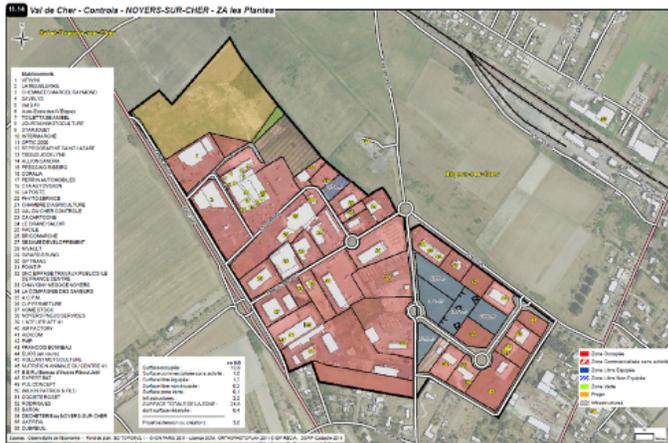


Les zones d'activités économiques du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

Éléments de diagnostic



9 février 2017



Méthodologie

Qualification

Méthodologie

Contexte socio-économique

Existant, dynamique de remplissage

Qualification des zones d'activités

Point sur les grandes dynamiques locales

Etat des lieux Foncier / zones d'activités

Analyse Forces/faiblesses Définition des besoins

Etablissement de la stratégie d'accueil des entreprises

44 zones d'activités

802 ha



13 zones d'activités majeures

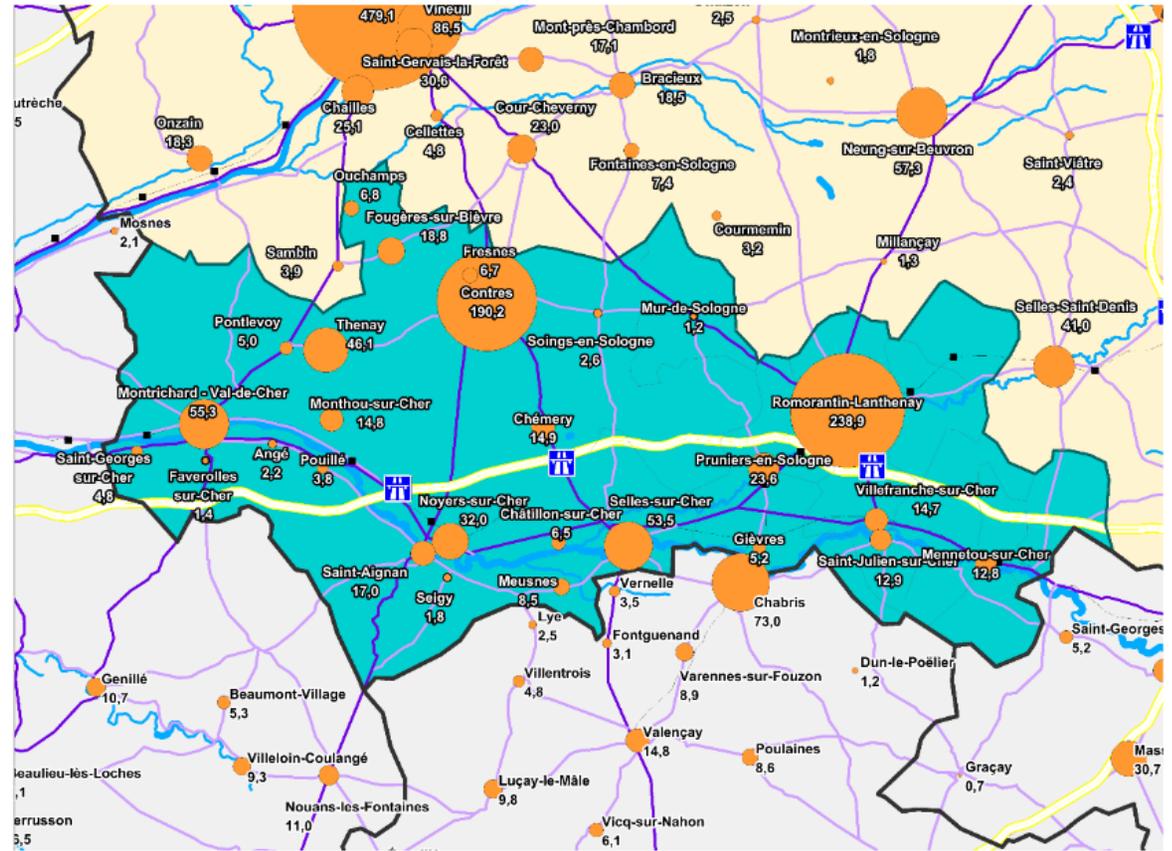
Répartition des parcs d'activités selon la typologie retenue (en nombre)



44 zones d'activités

802 ha

Superficie totale des zones (en ha)
par commune

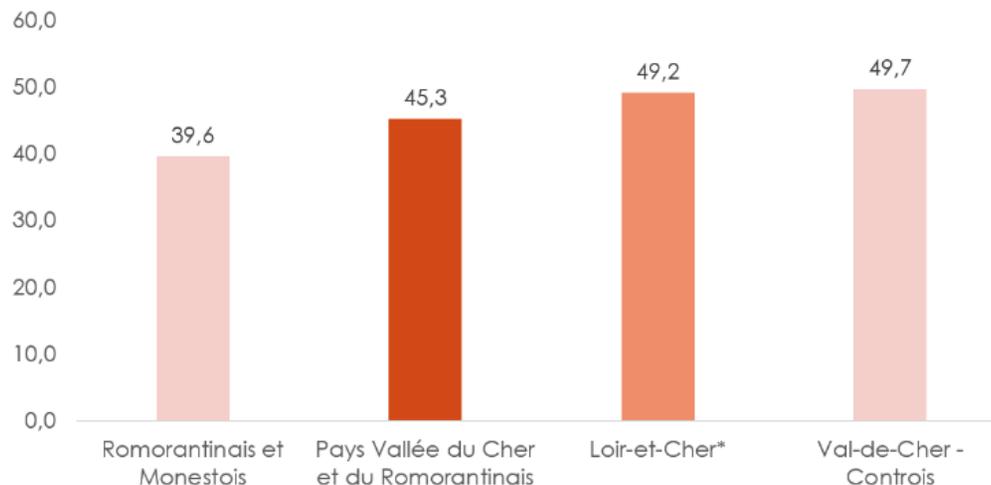


D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires

464 ha occupés 507 entreprises plus de 7 100 emplois

45 % des emplois salariés privés du pays

Part des emplois présents sur les zones
par rapport au total des emplois salariés du secteur privé non agricole (en %)



D'après sources : Observatoire, CC, URSSAF

17 emplois par ha occupé

Un ratio moyen inférieur de 5 points à la moyenne départementale



D'après sources : Observatoire, CC, URSSAF

17 emplois par ha occupé

Un ratio moyen inférieur de 5 points à la moyenne départementale

Ratio d'emplois par ha commercialisé
dans le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais
selon le secteur d'activités



