AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Etude pour l'élaboration d'une stratégie économique et territoriale

TOME 1 – DIAGNOSTIC

Praxidev – CONSEIL EN STRATÉGIE & DÉVELOPPEMENT
CRAFT – Aménagement • Foncier • Territoires

Siège social et Agence Nantes : 8 avenue des Thébaudières 44800 Saint-Herblain
SIRET 503 273 088 00032 · APE 7022Z - TVA Intracommunautaire FR17503273088 - Capital social de 113 900€ · RCS de Nantes
Agence Vannes : 2 rue de Broglie 56000 Vannes
www.praxidev.com · contact@praxidev.com – Standard : 02 28 03 92 90

Gesnois Bilurien – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – Liberté Égalité Fraternité
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
Sarthe Le Département
BANQUE des TERRITOIRES – Caisse des Dépôts GROUPE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

SOMMAIRE

1. Objectifs et déroulement de l'étude 3

2. Diagnostic 5

Positionnement géographique du territoire 6

Population active et emploi 10

Dynamiques économiques 19

Indicateurs de performance 28

Prospective de l'évolution des emplois 36

Enjeux économiques 42

3. Bilan de la concertation 44

Questionnaires aux entreprises 45

Entretiens avec les entreprises 64

4. Analyse foncière 68

Consommation d'espace 73

Analyse des ZAE 77

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

1 | OBJECTIFS ET DEROULEMENT DE L'ETUDE

Publié le : 04/03/2026

Mettre en place un projet politique économique pour les 10 à 15 prochaines années

- Evaluation du potentiel économique endogène du territoire
- Mise en perspective du positionnement économique stratégique du territoire
- Identification et questionnement de certains projets économiques et sociaux de la communauté de communes

Traduire ce projet économique en un plan de mise en œuvre opérationnelle

- Identification des disponibilités foncières des zones d'activités communautaires existantes
- Mise en perspective des scénarios, rédaction d'un projet d'aménagement et d'un plan d'action en faveur de l'attractivité économique et territoriale

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

2 | DIAGNOSTIC

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 : REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

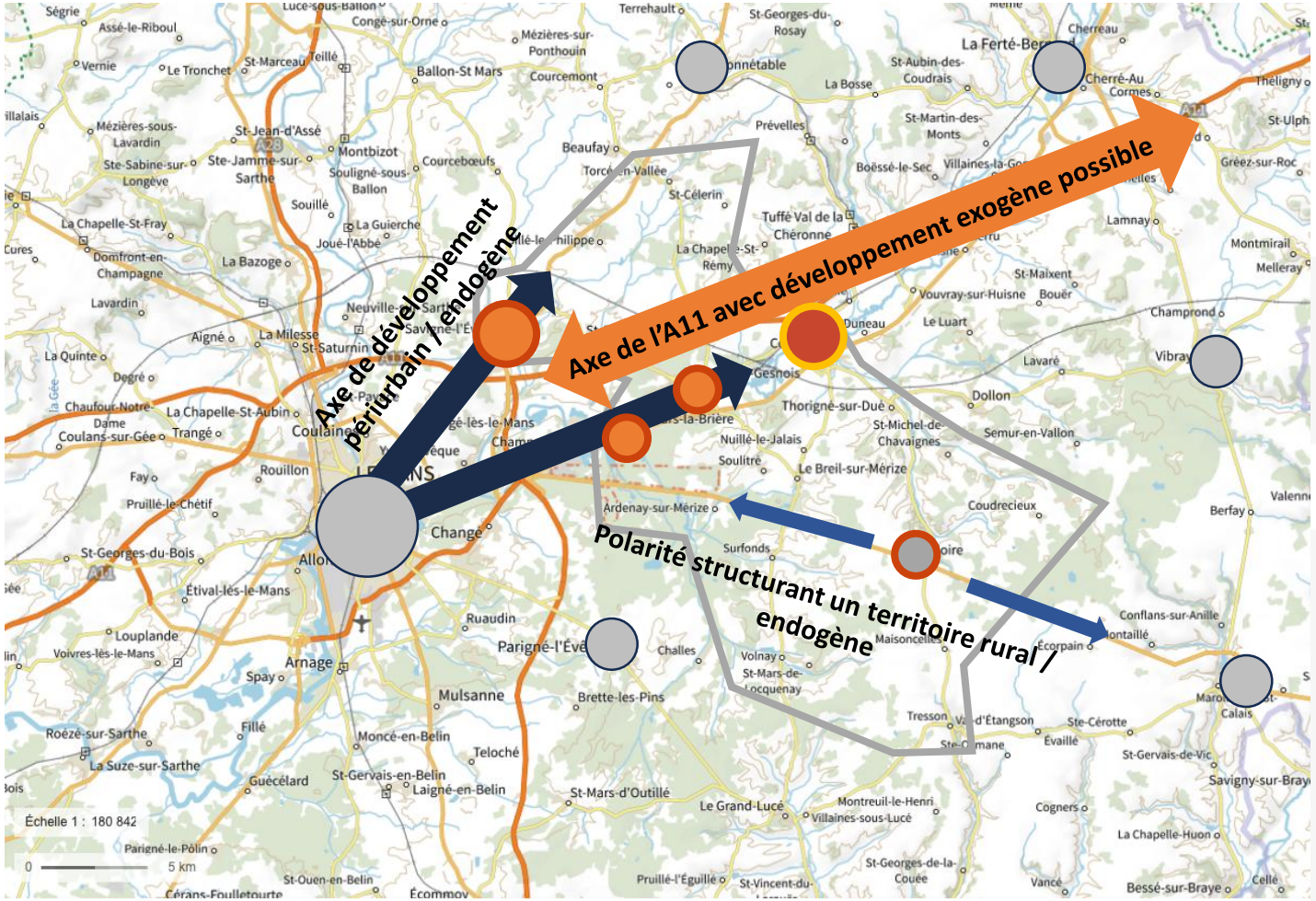
UN TERRITOIRE ORGANISÉ EN PLUSIEURS BASSINS DE VIES, AUX DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET TERRITORIALES DISTINCTES

Une lecture du territoire qui repart de la cartographie de synthèse établie dans le PADD du PLUi, en précisant les dynamiques économiques associées :

- Deux axes de développement périurbain, qui présentent des dynamiques économiques différentes : économie présentielle et petite industrie pour Savigné l'Evêque / poids industriel et artisanal plus important pour le secteur St-Mars-Montfort (dans la continuité de Champagné et de l'axe historique de l'ex-RN23)

- La polarité « d'équilibre » de Connerré, qui dispose d'une offre économique industrielle historique qui s'étend sur les communes voisines (Thorigné …) et qui dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A11 (sur la CC voisine)

- Le secteur de Bouloire, bassin de vie structuré autour d'une polarité rurale et sur l'axe de la route de Saint-Calais, qui dispose d'une dynamique endogène de développement économique (artisanat, petite industrie …)



Données cartographiques : © IGN, Planet Observer, DGFiP

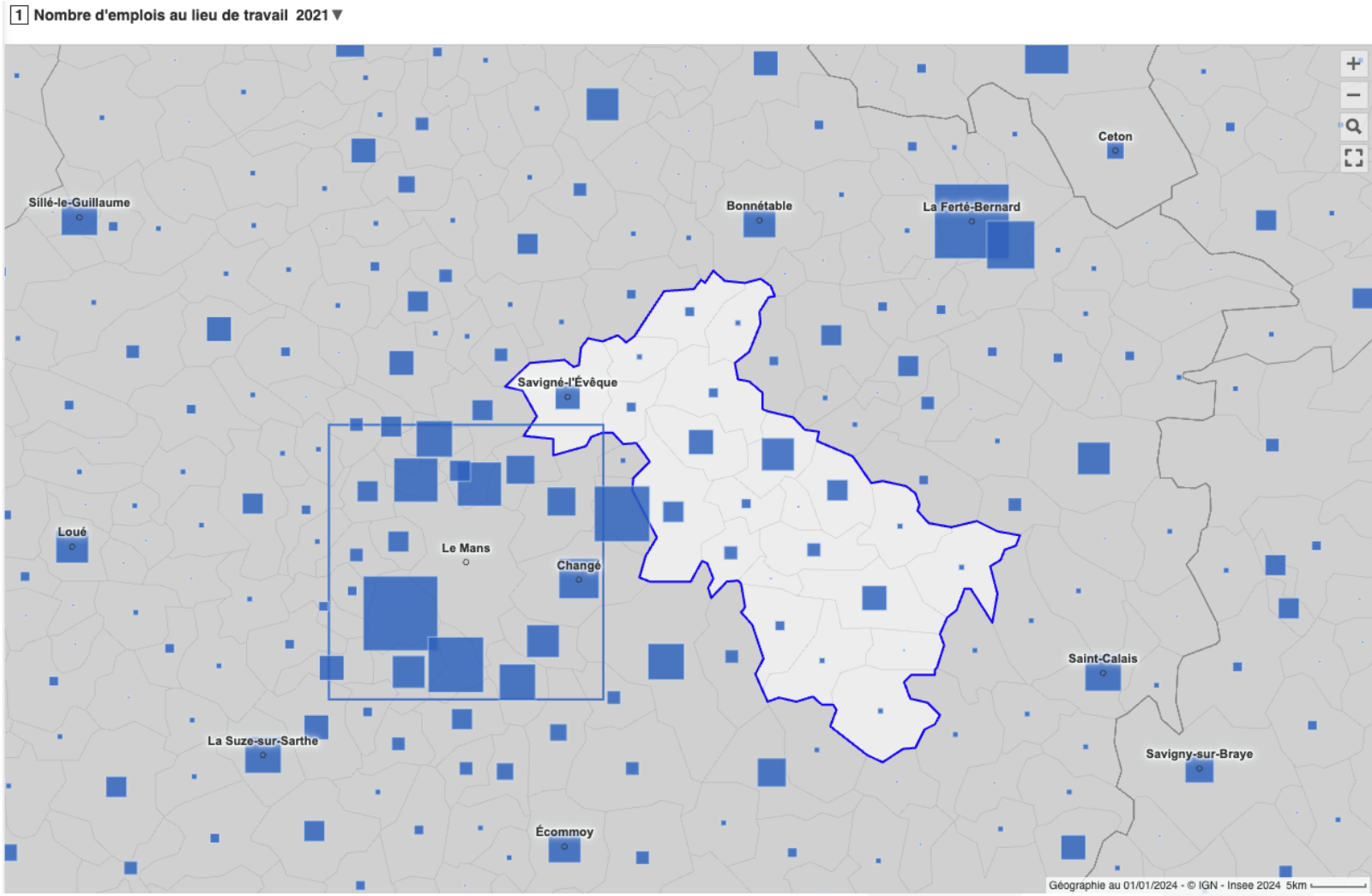
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 : REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

UNE FAIBLE CONCENTRATION DE L'EMPLOI A L'ECHELLE DE LA CC, MAIS DE GROS POLES D'EMPLOI A PROXIMITE

La carte présentée ci-contre montre une répartition assez éparse de l'emploi au lieu de travail sur la CC.

Les pôles d'emploi voisins ressortent également fortement. A titre de comparaison, l'INSEE recense près de 6 700 emplois sur la CC, alors que la commune de Champagné à elle seule en comptabilise près de 3 900. Le pôle d'emploi de la Ferté-Bernard (en comptant Cherré également) représente quasiment 9 200 emplois.



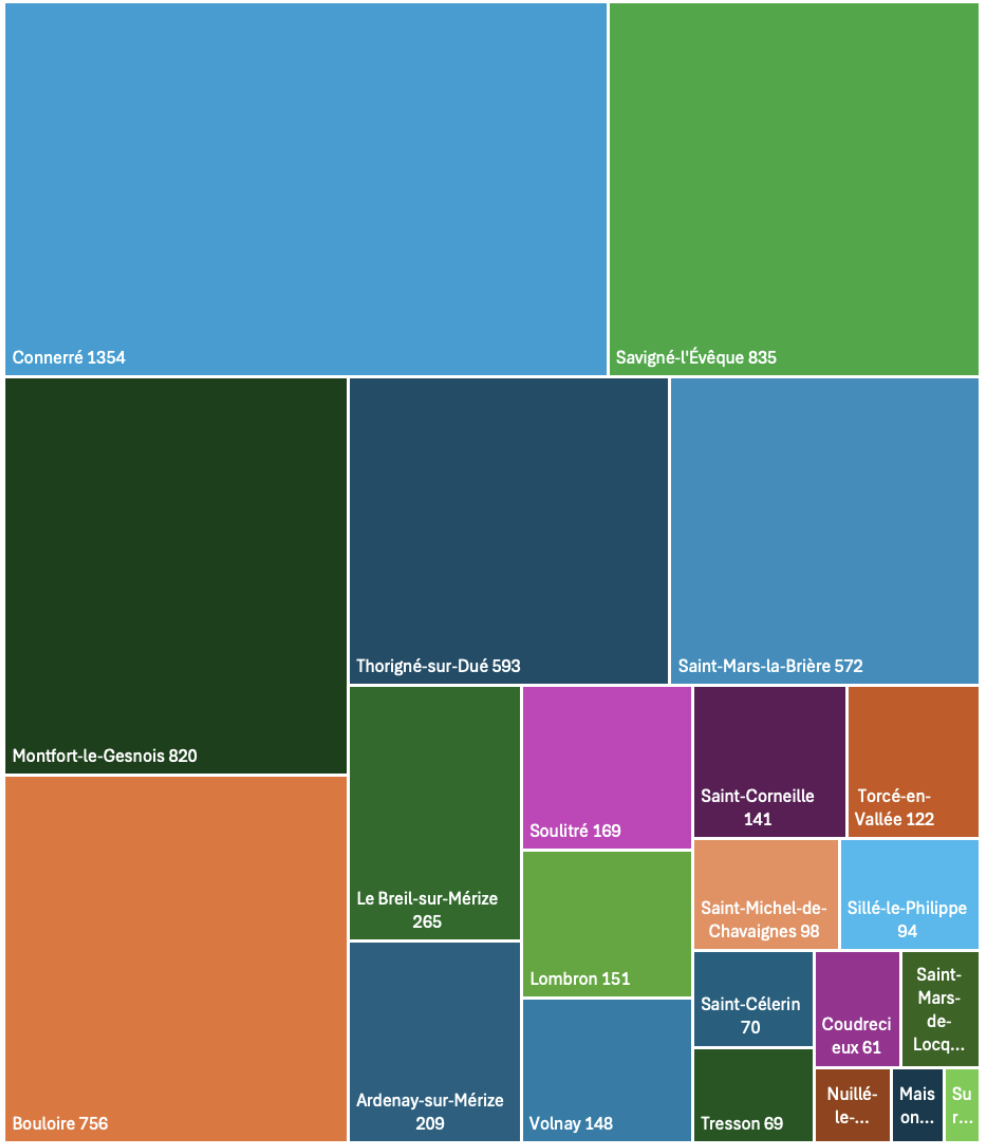
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 : REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

UNE FAIBLE CONCENTRATION DE L'EMPLOI A L'ECHELLE DE LA CC, MAIS DE GROS POLES D'EMPLOI A PROXIMITE

Sur un total de près de 6700 emplois recensés par l'INSEE (2021), la répartition entre communes est la suivante.

Seule la commune de Connerré dépasse les 1 000 emplois, et 3 communes présentent un nombre d'emplois proche de 800 (Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, Bouloire). Saint-Mars-la-Brière et Thorigné-sur-Dué comptent environ 600 emplois. Les autres communes présentent des volumes d'emploi moins importants, malgré quelques spécificités liées à des implantations d'entreprises en milieu rural (Cristal-Roc à Ardenay par exemple).



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

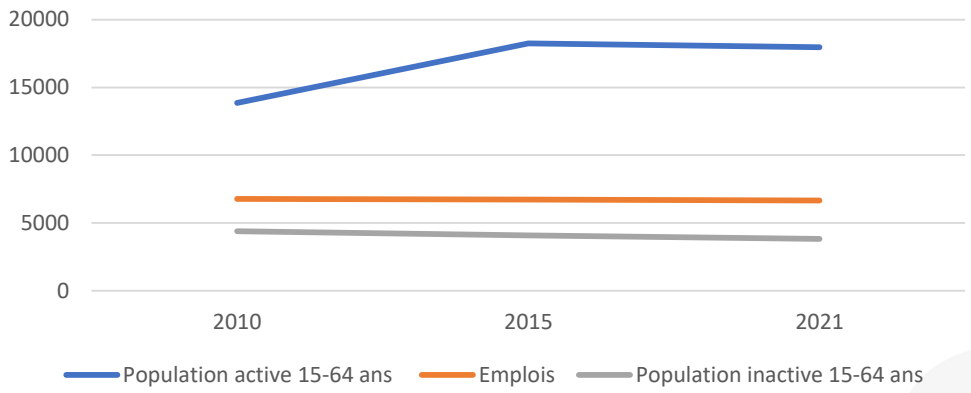
POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

Publié le : 04/03/2026

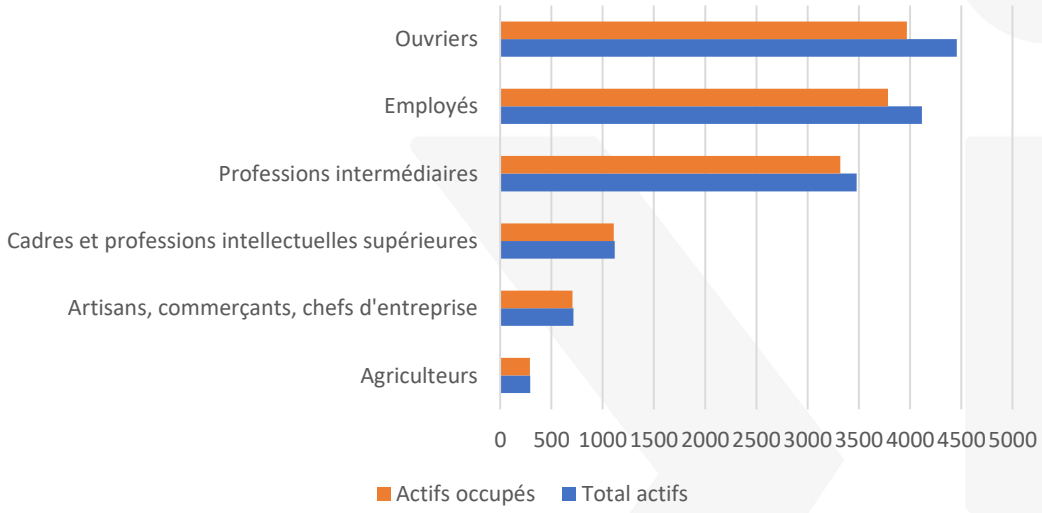
LA POPULATION ACTIVE

- 2050 établissements sont présents sur le territoire.
- Malgré une relative stabilité du nombre d'emplois, de plus en plus de 15-64 ans travaillent. A contrario, la population inactive tend à diminuer (-563 entre 2010 et 2021).
- Les ouvriers, employés et professions intermédiaires sont les CSP les plus représentées. Néanmoins, ce sont ces mêmes CSP qui possèdent le nombre d'inactifs le plus important.
- 75% de actifs de la CC Gesnois Bilurien quittent leur commune pour travailler (source : diagnostic du PLUI).

Evolution de la population active et inactive et des emplois entre 2010 et 2021



CSP de la population active en 2021



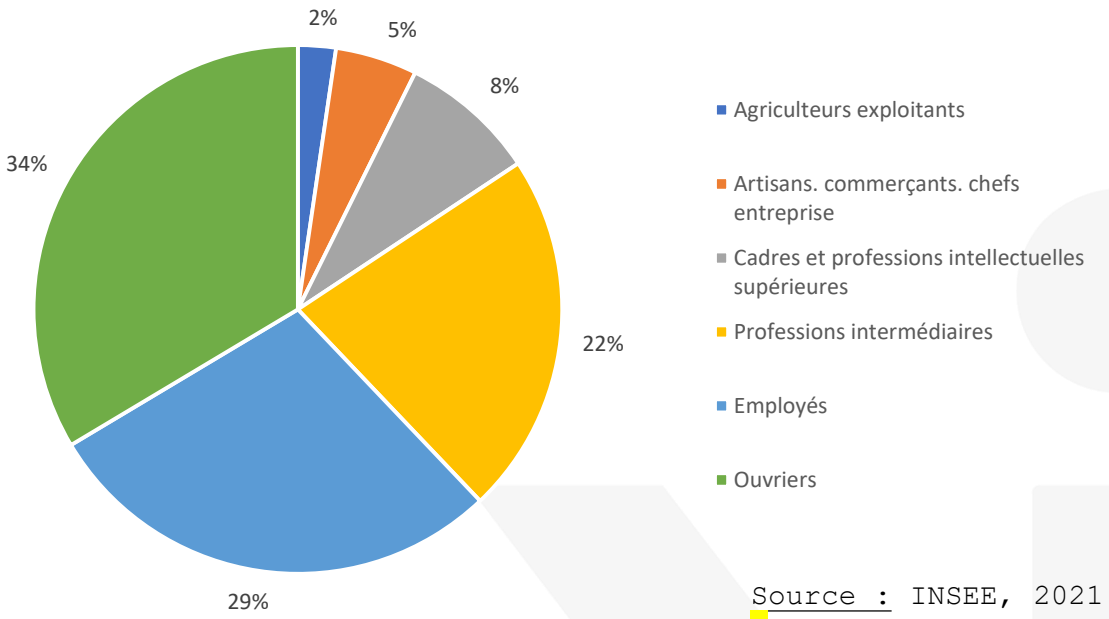
Source : INSEE, 2021

Publié le : 04/03/2026

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE ET NIVEAU DE QUALIFICATION

- 34% de la population active résidant sur la CC du Gesnois Bilurien sont des ouvriers et plus d'un quart (29%) sont des employés.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les professions intermédiaires représentent à elles deux près d'un tiers de la population active (respectivement 8% et 22%).
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent quant à eux 5% de la population active.

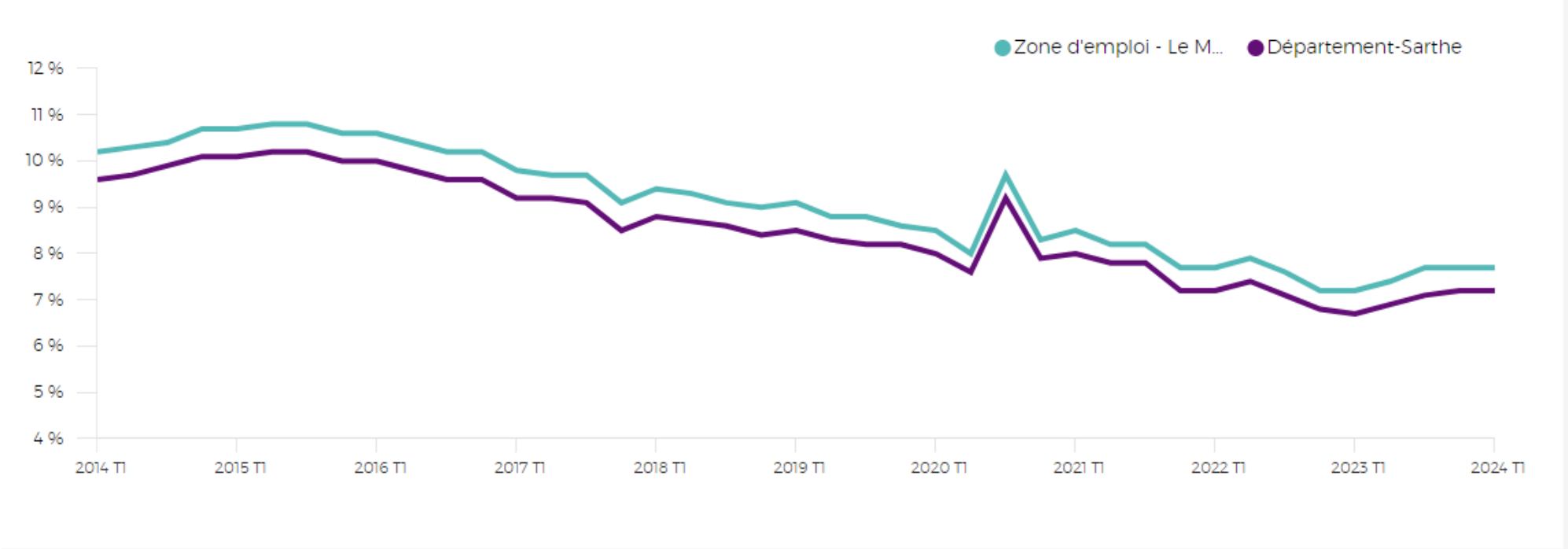
Part de la population active par catégorie socio-professionnelle



Source : INSEE, 2021

Publié le : 04/03/2026

EVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE



Source : INSEE (périmètre : zone d'emploi – Le Mans), 2024

- Le taux de chômage a diminué sur le territoire en suivant la moyenne départementale. Le taux d'emploi de la CC du Gesnois Bilurien était d'environ 75% en 2021 (source : INSEE).
- Cette diminution des demandeurs d'emplois peut se traduire par des difficultés de recrutement pour les entreprises si le profil des demandeurs d'emplois ne correspond pas à l'offre, cette hypothèse a été validée lors de nos entretiens avec les acteurs.

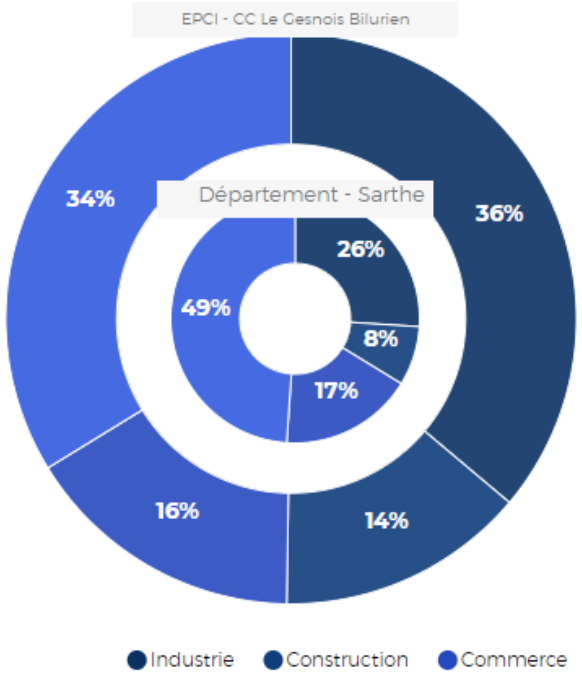
Publié le : 04/03/2026

COMPARAISON DE LA REPARTITION DES SECTEURS D'ACTIVITE AVEC LE DEPARTEMENT

- La CC du Gesnois Bilurien possède une offre d'emplois de services inférieure à celle du département de la Sarthe (34% contre 49%). En effet, la CA Le Mans Métropole, EPCI limitrophe du Gesnois Bilurien polarise une grande partie des activités de service.

- Les secteurs de l'industrie et la construction sont sur-représentés. Le secteur de l'industrie représente 36% pour le Gesnois-Bilurien contre 26% pour le département de la Sarthe et le secteur de la construction compte pour 14% à l'échelle du Gesnois Bilurien et seulement 8% pour le département de la Sarthe.

- En revanche, les secteurs du commerce et des services ont connu une évolution annuelle largement positive à l'échelle de l'EPCI (+5.7% pour le commerce et +4.3% pour les services).



