

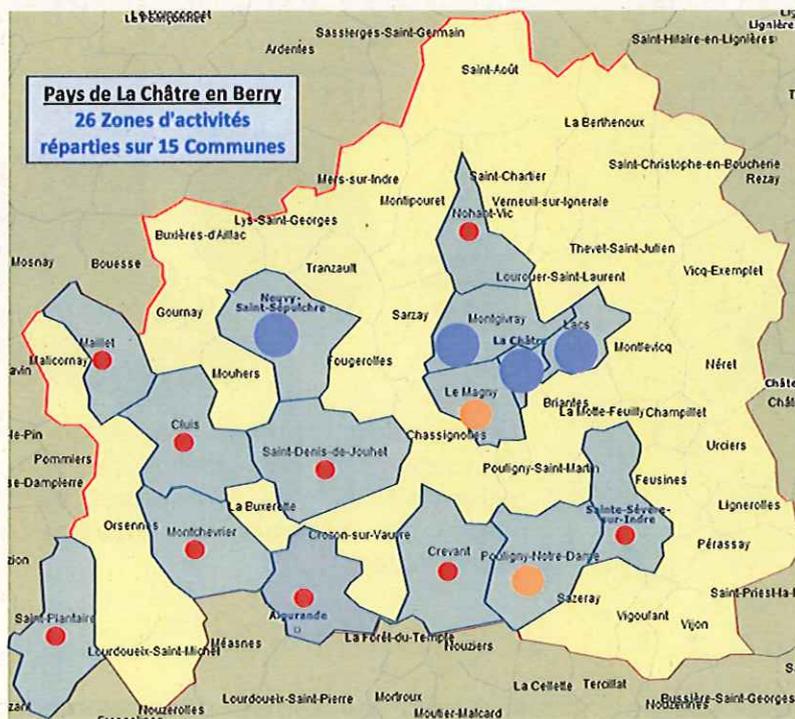
## Axe A2 : Accueil des entreprises

### Priorités d'actions figurant dans Ambition 2020 mobilisant le Contrat Régional de Solidarité Territoriale

#### Enjeu 1 : La consolidation des dynamiques économiques existantes sur le territoire

- ⇒ 1.1. Coordonner et conforter l'animation économique territoriale
- ⇒ 1.2 Faciliter l'implantation et le développement des entreprises
- ⇒ 1.3 Soutenir les entreprises pour le développement de l'innovation et le développement à l'international

Dans le cadre du volet économique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), un diagnostic économique du territoire a été réalisé en 2017 permettant l'élaboration d'une stratégie économique à l'échelle du territoire pour l'accueil et le développement des entreprises en lien avec les 3 Communautés de Communes du Pays.



Le Pays de La Châtre en Berry dispose de **26 zones d'activités accueillant 110 entreprises** sur une superficie totale de 238 ha.

Le taux de remplissage des zones d'activités est de l'ordre de 70%, ce qui est très satisfaisant pour un territoire rural enclavé, éloigné des autoroutes A20 et A71, du réseau ferré et des aéroports.

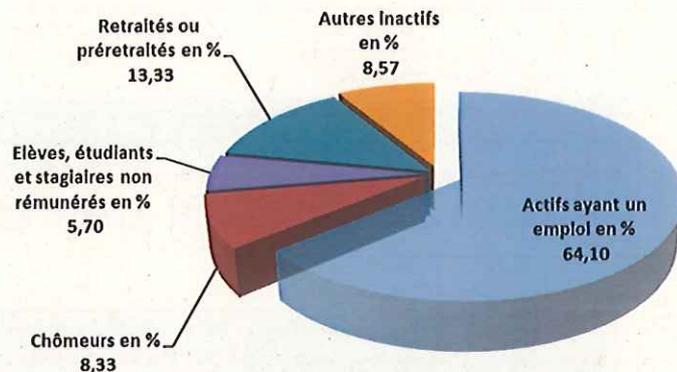
Situées sur 15 communes, ces zones sont bien réparties sur le territoire et implantées le long des routes départementales en périphérie des anciens chefs-lieux de canton : La Châtre, Neuvy, Ste Sévère et Aigurande.

