



# 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 LOCHES***

Contacts :

[christophe.demaziere@univ-tours.fr](mailto:christophe.demaziere@univ-tours.fr)

[abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr](mailto:abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr)

Tel. : 02 47 36 14 67

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Géographie.....</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>II. Population et cohésion sociale.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>III. Emploi et activités économiques.....</b> | <b>12</b> |
| <b>IV. Foncier et immobilier.....</b>            | <b>23</b> |

### 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.

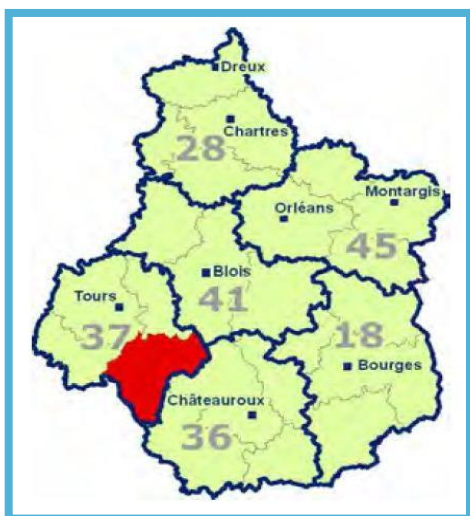
Nous remercions vivement les élus et techniciens rencontrés sur les différents territoires pour les informations et réflexions qu'ils ont bien voulu nous fournir.

# Fiche portrait

## Loches



Source : Christophe Finot



Source : Forum territorial SRADDT 2010, région Centre

|  | Commune<br>(périmètre<br>INSEE 2010) | Unité urbaine<br>(périmètre<br>INSEE 2010) | Zone d'emploi<br>(périmètre<br>INSEE 2010) |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Nombre de communes<br><i>dont hors département</i>                           | 1                                    | 4  | 29   |
| Population en 2008   | 6 450                                | 10 030                                     | 23 102                                     |
| Densité de la population (nombre<br>d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2008 | 238,4                                | 130,3                                      | 27,3                                       |
| Variation de la population : taux<br>annuel moyen entre 1969 et 2008         | 0,04                                 | 0,31                                       | - 0,15                                     |

Source : INSEE, 2008

Loches se situe dans le département de l'Indre-et-Loire. Considérée Capitale de la Touraine côté Sud, elle est labellisée *Ville d'Art et d'Histoire* et fait partie des *Plus Beaux Détours de France*. Elle sera probablement classée commune touristique dans le nouveau système de classement national.

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

L'unité urbaine est constituée de 4 communes : [Beaulieu-lès-Loches](#), [Ferrière-sur-Beaulieu](#), [Loches](#) et [Perrusson](#).

L'aire urbaine comprend, également, les communes de [Chanceaux-près-Loches](#), [Saint-Jean-Saint-Germain](#), [Saint-Senoche](#), et [Sennevières](#).

# Loches

## I. GÉOGRAPHIE

### Réseaux et accessibilité

Loches se situe en Touraine, elle fait partie de la plaque territoriale de l'axe ligérien.

#### Réseau routier :

L'accessibilité autoroutière est moyenne et de plus en plus difficile.

L'A85 est l'autoroute la plus proche et peut être rejointe en 20 minutes.

L'A10 est accessible à Sainte-Maure-de-Touraine en 34 minutes.

La D943 permet d'atteindre Tours en 1h et Châteauroux, au Sud, en 1h05.

La D31 permet d'atteindre Châtelleraut en 1h.

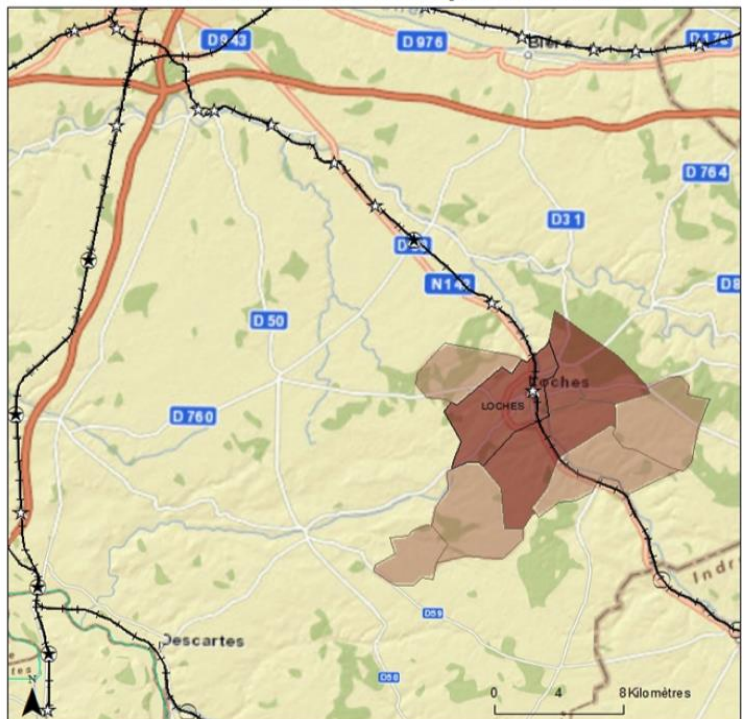
#### Réseau de transport collectif :

La desserte ferroviaire est relativement bonne, par rapport aux 16 autres villes étudiées, avec 38 liaisons par jour de base (dont 34 par autocar) et 230 011 montées/descentes, en 2008, sur les lignes TER. « Il y a tout de même des plaintes de la part des usagers quant aux horaires qui ne sont pas suffisamment régulières »<sup>1</sup>.

La gare de Loches est classée sixième concernant son taux de dessertes et de fréquentation, parmi les villes étudiées.

Avec des liaisons vers Tours (1h) et vers Châteauroux (1h15), la ville est bien reliée sur un axe Nord-Sud.

### Infrastructures de transport à Loches



Réalisation: stage DA4 villes<sup>2</sup>, Sources: IGN GeoFlac, INSEE, Esri World Street Map

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

<sup>1</sup> Propos de M. DESCAMPS, Maire de la ville de Loches, recueillis lors d'un entretien, le 23/11/12.

# Loches

## Flux domicile-travail

La zone d'emploi de Loches apparaît peu attractive pour les actifs, comparée aux quinze autres villes étudiées, avec 6 425 entrants et 3 545 sortants, en 2007.

Les actifs sortants de la zone d'emploi se rendent principalement à Tours (3 330) et, dans une moindre mesure, à Châtelleraut (900), Amboise (510) et Chinon (510).

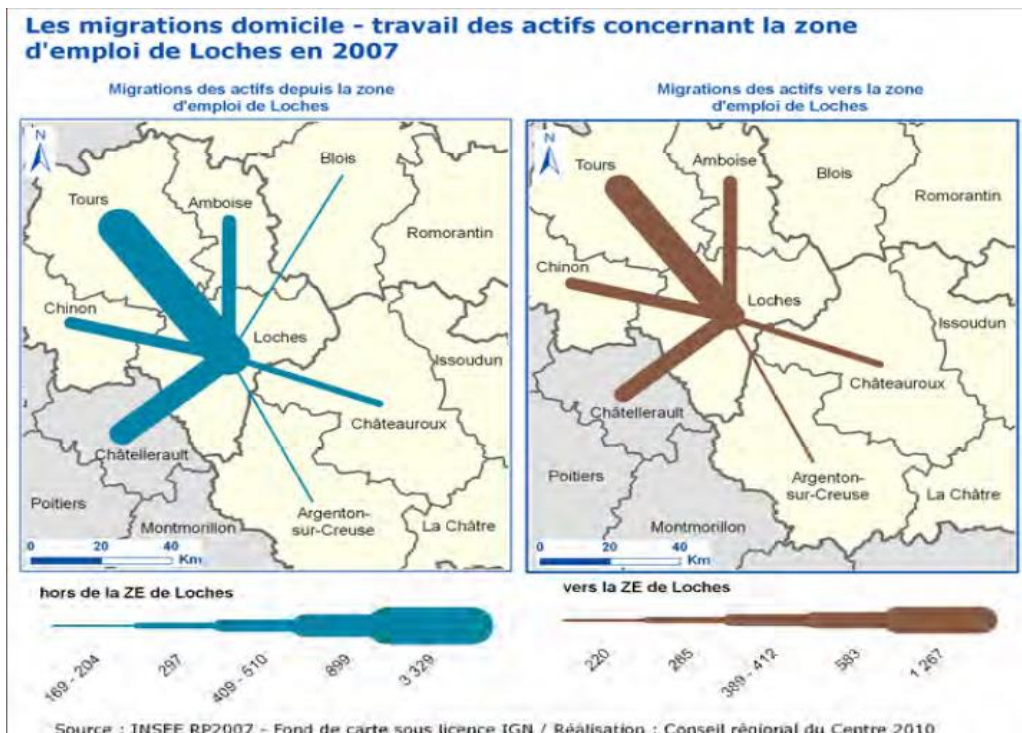
Les entrants viennent, en majorité, de Tours (1 270), Châtelleraut (583), Chinon (410) et d'Amboise (410). Loches entretient des flux équilibrés avec Châteauroux (297 sorties contre 285 entrées).

