

La Communauté de communes du Val de Cher Controis

Un territoire plutôt bien structuré et bien équipé

Un territoire moyennement peuplé...

La densité du territoire est légèrement plus élevée que celle du département ou des territoires voisins. La répartition de la population au sein du périmètre est cependant très contrastée. Les **villages situés le long du Cher** ou ceux se trouvant à **proximité de Blois accueillent la plupart des habitants du territoire**, tandis que la plupart de ceux constituant sa **partie centrale sont les moins peuplés**.

... articulé autour de trois pôles urbains...

Le Val de Cher-Controis est articulé autour de **trois pôles urbains principaux** : Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher (près de 6 000 habitants, 8 200 avec les communes voisines de Seigy et Mareuil-sur-Cher considérées par l'Insee comme faisant partie de la même unité urbaine), Selles-sur-Cher (4 700 habitants, commune la plus peuplée du territoire, constituant une unité urbaine à elle seule) et Contres (3 600 habitants, 4 800 pour l'unité urbaine incluant la commune voisine de Fresnes). On remarquera aussi que ce **maillage urbain est plutôt resserré** si on le compare au reste du territoire départemental.

Les **autres communes du territoire** sont considérées comme étant **rurales**, exception faite d'Angé qui est partie prenante de l'unité urbaine de Montrichard.

... qui répondent aux besoins d'une bonne partie de la population

Les trois pôles urbains offrent une palette de services et d'équipements relativement large, les rendant attractifs aux yeux des habitants des communes alentour, parfois bien au-delà du périmètre communautaire. Ces **bassins de vie** structurent le territoire.

En particulier, le territoire communautaire est plutôt bien équipé en structures d'accueil pour la petite enfance ou les personnes âgées : ses capacités en nombre de places rapportées aux populations concernées sont supérieures à celles constatées pour l'ensemble du département, lui-même étant plutôt bien pourvu.

... et qui retiennent assez largement les actifs...

Cette répartition géographique des populations influe largement sur celles des activités économiques. **Ces trois pôles urbains totalisent 18 000 habitants, soit la moitié de la population du territoire mais surtout les 2/3 de ses emplois**. Ils permettent de retenir sur place une bonne partie de leurs actifs.

11 000 emplois, 15 000 actifs

Globalement le territoire ne pourvoit pas complètement aux besoins de ses habitants en matière d'emploi, comme c'est le cas d'ailleurs pour de très nombreux pôles, en Loir-et-Cher ou ailleurs.

L'indice de concentration de l'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés dans un territoire et la population active qui y réside, est **assez faible pour le Val de Cher** mais **plutôt élevé pour le Controis** où il se situe au même niveau que le Loir-et-Cher dans son ensemble (85 emplois pour 100 actifs).

Globalement, la Communauté compte **74 emplois pour 100 actifs**.

Les pôles de Contres et de Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher, et dans une moindre mesure **de Selles-sur-Cher**, **ont des indices relativement élevés**. Comme déjà indiqué, ils attirent bon nombre d'actifs des communes environnantes qui, de ce fait, sont **moins dépendantes des grands pôles urbains voisins de Blois ou de Romorantin-Lanthenay** et placent le territoire d'étude hors de leur aire urbaine.

Les déplacements domicile-travail génèrent des flux à l'évidence importants. Les distances moyennes parcourues par les actifs résidant dans la communauté Val de Cher - Controis (35 km/jour/personne en 2010) sont assez proches de la distance moyenne départementale (33,4 km). Dans la moitié sud du territoire, le parcours moyen journalier est un peu plus élevé (35,5 km contre 34,1 km dans la partie nord).

Globalement, quand **3 personnes entrent** dans le territoire pour y travailler, **5 personnes en sortent** pour les mêmes motifs.

De fait, le territoire se situe **entre deux aires urbaines importantes**. Les trois communes situées au nord de l'unité urbaine de Contres, à savoir Ouchamps, Fougères-sur-Bièvre et Feings (2 400 habitants) appartiennent à

l'aire urbaine de Blois. Cela signifie que 40 % au moins de leurs actifs occupés exercent leur activité dans le pôle blésois ou dans une commune attirée par celui-ci. Le territoire communautaire jouxte aussi l'aire urbaine de **Romorantin-Lanthenay** ; l'une de ses communes en fait d'ailleurs partie (Lassay-sur-Croisne, 260 habitants).

La plupart des autres communes du périmètre sont dites **multipolarisées**, leurs actifs étant répartis entre plusieurs pôles sans qu'aucun ne paraisse véritablement prépondérant.