D'après sources : Observatoire, CC, URSSAF

Typologie des zones d'activités économiques

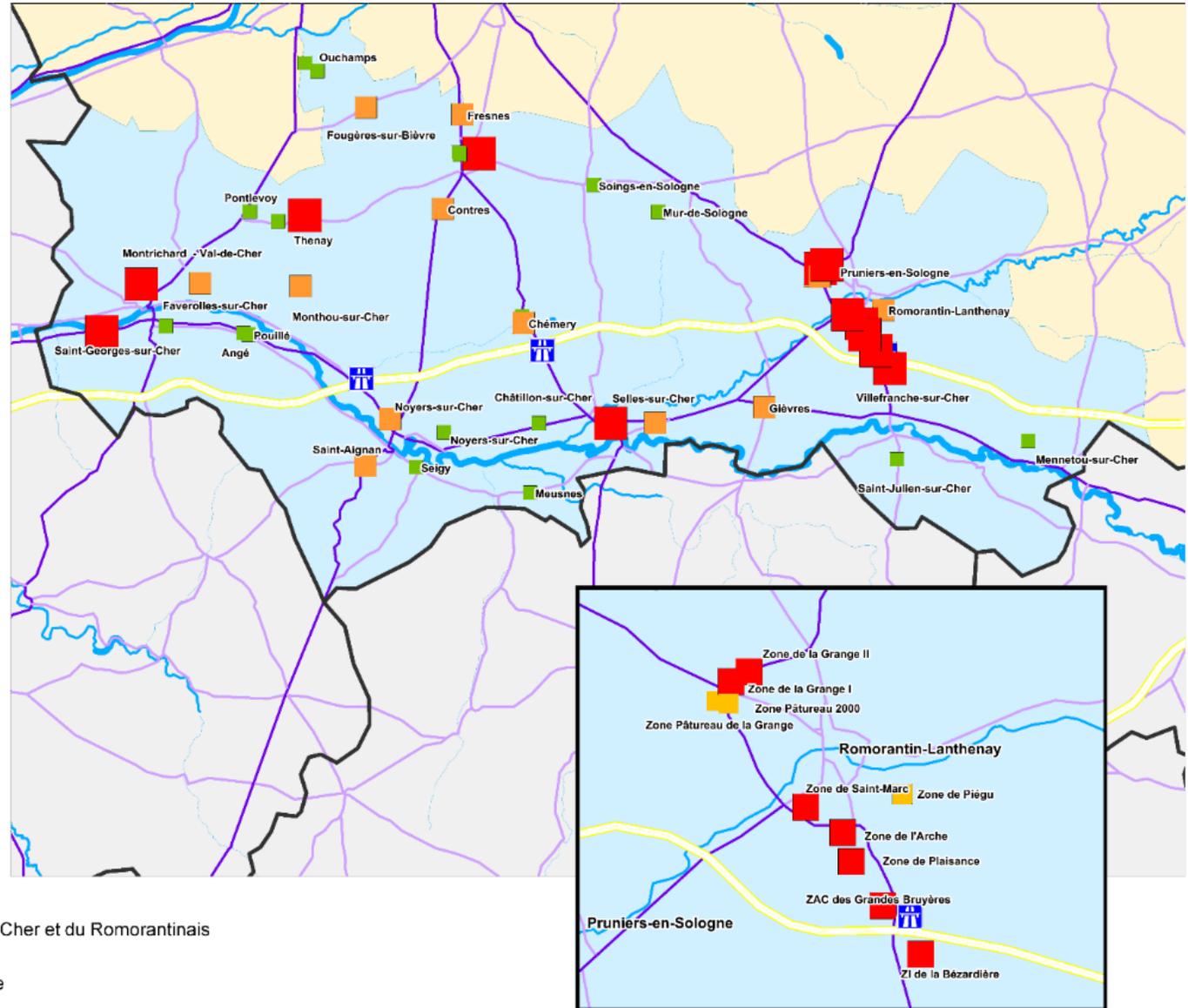
⇒ Classement des parcs d'activités en différents types, selon une série de critères.

- **Typologie** retenue
 - zone majeure,
 - zone stratégique,
 - zone de proximité.
- **Critères** retenus :
 - vocation,
 - taille,
 - accessibilité,
 - emplois sur la ZA,
 - bassins de population et services.

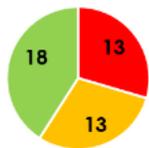
Taille	Accessibilité *	Bassin de population et de services	Emplois sur la ZA	Type
> 25 ha	< 10 mn	oui	> 200	Zone majeure
5 à 25 ha	Entre 5 et 15 mn	oui	50 à 200	Zone stratégique
< 5 ha	Entre 15 et 30 mn	non	< 50	Zone de proximité

* l'accessibilité est conditionnée au temps à une RD (> 5000 véhicules/jour) ou autoroute ou distance à une gare

13 zones d'activités majeures



Répartition des parcs d'activités selon la typologie retenue (en nombre)



Typologie des zones d'activités

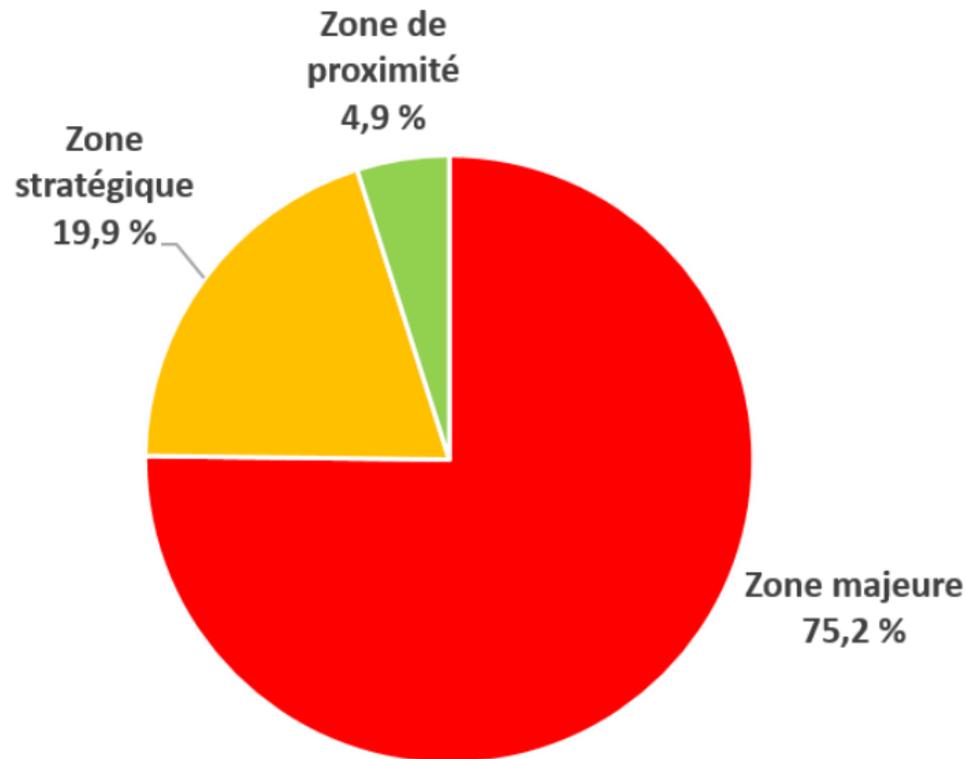
- Zone majeure
- Zone stratégique
- Zone de proximité

Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois

Limite départementale

Environ 8 emplois sur 10 localisés dans les zones majeures

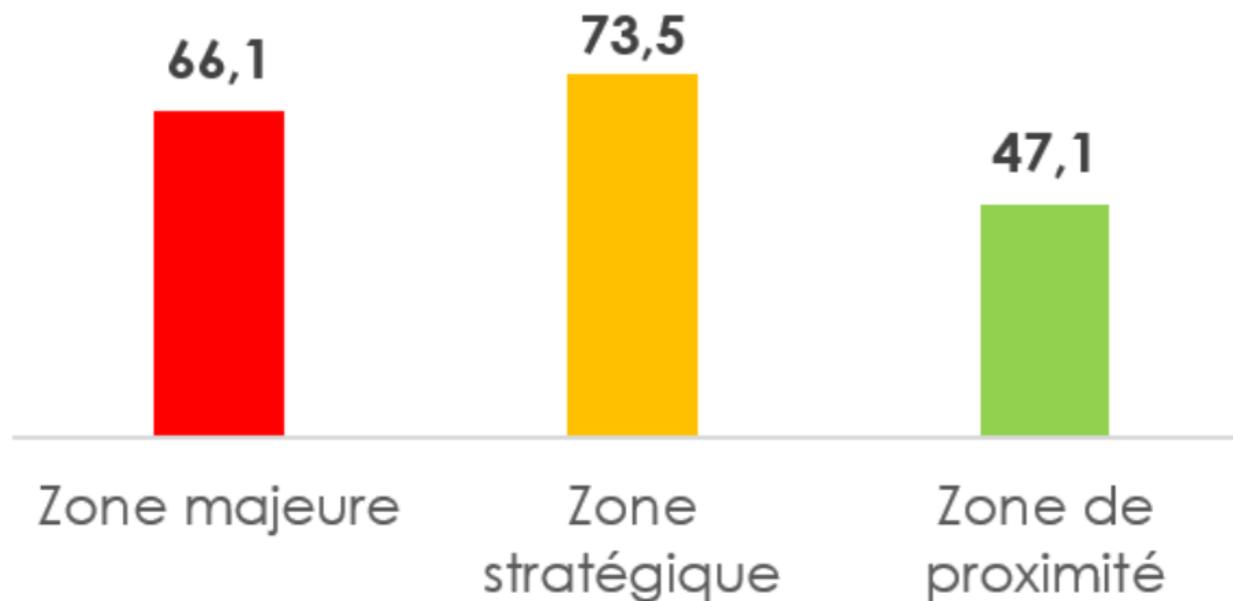
Répartition des emplois localisés dans les zones d'activités selon la typologie retenue des zones (en %)



Un taux d'occupation similaire à celui du Loir-et-Cher*

66 % des surfaces occupées

Taux d'occupation des zones d'activités
selon la typologie retenue des zones (en %)



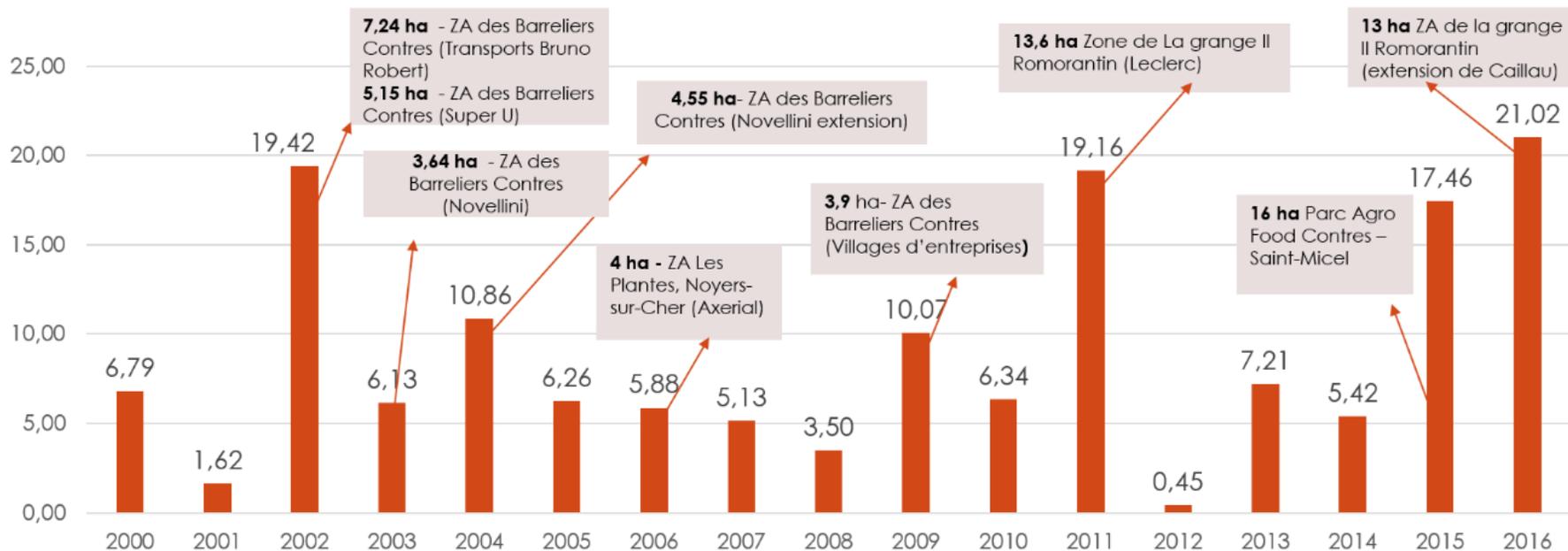
*ensemble des 5 pays du Loir-et-Cher

D'après source : Observatoire

153 ha commercialisés depuis 2000

Près de 17,8 % du total du Loir-et-Cher*

Surfaces commercialisées annuellement depuis 2000 dans le Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais (en ha)



*ensemble des 5 pays du Loir-et-Cher

D'après source : Observatoire

9 ha commercialisés en moyenne par an sur les 17 dernières années...