L'accessibilité vers Tours est moyenne et les relations privilégiées que Loches entretient avec cette ville permettent de la classer dans la catégorie des villes sous influence d'une grande agglomération.

|   | Coefficient sortants/entrants dans la zone d'emploi 2007 |
|---|--|
| <b>Loches</b>   | 1,8  |
| <b>Rang de la ville par rapport aux autres villes étudiées</b><br>(de la plus attractive à la moins attractive) | <b>10/16</b>   |

Mobilité domicile-travail dans la zone d'emploi en 2007

Source : INSEE, 2007

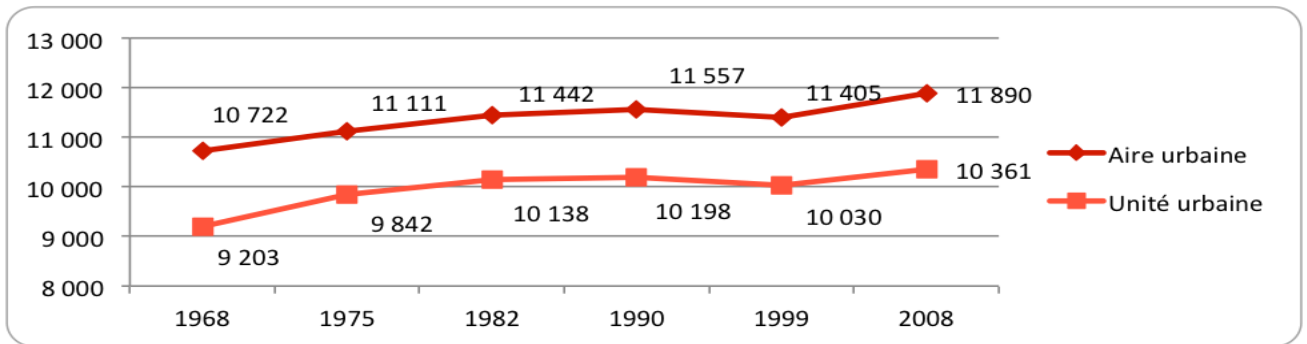




# Loches

## II. POPULATION ET COHÉSION SOCIALE

### Population

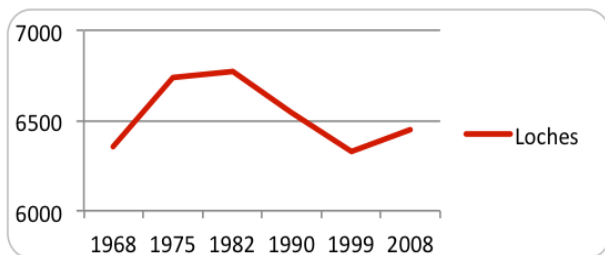


Évolution de la population dans l'unité urbaine et dans l'aire urbaine de Loches de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008

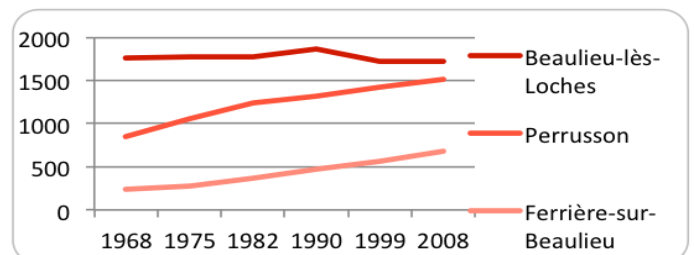
L'unité urbaine de Loches comprend 10 361 habitants, en 2008, répartis dans quatre communes. Elle a gagné 1 158 habitants, entre 1968 et 2008, ce qui correspond à une croissance démographique de 12,6 %. Cette croissance est inférieure à celle de la région, qui est de 27,2 % sur la même période. Depuis 1968, l'aire urbaine et l'unité urbaine connaissent les mêmes évolutions démographiques. L'écart de population entre ces deux territoires est resté constant : l'aire urbaine a gagné 11 % d'habitants sur les quarante dernières années. Ceci indique que l'aire urbaine et l'unité urbaine ont la même attractivité.

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 Loches de 1968 à 2008

Source : INSEE, 2008



Évolution de la population des autres communes de l'unité urbaine de 1968 à 2008

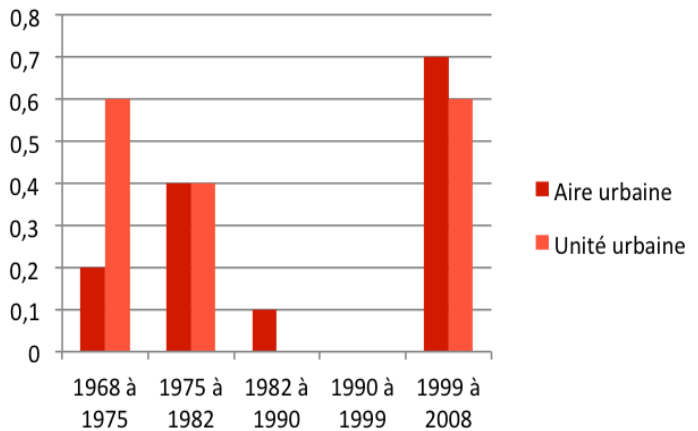
Source : INSEE, 2008

La commune de Loches suit, relativement, les mêmes tendances démographiques que l'unité urbaine. Mise à part une perte d'habitants entre 1982 et 1990, les périodes de croissance et de décroissance sont les mêmes. Ceci s'explique par le poids important de la commune de Loches dans l'unité urbaine.

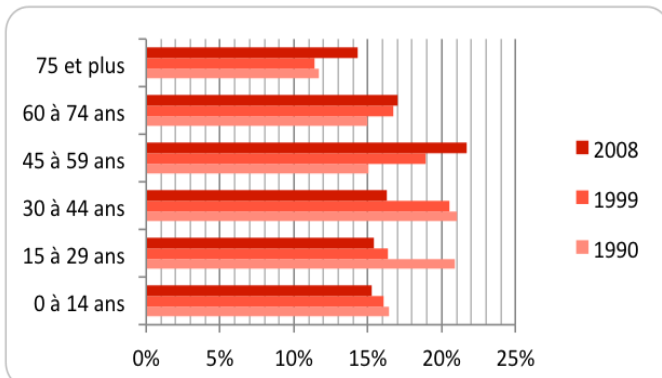
Cependant, pour les autres communes de l'unité urbaine, la tendance est différente. En effet, les communes de Ferrière-sur-Beaulieu et de Perrusson gagnent des habitants, depuis 1968. A contrario, la commune de Beaulieu-lès-Loches, qui est la deuxième ville la plus importante démographiquement après Loches, est en légère baisse démographique, depuis 1968.

