



Les zones d'activités en Loir-et-Cher

Le Loir-et-Cher dispose actuellement de 152 zones d'activités, de toute taille, représentant 2 247 hectares. Loin de s'essouffler, le rythme de leur création s'est même très nettement accéléré au début des années 90. Depuis plusieurs mois celui-ci est de nouveau très élevé. Ce regain d'intérêt s'accompagne en parallèle d'un engagement plus marqué dans la voie de l'intercommunalité, sous l'effet conjugué de la loi Chevènement et du schéma départemental des zones d'activités (Programme PARCQ) mis en place par le Conseil Général.

Ainsi, qu'il s'agisse des superficies proposées par les nouvelles zones ou offertes par les extensions des zones déjà existantes, l'offre foncière (surfaces disponibles équipées et non équipées) a grossi de moitié depuis 1995, et même d'un tiers au cours de la seule année 2000. Ces nouveaux programmes sont pour la plupart localisés dans des endroits stratégiques ou disposant d'importants atouts. Il faut en effet voir dans cet accroissement le souci des responsables locaux de mieux répondre aux besoins des entreprises et la volonté de leur proposer une offre de meilleure qualité. Dans cet esprit, les parcs créés ou modifiés l'ont été la plupart du temps dans un cadre intercommunal, ce qui laisse à penser que certaines réserves foncières, anciennement constituées de manière isolée par les communes pour l'accueil des activités économiques, pourraient se voir attribuer en contrepartie de nouvelles affectations.

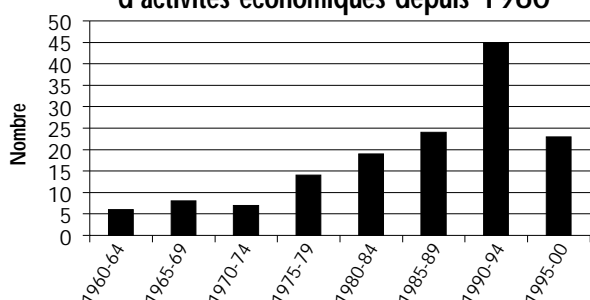
Depuis sa création, l'Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher suit attentivement ces zones, en réalisant notamment une enquête annuelle auprès des communes ou des communautés de communes. Ce document présente, à grands traits, les enseignements essentiels que l'on peut en retirer.

NETTE ACCÉLÉRATION DE LA CRÉATION DE NOUVELLES SURFACES

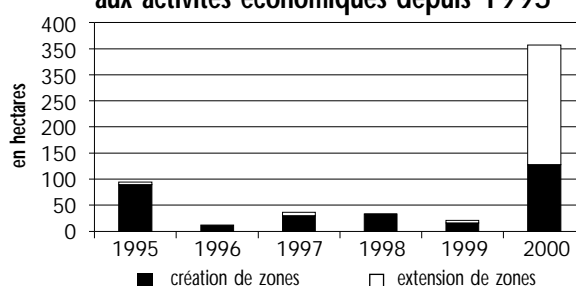
A la fin de l'année 2000, le département compte **152 zones d'activités économiques, localisées dans 113 communes**. Après le lancement à l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la première d'entre elles, Blois Nord, en 1960, et en dehors de quelques créations sporadiques intervenues au cours des années qui suivirent, c'est surtout au milieu des années 70 que le rythme de leur apparition est devenu plus soutenu, allant même rapi-

dement croissant. Un premier pic a été observé entre 1989 et 1993, lorsque 11 ou 12 zones étaient créées annuellement, puis un second en 2000 avec la mise en place de 8 parcs supplémentaires. Ainsi plus de **la moitié des zones d'activités du Loir-et-Cher ont été créées au cours des 12 dernières années**. Celles lancées depuis 1995 (au nombre de 23) totalisent 318 hectares.

