

# Evaluation (bilan et préconisations) de la politique foncière et immobilière d'entreprises de de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

---

Rapport final



**1**

**Objectif et contexte de la mission**

p.3

**2**

**Bilan de l'action conduite par la CCVH**

p.11

**3**

**Retombées pour le territoire et les entreprises**

p.32

**4**

**Conclusion et pistes de préconisations**

p.36

**5**

**Annexes**

p.39

# 1

## | Contexte et objectif de l'évaluation

# 1.1- Objet et méthodologie d'évaluation



La communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) créée en 1998, exerce pleinement la compétence développement économique depuis 2003.

La présente étude d'évaluation vise à mesurer et comprendre en quoi sa stratégie foncière et immobilière à destination des entreprises a permis de répondre aux objectifs qu'elle a réaffirmé dans son projet de territoire, Vallée 3D, à savoir :

- Accompagner la création, le maintien et le développement des entreprises locales,
- Être en capacité de répondre aux demandes d'installation de nouvelles entreprises,
- Pour in fine de maintenir et créer des emplois sur le territoire.

Sous le prisme de divers critères, il s'agit de savoir en quoi l'offre de la CCVH répond aux besoins des entreprises et au développement économique du territoire ?

Le bilan-évaluation concerne ainsi les **9 Parcs d'Activités Economiques (PAE) et les 2 hôtels d'entreprises** de compétence communautaire.

L'objectif premier de l'étude est d'évaluer la contribution de l'action économique en faveur des entreprises et d'en mesurer les retombées pour le territoire (emploi, fiscalité, ...).

Pour y répondre, il s'agit :

- **d'objectiver et de mesurer** l'adéquation entre l'offre en foncier et immobilier d'entreprises et la demande des entreprises
- d'identifier des **points forts et des points faibles** de l'offre CCVH.
- d'évaluer la **contribution** de l'action économique en faveur des entreprises et d'en mesurer les **retombées économiques et fiscales pour le territoire.**
- de proposer des **pistes de recommandation** pour orienter la politique foncière et immobilière de la CCVH

## Limites méthodologiques

Les analyses conduites reposent autant que possible sur des données chiffrées existantes et transmises.

Toutefois, nombreux enseignements résultent des travaux de concertation menés durant les quelques mois de l'étude (entretiens avec les municipalités et les acteurs du développement économique, l'enquête auprès des entreprises)

Les données mobilisées présentent des biais et des limites

- Enquête: taux de représentativité par PAE, propension à répondre des entreprises insatisfaites plus importante
- Extraction des données fiscales: données non exhaustives, pb d'identification des redevables (pb d'adresse, identification des propriétaires,...)
- Données statistiques: la commune est le niveau géographique le plus fin, il est ainsi impossible d'isoler les retombées en lien direct avec les PAE et les hôtels d'entreprises.

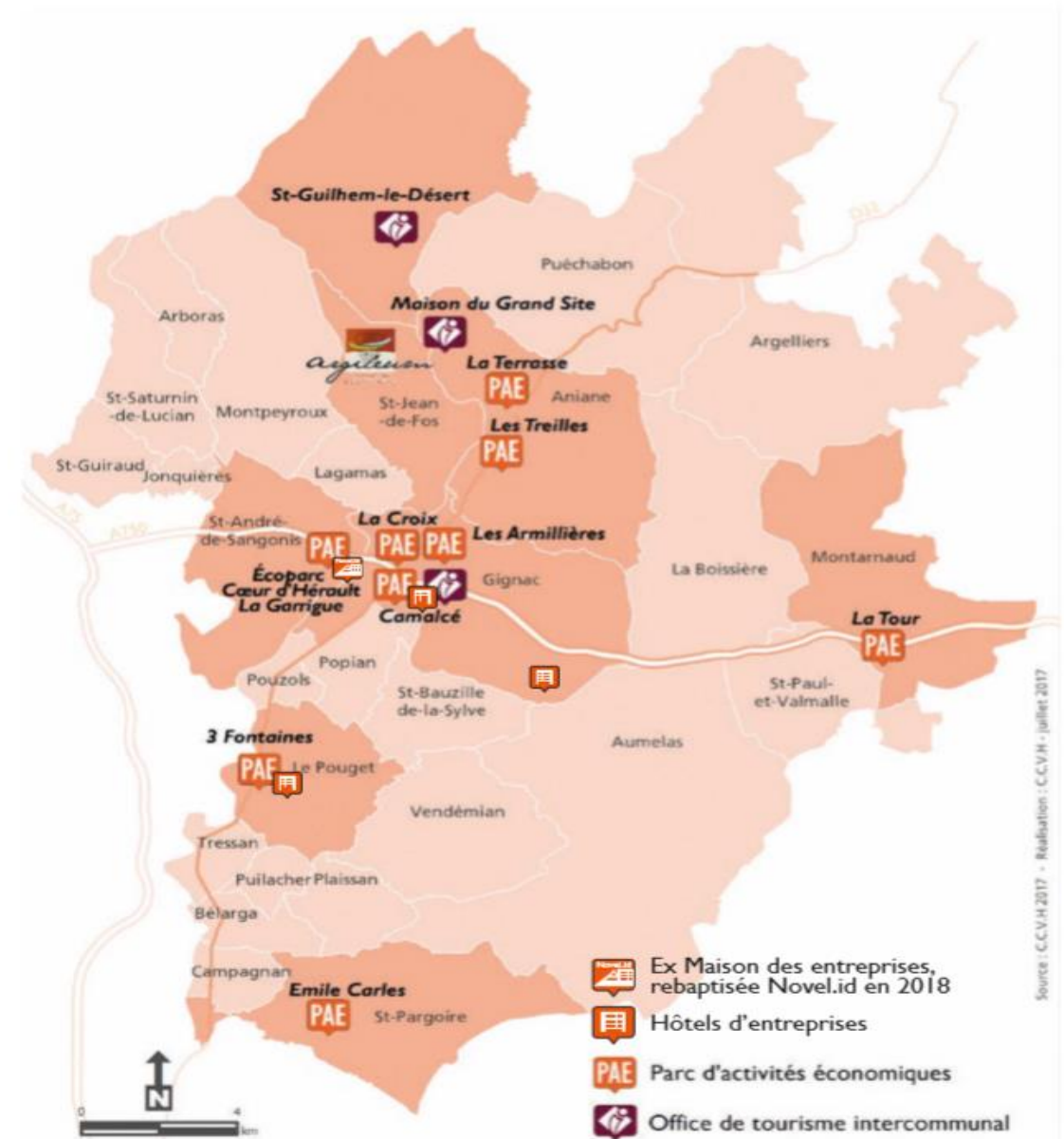
Néanmoins, ces éléments permettent de faire un porter à connaissance intéressant, servant de première base d'appréciation et d'identification des enjeux.

Objet de l'évaluation:  
Offre foncière et immobilière de la CCVH ...

9 Parcs d'activités économiques

2 Hôtels d'entreprises

## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES EN VALLÉE DE L'HÉRAULT



# Objet de l'évaluation: Offre foncière et immobilière de la CCVH



## Les 9 Parcs d'activités économiques de la CCVH

Surface totale des PAE: 75 ha

Surface disponible: 8,6 ha

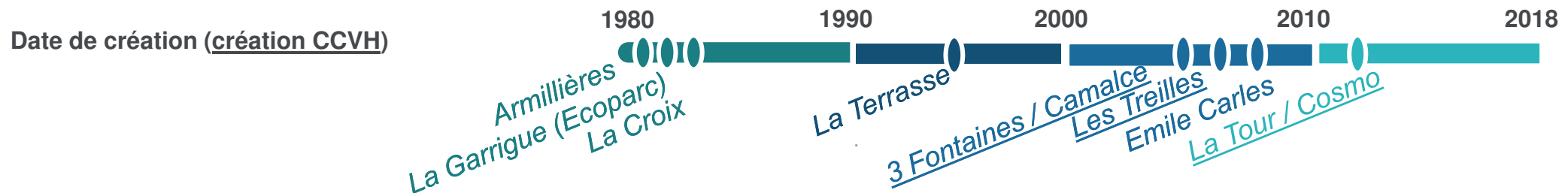
Réserve foncière: 9,6 ha

Nombre d'entreprises accueillies: 300 environ

Prix de vente du foncier (m<sup>2</sup>): entre 26 et 80€

Tailles des parcelles:

- 43% < 1000m<sup>2</sup>
- 32% entre 1000 et 2000m<sup>2</sup>
- 25% > 2000m<sup>2</sup>



# Objet de l'évaluation: Offre foncière et immobilière de la CCVH



	Commune	Thématique économique du PAE	Surface totale du PAE (ha)	Surface aménagée cessible (ha)	Nbre d'entreprises implantées au 31/12/2017	Transfert communal / création CCVH	date de création du PAE
<b>La Terrasse</b>	Aniane	mixte	2,8	2	18	Transfert communal	?
<b>Les Treilles</b>	Aniane	mixte	7,9	3,7	13	Transfert communal mais création CCVH	2006
<b>Les Armillières</b>	Gignac	Mixte	5,3	4	22	Transfert communal	?
<b>Camalcé</b>	Gignac	Tertiaire	1,3	1	24	Création CCVH	2005
<b>Cosmo</b>	Gignac	Commerce et Tertiaire	13,4	3,3	60	Création CCVH	2011
<b>Trois fontaines</b>	Le Pouget	Artisanat et Industrie	8	6	11	Création CCVH	2005
<b>La Tour</b>	Montarnaud	artisanat et tertiaire	5	3,8	23	Création ccvh	2011
<b>Ecoparc</b>	St-André-de-Sangonis	Artisanat et Industrie	24,7	19	78	Transfert communal puis extension CCVH	1983 (4,4 ha)
<b>Emile Carles</b>	St Pargoire	Artisanat et Industrie	6,5	5	29	Transfert communal puis aménagement ccvh sans commercialisation	2007
<b>TOTAL</b>	/	/	74,9	47,8	278	/	/

# Objet de l'évaluation: Offre foncière et immobilière de la CCVH



## Les 2 hôtels d'entreprises de la CCVH

Entreprises de moins de 3 ans (sur dossier)

Durée d'accueil : 3 ans maximum

Loyer attractif et progressif

Accompagnement à la création et au développement possible pendant deux ans

Partage de moyens

### Domaine de 3 Fontaines (Le Pouget)



Entreprises artisanales ou productives

3 ateliers, de 170 à 270 m<sup>2</sup>

### Camalcé (Gignac)



Entreprises de services

2 bureaux de 40m<sup>2</sup> avec une salle commune de 16 m<sup>2</sup>



## Demande / Besoins

1. Quelles sont les **dynamiques économiques observées** ? (rythme de commercialisation du foncier, taux d'occupation et de rotation dans l'immobilier d'entreprise, typologies d'entreprises implantées, besoins et attentes exprimés par les entreprises)

## Outils, moyens CCVH

2. Quelle est l'**offre en foncier et immobilier d'entreprises** (taille, disponibilité, prix, ...) et les équipements et services présents ?

3. Quels sont les **outils dont dispose la CCVH en matière de veille économique, de promotion, de prospection, mais aussi d'animation et de concertation** avec le tissu économique local ? Sont-ils suffisants? Efficaces ?

4. Existe-t-il un **suivi qualitatif des demandes d'implantation** ? (nombre d'entreprises en recherche de foncier ou d'immobilier, origine géographique des entreprises, taille des parcelles recherchées, services recherchés, localisation recherchée).

## Adéquation / satisfaction

5. Au regard des ces analyses, les **PAE de la CCVH correspondent-ils aux besoins exprimés** ? L'offre en PAE est-elle suffisamment diversifiée et thématisée pour répondre aux différents secteurs d'activité des entreprises (taille des parcelles, prix du foncier, services) ?

6. Les **entreprises des PAE sont-elles satisfaites des équipements présents** ? Si non pourquoi ? Quels équipements complémentaires seraient nécessaires ?

7. Les entreprises accueillies en pépinière ont-elles pu **poursuivre leur installation** sur le territoire de la CCVH ? Le parcours résidentiel est il aisé?

8. Sont-elles satisfaites des **conditions d'accompagnement** qui leur ont été proposées ?

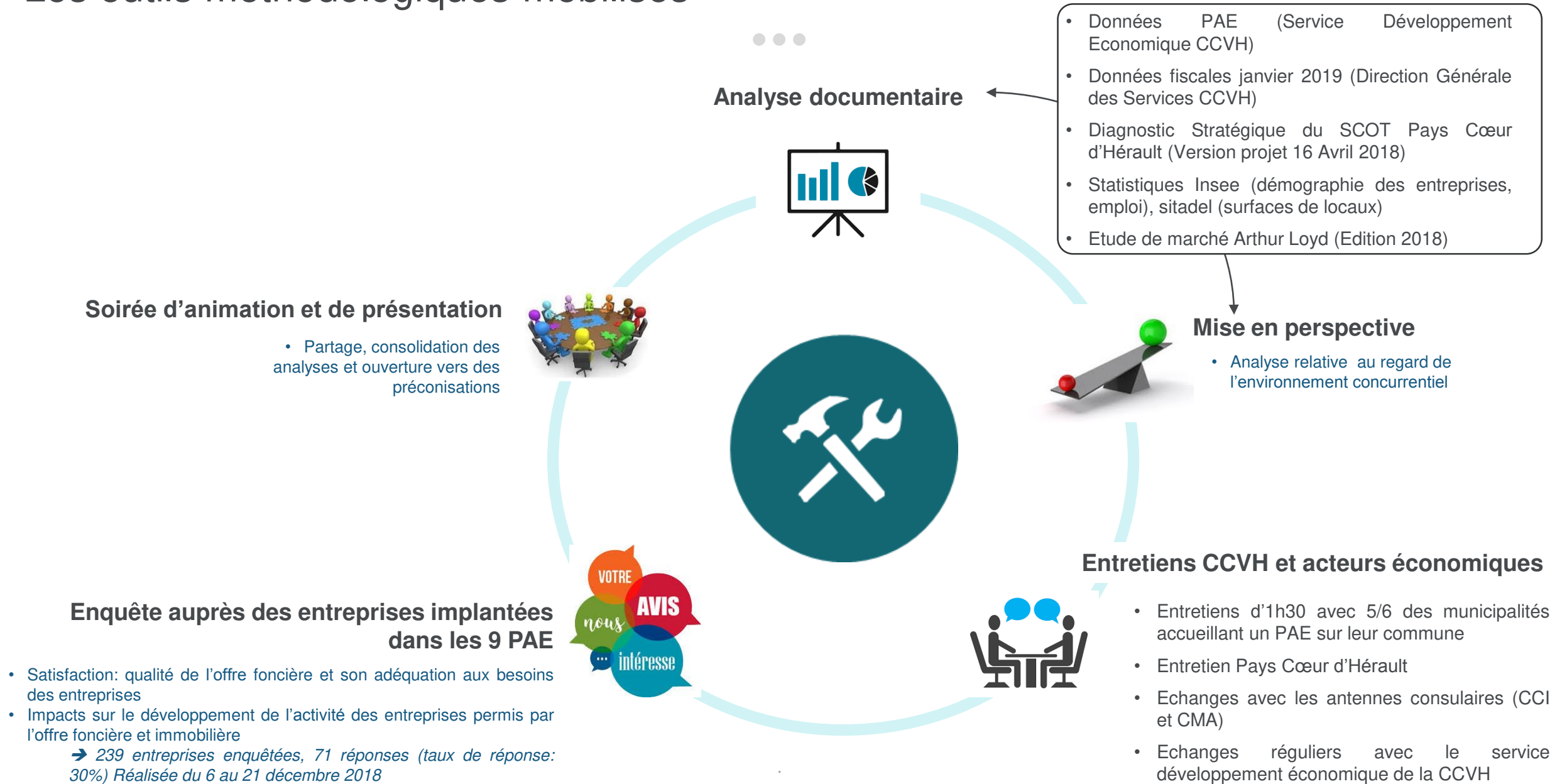
## Retombées

9. Sans l'offre en foncier économique et/ou en immobilier dont les entreprises des PAE (et/ou passées en pépinière/hôtel) bénéficient, auraient-elles pu avoir les mêmes **perspectives de développement** ? A contrario, l'offre dont elles disposent les limite-t-elles dans leur développement ?

