

ETUDE DE MARCHÉ ET DE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE



**ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE
DU CAMP DEL CABALL
ARGELES SUR MER (66700)**

Un projet économique d'ambition

La communauté de communes porte depuis plusieurs années un projet de ZAC à vocation économique sur un périmètre total de 25 ha. Ce secteur doit permettre au territoire de capter des projets structurants. L'EPCI a des ambitions fortes pour accueillir des porteurs de projets pour des secteurs économiques stratégiques.

Pour mener à bien son projet d'aménagement, l'EPCI s'est attaché les services d'une AMO en urbanisme. **Pendant, afin de mettre en œuvre le projet, il est nécessaire d'établir un programme économique précis.**

La mission confiée à Terre d'avance

- Etudier le marché de l'offre d'accueil d'entreprises
- Confirmer ou infirmer les choix de positionnement et de programmation envisagés par la collectivité
- Approfondir notamment la piste de certains secteurs d'activités stratégiques
- Travailler une programmation en lien avec le bureau d'études d'urbanisme missionné par la communauté de communes, et en tenant compte des enjeux de sobriété foncière et d'aménagement durable renforcés par la loi climat et résilience

Territoire

Communauté de
Communes Albères Côte
Vermeille Illiberis



2024

Contact

Mathieu ALBOUY
m.albouy@terredavance.com

56 000 habitants (2020)

0,5% de taux de croissance annuel moyen de la population entre 2014 et 2020

21 300 actifs habitants sur le territoire

15 500 emplois proposés sur le territoire

+ de 5 000 actifs sortent du territoire quotidiennement pour aller travailler

4 700 chômeurs catégorie A dont 33% de seniors (28% e Occitanie et 25% en France)

Saisonnalité : seulement 35% des offres d'emplois en CDI (50% en Occitanie)

Inadéquation offre/demande : 380 demandeurs d'emplois cherchent des offres de cadre alors que le territoire n'en proposait que 20 (Pole emploi T2 – 2022)

Tissu de TPE : 21 % des entreprises n'ont pas de salariés (11% en région) et seulement 5% ont plus de 20 salariés (8% en région)

ESTIMATION TERRE D'AVANCE

- Pour diminuer les déplacements domicile/travail
- Pour diminuer le nombre de demandeurs d'emplois
- Pour offrir des postes aux futurs nouveaux habitants



Besoin de créer 350 emplois / an contre un rythme actuel 5 fois plus faible

La zone d'activité ne solutionnera pas tout, loin de là, mais peut contribuer à cet objectif à hauteur de 20 à 25%.

4 secteurs stratégiques

Qui pèsent près de 1 000 emplois chacun

AGRO-ALIMENTAIRE



ECONOMIE BLEUE



SANTÉ



CONSTRUCTION



- **Une demande d'implantation largement portée par de l'endogène** (artisanat & services)
- **Les projets exogènes sont rares** et concernent avant tout des entreprises de construction ou de transport/logistique. Cependant, entre 5 et 10 projets importants (exogènes ou fort développement d'entreprises locales) se recensent annuellement dans les PO, hors BTP et Logistique.
- **Une offre de foncier économique** en saturation dans la quasi-totalité du département, dont la CC ACVI
- **Des solutions à l'étude ou en cours de développement dans le 66 :**
 - Soit foncières, avec de grands projets, mais de nombreux aléas qui ne permettent pas de donner de quantité et des temporalités précises
 - Soit immobilières, avec le développement de produit locatifs de type ateliers ou ateliers bureaux, à Perpignan et Rivesaltes notamment.
- **Des disparités prix pour les zones qui ciblent des activités productives et/ou innovantes et** l'offre de la CC ACVI affiche des tarifs plus élevés, sans pour autant afficher de critères distinctifs (de localisation, de spécificités économiques)
- **Une offre d'immobilier entrepreneurial (hôtel, pépinières, incubateurs)** conséquente mais des solutions de sorties à trouver pour des entreprises qui souhaitent se développer
- **Réel potentiel d'optimisation du foncier et de l'immobilier** sur le territoire, qui peut solutionner un grand nombre des demandes « classiques » en artisanat et services

Besoin de développer 2 à 2,5 ha par an pour répondre à la demande qu'on ne solutionnera pas dans l'existant. Le Camp del Caball (pour le stratégique) et éventuellement une autre ZAE de proximité

Les enjeux autour du projet



EMPLOIS

Offrir des emplois dont le territoire à besoin pour faire évoluer son modèle économique : professions intermédiaires, cadres, mais aussi ouvriers spécialisés, que l'on peut retrouver dans des entreprises de production, d'ingénierie, de prototypage et expérimentation. Eviter ainsi que ces profils ne se déplacent trop pour travailler.