Volume	EPCI - CC Le Gesnois Bilurien	Département - Sarthe	Part dans Département - Sarthe
Industrie	1 394	38 949	3,6 %
Construction	544	11 567	4,7 %
Commerce	617	25 968	2,4 %
Service	1 302	73 225	1,8 %

Evolution annuelle	EPCI - CC Le Gesnois Bilurien	Département - Sarthe
Industrie	+2,0%	+0,4 %
Construction	-4,6%	-0,2 %
Commerce	+5,7%	+1,7 %
Service	+4,3%	-0,4 %

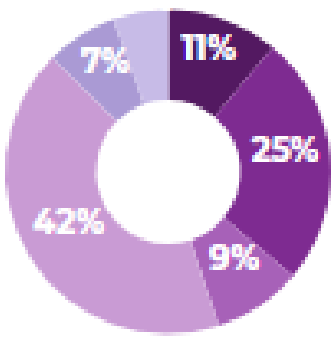
Source : URSSAF

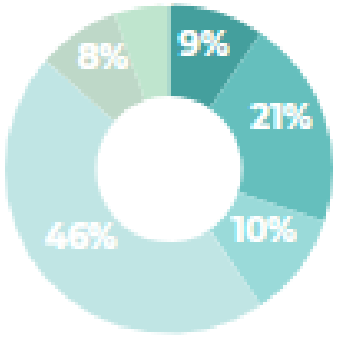
Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DES PROFILS DES DEMANDEURS D'EMPLOI

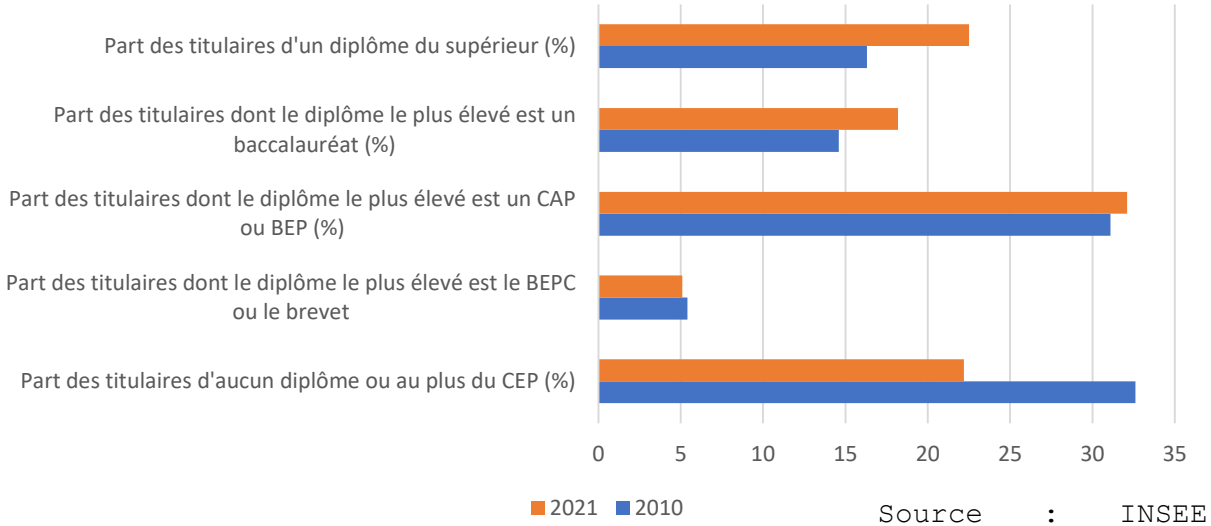
- Entre 2010 et 2021, le niveau de qualification des actifs du Gesnois Bilurien a augmenté. En effet, la part de la population n'ayant pas de diplôme ou au plus un CEP a largement diminué alors que la part des titulaires d'un diplôme du supérieur ou d'un baccalauréat a augmenté.

- Les données de l'Observatoire de l'emploi des Pays de la Loire confirment également cette tendance de hausse de qualification dans les actifs du territoire.





Niveau de qualification des actifs de la CC Gesnois Bilurien



Source : INSEE, 2021

Qualification	EPCI - CC Le Gesnois Bilurien	Département - Sarthe	EPCI - CC Le Gesnois Bilurien	Département - Sarthe
Ouvriers non qualifiés	174	5 127	-12,1%	-3,9%
Employés non qualifiés	382	11 571	+1,6%	-0,4%
Ouvriers qualifiés	193	4 119	-4,9%	-7,3%
Employés qualifiés	848	19 712	-0,2%	-1,0%
Techniciens, agents de maîtrise	150	3 296	+4,9%	-1,5%
Cadres	100	2 547	-6,5%	-3,7%

Source : Observatoire de l'emploi Pays de la Loire – France Travail, 2024

Publié le : 04/03/2026

DES DEMANDES D'EMPLOI MAJORITAIREMENT TOURNEES VERS LA MANUTENTION ET LE CONDITIONNEMENT

EPCI - CC Le Gesnois Bilurien Département - Sarthe

Métier	Nombre	Part	Rang	Rang
H3302 - Agent / Agente de conditionnement	31	4,5%	1	4
N1103 - Préparateur / Préparatrice de commandes	29	4,3%	2	2
M1607 - Secrétaire	24	3,5%	3	7
D1507 - Employé / Employée de libre-service	21	3,1%	4	3
D1505 - Caissier / Caissière	20	2,9%	5	8
N1101 - Cariste	19	2,8%	6	>10
K1304 - Aide à domicile	15	2,2%	7	5
M1602 - Agent administratif / Agente administrative	15	2,2%	8	>10
M1601 - Agent / Agente d'accueil	14	2,1%	9	>10
A1203 - Jardinier / Jardinière	12	1,8%	10	6

Source : Observatoire de l'emploi Pays de la Loire – France Travail, 2024

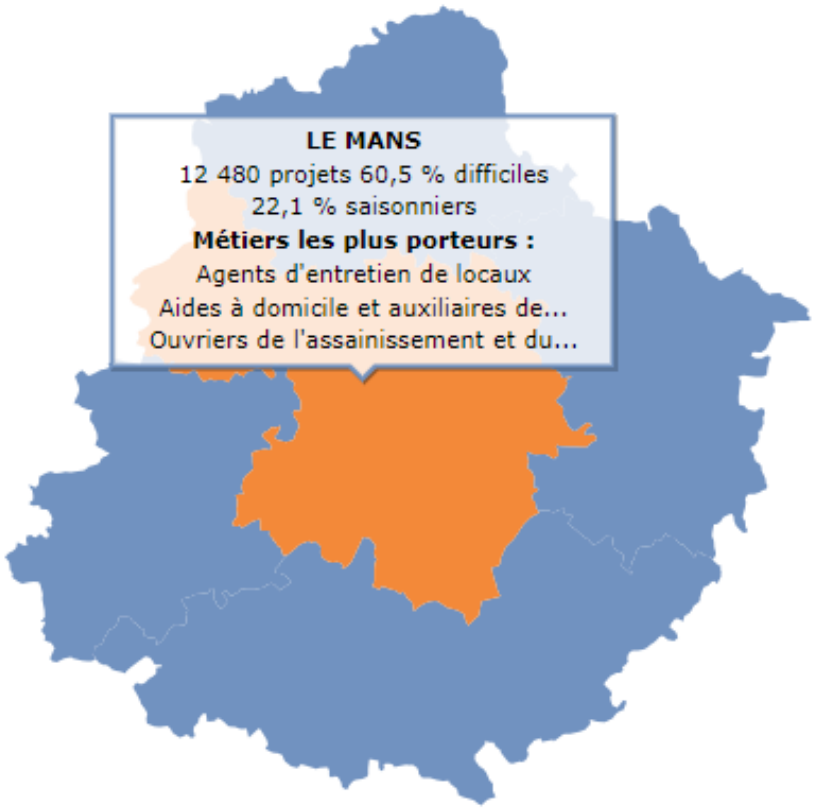
- Les demandes d'emplois exprimées sont essentiellement tournées vers la manutention et le conditionnement (79 emplois) ou le service aux entreprises (53 emplois).

Publié le : 04/03/2026

… DES PROJETS DE RECRUTEMENT DANS LE BASSIN D'EMPLOI TOURNES VERS LE SERVICE AUX ENTREPRISE ET A LA PERSONNE

- Pour l'année 2024, les entreprises du bassin du Mans possède près de 12 480 projets de recrutement dont 22% seraient destinés à des contrats saisonniers.
- Les métiers où le recrutement pourrait être le plus important seraient les agents d'entretiens des locaux, les aides à domicile et auxiliaires de vie et les ouvriers de l'assainissement.
- Cependant, 60.5% de ces recrutements sont qualifiés de « difficiles ».
- Liste des 10 métiers qui pourront être les plus pourvoyeurs d'emplois :

Métier	Projets de recrutement
Agents d'entretien de locaux	770
Aides à domicile et auxiliaires de vie	370
Ouvriers de l'assainissement et du traitement des déchets	340
Aides de cuisine et employés polyvalents de la restauration	320
Aides-soignants	280
Professionnels de l'animation socioculturelle	280
Agriculteurs	270
Employés et techniciens commerciaux des assurances	270
Infirmiers et sages-femmes	270
Secrétaires bureautiques et assimilés	240



Source : Enquête BMO, 2024

Publié le : 04/03/2026

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI - SYNTHESE

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

- Environ 75% des actifs du Gesnois Bilurien quittent l'EPCI pour aller travailler

→ *Comment rapprocher les emplois et le logement ?*

- Stabilité du nombre d'emploi

→ Comment créer une nouvelle dynamique ?

- Les ouvriers, employés et professions intermédiaires sont les CSP les plus représentées.

→ *Possibilité de capter des actifs dans ce secteur d'activité si les filières se développent*

- Différence entre l'offre et la demande :
  - Emplois recherchés : secteur du transport et de l'entreposage (agent de conditionnement, préparatrice de commande) ainsi que le secteur tertiaire (service aux entreprises)
  - Emplois proposés : agent d'entretien, aides à domicile, aide-soignante, …

→ *Comment accompagner les personnes en recherche d'emploi ? Réorientation ? Formations ? Accompagnement ?*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Publié le : 04/03/2026

LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN COMPARAISON DES EPCI LIMITROPHES

- En comparaison avec les EPCI limitrophes, la CC Gesnois Bilurien connait une hausse du nombre d'emplois relativement importante.
- La CC Vallées de la Braye et de l'Anille a connu une baisse importante de son nombre d'emploi (-32%) suite à la chute d'Arjowiggins (papetier) en mars 2019 (-600 salariés).
- Les EPCI qui connaissent une forte croissance sont : la CC Maine Cœur de Sarthe, la CC Gesnois Bilurien et la CU Le Mans Métropole.

Croissance générale 2018-2023 de l'emploi salarié privé de la CC Gesnois Bilurien et des EPCI limitrophes

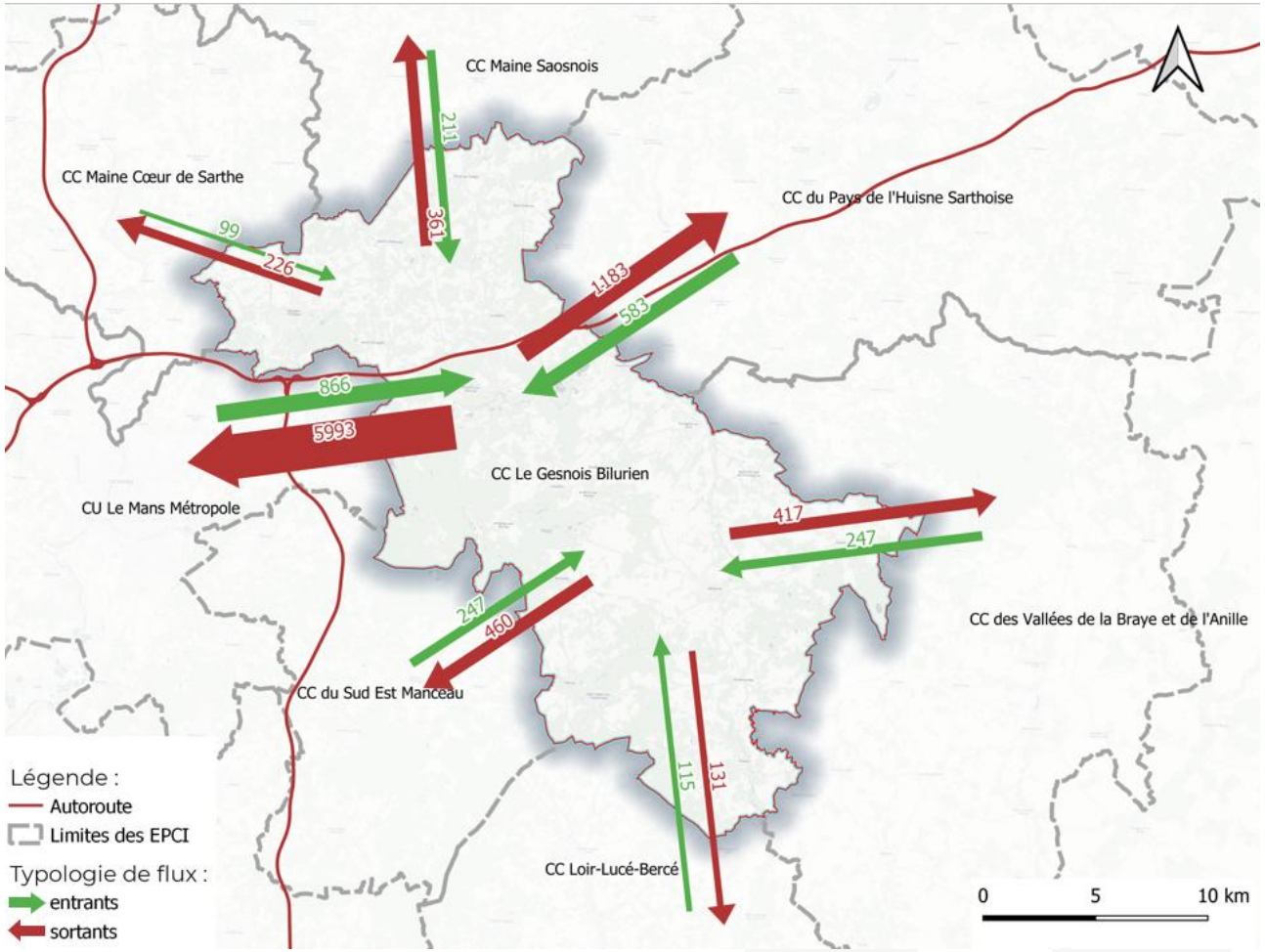
	Croissance générale 2018-2023	Evolution du nombre d'emplois
CC Maine Cœur de Sarthe	11,9%	+357
CC Gesnois Bilurien	**8%**	**+301**
CU Le Mans	6,7%	+5 530
CC du Sud Est Manceau	5,2%	+144
CC Loir Lucé Bercé	4,6%	+207
CC du Pays de l'Huisne Sarthoise	0,15%	+216
CC Maine Saosnois	-0,2%	-9
CC Vallées de la Braye et de l'Anille	-32%	- 741

Source : Enquête BMO, 2024

Publié le : 04/03/2026

UN TERRITOIRE SOUMIS À DE NOMBREUX FLUX DOMICILE-TRAVAIL

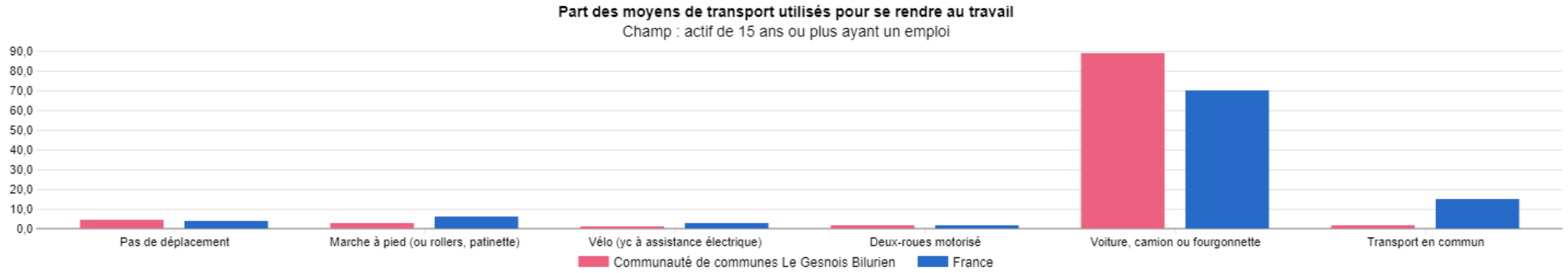
- Près de ¾ des déplacements domicile-travail sont des flux qui sortent de la CC du Gesnois Bilurien.
- La majorité des actifs qui quittent le territoire communautaire pour travailler se dirigent vers la CU Le Mans Métropole, pôle urbain attractif à proximité.
- Toutefois, 31% des actifs qui vivent sur la CC du Gesnois Bilurien y exercent également leur emploi.



Source : INSEE, 2021

Publié le : 04/03/2026

UN MONOPOLE DE LA VOITURE



Source : INSEE, 2021

- Au sein de la CC du Gesnois Bilurien, presque 90% des déplacements réalisés pour se rendre au travail sont réalisés en voiture alors que ce moyen de transport concerne 70% des déplacements domicile/travail à l'échelle de la France. Cette tendance s'explique par la morphologie éclatée du territoire et la structuration du tissu économique.

- Les transports en commun sont très peu utilisés dans l'EPCI comparé à la moyenne française (moins de 5% contre environ 15%), le déficit d'offre disponible est sûrement l'une des causes de cette différence importante. Par transports en commun, nous entendons notamment ici les lignes de cars et les trains desservant les gares du territoire.

- Les modes doux comme la marche et le vélo sont également utilisés de façon marginale pour se rendre au travail.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

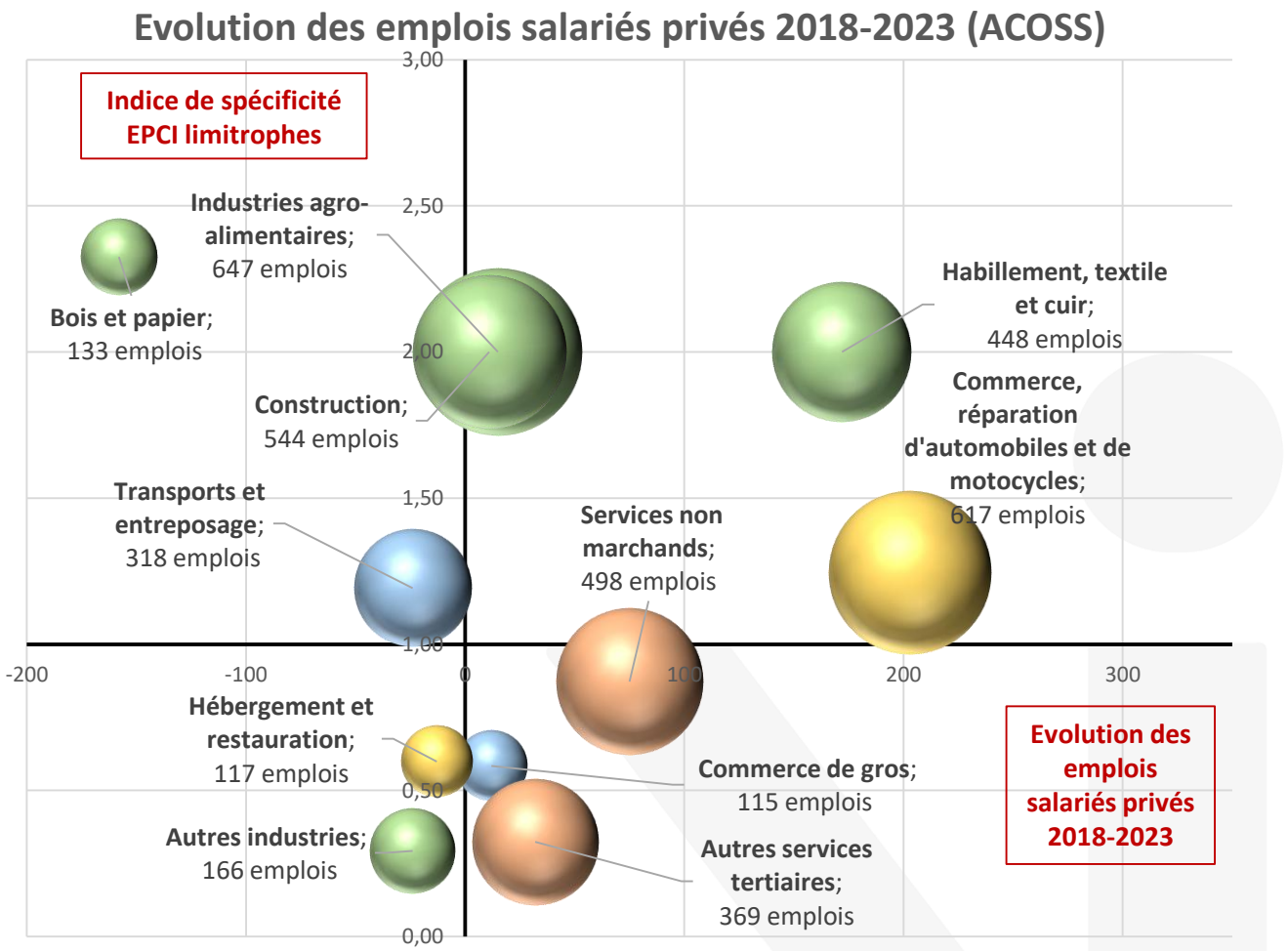
Publié le : 04/03/2026

GRAPHIQUE BULLE - METHODOLOGIE

Note de lecture : Le graphique ci-dessous illustre la dynamique des secteurs d'activités de la CC Gesnois Bilurien.

3 informations sont présentes sur le graphique :

- L'évolution du nombre d'emplois salariés sur la période 2018-2023 par secteurs d'activités (données issues de l'URSAFF) sur l'axe horizontal
- Le nombre d'emplois par secteurs d'activités (représenté par la taille de la bulle)
- L'indice de spécificité de chaque secteur d'activité sur l'axe vertical. Il permet de comparer le poids des activités entre la CCGB et les EPCI limitrophes.

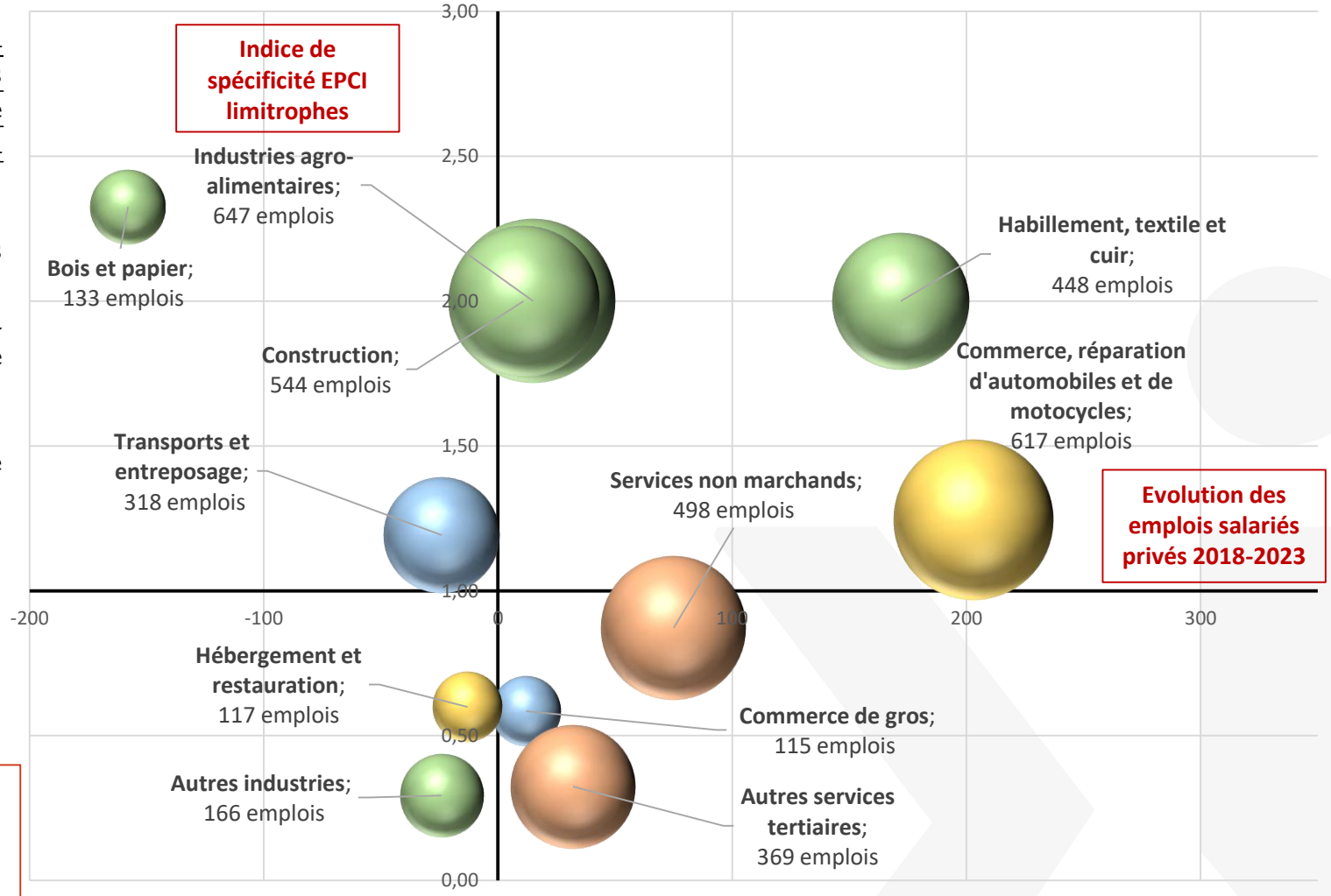


LA STRUCTURE ET LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Par rapport aux EPCI limitrophes, la CC Gesnois Bilurien est plus spécialisée dans les domaines de l'industrie-agroalimentaire, de la construction et le bois et papier.
- Le secteur tertiaire et des autres industries (dont métallurgie, plasturgie) sont sous-représentés et leur dynamique d'emplois ont été négatives entre 2018 et 2022.
- L'économie locale qui se développe grâce aux secteurs suivants :
  - Commerce, réparation d'automobile et de motocycle
  - Habillement, textile et cuir (notamment la maroquinerie)

EPCI limitrophes : CC Vallées de la Braye et de l'Anille, CC Maine Saosnois, CC du Pays de l'Huisne Sarthoise, CC Loir Lucé Bercé, CC du Sud Est Manceau, CU Le Mans, CC Maine Cœur de Sarthe

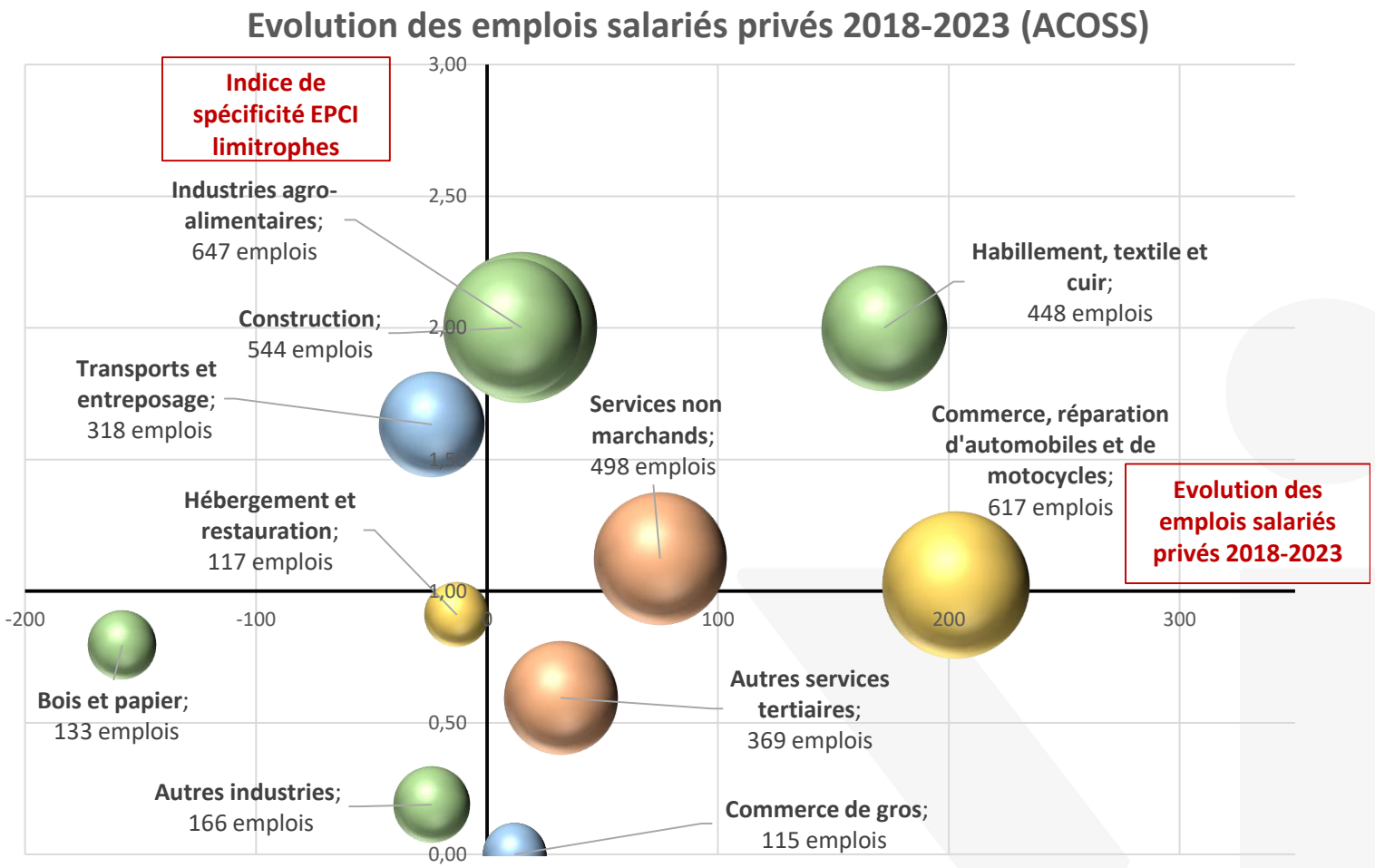
Evolution des emplois salariés privés 2018-2023 (ACOSS)



Publié le : 04/03/2026

LA STRUCTURE ET LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE (HORS CU LE MANS)

- Indice de spécificité des autres services tertiaires qui remonte (0.32 à 0.59) mais reste en dessous de 1, la CC possède donc moins de services tertiaires que les EPCI limitrophes hors CU Le Mans Métropole.
- Alors que l'indice de spécificité pour la filière bois et papier était très spécialisé en présence de la CU Le Mans, celui-ci diminue lorsque nous excluons la CU Le Mans.
- L'indice de spécificité de la filière hébergement et restauration augmente également dans ce second cas d'étude. En effet,. la CU Le Mans concentre une grande partie des hébergements, restauration du département.