10. En quoi la **typologie des entreprises accueillies en immobilier et en PAE répond aux objectifs visés par la politique** ? En terme de création et pérennisation d'emplois, attractivité...?

11. Quelles sont les **évolutions des retombées fiscales** ? Constate-t-on un effet levier suite aux différentes phases de commercialisation de foncier ?

# Les outils méthodologiques mobilisés



## 1.2- Contexte territorial et économique



## **Un territoire dynamique qui bénéficie du développement de la métropole montpelliéraine.**

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) est située à l'Est du Pays Cœur-d'Hérault (PCH), en position d'interface avec la métropole montpelliéraine.

Desservi par les axes pénétrants de l'A75 et de l'A9, le territoire bénéficie d'une localisation stratégique, très favorable à son développement résidentiel et économique.

**Ainsi avec 38 635 habitants en 2016\* et 2731 entreprises en 2017\*\*,** la CCVH demeure l'espace le plus peuplé et le plus dynamique du PCH.

La CCVH profite de sa proximité avec Montpellier pour abriter une population plus jeune et, en moyenne, plus riche que dans le reste du PCH. La part des cadres supérieurs résidant sur la CCVH est également plus élevée que sur le reste du territoire.

Concernant l'économie, la CCVH concentre également un nombre important d'entreprises du Pays Cœur d'Hérault. Elle représente 46,5% des entreprises, soit 4212 établissements en 2015. C'est également un territoire dynamique en termes de création d'entreprises, affichant un taux de 14,80% en 2016.

Le **tissu économique local dynamique** est soutenu par un développement démographique important. Les PAE de la CCVH sont essentiellement occupés par des entreprises du territoire.

Le tissu économique de la CCVH se caractérise par une part élevée d'entreprises ayant aucun salarié (82,5%, taux le plus élevé de toute la région ex-Languedoc Roussillon) et un taux de création d'entreprise important (14,80% en 2016 contre 13,7% pour le département de l'Hérault, 2ème EPCI du département derrière Montpellier Métropole Méditerranée (15,2%)).

Toutefois, il est important de souligner que l'attractivité économique de la CCVH et du territoire de la vallée de l'Hérault repose essentiellement sur un effet de desserrement de la métropole montpelliéraine qui connaît un marché du foncier économique relativement tendu (rareté et prix élevé).

Cette situation n'est pas figée et pourrait être amenée à évoluer si la métropole ouvre, comme elle l'ambitionne dans son SCOT, du foncier économique notamment sur sa porte Nord Ouest (Juvignac - St Georges d'Orque).

\* Insee, Recensement de la population 2016

\*\* Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene), 31/12/2016

# Contexte et demande d'installation des entreprises



La CCVH est un territoire **particulièrement dynamique** tant en terme démographique que économique.

Les indicateurs sont très fréquemment au dessus du reste du PCH et des moyennes départementales et régionales.

Son développement est notamment lié au **desserrement métropole montpelliéraine** > une opportunité qui peut devenir une menace selon les stratégies adoptées par 3M

Le **tissu économique local dynamique** est soutenu par un développement démographique important.

Les PAE de la CCVH sont essentiellement occupés par des entreprises du territoire.

Source: INSEE

	CCVH	CC Clermontais	CC Lodévois/Larzac	Dép.34	Languedoc Roussillon	Occitanie
Nbre d'habitants (2016)	37 090	27 483	14 563	1 152 125	2 849 977	5 944 715
Taux d'évolution annuel de la population	1,9%	1,76%	0,42%	1,41%	1,01%	0,91%
Taux de chômage (2015)	13,8%	17,6%	18,7%	17,6%	17,9%	15,5%
Part des cadres supérieurs (2015)	8,9%	5,6%	5,1%	8,6%	6,7%	8,1%
Médiane du revenu disponible par UC	19 890€	18 230€	17 185€	19 320€	nc	19 672€
Indice de jeunesse (2015)	113,7	93,1	76	86,9	80,2	82,2
Nbre d'établissements dont 0 salariés (2015)	4272	3145	1767	126 217	299 486	604 980
Taux de création d'entreprises (2016)	14,8%	13,1%	11,5%	13,7%	13%	12,7%
• Services marchands auprès des ménages	14,10%	13,40%	11,90%	12,60%	nc	12%
• Services marchands auprès des entreprises	19,20%	12,30%	15,20%	15%	nc	14,2%
• Commerce, transport, hébergement, restauration	15,80%	14%	11,20%	14,50%	nc	13,8%
• Construction	9,90%	15,30%	7,10%	12,70%	nc	11,4%
• Industrie	13,40%	5,30%	12,50%	11,50%	nc	9,5%

# Le contexte de la demande en foncier et immobilier



## Une demande foncière soutenue

Le territoire de la CCVH, et plus largement le Pays cœur d'Hérault, présente un espace de desserrement de la métropole montpelliéraine et dans une moindre mesure biterroise. Ces entreprises cherchent avant tout la proximité de l'autoroute et/ou de Montpellier. Le PAE La Tour, le PAE La Croix et le PAE Ecoparc sont ainsi particulièrement concernés. Le territoire de la CCVH accueille ces entreprises extérieures aux gré des opportunités.

Les PAE de la CCVH sont essentiellement occupés par des entreprises du territoire. Le tissu économique local, fortement présentiel, soutenu par un développement démographique important, est relativement dynamique. Les secteurs de la construction, du commerce (gros et détail), et des services aux entreprises (transports, location de matériel...) sont les plus représentés. Les demandes de ces entreprises portent essentiellement sur de petites surfaces. Ce développement dit « endogène » s'exprime sur l'ensemble du territoire, même sur les PAE plus en retrait comme le PAE Emile Carles.

Selon les modalités de calcul retenues (cf. page suivante), les besoins en foncier économique oscillent entre 3 et 4,3 ha par an.

# Le contexte de la demande en foncier et immobilier



Les besoins en foncier économique peuvent être estimés de plusieurs façon :

**Hypothèse 1 (source SCOT PCH)** - Au regard des taux de croissance annuels moyens de consommation foncière constatés entre 1996 et 2015, il est estimé un besoin entre 2ha et 3,4 ha par an

Calcul taux de croissance annuel moyen			
	1996-2009	2009-2015	1996-2015
Lodévois et Larzac (28)	-0,47	1,57	0,17
Clermontais (18)	3,12	5,03	3,72
Vallée de l'Hérault (21)	3,29	2,53	3,05
<b>SCOT PCH</b>	<b>2,12</b>	<b>3,16</b>	<b>2,45</b>

Application du taux de croissance	Existant en ZAE	Besoins à 25 ans (2,12% par an)	Besoins à 25 ans (2,45% par an)	Besoins à 25 ans (3,16% par an)
dont CC Lodévois et Larzac	78,5	103,2	113,7	140,8
dont CC de la Vallée de l'Hérault	71,5	49,9	59,4	84,1
dont CC du Clermontais	137	95,6	113,9	161,2
<b>Surfaces totale</b>	<b>287</b>	<b>200,3</b>	<b>238,6</b>	<b>337,7</b>

**Hypothèse 2 (source SCOT PCH)** – Au regard des données sitadel (m<sup>2</sup> de surfaces d'activités commencées), auxquelles sont appliqué des ratio d'occupation du bâti sur la parcelle et de la parcelle sur le foncier (cf. tableau ci contre), le besoin seraient établis entre 2,2 et 3,4 ha.

Avec System U	Surfaces commencées en m <sup>2</sup>	Locaux d'hébergement hôtelier	Locaux de commerce	Locaux de bureaux	Locaux d'artisanat	Locaux industriels	Entrepôts	Total surface
Période 2005-2016	Total SCOT	2 350	52 662	21 376	10 336	38 099	103 150	227 973
My annuelle	Total SCOT	196	4 389	1 781	861	3 475	8 596	18 998
Besoins nets pour parcelles	Coef densité bâti / parcelle	39%	39%	27%	20%	26%	26%	28%
	Besoin annuel	502	11 253	6 598	4 307	12 211	33 061	67 931
Besoins bruts pour foncier éco	Coef densité bâti / total	29%	29%	27%	15%	11%	11%	14%
	Besoin annuel	675	15 133	6 598	5 742	28 863	78 144	135 155

Sans System U	Surfaces commencées en m <sup>2</sup>	Locaux d'hébergement hôtelier	Locaux de commerce	Locaux de bureaux	Locaux d'artisanat	Locaux industriels	Entrepôts	Total surface
Période 2005-2016	Total SCOT	2 350	52 662	21 376	10 336	38 099	39 835	164 658
My annuelle	Total SCOT	196	4 389	1 781	861	3 475	3 320	13 722
Besoins nets pour parcelles	Coef densité	39%	39%	27%	20%	26%	26%	29%
	Besoin annuel	502	11 253	6 598	4 307	12 211	12 768	47 638
Besoins bruts pour foncier éco	total	29%	29%	27%	15%	11%	11%	16%
	Besoin annuel	675	15 133	6 598	5 742	28 863	30 178	87 189

**Hypothèse 3 (source CCVH)** - Au regard des commercialisations de parcelles en PAE réalisées par la CCVH, nous pouvons considérer un rythme de commercialisation équivalent à 3 ha par an environ. En retenant un ratio foncier cessible/ foncier total de 70%, les besoins annuels en foncier au titre des activités économiques seraient donc 4,3 ha.

	Surfaces commercialisées (vendue ou sous compromis de vente) en ha	Nbre d'années de commercialisation (entre la 1 <sup>ère</sup> vente et le 31/12/2018)	Moyenne de commercialisation /an (ha)
<b>Cosmo tr 1</b>	2,6	3	0,86
<b>Les Treilles</b>	1,2	7	0,17
<b>La Tour</b>	2,7	5	0,53
<b>Trois Fontaines</b>	5,0	12	0,42
<b>Ecoparc tranches 1 et 2</b>	2,3	2	1,14
<b>Total</b>	13,7		<b>3,1</b>

Source: CCVH

PAE en cours de commercialisation par la CCVH au 31/12/2018

# 2

**Bilan de l'action  
conduite par la  
CCVH**

## 2.2- Bilan en terme de disponibilité foncière et immobilière

## 2.2 Disponibilité foncière et immobilière



Avec ses 9 PAE, la CCVH propose de manière équilibrée, sur l'ensemble de son territoire, une offre en foncier économique.

### **Des réserves foncières limitées**

Début 2019, 18% des surfaces commercialisables sont libres. Ainsi, les disponibilités foncières (8,62ha y compris l'extension en cours du PAE Ecoparc) permettent de répondre aux demandes des entreprises à court terme et moyen terme. En considérant un rythme de consommation foncière moyen de 3ha par an, la CCVH dispose de 3 ans de réserve foncière.

Ainsi, alors que la constitution de réserves foncières s'anticipe dans les documents d'urbanisme, la vision stratégique des capacités réelles d'extension des PAE demande à être éclaircies.

Seuls le PAE La Croix, le PAE 3 Fontaines et Passide disposent de surfaces clairement identifiées.

Sur le PAE La Croix, les orientations sont claires avec l'aménagement d'un écoquartier et d'un parc urbain. Les réserves foncières à proprement dites économiques se concentrent ainsi à ce jour en grande partie sur le PAE des 3 Fontaines.

La position stratégique et l'attractivité de l'Ecoparc amènent à s'interroger sur ses potentialités d'extension notamment sur le secteur Nord, qui à ce jour n'est pas considéré dans le périmètre du PAE. De la même manière, le PAE La Tour demanderait également à disposer de réserves foncières.

Par ailleurs, la situation sur l'occupation, la demande exprimée et les potentialités d'extension du PAE Emile Carles demandent à être mieux considérées par la CCVH qui reste très en retrait sur ce PAE.

Enfin des secteurs, hors PAE, comme la cave coopérative de Gignac en proximité immédiate du PAE les Armillières ou encore l'Ensoleillade et la cave coopérative de Saint André de S. semblent constituer des secteurs à fortes potentialités, répondant par ailleurs aux préoccupations de gestion économe de foncier et de réhabilitation de l'existant.

### **Une densité d'occupation foncière satisfaisante**

Concernant la densité des PAE, les ratios surfaces cessibles/surfaces totales montrent qu'il existe peu de marges d'amélioration. En effet, un ratio de 70% est communément admis.

*Le tableau de données est présenté en page suivante.*



<i>PAE</i>	<i>Surface totale PAE</i>	<i>Surface totale cessible en ha</i>	<i>Ratio surf. cessible / surf. totale</i>	<i>Taux d'occupation</i>	<i>Surfaces publiques cessibles restant à commercialiser au 31/12/2018 en ha</i>	<i>Réserves foncières prévues pour des ouverture foncières</i>
<b>La Terrasse</b>	2,80	2	71%	100		
<b>Les Treilles</b>	7,90	3,70	47%	58	2,5	Extension (tr2) de 1,6 ha mais pas de réserves foncières réalisées
<b>Armillières</b>	5,30	4	75%	100	0	Intérêt coopérative, hors PAE ?
<b>Camalcé</b>	1,30	1	77%	100	-	
<b>La Croix cosmo tr 1 et 3</b>	13,4	3,3	30%	93	0,32	2,4 ha pour tranche 3 économique achetées
<b>3 Fontaines</b>	8	6	75%	98	0,1	Extension en projet sur 7,2 ha dont 5,2 ha achetées
<b>La Tour</b>	5	3,8	76%	53	1,10	Extension à étudier
<b>Ecoparc</b>	24,70	19	77%	63	4,60	Extension à étudier (secteur Nord+ coté autoroute hors PAE)
<b>Emile Carles</b>	6,5	5	77%	?	0	Extension envisagée par la commune sur 4 ha, pas de réserves foncières CCVH
<b>Secteur Passide</b>	secteur lycée (en cours d'amt), équipements publics et activités de loisirs					4 dont 2ha achetés
<b>TOTAL</b>	75	47,80	67%		<b>8,62 ha</b>	<b>Total réserves foncières CCVH réalisées 9,6 ha (achetés)</b>

Source: service développement économique CCVH

## 2.2 Disponibilité foncière et immobilière

### Un parcellaire diversifié

Concernant la taille des parcelles, la CCVH propose une offre foncière diversifiée avec des PAE aux vocations économiques et aux parcellaires complémentaires.

Gignac, identifié dans le SCOT comme pôle commercial majeur du Pays Cœur d'Hérault, renforce sa vocation avec le PAE La Croix (COSMO)

Au sein du cœur économique Gignac / Saint André-de-Sangonis, une répartition fonctionnelle s'est organisée entre le PAE Ecoparc orienté vers les entreprises artisanales et industrielles et les PAE La Croix et Camalcé fortement axé sur les activités commerciales et de services.

Le PAE 3 Fontaines comporte une orientation économique dominante autour des industries Agro-Alimentaires.

Les grandes parcelles de foncier nu (> 2000m<sup>2</sup>) permettent de répondre notamment aux demandes des activités industrielles, logistiques ou commerciales, néanmoins assez rares dans le territoire. Une grande partie de ces grandes parcelles est concentrée dans 2 PAE (PAE Ecoparc et PAE Les 3 Fontaines). Toutefois l'absence de très grandes parcelles (> 10 000m<sup>2</sup>) prive le territoire d'opportunités d'accueil.

Les 5 autres PAE présents sur la CCVH ont des vocations économiques moins marquées avec des parcelles de plus petite taille et permettent de répondre aux besoins des entreprises locales (essentiel de la demande).

La taille des parcelles et la vocation des PAE répond aux besoins qui s'expriment naturellement sur le territoire. En revanche, sans offre atypique (lots de grandes tailles, PAE à vocation économique marquée, ...) les PAE de la CCVH ne se démarquent pas et n'ont pas de pouvoir d'attractivité spécifique.

