



# Les Fiches de l'Observatoire

Mai 2022 # N°167

## Offre et vacance commerciale au cœur des Petites Villes de Demain

### De multiples déterminants de la vacance

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires a lancé le programme *Petites villes de demain* dans le but d'**accélérer la relance de l'activité et d'améliorer l'attractivité des petites villes situées en territoire rural**, exerçant des fonctions de centralité et faisant face à de nombreuses difficultés. A l'échelle du Loir-et-Cher, **15 labels Petites villes de demain** ont été attribués, et concernent **17 communes**.

Dans le cadre d'un partenariat avec la DDT et avec la CCI de Loir-et-Cher, l'Observatoire a tenté d'apporter un éclairage sur le phénomène de la vacance commerciale dans ces Petites villes de demain, d'abord en collectant des informations sur le terrain puis en confrontant ses observations avec les dynamiques locales.

**Au fil des années le panel des activités présentes dans ces locaux commerciaux des Petites villes de demain s'est nettement élargi.** Les commerces de bouche se sont raréfiés tandis que les activités de services se sont progressivement multipliées et diversifiées. Les locaux commerciaux libérés ont aussi donné l'opportunité à des activités nouvelles de s'y installer à l'exemple de certains artisans, voire parfois des industriels, qui en ont profité pour ouvrir des show-rooms où ils ont aussi créé des bureaux. C'est le cas aussi de nombreux professionnels de la santé, des professions libérales, des associations caritatives.

**Actuellement, 4 locaux occupés sur 5** correspondent à des activités marchandes de commerce ou de services relevant d'une Chambre consulaire ; 1 sur 5 concerne des activités libérales (majoritairement de santé) ou non marchandes. **Toutes contribuent à la dynamique des centres-villes, grâce aux flux de fréquentation qu'elles génèrent.**

Globalement, **250 locaux vacants** ont été recensés dans ces 17 communes, dont la plupart peuvent être réintroduits sur le marché, soit en l'état, soit après une remise à niveau. Mais **plus d'une soixantaine paraissent très dégradés, voire en friche** et ne peuvent plus être assimilés à une offre commerciale. Si l'on exclut ces dernières des calculs, le **taux de vacance marchande s'élève à 12,4 %** pour l'ensemble des PVD mais celui-ci couvre des situations très contrastées, **oscillant entre 5 et 18 %**.

Parmi les communes qui enregistrent les reculs de population les plus forts, seules Salbris et Mondoubleau affichent un taux de vacance marchande très élevé, de l'ordre de 17 % ; il est moindre pour Montoire-sur-le-Loir, Montrichard et Vendôme.

A l'inverse le taux de vacance est très élevé à Bracieux, en croissance démographique, et à Selles-sur-Cher à la population quasi-stable. Les exemples divergents sont nombreux.

Les liens de cause à effet ne paraissent donc **pas évidents**. Tout au plus observe-t-on que **la vacance est élevée là où les pertes de population s'inscrivent dans un temps long et continu** et qu'une inversion récente de la dynamique démographique ne génère pas immédiatement de dégradation de la situation marchande.

De la même manière, il ne semble **pas** y avoir dans la plupart **des cas de corrélation systématique entre vacance marchande et perte de vitalité économique**.

Elle n'est pas **non plus liée directement à la diversité des équipements de services et de commerces offerts par les villes ni même à l'intensité des flux de navetteurs et de touristes**. Pour chacune de ces catégories il y a des situations très différentes et très contrastées.

Il semble que la vacance résulte bien d'**une combinaison de facteurs très différents**, et pas seulement de quelques-uns. Si la démographie joue un rôle clé, elle n'est pas suffisante pour enclencher une spirale négative de la vitalité commerciale. Entrent en scène d'autres déterminants, multiples, tels que la dynamique économique, le niveau local d'équipement, la dimension touristique, la fréquentation de passage, etc.

D'autres considérations entrent également en ligne de compte, propres à **l'impulsion donnée par les municipalités** pour rendre visibles et attractifs leur centre-ville, ou à **celle des commerçants** pour valoriser leur établissement ou attirer le chaland.

La situation de chaque Petite ville de demain apparaît ainsi **unique** et sa vacance déterminée par **une combinaison différente de facteurs**.



# Sommaire

Le dispositif Petites villes de demain.....	3	Signes de vitalité commerciale.....	15
Un système d'observation de la vacance ....	4	Ouverture : hétérogénéité des horaires les lundis, dimanches et soirs.....	15
Caractéristiques des Petites villes de demain en Loir-et-Cher .....	5	Une dynamique collective peu active .....	15
Des espaces ruraux, mais des Petites villes de demain non enclavées .....	5	Qualité des devantures : des marges de progression.	16
Des profils sociodémographiques variés .....	6	Largeur des vitrines : le plus souvent de 3 à 8 m de linéaire.....	16
Une faible vitalité démographique.....	7	L'agencement des vitrines : une attractivité variable .....	17
Des fragilités sociales parfois prégnantes .....	9	Accessibilité des locaux occupés : des écarts importants .....	18
Certaines Petites villes de demain tournées vers l'accueil d'une population non résidente .....	10	<b>Vacance de locaux et vacance commerciale.....</b>	<b>19</b>
Bracieux, Veuzain-sur-Loire et Saint-Aignan, 3 petites villes de demain à forte intensité touristique.....	10	251 locaux inoccupés, mais de quelle vacance parle-t-on ? .....	19
<b>L'offre de commerces et services des Petites villes de demain de Loir-et-Cher ....</b>	<b>11</b>	Des taux de vacance très disparates .....	20
Une offre de commerces et de services plutôt diversifiée.....	12	Vacance globale.....	20
Le commerce alimentaire dominant dans les petites communes ..	13	Vacance réaliste – 187 locaux vacants.....	20
Hôtels, cafés, restaurants très présents dans les zones à flux touristiques denses.....	13	Vacance marchande – 166 locaux vacants .....	21
Prédominance des banques, assurances, agences immobilières et autres services .....	13	<b>L'axe routier principal, une place ambiguë</b>	<b>22</b>
Équipement de la personne, Loisirs, Sport et Culture : des activités plutôt urbaines .....	13	<b>Des centres villes qui «se déplacent» .....</b>	<b>23</b>
18 activités marchandes pour 1 000 habitants en moyenne .....	14	<b>De multiples déterminants de la vacance ...</b>	<b>24</b>
Quelques communes très bien équipées.....	14		
Les communes résidentielles moins dotées .....	14		
Mer, une exception.....	14		



## 1 000 Petites villes de demain labellisées

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires a lancé le programme **Petites villes de demain** dans le but d'**accélérer la relance de l'activité et d'améliorer l'attractivité des petites villes situées en territoire rural**, exerçant des fonctions de centralité et faisant face à de nombreuses difficultés. Celui-ci s'inscrit dans la droite ligne du plan de relance gouvernemental, en concrétisant la « nouvelle donne territoriale » et ses deux piliers : la transition écologique et la résilience.

Ce programme Petites villes de demain a pour objectif de soutenir, au niveau national, sur la période **2020-2026**, un millier de territoires comprenant des communes rurales de **moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité** vis-à-vis de leur bassin de vie grâce à la mise à disposition d'un ensemble de services et d'équipements. Ces communes montrent **des signes de fragilité** (perte de vitalité démographique, offre de logements inadaptée, érosion commerciale, dégradation du bâti ancien, etc.) mais font également preuve d'une attractivité et d'une inventivité qu'il est nécessaire d'accompagner.

Des conventions d'opérations de revitalisation des territoires (ORT) seront conclues avec l'ensemble des Petites villes de demain (PVD). La mise en œuvre néces-

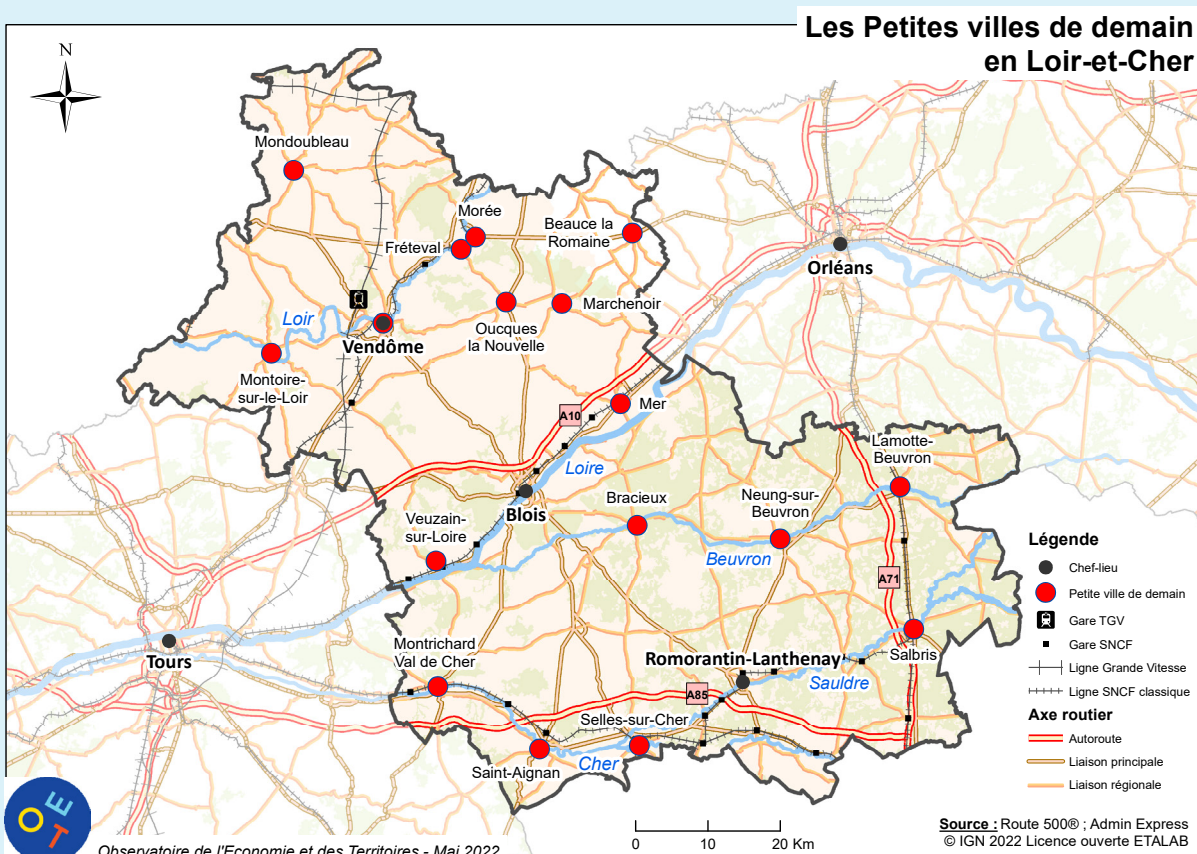
site, au préalable, de disposer d'une analyse à la fois précise et partagée des caractéristiques socio-économiques de chacune des petites villes de demain et de son bassin d'influence, mais aussi des dynamiques qui y sont à l'œuvre.

Pour la plupart des Petites villes de demain, la problématique de la vacance commerciale se situe au cœur des préoccupations, posant ainsi la question de la situation du commerce de centre bourg et de ses dynamiques.

Ce dispositif devrait apporter quelques solutions et remèdes. Il facilitera par exemple l'implantation des commerces dans le périmètre de l'ORT et permettra de surseoir aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale en dehors. Pour y recourir, il est nécessaire de pouvoir mieux analyser en amont les risques de concurrence entre commerces de périphérie et commerces de centre-bourg.

## Les Petites villes de demain en Loir-et-Cher

A l'échelle du Loir-et-Cher, **15 labels Petites villes de demain** ont été attribués, et **concernent 17 communes**, deux labels étant composés de duos : Morée/Fréteval et Oucques/Marchenoir.





# UN SYSTÈME D'OBSERVATION DE LA VACANCE

## Un système d'observation pérenne

La Direction Départementale des Territoires de Loir-et-Cher, l'Observatoire de l'économie et des territoires et la CCI de Loir-et-Cher travaillent à mettre en place un système d'observation pérenne destiné à donner une vision complète des dynamiques économiques de centre-bourg, dans leurs dimensions commerciale, artisanale de vitrine, de service, et à permettre des diagnostics éclairés, évolutifs et complets.

L'observation de la vacance commerciale occupe logiquement une place importante dans ce dispositif, à la hauteur de l'enjeu fort que celle-ci représente pour les territoires.