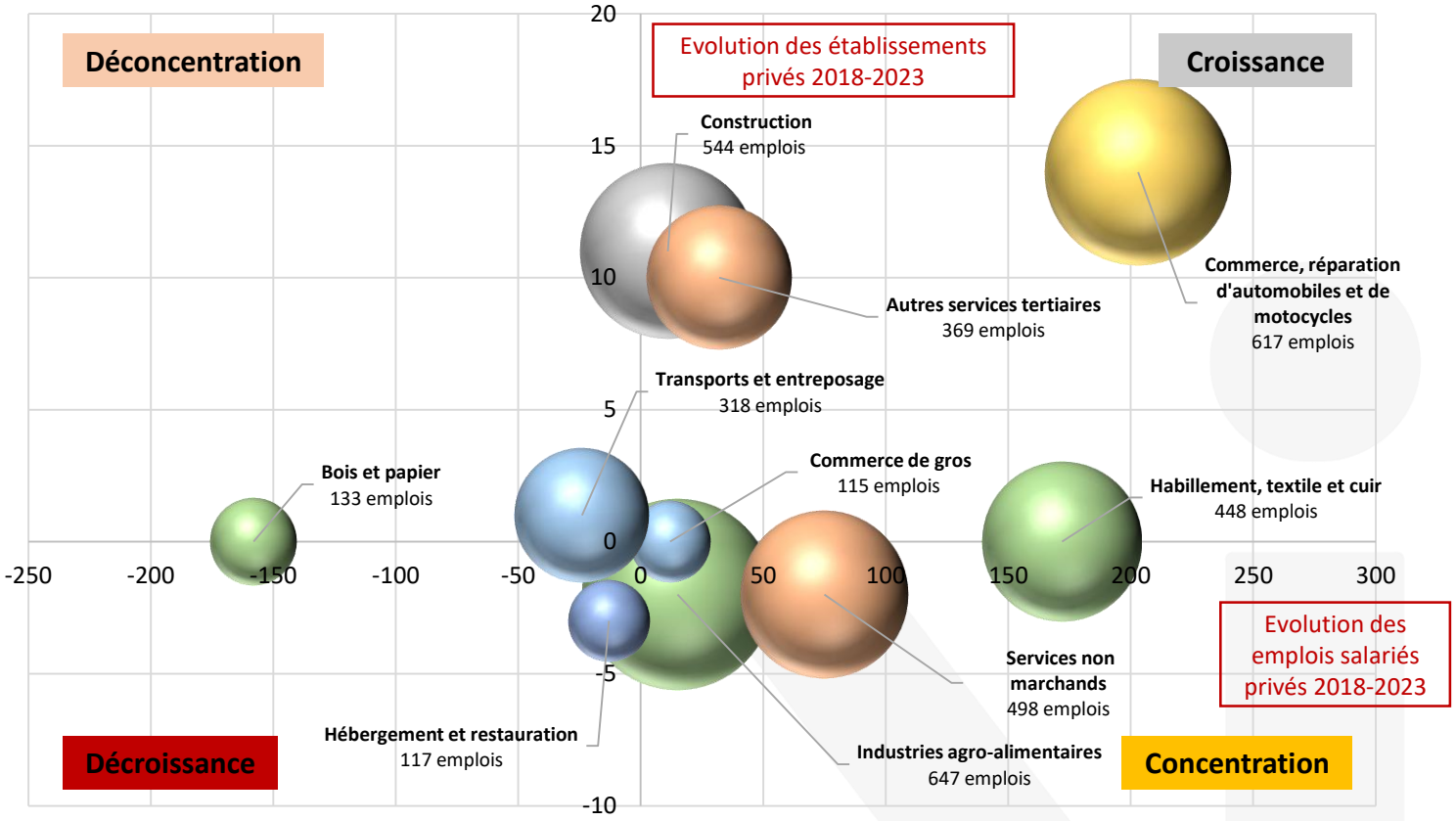


Publié le : 04/03/2026

RAPPORT ENTRE L'ÉVOLUTION DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EMPLOIS

- Les établissements existants du secteurs « Bois et Papier » restent présent sur le territoire mais ils ont diminué leur nombre de salariés.
- Au contraire, le secteur du commerce, réparation d'automobile et de motocycle connais un phénomène de croissance avec un nombre d'établissement et d'employés qui augmente.
- Le secteur de l'habillement, textile et cuir (maroquinerie) n'a pas évolué en nombre d'établissement. En revanche, ce secteur d'activité est un gros pourvoyeur d'emplois.

Dynamiques emplois / établissements 2018-2023 (ACOSS)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES – SYNTHESE

DYNAMIQUES ECONOMIQUES

- Des flux de domicile/travail important

→ *Ramener l'emploi sur place et à proximité des logements (31% des habitants de la CC Gesnois Bilurien y travaillent) ?*

- Réinjecter les modes doux

- Une économie locale qui se développe grâce aux secteurs du commerce, réparation d'automobile et de motocycle et de l'habillement, textile, cuir (notamment la maroquinerie)

→ *Comment accompagner les secteurs d'activités dynamiques et spécifiques au territoire ?*

- Secteur tertiaire et secteur de l'hébergement et restauration sous-développés par rapport aux EPCI limitrophes (sous-tertiairisation)

→ *Comment travailler en complémentarité avec la proximité de la CU Le Mans Métropole ? Création de polarités tertiaires ?*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE - METHODOLOGIE

La mise en perspective des chiffres de surface construite en termes de m² de plancher avec l'emploi permet de dresser un indicateur d'efficacité des constructions sur la création d'emploi par secteur. Ces indicateurs doivent permettre de dresser un bilan dont l'utilité est de mieux connaître les conjonctures d'un secteur et le contexte de son développement au cours des dernières années.

L'indicateur de performance des constructions est calculé de 2013 à 2020, avec des données d'emplois salariés décalées de deux ans (2015 – 2022) afin de mesurer au mieux les retombées de la construction sur les effectifs salariés du territoire. En effet, les emplois ne peuvent être constatés dans les données statistiques l'année même de construction des locaux dans lesquels ils seront implantés.
Ces données analysées à l'échelle de l'intercommunalité et comparées aux chiffres des intercommunalités environnantes, d'abord sur l'ensemble des secteurs d'activités, puis en se focalisant sur chaque secteur d'activités de même nature :

- L'artisanat, industrie et la construction
- Le commerce et l'hébergement
- Les activités tertiaires
- Le secteur de l'entreposage et de la logistique

Partant du principe qu'il faut environ deux ans pour qu'une surface commencée puisse effectivement accueillir et créer des emplois, nous corrélons en effet :
Les surfaces de locaux commencés de 2013 à 2020 (année n)
Aux effectifs salariés de 2015 à 2022 (année n+2).

La méthode de calcul prend en compte l'intégralité des surfaces de locaux à vocation économique commencés (tertiaire, industrie, artisanat, construction, commerce…) et de l'emploi salarié privé à l'échelle de tout le territoire, que celui-ci soit localisé en zones d'activités ou non.

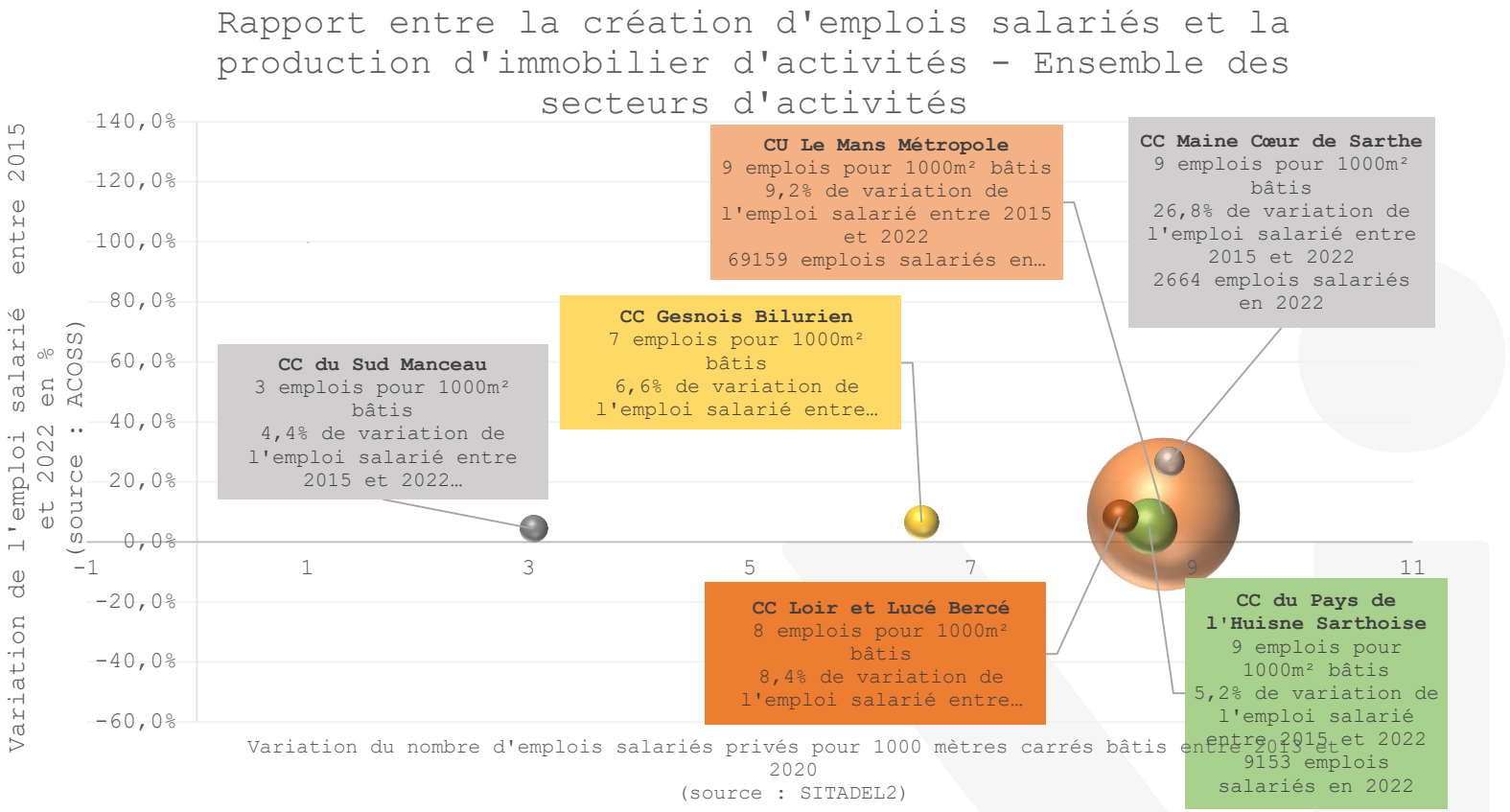
Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE – ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITES

- Les chiffres tous secteurs confondus nous indique une performance globale située légèrement en dessous de la métropole du Mans et que d'autres EPCI alentours tels que : la CC Maine Cœur de Sarthe, la CC du Pays de l'Huisne Sarthoise et la CC Loir et Lucé Bercé.

- En effet, la variation de l'emploi reste positive (+6.6% entre 2015 et 2022) mais la variation du nombre d'emplois salariés privés pour 1000m² bâti et légèrement en dessous de la grande partie des EPCI limitrophes (6 contre 8 ou 9).

- La CC Vallées de la Braye et de l'Anille et la CC du Maine Saosnois n'apparaissent pas sur le graphique car leur variation du nombre d'emploi salarié pour 1000m² bâti est largement négative.



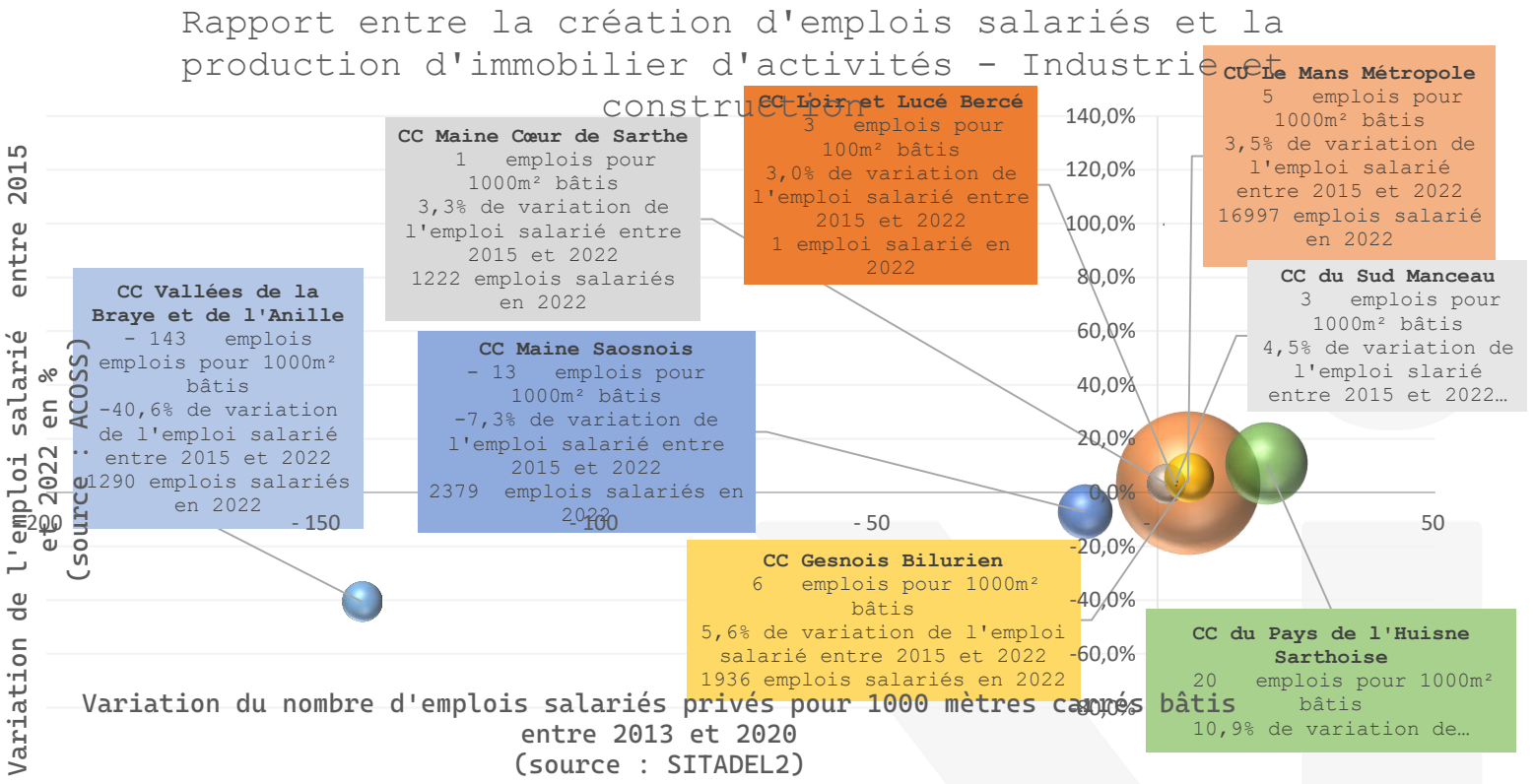
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE – INDUSTRIE/CONSTRUCTION

- Comme le montre le graphique, le territoire se place dans les mêmes dynamiques que les intercommunalités environnantes. En revanche, la CC Vallées de la Braye et de l'Anille a connu une forte baisse de son effectif (prise en compte de la fermeture de l'entreprise Arjowiggins).

- Pour les autres territoires, les variations d'emplois restent faibles et n'excèdent pas les 5 emplois pour 1000m² bâtis. Seul la CC du Pays de l'Huisne Sarthoise possède un taux de variation de l'emploi salarié entre 2015 et 2022 de 10.9% (+20 emplois).

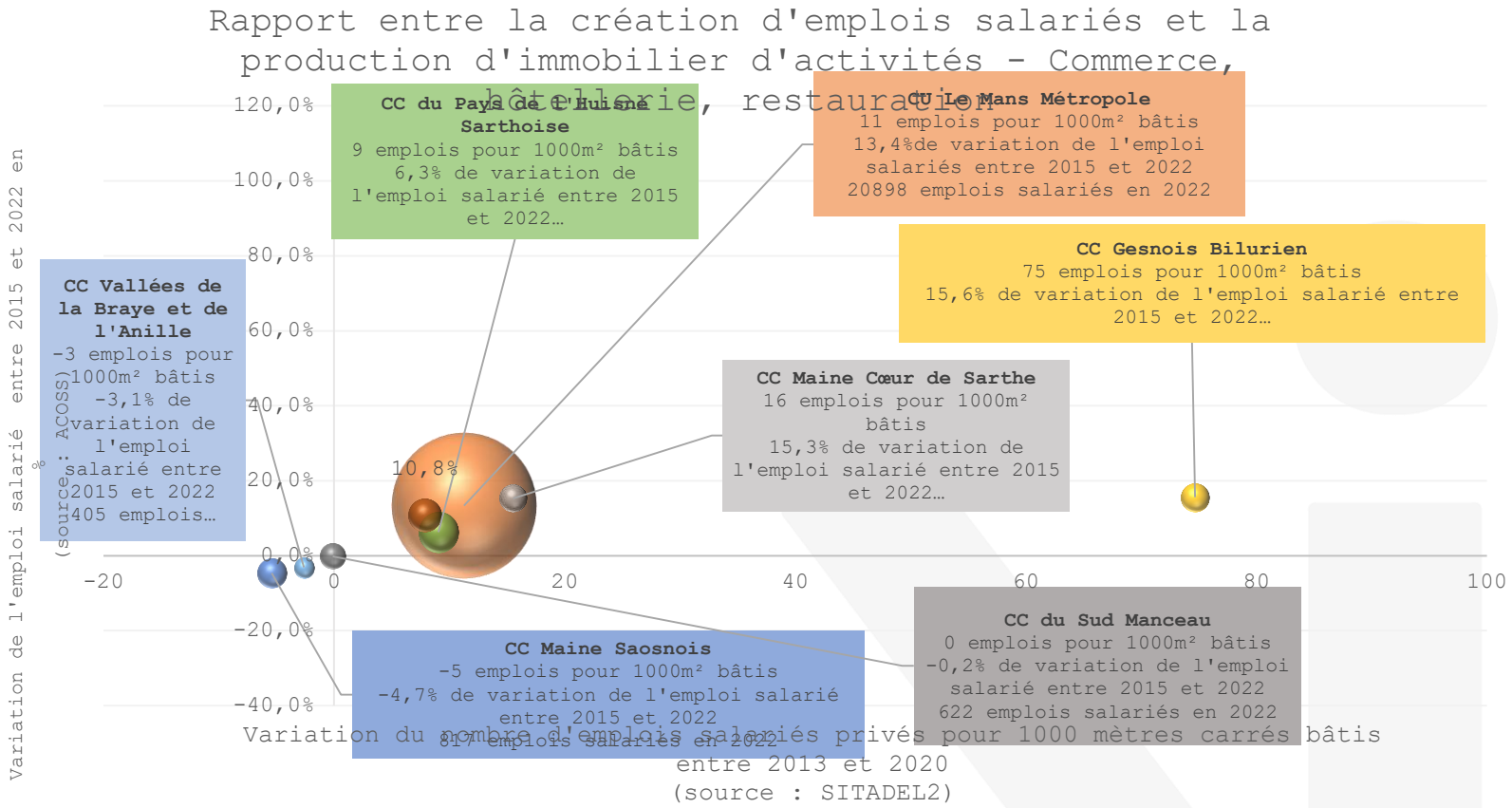


AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE – COMMERCES ET HÉBERGEMENTS

- Le commerce, l'hôtellerie et la restauration sont les secteurs qui ont connu le moins de construction entre 2013 et 2020.
- Malgré la domination de la CU Le Mans Métropole sur ce secteur d'activité, ce territoire n'a pas vu son nombre d'établissement ni son nombre de salariés privés augmenter de manière significative
- En revanche le territoire du Gesnois Bilurien est le territoire de notre zone d'étude qui a connu la plus grande variation d'emplois salariés privé pour 1000m².



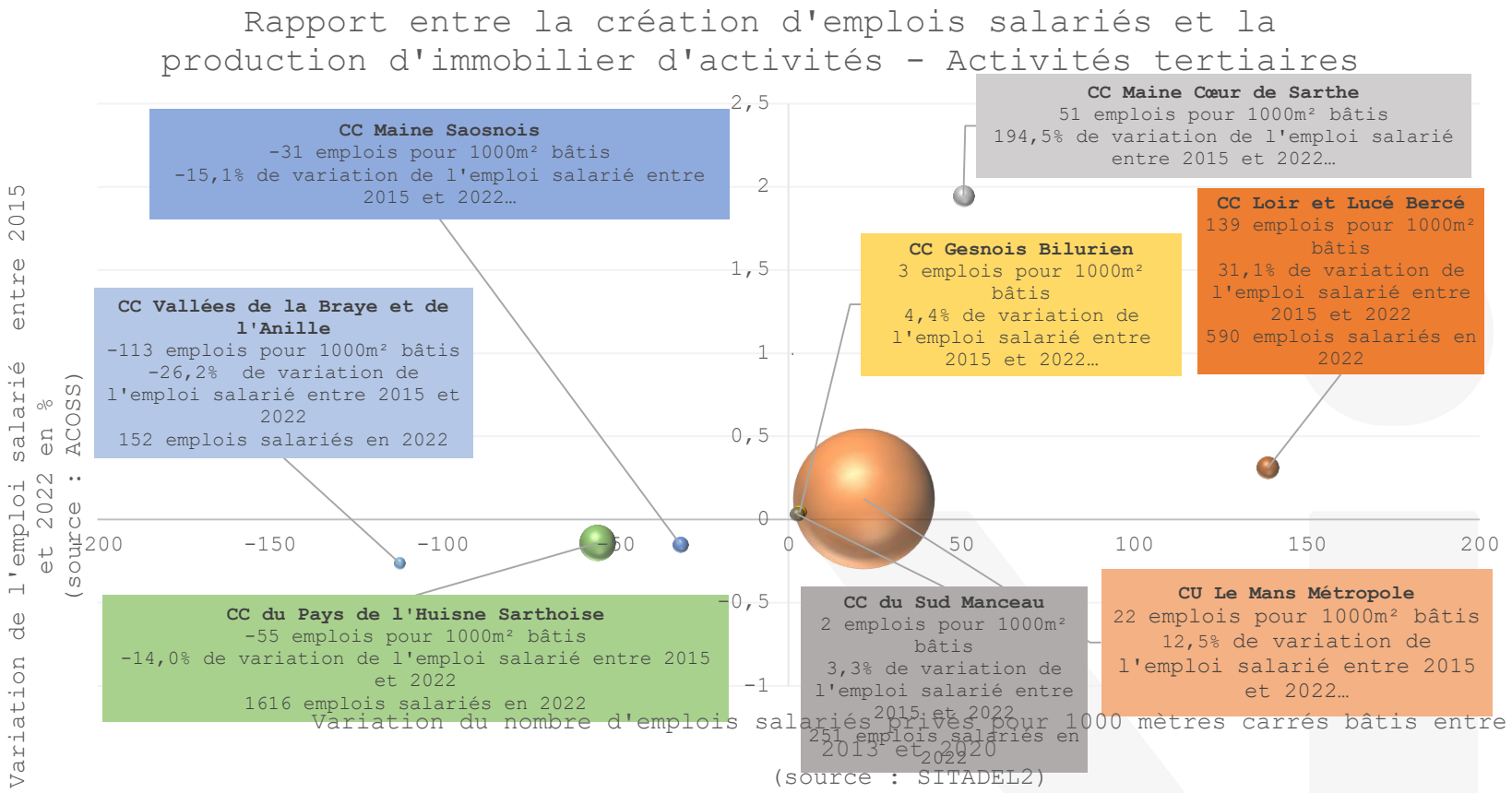
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE – ACTIVITES TERTIAIRES

- A l'inverse du secteur du commerce et de l'industrie, les situations observées dans le domaine tertiaire sont variées. Les CC Maine Cœur de Sarthe et Loir et Lucé Bercé semblent davantage tirer profit de leur proximité avec la CU Le Mans Métropole, leur nombre de d'emplois privés ou d'établissement a augmenté.

- A l'inverse, les CC du Pays de l'Huisne Sarthoise et la CC Vallées de la Braye et de l'Anille ont vu leur variation d'emplois salarié largement diminuer entre 2015 et 2022.