Nombre de créations de zones d'activités économiques depuis 1960



Surfaces nouvellement affectées aux activités économiques depuis 1995

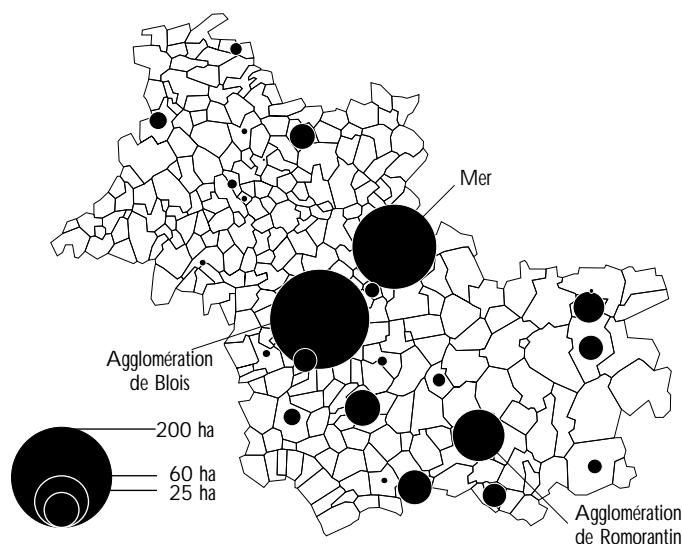


Pour avoir une idée plus exacte de l'évolution de l'offre foncière réservée aux activités économiques, il convient d'ajouter à ces créations **les changements de périmètre intervenus dans les zones existantes**, dont certains peuvent se révéler très importants. Ainsi, de 1995 à 2000, 18 d'entre elles ont vu leur surface totale modifiée, parfois à la baisse (dans 4 cas pour un total de 9,5 ha) mais surtout à la hausse (dans 14 cas pour une superficie globale de 251 ha¹). Il est d'ailleurs intéressant de souligner que **les extensions les plus fortes ont été réalisées au cours de la seule année 2000 (6 cas pour 230 ha)**.

Globalement, ce sont donc **560 hectares supplémentaires** qui ont été réservés aux activités économiques de 1995 à 2000 (dont les deux tiers en 2000). Cela a permis d'accroître de 54 % l'offre en terrains disponibles. Ces nouvelles surfaces sont pour la plupart localisées dans des endroits stratégiques ou disposant d'atouts importants : dans l'agglomération de Blois (200 ha), dans celle de Romorantin-Lanthenay (55 ha), à Mer (145 ha), Contres (27 ha), Selles-sur-Cher (24 ha) et Lamotte-Beuvron (20 ha).

La propension à créer de nouvelles surfaces destinées à l'accueil d'activités économiques est donc différente d'un arrondissement à l'autre. Dans celui de Blois, certes le plus étendu et le plus peuplé, les initiatives ont été nombreuses depuis 1995. Ainsi 13 zones ont été lancées et d'importantes extensions réalisées, représentant globalement un supplément de 392 hectares, soit le tiers de la superficie totale

Localisation des surfaces de terrains d'activités créées entre 1995 et 2000



des zones de ce secteur (dont 225 ha au titre de l'année 2000, soit 18,6 %). L'arrondissement de Romorantin se trouve dans une situation similaire : accroissement global de 133 hectares (un quart du total de l'arrondissement, dont 112 ha en 2000). A l'inverse l'évolution est nettement plus contenue dans le secteur de Vendôme : + 34 ha (dont 21 ha en 2000), soit + 6,5 %.

2 247 HECTARES DE ZONES D'ACTIVITÉS

La superficie globale de l'ensemble des zones d'activités s'élève à 2 247 hectares, dont la moitié sont actuellement occupés. Les réserves non équipées représentent plus des deux tiers des surfaces libres. Cela laisse aux communes ou à leur groupement une marge de manœuvre importante sans que leurs budgets ne s'en trouvent trop grevés. On remarque d'ailleurs que la proportion de surfaces libres équipées est en diminution, lente mais constante, depuis plusieurs années. L'espace consacré aux zones vertes a considérablement progressé, passant de 2,1 % de la superficie totale en 1997 à 5 % fin 2000, montrant bien la volonté des responsables locaux de répondre davantage à une demande évoluant vers un environnement de plus grande qualité.