SPECIFICITES

Affirmer certaines spécificités avérées (agro-alimentaire, eau, capteurs, construction), ou en devenir (aménagements extérieurs, fabrication mobil-home, permaculture)



ECONOMIE PRÉSENTIELLE

Continuer à soutenir l'économie « présenteielle » en investiguant les activités liées à la santé, compte tenu notamment du vieillissement de la population; tout en sachant que les solutions d'implantation ne sont pas toutes à trouver dans la future ZAE, mais réserver la zone aux activités ayant besoin d'espaces.



OPTIMISATIONS FONCIERES

Réserver l'extension aux activités ayant l'impossibilité de s'installer ailleurs, y compris en considérant que la collectivité va aider à trouver des solutions de réinvestissement urbain pour les petites surfaces de foncier ou d'immobilier. **Viser des ratios d'emplois / ha élevés :** agir sur le choix des activités, agir sur la densification des projets

UNE OFFRE FONCIÈRE DE NIVEAU STRATÉGIQUE

RAYONNEMENT

L'offre s'adresse à des entreprises qui visent des marchés à minima régionaux, et la plupart du temps nationaux, voire internationaux.

01

CHOIX

Les projets à implémenter sont sélectionnés sur la base de critères (économiques, environnementaux, territoriaux...). Les élus peuvent dire « Non »,

02

PATIENCE ET PORTAGE

FINANCIER

Le critère de choix et la rareté potentielle des projets implique un remplissage sur le temps long, qui nécessitera des efforts financiers en portage, mais aussi en prix de vente pour être attractivité par rapport aux offres concurrentes en région.

03

04

RH ET FREINS PÉRIPHÉRIQUES

L'attractivité du projet dépendra des solutions mises en place pour faciliter les recrutements : actions emplois, solutions de mobilités, solutions de logement.

05

CADRE D'AMÉNAGEMENT

L'attractivité du secteur se fonde sur la qualité d'aménagement, l'excellence environnementale (foncier publics, parcelles privés, bâtis), et le niveau de services apporté aux entreprises et aux salariés.

06

ENJEUX TERRITORIAUX

Les élus ne visent pas une commercialisation rapide de la zone, mais un projet qui réponde aux enjeux économiques et sociaux territoriaux.



3 POSITIONNEMENTS POSSIBLES

DOMINANTE ARTISANAT ET SERVICES

Le changement dans la continuité

Faire mieux que la zone actuelle des Grones, sans pour autant changer de philosophie de positionnement, mais avec des aménagements beaucoup plus qualitatifs & modernes.

LE PARC DE PRODUCTION ET D'INNOVATION

Le virage productif

Un parc dédié à l'accompagnement de projets industriels et artisanaux à forte dimension productive et technologique.

L'artisanat reste une cible, mais sur des projets ciblés (écoconstruction, métiers de bouche).

LE PARC GENERATEUR DE PROJETS

L'innovation territoriale

Un parc qui vise à faire émerger des solutions (productives, services) utiles à des enjeux territoriaux, tout en générant de l'activité et des emplois.

FOCUS SUR LE GÉNÉRATEUR DE PROJETS

Un problème est
identifié sur le
territoire

Les acteurs du territoire (entreprises,
acteurs publics, formation et
recherche...) imaginent des solutions

Une recherche de
porteurs de projets
(locaux et/ou
extérieurs) s'opère
pour la mise en
œuvre

La collectivité (et son réseau de partenaires) **FONT EMERGER DES SOLUTIONS** à des problèmes territoriaux, qui génèrent de l'activité économique

Elle crée un **programme de génération de projets**

- Emulation : identification de problématiques, d'acteurs, de pistes de solutions
- Recherches de financements et d'opérateurs : appels à projets, mobilisation de réseaux, candidatures à des programmes de recherches et d'innovations territoriales
- L'offre d'accueil et de facilitation de projet font partie du programme.

Sur la CC ACVI : des thèmes d'application qui pourraient être travaillés

- **Objets connectés** et observation de l'environnement (mer, eaux usées, incendies, espaces agricoles ...)
- **Construction résidentielle et touristique durable**
- **Cosmétique (plantes, milieux marins)**
- **Agro-alimentaire**
- **Santé pour des publics spécialisés (laboratoires/cliniques/hébergement)**

