d'activités de nouvelle génération, prévues dans le périmètre du futur SCOT, localisées sur la rocade de l'agglomération tourangelle, seront directement reliées aux autoroutes existantes comme l'A10 reliant Paris à Bayonne, en service depuis 30 ans et les axes Nantes-Tours-Lyon (A85) et Calais-Tours-Bayonne (A28) dont la fin est prévue pour 2005. Répondant à une demande concrète de terrains de grande dimension, et en supposant que les autoroutes seront achevées en temps voulu, leur remplissage sera quasiment assuré. Tout en renforçant le poids du périmètre du futur Pays d'agglomération tourangelle au sein du département de l'Indre-et-Loire, leur création peut soulever des interrogations sur le rôle des Pays ruraux de l'Indre et Loire. Leur développement se cantonne-t-il au couple tourisme-agriculture ?

Deux zones d'activités de grande envergure sont prévues dans les pôles des Pays ruraux, celle de Neuillé Pont Pierre, liée à l'achèvement de l'A28, et celle d'Avoine de l'A85. Nous avons vu dans le cas de Noyant de Touraine que la présence d'une infrastructure ne signifie pas forcément développement de la zone d'activité, cependant ces deux zones, prévues autour de pôles urbains peuvent devenir des lieux de desserrement des entreprises.

Avec ces constitutions de Zones d'activités en périphérie urbaine, et dans les pôles urbains, le futur des zones d'activités en milieu rural hors de ces pôles, n'est pas assuré. Les zones vont tendre à se remplir exclusivement d'entreprises micro-locales. Dans ces conditions, l'expérience du Node Park ne sera pas renouvelable.

2 Le jeu des acteurs institutionnels en faveur du développement économique rural

a) La fragilité des aides acquises et des potentiels de développement : le déclin de la ruralité comme capital politique ?

Jacques LEVY, professeur à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et à l'université de Reims, dans son article intitulé « Les campagnes figures de l'urbain » (2000), nous interpelle sur les justifications à l'action envers les communes rurales. Selon lui les campagnes sont une composante du monde urbain doté de trois caractéristiques spécifiques : la faible densité, une dépendance marquée vis-à-vis de réseaux vulnérables (transport, énergie, télécoms) et, sous des formes diverses, une mémoire de la ruralité ancienne. Elles constituent avec le périurbain, une variante, morphologiquement externe mais fonctionnellement intégrée du monde urbain. Le rural relève désormais de l'histoire, la population agricole ne dépassant pas 4% de la population active. Il note ainsi le déclin de la ruralité comme capital politique et se demande au nom de quoi on pourrait demander encore un traitement spécifique pour des zones peu denses ou des petites villes. Si on a pu jusqu'à présent invoquer la ruralité, comme civilisation pour obtenir des aides spécifiques, bénéficier des autres secteurs de la société l'avenir est moins certain.

Ainsi ces propos pose la question de la justification future du système actuel d'aides octroyées aux zones à faibles densités. Un développement équilibré et cohérent doit-il être synonyme du développement des franges à tout prix ?

b) Les acteurs du développement économique en milieu rural, le conseil Général principal soutien

Les communes, depuis la loi de décentralisation de 1982, et le principe de libre administration des collectivités, sont responsables de la création et de la gestion de zones d'activités. La loi CHEVENEMENT sur l'intercommunalité de 1992, puis les lois PASQUA et VOYNET ont contribué à la mise en place d'un nouvel acteur. L'Etablissement Public de Coopération Intercommunal peut se substituer aux communes pour le développement des ZA.

Le Conseil Général constitue le principal soutien aux communes rurales et aux communautés de communes. Ses investissements permettent la subsidiarité des fonds régionaux et européens (lorsque la zone est ciblée dans un objectif). Son intervention se fait par l'intermédiaire de l'agence de développement de touraine. Son action pour l'aménagement des ZA est assez récente en Indre-et-Loire. Les subventions proviennent du Fond Départemental d'Aménagement et de Développement du Territoire. Les principaux investissements, hors du futur Schéma de COérence Territorial concernent :

A Tauxigny, la construction d'un bâtiment neuf pour Metronic et d'une aide à l'implantation pour E-Laser,

A Richelieu, le financement d'un pôle technologique.

Le Conseil Général soutient également de nombreux projets dans le territoire du futur SCOT et hors de la communauté d'agglomération de Tours Plus dont nous avons parlé précédemment.

Le rapport MAUROY du 17 octobre 2000 intitulé « refonder l'action publique locale », révèle l'importance du rôle de péréquation et de coordination du département en

zone rurale. Il mentionne également la représentation disproportionnée des campagnes au Conseil Général : 75% des français vivent en milieu urbain mais chaque canton a son conseiller Général. La population rurale est donc proportionnellement mieux représentée et mieux défendue. La population rurale connaît son conseiller général.

