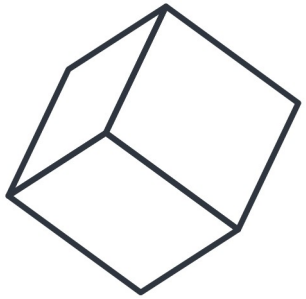
Pornic Agglo Pays de Retz
Grand Lieu Communauté
Communauté de communes Sud Estuaire
Sud Retz Atlantique Communauté

SCoT du Pays de Retz

Un SCoT optimiste, souple, résolument engagé pour un développement dynamique et équilibré du territoire, soucieux du bien-vivre ensemble

4. Annexes

A. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Dossier arrêté en Conseil Syndical, le 4 juillet 2025

AURAN

INTRODUCTION

Les 4 intercommunalités du Pays de Retz : Pornic Agglo Pays de Retz, Grand Lieu Communauté, Sud Estuaire et Sud Retz Atlantique communauté ont décidé de mettre en révision leur Schéma de Cohérence Territoriale pour ce grand territoire qui regroupe 38 communes et 165 000 habitants.

Les élus ont prescrit la révision du SCoT par délibération le 29 juin 2021.

Cette révision du SCoT du Pays de Retz vise à actualiser le projet d'aménagement du territoire en lien avec les évolutions règlementaires et en réponse aux dynamiques institutionnelles et socio-démographiques récentes. Le détail des objectifs poursuivis par cette révision est consultable dans la délibération de prescription de la révision du SCoT

Les intercommunalités ont dès lors engagé un processus de réflexion, non seulement pour assurer une meilleure cohérence des actions sur ce territoire, mais aussi pour imaginer un avenir souhaitable, identifier les moyens d'y parvenir et retenir des choix prioritaires.

Les études de diagnostic du SCoT constituent une étape tout à fait essentielle dans le processus. Elles constituent la base du projet en proposant une analyse dynamique du territoire destinée à faire émerger les enjeux stratégiques.

Plusieurs ateliers et séminaires thématiques ont été organisés en 2022, en associant un ensemble de partenaires.

Les travaux se sont appuyés sur des études de l'Auran concernant l'état des lieux et une analyse des besoins répertoriés, ainsi que sur les contributions des différents partenaires. Les débats engagés lors de cette première série de rencontres ont permis de dégager un ensemble de points forts et de points de faiblesse. Ils ont aussi mis en avant des questions et cerné une série d'enjeux pour l'avenir du Pays de Retz.

Parmi les enjeux répertoriés, on soulignera l'importance d'un développement durable, permettant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront et notamment celles qui habiteront le Pays de Retz.

Ce document présente une synthèse des travaux d'étude du diagnostic et identifie en conclusion les enjeux retenus pour le Pays de Retz.

SOMMAIRE DIAGNOSTIC

Introduction 1

1- INSTITUTIONS ET ORGANISATION DU TERRITOIRE 3

- Le territoire du Pays de Retz en 2025.....4
- Le Pays de Retz qui s'inscrit dans un territoire plus vaste ...7
- Développement urbain et zones urbaines.....9
- Organisation du territoire : synthèse.....14

2- DÉMOGRAPHIE, HABITAT, ÉQUIPEMENTS ET MOBILITÉ 15

- Démographie 16
- Habitat 24
- Équipements et services.....33
- Mobilité 35
- Modes de vie : synthèse.....42

3- DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES 43

- Population active 44
- Portrait économique du territoire 47
- Foncier et immobilier économique.....57
- Offre commerciale, transport de marchandises et logistique 59
- Paysage agricole du PETR.....66

4- RESSOURCES DU TERRITOIRE FACE AUX ENJEUX CLIMATIQUES 69

- Foncier et préservation des sols : analyse de la consommation d'espaces.....70
- Le littoral : un espace vulnérable aux multiples usages..... 76
- Énergie : moins émettre et plus produire.....85
- Ressources : synthèse 89

01

INSTITUTIONS ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

1. *Le territoire du Pays de Retz en 2025*
2. *Le Pays de Retz qui s'inscrit dans un territoire plus vaste*
3. *Développement urbain et zones urbaines*
4. *Organisation du territoire : synthèse*

1. LE TERRITOIRE DU PAYS DE RETZ EN 2025

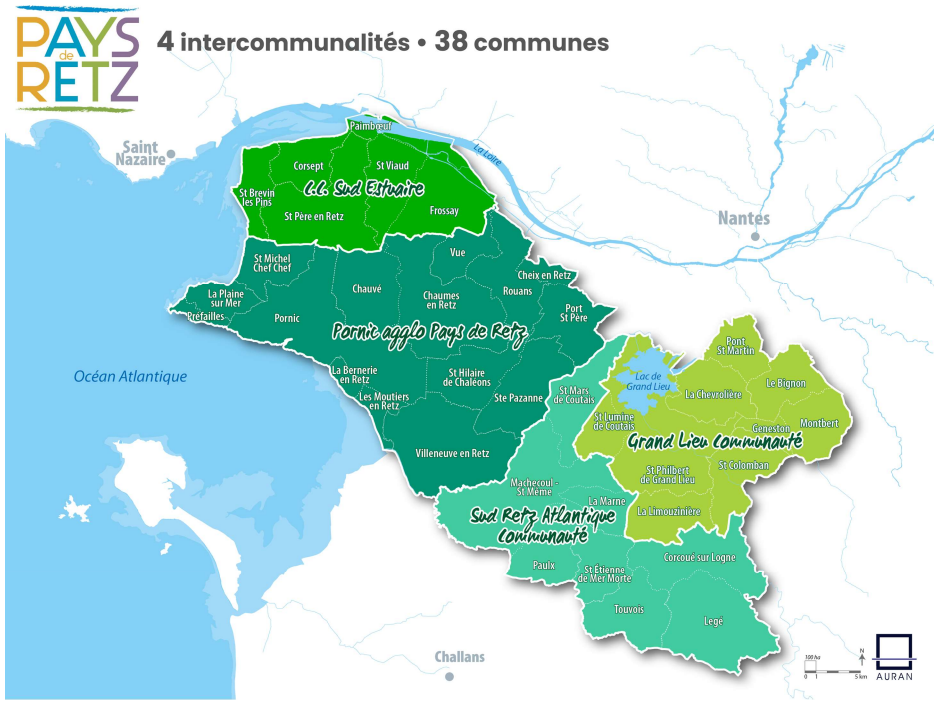
4 EPCI :

Grand Lieu Communauté, Pornic Agglo, Sud Estuaire, Sud Retz Atlantique.

38 communes :

La Bernerie-en-Retz, Le Bignon, Chaumes-en-Retz, Chauvé, Cheix-en-Retz, La Chevrolière, Corcoué-sur-Logne, Corsept, Frossay, Geneston, Legé, La Limouzinière, Machecoul-Saint-Même, La Marne, Montbert, Les Moutiers-en-Retz, Paimboeuf, Paulx, La Plaine-sur-Mer, Pont-Saint-Martin, Pornic, Port-Saint-Père, Préfailles, Rouans, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Colomban, Sainte-Pazanne, Saint-Étienne-de-Mer-Morte, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Saint-Lumine-de-Coutais, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Père-en-Retz, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, Saint-Viaud, Touvois, Villeneuve-en-Retz, Vue.

Avec un peu plus de **165 000 habitants** en 2021 pour une superficie de **140 000 ha**, le Pays de Retz est le deuxième bassin de population de la Loire Atlantique, après celui du Pôle Métropolitain Nantes – Saint-Nazaire.



a. Création du PETR du Pays de Retz en 2016

Le syndicat mixte du SCoT a évolué au 1er janvier 2016 en PETR du Pays de Retz. Ses statuts indiquent qu'il exerce, en lieu et place de ses EPCI membres, les compétences et missions suivantes :

- Élaborer et suivre le projet de territoire du PETR pour le compte et en partenariat avec les EPCI qui le composent.
- Fédérer et coordonner des actions et projets touchant à l'aménagement de l'ensemble de son territoire et portés par les divers acteurs du territoire, mettre en cohérence, accompagner et soutenir ces actions et projets auprès des partenaires extérieurs.
- Élaborer, réviser, modifier et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Retz qui couvre son périmètre.
- Porter en tant que maître d'ouvrage des actions dont l'intérêt est défini à l'échelle du territoire concerné dans tout domaine touchant à l'aménagement et à la valorisation du territoire.
- Être un cadre de contractualisation des politiques de développement, d'aménagement et de solidarité entre les territoires, et à ce titre, porter et mettre en œuvre différents dispositifs de contractualisation avec le Département, la Région, l'État, et l'Union Européenne (TEPCV, Leader, contrat de ruralité…).
- Porter et mettre en place tout service d'ingénierie technique et financière, de prospective, pour accompagner les EPCI membres dans l'exercice de leurs compétences et la mise en œuvre de leurs projets, en matière d'urbanisme, d'habitat et d'aménagement, d'environnement, d'énergie, de patrimoine et de culture, de services à la population et dans une perspective de mutualisation des moyens dans les conditions prévues aux articles L. 5111-1-1 et R. 5111-1 du CGCT.

S'appuyant sur la stratégie du SCoT, le projet de territoire du Pays de Retz, approuvé en décembre 2016 puis en 2021, a élargi les champs d'intervention du syndicat mixte à différents domaines : l'habitat (coordination du PIG Habiter Mieux), les mobilités (élaboration de schémas directeurs modes doux), la coordination touristique, l'énergie (labellisation TEPCV, coordination des PCAET des EPCI), la communication coordonnée des journées du Patrimoine, la gestion du dispositif LEADER.

La création du PETR a ainsi permis au Pays de Retz de se doter d'un outil de mise en œuvre opérationnelle de certaines dispositions du SCoT pour lesquelles une structure intercommunautaire était la plus pertinente :

- Protéger la biodiversité.
- Préserver, valoriser et développer les boisements.
- Diversifier l'offre nouvelle de logements.

- Améliorer et réhabiliter le parc de logements existants publics ou privés.
- Développer les équipements collectifs pour prendre en compte les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.
- Élaborer une stratégie économique à l'échelle du Pays de Retz.
- Développer l'activité touristique.
- Harmoniser l'aménagement commercial.
- Définir une stratégie de mobilité durable.
- Promouvoir un développement économe en énergie et favoriser les énergies renouvelables.

b. Fusions d'EPCI et de communes depuis 2013

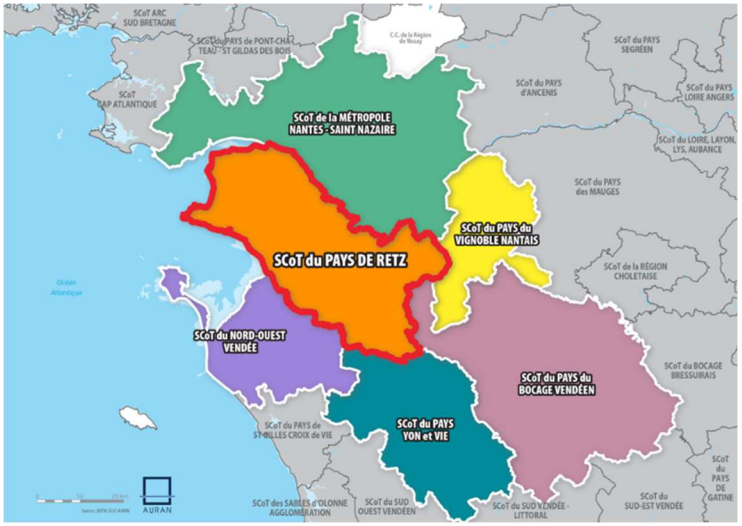
Depuis l'approbation du SCoT en 2013, le Pays de Retz a vu son paysage institutionnel évoluer : trois communes nouvelles ont été créées (Chaumes-en-Retz, Machecoul-Saint-Même, Villeneuve-en-Retz) et quatre intercommunalités ont fusionné en deux nouveaux EPCI : Pornic Agglo Pays de Retz et la communauté de communes Sud Retz Atlantique.

En 2022, Villeneuve-en-Retz a quitté l'intercommunalité de Sud Retz Atlantique pour être rattachée à Pornic Agglo.

2. LE PAYS DE RETZ QUI S'INSCRIT DANS UN TERRITOIRE PLUS VASTE

a. Interagir avec les territoires voisins

L'ensemble des dynamiques présentées par la suite, qu'elles soient démographiques, économiques, environnementales ou bien à propos des mobilités (routières et ferroviaires) s'inscrivent dans un contexte géographique plus large qui donne nécessairement lieux à des échanges avec les territoires voisins. SCoT, intercommunalités ou communes voisines. Le territoire est engagé auprès des collectivités selon leurs compétences, notamment le Département de Loire Atlantique, la Région Pays de la Loire ou bien l'État.



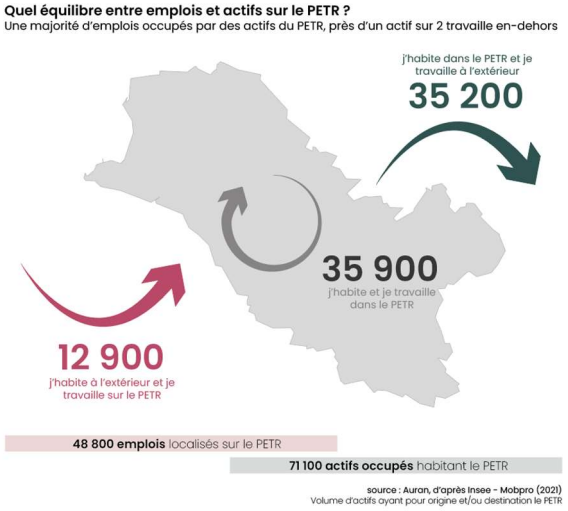
b. Territoire d'interface avec deux dynamiques territoriales identifiées

On peut distinguer deux influences majeures de territoires qui connaissent des dynamiques particulières :

- Le littoral : développement côtier.
- La métropole nantaise et l'agglomération de Saint-Nazaire qui favorisent la périurbanisation.

Un territoire de flux, comme en témoignent en particulier les migrations pendulaires

c. Le pays de Retz est un territoire polarisé comme en témoignent par exemple les migrations pendulaires



Si 43% des habitants du Pays de Retz habitent et travaillent au sein du territoire une partie s'y rend ou le quitte pour son travail quotidiennement, générant des flux et confortant le lien de Pays de Retz avec les territoires voisins, tant résidentielles qu'économiques.

Par ailleurs au-delà des flux de mobilités, de nombreuses activités économiques au sein du territoire ou à proximité viennent impacter et générer des échanges entre le Pays de Retz et les territoires voisins.

On peut citer par exemple la proximité de l'aéroport, le Marché d'Intérêt National, l'estuaire de la Loire, le Grand Port Maritime, le littoral et les activités liées à la mer...

3. DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ZONES URBAINES

a. Historique d'un développement multipolaire

Une urbanisation ancienne qui se caractérise par une répartition, sous des formes diverses, sur l'ensemble du territoire favorisée par une absence de contraintes physiques majeures hors les zones de marais, des reliefs adoucis, une identité rurale ancienne.

La présence d'un réseau ferroviaire irriguant une bonne partie du territoire a constitué un vecteur de développement économique pour certaines des communes desservies.

L'urbanisation s'est tout d'abord développée autour des polarités anciennes, centres-villes et bourgs, d'où émergeaient les villes de Machecoul, Paimbœuf, Pornic, Saint-Philbert-de-Grand Lieu, en raison de l'implantation d'équipements administratifs ou l'existence de fonctions portuaires favorisant le développement d'activités industrielles.

La création d'activités industrielles et agroalimentaires a aussi été un élément de développement de l'urbanisation notamment pour Sainte Pazanne, Saint Père en Retz ou Saint Michel Chef Chef.

Le littoral a bien sûr également été un facteur d'attractivité important générant, dès la première moitié du XXème siècle, une extension de l'urbanisation touchant l'ensemble des communes riveraines de l'Océan de Saint-Brevin aux Moutiers.

Ailleurs, les bourgs ruraux ont conservé pour la plupart, jusqu'à la fin des années 1950, leur structure urbaine d'origine, les extensions de l'urbanisation restant très limitées.

Enfin, de nombreux écarts (fermes) et hameaux ruraux se sont progressivement implantés sur l'ensemble des territoires communaux parallèlement au développement des activités agricoles.

L'urbanisation constituée pour l'essentiel (hors Paimbœuf et à un degré moindre Pornic) de logements individuels s'inscrit alors généralement dans un concept général de mixité urbaine associant habitat, commerces, équipements, voire activités.

À partir des années 1970, l'essor de l'automobile, l'amélioration du réseau routier ont facilité l'accessibilité à un littoral toujours attractif et favorisé le développement d'un parc de résidences secondaires engageant le début d'une expansion forte de l'urbanisation sur le rivage atlantique.

Le principe de mixité des fonctions urbaines a, avec la mise en œuvre progressive de nouveaux documents d'urbanisme (POS), cédé la place dans le développement à une

urbanisation de «zones» séparant principalement les fonctions d'habitat et d'activités.

Ce type de développement selon le principe du zoning et principalement par voie de lotissements pour l'habitat, a engagé un processus d'étalement de l'urbanisation qui s'est amplifié dans les décennies suivantes.

Le développement des écarts, hameaux et villages, sur des bases essentiellement résidentielles a accompagné celui des polarités.

Ces dernières années, l'attractivité du littoral, l'augmentation des phénomènes de périurbanisation et le développement endogène des communes ont eu comme conséquence un accroissement important des surfaces urbanisées.

Inégale selon que l'on se trouve sur le littoral, à proximité de l'agglomération nantaise ou sur les territoires de l'intérieur des terres, la part de l'urbanisation, malgré l'accélération de ces dernières années , reste modérée, représentant 6 % de l'ensemble du territoire du SCoT.

Néanmoins, les phénomènes d'étalement et d'éclatement de l'urbanisation inhérents aux développements périurbains avec leurs conséquences sur l'environnement et les déplacements apparaissent.

Deux zones agglomérées importantes qui se sont développées autour des villes de Pornic et de Saint-Brevin-les-Pins en continuité le long du littoral.

Une agglomération plus modeste, en formation, due principalement à la proximité des bourgs de Cheméré et de Arthon en Retz au cœur du territoire.

Une forte urbanisation autour du lac de Grand Lieu.

Des polarités urbaines classiques de petites villes et bourgs et villages ruraux en expansion forte.

Enfin, la présence de nombreux hameaux et écarts qui témoignent de l'identité rurale du territoire et de son ouverture.

Afin de maîtriser le développement de leur urbanisation et de juguler les phénomènes d'étalement ou d'éclatement de la forme urbaine, plusieurs communes ont, au travers de révisions de leurs documents d'urbanisme réglementaire ou de leurs projets urbains :

- Engagé des politiques de renouvellement urbain et de confortement de leur centralité (apparition de petits collectifs dans les centres par exemple).
- Orienté le développement de leur urbanisation future selon un principe concentrique qui devrait permettre à terme de freiner l'étalement urbain.

b. Des centralités dynamiques et équilibrées

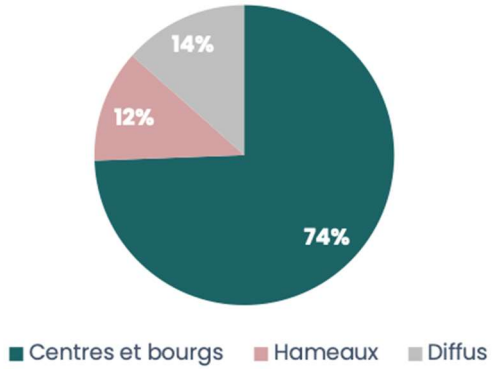
En 2021, le territoire du Pays de Retz reste assez équilibré entre la répartition du nombre de logements ou de population entre les centres et bourgs, les hameaux et le diffus.

En effet, près de 75% des logements se trouvent dans les centres et bourgs, regroupant près de 60% de la population totale du territoire. Les hameaux ainsi que le diffus se partagent ainsi les 25% de logements et 40% de population restant. Bien que la majorité des logements et de la population se trouvent dans les centres et bourgs, 2 habitants du territoire sur 5 résident en dehors de ces agglomérations.

Les centralités du territoire sont par ailleurs dotées de commerces et équipements et services de proximité, permettant d'offrir un « bouquet » minimum de proximité à tous les habitants du territoire.

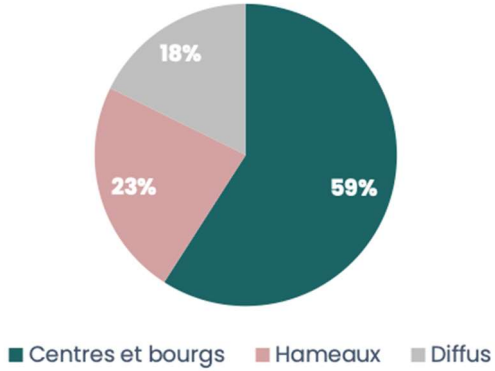
Répartition des logements sur le territoire du Pays de Retz en 2021

Traitement AURAN, d'après les fichiers fonciers 2021



Répartition de la population sur le territoire du Pays de Retz en 2021

Traitement AURAN, d'après les estimations de population par bâtiments basés sur les fichiers fonciers et l'INSEE de 2021



c. Une armature territoriale multipolaire

Le territoire du SCoT du Pays de Retz s'articule autour de plusieurs pôles principaux qui sont les communes pôles des intercommunalités : Pornic, Saint-Brevin-les-Pins, Machecoul et Saint-Philbert-de-Grand Lieu.

Il se distingue ensuite par un maillage de centralités bien structuré, garantissant un haut niveau de service à ses habitants grâce à une gamme diversifiée d'équipements et de services essentiels au quotidien.

❱ 4 pôles d'équilibres

Communes concernées : Pornic, Saint-Brevin-Les-Pins, Machecoul-Saint-Même et Saint-Philbert-de-Grand Lieu.

Les pôles d'équilibres se définissent comme étant les communes qui ont la population la plus importante. On y observe une diversification des typologies d'habitat, avec une production de logement social importante. La densité y est importante, mais le cadre de vie patrimonial n'est pas détérioré. L'activité économique des communes se poursuit sous toutes ses formes. Concernant la mobilité, l'offre d'alternatives à la voiture individuelle se renforce (intermodalité et modes actifs). On y retrouve également de grands équipements structurants culturels, éducatifs, sportifs, des pôles de santé ou accueils des hôpitaux intercommunaux.

❱ 7 pôles d'équilibre intermédiaires

Communes concernées : Paimboeuf, Sainte-Pazanne, Chaumes-en-Retz, Saint-Père-en-Retz, Legé, La Chevrolière et Pont-Saint-Martin.

Les pôles secondaires présente une population moindre que les pêles d'équilibre. On y observe une diversification des typologies d'habitat, avec une production de logement social et une densité soutenue mais moindres que les pôles d'équilibre. Les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle sont soit renforcées ou créées. Les activités économiques (dont touristiques) se développent ou bien se confortent. Sont présents sur les communes des équipements structurants de santé, culturels ou sportifs.

❱ 9 pôles relais

Communes concernées : Rouans, La Plaine-sur-Mer, Saint-Michel-Chef-Chef, La Bernerie-en-Retz, Villeneuve-en-Retz, Le Bignon, Geneston, Corcoué-sur-Logne et Saint-Mars-de-Coutais.

Ces 9 pôles relais accueillent une population moins importante, avec des problématiques d'accueil de jeunes ménages et une mobilisation de résidences secondaires en communes situées sur le littoral. Il y a une production de logement social avec une densité marquée, mais moindre que dans les pôles d'équilibre intermédiaires. L'activité économique est confortée ou renforcée. Les offres

d'alternative à la voiture individuelle sont confortées. On y retrouve des équipements de proximité et de tourisme.

18 pôles de proximité

Communes concernées : Frossay, Corsept, Saint-Viaud, Cheix-en-Retz, Vue, Chauvé, Préfailles, Les-Moutiers-en-Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons, Port-Saint-Père, Saint-Lumine-de-Coutais, Montbert, Saint-Colomban, La Limouzinière, Touvois, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, Paulx et La Marne.

Les 18 communes concernées connaissent un accueil modéré de population. La densité y est modérée, tout comme la production de logements locatifs sociaux. Les commerces de proximité ainsi que les artisans sont confortés. Une offre en alternative à la voiture individuelle en direction des pôles supérieurs est en développement. On y retrouve des équipements et services de santé de proximité.

4. ORGANISATION DU TERRITOIRE : SYNTHÈSE

Un territoire multipolaire et équilibré, proposant une offre de proximité et une qualité de vie à tous les habitants du territoire. Cette armature est à la fois le fruit de l'histoire du territoire et son socle de développement.

Un territoire attractif entre littoral et métropoles dont le développement doit être anticipé pour favoriser la préservation du bien-vivre ensemble.

Un territoire avec une culture déjà ancrée de la coopération entre les 4 EPCI avec l'expérience d'un précédent SCoT notamment. La coopération demeure un engagement des EPCI afin de contribuer collectivement au développement et à l'anticipation des évolutions territoriales.

02

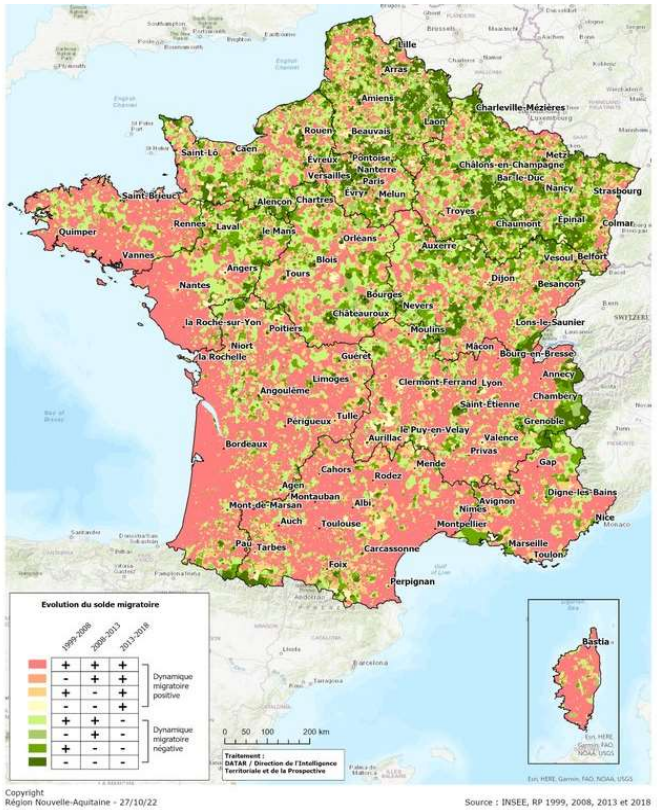
DÉMOGRAPHIE, HABITAT, ÉQUIPEMENTS ET MOBILITÉ

1. *Démographie*
2. *Habitat*
3. *Équipements et services*
4. *Mobilité*
5. *Modes de vie : synthèse*

1. DÉMOGRAPHIE

a. *Un territoire qui attire*

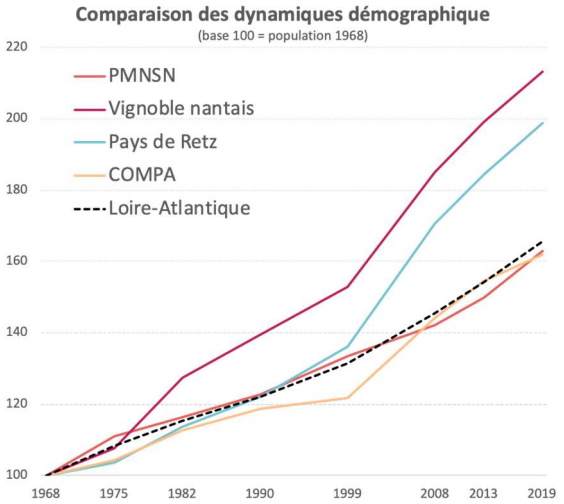
Solde Migratoire en France
Évolution intercensitaire depuis 1999 et par commune



Copyright Région Nouvelle-Aquitaine - 27/10/2022 - Source : INSEE RP 1999, 2008, 2013 et 2018

Le territoire du SCoT du Pays de Retz se distingue par une forte attraction résidentielle, s'inscrivant dans la dynamique de la façade Atlantique.

Cette carte révèle que celle-ci, n'est pas récente, mais date déjà de plus de 20 ans, puisque sur les 3 périodes intercensitaires, le solde migratoire a quasiment toujours été positif.



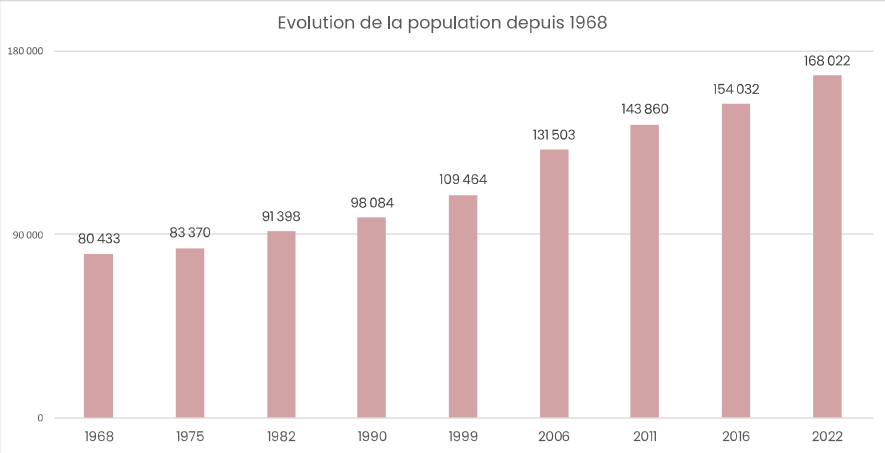
Le Pays de Retz, porte une dynamique démographique particulièrement soutenue en comparaison à ses territoires voisins.

