



Observation des Dynamiques Économiques et Stratégies des Villes Petites et Moyennes

(ODES – Région Centre)

En écho aux réflexions locales et régionales sur les villes petites et moyennes (Forum des élus des Villes Petites et Moyennes – VPM, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire – SRADDT ...), l'Université François-Rabelais de Tours conduit depuis 2011, avec le Centre de ressources Villes au Carré, une recherche sur la situation économique et les leviers du développement des villes petites et moyennes de la région. Ce projet est soutenu par la Région Centre dans le cadre de ses appels à projets de recherche.

Coordinateurs :

Christophe DEMAZIÈRE & Abdelillah HAMDOUCH

Professeurs en Aménagement de l'Espace et Urbanisme
École Polytechnique et UMR CITERES, Université de Tours

16 fiches-portrait ont été réalisées. Elles portent sur 14 pôles de centralité de la Région Centre : (Amboise, Châteaudun, Chinon, Gien, Issoudun, La Châtre, Le Blanc, Loches, Nogent-le-Rotrou, Pithiviers, Romorantin-Lanthenay, Saint Amand-Montrond, Vendôme et Vierzon) et deux agglomérations, l'une caractéristique des franges franciliennes (Montargis), l'autre du sud régional (Châteauroux).

FICHE PORTRAIT DE VIERZON

Contacts :

christophe.demaziere@univ-tours.fr

abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr

Tel. : 02 47 36 14 67

SOMMAIRE

I. Géographie.....	4
II. Population et cohésion sociale.....	6
III. Emploi et activités économiques.....	14
IV. Foncier et immobilier.....	25

AVANT-PROPOS

Les fiches-portrait ont été réalisées sous la direction de Christophe Demazière et Abdelillah Hamdouch, Professeurs à l'Université de Tours, avec le concours de Ksenija Banovac, Doctorante en Aménagement de l'Espace et Urbanisme, et Laure Daviot, Ingénieure d'étude à l'Unité Mixte de Recherche *Cités, TERritoires, Environnement et Sociétés*. Les étudiants suivants ont contribué à ces fiches : Gwendoline Aucher, Jean-Charles Bernois, Côme Berton, Aurélie Bocquene, Camille Elamine, Sylvain Moioli, Nicolas Théron et Etienne Vallat, élèves-ingénieurs à l'Ecole Polytechnique de Tours.

Cécile Dublanche, Directrice de Villes au Carré, et Marie Bizeray, Chargée de mission à Villes au Carré, ont fortement participé à ce travail.

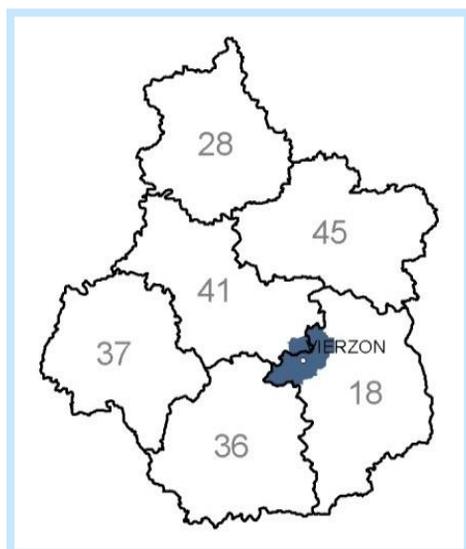
Nous remercions vivement les élus et techniciens rencontrés sur les différents territoires pour les informations et réflexions qu'ils ont bien voulu nous fournir.

Fiche portrait

Vierzon



Source : <http://roccoco.free.fr>



	Commune (périmètre INSEE, 2010)	Unité urbaine (périmètre INSEE, 2010)	Aire urbaine (périmètre INSEE, 2010)	Zone d'emploi (périmètre INSEE, 2010)
Nombre de communes <i>Dont hors département</i>	1	3	11	23 2
Population en 2008	27 495	30 486	35 695	46 994
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2008	369,1	290,6	109,1	58,4
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1968 et 2008	- 0,46 %	- 0,32 %	- 0,23 %	- 0,12 %

Source : INSEE, 2008

Vierzon se situe dans le département du Cher. La ville se trouve à 10 km de la limite entre le département du Cher et celui du Loir-et-Cher et à 20 km de celle entre les départements du Cher et de l'Indre. Deux communes de sa zone d'emploi sont situées dans le Loir-et-Cher.

Les indicateurs utilisés dans cette fiche portrait sont déclinés à différentes échelles d'analyse qui nous ont parues les plus pertinentes selon les cas : l'unité urbaine, l'aire urbaine et la zone d'emploi.

L'unité urbaine est constituée de 3 communes : **Méreau**, **Saint-Hilaire-de-Court** et **Vierzon**.

L'aire urbaine comprend, également, les communes de **Brinay**, **Dampierre-en-Graçay**, **Genouilly**, **Massay**, **Méry-sur-Cher**, **Saint-Georges-sur-la-Prée**, **Saint-Laurent** et **Thénioux**.

Vierzon

I. GÉOGRAPHIE

Réseaux et accessibilité

Véritable lieu de carrefour, la ville de Vierzon est située à la frontière entre la Sologne et le Berry et, entre les plaques territoriales de l'axe ligérien et du Sud régional.

Réseau routier :

L'accessibilité autoroutière est très bonne. En effet, de nombreuses autoroutes se rejoignent à Vierzon.

L'A71 est accessible par deux échangeurs au Nord et à l'Est, en 5 minutes, depuis le centre ville. Elle permet de rejoindre Orléans au Nord en 1h05 et Bourges au Sud-Est en 30 minutes.

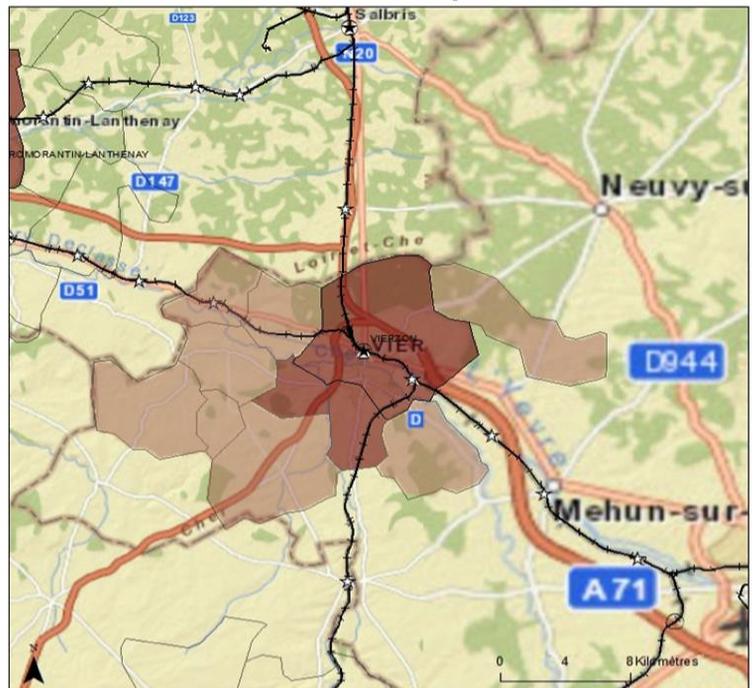
L'A85 accessible en 10 minutes par l'A71, au Nord, permet de rejoindre Romorantin-Lanthenay en 30 minutes et Tours en 1h20. Enfin, l'A20, accessible au Nord en moins de 5 minutes depuis le centre ville, est gratuite jusqu'à Nespoules. Elle permet de rejoindre Châteauroux en 43 minutes et Argenton-sur-Creuse en 1h.

Réseau ferroviaire :

Vierzon bénéficie d'une situation favorable sur la desserte ferroviaire, avec 192 liaisons par jour de base et 769.830 montées/descentes cumulées dans ses deux gares Vierzon ville et Vierzon-Forges, en 2008. La gare de Vierzon est donc classée première parmi les 16 villes étudiées pour le nombre de dessertes et classée deuxième pour le nombre de fréquentations.

La gare de Vierzon-Ville est desservie par le TGV. Les villes de Lille et Brive-la-Gaillarde sont atteintes en 3h, et l'aéroport de Roissy en 2h20.

Infrastructures de transport à Vierzon



Réalisation: stage DA4 ville s^e, Sources: IGN GeoFla©, INSEE, Esri World Street Map

- Gare de fret
- ☆ Gare de voyageurs
- ⊕ Gare de voyageurs et de fret
- +—+—+ Ligne ferroviaire
- Unité urbaine
- Aire urbaine

La desserte de Vierzon est exceptionnelle, ayant cinq fois plus de dessertes que la moyenne des autres villes et le double de Châteauroux. Carrefour ferroviaire, Vierzon se trouve sur les lignes Les Aubrais-Montauban, Brive-la-Gaillarde-Lille Europe, Pornichet-Saincaize, Tours-Dijon et Tours-Lyon. Elle dessert plus d'une vingtaine de villes dont Orléans (1h), Lyon (4h), Tours (1h10), Bourges (20 minutes) et Paris (1h30).

Vierzon

Flux domicile-travail

La zone d'emploi est relativement attractive, comparée aux quinze autres villes étudiées, bien qu'elle soit déficitaire avec 3 321 entrants et 5 064 sortants, en 2007.

Les actifs sortants de la zone d'emploi se rendent, principalement, à Bourges (3 023) et, dans une moindre mesure, à Romorantin-Lanthenay (613) et à Issoudun (373).

Les entrants proviennent de ces mêmes villes : Bourges (1 507), Romorantin-Lanthenay (664) et Issoudun (462).

Les temps de déplacement domicile-travail sont faibles et ont peu augmenté entre 1999 et 2006.

