

# Foncier et immobilier d'entreprises en Centre-Val de Loire



Chambres de Métiers  
et de l'Artisanat  
Région Centre-Val de Loire



CCI CENTRE-VAL DE LOIRE

TERRAIN À  
CONSTRUIRE

EXTENSION  
À RÉALISER

LOCAL  
COMMERCIAL  
DISPONIBLE

ENTREPRISE  
À REPRENDRE

2018

## Édito

En 2017, la CRMA Centre-Val de Loire et CCI Centre-Val de Loire ont réalisé, en partenariat, une étude sur la thématique du « foncier d'activité et de l'immobilier d'entreprises ».

A l'évidence, la problématique de l'implantation des entreprises est au centre des réflexions concernant l'aménagement du territoire. Elle intéresse l'ensemble des élus locaux, et plus globalement l'ensemble des décideurs : de la commune rurale au Conseil régional en passant par les intercommunalités de toutes tailles.

Pour façonner et proposer une offre immobilière et foncière attractive se traduisant par l'installation d'activités, nos deux organismes consulaires ont dressé un état des lieux et répertoriés les constats et les attentes des chefs d'entreprises consultés par voie d'enquête. Pour conduire cette étude, mais aussi enrichir l'analyse des données et des observatoires, nous avons invité des experts en matière d'aménagement, de foncier, et d'urbanisme à nous accompagner dans nos réflexions notamment le Conseil régional, la DIRECCTE, la DREAL, les Agences d'urbanisme et DEV'UP.

Avec cette publication, nous espérons enrichir les connaissances des acteurs publics et privés agissant, directement ou non, sur les questions liées au foncier d'activité et d'immobilier d'entreprises. Nous entendons également par vocation, relayer l'expression des dirigeants d'entreprises sur le sujet.



Gérard Bobier,  
Président de la CRMA Centre-Val de Loire



Antoine Bonneville,  
Président de CCI Centre-Val de Loire

## Sommaire

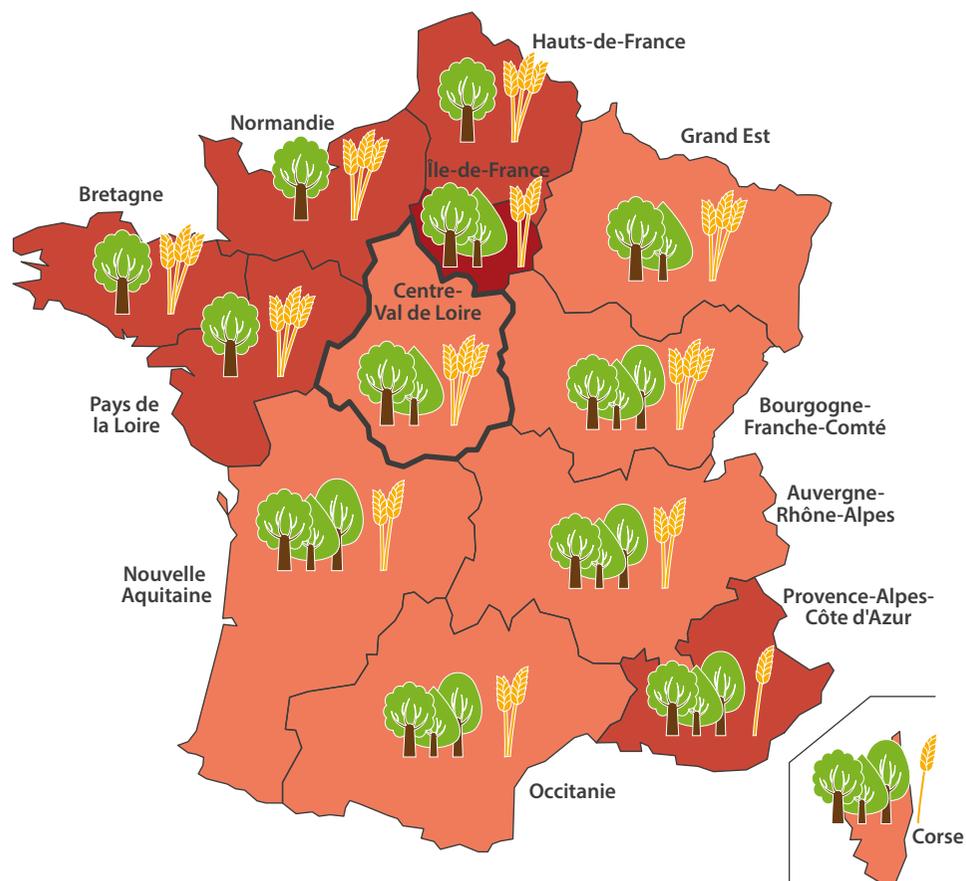
Partie 1 : Portrait du territoire .....	1
Partie 2 : Besoins en locaux d'activité des entreprises .....	7
Partie 3 : Problématiques immobilières et foncières des EPCI .....	19
Annexes : Surfaces consommées par EPCI .....	23

# Partie 1

## Portrait du territoire



## Occupation des sols en 2015



Source : DGFIP, Fichiers MAJIC 2015 - Cartographie : CCI Centre-Val de Loire

**Part des surfaces artificialisées dans la surface cadastrée**  
(Moyenne France métropolitaine : 6,7%)

**Part des surfaces agricoles dans la surface cadastrée**  
(Moyenne France métropolitaine : 57,4%)

**Part des espaces naturels dans la surface cadastrée**  
(Moyenne France métropolitaine : 35,2%)

- 20,4%
- de 7 à 10%
- 6,7% et moins

- 58% et plus
- 47 à 57,4%
- 22% et moins

- 36% et plus
- 20 à 35,2%
- 17% et moins

### Une artificialisation des sols relativement limitée dans le Centre-Val de Loire

L'analyse de l'occupation des sols pour l'année 2015 laisse apparaître un taux d'artificialisation<sup>1</sup> des sols fort pour l'Île-de-France (>20%), moyen pour le quart nord-ouest du pays et le sud-est (environ 10%), et relativement faible pour le reste de la France (<7%).

Le Centre-Val de Loire se situe dans cette dernière catégorie avec seulement 5,7% de son sol artificialisé<sup>2</sup> (soit une part inférieure d'un point à la moyenne nationale). Elle se place en revanche dans la catégorie haute pour la part de la surface agricole<sup>3</sup> (69,2% du sol, soit 12 points de plus que la moyenne française), et dans la moyenne pour l'occupation des sols par les espaces naturels<sup>4</sup> (23,8% du sol occupé par des forêts ou autres, soit 11 points de moins que la moyenne du pays). La région qui lui ressemble le plus pour ces caractéristiques est celle du Grand Est.

Entre 2006 et 2016 (d'après les données du service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable), le Centre-Val de Loire a vu la part de ses territoires artificialisés augmenter de 2,42%, celle des forêts et milieux semi-naturels de 0,02%, et celles des territoires agricoles diminuer de 0,14%.

Les données analysées et présentées dans les pages suivantes visent à mieux comprendre quelles activités sont à l'origine de l'artificialisation des sols, notamment en distinguant le bâti dédié à l'habitat et celui dédié aux activités économiques. L'analyse portera également sur la dynamique de ces constructions et sur leur localisation au sein du territoire régional.

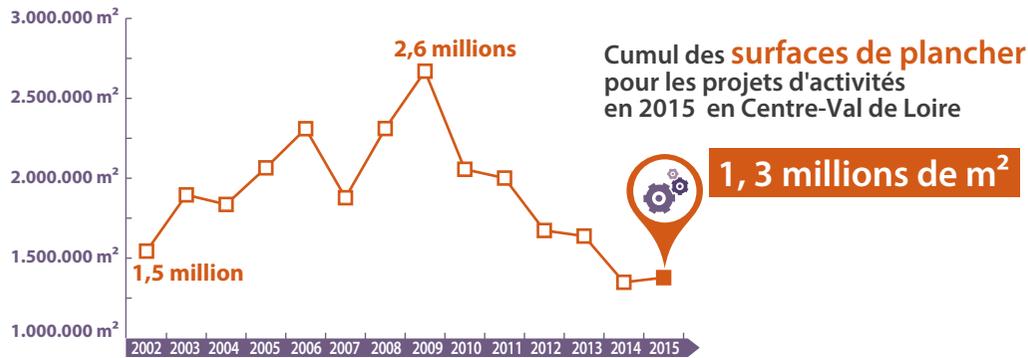
<sup>1</sup> Transformation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en espaces accueillant des implantations type logements, bureaux, entrepôts, infrastructures de transport, etc.

<sup>2</sup> Les surfaces artificialisées comprennent notamment les carrières, terrains à bâtir, terrains d'agrément, chemins de fer, etc.

<sup>3</sup> Les surfaces agricoles comprennent les terres, les prés, les vergers et les vignes.

<sup>4</sup> Les espaces naturels comprennent les forêts et l'eau.

## Surfaces de plancher des projets d'activités autorisés en Centre-Val de Loire



## 1,8 million de m² autorisés en moyenne chaque année

Après une croissance globale de 2002 à 2009 (avec un pic à 2,6 M. de m² à cette date), le volume annuel des surfaces de plancher des projets d'activité autorisés a constamment diminué jusqu'à retomber en 2015 à 1,3 millions de m², soit un total comparable à 2002 et 2 fois inférieur à celui de 2009. La période récente (cumul 2009-15) a généré un peu moins d'autorisations de surfaces (12,8 M. de m²) que la période précédente (2002-08, 13,8 M. de m²). Les hôtels, les bureaux et les entrepôts sont les seuls à avoir engendré plus de m² sur la période récente que sur la précédente.

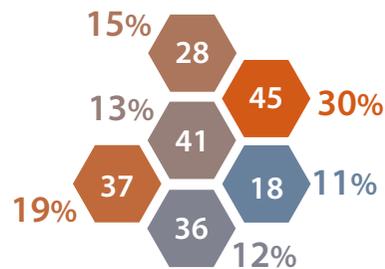
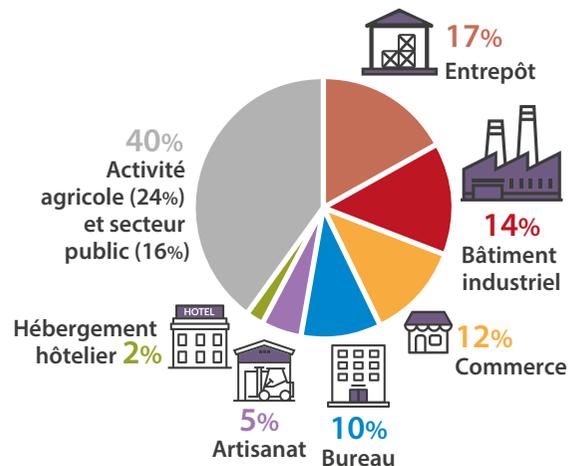
Sur la période 2009-2015, on observe que plus d'1,8 million de m² sont autorisés en moyenne chaque année. Près du ¼ (440.000 m²) est généré par les exploitations agricoles et forestières. La 2<sup>ème</sup> destination de construction concerne les entrepôts (302.000 m²), suivie de près par les services publics (289.000 m²). Cela revient à dire que seulement 60% des m² autorisés sont générés par l'activité du secteur marchand, les 40% restants étant engendrés par l'activité agricole et le secteur public. La moitié des surfaces autorisées concerne le Loiret et l'Indre-et-Loire. La part restante est répartie de manière comparable dans les 4 autres départements. La destination principale de ces m² varie d'un département à l'autre : l'exploitation agricole et forestière pour le Berry (où elle représente même 52% des m² autorisés de 2002 à 2015 dans l'Indre) et l'Indre-et-Loire, des bâtiments industriels pour l'Eure-et-Loir et le Loiret, et des entrepôts pour le Loir-et-Cher. Il est à noter que le commerce s'est développé dans des proportions comparables dans toute la région (seul l'Indre restant légèrement en retrait), que les bureaux représentent une part significative des m² autorisés (>10%) uniquement dans le Loiret et l'Indre-et-Loire, et que l'hébergement hôtelier s'est davantage développé dans le Loir-et-Cher.