PAE	prix moyen du foncier cessible (m <sup>2</sup> )	Nbre de parcelles < 1000m <sup>2</sup>	Nbre de parcelles entre 1000m <sup>2</sup> et 2000m <sup>2</sup>	Nbre de parcelles > 2000m <sup>2</sup>
La Terrasse	?	?	?	?
Les Treilles	80 €	8	12	4
Armillières	?	?	?	?
Camalcé	vente en VEFA de locaux	nc	nc	nc
La Croix cosmo tr 1 et 3	vente à 275 €/m <sup>2</sup> de SDP;	vente de sdp sur lots	vente de sdp sur lots	vente de sdp sur lots
3 Fontaines	Entre 26 et 50€	0	3	6
La Tour	75 €	32	7	2
Ecoparc	60 €	7	13	15
Emile Carles	Vente par le privé	Découpage selon privés		
Secteur Passide				
<b>TOTAL</b>		47	35	27

### Des prix du m<sup>2</sup> cessible parfois élevés

Les prix du foncier font la force et l'attractivité des PAE de la CCVH au regard des prix pratiqués sur l'Ouest montpellierain. Sur la CCVH, ils varient fortement selon la localisation du PAE (proximité A750 et Montpellier) et sa vocation économique. Toutefois, l'insuffisance d'anticipation foncière participe à rencontrer des coûts d'acquisitions foncières élevés avec répercussions sur les prix de vente. Ainsi, par exemple, le prix du m<sup>2</sup> accessible sur le PAE Les Treilles semble anormalement élevé. En effet, à titre de comparaison, selon l'étude de marché 2018 d'Arthur Lyod, ce prix (80€ le m<sup>2</sup>) équivaut aux prix relevés pour des activités artisanales sur le secteur Montpellier Ouest (Montpellier - Val de Croze ; Fabrègues - Les Quatres Chemins ; Saint Georges d'Orques - Mijoulan, St-Jean-de-Vedas, ...)



## 2-2 Disponibilité foncière et immobilière



### Un parcours résidentiel qui semble fragile

La CCVH, via ses 2 hôtels d'entreprises, permet d'accompagner le développement des jeunes entreprises (moins de 3 ans) tant artisanales ou productives (PAE des 3 Fontaines) que de services (Camalcé). L'offre s'inscrit en complément de la couveuse d'entreprise Ariac (association privée) et de la pépinière Novelid (Pays). Elle se compose de 3 ateliers, de 170 à 270 m<sup>2</sup> (3 Fontaines) et de 2 bureaux de 40m<sup>2</sup> avec une salle commune de 16 m<sup>2</sup> ; (Camalcé) .

Au regard des résultats de l'enquête mais aussi des dires d'acteurs, cette offre, de qualité, satisfait les entreprises qui en bénéficient. Toutefois il semblerait qu'aux regards des taux de création, elle puisse être trop limitée.

Par ailleurs, les liens avec les organismes d'accompagnement et de suivi des créateurs d'entreprises semblent être à renforcer (retour d'enquête confirmé par les entretiens avec municipalités ).

Enfin à la sortie des hôtels d'entreprises, les entreprises semblent rencontrer des difficultés à trouver des locaux adaptés et accessibles en terme de prix (retour d'enquête confirmé par les entretiens avec municipalités et les analyses du SCOT) . Leur installation pérenne sur le territoire n'est pas facilitée.

#### Les résultats de l'enquête auprès des entreprises

- Bonne satisfaction générale sur les conditions d'hébergement (cf. page 34)
- Seule 1 entreprise sur 2 accompagnée par un organisme
- Parcours résidentiel en sortie d'hôtel

Sur 7 entreprises ayant séjourné en hôtel d'entreprises, 5 recherchaient un local à louer.

4 ont rencontrées des difficultés à trouver un bien à louer ou acheter

« Les prix sont dissuasifs à l'achat et il y a peu de choix et de locaux adaptés à l'installation de bureaux. »

Outre l'offre en hôtel d'entreprises portée par la CCVH et exclusivement dédiée aux jeunes entreprises, il existe peu d'offre immobilière sur le territoire de la communauté de communes et plus généralement à l'échelle du Pays.

Sans avoir d'éléments chiffrés, aux dires des acteurs locaux (Pays, municipalités, consulaires), il existerait en effet un besoin en immobilier. L'acquisition d'un bien reste une finalité, l'option locative est généralement envisagée comme une étape transitoire.

Le tissu économique de la CCVH se caractérise par une part élevée d'entreprises ayant aucun salarié (82,5%, taux le plus élevé de toute la région ex-Languedoc Roussillon) et un taux de création d'entreprise important (14,80% en 2016 contre 13,7% pour le département de l'Hérault, 2ème EPCI du département derrière Montpellier Métropole Méditerranée (15,2%)).

De ce fait, un certain nombre d'entrepreneurs aux moyens financiers limités ou aux besoins ponctuels (créateur d'entreprises, auto-entrepreneur,...) pourraient rechercher des locaux d'activité à loyers ou prix modérés.

Par ailleurs, les municipalités interrogées expriment des attentes en matière de développement d'activités de e-commerce ou de télétravail qui pourraient être demandeuses de locaux en location, partage, ...

Ces besoins ressentis nécessiteraient d'être vérifiés via une consultation directement auprès des entreprises.

Taux de création d'entreprises par secteur d'activité (2016)	CCVH	CC Lodévois/ Larzac	CC Clermontais	Département 34
Services marchands auprès des ménages	14,10%	11,90%	13,40%	12,60%
Services marchands auprès des entreprises	19,20%	15,20%	12,30%	15%
Commerce, transport, hébergement, restauration	15,80%	11,20%	14%	14,50%
Construction	9,90%	7,10%	15,30%	12,70%
Industrie	13,40%	12,50%	5,30%	11,50%
<b>TOTAL</b>	<b>14,80%</b>	<b>11,50%</b>	<b>13,10%</b>	<b>13,70%</b>

## 2.2 AFOM de la disponibilité foncière et immobilière



### ATOOUTS

- Offre foncière **équilibrée**, sur l'ensemble de son territoire.
- Foncier économique **disponible** à court et moyen terme
- PAE aux vocations économiques et aux parcellaires **complémentaires**
- **Qualité** des aménagements sur les PAE créés par la CCVH
- **2 hôtels d'entreprises**, permettent d'accompagner le développement des jeunes entreprises (moins de 3 ans) tant artisanales ou productives (PAE des 3 Fontaines) que de services (Camalcé). L'offre s'inscrit en complément de la couveuse d'entreprise Ariac (association privée) et de la pépinière Novelid (Pays).

- Quelques **friches** présentant des potentiels de densification / réaffectation (*à recenser et mesurer précisément*)
- **Potentiels** immobiliers et fonciers **hors des PAE** (*à recenser et mesurer précisément*) (exemple Secteur Nord Ecoparc)

### OPPORTUNITES

### FAIBLESSES

- **Capacité d'anticipation foncière** à vocation économique **limitée** (exemple pb ZAD refusé sur Ecoparc) **voire anticipation inexistante** (La Tour) > **or ceux sont 2 PAE stratégiques de la CCVH**
- **Coût des acquisitions** foncières nues trop élevé avec répercussions sur les prix de vente
- **Parcours résidentiel qui semble fragile**: Offre limitée, peu adaptée et peu accessible pour les TPE ou les jeunes entreprises (notamment en sortie de pépinière) (*à recenser et mesurer précisément*)
- Quelques besoins de **requalification** notamment des PAE plus anciens (*à recenser et mesurer précisément*)

- Offre concurrentielle dont stratégie foncière de **3M notamment autour Bel Air**.
- Présence de **logements**

### MENACES

## 2.3- Bilan en terme d'aménagements et de services

## 2.3 Bilan en terme d'aménagements et de services



En l'absence de diagnostic qualitatif des PAE, les enseignements suivants résultent des travaux de concertation menés durant les quelques mois de l'étude auprès des municipalités interrogées (5) et des entreprises enquêtées (70 réponses, taux de retour d'environ 30%).

Bien que parfois incomplets ou subjectifs, ces éléments ont permis d'établir un porté à connaissance intéressant, servant de première base d'appréciation. Il est toutefois nécessaire de **lire ces résultats avec prudence** (un nombre de réponses par parc parfois très restreint et un taux de participation des entreprises insatisfaites généralement plus important).

Globalement, il en ressort que **les municipalités sont très satisfaites du niveau d'aménagement des PAE portés par la CCVH.**

Elles reconnaissent néanmoins, les problématiques rencontrées sur les PAE plus anciens, initialement portés par les municipalités ou le privé : dégradation de la qualité et de l'attractivité dans le temps avec la présence de logements, des conflits d'usages, la présence de quelques locaux en friches ou d'espaces délaissés. Ces éléments sont des dimensions importantes à prendre en considération pour juger spécifiquement des besoins de requalification, renouvellement ou encore densification des PAE. A ce jour, la CCVH ne dispose pas des moyens de recensement et d'évaluation précise de ces problématiques. Avec des exigences de plus en plus prégnantes en termes de gestion économe du foncier, ces problématiques demandent à être davantage considérées. Ces PAE sont vieillissants dans leur forme mais encore dynamiques dans leur activité. Les travaux de réhabilitation qui ont été conduits sur un certain nombre d'entre eux sont ainsi appréciés.

Par ailleurs, pour ces PAE, existe un besoin de précision/transparence sur les contours des compétences communautaires. Le cas a pu être posé par exemple autour des questions liées à la sécurité des PAE (en lien avec l'exercice du pouvoir de police), ou sur les capacités d'intervention dans les PAE en gestion privée (Emile Carles), ou autre sur des périmètres de PAE pas toujours identifiés ou pertinents (exemple: Secteur Nord Ecoparc).

## 2.3 Bilan en terme d'aménagements et de services



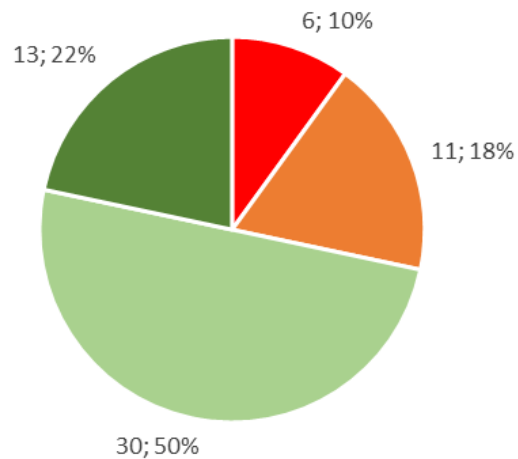
Les entreprises ayant répondu à l'enquête (70 entreprises sur 239 interrogées soit environ 30%), ont également exprimé un bon niveau de satisfaction générale. Toutefois des différences d'appréciation sont constatées selon les PAE. Les entreprises ayant répondu à l'enquête estiment, comme les élus et acteurs locaux que les aménagements des PAE les plus anciens sont les moins satisfaisants.

Les diapositives suivantes présentent le niveau de satisfaction sur :

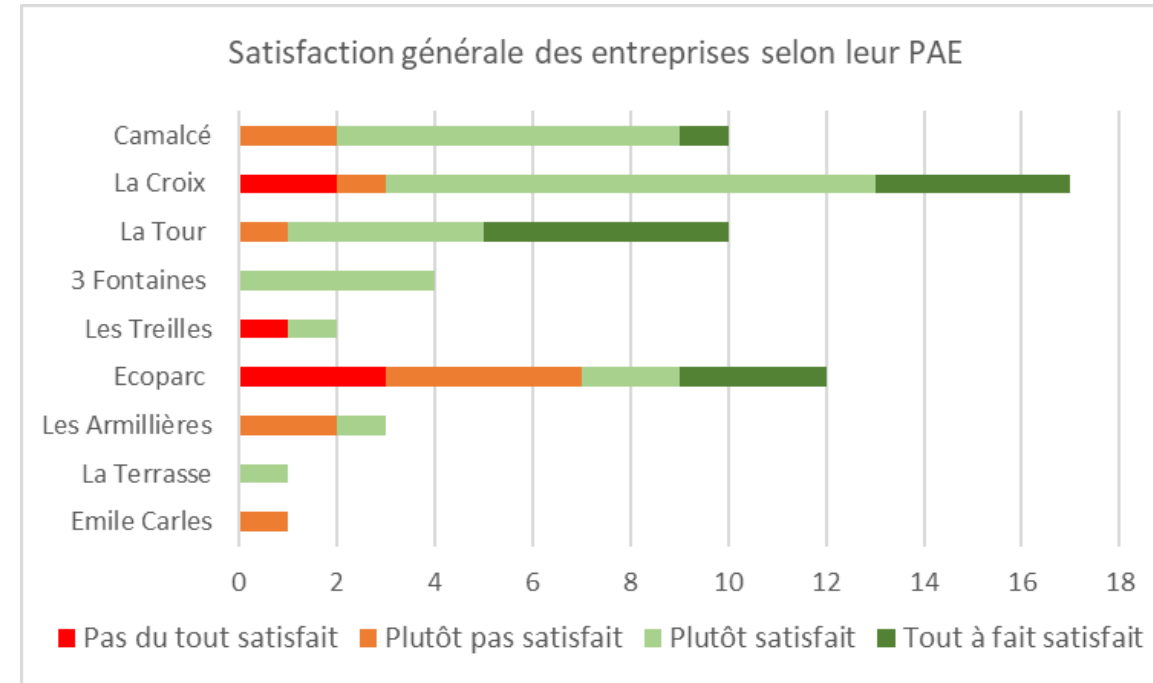
- Thématique et occupation des PAE, Nuisances et conflits d'usage au sein des PAE
- Desserte, accessibilité et signalétique des PAE
- Circulation et stationnement au sein des PAE
- Eclairage, propreté, sécurité des PAE
- Hôtels d'entreprises

PAE	Nbre d'entreprises total	Nbre d'entreprises ayant répondu à l'enquête	Taux de retour
La Tour	23	10	43,50%
Camalcé	24	10	41,60%
Domaine des 3 Fontaines	11	4	36,40%
La Croix	60	17	28,30%
Ecoparc	78	12	15,40%
Les Treilles	13	2	15,40%
Les Armillières	22	3	13,60%
La Terrasse	18	1	5,50%
Emile Carles	29	1	3,40%
Hors PAE		11	
<b>TOTAL</b>	<b>278 (239 adresses mail valides)</b>	<b>71</b>	<b>29,70%</b>

Satisfaction générale des entreprises de l'implantation en PAE



Satisfaction générale des entreprises selon leur PAE



## 2.3 Qualité des aménagements et services

### 2.3.1 Thématique et occupation des PAE, Nuisances et conflits d'usage au sein des PAE

Nombreux entrepreneurs et notamment les TPE n'ont pas les moyens d'acquérir un local d'activité en supplément de leur logement. Les demandes de construction d'un logement attenant au local d'activité sont une réalité. Toutefois conscientes d'un risque d'effet d'aubaine (prix du foncier à vocation économique vs prix du foncier à vocation habitat) et des problématiques dans un premier temps de conflits d'usage puis dans second temps de transmission d'activité et de locaux, la majorité des communes ont décidé de limiter ou d'interdire ces pratiques. La CCVH quant à elle les proscrit.

#### Selon les résultats de l'enquête ...

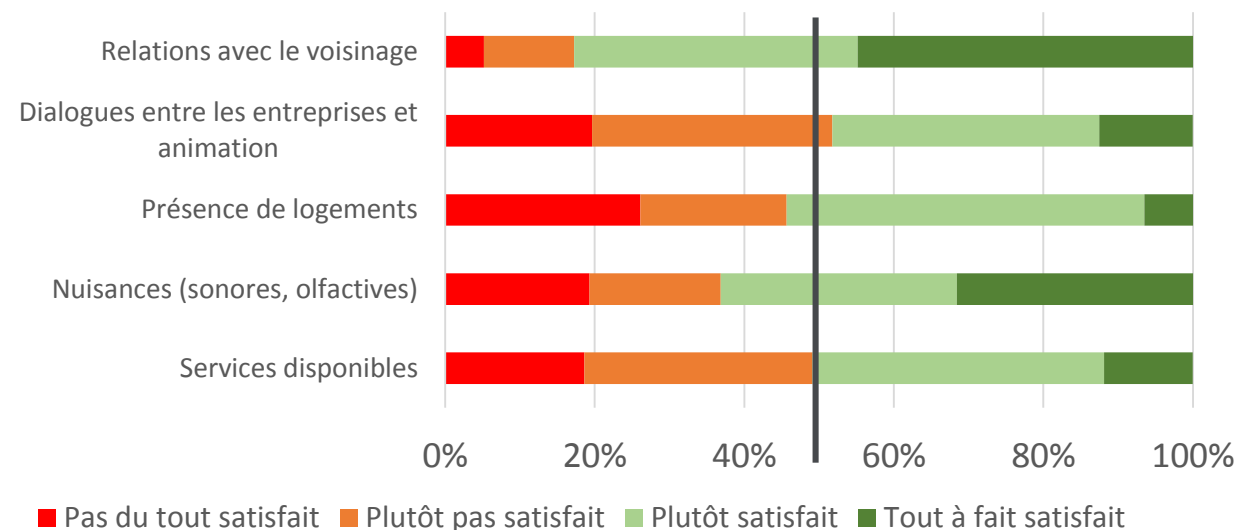
Les entreprises semblent entretenir une bonne entente de voisinage sans pour autant créer de liens et de collectif. Le dialogue interentreprises et l'animation des PAE semblent très faibles. Les entreprises reconnaissent aussi ne pas prendre le temps et d'initiative pour engager des démarches qui iraient en ce sens.