La **mesure 2** permettra d'améliorer l'attractivité des zones d'activités existantes, ou à créer sous réserve de l'opportunité démontrée dans le schéma économique du territoire, par une amélioration qualitative et environnementale, en vue d'accueillir de nouvelles entreprises et d'offrir des perspectives de développement aux entreprises existantes.

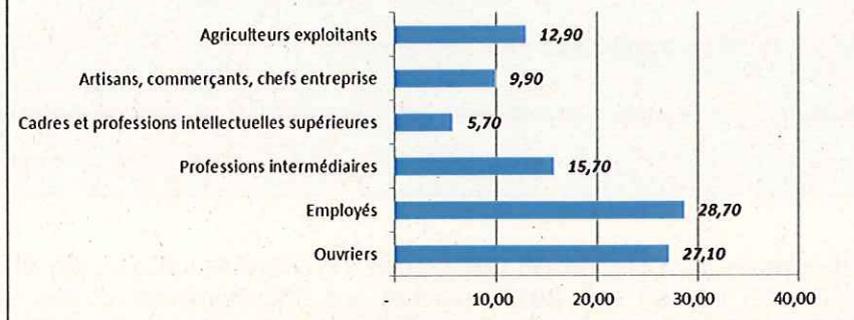
Source : Insee, RP2014

Sur le Pays, la population active de **16 326** se répartie suivant le graphique ci-contre.

Le territoire compte 10 465 actifs ayant un emploi (64,10%) contre 1 360 chômeurs (8,33%).



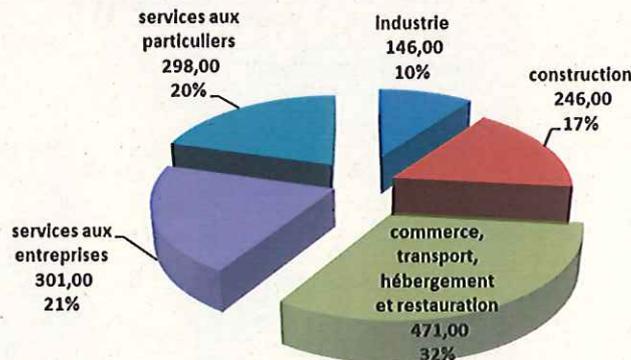
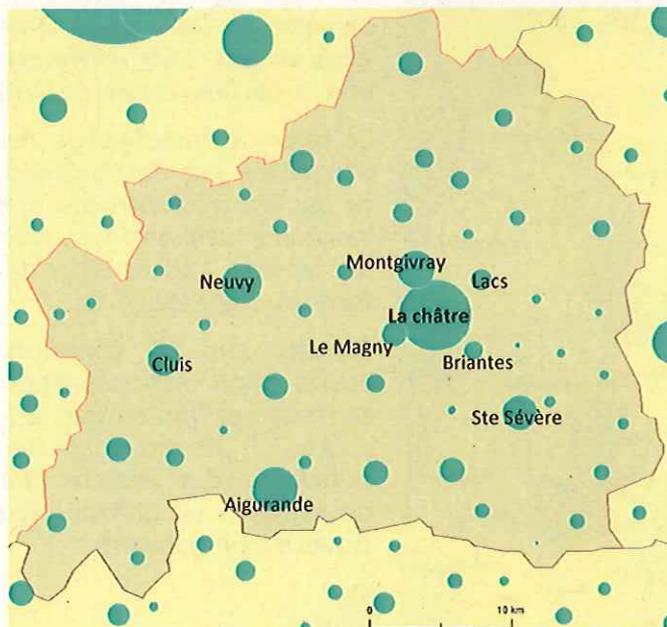
**Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2014 en %**



On recense **8 671 emplois** sur le territoire, dont une majorité d'employés et d'ouvriers.