### Secteurs d'activité

### Territoires

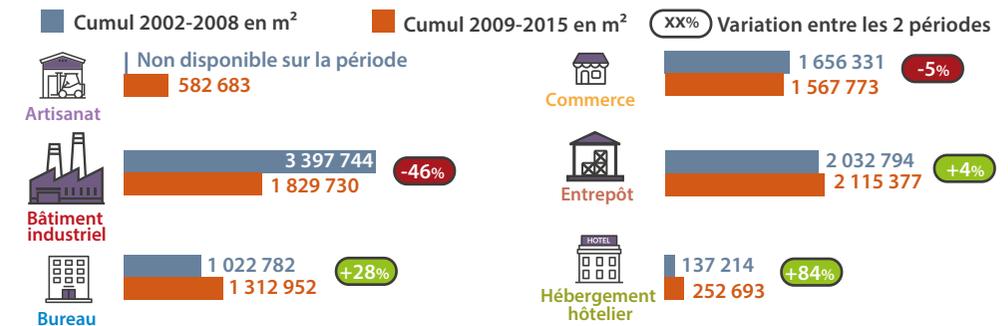
**60% des m²** autorisés chaque année générés par le secteur marchand (Moyenne 2009-2015)

Répartition des mètres carrés par département (Cumul 2002-2015)



Source : Données sit@del 2009-2015 - Illustrations CRMA/CCI Centre-Val de Loire

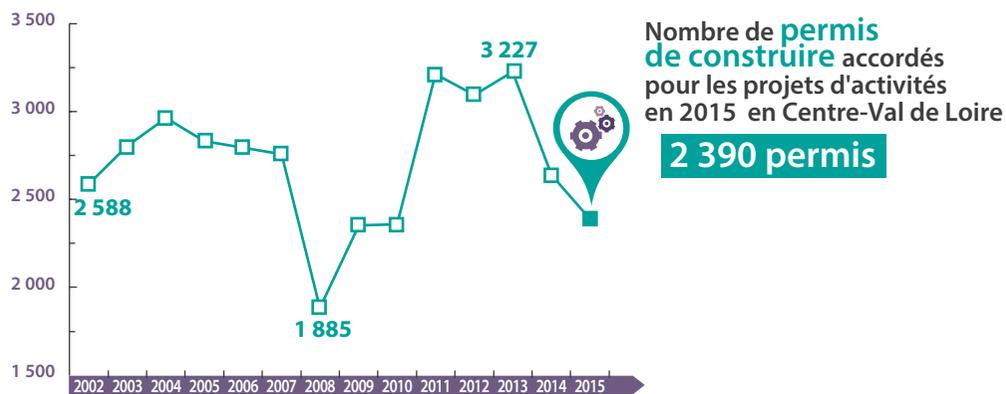
## Évolution des nouvelles surfaces de plancher autorisées par type de local entre 2002 et 2015 en Centre-Val de Loire



Surfaces de plancher autorisées en m² (hors act. agricoles et secteur public) Source : Sit@del2 - résultats en date de prise en compte

# Dynamique des permis de construire

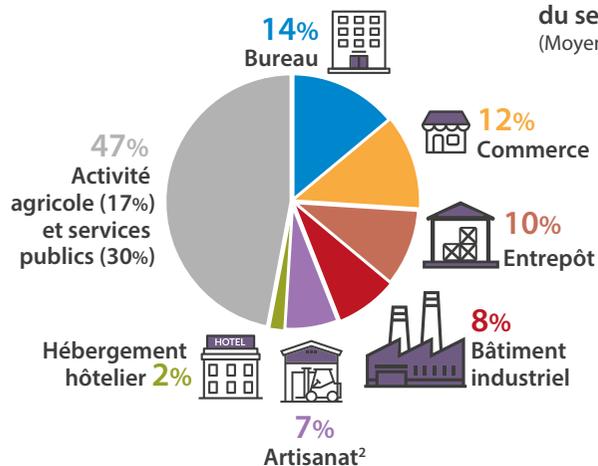
## Permis de construire<sup>1</sup> autorisés par projets d'activités en Centre-Val de Loire



Nombre de **permis de construire** accordés pour les projets d'activités en 2015 en Centre-Val de Loire

**2 390 permis**

### Secteurs d'activité



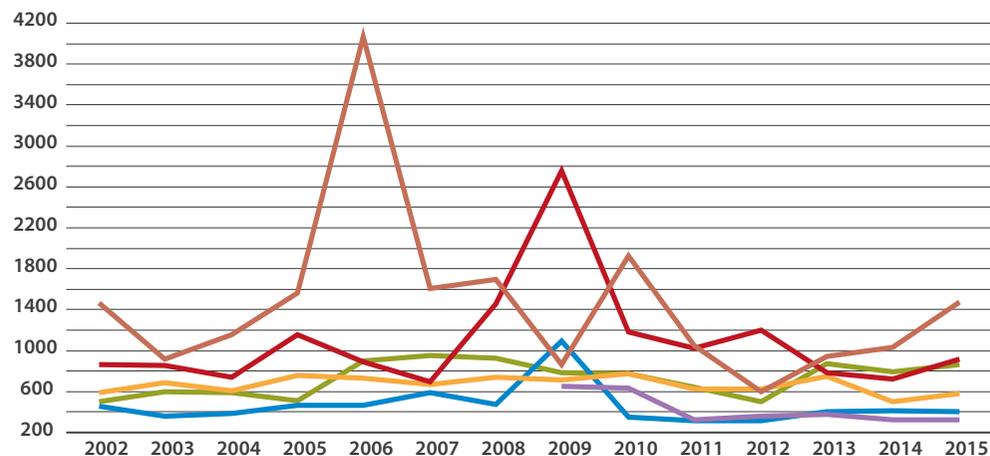
**53%** des permis de construire accordés résultent de l'activité du secteur marchand (Moyenne 2009-2015)

## Un nombre de permis de construire stable mais portant sur des locaux réduits

Environ 2700 permis de construire<sup>1</sup> ont été délivrés en moyenne chaque année en Centre-Val de Loire entre 2002 et 2015. L'évolution du nombre de permis de construire autorisés entre 2002 et 2015 n'est pas directement corrélée à celle des surfaces autorisées car un nombre élevé de permis peut correspondre en réalité à un volume limité de m<sup>2</sup>.

Les services publics et l'exploitation agricole sont les deux activités qui génèrent le plus de permis de construire, représentant à elles deux près de la moitié du total. De réelles disparités existent selon le type d'activité en matière de nombre de m<sup>2</sup> par permis de construire. Ainsi, un permis de construire pour un entrepôt en 2015 consomme en moyenne 1500 m<sup>2</sup> (après avoir connu un pic à 4000 m<sup>2</sup>/permis en 2006), tandis qu'un permis, délivré pour un bâtiment artisanal ne représente qu'un peu plus de 300 m<sup>2</sup>. Ces ratios sont globalement stables sur une longue période en moyenne (2002-15), en dépit de quelques soubresauts. Sur la période plus récente (2009-15), le nombre moyen de m<sup>2</sup> par permis de construire a eu tendance à baisser pour les bâtiments industriels, les exploitations agricoles et les bureaux, qui avaient tous connu un regain d'activité en 2009.

## Évolution du nombre moyen de m<sup>2</sup> des permis de construire<sup>1</sup> selon l'activité (hors activités agricoles et secteur public)



<sup>1</sup> Nombre de permis concernés par une activité. Un même permis peut correspondre à plusieurs activités. A noter, les « services publics » reprennent 6 activités, ce qui amplifie les doubles comptes.

<sup>2</sup> La destination « local artisanal » a été introduite dans la nomenclature des destinations de construction à l'occasion de la réforme du droit du sol intervenue en octobre 2007. Auparavant, dans Sitaldel, les superficies des locaux artisanaux étaient incluses dans les données relatives aux bâtiments industriels ou aux locaux de commerce.

Source : Sitaldel - Illustrations CRMA/CCI Centre-Val de Loire

	Cumul des surfaces consommées (données au 31 décembre 2014) <sup>1</sup>								
	Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire			Parcelles où l'usage de logement est majoritaire			Superficie en hectare	Surface totale consommée	
	Surface en ha	Évolution depuis 2002	TCAM <sup>2</sup> 2002-2014	Surface en ha	Évolution depuis 2002	TCAM <sup>2</sup> 2002-2014		Parcelles cumulées en ha	Pression foncière
<b>Cher</b>	5 254	24%	1,6%	19 029	14%	1,0%	719 671	24 062	3,3%
<b>Eure-et-Loir</b>	5 775	32%	2,2%	20 487	10%	0,7%	779 686	25 831	3,3%
<b>Indre</b>	3 545	43%	2,8%	24 588	8%	0,6%	698 607	28 268	4,0%
<b>Indre-et-Loire</b>	5 991	37%	2,5%	47 143	8%	0,6%	636 393	53 121	8,3%
<b>Loir-et-Cher</b>	5 202	37%	2,5%	27 536	9%	0,7%	656 472	32 445	4,9%
<b>Loiret</b>	8 001	42%	2,7%	36 598	10%	0,7%	706 694	44 866	6,3%
<b>Centre-Val de Loire</b>	<b>33 768</b>	<b>36%</b>	<b>2,4%</b>	<b>175 381</b>	<b>9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>4 197 523</b>	<b>208 595</b>	<b>5,0%</b>

<sup>1</sup> Retrouvez le détail des surfaces consommées par EPCI dans les tableaux en annexes

<sup>2</sup> TCAM : Taux de croissance annuel moyen

Sources : surfaces consommées - MAJIC, superficie - Insee

Pour **7 ha** de surfaces occupées par les activités économiques et le logement :



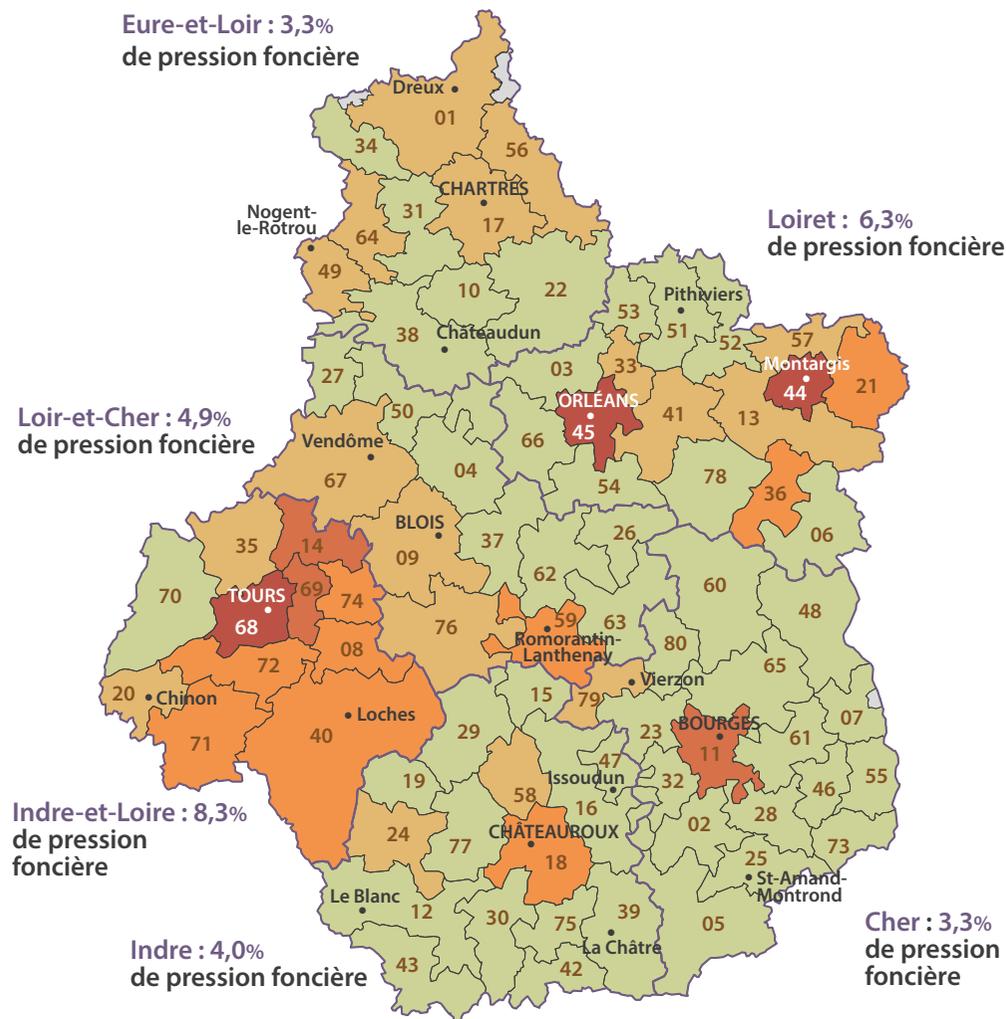
Source : MAJIC - Illustrations CRMA/CCI Centre-Val de Loire