A noter que le développement de Contres peut faire évoluer assez vite son degré d'attractivité auprès des communes périphériques.

La juxtaposition des aires urbaines et des bassins de vie, rendant compte de l'attractivité des territoires au regard de leur économie et de leurs équipements, montre que **le Val de Cher – Controis bénéficie d'une taille et d'une dynamique suffisantes pour répondre aux besoins d'une bonne partie de sa population.**

Une croissance économique très spectaculaire dans le Controis

Le trait le plus singulier caractérisant le territoire de cette communauté de communes tient à la croissance tout à fait exceptionnelle du **pôle d'emplois de Contres**, qui à lui seul **a gagné plus de 1 000 emplois dans les années 2000, une croissance d'un tiers !** Celle-ci résulte d'une poussée à la fois des activités de services, en particulier aux entreprises, mais aussi de l'industrie, ce qui est assez rare pour être signalé. **La percée de Contres est, par son ampleur, un exemple unique au niveau régional.**

Cette performance influe sur les résultats de l'ensemble du périmètre (+ 11,3 %) qui se distingue favorablement de l'ensemble du département (+ 4,6 %). Mais cela masque aussi des évolutions locales très nettement contrastées. **La partie sud, le long du Cher, semble restée à l'écart de cette dynamique.** L'emploi n'y a que très légèrement progressé au cours de la décennie (+ 1,9 % pour le secteur de Saint-Aignan) ; certaines activités, relevant notamment de l'industrie traditionnelle, ont connu des difficultés se traduisant par des suppressions de postes, voire par la fermeture d'établissements.

De fait, **le barycentre économique du territoire tend à se déplacer vers le nord, en direction de Contres.**

Une dynamique contrariée par la crise de 2009, surtout au sud

L'irruption de la crise économique (2008-2009) a en partie **stoppé l'élan du début de la décennie.** La Communauté a **perdu au total environ 210 postes salariés** entre 2009 et 2014. Elle en regagné 70 depuis. **La plus grande partie de ces pertes est concentrée en vallée du Cher : 240 postes supprimés** dans la partie sud, **dont près de 200 à Selles-sur-Cher** (PCT en particulier), 98 à St-Aignan et 75 à Noyers-sur-Cher. En revanche, **le Controis a réussi à conserver une dynamique positive** (272 emplois supplémentaires sur la période, mais **+ 370 pour la seule ville de Contres**), prouvant ainsi la solidité de son tissu économique. L'évolution récente sur ce territoire est néanmoins atypique, puisqu'il enregistre une croissance importante dans l'industrie et la construction, secteurs malmenés au niveau départemental et une baisse dans les services. Celle-ci est imputable en grande partie à la contraction de l'intérim, bien implanté sur le Controis.

Fin 2014, la CC Val de Cher Controis compte environ **5 570 emplois salariés du secteur privé**, dont plus de 1 500 dans l'industrie. Le **Controis** en regroupe à lui seul 63 %. On peut insister sur la spécialisation marquée de ce territoire dans **l'agroalimentaire** (les deux-tiers de ses emplois industriels), qui devrait de surcroît se renforcer avec l'essor attendu du pôle "Food Val de Loire".

Une économie en pleine mutation, qui recèle quelques spécificités.

L'agriculture y est très présente. Elle propose actuellement un millier d'emplois, bien répartis géographiquement, soit 9 % du total (moitié moins pour l'ensemble du Loir-et-Cher). Elle repose largement sur la viticulture et le maraîchage, avec une concentration d'activités liées aux plants, à l'horticulture et à la fraise. Toutefois, comme partout, sa **mutation** s'est accélérée dans la dernière décennie. En 10 ans, **plus d'un tiers des exploitations agricoles ont disparu** du périmètre de communauté (- 305 unités). Cette proportion est encore plus élevée dans le Controis (recul de 37 %). Dans le même temps, **la surface agricole**

utilisée (SAU) recule aussi et à un rythme assez rapide (moins un dixième en 10 ans contre – 2 ou – 3 % pour le département, la région ou la France) ; la viticulture perd nettement du terrain au profit du renforcement des grandes cultures et surtout de la polyculture-polyélevage.

Le secteur de la construction est également bien implanté sur l'ensemble du territoire, au nord comme au sud (près de 13 %). Pour l'ensemble de la Communauté, la construction a vu disparaître près de 180 postes salariés en 5 ans.