*33,6 ha par an en moyenne en Loir-et-Cher**

Rythme moyen de commercialisation en ha par an

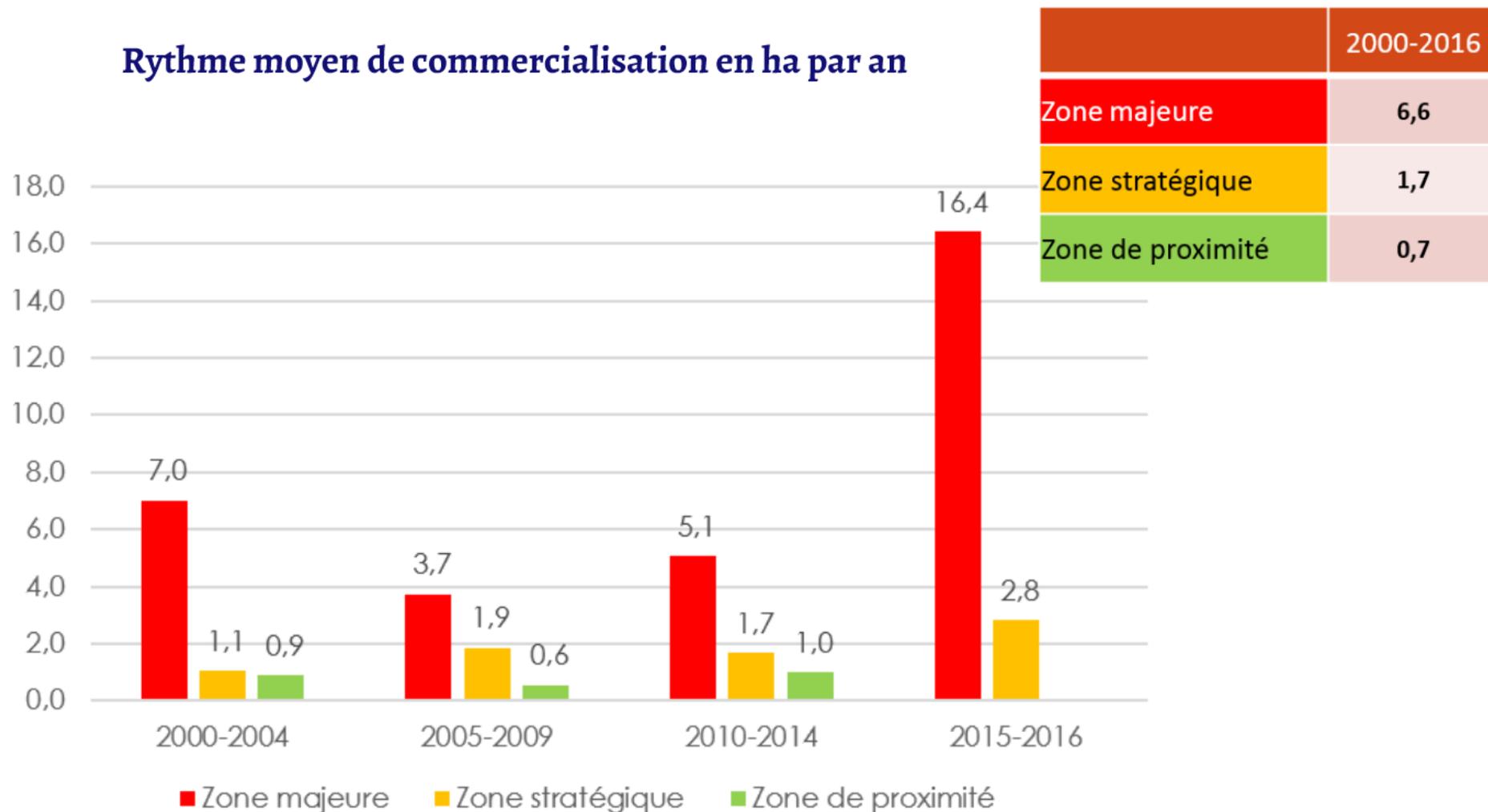
	2000- 2004	2005- 2009	2010- 2014	2015-2016	<i>Depuis 2000</i>
Val-de-Cher - Controis	7,8	5,2	3,3	12,4	6,3
Romorantinais et Monestois	1,1	0,9	4,4	6,8	2,7
Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais	9	6,2	7,7	19,2	9
Loir-et-Cher*	38,6	39	25,7	27,2	33,6

*Ensemble des 5 pays du Loir-et-Cher

D'après source : Observatoire

Une demande essentiellement centrée sur les zones majeures

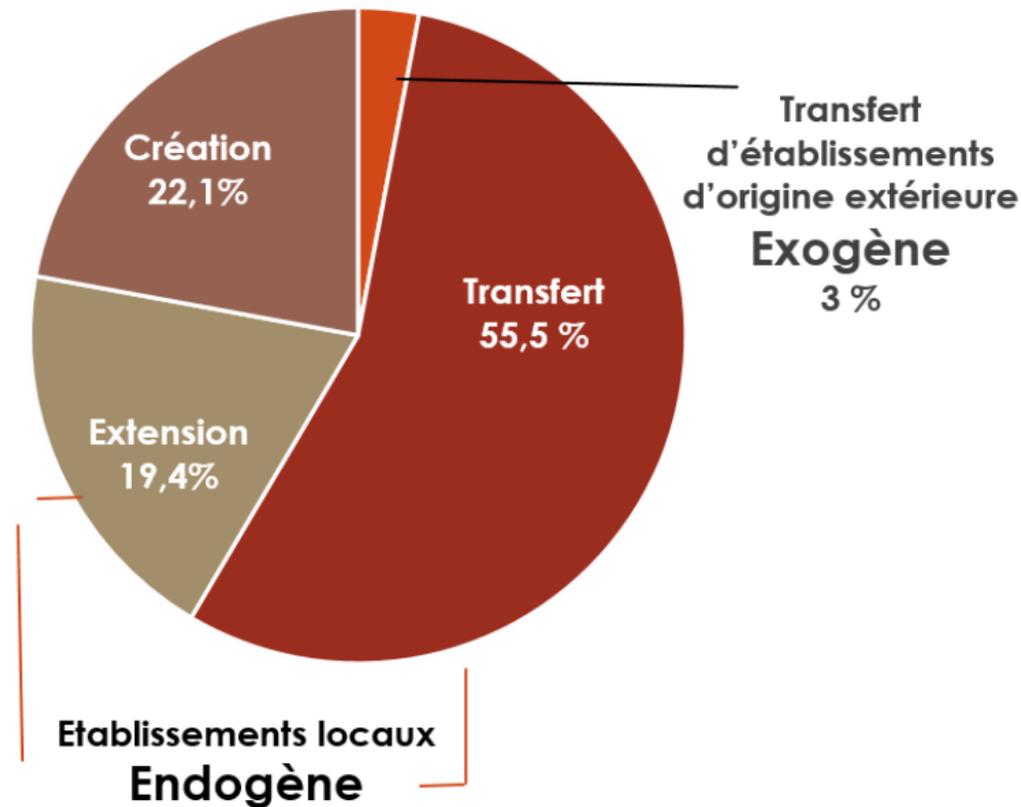
Rythme moyen de commercialisation en ha par an



D'après source : Observatoire

Une commercialisation de proximité

Répartition des superficies commercialisées entre 2000 et 2016 (en %) selon l'origine géographique de l'établissement

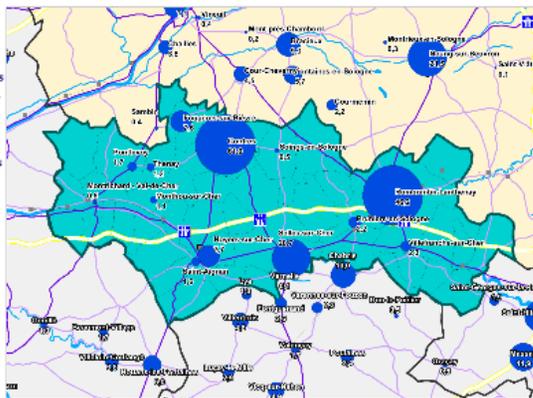


D'après source : Observatoire

252,3 ha de surfaces disponibles

... dont 154,4 ha viabilisés

- > Principalement à Romorantin sur la ZAC des Grandes Bruyères (46,1 ha) et à Contres (61 ha) dont 36,2 sur la zone des Barreliers.
- > Plus de 20 ha également disponibles sur les communes de Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher.