## 1 hectare de locaux d'activité pour 6 hectares de logements

Sur la période 2002-2014, les usages des parcelles ont connu des évolutions différentes en Centre-Val de Loire. Les parcelles dédiées majoritairement aux locaux d'activités ont augmenté de 36% sur la période (soit une croissance annuelle moyenne de 2,4%), et celles dédiées majoritairement aux locaux d'habitat ont progressé de 9% sur la période (soit une croissance annuelle moyenne de 0,7%). Les parcelles occupées par de l'habitat restent toutefois largement prédominantes en région, avec un ratio moyen où pour 1 hectare de parcelles dédiées aux locaux d'activité, on recense près de 6 hectares de parcelles dédiées aux locaux d'habitat. Ce ratio tombe en dessous de 4 dans le Cher et l'Eure-et-Loir et s'élève à plus de 8 dans l'Indre et l'Indre-et-Loire.

Des spécificités par EPCI existent également (comme le doublement des parcelles dédiées aux locaux d'activité sur la période 2002-2014 pour les EPCI Cœur de Brenne, Beauce Loirétaine, Terres du Val de Loire, et Forêt). Ces données détaillées pour chaque EPCI sont disponibles en annexe.

## Pression foncière en 2014 dans les EPCI du Centre-Val de Loire



### Qu'est-ce que la pression foncière ?

La pression foncière telle que définie dans cette étude correspond au rapport entre la superficie occupée majoritairement par des locaux d'activité ou des logements, et la superficie totale de l'espace. Cette définition correspond à une approche théorique, basée sur les données mises à notre disposition, et pouvant s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Elle n'est pas forcément comparable avec d'autres approches de la pression foncière menées ailleurs en France (parfois en lien avec la SAFER).

Elle a été construite dans le but de mesurer l'impact du fait urbain (activités économiques et logement) sur les espaces agricoles et naturels dans le Centre-Val de Loire. L'objectif final est d'éclairer les collectivités pour la conduite de leur politique foncière, en proposant une vision objective du territoire régional.

La pression foncière de la région Centre-Val de Loire est estimée à 5%. Cette moyenne régionale masque des réalités territoriales différentes.

D'abord entre départements, puisque si cette pression s'avère très limitée en Eure-et-Loir et dans le Cher (3,3%) notamment en raison de la prédominance des espaces agricoles, elle se révèle beaucoup plus importante en Indre-et-Loire, atteignant les 8,3%. Les disparités existent également à l'échelle des EPCI : si plus de la moitié de ces nouvelles intercommunalités connaissent une pression très limitée (inférieure à la moyenne régionale), on observe une pression 3 fois plus forte au sein des métropoles d'Orléans et de Tours, ainsi que dans l'agglomération de Montargis. En conséquence, sur ces territoires où la pression foncière avoisine les 20%, l'implantation de nouvelles activités sera complexe à traiter (sans tenir compte de l'éventuelle présence de friches et de leur requalification).

## Partie 2

# Besoins en locaux d'activité des entreprises



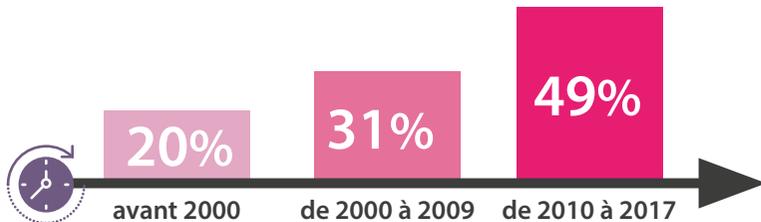


1 007 entreprises du Centre-Val de Loire ont répondu à l'enquête

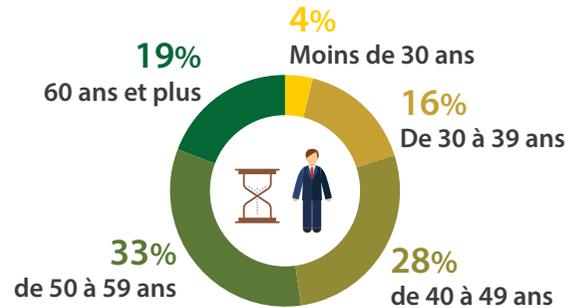
Dans quel département sont-elles installées ?



Quand ont-elles été créées ?



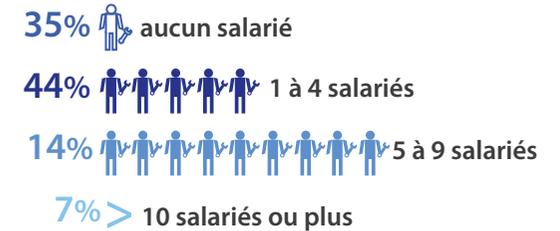
Quel âge ont les dirigeants ?



Quel est l'effectif des entreprises enquêtées ?

65% des entreprises interrogées sont employeuses

19% des entreprises interrogées forment des apprentis



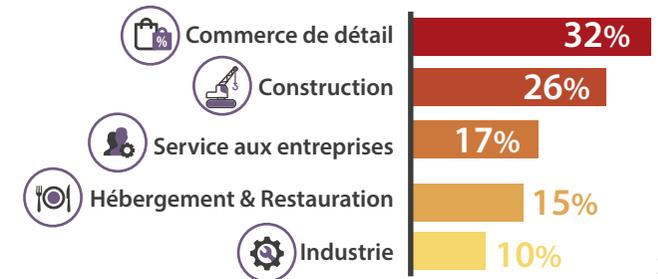
## Des TPE-PME artisanales, commerciales, ou industrielles

Pour comprendre les attentes des chefs d'entreprises en matière de foncier et d'immobilier, nous avons interrogé par téléphone un large panel d'entreprises commerciales et artisanales : 1007 entreprises ont répondu à notre enquête.

Lors du processus de ciblage des entreprises, nous avons sélectionné des secteurs d'activités avec un ancrage local et des effectifs salariés modérés, soit le profil de TPE-PME. Nous avons volontairement soustrait plusieurs secteurs d'activité (pharmacie, assurance, banque, immobilier) dont les entreprises peuvent avoir une puissance financière et/ou un processus de décision dépendant d'un grand groupe.

Ce panel d'entreprises bénéficie d'une représentativité géographique reflétant la localisation du tissu économique régional.

Dans quel domaine d'activités travaillent-elles ?



1 entreprise sur 2 appartient à l'Artisanat

## Quels sont les facteurs qui ont incité les entrepreneurs à installer leur entreprise à son emplacement actuel ? (possibilité de répondre à plusieurs facteurs)

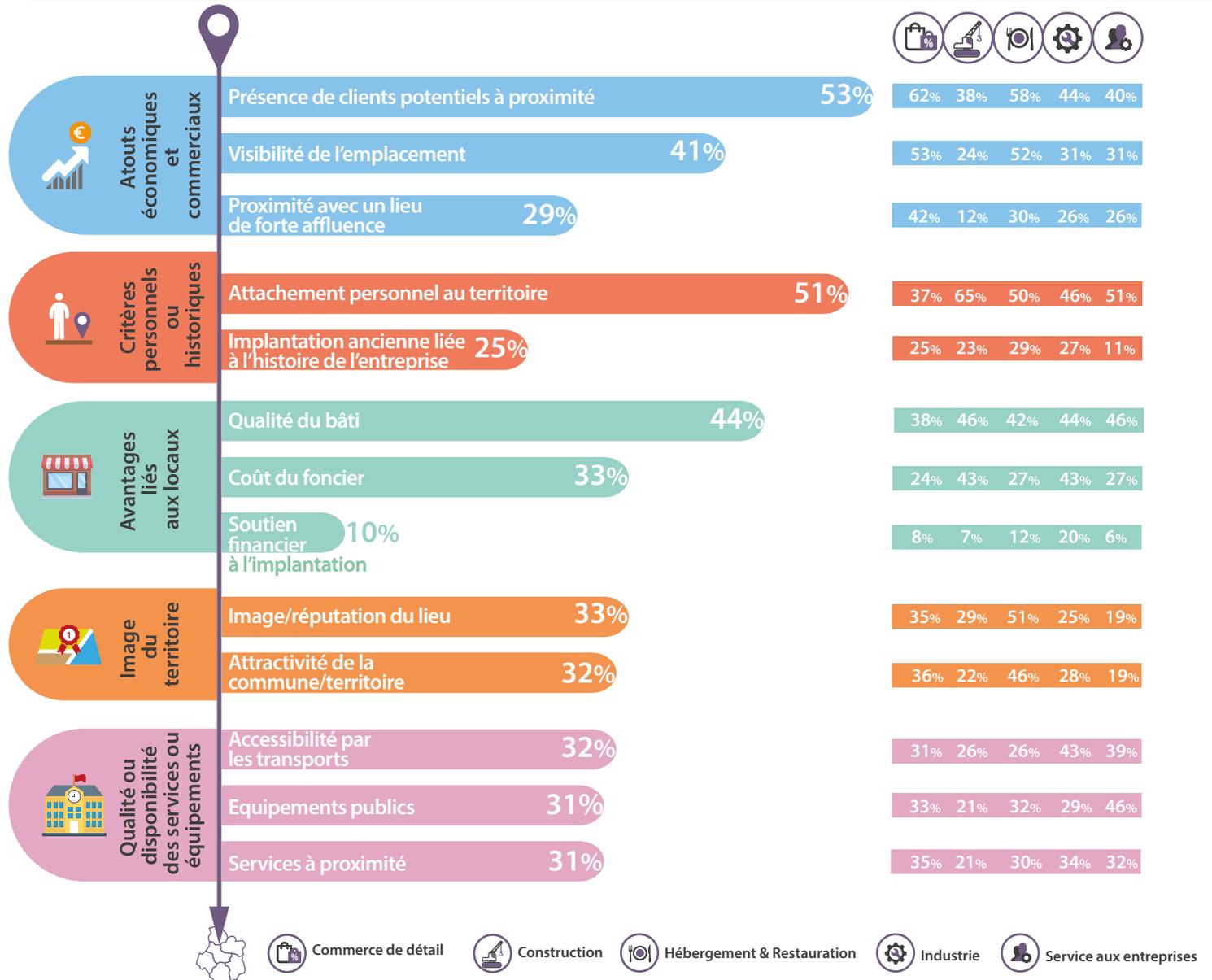
### Des stratégies d'implantation variées

L'analyse de la stratégie d'implantation des entreprises confirme que de nombreux facteurs interviennent dans le processus de décision final.

