



Schéma d'accueil des entreprises



Sommaire

Sommaire	2
Edito	3
Actualisation du SAE	4
Processus de développement	5
Stratégie d'intervention	7
Typologie des pôles d'accueil	9
Cartographie	12
Règles du jeu	13
Moyens d'actions	15

Edito

Le 13 décembre 2012, Cap Atlantique validait son 1^{er} Schéma d'Accueil des Entreprises avec l'objectif prioritaire de développer une capacité foncière en faveur des entreprises à l'échelle de la Presqu'île. Depuis, sa mise en œuvre effective a permis des avancées significatives en étoffant une offre d'accueil dédiée aux entreprises, mieux répartie sur la presqu'île, renforçant la complémentarité et la typologie des parcs d'activités de « proximité », « d'équilibre » ou « dédié à une activité ». La redynamisation de la gestion des parcs d'activités engagée renforcera progressivement leur attractivité. Le programme d'actions du SAE a aussi permis d'initier l'animation de filières locales (nautique, bio-marin ...), de promouvoir la dynamique économique du territoire et d'intensifier des échanges entre les acteurs du développement économique (élus communautaires, communaux, entreprises et partenaires...) dans le partage d'une stratégie d'intervention.

Des améliorations doivent être intégrées. Le contexte économique change, toujours plus vite, les attentes d'accompagnement et les besoins des entreprises, en immobilier notamment, évoluent ; les moyens des collectivités se contractent et une nouvelle répartition des rôles entre les collectivités doit être prise en compte. Le SAE a inscrit dans ses gènes cette volonté de toujours évoluer pour s'adapter, de rechercher à s'améliorer en continu ...les nouvelles orientations stratégiques du SAE traduisent cette logique.

Le plan d'actions 2018/2020 porte l'ambition de CAP Atlantique de permettre à son tissu économique de s'affirmer, de s'ouvrir vers l'innovation, et de nourrir l'essor du territoire, tout en intégrant la réalité des contraintes budgétaires, la recherche de l'efficacité et un regard lucide sur les partenariats nécessaires pour agir à la bonne échelle dans les actions à entreprendre.

L'investissement des élus du comité SAE et de la commission économique de CAP Atlantique m'ont permis de mener la réflexion, de co-construire cette évolution du Schéma d'Accueil des Entreprises et ainsi permettre aux acteurs économiques de relever les défis économiques actuels et futurs.

Stéphanie PHAN THANH

Vice-Présidente de CAP ATLANTIQUE
déléguée au Développement Economique
et au Tourisme



Les motivations de l'actualisation du SAE en 2018

- Une prise en compte du bilan du précédent programme d'actions SAE avec le renforcement effectif de la capacité d'accueil économique du territoire selon une répartition territoriale complémentaire de l'offre, mais permettant aussi l'adaptation de l'offre d'accueil aux attentes des entreprises (besoins d'immobilier d'entreprise).
- Des adaptations à intégrer au processus du SAE : L'attractivité économique du territoire repose sur sa capacité d'accueil mais aussi sur l'animation du tissu économique local, l'accompagnement des projets des entreprises, le soutien des filières économiques spécifiques, la diffusion d'information aux entreprises et la promotion du territoire et de ses acteurs du (renforcer la lisibilité des interventions publiques envers les entreprises). Le « travail en mobilité » reconfigure les relations de travail et les besoins des entreprises, et offre la possibilité à la presqu'île de faire valoir ses atouts différenciants.
- Les domaines d'interventions économiques communautaires élargis par la loi interpellent sur les moyens à dédier sur cette compétence. La Région devient référente sur le développement économique, (Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation – SRDEII). CAP Atlantique intègre depuis le 1^{er} janvier 2017 de nouvelles responsabilités sur la gestion des 17 parcs du territoire et sur l'immobilier d'entreprises, tout en préparant la redéfinition du commerce d'intérêt communautaire au 1^{er} janvier 2019.
- De nouveaux enjeux s'affirment : Renforcer la synergie avec l'économie métropolitaine, sur le développement de filières (nautique, EMR...), ou le soutien à l'innovation et à l'entrepreneuriat, tout en valorisant l'identité propre du territoire. Préserver une capacité d'intervention nouvelle par des principes de « *pragmatisme* », « *d'efficience* » et « *d'amélioration continue* ».

Processus de développement

Affirmer l'ambition économique du territoire !