Une mention particulière doit être portée pour **l'industrie** qui offre 16.5 % des emplois totaux du territoire, soit un peu moins que le Loir-et-Cher, celui-ci figurant au rang des départements ayant un poids élevé de l'industrie dans leur économie. Comme déjà indiqué, elle est **importante dans le Controis (22 % des emplois)**.

Parmi les **principales branches d'activité**, on relève une forte présence de **l'agroalimentaire** (pôle important et en plein essor à Contres), du travail du bois, de la fabrication de meubles de bureau, de la plasturgie, du transport routier de fret... Le territoire compte quelques **têtes d'affiches importantes** au niveau départemental, voire bien au-delà. Parmi d'autres, on peut citer Saint-Michel Biscuits ; le rachat de cette marque par les établissements Morina a donné à cette entreprise une autre dimension.

Des projets économiques importants

Cette croissance économique dans le nord s'est concrétisée par un **volume important de construction de nouveaux bâtiments d'activité**. La plupart ont trouvé place sur des **parcs d'activité**. Le périmètre de la Communauté en totalise 26, dont 8 sont remplies. Ces parcs regroupent la moitié des emplois salariés du secteur privé.

La commercialisation des parcelles sur le Controis a d'abord correspondu à l'arrivée d'entreprises provenant d'autres parties du territoire départemental (Blaisois en particulier) ; cependant, la création de nouvelles unités a également été un facteur important. L'effet de pôle est incontestable, le dynamisme engendrant le dynamisme.

Près de **150 hectares sont actuellement disponibles** sur l'ensemble du territoire, soit plus de la moitié de ce qui est aujourd'hui occupé. Près de 75 ha sont situés à Contres même, en lien principalement avec le **Pôle agro-alimentaire** qui se structure et se développe. La déviation de Contres, qui traverse la zone d'activité, devrait faciliter encore davantage la commercialisation des nouvelles parcelles proposées.

L'affirmation du caractère touristique du territoire

Le territoire de la Communauté Val de Cher - Controis se situe **au cœur d'une grande région touristique**. Il est **proche des flux touristiques des Châteaux de la Loire** (situés principalement rive gauche du fleuve) et bénéficie de la **présence du Zoo parc de Beauval**, qui est désormais, avec plus d'un million d'entrées en 2015 (+ 20 % en 1 an), le lieu le plus visité de la région devant les châteaux de Chenonceau et de Chambord.

On trouve d'ailleurs dans la proximité immédiate **8 sites touristiques majeurs** qui totalisent plus de 1,5 millions de visiteurs dont le **Château de Cheverny** (près de 338 000 entrées estimées en 2015).

On dénombre sur le territoire **3 850 lits touristiques classés** (hors labels fleurs de soleil pour les chambres d'hôtes), cela représente **11 lits touristiques pour 100 habitants**, autant que le ratio départemental. Plus de 240 structures d'hébergements sont présentes sur le territoire. La capacité d'accueil en hébergement marchand a été renforcée dernièrement avec la construction à Saint-Aignan d'un nouvel hôtel « Les Pagodes » de 128 chambres en bordure du Zoo parc de Beauval et d'une résidence de tourisme composée de 12 appartements en centre-ville.

Des répercussions positives sur la fréquentation des hébergements.

Entre 2002 et 2013, le nombre global des nuitées estimées sur le territoire a été multiplié par 2,5. En 2014, on dénombre plus de **32 000 nuitées supplémentaires (+ 38 % en 1 an)**, (*attention la période de perception s'est élargie à l'ensemble de l'année*).

L'ensemble des hébergements ont bénéficié de cette hausse des nuitées : **multiplication par 3,9 dans les hôtels** (ouverture des jardins de Beauval en 2008), par **2,6 dans les gîtes et meublés**, par **2,1 dans les chambres d'hôtes** et par **1,5 dans les campings**.

L'évolution de fréquentation des hébergements à un niveau géographique fin ne repose que sur l'exploitation des données de la taxe de séjour perçue de mai à septembre sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Val de Cher – Saint-Aignan (pour les personnes âgées de 13 ans et plus).

Une dynamique démographique très contrastée au sein du périmètre

Géographiquement, la dynamique démographique se confond en partie avec celle économique.

Le territoire du Val de Cher - Controis connaît un **regain démographique amorcé dans les années 1990 et amplifié au cours de la décennie 2000** pendant laquelle il gagne **2 200 habitants**. Il en compte à présent 34 600. **Ce rythme de croissance est nettement plus soutenu que pour l'ensemble du Loir-et-Cher et de la région Centre** : taux de variation annuel moyen de + 0,5 % entre 1999 et 2013, contre + 0,4 % pour le département.