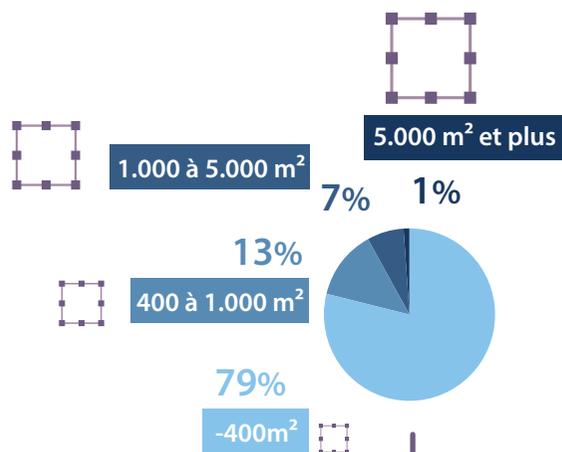
Aux yeux des chefs d'entreprise, le principal atout d'un futur site d'implantation est logiquement la proximité avec une clientèle potentielle (53%) mais pour 51% d'entre eux, l'existence d'un lien personnel avec ce territoire joue un rôle. Rester proche de sa famille, ses amis ou ses relations est un argument de choix. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les secteurs d'activité : dans le commerce de détail, la clientèle de proximité est primordiale (+ 11 points par rapport à la moyenne) alors que dans la construction c'est l'attachement à son territoire (+ 14 points) qui importe le plus. Dans ce secteur, l'activité est caractérisée par une forte mobilité géographique en fonction des chantiers qui peuvent être très éloignés du siège de l'entreprise.

En dehors de ces deux catégories, seuls les items correspondants à la qualité du bâtiment d'activité (44%) et la visibilité de l'emplacement (41%) jouent un rôle décisif pour au moins quatre chefs d'entreprises sur dix.

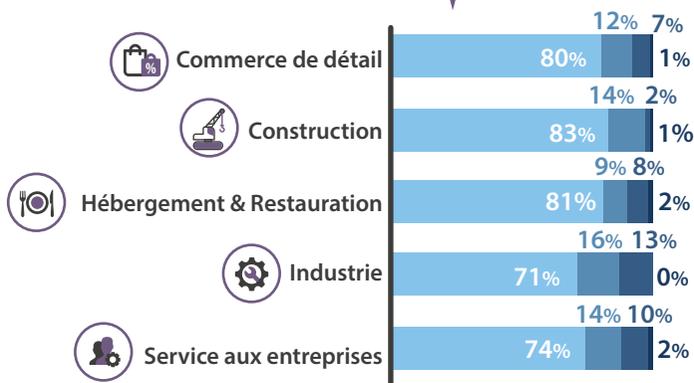
On notera aussi qu'à l'exception de l'industrie (20%), les aides financières à l'implantation ne sont pas déterminantes dans les choix des dirigeants de TPE-PME.



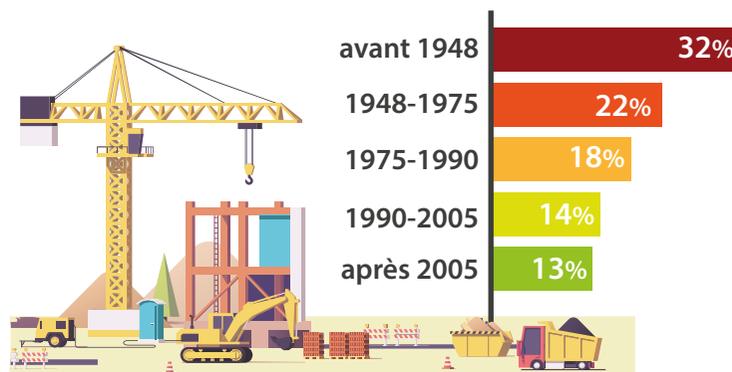
## Quelle est la surface de vos locaux d'activité ?...



## ... et selon l'activité ?



## Quand ont-ils été construits ?



## Des petites surfaces d'activité

La grande majorité (79%) des entreprises sondées occupent des surfaces inférieures à 400 m².

Plus des deux tiers des bâtiments peuvent être qualifiés de « potentiellement énergivores » leur conception datant d'avant la mise en œuvre de la RT 1988<sup>1</sup>. Ce constat sévère ne tient pas compte des éventuels travaux d'amélioration des performances énergétiques qui ont pu être réalisés par les entreprises.

Près d'une entreprise sur deux est locataire de son local d'activité, une pratique particulièrement répandue dans le commerce de détail (60%).

<sup>1</sup>RT1998 : Première réglementation thermique impactant les bâtiments non résidentiels. La RT 1974 étant la première réglementation thermique mise en œuvre en France suite au choc pétrolier de 1973 mais seuls les bâtiments d'habitation sont concernés.

## Quel est le type d'occupation ?...

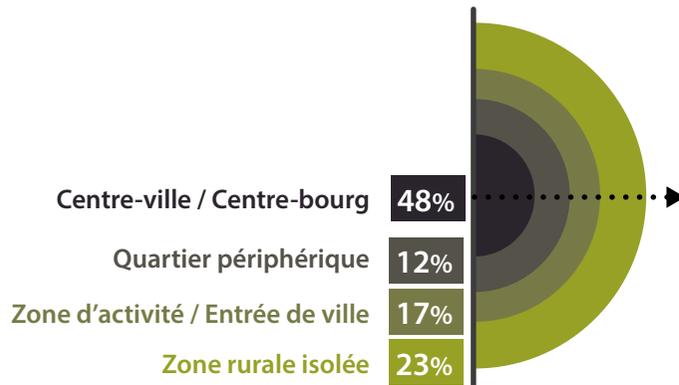


## ... et selon l'activité ?



**38%** des chefs d'entreprises habitent sur le lieu de leur activité

## Où sont situés les locaux d'activité ?



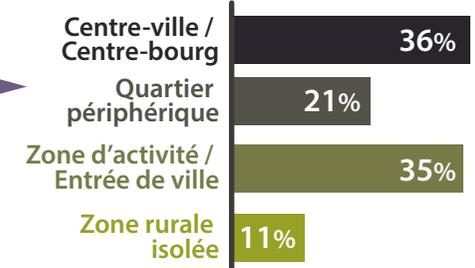
## Existe-t-il des locaux d'activité vacants à proximité ?

30%



des chefs d'entreprises déclarent connaître plusieurs locaux d'activités vacants à proximité de l'entreprise

## Où sont-ils localisés ?



## Avez-vous connaissance d'un risque naturel ou technologique dans votre zone d'implantation ?

10%

des chefs d'entreprises déclarent avoir connaissance d'un **risque** naturel ou technologique à proximité



parmi lesquels



82%  
Inondations



10%  
Centrale Nucléaire



8%  
Autres  
(sites industriels)

## Une grande diversité de territoires mais des problématiques communes : vacances commerciales, risques naturels

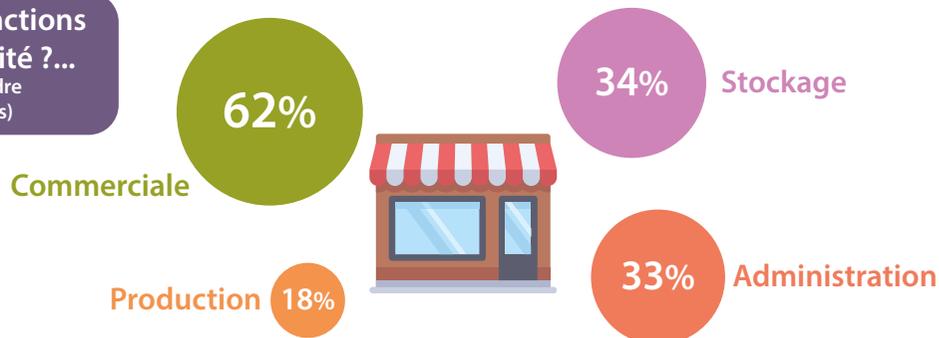
La localisation géographique du panel d'entreprises interrogées montre la grande diversité des territoires concernés : de l'artère commerçante d'un centre-ville jusqu'au cœur d'un petit village, en passant par les zones commerciales à la périphérie des grandes villes.

La photographie est différente lorsqu'est évoquée la question des locaux vacants. En région Centre-Val de Loire, dans notre étude, trois chefs d'entreprises sur dix ont repéré l'existence de plusieurs locaux inoccupés à proximité de leur entreprise. Deux secteurs géographiques semblent particulièrement concernés par ce phénomène de vacance : les centres-villes / centres-bourgs (36%), et les zones d'activité et/ou commerciales des entrées de ville (35%). A contrario, les chefs d'entreprises situées en zones rurales ne sont que 11% à faire ce constat.

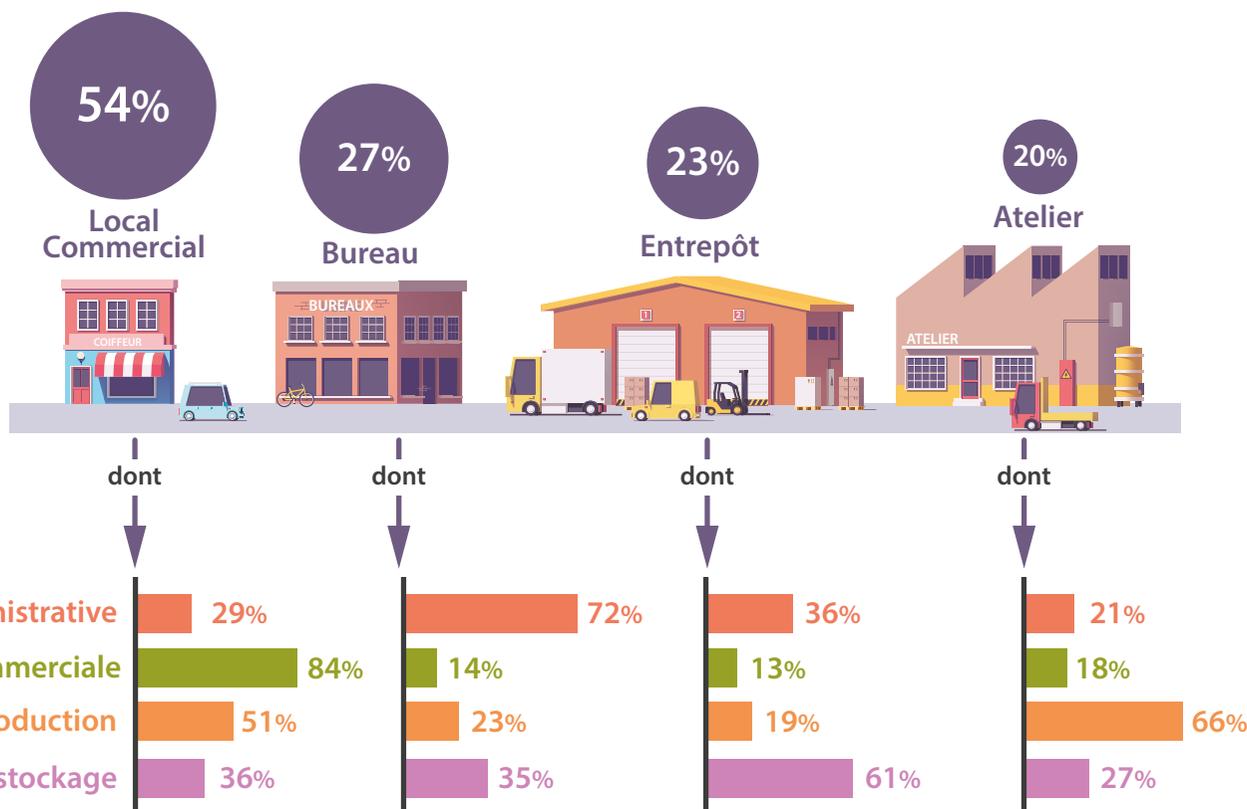
Au-delà des problématiques liées à l'activité (type de locaux, zone de chalandise, visibilité de l'enseigne), le lieu d'implantation de l'entreprise est susceptible d'être confronté à la probabilité d'un risque naturel ou technologique. Un chef d'entreprise sur dix est dans ce cas de figure, majoritairement pour des risques d'inondations (82% des risques cités). Par ailleurs, les inondations marquantes de 2016 sur les départements du Loiret et du Loir-et-Cher ont illustré la fragilité face à ce type d'évènement climatique et leurs impacts sur l'activité économique.