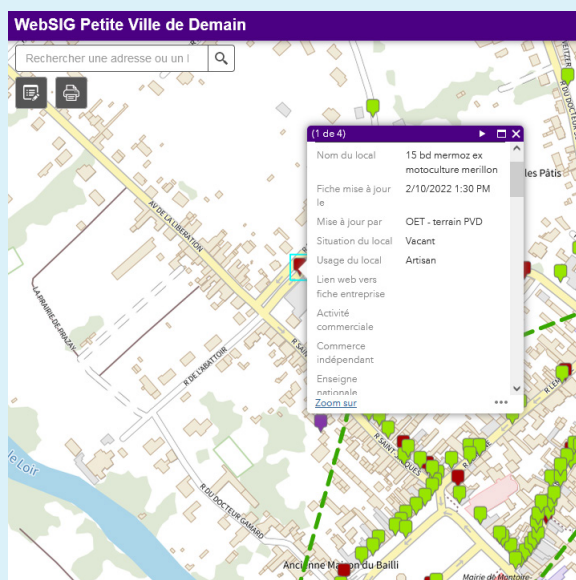
Dans ce cadre, des travaux ont été conduits par chacun des partenaires.

La Direction Départementale des Territoires de Loir-et-Cher a réalisé une couche SIG relative à l'identification des locaux commerciaux vacants dans les territoires et les éléments de diagnostic réalisés sur certains périmètres.

La CCI Loir-et-Cher a défini les zones de chalandises des petites villes de demain et le niveau de chiffre d'affaires afférent.

L'Observatoire de l'économie et des territoires a développé une application WebSIG dédiée pour géolocaliser et qualifier les locaux commerciaux (vacants et occupés) sur chaque Petite ville de demain du Loir-et-Cher. En complément, un tableau de bord a été créé pour suivre l'ensemble des indicateurs dans le temps.

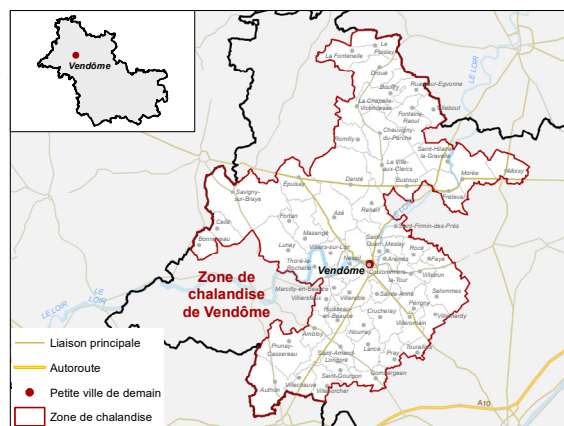
## Le WebSig Petite ville de Demain



## Les Petites villes de demain en Loir-et-Cher (hors PDV de Vendôme) et leurs zones de chalandise



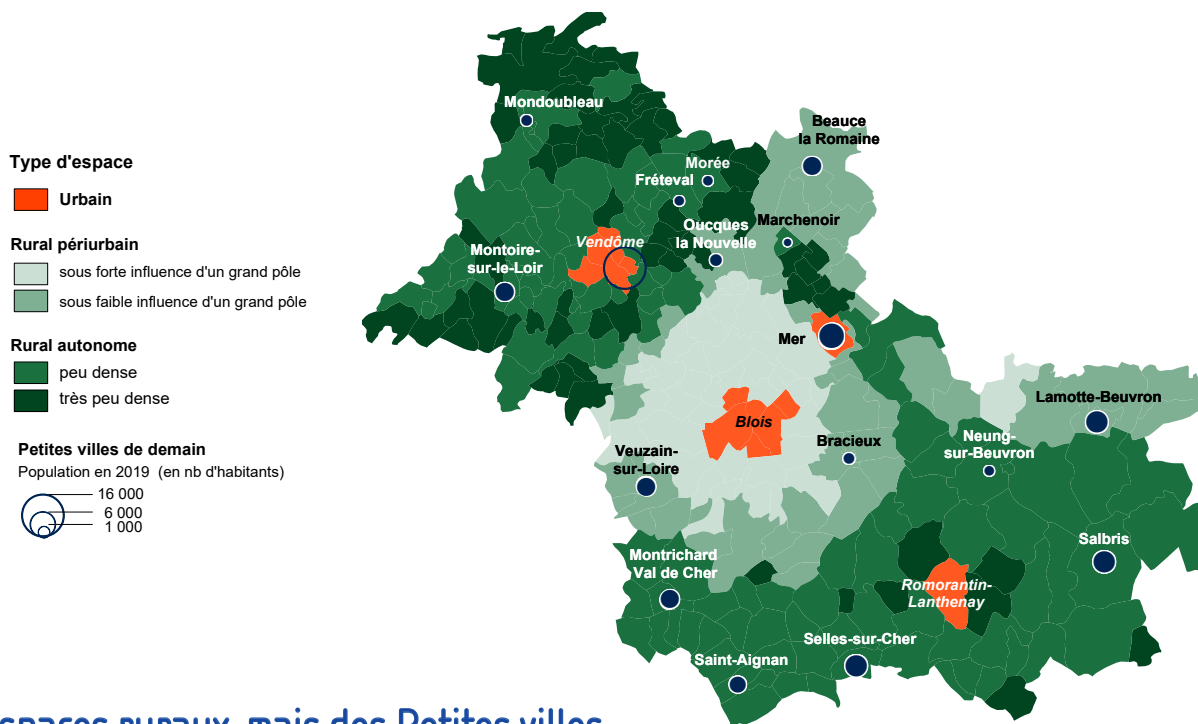
## Zone de chalandise de Vendôme



D'après source : CCI 2018

# Caractéristiques des Petites villes de demain en Loir-et-Cher

## Les Petites villes de demain selon les types d'espaces ruraux et les aires d'attraction des villes



## Des espaces ruraux, mais des Petites villes de demain non enclavées

Sans surprise, les Petites villes de demain de Loir-et-Cher se situent **en très grande majorité dans des espaces de type rural** :

- 11 dans des **espaces ruraux autonomes**, c'est-à-dire hors de l'influence d'un pôle urbain, considérés comme peu denses,
- 4 dans des **territoires ruraux périurbains** sous faible influence d'un grand pôle voisin : Veuzain-sur-Loire et Bracieux situés dans l'aire d'influence du pôle blésois, Beauce-la-Romaine et Lamotte-Beuvron dans celle du pôle orléanais.

**Seules Vendôme et Mer** répondent à la définition **des espaces urbains**.

Ces Petites villes de demain exercent **des fonctions de centralité de nature très différente**, si on en juge par la diversité de leurs équipements et services et leur classification en tant que pôle :

- Vendôme est considérée comme **pôle supérieur**, desservant un vaste bassin de population.
- 8 autres Petites villes de demain comme **pôle intermédiaire** : Lamotte-Beuvron, Mer, Montoire, Mondoubleau, Montrichard Val de Cher, Saint-Aignan, Salbris et Selles-sur-Cher. Elles jouent un rôle important dans la satisfaction d'une bonne partie des besoins courants de la population du territoire et sont de ce fait plutôt attractives sur leur bassin de vie.

- 6 sont qualifiées de **pôle de proximité**, répondant aux besoins quotidiens d'approvisionnement des habitants (pain, épicerie, boucherie, etc.) : Beauce-la-Romaine, Bracieux, Morée, Neung-sur-Beuvron, Oucques-la-Nouvelle, Veuzain-sur-Loire.

- 2 ne répondent pas aux critères qui leur auraient permis d'être considérées comme un pôle : Fréteval et Marchenoir. Toutes deux sont toutefois associées à un pôle de proximité dans le dispositif des Petites villes de demain.

Comparativement à la situation observée dans certains départements, les petites villes de demain de Loir-et-Cher ne sont **ni enclavées, ni très éloignées des pôles majeurs** structurant le territoire. La population des pôles de proximité peut accéder à un pôle intermédiaire ou supérieur en 20 à 30 minutes en voiture. Les pôles supérieurs sont accessibles à tous en moins de 30 minutes (légèrement plus pour Saint-Aignan).

Cette caractéristique signifie qu'il peut y avoir une certaine fluidité dans les échanges et dans les déplacements (hormis bien sûr les difficultés liées à l'âge, à la mobilité, etc.). De fait, il peut y avoir une certaine volatilité géographique des actes d'achat des populations des Petites villes de demain.

# Des profils sociodémographiques variés

Petite ville de demain	Population en 2019		Ratio commune/zone chalandise	Evolution de la population 2013-2019			Evolution comparée 2013-2019 (en %)			Indice de vieillesse en 2019
	Commune	Zone de chalandise		Evolution brute	Solde naturel	Solde migratoire	Population	Ménages	Logements	
Vendôme	15 856	31 975	2,0	- 1 265	- 475	- 790	- 7,4	- 1,8	+ 0,0	148
Mer	6 171	13 067	2,1	- 29	+ 25	- 54	- 0,5	+ 1,1	+ 5,0	102
Salbris	4 953	11 271	2,3	- 556	- 237	- 319	- 10,1	- 6,7	+ 0,6	150
Lamotte-Beuvron	4 667	10 517	2,3	- 131	- 141	+ 10	- 2,7	- 0,8	+ 2,6	135
Selles-sur-Cher	4 573	9 281	2,0	- 48	- 251	+ 203	- 1,0	+ 1,4	+ 0,1	141
Montoire-sur-le-Loir	3 721	9 085	2,4	- 182	- 352	+ 170	- 4,7	- 0,5	+ 2,3	256
Montrichard Val de Cher	3 719	13 911	3,7	- 276	- 282	+ 6	- 6,9	- 2,1	+ 2,0	268
Beauce-la-Romaine	3 488	4 848	1,4	+ 39	- 8	+ 47	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,5	75
Veuzain-sur-Loire	3 452	6 911	2,0	- 237	- 94	- 143	- 6,4	- 1,6	+ 0,4	123
Saint-Aignan	2 852	12 513	4,4	- 50	- 325	+ 275	- 1,7	+ 2,6	+ 6,8	268
Marchenoir, Oucques-la-Nouvelle	2 407	6 615	2,7	+ 32	- 88	+ 120	+ 1,3	- 0,1	+ 1,7	116
Fréteval, Morée	2 152	3 679	1,7	- 105	- 131	+ 26	- 4,7	- 2,0	+ 0,7	136
Mondoubleau	1 313	6 017	4,6	- 187	- 180	- 7	- 12,5	- 2,9	+ 3,1	303
Bracieux	1 309	4 254	3,2	+ 40	- 99	+ 139	+ 3,2	+ 7,2	+ 11,9	189
Neung-sur-Beuvron	1 242	7 952	6,4	+ 12	- 100	+ 112	+ 1,0	+ 3,3	+ 0,2	156
Ensemble des PVD (hors Vendôme)	46 019	ns	2,6	- 1 678	- 2 263	+ 585	- 3,5	- 0,7	+ 2,4	150
<b>Ensemble des PVD</b>	<b>61 875</b>	<b>ns</b>		<b>- 658</b>	<b>- 477</b>	<b>- 181</b>	<b>- 4,5</b>	<b>- 1,0</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>150</b>
<b>Loir-et-Cher</b>	<b>329 470</b>	<b>ns</b>		<b>- 2 531</b>	<b>- 2 640</b>	<b>+ 109</b>	<b>- 0,8</b>	<b>+ 1,9</b>	<b>+ 3,1</b>	<b>110</b>

D'après sources : Insee RP et CCI

## Près d'un Loir-et-Chérien sur cinq habite dans une Petite ville de demain

Globalement, les Petites villes de demain de Loir-et-Cher totalisent près de **62 000 habitants, soit 18,8 % de la population départementale, près d'un Loir-et-chérien sur 5** (46 000 et 14 % hors Vendôme). Ce programme a par conséquent une **portée tout à fait significative** sur le territoire.

**La plupart d'entre elles comptent moins de 5 000 habitants**, dont 5 moins de la moitié ; seules Mer (6 200) et Vendôme (15 900), les deux communes dites « urbaines », se détachent.

En fonction de leur situation géographique et de leur offre commerciale, les Petites villes de demain rayonnent sur **une zone de chalandise plus ou moins grande**. En termes

de population, celle-ci peut drainer **jusqu'à 6 fois la population de la commune**, comme c'est le cas de Neung-sur-Beuvron, alors que celle de Beauce-la-Romaine a une portée plus limitée (1,4 fois la population communale oratorienne). La taille des zones de chalandise se situe entre 3 600 à 14 000 habitants pour l'ensemble des PVD (Hors Vendôme) ; celle de Vendôme est estimée par la CCI à environ 32 000 habitants.

**La population cumulée des zones de chalandises**, hormis celle de Vendôme qui chevauche celle d'autres petites villes de demain, s'élève à **environ 120 000 habitants, soit plus d'un tiers de la population départementale**.

## Principales caractéristiques démographiques et Petites villes de demain



D'après sources : Insee RP 2013 et 2017

## Une faible vitalité démographique

Globalement, les Petites villes de demain de Loir-et-Cher connaissent **une très faible vitalité démographique**, bien **en-deçà de celle du département**, lui-même à la peine.

