



Synthèse du diagnostic – phase 1

Stratégie de développement économique de la Communauté de Communes Cœur de Loire

Il est à noter que des axes liés à la stratégie, et des actions associées, ont été identifiés en sortie du diagnostic. Ils n'apparaissent pas dans la présente synthèse de diagnostic car ces éléments seront approfondis au cours de la phase 2 avant une restitution officielle avant l'été.

Mai 2023

Rappel des objectifs de l'étude et des moyens mobilisés

Trois objectifs sont fixés à l'étude. Des moyens ont été réalisés pour la phase n°1 (cf zoom ci-dessous) et à venir (cf prochaines étapes)

Réaliser un diagnostic de votre territoire

- Associer au diagnostic les parties prenantes représentatives de votre territoire (décideurs, opérateurs d'accompagnement, entreprises..)
- Analyser l'existant, à la fois foncier (ex : ZAE) et économique (ex : dynamique des filières), en valorisant les documents déjà produits

Co-construire une stratégie

- Définir les objectifs politiques et stratégiques
- Approfondir les dimensions clés de votre stratégie (gouvernance, foncier, offre d'accompagnement, marketing territorial / attractivité économique)

Rédiger le plan d'actions

- Décliner de manière opérationnelle les objectifs politiques et stratégiques
- Définir des actions faisables, répondant à des besoins exprimés par les acteurs interrogés
- Articuler les actions entre elles dans une cohérence d'ensemble et avec les territoires voisins / extérieurs

Reformulation des objectifs

Des moyens méthodologiques mobilisés pour la phase 1 (diagnostic) :

- Analyse documentaire / statistique
- Temps collectifs (1 atelier avec les partenaires, 1 atelier avec les entreprises, 1 séminaire avec les élus)
- Enquête administrée aux entreprises : 57 réponses pour 180 cibles mobilisées, soit un taux de réponse de 31% et 71% des répondants ont des fonctions de direction
- Entretiens menés avec les partenaires institutionnels (AdebCosne, office de tourisme, services de la CC Cœur de Loire, Chambre d'agriculture, Nièvre attractive, Fabrique Emploi et territoire, Région, Département, Nevers Agglomération, Syndicat Viticole Pouilly-sur-Loire, Energie 2000, Pôle Emploi, Agence Economique Régionale, CCI, CMA, association des commerçants de Donzy)
- Echanges en réunion de lancement et au fil de la phase 1 dans le cadre de l'équipe-projet.

Synthèse des entretiens, des ateliers et de l'enquête

Les idées clés à retenir des deux ateliers menés sont présentées ci-dessous.

Atelier avec les entreprises

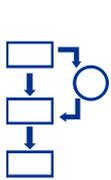
- **Des besoins RH / formation évoqués sur** l'aide à l'élaboration et le financement de formations notamment sur la prise en charge financière de celles-ci, l'aide à l'identification et l'intégration d'apprenants / d'apprentis dans l'entreprise (notamment par un lien plus fort avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, à développer), et l'identification des offres d'emplois « cachées »
- **Des partenariats qui peuvent être davantage étayés** notamment avec les acteurs de l'insertion (ex : entreprise adaptée pouvant promouvoir son offre de services auprès des entreprises dites « classiques »), **et également pour identifier de nouvelles compétences dans les files actives / viviers de personnes en insertion** (ex : celles accompagnées par les structures d'insertion par l'activité économique, personnes accompagnées par le Département) dont les compétences pourraient répondre aux besoins en recrutement des entreprises.
- **Des besoins pour identifier des solutions de logement temporaire pour les publics, notamment les salariés arrivant dans le territoire** : différentes initiatives peuvent être envisagées ou être renouvelées, à l'image de l'action entre Nièvre Habitat, l'AdebCosne et des salariés de la centrale nucléaire ou la commune de Guérisny ayant fait l'acquisition de logements pour accueillir des apprentis.
- **Des besoins enfin immobiliers**, pour anticiper les extensions de sites et également pour renforcer l'interconnaissance partenariale et constituer des réseaux d'acteurs.