Les objectifs

Le SAE a pour ambition de garantir la capacité du territoire à **pouvoir toujours répondre à ses besoins et à bénéficier des retombées positives du développement économique** sous contrainte d'une forte rareté foncière associée à des demandes élevées d'implantations d'entreprises.

Sa mise en œuvre entre 2012 et 2017 a permis des avancées significatives au travers d'une stratégie d'intervention cohérente.

L'optimisation de l'intervention économique du territoire repose sur sa capacité d'animer le tissu économique du territoire, d'accompagner individuellement ses entreprises, de soutenir des démarches de filière économique spécifique, de diffuser l'information aux entreprises et de promouvoir l'économie et les acteurs du territoire.

Le SAE 2018/2020 poursuit *l'affirmation de l'ambition économique du territoire* à travers une montée en gamme des entreprises, le renforcement des synergies métropolitaines, le développement de l'immobilier d'entreprises et le rayonnement économique local.

Les principes

Le SAE s'appuie sur les forces et faiblesses actuelles du territoire, à savoir :

- les besoins et dynamiques de chaque commune,
- la remise à niveau des parcs d'activités du territoire,
- la nécessité de diversifier un tissu économique majoritairement dominé par les activités du tourisme, du commerce et de l'artisanat,
- un renforcement de la promotion du territoire et des actions mises en œuvre pour le développement économique.
- la synergie avec l'économie métropolitaine, tout en valorisant l'identité propre du territoire

Le SAE organise à la fois les dynamiques locales, les complémentarités territoriales et inscription du territoire dans la dynamique économique métropolitaine.



Le processus

Les partenaires concernés par la démarche sont associés à travers une **gouvernance** élargie :

- les différentes communes de l'Agglomération,
- les entreprises du territoire,
- les acteurs territoriaux et supra-territoriaux concernés ou impliqués dans le développement économique de CAP Atlantique comme Conseil Régional, les chambres consulaires, ...

La mise en œuvre de cette gouvernance repose sur l'organisation régulière de rencontres collectives ou individuelles et sur la diffusion d'informations sur la mise en œuvre du projet de développement du territoire.

La dynamique de développement économique territorial évolue dans une logique **d'amélioration continue**, le SAE intègre des **outils de suivi et d'amélioration continue** :

- un **Comité de suivi restreint** autour des élus en charge de la compétence développement économique ayant pour mission d'accompagner la mise en œuvre et le suivi du plan d'actions
- un **comité de pilotage SAE** qui discute les bilans, formule des propositions d'amélioration et valide les réorientations stratégiques annuelles, ainsi que les plans d'actions triennaux
- un **système de performance durable de l'offre d'accueil**, et plus particulièrement des outils et indicateurs de suivi : référentiels qualité des PA, convention d'entretien et de gestion des PA, cahier des charges de redynamisation, tableau de bord de suivi des parcs d'activités...

Chaque année, un bilan annuel est réalisé en concertation avec les différents acteurs associés dans le cadre de la gouvernance enclenchant une mise à jour du SAE dans le cadre d'un **Comité de pilotage**.

Stratégie d'intervention

Une stratégie globale au-delà de la simple offre foncière

L'ambition économique du territoire signifie « **Attirer et valoriser les entreprises** », « **Contribuer à dynamiser l'emploi qualifié et développer la valeur ajoutée des entreprises** » et « **S'intégrer dans l'économie métropolitaine dans le respect de l'identité locale** ».

la stratégie d'intervention se décline suivant les orientations opérationnelles suivantes : « *Accompagner les projets et soutenir les filières économiques locales et/ou innovantes* » et « **Accroître sa notoriété économique** ».

La consolidation de l'offre du territoire passe par *redynamiser l'offre économique du territoire (sa capacité d'accueil)*. Cette offre est destinée aux entreprises liées à l'économie résidentielle et aux entreprises de production et de transformation. Sa consolidation repose sur un renforcement de la capacité d'accueil et une redynamisation des parcs existants à travers :

- un maillage territorial de l'offre sur l'ensemble de la presqu'île,
- une remise à niveau des sites existants,
- une diversification de l'offre foncière et immobilière,
- un parcours d'entreprise afin d'accompagner l'entreprenariat sur le territoire, et plus particulièrement la création d'entreprises.

Pour rendre attractive cette offre, il est nécessaire de créer du lien avec les entreprises (par l'animation du tissu économique) et de contribuer à sa promotion (des entreprises du territoire et de leur savoir-faire).