Le nombre cumulé de leurs habitants s'est réduit de **- 4,5 % sur la période 2013-2019** (- 3,5 % hors Vendôme), tout comme celui des ménages (- 1 %), alors que ce dernier augmente encore de 1,9 % pour l'ensemble du Loir-et-Cher.

Les **situations** des Petites villes de demain sont cependant **très contrastées** :

- Les **pertes d'habitants** s'effectuent à **un rythme très soutenu à Mondoubleau et Salbris**, de respectivement 12 et 10 %. Dans le cas de **Mondoubleau**, le solde migratoire étant très faiblement négatif, la diminution tient donc essentiellement à la **structure très vieillissante de la population** ; l'indice de vieillesse y est le plus élevé des

petites villes de demain (303 personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans ; indice départemental : 110), et l'un des plus élevés de la région pour cette strate de population. **Salbris** conjugue pertes naturelles et migratoires très élevées, ce qui révèle aussi une **population vieillissante** mais surtout **une très faible attractivité résidentielle actuelle**. La commune a aussi perdu près de 7 % de ses ménages.

- Les **pertes** sont **importantes** également à **Vendôme, Montrichard-Val de Cher, Veuzain-sur-Loire**, et dans une moindre mesure à Morée-Fréteval et Montoire-sur-Loir (de 4 % environ à 7 %). Mais leurs caractéristiques divergent :

- Vendôme et Veuzain-sur-Loire enregistrent un déficit migratoire très significatif, qui s'ajoute à un déficit naturel déjà sensible.
- Les pertes d'habitants des 3 autres s'expliquent uni-

quement par un solde naturel très négatif, en partie compensé dans le cas de Montoire par l'arrivée de population nouvelle (plutôt âgée). C'est le cas aussi de Morée-Fréteval dans une moindre mesure.

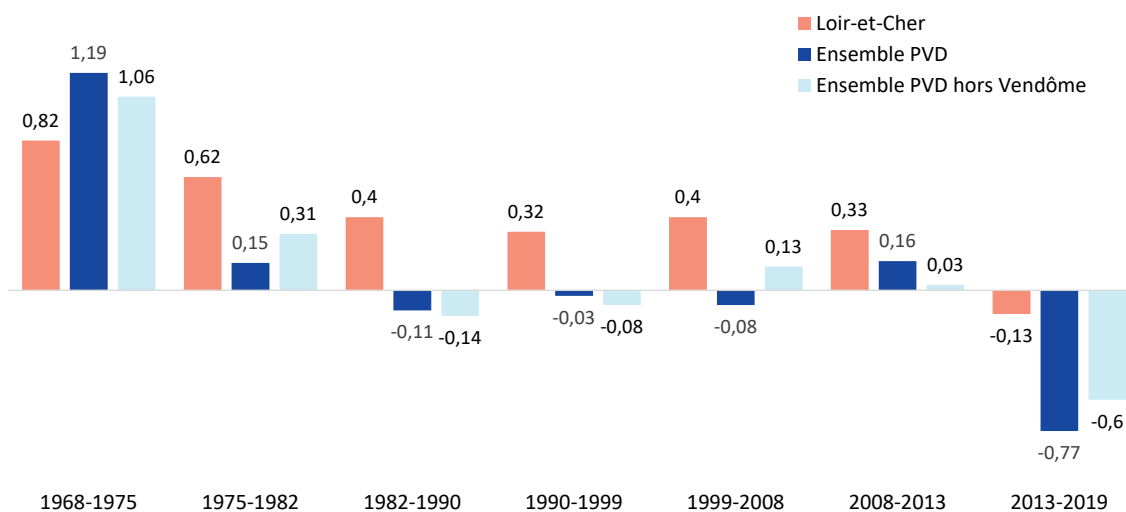
- La plupart ont un indice de vieillesse élevé, voire très élevé (Montoire, Montrichard).

- **Lamotte-Beuvron, Saint-Aignan et Selles-sur-Cher** ont également enregistré une diminution du nombre de leurs habitants, mais de façon **plus atténuée** (de 1 à 2 % environ). A noter que les deux dernières ont atténué leurs pertes naturelles importantes par des gains migratoires très soutenus, soulignant leur attractivité résidentielle. Saint-Aignan a une structure très vieillissante de sa population.

- Les autres Petites villes de demain connaissent soit une quasi **stabilité** de leur population (**Mer** : - 0,5 %), soit une **légère croissance** (**Neung-sur Beuvron, Beauce-la-Romaine, Oucques-la-Nouvelle / Marchenoir** et surtout **Bracieux** : entre 1 et 3 %). A l'exception de Mer toutes ont bénéficié ou bénéficient encore d'une **bonne attractivité résidentielle** leur permettant de renouveler et de rajeunir leur population. Beauce-la-Romaine et Mer ont les populations les plus jeunes.

**Dans l'ensemble les Petites villes de demain partagent la même évolution que leur territoire environnant**, à l'exception de Veuzain-sur-Loire où la baisse de population est plus marquée, et de Saint-Aignan où, à l'inverse, elle est plus atténuée.

Taux de variation annuel moyen de la population par période (%)

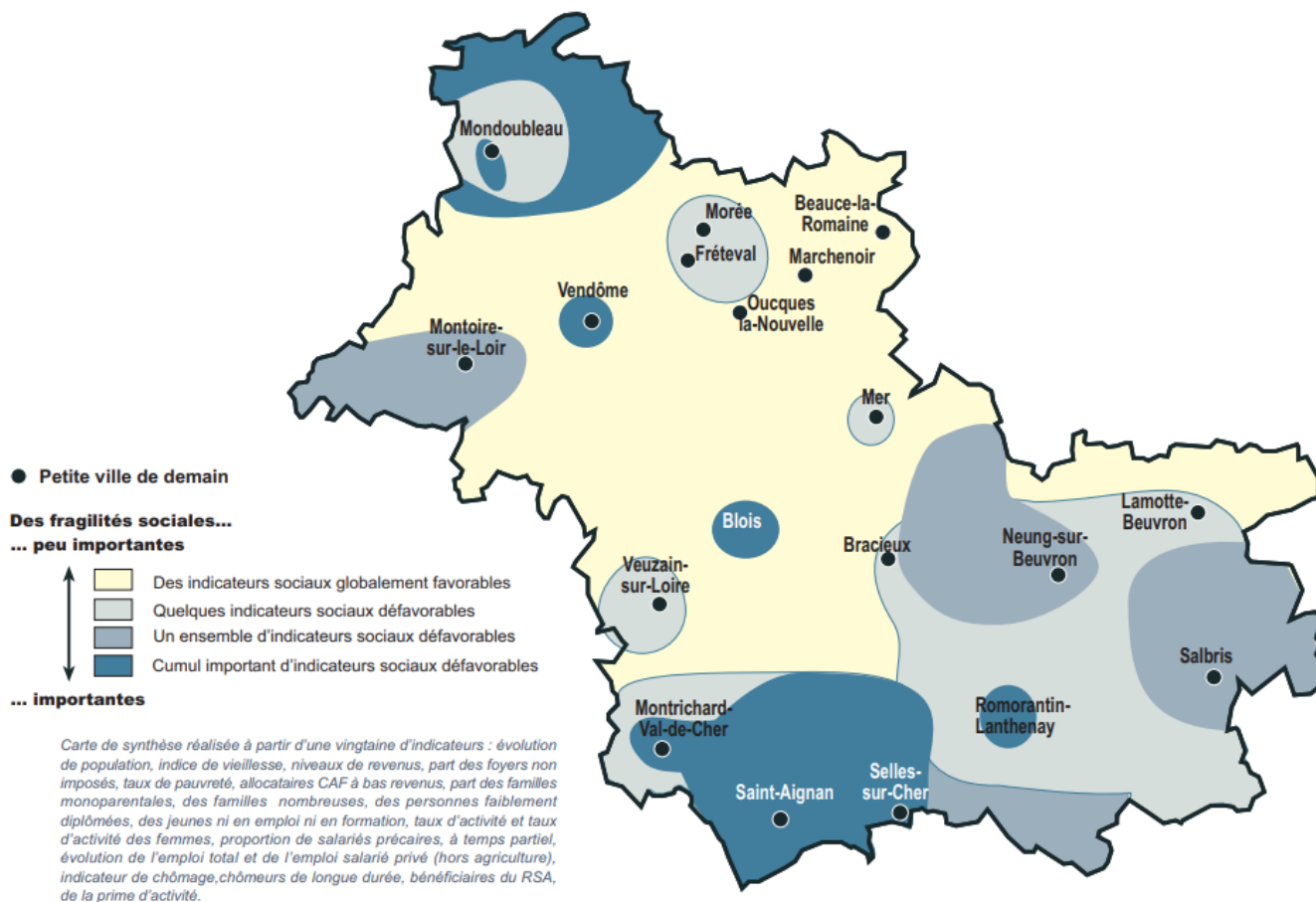


D'après sources : Insee RP



# Des fragilités sociales parfois prégnantes

## Principaux indicateurs sociaux et PVD



L'analyse des **fragilités sociales** révèle aussi **des situations très contrastées**.

La majorité des Petites villes de demain sont localisées dans des territoires présentant **peu ou pas de tensions sociales** : celles-ci se situent dans la **partie centrale du département ou celle jouxtant le Loiret**.

8 d'entre elles, présentes **dans le quart nord-ouest du Loir-et-Cher**, en **Vallée du Cher** ou en **Sologne**, présentent **un ensemble d'indicateurs défavorables**, qui s'avère même important dans le cas des **3 villes de la Vallée du Cher, de Mondoubleau et de Vendôme** où le parc social est très étoffé.

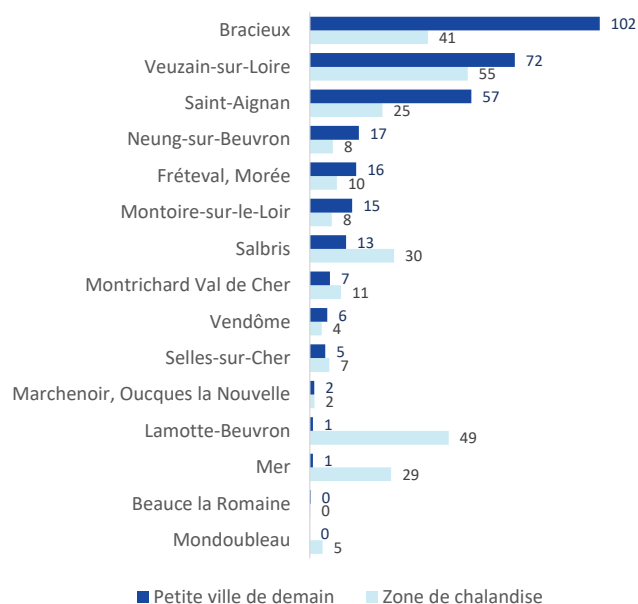
Dans le cas des villes de petite taille, ces fragilités sociales peuvent constituer un frein important à la vitalité, voire à la dynamique des pôles.

### Les Petites Villes de Demain selon leur vitalité démographique et leurs fragilités sociales

	Vitalité démographique très faible à faible	Vitalité démographique forte à très forte
Fragilités sociales très peu importantes à peu importantes	Morée - Fréteval - Lamotte-Beuvron - Veuzain-sur-Loire	Marchenoir - Oucques-La-Nouvelle - Beauce-La-Romaine - Mer Bracieux
Fragilités sociales importantes à très importantes	Mondoubleau - Montoire-sur-le-Loir Salbris - Saint-Aignan Montrichard Val de Cher - Vendôme	Neung-sur-Beuvron - Selles-sur-Cher

# Certaines Petites villes de demain tournées vers l'accueil d'une population non résidente

## Nombre de lits touristiques marchands pour 100 habitants



D'après sources : Insee RP 2019 et ADT (début 2022)

- Le taux de fonction touristique (nombre de lits touristiques pour 100 habitants) est un indicateur de pression touristique qui permet de quantifier la multiplication théorique de la population en période d'afflux touristique. Un taux de fonction touristique égal à 100 signifie que le territoire dispose d'une capacité d'accueil de touristes équivalant à la population permanente, et est donc susceptible de doubler sa population à certaines périodes de l'année.
- Sont comptabilisés ici la capacité d'accueil des campings classés tourisme et aires naturelles de camping Gîtes de France, des hôtels classés tourisme, des hébergements meublés classés tourisme, labellisés Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de Soleil, Bienvenue à la Ferme, Accueil Paysan et Maisons Passions ou Chambre d'hôtes référence®. Précisions que les hébergements possédant plusieurs labels n'ont été comptabilisés qu'une fois.