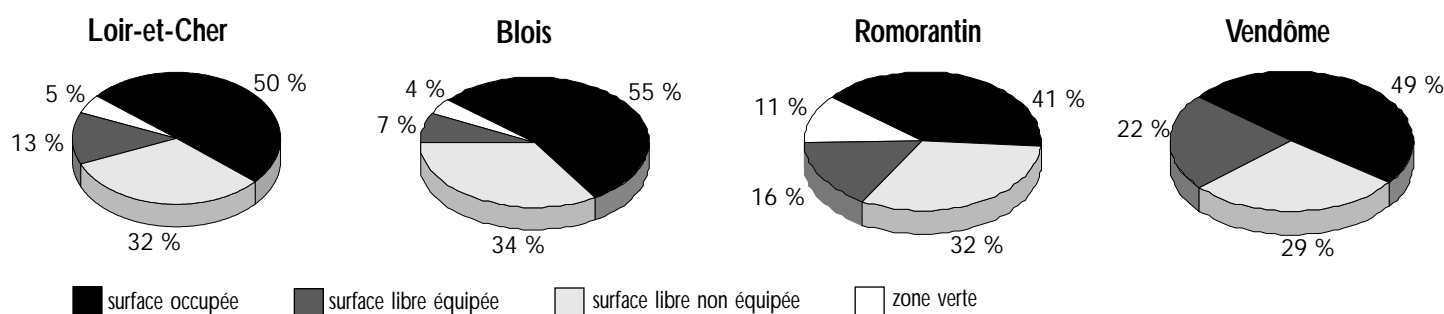
Cette situation est très contrastée d'un arrondissement à l'autre. La proportion de surfaces occupées est forte dans le Blésois (55 %) à

la différence du Romorantinais (41 %). En revanche, c'est dans le Vendômois que l'on se montre le plus audacieux avec 22 % de surfaces libres équipées, contre respectivement 7 et 16 % pour les premiers.

Situation par arrondissement

	en ha			
	Blois	Romorantin	Vendôme	Loir-et-Cher
Surface totale en 1995	814	386	488	1687
Accroissement 95/00	+392	+133	+34	+560
dont en 2000	+225	+112	+21	+358
Surface totale fin 2000	1206	519	522	2247
dont superficie occupée	665	208	254	1127
disponible non équipée	408	167	151	726
disponible équipée	86	85	116	287
espaces verts	47	59	1	107

Ventilation de la surface totale par catégorie



¹ La zone intercommunale des Grandes Bruyères, à Romorantin-Lanthenay, créée en 2000 (superficie de 47,5 ha), a été intégrée à ce total dans le cadre de cette analyse, bien que sa localisation corresponde en partie au périmètre d'une zone d'activités anciennement envisagée (Zone Romorantin/Villefranche) mais dont la mise en oeuvre avait été différée.

Les écarts entre les superficies globales des zones sont extrêmes, ce qui traduit leurs différentes vocations. Les plus petites, d'intérêt local, situées principalement en milieu rural ou au voisinage des bourgs, sont avant tout destinées à l'accueil des petites entreprises, souvent de nature artisanale, tandis que les plus importantes, généralement localisées en milieu urbain, à la périphérie des principales agglomérations, à proximité des grandes infrastructures de transport ou au sein de pôles économiques, sont vouées à l'accueil d'entreprises plus importantes. De ce fait, il convient de rester prudent quant à la portée réelle d'une analyse qui resterait trop globalisante.

Les deux tiers des zones recensées en Loir-et-Cher comptent moins de 10 hectares et ont donc avant tout une vocation artisanale ou tout au moins orientée vers la petite entreprise. Elles ne totalisent que

Répartition des zones selon leur taille

	Moins de 3 ha	De 3 à 10 ha	De 10 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha
Nombre	41	63	37	8	3
Surface totale (ha)	71	338	753	505	580

400 hectares environ (soit moins de 20 % du total). D'une manière générale, on peut dire que ces petites zones sont légèrement moins remplies que celles possédant plus de 10 hectares (taux d'occupation de 46 % contre 51 %) mais qu'à l'inverse la proportion de leurs terrains équipés disponibles est plus importante (18 % contre 12 %).

L'INTERCOMMUNALITÉ TRÈS EN VOGUE

Le mode de gestion intercommunal a fait une progression très spectaculaire au cours des dernières années, au point de concerner 35 zones d'activités à la fin 2000, totalisant 958 hectares (soit près de 43 % du total) dont 583 sont disponibles (58 % de l'ensemble des superficies restant à commercialiser). Rappelons qu'il s'agit là d'un phénomène récent puisqu'à la fin de 1998, nous ne recensons que 17 zones intercommunales. Cet engouement est particulièrement perceptible depuis 1999. Il faut y voir l'impact de la loi Chevènement qui représente une forte incitation à la constitution de communautés de communes, mais aussi l'influence évidente de la politique mise en œuvre par le Conseil Général de Loir-et-Cher, dans le

cadre de son programme PARCO. Ce dernier encourage en effet vivement les communes à se grouper pour proposer aux entreprises candidates à une implantation une offre foncière de qualité, répondant plus parfaitement à des critères de plus en plus exigeants.