Le soutien aux filières économiques locales contribuera à dynamiser l'emploi qualifié et développer la valeur ajoutée des entreprises. L'offre d'accueil doit aussi permettre d'élargir le spectre des activités implantées sur le territoire, en particulier dans le domaine de l'innovation (Recherche et Développement, fonctions métropolitaines, services avancés aux entreprises). Il est proposé d'accompagner les projets et soutenir les filières économiques locales et/ou innovantes pressenties (énergies bio-marine et nautisme notamment).



Ce développement repose sur :

- une mise en avant des réseaux d'acteurs pour favoriser les synergies
- une participation aux réseaux professionnels du territoire liés à l'innovation et aux métiers ciblés pour pouvoir capter des entreprises, des projets et des moyens complémentaires
- une création de lieux adaptés pour héberger les entreprises de demain.

Au travers de « *la promotion du territoire et des entreprises* » il est recherché **d'accroître sa notoriété économique et renforcer son attractivité** pour les entreprises mais aussi pour les employés les plus qualifiés et les travailleurs en mobilité. Ce renforcement doit pouvoir s'appuyer sur une montée en puissance des outils de promotion du territoire en fonction du développement de nouvelles offres et donc des cibles visées. La carte postale touristique flatteuse de la Presqu'île ne reflète qu'insuffisamment le nouveau potentiel d'attractivité économique du territoire issu des modes de travail (en mobilité) liés aux nouvelles technologies ; la reconfiguration des relations de travail et des besoins d'entreprises vont permettre de gérer différemment la vie professionnelle ; la presqu'île doit faire valoir ses atouts , notamment pour des travailleurs indépendants, mobiles, recherchant autant des outils et des espaces d'échange, qu'un un cadre de vie préservé.

A terme, il sera nécessaire de vendre un projet global à travers une démarche de **marketing territorial**. Elle devra s'appuyer aussi bien sur l'offre d'accueil que sur l'image de qualité du territoire ainsi que sur les autres thématiques connexes telles que l'habitat, la culture ou encore l'éducation.



Typologie des pôles d'accueil

Le SAE distingue quatre types de pôles d'accueil complémentaires adaptés aux besoins des entreprises ciblées : les pôles d'activités de proximité, les pôles d'activités d'équilibre, les pôles d'activités dédiés et les quartiers d'activités économiques.

Des équipements stratégiques peuvent venir renforcer ces pôles.

Les modalités de gestion / entretien, d'animation, de création / extension / requalification de ces différents pôles sont détaillées dans les règles du jeu.

Les pôles d'activités de proximité

- | | |
|---------------------|--|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ activités artisanales et TPE/PME peu nuisantes, principalement liées à l'économie résidentielle |
| Offre | <ul style="list-style-type: none">▪ foncière et/ou immobilière de petites parcelles et/ou locaux (villages d'artisans, hôtels d'entreprises) |
| Localisation | <ul style="list-style-type: none">▪ logique de maillage territorial▪ en continuité des tissus urbains, si possible, en amont des villes et villages vis-à-vis des infrastructures routières |
| Traitement | <ul style="list-style-type: none">▪ garantir une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère▪ favoriser la densification du site avec :<ul style="list-style-type: none">- le développement de parcelles de petite taille- la mutualisation d'espaces communs (stationnement, stockage,...)- le développement de villages d'artisans |

Les pôles d'activités d'équilibre

- | | |
|---------------------|--|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ entreprises ne pouvant s'implanter dans un autre type d'offre (process, nuisances, flux de camions, surface importante, besoin de synergies interentreprises, ...) |
| Offre | <ul style="list-style-type: none">▪ foncière et/ou immobilière (villages d'entreprises) de taille plus importante |
| Localisation | <ul style="list-style-type: none">▪ forte accessibilité du site vis-à-vis de la route bleue et des autres axes routiers majeurs▪ à l'écart des tissus urbains résidentiels |
| Traitement | <ul style="list-style-type: none">▪ aménagements qualitatifs et fonctionnels▪ gestion des risques, nuisances et pollutions▪ encourager le développement de villages d'entreprises▪ favoriser les mutualisations entre entreprises et le développement de services |