# Portrait des locaux d'activité : l'utilisation

Quelles sont les fonctions des locaux d'activité ?...  
(possibilité de répondre à plusieurs fonctions)



... Et par type de construction ?  
(possibilité de donner plusieurs réponses)



Un unique local d'activité pour la vente, la production, les tâches administratives et le stockage

La plupart des entreprises interrogées possède un local d'activité unique. Il répond alors à des usages multiples allant de la production à la vente, en passant par la gestion administrative ou le stockage des produits.

La fonction « point de vente » (62%) est la plus courante, le stockage (34%) et la gestion administrative (33%) sont cités comme des fonctions secondaires. Enfin, le local peut être également « atelier » ou « labo » pour répondre aux besoins de production (18%).

Le type de construction (local commercial, bureau, entrepôt ou atelier) est un fort déterminant de sa destination : 84 % des locaux commerciaux sont utilisés pour une activité de vente, 72% des bureaux pour de la gestion administrative, 61% des entrepôts pour du stockage et 66% des ateliers pour de la production. Ainsi, les qualités techniques du bâtiment orientent nécessairement l'usage principal des locaux mais cet usage est loin d'être exclusif.

## Quels usages professionnels d'internet ont les entrepreneurs enquêtés ? (possibilité de répondre plusieurs usages)

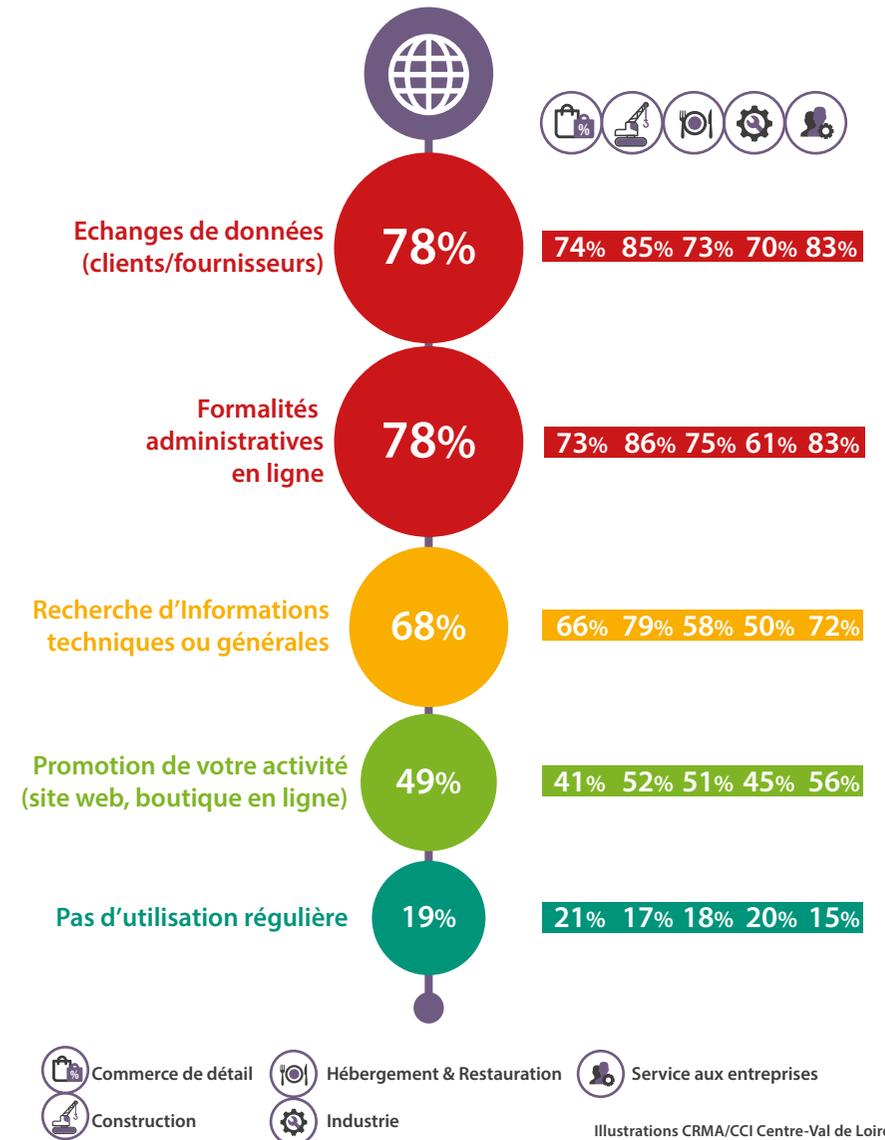
### De nombreux entrepreneurs restent encore à l'écart des outils numériques

Plus de huit chefs d'entreprises interrogés sur dix déclarent avoir un usage régulier d'internet. En dépit de la place grandissante du numérique dans l'activité économique, ils restent près de 19% à ne pas en avoir une utilisation régulière.

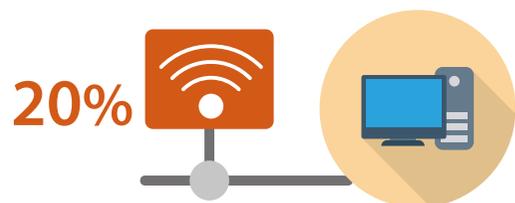
Les échanges de données avec leurs clients ou leurs fournisseurs (messagerie numérique) et les formalités administratives en ligne (déclarations obligatoires) constituent les deux principaux usages des entreprises (78% des répondants). Plus de 80% des entrepreneurs dans les secteurs d'activités de la construction et l'industrie sont fortement dépendants de ces usages.

Les entrepreneurs enquêtés sont également nombreux à avoir recours à internet pour trouver les informations techniques ou générales nécessaires au bon fonctionnement de leur activité économique (68% des répondants). Pour la construction et l'industrie, l'usage est encore plus marqué avec plus de 70% de chefs d'entreprises concernés dans ces deux secteurs d'activités.

Enfin, un chef d'entreprise sur deux dispose d'un site internet (site vitrine, e-boutique) pour présenter son activité. Paradoxalement, les entreprises du commerce sont les plus en retrait dans ce domaine. La possibilité d'exposer savoir-faire, produits et services peut pourtant être considérée comme un moyen de communiquer à coûts limités afin toucher une nouvelle clientèle.



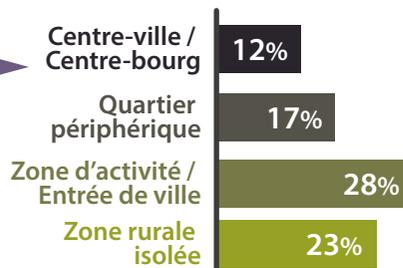
Le débit internet actuel des locaux d'activité permet-il de répondre à ces usages ?



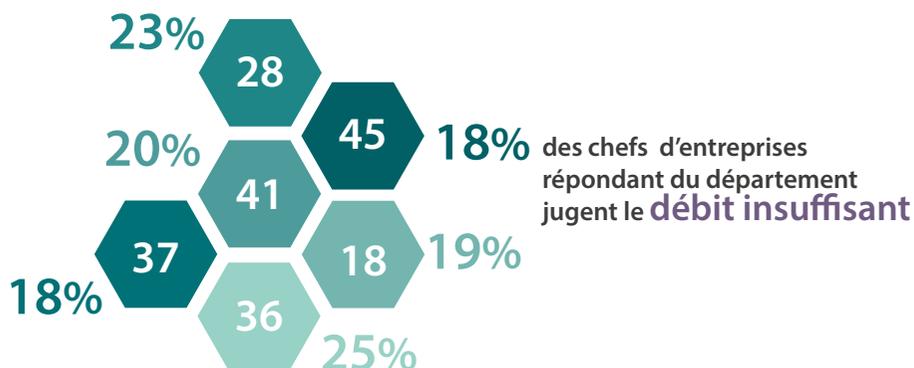
20%

Débit Insuffisant

Où sont-ils localisés ?



Dans les départements ?



## Un réseau internet d'une qualité inégale, accentuant les fractures territoriales

Au-delà de l'analyse des usages d'internet qui varient d'une entreprise à une autre, il semble pertinent de vérifier que la qualité de la connexion est en adéquation avec les usages de chacun. Aujourd'hui encore, deux chefs d'entreprises sur dix déclarent rencontrer des difficultés liées à un débit internet insuffisant.

A l'ère du développement massif du numérique, cette situation constitue véritablement un frein à l'activité économique de nos territoires, entravant la productivité des entreprises. Le croisement de ces réponses avec la localisation géographique montre que l'éloignement des zones les plus urbanisées accentue le phénomène : 12% des entreprises dans les centres-villes/centres-bourgs contre 23% dans les zones les plus rurales.

Face à ce constat, un déploiement rapide du très haut débit sur l'ensemble de la région Centre-Val de Loire semble une impérieuse nécessité pour nos entreprises. Il est indispensable de ne pas les laisser à l'écart de la transition numérique, mais aussi de ne pas amplifier le déficit d'implantation d'activité sur nombre de territoires.

## Les entrepreneurs sont satisfaits...

### De la fluidité de la circulation



### Des conditions d'accès pour les fournisseurs



### Par la proximité des principaux axes ou lignes de dessertes



### Par la qualité des infrastructures desservant leur implantation



### Par l'efficacité de la signalétique



### Par la facilité de stationnement



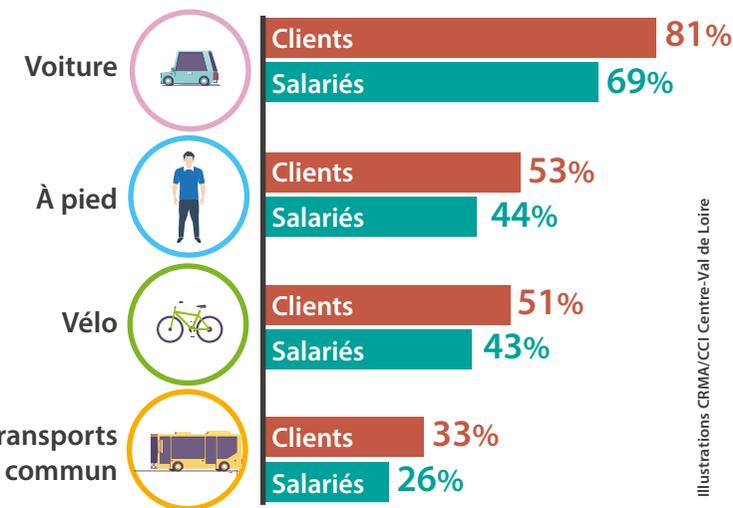
## Des infrastructures et des équipements routiers de qualité

Au vu des réponses obtenues, les entrepreneurs sont plutôt satisfaits des infrastructures et équipements routiers existants. Si près de huit chefs d'entreprises sur dix ont répondu positivement sur l'ensemble de ces critères, il existe des différences visibles en fonction du type de territoire d'implantation de l'entreprise. Par exemple, la fluidité de la circulation est, en moyenne régionale, jugée très bonne (84%) mais avec un écart de 7 points entre les métropoles - forcément plus engorgées - et les petites intercommunalités moins sujettes à ces problématiques. Cette disparité se retrouve également lorsque la thématique de l'accès routier des fournisseurs est évoquée, et in fine sur le stationnement.