Atelier avec les partenaires

- **Des difficultés de recrutement et de reprise pour les entreprises** notamment auprès du public jeune causées par un désintérêt croissant vis-à-vis des contrats de longue durée d'une part et d'une exigence plus importante des entreprises sur les compétences douces (ex: savoir-être, posture, relation sociale) d'autre part.
- **Une politique d'accueil des nouveaux arrivants à élargir** :
 - ❖ Diverses actions ponctuelles menées pour l'accueil de nouveaux habitants **mais un manque constaté d'un dispositif socle dédié à la prospection exogène des habitants et des porteurs de projets.**
 - ❖ L'exemple de la réussite de l'initiative WIN (Welcome in Nevers) à répliquer : inspirée elle-même des départements de l'Allier et de l'Auvergne, WIN s'adresse aux salariés des métropoles qui veulent les quitter pour un meilleur équilibre, et aux entreprises qui veulent se relocaliser pour réduire leurs charges.
- **Des besoins immobiliers et fonciers en hausse et non-résolus**, notamment pour les entreprises désireuses de s'installer sur le territoire
- **Un manque d'attractivité économique et résidentielle principalement accentué par l'absence d'une stratégie de communication et d'animation affichant des ambitions claires** :
 - ❖ développer un argumentaire sur les slogans du territoire
 - ❖ renforcer la communication autour des différents projets ayant vocation à renforcer l'attractivité du territoire (ex : le plan croissance tourisme, Loire à Vélo, Territoire d'industrie...),
 - ❖ sensibiliser les publics dès leur plus jeune âge sur les atouts/ opportunités du territoire et en partenariat avec les acteurs consulaires (ex: stages de découverte, ateliers auprès des jeunes)

Synthèse des entretiens, des ateliers et de l'enquête

Les idées clés à retenir par entretien figurent dans le rapport exhaustif. Ci-dessous, une synthèse globale des points clés à retenir est présentée.



1

Apprendre à (re)questionner le modèle de gouvernance et d'animation du développement économique, afin de mieux fédérer et responsabiliser les acteurs autour de la prochaine stratégie, et sécuriser le portage des actions sur le long-terme.

Répondre aux enjeux de développement du territoire, en définissant à la fois :

- **un ciblage commun et concerté des activités à attirer** (dans le tourisme, le commerce, les zones d'activités économiques mais aussi l'agriculture, la viticulture)
- **une stratégie collective (ex : foncière, marketing territorial, communication, etc.)** en particulier sur le tourisme et **autour de marqueurs partagés** (ex : nature, Loire vin / vigne, TPE / PME innovantes et de pointe)
- **l'animation de la filière de la viticulture** en particulier

2

Répondre aux premières typologies de besoins qui ont été exprimés par les partenaires et les entreprises (ex : recrutement / RH, renforcement de l'attractivité résidentielle et touristique notamment, mais aussi fonciers : faible disponibilité de bureaux individuels dans le centre d'affaires de l'AdebCosne ou de locaux dans les centres-bourgs, etc.)

3

Encourager les acteurs à mieux connaître et donc valoriser le territoire, en particulier ses « pépites technologiques » selon l'expression évoquée à plusieurs reprises

4

Embarquer les acteurs dans la stratégie de développement économique (ex : Fabrique Emploi et Territoire, Conseil Départemental, Pôle Emploi, CMA), dont les dispositifs sont en cours de renouvellement et/ou sur lesquels le territoire peut s'appuyer (ex : Territoire d'Industrie, SRDEII)

5

Continuer de valoriser l'existant et les actions déjà réalisées (par l'AdebCosne, dans le cadre du protocole de coopération avec Nevers Agglomération, par les différents partenaires dont les offres de services devront s'articuler avec la stratégie, etc.) **en envisageant de nouvelles actions à travailler dans le cadre de la stratégie**

6



Analyse Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces



L'analyse AFOM est la synthèse du diagnostic et des contributions recueillies sur le terrain