L'histogramme ci-contre représente la répartition des emplois suivant les catégories socioprofessionnelles.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le Pays de La Châtre en Berry totalise **1 462 entreprises** (activités marchandes hors agriculture) dont la répartition est précisée sur le graphique ci-dessous.



Les secteurs des services et du commerce regroupent  $\frac{3}{4}$  des entreprises. On compte seulement  $\frac{1}{4}$  des entreprises du territoire issues des secteurs de l'industrie et de la construction.

On constate sur la carte ci-dessus que les entreprises sont concentrées principalement dans les communes du territoire les plus peuplées disposant de tous les services.

Le tissu économique du Pays est constitué essentiellement d'entreprises de petite taille, notamment dans les secteurs des services et des commerces.

La **mesure 3** créera une offre en « immobilier d'entreprises » avec des locaux d'activités diversifiés et adaptés au sein des pôles du territoire disposant d'une gamme de services aux entreprises, en vue d'accueillir de nouvelles entreprises et d'offrir des perspectives de développement aux entreprises existantes.

<b>AXE A2 : Accueil des entreprises</b>	<b>Crédits réservés</b>	<b>Investissement</b>	<b>Fonctionnement</b>
<b>Mesure N° 02 : Zones d'activités économiques</b>	<b>527 700 €</b>	<b>527 700 €</b>	
<b>Mesure N° 03 : Création de locaux d'activités (en location)</b>	<b>158 000 €</b>	<b>158 000 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>685 700 €</b>	<b>685 700 €</b>	

## **Descriptif sommaire des projets identifiés**

### **Mesure 02**

#### **Aménagement de la zone d'activités "Etaillé" située à Lacs (10 Ha)**

Maître d'ouvrage : CDC La Châtre Ste Sévère

Montant estimatif du projet : 1 250 000 € HT

Subvention régionale sollicitée : 50% du reste à charge

Contenu : Lors de l'acquisition du site Fenwal dans le cadre du contrat 3G (10 Ha), la Communauté de Communes a fait l'acquisition de 5 parcelles (1er permis d'aménager portant sur 1 ha : un îlot de 1 Ha cessible en 4 lots maximum, 2<sup>ème</sup> permis d'aménager portant sur 9 Ha : 2 îlots de 6,8 Ha cessibles en 6 lots maximum, soit une surface cessible totale de 7,8 Ha). Leur viabilisation permettra de porter à 31 Ha la surface totale de la zone d'activité « Etaillé » (surface actuelle du site Fenwal 21Ha).

Avancement du projet : Acquisition foncière réalisée, attribution du marché 13/10/2017

Echéancier (démarrage des travaux : 01/06/2017) : 2017/2018

#### **-Extension (5.6 Ha) de la zone d'activités "Les Murailles" (surface actuelle de 7 Ha) située à Montgivray**

Maître d'ouvrage : **CDC La Châtre Ste Sévère**

Montant estimatif du projet : 365 000 € HT

Subvention régionale sollicitée : 50% du reste à charge

Contenu : La Communauté de Communes souhaite étendre la ZA « Les Murailles » en aménageant 2 îlots (total 5Ha) cessibles en 10 lots maximum pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Avancement du projet : RAO en mars 2018

Echéancier (démarrage des travaux : 01/02/2018) (2018-2019)

### **Projets pressentis :**

#### **Mesure 03**

- Création d'un atelier relais en location (300 m<sup>2</sup>) construit sur la zone artisanale "Les ébaudons" à Crevant (CDC de la Marche Berrichonne)
- Création d'un atelier relais en location (300 m<sup>2</sup>) construit sur un lieu à définir sur le territoire de la Communauté de Communes (CDC de la Marche Berrichonne)