## Bracieux, Veuzain-sur-Loire et Saint-Aignan, 3 petites villes de demain à forte intensité touristique

Selon les données de l'Agence départementale du tourisme (début 2022), l'ensemble des Petites villes de demain totalise 22 % des lits touristiques marchands du département (hébergements classés, labellisés, déclarés et autres hébergements collectifs). Cela représente en moyenne 14,3 lits marchands pour 100 habitants en 2019 (12,1 en Loir-et-Cher).

Dans 3 Petites villes de demain, ces ratios apparaissent particulièrement élevés : 102 lits touristiques marchands pour 100 habitants à Bracieux, 72 à Veuzain-sur-Loire et 57 à Saint-Aignan.

Dans ces 2 premières localités, on note notamment la présence de structures d'hôtellerie de plein air de grande capacité combinée à une hôtellerie classée. A Saint-Aignan, l'offre comprend plusieurs hôtels, dont ceux liés directement au Zooparc de Beauval et un nombre important de meublés locatifs.

Les zones de chalandise de Lamotte-Beuvron (avec la présence de CenterParcs à Chaumont-sur-Tharonne), de Salbris et de Mer présentent également des ratios élevés.

A l'opposé, dans le nord du département, Mondoubleau, Beauce-La-Romaine et Marchenoir/Oucques-La-Nouvelle disposent d'une capacité d'accueil touristique très réduite.

Comme dans de nombreux territoires, les logements proposés par des particuliers via les plateformes deviennent une composante significative des hébergements touristiques marchands, à côté de ceux mis à disposition par des professionnels du secteur. Une estimation de l'offre présente sur les plateformes Airbnb et Vrbo a été menée en juin 2022 par l'Observatoire.

L'offre présente sur l'ensemble des communes des PVD rassemble 917 hébergements, soit 22 % de la capacité d'accueil totale du Loir-et-Cher sur ces plateformes.

Les 2/3 environ sont localisés à Veuzain-sur-Loire (Camping Siblu), Saint-Aignan et Montrichard Val de Cher mais toutes les Petites villes de demain en sont dotées. Les villes de Selles-sur-Cher, Lamotte-Beuvron, Mer, Vendôme totalisent chacune une cinquantaine environ de locations.

Rapportée au nombre de logements recensés par l'Insee (RP 2019), l'ensemble de ces meublés touristiques concernerait 2,5 % du parc total des logements des Petites villes de demain (2,2 % en Loir-et-Cher). Un ratio qui grimpe à près d'1 logement sur 10 à Saint-Aignan.

Notons que dans l'ensemble des zones de chalandise des PVD (hors Vendôme), l'offre proposée via ces plateformes avoisine les 2 230 logements et concentre la moitié de la capacité d'accueil loir-et-chérienne.

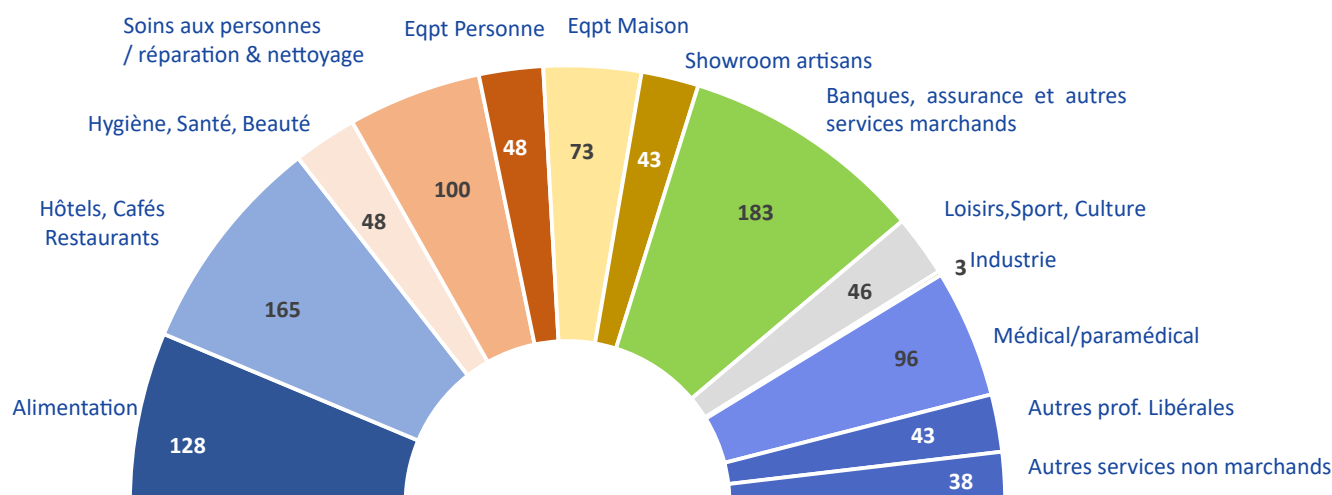
# L'offre de commerces et services des Petites villes de demain de Loir-et-Cher

## Nombre de locaux d'activités occupés par PVD (hors Vendôme) et zone de chalandise Ratio pour 1 000 habitants

Petite ville de demain	Commune				Zone de chalandise	
	Nombre locaux occupés	Nombre de locaux occupés pour 1 000 habitants	Nombre de locaux d'activités occupés (commerces et services, artisans)	Nombre de locaux d'activités occupés pour 1 000 habitants (commerces et services, artisans)	Nombre de locaux occupés pour 1 000 habitants	Nombre de locaux d'activités occupés pour 1 000 habitants (commerces et services, artisans)
Bracieux	41	31,3	36	27,5	9,6	8,5
Fréteval, Morée	26	12,1	18	8,4	7,1	4,9
Lamotte-Beuvron	120	25,7	102	21,9	11,4	9,7
Marchenoir, Oucques la Nouvelle	42	17,4	40	16,6	6,3	6,0
Mer	108	17,5	82	13,3	8,3	6,3
Mondoubleau	47	35,8	42	32,0	7,8	7,0
Montoire-sur-le-Loir	101	27,1	76	20,4	11,1	8,4
Montrichard Val de Cher	129	34,7	115	30,9	9,3	8,3
Neung-sur-Beuvron	27	21,7	21	16,9	3,4	2,6
Veuzain-sur-Loire	51	14,8	44	12,7	7,4	6,4
Beauce la Romaine	37	10,6	33	9,5	7,6	6,8
Saint-Aignan	102	35,8	86	30,2	8,2	6,9
Salbris	97	19,6	76	15,3	8,6	6,7
Selles-sur-Cher	86	18,8	71	15,5	9,3	7,7
<i>Ensemble des PVD hors Vendôme</i>	<i>1 014</i>	<i>22,0</i>	<i>842</i>	<i>18,3</i>	<i>8,5</i>	<i>7,0</i>

D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022) et Insee

## Nombre de locaux d'activité ayant une vitrine par activité dans l'ensemble des PVD (hors Vendôme)



D'après source : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

## Une offre de commerces et de services plutôt diversifiée

**1 219 locaux d'activité ayant une vitrine** ont été répertoriés dans l'ensemble des Petites villes de demain de Loir-et-Cher hors Vendôme. **84 % d'entre eux sont occupés (1 014 au total)**.

Vendôme représente un cas particulier par sa taille. En accord avec les acteurs locaux le **repérage** des locaux a été effectué **sur le centre-ville de Vendôme**, Faubourg Chartrain et avenue Gérard Yvon. **355** locaux ont été enregistrés, **87 %** sont occupés (309).

**Au fil des années le panel des activités présentes dans ces locaux s'est nettement élargi.** Les commerces de bouche se sont raréfiés tandis que les activités de services se sont progressivement multipliées et diversifiées. Les locaux commerciaux libérés ont aussi donné l'opportunité à des activités nouvelles de s'y installer à l'exemple de certains artisans, voire parfois des industriels, qui en

ont profité pour ouvrir des show-rooms où ils ont aussi créé des bureaux. C'est le cas aussi de nombreux professionnels de la santé, des professions libérales, des associations caritatives.

Actuellement, **4 locaux occupés sur 5** correspondent à des **activités marchandes de commerce ou de services** relevant d'une Chambre consulaire ; 1 sur 5 concerne des activités libérales (majoritairement de santé) ou non marchandes.

**Toutes contribuent à la dynamique des centres-villes, grâce aux flux de fréquentation qu'elles génèrent.**

Il existe une assez forte hétérogénéité entre les Petites villes de demain pour les profils d'activités présents dans ces locaux et leur densité.

## Le commerce alimentaire dominant dans les petites communes

Pour l'ensemble des Petites Villes de demain, les **activités alimentaires représentent 14 % des activités marchandes** (15 % hors Vendôme), cette **proportion** variant de 9 % à Mondoubleau à 28 % pour Morée-Fréteval. Celle-ci est **d'autant plus élevée que le nombre de commerces est faible**.

Les **boulangeries** sont **présentes sur chacune des Petites villes de demain**.

Il est à noter que **Mer est la seule à ne pas compter de boucherie charcuterie**, que Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Vendôme sont dotées de fromagers et que quatre Petites villes de demain comptent un magasin de produits locaux : Salbris, Montrichard, Montoire et Lamotte-Beuvron.

## Hôtels, cafés, restaurants très présents dans les zones à flux touristiques denses

Cette activité représente **19 %** de celles recensées sur l'ensemble des Petites villes de demain (20 % hors Vendôme). Elle est particulièrement représentée au sein de Saint-Aignan, (31 %), Bracieux, Montrichard et Veuzain-sur-Loire (25 %). Ces communes (hors Montrichard) sont particulièrement bien dotées en lits touristiques marchands et ont dans leur périmètre des sites touristiques majeurs du Loir-et-Cher.

## Prédominance des Banques, Assurances, Agences immobilières et autres services

L'ensemble des PVD compte **22 % de locaux consacrés aux activités de services de type banques, assurances, agences immobilières...** Cependant cette proportion apparaît plus élevée dans quelques communes : Beauce-la-Romaine (31 %), Mondoubleau et Lamotte Beuvron (24 %).

Les locaux investis par ces activités sont en grande majorité de grandes dimensions avec des devantures de bonne facture. Dans certains bourgs, elles sont **concentrées sur un même axe ou autour d'une place**, ne laissant que peu d'espace à d'autres types d'activités. C'est notamment le cas de la place Clémenceau à Montoire-sur-le-Loir ou de la rue Maréchal Maunoury à Mer.

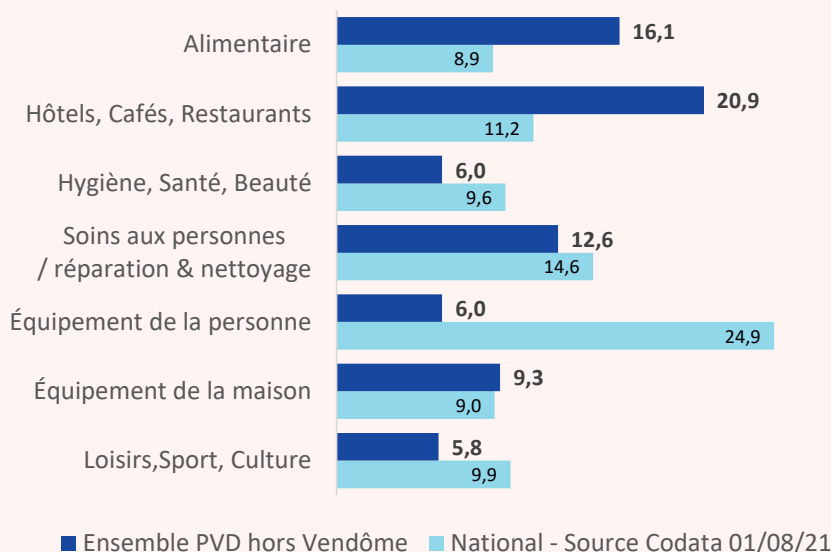
## Équipement de la personne, Loisirs, Sport et Culture : des activités plutôt urbaines

L'équipement de la personne et le groupe loisirs, sports et culture, représentent chacun 6 % de l'ensemble des activités des Petites villes de demain hors Vendôme, alors que celles-ci s'élèvent sur la zone étudiée de Vendôme à respectivement 14 % et 8 %.

### REPERES



### Répartition comparée des commerces et services par activité (en %)



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires et Codata (01/08/21)

## 18 activités marchandes pour 1 000 habitants en moyenne

Afin de mieux mettre en lumière les différences de situation entre les Petites villes de demain tout en neutralisant l'incidence de taille de la population, le nombre des locaux occupés a été rapporté à celui des habitants. En moyenne, ces communes comptent 18 activités marchandes de vitrine pour 1 000 habitants mais les situations très hétérogènes, ce ratio variant de 8 à 32, soit dans un rapport de 1 à 4.