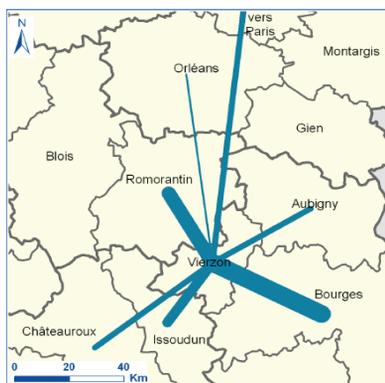
	Coefficient sortants/entrants dans la zone d'emploi en 2007	Temps de déplacement moyen domicile-travail dans l'aire urbaine en 2006	Écart de temps de déplacement domicile-travail moyen dans l'aire urbaine entre 1999-2006
Vierzon	1,52	15,1 min	0,3 min
Rang de la ville par rapport aux autres villes étudiées (de la plus attractive à la moins attractive)	6/16	5/12	4/12

Mobilité domicile-travail dans l'aire urbaine entre 1999 et 2006 et dans la zone d'emploi en 2007

Source : INSEE, 2007, DATAR, 2006

Les migrations domicile - travail des actifs ayant un emploi concernant la zone d'emploi de Vierzon en 2007

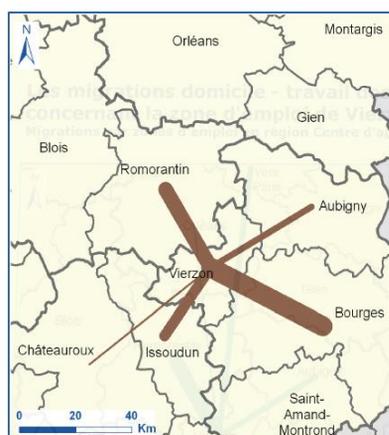
Migrations par zones d'emploi en région Centre d'après les données INSEE 2007



Migrations des actifs depuis la zone d'emploi de Vierzon

Number of active employees with an employment zone outside the Vierzon employment zone:

- 128
- 138 - 159
- 373
- 613
- 3 023



Migrations des actifs vers la zone d'emploi de Vierzon

Number of active employees with an employment zone in the Vierzon employment zone:

- 86
- 140
- 462
- 664
- 1 507

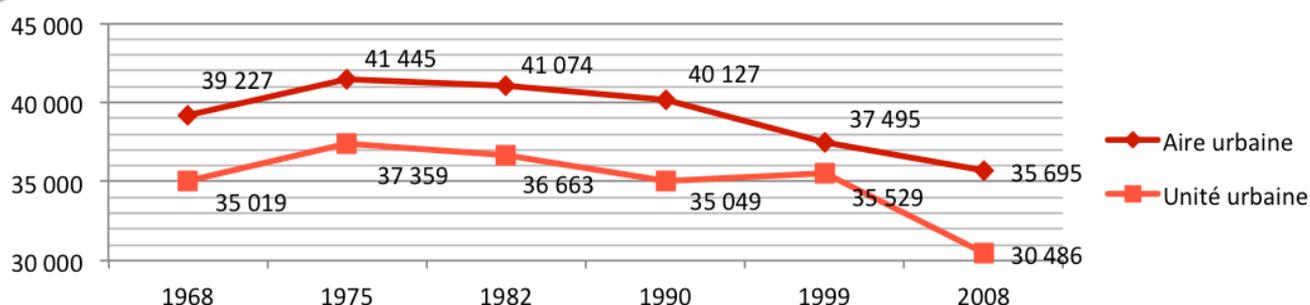
Source : INSEE RP2007 - Fond de carte sous licence IGN
Réalisation : Conseil régional du Centre 2010

La bonne accessibilité de Vierzon et ses faibles relations avec les villes alentours permettent de la classer dans la catégorie des villes autonomes.

Vierzon

II. POPULATION

Population

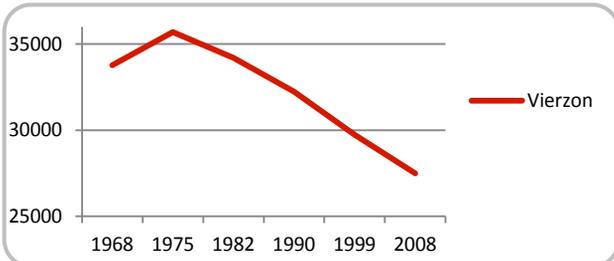


Évolution de la population dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008

L'unité urbaine de Vierzon comprend 30 486 habitants en 2008, répartis dans trois communes. Elle a perdu 4.533 habitants entre 1968 et 2008, ce qui correspond à une décroissance démographique de - 12,9 %. L'unité urbaine, malgré les périodes 1968-1975 et 1990-1999, où elle a gagné de la population, n'a cessé de perdre des habitants. Notamment entre 1999 et 2008, où elle a perdu 5 043 habitants. L'aire urbaine est, elle aussi, en décroissance démographique depuis 1975. Ces évolutions sont inférieures à celle de la Région, qui a une croissance de + 27,2 % entre 1968 et 2008. Ce graphique exprime, globalement, un manque d'attractivité pour l'aire urbaine et pour l'unité urbaine de Vierzon, par rapport aux autres villes étudiées et par rapport à la Région.

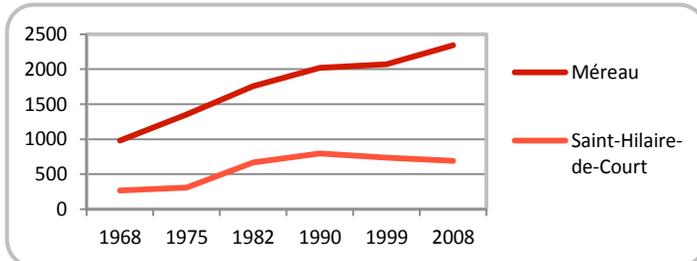
Les graphiques, ci-dessous, montrent l'évolution de la répartition de la population dans les communes de l'unité urbaine :



Évolution de la population de la commune de Vierzon

de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008



Évolution de la population des autres communes de l'unité urbaine

de Vierzon de 1968 à 2008

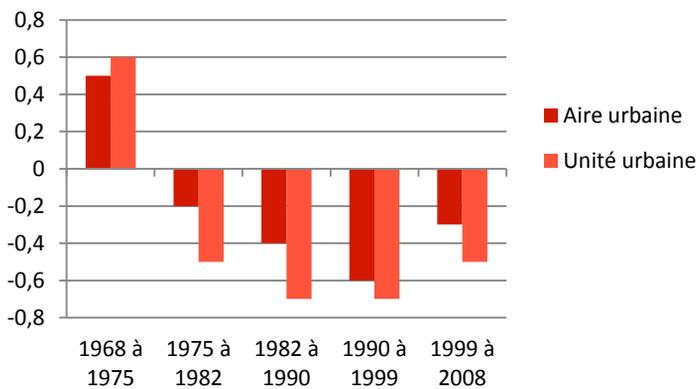
Source : INSEE, 2008

La commune de Vierzon suit les mêmes évolutions démographiques que l'unité urbaine. Les périodes de croissance et de décroissance sont les mêmes, hormis entre 1990 et 1999. Ceci s'explique par le poids très important de la commune de Vierzon, dans l'unité urbaine.

Pour les autres communes de l'unité urbaine, la tendance est différente. Les communes de Saint-Hilaire-de-Court et Méréau gagnent des habitants depuis 1968. La commune de Méréau a connu une croissance de 139 %, depuis 1968. Cependant, ces deux communes ne représentent, en 2008, que 10 % de l'unité urbaine en termes de poids démographique.

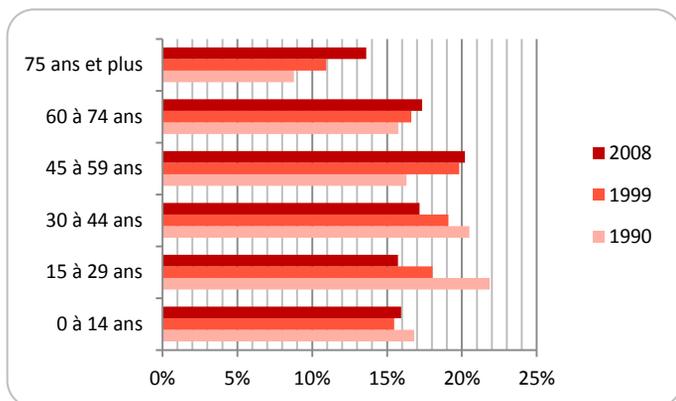
Vierzon

On constate une corrélation entre l'évolution démographique et la variation annuelle moyenne de la population, due au solde apparent des entrées et des sorties. Sur la période 1968-1975, la population était en augmentation et le taux de variation annuelle moyen était de + 0,6 %. Cependant, depuis 1975, on remarque que le solde migratoire est négatif, ce qui correspond à l'évolution démographique négative de la ville de Vierzon.



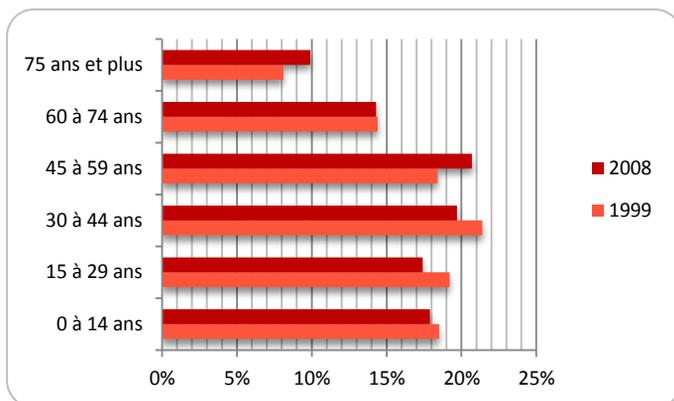
Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées et des sorties en %

Source : INSEE, 2008



Répartition de la population par classe d'âge dans l'unité urbaine de Vierzon de 1990 à 2008 en %