Le projet de modification du mode de scrutin du conseil général laisse présager une probable réduction des crédits alloués aux zones rurales. Cette proposition est restée sans suite pour le moment.

3 Entrer dans une dynamique de croissance, la solution d'une politique intercommunale

a) Le Refus de la marginalité et le mirage du « croissant fertile »

Sur les terrains d'étude, la proximité de l'agglomération est toujours évoquée comme argument de vente de la commercialisation. Le rapprochement de l'agglomération, la mise en avant des points communs à celle-ci semble un impératif. Appartenir à cette sphère fertile de l'agglomération paraît un idéal, presque un mirage, pour les zones étudiées. Il n'y a guère que la commune de Saint-Paterne-Racan qui mette en avant son terroir et ne se réfère pas comme faisant partie de la périphérie urbaine.

Hors du Pays d'agglomération, pour attirer les entreprises, seules les politiques commerciales fortement volontaristes et la mise en action des réseaux interpersonnels, peuvent amener les entreprises à la limite externe de l'agglomération comme dans le cas du Node Park.

La demande prioritaire des entreprises à la CCI de s'installer dans une zone d'activité dans l'agglomération tourangelle et la création d'une plaquette, où sont présentées en premier les zones d'activité du Pays d'agglomération, en renforce l'attractivité.

Dans l'idée de nombreux gestionnaires et chefs d'entreprises : être dans le Pays d'agglomération signifie croissance économique. L'implantation dans l'agglomération est rentable. Les villes se présentent comme des territoires équipés et desservis et le coût élevé du foncier ou de l'immobilier est largement compensé par la réduction des investissements initiaux. Planter loin d'une ville un grand nombre d'emplois suppose de réaliser en même temps que les lieux de travail toute une infrastructure de desserte et de logements pour le personnel.

b) L'intercommunalité, la taxe professionnelle unique, pour la construction d'une politique économique cohérente ?

Ne pas s'exclure du développement, telle semble être la motivation de chaque commune étudiée.

Face à cette menace, la mise en place d'une intercommunalité semble être le seul moyen de rester dans la course.

Depuis la loi Chevènement, le gouvernement incite fortement les groupements de communes à opter pour une intégration fiscale par la taxe professionnelle unique (TPU). Suivant LAURENT et CLEACH (1999) les caractéristiques de la TPU sont les suivantes :

- une spécialisation des recettes fiscales à l'échelle communautaire, le groupement percevant l'intégralité du produit de Taxe professionnelle et les compensations afférentes,

les communes conservant les recettes émanant de la fiscalité locale correspondant aux autres taxes (taxe d'habitation et taxe foncière) ;

- un mécanisme de convergence des taux communaux de taxe professionnelle vers un taux communautaire unique pour toutes les entreprises, au terme d'une période d'intégration fiscale qui dépend de l'écart initial. En favorisant l'harmonisation fiscale, elle supprime les compétitions souvent stériles entre les communes d'un même groupement intercommunal pour l'accueil des entreprises et en renforce la cohérence des politiques de développement économiques.

La TPU permet également la « mutualisation » de la principale recette fiscale locale, les communes acceptant de partager les risques de pertes de bases mais aussi les fruits de la croissance. C'est enfin, un instrument unique de péréquation financière entre les communes, grâce aux mécanismes redistributeurs de la dotation de solidarité communautaire (DSC) dont l'objectif est d'atténuer les inégalités de richesse fiscales entre les communes.

Les groupements intercommunaux adoptant la TPU vont sélectionner des zones d'activité d'intérêt communautaires sur lesquelles concentrer les actions et hommes dans le cadre d'un projet. Le système fiscal mis en place permet, à l'intérieur du groupement, un aménagement sans « concurrence stérile », avec des zones d'activités plus complémentaires que concurrentes et une meilleure gestion dans le choix des terrains à urbaniser.

Néanmoins, l'intercommunalité ne signifie pas toujours développement économique pour les communes en marge des agglomérations ou du développement économique. Le dossier intitulé « La TPU modifie le paysage économique » de novembre 2002 relève quelques points qui démontrent la fragilité de ce système fiscal.

L'article de GUILLON est édifiant. Il titre « Cotentin : un syndicat mixte à défaut de solidarité » pour expliquer le désarroi face à l'échec de la fusion des six communes de la Communauté Urbaine de Cherbourg (CUC) avec les Districts de la Hague et des Pieux. Dans le Nord Cotentin, les richissimes communautés de communes de La Hague (18,4Milliards€ TP en 2002 avec la Cogema) et des Pieux (9 Milliards € TP en 2002, centrale nucléaire de Flamanville) s'opposent à la communauté urbaine de Cherbourg, surendettée et confrontée à une chute endémique de ses recettes fiscales. De la recette du nucléaire, la CUC et ses cinq communes (Cherbourg-Octeville, Equeurdreville, Tournelville, Querqueville et la Glacière), se partagent une dizaine de millions d'euros, via le fond départemental de péréquation de la taxe professionnelle (FDTP), alimenté par le produit de l'écêtement des bases communales de taxe professionnelle des établissements dits exceptionnels et réparti par le Conseil Général de la Manche entre les communes défavorisées et les communes concernées (3800 euros par habitants travaillant dans ces établissements).