Le solde naturel correspond au nombre de naissances moins le nombre de décès d'un territoire. Le solde migratoire correspond quant à lui au nombre d'entrées sur le territoire moins le nombre de sorties de ce dernier.

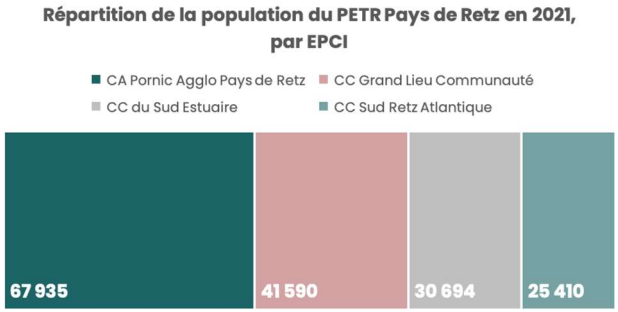
b. *Une population qui augmente depuis les années 2000, portée par un solde migratoire en croissance*

La population sur le Pays de Retz s'établie à 168 022 habitants en 2022.

Le territoire du SCoT du Pays de Retz a toujours connu une hausse de sa population depuis la fin des années 60. Toutefois, depuis le début des années 2000, l'augmentation est plus forte. Entre 1999 et 2022, cette dernière a crû de 53%, passant de 109 000 habitants à plus de 168 000.

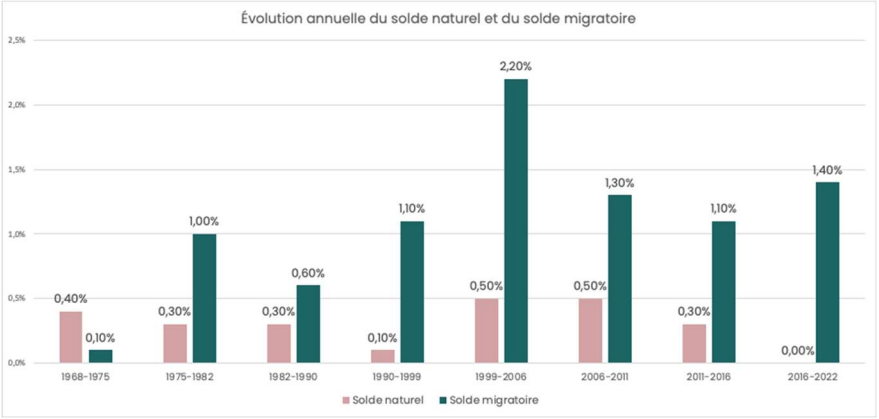


En 2021, Pornic Agglo accueillait 41,02% de la population du Pays de Retz. Grand Lieu Communauté en compte 25,11%, Sud Estuaire 18,53% et Sud Retz Atlantique 15,34%.



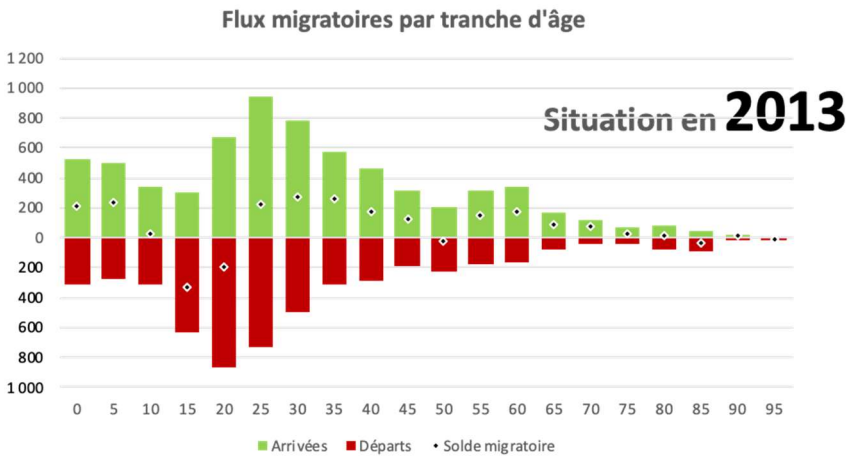
Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

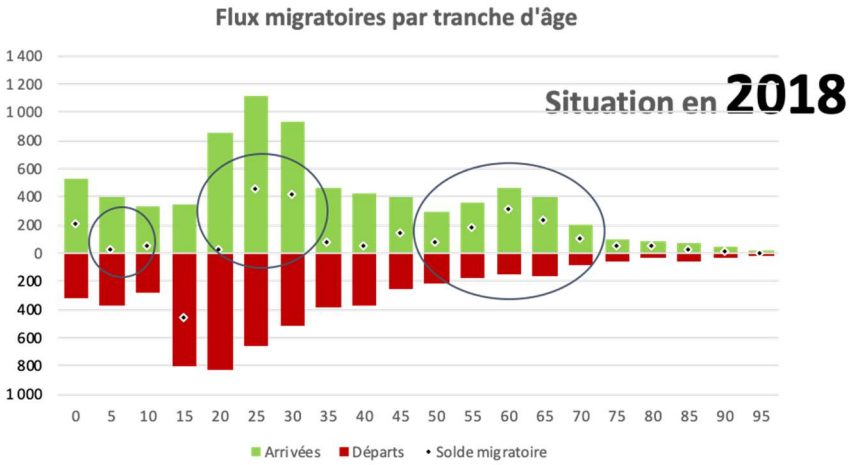
Cette hausse de la population sur le territoire est encouragée notamment par un solde migratoire qui augmente depuis les années 80. Le solde naturel, quant à lui, s'essouffle depuis la fin des années 2010.



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2022

c. *Un territoire qui attire les familles et les séniors*





Que ce soit dans les entrées sur le territoire où dans les départs, les flux migratoires sont portés par jeunes enfants (0-10 ans), les jeunes adultes (20-30 ans) et les 50-65 ans. Les flux sont négatifs concernant les 15-20 ans, qui correspond à l'âge de départ des jeunes vers des secteurs universitaires.

L'analyse des flux migratoires par tranche d'âge permet d'identifier que le territoire attire de façon excédentaire des familles avec des jeunes enfants, ainsi que des populations entre 55 et 65 ans. Entre 2013 et 2018, on observe une légère diminution des 35-40 ans et des enfants de 5-10 ans au bénéfice des jeunes adultes (25-30 ans) et des séniors (60-65 ans).

Année	Arrivées	Départs
2013	6 813	5 336
	+ 1 030	+ 450
2018	7 843	5 786

Un apport migratoire qui a augmenté depuis 2013 : il y a plus d'arrivées et plus de départs mais dans une moindre mesure.

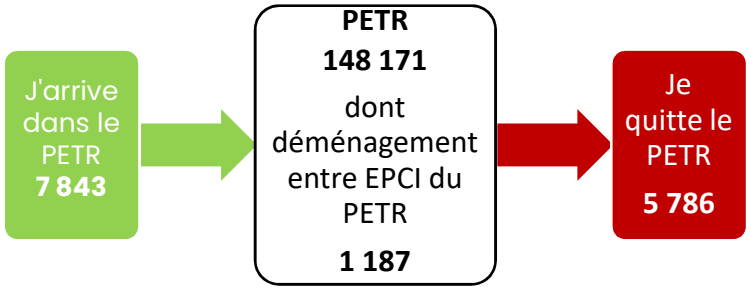
d. Des flux migratoires entre les territoires du PETR et au-delà

Les nouveaux arrivants du Pays de Retz arrivent en grande majorité de la métropole nantaise. Mais le contraire est vrai également, ceux qui quittent le PETR vont dans la Métropole.

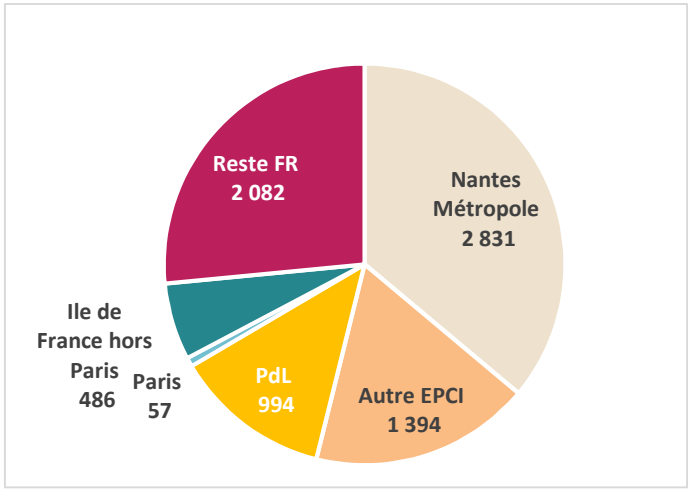
Dans quelle commune du PETR vont-ils ?

Pornic Agglo capte la majorité des arrivées hors PETR.

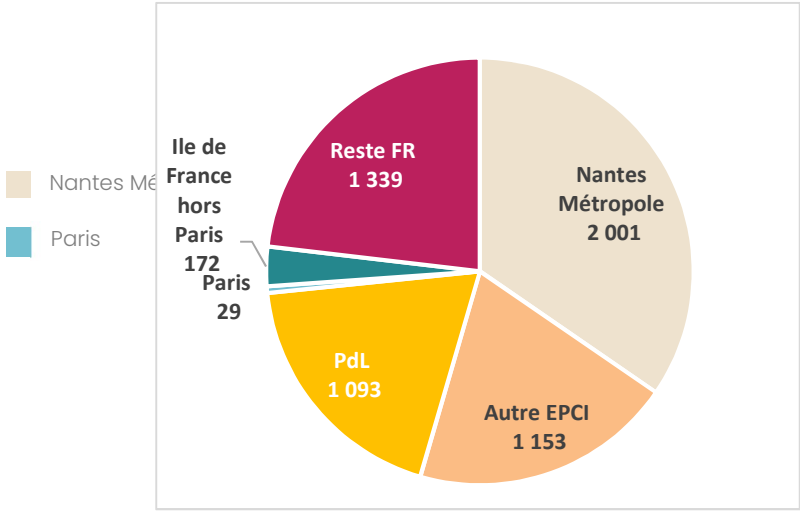
La métropole capte plus ceux de Pornic Agglo et Grand Lieu Communauté.



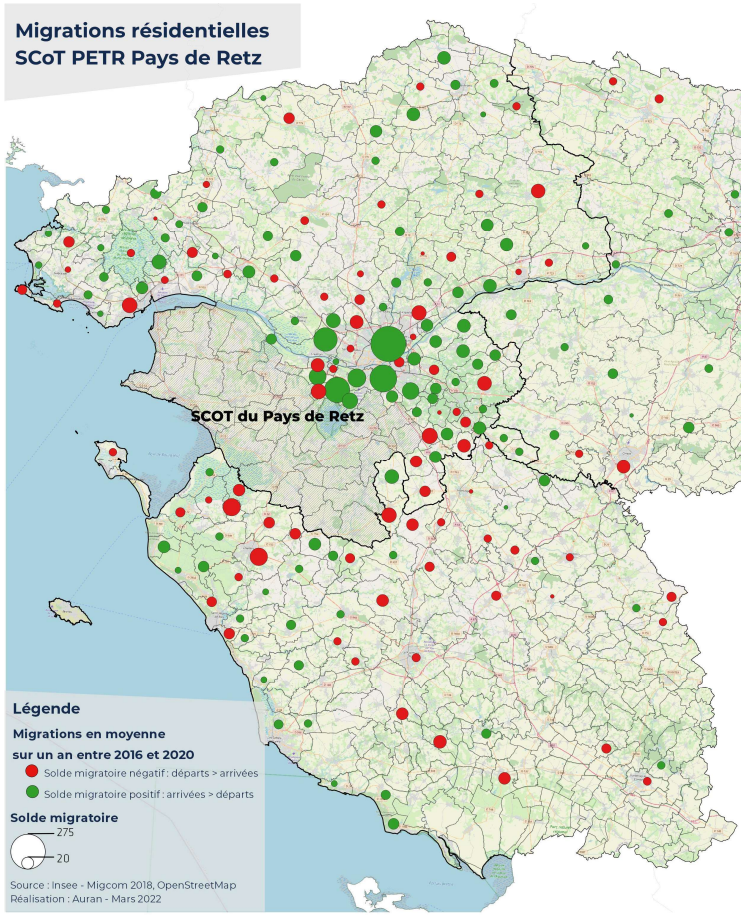
Je n'habitais pas Le Pays de Retz je viens de



J'ai quitté Le Pays de Retz pour aller vers

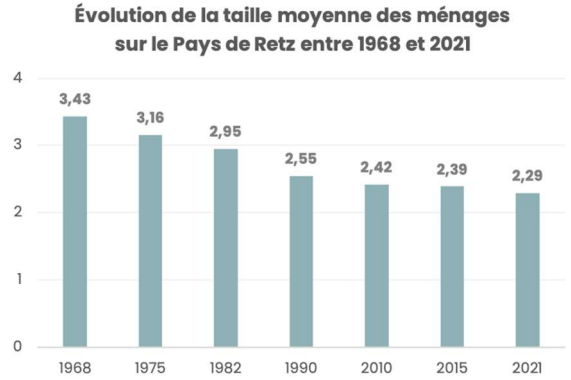


e. Migrations entre le Pays de Retz et les communes de la Région



f. La taille des ménages qui diminue sur le territoire

Le nombre de ménage du territoire augmente depuis 2010. En effet, le territoire en compte près de 57 000 en 2010 et plus de 70 000 en 2021. Néanmoins, la taille des ménages baisse, et poursuit une dynamique qui a débuté dès le début des années 70. En 2021, la taille moyenne d'un ménage sur le territoire du Pays de Retz est de 2,29 occupants.



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

Aujourd'hui, les ménages de 1 personne représentent 30% des ménages, quand les ménages avec familles s'approchent des 70%.

Le territoire du Pays de Retz, est un territoire plutôt familial, et malgré la diminution de la taille des ménages, celle-ci est supérieure à la moyenne départementale.

g. Sur le territoire, une population vieillissante

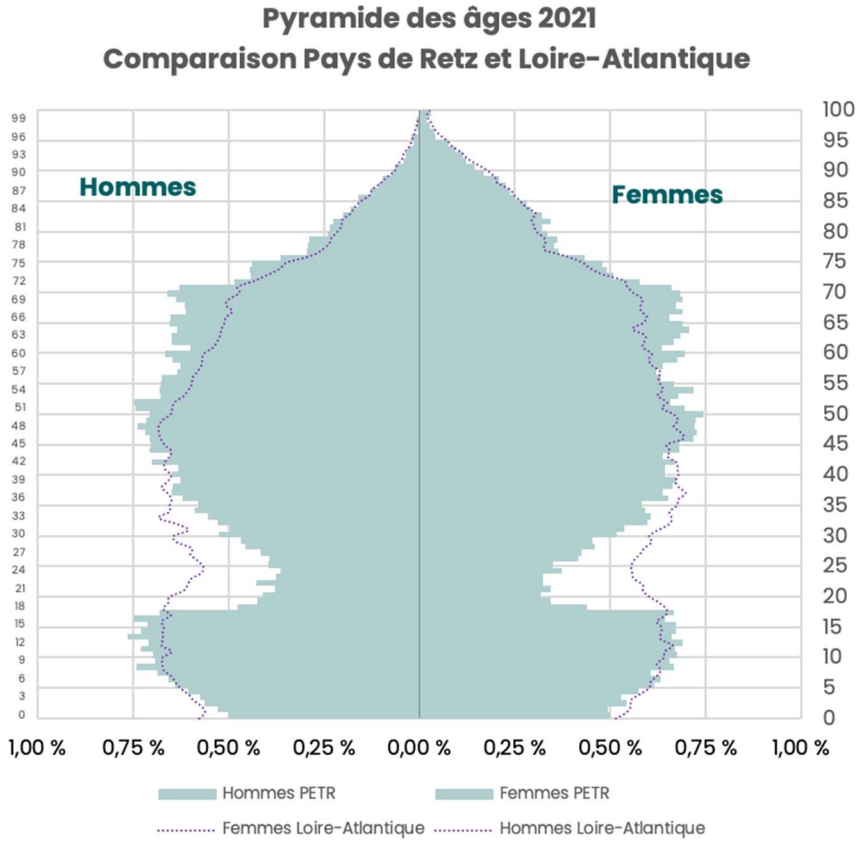
Bien que le solde migratoire porte à la hausse le nombre d'habitants sur le territoire, la population y est vieillissante.

Classes d'âge	*Valeur en 2020*	*Poids dans la population 2020*	*Évolution période 2009 - 2020*
Moins de 15 ans	*31 527*	*19%*	*+ 5,7%*
15 – 29 ans	*22 299*	*14%*	*+ 5,1%*
30 – 40 ans	*30 519*	*19%*	***- 0,7%***
45 – 59 ans	*33 516*	*21%*	*+ 23,7%*
60 – 74 ans	*30 019*	*18%*	***+ 57,6%***
75 – 89 ans	*13 119*	*8%*	*+ 24%*
90 ans et plus	*1 990*	*1%*	***+ 93,9%***

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Dans l'ensemble, sur la période 2009 – 2020, toutes les classes d'âge connaissent une hausse de leur nombre. Seule la catégorie des 30 – 40 ans baisse de 0,7%. Celles qui augmentent le plus sont celles des 60 – 74 ans (hausse de 57,6%) et des 90 ans ou plus, avec une hausse de plus de 90%. Bien que cette dernière classe soit celle qui a le plus augmenté sur cette période, elle ne représente que 1% de la population totale du territoire.

Lorsque l'on compare la population du Pays de Retz avec celle de la Loire Atlantique, on remarque un déficit clair de la population des 15-39 ans comparativement au département, ainsi qu'un excédent de population de jeunes seniors (60-70 ans). Cela s'explique par les jeunes actifs qui restent près de leurs lieux d'études supérieures, et par l'attrait de la côte.



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

h. Les ménages du territoire, majoritairement représentés par les profils couples et familles

Les profils résidentiels permettent de connaitre les ménages et d'observer leurs dynamiques. Ils permettent d'identifier les besoins en logements des ménages du territoire ou de ceux qui s'y installent. En fonction de ces derniers, des caps peuvent être fixés (orientations et objectifs) et des accompagnements pour les collectivités concernant la production de logements ou la mobilisation du parc ancien peuvent s'envisager.

Sur le territoire, les ménages sont majoritairement représentés par des couples (33% des ménages résidents sur le territoire) et familles (34%), mais également par des personnes seules (30%). Une plus faible proportion des ménages est marquée par les familles avec enfants (19%) ainsi que les couples de personnes âgées (16%) et sans enfants à charge (14%).

Le territoire se différencie du département, qui quant à lui a une plus grande proportion de personnes seules (38%) notamment en ce qui concerne les personnes âgées isolés (13%) et une plus faible part de famille (32%).

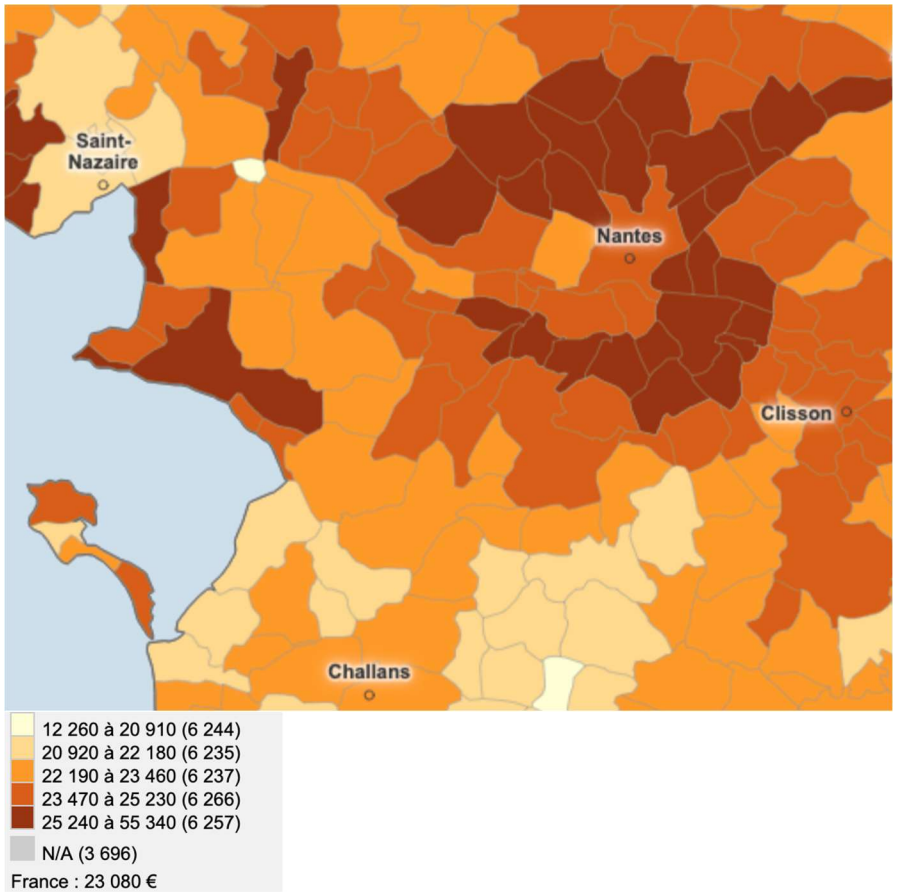
Profils résidentiels	*PETR Pays de Retz 2020*	*Loire Atlantique 2020*
Famille avec jeunes enfants	*18,7%*	*16,4%*
Couple de personnes âgées	*16%*	*12,3%*
Couple sans enfants à charge	*13,9%*	*10,5%*
Personne âgée isolée	*13,8%*	*12,8%*
Adulte isolé confirmé	*11,2%*	*12,2%*
Familles avec enfant(s)	*9,3%*	*8,1%*
Famille monoparentales	*6,3%*	*7,5%*
Jeune adulte isolé	*3,9%*	*7,7%*
Jeunes couples sans enfants à charge	*2,7%*	*4%*
Autres ménages adultes	*1,1%*	*1%*
Autres jeunes décohabitants de moins de 25 ans	*1,1%*	*1,9%*
Jeune décohabitant vivant seul âgé de 15 à 24 ans	*1,1%*	*5%*
Autres personnes âgées non isolées	*0,8%*	*0,7%*

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

i. Différents niveaux de revenus des ménages selon les EPCI du territoire

Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2021

Source : Géoclip



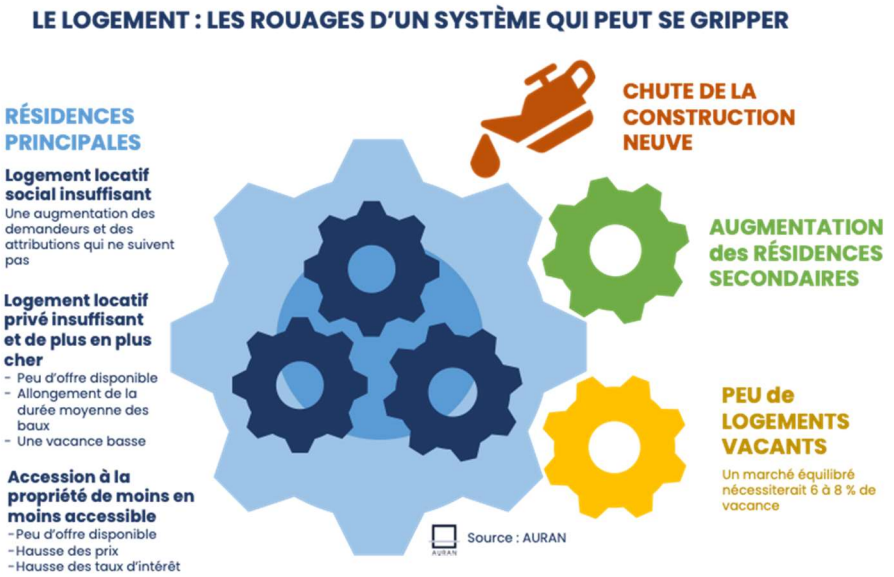
Selon les intercommunalités du Pays de Retz, les niveaux de revenus des ménages diffèrent, ainsi que la part de ménages fiscaux imposés. Elles sont néanmoins toutes approximativement proches de la moyenne départementale.

	Médiane du revenu disponible par unité de consommation	*Part des ménages fiscaux imposés*
Pornic Agglo	*24 220 €*	*56,3 %*
Grand Lieu Communauté	*24 310 €*	*57,1 %*
Sud Retz Atlantique	*22 210 €*	*46,3 %*
Sud Estuaire	*23 630 €*	*55 %*
Loire Atlantique	***24 120 €***	***56,1 %***

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2021

Le taux de pauvreté des ménages des EPCI est également en deçà de la moyenne régionale, qui est de 11%. Grand Lieu Communauté enregistre un taux de pauvreté de 5,7%, à Pornic Agglo ce dernier est à 7,2%, il est de 7,9% à Sud-Estuaire. Sud Retz Atlantique enregistre un taux à 9,4%, le plus haut des intercommunalités qui forment le PETR du Pays de Retz.

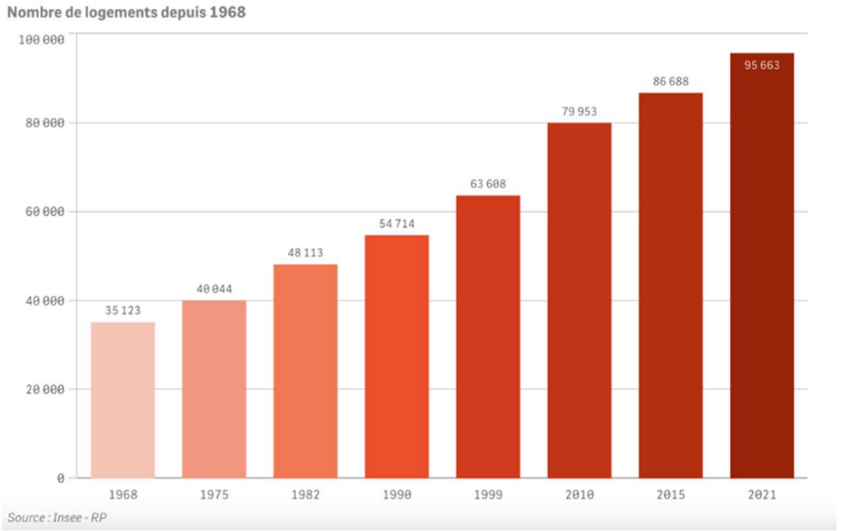
2. HABITAT



Le logement est un facteur déterminant de l'accompagnement des populations dans leur parcours résidentiel et dans la mise en œuvre des conditions d'accueil des populations sur un territoire attractif. Néanmoins, plusieurs facteurs peuvent perturber le cycle du logement, engendrant alors une tension sur le marché du logement, et pénalisant les ménages dans leur installation ou leur évolution.

Le territoire, présente une fragilité sur un certain nombre de facteurs, en lien avec son attrativité, sa façade littorale, et l'augementation du prix du marché, ayant limité l'accession à la propriété mais également la production de logement locatif privé.

a. Un nombre de logements toujours plus important



En lien avec l'attractivité démographique des dernières années, le nombre de logements est toujours plus important sur le territoire du Pays de Retz.

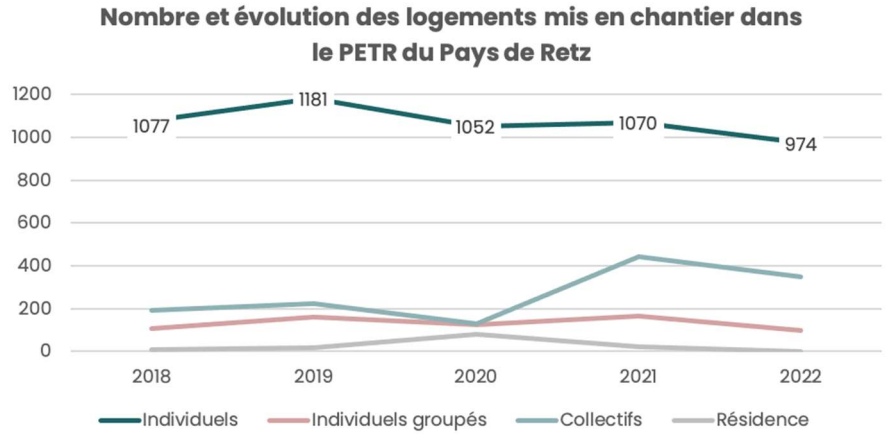
b. *Une dynamique logements mis en chantier qui s'essouffle sur le territoire*

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, il y a en moyenne 1496 nouveaux logements par an entre 2018 et 2022 :

- La majorité des logements mis en chantier sur cette période sont des logements individuels (5354 logements individuels et 658 logements individuels groupés mis en chantier sur la période, soit 80% des logements construits sur la période).
- Les logements collectifs représentent 20% des mises en chantier (1339 logements collectifs et 131 logements en résidence mis en chantier sur la période).

Parmi les 4 intercommunalités, c'est sur Pornic Agglo Pays de Retz que la production de logements est la plus importante (3821 logements sur un total 7482 logements sur le PETR), tandis que Sud Retz Atlantique et l'intercommunalité ou la production est la moins forte (621 logements).

Ce sont les intercommunalités littorales (Sud Estuaire et Pornic Agglo Pays de Retz) qui produisent en proportion le plus de logements collectifs (Sud Estuaire, 26% et Pornic Agglo 24%) tandis que les intercommunalités du bocage produisent essentiellement des logements individuels (Grand Lieu Communauté 90% de logements individuels et Sud Retz Atlantique 95% de logements individuels).