Par ailleurs, les entreprises qui se sont exprimés à travers cette enquête semblent peu incommodées par la présence de logements hormis sur le PAE Ecoparc (conflits de voisinages liés aux nuisances des activités). Certaines reconnaissent une utilité à pouvoir disposer de son logement au sein du PAE (gardiennage notamment).

La lecture des verbatims laissés par les entreprises montre que les services jugés insatisfaisants sur les PAE sont souvent en lien avec la gestion des déchets et des espaces verts et le stationnement (cf. diapositives suivantes). Quelques insuffisances sur la restauration et la Poste ont pu être soulignées.

A noter que le PAE La Croix (dont COSMO) se démarque par une meilleure satisfaction des entreprises sur ces 2 points : les services et le dialogue entre les entreprises. A contrario c'est sur ce PAE que plus de 60% des entreprises ont signalé des problèmes de nuisances sonores (circulation) et olfactives (6 entreprises ont formulé des commentaires à ce sujet).

Satisfaction des entreprises sur l'occupation des PAE et les relations interentreprises



#### Verbatim des entreprises insatisfaites

« Nous avons eu des problèmes avec des voisins locataires à cause du bruit » « c'est une zone artisanale et de services et il ne devrait pas y avoir autant de logements » (Ecoparc)

« Il ne se passe pas grand chose en commun me semble t il... Nous avons aussi notre part de responsabilité, mais chacun travaille dans son coin. » (Camalcé)

« Aucune animation » (Ecoparc) « Manque de dialogue » (3 Fontaines)

## 2.3 Qualité des aménagements et services

### 2.3.2 Desserte, accessibilité et signalétique des PAE

L'attractivité des PAE de la CCVH repose en grande partie sur leur proximité immédiate à l'A750, autoroute gratuite.

L'ensemble des PAE se situe à moins de 10kms de l'autoroute et 5 d'entre-eux sont à moins d'un kilomètre d'un échangeur.

En revanche, aucun PAE n'est desservi en transport en commun. Les arrêts les plus proches restent trop éloignés pour être attractifs et utilisés. Les études montrent que la marche est généralement acceptée pour les déplacements vers des arrêts de bus inférieurs à 300 m. La sécurité le long du trajet (partage de voirie, éclairage, revêtement des sols,...) et la continuité des cheminements sont également des éléments à prendre en considération. Or il existe une demande grandissante de prise en compte des besoins des usagers en desserte par les transports en commun, et de l'intégration des PAE dans le fonctionnement urbain environnant.

Enfin, certains élus regrettent un niveau de signalétique disparate selon les PAE.

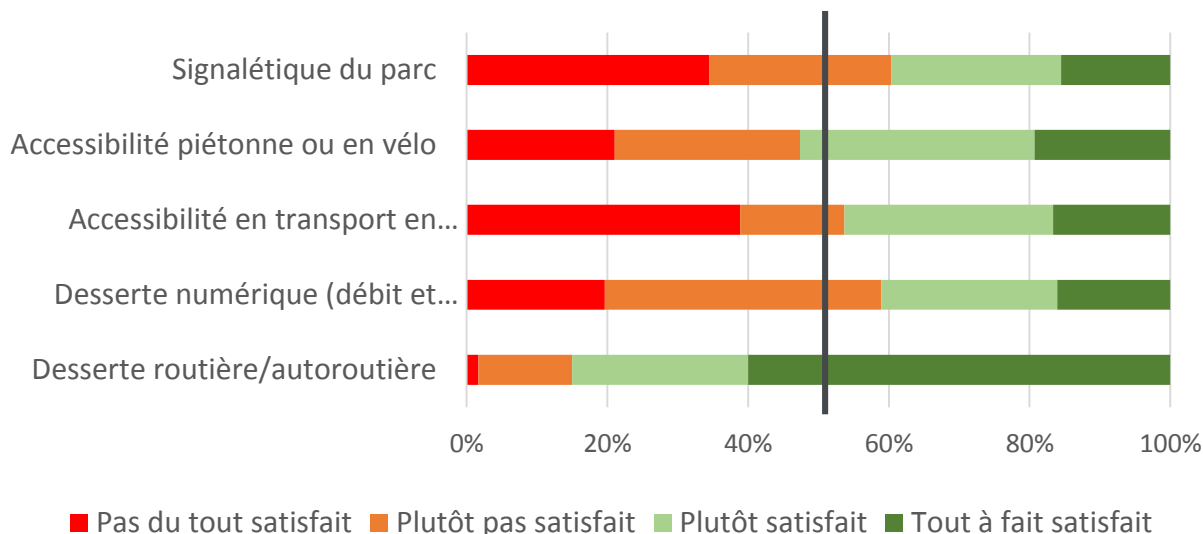
#### Selon les résultats de l'enquête ...

Sans surprise, la desserte routière et autoroutière satisfait 85% des entreprises.

En revanche, sur la quasi-totalité des PAE, à l'exception du PAE La Tour, la signalétique est jugée insatisfaisante et ceci à plusieurs niveaux : en directionnel, en entrée de Parc (totem), au sein du parc (rue), les entreprises ne sont pas toutes signalées.

Enfin, malgré la présence de la fibre optique dans la majorité des PAE, près de 60 % des entreprises ne sont pas satisfaites de l'offre de service numérique. Les débits sont insuffisants et le prix de la fibre apparaît comme trop élevé.

#### Satisfactions des entreprises sur l'accessibilité et desserte numérique des PAE



#### Verbatim des entreprises insatisfaites

- « Avez-vous vu un panneau indiquant le Parc de Camalcé ? moi non... »
- « Signalétique illisible du parc et des bâtiments (personnes toujours perdues sur le lieu) (Camalcé) »
- « Nous ne sommes pas présents sur les panneaux (la raison que l'on nous à donné et que nous ne sommes pas propriétaire) » (Camalcé)
- « Toutes les entreprises ne sont pas signalées (dont la nôtre) » (3 Fontaines)
- « Pas de fléchage et indications des rues, voiture stationnées devant les panneaux d'indication, panneau trop petit illisible » (Ecoparc)
- « Pas d'affichage général » (Cosmo)

## 2.3 Qualité des aménagements et services des PAE

### 2.3.3 Circulation et stationnement au sein des PAE

Outre le témoignage de la municipalité de Saint Pargoire, nous n'avons que peu d'éléments à avancer pour juger des facilités de circulation et de stationnement au sein des PAE.

Toutefois les résultats de l'enquête sont relativement convergents sur le sujet.

Sur le PAE Emile Carles l'aménagement, qui prévoyait une extension et un raccordement / bouclage de la voirie sur la RD, n'a pas été abouti. Le PAE comporte des impasses sans espaces de retournement.

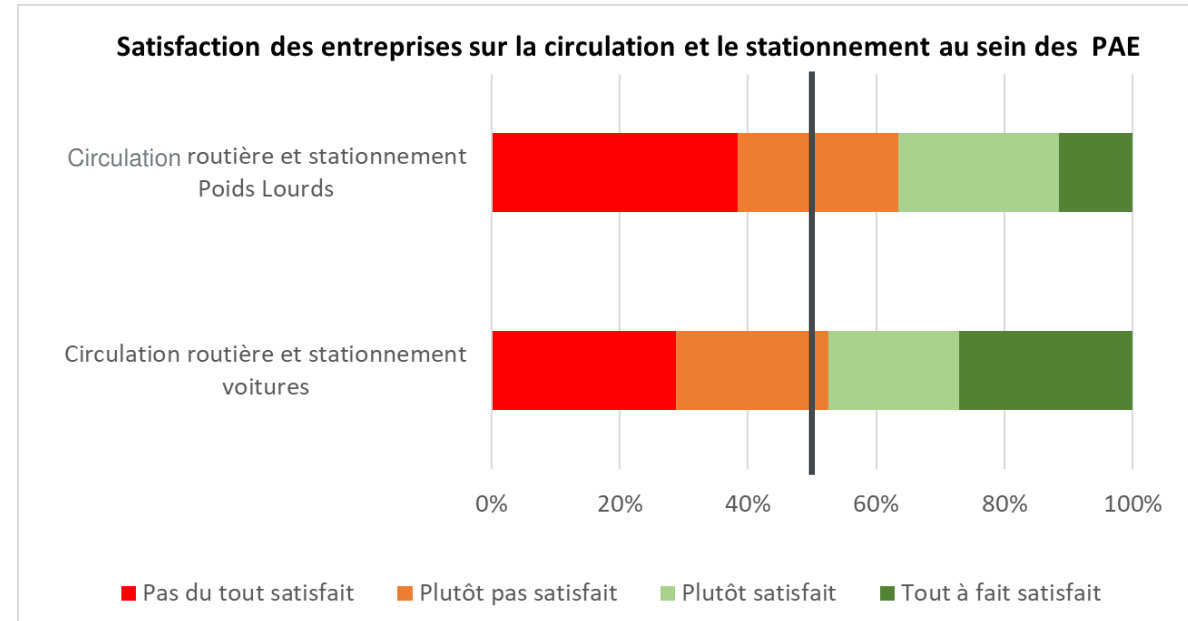
#### Selon les résultats de l'enquête ...

La circulation et le stationnement au sein des PAE semblent compliqués notamment pour les poids lourds.

Ce constat est à nuancer selon les PAE, avec des problématiques davantage prégnantes sur les PAE les plus anciens.

En effet, alors que le PAE 3 Fontaines ou le PAE La Tour semblent disposer d'aménagements fonctionnels et de qualité, le PAE Ecoparc notamment, malgré les récents travaux de requalification, semble souffrir de voiries trop étroites et d'un stationnement insuffisant et mal organisé. Au regard de l'importance de ce PAE (nombres d'entreprises concernées, surfaces et potentialités d'extension du PAE) les enjeux d'intervention sont renforcés.

Dans une moindre mesure, les PAE plus récents et portés par la CCVH semblent rencontrer quelques problématiques. Selon les entreprises interrogées, les places de stationnement sur le PAE Camalcé sont trop étroites et en nombre insuffisant. Sur la PAE La Croix, les entreprises interrogées regrettent le manque de stationnement général (véhicules légers et poids lourds) et des difficultés de circulation (embouteillages, traversée poids lourds)



#### Verbatim des entreprises insatisfaites

« Le parking en milieu de zone est trop occupé pour le covoiturage. » (La Croix)

« Places de stationnement trop petites et système de badge compliqué » (Camalcé)

« Depuis la requalification de la zone , 30 % des parkings ont été transformés en espaces verts et les voies de circulation ont été réduites » (Ecoparc)

« Par manque de places de stationnement les véhicules sont garés sur les trottoirs et de ce fait gênent la circulation des PL » (Ecoparc)

« Demi tour d'un semi impossible au bout de la rue » (La Tour)

## 2.3 Qualité des aménagements et services

### 2.3.4 Eclairage, propreté, sécurité des PAE

#### Selon les résultats de l'enquête ...

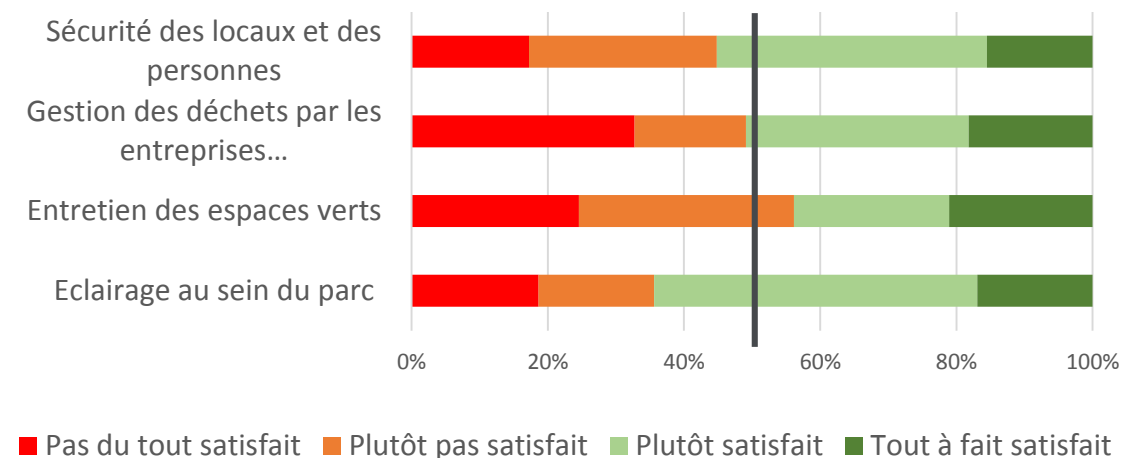
Plusieurs entreprises ont manifesté un besoin d'amélioration de la gestion des déchets qu'elles jugent peu adaptée aux besoins des professionnels : fréquences de passage insuffisantes, absence de collecte spécifique des encombrants et/ou emballages liés aux activités économiques.

Sur l'ensemble des PAE l'entretien des espaces verts demande à être amélioré. En lien avec la gestion des déchets, les entreprises évoquent fréquemment la saleté des lieux. L'entretien des végétaux demanderait à être réalisé plus régulièrement.

L'éclairage satisfait plus de 60% des entreprises et ne fait pas l'objet de remarques particulière si ce n'est l'insuffisance de sa puissance sur le PAE La Croix (dont Cosmo) qui renvoie à des problématiques de sécurité.

Les entreprises regrettent l'absence de caméras, plusieurs font cas de cambriolages.

#### Satisfactions des entreprises sur la sécurité, l'éclairage et la propreté des PAE



#### Verbatim des entreprises insatisfaites

« Pas de poubelles pour le papier et cartons !!! Inconcevable vu les professions implantées » (La Croix)

« Nous allons trop souvent à la déchetterie, et qui est payante pour les pros. » (La Croix)

« 1 seul ramassage par semaine et un lundi » (Ecoparc, La Terrasse, Emile Carles)

« bac trop petit, ramassage 1 fois pas semaine peu suffisant, mise en place convention avec déchetterie très longue » (La Tour)

« Les espaces verts, nous devons nous en occuper pour éviter que le transformateur ne prenne feu » (Armillières)

« Papiers et sacs qui traînent. Les végétaux ne sont pas entretenus » (Ecoparc)

« Pas assez d'interventions et dangers de visibilité sorties de parcelles et virages » (La Tour)

## 2.3 Qualité des aménagements et services

### 2.3.5 Zoom sur les hôtels d'entreprises

Les institutionnels (élus, Pays, consulaires), sont satisfaits de l'offre en hôtel d'entreprises de la CCVH qui permet d'accompagner l'émergence et le développement d'activités de natures diverses. Se pose la question de la suffisance du nombre de locaux.