Les entreprises situées dans les petites intercommunalités souffrent davantage de l'éloignement des principaux axes routiers (autoroutes, 2x2 voies) ou de l'absence de dessertes de transports en commun : 77% seulement de satisfaits pour une moyenne de 88% dans les métropoles. En revanche, l'efficacité de la signalétique ou la qualité des infrastructures ne sont pas des critères distinguant un territoire d'un autre.

## Comment les salariés et les clients accèdent à l'entreprise ?

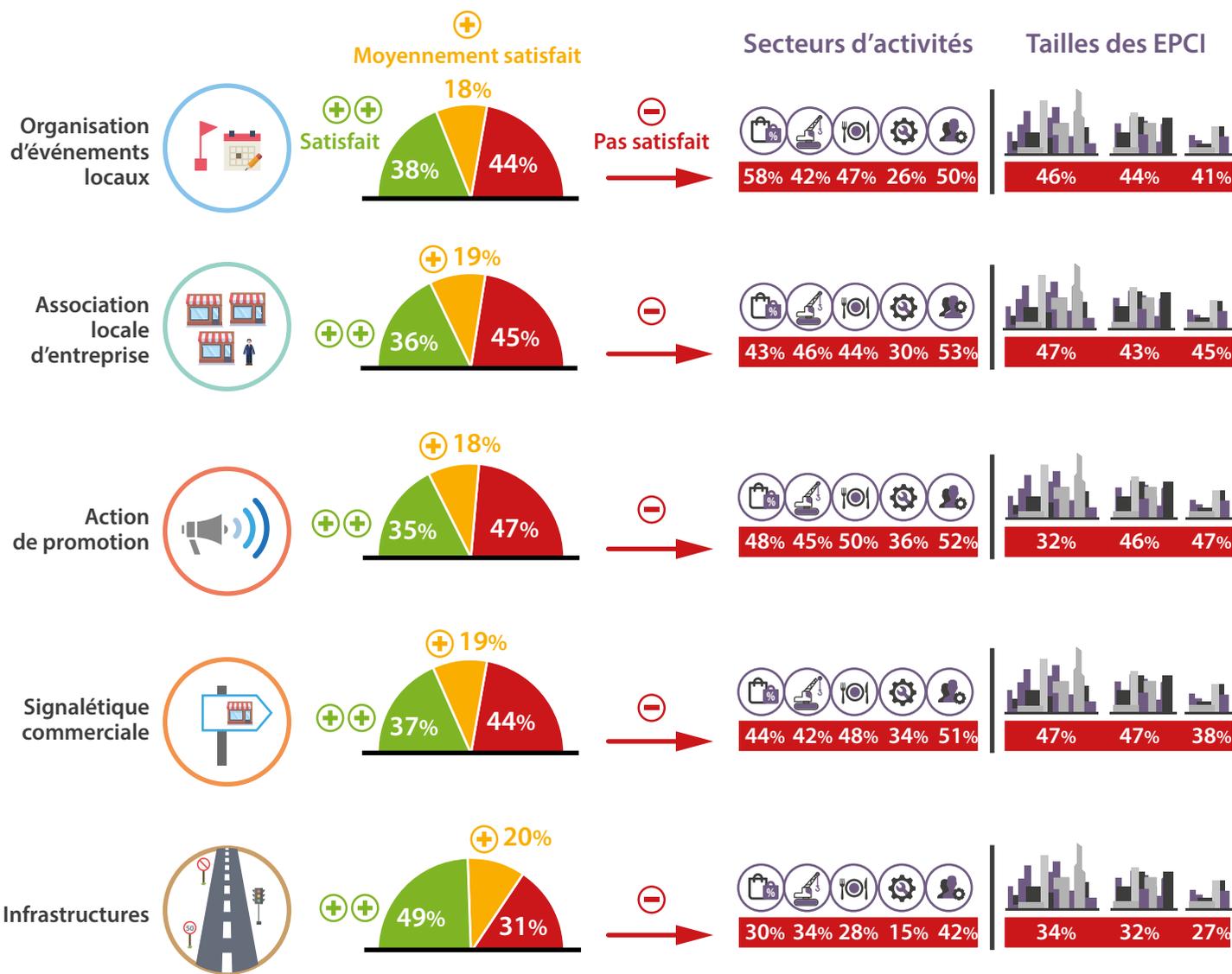
(possibilité de répondre plusieurs modes)



## La voiture : mode de transport privilégié

Sans surprise, la voiture reste le mode de transport le plus fréquemment utilisé par les clients (81%) mais aussi les salariés (69%). Toutefois, les chefs d'entreprise considèrent que de nombreux clients et salariés ont également recours aux déplacements cyclables ou pédestre (environ 50% des répondants).

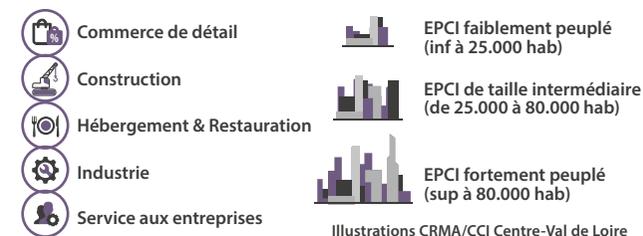
## Comment est perçu le dynamisme et les initiatives des territoires ?



## Des relations entre collectivités et entrepreneurs à renforcer

Pour les chefs d'entreprises, le bilan des actions mises en place par leur collectivité locale (mairie, communauté de communes, agglomération) en faveur de la visibilité et du développement de leur activité est mitigé. Sur l'ensemble des thématiques abordées le nombre d'insatisfaits dépasse les 40% : organisation d'événements locaux (44%), association locale d'entreprise (45%), action de promotion (47%), et signalétique commerciale (44%). Unique exception, les infrastructures avec seulement 31% d'insatisfaits, sont jugées de bonne qualité par deux tiers des chefs d'entreprises interrogés.

Au niveau des secteurs d'activité, les attentes d'animation économique sont fortes dans le commerce de détail, l'hébergement-restauration et les services. A l'inverse, ces sujets ne font pas partie des préoccupations principales des chefs d'entreprises de l'industrie avec parfois dix à vingt points d'écart par rapport aux autres secteurs d'activité.



Illustrations CRMA/CCI Centre-Val de Loire

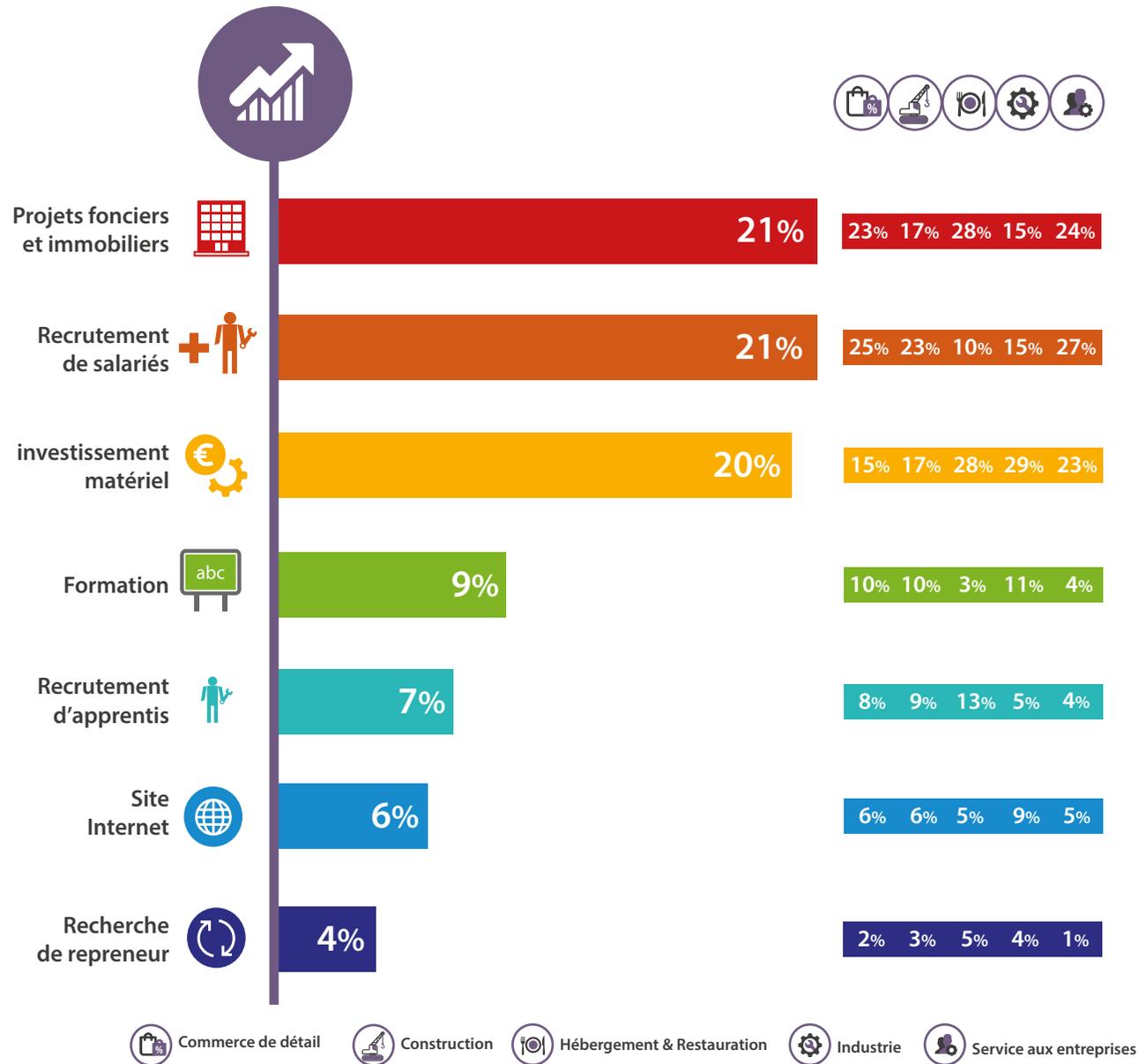
## Quels sont les projets de développement des entrepreneurs interrogés ?

### Des projets fonciers et immobiliers variés...

Programmés dans les prochains mois ou à plus long terme, les projets de développement des entreprises laissent apparaître une grande variété de besoins : du projet immobilier ou foncier (21%) à la recherche d'un repreneur (4%), en passant par le recrutement d'employés (21%) ou les investissements matériels (20%).

Si l'on s'attache aux projets fonciers et immobiliers, les trois principales thématiques mises en avant par les entreprises sont : le déménagement vers de nouveaux locaux pour faire face par exemple au développement de l'activité, la vente préalable des locaux pour permettre à l'entreprise de se relocaliser sur un nouveau site, et les travaux de rénovation et de mise en accessibilité.

Quelques projets de création d'un nouvel établissement ou d'extension de la surface commerciale sont cités par les entrepreneurs (mais ils restent très minoritaires).



## ...mais qui ne constituent pas des freins au développement de leur activité

Compte tenu de l'ensemble des résultats de l'enquête, il semble que les locaux d'activité actuels des entreprises interrogées ne soient pas un frein à leur développement. Un constat confirmé par 91% des chefs d'entreprises qui estiment que leurs locaux sont adaptés à leurs besoins.

En revanche, la qualité de l'environnement immédiat (dont la lutte contre la vacance commerciale), de l'accès à l'internet ou de l'animation économique locale sont des cartes à jouer pour les acteurs locaux, publics ou non, afin d'améliorer le dynamisme économique de nos territoires en Centre-Val de Loire.