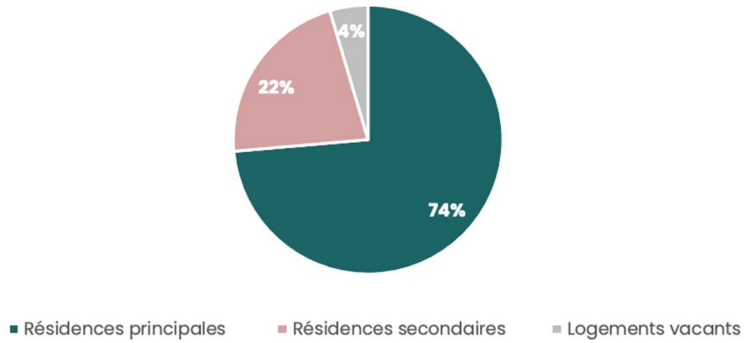


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

c. *Une forte représentation des résidences secondaires dans le SCoT du PETR et une vacance faible*

Le parc de logements du SCoT du Pays de Retz se caractérise par une part importante de résidences secondaires (22% contre 10% dans l'ensemble du département) et une part très faible de logements vacants, 4% contre 6% en Loire-Atlantique.

Structure du parc de logements dans le SCOT du Pays de Retz en 2020

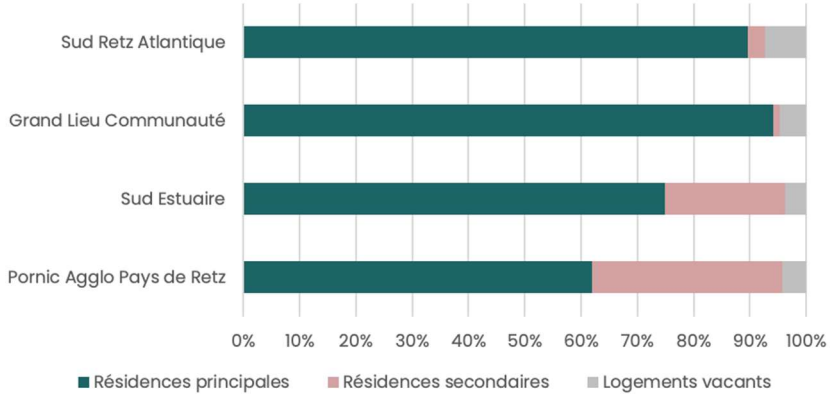


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Toutefois, les 4 intercommunalités du PETR révèlent des réalités différentes :

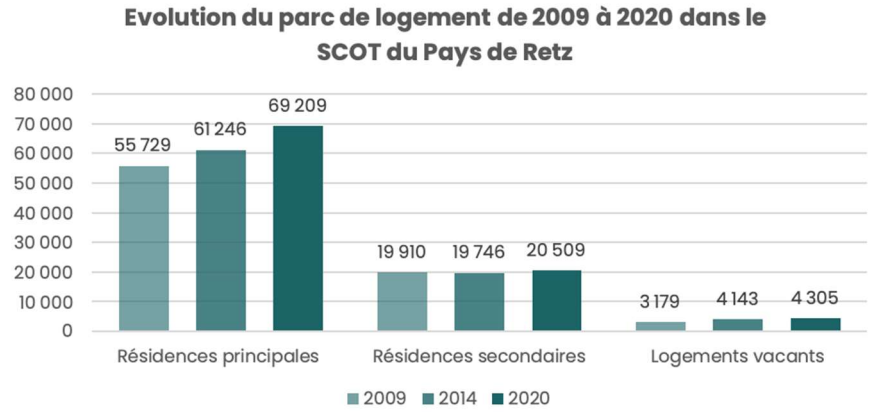
- Les intercommunalités du bocage tels que Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique Communauté ont une très faible part de résidences secondaires (3% pour la CCSRA et 1% pour la CCGL), et donc un parc de logement quasi exclusivement constitué de résidences principales (90% pour la première et 94% pour la seconde) ;
- Les intercommunalités littorales tels que Pornic Agglo Pays de Retz et Sud Estuaire ont une part importante de résidences secondaires (34% pour PAPR et 21% pour la CCSE) ;
- Sur les 4 intercommunalités la part de logement vacant est faible (entre 4 et 7%), signe d'une tension du marché.

Typologie des logements par intercommunalité dans le Scot du Pays de Retz en 2020



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

Le nombre de résidences principales dans le PETR du Pays de Retz est en croissance entre 2009 et 2020 (+10% entre 2009 et 2014 et +13% entre 2014 et 2020). En parallèle on observe une quasi-stagnation du nombre de résidences secondaires entre 2009 et 2020 (+3% entre 2009 et 2020). Le nombre de logements vacants est quant à lui en faible croissance durant cette période (+30% entre 2009 et 2014 et +4% entre 2014 et 2020).

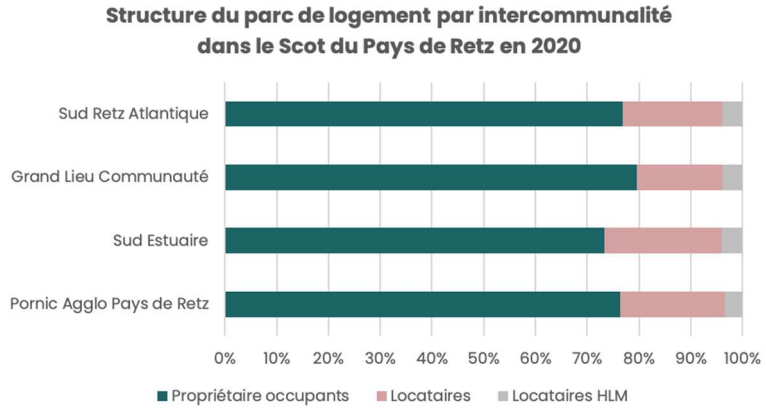


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

d. Une large majorité de propriétaires occupants sur le territoire

Le parc de logements du SCoT du Pays de Retz se caractérise par une part importante de propriétaires occupants (76%), contre 20% % de locataires et seulement 4% de locataires HLM. En comparaison, dans le département de Loire Atlantique, la part de propriétaires occupants est plus faible (62%) et la part de locataires (26%) et locataires HLM (12%) est plus élevée.

Les 4 intercommunalités du PETR révèlent des constats divers : elles ont un pourcentage important de propriétaires occupants (entre 72% et 79%) et peu de locataires du parc privé (entre 16 et 22%) ainsi qu'un très faible taux de locataires du parc social (de 3 à 4%).

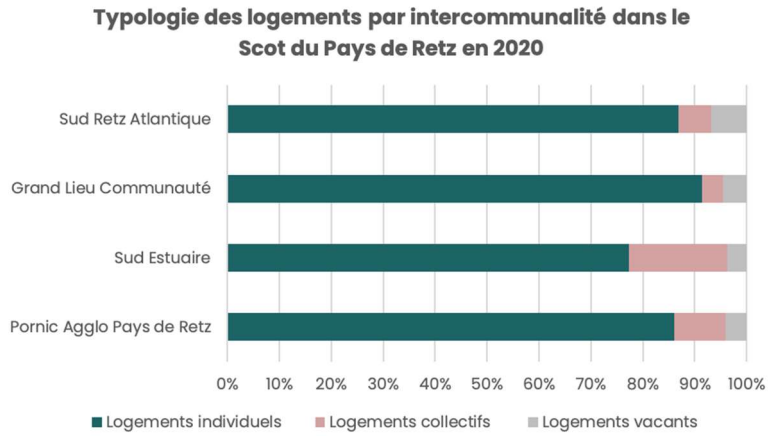


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

e. *Le Pays de Retz, un territoire de logements individuels de grande taille*

Le parc de logements du SCoT du Pays de Retz se caractérise par une part importante de logements individuels (86%) de son parc de logement, contre 58% dans l'ensemble du département.

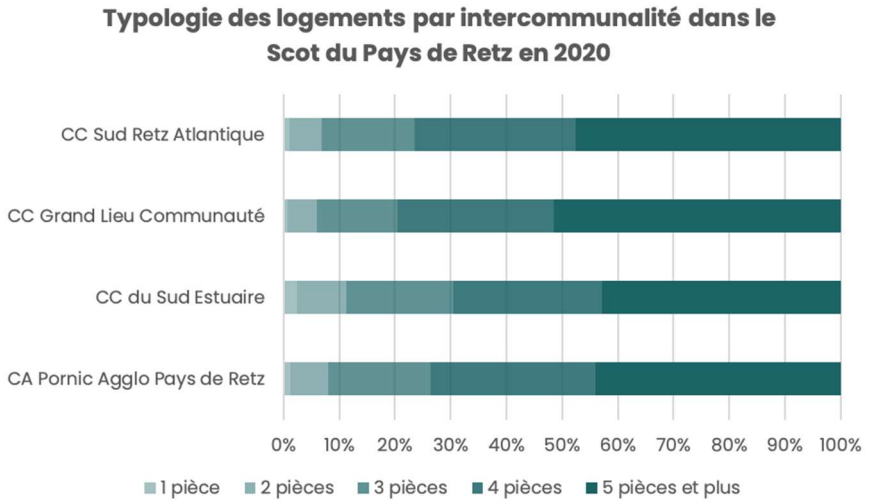
Sur les 4 intercommunalités du Pays de Retz, Sud Retz Atlantique, Grand Lieu Communauté, ainsi que Pornic Agglo ont un faible pourcentage de logement collectif (4 à 10%). Seul Sud Estuaire à une part de logements collectifs plus importante (19%).



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

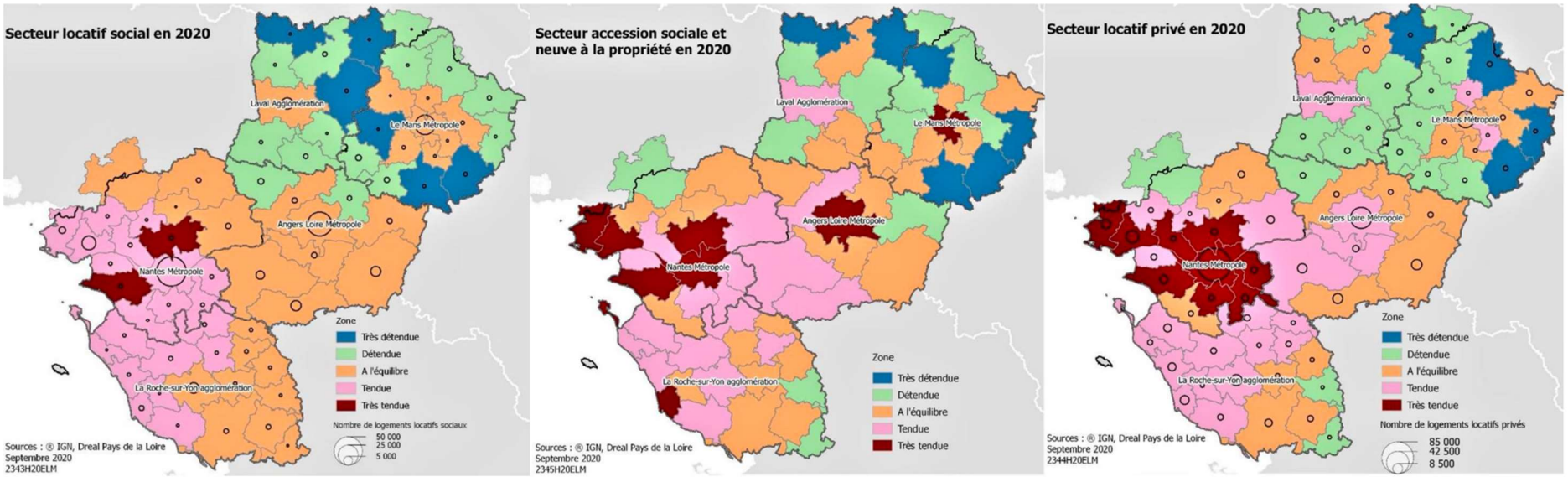
Le parc de logements du SCoT du Pays de Retz se caractérise par une part importante de logements de grande taille (+ de 5 pièces) (46%), contre 25% de logement de 3 pièces ou moins. Sur l'ensemble du département, les petits logements (3 pièces ou moins) sont plus représentés (38%) que dans le Pays de Retz.

Le constat à l'échelle du Pays de Retz est observable sur les 4 EPCI de manière homogène, un pourcentage important de grands logements (5 pièces et plus), entre 43% et 52% et très peu de petits logements (moins de 3 pièces). Seule la CC de Sud Estuaire possède un pourcentage plus élevé de petits logements (30% de logements de 3 pièces et moins), lié au nombre de logements collectifs sur le territoire (19%).



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2020

f. Une forte tension sur les logements locatifs et sociaux sur le territoire

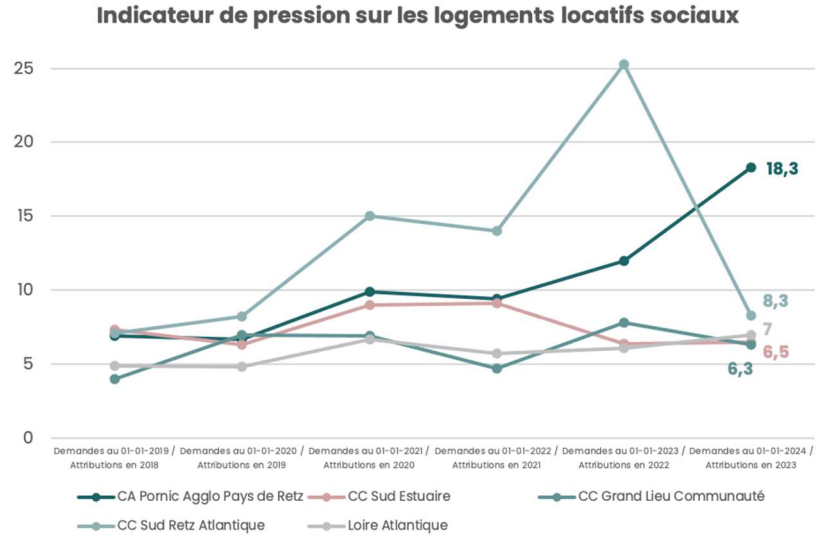


La grande majorité des intercommunalités de Loire-Atlantique sont sous tension pour l'accès au logement. Pornic Agglo Pays de Retz, fait figure de territoire préoccupant avec des facteurs de tension très forts sur les 3 modalités d'accès au logement : le locatif privé et social et l'accession sociale et neuve à la propriété.

Au 1er janvier 2024, l'indicateur de pression des logements sociaux sur le territoire du SCoT du PETR est de 9,6 demandes pour 1 attribution :

- Pornic Agglo Pays de Retz (18,3 demandes pour 1 attribution).
- Sud Estuaire (6,5 demandes pour 1 attribution).
- Grand Lieu Communauté (6,3 demandes pour 1 attribution).
- Sud Retz Atlantique (8,3 demandes pour 1 attributions).

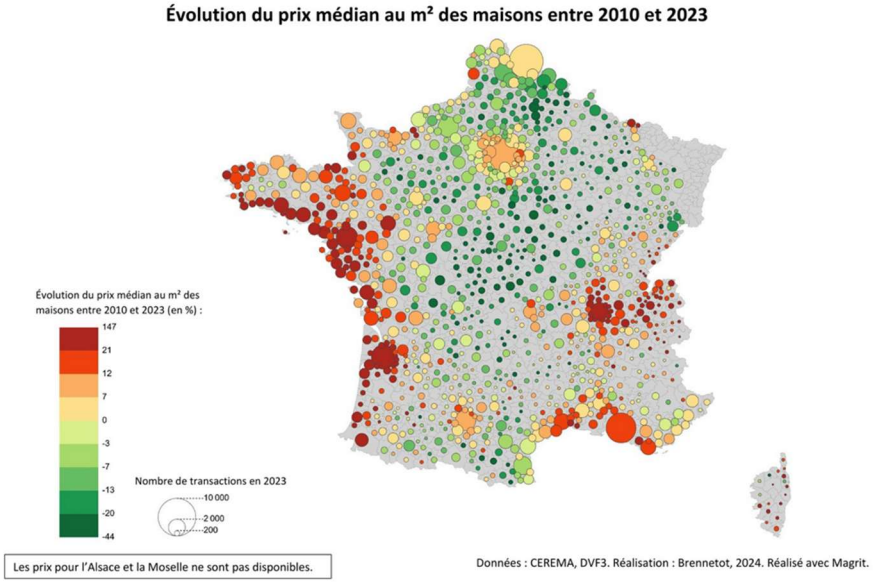
Cet indicateur est plus élevé que celui du département de Loire Atlantique (7 demandes pour 1 attribution). Cet indicateur de pression fluctue sur la période 2019-2024, entre 2019 (ratio de 6,1) et 2024 (ratio de 9,6) : cela illustre un accroissement des demandes de logements locatifs sociaux corrélé avec un manque d'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire.

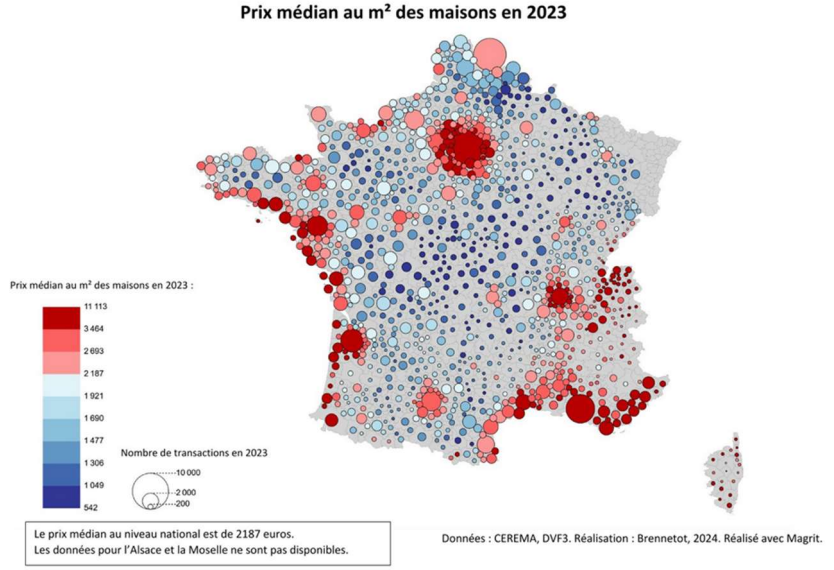


Source : AURAN d'après données de l'Observatoire augmenté du CREHA OUEST, RP 2023

g. *Les prix du marché immobilier en forte hausse sur le territoire*

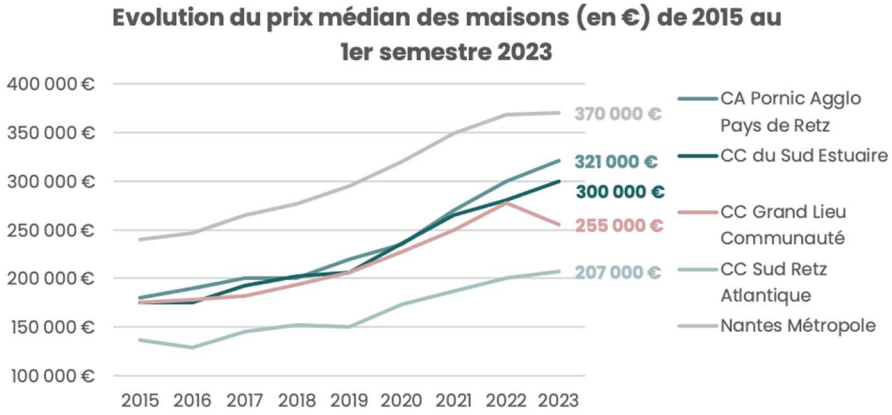
L'attractivité économique et démographique du territoire a fait exploser le prix de l'immobilier sur le territoire du SCoT du Pays de Retz. Cette tendance s'inscrit dans une dynamique propre à la façade atlantique. Cette tendance risque d'accroitre les inégalités sur le territoire et compliquer plus encore un accès au logement déjà difficile pour certains ménages, alors que la demande de recrutement des entreprises est importante.





Le SCoT du Pays de Retz a connu entre 2015 et 2023 une augmentation croissante du prix médian des maisons, passant de 167 000€ à 270 000€, soit une augmentation de 62%.

- Cette croissance en proportion est plus faible que celle de Nantes Métropole qui a connu une augmentation du prix médian entre 2015 et 2023 de 54% (en 2015 le prix médian d'une maison est de 240 000€ contre 370 000€ en 2023).
- Cette augmentation est plus marquée sur le territoire de Pornic Agglo avec une augmentation du prix médian de 78% sur la période.



Source : AURAN d'après données DV3F 2023-2, Cerema, DGFIP, RP 2022

Quant aux appartements, le prix médian au m² varie de façon importante d'une année à l'autre. Ces fluctuations sont dues au faible nombre de transactions par an qui rend très sensible cet indicateur. Néanmoins, on note une progression des prix passant en 2015 de 2 165€/m² à 3 027€/m² en 2023, soit une augmentation de 40% du prix médian.

- Cette croissance en proportion est bien supérieure à celle de Nantes Métropole (l'augmentation du prix médian entre 2015 et 2023 est de 24%, en 2015 le prix médian d'un appartement au m² est de 2992€ contre 3708€ en 2023).
- L'intercommunalité où la croissance est la plus marqué est celle de Sud Retz Atlantique (+103% d'augmentation entre 2015 et 2023).

Le prix médian des terrains à bâtir est également en hausse sur le territoire. En effet, ils ont connu entre 2015 et 2022 une augmentation de leur prix médian, passant de 113€ à 189€, soit une hausse de 67%.

- Cette croissance en proportion est supérieure à celle de Nantes Métropole (l'augmentation du prix médian entre 2015 et 2022 est de 52%, en 2015 le prix médian d'un terrain à bâtir est de 222€ contre 338€ en 2023).
- C'est sur Grand Lieu Communauté que la hausse du prix médian des terrains est la plus significative (+94% d'augmentation entre 2015 et 2022).

3. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

a. Peu de professionnels de santé mais diffus sur le territoire

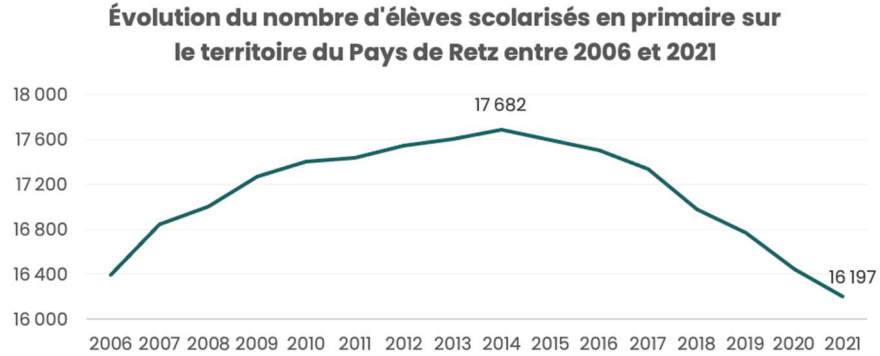
	Médecins	Infirmières	Masseurs kinésithérapeutes	Chirurgiens-dentistes	Orthophonistes	Sage-femmes
Pornic Agglo	52	70	78	44	36	10
Grand Lieu Communauté	36	36	50	19	17	6
Sud Retz Atlantique	18	15	17	19	12	6
Sud Estuaire	21	30	22	15	11	5
Pays de Retz	**127**	**151**	**167**	**97**	**76**	**27**

Source : AURAN d'après FNPS, 2023

Sur le territoire du Pays de Retz, on observe une démographie médicale en deçà de la moyenne nationale pour 100 000 habitants. En effet, pour les médecins généralistes par exemple, la moyenne est de 339 praticiens pour 100 000 habitants en France métropolitaine, en 2021. En 2023, sur le Pays de Retz, seulement 127 praticiens sont installés pour près de 170 000 habitants.

b. Un ralentissement du nombre d'inscrits dans les établissements scolaires du primaire

Le territoire du PETR compte 99 établissements scolaires du primaire, qui incluent les écoles maternelles et élémentaires. Selon l'inspection académique de Nantes, pour l'année scolaire 2021-2022, 54,4 % des élèves étaient inscrits dans des établissements publics et 45,6 % dans des établissements privés. À la rentrée 2021-2022, 5 678 élèves étaient inscrits en maternelle et 10 519 en élémentaire.



Sources : Inspection académique de Nantes, 2021

Le territoire compte également 16 collèges : parmi 8 058 enfants scolarisés en 2020, 52,4% des inscrits sont dans le public et 47,6% dans le privé. Pour les 4 lycées présents sur le territoire, on dénombre 2 096 jeunes scolarisés en 2020. 72,9% d'entre eux étaient scolarisés dans le public et le reste dans des établissements privés.

Pornic Agglo	*Enseignement primaire*	*Enseignement secondaire*
École maternelle	*36*	
École élémentaire	*4*	
École primaire	*2*	
École secondaire générale		*1*
Collège		*5*
Lycée		*1*
Totaux	***42***	***7***

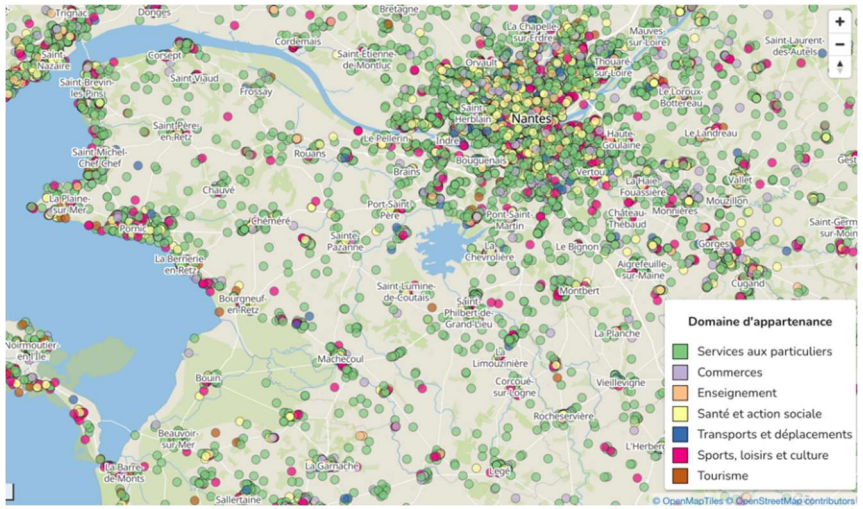
Sud Estuaire	*Enseignement primaire*	*Enseignement secondaire*
École maternelle	*2*	
École élémentaire	*1*	
École primaire	*13*	
Collège		*4*
Lycée		*1*
Lycée agricole		*1*
Totaux	***16***	***6***

Grand Lieu Communauté	*Enseignement primaire*	*Enseignement secondaire*
École maternelle	*4*	
École élémentaire	*4*	
École primaire	*15*	
Collège		*3*
Totaux	***23***	***3***

Sud Retz Atlantique	*Enseignement primaire*	*Enseignement secondaire*
École maternelle	*1*	
École élémentaire	*1*	
École primaire	*16*	
Collège		*4*
Lycée		*2*
Lycée agricole		*1*
Totaux	***18***	***7***

Sources : Open Data des Pays de la Loire, 2021 – Traitements Auran

c. Une offre de service maillée et des équipements concentrés autour des pôles principaux, du littoral et à proximité de la métropole nantaise

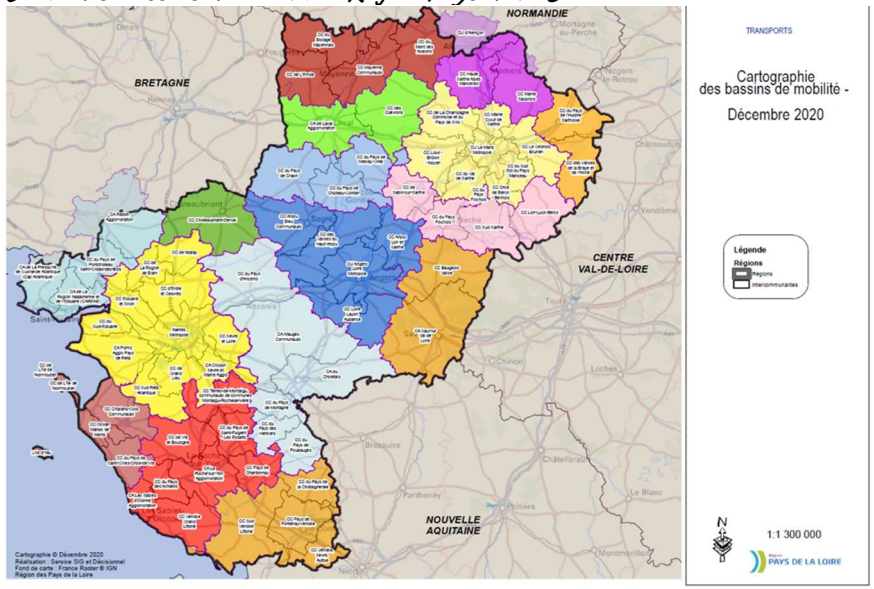


La base permanente des équipements, permet de visualiser les types d'équipements présents sur le territoire. L'offre en équipements à participé à la construction de l'armature territoriale et est cohérente avec les dynamiques démographiques et économiques. L'offre est la plus riche dans les pôles principaux et le long du littoral et à proximité de la métropole nantaise.

4. MOBILITÉ

La mobilité est une compétence qui appartient à la région. Sur le territoire, un contrat de mobilité a été établi pour améliorer la coordination et l'efficacité des services de transport. La mise en place de ces contrats s'inscrit dans le cadre de la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités), qui vise à moderniser et à rendre plus accessibles les solutions de transport à l'échelle nationale. Cette loi a conduit à la création des AOM (Autorités Organisatrices de la Mobilité), également compétentes en matière de mobilités, chargées de la planification, de l'organisation et du financement des services de transport public. Les 4 EPCI se sont saisis de cette compétence sur le Pays de Retz.