A défaut d'une communauté d'agglomération du Haut Cotentin, un syndicat mixte du Cotentin est mis en place, à des fins de mutualisation intercommunale des projets et moyens. Ce syndicat mixte ne permet pas de bénéficier d'une dotation de solidarité intercommunautaire comme c'est le cas pour une communauté de communes ou d'agglomération avec une taxe professionnelle unique.

La péréquation financière est insuffisante pour assurer un développement économique à Cherbourg. A la concurrence entre communes s'est substituée la concurrence entre groupements de communes.

La TPU peut donc former des territoires, avec des frontières hermétiques au développement économique, des groupements intercommunaux à deux vitesses.

Notre problématique s'insérer dans le croissant fertile de l'agglomération peut devenir faire parti d'une communauté de commune ou communauté d'agglomération qui gagne ! Cela ne revient-il pas à un autre mirage celui de l'insertion à tous prix dans une intercommunalité fortunée !

Le développement économique des zones d'activités en milieu rural semble être compromis.

La multiplication des projets et investissements dans l'agglomération va induire une nouvelle concentration des entreprises dans le périmètre du SCOT.

Les offres de zones d'activité en milieu rural, ne pourront concurrencer les avantages de marchés et réseaux offerts par les agglomérations.

Leur qualité future est compromise, par le risque d'une impossible justification à leur financement. Ceux du Conseil Général, principal soutien au développement des communes, sont également remis en cause.

Les communes doivent alors rechercher à mobiliser les ressources nécessaires à leurs projets en optant pour l'intercommunalité. L'objectif consiste alors non plus à entrer dans le croissant fertile de l'agglomération. On passe ainsi de la concurrence territoriale à la concurrence intercommunale.

Conclusion Générale

A l'aide d'analyses théoriques et empiriques, nous avons, dans un premier temps, tenté de démontrer le rôle attractif joué par les agglomérations urbaines. Dotées d'infrastructures, lieux de concentration de la main d'œuvre et de la clientèle elles constituent le cadre privilégié des demandes d'implantation des entreprises. L'existence d'un croissant fertile, propice à l'implantation d'entreprises autour des agglomérations est apparu comme une évidence.

Puis, l'étude des stratégies de développement de quatre zones d'activités, choisies pour leur relative réussite économique au plan départemental et leur situation géographique à la frontière de l'agglomération tourangelle, a mis en exergue des difficultés inhérentes au monde rural.

L'éloignement des centres urbains, la présence de voies de communications, la dépendance aux aides publiques mais également le dynamisme politique sont autant de facteurs qui, selon les cas, conditionnent l'existence et la réussite des ZA.

Si le bilan économique est jusqu'à aujourd'hui globalement positif et si la nouvelle politique de décentralisation ouvre des perspectives encourageantes, la situation n'en reste pas moins fragile. L'amoindrissement continu des populations rurales ne saurait justifier éternellement l'octroi de fonds public au nom du développement économique. Les pouvoirs public seront probablement amenés à faire des choix pragmatiques et efficaces en matière de politique territoriale et ce au détriment du monde rural et de son économie.

Le développement croissant de l'intercommunalité apparaît comme le seul rempart efficace à la dévitalisation rurale. Les pouvoirs publics considérant toujours ce choix comme une garantie de dynamisme économique continueront à subventionner la création de pôles de développements, véritables facteurs de désenclavement.

Gageons toutefois que l'esprit d'entreprise et la gestion active des acteurs politiques en milieu rural freineront voire inverseront la tendance.

BIBLIOGRAPHIE

Partie 1 / La localisation de l'entreprise : le primat de l'agglomération ?

ALVERGNE C., 1997, *Vingt-cinq ans d'évolution de l'industrie et des territoires français*, Collection Emploi, Industrie et Territoire, édition L'Harmattan, 207 p.

AYDALOT P., 1985, *Economie Régionale et Urbaine*, éd. Economica, 487p.

BAILLY A.S., GUESNIER B., PAELINCK J.P.H., SALLEZ A., 1995, *Stratégies Spatiales*, comprendre et maîtriser l'espace, alidade Reclus, 215p.

BENKO G., 1991, *Géographie des Technopôles*, éd. Masson, 223p.

COURLET C., SOULAGE B., 1994, *Industries, Territoires et politiques publiques*, éd. L'Harmattan, Logiques économiques, 313p.

CHARRIE J-P., 1995, *Les activités industrielles en France*, éd. Masson géographie, 231p.