Source : INSEE, 2008



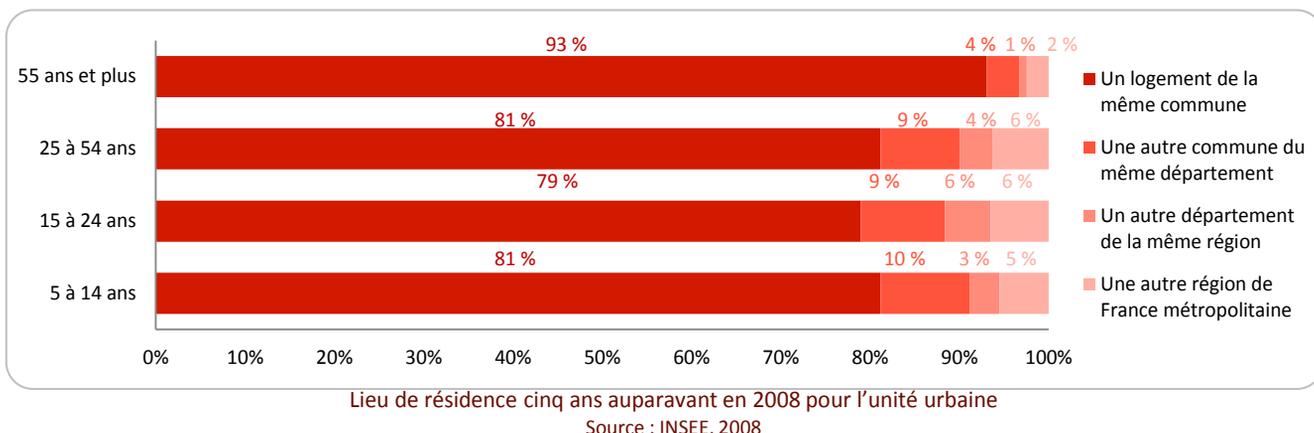
Répartition de la population par classe d'âge en région Centre de 1999 à 2008 en %

Source : INSEE, 2008

Au niveau de la répartition par classe d'âge, il apparaît que l'unité urbaine de Vierzon est en phase de mutation. Entre 1990 et 2008, l'effectif des personnes de 45 ans et plus a augmenté. Les « 45 à 59 ans » et les « 75 ans et plus » ont vu leurs effectifs augmenter de respectivement 7,8 points et 34,8 points. À l'inverse, on constate une baisse très importante des personnes ayant entre 15 et 44 ans. En effet, les « 15 à 29 ans » et les « 30 à 44 ans » ont, respectivement, connu des évolutions de - 37,5 points et - 27,1 points, sur la même période.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans de l'unité urbaine de Vierzon est plus importante que pour la région dans son ensemble. Par contre, la part des personnes ayant entre 0 et 59 ans est plus importante pour la région dans son ensemble.

Vierzon



Pour toutes les classes d'âge de l'unité urbaine, la majorité réside encore dans la même commune que 5 ans auparavant. Il apparaît que la catégorie des 55 ans et plus est très peu mobile : 93 % d'entre eux habitaient dans la même commune 5 ans auparavant. Seuls 3 % des personnes de 55 ans et plus habitaient une autre région ou un autre département de la même région. Ce sont les catégories « 15 à 24 ans » et « 25 à 54 ans » qui sont les plus mobiles. Parmi les « 15 à 24 ans », 21 % d'entre eux n'habitaient pas sur la même commune 5 ans plus tôt, dont 9 % résidaient déjà dans le département du Cher.

Cet ancrage des « 55 ans et plus » se retrouve dans la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles avec la nette augmentation des retraités ces vingt dernières années.

	En 1990	%	En 1999	%	En 2008	%	Région 2008	%
Ensemble	28 822	100 %	27 163	100 %	25 601	100 %	2 074 647	100 %
Agriculteurs exploitants	96	0,3 %	93	0,3 %	63	0,2 %	25 522	1,2 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 000	3,5 %	731	2,7 %	621	2,4 %	62 664	3,0 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	872	3,0 %	884	3,3 %	926	3,6 %	135 329	6,5 %
Professions intermédiaires	2 197	7,6 %	2 535	9,3 %	2 552	10,0 %	274 809	13,3 %
Employés	3 777	13,1 %	4 049	14,9 %	3 958	15,5 %	345 458	16,7 %
Ouvriers	6 527	22,6 %	5 091	18,7 %	4 216	16,5 %	323 192	15,6 %
Retraités	7 569	26,3 %	8 061	29,7 %	8 923	34,9 %	607 362	29,3 %
Sans activité professionnelle	6 784	23,5 %	5 719	21,1 %	4 342	17,0 %	300 311	14,8 %

Répartition de la population de plus de 15 ans par catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 2008 dans l'unité urbaine
Source : INSEE, 2008

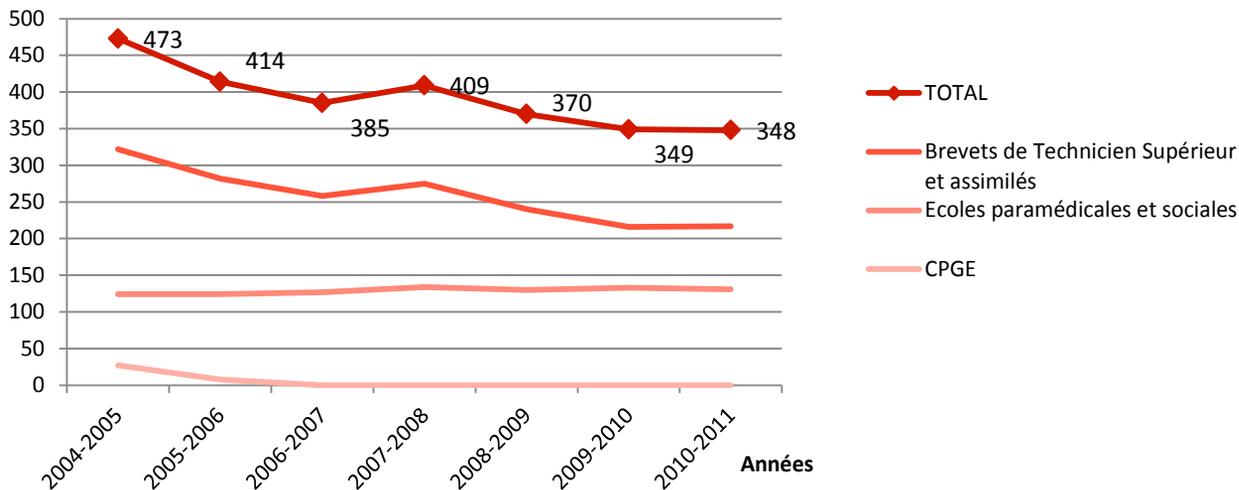
Comme le tableau ci-dessus le montre, le nombre de retraités a augmenté (croissance de + 17,9 % entre 1990 et 2008). Les catégories « professions intermédiaires », « cadres et professions intellectuelles supérieures » et « employés » ont connu, elles aussi, une croissance positive de, respectivement, 16,2 %, 6,2 % et 4,8%. Cependant, sur la même période, le nombre d'« ouvriers », « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » et « agriculteurs » a fortement baissé, avec des évolutions de respectivement - 35,4 %, - 37,9 % et - 34,4 %. Cette importante décroissance du nombre d'ouvriers est un signe, comme dans la majorité des villes étudiées, de désindustrialisation.

En 2008, la part des « retraités », des « sans activité professionnelle » et des « ouvriers » sont supérieures à celles de la Région.

Vierzon

Formation

Nombre d'étudiants



Effectifs selon les formations pour la zone d'emploi de Vierzon entre 2004 et 2011

Source : MESR – DGESIP / DGRI – SIES, Atlas régional 2004-2011

Les formations, dans la zone d'emploi de Vierzon, sont proposées dans la ville centre. Sur la période 2004-2011, l'effectif d'étudiants post-bac est en baisse avec un écart de 125 étudiants entre la valeur la plus haute (2004-2005) et la plus basse (2010-2011).

Différentes formations sont proposées : des Brevets de Technicien Supérieur (Négociation et relation client, Comptabilité et gestion des organisations, Conception de produits industriels, Informatique et réseaux pour l'industrie et les services techniques, Étude et réalisation d'outillages de mise en forme des matériaux, Mise en forme des alliages moulés, Industries céramiques, Industrialisation des produits mécaniques) et des formations d'infirmier à l'IFSI (représentées par les effectifs « écoles paramédicales et sociales »). Sur la période 2004-2006, des Classes Préparatoires aux Grandes Écoles (CPGE) étaient présentes sur le territoire. Leur effectif est nul à partir de la rentrée 2006-2007.

Les Brevets de Technicien Supérieur représentent 62 % des effectifs en 2011, et l'IFSI 38 %. De ce fait, l'effectif total de la zone d'emploi de Vierzon est influencé par les effectifs des BTS.

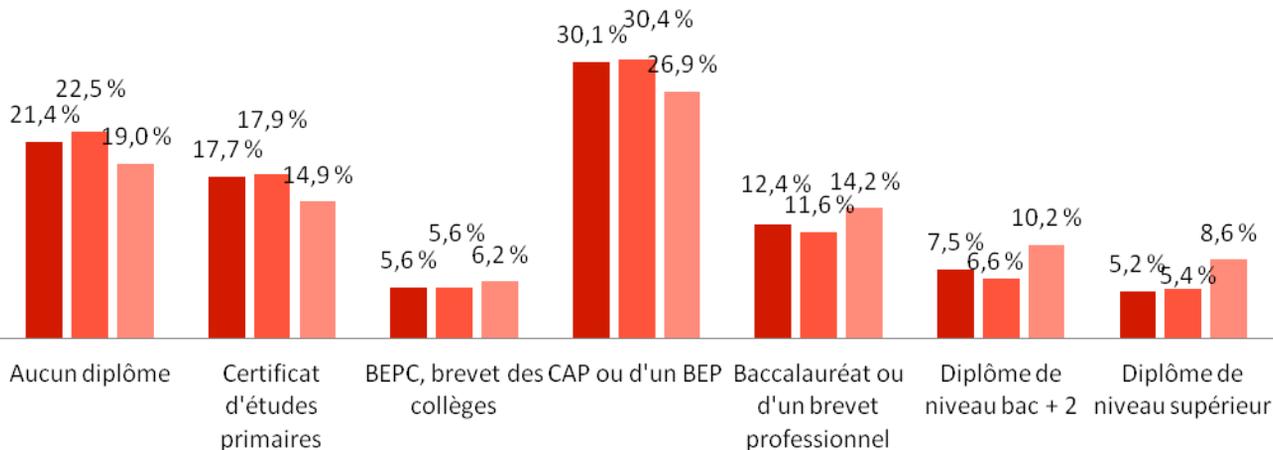
La zone d'emploi de Vierzon est la 9^{ème} destination étudiante de la région Centre sur 21 agglomérations ou zones d'emploi ayant des formations supérieures.