Les pôles d'activités dédiés

- | | |
|---------------------|---|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ entreprises ayant besoin pour se développer d'un milieu spécifique, directement lié à leur cœur de métier (dynamique de groupe, relations croisées, services stratégiques, ...) |
| Offre | <ul style="list-style-type: none">▪ foncière et/ou immobilière▪ logique de package global, moins liée au site d'accueil qu'aux réseaux mobilisables et aux services stratégiques disponibles |
| Localisation | <ul style="list-style-type: none">▪ proximité des composantes du territoire contribuant au développement de cette filière |
| Traitement | <ul style="list-style-type: none">▪ aménagements qualitatifs et fonctionnels▪ mutualisation des équipements contribuant à la valeur ajoutée du site et liés au cœur de métier des entreprises ciblées▪ gestion des risques et nuisances |

Les quartiers d'activités économiques

- | | |
|---------------------|---|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ entreprises générant peu d'impacts et pouvant s'implanter en tissu urbain (notamment entreprises de services aux entreprises et à la personne) |
| Offre | <ul style="list-style-type: none">▪ foncière et/ou immobilière |
| Localisation | <ul style="list-style-type: none">▪ en milieu urbain, dense et mixte▪ forte accessibilité du site, en particulier en transports en commun et modes doux (piétons, cycles) |
| Traitement | <ul style="list-style-type: none">▪ garantir une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère▪ encourager le développement d'une offre immobilière diversifiée (hôtel d'entreprises, bureaux, showrooms) |

Les équipements structurants/dédiés

Le centre d'affaires La Baule – Gare

- | | |
|---------------|---|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ les entreprises du territoire (professions libérales, secteur tertiaire, ...), les professionnels de passage sur le territoire (vacances, week-end, tourisme d'affaires), les jeunes créateurs et les investisseurs |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none">▪ une pépinière d'entreprises, un secrétariat partagé, des salles de réunions, des bureaux en location, des équipements professionnels (reprographie, visioconférence, ...) |
-

Loscolo Penestin

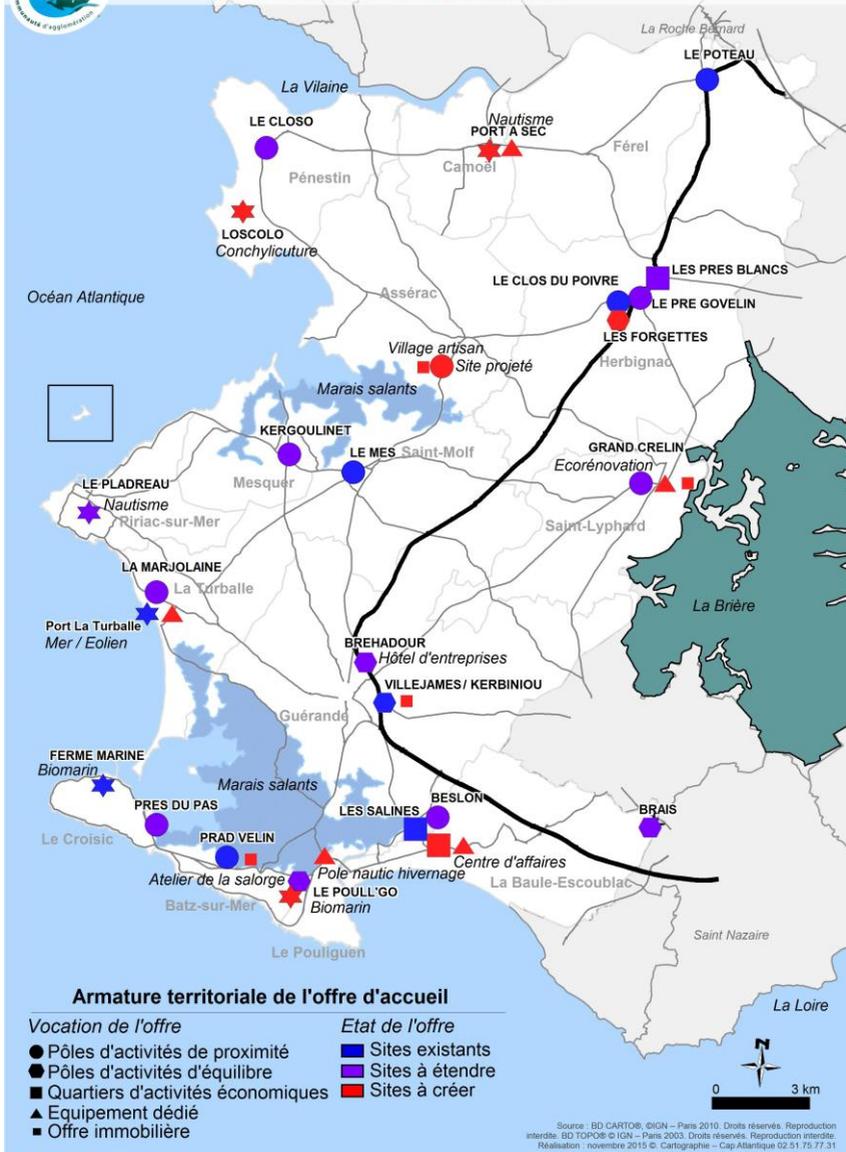
- | | |
|---------------|--|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ regroupement des chantiers dans un lotissement conchylicole |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none">▪ créer un espace homogène pour permettre aux professionnels des cultures marines d'exercer leurs activités de manière viable et pérenne |
-