# Loches

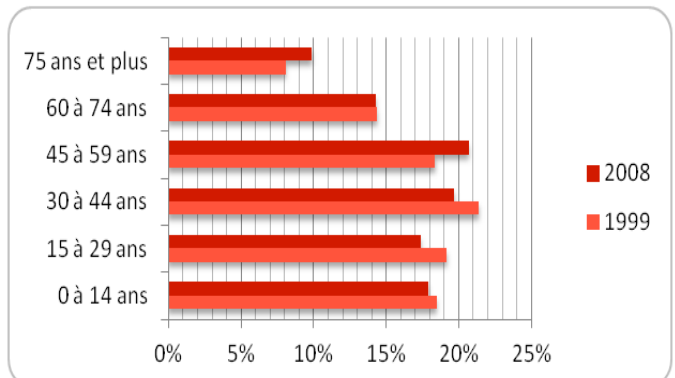
On remarque, de fait, une corrélation entre l'évolution démographique et la variation annuelle moyenne de la population, due aux entrées et aux sorties. Sur la période 1968-1982, la population était en augmentation et le taux de variation annuel moyen, dû aux entrées et aux sorties, était de + 0,4 %. Entre 1982 et 1999, ce taux de variation était nul pour l'unité urbaine, quand la population était en légère baisse. Et depuis 1999, le taux de variation, qui est de + 0,6 % dans l'unité urbaine et de + 0,7 % dans l'aire urbaine, est synonyme d'une croissance démographique retrouvée.



Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées et des sorties en % de 1968 et 2008  
Source : INSEE, 2008



Répartition de la population par classe d'âge dans l'unité urbaine de 1990 à 2008 en %  
Source : INSEE, 2008

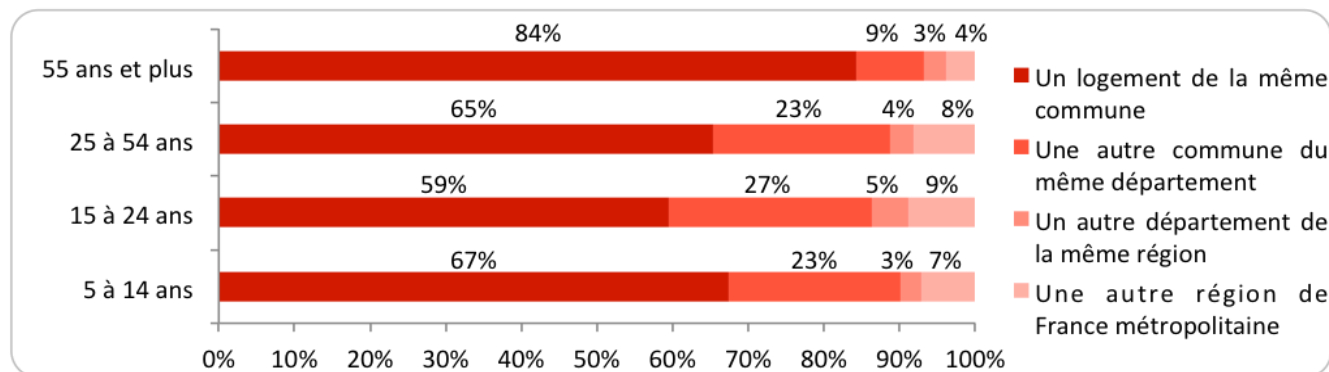


Répartition de la population par classe d'âge en région Centre de 1999 à 2008 en %  
Source : INSEE, 2008

Au niveau de la répartition par classe d'âge, au regard de l'évolution entre 1990 et 2008, il apparaît que l'unité urbaine de Loches est en phase de mutation. Sur cette même période, le nombre de personnes de 45 ans et plus a fortement augmenté, notamment les 45 ans à 59 ans. À l'inverse, on constate une baisse notable des 15 à 44 ans.

De fait, Loches suit la tendance régionale, à savoir un vieillissement sensible de la population.

# Loches



Lieu de résidence cinq ans auparavant en 2008 pour l'unité urbaine de Loches

Source : INSEE, 2008

Pour toutes les classes d'âge de l'unité urbaine, la majorité de la population apparaît très peu mobile (notamment la catégorie des 55 ans et plus qui résident encore, pour 84 % d'entre eux, dans la même commune au bout de 5 ans). Seuls 7 % des personnes de 55 ans et plus habitaient une autre région ou un autre département. A contrario, les catégories des 15 à 24 ans et des 25 à 54 ans sont les plus mobiles avec, notamment, 41 % des 15 à 24 ans qui n'habitaient pas sur la même commune 5 ans plus tôt.

Cet ancrage des 55 ans et plus se retrouve dans la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle, avec une nette augmentation des retraités ces vingt dernières années.

|   | En 1990      | %            | En 1999      | %            | En 2008      | %            | Région 2008      | %            |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                   | <b>8 397</b> | <b>100 %</b> | <b>8 300</b> | <b>100 %</b> | <b>8 751</b> | <b>100 %</b> | <b>2 074 647</b> | <b>100 %</b> |
| Agriculteurs exploitants                          | 128          | 1,5 %        | 112          | 1,3 %        | 72           | 0,8 %        | 25 522           | 1,2 %        |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise         | 400          | 4,8 %        | 404          | 4,9 %        | 341          | 3,9 %        | 62 664           | 3,0 %        |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 300          | 3,6 %        | 308          | 3,7 %        | 340          | 3,9 %        | 135 329          | 6,5 %        |
| Professions intermédiaires                        | 584          | 7,0 %        | 692          | 8,3 %        | 965          | 11,0 %       | 274 809          | 13,3 %       |
| Employés  | 1 256        | 15,0 %       | 1 348        | 16,2 %       | 1 276        | 14,6 %       | 345 458          | 16,7 %       |
| Ouvriers  | 1 751        | 20,9 %       | 1 604        | 19,3 %       | 1 375        | 15,7 %       | 323 192          | 15,6 %       |
| Retraités   | 2 405        | 28,6 %       | 2 556        | 30,8 %       | 3 315        | 37,9 %       | 607 362          | 29,3 %       |
| Sans activité professionnelle                     | 1 573        | 18,7 %       | 1 276        | 15,4 %       | 1 066        | 12,2 %       | 300 311          | 14,8 %       |

Répartition de la population de plus de 15 ans par catégories socioprofessionnelles entre 1990 et 2008 pour l'unité urbaine de Loches

Source : INSEE, 2008

En effet, comme le montre le tableau ci-dessus de répartition de la population par CSP, les retraités sont en forte augmentation (croissance de 38 % entre 1990 et 2008). Cependant, c'est la catégorie des professions intermédiaires qui a connu la croissance la plus importante (+ 65 % depuis 1990). Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont, eux aussi, en augmentation depuis 1990 (+ 13 %). Dans le même temps, les catégories « ouvriers », « artisans, commerçants et chefs d'entreprise » et « agriculteurs exploitants » ont connu des baisses d'effectif de respectivement - 21 %, - 15 % et - 44 %.



# Loches

## Formation

L'essai de formation post-bac, dans la zone d'emploi de Loches, était proposé dans la ville centre. Il s'agissait d'une formation de Brevet de Techniciens Supérieurs « Assistants de gestion aux Petites et Moyennes Entreprises - Petites et Moyennes Industries ».

Sur la période 2004-2011, l'effectif d'étudiants post-bac étant en baisse, la formation fut fermée à la rentrée 2009. L'effectif le plus haut est pour l'année scolaire 2005-2006 avec 16 étudiants. Depuis la rentrée 2009-2010, la zone d'emploi de Loches n'accueille plus de formations post-bac sur son territoire.

En 2012, un BTS « Relation clients » a été créé au Lycée professionnel de Loches.