Le développement de cette intercommunalité a également des répercussions sur le mode de fiscalité, puisque 7 communautés de communes ont choisi (au 1^{er} janvier 2001) le système de la taxe professionnelle unique. Parmi les autres, 2 ont opté pour la taxe professionnelle de zone et deux pour la taxe professionnelle additionnelle.

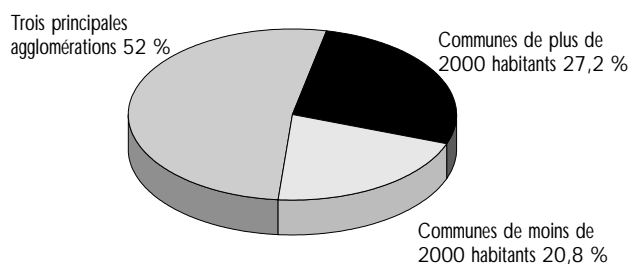
Taux d'occupation : des situations très contrastées

Le taux d'occupation croît logiquement avec le temps. On observe qu'en moyenne, les surfaces sont occupées à moitié au bout de 15 ans et que le taux progresse ensuite de 10 points tous les 5 ans. Le graphique montre cependant que pour les zones de moins de 10 ans, le taux d'occupation peut varier de 0 à 100 %. Pour ces zones récentes, il est d'ailleurs difficile de faire émerger des caractéristiques déterminantes, puisque parmi celles qui ont un taux d'occupation supérieur à 50 % on trouve à la fois de vastes zones situées dans les agglomérations et d'autres de petite taille (moins de 5 ha) localisées en milieu rural. Simultanément, il en existe parmi ces deux catégories dont l'occupation est faible, voire nulle. Il n'y a donc pas de logique spécifique, mais il convient de souligner que les superficies des zones ayant un taux d'occupation inférieur à 10 % (hormis celles venant d'être créées) sont pour les deux tiers non équipées ; ces terrains représentent donc avant tout des réserves foncières constituées en vue des besoins futurs.

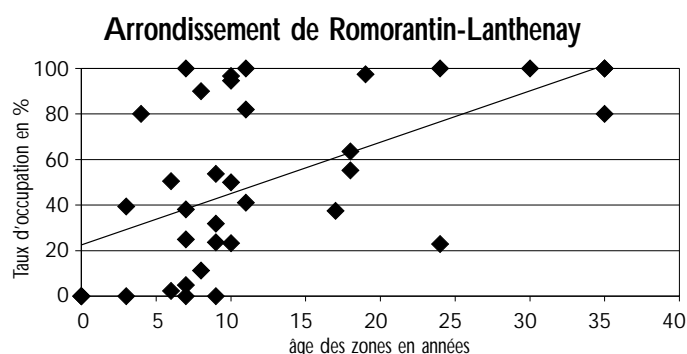
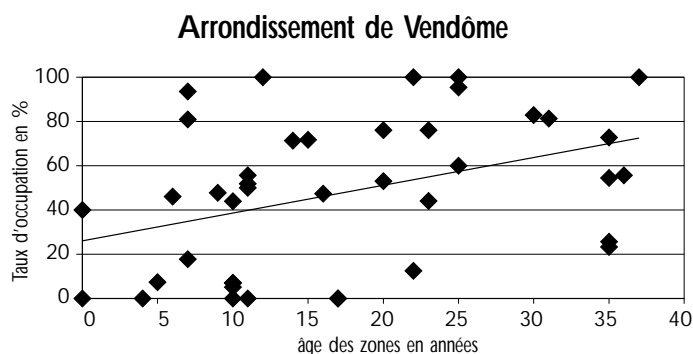
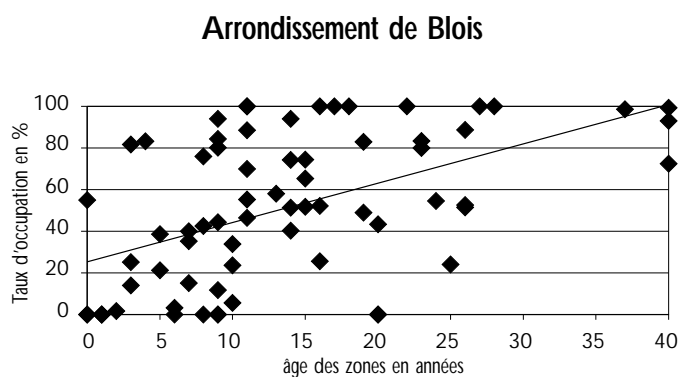
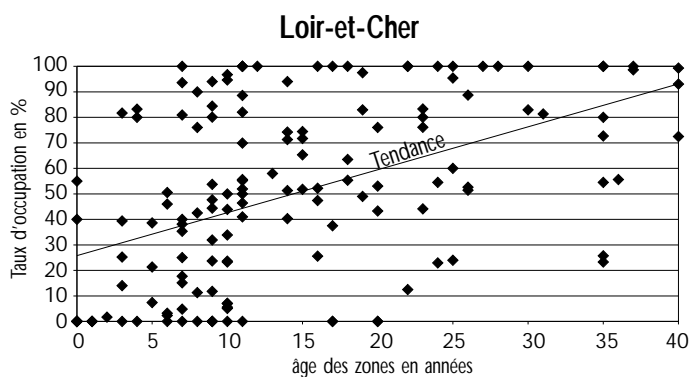
Les mêmes disparités de situation et les mêmes amplitudes se retrouvent dans chacun des arrondissements, bien que le rythme de remplissage des zones y soit sensiblement différent. Dans le secteur de Romorantin, les zones décollent plus vite : ainsi sur les 23 créées au