### Quelques communes très bien équipées

**Mondoubleau**, au statut de pôle intermédiaire, a le plus fort ratio avec 32 commerces et services pour 1 000 habitants (42 activités pour 1 300 habitants). Cette Petite ville de demain joue un rôle très important de centralité dans un contexte de population rurale vieillissante et d'éloignement relatif des principaux centres urbains. C'est le cas aussi de **Montoire**, mais dans un moindre mesure (ratio de 20)

Les PVD de **Montrichard-Val de Cher**, **Saint-Aignan** et **Bracieux** affichent un ratio allant de 27 à 31. Elles ont en commun d'être en proximité de sites touristiques majeurs du département, générant une présence renforcée des activités d'hôtellerie et de restauration. **Lamotte-Beuvron**, au cœur d'une grande région cynégétique et forte de ses activités équestres, relève aussi de cette catégorie, de façon un peu plus atténuée (22).

### Les communes résidentielles moins dotées

Plusieurs petites villes de demain présentent des ratios moins élevés, allant de 15 à 17, présentant des situations plutôt contrastées. **Salbris** et **Selles-sur-Cher** qui sont confrontées à quelques difficultés (faible vitalité démographique et économique, fragilités sociales) mais aussi **Neung-sur-Beuvron** et surtout **Oucques/Marchenoir** qui bénéficient d'une meilleure dynamique ; toutes ont cependant en commun d'être des communes davantage résidentielles.

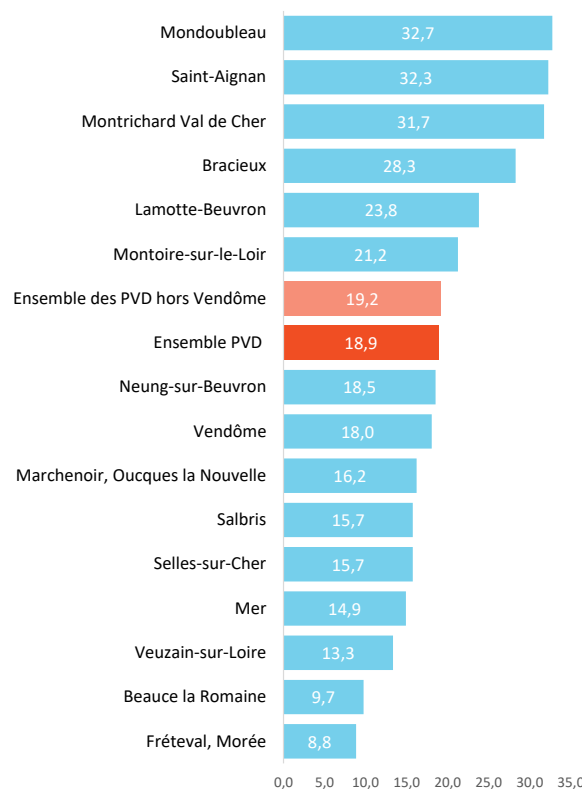
**Veuzain-sur-Loire** présente un ratio encore inférieur (13 pour 1 000 habitants). Elle est située sur l'axe ligérien, à proximité de plusieurs pôles qui attirent ses actifs résidant, y compris pour nombre de leurs achats.

Les Petites villes de demain de **Morée / Fréteval** et de **Beauce-la-Romaine** présentent les plus forts taux résidentiels, retenant peu leurs actifs-résidents sur place, qui de ce fait tendent à s'approvisionner dans les pôles d'emplois voisins. Leur offre marchande de centre-bourg est très limitée (ratios inférieurs à 10).

### Mer, une exception

Alors que **Mer** a une stabilité démographique, à l'inverse de la majorité des Petites villes de demain, et que son activité économique est favorable, ce dont témoigne un indice élevé de concentration de l'emploi (143 pour 100 actifs résidant dans la commune), le nombre de ses locaux occupés par des activités marchandes est relativement faible : **13 pour 1 000 habitants**. Si la commune attire quotidiennement beaucoup d'actifs venant de l'extérieur, ceux-ci fréquentent apparemment très peu les commerces locaux, tandis qu'une partie de la population résidente s'approvisionne dans les autres pôles de l'axe ligérien. Cela confère à la ville **une forte singularité**. Il faut aussi souligner que plusieurs commerçants viennent de cesser leur activité pour la retraite, sans pour autant avoir transmis leur commerce. A noter aussi que cette ville est peu dotée en commerces de bouche.

Nombre de locaux d'activités marchandes pour 1 000 habitants par PVD



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Economie et des Territoires (2021-2022) et Insee RP 2019

# Signes de vitalité commerciale

## Ouverture : hétérogénéité des horaires les lundis, dimanches et soirs

Le lundi, 4 magasins sur 10 sont ouverts. Les Petites villes de demain sont concentrées autour de cette part. Mondoubleau fait exception avec 5 magasins sur 10 ouverts en raison de la tenue du marché du lundi matin. A l'inverse, à Neung-sur-Beuvron 26 % sont ouverts.

Les types de magasins ouverts le lundi sont les commerces alimentaires de type boulangerie, supérettes, supermarchés, les pharmacies, 50 % des hôtels cafés restaurants et les activités de service de type notaires, agence d'intérim, assurances.

Le dimanche, l'ouverture est beaucoup plus hétérogène d'une ville à l'autre, allant de 1 à 5 commerces ouverts sur 10. Elle concerne les commerces de bouche, fleuristes, maisons de la presse, hôtels, cafés et restaurants.

**Certaines Petites villes de demain comptent peu d'ouvertures dominicales** : Mondoubleau, qui rappelons-le tient son marché le lundi, Mer qui rassemble peu d'ar-

tisans de bouche, et **Lamotte-Beuvron** où même si le nombre de commerces ouverts le dimanche est plus faible, bénéficie des horaires atypiques de différentes activités qui semblent s'adapter à la clientèle de villégiature à l'exemple de certaines agences immobilières, ouvertes tout le dimanche, de l'armurerie et du magasin de produits locaux.

En soirée, une petite majorité des cafés et restaurants sont ouverts sur l'ensemble des PVD (6 sur 10). Mais cette proportion varie de façon importante d'une ville à l'autre : 4 sur 10 à Mer, Lamotte-Beuvron et Montrichard-Val de Cher contre 8 sur 10 à Bracieux, Mondoubleau ou Vendôme. Il est important de souligner que ces horaires ont été constatés au moment du passage effectué pour l'observation de terrain ; ils peuvent avoir été modifiés pour s'adapter à la saisonnalité touristique.

## Une dynamique collective peu active

Dans la majorité des Petites villes de demain, les **associations de commerçants** sont soit **inexistantes**, soit **en veille** ou **peu actives**. Pour ces dernières, se pose de manière prégnante, l'épuisement ou l'absence de volontaires.

Cela induit une **faible concertation entre commerçants pour déployer des opérations et animations** commerciales attrayantes, harmoniser leurs horaires d'ouverture notamment. Cela impacte également la relation des com-

merçants avec les élus de leur ville et vice versa. Des actions sont toutefois mises en place à partir d'impulsion individuelle, municipale ou portée par de petits groupes.

Au travers de l'opération Petites villes de demain, **des opérations sont conduites dans certaines communes pour redynamiser ou mettre en place des associations de commerçants**, comme à Bracieux, Saint-Aignan ou Mer.

## Qualité des devantures : des marges de progression

La qualité des devantures contribue à l'attractivité des centres-bourgs et peut susciter l'intérêt du chaland.

Pour approfondir l'analyse des dynamiques locales, **les devantures de 1 075 locaux occupés ont été qualifiées**, en fonction du visuel, concernant l'usure, l'ancienneté et la propreté des matériaux.

Une devanture **valorisante** correspond à une devanture dont les matériaux sont récents et/ou bien entretenus. Une devanture **correcte** nécessite soit un nettoyage, soit un rafraîchissement de certains éléments, comme la peinture, les joints, le sol. La devanture **peu attractive** nécessite une rénovation plus poussée tels que des changements d'huisseries, des ravalements de façades.

Globalement, selon ces observations menées par la même personne pour limiter les écarts subjectifs d'appréciation, les devantures présentent une **assez forte variabilité de leur qualité** (cf. graphique).

A **Veuzain-sur-Loire** par exemple, les **trois quarts** des vitrines ont été jugées **valorisantes**, contre un tiers à **Oucques-la-Nouvelle**. A l'inverse la **proportion de vitrines peu attractives** paraît **plus importante à Marchenoir, Mondoubleau, Vendôme, Salbris, Veuzain-sur-Loire, Montoire...**

Cette qualification visuelle amène à interroger les dispositifs existants encadrant une démarche d'amélioration des centres bourgs. Veuzain-sur-Loire, via Agglopolys, a mis en œuvre un dispositif « rénovation de façades ». Ce type de démarche est également en cours dans plusieurs Petites villes de demain.

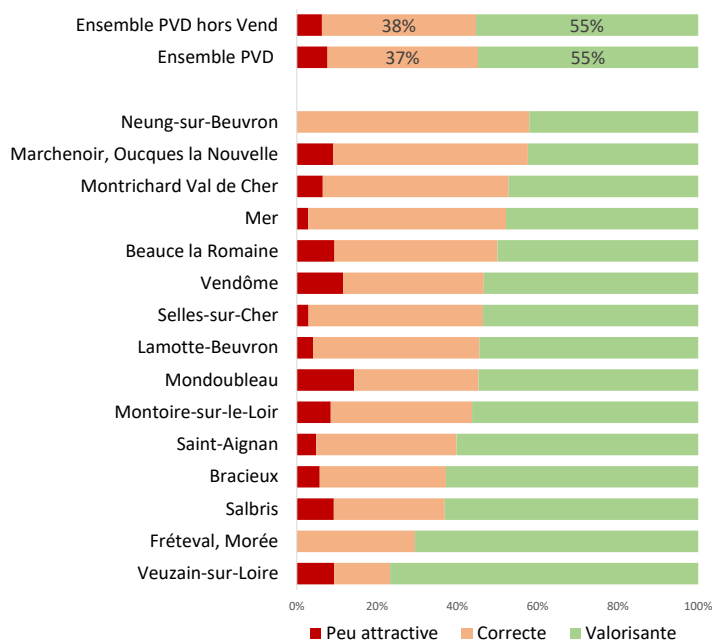
Aucune charte prescriptive pour l'aménagement des devantures n'a été identifiée.

## Largeur des vitrines : le plus souvent de 3 à 8 m de linéaire

Une majorité des vitrines (57 %) ont une largeur comprise entre de 3 et 8 mètres. Quelques villes comme Mondoubleau, Salbris, Selles-sur-Cher, Bracieux et Vendôme ont davantage de locaux bénéficiant de **vitrynes plus larges** (plus d'un tiers). A l'inverse, à Oucques-la-Nouvelle et Morée elles sont plus petites vitrines, inférieures à 3 m de largeur (près de 3 sur 10).

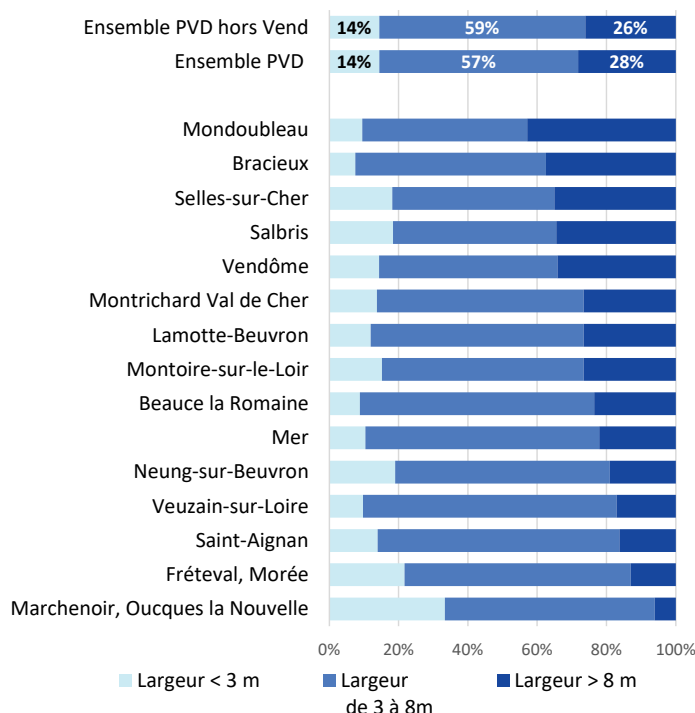
### Qualité des devantures des locaux occupés des PVD

Répartition des devantures observées en %



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Economie et des Territoires (2021-2022) - 1 075 locaux qualifiés

### Répartition en pourcentage des vitrines observées sur l'ensemble des PVD selon leur largeur



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Economie et des Territoires (2021-2022)



## L'agencement des vitrines : une attractivité variable

De la même manière que pour les devantures, l'**apparence des vitrines** a été qualifiée sur une échelle de peu attractive à valorisante.