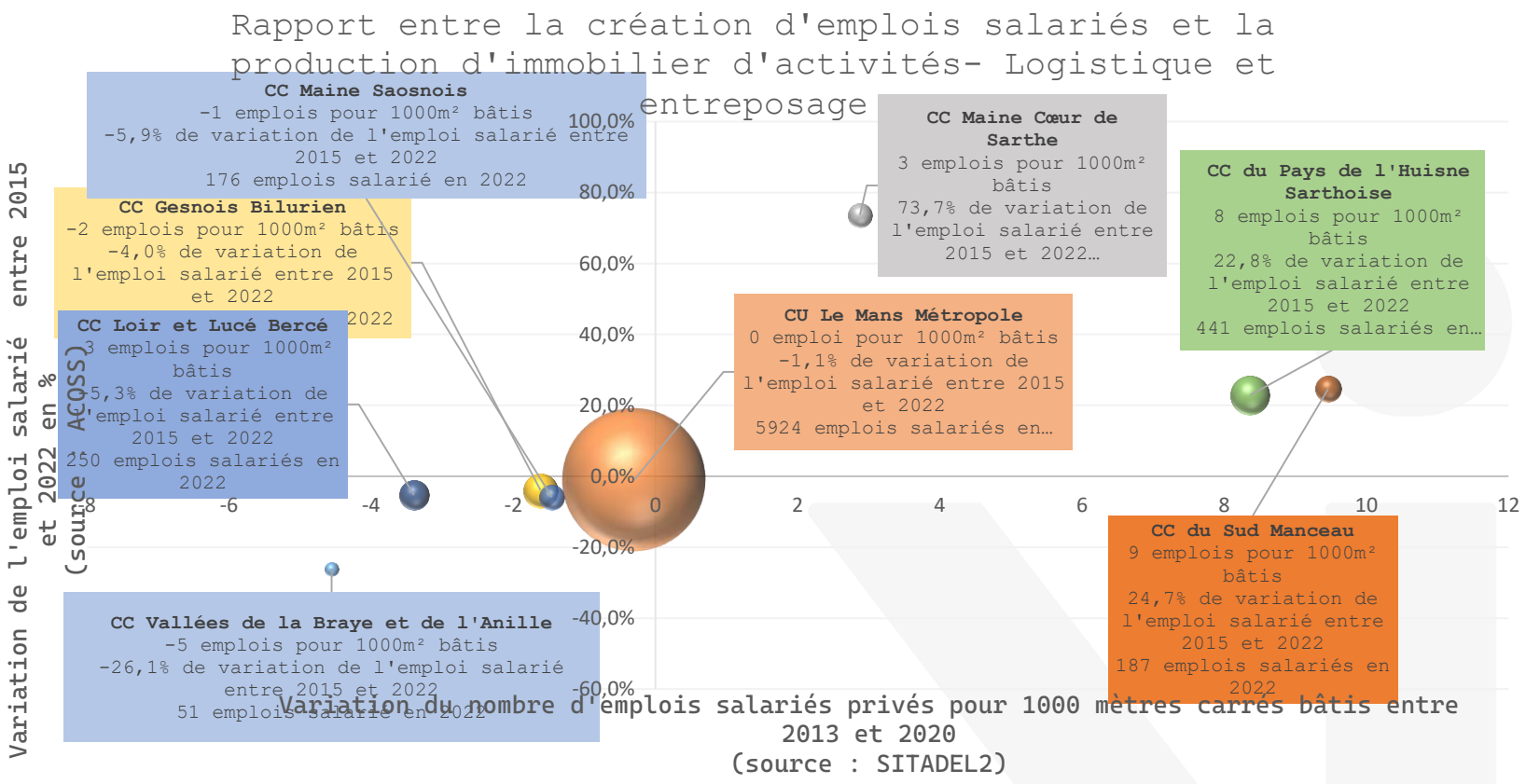
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE – ENTREPOSAGE ET LOGISTIQUE

- Comme nous le démontre ce graphique, le secteur de l'entreposage et de la logistique est généralement le moins performant et efficace au regard de l'indicateur d'emplois créés pour 1000m² construit. Ainsi, e Gesnois Bilurien ainsi que l'ensemble des EPCI limitrophes ont généralement des dynamiques de développement faibles voire négatives dans ce secteur.

- En revanche, la CU le Mans Métropole à des taux de variation de l'emploi salarié et du nombre d'emplois salariés pour 1000m² proche de zéro. Sur ce territoire, les entrepôts et plateforme de logistiques sont davantage localisées sur les EPCI limitrophes.



Publié le : 04/03/2026

INDICATEUR DE PERFORMANCE - SYNTHESE

INDICATEUR DE PERFORMANCE

→ *Comment accompagner les secteurs d'activités en déclin ou moins développés ?*

→ *Quelles dynamiques pour les entreprises des domaines d'activités en pleine croissance ? Evolutions, projets ? Disponibilité de foncier ? Accompagnement au parcours résidentiel des entreprises ?*

→ *Comment accompagner le secteur de l'hébergement et la restauration peu présent sur le territoire et dans une dynamique de décroissance (diminution du nombre d'établissement et diminution de nombre de salariés) ?*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

PROSPECTIVE DE L'EVOLUTION DES EMPLOIS

Publié le : 04/03/2026

DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

➢ **1ère étape : Réaliser une projection des emplois à 2031**

La prospective des emplois à 2031 a pour fondement le travail de France Stratégie « Métiers 2030 » (Mars 2022) qui détermine la variation probable 2019-2030 des emplois par activités économiques (nomenclature A38 de l'INSEE). Praxidev a retravaillé ces projections quantitatives en intégrant un « effet local » afin de prendre en compte la dynamique économique locale / départementale qui est différente de celle à l'échelon national.

➢ **2ème étape : Réalisation de scénarios**

Afin de prendre en compte plusieurs trajectoires prospectives possibles, 4 scénarios sont proposés :

- Un **scénario de référence**
- Un scénario « **bas carbone** »
- Un scénario de « **réindustrialisation avancée** »
- Un **scénario « Shift Project** »

➢ **3ème étape : Analyse du contexte local**

Ces projections quantitatives ont ensuite été confrontées aux réalités territoriales : dynamique des entreprises, contexte local, politiques publiques impulsées, projets en cours …

➢ **4ème étape : Estimation de la création de nouveaux établissements et besoins fonciers associés**

L'estimation de la création de nouveaux établissements a été réalisé par une répartition des nouveaux emplois en fonction du tissu économique actuel du territoire. Cela peut créer ou non des nouveaux établissements et engendrer ainsi de nouveaux besoins fonciers et immobiliers.

➢ **5ème étape : Localisation des besoins fonciers et immobiliers**

Une fois les besoins fonciers et immobiliers estimés par secteurs d'activités se pose la question de leurs répartitions sur le territoire en prenant à la fois compte des disponibilités foncières et des différentes typologies de parcelles.

1ère étape : Projection des emplois à 2031 à partir des tendances locales et nationales

2ème étape : Réalisation de scénarios

3ème étape : Analyse du contexte local

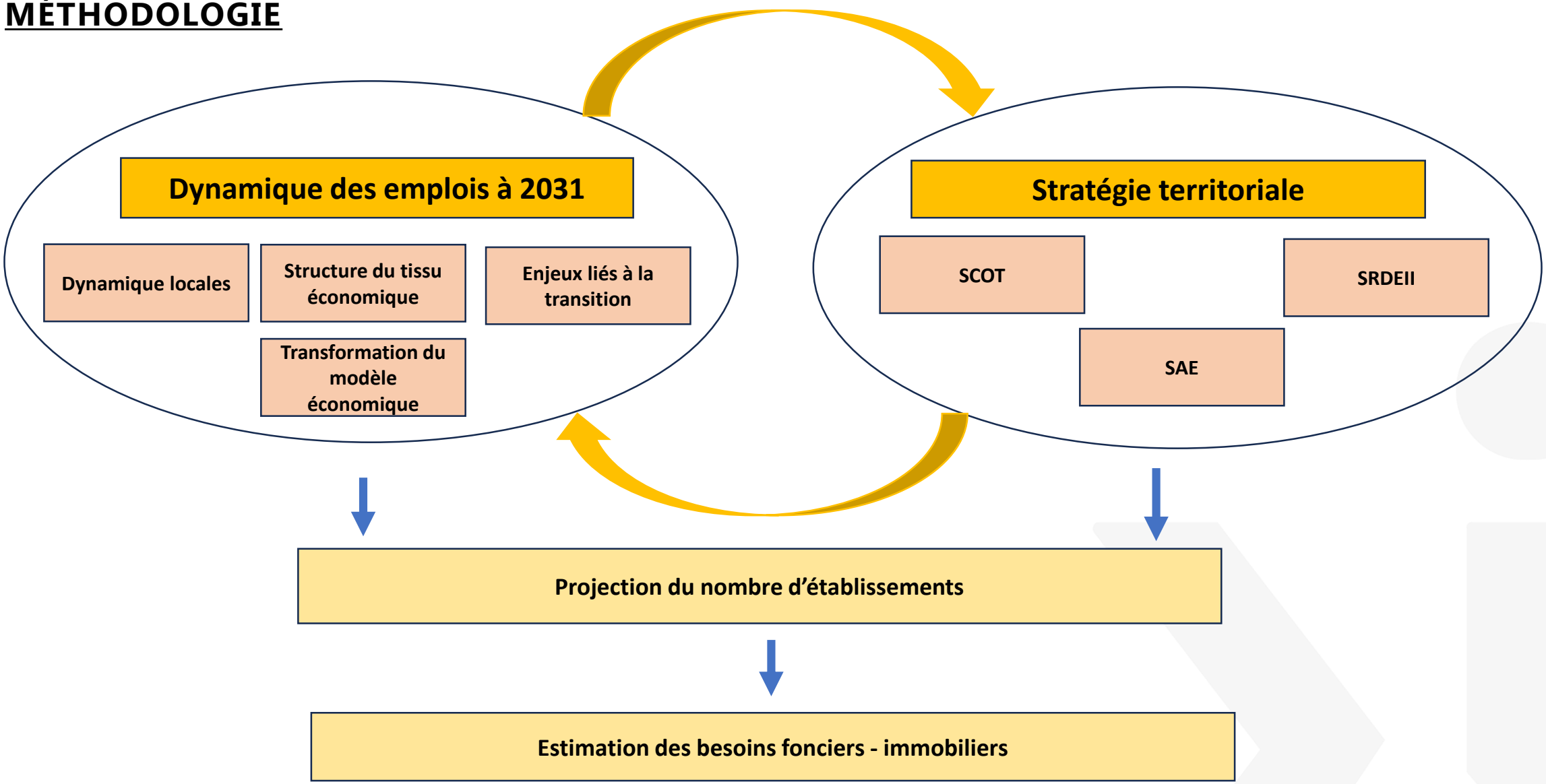
4ème étape : Estimation de la création de nouveaux établissements et des besoins fonciers associés

5ème étape : Localisation des besoins fonciers et immobiliers

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

MÉTHODOLOGIE



Publié le : 04/03/2026

PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS

Les scénarios Bas Carbone, réindustrialisation avancée et du Shift Project ont été construits à partir du scénario de référence

Scénario de référence

Origine du scénario :
Métiers 2030, France Stratégie (2022)

Parti-pris à 2031 :
Une tertiarisation continue de l'économie

Limite du scénario :
N'intègre pas des choix politiques forts des acteurs publics

Scénario Bas carbone

Origine du scénario :
La Stratégie Nationale Bas Carbone (2020)

Parti-pris à 2031 :
La « croissance verte »

Limite du scénario :
Un niveau élevé d'investissement et de formation

Scénario Réindustrialisation profonde

Origine du scénario :
RTE, rapport « Futurs énergétiques 2050 » (2021)

Parti-pris à 2031 :
La souveraineté industrielle

Limite du scénario :
Seules les activités industrielles sont prises en compte

Scénario SHIFT PROJECT

Origine du scénario :
Plan de Transformation de l'Economie Française (2022)

Parti-pris à 2031 :
La sortie progressive des énergies fossiles

Limite du scénario :
Les secteurs services-tertiaires ne sont pas pris en compte + certaines activités industrielles

Publié le : 04/03/2026

PROJECTION DES EMPLOIS (2023-2031) :

- Le secteur industriel, particulièrement soutenu par l'industrie textile ces dernières années, n'a plus vocation à se développer dans les mêmes proportions. Cependant, il connaît de bonnes dynamiques dans les domaines de l'industrie manufacturière.

- Le secteur de la construction, particulièrement bien représenté sur le territoire, pourrait connaître une augmentation des effectifs dans les prochaines années. Cependant, cette hausse doit être mise en perspective avec le contexte national, qui a enregistré une baisse de 0,1 % du nombre de salariés l'année dernière. Cette diminution s'est d'ailleurs accentuée, atteignant 1 % au cours des deux premiers trimestres de 2024. (source : observatoire du BTP)

- Le secteur du transport et de la logistique a connu localement une baisse des effectifs de 2 % entre 2009 et 2023. Cette baisse est également marquée dans les EPCI limitrophes (-8 %). Ces évolutions ne permettent pas de projeter une augmentation des effectifs.

- Le secteur des services tertiaires présente un potentiel de développement, principalement axé sur les services aux entreprises (ingénierie, analyses

		Projections emplois 2023-2031 par scénarios				
	Estimations emplois 2023*	Scénario référence	Scénario bas carbone	Scénario réindustrialisation avancée	Scénario Shift Project	Médiane
Industrie	1373	88	41	126	-110	65
Artisanat - Construction	649	60	138	60	-108	60
Transport - Logistique	296	-94	-94	-94	-74	-94
Services - Tertiaires	922	65	70	65	70	67
Total	**3240**	**119**	**155**	**157**	**-222**	**98**

* L'estimation des emplois 2023 a été réalisée en s'appuyant sur les données 2023 de l'URSAFF au 31/12/2023 et en réalisant une continuité de la dynamique 2009-2020 pour les emplois non-salariés

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

TRADUCTION DE LA PROSPECTIVE EN NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Un minimum de 4,55 hectares de consommation foncière supplémentaire est à envisager d'ici à 2031 (en dehors de projets stratégiques qui seraient décidés par les élus) :

- Environ 3,75 hectares de terrain à vocation industrielle, principalement destinés à des entreprises de plus de 5 salariés.
- Environ 0,8 hectare de terrain à vocation artisanale, majoritairement orienté vers des solutions immobilières mutualisées, telles que des cellules artisanales.
- Les établissements tertiaires ont vocation à s'implanter dans le tissu urbain afin de favoriser une sobriété foncière.

Secteur	total	1 à 2	3 à 5	6 à 9	10 à 19	Total en hectares
Industrie	**7**	1 cellule artisanale de 150 m²	1 foncier de 2000 m²	3 fonciers de 5000 m²	Deux fonciers d'environ 1 hectare	3,75
Artisanat - construction	**6**	4 cellules artisanales de 150 m²	2 cellules artisanales de 300 m²	2 fonciers 2000 m²		0,80
Service tertiaire	**48**	26	10	5	6	0
Total en nombre d'établissements	**61**	**9**	**6**	**6**	**2**	
Total en hectares		**0,25**	**0,40**	**1,90**	**2**	**4,55 hectares**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

ENJEUX ECONOMIQUES

Publié le : 04/03/2026

ENJEUX ÉCONOMIQUES

POPULATION ACTIVE :

- Redynamiser l'évolution des emplois et accueillir de la main d'œuvre supplémentaire sur le territoire

EQUILIBRE TERRITORIAL :

- Penser la localisation des espaces économiques afin de limiter la distance domicile/lieu de travail pour les employés et favoriser autant que possible les modes doux

MARCHE DE L'EMPLOI :

- Réduire la différence entre les compétences des actifs sans emplois et les emplois proposés

TISSU ECONOMIQUE :

- Accompagner les entreprises et secteurs d'activités moteurs (commerce, réparation d'automobile et motocycle ainsi que l'habillement, textile et cuir) du territoire dans leur développement et leur parcours résidentiel d'entreprise
- Concilier développement économique et accompagnement des entreprises avec sobriété foncière
- Sensibiliser les entreprises à la réduction de la consommation foncière

DEVELOPPEMENT DES EMPLOIS ET DES ETABLISSEMENTS :

- Créer de nouvelles activités de services aux entreprises (restauration, espaces de coworking, …)
- Tirer profit de la proximité avec la CU Le Mans Métropole et travailler en complémentarité de l'offre existante
- Accompagner le développement de nouvelles activités économiques (activités tertiaires, de services, …)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

3 | BILAN DE LA CONCERTATION

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

QUESTIONNAIRE AUX ENTREPRISES

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE LA CONCERTATION EN FONCTION DE LA LOCALISATION

Sur les 55 entreprises interrogées :

- 14 sont situées au sein d'une zone d'activité
- 22 sont situées en entrée de bourg ou dans le bourg
- 8 sont localisées dans la campagne
- 11 n'ont pas été localisées

Les communes d'implantation des 44 entreprises localisées sont les suivantes :

- **Breillé et Bonnétable** (hors EPCI) : 2 entreprises
- **Bouloire** : 7 entreprises dont 4 en ZAE
- **Connerré** : 6 entreprises dont 3 en ZAE
- **Coudrecieux** : 1 entreprise
- **Le Breil-sur-Mérize** : 4 entreprises
- **Lombron** : 1 entreprise
- **Maisoncelles** : 1 entreprise
- **Montfort-le-Gesnois** : 7 entreprises dont 3 en ZAE
- **Saint-Calais** : 1 entreprise
- **Saint-Corneille** : 2 entreprises
- **Saint-Mars-de-Locquenay** : 1 entreprise
- **Saint-Mars-la-Brière** : 6 entreprises dont 1 en ZAE
- **Savigné l'Evêque** : 1 entreprise
- **Soulitré** : 1 entreprise en ZAE
- **Thorigné-sur-Dué** : 1 entreprise
- **Tuffé Val de la Chéronne** : 1 entreprise
- **Volnay** : 1 entreprise

Publié le : 04/03/2026

METHODOLOGIE

QUESTIONNAIRES :

- Questionnaire diffusé en ligne et relayé par la collectivité à destination des entreprises.
- Période d'enquête : entre le 16 septembre et le 21 octobre 2024
- Echantillon récolté : 55 entreprises (en zone d'activité ou hors zone d'activité) dont 2 entreprises hors CdC.
- L'analyse des questionnaires à fait l'objet d'une analyse globale ainsi qu'une analyse différenciée par commune et pas type de local d'activité (hors ZAE ou en ZAE)

Sondage aux entreprises de la Communauté de communes du Gesnois Bilurien

Afin de définir sa stratégie de développement économique pour les années à venir, la Communauté de communes du Gesnois Bilurien souhaite associer les entreprises locales.

Dans ce cadre, vous êtes invité(e) à compléter ce court questionnaire qui permettra de dresser un état des lieux du territoire qui soit en prise avec la réalité des entreprises, servant de base à l'élaboration d'une stratégie en phase avec le territoire et ses acteurs économiques.

Chefs d'entreprise, cadres dirigeants, votre avis nous intéresse !

Une quinzaine de minutes est nécessaire pour répondre à ce questionnaire.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES – SYNTHESE

SECTEURS D'ACTIVITE

- Une grande **diversité des entreprises** présentes sur le territoire
- Une majorité d'entreprises locataires de leur site d'implantation (actions plus difficiles à mener en tant que locataires)

LIEU DE RESIDENCE ET MOBILITE

- **Un éloignement du lieu de vie et de travail** et une typologie du territoire entrainant un recours à des solutions de mobilité telles que la voiture ou la moto en grande majorité

DOCUMENTS D'URBANISME :

- Une méconnaissance des règles d'urbanisme de la plupart des interrogés
- Certaines règles d'urbanisme considérées comme contraignantes empêchent la réalisation de certains projets

MOTIF D'IMPLANTATION :

- Sur l'échantillon ayant répondu, une minorité des entreprises sont en ZAE, **dispersion des activités ?**
- **Implantations stratégiques** (localisation, accessibilité, …) mais des axes d'amélioration possibles sur **la signalétique, la sécurisation des modes doux et l'entretien et le développement des espaces verts**

EFFECTIFS ET BESOINS DE RECRUTEMENT

- Une grande majorité des entreprises ayant des **effectifs stables et de faibles besoins de recrutements**
- Une **différence fréquente entre les emplois proposés et le niveau de qualification des candidats**

ACCES AU LOGEMENT

- **Un marché du logement qui ne semble pas sous grande tension** et qui n'impacte pas les recrutements des entreprises du territoire

PROJETS :

- Des entreprises ne souhaitant pas céder une partie de leur parcelle pour d'éventuels projets de densification.
- Des projets et un développement des entreprises qu'il faut anticiper (agrandissement, développement, transfert, …). **Près de la moitié des entreprises interrogées ne pourront pas les réaliser sur leur site d'implantation actuel.**

RELATIONS INTER-ENTREPRISES :

- **Des habitudes d'échanges** déjà présentes au sein d'une partie des entreprises du territoire.
- Néanmoins, 38 entreprises sont favorables à la **création d'un réseau local d'entreprises** (notons que la moitié de notre échantillon fait déjà partie d'un réseau)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

SECTEURS D'ACTIVITE

- Le secteur d'activité dominant dans les entreprises du Gesnois Bilurien ayant répondues au questionnaire est la catégorie « Autre ». Cette catégorie regroupe notamment des domaines comme l'immobilier, l'artisanat, le numérique et le digital, les assurances ou encore la formation et la santé.

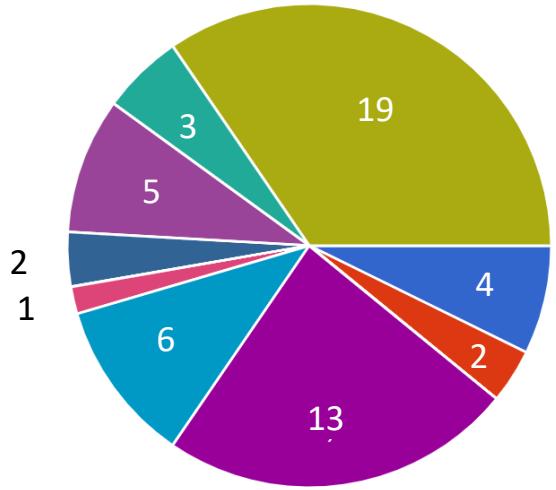
- Le second domaine d'activité le plus représenté dans les réponses est celui du BTP et de la construction.

- Sur les 55 entreprises ayant répondues, 30 sont locataires de leur site et 20 sont propriétaires. Les autres sites sont gérés par SCI ou par convention. 3 entreprises sont hébergées ou réalisent leur activité à domicile.

➢ Une grande diversité des entreprises présentes sur le territoire
➢ Une majorité d'entreprises locataires de leur site d'implantation (actions plus difficiles mener)

Quelle est l'activité principale de l'établissement ?

55 réponses



- Agriculture
- Industrie
- Production d'électricité et distribution
- Production et distribution d'eau, assai...
- BTP/Construction
- Commerce de détail et garages
- Commerce de gros (interentreprises)
- Transport et entreposage
- Hébergement et restauration
- Information et communication
- Services aux particuliers
- Services aux entreprises
- Autres (préciser)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

EFFECTIF, RECRUTEMENT ET CHIFFRE D'AFFAIRES

- 55 répondants représentant entre 400 et 500 emplois soit environ 12% des emplois du territoire.

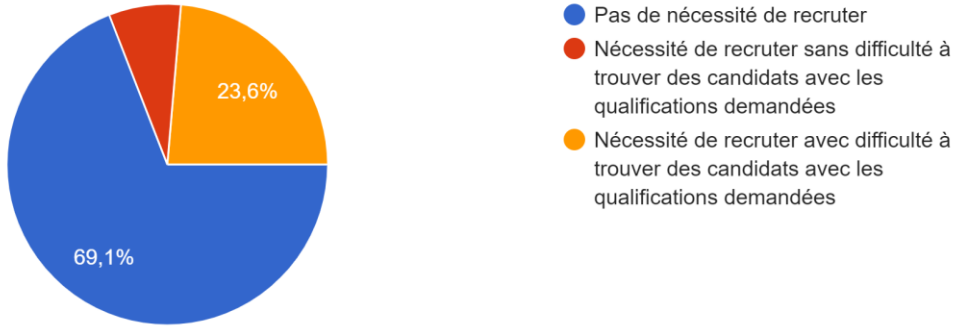
- 22 entreprises ayant répondu ont un chiffre d'affaires supérieur à 500 000€. Au contraire, 14 d'entre-elles ont un chiffre d'affaires inférieur à 70 000€.

- 35 entreprises ont répondu que l'évolution des effectifs de leur établissement avait vocation à être stable. En revanche, pour 16 d'entre-elle, les effectifs devraient être en hausse.

- Ainsi, malgré 38 entreprises sans besoin de recrutement, 13 des entreprises souhaitant recruter éprouvent des difficultés à trouver des candidats avec les qualifications demandées.

Quelle est l'évolution prévisionnelle des effectifs de l'établissement ?
55 réponses

Envisagez-vous de recruter d'ici fin 2024 ?
55 réponses



- Une grande majorité des entreprises ayant des effectifs stables et de faibles besoins de recrutements
- Une différence fréquente entre les emplois proposés et le niveau de qualification des candidats

Publié le : 04/03/2026

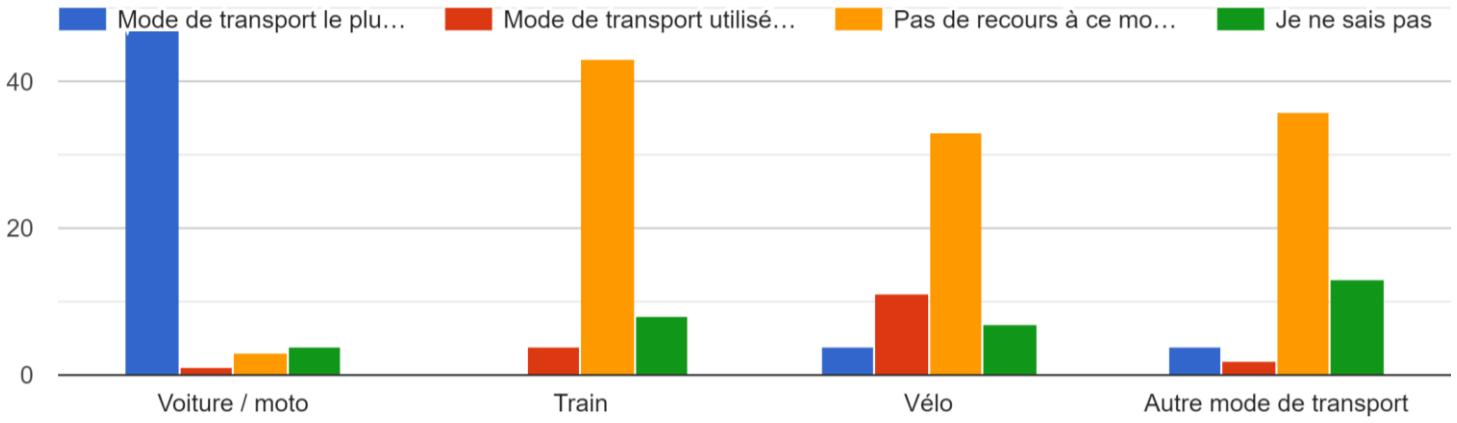
LIEU DE RESIDENCE ET MOBILITE

- Pour 47 des 55 entreprises interrogées, la voiture et la moto sont les modes de déplacements les plus utilisés. 11 d'entre-elles semblent avoir quelques salariés utilisant le vélo.

- Cette utilisation accrue de la voiture peut s'expliquer par le fait que la plupart des salariés vivent dans une commune de la CC du Gesnois Bilurien autre que celle dans laquelle ils travaillent. Certain résident également dans un des EPCI limitrophes.