#### Selon les résultats de l'enquête ...

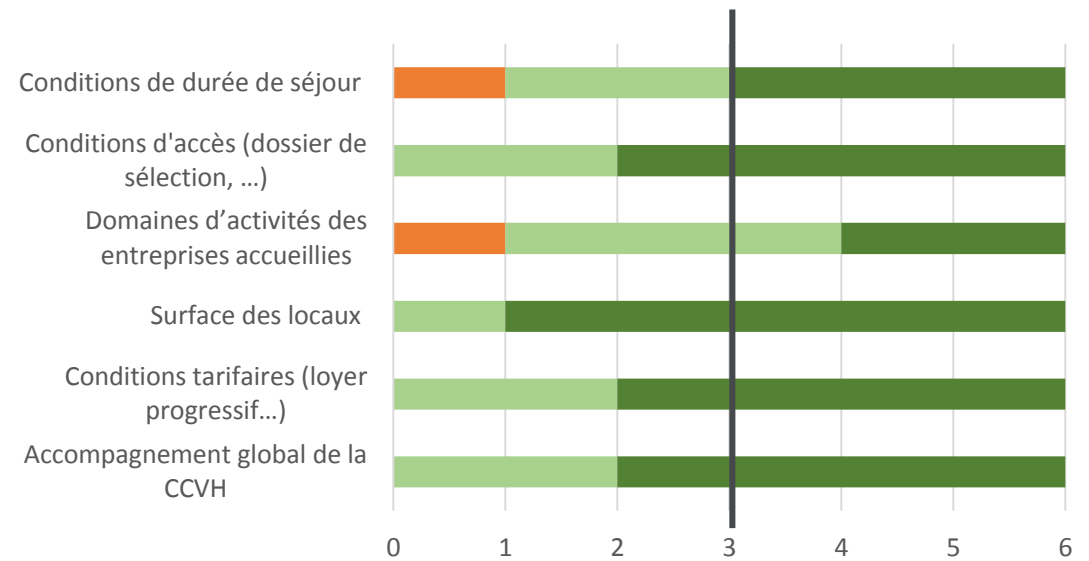
7 entreprises ayant répondu à l'enquête ont séjourné dans un des deux hôtels d'entreprises de la CCVH et 6 ont répondu aux questions de satisfaction. Globalement celles-ci sont plutôt satisfaites et souvent même tout à fait satisfaites des conditions d'accueil et de séjour.

Outre la satisfaction relative aux hôtels d'entreprises, elles ont pu exprimer les avis suivants:

Plutôt très satisfaisant: relations avec la CCVH, desserte routière, circulation VL, éclairage, gestion des déchets

Plutôt pas satisfaisant à pas du tout satisfaisant: desserte numérique, desserte en transport en commun, dialogue/animation interentreprises

Satisfaction des entreprises ayant séjournée en hôtel d'entreprises (6 répondants)



■ Pas du tout satisfait ■ Plutôt pas satisfait ■ Plutôt satisfait ■ Tout à fait satisfait

## 2.3 Animation économique



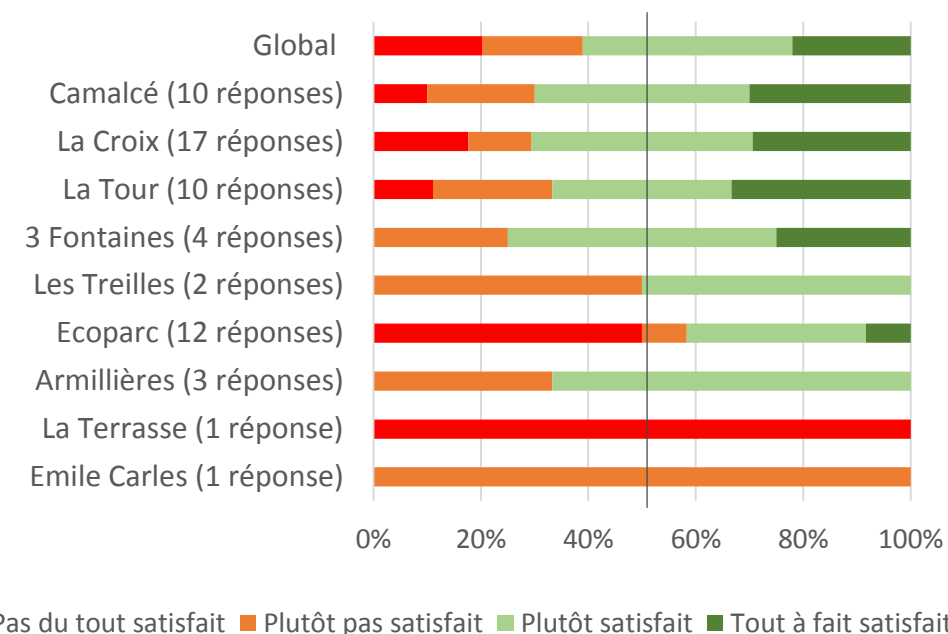
### Selon les résultats de l'enquête ...

Globalement **les entreprises se satisfont des relations qu'elles peuvent entretenir avec la CCVH**. Cela est plus particulièrement vrai sur les PAE créés et commercialisés par la CCVH. En effet, au moment de la vente du foncier un contact s'instaure avec la CCVH et facilite les échanges pour la suite.

Les entreprises insatisfaites déplorent un manque de communication, d'écoute et de réactivité : la CCVH n'identifierait pas suffisamment leurs besoins et répondrait mal à leurs demandes.

Les entreprises qui se sont exprimées lors de la soirée d'animation, concertation du 3 avril 2019, ont évoqué le besoin de recréer une **relation de confiance** entre les entreprises et les administrations (CCVH, Syndicat Centre Hérault, opérateurs numérique, ...) : rôle d'interprète de la CCVH, donner suite par des actions ou à minima des réponses concrètes. Il s'agit de développer de **la réactivité et de l'efficacité** dans le traitement des demandes et des besoins des entreprises.

### Satisfaction quant aux relations avec la CCVH



### Verbatim des entreprises insatisfaites

« Pas ou peu d'échange hormis cette enquête »

« Nous essayons avec l'association d'avoir un rdv avec la CCVH depuis plus d'un an pour échanger sur divers problèmes. Toujours aucun rdv »

« Pas de réponse quant au problème récurrent de places disponibles »

## 2.3 AFOM des aménagements et des services



Analyse globale **issue des résultats d'enquête.**

>**Biais et limites** : taux de représentativité par PAE, propension à répondre des entreprises insatisfaites plus importante

>Niveau de satisfaction peuvent être **très variables d'un PAE à l'autre (cf. annexe)**. Globalement est constatée une meilleure satisfaction sur les PAE les plus récents

### ATOUPS

- **Bonne satisfaction générale** tant des municipalités que des entreprises ayant répondu (*plus de 70% de satisfaction*)
- **Localisation** des PAE et la desserte routière et autoroutière (*plus de 80% de satisfaction*)
- **Aménagement** des PAE créés par la CCVH
- Conditions d'accès aux **HE** et accompagnement (*près de 100% de satisfaction*)
- **Relations avec la CCVH** (*plus de 60% de satisfaction*)

- **Amélioration de l'accès à l'offre numérique** à court et moyen terme (évolution de l'offre tarifaire)

### OPPORTUNITES

### FAIBLESSES

- Circulation et stationnement des **poids lourds** (*plus de 60% d'insatisfaction*)
- Desserte numérique malgré la présence de la fibre sur tous les PAE (**coût raccordement/abonnement pro**) (*près de 60% d'insatisfaction*)
- Entretien des **espaces verts** (*près de 60% d'insatisfaction*)
- **Signalétique** (*plus de 60% d'insatisfaction*) mais information à relativiser ou à mieux interpréter (*signalétique directionnelle // plan et localisation entreprises*)

- **Clarté dans le partage des compétences** et champs d'intervention : commune/CCVH

### MENACES

3

**Retombées  
économiques  
et fiscales**

# 3.1- Retombées économiques

## Un fort développement des entreprises accueillies dans les PAE et les hôtels d'entreprises

L'installation des entreprises au sein d'un PAE semble accompagner et favoriser leur développement.

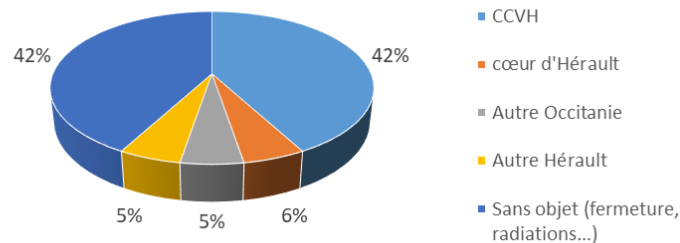
Les résultats de l'enquête montrent que:

- L'accès à des locaux plus grands pour développer leur activité est la 1ère motivation des entreprises pour s'installer dans un PAE
- Le nombre d'emplois des entreprises ayant répondu à l'enquête a crû de **+74% entre le moment de leur installation dans les PAE et fin 2018** (274 emplois lors de leur installation vs 472 emplois fin 2018)
- Plus de 70% des entreprises ayant répondu estiment que leur installation au sein d'un PAE leur a permis de développer leur activité (accroissement du chiffre d'affaire, embauches, etc.). Pour 64% de ces entreprises l'évolution de leur chiffre d'affaire s'établit à plus de 20 % d'augmentation entre le moment de leur installation au sein du PAE et aujourd'hui.
- Plus de 60 % estiment que cette implantation leur a également permis de faire évoluer leur activité.

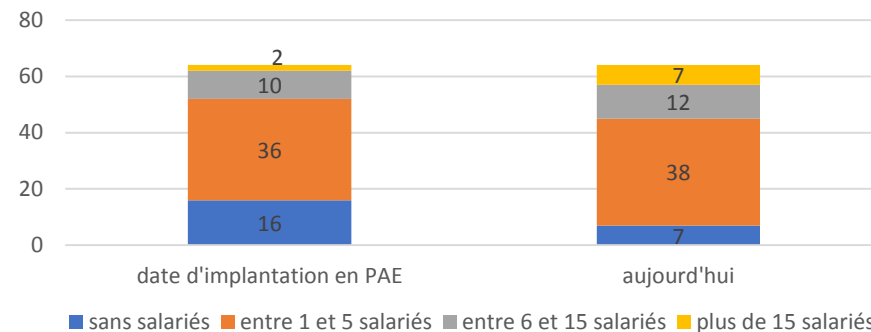
**Concernant les entreprises ayant séjourné dans un hôtel d'entreprises** de la CCVH, les enseignements sont plus délicats à avancer dans la mesure où seul 7 entreprises ayant séjourné en hôtel d'entreprises ont répondu au questionnaire. Les objectifs premiers, qui sont l'optimisation de la pérennité des entreprises par le développement de leur activité, semblent être remplis.

Toutefois au regard des chiffres suivis et enregistrés par la CCVH, 58% des 19 entreprises passées e hôtel ont maintenu leur activité et 44% se sont installées sur le territoire de la CCVH.

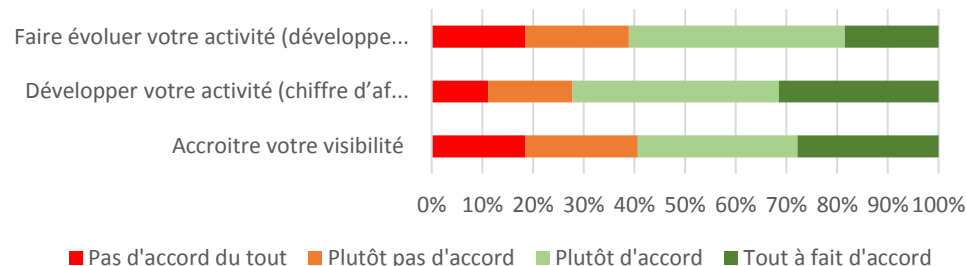
Implantation après passage en HE



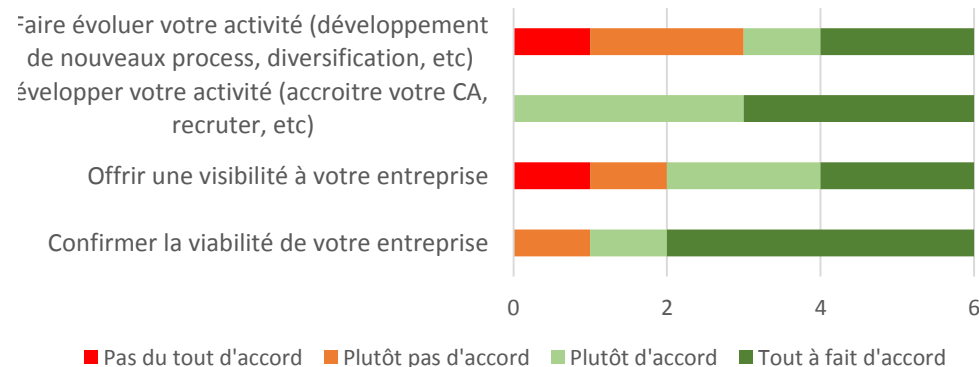
Nombre d'entreprises par tranche d'effectifs salariés (64 répondants)



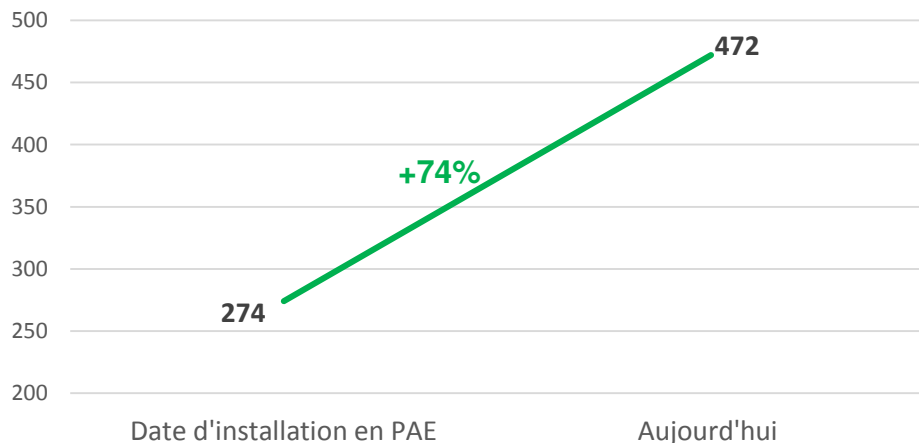
Avis sur les apports de l'installation en PAE



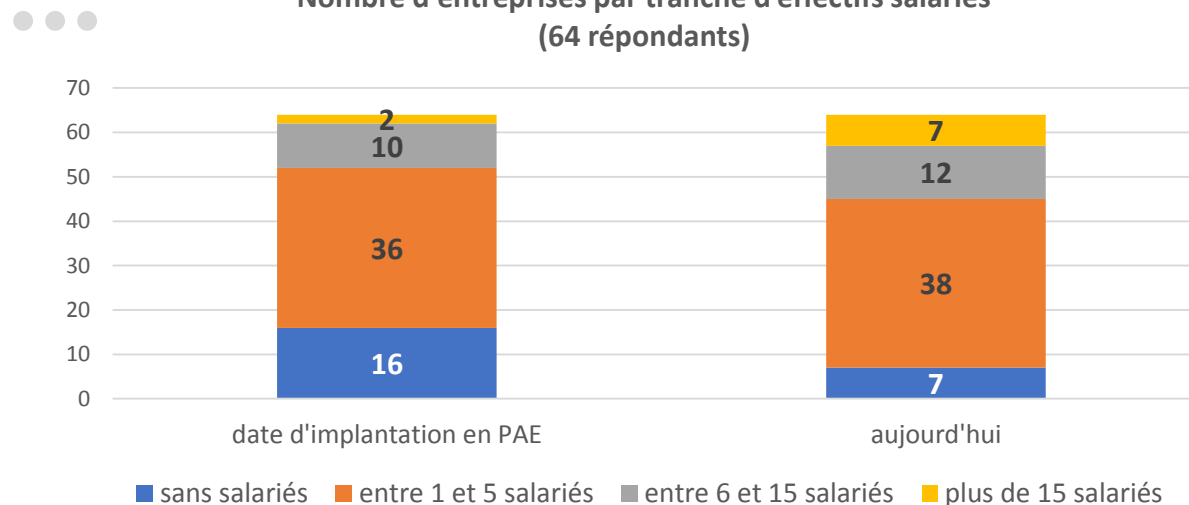
Avis sur les apports du passage en hôtel d'entreprises