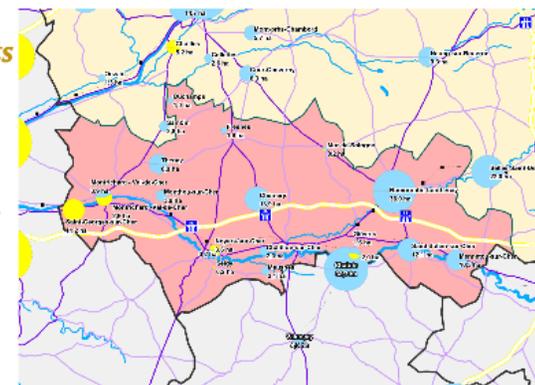


D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires

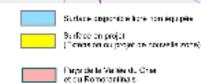
... 98 ha de réserves foncières

et 21 ha de projets identifiés

- > 6 projets d'extension pour 20,7 ha
- Zone Le Clos des Raimbaudières (Saint-Georges-sur-Cher 11,2 ha),
- ZA du Clos de la Bonneterie (Montrichard 3,9 ha),
- ZA Les Plantes (Noyers-sur-Cher 3,6 ha),
- ZA du Grand Chêne (Givères 1,6 ha),
- ZA de Seigy (0,2 ha)
- ZA de Mur-de-Sologne (0,3 ha)



Superficie d'opportunité à long terme (en ha) par commune

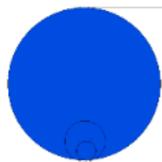


D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires

... dont 154,4 ha viabilisés

- > Principalement à Romorantin sur la ZAC des Grandes Bruyères (46,2 ha) et à Contres (61 ha) dont 36,2 sur la zone des Barreliers.
- > Plus de 20 ha également disponibles sur les communes de Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher.

Superficie disponible libre équipée (en ha) par commune



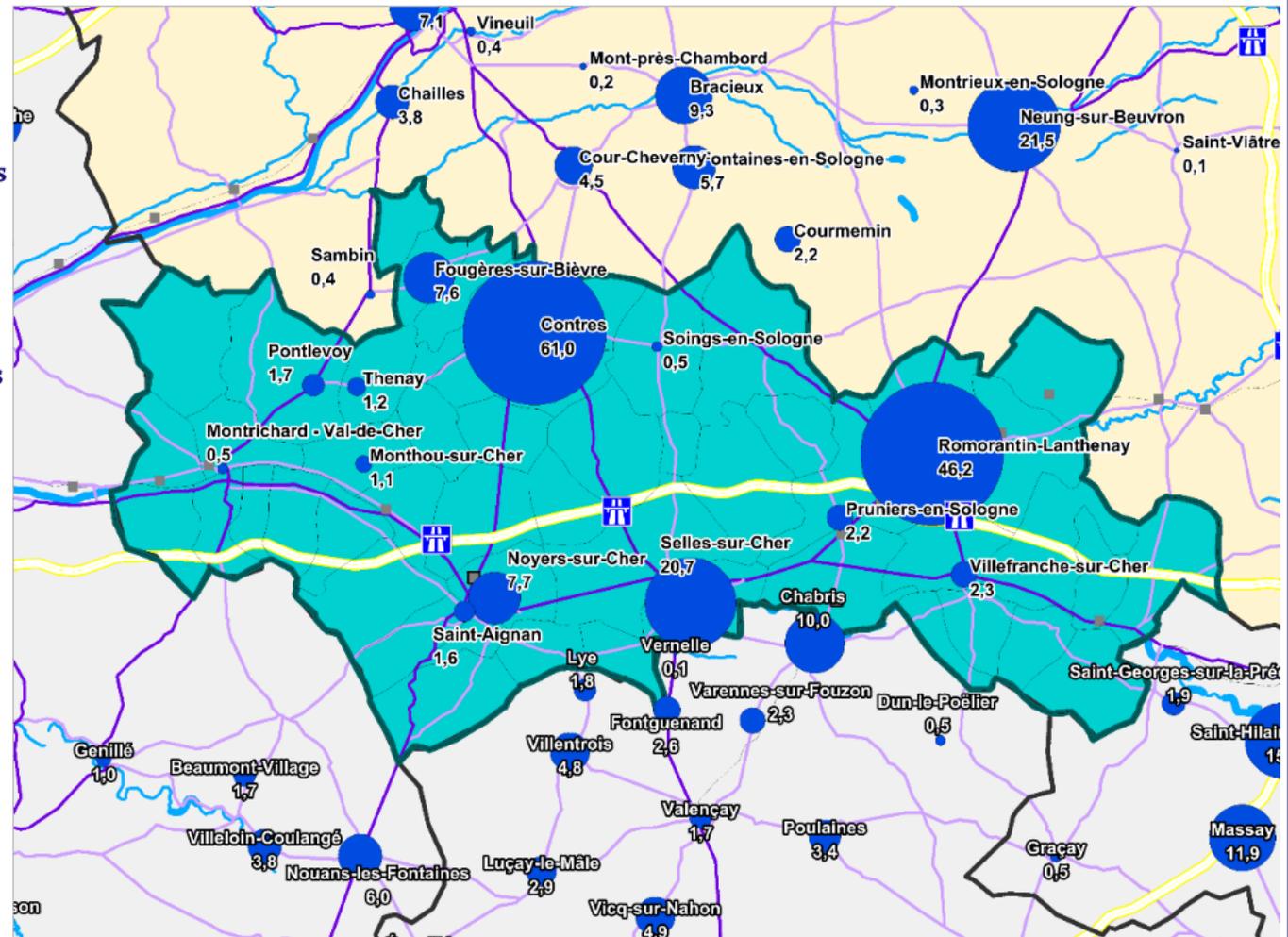
46

4

0,5



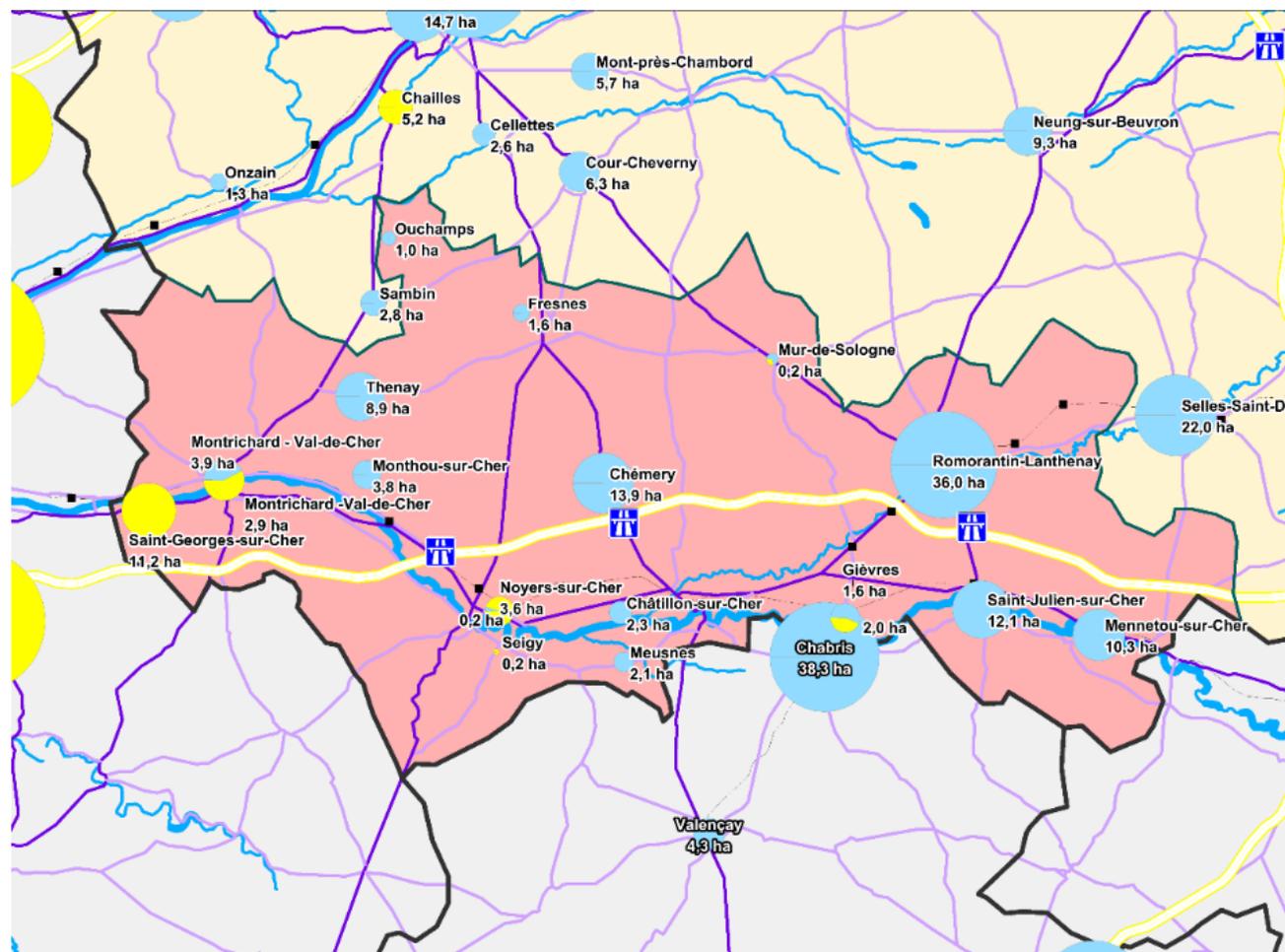
Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais



... 98 ha de réserves foncières

et 21 ha de projets identifiés

- > 6 projets d'extension pour 20,7 ha
- Zone Le Clos des Raimbaudières (Saint-Georges-sur-Cher 11,2 ha),
- ZA du Clos de la Bonneterie (Montrichard 3,9 ha),
- ZA Les Plantes (Noyers-sur-Cher 3,6 ha),
- ZA du Grand Chêne (Gièvres 1,6 ha),
- ZA de Seigy (0,2 ha)
- ZA de Mur-de-Sologne (0,2 ha)



Superficie disponible à long terme (en ha) par commune



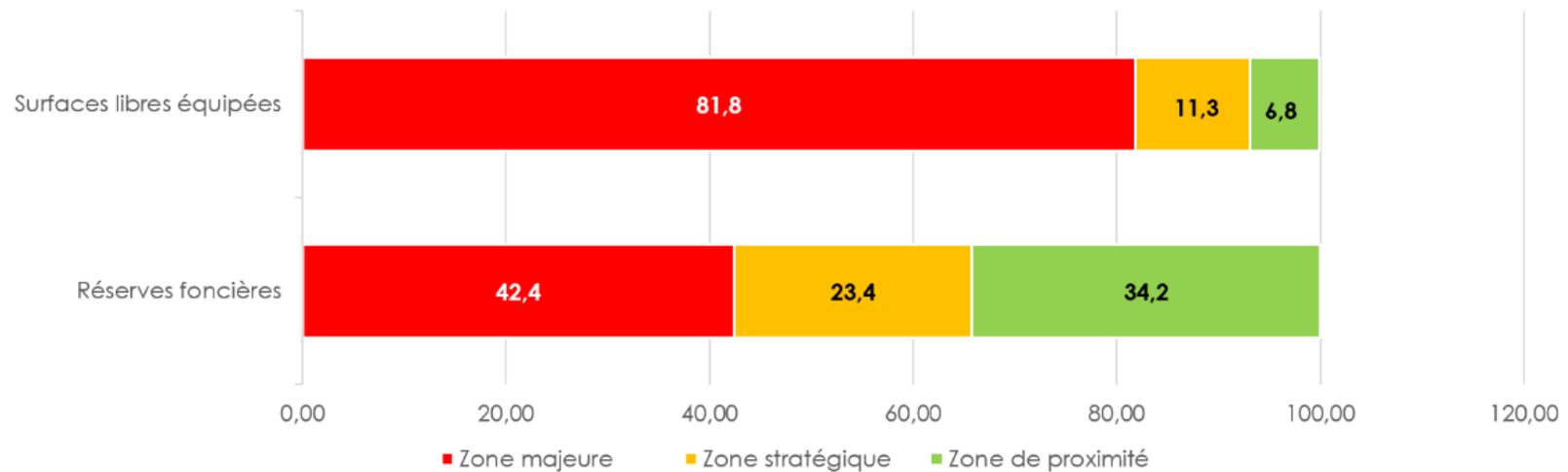
38

10

- Surface disponible libre non équipée
- Surface en projet (Extension ou projet de nouvelle zone)
- Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois

Plus de 126,3 ha disponibles immédiatement dans les zones majeures

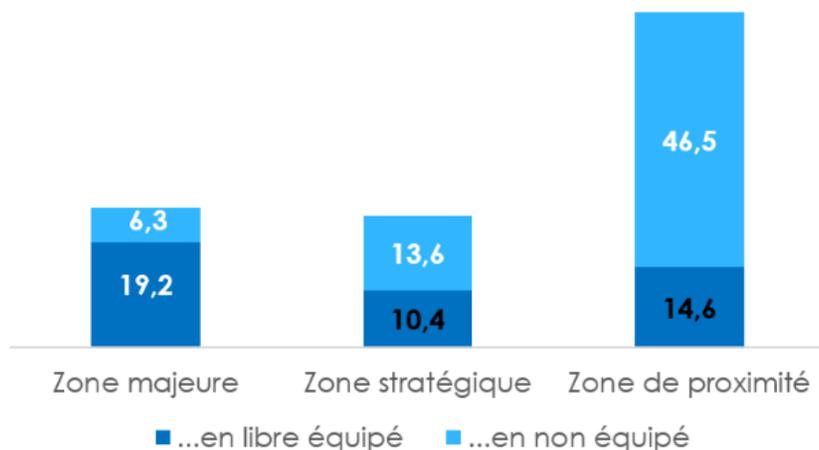
Répartition des surfaces disponibles selon la typologie retenue (en ha)



D'après sources : Observatoire de l'Economie et des Territoires, CC

25,5 années de réserves dans les zones majeures

Estimation du nombre d'années théoriques de réserves
(sur la base du rythme de commercialisation observé entre 2000 et 2016)



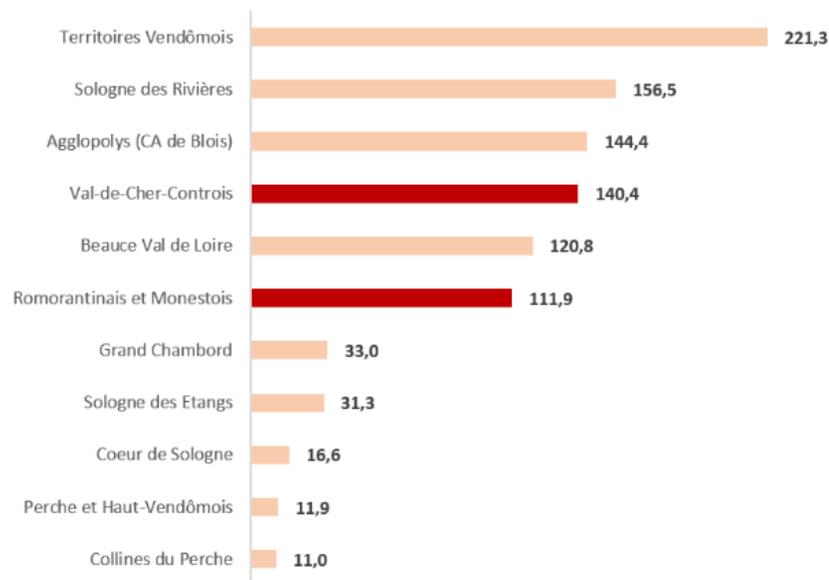
Typologie		Nombre d'années de réserves en libre équipé	Nombre d'années de réserves en non équipé	Nombre total d'années de réserves
	Zone majeure	19,2	6,3	25,5
	Zone stratégique	10,4	13,6	24
	Zone de proximité	14,6	46,5	61,1
Ensemble des zones du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais		17,2	10,9	28,1