Atouts

1. **Un environnement de qualité** (ex : marqueurs liés à la nature, la Loire et l'oenotourisme / la vigne avec la présence d'AOC : Pouilly, Sancerre, Giennois) avec **une accessibilité routière et ferroviaire, un territoire proche de Paris**, avec des **opportunités de flux touristiques importants** qui sont situées à proximité du territoire (notamment en lien avec l'oenotourisme), et des **cibles bien cartographiées au travers du Plan de Croissance Tourisme Nièvre**
2. **Un écosystème d'accompagnement riche** (AdebCosne, AER, Nièvre Attractive, Fabrique Emploi et Territoire, Nevers Agglomération, Département, etc.) **avec des programmes / dispositifs mis en œuvre** (Territoire d'Industrie, Cœur de Ville, contrat de partenariat avec le Département, contractualisation avec Nevers Agglomération), **des actions fortes mises en œuvre pour le commerce** (aides économiques, boutique éphémère, études réalisées, actions identifiées), **parfois avec un potentiel à activer sur certains dispositifs** (ex : dispositif TRANSCO, pour favoriser les reconversions professionnelles, des crédits restants sur l'enveloppe de soutien aux projets touristiques détenue par le Département)
3. **Une offre territoriale qui se renforce** (dans la santé avec le centre hospitalier, les actions de prospection de médecins, la création d'un pôle Petite Enfance, l'ouverture d'une micro-crèche à Pouilly-sur-Loire et l'extension de l'espace crèche à Donzy, dans le numérique avec le déploiement de la fibre, des actions sur la mobilité visant à mieux recenser les pratiques existantes et établir une stratégie de mobilité durable)
4. **Une économie territoriale conservant une base agricole/viticole, productive et commerciale importante, avec des filières enregistrant des créations d'effectifs** (ex : activités d'architecture et d'ingénierie, de contrôle et d'analyse techniques, de construction, hébergement médico-social et social, études techniques, etc.) **et particulièrement dynamiques** (transport, fabrication de produits en caoutchouc et en plastique, activités d'ingénierie, etc.)
5. **Sur le foncier / l'immobilier** : des prix attractifs (entre 5 et 8 € m²), des disponibilités foncières le long des principaux axes routiers (A77) des friches à réinvestir et un potentiel foncier



Faiblesses

1. **Sur l'attractivité résidentielle / touristique** : Une sur-représentation des personnes âgées et sous-représentation des jeunes avec un déclin démographique fort qui relève également du contexte départemental, un manque de professionnels de santé pouvant porter atteinte à l'attractivité du territoire, accueil territorial pour les nouveaux arrivants insuffisamment structuré pour sécuriser leur intégration et donc leur ancrage dans le territoire, une offre de logement perfectible (taux de vacance de 14%, bâti ancien et énergivore), des flux de courts séjours et sans retombées fortes / quantifiées, un trafic de voyageurs historiquement en baisse à la gare de Cosne-Cours-sur-Loire avec un enjeu de fréquence de la desserte
2. **Sur l'attractivité économique** : Une perte de vitesse économique forte sur les secteurs d'activités (industriel en particulier, également sur l'agriculture : baisse du nombre d'exploitations et d'ETP mais avec un potentiel de production qui s'accroît), des efforts de prospection avec de faibles retombées à date, la faiblesse de l'animation des réseaux de commerçants (au sein et entre) et des enjeux de vacance commerciale, un positionnement / slogan économique qui n'est pas clair et des friches industrielles qui demeurent sans véritable projet à date ou des équipements qui ne sont pas portés par une ingénierie suffisante (ex : plateforme Achetez en Cœur de Loire, équipements culturels et touristiques, télécentres), une stratégie de développement au « coup-par-coup » sans évaluation / capitalisation de la stratégie précédente, une image du territoire à créer
3. **Sur le foncier / l'immobilier** : des disponibilités foncières de taille inadaptée à la demande, une offre foncière et immobilière concentrée à Cosne-Cours-sur-Loire, des locaux disponibles peu nombreux, une demande clé en main