DEMAZIERE C., 2000, *Politiques locales d'aménagement et de développement, services aux entreprises et centralité, Analyse de trois agglomérations (Tours, Orléans, Nantes)*, rapport pour le plan Urbanisme, Construction, Architecture, Université de Tours, 272p

DEMAZIERE C., 2002, *Interventions économiques des collectivités locales et cohésion sociale : les conditions de l'efficacité*, dossier, Pouvoirs Locaux n°58

FISCHER, 1994, *Industrie et espace géographique*, Masson géographie, 137p.

MERENNE-SCHOUMAKER B., 1996, *La localisation des industries : « Mutations récentes et méthodes d'analyse »*, ed. Nathan 191p.

GUENANCIA-BREGER, LEBLANCHE, 2000, *Les zones d'activités : stratégies d'aménagement et de développement* in Dossier d'experts, Editions de la lettre du cadre territorial.

Partie 2 / A la limite extérieure du croissant fertile

BOUTET A, septembre 2000, *Les Zones d'activités : outils du développement local ou objets de concurrence territoriale*, mémoire de recherche magistère aménagement 3, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, Tours.

BLAY T, 2000, *Europôle Méditerranéen de l'Arbois : Etude de Positionnement économique et foncier*, rapport de stage magistère aménagement 3, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, Tours.

CCI 37, DDE 37, Tours Plus, Agence de Développement de la Touraine, 2003, *Les Zones d'activité d'Indre-et-Loire : éléments de réflexion pour une stratégie*

(Coll), 2000, *Le parc d'activité Equatop, Concilier problématiques de développement économiques et règlement d'urbanisme*, atelier magistère 3, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement

IAURIF, 1998, *Critères de réussite de la commercialisation des zones d'activités dans le Val d'Oise*, étude pour la DDE du Val d'Oise Région Ile de France

LAPLANCHE, août 1998, *Les zones d'activités à l'entrée des agglomérations CETE de l'Ouest / DRE Pays de La Loire*

LECOLE, GOUX, GIROUD, MONTAGNE, MASCART, 2001, *Etude sur l'offre territoriale la plus qualifiée en matière de parcs industriels et zones d'activités*, Notes de synthèse à l'attention de la DATAR, KATALYSE

LEGOFF, 1997, *Implantation d'activités dans les zones de Vendée, Logiques de localisation des établissements*, CETE de l'Ouest

LEVY J., 2001, « *Les campagnes figures de l'urbain* », in Pouvoirs locaux n28, p33

Loches Développement, 2002, 2003, Magazines de la communauté de communes

Bulletins d'information de la commune de Saint Patern-Racan

Plaquettes de commercialisation des zones d'activité étudiées

Site de l'observatoire économique de Touraine : <http://www.economie-touraine.com>

Ce site permet d'accéder notamment aux sources FIPARC et aux archives du journal « Touraine économique »

Usuels

GEORGES et VERGER, 1970, *Dictionnaire de la géographie*, 6^e édition mise à jour 2000, éd. PUF, 499p.

BEAUD M., 2001, *L'art de la thèse*, éd. La Découverte et Syros, 200p.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

LES ETABLISSEMENTS SUR ZA PAR PERIODE DE CREATION	18
TABEAU DE SCHEMNER, 1982	20
LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES EN INDRE ET LOIRE AU 1 JANVIER 2002 ET LA SUPERPOSITION AVEC L'UNITE URBAINE TOURANGELLE	25
LOCALISATION DES ZA ETUDIEES	27
PLAN DE LA ZA DE CONNEUIL, 1997, SOURCE : STM MONTLOUIS-SUR-LOIRE	31
ACCES A LA ZA DE CONNEUIL PAR LA D751, JANVIER 2003	33
PERSPECTIVE1 CONNEUIL, JANVIER 2003	33
PERSPECTIVE2, CONNEUIL, JANVIER 2003	34
GIRATOIRE DU NODE PARK, JANVIER 2003	37
PHOTO EXTRAITE DU MAGAZINE LOCHES DEVELOPPEMENT, 2002	38
POLE DE TELESERVICES, PHOTO EXTRAITE DU MAGAZINE « LOCHES DEVELOPPEMENT » 1999	38
PERSPECTIVE ZA DU NODE PARK, JANVIER 2003	39
VOIE FERREE ET SILOS, JANVIER 2003	40
PLAN DE LA JUSTICE REALISE PAR SAUNIER TECHNA	41
INTERMARCHE, JANVIER 2003	42
TOTEM NOYANT-DE-TOURAIN, JANVIER 2003	42
SITUATION TOURISTIQUE DE SAINT PATERNE (PLAQUETTE COMMUNALE)	43
PLAN ISSU DU BULLETIN COMMUNAL DE 1999	45
TOTEM DEVANT LA ZA DU VIGNEAU, JANVIER 2003	46
PERSPECTIVE DU VIGNEAU, JANVIER 2003	46
PLAQUETTE DE COMMERCIALISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE LA CC DE L'EST TOURANGEAU	50
TABLEAUX EXTRAITS DE L'OUVRAGE DE GUENANCIA –BREGER ET LEBLANCHE	55
PLAQUETTE DE COMMUNICATION DE LOCHE DEVELOPPEMENT	57