- 15 des 55 établissements interrogés disposent de places ou abris réservés au

Mode de déplacement des salariés



➢ Un éloignement du lieu de vie et de travail et une typologie du territoire entrainant un recours à des solutions de mobilité telles que la voiture ou la moto en grande majorité

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

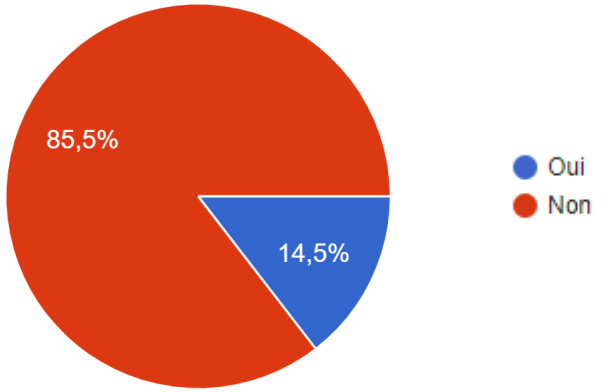
ACCES AU LOGEMENT

- L'accès au logement et la difficulté à se loger ne semblent pas être un frein majeur au recrutement et au développement des entreprises sur la CC du Gesnois Bilurien.

- 47 des 55 entreprises interrogées ont estimé que leurs collaborateurs ne rencontraient pas de difficultés pour se loger. Il s'agit là d'une perception de la part du dirigeant de l'entreprise qui ne présume pas des difficultés réelles d'accès au logement notamment sur le marché locatif.

Vos collaborateurs rencontrent-ils des difficultés à se loger ?

55 réponses



➢ Des tensions du marché du logement qui ne sont pas ressenties par les entreprises comme un frein à l'embauche.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ET DOCUMENTS D'URBANISME

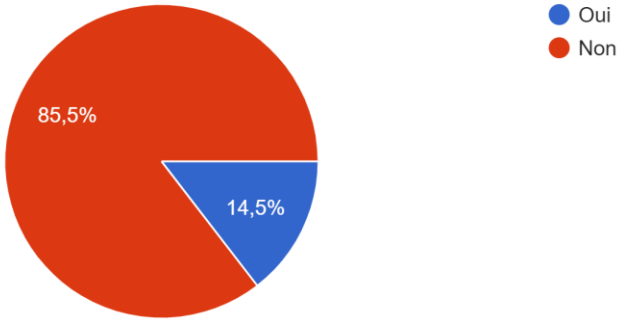
- 47 entreprises sur 55 ne connaissent pas le classement de leur parcelle au sein du PLUiH du Gesnois Bilurien.

- Seulement 18 entreprises sur notre échantillon considèrent que le zonage de leur parcelle possède des règles adaptées au développement de leurs activités (extension, surélévation, constructions complémentaires, …). La plupart du temps, il serait difficile de construire de nouveaux bâtiments. Certains précisent également que des projets sont en attente depuis plusieurs années.

- Une méconnaissance des règles d'urbanisme de la plupart des interrogés
- Certaines règles d'urbanisme considérées comme contraignantes empêchent la réalisation de certains projets

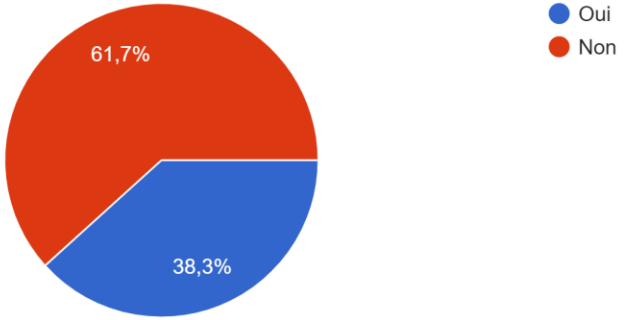
Connaissez-vous aujourd'hui le classement de la parcelle de votre entreprise au sein du document d'urbanisme de votre commune ? (PLUiH du Gesnois Bilurien)

55 réponses



La zone d'urbanisme dans laquelle est située votre entreprise dispose-t-elle selon vous de règles adaptées au développement de vos activités ? (exte..., surélévation, constructions complémentaires...)

47 réponses



Publié le : 04/03/2026

PROJET DES ENTREPRISES POUR LES 5 PROCHAINES ANNEES

- Une large majorité des entreprises (53 sur 55) n'envisage pas de céder une partie de leur terrain pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

- Les projets pour les entreprises de la CC du Gesnois Bilurien pour les 5 prochaines années sont les suivants :
  - Renforcement de l'activité (23 sur 55)
  - L'achat de matériel (20 sur 55)
  - Des travaux d'extension ou de création de nouveaux locaux (12 sur 55)
  - La création ou le développement d'activités nouvelles (12 sur 55)
  - Un transfert de l'activité (7 sur 55) : dans ce cas la majorité des entreprises interrogées souhaitent rester sur le territoire de la CC

- Des entreprises ne souhaitant pas céder une partie de leur parcelle pour d'éventuels projets de densification.
- Des projets et un développement des entreprises qu'il faut anticiper (agrandissement, développement, transfert, …). Près de la moitié ne pourront pas les réaliser sur leur site d'implantation actuel.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

CHOIX ET IMPLANTATION DU SITE

- Seules 18 entreprises interrogées sont situées en zone d'activités.

- **MOTIFS DE SATISFACTION :**
  - *VISIBILITE* : proximité des axes routiers, routes praticables
  - *EMPLACEMENT STRATEGIQUE*
  - *CALME*
  - *PRIX* : terrains en zone d'activité plus abordables qu'ailleurs

- **MOTIFS D'INSATISFACTION :**
  - *ESPACES VERTS* : peu présents, manque d'entretien
  - *PARKINGS* : manque parfois de place, parkings PL ou livraison à développer
  - *SIGNALETIQUE* : manque de cohérence territoriale, pas de signalétique pour annoncer les zones d'activités ou les entreprises
  - *ACCES* : certains accès pour véhicules sont dangereux ou accidentogènes, certains site ou ZAE n'ont pas d'accès piétons ou cyclistes sécurisés.

- Une minorité d'entreprises interrogées situées en zone d'activité, dispersion des activités ?
- Implantations des activités stratégiques mais des axes d'amélioration possible sur la signalétique, la sécurisation des modes doux et l'entretien et le développement des espaces verts

Publié le : 04/03/2026

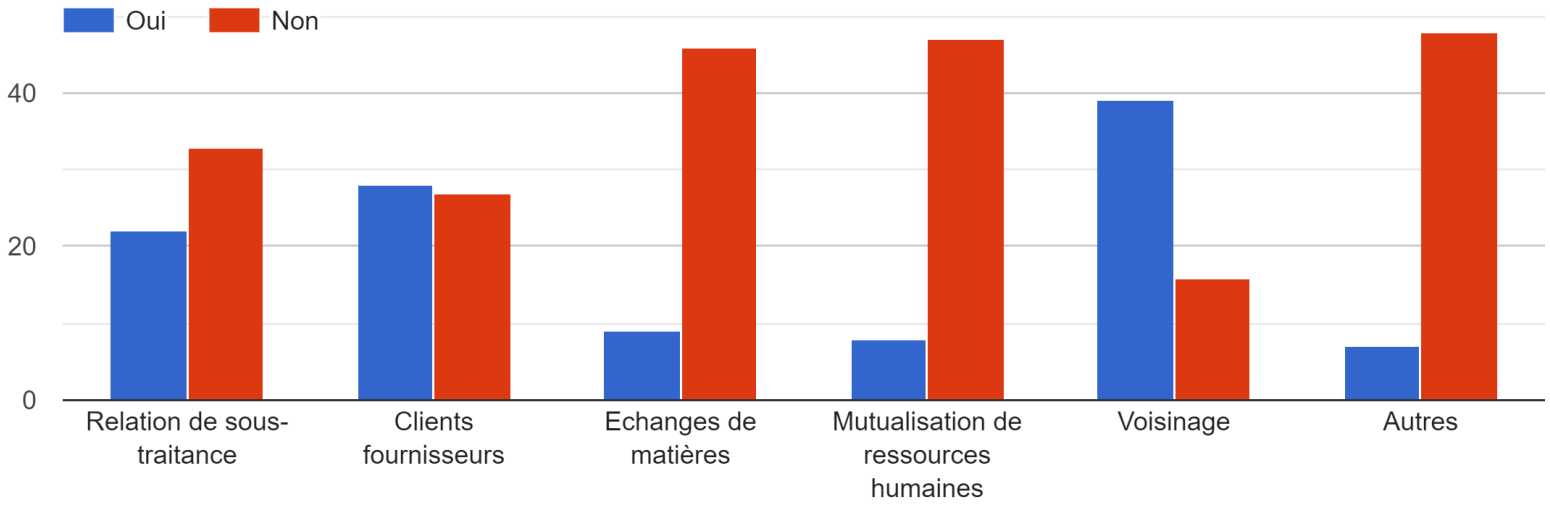
RELATIONS INTER-ENTREPRISES

- Les entreprises du territoire ont pour une partie déjà l'habitude de travailler ensemble.
  - 28 des 55 entretiennent des relations client-fournisseurs
  - 22 sur 55 ont des relations de sous-traitance

- Les échanges de matières ou la mutualisation des ressources humaines mobilisent respectivement 9 et 8 entreprises de notre échantillon.

[illegible] ement des relations de voisinage.

Entretenez-vous des relations avec les autres entreprises de l'espace d'activités économiques ?



- Des habitudes d'échanges déjà présentes au sein d'une partie des entreprises du territoire.
- Néanmoins, 38 entreprises sont favorables à la création d'un réseau local d'entreprises (notons que la moitié de notre échantillon fait déjà partie d'un réseau)

Publié le : 04/03/2026

SERVICES A DEVELOPPER

Locaux mutualisés (salles de réunions, espaces de coworking, …)
(17 occurrences sur 55)

Restauration, restauration d'entreprises (23 occurrences sur 55)

Commerces et services supports (maintenance informatique, matériel et fourniture de bureautique, …)
(12 occurrences sur 55)

Services mutualisés (secrétariat, gardiennage, commande, entretien des espaces verts, service postal, …)
(15 occurrences sur 55)

Hôtellerie et hébergement d'affaires (11 occurrences sur 55)

Mais aussi :

Favoriser les partenariats entre les associations locales et les entreprises du territoire (entraide, dons, …)

Rencontres et communication entre les représentants des entreprises du territoire

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE DIFFERENCES ZAE/HORS ZAE

Commune	Dans une zone d'activité	Hors zone d'activité
BOULOIRE Lionce Industries (17 employés) S.G Carrosserie (2 employés) AMS Décapage (2 employés) L'Atelier Déco Lu-Cie (1 employé) Auto-Ecole La Bilurienne (3 employés) Cabinet Alban PELTIER (1 employé) SARL Verron Laurent (3 employés)	ZA la Guittonière, ZA la Vollerie, ZA la Herse : • BTP/Construction, commerce de gros et industrie • L'accès au logement n'est pas un frein pour les employés • Zonage non adapté aux évolutions souhaitées • Cession d'une partie de leur parcelle inenvisageable • Prévisions de développement dans les prochaines années (extensions, nouveaux locaux, …) • Appréciation sur la zone d'activité très peu positive (intérêt des élus, visibilité, emplacement, manque de signalétique, …) • Relations et échanges entre les entreprises de la zone • Certaines entreprises ont l'intention de réaliser des travaux de rénovation énergétique	Bourg : • Artisanat, services aux particuliers • L'accès au logement peut être un frein pour certains mais pour la majorité il n'y a pas de difficultés • Appréciation très positive sur l'implantation : visibilité, proximité avec le lieu d'habitation, … • Taille du site approprié à l'activité et volonté de rester sur le territoire de l'EPCI en cas de déménagement du site • Relations et échanges entre les entreprises peu développées elles sont favorables à la création d'un réseau d'échange. • Services à développer : espaces d'agréments, restauration, services mutualisés
CONNERRE La Grange aux Souvenirs (1 employé) SMG SASSIER (2 employés) SG Constructions (7 employés) Reitzel (40 employés) Cécile Roché (1 employés) L'Hair Zen (5 employés)	ZA les Terrasses du Challans : • BTP/Construction, services aux entreprises • Pas de nécessité de recrutement mais employés vivant majoritairement dans la CC du Gesnois Bilurien • Entreprises majoritairement locataires du site • Les règles d'urbanisme ne semblent pas freiner les projets de développement des entreprises (extension, création d'aire de stockage) • Pas de cession possible pour implanter d'autres entreprises • Appréciation positive sur la zone mais il manque de la signalétique • Services à développer : espaces d'agréments	Bourg ou entrée de bourg : • Services aux particulier et industrie (en entrée de bourg qui était avant sur la ZI de la Herse) • Petites entreprises avec 1 ou peu de salariés • Le choix du site est majoritairement conditionné à la proximité avec le lieu de résidence du chef d'entreprise (qui est souvent le seul employé) • Le développement des entreprises dans le bourg ne nécessite pas de travaux. En revanche, l'entreprise situé en entrée de bourg prévoit de rénover ses locaux • Localisation choisie car il y a du passage et l'accès est facile • Peu de relations entre les entreprises

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE DIFFERENCES ZAE/HORS ZAE

Commune	Dans une zone d'activité	Hors zone d'activité
MONTFORT-LE-GESNOIS Print Success (8 employés) Fonderie d'art Macheret (23 employés) MimSue Tatto (1 employé) Vac Edition SAS (15 employés) Super U (45 employés) Sébastien Maintenance Chauffage Climatisation (1 employé) Levrat Industrie (17 employés)	ZA la Pécardière : • Industrie, information et communication, commerce de gros • Difficultés à recruter des candidats avec les qualifications demandées • Salariés qui vivent majoritairement sur la CC du Gesnois Bilurien mais rencontrent quelques difficultés pour se loger • 2 entreprises ayant répondues au questionnaire sont arrivées à la suite d'un transfert d'un autre territoire • Les documents d'urbanisme ne semblent pas correspondre aux besoins des entreprises pour leur développement • Sites parfois surdimensionnés, 2 des entreprises interrogées seraient prêtes à céder une partie de leur terrain • Pas de volonté de créer un nouveau réseau local d'entreprises car la majorité des entreprises sont déjà intégrées dans un réseau	Bourg : • Services aux particuliers, BTP/Construction, information et communication • Peu de nécessité de recrutement • Accès au logement qui n'est pas un frein • Critères de sélection du site : accessibilité, proximité avec le lieu de résidence • Site bien proportionné par rapport aux besoins actuels et pas de possibilité de céder une partie du terrain • Peu de relations entre les entreprises
SAINT-MARS-LA-BRIÈRE Auto-Ecole Samuelle (3 employés) CG Isol (4 employés) SARL Sébastien DUFEU (1 employé) Glot Charpente (26 employés) Besnier Terrassement (3 employés) SRL Bualé (12 employés)	ZA la Pécardière : • BTP/Construction • Recrutement difficile (qualifications demandées difficiles à trouver) et difficultés des employés pour se loger (loyers trop élevés) • Critères de localisation : lieu de résidence du chef d'entreprise, proximité de l'autoroute et du Mans • Sites non surdimensionnés mais possibilité de réaliser les projets envisagés, la cession d'une partie du terrain pour une autre entreprise n'est pas possible • Aménagements et services à développer : aménagements paysagers, signalétique, restauration ou restauration d'entreprise	Bourg ou entrée de ville (l'une des entreprises ayant répondu travaille à domicile) : • Services aux particuliers, BTP/Construction, commerce de détail et garages • Pas de nécessité de recrutement (entreprises plus petites que celles présentes dans la ZAE) • Les entreprises répondantes sont majoritairement des nouvelles entreprises créées récemment • Des difficultés ont été évoquées pour trouver un terrain • En cas de transfert, les entreprises ont la volonté de rester sur la CC du Gesnois Bilurien. • Les transferts prévus par les entreprises dans les années à venir ne peuvent pas être réalisés sur leur emplacement actuel. Il est cependant difficile de trouver un autre terrain.

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE LA CONCERTATION EN FONCTION DE LA LOCALISATION

Commune	Dans une zone d'activité
SOULITRÉ (La Pécardière) SASSO SAS (+ de 20 employés)	• Agriculture • Effectifs en hausse et difficultés à recruter des candidats avec les qualifications demandées • L'offre immobilière de proximité ne correspondrait pas aux attentes des salariés • Critères d'implantation : accessibilité du site et biosécurité • Projet d'extension prévu sur la parcelle actuellement occupée • Motifs d'insatisfaction : Accès à la RN12 dangereux et signalétique peu présente • Services à développer : Commerces et services supports et locaux mutualisés
SAVIGNÉ L'EVÊQUE (ZA de l'Epine) Agence Tuffier Immobilier (3 employés)	• Agence immobilière • Pas de recrutement prévu mais l'accès au logement peut parfois être un frein à l'embauche • Document d'urbanisme adapté aux projets de l'entreprise • Points à améliorer : circulation piétonne (passage piéton, trottoirs, …), signalétique des zones d'activités et des entreprises • Service à développer : Restauration/Restauration d'entreprises

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE LA CONCERTATION EN FONCTION DE LA LOCALISATION

Commune	Hors zone d'activité
COUDRECIEUX Groupement Forestier de la Pierre (8 employés)	• Forêt privée (en campagne) • Les employés vivent principalement dans des communes en dehors de l'EPCI • Critère de sélection de la localisation : accessibilité • Projets de renforcement de l'activité ou d'extension qui peuvent se développer sur le site • Point d'amélioration : routes communales parfois de mauvaise qualité • L'entreprise a prévu de construire un nouveau bâtiment avec des panneaux photovoltaïque sur le toit
LOMBRON Boulangerie/Pâtisserie Lagoutte Mickaël (5 employés)	• Boulangerie (commerce de détail dans le bourg) • Employés venant exclusivement du territoire • Critères d'implantation : reprise d'activité mais bonne localisation, visibilité et dynamisme des autres commerces dans le centre-bourg • Pas de projet d'extension prévu mais l'emplacement ne le permet pas
MAISONCELLES SCEA Blottipig (7 employés)	• Agriculture (en campagne) • Employés venant majoritairement du territoire mais les locations sont rares, il est donc parfois difficile de se loger • Projet de développement mais sur leur site actuel • Appréciations positives sur le site, la qualité paysagère, l'accessibilité et la sécurité cependant, des commerces et services support pourraient être développés
SAINT-CORNEILLE Agisolation (1 employés) SNC Lepicerie Gyfm (2 employés)	• BTP/Construction, commerce de détail et garages (dans le bourg) • Pas de recrutement en cours et salariés qui vivent dans la CC du Gesnois Bilurien • Choix du lieu d'implantation : proximité des partenaires, attractivité du prix, attachement à rester sur le territoire • Pas de problèmes relevés et pas d'attente à noter si ce n'est porter une attention plus importante au développement des modes doux
SAINT-MARS-DE-LOCQUENAY Les décors de Lucie (2 employés)	• BTP/Construction (en campagne) • Peu de salariés et pas de besoin de recrutement. Les salariés sont du territoire et y vivent • Critère d'implantation : proximité avec le lieu de résidence du chef d'entreprise • Pas de projets dans les années à venir et retour sur son implantation plutôt positif (accessibilité, espace, …), la mise en place de services supports (informatique, fournitures de bureautique, … serait appréciée

ANALYSE DE LA CONCERTATION DES SECTEURS HORS ZAE

Commune	Hors zone d'activité
THORIGNÉ-SUR-DUÉ MFR-CFA La Gautellerie (11 salariés/70 adhérents)	• Formation (entrée de bourg) • La majorité des salariés vivent en dehors de la CC du Gesnois Bilurien • Choix de la localisation : proximité des partenaires, attractivité du prix et avis très positif sur le choix d'implantation • Pas de projets pour les années à venir mis à part du recrutement de personnel
VOLNAY Leroy Foret Bocage (6 employés)	• Sylviculture (en campagne) • Lors des recrutements, peu de candidats avec les qualifications demandées • Salariés vivant majoritairement hors de la CC du Gesnois Bilurien • Critères d'implantation : proximité avec le lieu de résidence du chef d'entreprise • Projet pour les 5 prochaines années : transfert de l'établissement hors du territoire de la communauté de commune • Enterprise favorable à la création d'un réseau local d'entreprises • Service à développer : locaux mutualisés
LE-BREIL-SUR-MERIZE Falbala.fr (1 employé) Domaine de Pescheray ESAT (95 employés) MV Création (1 employé) GAEC de Morteuvre (3 employés)	• Services aux particuliers, commerce de détail, agriculture, parc zoologique (dans le centre-bourg et en campagne) • Peu de nécessité de recrutement mais l'accès au logement ne pose généralement pas de problème lors des recrutements. La majorité des employés vivent sur l'EPCI • La majorité des répondants sont propriétaires de leur site. Le règlement d'urbanisme semble avoir des règles adaptées au développement des activités. Les sites ne sont pas surdimensionnés mais si des travaux sont à prévoir, les sites sont assez grands pour les accueillir. L'idée de céder une partie du terrain à un tiers n'est pas envisageable pour les répondants • Localisation : proximité des partenaires. En cas de transfert, les entreprises souhaiteraient donc rester sur la CC du Gesnois Bilurien • Certaines entreprises évoquent un manque de réflexion sur la mobilité • La majorité des entreprises répondantes ont l'intention de réaliser des travaux de rénovation énergétique • Quelques vols de matériels et dégradations sont à noter • Les entreprises seraient favorables à la création d'un réseau local d'entreprises

Publié le : 04/03/2026

ANALYSE DE LA CONCERTATION (2 ENTREPRISES HORS CDC ONT RÉPONDU AU QUESTIONNAIRE)

Commune	Hors Communauté de communes
SAINT-CALAIS (1 répondant)	• Assurance (bourg) • Difficultés à recruter des candidats avec les qualifications demandées mais pas de soucis pour trouver un logement • Critère d'implantation : proximité de la clientèle • Transmission d'entreprise prévue dans les prochaines années et les projets attendus pourront être réalisés sur le site existant
TUFFÉ VAL DE LA CHÉRONNE (1 répondant)	• Services aux entreprises (à domicile) • Personne travaillant seule depuis son domicile • Pas de projet pour les années qui arrivent • Service à développer : Restauration ou Restauration d'entreprises

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

ENTRETIENS AVEC LES ENTREPRISES

Publié le : 04/03/2026

METHODOLOGIE

ENTRETIENS :

- Un panel d'entreprises représentatives des entreprises locales a été sélectionné par la CC du Gesnois Bilurien.
- 10 entretiens ont été réalisés entre Septembre et Novembre 2024

Source : Gesnois Bilurien – ZA Connérré

Entreprises interrogées :

SEM Amenao
Atelier 72
Safran de Vaulogé
Biodevas
Camping des Castels
Lionce Industrie (Président du Club des Entreprises)
Cyril Renou
Domaine de Pescheray
Papeterie du Bourray
Rural Master

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

PROJETS DES ENTREPRISES

Extensions : Nécessité de trouver du foncier adapté aux activités des entreprises et aux employés, bâtiment de stockage pour les artisans qui veulent se développer (causes de la relocalisation, extension) : vétusté, hausse du volume de production). Afin de conserver leurs salariés et leurs fournisseurs, les entreprises souhaitent majoritairement rester sur le territoire. Néanmoins, elles déménageront si ce n'est pas possible. Par moment les entreprises disposent de l'emprise foncière nécessaire mais des contraintes réglementaires rendent les projets irréalisables.
Développement des activités : D'autres entreprises ont pour projet d'agrandir leurs locaux sur leur emprise actuelle pour absorber la hausse de production.

« Les artisans sont oubliés et ne souhaitent pas forcément aller en ZAE, on recherche la proximité »
« L'entreprise est propriétaire du terrain mais une zone humide vient contraindre tous nos projets. A cours terme et pour palier au manque de potentiel d'extension, l'entreprise réhabilite des bâtiments »

FORMATION

De nombreuses entreprises réalisent leurs formations en interne, la majorité du temps elles se déroulent sur le lieu de production.

« L'entreprise à mis en place des formations diplômantes sur site »
« L'entreprise s'est implantée à proximité des structurantes diplômantes du domaine »

BILAN DES ENTRETIENS

ATTACHEMENT AU TERRITOIRE

Les petites entreprises semblent plus attachées au territoire que les entreprises de plus grande taille. Pour ces dernières, l'installation sur le territoire du Gesnois Bilurien a été au départ un concours de circonstances.

« Les salariés vivent pour la plupart à 5km de l'entreprise »

LOCALISATION

La CC du Gesnois bilurien possède une position privilégiée, territoire à proximité du Mans et qui a une place de carrefour entre l'Ouest et Paris. Accessibilité aisée avec la proximité de l'autoroute. Pour les petites entreprises, une bonne localisation permet d'éviter les déplacements et l'allongement des délais.

« Triangle entre la Bretagne, Paris et le centre de la France »

Publié le : 04/03/2026

BILAN DES ENTRETIENS

LOGEMENTS

La question du logement ne semble pas problématique pour les employés des entreprises interrogées. En effet, même si les prix augmentent ses dernières années, le marché du logement sur la CC du Gesnois Bilurien ne semble pas sous tension.

« Pas de problème de logement pour le moment même si les prix augmentent, il faut regarder comment ils vont évolués dans les prochaines années »

DYNAMIQUE

Bonne dynamique, entraide, communication avec des échanges en toute transparence avec certaines entreprises.

« Des échanges ont été engagés avec la communauté de commune »

« On essaie d'accueillir des nouvelles entreprises mais on ne se soucie pas de celles présentes sur le territoire »

MOBILITES

Peu de solutions alternatives déployées mais les horaires de certaines entreprises et la morphologie du territoire ne permettent pas forcément d'avoir un service adapté.

RECRUTEMENT

Les recrutements sont difficiles pour une partie des entreprises du territoire. Le problème est souvent les horaires de travail mais aussi l'inadéquation entre les emplois recherchés et les emplois disponibles. Une aide de la collectivité sur ce point est attendue par un bon nombre d'entreprises.

« Les problèmes de recrutement freinent le développement »

« Le rythme de travail rend les recrutements encore plus difficiles »

RESEAU – COLLABORATION

Une partie des entreprises interrogées font déjà parties d'un réseau. Ce réseau peut être lié à leur activité ou au territoire (Réseau des entreprises du Gesnois Bilurien). Celles qui n'en font pas partie évoquent 2 raisons : la première est que leur activité est selon eux trop spécifique qu'ils n'y voient pas d'intérêt, l'autre cas est qu'ils n'étaient pas informés mais la démarche leur semble pertinente et intéressante.
Pour certaines entreprises, la collaboration entre les structures du Gesnois Bilurien peut être améliorer. En effet de nombreuses synergies peuvent être trouvées entre les besoins et les entreprises du territoire pouvant y répondre.