Analyse Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces



Menaces / risques

- **La persistance d'un déclin démographique** (malgré une légère reprise entre 2019 et 2020) et économique,
- **Une inadéquation entre l'offre et la demande d'emplois** faute d'actions visant à établir un lien entre les deux composantes du marché du travail : à titre d'exemple, les besoins des recruteurs sont très importants sur le transport, l'action sociale et expriment des tensions fortes alors que les compétences détenues par les publics en priorité diffèrent avec ce besoin, et qu'il s'agit de secteurs en croissance
- **Des difficultés persistantes de mobilisation des acteurs** (ex : entreprises, acteurs consulaires), en particulier pour recenser les besoins de recrutement des entreprises qui entravent la croissance du territoire, peuvent être un frein à la réussite de la prochaine stratégie ;
- **Une insuffisante intégration des partenaires dans la prochaine stratégie et des entreprises représentatives du tissu local dans la stratégie de développement économique**, et notamment du secteur privé dans la gouvernance stratégique de l'AdebCosne (bien que des actions existent, à l'image du Club des Dirigeants) ;
- **Des actions de développement économique qui continueraient d'être menées au coup-par-coup** (taxe contre les friches commerciales, opération de communication, participation au SIMI, etc.), alors que **des projets stratégiques / collectifs pourraient être menés au profit du territoire** (ex : friches à investir, renouvellement de l'intérêt communautaire de la politique commerciale, politique proactive de prospection ciblée sur les établissements de formation, disposer d'un temps d'accompagnement plus important pour accompagner la base industrielle / productive, préparer l'implantation du centre hospitalier en identifiant une main d'œuvre locale en lien avec les partenaires, répondre aux tensions de recrutement des filières agricoles et viticoles, ; également dans le tourisme : revalorisation du Pavillon au Milieu de la Loire et du Musée de la Loire, etc.)
- **Une fierté du territoire qui demeure faible**
- **La non anticipation du « zéro artificialisation nette »**



Opportunités

- **L'élaboration d'une stratégie économique pour identifier des pistes de solutions face aux problèmes identifiés** (ex : carence en matière d'enseignement supérieur, actions pour favoriser le rapprochement entre l'offre et la demande d'emplois, pour attirer / retenir les jeunes, renforcer l'accompagnement au profit des filières clés : agriculture/viticulture, industrie, commerce ; identifier des solutions d'hébergement temporaire pour ancrer les nouveaux arrivants, etc.) avec des parties prenantes engagées ;
- **Des secteurs en croissance à accompagner et de nouvelles tendances (cf zoom p.17)** et la poursuite / le renouvellement de programmes (ex : Territoire d'Industrie), l'émergence de nouveaux dispositifs (ex : France 2030) ;
- **Des avancées territoriales (projet santé, fibre) et un potentiel foncier** (ex : friches, diagnostic foncier)
- **Des sites / friches industrielles pour lesquels un projet stratégique devra être conçu** (ex : friche Vallourec en entrée de gare pouvant faire l'objet d'un projet à la fois économique et résidentielle) ;
- **Un potentiel de complémentarités entre le champ touristique et économique à développer** (en témoigne l'impact sur le trafic ferroviaire de Pouilly depuis 2016 qui peut être imputable au label Destination Vignobles), ainsi que sur le flux de micro-entrepreneurs et des segments sectoriels à capter / attirer.

Le rapport d'étonnement

Cette synthèse recense les points d'étonnement formulés par le groupement, visant notamment à « bousculer » la vision du développement économique des acteurs.