**Foncier économique**

<p><b>Régimes d'aide</b></p>	<p>Conformément à l'article 3 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dont les dispositions ont été codifiées à l'article L.1511-3 CGCT, seul le bloc communal est doté de la compétence de plein droit pour définir et accorder des aides à l'immobilier d'entreprise.</p> <p>L'aide régionale en matière de foncier économique et d'immobilier d'entreprises s'exerce donc en application du régime d'aide défini par la collectivité maître d'ouvrage de l'opération.</p> <p>L'éventuel rabais consenti à l'entreprise par rapport au prix du marché et permis par ces financements publics doit s'inscrire dans un régime d'aide d'Etat qui doit réglementairement être notifié à l'entreprise.</p> <p>Les aides octroyées aux entreprises (à savoir un tarif préférentiel sur la vente ou la location) devront être compatibles avec la réglementation des aides d'Etat, en s'appuyant sur l'un des régimes notifiés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régime d'aides n° SA.40453 relatif aux aides en faveur des PME</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régime d'aides n° SA.39252 relatif aux aides en faveur des aides à finalité régionale</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à défaut, régime de De minimis ou régime notifié, conformément au règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE)</li> </ul>
<p><b>Sens de l'action régionale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir aux entreprises des conditions optimales pour leur implantation ou leur développement, tout en :</li> <li>• limitant les risques de concurrence entre les territoires</li> <li>• donnant la priorité au renouvellement et à la densification de l'existant</li> <li>• assurant une amélioration qualitative et environnementale des parcs d'activités</li> </ul>
<p><b>Pré-requis inscrits au SRDEII</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'un projet local de développement économique durable à l'échelle de l'intercommunalité, ou d'un groupement d'intercommunalités, en cohérence avec le SCOT, approuvé ou actualisé depuis moins de 6 ans</li> <li>• Disposer d'une ingénierie (internalisée ou externalisée) pour le mettre en œuvre</li> <li>• Avoir signé une convention de partenariat économique entre la Région et l'EPCI compétent ou un groupement d'EPCI (PETR par exemple)</li> <li>• Avoir engagé une démarche de développement durable pour l'aménagement du parc d'activités traitant 4 thématiques obligatoires : « Gestion économe de l'espace - Energie - Chantier », « Biodiversité - Eau - Paysage », « Déplacements » et « Services aux salariés et aux entreprises »</li> </ul>
<p><b>Contenu</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requalification et densification du parc existant</li> <li>2. Création de nouvelles surfaces d'activités (extension de parc existant / création de parc) exclusivement pour les territoires sur lesquels l'offre est inférieure à la demande estimée à 5 ans</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les dépenses liées à l'aménagement interne du parc d'activités : frais d'ingénierie (AMO développement durable, MOE, études spécifiques), acquisitions foncières, travaux de viabilisation (VRD) et d'aménagement (éclairage, signalétique, espaces verts ...)</li> <li>- Investissements liés à la création de services et d'équipements aux salariés et aux entreprises.</li> <li>- Acquisitions foncières intégrées dans une stratégie foncière à long terme</li> <li>- Investissements liés à des équipements spécifiques (exemples : réseau de chaleur, embranchement ferré, TIC ...)</li> </ul>
<p><b>Maitres d'ouvrage</b></p>	<p>EPCI, PETR, Syndicats mixtes, syndicats intercommunaux le cas échéant, et leurs délégataires</p>

<b>Financement régional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de zone : 50% maximum du reste à charge pour le maître d'ouvrage, après déduction de l'ensemble des recettes (subventions et recettes issues de la vente des terrains sur la base d'un prix de vente conforme au marché local).</li> <li>- Equipements spécifiques / services seuls sur ZAE existante : 40%</li> <li>- AMO Démarche de développement durable : 80%</li> <li>- Réserve foncière économique à long terme : 20%</li> </ul> <p>Subvention minimum 2 000 €</p>
-----------------------------	--