La vitrine **valorisante** associe un agencement des produits à une décoration moderne, à des codes couleurs actuels et dégage soit une harmonie, soit un effet waouh qui donne envie au consommateur d'entrer.

La vitrine **correcte** est une vitrine propre, cohérente, plutôt classique, mais pour laquelle le développement d'un effet plus attractif serait un plus.

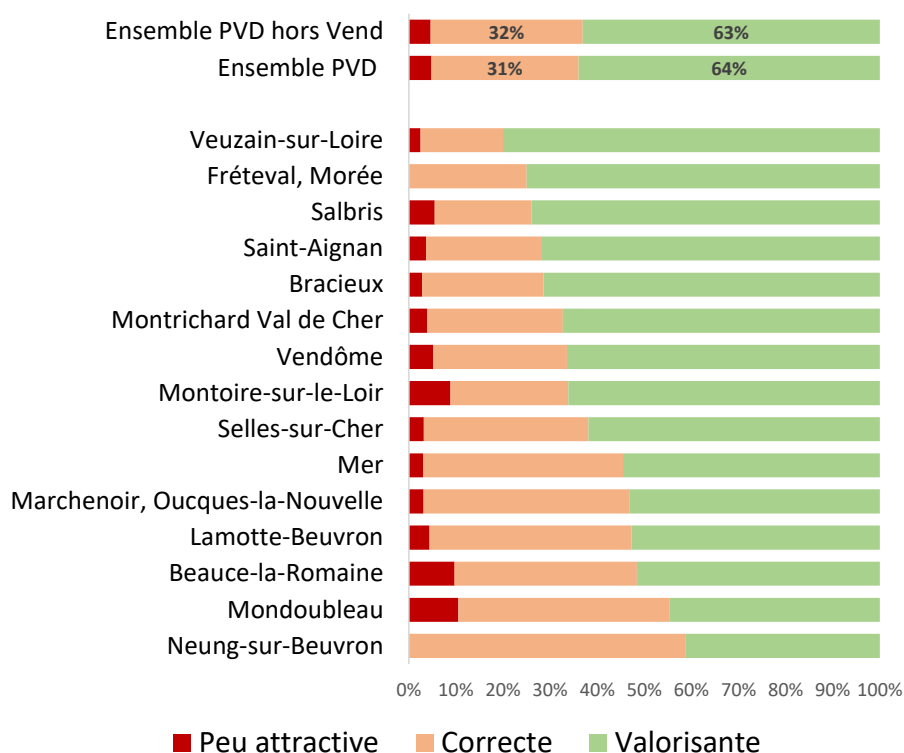
La vitrine **peu attractive** est caractérisée par un manque de réel d'agencement.

Sur l'ensemble des Petites villes de demain, près de la moitié des vitrines (46 %) gagneraient à être améliorées. Dans la majorité des cas, la qualité de la vitrine va de pair avec qualité de la devanture. Pour 621 devantures valorisantes, 608 ont également une vitrine valorisante.

Des écarts sont importants au sein des PVD. La part de vitrines valorisantes oscille entre 25 % et 91 %. Ensuite on constate pour les quelques villes de plus grande taille, des écarts par quartiers ou rues. Par exemple, à Vendôme, la proportion des vitrines valorisantes est inférieure de 20 points sur le Faubourg Chartrain par rapport à la rue du Change.

### Qualité des vitrines sur l'ensemble des PVD

Répartition des vitrines observées en %



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

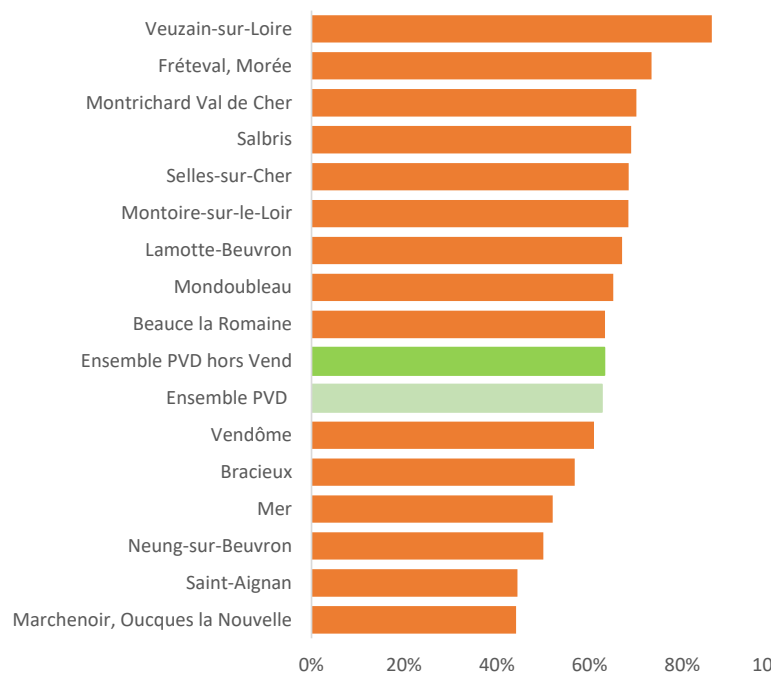
## Accessibilité des locaux occupés : des écarts importants

**63% des locaux occupés** (hors médical/paramédical et autres) sont de **plain-pied ou possèdent une rampe d'accès**, facilitant ainsi l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées. C'est dire que 37 % ne le sont pas : **les écarts sont considérables, du simple au double** (de 14 à 56%). Cette accessibilité des locaux est en partie liée à leur âge. En effet, les plus anciens, dans une grande majorité, ont été conçus avec des marches. Certains sont équipés de rampe d'accès : c'est particulièrement le cas pour les agences bancaires, d'assurance. Il est à noter, que les rampes mobiles (à poser à la demande) n'ont pas pu être

répertoriées.

Certaines collectivités ont mis en place des dispositifs pour accompagner la mise en place de la conformité PMR avec les commerçants. C'est le cas de Veuzain-sur-Loire qui présente le plus fort taux de locaux accessibles. Certains quartiers, à la faveur d'aménagements récents, ont pu voir la mise en place de rampe ou l'abaissement des entrées de magasins, à l'exemple de la place Clémenceau à Montoire ou de la rue Nationale à Montrichard.

**Part des locaux bénéficiant d'une accessibilité facilitée (en %)**



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

# Vacance de locaux et vacance commerciale

## 251 locaux inoccupés, mais de quelle vacance parle-t-on ?

L'observation de terrain a permis d'identifier un ensemble de **251 locaux vacants**, avec des constats très contrastés.

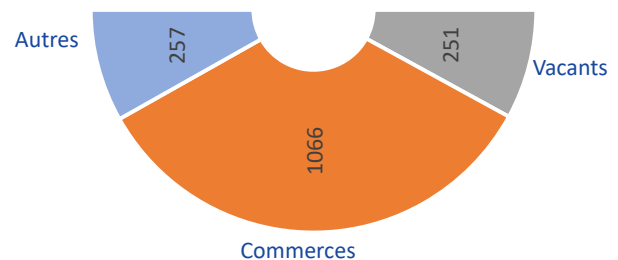
**Plus d'une centaine de ces locaux au moins peuvent être réintroduits sur le marché** : 64 en bon état, 64 nécessitant une remise à niveau ; toutefois, en raison de leurs caractéristiques, près de 10% d'entre eux sont inadaptés pour une activité de commerce ou de service.

Par ailleurs, **65 locaux vacants paraissant très dégradés, voire en friche** ; ils ne peuvent plus être assimilés à une offre commerciale.

Enfin, près d'une soixantaine de locaux n'ont pu être qualifiés lors de la phase d'observation de terrain (intérieur non visible) parmi lesquels une dizaine semble inadaptée pour une activité de commerce ou de service.

L'offre a priori commercialisable comporte donc au maximum **166 locaux** (116 en état ou à remettre en état et potentiellement 50 qui n'ont pu être qualifiés).

## Répartition des usages des locaux répertoriés



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

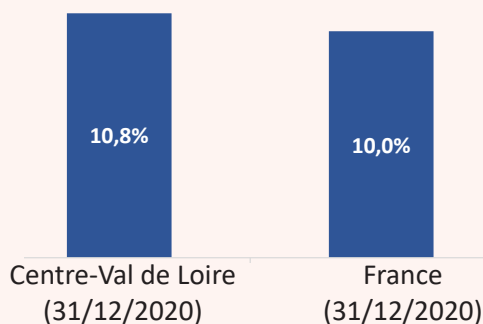


## Chiffres clés Locaux observés

- > 1 574 locaux répertoriés
- > 251 locaux vacants
- > 1 323 locaux occupés
- > 1 169 locaux marchands occupés

## REPERES

### Vacance commerciale



D'après source : Codata (01/08/21)



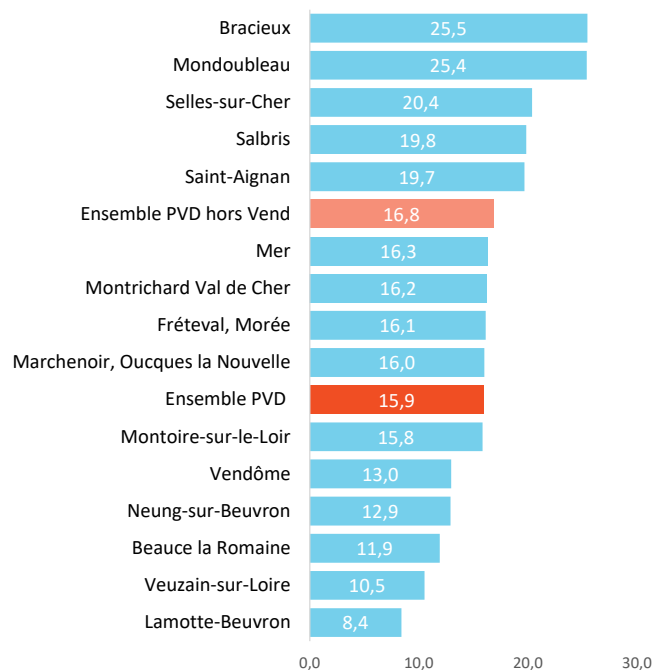
## Des taux de vacance très disparates

### Vacance globale

D'emblée, le **taux global de vacance** (ratio du nombre de locaux vacants, toutes catégories confondues, rapporté au parc global de locaux recensés) paraît très élevé : **15,9 % pour l'ensemble des Petites Villes de Demain.**

Il oscille fortement d'une ville à l'autre, **de 8,4 % à Lamotte-Beuvron à plus de 25 % à Bracieux et Mondoubleau.** On mesure aisément l'impact de cette vacance globale, notamment en termes d'empreinte visuelle, sur l'image et au final sur l'attractivité de ces territoires. La présence de locaux en friches ou très dégradés, parfois hors périmètre commercial, quelquefois regroupés, pose la question de leur intégration dans le paysage urbain, de leur devenir et plus largement de la redynamisation des villes.

### Taux global de vacance (en %)



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

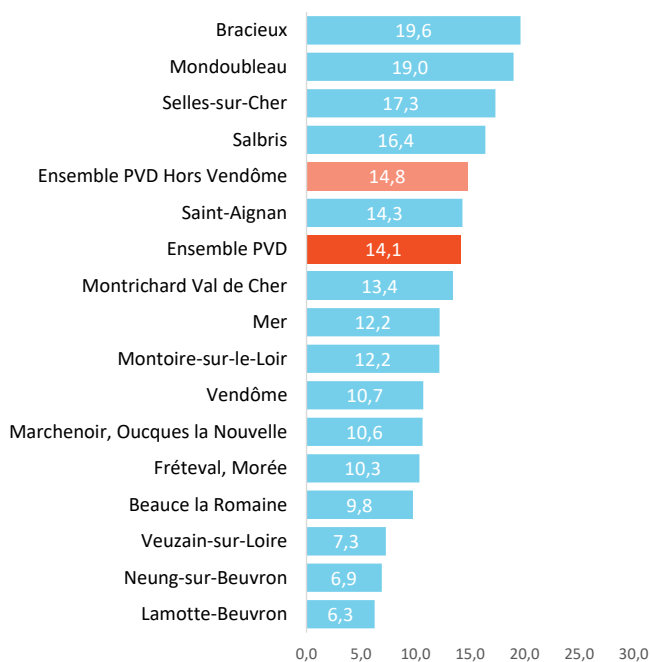
### Vacance réaliste – 187 locaux vacants

Toutefois pour appréhender plus précisément les situations et les dynamiques locales actuelles, il a paru utile de calculer un **taux de vacance réaliste** en écartant les 63 locaux inoccupés vétustes, en friche ou inadaptés, souvent de vacance très ancienne et en tout état de cause non commercialisables.