Observations

- **L'existence de dispositifs/projets au coup-par-coup** (ex : aides économiques, Achetez en Cœur de Loire, fiscalité sur les commerces vacants, Essayez la Nièvre, opération de communication à Paris, etc.) **dont les retombées ne sont pas évaluées pour réajuster éventuellement leur contenu, la vision stratégique / d'ensemble pourrait être affinée**, avec un temps « agent » passé pouvant être recentré sur des projets stratégiques (cf exemples cités en page 7) ;
- **Une priorisation (1) des secteurs d'activités à accompagner peu consensuelle, notamment sur le commerce, et (2) des moyens à allouer au développement économique ;**
- **Une politique d'intérêt communautaire de soutien au commerce :**
 - ❖ Datée de 2018, réduite à un découpage géographique (excluant du périmètre de la Communauté de Communes Cœur de Loire, la ville-centre qui concentre pourtant une part importante du commerce) et au dispositif des aides économiques (immobilières en particulier)
 - ❖ Ne listant pas dans la délibération des typologies d'actions pouvant être d'intérêt communautaire alors que de nombreuses actions sont déjà identifiées dans les plans d'actions (Neuvy-sur-Loire, Cosne-Cours-sur-Loire, Pouilly-sur-Loire) déjà produits
- **Des actions menées dans la santé, le numérique via la fibre, la mobilité, l'accueil résidentiel** qui demeurent dispersées et pouvant être regroupées dans l'offre de services d'une cellule d'accueil territorial des nouveaux arrivants, **et plus largement un projet de territoire**
- **Des projets pouvant être mieux exploités** (ex : friche industrielle, potentiel foncier, équipements culturels et touristiques : Pavillon, Musée de la Loire) et **des outils manquants** (après le club des dirigeants, quid d'un club des nouveaux arrivants ?)
- **Une articulation entre le service économique de la CC Cœur de Loire et l'AdebCosne**, qui n'est pas systématiquement visible / compréhensible du point de vue des partenaires
- **Une difficulté forte de mobilisation des acteurs (commerçants, entreprises) qui limite les capacités du territoire à élaborer des actions par rapport aux besoins qui pourraient être exprimés**



Interrogations naïves

- **Quelle est la place des acteurs privés dans la gouvernance opérationnelle et stratégique de l'AdebCosne et notamment la définition de son offre de services** (pour rappel, 21% d'actionnaires privés sont comptabilisés en 2022) ?
- **L'échelle intercommunale pour le portage immobilier par l'AdebCosne : est-elle pertinente et viable ?**
- **L'AdebCosne, au regard du temps passé sur les dossiers d'aides et l'accompagnement des artisans et commerçants, dispose-t-elle du temps et des ressources nécessaires pour accompagner la base industrielle** (ex : Bechameil, Parisse, Biosyl, etc.), **recenser les besoins et développer des offres d'accompagnement pour y répondre ?**
- **Quelle est la connaissance des acteurs du potentiel foncier de leur territoire ?**
- **Des synergies insuffisamment exploitées dans le secteur public et le secteur privé** (ex : optimisation des retombées de la commande publique, au-delà des clauses sociales déjà développées), **et également les acteurs de l'emploi et de l'insertion ? ;**
- **Quelle est l'évaluation des retombées de la stratégie précédente et des partenariats** (ex : Territoire d'Industrie) **pour le territoire ?**

Tendances prospectives et perspectives

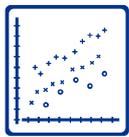


Démographie / mobilité

Sources : « *Exode urbain, un mythe, des réalités* », INSEE, benchmark d'actions en matière d'attractivité résidentielle

Les territoires ruraux ne captent qu'une faible part des flux résidentiels à la suite de la crise alors une littoralisation des flux a été observée depuis la pandémie. Malgré une légère reprise de la démographie dans le territoire de Cœur de Loire depuis 2020, celui-ci se situe dans un département et une région ayant des difficultés d'attractivité démographique (le solde naturel régional étant négatif depuis 2015, la Nièvre dispose d'un taux d'accroissement naturel les plus faibles) et ne se situe pas dans une aire métropolitaine susceptible d'être attractive. Des territoires ruraux adoptent aujourd'hui des stratégies proactives pour capter / attirer les publics mobiles : création récente de l'agence Drôme Attractivité et d'une stratégie marketing, travaux de la stratégie d'attractivité résidentielle de l'Agence des Pyrénées en lien étroit avec les Pyrénées, avec notamment des cellules d'accueil structurées combinant à des degrés variables des services sur le logement, l'aide à l'implantation du conjoint et la recherche d'une offre d'emploi, des actions pour s'intégrer dans le territoire par le sport et la culture par exemple. Ces exemples d'actions, en complément d'un positionnement fort d'un territoire de bien-être / bien-vivre et « slow », pourraient contribuer à la réflexion de la stratégie.