Source : Enquête CRMA/CCI Centre-Val de Loire - Illustrations CRMA/CCI Centre-Val de Loire

## Partie 3

# Problématiques immobilières et foncières des EPCI



## Un parc étoffé et centré sur les territoires ligériens

L'agence de développement économique régionale Dev'Up, a réalisé, en 2017, des entretiens avec les représentants des intercommunalités. Les résultats de ces échanges apportent des informations nouvelles sur les problématiques foncières, immobilières et d'animation économique. Cette base est certes non exhaustive, mais fait office de première consolidation régionale depuis 2009 (date à laquelle le cabinet Katalyse avait réalisé un état des lieux commandé par le Conseil régional).

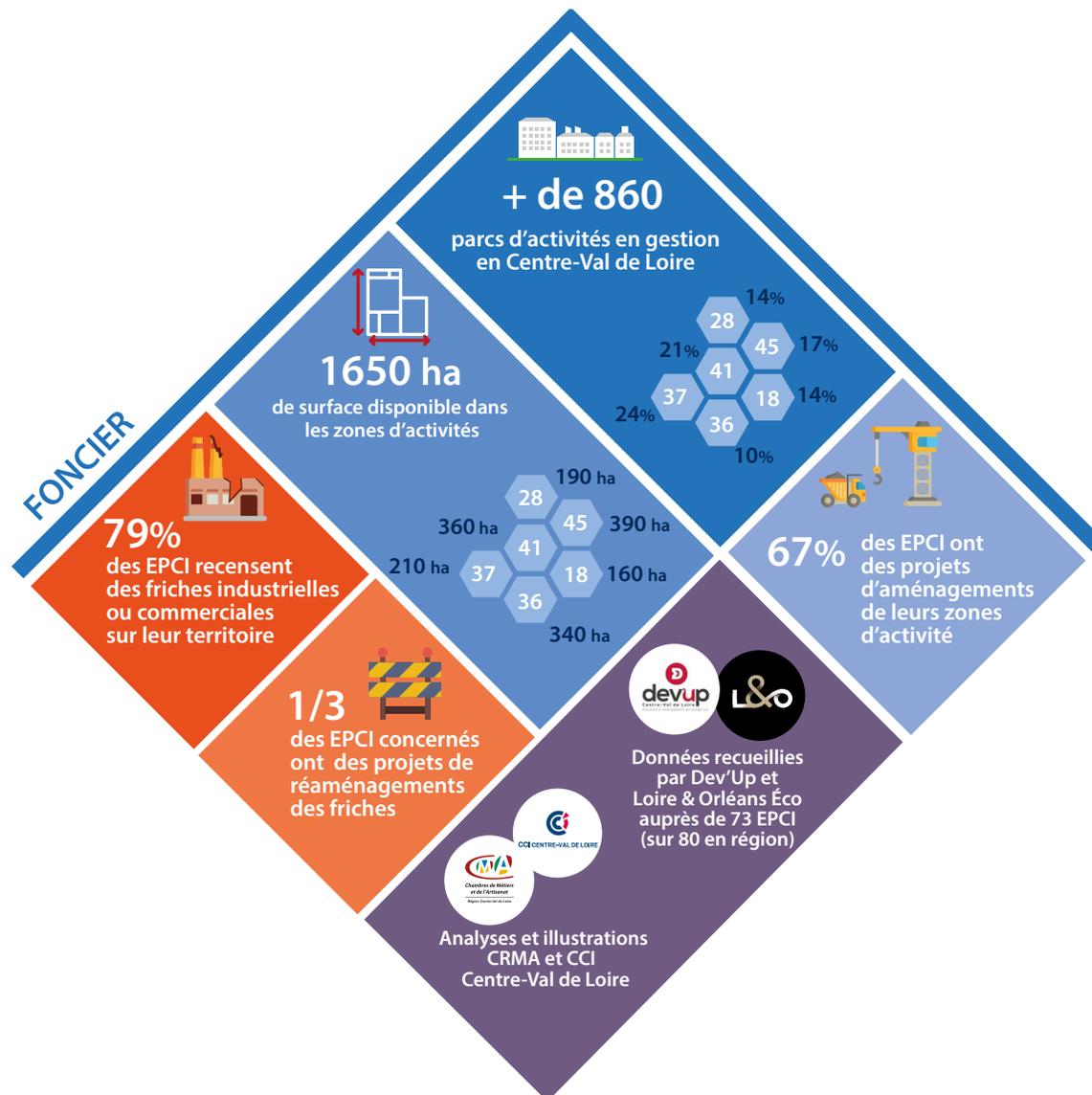
En matière de foncier d'activité, les intercommunalités ont fortement développé leur offre au moyen de parcs d'activités, souvent situés en périphérie des principales villes ou agglomérations. Plus de 860 parcs d'activités sont recensés en Centre-Val de Loire. Leur implantation est majoritairement concentrée sur l'axe ligérien (62% des sites).

## Des friches plus nombreuses que les projets d'aménagement

L'offre foncière au sein de ces zones d'activités a vocation à s'accroître fortement dans les prochaines années : 67% des EPCI déclarent avoir des projets d'aménagement.

L'étendue des surfaces prévues pour l'extension ou l'aménagement des parcs existants ou la création de nouveaux viendra s'ajouter aux 1650 hectares qui sont déjà disponibles et viabilisés sur l'ensemble de la région.

En parallèle, les intercommunalités sont confrontées à la présence de friches liées à d'anciennes activités industrielles ou commerciales. Si près de 8 EPCI sur 10 en recensent sur leur territoire, seuls un tiers ont des projets pour réaménager ces sites nécessitant parfois des dépollutions des sols et des restructurations complètes pour répondre aux besoins de nouvelles activités (ex : loisirs) ou envisager la création de logements.



## Des locaux disponibles mais qui doivent s'adapter à la demande

En matière de développement économique, la loi NOTRe a réorganisé les compétences des collectivités territoriales en consacrant le rôle de la Région qui est compétente, pour élaborer un Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation et elle peut octroyer des aides aux entreprises sur son territoire.

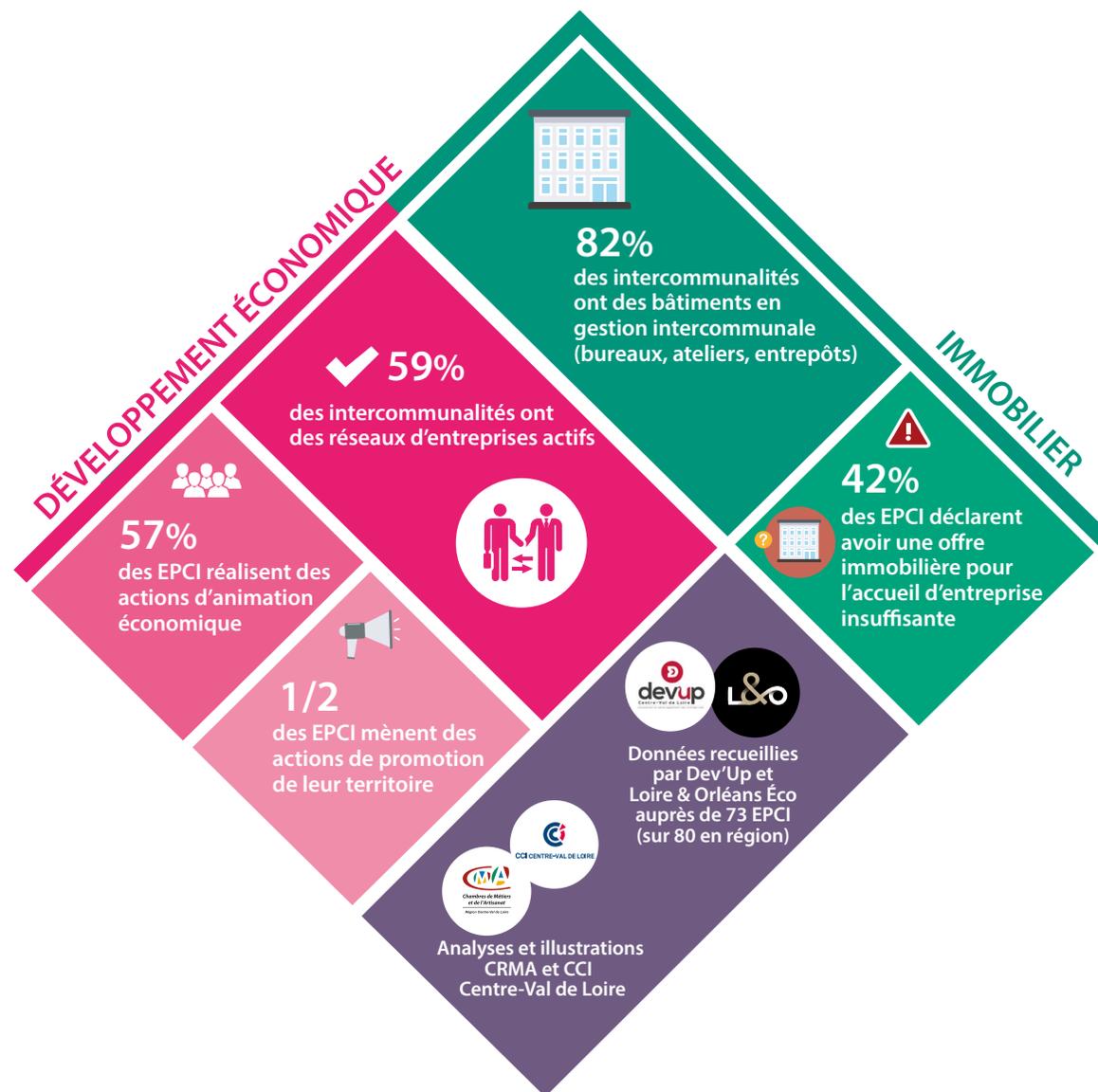
Toutefois, l'immobilier d'entreprise reste la prérogative des communes et des EPCI, qui peuvent décider de soutenir et d'organiser l'investissement immobilier professionnel mais aussi de proposer la location de terrains ou d'immeubles.

Plus de 80% des intercommunalités (ou directement leurs communes) disposent de bâtiments en gestion locative. Si l'offre disponible est souvent classique (bureau, ateliers, entrepôts), des initiatives locales permettent de voir émerger des formats innovants, notamment des espaces de coworking. Plus de 4 EPCI sur 10 déclarent avoir des difficultés à répondre aux besoins des entreprises en matière d'offre locative, en raison d'un parc d'accueil jugé insuffisant ou inadapté dans sa forme actuelle.

## Une main tendue vers les entrepreneurs

Pour soutenir l'activité économique de leur territoire, près de 6 intercommunalités sur 10 peuvent s'appuyer sur des réseaux locaux d'entrepreneurs. Pour maintenir ou créer un lien entre les acteurs économique et de leur territoire, 57% des EPCI réalisent des rencontres entre élus locaux et chefs d'entreprises sur une fréquence variable, ou régulière. Ces réunions sont une opportunité de connaître leurs produits ou leurs services, leurs sites de production ou d'activité, et leurs projets de développement.

Pour attirer de nouvelles entreprises, 50% des territoires conduisent des actions de promotion (site internet, brochures, participation à des salons départementaux, régionaux ou nationaux). Les politiques de promotion territoriale sont souvent focalisées sur le tourisme. L'activité plus globale de promotion économique existe surtout dans les métropoles et agglomérations



# Synthèse générale

## Consommation foncière

Si la région Centre-Val de Loire était une parcelle de 100 m<sup>2</sup>...