Ce taux s'élève pour l'ensemble des Petites Villes de Demain à **14,1 %**, allant de 6,3 % à Lamotte-Beuvron à 19,6 % pour Bracieux ; il est également très élevé pour Mondoubleau, Selles-sur-Cher, Salbris, Saint-Aignan.

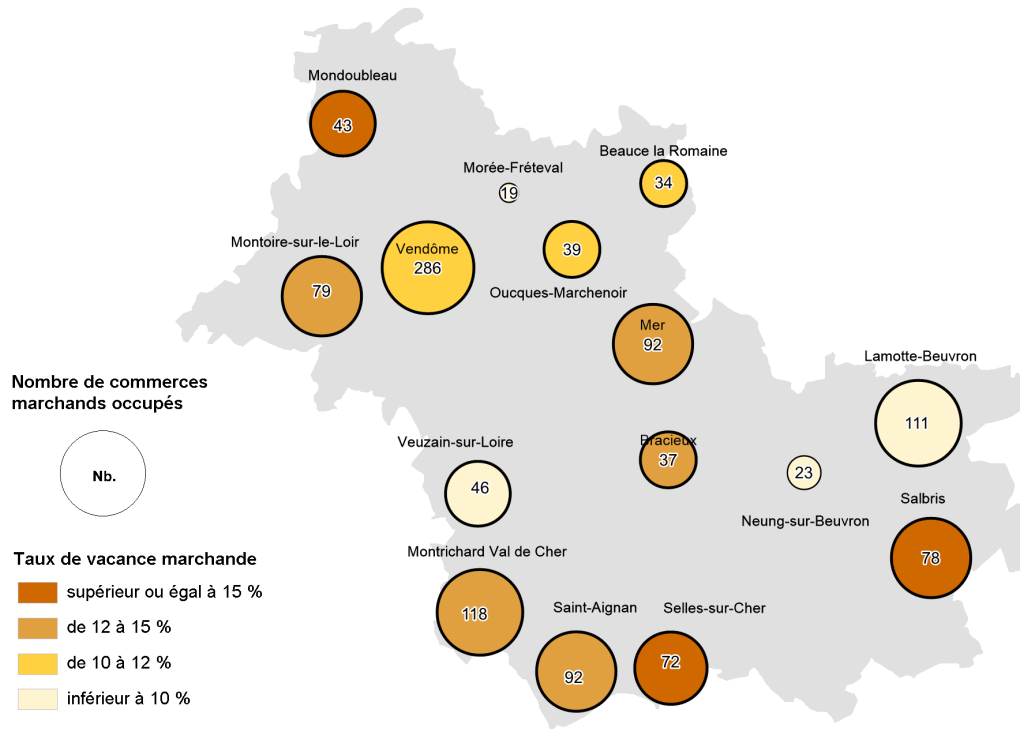
A noter également que les **écarts entre le taux de vacance globale et le taux de vacance réaliste peuvent être localement relativement importants** ce qui signifie souvent que la proportion de locaux vacants vétustes est particulièrement élevée : à Bracieux, Mondoubleau, Neung-sur-Beuvron, Morée-Fréteval et dans une moindre mesure à Saint-Aignan et Oucques/Marchenoir.

### Taux de vacance réaliste (en %)



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

## Nombre de commerces marchands occupés dans les PVD et taux de vacance marchande



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)

### Vacance marchande – 166 locaux vacants

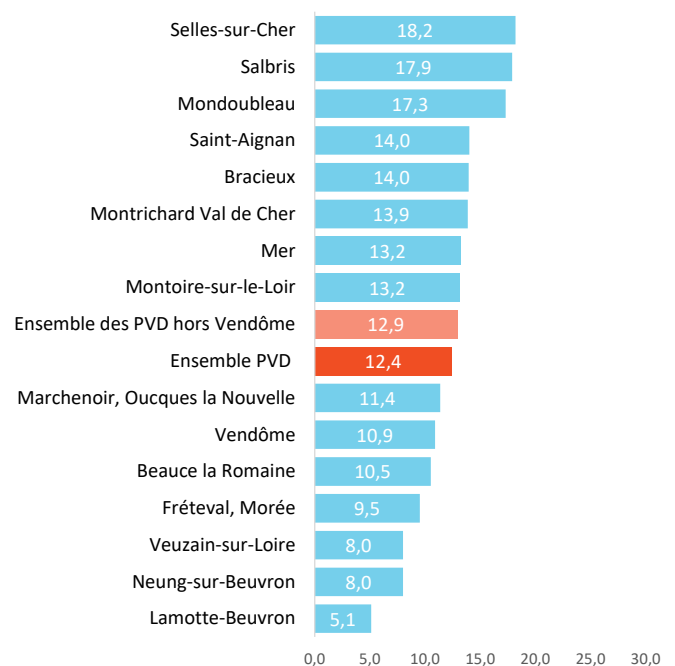
Dans une autre approche, qui correspond au choix opéré dans certaines villes, **ces locaux vacants commercialisables sont rapportés au parc comprenant d'une part les locaux abritant des activités marchandes, d'autre part ces mêmes locaux vacants commercialisables.**

Il donne alors des résultats légèrement inférieurs au taux précédent. Il s'élève à **12,4 %** (variant de 5,1 % à 18,2 %). Il sera appelé ici **taux de vacance marchande**. **Lui seul permettra véritablement de suivre et mesurer la dynamique commerciale des Petites villes de demain.**

Neuf communes affichent une différence de 2 à 5 points entre taux de vacance globale et taux de vacance marchande. Quelques locaux très dégradés, quelques autres utilisés pour des activités non marchandes expliquent cette différence, somme toute assez contenue. Il est à noter que pour les communes de **Selles-sur-Cher** et **Salbris**, les deux taux de vacance globale et marchande sont élevés, ce qui semble indiquer **une plus forte vacance récente.**

Par contre, des communes comme Bracieux, Mondoubleau, Saint-Aignan, Morée-Fréteval enregistrent **des écarts de près de 6 à 12 points**. Ils s'expliquent largement par une **présence importante de locaux vétustes, vacants de longue date**, difficilement commercialisables et pour lesquels des solutions différentes devront être trouvées. **A Bracieux, Saint-Aignan et Mondoubleau**, ces derniers sont d'ailleurs relativement **concentrés dans une ou deux rues**, pour lesquelles se pose la question de leur intérêt commercial.

### Taux de vacance marchande (en %)



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022)



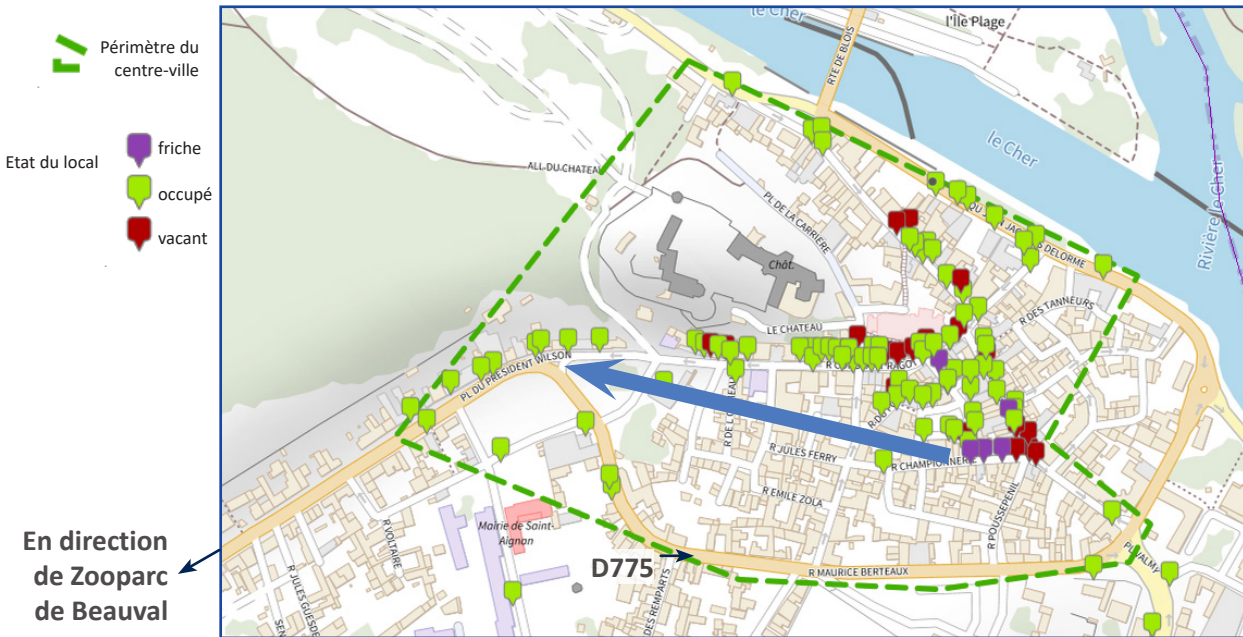
# Des centres villes qui «se déplacent»

La géographie des centres-villes, loin d'être figée, peut également évoluer au fil du temps.

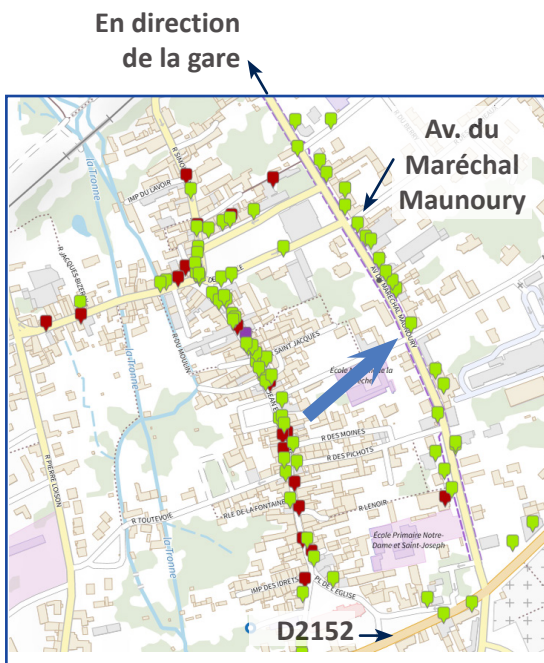
On observe parfois un **déplacement des commerces vers les axes où les flux sont plus fournis et où la visibilité et donc la fréquentation sont meilleures.**

C'est le cas à **Mer, Saint-Aignan et Selles-sur-Cher, Braicieux**, etc. Le phénomène peut-être plus ou moins récent. La conséquence ? Des rues, des zones marquées par une forte densité de locaux vacants

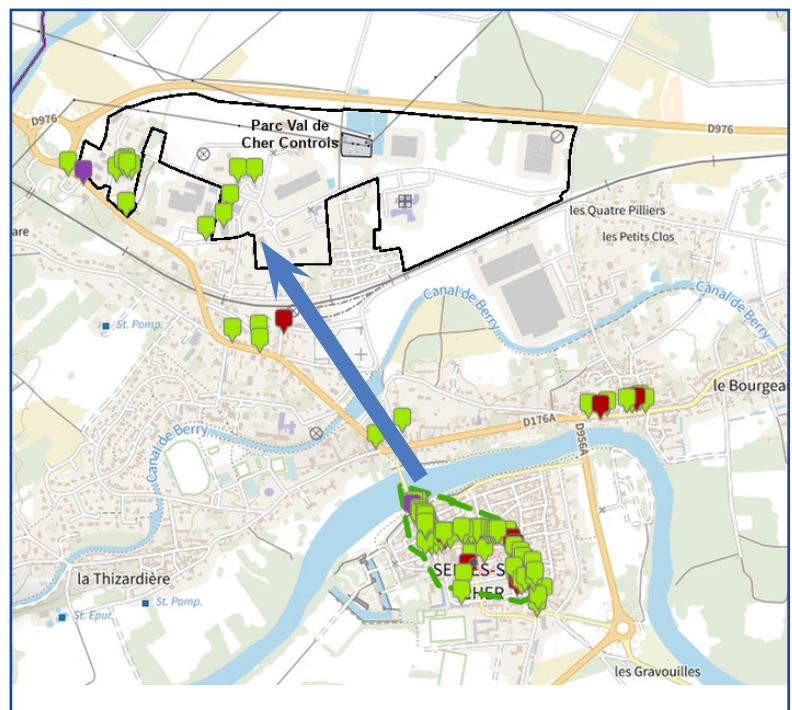
**Saint-Aignan : les commerces se déplacent vers l'axe routier qui mène à Beauval**



**Mer : les commerces se déplacent vers l'avenue du Maréchal Maunoury (axe de la gare)**



**Selles-sur-Cher : des commerces, de services et de professions médicales s'implantent dans la zone d'activité commerciale**



D'après sources : WebSIG Petite Ville de Demain- Recensement Observatoire de l'Economie et des Territoires (2021-2022)

# De multiples déterminants de la vacance

La confrontation du taux de vacance marchande avec les dynamiques démographiques sur courte et longue période permet de faire émerger des situations très contrastées.