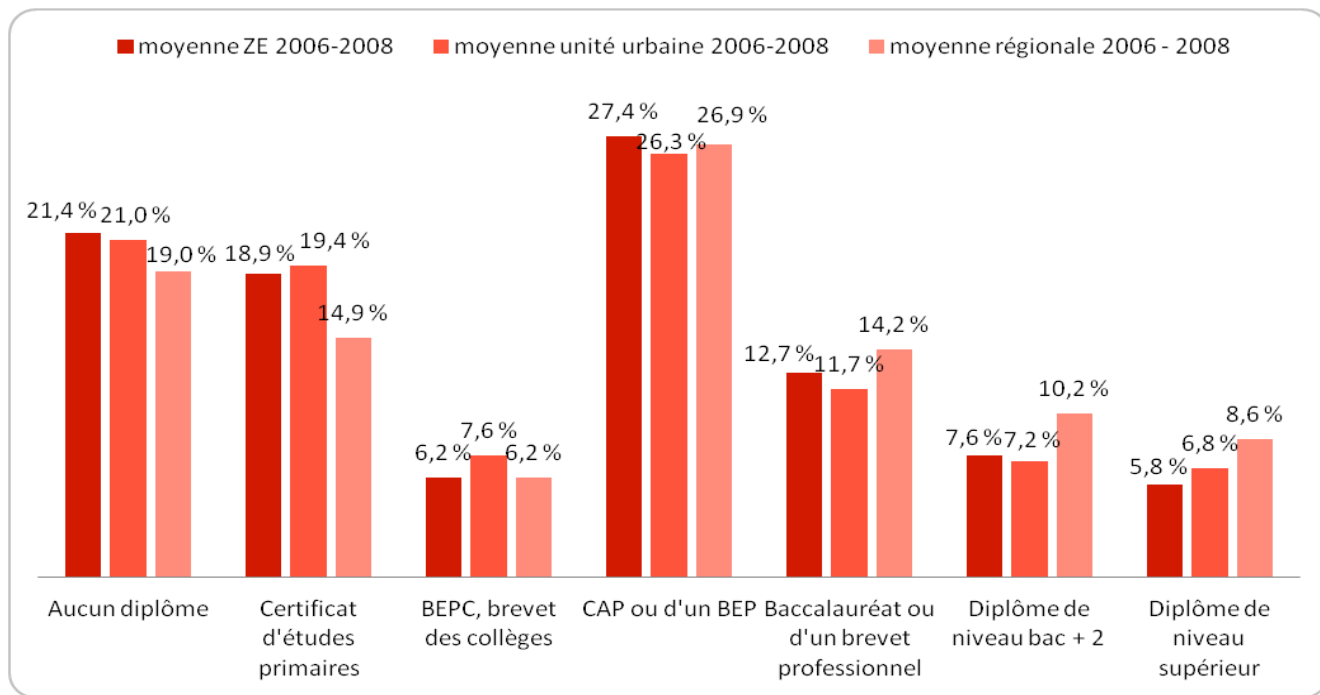
*« Loches est cependant particulièrement soignée pour les formations pré-bac : c'est une des villes de taille moyenne où il y a le plus de formations pré-bac diversifiées avec de nombreuses écoles, collèges, et lycées privés et publics, généraux et professionnels. »<sup>2</sup>*

La zone d'emploi de Loches est la 15<sup>ème</sup> zone ayant le plus grand nombre d'étudiants, parmi les seize villes étudiées<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Propos de M. DESCAMPS Jean-Jacques, Maire de la ville de Loches, recueillis lors d'un entretien, le 23/11/12.

<sup>3</sup> 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.

# Loches



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

Source : INSEE, 2006, 2007, 2008

Globalement, si on compare l'unité urbaine de Loches à la moyenne régionale, on constate que sa population est moins diplômée. Elle a plus de personnes peu ou pas diplômées (aucun diplôme, certificat d'études primaires et BEPC ou brevet des collèges) et moins de personnes diplômées (CAP ou BEP, Baccalauréat ou brevet professionnel, Diplôme de niveau égal ou supérieur à bac +2).

Une comparaison des seize villes étudiées montre que l'unité urbaine de Loches est la 11<sup>ème</sup> à avoir le plus de personnes sans diplôme (pour le Recensement de la Population de 2008), avec 2 points de plus que la moyenne régionale, en 2008. Cependant, même si l'unité urbaine de Loches a moins de personnes ayant un diplôme supérieur à bac +2 comparativement à la moyenne régionale, elle se trouve au-dessus de la moyenne des seize villes étudiées en étant classée 6<sup>ème</sup> (Recensement de la Population de 2008).

Sur la période 2006-2008, le niveau de formation de la population de l'unité urbaine de Loches a augmenté. Le pourcentage de personnes n'ayant aucun diplôme, un certificat d'études primaires ou un CAP-BEP a diminué (de respectivement - 1, - 0,5 et - 1,9 points), sachant que sur cette période la population non scolarisée de 15 ans et plus, de l'unité urbaine, a augmenté (+ 2,6 points). Le nombre de personnes ayant un baccalauréat, un diplôme de niveau bac +2, ou un diplôme supérieur à bac +2 a augmenté de respectivement + 1,5, + 1 et + 0,9 points.

La population de l'unité urbaine de Loches, même si elle a un niveau de formation inférieur à la moyenne régionale, a augmenté son niveau de formation sur la période 2006-2008.

# Loches

## Revenus et précarité

|  | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Ensemble des foyers fiscaux              | 6 107   | 6 190   | 6 315   | 6 454   |
| Revenu net déclaré (en milliers d'euros) | 118 244 | 119 524 | 122 558 | 127 454 |
| Revenu net déclaré moyen (en euros)      | 19 748  | 19 407  | 19 309  | 19 362  |
| Foyers fiscaux non imposables            | 53,8 %  | 54,3 %  | 53,1 %  | 53,8 %  |

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

Source : INSEE, 2009

En 2009, sur l'ensemble des 6 454 foyers fiscaux, le revenu net déclaré était de 127 454 000 d'euros (soit 19 362 € en moyenne).

Depuis 2006, on constate une croissance du nombre de foyers fiscaux et à la stagnation du taux de foyers fiscaux non imposables.

Le revenu net déclaré moyen est inférieur à celui de la région Centre qui est de 22 400 €.

|                                |                       | 1999          |              | 2008          |              |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                |                       | Unité urbaine | Aire urbaine | Unité urbaine | Aire urbaine |
| <b>Ensemble</b>                |                       | 100 %         | 100 %        | 100 %         | 100 %        |
| <b>Ménages d'une personne</b>  | hommes seuls          | 11,7 %        | 12,0 %       | 15,3 %        | 15,2 %       |
|                                | femmes seules         | 22,6 %        | 21,1 %       | 24,7 %        | 23,0 %       |
| <b>Ménages avec famille(s)</b> | couple sans enfant    | 31,6 %        | 31,9 %       | 31,0 %        | 32,0 %       |
|                                | couple avec enfant(s) | 27,2 %        | 28,5 %       | 20,0 %        | 21,4 %       |
|                                | famille monoparentale | 6,9 %         | 6,4 %        | 9,0 %         | 8,4 %        |

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

Source : INSEE, 2008

L'évolution de la composition des ménages peut, en partie, expliquer la précarité chez certaines familles. On remarque l'augmentation de ménages composés d'une seule personne et celle des familles monoparentales – composées, dans leur quasi-totalité, d'une femme seule avec enfant(s) et plus sujettes à la précarité. Par contraste, les ménages composés d'un couple avec enfant(s) sont en nette diminution.

|                                | Taux de chômage au 31 décembre 2011 dans la zone d'emploi | Bénéficiaires CMUC/pop2008 dans l'unité urbaine | Allocataires CAF constitué à plus de 50 % de prestations sociales/pop 2008 dans l'unité urbaine |
|--------------------------------|---|---|---|
| Loches                         | 8,3 %   | ND*   | ND  |
| Moyenne des 16 villes étudiées | 9,3 %   | 7,90 %  | 4,80 %  |