<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pour tout projet : Indication du régime retenu pour la pratique d'un tarif préférentiel aux entreprises</li> <li>✓ Tout projet dont le coût total est supérieur à 500 000 € HT doit prévoir une clause d'insertion ou appel à une entreprise d'insertion représentant a minima 5% des heures travaillées</li> <li>✓ <b>Modalités spécifiques aux projets de création de nouvelles surfaces d'activités (extension / création) :</b></li> </ul> <p>Les projets d'extension ou de création de parcs d'activités doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ limités à des secteurs ou carence en foncier d'activité avérée (identifié dans le projet de développement économique)</li> <li>✓ situés dans un centre urbain (agglomération ou pôle de centralité) ou desservis par un nœud infrastructures routières majeures ou ferroviaires ou par une ligne régulière de transports en commun (gare, arrêt de bus urbain) assurant un bon accès de la zone aux utilisateurs.</li> </ul> <p>La nécessité de créer de nouvelles surfaces d'activités doit être argumentée au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de la démonstration que la requalification et/ou la reconversion de friches ne peut répondre aux besoins identifiés sur le territoire.</li> <li>✓ de l'existence d'un taux de commercialisation du foncier économique capable d'utiliser les réserves disponibles en moins de 4 à 5 ans,</li> <li>✓ d'une analyse au regard de son impact sur les espaces agricoles, les espaces naturels à préserver, les secteurs touristiques remarquables.</li> </ul>
------------------	--

<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nb d'emplois créés</li> <li>• Nombre d'heures travaillées en insertion et nombre total d'heures travaillées</li> <li>• Nb d'Ha artificialisés</li> <li>• Nb d'entreprises nouvelles implantées sur le territoire</li> </ul>
---------------------------------	--

**Création de locaux d'activités**

<p><b>Régimes d'aide</b></p>	<p>Conformément à l'article 3 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dont les dispositions ont été codifiées à l'article L.1511-3 CGCT, seul le bloc communal est doté de la compétence de plein droit pour définir et accorder des aides à l'immobilier d'entreprise.</p> <p>L'aide régionale en matière de foncier économique et d'immobilier d'entreprises s'exerce donc en application du régime d'aide défini par la collectivité maître d'ouvrage de l'opération.</p> <p>L'éventuel rabais consenti à l'entreprise par rapport au prix du marché et permis par ces financements publics doit s'inscrire dans un régime d'aide d'Etat qui doit réglementairement être notifié à l'entreprise.</p> <p>Les aides octroyées aux entreprises (à savoir un tarif préférentiel sur la vente ou la location) devront être compatibles avec la réglementation des aides d'Etat, en s'appuyant sur l'un des régimes notifiés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régime d'aides n° SA.40453 relatif aux aides en faveur des PME</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• régime d'aides n° SA.39252 relatif aux aides en faveur des aides à finalité régionale</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à défaut, régime de De minimis ou régime notifié, conformément au règlement (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE)</li> </ul>
<p><b>Sens de l'action régionale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'une « chaîne immobilière » assurant le parcours résidentiel des entreprises (quel que soit leur statut juridique) avec une gamme de locaux d'activités adaptés, qu'il s'agisse de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement des entreprises existantes.</li> <li>• Soutenir la création et le développement des entreprises dans les pôles offrant une gamme de services aux entreprises et aux salariés suffisante, en développant des produits adaptés (services communs, conseil et réseaux inter entreprise).</li> </ul>
<p><b>Pré-requis inscrits au SRDEII</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'un projet local de développement économique durable à l'échelle de l'intercommunalité, ou d'un groupement d'intercommunalités, en cohérence avec le SCOT, approuvé ou actualisé depuis moins de 6 ans</li> <li>• Disposer d'une ingénierie (internalisée ou externalisée) pour le mettre en œuvre</li> <li>• Avoir signé une convention de partenariat économique entre la Région et l'EPCI compétent ou un groupement d'EPCI (PETR par exemple)</li> </ul>
<p><b>Contenu</b></p>	<p><b>La Région soutiendra en priorité la reconversion de friches dans un souci d'économie de foncier.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de locaux d'activités en location aux entreprises* (pépinière, atelier relais hôtel d'entreprises, village d'artisans) en bail précaire (24 mois) ou en bail commercial (3/6/9 ans)</li> <li>• Création de locaux d'activités pour le compte d'une entreprise dans le cadre d'un crédit-bail immobilier</li> </ul> <p>* Quel que soit leur statut juridique (RCS, RM, coopérative, association...)</p>
<p><b>Maîtres d'ouvrage</b></p>	<p>EPCI et leurs délégataires éventuels</p>
<p><b>Financement régional</b></p>	<p>Dépenses éligibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des dépenses d'investissement liées à la création du bâtiment, des études et acquisitions jusqu'à l'aménagement intérieur du bâtiment.</li> <li>- Concernant les équipements (meubles, informatique ...), seuls les équipements de service commun aux entreprises sont éligibles</li> </ul>