Au sein même du périmètre toutes les communes ne connaissent pas cette tendance. En réalité la croissance est tirée vers le haut par la **dynamique très soutenue du Controis**. Il bénéficie de deux mouvements complémentaires : la périurbanisation du pôle blésois (qui voit certaines communes rurales de nouveau convoitées par des habitants du cœur de l'agglomération en recherche de conditions d'habitation plus avantageuses) mais aussi d'un boum très spectaculaire de l'économie du pôle controis dont les emplois attirent de nouveaux habitants. De fait, le territoire de l'ancienne communauté du Controis a gagné près de 1 300 personnes en dix ans, avec un rythme de croissance annuel moyen de 1,19 %, l'un des plus élevés du Loir-et-Cher.

La dynamique démographique est particulièrement **forte également dans la partie est du Val de Cher-Controis**, constituant alors un véritable sursaut qui met fin à une longue période de réduction des populations.

Plus au sud, **le long du Cher, le territoire paraît peu touché par ces tendances** ; il se situe hors d'influence des grands pôles urbains voisins et ne peut donc pas profiter du desserrement de leur population, alors même que son économie connaît quelques difficultés. Les deux bourgs les plus importants (Selles-sur-Cher et surtout Saint-Aignan) perdent des habitants tandis que d'autres communes enregistrent des gains plus modestes. Globalement, le périmètre de l'ancienne communauté de Val de Cher Saint-Aignan voit sa population progresser légèrement (+ 375 habitants, soit un rythme annuel de 0,23 %).

Un territoire très attractif

Quels sont les composantes de cette évolution démographique ?

Globalement, le territoire a enregistré **davantage de décès que de naissances** au cours de la décennie 2000. De fait, ce mécanisme a contribué à une perte moyenne annuelle de 0,2 %. Celle-ci est même très élevée dans la partie sud (- 0,44 % pour Val de Cher- Saint-Aignan). Seul se distingue le Controis (+ 0,19 %).

La dynamique démographique résulte par conséquent exclusivement du jeu des migrations résidentielles.

Cela représente près d'un point de croissance annuelle dans le Controis, 0,7 point dans la partie sud. Le territoire a accueilli de nombreux habitants venus s'y installer et révélant par là-même sa forte attractivité. Ces derniers sont venus le plus souvent des zones géographiques voisines mais aussi d'Ile de France.

De fait, cet apport migratoire contribue à renouveler de manière accélérée la structure de la population ainsi que son profil sociologique : **un habitant actuel sur 5 se serait installé au cours des 5 dernières années**. Les arrivants sont constitués largement de ménages actifs, souvent avec enfants, mais aussi de retraités s'agissant de la moitié sud.

Une population globalement vieillissante

Le vieillissement naturel des populations locales s'en trouve atténué, mais il reste avéré. Globalement, le territoire compte **144 personnes de 60 ans et plus pour 100 jeunes**, ce ratio s'élevant même à environ **170 dans la moitié sud** où un tiers de la population a dépassé le cap des 60 ans. Le Controis est moins touché, la proportion de jeunes y étant plus importante (1 habitant sur 4 a moins de 20 ans).

Des communautés humaines très différentes

Des niveaux de formation peu élevés

Les **niveaux de formation** des habitants du Val de Cher – Controis sont globalement **moins élevés que dans le reste du département**, le Loir-et-Cher figurant lui-même parmi les territoires les moins bien positionnés en ce domaine. Plus particulièrement, le nombre des titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur y est plus faible qu'ailleurs. La situation est là encore contrastée localement, le Controis ayant des proportions proches de celles du Loir-et-Cher.

Des niveaux de revenus différents

Le profil des populations locales influe sur leurs revenus. Celui des habitants du Controis est proche en moyenne du revenu départemental ; il est inférieur de 10 % dans la moitié sud du périmètre (Val de Cher-Saint-Aignan).

La part des pensions et retraites dans le total des revenus des ménages locaux est élevée (42 % pour l'ensemble du territoire d'étude), et **en particulier dans la moitié sud** : environ 10 points de plus que pour le Loir-et-Cher. Sans surprise, **le Controis se distingue avec un taux plus faible qu'ailleurs** (35 %).