« Rompre l'isolement du chef d'entreprise et créer un cercle de communication et de partage avec les élus »

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

4 | ANALYSE FONCIERE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

RAPPEL : UN CONTEXTE DE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » INCITANT À REPENSER LE DÉVELOPPEMENT DES ZAE

EVITER
COMPENSER
REDUIRE

1. Ne pas ouvrir à l'urbanisation certaines zones prévues dans les documents d'urbanisme

2. Réduire le besoin en extension :
- mobiliser davantage les capacités au sein des espaces déjà artificialisés
- optimiser le foncier dans les futures extensions

3. Renaturer des espaces artificialisés

UN TRIPLE ENJEU POUR LES ZAE >

Répondre aux demandes de développement des entreprises endogènes (déjà présentes) et d'implantation des exogènes (qui arrivent de l'extérieur)

Limiter la pression sur le foncier et l'immobilier pour les entreprises

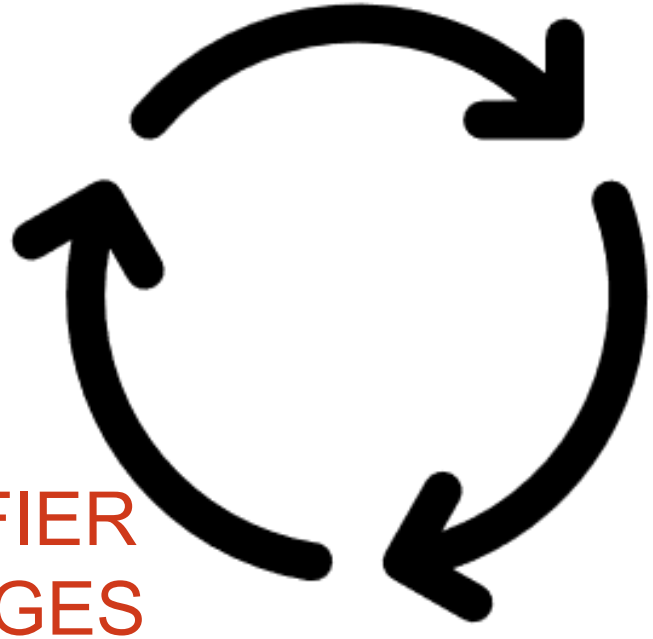
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

UN BESOIN D'OPTIMISATION DES ZAE QUI PASSE PAR PLUSIEURS LEVIERS

DENSIFIER LE FONCIER

- Emprise au sol du bâti
- Densité bâtie
- Structure foncière



INTENSIFIER LES USAGES

- Usages extensifs
- Equipements mutualisables
- Espaces verts
…

FAIRE MUTER LE BATI VIEILLISSANT

- Réduire la vacance immobilière
- Age et obsolescence des bâtiments
- Dynamique des transactions

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

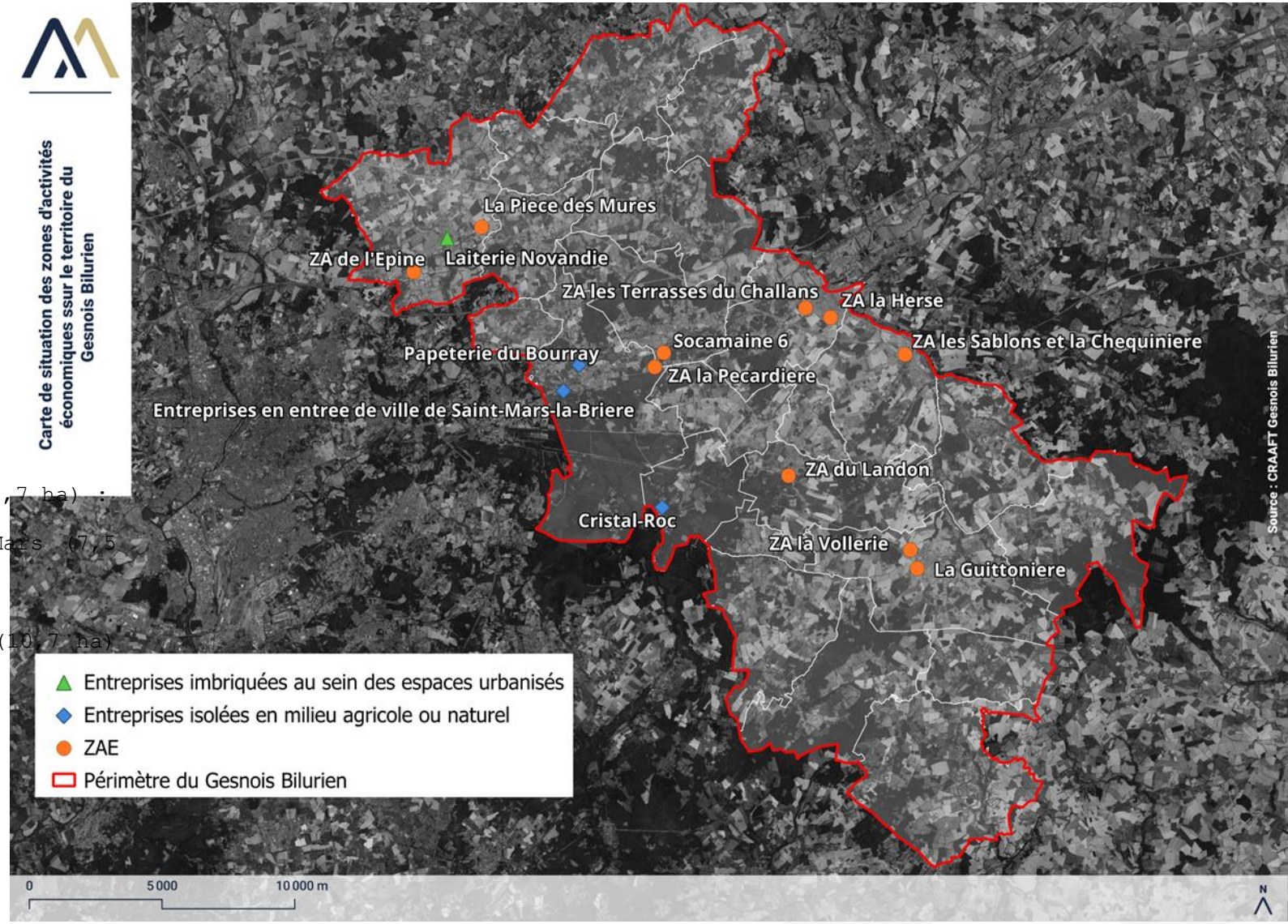
Publié le : 04/03/2026

LOCALISATION DES ZAE ANALYSEES ET REPARTITION SUR LA CC

- 12 Zones d'activités (166,3 ha) :
  - ZA de l'Epine (25,8 ha)
  - ZA la Pécardière (59 ha)
  - ZA la Chéquinière (17,3 ha)
  - ZA les Sablons (6,6 ha)
  - ZA les Terrasses du Challans 1 (4,1 ha)
  - ZA les Terrasses du Challans 2 (8,2 ha)
  - ZA la Herse (14,8)
  - ZA du Landon (3,2 ha)
  - ZA la Vollerie (12,8 ha)
  - La Guittonière (4,5 ha)
  - la Pièce des Mûres (4,2 ha)
  - La Gare-Socamaine 6 (5 ha)

- 3 entreprises isolées en milieu agricole ou naturel (29,7 ha) :
  - Papeterie du Bourray (6,7 ha)
  - Entreprises en entrée de ville de Saint-Mars (7,5 ha)
  - Cristal-Roc (13,1 ha)

- 1 entreprise imbriquée au sein des espaces urbanisés (10,7 ha) :
  - Laiterie Novandie (1,2 ha)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 : REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

METHODE : IDENTIFIER ET QUALIFIER LES ESPACES VIDES OU SOUS-OCCUPES EN ZAE

Espaces libres

Espaces non occupés par l'emprise au sol d'un bâtiment, sur lequel aucun usage n'est défini

Bassins de rétention

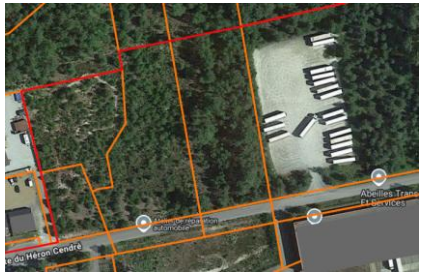
Espaces permettant la récupération des eaux pluviales

Stationnements / Stockages

Espaces de stockage optimisables, parkings mutualisables/optimisables …

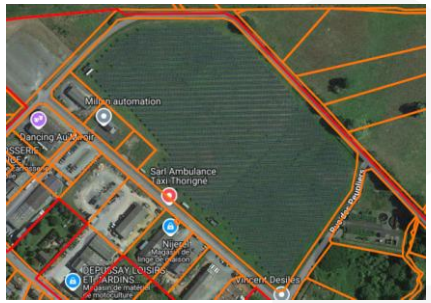
Espaces verts

Espaces boisés compris sur des parcelles situées en zone d'activités



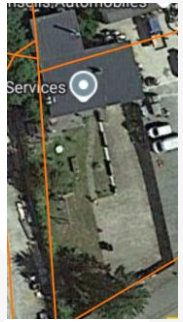
Equipements d'infrastructures

Espaces accueillant diverses infrastructures non commerciales (ex : parc photovoltaïque)



Habitations

Parcelles occupées par des logements



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

CONSOMMATION D’ESPACE

Publié le : 04/03/2026

CONSOMMATION D'ESPACE ET COMPTES FONCIERS À 20

NOTA : Travail en cours par les services du Pays du mans – La méthode est susceptible d'évoluer en fonction des demandes de l'Etat.

BILAN SUR LE GESNOIS BILURIEN

Ce qui a été consommé :

Consommation d'espace entre 2011 et 2020

299,7 ha

Consommation d'espace du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024

Estimée à 10,1 ha
À destination d'habitat : 9,3 ha
À destination d'activité : 0,8 ha
Selon méthode Pays du Mans

Un potentiel consommé à 7,7 % Entre 01/01/21 et 01/01/24

Potentiel max entre 2021 et 2031 (SRADDET -56%)

131,9 ha

Potentiel restant (Hypothèse SRADDET – Conso 2021/2024)

121,8 ha

Un potentiel consommé à 15,1 % en intégrant les projets en cours !

Potentiel engagé en extension après 2024 : 9,8 ha

À destination d'habitat : 8,2 ha
À destination d'activité : 1,6 ha

Des extensions inscrites aux PLU

Zones d'urbanisme	Potentiel restant (en ha)
1AU	29,6
1AUz	18,6
2AU	26,2
2AUz	9,8
2AUe	3,8
TOTAL	**88**

- **Habitat 55,8 ha**
- **Economie 28,4 ha**
- **Equipements 3,8 ha**

PAYS DU MANS

@paysdumans

Source :
Pays du Mans

SCoT-AEC Analyse de la consommation d'espace
Bilan de la consommation d'ENAF GB 01/01/21 au 01/01/24

Publié le : 04/03/2026

LES PROJETS APRÈS 2024

- Un projet d'économie productive : réalisé par une entreprise limitrophe au territoire (Passenaud Recyclage)

- Une majorité de projets liés à l'habitat.

NOTA : les données présentées dans le tableau sont issues de la dernière phase d'enquête par la CdC auprès des communes.

Commune	Projets 2024 potentiellement consommateurs d'espaces	Surface en hectares
Montfort-le-Gesnois	Construction clinique vétérinaire	0,60
	Extension para-médical	0,13
	Les terrains du lotissement ''Le Domaine des Roses''	2,00
	Chemin des jardins	0,35
	logements sociaux Sarthe habitat avenue de la libération	0,49
	Extension hotel des sitelles	3,50
Sait-Mars-la-Brière	Extension Passenaud	4,35
Thorigné-sur-Dué	Résidence séniors Sarthe Habitat	0,09
	IME (autisme) extension	0,5
	Lotissement route des Vaux	0,94
Le-Breil-sur-Mérize	PA Sarthe habitat	?
	Lotissement des pins	0,61
Saint-Michel-de-Châvaigne	Projet de lotissement en zone 1AU	1,2
Bouloire	2ème tranche de lotissement	1,12
	Projets séniors en centre-bourg	0,74
Soulitré	Projet de lotissement en zone 1AU	2,42
Saint-Corneille/Monfort-le-Gesnois	Construction d'un château d'eau	?
Savigné-l'Evêque/Montfort-le-Gesnois/Saint-Corneille	Ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser pour de l'habitat	?
	Total (Ha)	**19,05**

Publié le : 04/03/2026

ARTIFICIALISATION - SYNTHESE

Consommation d'espace

- *Comment concilier développement des entreprises et sobriété foncière ?*
- *Comment accompagner et sensibiliser les entreprises à cet objectif ZAN ?*
- *Comment intégrer les objectifs de développement économique dans les documents de planification ?*

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

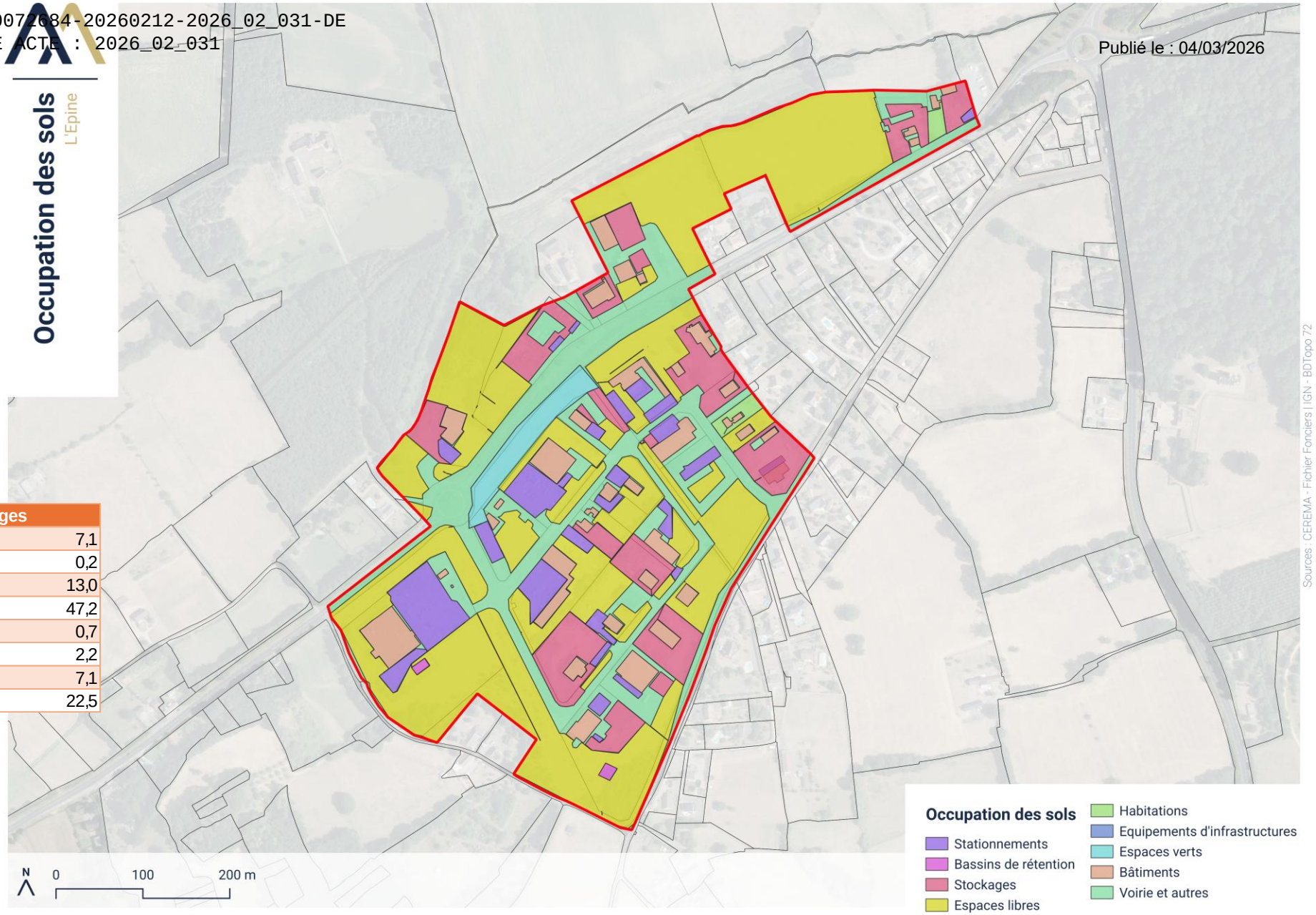
ANALYSE DES ZAE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072084-20260212-2026_02_031-DE
Date de télétransmission : 16/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031
Publié le : 04/03/2026

ZA DE L'EPINE (SAVIGNE L'EVEQUE) :

Une Zone d'activités qui présente une capacité de densification relativement conséquente, avec une mixité commerce / artisanat et des enjeux d'extension, principalement sur la partie

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	1,833	7,1
Bassins de rétention	0,042	0,2
Stockages	3,352	13,0
Espaces libres	12,209	47,2
Habitations	0,171	0,7
Espaces verts	0,573	2,2
Bâtiments	1,848	7,1
Voirie et autres	5,821	22,5

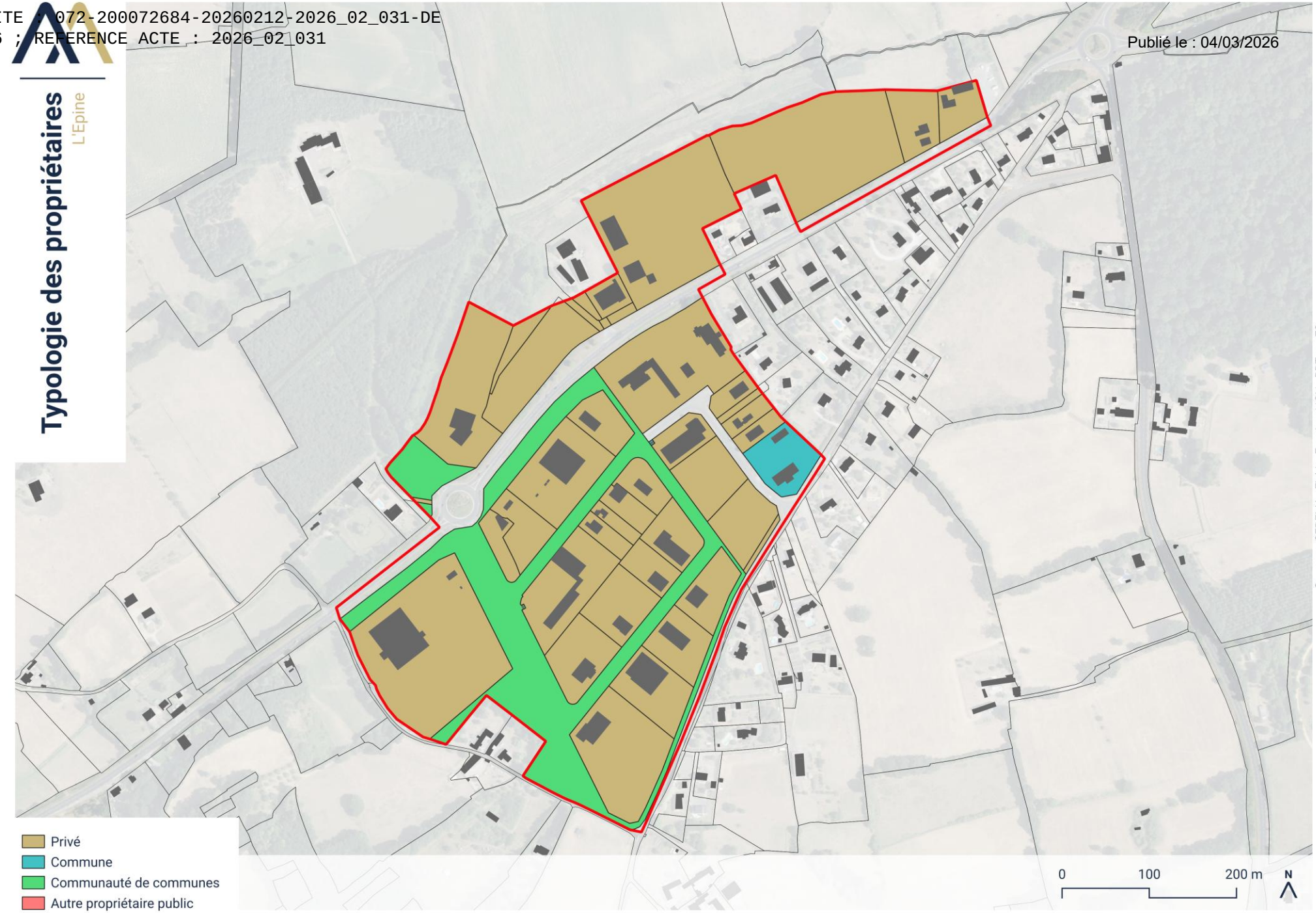


AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

L'Epine



CC LE GESNOIS BILURIEN

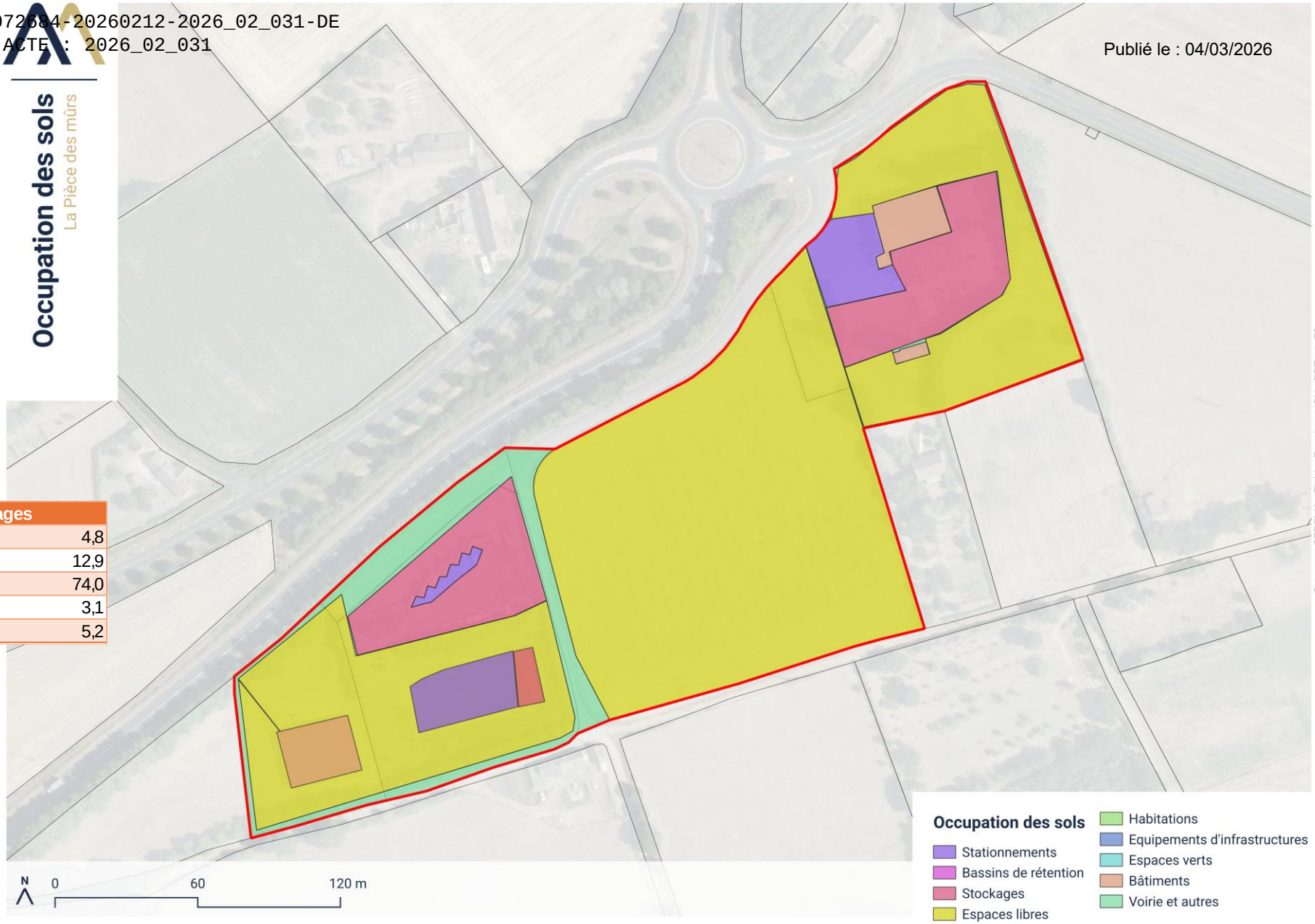
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
Date de télétransmission : 16/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

LA PIECE DES MURS (SAVIGNE L'EVEQUE) :

Publié le : 04/03/2026

Deux entreprises isolées sur ce secteur, qui présente une capacité limitée de densification.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,221	4,8
Stockages	0,596	12,9
Espaces libres	3,412	74,0
Bâtiments	0,144	3,1
Voirie et autres	0,241	5,2



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

La Pièce des mûrs

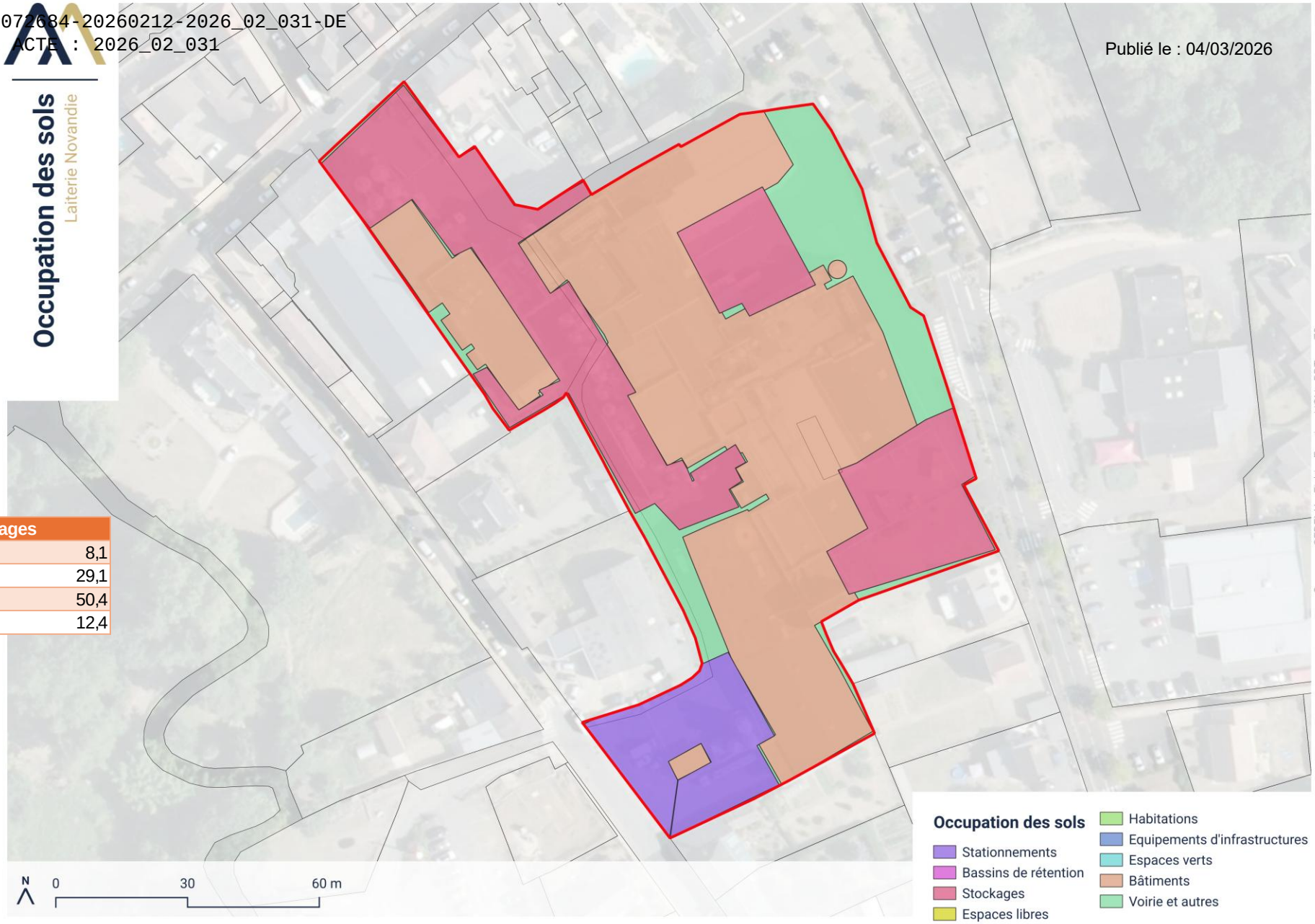
CC LE GESNOIS BILURIEN

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

LAITERIE NOVANDIE (SAVIGNE L'EVEQUE) :

Un site agro-alimentaire important, localisé au contact direct du centre-bourg de Savigné l'Evêque. Une densité optimisée, mais des problèmes de cohabitation.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,098	8,1
Stockages	0,353	29,1
Bâtiments	0,612	50,4
Voirie et autres	0,151	12,4