Carte des bassins de mobilité - Région Pays de la Loire



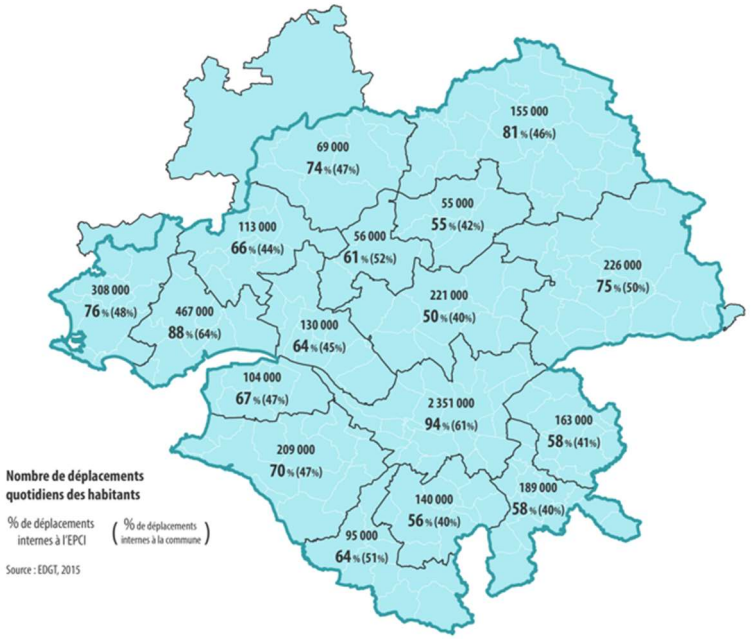
La dépendance à la voiture et l'augmentation des distances domicile-travail plonge de nombreux habitants dans la précarité. Cette dépendance accroit les dépenses des ménages en carburant et en entretien de véhicules, tout en contribuant à la congestion routière et à la pollution. Il est donc crucial de travailler sur des solutions de mobilité durable qui peuvent réduire cette dépendance.

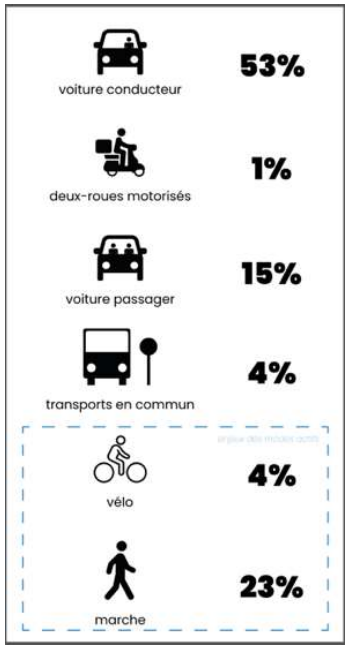
Développer des infrastructures pour les transports en commun, encourager l'usage du vélo et des modes de transport partagés, et améliorer l'accessibilité des services de transport à la demande sont autant de pistes à explorer.

Aussi, une partie des données d'études présentées ici sont extraites de l'enquête déplacements grand territoire (EDGT) réalisée en 2015. Bien qu'elle donne un aperçu des contraintes du territoire et de l'orientation vers la voiture, nous gardons bien à l'esprit la difficulté d'utiliser une donnée aussi ancienne.

Une nouvelle étude issue de l'enquête EMC^2 (Enquête ménage certifiée Cerema) engagée et traitée par l'AURAN permettra d'évaluer l'évolution des mobilités sur le territoire.

a. La courte distance, un sujet propre à chaque EPCI





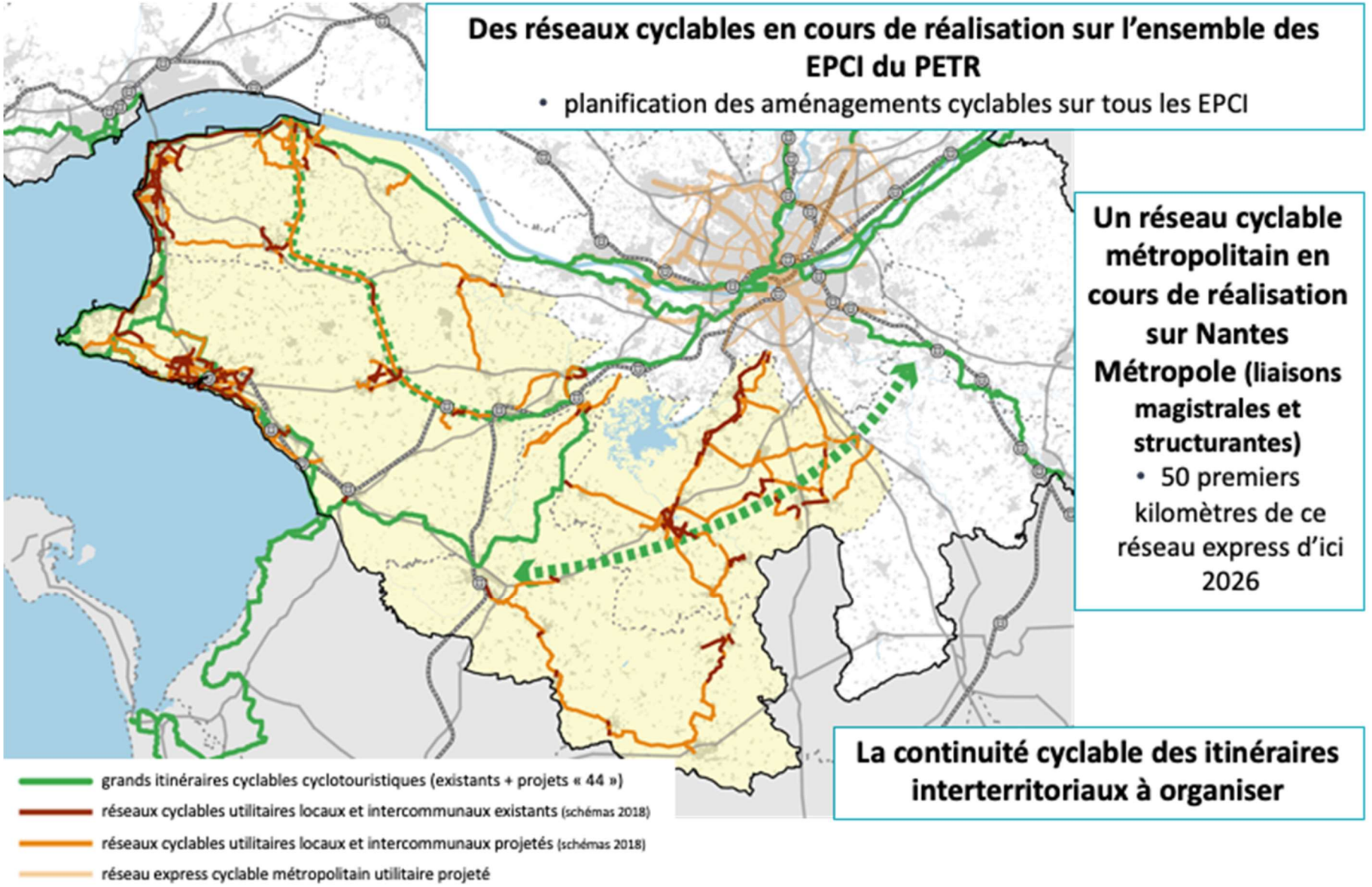
Répartition modale des 547 000 déplacements des habitants du Pays de Retz – part modale concernant les déplacements internes à l'EPCI de résidence

À l'échelle du PETR du Pays de Retz, en 2015, selon l'enquête déplacement grand territoire :

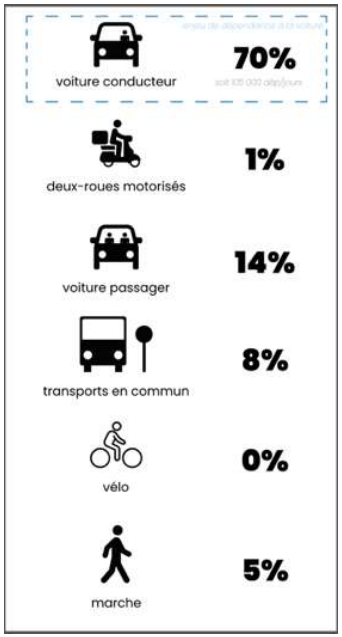
- 547 000 déplacements quotidiens sont réalisés par les habitants.
- 66% des déplacements sont internes aux EPCI.
- 45% des déplacements sont internes aux communes.

On observe donc le poids structurant des déplacements internes aux communes et aux EPCI pour la mobilité du quotidien. Pour les 355 000 déplacements des habitants du PETR internes aux EPCI, la répartition modale est celle présentée ci-dessus.

Les déplacements à pied arrivent en 2ème position, avec 23% de la part modale. Celle du vélo est de 4% : des enjeux de mobilité active se révèlent, notamment concernant la pratique du vélo sur de courtes distances sur le territoire. La place de la voiture reste largement majoritaire, avec plus de 50% de part modale.


Des réseaux cyclables en cours de réalisation sur l'ensemble des EPCI du PETR
• planification des aménagements cyclables sur tous les EPCI
Un réseau cyclable métropolitain en cours de réalisation sur Nantes Métropole (liaisons magistrales et structurantes)
• 50 premiers kilomètres de ce réseau express d'ici 2026
La continuité cyclable des itinéraires interterritoriaux à organiser
grands itinéraires cyclables cyclotouristiques (existants + projets « 44 »)
réseaux cyclables utilitaires locaux et intercommunaux existants (schémas 2018)
réseaux cyclables utilitaires locaux et intercommunaux projetés (schémas 2018)
réseau express cyclable métropolitain utilitaire projeté

b. La moyenne distance et les enjeux de polarisation



Répartition modale des 547 000 déplacements des habitants du Pays de Retz – part modale concernant les déplacements

27% des déplacements des habitants du PETR du Pays de Retz se font en lien avec l'extérieur du territoire, soit 150 000 déplacements quotidien. En fonction de l'EPCI de départ 10 à 30% de ces déplacements sont en lien avec la métropole nantaise. Il y a également des déplacements de l'extérieur vers l'intérieur du territoire qui se font quotidiennement : ce sont 47 000 déplacements quotidiens entrants sur le territoire.

Sur le flux des 197 000 déplacements quotidiens entrants/sortants du territoire du PETR du Pays de Retz, 76% quittent le territoire et 24% y arrivent.

La répartition modale des 150 000 déplacements des habitants du PETR en lien avec l'extérieur du territoire se compose comme présenté ci-contre.

La part de la voiture individuelle, en tant que conducteur, récolte plus des 2/3 des déplacements, soit environ 105 000 déplacements par jour. Les déplacements en tant que passager n'arrive pas aux quart de la répartition. L'enjeu de la voiture individuelle et du partage des trajets est un enjeu fort du territoire. De plus, les transports en commun ont un poids très faible, malgré l'offre en bus et train entre les territoires.

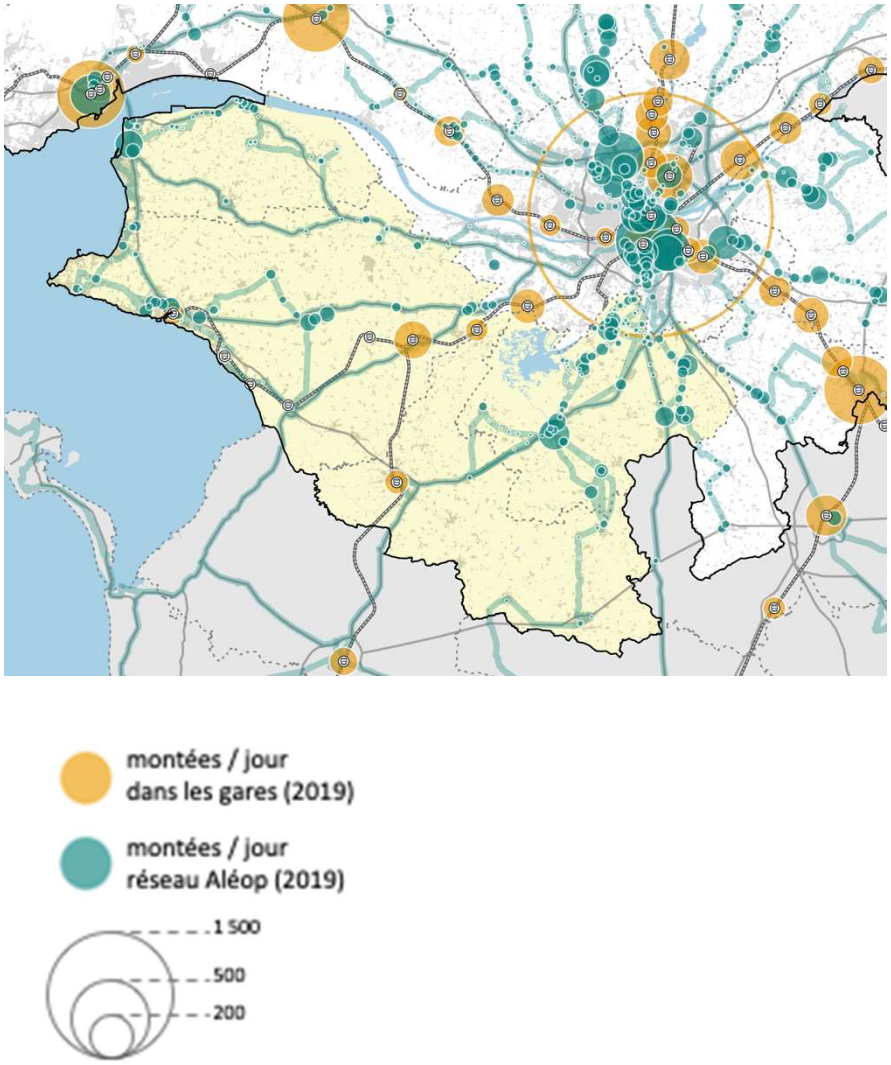
Les transports en commun et l'intermodalité

L'offre ferroviaire en Loire-Atlantique comprend deux liaisons principales : Nantes-Pornic et Nantes-Challans-Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Le département compte 56 gares, dont 8 sont situées sur le territoire du PETR. En 2019, environ 33 000 montées par jour ont été enregistrées en Loire-Atlantique, avec près de 15 000 à la gare de Nantes. En ce qui concerne les 8 gares du PETR, elles ont vu environ 1 100 montées par jour en 2019, dont 450 à la gare de Sainte-Pazanne.

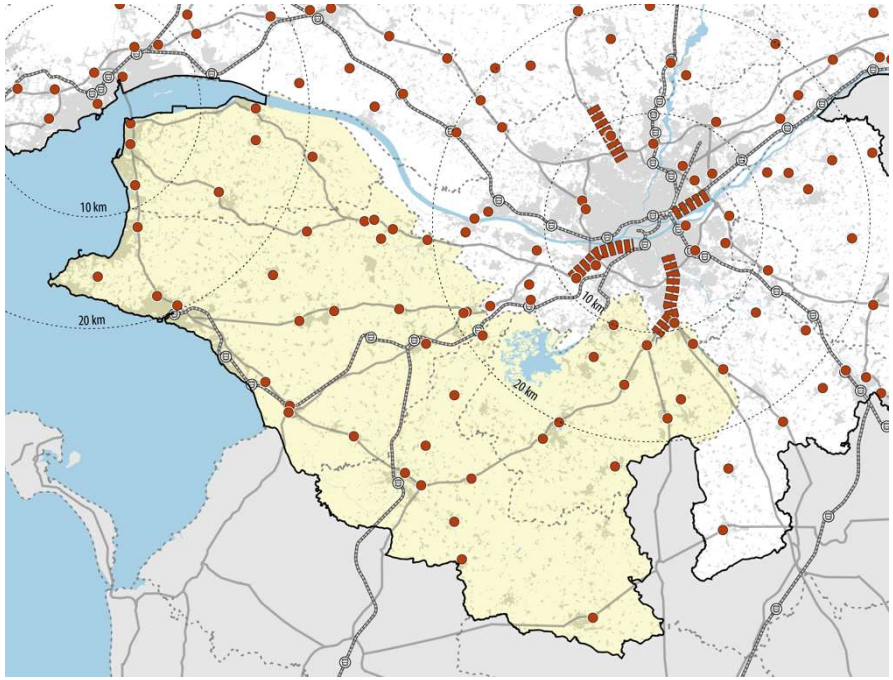
L'offre routière du département est composée de 35 lignes Aléop, dont 12 desservent le PETR du Pays de Retz. En 2019, environ 3 600 montées par jour ont été enregistrées dans les gares du PETR. Le territoire compte près de 180 arrêts, dont 6 enregistrent plus de 100 montées par jour. L'usage des lignes est particulièrement important chez les scolaires. Des améliorations des niveaux de service sont envisagées pour les lignes à fort potentiel, notamment en termes de fréquence et d'amplitude.

Les transports en commun : offre et réseau ferroviaire et routier



Le covoiturage

Le covoiturage sur le territoire de la Loire Atlantique s'appuie sur un réseau de 250 aires labellisées par le Département, dont une cinquantaine se trouvent sur le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR). Des réflexions sont en cours pour développer des voies dédiées au covoiturage au sein de Nantes Métropole. Les infrastructures ne représentent que la partie visible de l'iceberg, car l'offre de service est actuellement éclatée entre plusieurs opérateurs. Il est nécessaire de concevoir un modèle d'offre de service global pour optimiser l'efficacité et l'accessibilité du covoiturage dans la région.

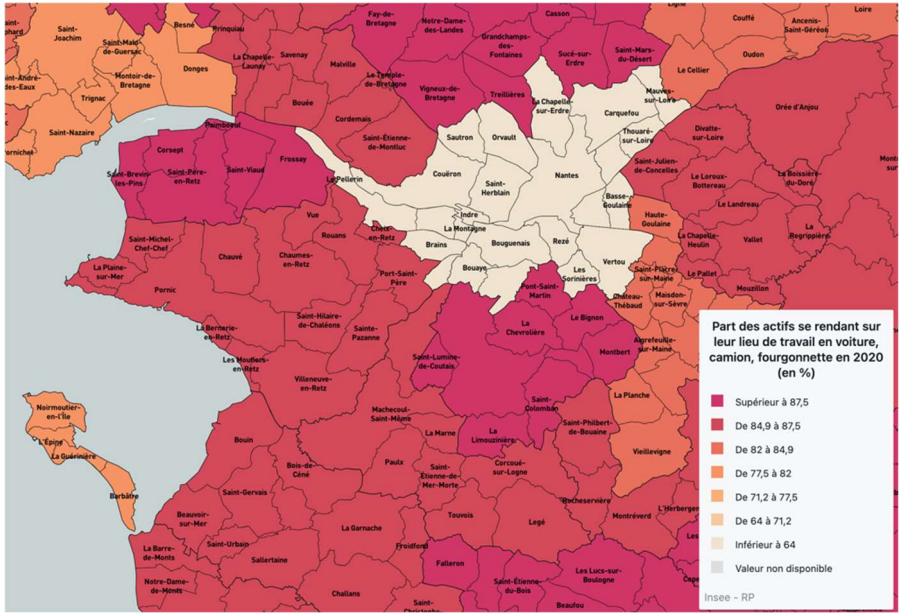


c. Les flux domicile – travail, un usage prépondérant la voiture

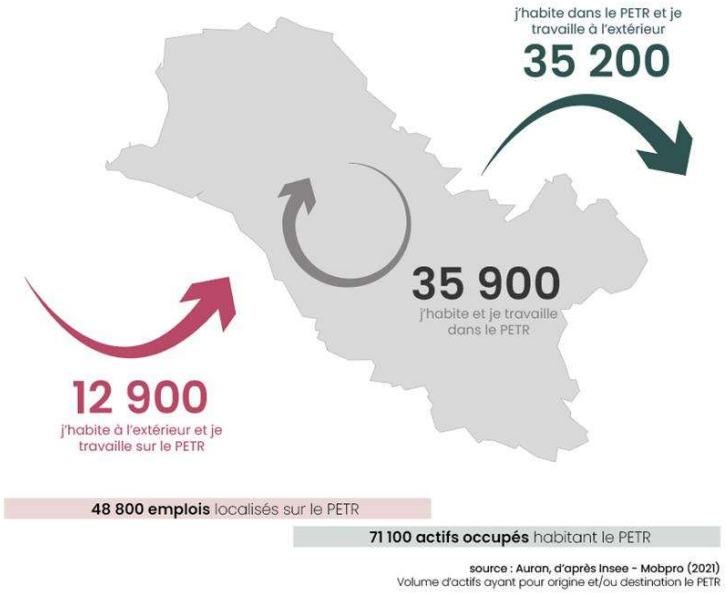
Les flux domicile-travail représentent de nombreux déplacements quotidiens, qui sont majoritairement réalisés avec un véhicule motorisé individuel.

Sur le Pays de Retz, environ 85% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en véhicule motorisé (voiture, camion, fourgonnette).

Pourtant, c'est un peu plus d'1 actif sur 2 sur qui vit et travaille au sein du PETR, et près d'1 actif sur 4 qui travaille au sein de sa commune de résidence. Il existe donc un enjeu à structurer une offre alternative à la voiture et interne au PETR.

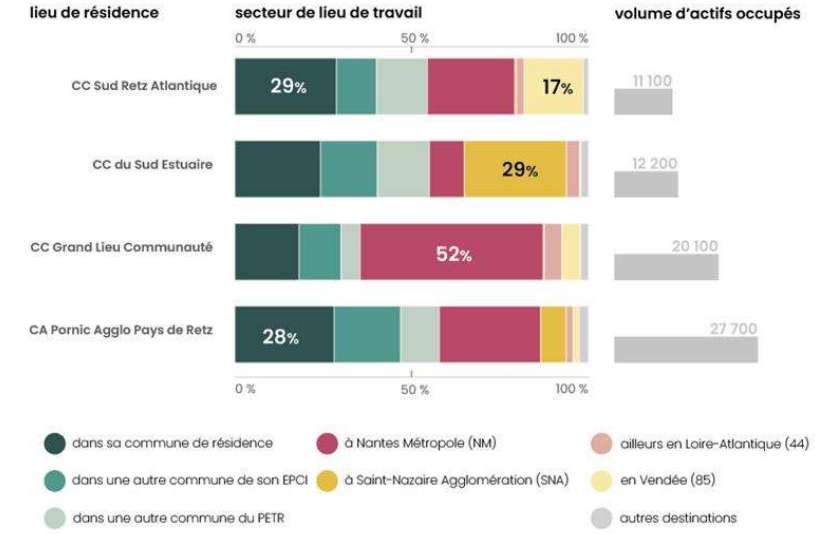


Quel équilibre entre emplois et actifs sur le PETR ?
Une majorité d'emplois occupés par des actifs du PETR, près d'un actif sur 2 travaille en-dehors



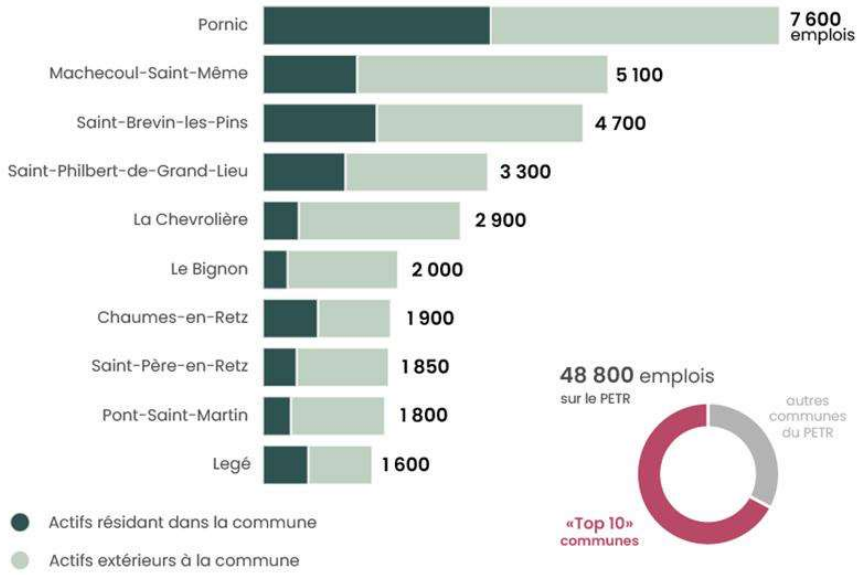
source : Auran, d'après Insee - Mobpro (2021)
Volume d'actifs ayant pour origine et/ou destination le PETR

Où travaillent les actifs de mon EPCI ?
Une forte présence locale, une polarisation différenciée selon le lieu de résidence



source : Auran, d'après Insee - RGP (2021)

Où sont situés les emplois sur le PETR ?
Les 10 principales communes d'accueil représentent les 2/3 des emplois du territoire



source : Auran, d'après Insee - Mobpro (2021)
«Top 10» des communes du PETR en fonction du volume d'emploi total

Le Pays de Retz, offre 48 000 emplois sur son territoire dont près de la moitié sont occupés par un résident actif. Il accueille également des actifs qui ne résident pas sur le territoire, et près d'1 actif sur 2 quitte le Pays de Retz pour se rendre sur son lieu de travail. Cet équilibre génère des flux quotidiens importants et principalement motorisés. Il y a un enjeu à développer les mobilités alternatives pour les courtes et moyennes distances, et un enjeu à rapprocher les actifs des emplois, pour faciliter la mobilité des résidents et limiter les GES émis par le transport.

5. MODES DE VIE : SYNTHÈSE

Une augmentation de la demande en logement issu de facteurs diversifiés.

Une tension généralisée des différents secteurs du logement, entre autres lié à un taux de vacance qui ne soutient pas la croissance démographique.

Un prix du m2 qui augmente en fonction de la proximité avec la métropole nantaise ou avec le littoral et une augmentation de la difficulté à accéder à la propriété pour les primo-accédants et les ménages les plus modestes.

Une accession à la propriété de plus en plus compliquée là où les attentes des habitants en termes de logement reste axée sur la maison individuelle (ce qui provoque l'étalement urbain).

Les personnes les plus vulnérables sont les premières affectées par la pénurie de logements abordables et la hausse des prix.

Le secteur des transports est le deuxième émetteur de gaz à effet de serre (GES) en Loire-Atlantique.

La voiture reste le moyen de déplacement le plus plébiscité quelle que soit la distance à parcourir.

L'allongement des distances à parcourir pour les déplacements domicile-travail tend à précariser les personnes dépendantes de leur voiture.

Un réseau de transport en commun qui maille bien le territoire mais qui demande à être encore renforcé

03

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

1. *Population active*
2. *Portrait économique du territoire*
3. *Foncier et immobilier économique*
4. *Offre commerciale, transport de marchandise et logistique*
5. *Paysage agricole du PETR*
6. *Tourisme*
7. *Dynamiques économiques : synthèse*

1. POPULATION ACTIVE

a. Une population active qui augmente, notamment chez les femmes

Entre 2009 et 2020, le nombre d'actifs sur le territoire est passé de 65 000 à près de 75 500, soit une croissance de 16,1% sur cette période. Cette hausse s'explique notamment par la croissance démographique du territoire, apportant des personnes en âge de travailler. L'évolution du nombre d'actifs par an est comprise entre 1,3% et 1,5% sur cette période. En France, ce taux oscille entre 0,5% et 0,2%.

En 2020, les hommes représentent 51,5% des actifs, en baisse de 1 point par rapport à 2009. Un équilibre entre femme et homme est en train de s'opérer. Cette année, le taux d'activité pour les femmes (entre 15 et 64 ans) est de 76% et celui des hommes de 79,5%, contre respectivement 74,3% et 79% en 2014. Les femmes ont le taux d'activité qui évoluent à la hausse le plus fortement.

b. Une hausse du poids des cadres dans la population active, contre la baisse de celui des ouvriers...

Sur le territoire, entre 2009 et 2020, des évolutions s'observent à propos des catégories socioprofessionnelles des actifs résidents. Lorsque le poids des ouvriers baisse de 3 points sur cette période (passant de 29,8% à 26,8%), les cadres et professions intermédiaires en gagnent environ 2 (passant respectivement de 9% à 11,2% et de 22,7% à 28,9%).

La baisse de la proportion des agriculteurs est à observer avec vigilance, leur nombre étant faible, la moindre variation entre les dates peut avoir de grosses conséquences sur les évolutions. Néanmoins, leur poids diminue de manière régulière depuis 2009, passant de 2,8% à 1,9%.

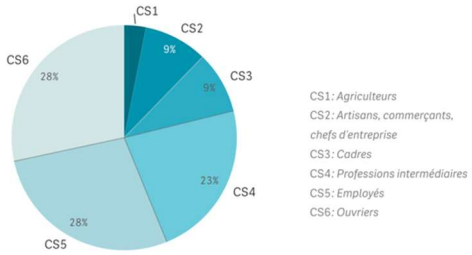
Évolution de la répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle sur le territoire, entre 2009 et 2020

Légende : CS1 : Agriculteurs – CS2 : Artisans, commerçants et chefs d'entreprise – CS3 : Cadres – CS4 : Professions intermédiaires – CS5 : Employés – CS6 : Ouvriers
Sources : INSEE RP 2020

c. *...Mais un maintien de la part des emplois ouvriers sur le territoire*

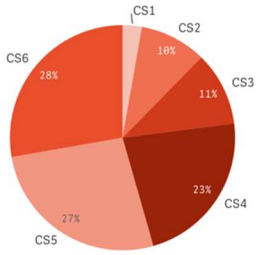
Répartition des emplois selon la CSP des actifs qui les occupent

en 2015



Source : Insee - RP

en 2021



Source : Insee - RP

Le niveau d'étude des actifs résidant sur le territoire augmente tout comme le nombre d'emploi des emplois occupés par des cadres. Les emplois du territoire restent néanmoins pour plus de la moitié des emplois d'employés et d'ouvriers.

Le territoire devra rester vigilant, au regard de l'emploi qu'il propose, à poursuivre l'accueil des ménages d'employés et d'ouvriers, qui face aux difficultés de logements pourraient ne plus pouvoir se loger à proximité de leur emploi. Ce phénomène est déjà constaté par certaines entreprises du territoire, qui peinent à recruter des salariés, qui au regard de leur niveau de revenus, ne sont plus en capacité de se loger sur le territoire.