69 m<sup>2</sup>



Espaces agricoles

24 m<sup>2</sup>



Espaces naturels

6 m<sup>2</sup>



Espaces artificialisés

1 m<sup>2</sup>



Autres



Nombre moyen de m<sup>2</sup> par permis de construire dédié à l'activité



Entrepôt

1 472 m<sup>2</sup>



Hébergement hôtelier

863 m<sup>2</sup>



Bureau

404 m<sup>2</sup>



Bâtiment Industriel

913 m<sup>2</sup>



Commerce

580 m<sup>2</sup>



Artisanat

327 m<sup>2</sup>

## Besoins en locaux des entreprises

1007

entreprises interrogées  
en Centre-Val de Loire

93% ont moins de 10 salariés

79% des locaux d'activités  
font moins de 400m<sup>2</sup>

1 entreprise sur 2  
est propriétaire



53%  
ont implanté leur entreprise  
à son emplacement actuel  
en raison de la présence de  
clients potentiels à proximité

53%



20%

ont un débit internet insuffisant



30%



des chefs d'entreprises déclarent avoir plusieurs  
locaux d'activités vacants à proximité de l'entreprise



1 local d'activité sur 2  
est situé dans un bâtiment datant  
d'avant 1975



8 entrepreneurs sur 10  
sont satisfait des  
infrastructures  
de leur territoire

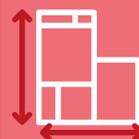


91% des chefs  
d'entreprises considèrent  
que leurs locaux sont  
adaptés à leurs besoins

## Problématiques foncières et immobilières dans les EPCI



+ de 860  
zones d'activités recensés  
en Centre-Val de Loire



1650 ha  
de surface disponible  
dans les zones d'activités



79%  
des EPCI ont des friches  
industrielles ou commerciales  
sur leur territoire



42%  
des EPCI déclarent  
avoir une offre immobilière  
insuffisante

# Annexes

## Surfaces consommées par EPCI



Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération		Cumul des surfaces consommées dans les EPCI du Cher (données au 31 décembre 2014)					Réf. sur la carte p.6
		Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CC Arnon Boischaud Cher	Châteauneuf-sur-Cher	142	19,5%	727	14,1%	2,3%	02
CC Berry Grand Sud	Châteaumeillant	315	70,1%	1656	11,5%	2,3%	05
CC Berry Loire Vauvise	Herry	75	6,5%	420	12,3%	1,8%	07
CA Bourges Plus	Bourges	1507	31,2%	2976	16,3%	11,3%	11
CC Cœur de Berry	Mehun-sur-Yèvre	200	15,5%	1116	15,2%	3,9%	23
CC Cœur de France	Saint-Amand-Montrond	348	29,8%	1024	8,1%	3,6%	25
CC le Dunois	Dun-sur-Auron	123	39,0%	707	13,1%	2,4%	28
CC Fercher Pays Florentais	Saint-Florent-sur-Cher	159	23,8%	646	9,1%	3,4%	32
CC Pays de Nérondes	Nérondes	61	15,7%	385	6,4%	1,8%	46
CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire	Sancerre	242	16,2%	1564	9,8%	2,6%	48
CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois	La Guerche-sur-l'Aubois	80	17,0%	594	17,4%	2,3%	55
CC Sauldre et Sologne	Aubigny-sur-Nère	318	17,3%	1660	17,6%	2,3%	60
CC la Septaine	Avord	708	1,9%	785	28,1%	3,8%	61
CC Terres du Haut Berry	Saint-Martin-d'Auxigny	303	12,8%	2044	16,3%	3,6%	65
CC les Trois Provinces	Sancoins	90	13,0%	414	8,1%	1,8%	73
CC Vierzon Sologne Berry	Vierzon	464	45,8%	1337	11,2%	6,9%	79
CC les Villages de la Forêt	Vignoux-sur-Barangeon	112	7,5%	762	12,4%	3,0%	80

		Cumul des surfaces consommées dans les EPCI d'Eure-et-Loir (données au 31 décembre 2014)					
Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération	Commune principale	Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	Réf. sur la carte p.6
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CA Agglo du Pays de Dreux	Dreux	1236	32,5%	4380	10,2%	5,5%	01
CC du Bonnevalais	Bonneval	290	7,3%	745	12,4%	2,9%	10
CA Chartres Métropole	Chartres	1085	58,4%	2858	12,2%	6,4%	17
CC Cœur de Beauce	Les Villages Vovéens	858	18,1%	1073	10,5%	1,9%	22
CC entre Beauce et Perche	Illiers-Combray	235	13,4%	1250	12,5%	3,1%	31
CC des Forêts du Perche	Senonches	170	58,7%	1035	10,2%	3,8%	34
CC du Grand Châteaudun	Châteaudun	531	24,3%	3043	6,8%	1,3%	38
CC du Perche	Nogent-le-Rotrou	279	35,3%	1467	7,7%	5,5%	49
CC des Portes Euréliennes d'Île de France	Epernon	854	33,5%	2351	9,3%	5,5%	56
CC Terres de Perche	La Loupe	200	22,7%	1890	10,2%	5,4%	64

Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération		Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	Réf. sur la carte p.6
		Commune principale					
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CC Brenne Val de Creuse	Le Blanc	195	76,1%	1652	15,4%	2,2%	12
CC Chabris Pays de Bazelle	Chabris	55	41,1%	918	6,0%	3,9%	15
CC de Champagne Boischauts	Vatan	353	38,7%	2703	6,6%	4,3%	16
CA Châteauroux Métropole	Châteauroux	1216	59,3%	3264	10,6%	8,2%	18
CC du Châtillonnais en Berry	Châtillon-sur-Indre	106	24,5%	870	3,8%	3,5%	19
CC Cœur de Brenne	Mézières-en-Brenne	131	189,5%	2624	3,6%	5,8%	24
CC Ecueillé Valençay	Valençay	262	33,2%	2281	5,3%	4,7%	29
CC Eguzon Argenton Vallée de la Creuse	Argenton-sur-Creuse	275	35,7%	1729	11,0%	4,4%	30
CC de la Châtre et Sainte Sévère	La Châtre	163	19,2%	1506	11,2%	2,6%	39
CC de la Marche Berrichonne	Aigurande	57	20,7%	548	7,0%	2,1%	42
CC Marche Occitane Val d'Anglin	Chaillac	74	47,6%	986	5,3%	2,1%	43
CC du Pays d'Issoudun	Issoudun	283	18,5%	1124	7,4%	4,5%	47
CC de la Région de Levroux	Levroux	99	5,7%	2252	2,5%	6,8%	58
CC du Val de Bouzanne	Neuvy-Saint-Sépulchre	45	36,5%	573	16,0%	2,2%	75
CC Val de l'Indre Brenne	Buzançais	231	25,0%	1693	9,8%	3,9%	77

Cumul des surfaces consommées dans les EPCI d'Indre-et-Loire (données au 31 décembre 2014)

Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération	Commune principale	Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	Réf. sur la carte p.6
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CC de Bléré Val de Cher	Bléré	345	63,2%	2400	7,7%	8,3%	08
CC du Castelrenaudais	Château-Renault	251	15,4%	3264	3,8%	10,0%	14
CC Chinon, Vienne et Loire	Chinon	407	28,0%	1330	10,7%	5,4%	20
CC de Gâtine et Choisilles Pays de Racan	Neuillé-Pont-Pierre	340	63,8%	3169	6,7%	6,2%	35
CC Loches Sud Touraine	Loches	778	30,4%	13149	7,5%	7,6%	40
Tours Métropole Val de Loire	Tours	1968	40,0%	6420	9,7%	21,5%	68
CC Touraine Est Vallées	Montlouis-sur-Loire	316	49,5%	1839	12,0%	10,1%	69
CC Touraine Ouest Val de Loire	Langeais	391	39,3%	4257	7,6%	4,9%	70
CC Touraine Val de Vienne	Sainte-Maure-de-Touraine	392	16,1%	5382	3,5%	8,4%	71
CC Touraine Vallée de l'Indre	Monts	552	41,8%	3892	11,4%	9,1%	72
CC du Val d Amboise	Amboise	252	31,7%	2028	9,4%	9,0%	74

Cumul des surfaces consommées dans les EPCI de Loir-et-Cher (données au 31 décembre 2014)

Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération	Commune principale	Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	Réf. sur la carte p.6
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CC Beauce Val de Loire	Mer	263	56,2%	924	11,3%	1,8%	04
CA de Blois Agglopolys	Blois	1220	41,0%	4966	10,4%	6,2%	09
CC Cœur de Sologne	Lamotte-Beuvron	355	43,0%	1029	11,5%	4,0%	26
CC des Collines du Perche	Mondoubleau	112	45,0%	936	4,1%	3,5%	27
CC du Grand Chambord	Mont-près-Chambord	421	36,9%	1650	11,5%	4,4%	37
CC du Perche et Haut Vendômois	Fréteval	163	48,3%	1754	3,3%	4,9%	50
CC du Romorantinais et du Monestois	Romorantin-Lanthenay	552	39,6%	2902	11,6%	7,4%	59
CC de la Sologne des Etangs	Neung-sur-Beuvron	213	92,4%	1435	11,8%	3,2%	62
CC de la Sologne des Rivières	Salbris	466	29,5%	1433	9,7%	3,4%	63
CA Territoires Vendômois	Vendôme	680	25,6%	6085	4,9%	6,5%	67
CC Val-de-Cher-Controis	Contres	758	25,6%	4129	12,6%	6,0%	76

Cumul des surfaces consommées dans les EPCI du Loiret (données au 31 décembre 2014)

Nom EPCI CC : Communauté de communes CA : Communauté d'agglomération	Commune principale	Parcelles où l'usage d'activités est majoritaire		Parcelles où l'usage de logement est majoritaire		Pression foncière	Réf. sur la carte p.6
		Surface en hectare	Évolution depuis 2002	Surface en hectare	Évolution depuis 2002		
CC de la Beauce Loirétaine	Artenay	544	140,2%	952	12,4%	3,7%	03
CC Berry Loire Puisaye	Briare	395	26,2%	2539	4,9%	5,3%	06
CC Canaux et Forêts en Gâtinais	Lorris	408	16,8%	4449	6,1%	6,4%	13
CC de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne	Courtenay	355	15,6%	3837	6,1%	8,4%	21
CC de la Forêt	Neuville-aux-Bois	154	109,9%	1006	9,7%	5,5%	33
CC Giennoises	Gien	358	18,8%	2330	10,0%	7,4%	36
CC des Loges	Châteauneuf-sur-Loire	490	41,4%	3167	13,4%	6,6%	41
CA Montargoise et Rives du Loing (A.M.E.)	Montargis	694	67,0%	2832	10,5%	15,2%	44
Orléans Métropole	Orléans	1981	33,9%	5023	10,8%	20,8%	45
CC du Pithiverais	Pithiviers	426	41,0%	1172	13,3%	3,3%	51
CC du Pithiverais Gâtinais	Le Malesherbois	265	53,4%	1463	9,8%	4,0%	52
CC de la Plaine du Nord Loiret	Bazoches-les-Gallerandes	139	39,1%	319	10,8%	1,8%	53
CC des Portes de Sologne	La Ferté-Saint-Aubin	310	16,0%	1645	9,6%	4,7%	54
CC des Quatre Vallées	Ferrières-en-Gâtinais	280	18,4%	1514	8,5%	6,3%	57
CC des Terres du Val de Loire	Beaugency	657	119,6%	2328	13,0%	4,5%	66
CC du Val de Sully	Sully-sur-Loire	545	21,9%	2289	12,9%	4,6%	78



### Une publication

**CRMA Centre-Val de Loire**  
28, rue du faubourg de Bourgogne  
45000 Orléans  
Erik Leconte  
02 38 68 00 79  
e.leconte@crma-centre.fr  
www.crma-centre.fr

**CCI Centre-Val de Loire**  
6 rue Pierre et Marie Curie  
PA - Ingré 45926 Orléans Cedex 9  
Matthieu Blin  
02 38 25 25 40  
matthieu.blin@centre.cci.fr  
www.centre.cci.fr