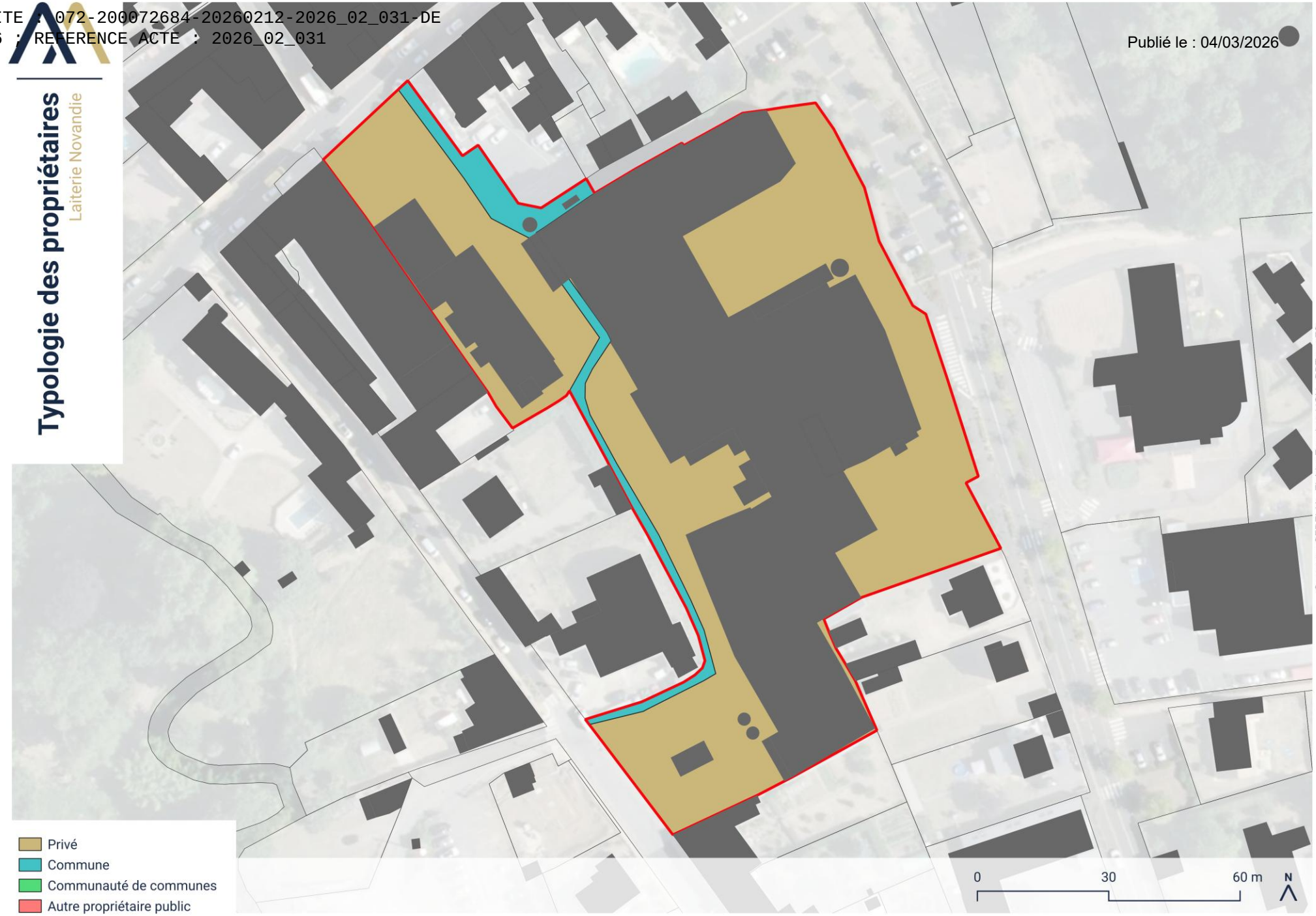


AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 : REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Laiterie Novandie



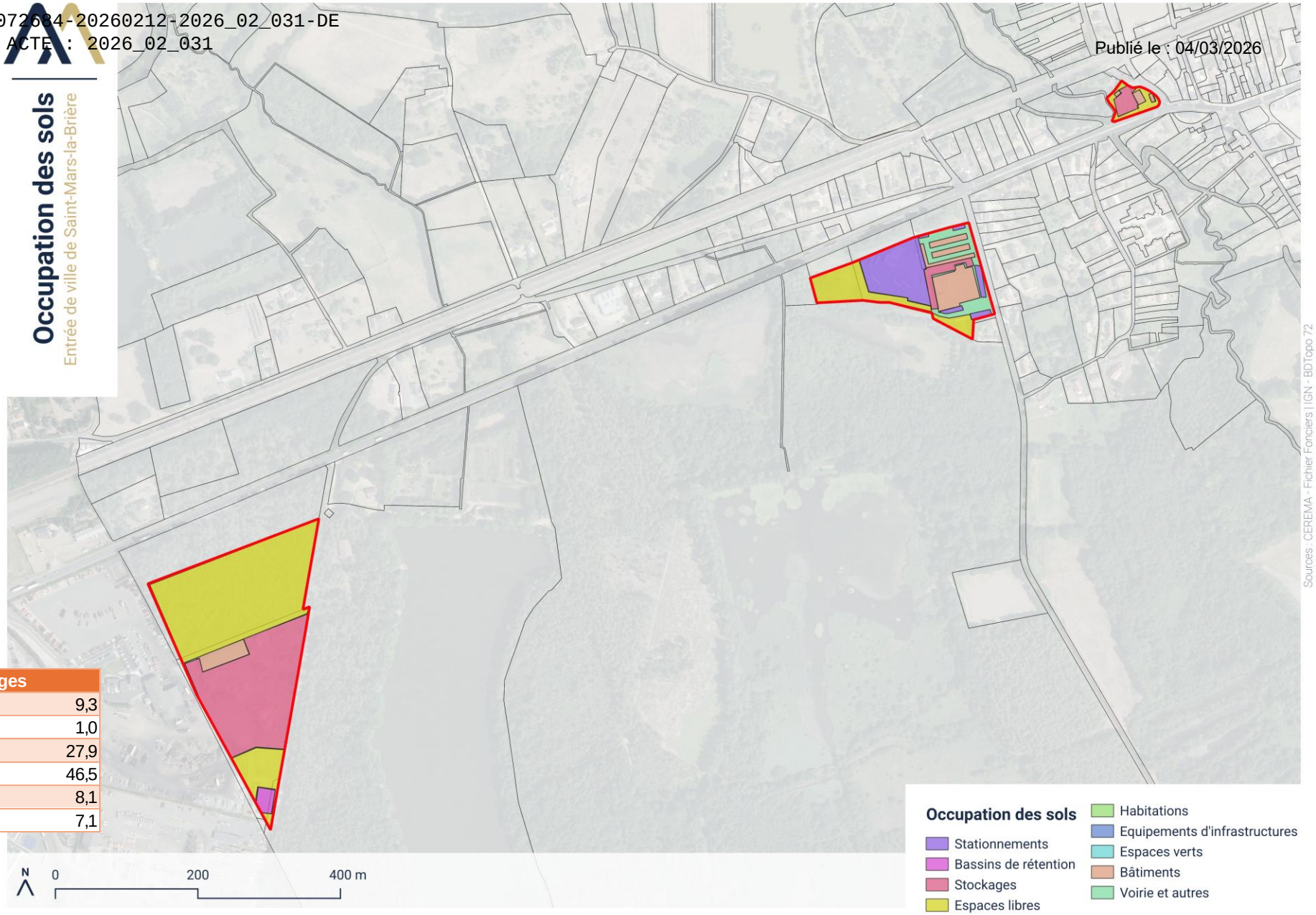
CC LE GESNOIS BILURIEN

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031
Publié le : 04/03/2026

ENTREE DE ST-MARS-LA-BRIERE :

Un chapelet d'entreprises sans réelle zone d'activités. Des espaces densifiables.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,703	9,3
Bassins de rétention	0,076	1,0
Stockages	2,113	27,9
Espaces libres	3,519	46,5
Bâtiments	0,614	8,1
Voirie et autres	0,538	7,1



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Entrée de ville de Saint-Mars-la-Brière

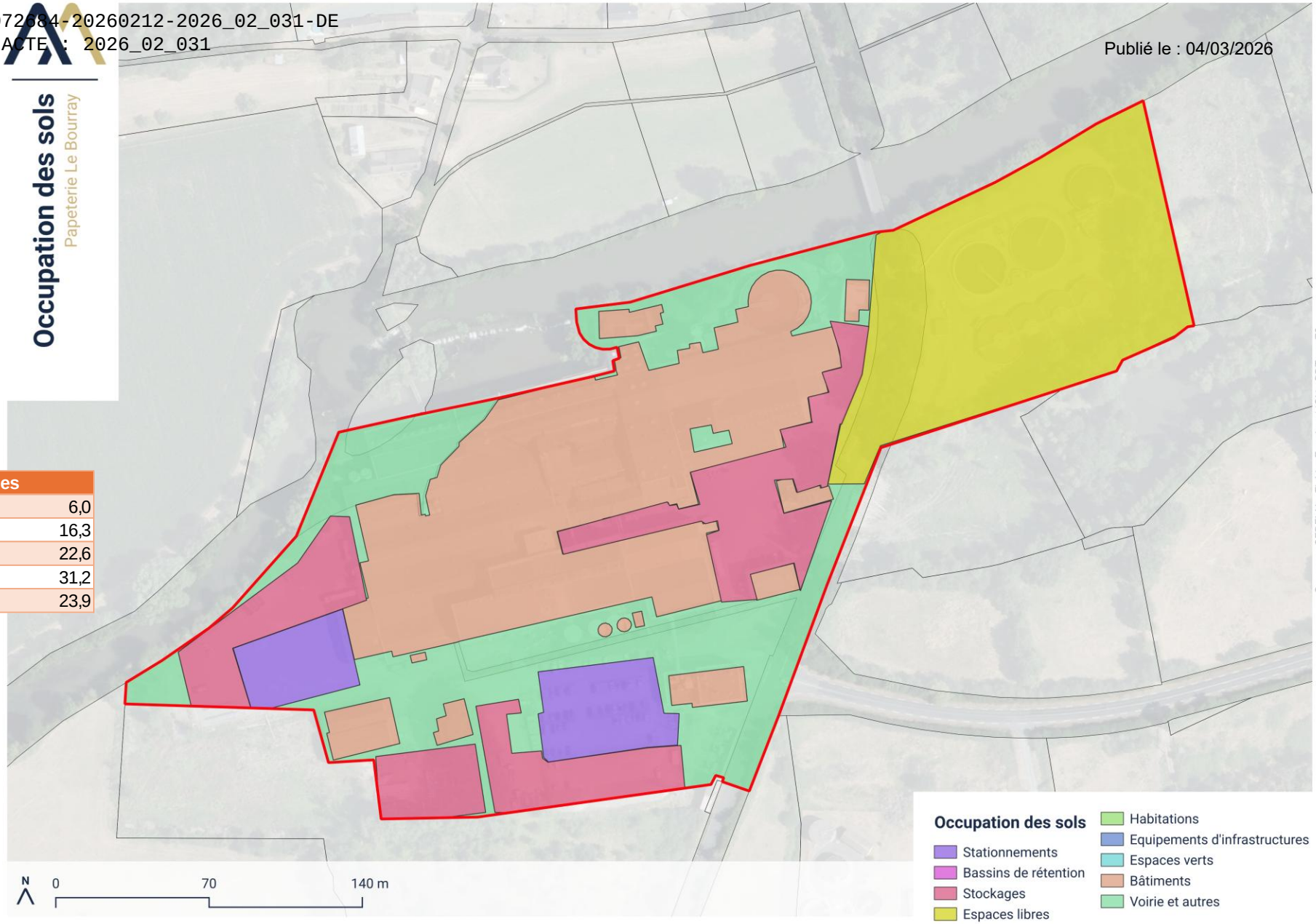
CC LE GESNOIS BILURIEN

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

PAPETERIE DU BOURRAY :

Un site industriel isolé, qui ne présente pas de capacité d'accueil supplémentaire, hors développement interne à l'entreprise

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,405	6,0
Stockages	1,091	16,3
Espaces libres	1,517	22,6
Bâtiments	2,093	31,2
Voirie et autres	1,603	23,9



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Papeterie Le Bourray

CC LE GESNOIS BILURIEN

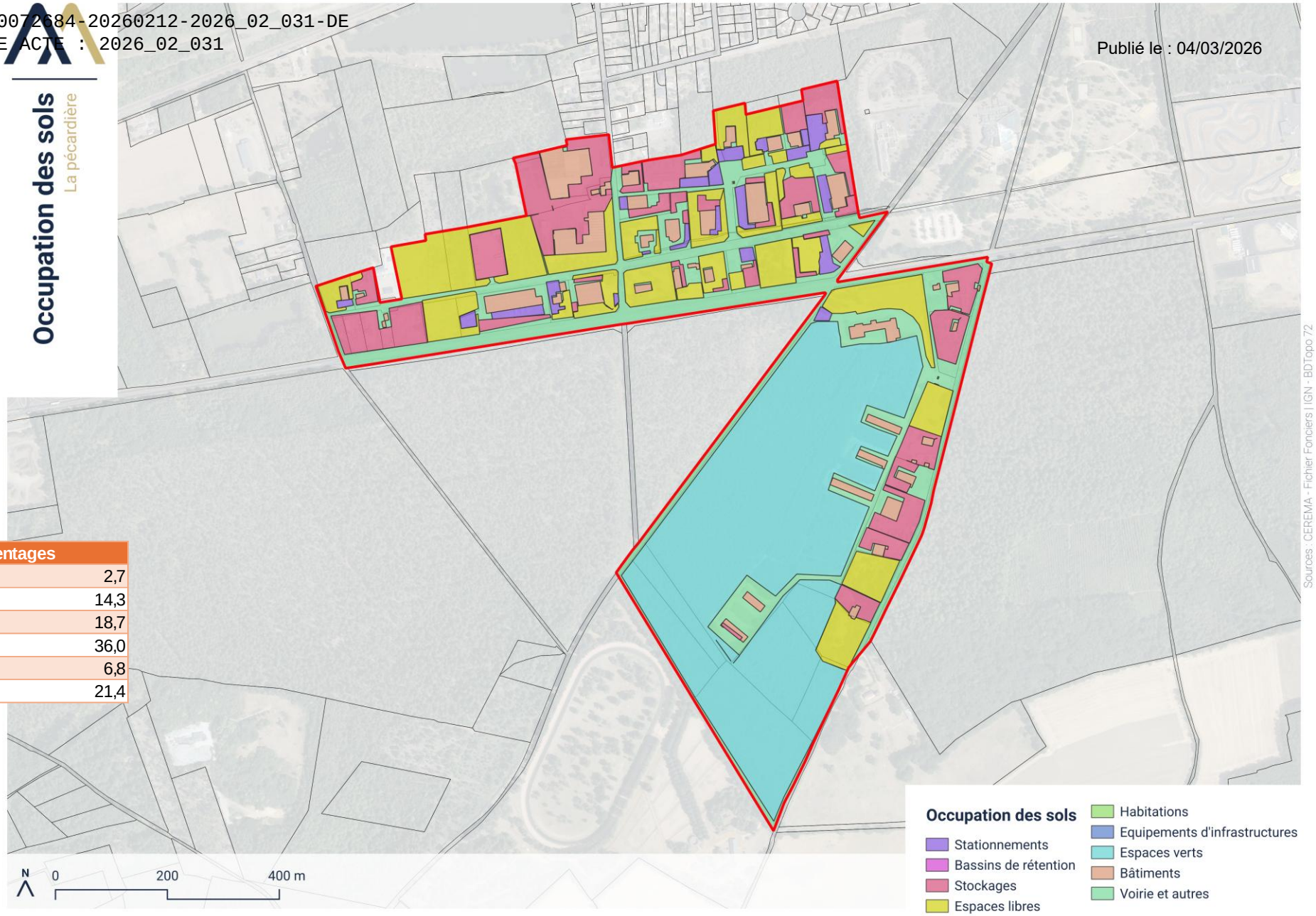
LA PECARDIERE :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Une zone qui présente de nombreux espaces libres, ainsi qu'un espace conséquent en espace boisé, zoné en activité au PLU. Un potentiel de densification important sur la ZAE existante.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	1,617	2,7
Stockages	8,411	14,3
Espaces libres	11,053	18,7
Espaces verts	21,256	36,0
Bâtiments	4,030	6,8
Voirie et autres	12,624	21,4



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

La pécardière

CC LE GESNOIS BILURIEN

LA GARE - SOCAMAINE 6 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Un site de logistique industrielle localisé au contact d'une zone résidentielle. Une capacité de développement limitée.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,528	10,4
Bassins de rétention	0,038	0,8
Stockages	0,636	12,5
Espaces libres	1,261	24,8
Bâtiments	1,606	31,6
Voirie et autres	1,018	20,0

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Gare

CC LE GESNOIS BILURIEN

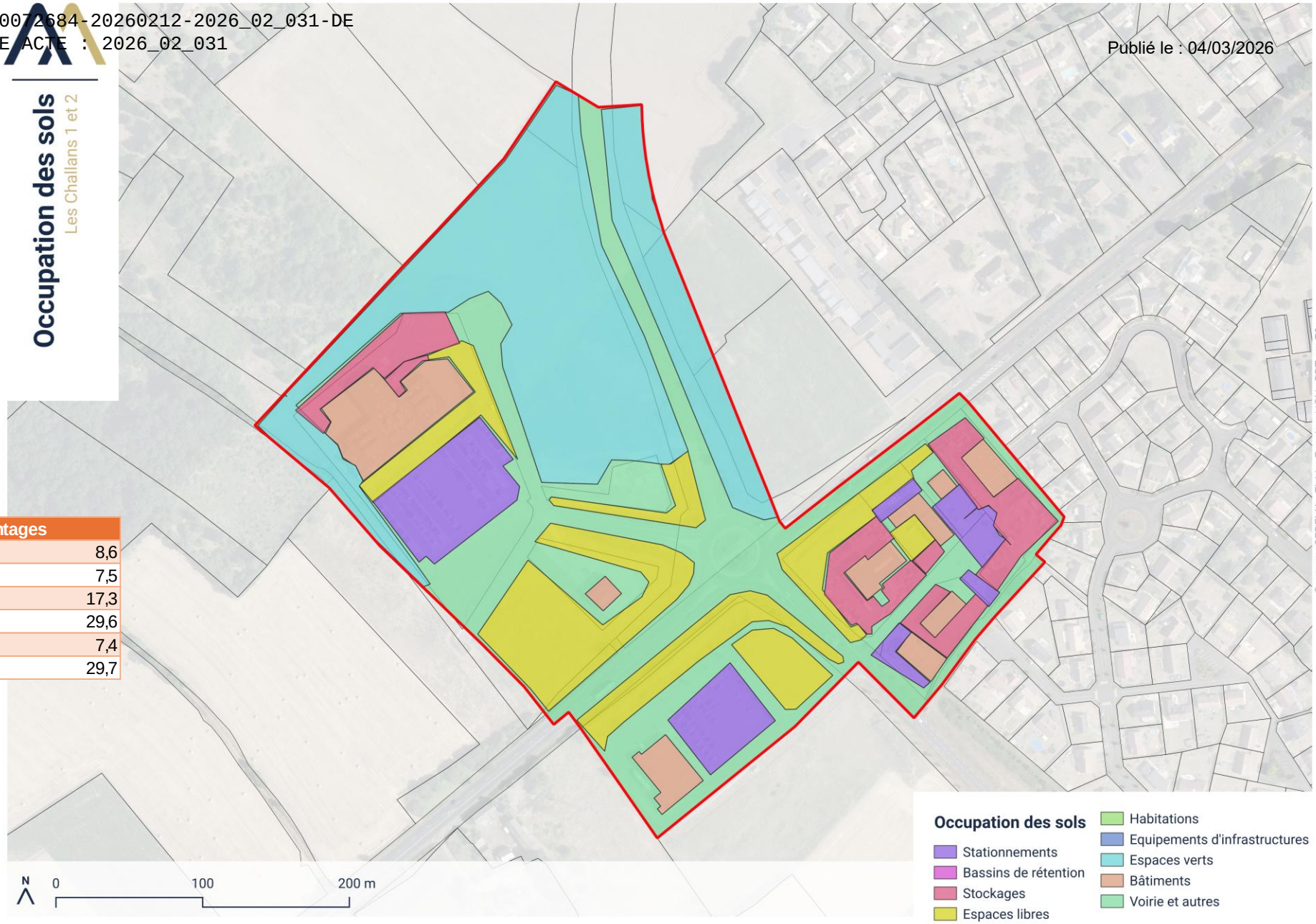
ZA LES CHALLANS 1 & 2 :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Une ZAE qui dispose encore de terrains commercialisables de manière conséquente. L'aménagement du contournement routier pour rejoindre l'échangeur autoroutier de manière directe devrait redonner de l'attrait économique à cette z

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	1,061	8,6
Stockages	0,927	7,5
Espaces libres	2,137	17,3
Espaces verts	3,663	29,6
Bâtiments	0,910	7,4
Voirie et autres	3,680	29,7



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Les Challans 1 et 2

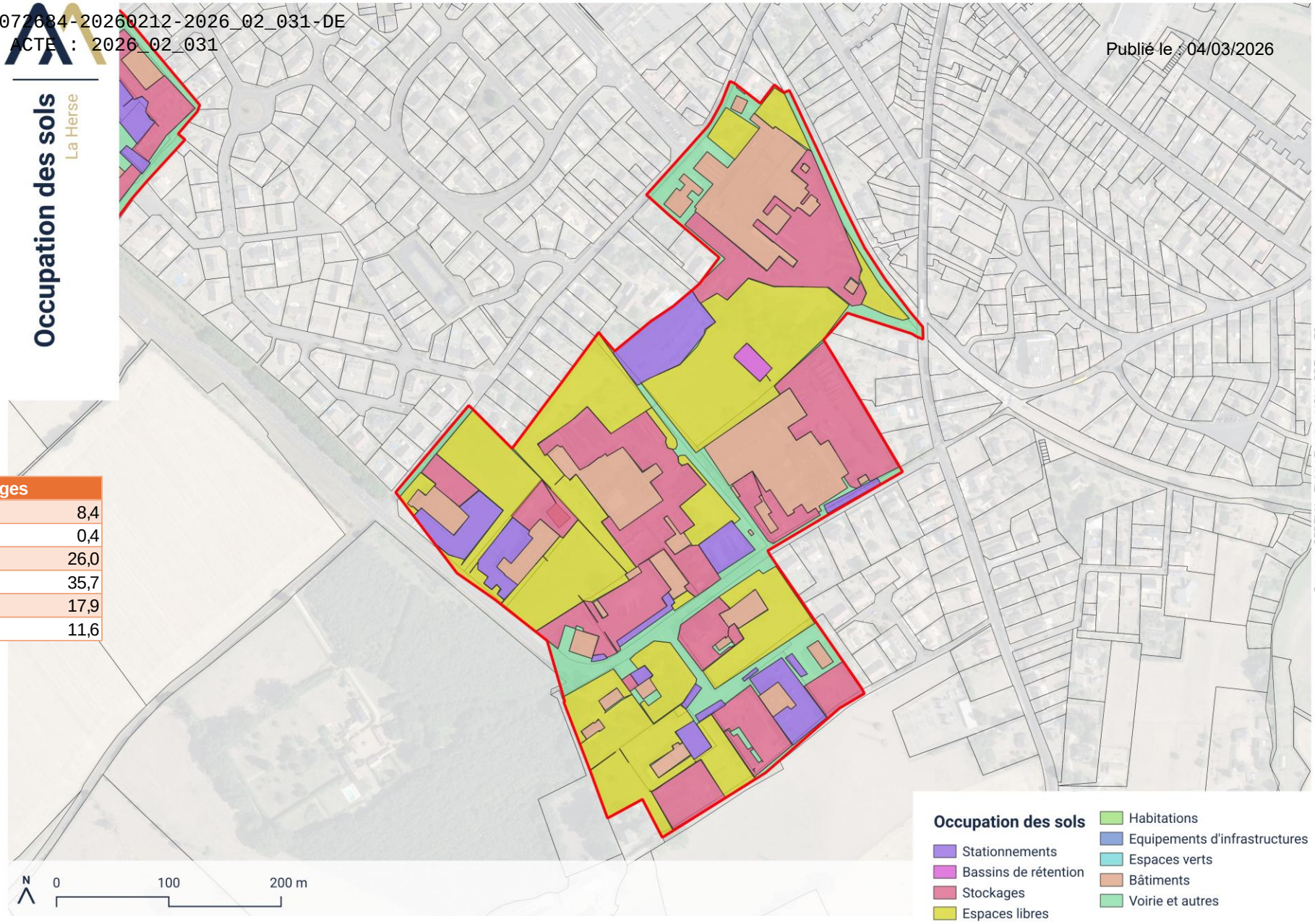
CC LE GESNOIS BILURIEN

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
Enregistré le 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031
Publié le : 04/03/2026

ZA DE LA HERSE (CONNERRE) :

Une zone plus ancienne, qui accueille de grandes entreprises industrielles et des plus petites entreprises. Malgré une densité bâtie importante, de nombreux espaces libres demeurent présents.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	1,246	8,4
Bassins de rétention	0,054	0,4
Stockages	3,841	26,0
Espaces libres	5,286	35,7
Bâtiments	2,646	17,9
Voirie et autres	1,719	11,6



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

La Herse

CC LE GESNOIS BILURIEN

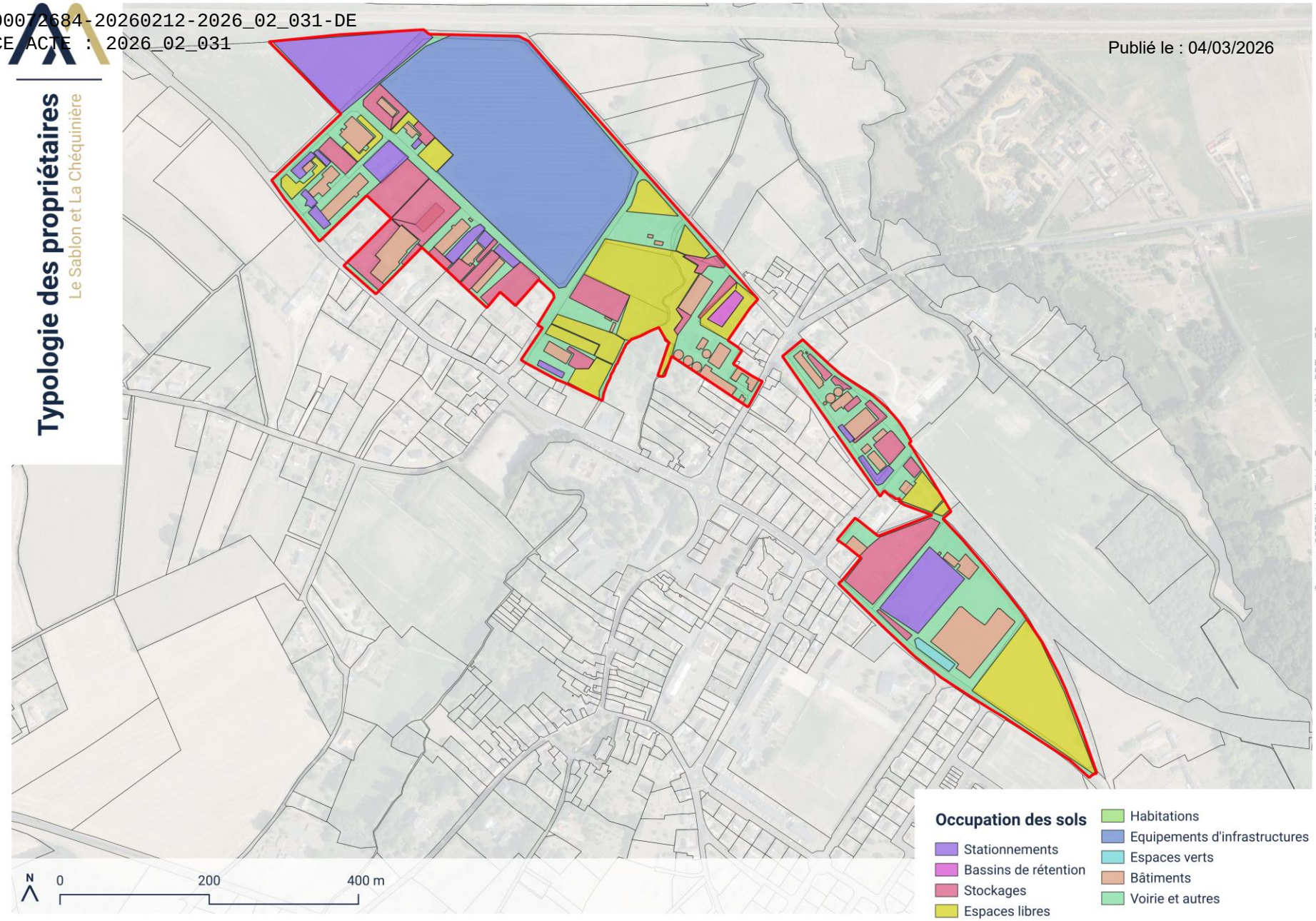
ZA DES SABLONS ET DE LA CHEQUINIERE (THORIGNE-SUR-DUE) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Des possibilités de développement qui deviennent assez limitées sur ces deux zones.