Annexes

Annexe 1 Questionnaire présenté aux gestionnaires des zones d'activités

Ce questionnaire de base a été soumis aux gestionnaires des zones d'activités par entretien semi-ouvert. Il est divisé en deux parties l'une portant sur le contexte territorial, l'autre sur le terrain d'étude.

Nom du gestionnaire des (de la) ZA _____
Etes-vous maître d'ouvrage
Est-ce que vous sollicitez la SET ou autre organisme pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage ? oui non _____
Adresse email (pour d'éventuelles précisions) _____
Fonction : élu ? _____ fonctionnaire ? _____ autre ? _____

Contexte territorial

Caractéristiques, présentation du territoire d'accueil de la Communauté de Communes (ou de la commune s'il n'existe pas d'intercommunalité)
Géographique, économique, historique..
Périphérie urbaine oui non Milieu rural oui non
Communauté d'Agglomération la plus proche ?

Dans le cas d'un contexte intercommunal des questions ont été ajoutées
De quelle Communauté de Communes gérez vous les ZA ? _____ situées dans le Pays _____
Ancienneté de l'intercommunalité
Existence d'un Syndicat intercommunal avant la création de la CC ? _____
Réussite globale des ZA de l'intercommunalité
Attractivité des ZA de la CC ? Faible Moyenne Forte
Caractérisation globale des zones d'activités et particularités éventuelles ?

A quoi est due l'attractivité de la ZA ? (intercommunale, communale)
Réponse libre

Puis demande de HIERARCHISATION

- n° - à la situation de la ZA (proximité agglomération, voies de communication)
- n° - au partenariat et aides financières
- n° - à la qualité intrinsèque des ZA (aménagements, services aux entreprises)
- n° - aux stratégies de commercialisation

Accueil d'entreprises
Internationales Locales Microlocales

Présence d'aides fiscales particulières

Aides nationales ZRR oui non

Autres ?

Aides européennes oui non Si oui, lesquelles ?

Sur les partenaires, quels sont-ils ?

Agence de développement de la Touraine

oui

non

Chambre de Commerce et d'Industrie

oui

non

Autres :

Zone d'Activités choisie comme terrain d'étude

Nom de la Zone d'activités :

Nom de la commune :

Date de création :

Maitre d'ouvrage :

Maitre d'œuvre :

Atouts de la zone d'activités ?

Quel a été le projet de départ ?

Causes du déclenchement du projet ?

Quels partenaires ?

Quels moyens financiers ?

De quelle stratégie de commercialisation adoptez-vous ?

Disposez-vous de documents présentant la zone d'activité ?

Quelles entreprises sont visées par la commercialisation ?

Précisions demandées

Sur l'accessibilité de la zone d'activité, notamment sur la qualité des voies de communication

Concernant l'aménagement, présence d'équipements spéciaux ?
(bâtiments relais, haut débit....)

Existence de charte de qualité ou de particularités des cahiers des charges des ZA
Oui non

Quels services aux entreprises sont proposés ? (Existence d'un restaurant d'entreprise, suivi de l'entreprise après son installation, aide à la constitution de dossiers pour recueillir des aides etc..)

Qu'est ce qui finalement a pesé le plus dans la conception et commercialisation ?

Annexe 2 Matrice

Nom des zones d'activités	Parc d'Activités de Conneuil	Zone du Bois Joly Node Park Touraine	La Justice	Le Vigneau
Commune	Montlouis-sur-Loire	Tauxigny	Noyant de Touraine	Saint-Paterne Racan
Gestion	Communauté de communes de l'Est Tourangeau	Communauté de communes Loches Développement	SIVU Noyant – Sainte Maure	Mairie
Critères de SELECTION				
Distance par rapport à l'agglomération (ordre croissant)	Dans périmètre du futur SCoT de l'agglomération	14 Km	25 Km	26 Km
4 Pays différents	Pays Loire Touraine Pays d'Agglomération au 21 juin 2002	Pays Loches et Touraine du Sud	Pays du Chinonais	Pays Nature Loire
Nombre de salariés (suffisamment important)	754	449	261	191
Surface commercialisée (la plus étendue possible)	26 ha	13.5 ha	16.5 ha	7 ha
Année de création	1988	1994	1988	1988
Le TERRITOIRE et les hommes de la ZA				
Caractéristiques de la commune d'accueil				
Commune	Montlouis-sur-Loire	Tauxigny	Noyant de Touraine	Saint-Paterne Racan
Données statistiques (démographie, économie)				
Solde naturel	0.34%	0.2 à 0.5%	0.2 à 0.5%	0.2 à 0.5%
Solde migratoire	1.35 %	1 à 1.5 %	0 à 0.5%	0 à 0.5%
Population 1999	9827	1110	656	1539
Densité de population en	400	30	47.6	32.3