Une précarité accrue dans le sud

Les mêmes constats valent s'agissant de la **précarité des ménages**. Elle est **relativement importante dans le val du Cher** alors que les indicateurs sociaux sont plutôt favorables dans le Controis. La situation moyenne du Val de Cher-Controis, est proche de celle du Loir-et-Cher.

Les **difficultés repérées dans les secteurs de Saint-Aignan et de Selles-sur-Cher** affectent toutes les catégories de ménages : forte proportion de bénéficiaires du RSA parmi les actifs, de monoparents parmi les familles avec enfants, proportion élevée d'allocataires CAF à bas revenus, mais aussi de bénéficiaires du minimum vieillesse parmi les personnes âgées de 60 ans et plus (respectivement 18 et 26 pour 1 000 pour les cantons de Saint-Aignan et de Selles-sur-Cher contre 14,7 pour le Loir-et-Cher).

Une population plutôt "active"

Plusieurs indicateurs convergent pour donner l'image d'une population locale « plutôt active », en ce sens que la proportion d'actifs dans les différentes classes d'âge est plus importante qu'ailleurs et que ces actifs sont plus souvent en situation d'emploi, ou, dit plus simplement, **d'avantage d'actifs et moins de chômeurs**. Mais là aussi avec une différence très marquée entre le nord et le sud du territoire, le premier bénéficiant d'une situation nettement plus favorable.

Au-delà de leur signification immédiate, ces statistiques révèlent **des territoires très contrastés** et traduisent aussi **des dynamiques économiques très différentes** et des besoins dissemblables (et pour les collectivités concernées, des réponses) en matière de services à la population.

Un parc de logements en forte expansion

La **dynamique démographique** et sa traduction géographique ont des **répercussions évidentes sur la situation du logement**.

Partout, cependant, on observe que **le parc de logements augmente encore plus vite que la population** (près de **deux fois plus vite**), du fait de la conjugaison de plusieurs facteurs : la population vieillit et beaucoup plus de personnes âgées occupent seules leur habitation, la multiplication des séparations, l'éclatement des familles.

Globalement, sur l'ensemble du périmètre Val de Cher – Controis, **le parc a progressé de près de 12 % dans les années 2000**, rythme identique à celui du Loir-et-Cher. En revanche, à une échelle plus fine, les évolutions locales sont très différenciées : **plus de 18 % dans l'ancien territoire communautaire du Controis** (ce qui signifie que près **d'un logement actuel sur 5 a été créé au cours de la décennie**). Dans certaines communes cette proportion est même deux fois plus importante (**2 logements sur 4 à Fresnes par exemple**).

Dans la moitié sud du territoire, c'est une **augmentation bien plus modeste** qui est mesurée (+ 9 % dans l'ancienne communauté de communes Val de Cher-Saint-Aignan, voire deux fois moins dans plusieurs communes : Saint-Aignan, Châteaueux...).

On remarque aussi que **le nombre de logements a progressé sensiblement moins vite que le parc de résidences principales** (1 point d'écart au niveau départemental, 0,5 point sur le territoire ...). Cela signifie que, **sous l'effet d'une demande importante, une partie des résidences secondaires et des logements dits occasionnels a été reconvertie à des fins d'habitation principale.**

Les résidences secondaires sont principalement concentrées le long de la vallée du Cher.

La vacance est en revanche largement plus fréquente qu'elle ne l'était à la fin des années 90, comme cela peut être également pointé dans l'ensemble du Loir-et-Cher. Elle concerne aujourd'hui près d'un logement sur 10 (plus de 15 % à Selles-sur-Cher).

Dans l'ensemble le parc social est assez peu développé, en particulier dans le Controis. Font toutefois exception les communes de Saint-Aignan et dans une moindre mesure de Selles-sur-Cher.

Une construction soutenue mais fléchissante

Ces tendances, mises en évidence pour les années 2000, valent aussi pour la **période actuelle. La dynamique reste très soutenue pour le territoire controis**, qui affiche un taux élevé de construction nouvelle durant les années 2009-2012 : 6 logements mis en chantier au cours de ces quatre années pour 100 logements existant en 2009 (4 pour le Loir-et-Cher). Dans certaines communes, le rythme est même beaucoup plus soutenu : 11 logements à Sassay, près de 20 à Rougeou.

Ces observations confirment l'actualité de l'attractivité déjà mentionnée de ce territoire, même si les mises en chantier de logements n'ont cessé de diminuer depuis 2004, avec un fléchissement particulièrement avéré depuis 2011 sous l'effet probable de la crise économique.