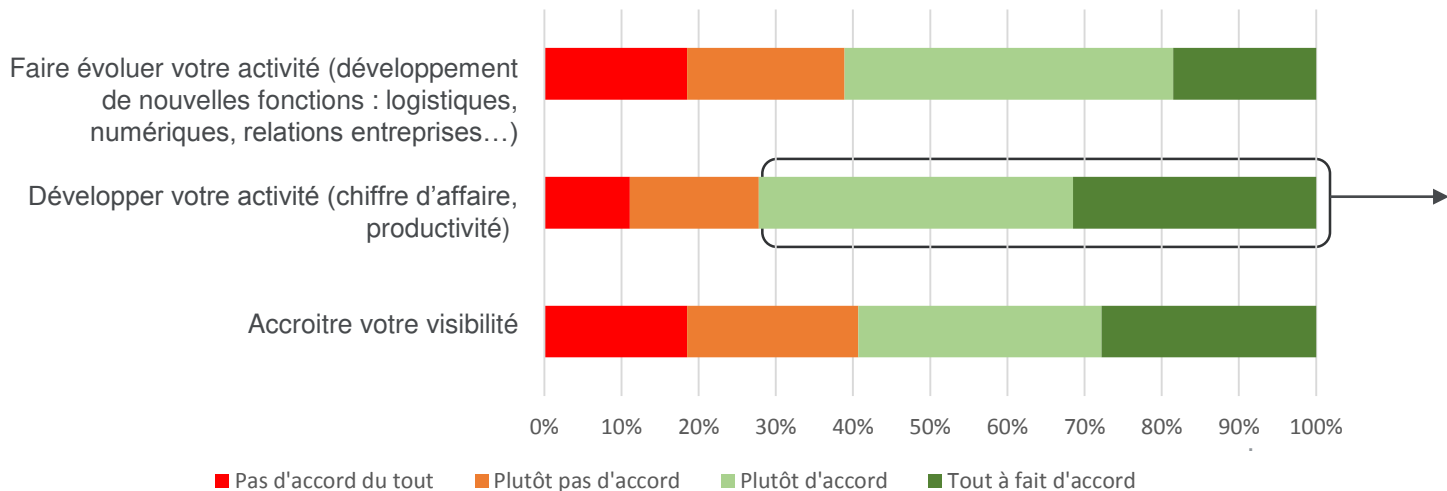
### Evolution du nombre d'emplois des entreprises ayant répondu à l'enquête (64 répondants)



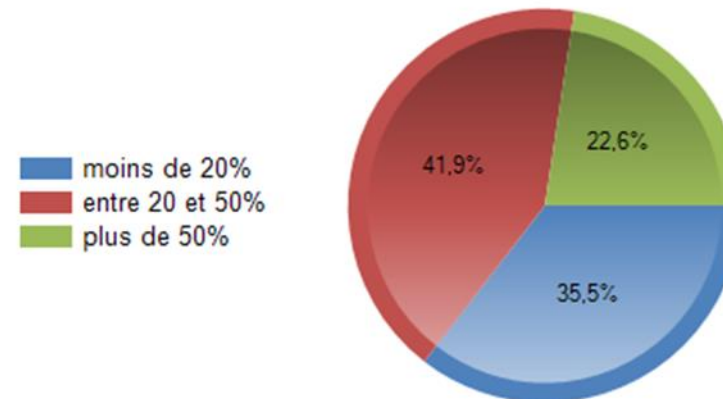
### Nombre d'entreprises par tranche d'effectifs salariés (64 répondants)



### Avis sur les apports de l'installation en PAE (54 répondants)



### Dans quelle proportion avez-vous augmenté votre chiffre d'affaires ? (31 répondants)



# 3.1 Retombées économiques



## ATOUPS

L'installation en PAE accompagne et favorise le développement des entreprises (ayant répondu à l'enquête). Elle leur permet de **développer, moderniser, diversifier, rendre lisible et accessible leur activité**. En ce sens, les PAE répondent aux enjeux de développement endogène

- **+ 74 % d'emplois** entre le moment de leur installation et aujourd'hui (274 emplois lors de leur installation vs 472 emplois fin 2018) et 55% envisage une évolution de leurs effectifs
- Par **extrapolation**, sur l'ensemble des entreprises des PAE, on pourrait considérer une augmentation de près de **800 emplois**
- 70% des entreprises ont **développé leur CA**, généralement de manière conséquente (plus de 20%)
- Plus de 60 % estiment que cette implantation leur a également permis de **faire évoluer leur activité (développement de nouveaux process, diversification)**.

**36% des entreprises ayant répondu auront besoin de locaux plus grands.** Pour réaliser cet agrandissement:

- 75% souhaiteraient acquérir un bien
- 61% auraient besoin de déménager tout ou partie de leur activité
- 93,7% souhaitent le faire sur la même commune ou du moins sur la CCVH

## OPPORTUNITES

## FAIBLESSES

**Manque d'actions proactives** vers les entreprises, ce qui implique :

- Un risque de ne pas identifier les besoins des entreprises
- Un **développement exogène limité** (pas de positionnement économique affiché, pas de communication, prospection,...)

## MENACES

## 3.2- Retombées fiscales

Les entreprises sont redevables de 2 impôts locaux à savoir :

- La contribution économique territoriale (CET) perçue par la CCVH  
La CCVH perçoit, comme tout EPCI à fiscalité professionnelle unique, la CET composée de la CFE et la part EPCI de la CVAE. La CCVH a choisi d'exonérer notamment de CFE les entreprises nouvelles pour une durée de 2 ans.
- La (les) taxe(s) foncière(s) comprenant la taxe GEMAPI et la TEOM. Ces taxes sont à taux additionnels (communes + EPCI).

Sur certains PAE, la CCVH a mis en place des conventions avec les communes concernées prévoyant le reversement de 100% de la taxe foncière pour toute nouvelle entreprise installée (année de prise d'effet différente d'une convention à l'autre). Sont concernés les PAE Emile CARLES, La Croix, La Garrigue, La Tour et Les Treilles). Cet élément n'a pas été pris en compte dans les données ci après. Toutefois il représente des sommes peu importantes (< 4000€).

**Afin de mesurer les retombées fiscales des PAE, le service de la direction générale de la CCVH a réalisé un travail consistant à isoler les données fiscales relatives aux entreprises présentes dans les 9 PAE communautaires.**

**Les données issues de ces travaux sont à observer au regard des limites et partis pris exposés ci contre.**

### MÉTHODOLOGIE, LIMITES ET PARTIS PRIS

**Peu d'entreprises sont concernées par la CVAE sur le territoire de la CCVH** (19% des entreprises). D'autre part, une importante partie de ces entreprises bénéficient d'un dégrèvement partiel ou total en fonction de leur chiffre d'affaire (dégrèvement total pour celles avec un chiffre d'affaire inférieur à 500 000€ et partiel pour celles avec un chiffre d'affaire compris entre 500 000 et 50 000 000 €).

**Ainsi l'analyse du produit de CVAE ne permettrait d'analyser l'activité que d'un nombre restreint d'entreprises.** Quant à l'analyse de la pression fiscale, pour cet impôt, elle ne pourrait concerner qu'un nombre encore plus réduit d'entreprises (celles avec un chiffre d'affaire au moins supérieur à 500 000€, représentant 8% des entreprises).

**En ce qui concerne la CFE une grande majorité des données ont pu être recensées.** En général, l'absence de cette donnée est due au fait que certaines entreprises n'ont pas changé leur domiciliation fiscale lorsqu'elles sont venues s'installer sur le territoire.

**Pour la taxe foncière le travail de recensement a été plus difficile : beaucoup d'éléments sont donc manquants.** Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- De nombreuses entreprises sont locataires : le redevable dans ce cas diffère de l'entreprise et le rapprochement entre ces 2 entités n'est pas forcément aisé.
- Les services fiscaux utilisent des intitulés différents pour un même local en ce qui concerne l'adresse. Identifier les locaux auxquels correspondent TF et CFE est donc compliqué.
- Même lorsque l'intitulé de l'adresse est le même entre TF et CFE le rapprochement entre ces données peut s'avérer compliqué lorsque plusieurs locaux professionnels se situent à la même adresse.

## 3.2- Retombées fiscales

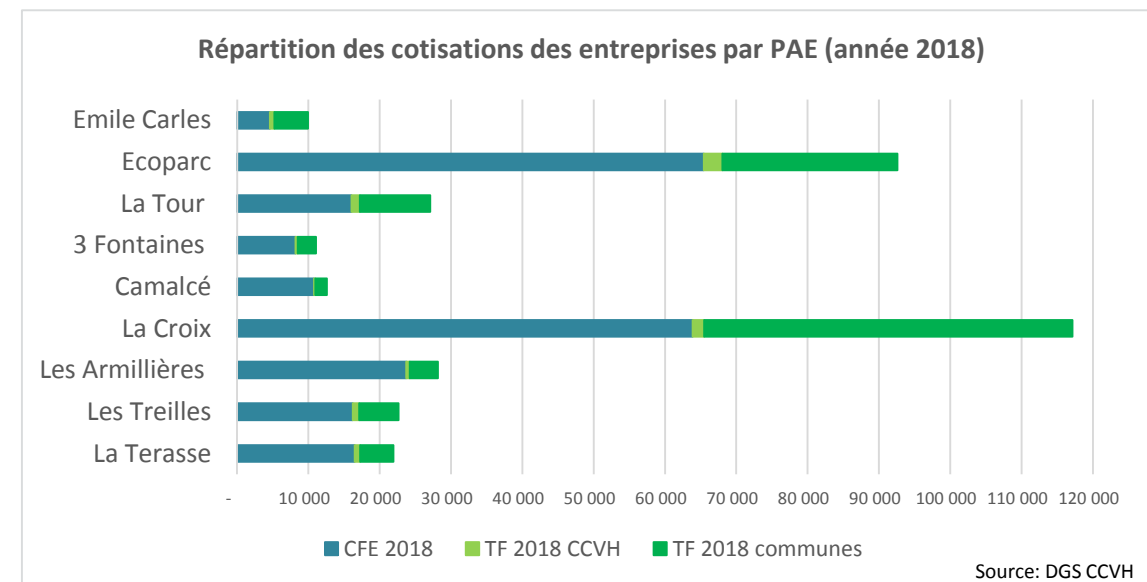
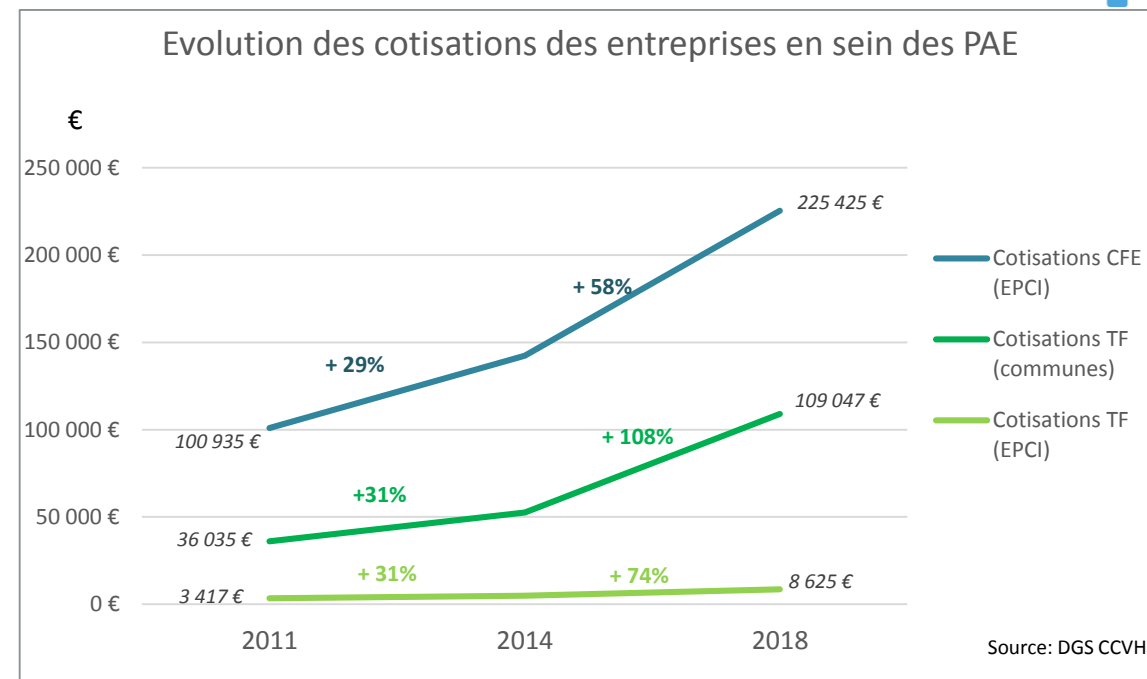
Le nombre d'entreprises contribuable au sein des 9 PAE a **doublé en 8 ans** (2011 à 2018). Cette croissance des redevables couplée à une augmentation des taux d'imposition se traduit par une **nette augmentation des produits** de cotisation fiscale reversés à la CCVH et aux communes.

- Ainsi en 2018, la CCVH a perçu 68% des cotisations fiscales (CFE et TF confondues) payées par les entreprises présentes dans les 9 PAE. 32% soit près de 110 000€ ont été perçus par les communes.
- Les cotisations CFE des entreprises présentes dans les 9 PAE communautaires représentaient 13% des cotisations CFE totale de la CCVH (données 2014)\*, alors que les entreprises présentes dans les PAE ne représentent que 9% des entreprises de la CCVH.
- A noter que **l'effet levier fiscal est très limité** dans la mesure où la CCVH applique d'ores déjà un taux d'imposition de CFE élevé comparativement aux territoires voisins (données DGFIP) sur une base relativement faible. Toutefois il existe une possibilité de revaloriser les bases minimum de CFE. Sont imposés selon le principe de la base minimum, les redevables à la CFE dont la base de l'établissement principal est inférieur à une base minimum déterminée par la CCVH. Dans ce cas la base minimum se substitue à la base de leur établissement pour le calcul de leur impôt.

CFE	2011/2014	2017	Base 2011	Bases 2017	Produits 2017	Pdts 2017/hab
CCVH	32,44%	38,71%	3 176 000	4 326 000	1 674 000	45
CC du Clermontais	32,83%	33,10%	3 531 000	7 710 000	2 547 000	93
CC du Lodévois/Larzac	30,26%	30,48%	2 392 000	2 604 000	800 000	54
Montpellier Métropole	36,58%	36,58%	139 820 000	162 223 000	59 303 000	130

TAXE FONCIERE	2011	2014	2018	Évolution 2011-2018
ANIANE	18.93%	19.31%	19.89%	0,96 points
GIGNAC	24.57%	24.57%	25.36%	0,79 points
LE POUGET	23.75%	23.75%	25.25%	1,47 points
MONTARNAUD	24.30%	25.27%	26.82%	2,52 points
ST ANDRE DE S.	27.31%	29.90%	29.90%	2,59 points
ST PARGOIRE	24,93%	24,93%	24,93%	0 point
CCVH	3.19%	3.19%	3.19%	0 point

TEOM 2018 : 17,03%  
GEMAPI 2018 : 0.384%



## 3.2 Retombées fiscales



### ATOUS

- **Nette augmentation** des cotisations des entreprises entre 2011 et 2018
- Les cotisations CFE des entreprises présentes dans les 9 PAE communautaires représentaient **13% des cotisations CFE totale** de la CCVH (Année de référence 2014)\*, alors que les entreprises présentes dans les PAE ne représentent que 9% des entreprises de la CCVH

\* Calcul établi à partir des données CCVH et DGFIP

- **Revalorisation des bases** minimum de CFE.

### OPPORTUNITES

### FAIBLESSES

- Manque de **visibilité/suivi des redevables** (pb d'adresse, identification des locataires,...).

- **Effet levier fiscal très limité** dans la mesure où la CCVH applique d'ores déjà un taux d'imposition de CFE élevé comparativement aux territoires voisins sur une base relativement faible (données DGFIP)

### LIMITES

# 4

**Conclusions et  
pistes de  
préconisations**

# 4.1 Bilan de la politique foncière et immobilière d'entreprises de la CCVH



A la question initiale, la politique foncière et immobilière répond-elle à la stratégie de développement économique de la CCVH ? La réponse est positive.

En effet, dans la mesure où, la stratégie de la CCVH repose avant tout sur l'accompagnement au développement endogène via une politique d'aménagement et d'équipements (foncier et immobilier), les engagements sont tenus.