Le territoire de Cœur de Loire s'inscrit dans un contexte de reprise économique depuis 2020, qui est observé à l'échelle régionale et nationale ; mais également dans des contraintes actuelles fortes qui vont peser sur sa trajectoire, marquées par la crise de l'énergie, la contraction des prêts à destination des ménages et de leur consommation, un contexte inflationniste qui vont peser durablement sur la demande, et des prévisions de croissance nationale faibles (2,5% en 2022, entre 0,2 et 0,5% en 2023 : OFCE ou 0,6% par la Banque de France). Le territoire de Cœur de Loire se situe également dans un contexte régional et national qui présente des tendances économiques négatives sur longue période (cf cartes en page suivante). Les mesures de soutien aux entreprises, à la fois ciblées (exonération de la CVAE, baisse de la TICFE, bouclier tarifaire à destination des TPE) et stratégiques (France 2030, constitution d'un réseau de sous-préfets référents départementaux, renouvellement de Territoire d'Industrie) peuvent accompagner la transition du territoire et également les entreprises ayant contractualisé des prêts garantis par l'Etat, dont le recensement n'est pas simple. L'ingénierie et le rôle de l'écosystème sont jugés clés notamment pour faire émerger des projets : dans l'industrie, à titre d'exemple, la Fabrique de l'Industrie estime que 65% demeurent sous les radars et que cela représente un potentiel de 15 000 projets et 450 000 emplois. Ce point renvoie à la nécessité d'intensifier l'accompagnement de la base productive. Enfin, quelques facteurs clés de tendances sont à prendre en compte à l'échelle des filières de Cœur de Loire et les accompagner au mieux à terme :



Attractivité économique

Sources : OFCE, Banque de France, La Fabrique de l'Industrie, données sectorielles sur les filières

- **Les évolutions des comportements d'achat dans le commerce** : le choix de produits basiques / naturels non transformés, le développement du « do it yourself » et le choix de marques plus saines ou responsables, le développement de la proximité (retour à l'artisanat, commerce traditionnel, redynamisation des halles et des marchés de plein air avec des horaires décalés, le développement du circuit-court, avec des critères de consommation importants (durable, éthique, un consommateur qui choisit ses lieux de consommation : e-commerce, drive, click & collect, etc.) ;
- **Les évolutions observées dans les filières : l'industrie** (décarbonation des procédés, impression 3D, maintenance prédictive, traçabilité / RFID, internet des objets, etc.), **l'agriculture / la viticulture** (recours au microbiote des plantes, détection prédictive des maladies infectieuses chez les animaux, utilisation du drone pour l'épandage de graines par exemple, robotique pour le désherbage, agro-écologie et bioéconomie pour développer des alternatives durables), **la construction** (émergence des matériaux de construction biosourcés et géosourcés, renforcement de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments, recyclage / revalorisation des déchets de déconstruction, etc.)