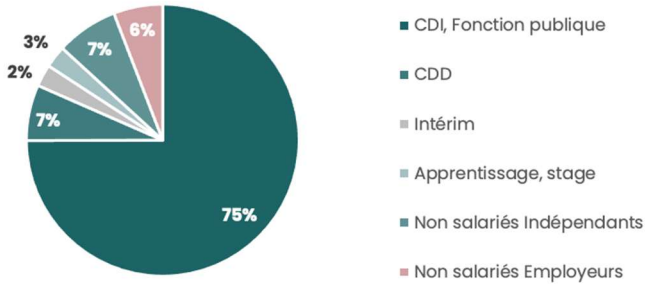
L'enjeu est de maintenir une corrélation entre emplois proposés et actifs du territoire.

d. Les actifs du territoire majoritairement en CDI ou dans la fonction publique

La grande majorité des actifs du territoire (75%) ont un contrat soit en CDI, soit dans la fonction publique. Environ 10% des contrats peuvent-être considérés comme « précaires », s'agissant de contrat en CDD, en intérim ou bien ceux d'apprentissage ou stage.

NB : Toutefois, nous ne connaissons pas les contrats en temps partiels occupés par les actifs en CDI ou dans la fonction publique, ces temps partiels pouvant être considérés comme précaires s'ils sont subis et non choisis.

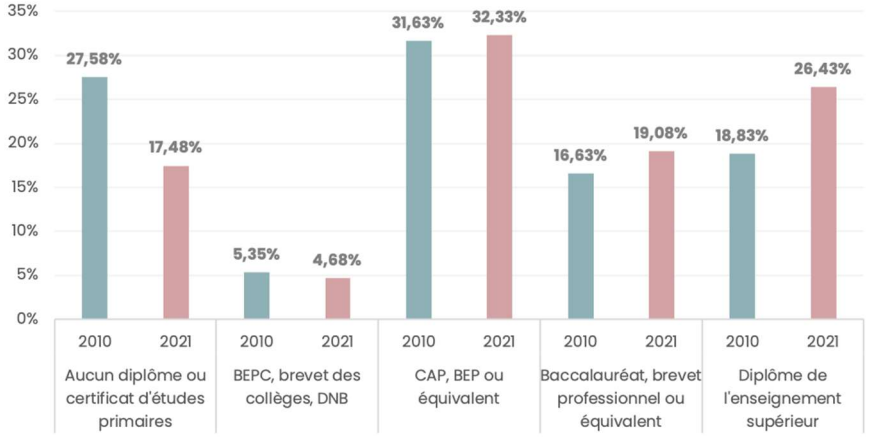
Répartition des actifs occupés par types de contrat en 2020



Sources : INSEE RP 2020

e. Un niveau d'étude qui augmente depuis 2010 pour les habitants du territoire

Évolution du diplôme le plus haut de la population non scolarisée de 15 ans ou plus sur le territoire, entre 2010 et 2021



Sources : INSEE RP 2021

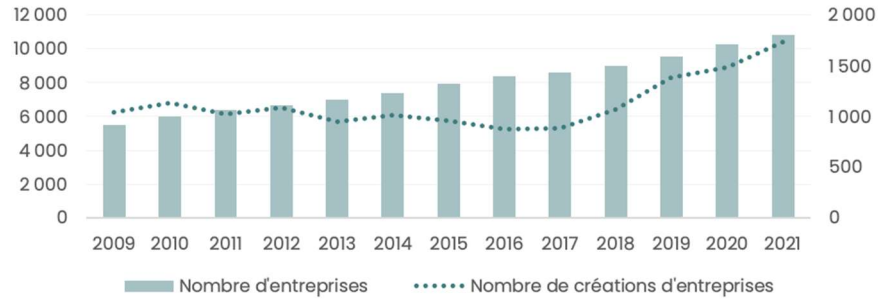
L'augmentation du niveau d'étude sur le territoire, s'incrit dans des dynamiques nationales, et confirme également l'augmentation des actifs des catégories socio-professionnelles suivantes : cadres, artisans / commerçants / chefs d'entreprise et professions intermédiaires.

2. PORTRAIT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

a. Une croissance constante du nombre d'entreprises sur le territoire

En 2021, le territoire du Pays de Retz comptabilisait plus de 10 800 entreprises et enregistrait près de 1 730 créations d'entreprises. Depuis 2009, le nombre d'entreprises présentes sur le territoire croit de manière constante, avec une augmentation de 50,9%. Concernant la création d'entreprises sur le territoire, la tendance est à la hausse depuis 2017, passant de moins de 1000 créations d'entreprise à près de 1 730 en 2021, soit quasiment un doublement du nombre d'entreprises créées par an.

Nombre d'entreprises et de création d'entreprise sur le territoire du Pays de Retz entre 2009 et 2021

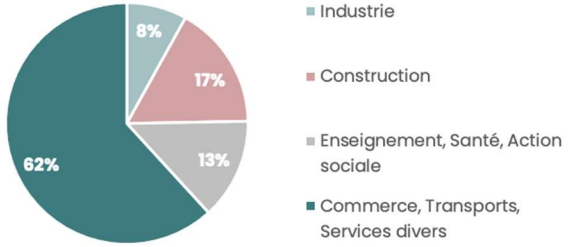


Sources : INSEE – SIRENE – Champ marchand ; Traitements AURAN
Clé de lecture : en 2021, le territoire du Pays de Retz comptabilisait plus de 10 800 entreprises et enregistrait près de 1 730 créations d'entreprises.

b. Les entreprises de commerce, de transports et de services divers en majorité sur le territoire

Les entreprises de commerce, de transports et de services divers sont les plus représentées sur le territoire (62%). Suivent les secteurs de la construction (17%), de l'enseignement, la santé et l'action sociale (13%) et de l'industrie (10%).

Répartition des entreprises économiques par sphères d'activité sur le territoire, en 2020



Sources : INSEE – SIRENE – Champ marchand ; Traitements AURAN

c. Une évolution croissante et soutenue de l'emploi au sein du Pays de Retz

Sur le territoire du SCoT du Pays de Retz, on observe depuis 10 ans une hausse de l'emploi nettement plus élevée que la moyenne nationale. Cette dynamique est partagée dans toute la Loire Atlantique. Ainsi, sur la période 2008-2019, le nombre d'emplois en France a augmenté de 2,2% alors que sur le territoire cette hausse est de 8%.

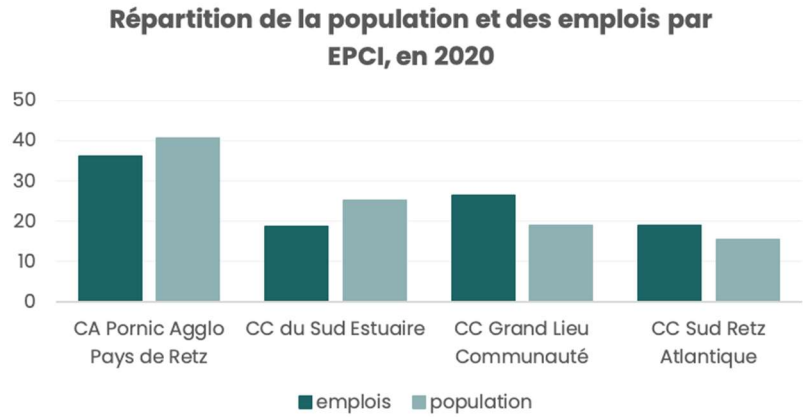
EPCI	Emplois 2019	Poids	Évolution % 2008 - 2019	Évolution 2008 - 2019	Part de la variation
Pornic Agglo Pays de Retz	16 485	36%	18%	1258	37%
Grand Lieu Communauté	11 982	26%	11%	931	27%
Sud Retz Atlantique	9 006	19%	7%	798	23%
Sud Estuaire	8 812	19%	13%	419	12%
Pays de Retz	**46 284**	**100 %**	**+ 8 %**	**3 406**	**100 %**

Sources : INSEE RP 2020

L'accélération de l'emploi observée en Loire Atlantique depuis 2015 se vérifie sur l'ensemble des EPCI du Pays de Retz. Il y a plus de 46 000 emplois en 2019 sur le territoire, plus de 47 500 en 2020. En 2022, on observe 32 000 emplois salariés privés sur le territoire, soit une hausse de 2% par an depuis 10 ans (une accélération s'observe depuis la crise Covid).

d. Des dynamiques d'emploi contrastées selon les intercommunalités

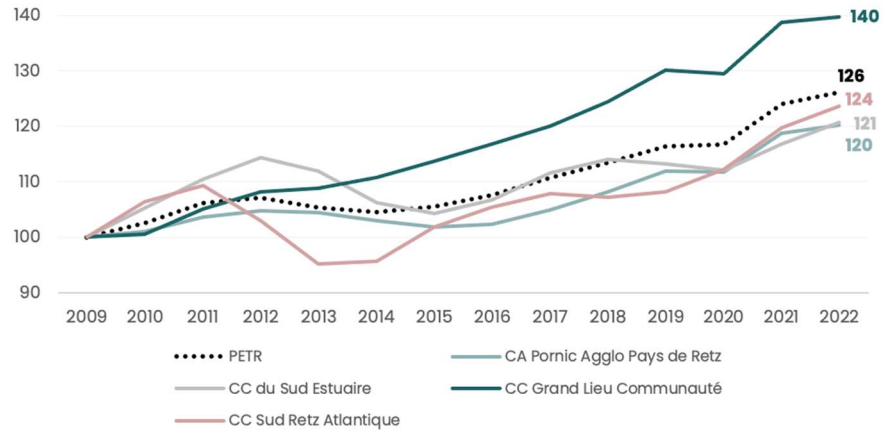
Si Pornic Agglo a un poids prépondérant en termes de population et d'emploi au sein du Pays de Retz, Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique contribuent fortement au développement de l'emploi sur le territoire : leur poids en termes d'emplois est plus important qu'en termes de population.



Sources : INSEE RP 2020 – Traitements AURAN

Pour ce qui est de l'emploi salarié privé, Grand Lieu Communauté est l'intercommunalité qui connait la plus forte croissance sur le territoire, sur la période 2009 - 2022.

Évolution de l'emploi salarié privé par EPCI sur la période 2009 - 2022 (base 100)



Sources : Acoss 2022 - Traitements AURAN

e. La majorité des secteurs connaissent des hausses d'emplois sur le territoire

Tous les secteurs à l'exception de l'agriculture et de la construction connaissent des hausses d'emplois sur la période 2008 – 2019. On observe des effets locaux significatifs, qui sont des tendances positives à rebours des dynamiques nationales :

- Une économie présentielle dominante.
- Le secteur tertiaire (dont le tertiaire productif) augmente beaucoup plus fortement que sur le territoire national.
- Le secteur de l'industrie se maintient, quant au national il décroit.
- La dynamique positive sur le secteur du transport et de l'entreposage.

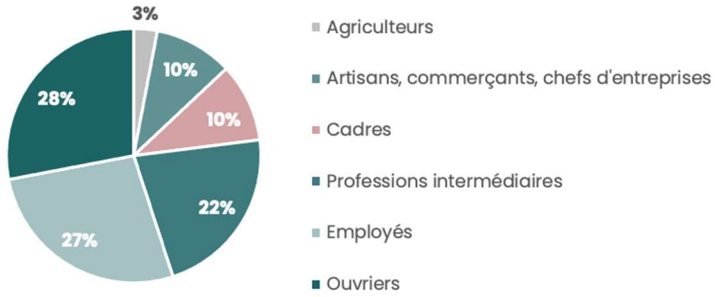
Secteurs	*Emplois 2019*	*Structure PETR*	*Évolution 2008 - 2019*	*Évolution % 2008 - 2019*	*Évolution France*
Agriculture	*2 547*	*6%*	*-694*	*-21%*	*-13%*
Industrie	*7 613*	*17%*	*76*	*1%*	*-14%*
Construction	*4 441*	*10%*	*-279*	*-6%*	*-6%*
Commerce	*5 981*	*13%*	*488*	*9%*	*-1%*
Transports et entreposage	*1 553*	*3%*	*102*	*7%*	*-1%*
Hébergement et restauration	*1 800*	*4%*	*295*	*20%*	*10%*
Services aux entreprises	*6 834*	*15%*	*2 152*	*46%*	*15%*
Services aux personnes	*15 021*	*33%*	*1 297*	*9%*	*6%*
Total	***46 284***	***100%***	***3 437***	***8%***	***2%***

Sources : INSEE RP 2020

f. Une majorité d'emplois ouvriers sur le territoire

Malgré l'essoufflement du poids des actifs « ouvriers » du territoire, cette catégorie professionnelle reste majoritaire dans les emplois occupés du territoire en 2020, représentant 28% des emplois. Suivie de près par les employés (27%), les cadres ne représentent quant à eux que 10% des emplois occupés du territoire.

Répartition des emplois du territoire par catégorie socioprofessionnelle en 2020

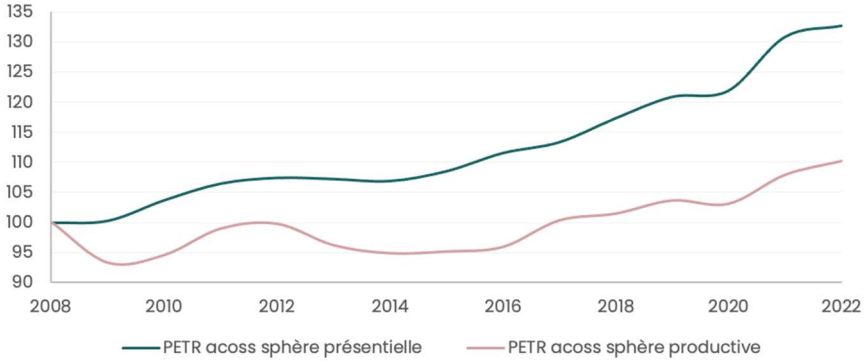


Sources : INSEE RP 2020

g. L'économie présentielle dominante sur le territoire

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes sur le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont des activités qui produisent des bien majoritairement consommés hors du territoire et des activités de services destinées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Évolution de l'emploi salarié privé par sphère sur le PETR, sur la période 2008 - 2022 (base 100)



Sources : Acoss 2022 – Traitements AURAN

L'économie présentielle est dominante sur le territoire. En effet, elle compte plus de 25 000 emplois salariés privés sur 47 500 (soit plus de 53%). L'économie présentielle du territoire est portée par la croissance démographique et l'attrait touristique du territoire (notamment à Pornic Agglo et Sud Estuaire). Elle s'appuie sur le commerce, l'hôtellerie-restauration, les services à la personne et la construction.

L'économie productive, quant à elle, se maintient : elle représente plus d'un emploi sur trois. Elle est portée par les services aux entreprises et l'industrie (notamment agro-alimentaire). Ce sont les intercommunalités de Grand Lieu Communauté et Sud Retz Atlantique qui portent le poids le plus important de cette économie.

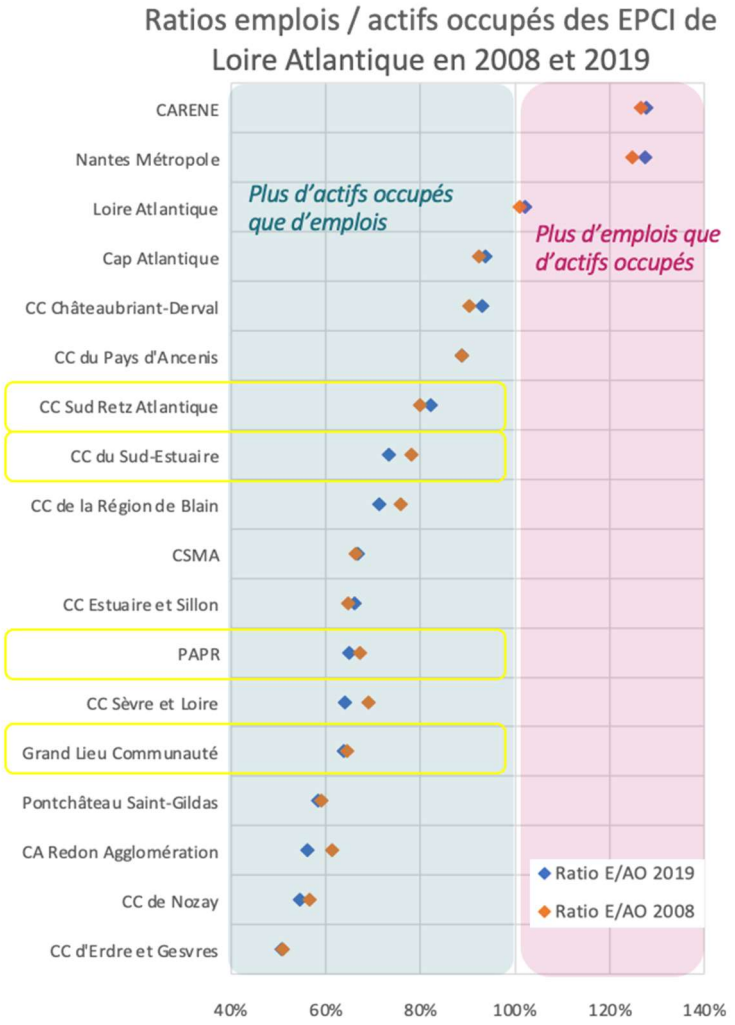
h. Un ratio emploi / actifs occupés qui se dégrade en lien avec la forte attractivité démographique

Le ratio emploi-actif compare le nombre d'emplois d'un territoire à son nombre d'actifs résidents. Si la valeur est significativement supérieure à 100, le territoire attire des actifs de l'extérieur pour occuper des emplois. A contrario, si la valeur est significativement inférieure à 100, le territoire émet des actifs qui vont travailler à l'extérieur.

Toutefois, le ratio emploi-actif ne dit pas si ce sont les actifs du territoire qui occupent le territoire de ce dernier : cet indicateur reste donc à mesurer.

Malgré les objectifs de politique publique (et notamment dans le SCOT en vigueur) – le ratio emploi / actif ne s'est pas équilibré, il s'est même dégradé dans le temps pour Pornic Agglo Pays de Retz et Sud Estuaire en lien avec l'attractivité démographique (plus on gagne d'habitants, plus il faut créer d'emploi pour tendre vers un rééquilibrage…).

Absence d'équilibre Emplois / actifs occupés au niveau des EPCI, le ratio se dégrade dans le temps

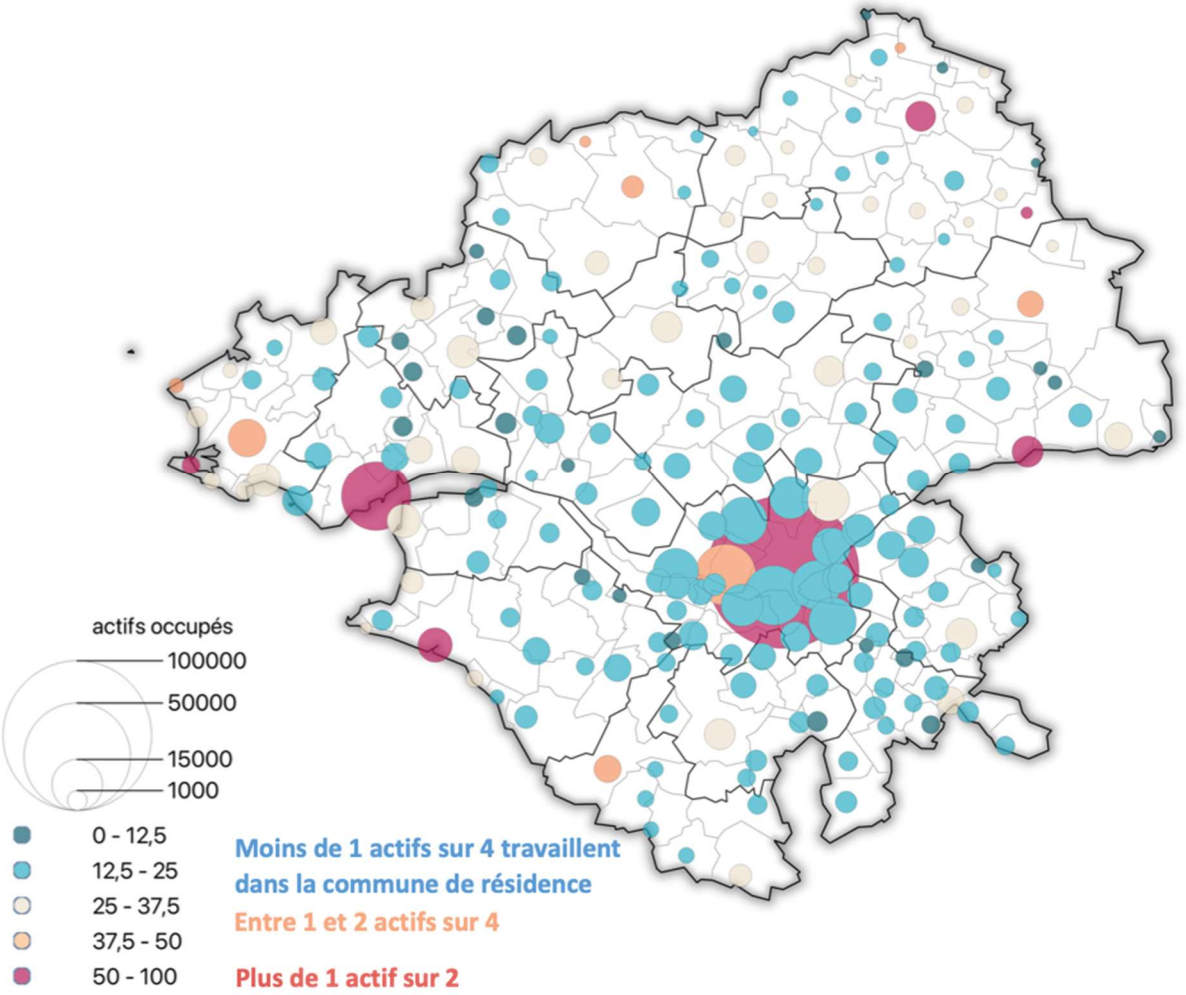


Source : AURAN d'après données INSEE, RP 08-19

i. Une décorrélation entre lieu de vie et lieu d'emploi qui s'intensifie

Sur quasiment l'ensemble des communes de Loire Atlantique, la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est faible. Seuls les grands pôles d'emplois parviennent à augmenter ce ratio emplois-actifs : Nantes, Saint-Nazaire, Saint-Herblain. Pour le PETR du Pays de Retz, les communes concernées sont Pornic et Machecoul.

Une décorrélation entre lieu de vie et lieu d'emploi qui se poursuit



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2019

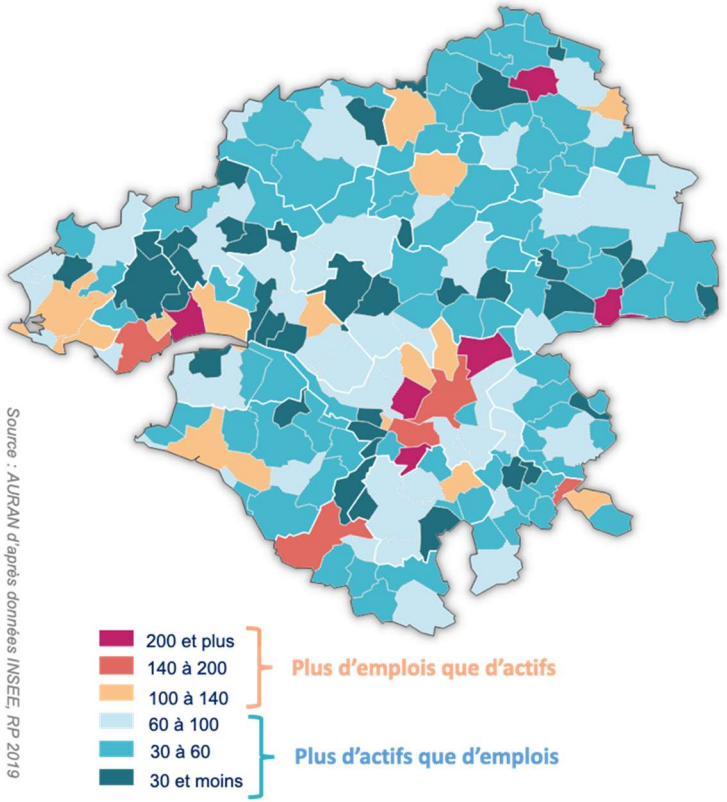
Les facteurs de cette décorrélation du lieu de vie et d'emploi sont multiples :

- La conciliation entre les aspirations des personnes au sein d'un même ménage (ménages biactifs).
- Les ménages changent davantage d'emplois que de logements au cours de leur parcours.
- Les prix du marché immobilier contraignent les parcours résidentiels des ménages ;
- L'évolution du rapport au travail et le télétravail sont susceptibles d'intensifier cette décorrélation.
- La polarisation des emplois est supérieure à celle de la population.

En effet, les 20 communes les plus peuplées de Loire Atlantique représentent environ 55% de la population mais concentrent plus de 70% des emplois. Sur le territoire du PETR, ce sont les communes de Pornic et de Machecoul-Saint-Même qui comptent plus d'emplois que d'actifs. Elles sont à la fois les villes-centres de leurs intercommunalités et sont dotées de zones d'activités économiques importantes.

Une polarisation des emplois supérieure à celle de la population sur Machecoul et Pornic

Ratio emplois pour 100 actifs par commune en 2019



Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2019

j. Synthèse de l'étude sur les moteurs du développement économique du Pays de Retz (OP CONSEIL – juillet 2023

Les trois ambitions de cette étude :

- Tout d'abord, proposer des éléments de connaissance sur les dynamiques territoriales observées à l'échelle du PETR du Pays de Retz et de ses intercommunalités à la fois sur le long terme mais aussi à plus court terme pour évaluer leur comportement face à la crise du Covid et le rebond observé en 2021 ainsi que leur degré d'exposition à la crise énergétique en cours.
- Mais surtout, au-delà, de proposer de nouveaux modes de représentation du fonctionnement socio-économique du territoire dont les modalités contemporaines échappent encore trop souvent aux approches analytiques usuelles.
- Synthétiser les grands enjeux qui ressortent de l'analyse des éléments que nous avons produits.

Une synthèse qui met en évidence 4 enjeux

Le territoire du PETR du Pays de Retz s'est montré particulièrement résilient durant la crise du Covid et a fait preuve d'une très forte capacité de rebond en 2021 marquée par une très forte hausse de ses emplois et une baisse rapide de ses demandeurs d'emploi. Tendances récentes qui s'inscrivent dans le prolongement de celles plus anciennes, symptomatiques d'une inscription du territoire dans une trajectoire de développement favorable depuis maintenant plusieurs décennies.

Ses modalités de fonctionnement structurel, synthétisées par son modèle de développement de type « Touristique-pendulaire » et le fonctionnement de son système de consommation, laissent néanmoins entrevoir certaines fragilités au regard des enjeux de transition énergétique et climatique qui s'imposent désormais (décarbonation de l'économie, réduction des consommations et lutte contre le réchauffement). Son orientation hyper-résidentielle, les relations d'interdépendance plutôt contenues entre ses composantes intercommunales, sa forte dépendance à des dynamiques externes, notamment à celles de la métropole de Nantes et dans une moindre mesure de la CA de Saint Nazaire, fondées sur une utilisation intensive de l'automobile, son agriculture très énergivore… soulèvent quelques interrogations quant à sa durabilité.

Au regard de l'ensemble des éléments produits dans cette étude et compte tenu du contexte qui est le nôtre et de l'horizon qui s'impose à nous, une ambition semble se dessiner pour le territoire : celle de gagner en autonomie fonctionnelle de façon à être moins exposé aux aléas et chocs exogènes à venir (crise alimentaire, pénurie de matériaux, crise énergétique, inflation…) pour préserver son

niveau de cohésion sociale et ses ressources environnementales. Poursuivre cette ambition doit passer sans doute par un profond mouvement de diversification de son modèle de développement à inscrire dans une recherche toujours prononcée de sobriété.