Parmi les communes qui enregistrent les reculs de population les plus forts, seules Salbris et Mondoubleau affichent un taux de vacance marchande également très élevés, de l'ordre de 17 % ; il est moindre pour Montoire-sur-le-Loir, Montrichard et Vendôme.

A l'inverse le taux de vacance est très élevé à Bracieux, en croissance démographique, et à Selles-sur-Cher à la population quasi-table. Les exemples divergents sont nombreux.

Les liens de cause à effet ne paraissent donc pas évidents. Tout au plus observe-t-on que la vacance est élevée là où les pertes de population s'inscrivent dans un temps long et continu et qu'une inversion récente de la dynamique démographique ne génère pas immédiatement de dégradation de la situation marchande.

De la même manière, il ne semble pas y avoir dans la plupart des cas de corrélation systématique entre vacance marchande et perte de vitalité économique.

Elle n'est pas non plus liée directement à la diversité des équipements de services et de commerces offerts par les villes ni même à l'intensité des flux de navetteurs et de touristes. Pour chacune de ces catégories il y a des situations très différentes et très contrastées.

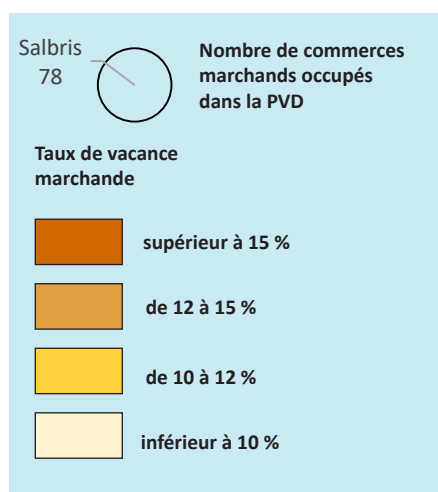
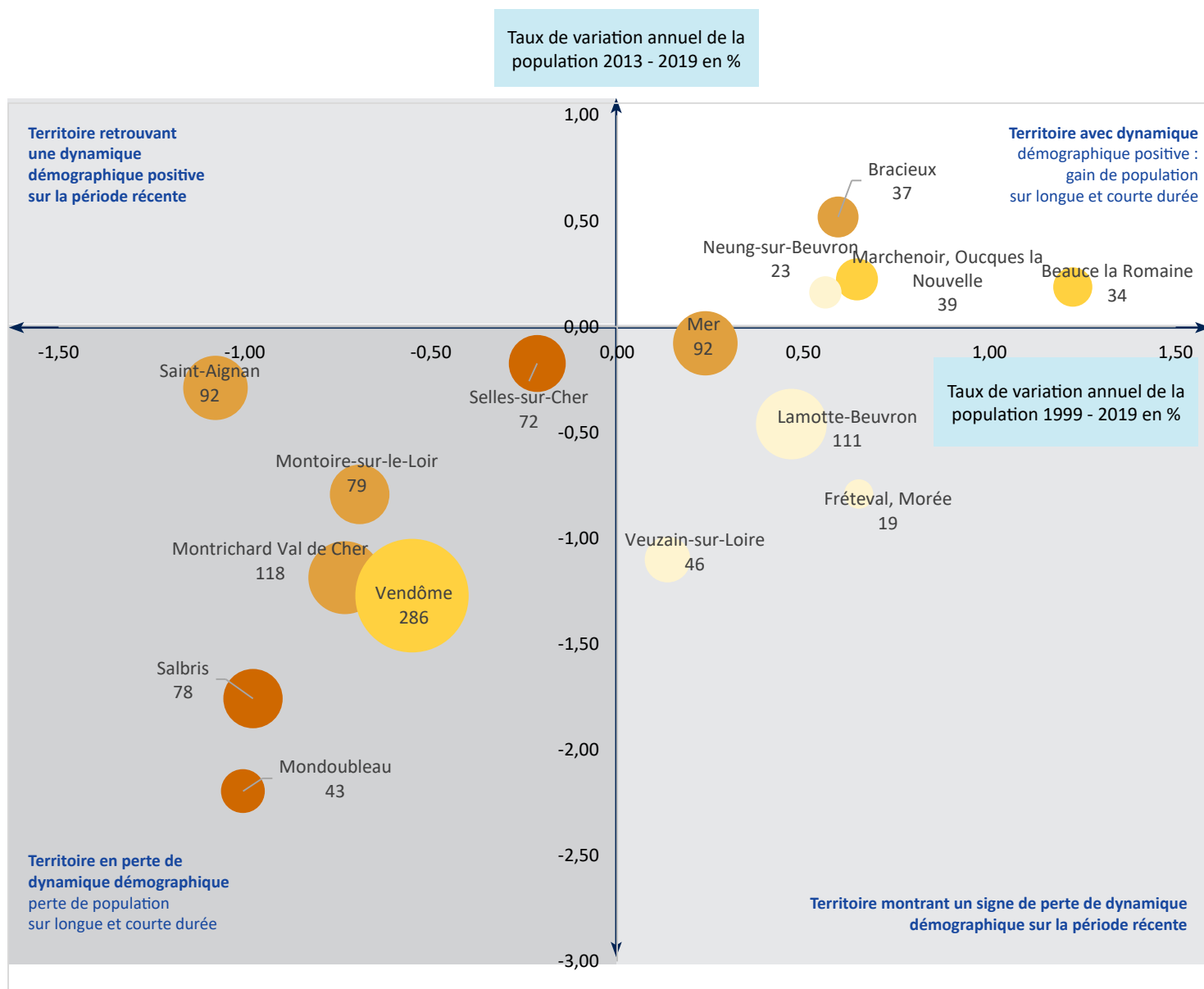
Il semble que la vacance résulte bien d'une combinaison de facteurs très différents, et pas seulement de quelques-uns. Si la démographie joue un rôle clé, elle n'est pas suffisante pour enclencher une spirale négative de la vitalité commerciale. Entrent en scène d'autres déterminants, multiples, tels que la dynamique économique, le niveau local d'équipement, la dimension touristique, la fréquentation de passage, etc.

D'autres considérations entrent également en ligne de compte, propres à l'impulsion donnée par les municipalités pour rendre visibles et attractifs leur centre-ville, ou à celle des commerçants pour valoriser leur établissement ou attirer le chaland.

La situation de chaque Petite ville de demain apparaît ainsi unique et sa vacance déterminée par une combinaison différente de facteurs.

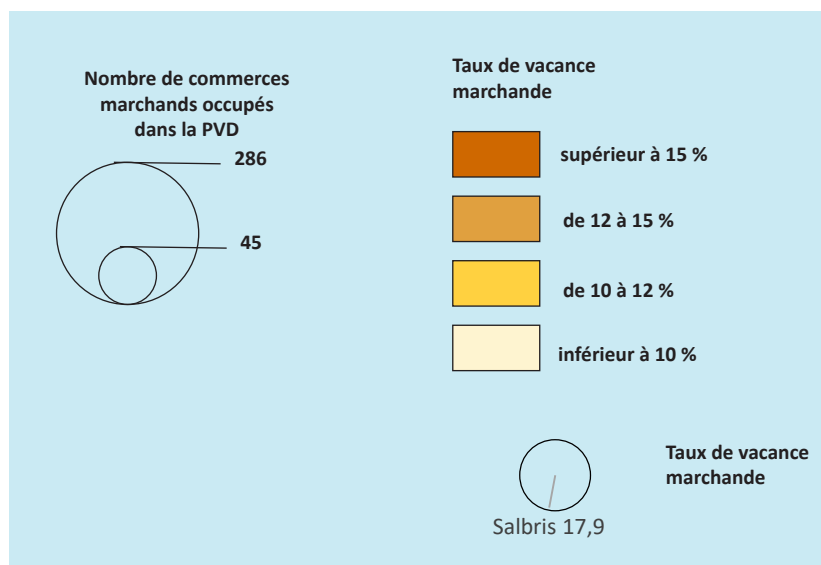
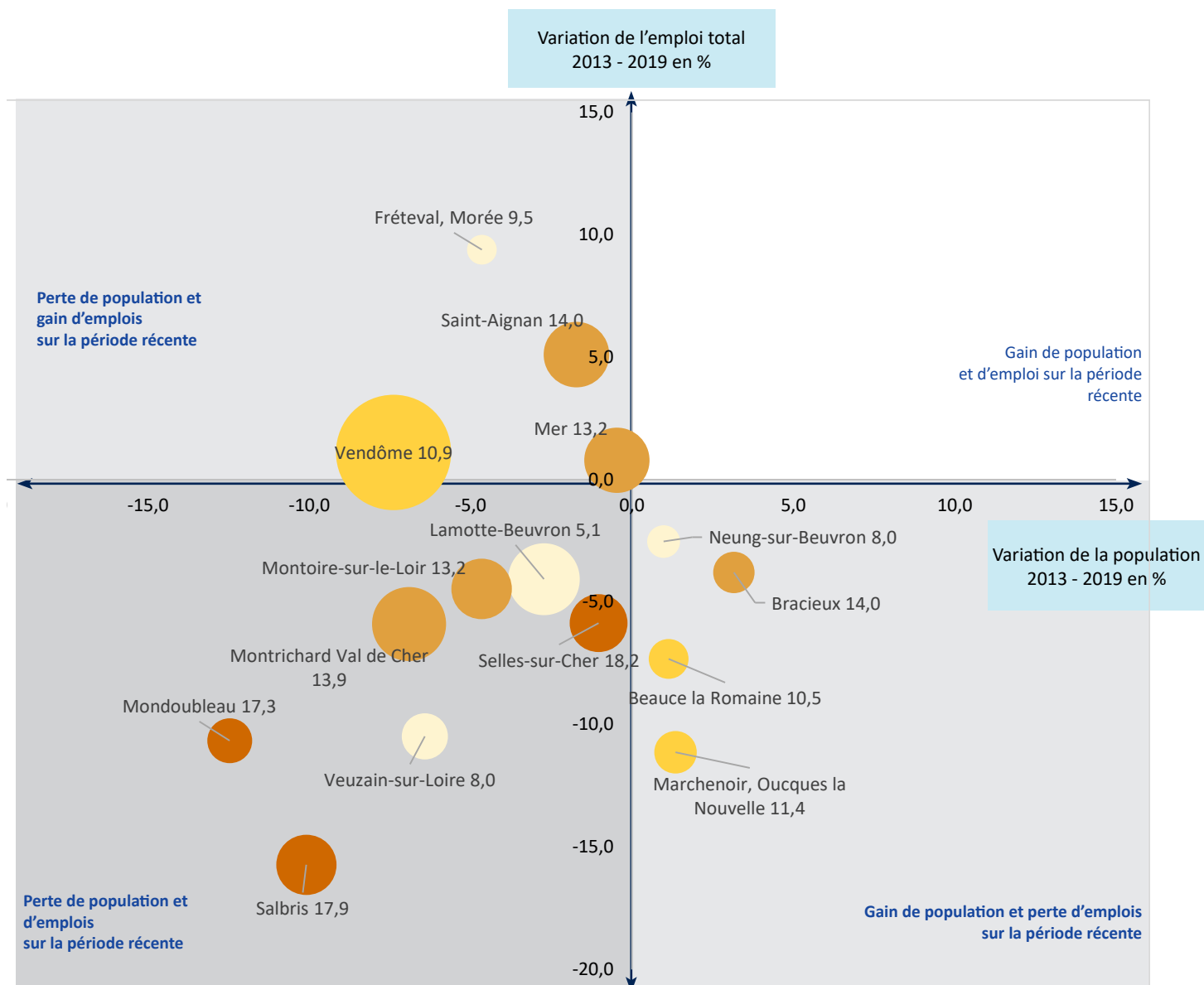


## Nombre de commerces marchands occupés dans les PVD et taux de vacance marchande au regard de l'évolution de la population communale sur courte et longue période



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022) et INSEE RP

## Nombre de commerces marchands occupés dans les PVD et taux de vacance marchande au regard de l'évolution de la population et de l'emploi en 2013 et 2019



D'après sources : Recensement Observatoire de l'Économie et des Territoires (2021-2022) et INSEE RP

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN Dépôt légal à parution - ISSN 2267-5159  
Tirage : publication électronique -  
Crédit Photos : Observatoire de l'Economie et des Territoires  
Observatoire de l'Economie et des Territoires - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS  
Tél : 02.54.42.39.72 • www.pilote41.fr • E-mail : infos@observatoire41.com  
Réalisé en partenariat avec la CCI Loir-et-Cher et DDT 41 avec le soutien financier  
de l'Etat et du Conseil départemental de Loir-et-Cher



OBSERVATOIRE  
DE L'ÉCONOMIE  
ET DES TERRITOIRES