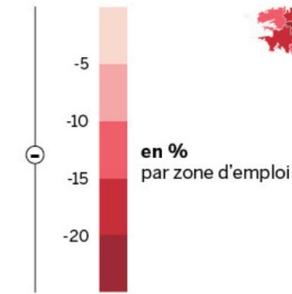
Tendances prospectives et perspectives

Illustrations cartographiques

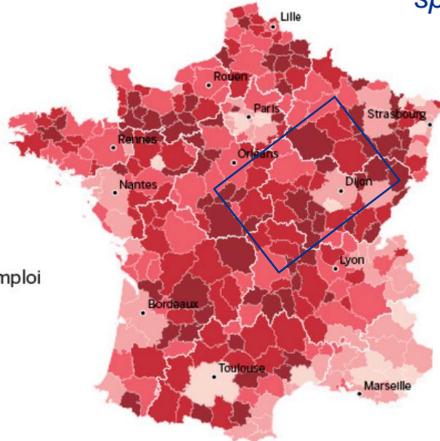
Ces cartes visent à permettre au lecteur de comprendre les tendances qui sont à l'œuvre à l'échelle départementale, régionale et nationale. Il est à noter que les zones d'emplois les plus dynamiques présentent notamment une spécialisation de la base productive (activités tertiaires, logistique / transport, industrie)

Contribution de la fabrication et de l'agriculture aux évolutions de l'emploi

1982 - 2014

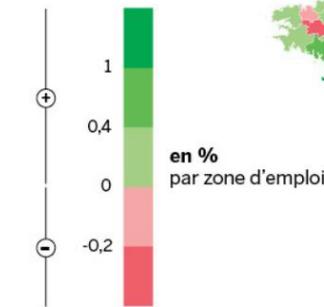


Sources des données : Insee
Traitements : Audélor, FNAU

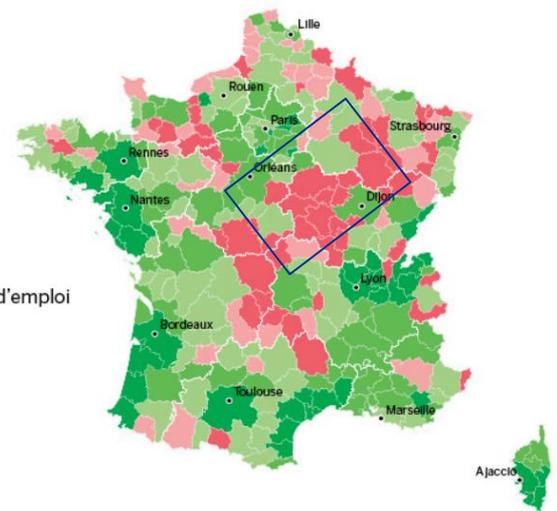


Taux d'évolution annuel moyen de la population

1999 - 2014



Sources des données : Insee
Traitements : Audélor, FNAU

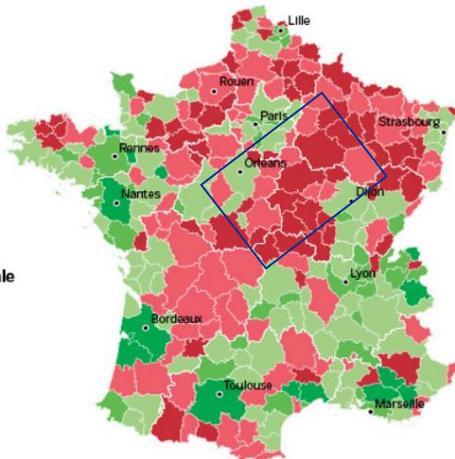


Évolution de l'emploi salarié privé par zone d'emploi

2008 - 2016

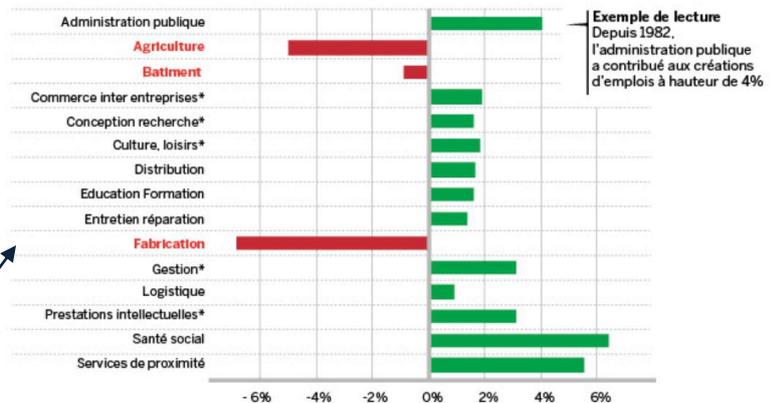


Sources des données : Insee
Traitements : Audélor, FNAU



Contributions des différentes fonctions à la création d'emploi

1982 - 2014



L'agriculture, le bâtiment et la fabrication, des secteurs moins créateurs d'emplois, vs la santé social, les services de proximités, etc.