Les PAE répondent à la demande des entreprises, notamment des entreprises locales, et les aménagements conduits par la CCVH sont de qualité.

Toutefois, des axes d'améliorations sur la gestion et l'optimisation et la valorisation de l'existant existent et le développement de l'offre doit être poursuivi de manière priorisée sur le territoire et en concertation avec les actions menées sur les territoires voisins.

La présente évaluation a permis de repérer des besoins d'intervention sans pour autant pouvoir en mesurer et qualifier les contours.

C'est pourquoi, une des principales préconisations, préalable aux propositions d'actions suivantes, serait de mener des études complémentaires et spécifiques et de renforcer les moyens d'observation et de suivi.

Se dégage de cette évaluation un 1<sup>er</sup> axe d'intervention autour du foncier et immobilier d'entreprises pour lesquels il convient :

1. d'optimiser, gérer et valoriser l'existant.

Il s'agirait de poursuivre l'amélioration :

- Des aménagements des PAE : opportunités de requalification foncier et immobilier
  - Des équipements des PAE : notamment le coût de raccordement fibre optique et coût abonnement, la circulation et le stationnement notamment des poids lourds, la signalétique,
  - De la gestion des PAE notamment espaces verts et déchets
  - Du dialogue avec les entreprises des PAE pour connaître leurs demandes relatives au PAE et leurs besoins de développement (cf. développement endogène)
2. de poursuivre les aménagements de manière priorisée sur le territoire et en concertation avec les actions menées sur les territoires voisins afin de :
- Faire des réserves foncières notamment sur les PAE stratégiques,
  - Maîtriser le prix du foncier,
  - Etudier les besoins en immobilier notamment pour faciliter le parcours résidentiel des entreprises (sortie de pépinière, hôtel, auto-entrepreneurs, ...)

# 4.1 Bilan de la politique foncière et immobilière d'entreprises de la CCVH



Par ailleurs, bien que cette évaluation soit centrée sur le foncier et l'immobilier d'entreprises, elle nous amène à formuler des conclusions sur les actions de développement économique au sens large.

La stratégie de développement économique de la CCVH, qui se traduit par les contours et la rédaction de la compétence statutaire de développement économique, les moyens notamment humains et in fine les actions menées, restent modeste en se limitant à l'aménagement et la construction de foncier et immobilier d'entreprises.

Nombreux témoignages ont mis en exergue une insuffisance de la stratégie (quel positionnement économique différenciant pour le territoire de la CCVH ?) et des moyens alloués au développement économique.(cf. Verbatim ci contre).

Se dégage ainsi, un 2ème axe d'intervention autour de la stratégie de développement économique qui consisterait à définir un positionnement économique et se doter des moyens pour:

**1. Renforcer le développement endogène** (vers les entreprises locales) en **connaissant davantage les entreprises locales**: leurs besoins de relocalisation, de développement, d'innovation, de recherche de partenariat, de financement, ... et les **mettant en réseau et en synergie** (favoriser et faciliter les relations interentreprises notamment dans une logique de filières ou donneurs d'ordre)

In fine, il s'agit d'accompagner le développement des entreprises (création, croissance, innovation,...) et de favoriser l'émergence et/ou la structuration de filières économiques

**2. Soutenir le développement exogène** pour faire venir de nouvelles entreprises en **communiquant et valorisant** le territoire et l'économie locale, **prospectant** des entreprises, **créant des partenariats et de coopérations économiques** avec des territoires porteurs de dynamiques économiques complémentaires, ou encore des structures (centre de recherche, incubateurs,...) et réseaux économiques (cluster, pôle de compétitivité,...)

In fine, il s'agit de renforcer le positionnement (spécialisation ?) économique du territoire et d'alimenter le tissu économique local

## Verbatim

« Absence de stratégie de développement économique, projet de territoire mais pas de volet économique suffisamment précis »

« Les services de la CCVH font de la gestion, aucune démarche proactive (accompagnement, prospective, ... ) le Pays ne le fait pas non plus. C'est une vraie carence. »

« 1 seule personne chargée du développement économique, c'est largement insuffisant. Il faudrait faire de la vraie animation : accompagnement, concertation, information, travail en réseau, les faire se connaître, travailler ensemble.

« Il existe un manque de considération de l'économie de la part de la CCVH c'est culturel. Manque de prospection, contact humain. Ça existe sur le papier (Novelid) mais ça ne fonctionne pas car manque d'animation »

« La mise en réseau des entreprises et l'animation sont dévolue au Pays mais sans réelle ambition. Il manque des actions de marketing pour accueillir de nouvelles entreprises mais aussi pour servir les entreprises locales. Il n'y a pas de stratégie de positionnement économique (exemple filière écoconstruction pas de dynamique nouvelle créée,...)

« Manque d'ambition en ressources humaines. Le territoire mériterait une vraie agence de développement avec une animation générale, une vision stratégique, des professionnels du marketing territorial, de l'export, des filières (écoconstruction, recyclage, ... ) »

« Il faut que les EPCI qui adhèrent au Pays, lui donne les moyens de conduire les actions d'animation territoriale et de filière et l'animation externe » (cf page 30)

## 4.2 Pistes d'actions pour l'offre foncière et immobilière



Le bilan de la politique foncière et immobilière d'entreprises, met en exergue:

### 1. La nécessité d'agir sur l'offre existante.

Il s'agit pour la CCVH de gérer ses PAE, de les faire vivre et de les adapter pour répondre aux besoins des entreprises.

Pour cela, la CCVH doit être en **relation permanente** avec les entreprises afin d'identifier et comprendre leurs problématiques, les orienter et les accompagner vers les **solutions adaptées**.

**L'écoute et la réactivité** sont les principales attentes des entrepreneurs dont les besoins s'expriment dans un espace temporel plus restreint et contraint que celui de l'action publique.

Les besoins identifiés à travers l'enquête concernent plus particulièrement des problématiques d'aménagement (circulation, stationnement), d'équipement (accès numérique, services aux entreprises) et de gestion (collecte des déchets notamment). La CCVH pourrait être un facilitateur en engageant et portant des directement des actions et/ou encourageant des actions collectives. Les pistes d'actions suivantes ont été proposées:

- Encourager et accompagner les entreprises à formuler **des besoins et par voie de conséquence des demandes collectives** notamment auprès des opérateurs numériques via COVAGE, auprès du Syndicat Centre Hérault pour la collecte de déchets spécifiques ou encore à demander des devis et faire des commandes en commun (ex: photovoltaïque)
- Favoriser le covoiturage, les déplacements doux, le transport en commun.... Tendre vers un **schéma des mobilités**

L'enjeu majeur est de recréer une **relation de confiance** entre les entreprises et les administrations (CCVH, Syndicat Centre Hérault, opérateurs numérique, ...). La CCVH pourrait se positionner comme interlocuteur favori, interprète apportant des réponses claires et rapides aux entreprises. Pour instaurer ce dialogue, il conviendrait d'encourager la création d'associations dans tous les PAE.

Il s'agirait de fédérer les différents partenaires et acteurs du parc. Cela afin d'améliorer les relations interentreprises, mais aussi entre les entreprises et le gestionnaire des PAE. Il s'agit de mieux communiquer avec les entreprises des PAE pour anticiper les difficultés et les améliorations potentielles en terme de gestion (déchets, espaces verts, sécurité, services, ...) et d'aménagement (voirie, stationnement, éclairage,...).

Au-delà de cette fonction d'écoute et d'accompagnement aux besoins des entreprises, il convient pour la CCVH de se positionner dans une logique **d'optimisation de l'occupation foncière des PAE** en requalifiant tant les espaces privatifs (réaffectation des friches) que les espaces communs (stationnement, voirie, espaces verts ...). A ce titre des actions sur des friches hors PAE pourraient également être étudiées.

Cette densification des PAE, qui consiste à accueillir davantage d'entreprises sur une même surface foncière, participerait pleinement à une gestion économe et durable du foncier et s'inscrirait en complément des logiques d'ouverture de nouvelles surfaces économiques (cf. point suivant).

Toutefois, comme pour de nombreuses actions proposées, la première étape serait la réalisation d'un diagnostic permettant de mesurer et qualifier précisément les enjeux d'intervention.

## 4.2 Pistes d'actions pour l'offre foncière et immobilière



Le bilan de la politique foncière et immobilière d'entreprises, met également en exergue:

### 2. L'urgence d'anticiper pour préparer l'avenir.

Il s'agit pour la CCVH de constituer des réserves foncières pour répondre aux rythmes de commercialisation soutenus et croissants sur son territoire. Cette réflexion doit être portée en concertation avec les actions menées sur les territoires voisins afin d'agir de manière cohérente, priorisée et équilibrée.

Ces actions, qui consistent à mener des opérations d'acquisition foncières, sont à mener dans une certaine forme d'urgence dans la mesure où les disponibilités foncières sont relativement faibles, la pression foncière forte (avec des effets spéculatifs) et des temps d'intervention longs.

Il s'agirait dans un premier temps pour la CCVH d'étudier avec les acteurs de la planification et de l'aménagement, à savoir le Pays pour le SCOT et les communes pour les PLU, les périmètres d'extension et les zonages associés afin d'être en capacité d'engager les procédures d'acquisition foncière.

### 3. La nécessité de créer une offre complémentaire pour consolider le parcours résidentiel des entreprises

Il s'agit pour la CCVH d'étudier les besoins en immobilier d'entreprises. Le bilan a permis de mettre en exergue un besoin potentiel d'offre locative à prix modéré qui permettrait de faire l'intermédiaire entre les hôtels d'entreprises et les prix du marchés. Il s'agit pour ces entreprises en sortie d'hôtel, mais plus largement pour toutes entreprises en situation sensible (création, reprise, reconversion, ...), de pouvoir accéder à une offre immobilière qui accompagne leur transition et leur pérennisation.

Sous réserve d'un diagnostic spécifique qui viendrait préciser les besoins des entreprises, l'accompagnement à l'accès à une offre immobilière ou foncière pourrait également être réalisé par l'attribution aides directes aux entreprises (politique en cours de définition au sein de la CCVH) ou encore le développement des espaces de coworking, fablab, salle de réunion, outils de visio-conférence, etc.

Les éventuels bâtiment en friche pourraient également faire l'objet de réhabilitation pour créer de 'immobilier d'entreprises.

## 4.2 Pistes d'actions pour la stratégie de développement économique



Le bilan de la politique foncière et immobilière d'entreprises, a également permis d'identifier la nécessité de renforcer la stratégie de développement économique de la CCVH. Outre l'offre foncière et immobilière, il convient d'accompagner le développement des entreprises locales et de faire valoir le territoire pour accueillir et accompagner de nouvelles entreprises.

Pour cela il s'agit d'intervenir sur plusieurs champs:

### 1. L'accompagnement aux entreprises.

Il s'agit d'être en capacité d'identifier et comprendre les besoins de relocalisation, de développement, d'innovation, de recherche de partenariat, de financement, ... des entreprises pour pouvoir faciliter leurs démarches.

Sur le territoire, plusieurs acteurs interviennent assistent les entreprises dans leurs projets de création, de développement, de reprise,... Cette assistance juridique, financière, fiscale et sociale est assurée par la pépinière d'entreprises NOVELID (Pays), la coopérative d'entrepreneur Ariac, les consulaires avec antennes locales. L'enjeu est de garantir leur complémentarité, fluidité et leur identification par les entreprises.

Ainsi, les pistes d'actions suivantes ont été proposées:

- Développer une interface unique pour l'entrepreneur lui permettant d'être écouté et orienté vers le bon organisme (guichet unique)
- Sensibiliser les entreprises aux dispositifs d'aides existants (communication)
- Développer l'accompagnement aux entreprises aux fonctions « métiers » (au delà de l'accompagnement aux fonctions supports)
- Soutenir et accompagner l'accueil de travailleurs handicapés, insertion emploi, stagiaires

### 2. La mise en réseau des entreprises

Le dynamisme d'une économie locale repose sur des phénomènes d'agglomération de petits et moyens établissements en interaction créant une véritable dynamique endogène attractive pour de nouvelles entreprises (développement exogène). La mise en réseau des entreprises permet de renforcer les logiques de filières et de favoriser la création de relations économiques créatrices d'activités pour les entreprises. Outre le développement de l'activité des entreprises concernées, la consolidation d'un écosystème local favorise l'ancrage territorial de entreprises. Ces émulations économiques renforceront in fine l'attractivité et le positionnement économique du territoire.

Ainsi, il s'agit, sur le territoire de la CCVH, d'encourager et de faciliter les rencontres inter-entreprises afin qu'elles s'identifient puis créer d'éventuels partenariats.

Certaines actions existent et mériteraient d'être mieux identifiées et renforcées. Ont été citées par exemple l'intérêt de :

- Faire connaître et faciliter l'usage de l'annuaire des entreprises de Novelid
- Organiser des évènements interprofessionnels permettant aux entreprises de se présenter (format pitch), de se connaître, de développer leur carnet d'adresse

L'accompagnement au développement du parrainage notamment des jeunes et/ou nouvelles entreprises serait également une piste d'action à étudier.

## 4.2 Pistes d'actions pour la stratégie de développement économique



### 3. Le positionnement économique, la promotion du territoire et la prospection

Le territoire de la CCVH profite du développement de la métropole montpellieraine mais évolue dans un environnement économique fortement concurrentiel. Pour asseoir son économie et se démarquer, il conviendrait de travailler davantage sur les spécificités économiques et les atouts intrinsèques du territoire pour les renforcer et les faire valoir auprès des entreprises mais aussi des salariés pour attirer des compétences, des stagiaires, ...

La CCVH souhaite s'engager dans cette réflexion pour un **développement exogène maîtrisé et choisi**.

Pour cela, il conviendrait dans un premier temps de dresser un diagnostic AFOM du territoire afin de définir une stratégie de positionnement et un plan d'actions orienté.

Les actions issues de cette stratégie pourraient être de différentes natures:

- actions de marketing, de promotion et de communication.
- action de prospections d'entreprises et de compétences (dès le stade de la formation et en lien avec les centres de formations présents en Occitanie)
- action de développement de services à la personne: mobilité, culture/loisirs, logements...

*Aujourd'hui une grande majorité de ces actions est assurée par l'Agence Cœur d'Hérault.*

*Il conviendrait de mobiliser et de travailler en étroite coopération avec l'Agence, voire éventuellement de réinterroger la pertinence de cette organisation et de l'étudier en parallèle des missions économiques de la CCVH.*

5

| **Annexes**



**Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) :** groupement de 28 communes qui dispose de compétences déléguées par les communes membres ou définies par la loi et transférées de plein droit tel que le développement économique (dont les PAE)

**Parcs d'Activités Economiques (PAE):** espace géographique destiné à accueillir l'implantation d'entreprises

**Hôtels d'Entreprises (HE):** locaux destinés à accueillir des entreprises en création dans des conditions très favorables (loyers modérés, accompagnement spécifiques, mutualisation de matériels, etc.)

**Surface cessible :** surface aménagée vendue ou à prêter à être vendue à une entreprise

**Surface disponible:** surface cessible non vendue et prête à l'être

**Réserve foncière :** surface non encore aménagée mais dont il est prévu un aménagement à court, moyen ou long terme

**Anticipation foncière :** actions visant à constituer de la réserve foncière: inscription dans les documents d'urbanisme, mobilisation d'outils de maîtrise foncière, ...

**Rythme de commercialisation :** nombre moyen d'hectares en foncier économique vendu chaque année

**Vocation économique des PAE :** principaux domaines d'activités économiques des entreprises présentes au sein du PAE ou de HE

**Densification:** actions qui consistent à accueillir davantage d'entreprises sur une même surface foncière

**Réaffectation:** actions qui consistent à accueillir de nouvelles activités dans un bâtiment désaffecté

**Requalification :** actions qui consistent à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation.

**Parcellaire:** renvoie à la parcelle, superficie de terrain ayant une unité de propriété

**Animation des PAE:** actions qui consistent à dialoguer avec les entreprises présentes dans les PAE pour connaître leurs besoins et améliorer l'aménagement et la gestion du PAE

**Parcours résidentiel :** étapes successives et logiques d'hébergement d'une entreprise pouvant aller de l'incubateur, à la pépinière, à l'hôtel, à l'immobilier locatif, à l'accession immobilière ou foncière

**Pépinière d'entreprises:** structure destinée à faciliter la création d'entreprises en apportant un soutien technique et financier, des conseils et des services.