En accueillant 348 étudiants, en 2011, la zone d'emploi de Vierzon est la 3^{ème} zone ayant le plus grand nombre d'étudiants parmi les 16 villes étudiées. ¹

¹ La première ville, Châteauroux, compte environ 1 200 étudiants dans sa zone d'emploi en 2011. Cela est la conséquence de la polarisation territoriale des formations supérieures impulsée par les politiques nationales successives d'ES guidées par un souci, certes « d'irrigation des territoires » dans le domaine de la formation, mais visant également des concentrations de moyens.

Vierzon

■ moyenne ZE 2006-2008 ■ moyenne unité urbaine 2006-2008 ■ moyenne régionale 2006 - 2008



Répartition de la population de l'unité urbaine de Vierzon et comparaison à la région Centre et à la zone d'emploi par diplôme le plus élevé pour la population non scolarisée de plus de 15 ans de 2006 à 2008

Source : INSEE, 2006, 2007, 2008

L'unité urbaine de Vierzon compte moins de personnes diplômées comparée à la moyenne régionale. Elle a plus de personnes peu ou pas diplômées (aucun diplôme, certificat d'études primaires) et, moins de personnes diplômées (diplôme de niveau supérieur à bac +2, baccalauréat ou brevet professionnel).

Pour l'année 2008, une comparaison des seize villes étudiées montre que l'unité urbaine de Vierzon est la 8^{ème} à avoir le plus de personnes sans diplôme (pour le recensement de la population, 2008) avec 3,5 points de plus que la moyenne régionale et, elle occupe le même classement pour le nombre de personnes ayant un diplôme de niveau supérieur.

Sur la période 2006-2008, la population de l'unité urbaine de Vierzon a légèrement augmenté son niveau de formation. Le pourcentage de personnes ayant un diplôme supérieur à bac +2 a augmenté de 1,5 points. Les taux de brevet des collèges, baccalauréats et diplômes de niveau bac +2 ont, également, augmenté de respectivement 0,4 point, 1,3 points et 0,3 point.

Le nombre de personnes ayant un certificat d'études primaires ou un CAP-BEP a diminué de respectivement - 0,3 point et - 2,3 points. De plus, le nombre de personnes non diplômées a diminué de - 0,7 point, sur cette période, sachant que la population non scolarisée de 15 ans et plus de l'unité urbaine a diminué (- 0,9 point).

La population de l'unité urbaine de Vierzon a une proportion de personnes non diplômées importante, par rapport à la moyenne régionale. Cependant, avec la diminution des personnes n'ayant aucun diplôme et de celles ayant un diplôme inférieur au baccalauréat et, avec l'augmentation des diplômes supérieurs au baccalauréat, il semble que le niveau de formation de la population de l'unité urbaine de Vierzon soit en légère hausse, sur la période 2006-2008.

C'est la sixième unité urbaine, parmi celles étudiées, à avoir la population la plus diplômée, selon notre classement.

Vierzon

Revenus et précarité

	2006	2007	2008	2009
Ensemble des foyers fiscaux	18 485	18 511	18 486	18 384
Revenu net déclaré (en milliers d'euros)	332 337	335 222	334 930	333 124
Revenu net déclaré moyen (en euros)	17 979	18 109	18 118	18 120
Foyers fiscaux non imposables	53,5 %	52,4 %	54,4 %	54,7 %

Revenus et nombre des foyers fiscaux dans l'unité urbaine de Vierzon de 2006 à 2009

Source : INSEE, 2009

En 2009, sur l'ensemble des 18 384 foyers fiscaux, le revenu net déclaré était de 333 124 milliers d'euros, soit un revenu net déclaré moyen de 18 120 €.

Depuis 2006, le nombre de foyers fiscaux est resté relativement constant, tout comme le revenu net déclaré moyen. Le taux de foyers fiscaux non imposables a, quant à lui, légèrement augmenté depuis 2006 (+ 1,2 points).

		1999		2008	
		Unité urbaine	Aire urbaine	Unité urbaine	Aire urbaine
Ensemble		100 %	100 %	100 %	100 %
Ménages d'une personne	hommes seuls	12,8 %	12,8 %	13,7 %	13,4 %
	femmes seules	20,2 %	19,3 %	23,3 %	22,0 %
Ménages avec famille(s)	couple sans enfant	30,9 %	30,9 %	31,8 %	32,5 %
	couple avec enfant(s)	28,1 %	29,4 %	22,0 %	23,3 %
	famille monoparentale	8,0 %	7,6 %	9,2 %	8,9 %

Composition des ménages dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine de Vierzon entre 1999 et 2008

Source : INSEE, 2008

L'évolution de la composition des ménages peut, en partie, expliquer la précarité chez certaines familles. Les ménages composés d'une personne et ceux composés d'un couple sans enfant sont en augmentation, sur la période 1999-2008, dans l'aire et l'unité urbaine. Les familles monoparentales (majoritairement composées d'une femme seule avec enfant(s) et plus sujettes à la précarité) suivent la même tendance. À noter, les ménages composés d'un couple avec enfant sont en forte diminution, sur la même période.

	Taux de chômage au 4 ^{ème} trimestre 2011 dans la zone d'emploi	Bénéficiaires CMUC/pop2008 dans l'unité urbaine	Allocataires CAF dont constitué à plus de 50 % de prestations sociales/pop 2008 dans l'unité urbaine
Vierzon	13,2 %	9,8 %	5,9 %
Moyenne des 16 villes étudiées	9,3 %	7,9 %	4,8 %

Indicateurs de précarité pour la zone d'emploi et pour l'unité urbaine de Vierzon et moyenne des 16 villes étudiées en 2008

Source : INSEE, 2008, 2011

Les trois indicateurs de précarité choisis nous permettent de comparer l'unité urbaine de Vierzon à la moyenne des 16 villes étudiées. Le taux de chômage de la zone d'emploi est supérieur à la moyenne des 16 villes étudiées et à celui de la région Centre (8,8 %). L'aire urbaine a le 3^{ème} plus fort taux de chômage de la région Centre. « Cela est dû à la très forte désindustrialisation que subit le territoire depuis quelques années. »² Le nombre de bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire et d'allocataires CAF sont, également, supérieurs à la moyenne des 16 villes.

² Entretien avec Hervé Brunel, Directeur Général des Services de la ville de Vierzon, à Vierzon, le 22/11/2012

Vierzon

Échelle territoriale prioritaire

À l'échelle d'une ville petite ou moyenne, il existe une diversité des quartiers avec des réalités socio-économiques différentes. Certains sont dans une situation moins favorable que d'autres : population en proportion plus importante vivant avec des minima sociaux, revenus moyens plus bas, proportion de logement social plus significative, etc. L'étude de la présence et du poids des quartiers « Politique de la Ville », notamment, constitue alors un « marqueur » important dans l'analyse de la situation de ces villes.

	2009	2010
Potentiel fiscal en milliers d'euros	20 694	21 002
Potentiel fiscal en euros par habitant	721	735
Strate	communes de 20 000 à 50 000 habitants (TPU)	
Moyenne de la strate	803	834

Cette réalité sociale concernant une partie de la population se traduit par un **potentiel fiscal***.

En 2010, la commune de Vierzon a le potentiel fiscal le plus élevé, parmi les deux villes de sa strate (de 20 000 à 50 000 habitants). Le potentiel fiscal par habitant de Vierzon se trouve en dessous de la moyenne nationale de la strate (735 €/habitants contre 834 €/habitants en 2010).

* Le potentiel fiscal est le produit théorique que recevrait la commune si elle appliquait les taux d'imposition moyens nationaux de chacune des quatre taxes.

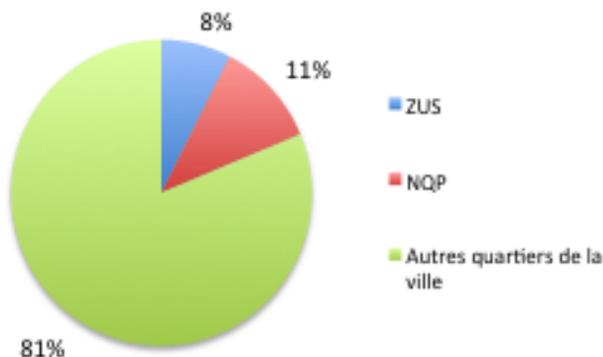
Potentiel fiscal de la commune total, par habitant et par strate en 2009 et en 2010
Sources: DGCL/SGCIV, 2010

EPCI	Ville	Quartiers	Population des ménages en 2009	Priorités CUCS	Zonages	PRU	Coût du projet (M d'€)	Participation de la ville + agglo (en %)	
CC Vierzon Pays des Cinq Rivières	Vierzon	Clos du Roy	1 691	1	ZUS		Opération isolée	2,4	ND
		Henri Sellier	348	1	ZUS	ZRU	Supplémentaire	38,54	ND
		Colombier	792	2	NPQ				
		Centre-ville	2 261	3	NPQ				

Nombre de Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) et de Projet de Rénovation urbaine (PRU)

Sources: SGCIV / ONZUS / DREAL Centre / USH

Réalisation : Villes au Carré



A l'aide de ce graphique, on observe que, sur la population des ménages, plus d'une personne sur cinq habite dans un quartier Politique de la ville, à Vierzon.

Répartition de la population des ménages par quartiers sur la ville de Vierzon en 2009

Source : INSEE, 2009

Réalisation : Villes au Carré

Vierzon

Nom de la zone	Revenu médian par unité de consommation 2009	Évolution relative du revenu médian par unité de consommation 2007-2009	Part de la population à bas revenus 2009
Unité urbaine de Vierzon	15 997 €	3,7 %	12,2 %
Clos du Roy	7 284 €	- 2,6 %	41,3 %
Henri Sellier	7 528 €	- 2,4 %	40,2 %
Colombier	13 369 €	12 %	21,5 %
Centre-ville	11 891 €	- 0,9 %	26,1 %
Vierzon	15 584 €		

Revenu médian par unité de consommation et son évolution à l'échelle de l'unité urbaine de Vierzon et par quartier

Source : INSEE, 2009

Le revenu médian, par Unité de Consommation, des quartiers Clos du Roy et Henri Sellier sont plus de 2 fois inférieurs à celui de l'unité urbaine et à celui de la commune de Vierzon. Le revenu médian, par unité de consommation, du quartier Colombier a connu une amélioration de + 12 %, sur la période 2007-2009. Il s'agit d'une des plus fortes hausses, parmi les quartiers prioritaires de la Région. Les quartiers Clos du Roy et Henri Sellier comptent chacun plus de 40 % de leur population avec des bas revenus, en 2009. Ce sont dans ces quartiers où la part de la population à bas revenus est la plus élevée, en 2009.