Des réponses combinées devront être apportées aux quatre enjeux suivants :

Accélérer et amplifier la dynamique productive exportatrice à l'échelle du territoire en prenant appui sur celle de la CC de Grand Lieu. Cet enjeu entre clairement en résonnance avec l'impératif de renouveau industriel porté au plus sommet de l'Etat et au travers du programme Territoires d'industrie qui vise à redonner un peu de souveraineté à notre pays sur le plan productif. La poursuite de cet enjeu pourrait se traduire par :

- Encourager la diversification du tissu productif concurrentiel en accompagnant la croissance des entreprises locales (logique de développement endogène) ;
- Travailler à l'élévation du niveau de formation et de compétence de la population active locale. Ce point est déterminant à double titre. D'une part pour fluidifier le processus de recrutement des entreprises, confrontées à de lourdes difficultés depuis le redémarrage de l'activité post-covid. D'autre part, pour accroître le taux d'occupation des emplois locaux par des actifs du territoire et récréer plus de lien entre la production locale et le revenu disponible local (cf. la part très importante d'emplois occupés par des actifs non-résidents qui génère une importante évasion de la richesse créée sur le territoire et contribue à réduire son autonomie) ;
- Favoriser la construction d'un véritable écosystème économique local en consolidant les coopérations développées entre les entreprises et entre les entreprises et la sphère publique. Comme l'ont démontré de nombreux travaux ces dernières années (cf. ceux de Pierre Veltz ou de Denis Carré et Nadine Levratto), la question des coopérations et de la mise en réseau des entreprises est devenue un enjeu clef de la compétitivité (Pierre Veltz en parle comme étant les « sucres lents » de la compétitivité des entreprises). Le sentiment d'isolement du chef d'entreprise est aujourd'hui une préoccupation majeure. Sur ces sujets, les collectivités et leurs émanations peuvent assumer un rôle déterminant d'impulseur et de coordinateur à très forte portée stratégique ;

Réguler les effets pervers liés au développement de l'économie résidentielle. L'hyper-attractivité du territoire, tant sur le plan résidentiel que touristique, est certes vecteur d'un réel dynamisme, mais elle est aussi génératrice d'un certain nombre d'effets secondaires qu'il semble nécessaire de réguler, tels que :

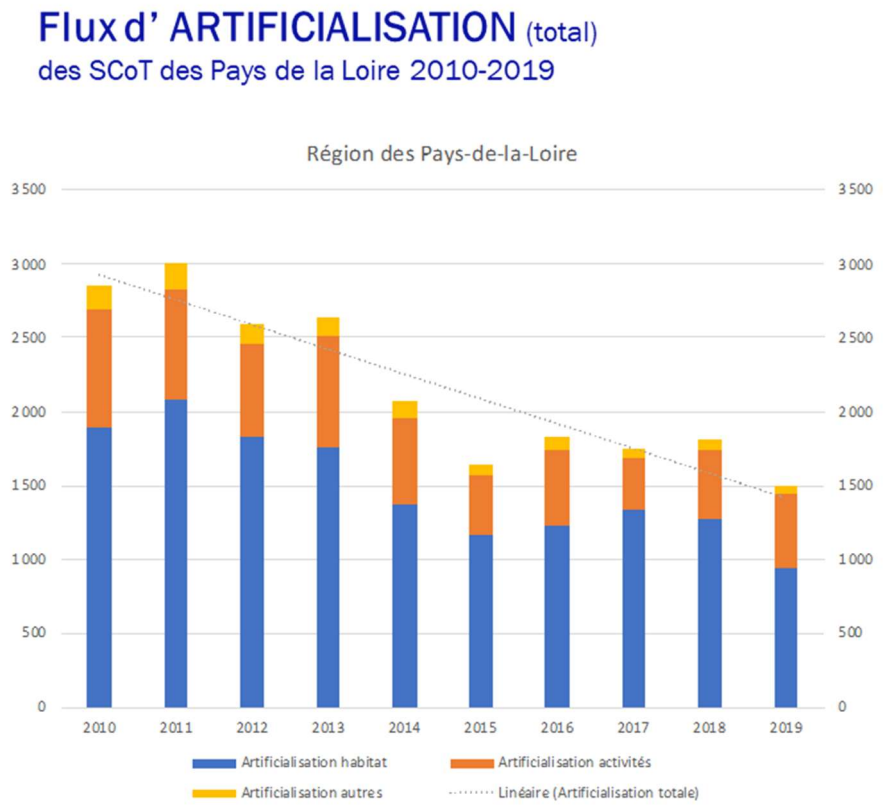
- La hausse du coût du foncier et de l'immobilier qui peut rentrer en tension avec l'ambition de redynamisation du tissu productif (notamment en rendant inaccessible le marché du logement à certaines catégories d'actifs).
- La pression environnementale exercée par le tourisme de masse.
- Les émissions de gaz à effet de serre liées à une sur-utilisation de l'automobile elle-même liée au profil à la fois très pendulaire du territoire (qui envoie un nombre important de ses actifs travailler à l'extérieur) et très attractif sur des actifs qui vivent à l'extérieur. Ce phénomène renvoie là aussi à la question du taux d'occupation des emplois locaux par les actifs du territoire, et montre à quel point la problématique économique et celle de l'attractivité sont liées.

Stimuler la consommation locale pour développer l'emploi présentiel, notamment sur l'agglomération de Pornic où le caractère saisonnier du tourisme semble contenir le potentiel de croissance du secteur, en élargissant la saison touristique et en structurant de véritables pôles de consommation à l'échelle du territoire pour contenir l'évasion commerciale à destination de Nantes. ;

Intensifier les coopérations interterritoriales entre le territoire et la Métropole de Nantes et la CA de Saint Nazaire, notamment sur les questions de mobilité, et des filières productive et alimentaire.

3. FONCIER ET IMMOBILIER ÉCONOMIQUE

a. Un foncier économique qui sera impacté par le ZAN



Aujourd'hui, c'est environ un tiers de l'emploi salarié privé du Pays de Retz qui est localisé au sein des zones d'activités économiques, et ces zones représentent environ 1900 hectares, soit 9 emplois à l'hectare sur ces zones.

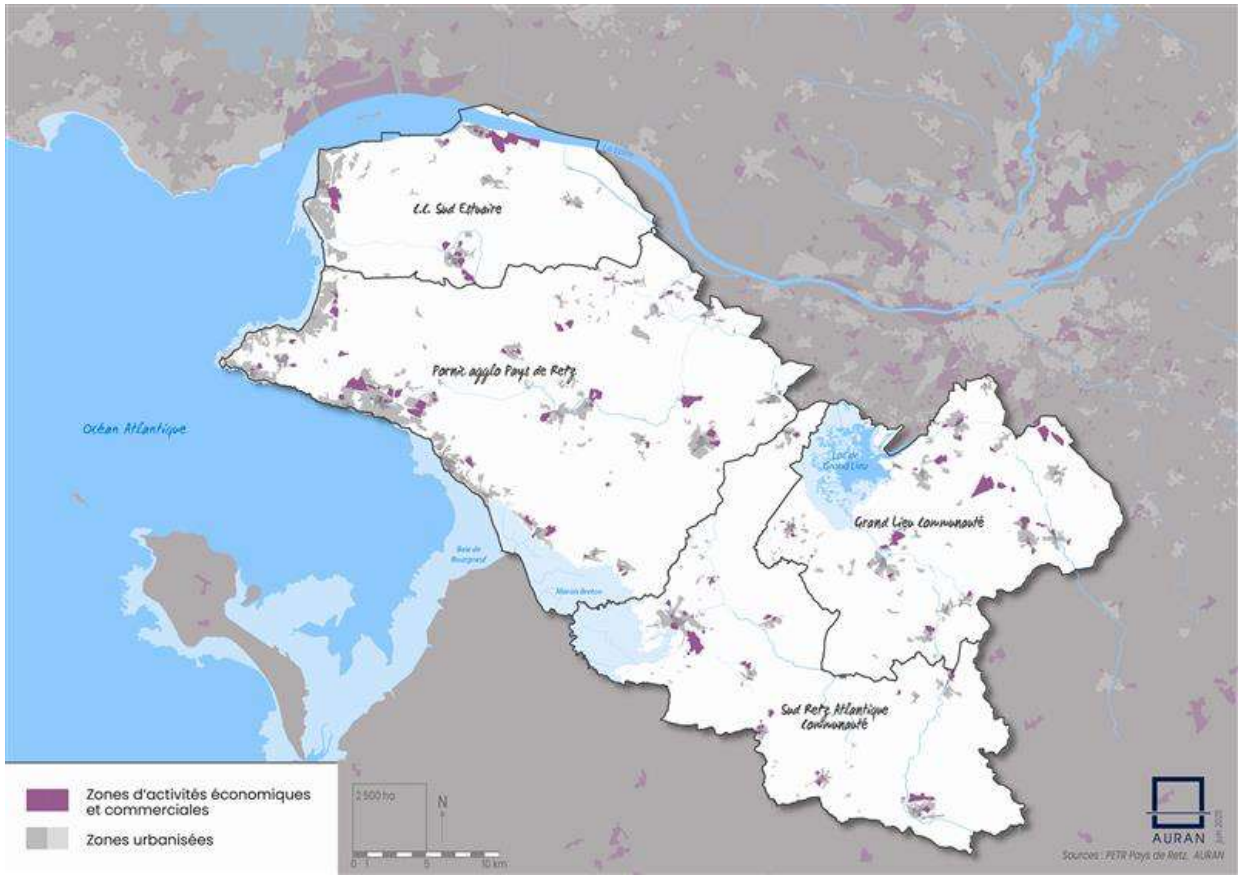
Ces zones sont donc un support important au développement de l'emploi, mais les enjeux actuels de sobriété foncière vont devoir inciter les porteurs de projets et les territoires à imaginer de nouveaux modes de développement économique.

Si l'on regarde le poids des consommations foncières dans le passé pour l'activité économique : on est sur un rapport d'1/3 environ par rapport à la consommation totale d'espaces. Néanmoins, la consommation pour l'économie diminue moins vite que celle pour l'habitat, témoignant d'un changement de mode de faire qui doit encore être amélioré pour le développement économique dans un cadre de sobriété voire de neutralité foncière.

b. Des zones d'activités économiques implantées sur tout le territoire

Le territoire du Pays de Retz, est doté d'un certain nombre de zones dédiées à l'activité économique, qu'elles soient artisanale, commerciale, industrielle ou tertiaire.

Tous les EPCI disposent de zones économiques, et de manière plus importante autour des pôles d'équilibre. Cette organisation reflète la cohérence et la dynamique économique homogène sur le territoire. Par ailleurs, certaines petites zones artisanales non représentées sur la carte ci-dessous existent également sur certaines communes et participent à l'activité économique locale.



4. OFFRE COMMERCIALE, TRANSPORT DE MARCHANDISES ET LOGISTIQUE

c. Nouvelles tendances de consommation et évolutions générales du commerce

De nouveaux modes de consommation ont émergé cette dernière décennie, notamment avec l'arrivée du e-commerce. En 2023, le chiffre d'affaires du commerce de détail en France représente 589 Mrds d'€ et 12,4% de ce dernier est généré par le commerce de détail sur internet (source : FEVAD 2023, INSEE) : plus de 87% est encore détenu par le commerce physique, qui reste le poids dominant entre ces deux modes de consommation. Néanmoins, le e-commerce connait une progression exponentielle (environ 10 fois plus rapide).

Internet a un triple effet sur la consommation et les magasins, des tendances qui ont été amplifiées depuis la crise du COVID :

- Croissance de la consommation hors magasin.
- De nouvelles attentes des consommateurs en magasin.
- Une source d'information et d'échanges sur les produits.

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, on observe des évolutions de l'offre commerciale qui traduisent ces nouvelles tendances de consommation. Il existe aujourd'hui une diversité des formes d'approvisionnement (distributeurs automatisés et vente à emporter, marchés de producteurs, circuits courts…), des commerces hybrides qui viennent compléter l'offre (concept stores et magasins de créateurs, corners de produits locaux, magasins de seconde main, tiers-lieux, boutiques éphémères, commerces et services itinérants…).

Ces évolutions de consommation créent de nouveaux marchés, qui ne trouvent plus leur seule traduction dans des m^2 physiques : les friches commerciales sont des phénomènes qui ne sont pas seulement réservées aux centres-bourgs. Néanmoins, la prégnance des facteurs d'accessibilité, de stationnement et de fonctionnalité créé une tendance à la périphérisation de tous les types de commerces, notamment de ceux de proximité. Sur le territoire, entre 2013 et 2023, les commerces de proximité ont augmenté de 44% dans les zones commerciales et ont décru de 9% dans les centralités (source : CCI Nantes Saint-Nazaire, OLC44 2013-2023).

Sont considérés comme commerce de proximité les activités qui apparaissent de façon régulière dans les communes de moins de 8000 habitants, soit : tabac-presse, alimentation générale, boulangerie-pâtisserie, coiffure, pharmacie, fleuriste-jardinerie, soins de beauté, boucherie-charcuterie, opticiens, cavistes

d. L'évolution du commerce sur 10 ans sur le territoire

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, il y a eu une augmentation du nombre de points de vente (+20) et des surfaces commerciales (+15 564) entre 2013 et 2023. Le nombre de cafés restaurants est stable sur cette période.

	2013	2018	2023
Commerces (nombre)	916	891	936
Commerce (m2)	198 199	202 204	213 763
Café restaurants	304	305	304

Sources : CCI Nantes – Saint-Nazaire, Diagnostic commercial du PETR, 2023

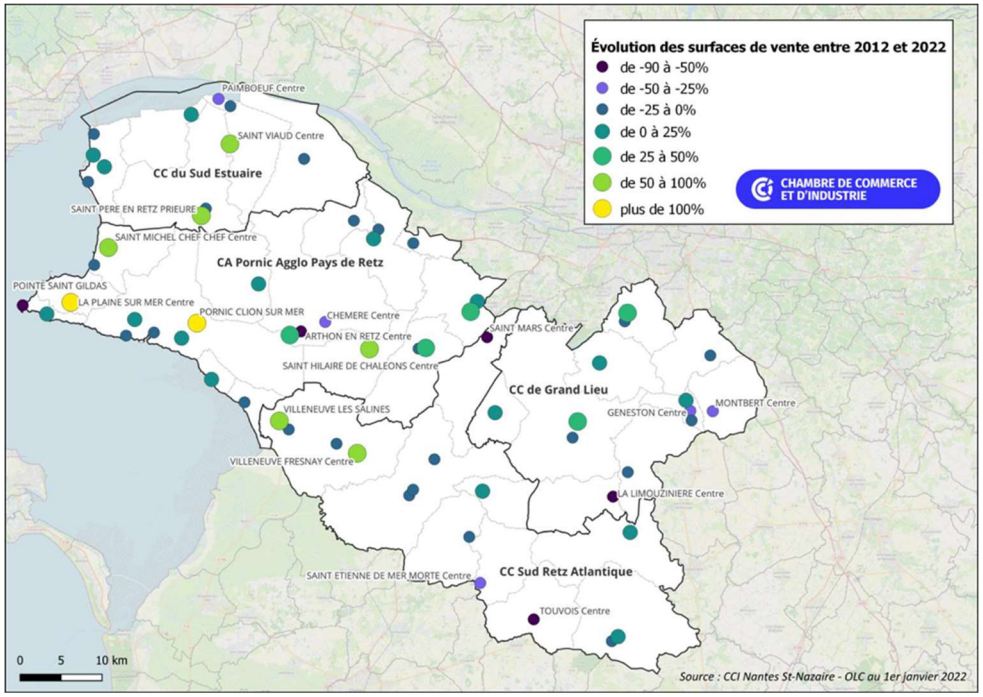
Évolutions entre 2013 et 2023	Points de vente	Surfaces de vente	
		%	m2
Sud Estuaire	+ 6,5%	+ 8,1%	+ 3 064
Pornic Agglo	+ 8%	+8%	+ 8 219
Sud Retz Atlantique	- 19%	+ 0,5%	+ 126
Grand Lieu Communauté	- 1,8%	+ 12,3%	+ 4 155
Total PETR Pays de Retz	**+ 2,2%**	**+ 7, 9%**	**+ 15 564**

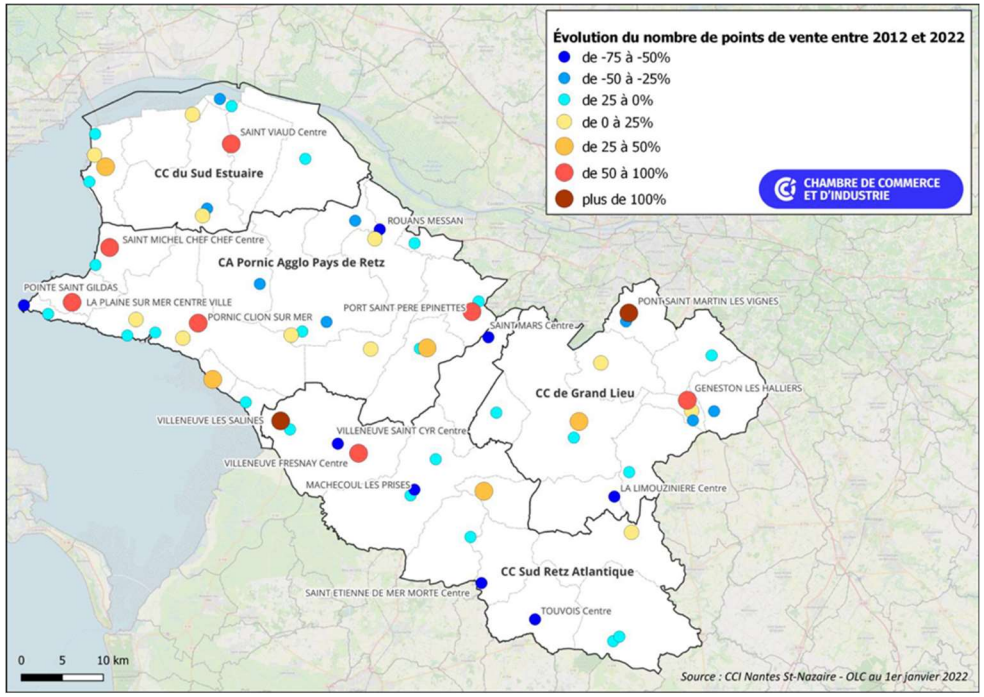
Sources : CCI Nantes – Saint-Nazaire, Diagnostic commercial du PETR, 2023

La diminution de points de vente se matérialise principalement dans les centralités. Au contraire, les communes littorales ainsi que les zones commerciales profitent d'une augmentation de ces derniers.

Concernant les surfaces de vente, la diminution s'observe à nouveau dans les centralités. Parallèlement, on observe l'accroissement de l'offre commerciale dans les zones commerciales périphériques (Prieuré, Les Salines, Butai…). À noter que les plus fortes augmentations de surfaces de vente, en valeur absolue, ont lieu dans les zones commerciales du Pays de Retz, portée pour moitié par l'alimentaire.

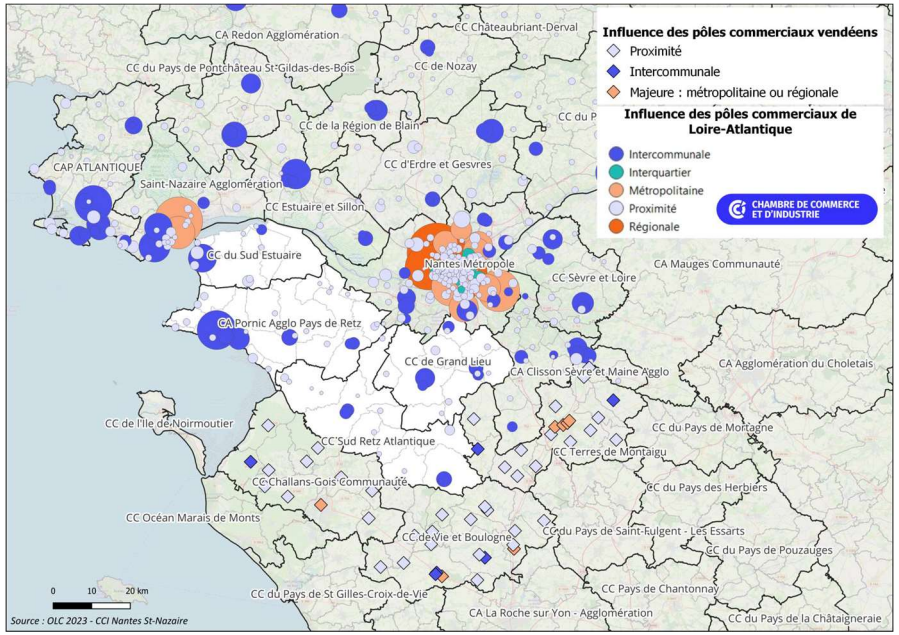
Aujourd'hui, rien ne démontre que les commerces qui ont fermé dans les centralités sont ceux qui ont rouvert en périphérie.


Évolution des surfaces de vente entre 2012 et 2022
de -90 à -50%
de -50 à -25%
de -25 à 0%
de 0 à 25%
de 25 à 50%
de 50 à 100%
plus de 100%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
CC du Sud Estuaire
CA Pornic Agglo Pays de Retz
CC de Grand Lieu
CC Sud Retz Atlantique
PAIMBOEUF Centre
SAINT VIAUD Centre
SAINT PERE EN RETZ PRIEURE
SAINT MICHEL CHEF CHEF Centre
POINTE SAINT GILDAS
LA PLAINE SUR MER Centre
PORNIC CLION SUR MER
CHEMERE Centre
ARTHON EN RETZ Centre
SAINT HILAIRE DE CHALEONS Centre
SAINT MARS Centre
VILLENEUVE LES SALINES
VILLENEUVE FRESNAY Centre
MONTBERT Centre
GENESTON Centre
LA LIMOUZINIERE Centre
SAINT ETIENNE DE MER MORTE Centre
TOUVOIS Centre
0 5 10 km
Source : CCI Nantes St-Nazaire - OLC au 1er janvier 2022


Évolution du nombre de points de vente entre 2012 et 2022
de -75 à -50%
de -50 à -25%
de 25 à 0%
de 0 à 25%
de 25 à 50%
de 50 à 100%
plus de 100%
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
CC du Sud Estuaire
CA Pornic Agglo Pays de Retz
CC de Grand Lieu
CC Sud Retz Atlantique
SAINT VIAUD Centre
ROUANS MESSAN
SAINT MICHEL CHEF CHEF Centre
POINTE SAINT GILDAS
LA PLAINE SUR MER CENTRE VILLE
PORNIC CLION SUR MER
PORT SAINT PERE EPINETTES
PONTSAINT MARTIN LES VIGNES
SAINTMARS Centre
GENESTON LES HALLIERS
VILLENEUVE LES SALINES
VILLENEUVE SAINT CYR Centre
VILLENEUVE FRESNAY Centre
MACHECOUL LES PRISES
LA LIMOUZINIERE Centre
SAINT ETIENNE DE MER MORTE Centre
TOUVOIS Centre
0 5 10 km
Source : CCI Nantes St-Nazaire - OLC au 1er janvier 2022

e. L'offre commerciale existante en 2023

Le territoire présente plusieurs pôles d'influence intercommunale, qui sont notamment Saint-Brevin-les-Pins, Pornic, Machecoul, Saint-Philbert-de-Grand Lieu… Au nord, le territoire est concurrencé par les pôle métropolitains de Rezé, Saint-Nazaire et Trignac. Les pôles à plus forte influence se trouvent à Nantes Métropole, limitrophe des 4 intercommunalités du PETR du Pays-de-Retz. Au sud, le territoire est bordé par 3 intercommunalités vendéennes dans lesquelles on retrouve des pôles majeurs et d'influence intercommunale.



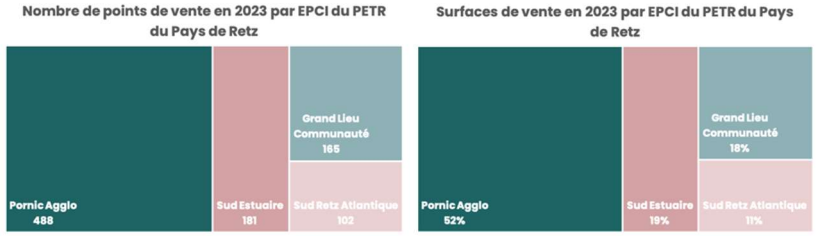
Le PETR du Pays de Retz, en offre commerciale physique en 2023, c'est :

- 936 commerces (dont 88% < 300m2).
- 213 763 m2 de surfaces de vente (dont 76% > 300m2).
- 304 cafés-restaurants.
- 3 722 ETP.
- 10% des magasins et 10% des surfaces de vente de Loire-Atlantique.
- 50% des commerces sont des commerces de proximité.
- 89,9% des commerces se situent dans des 64 pôles commerciaux.

Parmi les 936 points de vente en 2023, 61% d'entre eux se trouvent dans les centralités et 29% dans les périphéries. Les 10% restants sont épars sur le territoire. A contrario, 67% des surfaces commerciales se trouvent dans les périphéries quand seulement 18% se trouvent dans les centralités.

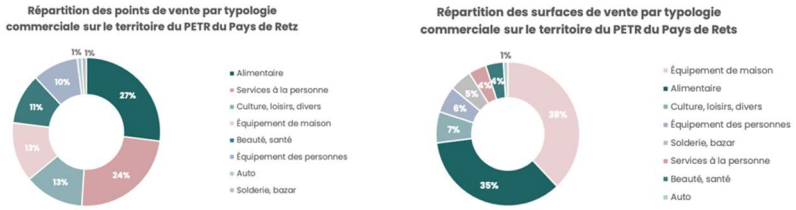
Plus des deux tiers des surfaces de vente se situent dans les 15 zones commerciales dédiées du territoire, et trois magasins sur cinq se trouvent dans une des 49 centralités.

Il est important de souligner que 57% de l'offre en restauration se trouve dans les centralités, contre 13% en zone commerciale et 30% en épars.



Sources : CCI Nantes – Saint-Nazaire, Diagnostic commercial du PETR, 2023

Les parts des points de vente et des surfaces commerciales en 2023 sont ventilées de la même manière entre les intercommunalités du SCoT du Pays de Retz. Pornic Agglo englobe légèrement plus de la moitié des points de vente et des surfaces commerciales, quand Sud-Retz Atlantique n'en possède qu'un peu plus de 10%.



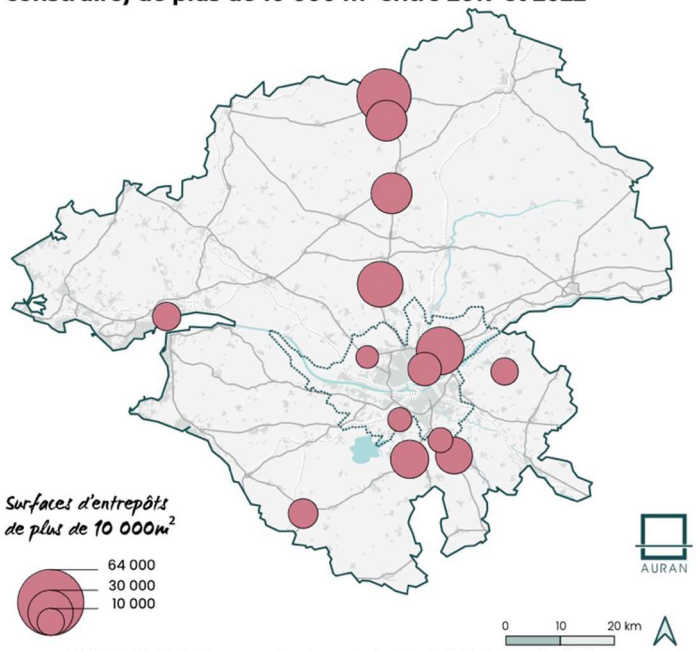
Sources : CCI Nantes – Saint-Nazaire, Diagnostic commercial du PETR, 2023

Pour la répartition des surfaces de vente sur le territoire, le classement du poids de chaque typologie change : les équipements de la maison occupent 38% de la surface quand les services à la personne n'occupent que 4% de cette surface de vente. L'alimentaire est tout de même en deuxième position, notamment grâce aux supermarchés et hypermarchés.

Ces données nous permettent d'observer une perte de commerce de proximité. En effet, il y a une baisse du nombre de commerces et de surfaces commerciales dans les centralités du territoire, quand ces derniers augmentent en périphérie.

f. *La logistique, un enjeu qui se joue au-delà du territoire*

Localisation des nouvelles surfaces d'entrepôts (permis de construire) de plus de 10 000 m² entre 2017 et 2022



Source : SDES, Sit@del2, permis de construire à l'état « autorisé, commencé, ou terminé » - Réalisation : Auran - Novembre 2023

Le SRADDET des Pays de la Loire émet des objectifs sur le territoire de la Région à propos des entrepôts logistiques (objectifs 6 et 12) :

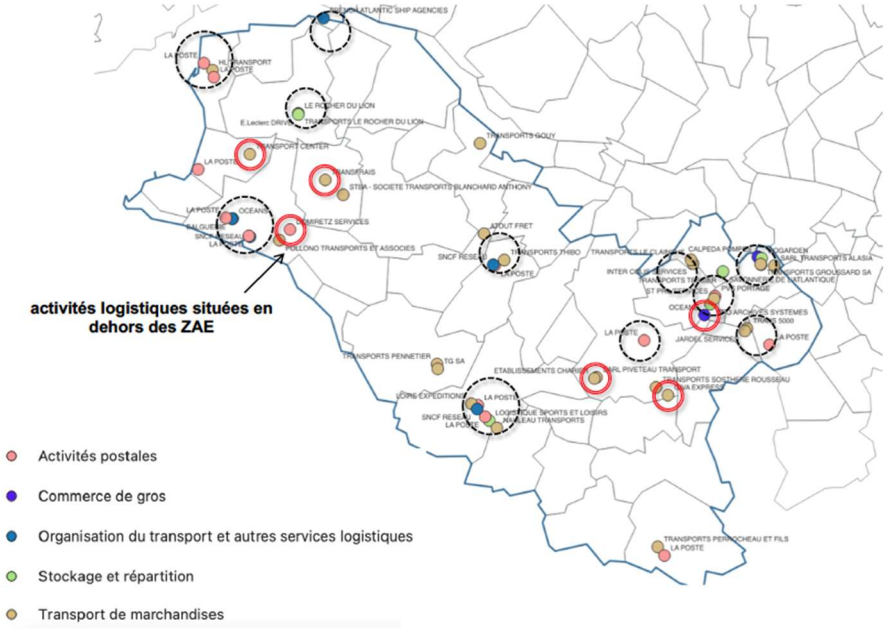
- Optimisation des zones logistiques existantes notamment pour permettre le renouvellement du parc immobilier et à envisager leur extension si nécessaire ;
- Assurer un maillage cohérent des implantations logistiques concourant à la pertinence de la chaine logistique, c'est-à-dire depuis les grands sites d'acheminement ou d'emport de marchandises jusqu'à la distribution dans le cadre de la logistique du dernier kilomètre.

Le département de la Loire Atlantique comptabilise 14 nouvelles surfaces d'entrepôts de plus de 10 000 m² entre 2017 et 2022. Principalement situés le long d'axes routiers structurants du territoire, ces derniers se répartissent entre différentes activités.

En lien avec les territoires voisins (départements limitrophes et région Bretagne), la Loire Atlantique accueille également des ports servant à des activités logistiques, répondant aussi bien à des enjeux de stockage que de transport de marchandises.