Poull'go Batz – Le Pouliguen

- | | |
|---------------|---|
| Cibles | <ul style="list-style-type: none">▪ création d'un pôle de Re-Valorisation |
| Moyens | <ul style="list-style-type: none">▪ créer un dynamique, ouverte à l'économie circulaire, autour d'une déchetterie, d'une recyclerie et d'un site de déconstruction de bateaux |
-



Schéma d'accueil des entreprises CARTE D'ENSEMBLE



Règles du jeu

Les règles du jeu permettent de définir les modalités de mise en œuvre du SAE en particulier pour les interventions sur les différents sites d'accueil. **Le respect de ces règles est une condition préalable à la réussite de la démarche.** Le recentrage (Loi NOTRe) de la compétence développement économique sur la Région et les intercommunalités renforce l'opportunité de cette approche. Pour chacune des typologies d'accueil, les règles du jeu fixent le rôle de CAP Atlantique et des autres partenaires. Elles définissent aussi les critères d'évaluation de la pertinence d'intervention sur ces pôles.

Ces interventions devront se faire à moyens humains constants à court terme et nécessiteront donc de :

- mobiliser les différents services de CAP Atlantique,
- s'appuyer sur les moyens disponibles au sein des communes,
- nouer des partenariats avec les acteurs supra territoriaux du développement économique local.
-

De manière générale, différents critères permettent d'évaluer la pertinence d'une intervention sur chaque type de site :

	Proximité	Equilibre	Dédié
▪ Réponse à une demande non satisfaite dans une commune limitrophe	●	●	●
▪ Renforcement du maillage territorial	●	●	
▪ Consolidation de l'image du territoire	●	●	●
▪ Contribution à l'attractivité du territoire		●	●
▪ Articulation avec d'autres projets du SAE	●	●	
▪ Densification du tissu économique	●	●	
▪ Création d'emplois à forte valeur ajoutée		●	●
▪ Valorisation des bases fiscales			●
▪ Développement des réseaux / filières			●

La création d'un nouveau site :

La création d'un nouveau site est portée par CAP Atlantique.

Elle implique notamment :

- une demande avérée d'entreprises et non satisfaite dans une commune limitrophe ou un renforcement du maillage territorial,
- pour les pôles dédiés : l'implication et la structuration des acteurs de la filière concernée.
- par « *pragmatisme* » priorité sera donnée dans la mobilisation des moyens disponibles aux projets d'aménagements attendus /prospects identifiés
- par « *efficience* », il peut être proposé une première offre d'accueil limitée et expérimentale sur les sites stratégiques en réduisant l'engagement financier public,
- au titre de « *l'amélioration continue* », l'opportunité du programme d'action sera réinterrogée dans le cadre d'un circuit décisionnel renforcé, notamment si le contexte économique ou le suivi des opérations le justifie

L'extension d'un site existant par CAP Atlantique implique également une requalification de la partie existante en amont ou concomitamment à l'extension du site

CAP Atlantique prend en gestion l'ensemble des sites économiques existants à compter du 1^{er} janvier 2017.