**Développement endogène :** développement, croissance, innovation des entreprises du territoire

**Développement exogène :** accueil puis accompagnement au développement de nouvelles entreprises extérieures au territoire

**Filières économiques :** ensemble des activités complémentaires qui concourent, d'amont en aval, à la réalisation d'un produit ou service fini.

**Positionnement économique:** position qu'occupe un territoire dans l'esprit des entreprises face à ses concurrents sur différents critères (réseaux, tissus économiques, filières, marchés, image, prix etc.).

**Compétences communes/CCVH:** la CCVH est une communauté de communes dont le champ d'intervention est défini en fonction des compétences que lui ont délégué les communes.



## 1. Enquête auprès des entreprises

239 entreprises interrogées et 71 réponses, environ 30% de participation

Dates de réalisation de l'enquête : du 6 au 21 décembre 2018

Modalités de réalisation de l'enquête : enquête en ligne, sollicitation des entreprises par email (4 relances)

Questionnaire (pages suivantes)

Rapport d'enquête (pages suivantes)

## 2. Listes des personnes interrogées

- Anne CHAPEY, Directrice et Bruno BOUTERIN, Responsable de la Prospective économique, CCI Antenne Lodève Responsable de la Prospective économique
- Jeanne PALLIER, CMA Antenne Clermont l'Hérault
- Mairie de Saint Pargoire; Madame le Maire, Agnès CONSTANT; Maire Vice-président CCVH et Monsieur Thomas DOMENGER DGS
- Mairie de Saint André de Sangonis,
- Mairie d'Aniane, Monsieur Mairie, VP Economie à la CCVH
- Mairie de Le Pouget, Monsieur Louis VILLARET, Maire, Président de la CCVH
- Mairie de Gignac, Madame Christine PRADEL, directrice de cabinet de Monsieur le Maire
- Madame Annick FERRY, Responsable Agence Economique, et Monsieur Vincent SALIGNAC, Responsable Pôle Aménagement du Territoire – SCoT; Pays Cœur d'Hérault

## 3. Liste des sources documentaires

- Données PAE (Service Développement Economique CCVH)
- Données fiscales janvier 2019 (Direction Générale des Services CCVH)
- Diagnostic Stratégique du SCOT Pays Cœur d'Hérault (Version projet 16 Avril 2018)
- Insee (démographie des entreprises, emploi), sitadel (surfaces de locaux)
- Etude de marché Arthur Lyod (Edition 2018)

## 2.2 Qualité des aménagements et services

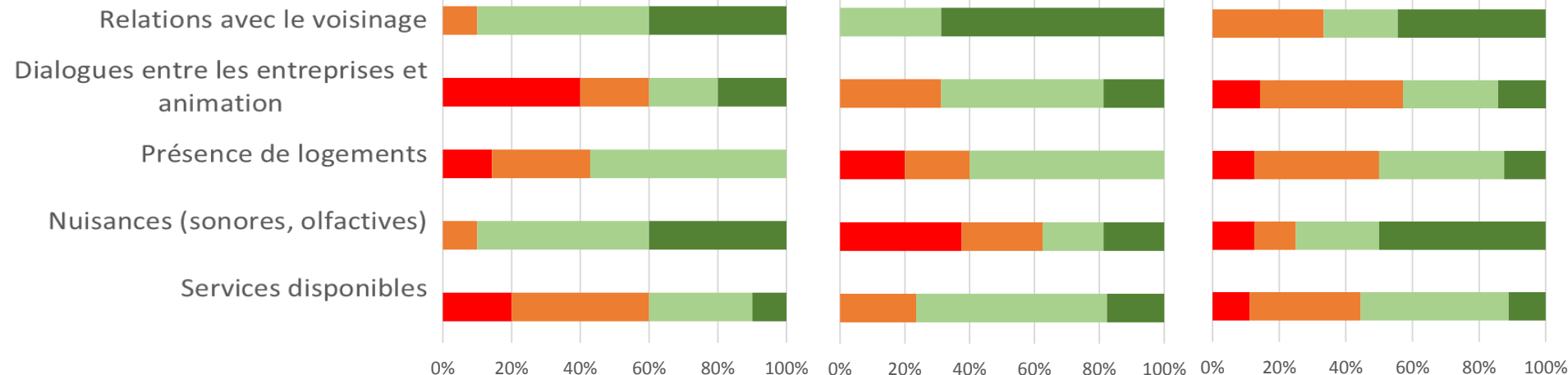
### 2.2.1 Thématique et occupation des PAE, Nuisances et conflits d'usage au sein des PAE



Calmacé - 10 réponses

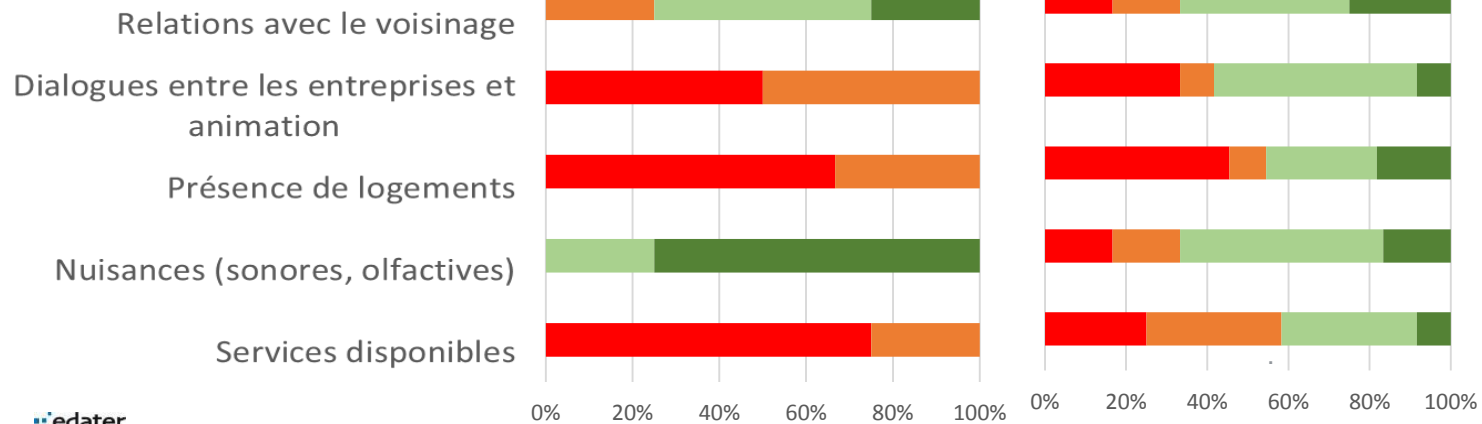
La Croix, dont Cosmo –  
17 réponses

La Tour - 10 réponses



Domaine des 3 Fontaines –  
4 réponses

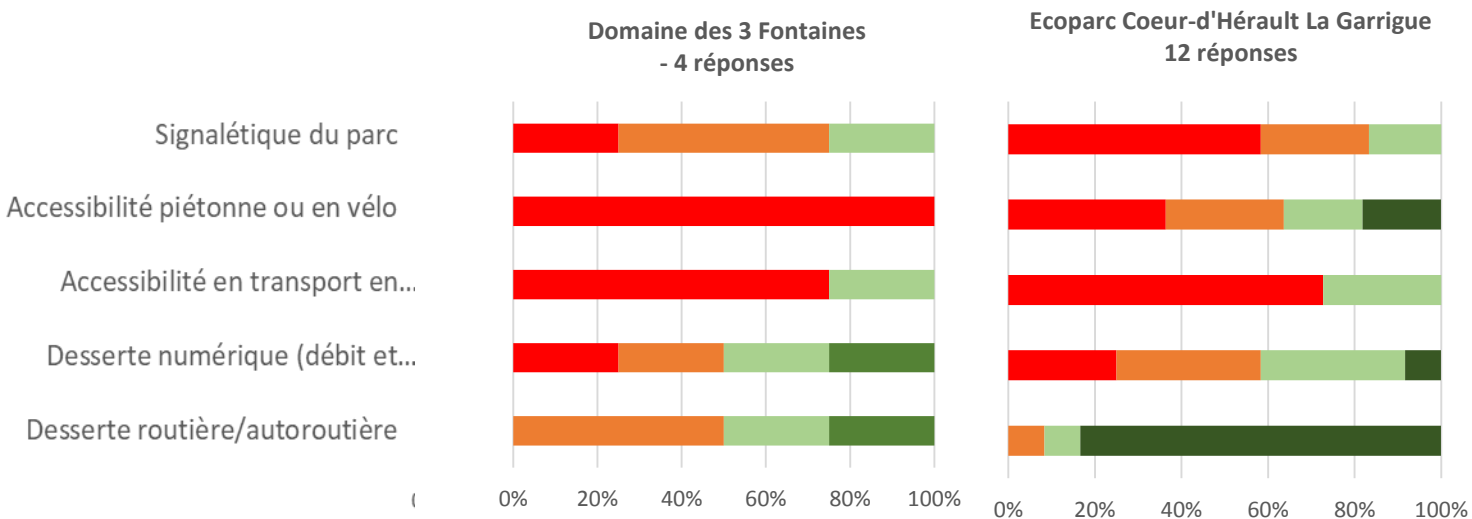
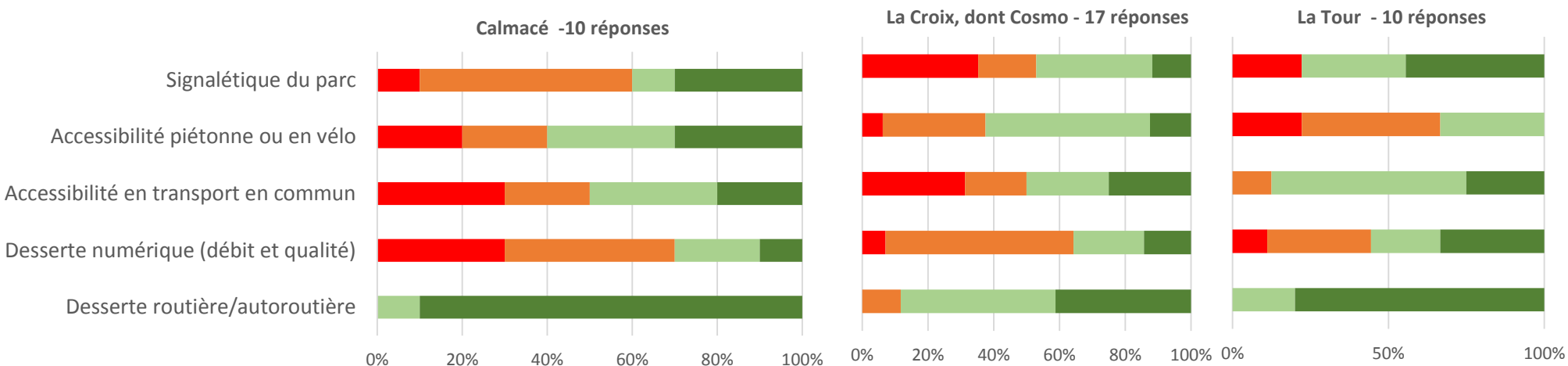
Ecoparc - 12 réponses



**NB: Pas de retranscription graphique pour les parcs aillant recueillis moins de 5 réponses (Armalières, Les Treilles, Emile Carles, La Terrasse)**

## 2.2 Qualité des aménagements et des services

### 2.2.2 Desserte, accessibilité et signalétique des PAE

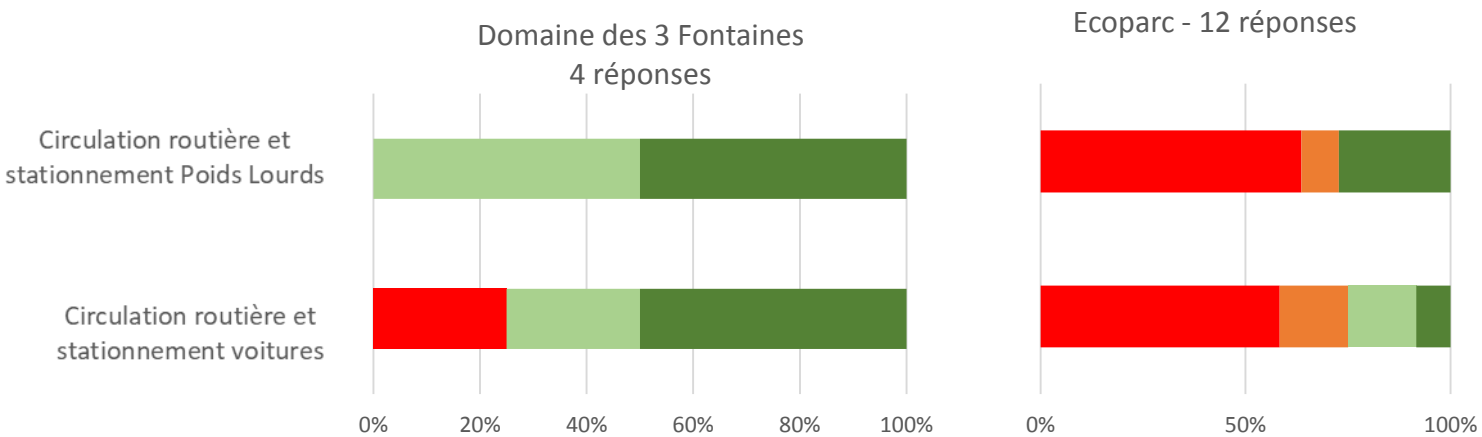
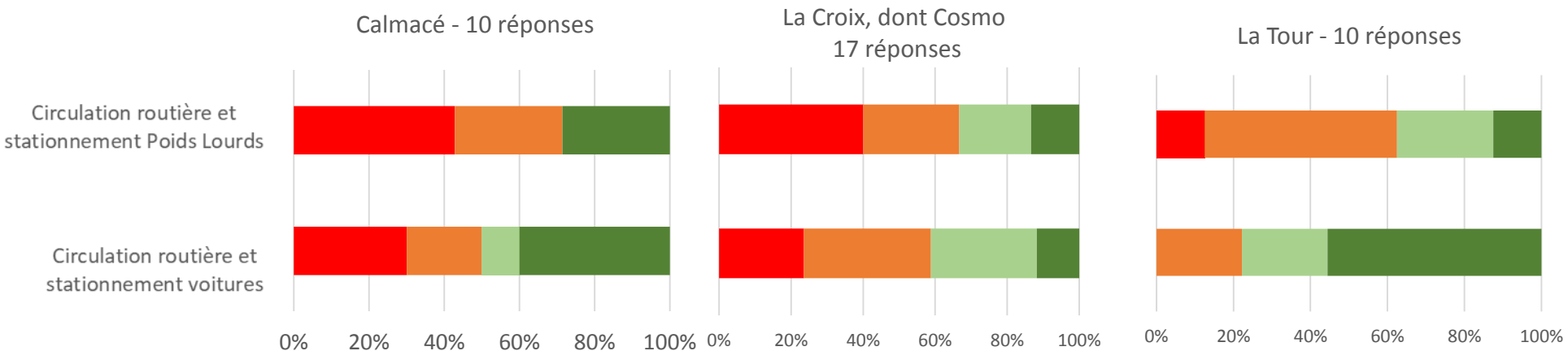


**NB: Pas de retranscription graphique pour les parcs aillant recueillis moins de 4 réponses (Armalières, Les Treilles, Emile Carles, La Terrasse)**

■ Pas du tout satisfait
 ■ Plutôt pas satisfait
 ■ Plutôt satisfait
 ■ Tout à fait satisfait

## 2.2 Qualité des aménagements et services des PAE

### 2.2.3 Circulation et stationnement au sein des PAE



**NB: Pas de retranscription graphique pour les parcs aillant recueillis moins de 4 réponses (Armalières, Les Treilles, Emile Carles, La Terrasse)**

## 2.2 Qualité des aménagements et services

### 2.2.4 Eclairage, propreté, sécurité des PAE