D'après sources : Observatoire de l'Economie et des Territoires , CC

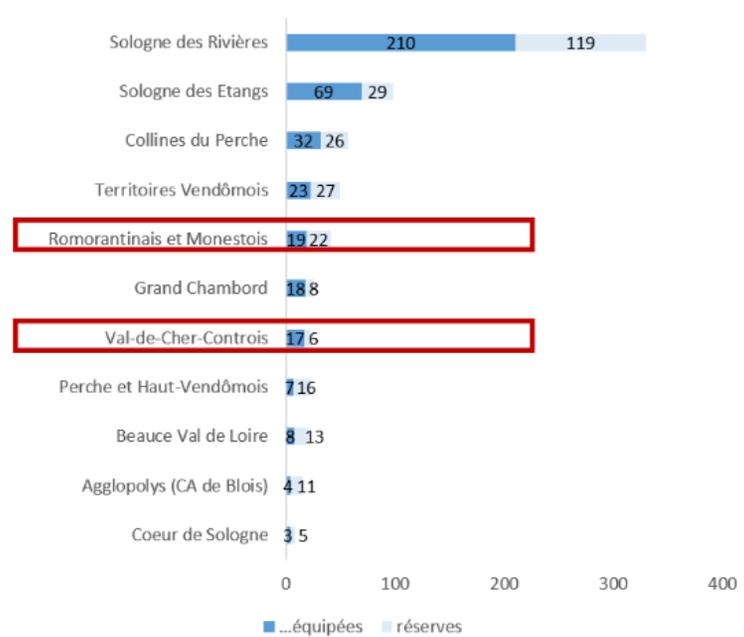
Superficies disponibles

Des situations locales très contrastées

Superficies disponibles en ha (équipées et réserves)

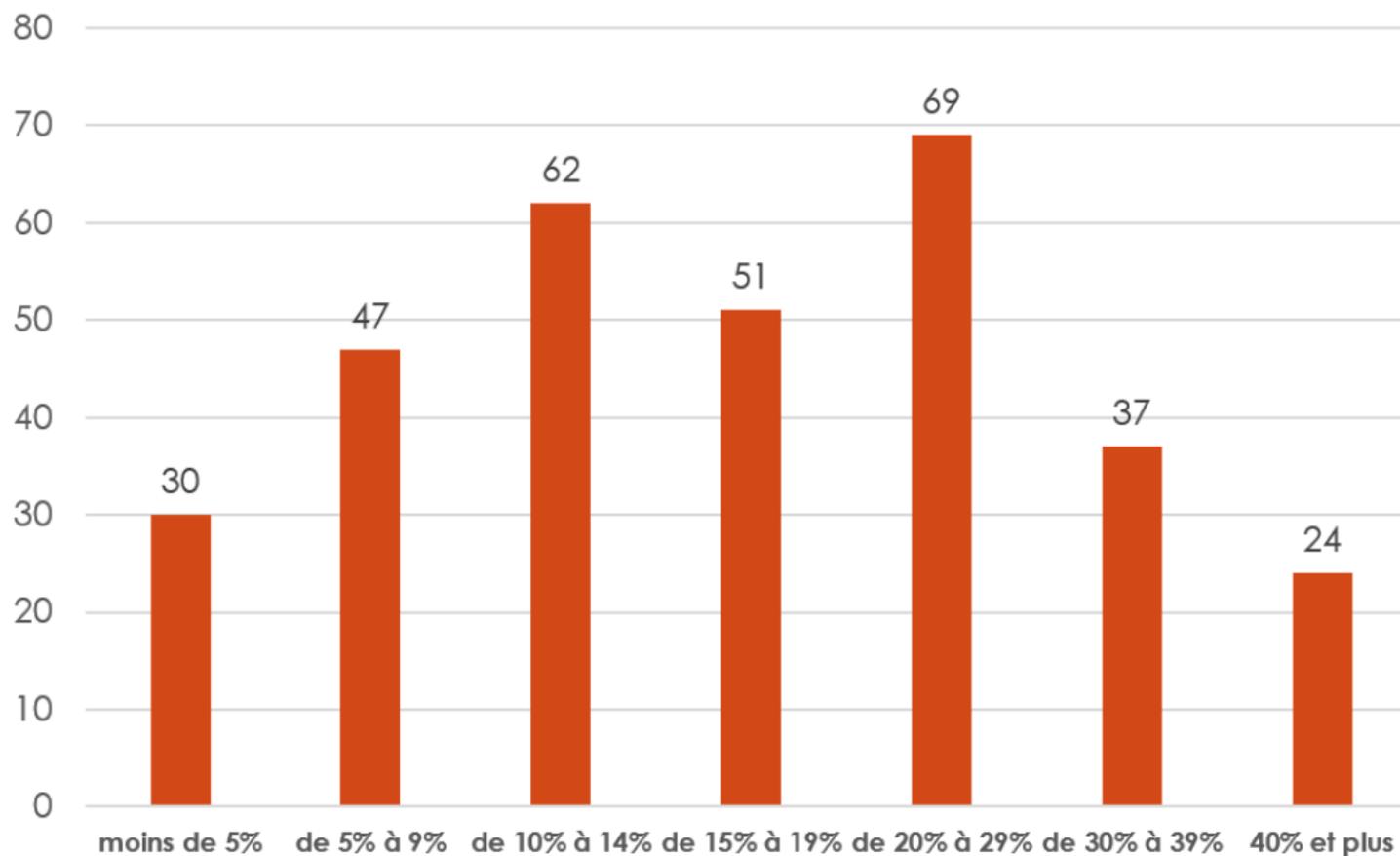


Nombre d'années théorique de stock

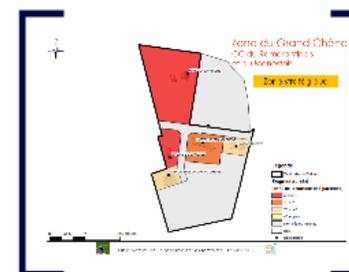


Le bâti occupe en moyenne 20 % des lots

Répartition des lots bâtis selon l'emprise du bâti



D'après source : Observatoire



- > Environ 121 ha de parcelles dont l'emprise du bâti est inférieure à 10 %
- > 257 ha dont l'emprise du bâti est inférieure à 20 %

Qualification des zones

4 critères passés en revue

- > **Potentiel foncier de la ZA : terrains viabilisés disponibles, friches ou terrains inutilisés, réserve foncière et projet d'extension**
- > **Aménagements internes de la zone (signalétique, voirie, ...)**
- > **Intégration paysagère de la zone**
- > **Niveau de services requis sur la zone (selon la typologie)**