La requalification d'un site existant

La requalification d'un site existant implique :

- un diagnostic et un programme d'actions chiffré structurant une redynamisation pérenne du parc (mobilisation des acteurs, services aux entreprises, entretien et gestion du site, projets structurants et aménagements des espaces publics, ...),
- un pilotage des travaux par l'EPCI
- l'engagement des entreprises dans la mise en œuvre du processus de redynamisation et le cas échéant un engagement partenarial
-

Implantation des entreprises

Garantir le respect de la typologie sur l'ensemble du territoire

Validation des implantations après concertation avec la commune

Les moyens d’actions de CAP Atlantique : La volonté « *d’Affirmer l’ambition économique du territoire* » est portée par **Le programme d’actions 2018/2020** réparti comme suit : (voir livret programme annexe)

- **volet opérationnel 1 : « Attirer et valoriser les entreprises »** : développement des créations/extensions des parcs d’activités, mais aussi la requalification et le management des 17 parcs existants ainsi que la mise en œuvre du parcours immobilier des entreprises;
- **volet opérationnel 2 : « Dynamiser et développer l’emploi qualifié »** : un accompagnement des filières et de l’innovation et le développement en partenariat des synergies métropolitaines ;
- **volet opérationnel 3 : « Accroître sa notoriété économique »** : soutien des projets phares et du rayonnement économique local.

Le plan d’actions 2018/2020 repose sur un budget d’investissement inscrit au plan prévisionnel d’investissement de CAP Atlantique, essentiellement sur le volet opérationnel n°1. Les volets opérationnels 2 et 3 seront portés par un budget de fonctionnement dont l’évolution reste contenue suivant les orientations budgétaires retenues et impose le développement des coopérations, des mutualisations inter-territoires et des partenariats pour optimiser l’efficacité des actions engagées.

Pilotage du programme d’actions :

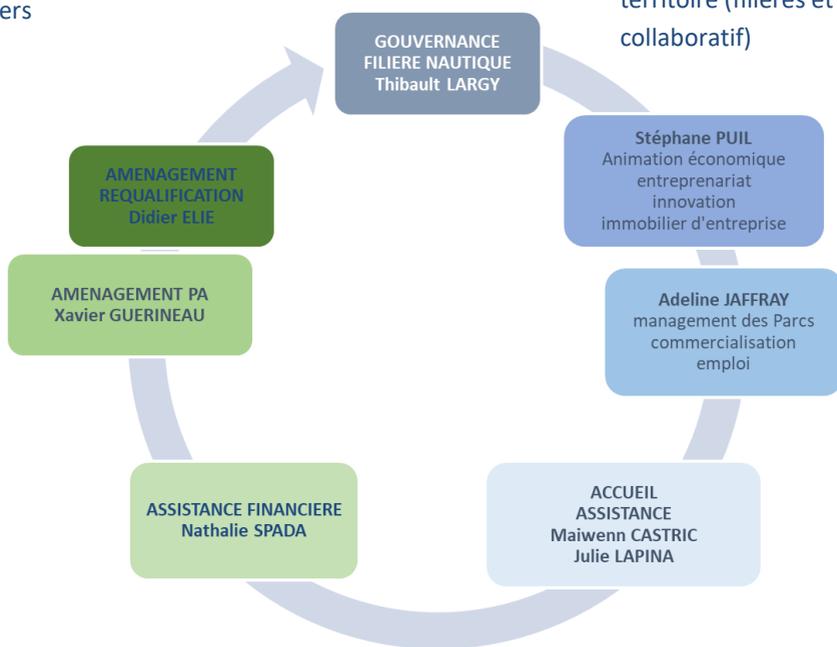
Gouvernance économique	Programme d'actions SAE		
	2018	2019	2020
commission économie du territoire	semestriel		
comité restreint économie tourisme	mensuel		
revue de projets économiques	bi-mensuel		
comité de commercialisation	Autant	que	de besoin
comité SAE	trimestriel		
rencontre associations d'entreprise	semestriel		
petit déjeuner thématiques	sur demande		
conseil territorial CCI	mensuel		
comité de pilotage des SPL tourisme	semestriel		
comité de pilotage Animations & promotion	bimestriel		

Aménager et redynamiser

- Requalifier et redynamiser les PA
- Créer et étendre des PA
- Proposer un Parcours immobilier des entreprises
- Anticiper les besoins fonciers

Connaître et faire connaître

- Accompagnement individuel des Entreprises (Entrepreneuriat)
- Promotion du territoire (plan marketing)
- Informer les entreprises
- Mise en réseau des entreprises à l'échelle du territoire (filières et projet collaboratif)



CAP Atlantique – Service Développement économique

3 avenue des Noëles - BP 64 - 44503 LA BAULE Cedex

Tél : 02 51 75 77 88 - Fax : 02 51 75 77 21

Animateur économique : Stéphane PUIL – 06 99 45 96 06

Manager de parc : Adeline JAFFRAY 06 99 49 38 74

Mail : maiwenn.castric@cap-atlantique.fr – Site : www.cap-atlantique.fr