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

Source : INSEE, 2008, 2011

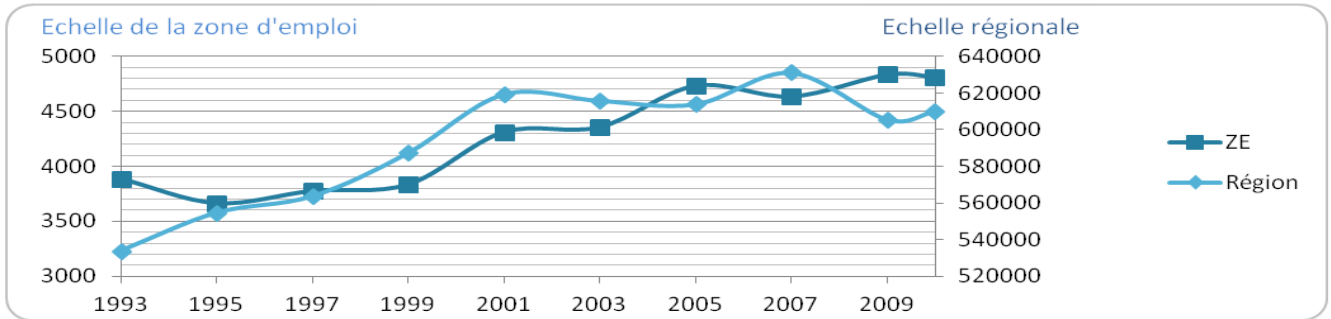
Les trois indicateurs de précarité choisis nous permettent, parallèlement, de comparer l'unité urbaine de Loches à la moyenne des 16 villes étudiées. Il apparaît que le taux de chômage de la zone d'emploi est nettement inférieur à la moyenne des villes étudiées, mais aussi à celui de la région Centre (8,8 %).

\* ND : Non Disponible.

# Loches

## III. EMPLOI ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

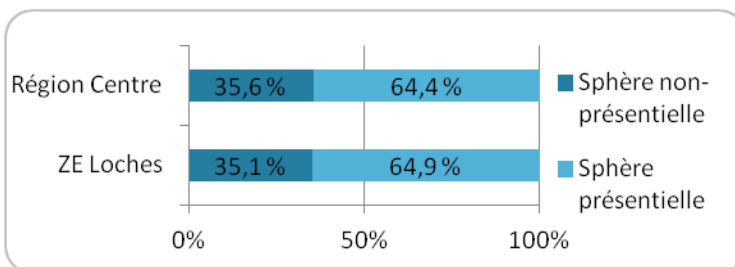
### Dynamique d'emploi



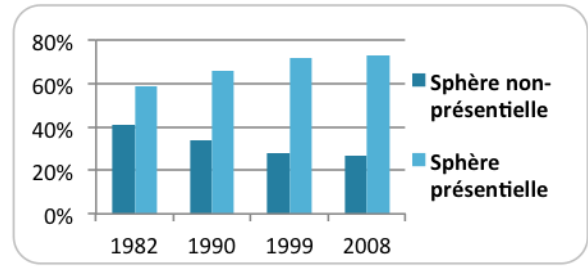
Évolution de l'emploi salarié privé sur la zone d'emploi de Loches entre 1993 et 2010

Source : Pôle Emploi, 2010

L'évolution de l'emploi salarié a globalement suivi une **dynamique positive** dans la zone d'emploi de Loches, entre 1995 et 2005. Ceci s'explique, en majeure partie, par le développement du tertiaire (services, commerces, artisanat, restauration/hôtellerie...) et dans une moindre mesure par la création de **zones d'activités attractives**. Le nombre d'emploi salarié a diminué entre 2005 et 2007, puis a ré-augmenté entre 2007 et 2010. On observe, également, à l'image de l'ensemble de la région Centre, une baisse de la part des emplois de la sphère présentielle, au profit d'une hausse des emplois de la sphère non-présentielle. En 2010, il y avait 4 811 emplois dans la zone d'emploi de Loches. Les fluctuations observées sont moins importantes que celles de la région Centre.



Comparaison des pourcentages d'emploi entre la zone d'emploi de Loches et la Région Centre dans les sphères présentielle et non-présentielle en 2008 Source : INSEE, 2008



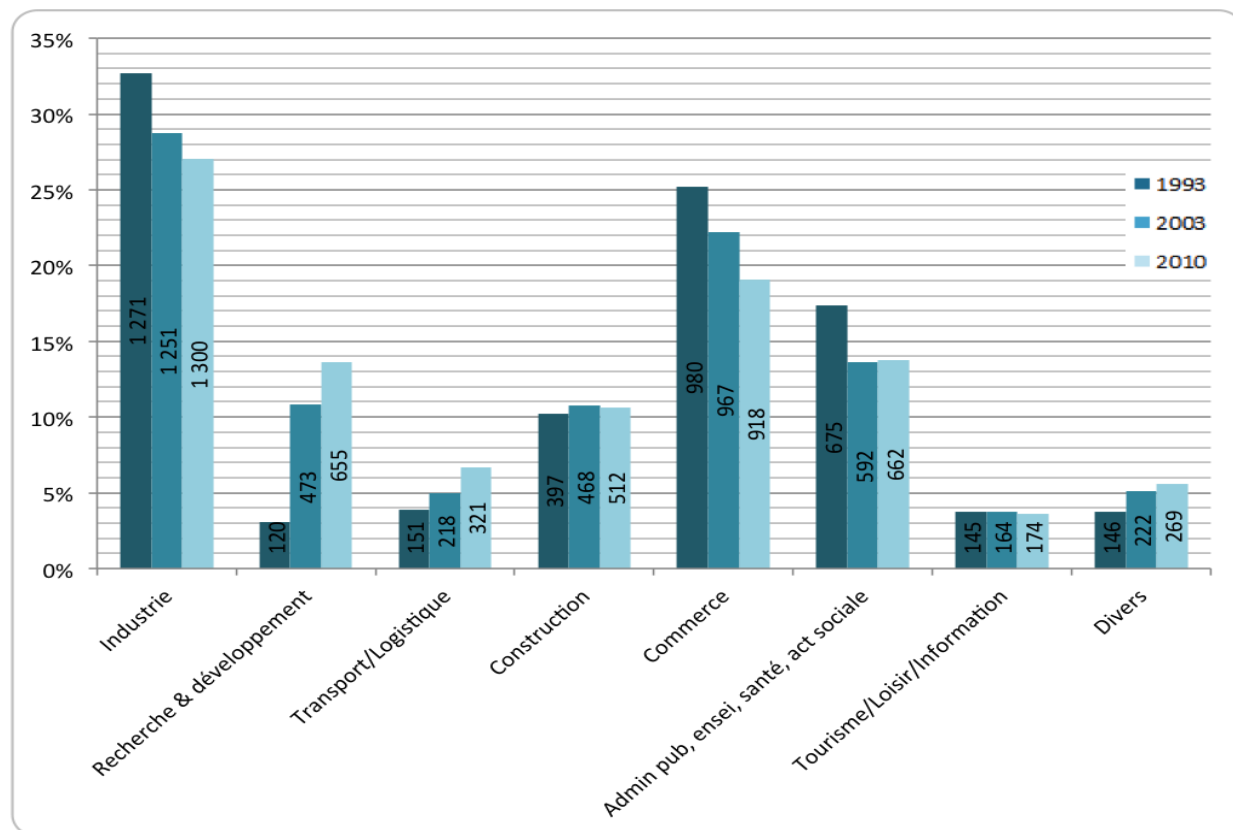
Évolution des parts des emplois des sphères présentielle et non-présentielle<sup>4</sup> entre 1982 et 2008 à l'échelle de l'unité urbaine de Loches Source : INSEE, 2008

Près de deux tiers des emplois de la zone d'emploi de Loches sont rattachés à l'économie présentielle (64,9 %). Ces pourcentages sont très proches de la moyenne régionale. Entre 1982 et 2008, on remarque une dominance de la sphère présentielle dans la part des emplois de l'unité urbaine. Celle-ci a augmenté entre 1982 et 2008.

<sup>4</sup> 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

# Loches



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

Source : Pôle Emploi 2010, 2003, 1993

La tendance au transfert des emplois de la sphère non-présentielle vers la sphère présentielle, observable à l'échelle de la région Centre, se confirme à Loches. Ainsi, si la part de l'emploi industriel dans l'emploi total a diminué (- 5,5 points entre 1993 et 2010), celle des secteurs « recherche et développement » (+ 10,5 points) et « transport/logistique » (+ 2,5 points) a augmenté.