* Commerce inter entreprises, Conception recherche, culture, loisirs, Gestion et prestations intellectuelle sont les cinq fonctions dites métropolitaines, au sens de l'Insee

Sources des données : Insee, 1982-2014

Tendances prospectives et perspectives

Foncier / immobilier

Sources : Travaux du CEREMA, actualité sur le ZAN

Les enjeux fonciers et immobiliers sont marqués par l'impératif lié à la revalorisation, la requalification, la densification. En effet, en matière d'artificialisation, la France est ainsi classée 11e au niveau européen, un classement accentué par un phénomène d'accélération au cours des quinze dernières années avec environ 165 hectares de milieux naturels artificialisés chaque jour. Ce constat est couplé à celui de la démographie qui est en hausse, avec une augmentation de 4,2 millions d'habitants en France depuis 1999, le choix des ménages qui porte sur l'habitat individuel en majorité mais l'artificialisation engendre un effondrement de la biodiversité et l'augmentation de la pollution, avec 1 million d'espèces animales et végétales menacées d'extinction.

La densification notamment urbaine, l'identification du potentiel foncier caché dans les territoires, la rénovation, la renaturation des terres deviennent à l'ordre du jour afin d'établir une gestion raisonnée et durable du foncier. Il existe désormais la nécessité de disposer d'une cohérence entre les outils, afin notamment de répondre aux objectifs du ZAN, à la fois le SRADDET, le SCOT, les documents PLU/PLUi, tout en réfléchissant aux complémentarités aux programmes connexes (ex : OPAH, ORT, programmes de rénovation énergétique et ceux de rénovation de centres bourgs comme le dispositif Action Cœur de Ville dont est lauréate la ville de Cosne-Cours-sur-Loire, etc.

Ainsi, les paramètres suivants sont à prendre en compte afin de faire de l'offre foncière et immobilière un atout pour le territoire.

- Une connaissance par la Communauté de Communes Cœur de Loire de ces outils / programmes, incluant les outils fiscaux (ex : taxe d'aménagement),
- Le suivi des débats liés au ZAN (cf les discussions autour de l'artificialisation des sols visant à préciser les modalités d'application de la loi Climat et Résilience et de mieux accompagner les collectivités territoriales, l'émergence de conférences régionales du ZAN, création du compte foncier national permettant de ne pas imputer des projets d'envergure nationale aux enveloppes de la région et de la collectivité territoriale de Cœur de Loire) ;
- Le suivi des expérimentations (ex : démarche « Territoires pilotes de sobriété foncière ») qui permettent de dresser des enseignements sur les bonnes stratégies à adopter
- Et la capitalisation des enseignements du diagnostic de la présente étude (ex : potentiel foncier identifié, premières pistes d'actions évoquées notamment le recensement des locaux vacants),

Les prochaines étapes :

Un cycle de séminaires est enclenché dès avril pour rédiger les prochaines fiches-actions de la stratégie : le 11 avril sur le commerce ; le 27 avril sur les enjeux fonciers / immobiliers, deux séminaires en juin (l'un sur l'attractivité économique, l'autre sur l'attractivité touristique / résidentielle). Un temps de consolidation des travaux sera effectué mi-/fin juin pour ensuite organiser les restitutions dans la première quinzaine de juillet (temps d'appropriation et de validation par Comité de Suivi, restitution du livrable ajusté auprès du Comité de Pilotage avec les partenaires, une restitution devant le Conseil Communautaire)