1999 (densité département 90 hab/km²)				
Commune milieu urbain / rural	urbain	rural	rural	rural
Revenu moyen de l'ensemble des contribuables (1996)	87259 à 120000F (13300 à 18293€)	87259 à 120000F (13300 à 18293€)	78000 à 87259F (11891 à 13000€)	68000 à 78000F (10366 à 11891€)
Pourcentage de foyers imposés (1996)	48.9 à 58%	38 à 48.9 %	38 à 48.9 %	38 à 48.9 %
Taux d'actifs travaillant dans la même commune	19.6 à 28%	19.6 à 28%	19.6 à 28%	38 à 65.5%
Les Hommes, le territoire				
Intercommunalité				
Date de création	2002	1996	1987	2002
Nature	Communauté de communes de l'Est Tourangeau	Communauté de communes Loches Développement	SIVU Noyant – Sainte Maure (pour la ZA seulement)	
Interlocuteur pour le développement économique	Agent de développement communal depuis 2002 interlocuteur unique à la CC	Interlocuteur unique à la CC depuis 1997	Secrétaire Général	Maire
Présence d'un homme politique influent	FILLEUL maire et président de la CCET ancien député	Pierre LOUALT Vice président Conseil Général		ZAMARLIK Conseiller Général
Projet clairement identifié	non	oui	non	Oui, mais conduit au seul niveau communal
Le territoire de l'intercommunalité				
Aides fiscales	non	ZRR TRDP Obj5b (1994-1999) puis Obj2		ZRR, TRDP Obj 5b
Image du territoire	Vins de Montlouis-sur-Loire	Labyrinthus	Fromages de Ste Maure	Foires

Les zones d'activités	Parc d'Activités de Conneuil	Zone du Bois Joly	La Justice	Le Vigneau
Historique création ZA				
Origine, cause	Boom démographique , objectif asseoir les recettes futures	Volonté intercommunale de se développer économiquement sur l'axe de la RN 6	Demande d'un terrain par intermarché	Favoriser le terreau local
Qui ?	JJ Filleul, ex député	P LOUAULT Conseiller Général	?	ZAMARLIK Conseiller Général
Vocation du site	Industriel	Services	Industriel	Industriel
Types d'entreprises présentes sur le site	Traitement des déchets, Alimentaire, BTP, Chaudronnerie, Transports,	Entreprises liées au nouvelles technologies (Centre d'appel), commerces de Jouets	Entreprise «locomotive» bouche	Imprimerie, tôlerie indus et aéraulique, mécano soudure
Densité économique				
Activités dominantes (nbre entreprises ; nbre salariés) (données FIPARC)	Services : 19 ; 428 BTP : 8 ; 141 Industrie : 15 ; 115 Commerce : 16 ; 70	Commerce : 8 ; 194 Services : 6 ; 184 Industrie : 1 ; 64	Services : 4 ; 264	Industrie : 5 ; 87 BTP : 3 ; 68 Services : 4 ; 36
Nombre total : - d'entreprises, - de salariés	59 754	16 449	5 268	15 191
Firmes principales (et classement dans le top 50 par secteur des entreprises de Touraine)	SITA (n°4 s. service) Ets BERGERET (n°4 s. BTP)	Partner Jouet SA (1 s. commerce) Metronic (n°35 s. commerce) E Laser Contact	Intermarché	Thermie Sologne (n 16 s BTP)
Desserte de la ZA				
Echangeur Autoroutier	7 Km Tours Centre	14 Km Chambray les Tours	1 Km Maure Ste de Touraine	30 Km Tours Nord
Liaison voie express	oui	non	non	non

Aéroport	14 Km	25 Km	40 Km	26 Km
Gare TGV	10 Km	20 Km	35 Km	30 Km
Desserte Rail sur zone	non	non	oui	non
Distance/ Temps de l'agglomération	8 min	30 min	20 min	30 min
Accessibilité globale	optimale	moyenne	bonne	moyenne
Equipements				
Maîtrise d'œuvre	Emploi chargé de mission	DDE	SAUNIER-TECHNA	DDE
Voies d'accès				
Carrefours d'accès	Croisement nationale et entrée directe dans ZAC	Rond point	feu tricolore	Croisement route nationale et communale
Nombre d'entrées sur le site	3	4	3	2
accotements	Trottoirs, pelouse, fossé	Pas de trottoir	Pas de trottoirs	Fossés d'irrigation
stationnements	Sur voirie			
Assainissement				
Capacité du système d'épuration (équivalent habitant)	16 000	2000	700	1700
Raccordement au gaz naturel		oui		non
Eclairage	oui	oui	oui	oui
Equipements atouts				
Haut Débit	ADSL	Fibre optique	non	Projet d'ADSL
Bâtiment relais	oui	Oui, adapté aux centres d'appels	oui	oui
SERVICES connexes				
Restaurant d'entreprises	Oui	Création en cours		
Grande surface		En cours		
Desserte par les transports en commun	oui			
Salle à louer pour les	Oui			Salle 400m ² en commune