L'emploi tertiaire s'est développé dans le domaine du **commerce** et des **services aux personnes**. Avec près de 4 % des emplois de la zone, le **tourisme** est un élément important du paysage économique Lochois.

Abréviation = Administration publique, enseignement, santé, action sociale

# Loches

| Effectif salarié par établissement en 2009<br>(source : Pôle Emploi – 2009) | Zone d'emploi |               | Région        |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | Nombre        | Structure (%) | Structure (%) |
| <i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 4 833</i>               |               |               |               |
| <b>Industrie</b>  | <b>1 315</b>  | <b>27,2 %</b> | <b>24,8 %</b> |
| Métallurgie & fabrication de pièces métalliques sauf machines               | 292           | 6,0 %         | 3,5 %         |
| Fabrication de pièces en caoutchouc, en plastique                           | 236           | 4,9%          | 3,4 %         |
| Fabrication de matériels de transport                                       | 182           | 3,8 %         | 1,9 %         |
| Fabrication de textiles, industrie d'habillement, du cuir et de chaussures  | 164           | 3,4 %         | 7,2 %         |
| Autres industries manufacturières, réparation. & installation de machines.  | 141           | 2,9 %         | 2,1 %         |
| Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques            | 102           | 2,1 %         | 1,1 %         |
| Fabrication d' aliments de boissons & de produits à base de tabac           | 72            | 1,5 %         | 3,1 %         |

Effectif salarié par type d'établissement industriel de la zone d'emploi de Loches en 2009

Source : Pôle Emploi, 2009

Représentant 24,8 % des emplois de la zone d'emploi de Loches, l'industrie n'est pas « dominée » par un secteur en particulier. La **métallurgie** rassemble 6 % des effectifs contre 3,5 % à l'échelle régionale. L'activité de **fabrication de matériels de transport**, présente dès 1936, représente aujourd'hui 182 salariés (groupe Zodiac). Enfin, avec près de 5 % des effectifs, la **fabrication de produits en caoutchouc/plastique** reste caractéristique de la zone.

| Effectif salarié par établissement en 2009<br>(source : Pôle Emploi – 2009) | Zone d'emploi |               | Région        |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | Nombre        | Structure (%) | Structure (%) |
| <i>Effectif salarié total tout domaines confondus : 4 833</i>               |               |               |               |
| <b>Emplois administratifs et de services</b>                                | <b>1 075</b>  | <b>22,2 %</b> | <b>22,8 %</b> |
| Activités de services administratifs et de soutien                          | 401           | 8,3 %         | 10,5 %        |
| Enseignement  | 109           | 2,3 %         | 1,6 %         |
| Administration publique   | 6             | 0,1 %         | 1,7 %         |
| Activités pour la santé publique  | 77            | 1,6 %         | 2,7 %         |
| Hébergement médico-social et social   | 120           | 2,5 %         | 2,7 %         |
| Action sociale sans hébergement   | 362           | 7,5 %         | 3,6 %         |

Effectif salarié par type d'établissement administratif de la zone d'emploi de Loches en 2009

Source : Pôle Emploi, 2009

Dans la zone d'emploi de Loches, la part de l'économie présente est comparable à celle de la région Centre. La part élevée de **l'action sociale sans hébergement** (7,5 % contre 3,6 % à l'échelle de la région Centre) s'explique notamment par la présence d'un Etablissement de Service d'Aide par le Travail (ESAT). La part de l'enseignement (2,26 %) est à relativiser du fait de la fermeture des formations BTS à la rentrée 2009.



# Loches

| Raison sociale               | Effectifs de l'établissement | Activité   | Localisation siège social |
|------------------------------|------------------------------|--|---------------------------|
| LASER CONTACT                | 630 salariés                 | Activités de services administratifs et de soutien               | Paris(75)                 |
| CENTRE HOSPITALIER DE LOCHES | 500-749 salariés             | Santé  | /                         |
| BARBOT C.M                   | 200-249 salariés             | Métallurgie et fabrication de produits métalliques               | Descartes(37)             |
| E.S.A.T DU FOYER DE CLUNY    | 200-249 salariés             | Social   | /                         |
| AERAZUR SUPERFLEXIT          | 200-249 salariés             | Fabrication de matériels de transport                            | Plaisir (78)              |
| SAVEBAG SA                   | 101 – 200 salariés           | Fabrication textiles, industries habillement, cuir et chaussures | Perrusson (37)            |

Liste des six plus grands établissements employeurs publics ou privés de la zone d'emploi de Loches

Source : INSEE – CLAP, 2008 – données actualisées – Pays de Vierzon, 2010

Créé en 2000 à Tauxigny, le centre d'appel Laser Contact a vu ses effectifs croître pour finalement atteindre plus de 600 salariés en 2011 et ainsi devenir le **plus grand établissement employeur de la zone d'emploi de Loches**. Le secteur « **activités de services administratifs et de soutien** » représente 8,3 % des effectifs de ce territoire. Le deuxième plus grand établissement relève également du **secteur tertiaire** puisqu'il s'agit du Centre Hospitalier de Loches.

# Loches

## Renouvellement des activités

### Cluster / Grappe d'entreprises

Le Lochois n'accueille ni grappe d'entreprises, ni cœur de pôle de compétitivité. Mais ce territoire propose aux entreprises une **offre de services originale et localisée**. Située sur le site du Node Park à Tauxigny (37), dans un sud-touraine caractérisé par sa ruralité, cette zone d'activité, dont le projet est né en 1996, compte aujourd'hui plus de 1 300 emplois et propose **des services innovants** à l'image des salles de gymnastique ou des crèches d'entreprises.



Flux de création d'entreprises et d'établissements dans l'unité urbaine de Loches entre 2006 et 2011

Source : INSEE, 2011

Le succès du dispositif d'auto-entrepreneuriat, mis en place au début de l'année 2009, s'est confirmé à Loches par une exacerbation de la **croissance** du nombre de créations d'entreprises et d'établissements. Il concerne **45 % des créations d'entreprises en 2011**, contre 57 % en région Centre [INSEE, 2011].

Si l'on observe une diminution du nombre de créations d'entreprises et d'établissements à partir de 2010, on peut souligner que leur nombre est, en 2011, plus élevé que celui de 2008, année précédant l'apparition du régime d'auto-entrepreneur. Ce phénomène est observable à l'échelle de la région.

**Existence d'une Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), d'une Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) ou d'une antenne**

CCI : non

CM : non

Loches n'a pas de CCI ni de CMA. « Il est tout de même à noter la création d'une maison de l'emploi et des entreprises qui accueille une antenne de la CCI, de la CMA et de la mission locale. Cette structure, à l'échelle du Pays, fait l'interface entre les entreprises et les employés potentiels. »<sup>5</sup>

Échelle : unité urbaine au 01/01/2012

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

<sup>5</sup> Propos de M. DESCAMPS, Maire de la ville de Loches, recueillis lors d'un entretien, le 23/11/12.

# Loches

## 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 |
|----------------------|-------------------------|--|
| <b>Total général</b> | <b>920</b>              | <b>100 %</b>   |
| <b>Total ESS</b>     | <b>104</b>              | <b>11,3 %</b>  |
| Association          | 89                      | 9,7 %  |
| Coopérative          | 11                      | 1,2 %  |
| Fondation            | 2                       | 0,2 %  |
| Mutuelle             | 2                       | 0,2 %  |

Nombre d'établissements employeurs de l'ESS par statut juridique et 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 supérieure à la moyenne régionale. En effet, 11,3 % des établissements de la zone d'emploi de Loches relèvent de l'économie sociale et solidaire contre 10,3 % pour la région Centre.