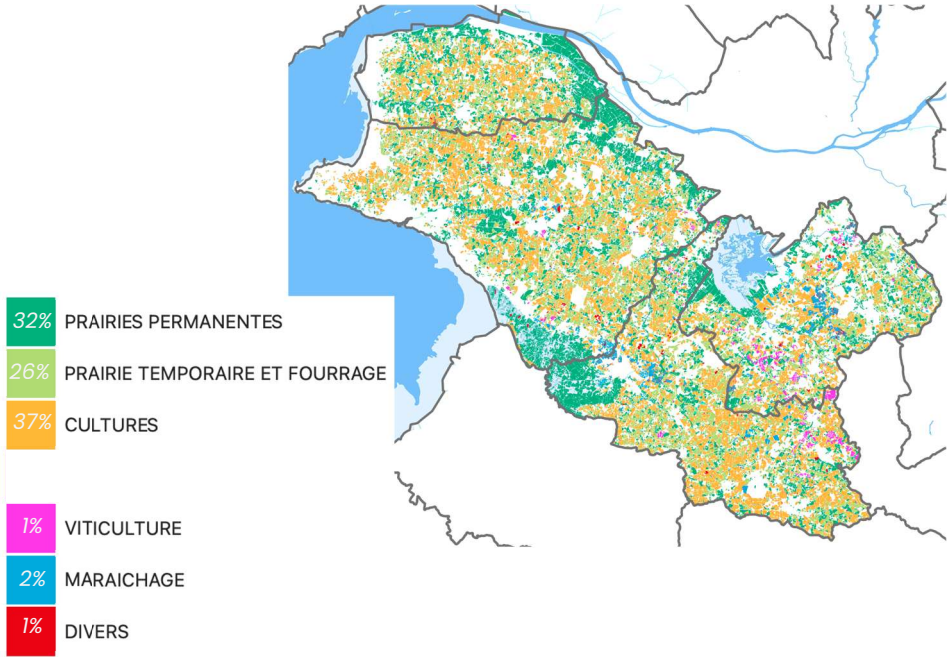
g. La logistique sur le Pays de Retz

De nombreux sites de logistique ont été recensés sur le territoire du Pays de Retz, et dans chacun des EPCI. Ces derniers accueillent des activités postales, du commerce de gros, des organisations de transport et autres services logistiques, du stockage et répartition de marchandises, ainsi que du transport de marchandises. Quelques sites se trouvent en dehors des ZAE, même si la majorité de ces sites de logistique s'y trouvent.



5. PAYSAGE AGRICOLE DU PETR

a. *Les cultures, agriculture majoritaire sur le territoire*

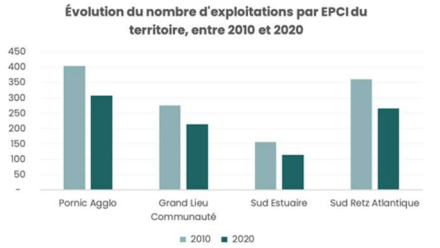


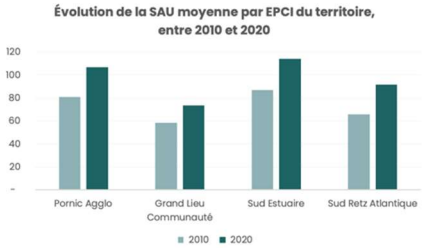
Sources : PLU des communes RPG © ASP – MAA – Millésime 2021, traitements AURAN

En 2021, 85 425 ha de parcelles agricoles sont identifiés. Parmi ces parcelles, 37% sont destinées à des cultures, 32% sont des prairies permanentes, 26% sont des prairies temporaires et permettent de faire du fourrage. Plus à la marge, 2% de ces parcelles sont utilisées pour du maraîchage, quand la viticulture et d'autres usages divers utilisent tous deux 1% des parcelles recensées.

b. *Un nombre d'exploitation agricole en déclin, mais des surfaces d'exploitation qui augmentent*

En 2020, le PETR du Pays de Retz accueille 900 exploitations agricoles (contre 1 200 en 2010), sur les près de 86 000 ha de Surface Agricole Utile (SAU). On observe donc une diminution de 25% des exploitations en 10 ans, avec une stabilité de la SAU aux environs des 86 000 ha. Cela créé une forte augmentation de la SAU moyenne des exploitations (entre 30% et 40% selon les territoires) : l'augmentation de la taille des exploitations peut globalement compenser la perte du nombre de sièges.

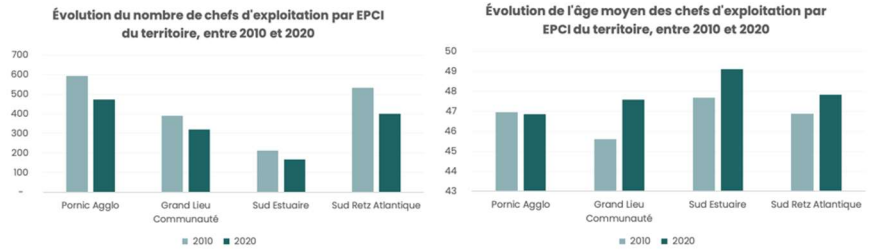




Sources : RGA 2010 et RGA 2020 – Traitements AURAN

c. *Des chefs d'exploitations moins nombreux et qui vieillissent*

Sur le territoire du PETR du Pays de Retz, il y a plus de 1 350 chefs d'exploitation en 2020. On observe une diminution de plus de 21% de leur nombre, et sur l'ensemble de ses intercommunalités. L'âge moyen de ces derniers est en hausse sur une grande partie du territoire (à l'exception de Pornic Agglo), avec des chefs d'exploitation âgés de plus de 50 ans qui représentent aujourd'hui près de 45% des chefs d'exploitations (ils étaient 39% en 2010).



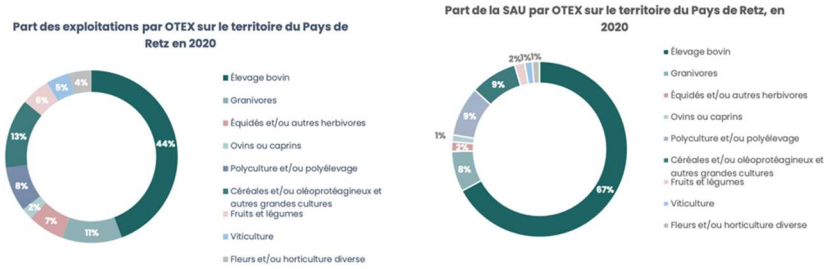
Sources : RGA 2010 et RGA 2020 – Traitements AURAN

On observe également une part de plus en plus importante des chefs d'exploitation au sein des structures sociétaires :

Exploitations individuelles	***GAEC et EARL***	***Autres formes sociétaires***
37% en 2020	***51% en 2020***	***12% en 2020***
51% en 2010	*40% en 2010*	*9% en 2010*

Source : RGA 2010 et RGA 2020

Entre 2010 et 2020, on observe une diminution des sièges et de la SAU en volailles et viticulture. Il y a au contraire un accroissement de surfaces en maraîchage et horticulture. Les autres productions sont relativement stables.



Sources : RGA 2010 et RGA 2020 – Traitements AURAN

d. Dynamiques économiques : synthèse

Des conditions d'accueil optimales pour les entreprises

Une économie présentielle dominante (par rapport à l'économie productive)

Un territoire qui accueille plus d'actifs qu'il ne propose d'emploi, en lien avec sa forte attractivité résidentielle.

Une évolution croissante et soutenue de l'emploi, mais une décorrélation relative entre type d'emplois proposés et actifs résidents sur le territoire

Une offre commerciale qui a tendance à diminuer dans les centralités (nombre et taille) tandis qu'elle augmente dans les secteurs périphériques

Une économie qui s'est montrée particulièrement résilient durant la crise du Covid, fruit d'une inscription du territoire dans une trajectoire de développement favorable depuis maintenant plusieurs décennies.

Ses modalités de fonctionnement structurel, synthétisées par son modèle de développement de type « Touristique-pendulaire » et le fonctionnement de son système de consommation, laissent néanmoins entrevoir certaines fragilités au regard des enjeux de transition énergétique et climatique qui s'imposent désormais

04

RESSOURCES DU TERRITOIRE FACE AUX ENJEUX CLIMATIQUES

1. *Foncier et préservation des sols : Analyse de la consommation d'espaces*
2. *Le littoral : un espace vulnérable aux multiples usages*
3. *Énergie : moins émettre et plus produire*
4. *Ressources : synthèse*

1. FONCIER ET PRÉSERVATION DES SOLS : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

a. Conso ZAN 44 : un outil au service du projet

La planification ne doit pas se limiter à une approche uniquement chiffrée. Elle nécessite de travailler dès à présent à la spatialisation de la stratégie de sobriété foncière. Pour ce faire, il est indispensable de disposer de cartes permettant :

- De rendre compte des dynamiques passées et en cours sur les territoires et de cartographier le point de départ
- D'assurer un suivi réaliste de la trajectoire et d'appréhender l'impact des projets et des choix
- De partager et de coordonner les efforts dans une approche interterritoriale
- De déterminer les modalités de mise en œuvre de la trajectoire ZAN

C'est dans cet objectif que le Pays de Retz a mobilisé l'outil conso ZAN 44, mis au point par les agences d'urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) et de la région Nazairienne (ADDRN), utilisant la base de donnée du département Loire-Atlantique et validée par la DDTM 44. Cet outil à vocation à observer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, de manière harmonisée à l'échelle du Département de la Loire-Atlantique.

La base de référence « Conso ZAN 44 », cartographiée et partagée sur l'ensemble de la Loire-Atlantique, présente des atouts majeurs pour les territoires :

- Une spatialisation nécessaire afin de :
  - D'objectiver le point de départ, de rendre compte des dynamiques en cours sur les territoires,
  - D'assurer un suivi réaliste de la trajectoire et d'appréhender l'impact des projets,
  - De partager, de coordonner et de capitaliser les efforts dans une approche interterritoriale ,
  - De déterminer les modalités de mise en œuvre de la trajectoire ZAN.
- Un suivi de la consommation d'espaces au sens de la loi climat et résilience (c'est-à-dire au sein des espaces NAF)
- Un suivi de la consommation d'espaces en renouvellement urbain
- Une qualification des activités humaines vers lesquelles est destinée la consommation (habitat / activité / autres)
- Un outil de compréhension mutuelle et de facilitation des échanges entre les acteurs de l'aménagement

et les territoires. La cartographie des surfaces consommées forme un support d'aide à la décision et un appui à la justification des choix futurs dans le cadre des documents de planification

- Un outil de transition vers le suivi du rythme de l'artificialisation des sols, pour ne pas dépendre exclusivement des fichiers fonciers

b. La méthodologie de construction du conso ZAN 44

La méthodologie de construction de Conso ZAN 44 repose sur la volonté de favoriser la transition entre les outils de suivi de la consommation d'espaces préexistants vers l'OCS GE.

❱ Les données sources

Conso ZAN 44 mobilise les bases de suivi des consommations foncières mises en place par l'AURAN avant la loi Climat et Résilience (REPFI). Ces analyses s'appuient sur un croisement entre les photographies aériennes et les fichiers cadastraux. Le conso ZAN 44 d'appui également sur la base départementale : BD MOS 2020.

❱ Les étapes de construction du Conso ZAN 44

1 – la définition d'un « binaire 2009 » découlant de la nomenclature retenue (distinction des espaces NAF = naturels, agricoles ou forestiers et des espaces non NAF en 2009)

2 - Spatialisation des évolutions de l'occupation des sols (espaces consommés):

Distinction des consommations en renouvellement urbain et en consommation d'espaces NAF

Distinction des consommations selon leur vocation (habitat et mixte, activités, autre)

3 - Objectivation du point de départ en définissant le « binaire 2021 »

Cartographie des espaces consommés / non consommés

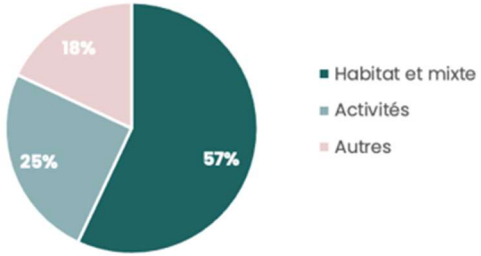
La photographie aérienne mobilisée datant de 2020, les images satellites « SPOT » ont été mobilisées afin de disposer d'un point de départ « 2021 ».

c. *Une consommation d'espaces NAF maîtrisée entre 2009 et 2021*

À l'échelle du territoire du PETR du Pays de Retz, 1 187 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur la période 2009 - 2021.

Les espaces NAF consommés entre 2009 et 2021 l'ont majoritairement été pour des projets à vocation d'habitat et mixte.

Part des espaces consommés dans les ENAF selon leur vocation



Sources : Conso ZAN 44 (Auran, collectivités locales, BDMOS Loire Atlantique, BD ortho IGN) – © AURAN

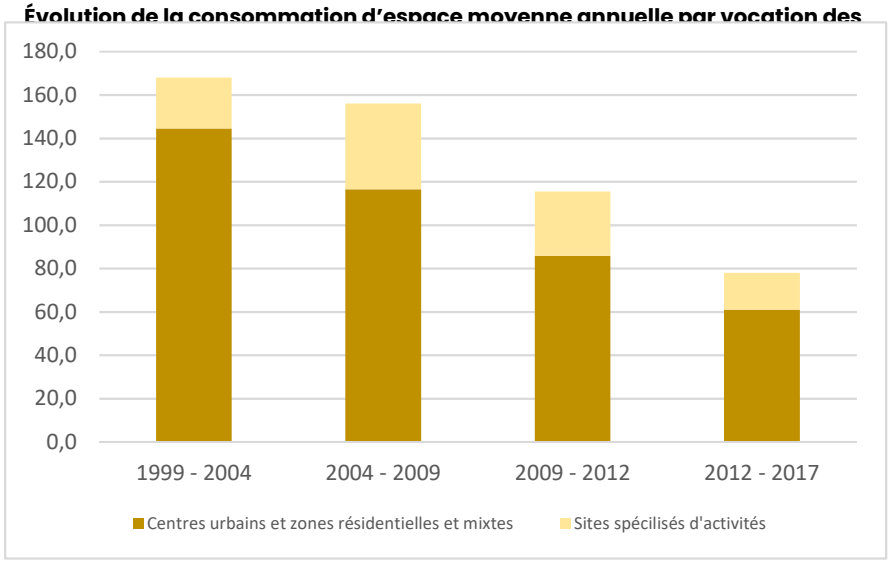
	Conso ZAN 44 2009 – 2021 (ha)	*Rythme annuel (ha/an)*	*Référence sur 10 ans* (ha)*
Pornic Agglo Pays de Retz	*574*	*48*	*478*
Sud Estuaire	*135*	*11*	*104*
Grand Lieu Communauté	*353*	*29*	*294*
Sud Retz Atlantique	*125*	*10*	*104*
Total PETR Pays de Retz	***1187***	***99***	***989***

Sources : Conso ZAN 44 (Auran, collectivités locales, BDMOS Loire Atlantique, BD ortho IGN) – © AURAN
* Consommations d'espaces NAF 2009-2021 ramenés sur une période référence de 10 ans, conformément à la loi Climat et Résilience.

A travers ces chiffres, le Pays de Retz confirme une trajectoire de modération de la consommation d'espaces déjà enclenchée depuis de nombreuses années.

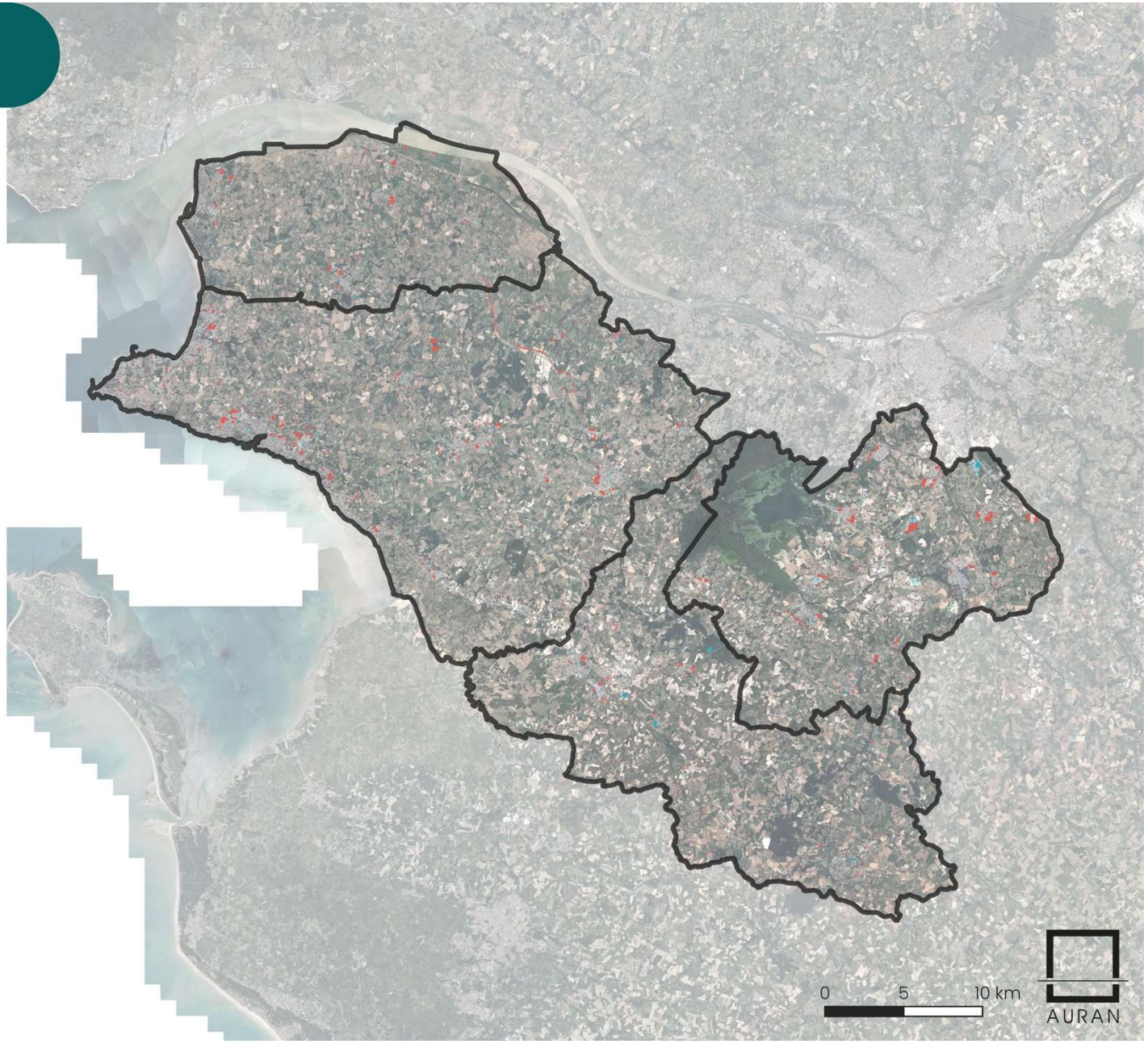
Si les méthodes d'analyse ont évolué ne permettant pas de comparer les données de consommation foncière, le suivi de la consommation d'espaces des observatoires précédents (REPFI) illustre la trajectoire volontaire engagée depuis les années 2000.

Évolution de la consommation d'espace moyenne annuelle par vocation des



Consommations

Conso ZAN 44



Évolutions de l'occupation des sols 2009-2021

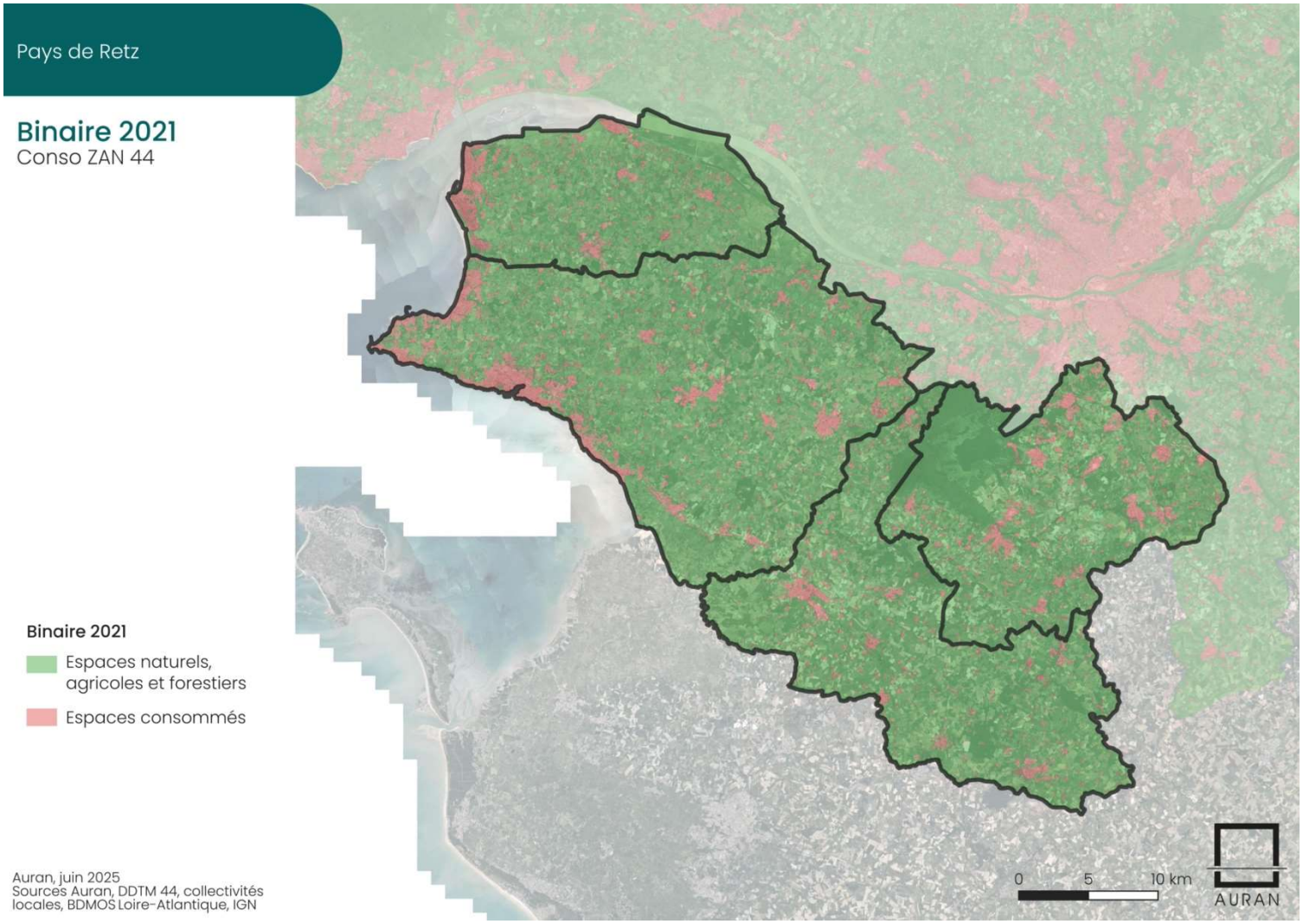
- Consommations en espace naturel, agricole ou forestier
- Opérations en renouvellement urbain

Auran, juin 2025
Sources Auran, DDTM 44, collectivités locales, BDMOS Loire-Atlantique, IGN

d. Le point de départ 2021 pour l'observation de la consommation d'ENAF

La cartographie ci-contre, sera le référentiel de suivi de la consommation d'ENAF sur la période postérieure à 2021.

Elle permettra de suivre la consommation future et la trajectoire de sobriété foncière poursuivie par le territoire.



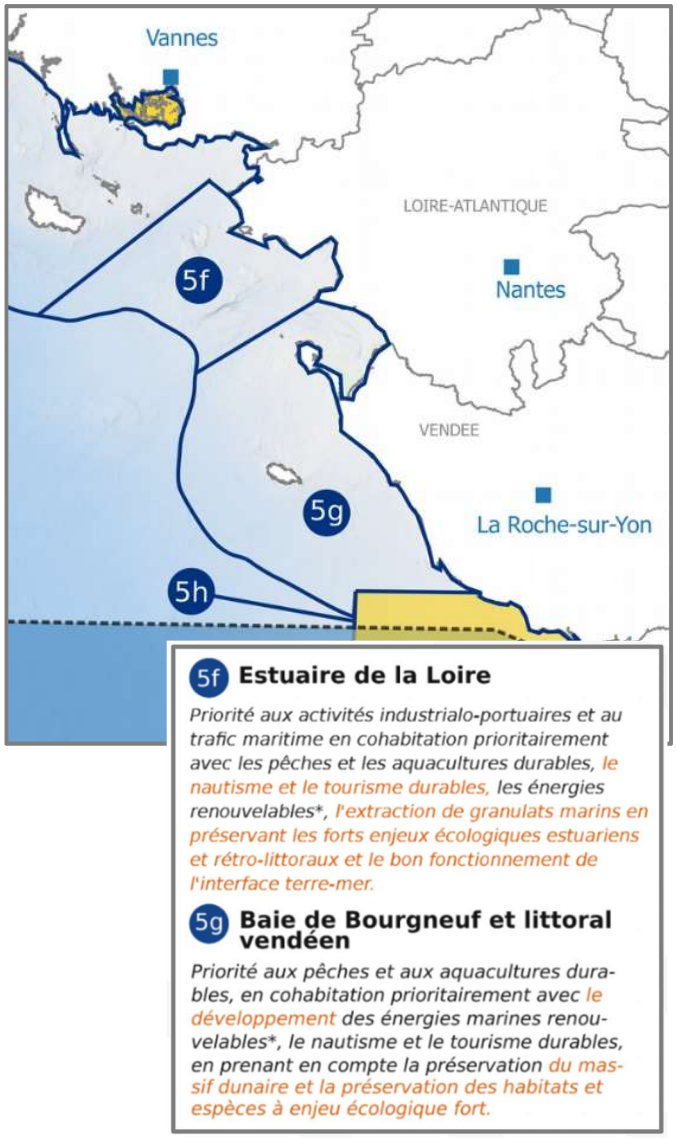
2. LE LITTORAL : UN ESPACE VULNERABLE AUX MULTIPLES USAGES

a. Le littoral une interface entre la terre et la mer

Le Pays de Retz est concerné par le Document Stratégique de la Façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO) qui comprend les limites administratives de la Bretagne et des Pays de La Loire.

Le Pays de Retz est concerné par deux zones : l'« Estuaire de la Loire » et la « Baie de Bourgneuf et littoral vendéen » ; la pointe St-Gildas faisant la séparation entre les deux zones.

Un travail sur la vocation de différentes zones a été réalisé, traduisant les objectifs socio-économiques et écologiques de ces zones. Ces vocations sont opposables dans les documents d'urbanisme et ainsi dans le SCoT.



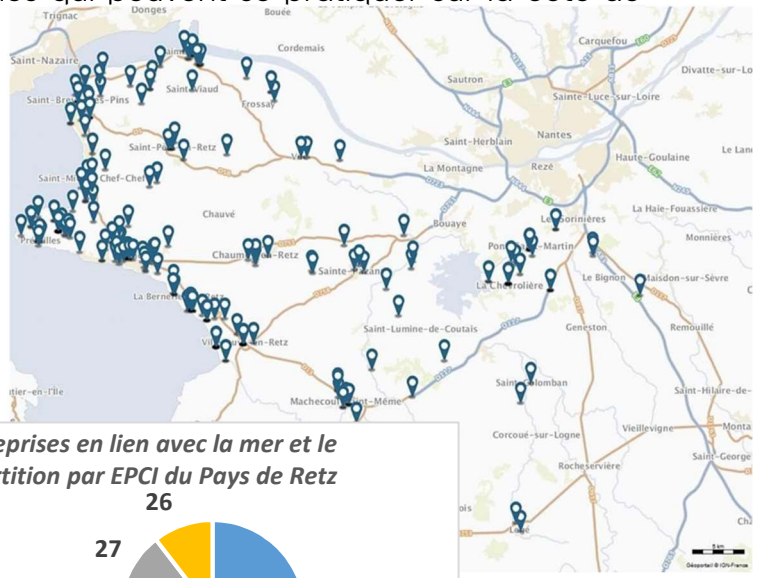
b. L'utilisation de l'espace marin et littoral

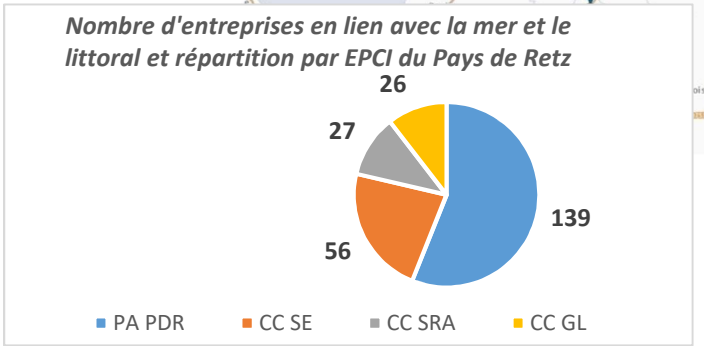
Un des axes de travail défini lors des séminaires mer et littoral du Pays de Retz était d'Accompagner la structuration et l'interconnaissance des filières économiques spécialisées de la mer et du littoral sur le Pays de Retz. Pour se faire, un travail de recensement a été engagé en 2018.