séminaires, réunions				
Aide technique aux chefs d'entreprises	Service développement économique	Antenne pôle CCI Agent de Loches développement		
Aide au recrutement		Mise en place d'une formation pour l'accueil du centre d'appel		
Aspect Paysager				
Etat du PLU /COS	Approuvé, ZAC	Approuvé	Approuvé	En cours de révision
Sur l'espace public				
Plantation d'arbustes	oui	oui	non	oui
Traitement des nuisances visuelles et sonores	non	oui	non	oui
Qualité architecturale	non	oui	non	non
Panneaux publicitaires	oui	oui	non	non
Sur l'espace privé				
Hauteur du bâtiment			6m	14m, 9m sous gouttière
Présence de pelouse	oui	oui	Pas toujours	oui
Homogénéité des enseignes	non	non	non	non
Signalétique				
Point d'entrée	Panneau publicitaire	Borne Rond point	Borne de 2 m de haut	Panneau publicitaire et Totem de la ville
Jalonnement interne	non	non	non	non
Lisibilité	oui	non	oui	oui
Sécurité voir Fiche FIPARC				
Commercialisation				
Qui	Service de développement économique	Agent charge de développement économique, ADT	Secrétaire général Mairie de Noyant	Le Maire
Zone commercialisé	Parc d'activité de conneuil	Dès 1997, zones	Zone de la Justice à	Les trois zones communales de

e	jusqu'en 2002, puis zones intercommunales de l'Est Tourangeau	intercommunales de Loches développement	Noyant-de-Touraine	Saint-Paterne Racan
Type d'activités ciblées	« Aucune, pour ne pas augmenter la durée de portage foncier »	« Aucune, l'objectif est de s'adapter à chaque projet fonction des besoins des chefs d'entreprises	« Au début accueil sans sélection Logistique aujourd'hui »	« aucune cible spécifique »
Atouts mis en avant par le Maître d'ouvrage	Proximité de l'agglomération	L'effet vitrine de Tauxigny, la qualité des services	Moyens de communications	Le terreau
Type d'actions marketing	Pas de prospection mais actions diverses : salons professionnels, budget publicitaires, actions de télémarketing (sondages d'intentions de projets)	Promotion par la communauté de commune de Loches Développement, plaquette détaillée, effet vitrine Node park	Aucune jusqu'en 2001. partenariat avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme Pays du Chinonais (montée des demandes par 5)	Foires, plaquettes, association 3 V, Pays de Racan, site internet depuis 5 ans
Taille des parcelles	A la demande	A la demande	A la demande	A la demande
Prix de vente moyen du foncier au m²/HT	€17	€7	€5,35	€2.74

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE.....	4
I GENERALITES SUR LES ZONES D'ACTIVITES.....	4
II LES ZONES D'ACTIVITES A PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION	7
III PROTOCOLE DE RECHERCHE	7
 PARTIE 1 LA LOCALISATION DES ENTREPRISES : LE PRIMAT DE L'AGGLOMERATION ?	9
 I MINIMISATION DES COUTS DE TRANSPORTS ET THEORIE CLASSIQUE DE LA LOCALISATION DES ENTREPRISES (1850-1950).....	10
A Les anciens complexes industriels.....	10
B Apport de l'économiste Alfred WEBER, père de la théorie classique de la localisation des entreprises commenté par AYDALOT (1985).....	12
1 La localisation optimale de l'entreprise nouvelle selon WEBER.....	12
2 Ainsi WEBER admet que l'espace est discontinu.....	14
II LES LIENS ENTREPRISES ET TERRITOIRE AUJOURD'HUI OU LA CRISE DE LA THEORIE CLASSIQUE DE LA LOCALISATION	15
A Les espaces économiques attractifs pour l'industrie aujourd'hui.....	15
1 Pôles de croissance, axes de développement, dispersion de l'industrie	15
2 L'essor des Zones d'activités	16
B Les théories de la localisation.....	17
1 La voix classique : localisation et incertitude	17
2 Mutations organisationnelles, flexibilité et division spatiale du travail	19
3 Analyses empiriques	20
a) Les enquêtes et questionnaires auprès des chefs d'entreprises pour le choix d'une localisation	20
b) Le choix d'une zone d'activité par les chefs d'entreprises	21