La zone d'emploi de Loches compte, majoritairement, des associations. En effet, 9,7 % des établissements employeurs de l'ESS sur la zone d'emploi sont des associations.

|                      | Effectifs salariés de l'ESS | Part des effectifs sur l'ensemble des emplois |
|----------------------|-----------------------------|---|
| <b>Total général</b> | <b>6 412</b>                | <b>100 %</b>                                  |
| <b>Total ESS</b>     | <b>1 044</b>                | <b>16,3 %</b>                                 |
| Association          | 822                         | 12,8 %  |
| Coopérative          | 163                         | 2,5 %   |
| Fondation            | 51                          | 0,8 %   |
| Mutuelle             | 8                           | 0,12 %  |

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'ESS occupe une part de l'économie locale supérieure à celle de la région : 16,3 % 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 l'ESS de la ville de Loches se concentrent principalement dans le tissu associatif (81 % des emplois ESS).

# Loches

|                                     | <b>Etablissements employeurs de l'ESS</b> | <b>Part des établissements employeurs de l'ESS sur le total des établissements employeurs du secteur de la ZE</b> |
|-------------------------------------|---|---|
| Action Sociale                      | 22  | 75,9 %  |
| Agriculture, Sylviculture, Pêche    | ND*                                       | ND  |
| Activités financières et assurances | 7   | 21,9 %  |
| Santé                               | 3   | 8,8 %   |
| Activités créatives, artistiques    | 5   | 71,4 %  |
| Activités liées au sport            | 12  | 70,6 %  |
| Enseignement                        | 7   | 16,3 %  |

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

|                                     | <b>Effectifs salariés de l'ESS</b> | <b>Part des effectifs salariés ESS sur le total des salariés du secteur de la ZE</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| Action Sociale                      | 491                                | 80,4 %   |
| Agriculture, Sylviculture, Pêche    | ND                                 | ND   |
| Activités financières et assurances | 53                                 | 50,0 %   |
| Santé                               | 8                                  | 1,4 %  |
| Activités créatives, artistiques    | ND                                 | ND   |
| Activités liées au sport            | 12                                 | 75,0 %   |
| Enseignement                        | 206                                | 34,4 %   |

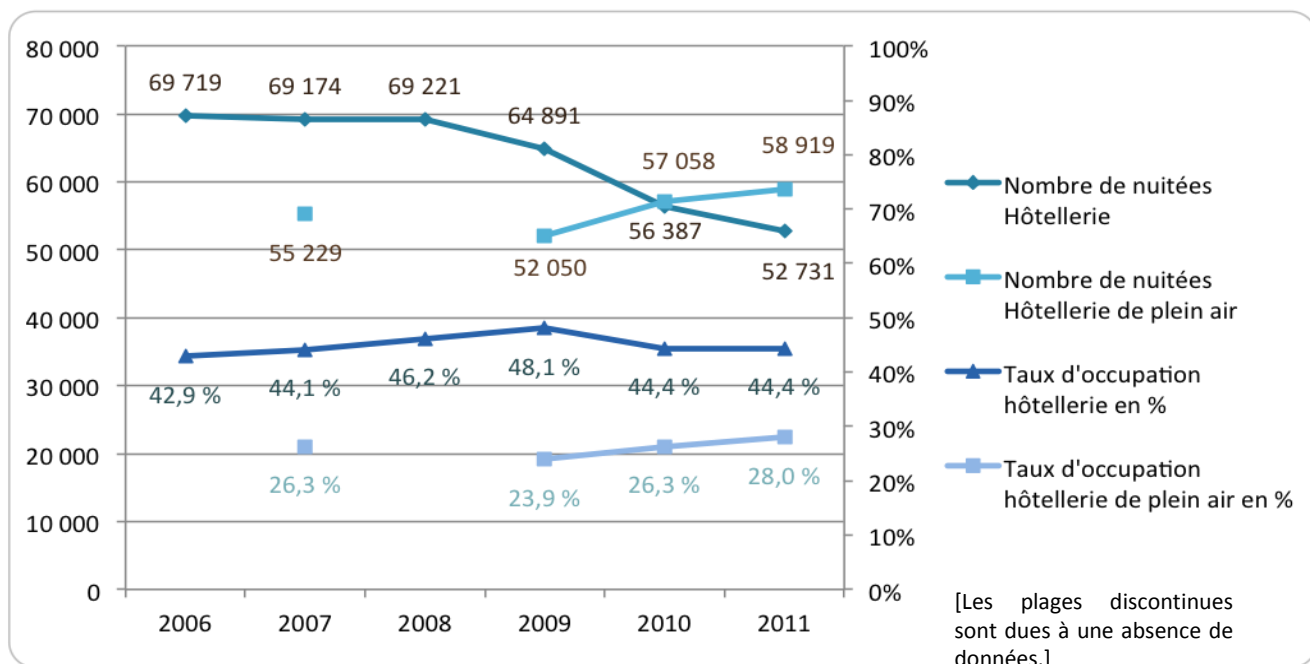
Effectifs salariés de l'ESS et part de ces effectifs sur l'ensemble des emplois par secteur d'activité, de la zone d'emploi en 2010

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

Les établissements employeurs sont, principalement, ceux dont l'activité est liée à l'action sociale et au sport. Cependant, c'est le secteur de l'action sociale qui emploie le plus avec plus de 400 salariés.

# Loches

## Tourisme



Fréquentation touristique en hôtellerie et hôtellerie de plein air du Pays Loches Touraine Côté Sud entre 2006 et 2011

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

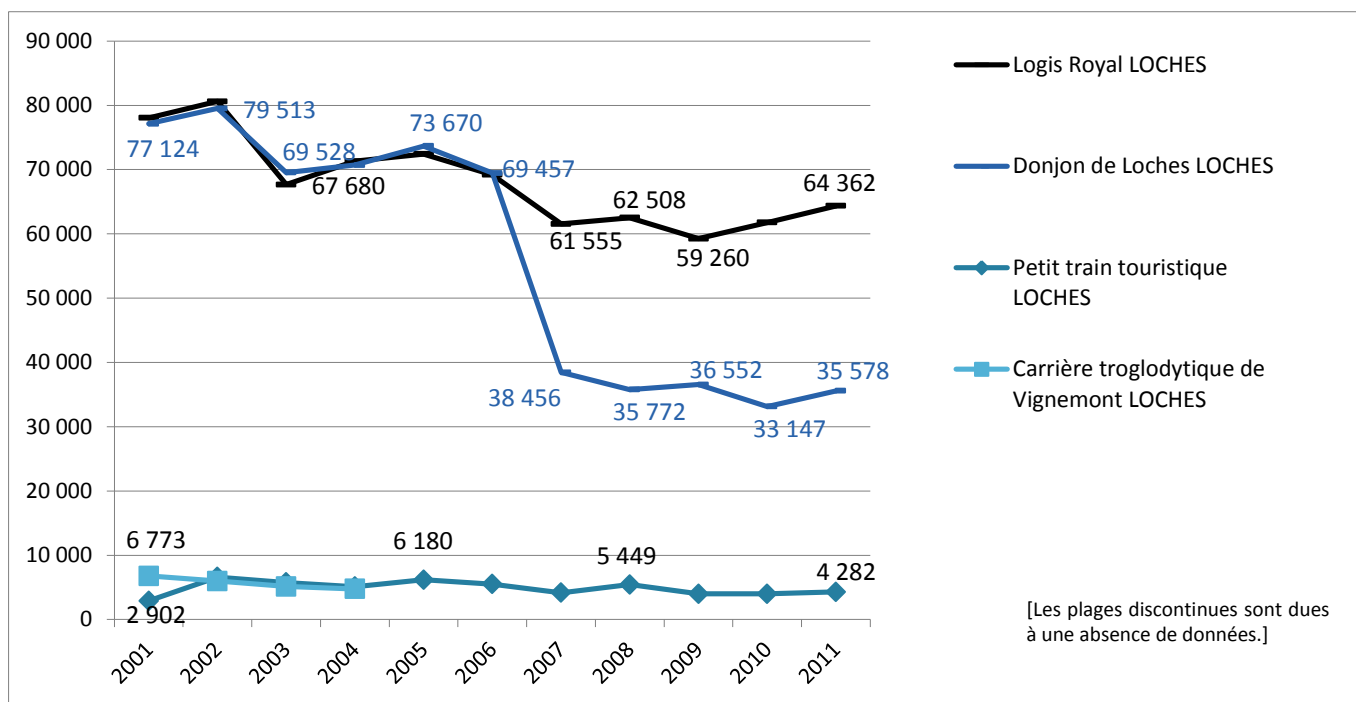
La fréquentation des hébergements touristiques dans le Pays Loches Touraine Côté Sud est répartie entre l'hôtellerie de plein air (58 919 nuitées en 2011) et l'hôtellerie (52 731 nuitées en 2011). L'hôtellerie est légèrement moins fréquentée que l'hôtellerie de plein air avec 6 188 nuitées de moins, en 2011. Cependant, cette tendance est récente et date de 2010. Avant 2010, l'hôtellerie était beaucoup plus fréquentée que l'hôtellerie de plein air, avec environ 14 000 nuitées de plus, pour l'année 2007.