Sous réserve que la détermination du loyer consenti respecte la réglementation en vigueur : 50% du reste à charge du maître d'ouvrage,

Reste à charge = Dépenses - recettes (subventions et loyers)

✓ En bail précaire ou en bail commercial : le reste à charge pour le maître d'ouvrage est calculé déduction faite des loyers escomptés sur 9 ans et des éventuelles autres recettes ou subventions

✓ En crédit-bail : le reste à charge du maître d'ouvrage est calculé déduction faite :

- des loyers escomptés sur la durée du crédit-bail

- du montant de l'option d'achat

- ainsi que des éventuelles autres recettes et subventions

- Subvention minimum 2 000 €
- Les équipements liés à l'installation d'une géothermie sur sonde verticale peuvent bénéficier d'un financement spécifique au titre de la fiche 36-4.
- Taux bonifié de 10 points pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants. Possibilité de majoration de taux de 10 points dans un des cas suivants (non cumulatifs) :
  - système de chauffage utilisant majoritairement le bois,
  - ou bâtiment présentant une très faible consommation d'énergie (à minima passif ou énergie positive pour le neuf, classe énergétique A en rénovation),
  - ou bâtiment intégrant une masse significative de matériaux biosourcés (végétal ou animal)



### Modalités

✓ Démonstration de l'opportunité du projet au regard du projet local de développement économique durable du territoire (analyse de l'offre et de la demande en immobilier d'entreprise sur le territoire, constat de carence de l'initiative privée)

✓ Bilan financier prévisionnel de l'opération, apprécié au regard des coûts d'investissement et d'exploitation sur 9 ans ou sur la durée du crédit-bail (gestion, entretien-maintenance du bâtiment) et des recettes escomptées

✓ Respect par le maître d'ouvrage de la réglementation relative aux aides aux entreprises en vigueur (légalité du rabais éventuel par rapport au prix du marché, non enrichissement sans cause du maître d'ouvrage).

✓ Convention entre l'entreprise et la collectivité dans le cadre d'un crédit-bail

✓ Tout projet dont le coût total est supérieur à 500 000 € HT doit prévoir une clause d'insertion ou appel à une entreprise d'insertion représentant a minima 5% des heures travaillées

✓ Pour les parties administratives dans un bâtiment existant: atteinte de l'étiquette énergétique B, ou à défaut, d'une progression minimale de 100 KWh/m<sup>2</sup>/an conjuguée à l'atteinte de la classe énergétique C après travaux

### Indicateurs d'évaluation

- Nb d'emplois créés sur le territoire
- Nombre d'heures travaillées en insertion et nombre total d'heures travaillées
- Nb d'Ha artificialisés Nb d'entreprises accueillies
- Dont nouvellement implantées sur le territoire