Nom de la zone	Part des ménages locataires en HLM fin 2009
Unité urbaine de Vierzon	13,0 %
Clos du Roy	75,2 %
Henri Cellier	81,6 %
Colombier	27,2 %
Centre-ville	31,8 %

Part des ménages locataires en Habitat à Loyers Modérés (HLM) par quartier en 2009

Sources: INSEE, 2009 / Union sociale pour l'habitat

Les ménages locataires en logements sociaux sont surreprésentés dans les ZUS (où se concentrent le plus grand nombre d'HLM), par rapport à l'unité urbaine de Vierzon. La part des ménages locataires en HLM, fin 2009, est moins importante dans les quartiers Colombier et Centre-ville que dans les autres quartiers Politiques de la ville, de Vierzon.

Nom de la zone	Indicateur d'activité des 25-64 ans en fin 2009	Part des ménages concernés par une allocation chômage 2007-2009	Évolution relative de la part des ménages concernés par une allocation chômage 2007-2009	Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007
Unité urbaine de Vierzon	72,8 %	16,1 %	1,3 %	57,3 %
Clos du Roy	60,9 %	26,3 %	6,3 %	78,5 %
Henri Cellier	56,7 %	34,6 %	35,7 %	ND
Colombier	65,4 %	18,6 %	- 6,2 %	ND
Centre-ville	65,3 %	16,6 %	- 2,3 %	52,7 %

Indicateurs de précarité par quartier en 2007 et en 2009

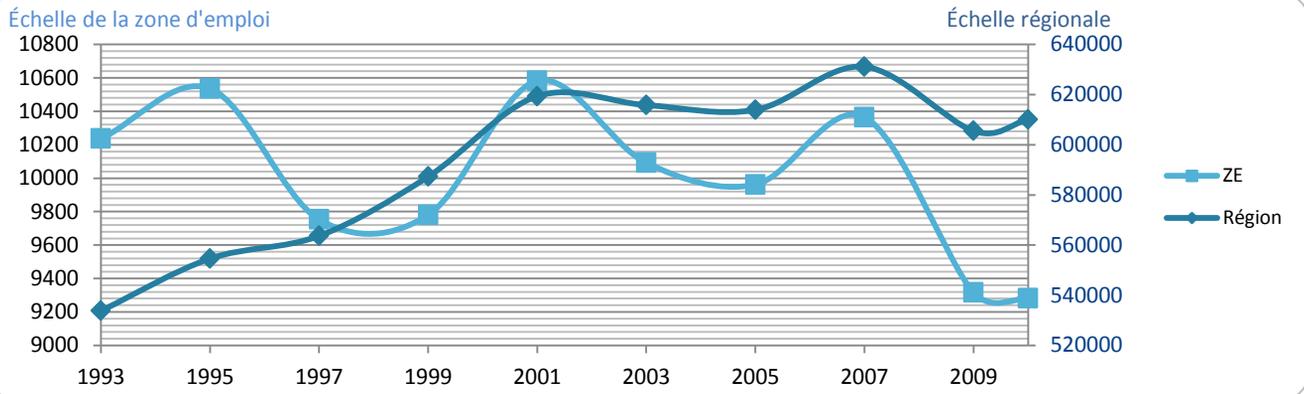
Sources: INSEE, 2009

En 2009, les indicateurs d'activité des 25-64 ans, des quartiers politique de la ville de Vierzon, sont inférieurs à celui de l'unité urbaine. Plus d'un quart de la population des ménages de ces quartiers sont concernés par une allocation chômage. 78,5 % des jeunes adultes sont sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat, en 2007, dans le quartier Clos du Roy.

Vierzon

III. EMPLOI ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Dynamique d'emploi



Évolution de l'emploi salarié privé sur la zone d'emploi de Vierzon entre 1993 et 2010

Source : Pôle Emploi, 2010

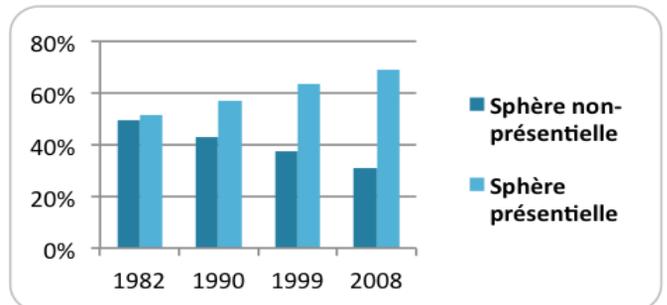
Après des périodes de hausse et de baisse alternées, l'emploi salarié privé a chuté de près de 9 % entre 1993 et 2009, dans la zone d'emploi de Vierzon. **L'industrie a subi de fortes pertes d'effectifs** (dans les domaines de la métallurgie, de la chimie, du plastique et du caoutchouc). Ce phénomène se répercute dans l'analyse de la part des sphères présentielle et non-présentielle (cette dernière ayant diminué de près de 20 %, à l'échelle de l'unité urbaine de Vierzon, entre 1982 et 2008).

En 2010, il y avait 9 281 emplois privés dans la zone d'emploi de Vierzon.



Comparaison des pourcentages d'emploi dans les sphères présentielle et non-présentielle à l'échelle de la zone d'emploi de Vierzon et de la région Centre en 2008

Source : INSEE 2008



Évolution des parts des emplois des sphères présentielle et non-présentielle³ entre 1982 et 2008 à l'échelle de l'unité urbaine

Source : INSEE, 2008

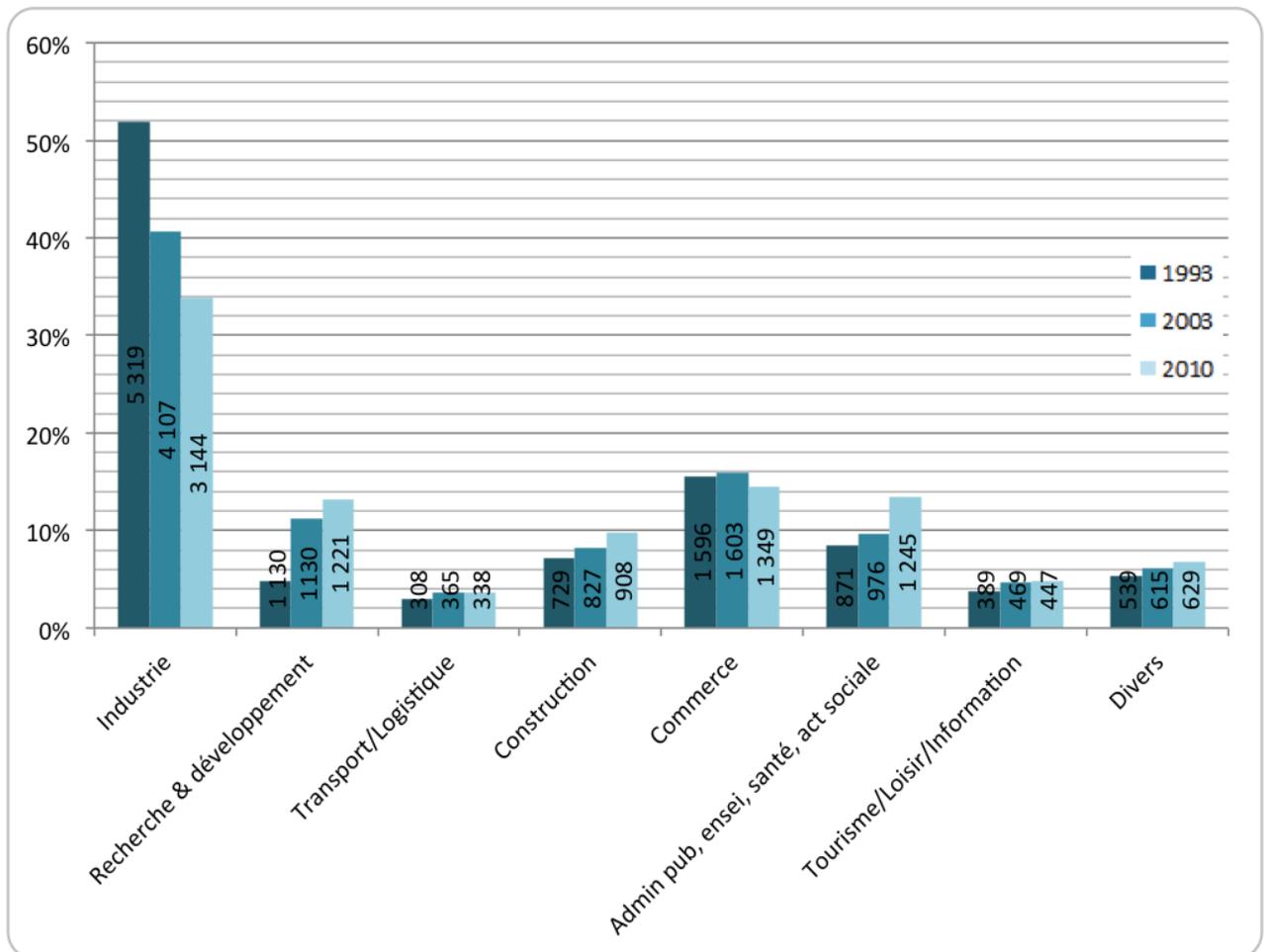
L'équilibre entre la part du présentiel et du non-présentiel à l'échelle de la zone d'emploi de Vierzon et de la région Centre est relativement similaire. L'unité urbaine de Vierzon concentre les services et ce dans le long terme (alors que la part de la sphère non-présentielle diminue)

La sphère présentielle représentait 68,9 % des emplois de de la zone d'emploi de Vierzon, en 2008.

³ Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes. Source : INSEE 2012

Vierzon



Comparaison de la répartition des salariés et nombre d'emplois par secteurs d'activités entre 1993 et 2010 dans la zone d'emploi de Vierzon

Source : Pôle Emploi 2010, 2003, 1993

A l'image de la baisse de la part de la sphère non-présentielle dans le Vierzonnais, le secteur industriel a perdu près de 40,9% d'emplois entre 1993 et 2010. Les secteurs de l'administration, des services et de la construction ont, quant à eux, su générer de l'emploi (+ 8,5 points pour les premiers, + 3 points pour le secteur de la construction). « L'augmentation des effectifs dans le secteur Recherche & développement est en partie due à la création d'un parc d'activités destiné à accueillir des entreprises innovantes. »⁴ Les autres domaines d'activités identifiés restent relativement stables, depuis 1993.

Abréviation = Administration publique, enseignement, santé, action sociale

⁴ Entretien avec Hervé Brunel, Directeur Général des Services de la ville de Vierzon, à Vierzon, le 22/11/2012

Vierzon

Effectif salarié par établissement en 2009 (source : Pôle Emploi – 2009)	Zone d'emploi		Région
	Nombre	Structure	Structure
<i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 9 317</i>			
Industrie	3 476	37,3 %	24,8 %
Métallurgie & fabrication de pièces métalliques sauf machines	797	8,5 %	3,5 %
Fabrication de pièces en caoutchouc., en plastique	758	8,1 %	3,4 %
Fabrication de machines & équipements n.c.a.	562	6,0 %	2,0 %
Fabrication d'équipements électriques	388	4,2 %	1,3 %
Fabrication textiles, industrie habillement, cuir & chaussures.	271	2,9 %	0,7 %
Fabrication d'aliments, boissons et produits à base de tabac	161	1,7 %	3,1 %
Industrie chimique	151	1,6 %	1,1 %

Effectif salarié par type d'établissement industriel de la zone d'emploi de Vierzon et la moyenne de la région Centre, en 2009
Source : Pôle Emploi, 2009

La vocation industrielle de Vierzon remonte au XVIII^{ème} siècle, où elle s'appuyait sur la présence de matières premières (bois, minéraux).

Deuxième bassin porcelainier de France, Vierzon a également été pendant longtemps la capitale du **machinisme agricole**. Héritage de ce passé, la métallurgie et la « fabrication de machines et équipements » font, aujourd'hui, partie des principaux secteurs industriels de la zone d'emploi. Les effectifs d'emplois de l'industrie, dans le domaine de la « **fabrication d'équipements électriques** », sont en constante augmentation, depuis le début du XXI^{ème} siècle.

Effectif salarié par établissement administratif en 2009 (source : Pôle Emploi – 2009)	Zone d'emploi		Région
	Nombre	Structure	Structure
<i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 9 317</i>			
Emplois administratifs et de services	1 816	19,5 %	22,8 %
Activités de services administratifs et de soutien	511	5,5 %	10,5 %
Enseignement	53	0,6 %	1,6 %
Administration publique	30	0,3 %	1,3 %
Activités pour la santé publique	205	2,2 %	2,8 %
Hébergement médico-social et social	605	6,5 %	2,7 %
Action sociale sans hébergement	412	4,4 %	3,6 %

Effectif salarié par type d'établissement administratif de la zone d'emploi de Vierzon et la moyenne de la région Centre, en 2009
Source : Pôle Emploi, 2009

L'économie de la zone d'emploi de Vierzon est marquée par le fait que « **sept emplois sur dix relèvent de la sphère présentielle** » [Région Centre, 2011]. En accord avec cette réalité, le pourcentage d'effectifs salariés, dans le domaine administratif et des services, est proche de la moyenne régionale (19,5 % contre 22,8 %). Le secteur de la **santé** et de l'**action sociale** (Activités pour la santé publique + Hébergement médico-social et social + Action sociale sans hébergement) est bien représenté, dans la zone d'emploi de Vierzon, avec 13,1 % des effectifs salariés (contre 9,1 % pour la Région).

Vierzon

Raison sociale	Effectifs de l'établissement	Activité	Localisation siège social
COMMUNE DE VIERZON	680 salariés	Administration publique	/
SOC NAT DES CHEMINS DE FER FRANCAIS (SNCF)	250-499 salariés	Transports et entreposage	Paris (75)
PAULSTRA SNC	360 salariés	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	Paris (75)
CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE	213 salariés	Social	/
PARKER HANNIFIN FRANCE SAS	210 salariés	Fabrication de machines et équipements n.c.a.	Contamine-sur-Arve (74)
KOYO BEARINGS	170 salariés	Fabrication de machines et équipements n.c.a.	Vierzon (18)

Liste des six plus grands établissements employeurs publics ou privés de la zone d'emploi de Vierzon
Source : INSEE – CLAP, 2008 – données actualisées – Pays de Vierzon, 2010

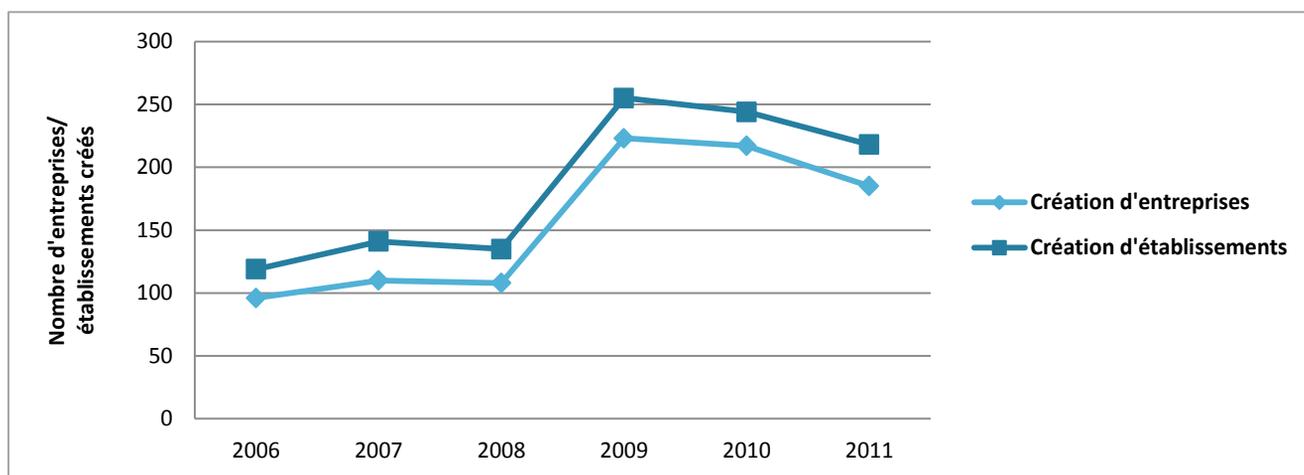
Il apparaît que la **concentration de l'emploi est diffuse**, en effet, ces six établissements ne représentent qu'environ 22 % de l'emploi salarié du territoire. Deux des plus grands employeurs de la zone d'emploi relèvent de l'**administration publique**. Les autres grands employeurs du territoire sont marqués, en majorité, par une dépendance vis-à-vis de sièges sociaux situés hors de la zone d'emploi.

Vierzon

Renouvellement des activités

Cluster / Grappe d'entreprises

Le **cluster AGHIR**, reconnu grappe d'entreprises par la DATAR, s'est structuré, en 2011, sur la zone d'emploi de Vierzon. Il est né du partenariat entre le pôle Handicap Autonomie, créé par la Communauté de Communes de Vierzon, et le Centre Hospitalier de Vierzon. Dynamiques d'échanges, mises en réseau, AGHIR est un **pôle de ressources d'importance régionale**. Le territoire s'ancre, également, dans un réseau industriel, plus vaste, associant les PME de la sous-traitance : le **Pôle Industriel Cœur de France**.



Flux de création d'entreprises et d'établissements entre 2006 et 2011 dans l'unité urbaine de Vierzon
Source : INSEE, 2011

Le succès du dispositif d'auto-entrepreneuriat, mis en place au début 2009, s'est confirmé, à Vierzon, par une forte croissance de la création d'entreprises et d'établissements. Ainsi, on est passé de la création de 108 entreprises en 2008 à 223 en 2009 (soit une hausse de 48,4 %). On observe, cependant, une baisse de ce flux de création après 2009, qui peut être analysée comme les conséquences de la crise internationale. Le dispositif d'auto-entrepreneuriat concerne 57 % des créations d'entreprise en 2011 [INSEE, 2011], ce qui correspond à la moyenne régionale. En 2010, ce chiffre est de 63 % en région Centre.

La **dynamique de filière**, autour du pôle AGHIR, où le tissu est déjà dense de PME/PMI (intégrées au **Pôle Industriel Cœur de France**) peut être un **facteur d'attractivité**. Cependant, l'absence de « locomotive économique » comme une grande entreprise industrielle et/ou la forte **désindustrialisation** au début du XXIème siècle peuvent être vues comme des **freins** à l'implantation de nouveaux établissements ou entreprises.

Existence d'une Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), d'une Chambre des Métiers (CM) ou d'une antenne

CCI : oui (antenne Cher)
CM : non

La présence d'une antenne de la CCI du Cher, à Vierzon, favorise **l'implantation et l'ancrage** des entreprises sur le territoire en leur assurant un soutien, en mobilisant plus facilement des appuis financiers et en leur apportant une forme de conseil plus local.

Échelle : unité urbaine au 01/01/2012

Sources : <http://www.cci.fr> / <http://www.artisanat.fr>

Vierzon

Économie sociale et solidaire

L'économie sociale et solidaire (ESS) rassemble les structures et entreprises qui concilient utilité sociale, activité économique et/ou gouvernance démocratique. Donnant la primauté aux personnes sur la recherche de profits, elles sont organisées autour d'une solidarité collective, d'un partage démocratique du pouvoir dans l'entreprise et réinvestissent leur résultat dans leurs projets et au service des personnes.

	Nombre d'établissements	Part des établissements ESS sur l'ensemble des établissements employeurs de la zone d'emploi
Total général	1 512	100 %
Total ESS	139	9,2 %
Association	118	7,8 %
Coopérative	15	1,0 %
Fondation	1	0,1 %
Mutuelle	5	0,3 %

Nombre d'établissements employeurs de l'ESS par statut juridique et la part de ces établissements sur l'ensemble des établissements employeurs de la zone d'emploi en 2009

Source : INSEE CLAP 31/12/2009, Traitement : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre.