PARTIE 2/ A LA LIMITE EXTERNE DU « CROISSANT FERTILE » 23

I	METHODOLOGIE : LIMITES ET AMBITIONS	24
A	<i>Le choix des zones d'activités à sonder</i>	24
1	Délimitation du champ d'investigation	24
2	Sélection des zones d'activités.....	26
B	<i>Construction de la matrice</i>	28
1	L'analyse multicritère	28
2	Anciennes recherches et choix des facteurs à étudier.....	28
II	PRESENTATION DES TERRAINS D'ETUDES.....	30
A	<i>Le Parc d'activité de Conneuil à Montlouis-sur-Loire</i>	30
1	Contexte territorial.....	30
2	Création du Parc d'activités de Conneuil.....	31
3	Quinze ans de développement, 95 % des surfaces commercialisées en 2002	32
a)	Densité, performance économique.....	32
b)	Accessibilité, Equipements, Services.....	32
c)	Traitements environnemental et paysager	33
4	Stratégie de commercialisation et de gestion	34
B	<i>Commune de Tauxigny : de la zone industrielle du Bois-Joly au Node Park Touraine</i>	35
1	Contexte territorial.....	35
2	Création du Parc d'activités	36
3	Neuf ans de développement, 85 % des surfaces commercialisées.....	36
a)	Densité, performance économique.....	36
b)	Accessibilité, Equipements et Services Spéciaux.....	37
c)	Traitements environnemental et paysager	38
4	Stratégie de commercialisation et de gestion	39
C	<i>ZA de La Justice, commune de Noyant-de-Touraine</i>	40
1	Contexte territorial.....	40
2	Création du Parc d'activités	40
3	quinze ans de commercialisation et 70% des surfaces commercialisées	41
a)	Densité, performance économique.....	41
b)	Equipements Accessibilité	41
c)	Traitements environnemental et paysager	42
4	Stratégie de commercialisation et de gestion	42
D	<i>Le Vigneau, commune de Saint-Paterne-Racan</i>	43
1	Contexte territorial.....	43
2	Création du Parc d'activités du Vigneau.....	44
3	Quatorze ans de développement, 40% des surfaces commercialisées.....	44
a)	Densité, performance économique.....	45
b)	Accessibilité, Equipements, Services.....	45
c)	Traitements environnemental et paysager	46
4	Stratégie de commercialisation et de gestion	46

III ANALYSE	47
A Les stratégies mises en œuvres par les communes	47
1 La conception des zones d'activités : le profit des expériences passées	47
a) Accessibilité, signalisation de la zone	47
b) Viabilisation, fonctionnalité de la zone	47
c) Equipement spécial : les locaux d'activités	48
d) Traitement Paysager	48
2 La gestion et la commercialisation : des logiques différentes	49
a) Logique gestionnaire et volontaire	49
➤ Montlouis-sur-Loire : le profit du desserrement	49
➤ Noyant-de-Touraine : pas de politique de commercialisation active	51
➤ Saint-Paterne-Racan : un projet communal dynamique mais conduit en solitaire	51
➤ Le rapport distance-temps à l'agglomération principal critère ?	52
b) Logique réactive pour Le Lochois	53
➤ Rassemblement des forces vives	53
➤ Définition d'une stratégie marketing	54
➤ Sélection et vocation des zones	56
➤ Adaptation des zones aux exigences du client ciblé : le cas du Node Park	56
➤ Commercialisation et suivi après vente : un investissement particulier	57
➤ Un bémol à ce développement : le besoin d'un fort apport d'aides extérieures	57
B Comment entrer dans le croissant fertile ?	59
1 Quel desserrement pour les entreprises ?	59
a) Un desserrement relatif	59
b) Les projets et créations de nouvelles zones d'activité périphériques	60
2 Le jeu des acteurs institutionnels en faveur du développement économique rural	61
a) La fragilité des aides acquises et des potentiels de développement : le déclin de la ruralité comme capital politique ?	61
b) Les acteurs du développement économique en milieu rural, le conseil Général principal soutien	61
3 Entrer dans une dynamique de croissance, la solution d'une politique intercommunale	62
a) Le Refus de la marginalité et le mirage du « croissant fertile »	62
b) L'intercommunalité, la taxe professionnelle unique, pour la construction d'une politique économique cohérente ?	62
CONCLUSION GENERALE	65
BIBLIOGRAPHIE	66
Partie 1 / La localisation de l'entreprise : le primat de l'agglomération ?	66
Partie 2 / A la limite extérieure du croissant fertile	67
Usuels	67
TABLE DES ILLUSTRATIONS	68
ANNEXES	69
Annexe 1 Questionnaire présenté aux gestionnaires des zones d'activités	69
Contexte territorial	69
Zone d'Activité choisie comme terrain d'étude	70
Annexe 2 Matrice	72