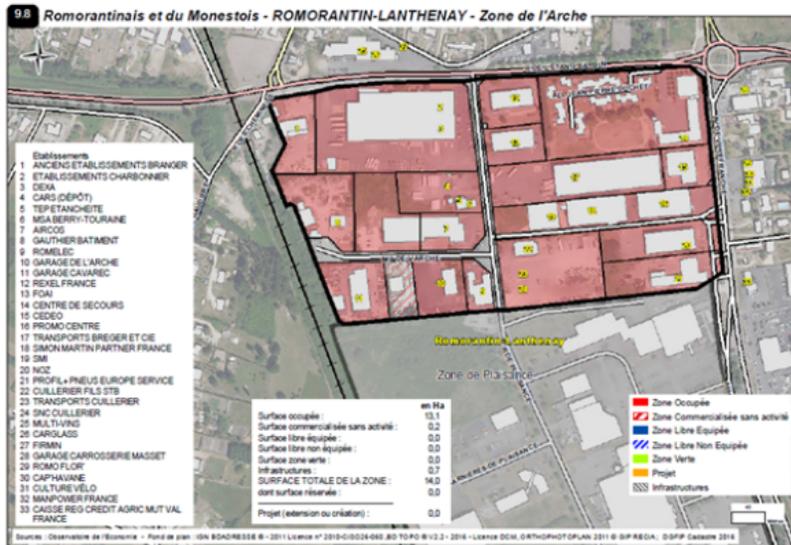
Evaluation	Potentiel foncier	Aménagements internes, intégration paysagère, niveaux de services
	Important	Niveau correct
	Intermédiaire	Perfectible
	Nul ou faible	A retravailler

Enjeux de requalification / développement des parcs d'activités



Zone de l'Arche

Romorantin-Lanthenay - CC du Romorantinais et du Monestois



Zone majeure				
Vocation	Taille (en ha)	Distance à une voie > 5000 véhicules/j	Bassin de population et services	Nombre d'emplois sur la ZA
Industrielle et artisanale	14,0	< 10 min	oui	332

● Potentiel foncier
● Aménagements internes
● Intégration paysagère
● Niveau de services

Caractéristiques

- Gestionnaire : La commune
- Zone localisée sur la D 922

Enjeux de requalification / développement

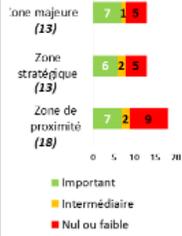
- Zone créée par le biais d'une procédure ZAC, concédée à la SELC, aujourd'hui clôturée
- L'extension de l'entreprise AIRCOS a été faite par la Commune qui loue l'immobilier en incluant une promesse de vente. Un projet d'une seconde extension est à l'étude
- Récemment, la CCRM a permis l'extension de l'entreprise SMI par le biais d'un portage immobilier
- Présences de services aux entreprises à proximité de la zone (restaurant d'entreprises, zones commerciales...)

Potentiel foncier ● Important ● Intermédiaire ● Nul ou faible

Aménagements internes, intégration paysagère, niveaux de services ● Niveau correct ● Perfectible ● A retravailler

Potentiel foncier

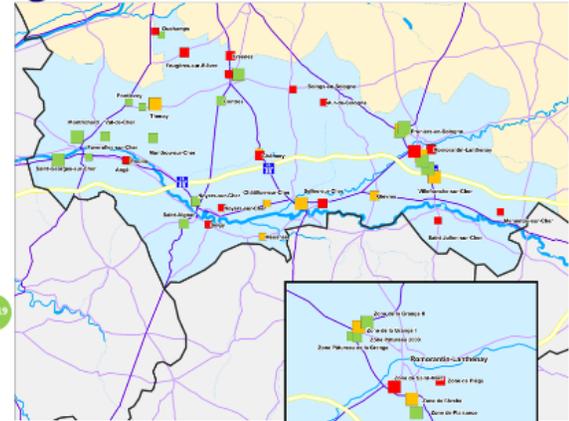
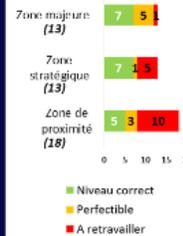
Répartition des parcs d'activités selon le potentiel foncier et la typologie retenue (en nombre)



Diapnéo services - Observatoire de l'Économie et des Territoires, CC

Aménagements internes

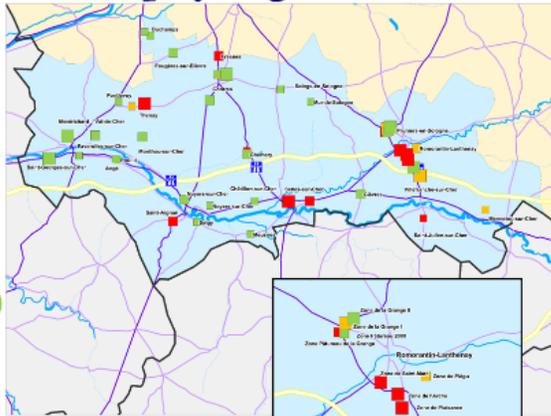
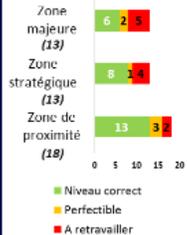
Répartition des parcs d'activités selon les caractéristiques des aménagements internes et la typologie retenue (en nombre)



Diapnéo services - Observatoire de l'Économie et des Territoires, CC

Intégration paysagère

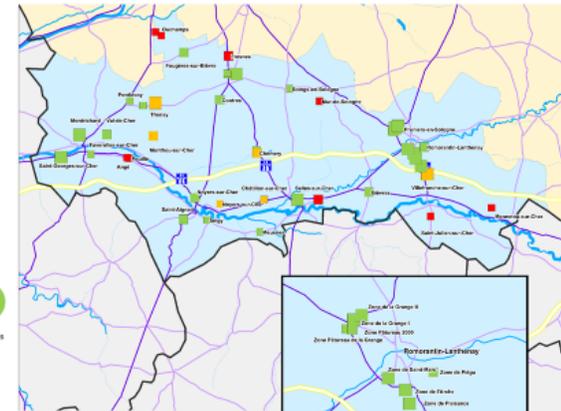
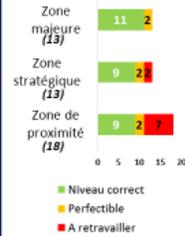
Répartition des parcs d'activités selon l'intégration paysagère et la typologie retenue (en nombre)



Diapnéo services - Observatoire de l'Économie et des Territoires, CC

Niveau de services

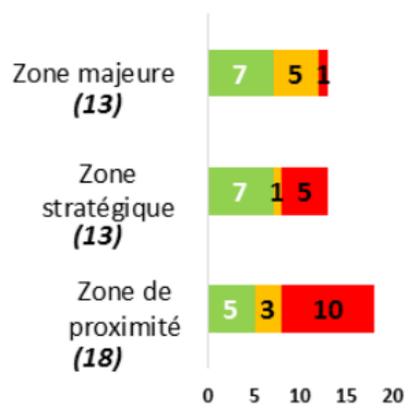
Répartition des parcs d'activités selon le niveau de services proposés et la typologie retenue (en nombre)



Diapnéo services - Observatoire de l'Économie et des Territoires, CC

Aménagements internes

Répartition des parcs d'activités selon les caractéristiques des aménagements internes et la typologie retenue (en nombre)



- Niveau correct
- Perfectible
- A retravailler

- Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinois
- Limite départementale