La part des établissements employeurs de l'ESS, sur l'ensemble des établissements de la zone d'emploi, est inférieure à la moyenne régionale. En effet, 10,3 % des établissements de la région Centre relèvent de l'économie sociale et solidaire, contre 9,2 % pour la zone d'emploi de Vierzon.

La zone d'emploi de Vierzon possède, majoritairement, des établissements à caractère associatif. En effet, près de 85 % des établissements employeurs de l'ESS, sur la zone d'emploi, sont des associations.

Cependant, cette part d'association (7,8 %) est inférieure à celle de la région Centre (8,6 %).

	Effectifs salariés de l'ESS	Part des effectifs sur l'ensemble des emplois de la zone d'emploi
Total général	12 784	100 %
Total ESS	1 651	12,9 %
Association	1 370	10,7 %
Coopérative	223	1,7 %
Fondation	47	0,4 %
Mutuelle	11	0,1 %

Effectifs salariés de l'ESS par statut juridique et part de ces effectifs sur l'ensemble des emplois de la zone d'emploi en 2009

Source : INSEE CLAP 31/12/2009, Traitement : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre.

Nous remarquons que l'économie sociale et solidaire occupe une part de l'économie locale supérieure à celle de la région : 12,9 % des salariés de la zone d'emploi sont employés dans l'économie sociale et solidaire contre 10,1 % en région Centre. Les effectifs salariés de la ville de Vierzon se concentrent dans le tissu associatif (83 % des emplois de l'ESS).

Vierzon

	Etablissements employeurs de l'ESS	Part des établissements employeurs de l'ESS sur le total des établissements employeurs du secteur de la ZE
Action Sociale	27	58,7 %
Agriculture, Sylviculture, Pêche	ND	ND
Activités financières et assurances	11	21,2 %
Santé	7	8,6 %
Activités créatives, artistiques	11	73,3 %
Activités liées au sport	30	81,1 %
Enseignement	7	10,3 %

Nombre d'établissements employeurs de l'ESS et part de ces établissements sur l'ensemble des établissements employeurs par secteur d'activité, de la zone d'emploi en 2010

Source : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

	Effectifs salariés de l'ESS	Part des effectifs salariés ESS sur le total des salariés du secteur de la ZE
Action Sociale	992	70,2 %
Agriculture, Sylviculture, Pêche	ND	ND
Activités financières et assurances	84	44,4 %
Santé	29	3,5 %
Activités créatives, artistiques	ND	ND
Activités liées au sport	85	85,9 %
Enseignement	95	7,9 %

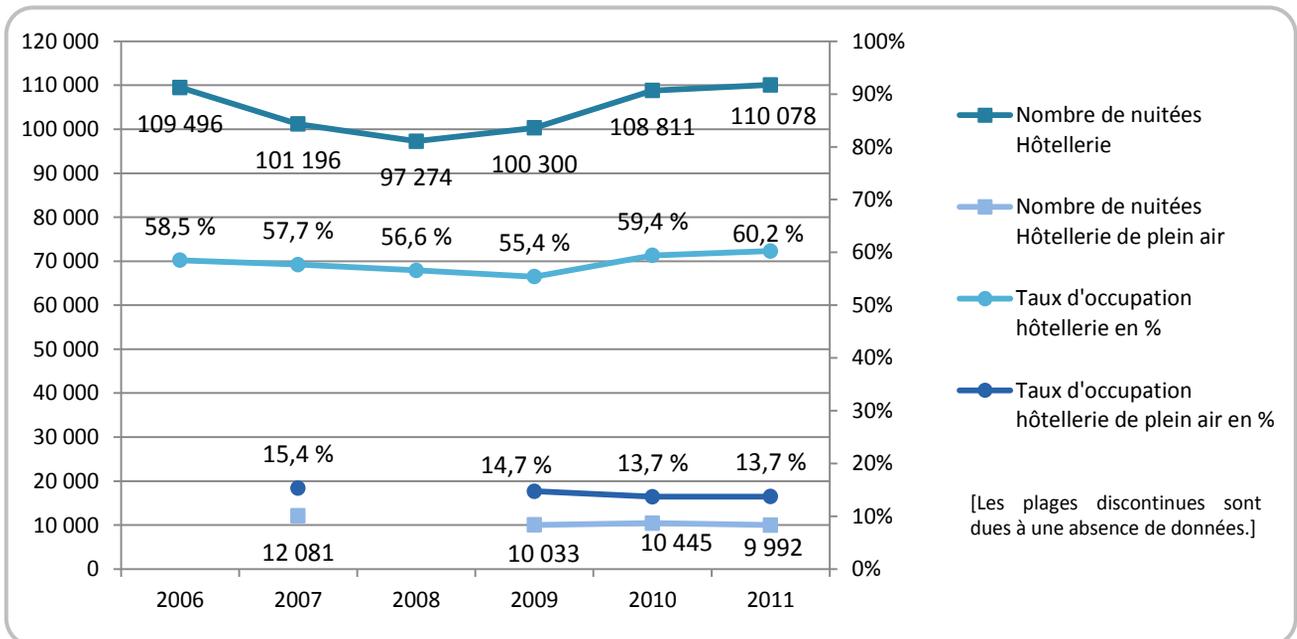
Effectifs salariés de l'ESS et part de ces effectifs sur l'ensemble des emplois par secteur d'activité, de la zone d'emploi en 2010

Source : Observatoire Régional de l'ESS (ORESS) Centre

Les établissements employeurs sont, principalement, ceux dont l'activité est liée au sport et à l'action sociale. Cependant, c'est le secteur de l'action sociale qui emploie le plus avec presque 1000 salariés. Les associations d'insertion sont très développées (comme les régies de quartier, par exemple).

Vierzon

Tourisme



Fréquentation touristique en hôtellerie et hôtellerie de plein air du Pays de Vierzon entre 2006 et 2011

Source : Enquête INSEE/DGCIS/CRT Centre-Val de Loire 2006-2011

La fréquentation des hébergements touristiques, dans le Pays de Vierzon, est, majoritairement, due à l'hôtellerie avec 110 078 nuitées en 2011. L'hôtellerie de plein air est onze fois moins fréquentée que l'hôtellerie avec 9 992 nuitées en 2011.

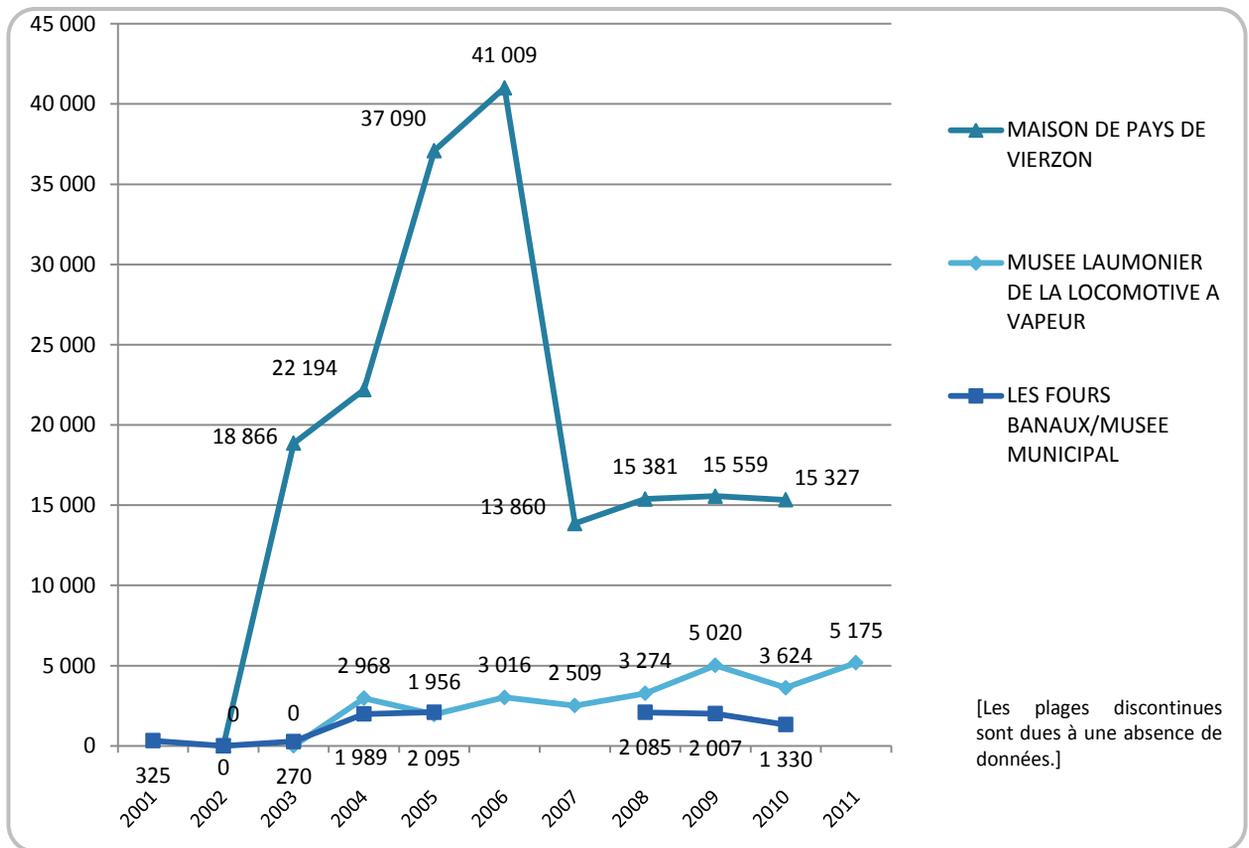
Sur la période 2006-2008, l'hôtellerie a connu une baisse de fréquentation : moins 12 222 nuitées en deux ans. Le taux d'occupation a suivi la même tendance en perdant 1,9 %.

Depuis 2008, l'hôtellerie connaît une hausse de fréquentation, passant de 97 274 nuitées en 2008 à 110 078 nuitées en 2011. Le taux d'occupation semble suivre la même tendance, ce qui indique que le nombre de chambres proposées est resté constant.