Depuis 2008, l'hôtellerie connaît une baisse de sa fréquentation, cependant, le taux d'occupation semble constant voir en légère hausse. Par conséquent, le nombre de chambres offertes par an a diminué, entre 2006 et 2011.

En comparant ce Pays aux 15 autres étudiés, celui-ci se classe 3<sup>ème</sup> pour le taux d'occupation et 5<sup>ème</sup> pour le nombre de nuitées, pour l'hôtellerie de plein air. Il semblerait que l'offre soit plus importante que la demande, avec un taux d'occupation de 28 % dans le Pays Loches Touraine Côté Sud, en 2011.

En réalisant la même comparaison pour l'hôtellerie, ce Pays se classe 13<sup>ème</sup> pour le taux d'occupation et 8<sup>ème</sup> pour le nombre de nuitées, en 2011. Il semblerait que, malgré un taux d'occupation inférieur à 50 %, le poids du nombre de nuitées en hôtellerie soit important, par comparaison avec les 15 autres pays étudiés.

# Loches



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

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

L'offre touristique de l'unité urbaine de Loches est composée de sites et monuments. Il n'y a pas de manifestation ou de festival majeur. Les sites touristiques principaux se situent dans Loches même. Leur fréquentation est comprise entre 2900 et 80 000 visiteurs par an, sur la période 2001-2011.

La fréquentation variant largement d'une année sur l'autre, et selon différentes tendances, il est difficile de définir une tendance globale, sur la période 2001-2011. La fréquentation du Donjon connaît une forte baisse de fréquentation à partir de 2006 due à la séparation des comptes entre Donjon et Logis Royal.

Le musée Lansyer et son jardin, la Chancellerie, la Galerie Antonine et la Collégiale Saint-Ours sont ouverts au public et gratuits. La Tour Saint-Antoine est fermée depuis peu.

Au vu de la masse touristique drainée par cette ville, Loches peut être considérée comme une ville touristique.



# Loches

## Équipements et services à la population

| Gamme                           | Proximité | Intermédiaire | Supérieure | Total       |
|---------------------------------|-----------|---------------|------------|-------------|
| Équipement pour 1 000 habitants | 24,2      | 8,2           | 5,0        | <b>37,5</b> |
| % de gamme de service           | 65 %      | 22 %          | 13 %       | 100 %       |

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

Source : INSEE BPE, 2010

Loches est bien équipée en services par rapport aux 16 villes étudiées, elle est la 3<sup>ème</sup> ville avec 37,5 équipements pour 1 000 habitants dans l'ensemble de l'aire urbaine.

Ce constat est le même pour chacune des gammes, étant 2<sup>ème</sup>/16 pour la gamme supérieure, 5<sup>ème</sup> pour celle intermédiaire et 2<sup>ème</sup> pour celle de proximité.

La répartition des services et équipements, selon leurs gammes, montre que la gamme supérieure est particulièrement bien représentée avec le meilleur taux des 16 villes.

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

Ces résultats s'expliquent, notamment, par l'importance du tourisme dans l'économie qui génère un nombre plus important de services et équipements.

| Loches                                    |                         | Commerce de grande taille | Total de commerces |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| Nombre de commerces pour 10 000 habitants | Unité urbaine           | 5,8                       | 72,4               |
|   | Reste de l'aire urbaine | 0,00                      | 13,8               |

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

Source : INSEE BPE, 2010

L'unité urbaine est moyennement équipée étant classée 6<sup>ème</sup> pour le nombre total de commerces et 8<sup>ème</sup> pour les grandes surfaces.

Le reste de l'aire urbaine est plus faiblement équipée étant 11<sup>ème</sup> sur le total et n'ayant pas de grande surface.

# Loches

|  | Nombre de médecins généralistes pour 1 000 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) |
|--|--|---|---|---|
| <b>Loches</b>  | <b>1,69</b>  | <b>0 %</b>  | <b>19,3 %</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Rang par rapport aux 16 autres villes étudiées</b><br>(de la plus attractive à la moins attractive) | <b>4/16</b>  | <b>1/16</b>   | <b>12/16</b>  | -   |
| <b>Moyenne des 16 villes</b>   | -  | -   | -   | <b>3</b>  |

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, relativement, bien accessibles. Toute la population a accès à un médecin généraliste en moins de vingt minutes. De plus, le taux de médecins par habitant est relativement bon et prend la quatrième position. Au moins un des services de santé de proximité n'est pas accessible en vingt minutes pour près de 19,3 % de la population.

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

# Loches

## IV. FONCIER ET IMMOBILIER

| Part de surface communale artificialisée | Moyenne des 16 villes étudiées |
|--|--------------------------------|
| 16 %                                     | 32,3 %                         |

La commune de Loches est peu artificialisée. Lorsque l'on compare les 16 villes étudiées sur ce critère, on constate que Loches se trouve largement en-dessous de la moyenne, étant classée 12<sup>ème</sup>.

Comparaison de la surface artificialisée de Loches 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 Loches est de 91 %. Ce taux est supérieur à celui de la moyenne des 16 villes étudiées (73,5 %) et à celui de la région Centre (69,1 %).

|   | Loches            | région Centre       |
|---|-------------------|---------------------|
| Surface totale des Zones d'Activités      | 100 %<br>73,69 ha | 100 %<br>18 900 ha  |
| Surface occupée                           | 91 %<br>67,09 ha  | 69,1 %<br>13 061 ha |
| Surface de foncier valorisable disponible | 9 %<br>6,6 ha     | 14,3 %<br>2 700 ha  |
| Surface non équipée/Infrastructures       | 0 %<br>0 ha       | 16,6 %<br>3 139 ha  |

Comparaison des zones d'activités de Loches et de la région Centre en 2011  
 Sources : <http://www.economie-touraine.com/> : Observatoire de l'économie et des territoires de Touraine. Mise à jour : 01/01/2012

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

|                                | Prix moyen du m <sup>2</sup> de bâti (€/m <sup>2</sup> ) | Prix moyen du m <sup>2</sup> du non-bâti (€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|--|--|
| Unité urbaine                  | 1 864,78   | 55,5   |
| Moyenne des 16 villes étudiées | 1 424,85   | 39,46  |
| Région Centre                  | 1 856,00   | 46,00  |

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier bâti est supérieur au prix moyen des seize villes étudiées et au prix moyen de la région Centre.

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de foncier non bâti est également supérieur au prix moyen des seize villes étudiées et au prix moyen de la région Centre.

Prix moyen du foncier de l'unité urbaine de Loches  
 Source : Agence Immobilière BACQ. Mise à jour : 01/01/2012

Le taux de vacance du parc de logements de l'unité urbaine de Loches est parmi les moins importants (12<sup>ème</sup>) des seize villes étudiées. Il y a eu une augmentation de la vacance de 2,6 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 Loches a la 5<sup>ème</sup> 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 |
|--------------------------------|---|---|--|
| Loches                         | 6,2 %                                       | 8,8 %                                       | 4,1 %  |
| Moyenne des 16 villes étudiées | 8,1 %                                       | 9,7 %                                       | 7,4 %  |

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

Source : INSEE, 2008, 2011

## Sources utilisées

- Agence Immobilière BACQ - <http://www.agencebacq.com>
- 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
- 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 de l'économie et des territoires de Touraine- <http://www.economie-touraine.com/>
- 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/>