cours des 12 dernières années, 7 affichent un taux de remplissage supérieur à 80 %. En moyenne, il leur faut 12 années pour être occupées à 50 %, et moins de 5 ans ensuite pour gagner encore 10 %. Dans le Blésois, la situation est similaire (respectivement 13 et 6 ans). A l'inverse, les choses évoluent plus lentement dans l'arrondissement de Vendôme, où il faut en moyenne une vingtaine d'années pour atteindre le seuil des 50 %, et attendre ensuite de 7 à 8 ans pour gagner encore 10 points.

Répartition de la superficie des zones d'activités par type de localisation



Evolution du taux d'occupation en fonction de l'âge des zones



D'IMPORTANTES RÉSERVES DE TERRAINS DISPONIBLES

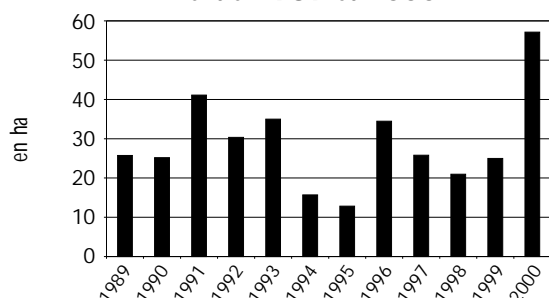
Les stocks de terrains restant à commercialiser sont importants, plus de 1 010 hectares, dont 28 % sont déjà équipés. Depuis 1989, qui marque le début de la grande vague de création de zones, 349 ha ont été vendus, soit en moyenne 29,1 ha par an. Si l'on extrapole cette tendance, il faudrait théoriquement près de 35 ans pour écouler le stock actuel, délai qui s'accroît régulièrement. Ce calcul n'a bien entendu aucune valeur économique, il permet seulement de se rendre compte du potentiel important qui existe aujourd'hui. L'enquête réalisée auprès des communes a par ailleurs permis de recenser de nouveaux projets, à plus ou moins long terme, dont la superficie totale dépasse 100 ha, ce qui porterait le cas échéant l'offre de terrains disponibles à 1 110 ha.

La commercialisation apparaît très fluctuante selon les années et surtout la localisation. Les résultats dont il vient d'être fait mention seraient moins élevés si l'année 2000 n'avait été aussi exceptionnelle, et encore convient-il de demeurer prudent en la matière car certains chiffres concernent des surfaces pour lesquelles la commercialisa-

tion semble acquise, sans que la cession soit pour autant effective. Sans cette année 2000, la moyenne annuelle de surface cédée serait de 26,5 hectares.

Si on s'arrête un instant sur la localisation des surfaces commercialisées depuis 1989, force est de constater que les territoires ne bénéficient pas d'un même degré d'attractivité. Dans l'arrondissement de Blois, il se commercialise bon an mal an environ 17,5 hectares, contre respectivement 7 et 4,5 dans ceux de Romorantin et Vendôme. Ces chiffres, appliqués au volume des surfaces disponibles (équipées et non équipées), donnent une idée, tout à fait imparfaite rappelons-le, du temps théorique nécessaire à leur commercialisation : les écarts sont considérables, 28 années pour le Blésois, 36 années pour le Romorantinais et 58 pour le Vendômois.

Surfaces commercialisées annuellement entre 1989 et 2000



Localisation des surfaces commercialisées depuis 1989