La fréquentation de l'hôtellerie de plein air est en baisse entre 2007 et 2011, passant de 12 081 à 9 992 nuitées. Le taux d'occupation suivant la même tendance, le nombre d'emplacements offerts pour l'hôtellerie de plein air est resté constant entre 2007 et 2011.

En comparant ce Pays aux 15 autres étudiés, celui-ci se classe 12^{ème} pour le taux d'occupation de l'hôtellerie de plein air et, 15^{ème} pour le nombre de nuitées. Il semblerait que l'offre soit plus importante que la demande, avec un taux d'occupation de 13,7 %, en 2011. En réalisant la même comparaison pour l'hôtellerie, ce pays se classe 1^{er} pour le taux d'occupation et 5^{ème} pour le nombre de nuitées. L'offre et la demande semblent en adéquation avec un taux de remplissage de 60,2 %, en 2011. Ce pays se classe 6^{ème}, dans le classement des seize villes étudiées, quant à la fréquentation totale des deux types d'hébergements touristiques en nombre de nuitées.

Vierzon



Fréquentation touristique de l'unité urbaine de Vierzon entre 2001 et 2011

Source : CRT Centre-Val de Loire/CDT/OET 2001-2011

L'offre touristique, de l'unité urbaine de Vierzon, est composée de sites et monuments. Les estivales du canal est l'une des manifestations majeures de la ville avec 800 à 1 000 visiteurs chaque année.

Les sites touristiques principaux se situent dans la ville centre.

La fréquentation variant largement sur cette période, selon différentes tendances, il est difficile de définir une tendance globale.

La fréquentation de la Maison de Pays de Vierzon a connu une forte hausse, sur la période 2002-2006, puis une chute brutale entre 2006 et 2007 (- 27 149 visiteurs) et est en légère augmentation, sur la période 2007-2010.

La fréquentation du Musée Laumonier de la locomotive à vapeur est, globalement, en augmentation, sur la période 2004-2011, passant de 2 970 à 5 175 visiteurs.

Les Fours Banaux et le musée principal de Vierzon connaissent une légère décroissance entre 2008 et 2011 (- 755 visiteurs sur cette période).

L'unité urbaine de Vierzon, en accueillant environ 22 000 visiteurs en 2011 (chiffre obtenu par extrapolation), est une unité urbaine relativement attractive du point de vue du tourisme, et se classe 9^{ème} parmi les 16 villes étudiées.

Vierzon

Équipements et services à la population

Gamme	Proximité	Intermédiaire	Supérieure	Total
Équipement pour 1 000 habitants	18,0	4,9	2,3	25,1
% de gamme de service	71 %	19 %	9 %	100 %

Structure des équipements et services par gamme dans l'aire urbaine en 2010

Source : INSEE BPE, 2010

Vierzon est peu équipée en services, parmi les 16 villes étudiées, elle est la 15^{ème} ville avec 25 équipements pour 1 000 habitants, dans l'ensemble de l'aire urbaine.

Dans chacune des gammes, Vierzon est peu équipée, comparée aux autres villes, étant 14^{ème} dans la gamme supérieure, 15^{ème} dans la gamme intermédiaire et la gamme de proximité.

La représentation de la gamme de proximité, par comparaison aux deux autres, montre que celle-ci est mieux représentée, au détriment des gammes « intermédiaire » et « supérieure ».

Ces services sont concentrés dans l'unité urbaine car la part de services et d'équipements est plus faible dans le reste de l'aire urbaine.

Vierzon		Commerce de grande taille	Total de commerces
Nombre de commerces pour 10 000 habitants	Unité urbaine	2,95	45,92
	Reste de l'aire urbaine	0	17,28

Commerces selon la taille dans l'unité et dans le reste de l'aire urbaine en 2010

Source : INSEE BPE 2010

Vierzon est la ville la moins pourvue en commerces, parmi les autres villes étudiées. Elle est avant-dernière pour les grandes surfaces, dans l'unité urbaine.

Le reste de l'aire urbaine est mieux pourvu en commerces étant classé sixième sur le total de commerces.

Les résultats, pour les commerces, confirment ceux des services et équipements avec une ville relativement peu équipée en commerces, services et équipements.

Vierzon

	Nombre de médecins généralistes pour 1000 habitants (dans l'aire urbaine en 2008)	Part de la population à plus de 20 min d'un médecin généraliste (dans le bassin de vie en 2006)	Part de la population éloignée de plus de 20 min d'au moins un des services de santé de proximité (dans le bassin de vie en 2006)	Nombre d'établissements de garde d'enfant d'âge préscolaire (à l'échelle de la commune en 2011)
Vierzon	1,48	0 %	7,1 %	2
Rang par rapport aux 16 autres villes étudiées (du meilleur au moins bon)	2/16	1/16	2/16	-
Moyenne des 16 villes	-	-	-	3

Accessibilité à la santé dans l'aire urbaine en 2008, dans le bassin de vie en 2006, et nombre d'établissements de garde d'enfant d'âge préscolaire dans la commune en 2011
Source : INSEE, 2008, BPE 2011, DATAR, 2006

Les services de santé sont bien accessibles, seulement 7,1 % de la population n'a pas accès à au moins un des services de santé en moins de 20 minutes. Toute la population peut se rendre chez un médecin généraliste en moins de vingt minutes. Le nombre de médecins généralistes pour 1000 habitants est le deuxième taux le plus important.

L'accessibilité générale à la santé semble satisfaisante et se démarque des autres villes.

Le nombre d'établissements de garde d'enfants d'âge préscolaire, de la commune de Vierzon, est inférieur à celui obtenu pour la moyenne des 16 villes étudiées.

Vierzon

IV. FONCIER ET IMMOBILIER

Part de surface communale artificialisée	Moyenne des 16 villes étudiées
23,8 %	32,3 %

Comparaison de la surface artificialisée de Vierzon et de la moyenne des 16 villes étudiées en 2011

Sources : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>
<http://www.annuaire-mairie.fr/> Mise à jour : 01/01/12

Le taux de remplissage des zones d'activités de l'unité urbaine de Vierzon est de 79,1 %. Ce taux montre que les zones d'activités sont quasiment exploitées au maximum de leur capacité. Ce taux est supérieur à celui de la moyenne des 16 villes étudiées (73,5 %) et à celui de la région Centre (69,1 %).

La commune de Vierzon est peu artificialisée. Lorsque l'on compare les 16 villes étudiées, sur ce critère, on constate que Vierzon se trouve en dessous de la moyenne, étant classée 9^{ème}.

	Vierzon	région Centre
Surface totale des Zones d'Activités	100 % 360,08 ha	100 % 18 900 ha
Surface occupée	79,1 % 284,82 ha	69,1 % 13 061 ha
Surface de foncier valorisable disponible	5,9 % 21,18 ha	14,3 % 2 700 ha
Surface non équipée/ Infrastructures	15 % 54,08 ha	16,6 % 3 139 ha

Comparaison des zones d'activités de Vierzon et de la région Centre en 2011

Sources : <http://www.simplanter.fr/> Mise à jour : 01/01/2012

Diagnostic territorial des zones d'activités économiques de la région Centre. 31/05/10

	Prix moyen du m ² de bâti (€/m ²)	Prix moyen du m ² du non-bâti (€/m ²)
Unité urbaine	1 250,00	28,46
Moyenne des 16 villes étudiées	1 424,85	39,46
Région Centre	1 856,00	46,00

Prix moyen du foncier de l'unité urbaine de Vierzon, de la région Centre et moyenne des 16 villes étudiées en 2011

Source : Agence Immobilière Remangeon. Mise à jour : 01/01/2012

Le prix moyen du m² de foncier bâti de l'unité urbaine est inférieur au prix moyen des 16 villes étudiées et au prix moyen de la région Centre.

Le prix moyen du m² de foncier non bâti de l'unité urbaine est inférieur au prix moyen des 16 villes étudiées et au prix moyen de la région Centre.

Le taux de vacance du parc de logements, de l'unité urbaine de Vierzon, est parmi les plus importants (1^{er}) au regard des seize villes étudiées. Il y a eu une augmentation de la vacance de 4,8 points, entre 1999 et 2008. Cette tendance est régionale avec 0,4 points d'augmentation de la vacance pour la région Centre. L'unité urbaine de Vierzon a la 2^{ème} plus forte évolution dans le nombre de logements vacants entre 1999 et 2008. La part des logements sociaux vacants, de la commune, est inférieure à la moyenne des 16 villes étudiées.

	Logements vacants 1999 dans l'unité urbaine	Logements vacants 2008 dans l'unité urbaine	Logements sociaux vacants 2011 dans la commune
Vierzon	9,3 %	14,1 %	4,7 %
Moyenne des 16 villes étudiées	8,1 %	9,7 %	7,4 %

Vacance du parc de logements de l'unité urbaine et de la commune de Vierzon et comparaison à la moyenne des 16 villes étudiées en 1999, 2008 et 2011

Source : INSEE, 2008, 2011

Vierzon

Sources utilisées :

- Agence Immobilière Remangeon - <http://www.immobiliere-remangeon.fr>
- Couverture Maladie Universelle (CMU) - <http://www.cmu.fr/site/cmu.php4?id=6>
- Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR) - <http://www.datar.gouv.fr>
- Diagnostic territorial des zones d'activités économiques de la région Centre, 2010
- Enquête INSEE/DGCIS/CRT Centre-Val de Loire, 2011
- Implantation industrielle et logistique des zones d'activités - <http://www.simplanter.fr>
- Information sur les mairies et les villes de France - <http://www.annuaire-mairie.fr>
- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) - <http://www.insee.fr/fr/>
- Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (MEDDE), données Corine Land Cover - <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/donnees-ligne/li/1825.html>
- Observatoire Régional de l'Économie Sociale et Solidaire (ORESS) - <http://www.cresscentre.org/a/>
- Portail de l'artisanat - <http://www.artisanat.fr/>
- Portail des Chambres de Commerce et d'Industrie – <http://www.cci.fr/web/portail-acfci/accueil>
- Statistique annuelle par zone géographique - Pôle Emploi - <http://unistatis.orsid.com/index.php>
- Viamichelin - <http://www.viamichelin.fr/>