Un zonage économique de la partie centrale qui interroge.

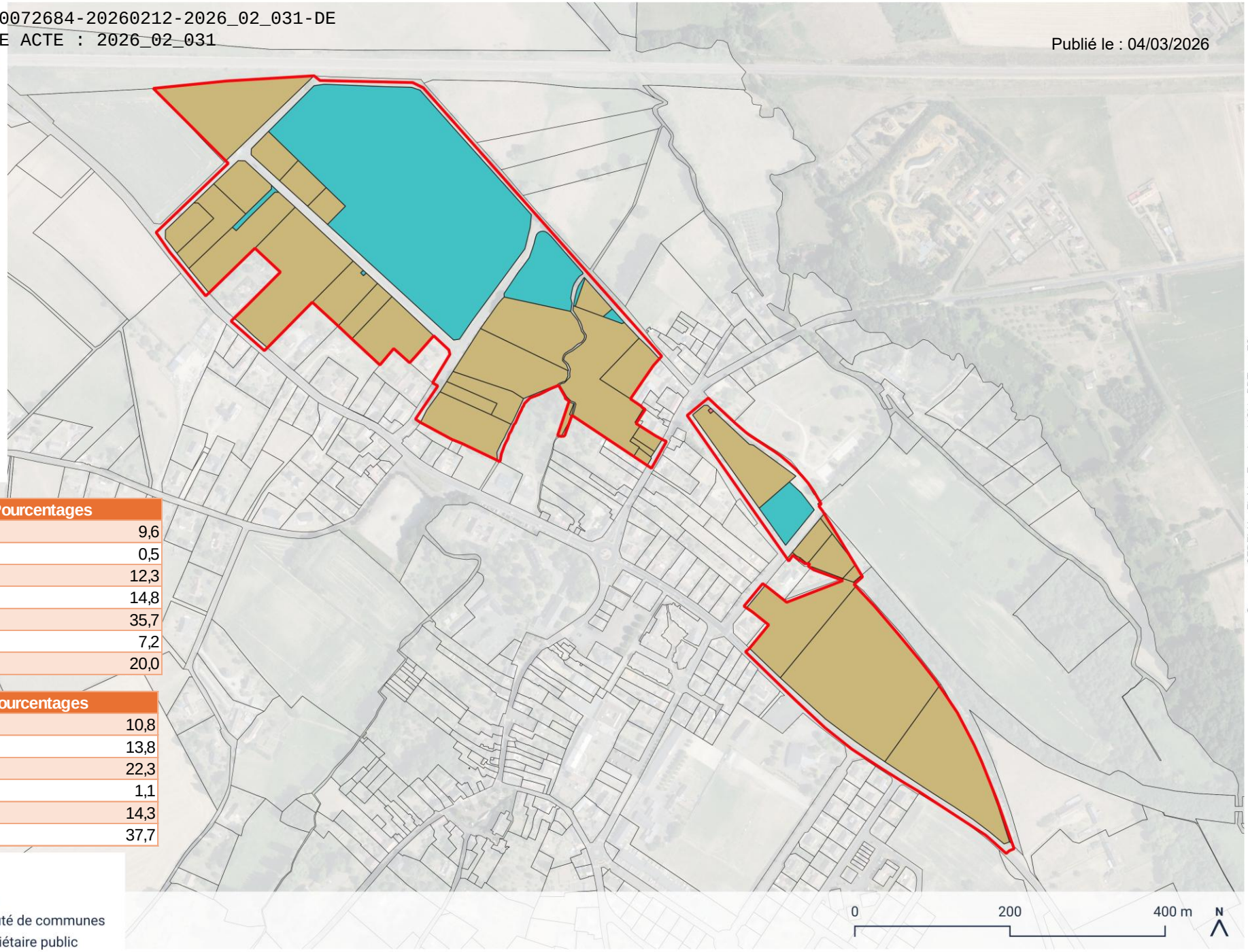


AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Le Sablon et La Chéquinière



La Chéquinière

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	1,663	9,6
Bassins de rétention	0,093	0,5
Stockages	2,133	12,3
Espaces libres	2,560	14,8
Equipements d'infrastructure	6,185	35,7
Bâtiments	1,241	7,2
Voirie et autres	3,472	20,0

Le Sablon

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,714	10,8
Stockages	0,910	13,8
Espaces libres	1,479	22,3
Espaces verts	0,074	1,1
Bâtiments	0,944	14,3
Voirie et autres	2,496	37,7

CC LE GESNOIS BILURIEN

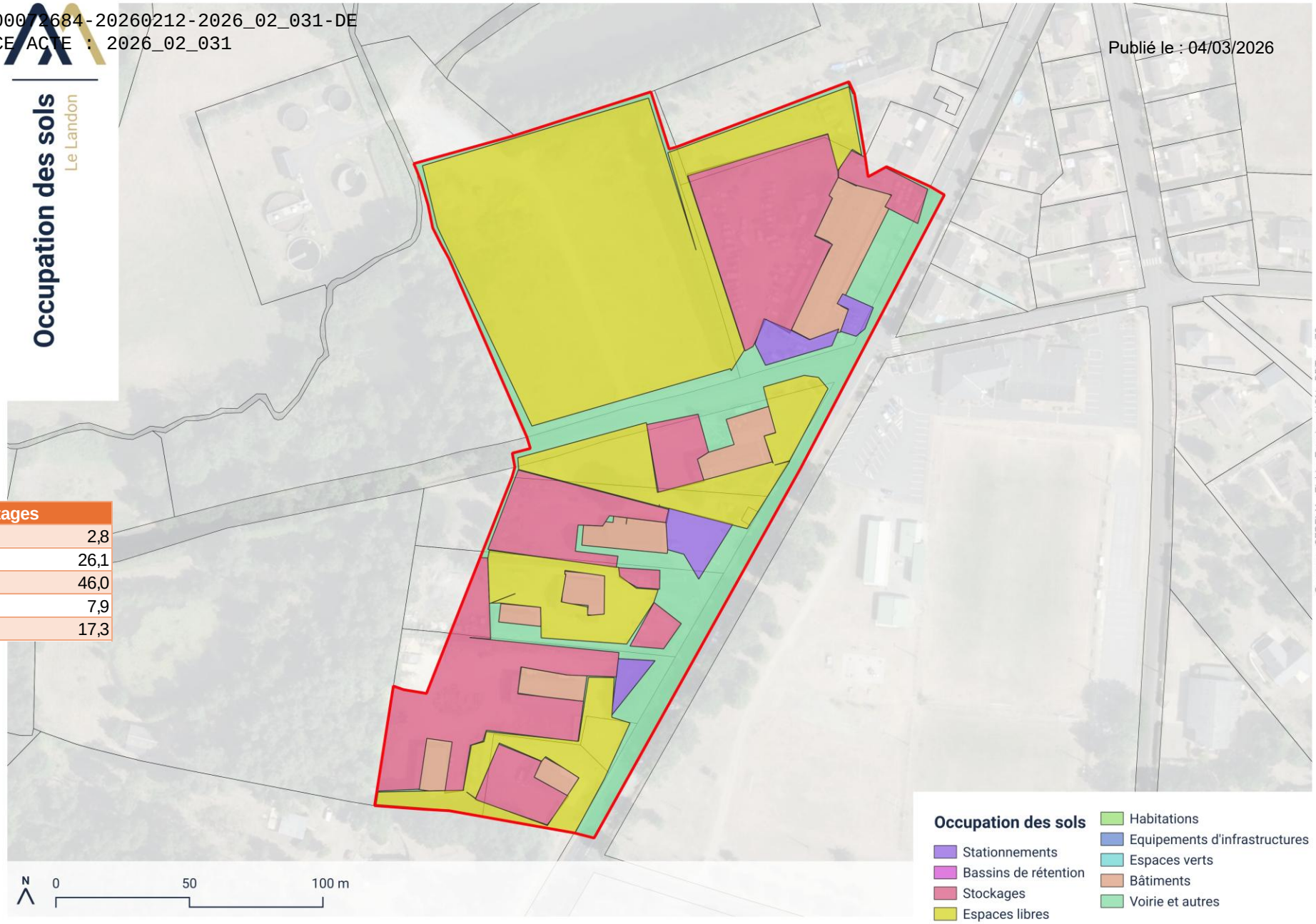
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

ZA LE LANDON (LE BREIL SUR MERIZE):

Une petite ZA qui présente encore un potentiel d'accueil (lipité)

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,090	2,8
Stockages	0,854	26,1
Espaces libres	1,506	46,0
Bâtiments	0,259	7,9
Voirie et autres	0,567	17,3



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Le Landon

CC LE GESNOIS BILURIEN

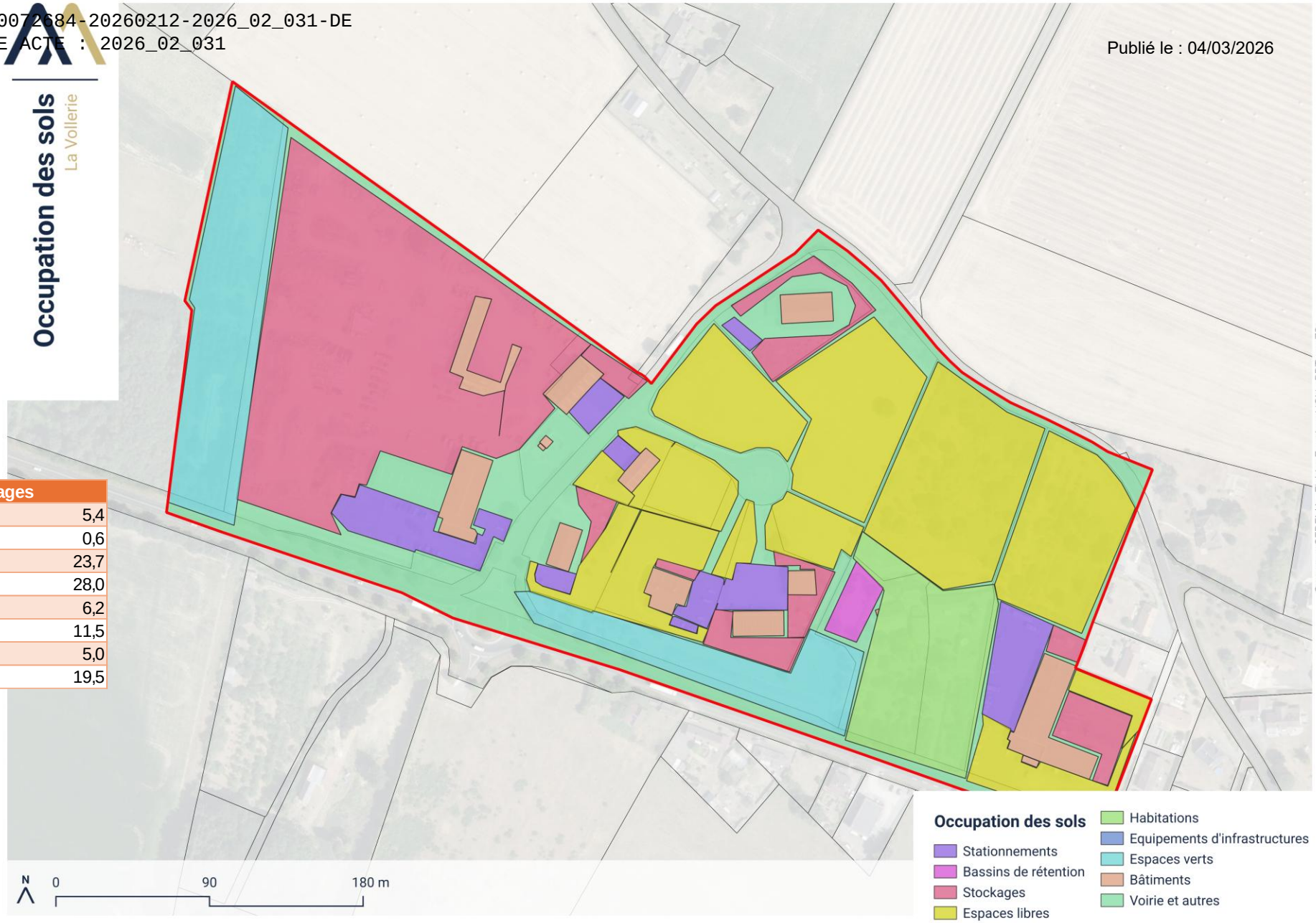
AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

ZA DE LA VOLLERIE (BOULOIRE) :

Publié le : 04/03/2026

Une ZAE qui dispose encore de terrains commercialisables

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,688	5,4
Bassins de rétention	0,082	0,6
Stockages	3,048	23,7
Espaces libres	3,595	28,0
Habitations	0,795	6,2
Espaces verts	1,481	11,5
Bâtiments	0,646	5,0
Voirie et autres	2,503	19,5



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

La Vollerie

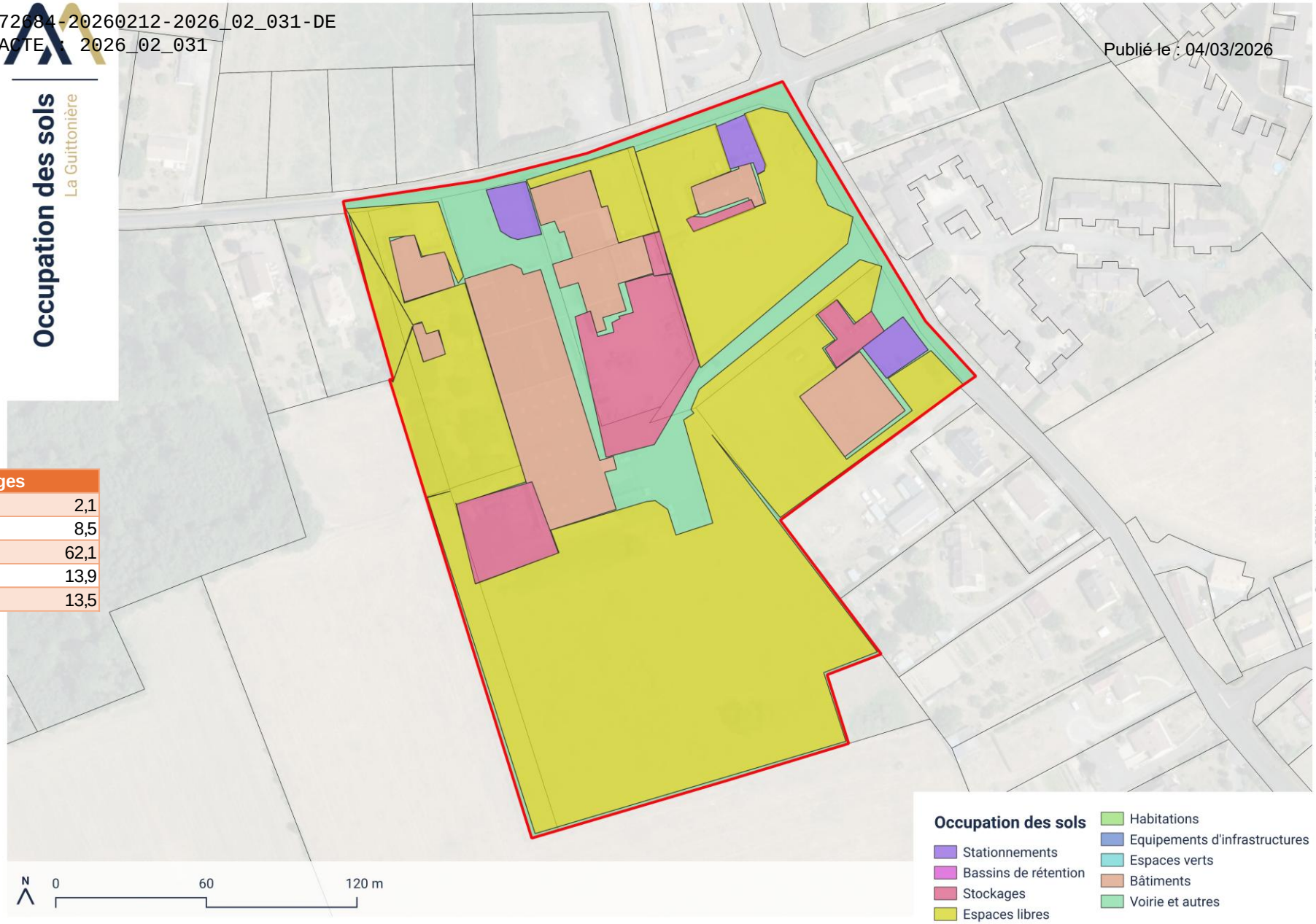
CC LE GESNOIS BILURIEN

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031
Publié le : 04/03/2026

ZA LA GUITONNIERE (BOULOIRE) :

Des terrains qui restent à densifier mais sur des parties arrière difficilement mobilisables

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,093	2,1
Stockages	0,384	8,5
Espaces libres	2,818	62,1
Bâtiments	0,631	13,9
Voirie et autres	0,612	13,5



AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

La Guittonière

CC LE GESNOIS BILURIEN

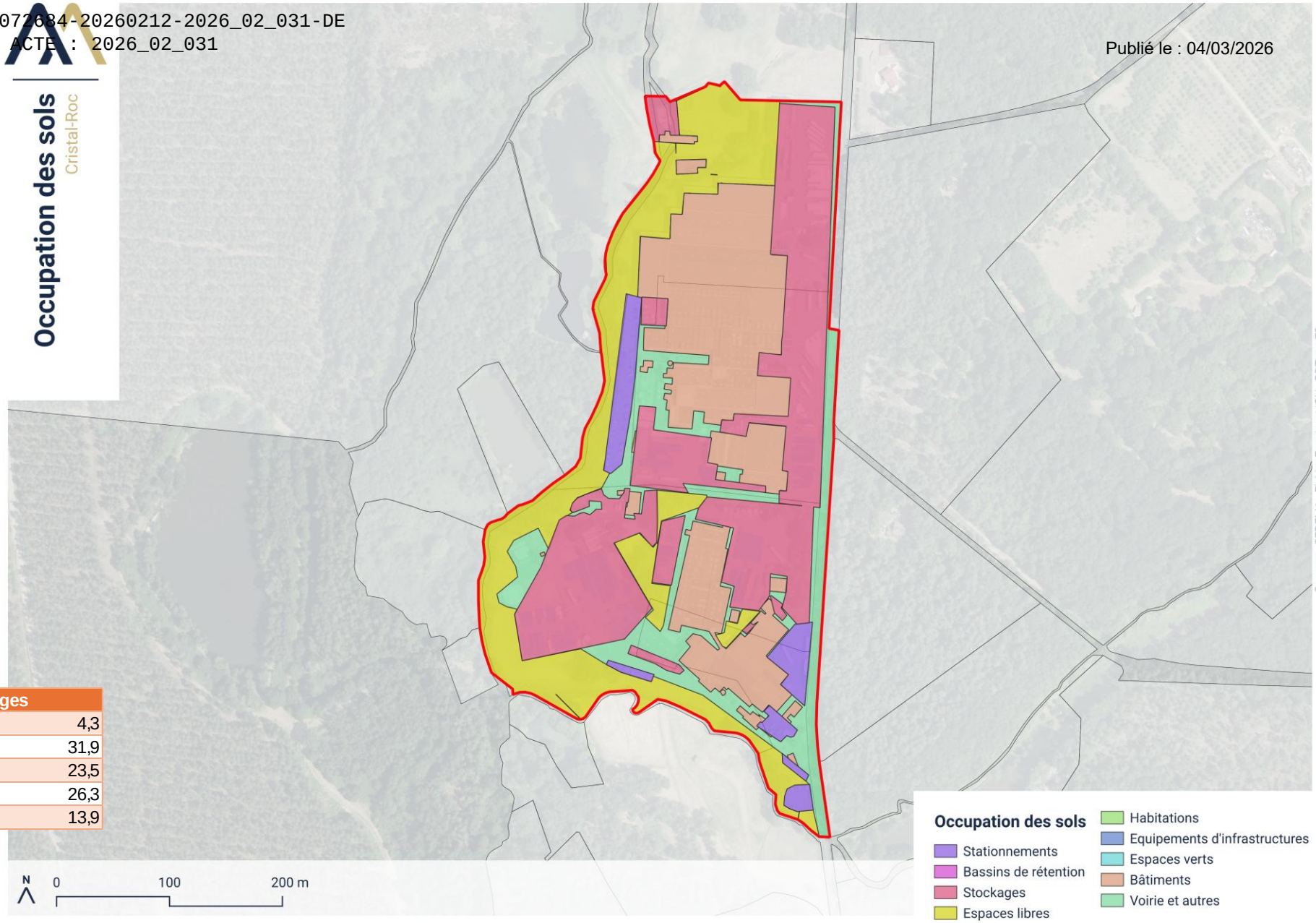
CRISTAL-ROC (ARDENAY) :

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Un site implanté en forêt pour être au plus près des sources. Des possibilités de développement qui sont limitées à celles de l'entreprise en place.

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	0,561	4,3
Stockages	4,188	31,9
Espaces libres	3,086	23,5
Bâtiments	3,450	26,3
Voirie et autres	1,828	13,9

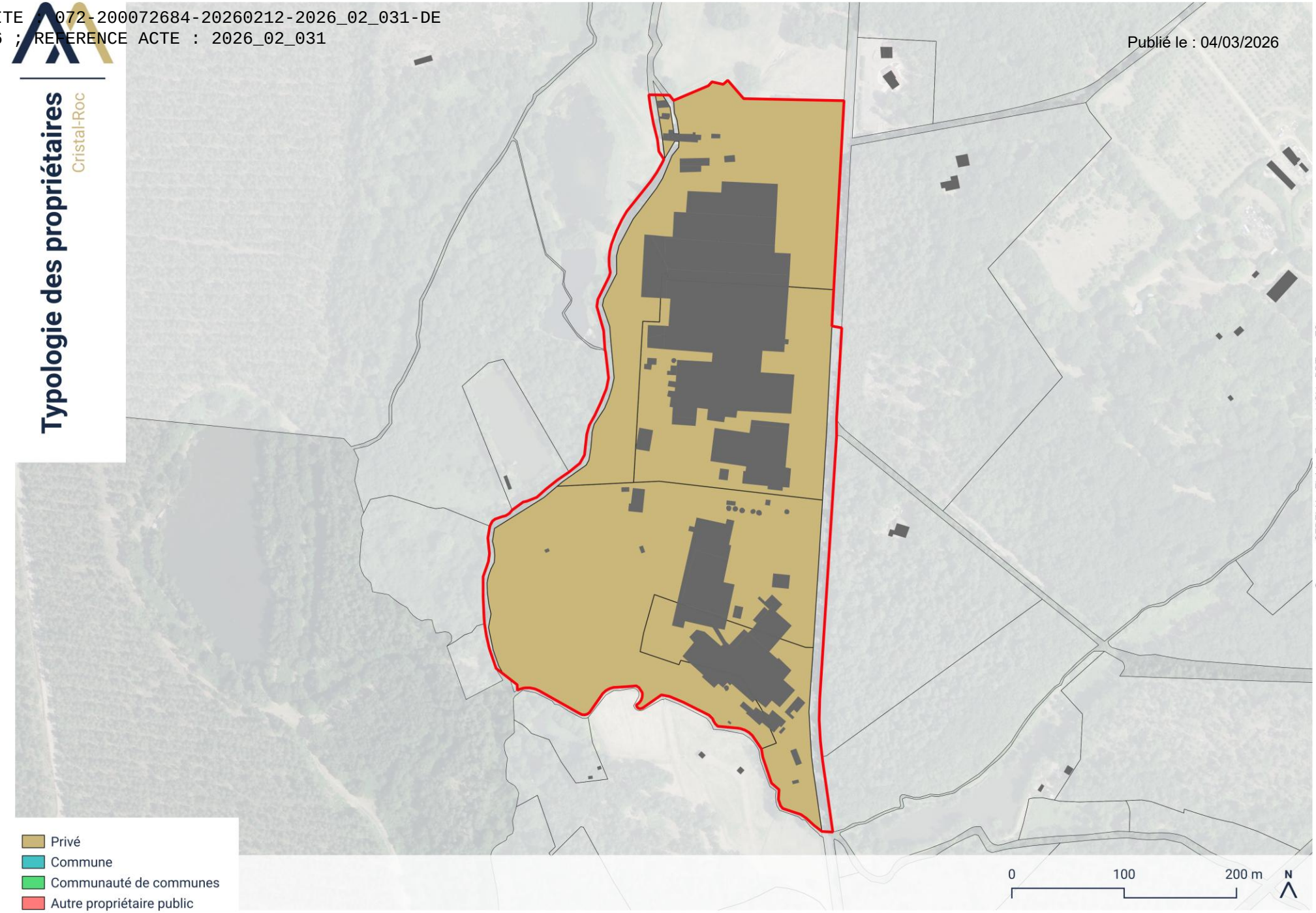


AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026

Typologie des propriétaires

Cristal-Roc



CC LE GESNOIS BILURIEN

Publié le : 04/03/2026

BILAN

Des zones d'activités qui ont des positionnements différents selon les zones, mais globalement une spécialisation des zones assez faible

Des capacités de densification et de commercialisation de terrains importantes, qui permettent de répondre aux besoins endogènes sur un rythme « classique » de commercialisation

Des mobilisations des gisements fonciers privés qui seront plus difficiles à aller chercher que l'ouverture de ZAE « maîtrisées », mais des pistes à explorer :

- Intensifier l'usage des terrains sous-utilisés (espaces libres et espaces verts)
- Mutualiser ou optimiser les espaces de stationnement
- Densifier les espaces de stockage : démarches auprès des entreprises concernées pour évaluer les possibilités d'optimiser et valoriser leur foncier

Occupation des sols	Hectares	Pourcentages
Stationnements	11,522	5,6
Bassins de rétention	0,402	0,2
Stockages	32,838	15,8
Espaces libres	67,825	32,7
Habitations	0,965	0,5
Équipements d'infrastructure	6,185	3,0
Espaces verts	27,047	13,0
Bâtiments	21,672	10,5
Voirie et autres	38,870	18,7
Somme	**207,327**	**100,000**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 072-200072684-20260212-2026_02_031-DE
en date du 26/02/2026 ; REFERENCE ACTE : 2026_02_031

Publié le : 04/03/2026