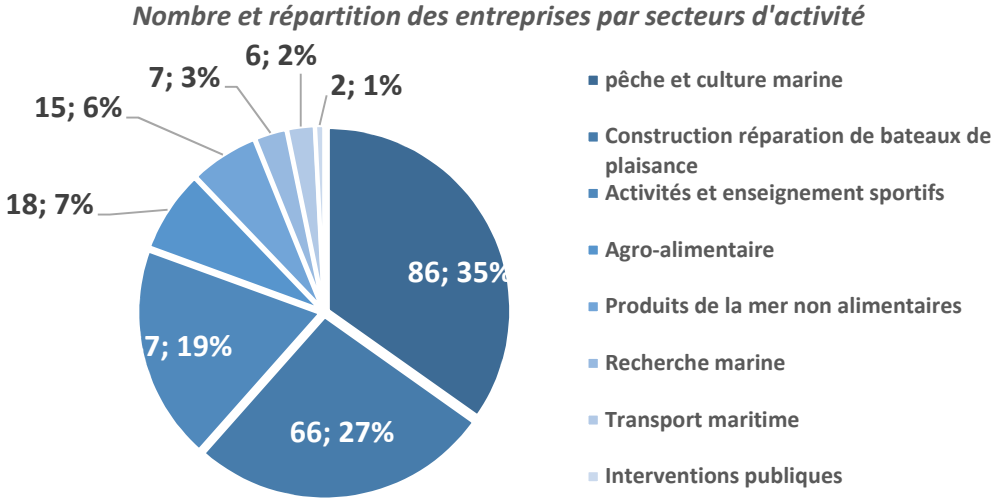
Une méthodologie a été établie sur la base d'une sélection de codes NAF, inspirer de la méthode de l'Observatoire National de la Mer et du Littoral.

Grâce à l'appui des chambres consulaires (CCI, CMA, CA44) et des services de développement économique des EPCI, une partie des entreprises ont pu être listées. Une consultation communale a ensuite été réalisée, obtenant après tri, environ 250 entreprises en lien avec la mer et le littoral sur l'ensemble du Pays de Retz (56% sur PAPDR, 23% sur CCSE, 11% sur CCSRA et 10% sur CCGL). Celles-ci sont classées en fonction de leur caractère maritime ; en effet, certaines ne sont pas spécialisées que sur le maritime (env. 1/5) à des degrés différents.

Trois secteurs sont particulièrement présents sur le territoire : les activités primaires liées aux ressources marines, les activités liés à la construction et la réparation de bateaux de plaisance et l'enseignement sportif lié à la diversité des activités nautiques qui peuvent se pratiquer sur la côte de Jade.







1. Plaisance, ports et cales de mise à l'eau

La plaisance contribue à l'identité maritime du Pays de Retz avec l'accès à des bassins de plaisance attractifs, avec des conditions de navigation variées adaptées à toutes les pratiques, des structures d'accueil (ports et zones de mouillages).

En 2015, les services de la DDTM de Loire-Atlantique ont réalisé une étude portant sur la caractérisation des besoins en matière d'équipements de plaisance. Cette étude confirmait :

- Une offre complète et diversifiée d'accueil de bateaux de plaisance, mais soulignée des dysfonctionnements des services de mise à l'eau.
- Des pratiques en pleine évolution.
- Une diminution progressive de la demande avec un contexte favorable pour les équipements les moins chers et ceux à haut niveau de services.

L'évolution des pratiques (de la propriété à l'usage, « ubérisation », « AirBnB » à quai, habitat portuaire…) ainsi que les évolutions sociologiques marquent probablement la fin du modèle actuel. Elle se traduit notamment par la réduction de la demande et par conséquent des listes d'attente, qui pourrait conduire à une libération progressive des espaces portuaires.

Les ports

Le Pays de Retz compte plusieurs ports pouvant être uniquement consacrés à la plaisance mais également destinés aux activités de pêche et de conchyliculture (port à flot sur ponton ou ports d'échouage). On dénombre plus de 2200 places de plaisance sur le Pays de Retz.

Les zones de mouillage

En plus des places en port, sur le littoral du Pays de Retz huit zones de mouillage individuelles (ZMI) sont identifiées par les services de l'Etat. Les services de la DDTM 44 délivre des AOT de 5 ans. Les plaisanciers peuvent ainsi déposer un corps mort sur lequel leur bateau sera attaché. En octobre 2018, 84 des 198 places autorisées étaient attribuées. Malgré une occupation très faible par rapport au nombre de places fixées initialement, cette occupation est relativement stable depuis quelques années. Ce mode de plaisance n'offre pas de services portuaires et les bateaux sont soumis aux conditions météorologiques du site.

Les sites se trouvent sur les communes de La Plaine sur Mer, La Bernerie en Retz et Les Moutiers en Retz.

Il n'existe qu'une seule zone de mouillage et d'équipement légers (ZMEL), dite collective, sur la côte de Jade. Elle se situe à La Bernerie en Retz ; elle accueille 37 places en échouage. Ce site est géré par l'association l'Abri côtier.

Les cales de mise à l'eau

Le Département de Loire-Atlantique, dans le cadre de son Plan nautisme, a élaboré un référentiel des cales de mise à l'eau (fluviales et maritimes) sur son territoire afin de les évaluer et les promouvoir. La méthode a ainsi pu être mise en œuvre sur le territoire du Pays de Retz.

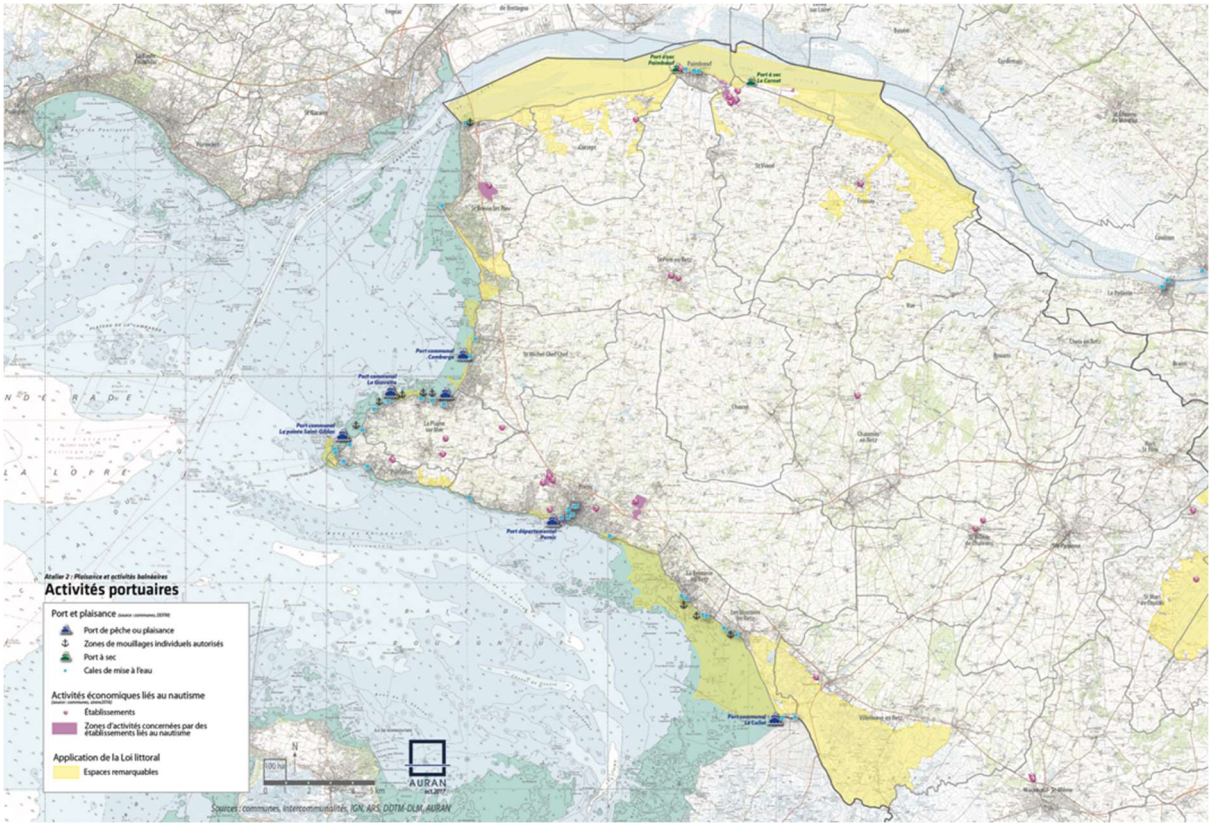
À l'aide d'un recensement de la DDTM et d'un travail sur vue aérienne, l'ensemble des accès à l'eau a été étudié in situ.

Plus d'une centaine d'accès à la mer ont été répertoriés sur le Pays de Retz, seule une vingtaine peut être considéré comme des cales adaptées à la plaisance ; les autres ont été catégorisées simplement en "cales" (pouvant être utilisées pour d'autres activités nautiques) ou seulement en "descentes de plage" (ex : accès très étroit ou réservé aux pompiers).

Un travail supplémentaire a été réalisé afin de visualiser l'offre de cales à l'échelle du Pays de Retz. En effet, les "cales plaisance" et les "cales", ont été classées en fonction de si l'accès était partagé (avec un club nautique, ou conchyliculteurs), réservé ou même interdit.

Ce travail doit permettre dans un 2nd temps de réfléchir à la priorisation de certaines cales pouvant évoluer notamment par rapport à la problématique de stationnement à proximité.

Au printemps 2019, le Département de Loire-Atlantique a ouvert un portail sur internet, référençant les cales de mise à l'eau adaptées à la plaisance, valorisant ainsi le travail effectué sur le Pays de Retz



2. Pêche professionnelle (embarquée et à pied)

Selon le diagnostic stratégique réalisé par le Département, la pêche est une activité mature bien gérée qui exploite pleinement les ressources et l'espace de son territoire. La pêche ligérienne professionnelle est constituée de la pêche embarquée (hauturière et côtière), et de la pêche à pied.

Le territoire du Pays de Retz ne possède pas de criée mais certains ports accueillent des professionnels de la pêche. Une bonne quarantaine de pêcheurs a été recensée lors du diagnostic économique.

Ce secteur est marqué par la baisse des effectifs liée à la fois aux difficultés de recrutement, à une image pas assez attrayante du métier. De plus, la flotte de la pêche embarquée est vieillissante, et présente des difficultés de financement du renouvellement.

La pêche à pied professionnelle est pratiquée principalement en Nord Loire et de manière plus occasionnelle en Sud Loire. Elle est soumise à de fortes pressions à la fois environnementales (qualité des eaux côtières) mais aussi à la concurrence sur l'espace (nouvelles activités, pêche à pied de loisirs).

3. Pêches de loisir

Les principaux sites de pêche à pied du Pays de Retz se situent à La Bernerie en Retz, au sud du territoire, et à la Plaine sur mer.

Les principales espèces pêchées sont : les palourdes, huîtres, coques, moules…

L'activité est réglementée en termes de taille, quota, et période de pêche par espèce.

Une guide des bonnes pratiques a été édité par la fédération nationale de la plaisance et des pêches en mer.

- L'activité est représentée par une association très présente sur le Pays de Retz : l'association des pêcheurs à pied de la Côte de Jade (APPCJ). Celle-ci rassemble plus de 1500 adhérents et à pour mission de :
- Maintenir le libre accès à la mer et aux lieux de pêche fréquentés par les pêcheurs à pied.
- Participer à l'étude de tout projet pouvant **porter atteinte à la protection du littoral et aux droits de pêche déjà acquis.**
- Informer le public par toute expression, sur la règlementation en vigueur.

La majeure partie des plaisanciers du Pays de Retz pratique la pêche de loisirs.

4. Conchyliculture

La conchyliculture dans le Pays de Retz regroupe une trentaine d'entreprises. Ce sont principalement les huîtres (dans la Baie de Bourgneuf) et les moules (à La Plaine et au large de l'estuaire de la Loire) qui sont produites. Les professionnels sont pour la plupart regroupés dans des zones conchylicoles.

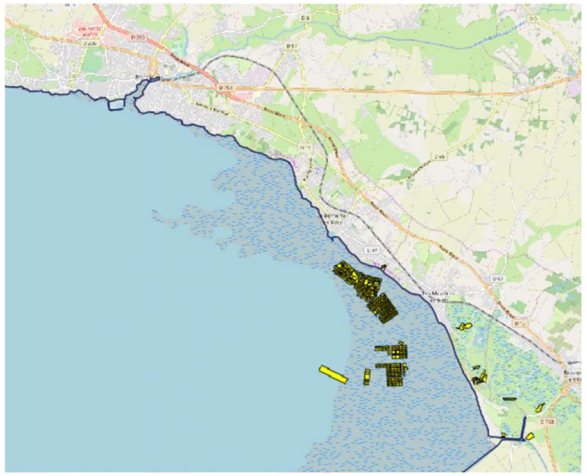
Les concessions de cultures marines pour les professionnels de la côte de Jade sont dans la zone de l'estuaire de la Loire pour les moules, élevées en bouchot, et les parcs à huîtres sont quant à eux dispersés sur plusieurs sites sur l'estran.

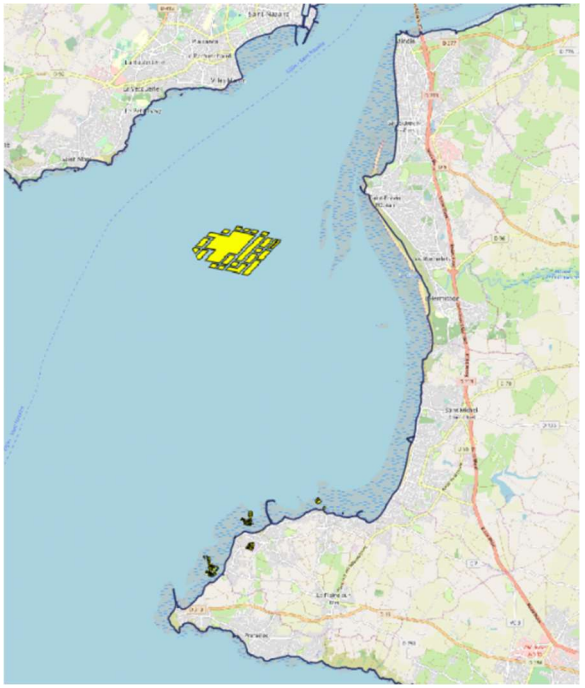
En termes de labellisation, le territoire est couvert par la Charte Qualité "Huître Vendée Atlantique" portée par le Comité Régional de Conchyliculture.

Pour les moules de bouchot, les six mytiliculteurs de La Plaine sur Mer ont créé la marque « La Plainaise » pour les moules afin de valoriser ce produit rare..

Ces activités sont très dépendantes de la qualité des eaux littorales. L'activité fournit des emplois qui sont pour l'essentiel locaux avec une saisonnalité marquée. La diversification des productions (algoculture, multi-coquillages) et le développement de circuits courts de consommation sont des opportunités pour ce secteur.

Zones de conchyliculture





5. Saliculture

La **saliculture** fait partie de la richesse patrimoniale et de l'identité maritime de la Loire-Atlantique, renforcée par l'Indication géographique protégée (IGP) sur Guérande. Mais, à la frontière avec la Vendée, le Marais breton produit également du sel. A la limite sud du Pays de Retz, trois paludiers exercent sur le territoire.

Source d'attractivité touristique avec des visites de sites, cette activité est fortement sensible à la qualité des eaux. Elle est menacée à la fois par les effets du changement climatique, par l'artificialisation des sols urbanisés.

6. Construction et réparation navale

Le secteur est composé à l'échelle départementale d'un tissu industriel composite (grands groupes, ETI, PME, TPE) avec une forte présence de grands maîtres d'œuvre qui sont les employeurs principaux du bassin d'emploi de Saint Nazaire. Ils contribuent à la renommée internationale du grand port maritime de Nantes-Saint Nazaire.

À l'échelle du Pays de Retz, ce secteur est caractérisé principalement par la construction et la réparation de bateaux de plaisance. On dénombre plus d'une soixantaine d'entreprises.

Le secteur de la déconstruction de navires de plaisance hors d'usage est une filière économiquement viable au regard de la flotte vieillissante, et peu représenté actuellement.

7. Loisirs et sports nautiques

Le littoral ligérien se prête particulièrement bien au développement de tous les loisirs nautiques avec de vastes espaces littoraux plats et largement accessibles associés à des espaces maritimes ventés et sécurisés. Ces atouts expliquent la présence de nombreux clubs et écoles spécialisées vers les sports nautiques.

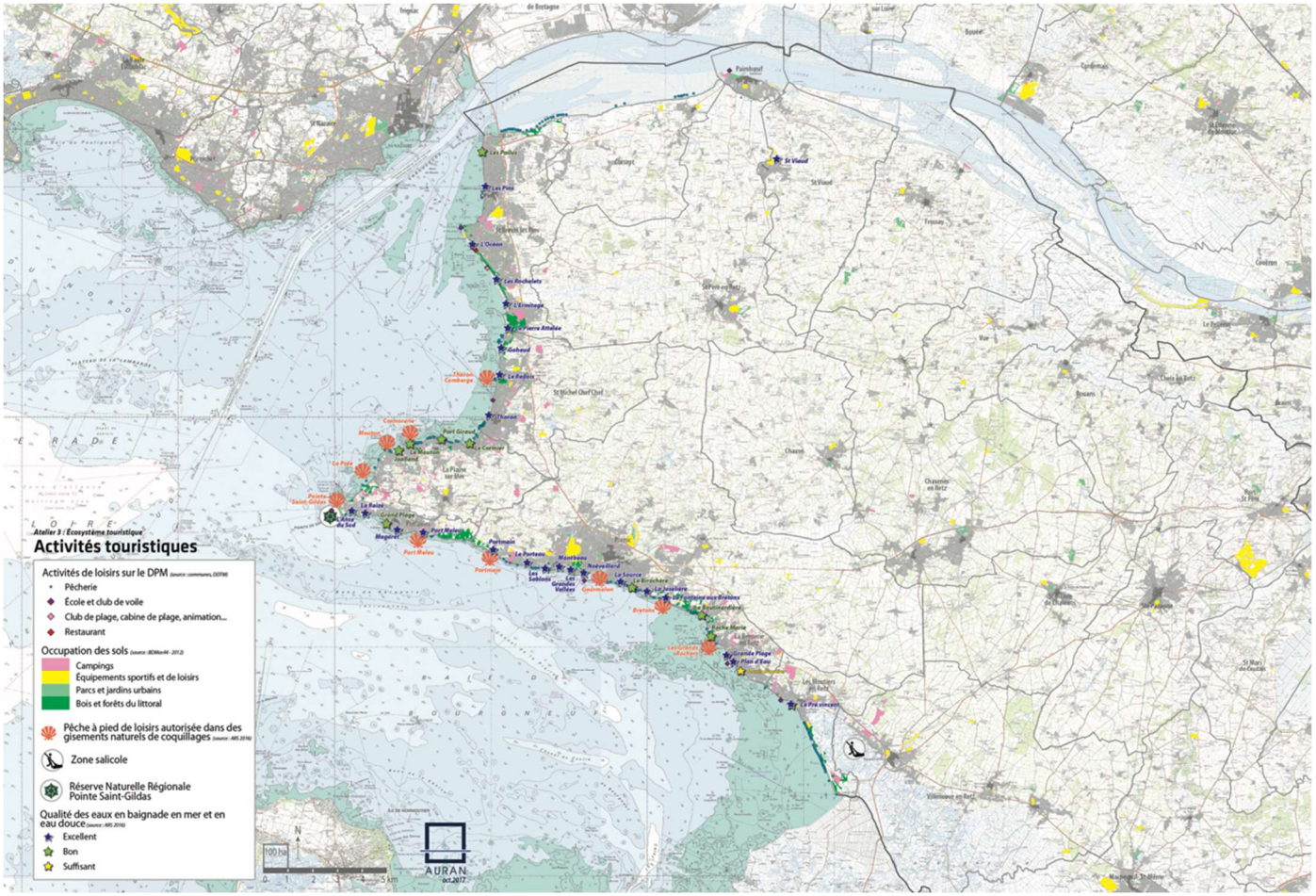
Cette multitude est aussi une faiblesse et une menace au développement de ces activités dans la mesure où la filière manque de structuration et de fédération autour d'un objectif commun (filière principalement constituée de petites entreprises). Le potentiel de croissance est significatif, qui plus est les loisirs et sports nautiques représentent un secteur dynamique véhiculant une image positive et jeune pour le territoire.

À l'échelle du Pays de Retz, on dénombre près d'une cinquantaine d'entreprises, une dizaine de clubs nautiques proposant une à plusieurs activités. On pratique sur la côte de Jade : la voile, l'aviron, le char à voile, le paddle, le surf, le kite surf, le kayak...

8. Tourisme littoral et rétro-littoral

Le tourisme littoral existe de longue date sur le Pays de Retz notamment par la présence de stations balnéaires.

Depuis quelques années, le tourisme en rétro-littoral se développe en corrélation avec la demande.



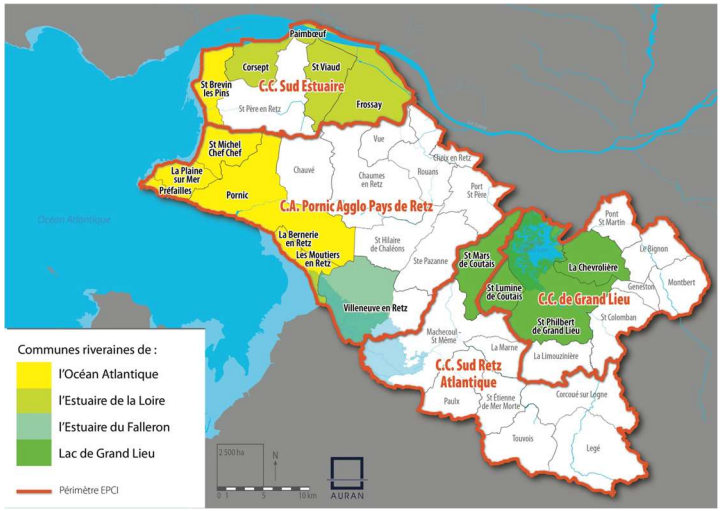
9. Transports

Le transport maritime est très peu développé sur le Pays de Retz. Quelques croisières à passagers existent au départ de Pornic mais il n'existe pas de liaisons maritimes à proprement parlé. Seule une navette est mise en place entre St-Brévin et St-Nazaire en période estivale pour permettre aux vélos de traverser la Loire.

c. Le Pays de Retz, un territoire soumis à la loi littoral

16 des 41 communes du SCoT du Pays de Retz sont concernées par la loi Littoral :

- 7 au titre de l'océan Atlantique,
- 4 au titre du lac de Grand Lieu,
- 4 au titre de l'estuaire de la Loire,
- 1 au titre de l'estuaire du Falleron.



Le 26 octobre 2023, la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire, qui localisait sur son territoire d'application dont le SCoT du Pays de Retz les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables et boisés significatifs et les espaces proches du rivage a été abrogée. Jusqu'ici le SCoT approuvé en 2013, reprenait dans ses orientations les éléments identifiés par la DTA tels quels.

3. ÉNERGIE : MOINS ÉMETTRE ET PLUS PRODUIRE

a. *Des PCAET sur le territoire pour aller vers la neutralité carbone*

Le PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble des problématiques air, énergie et climat sur leur territoire.

Obligatoire pour certaines métropoles et intercommunalités, le PCAET définit sur le territoire concerné :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter.
- Le programme d'action à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique…

En 2017, le PETR a porté une assistance à maîtrise d'ouvrage commune aux quatre EPCI pour élaborer les Plans Cliamt Air Energie erritoriaux (PCAET) sur une base commune.

	Objectifs des PCAET des EPCI du territoire
Sud Estuaire	• Baisse de **7%** des consommations énergétiques totales d'ici 2030 et de **22%** d'ici 2050 ; • Couverture des besoins en énergies par des énergies renouvelables à hauteur de **30%** en 2030 et **79%** en 2050 ; • Atteindre les objectifs règlementaires du Plan national de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques.
Pornic Agglo	• Consommation énergétique : **-25%** par habitant en 2030 (soit -**6%** de consommation totale) et **-53%** par habitant en 2050 (soit **-25%** de consommation totale) ; • Production d'énergies renouvelables : **43%** de couverture des besoins en énergie en 2030 et **144%** de couverture des besoins en 2050 ; • Émissions de GES : **-27%** par habitant en 2030 (soit **-9%** des émissions totales) et **-55%** par habitant en 2050 (soit **-28%** des émissions totales).
Sud Retz Atlantique	• Consommation énergétique : **-36%** par habitant en 2030 (soit **-26%** de consommation totale) et **-62%** par habitant en 2050 (soit **-47%** de consommation totale) ; • Production d'énergies renouvelables : **59%** de couverture des besoins en énergie en 2030 et **224%** de couverture des besoins en 2050 ; • Émissions de GES : **-33%** par habitant en 2030 (soit **-21%** des émissions totales) et **-60%** par habitant en 2050 (soit **-45%** des émissions totales).
Grand Lieu Communauté	• Consommation d'énergie : **-9%** en 2026, **-14%** en 2030, **-30%** en 2050 ; • Production d'énergies renouvelables : **x2** en 2026, **x3** en 2030, **x8** en 2050 ; • Émissions de GES : **-9%** en 2026, **-13%** en 2030, **-28%** en 2050 ; • Polluants atmosphériques : **-23%** en 2026, **-36%** en 2030, **-42%** en 2050.

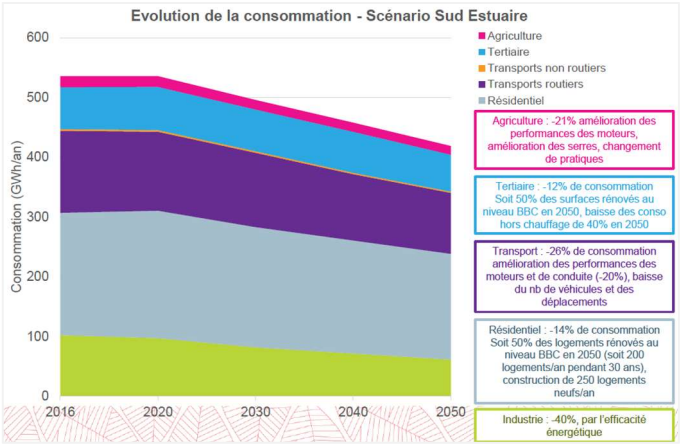
Tous les objectifs se basent sur l'année 2016 en termes de production énergétique, de consommation énergétique et en termes d'émission de GES.
Sources : PCAET des intercommunalités

➤ La maîtrise de la demande en Énergie (baise de -

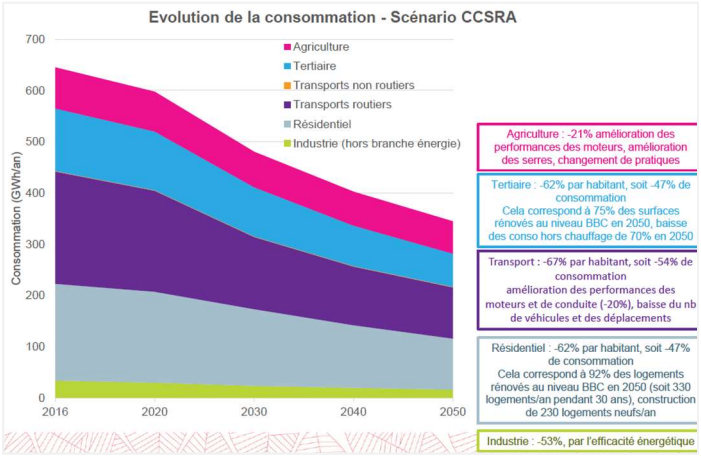
20%)

Synthèse des objectifs de réduction de la consommation énergétique portés par chaque EPCI

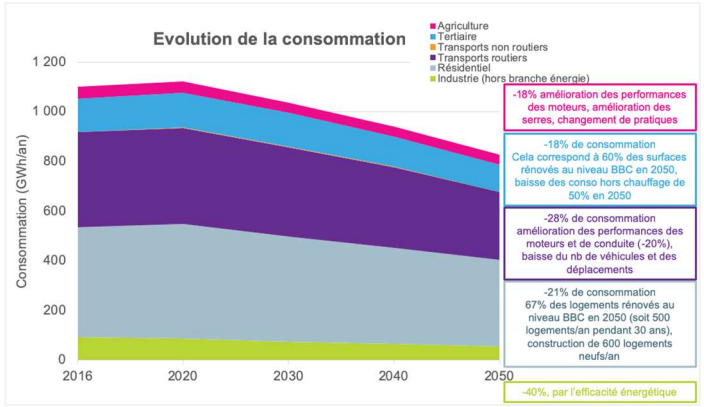
C.C. Sud Estuaire



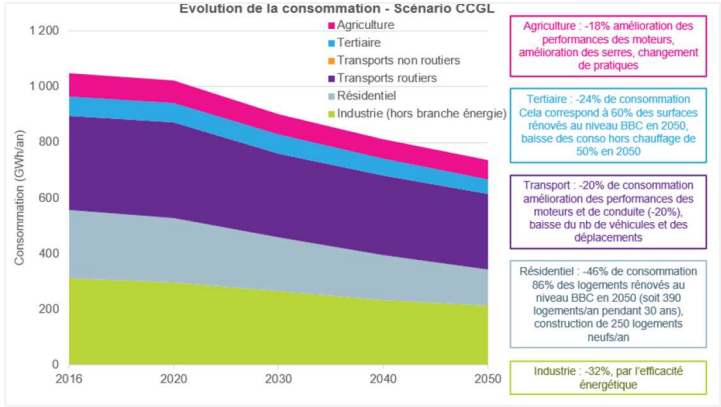
Sud Retz Atlantique Communauté



Pornic agglo Pays de Retz



Grand Lieu Communauté

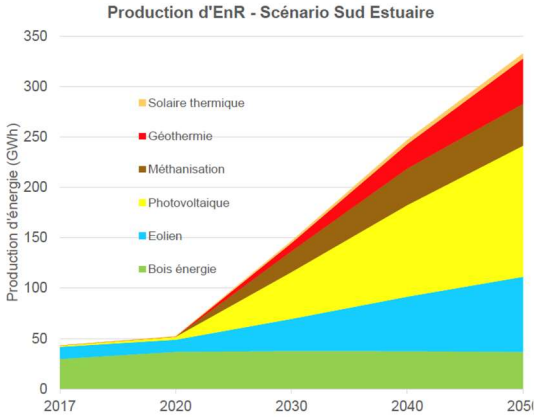


Une trajectoire de production d'ENR ambitieuse

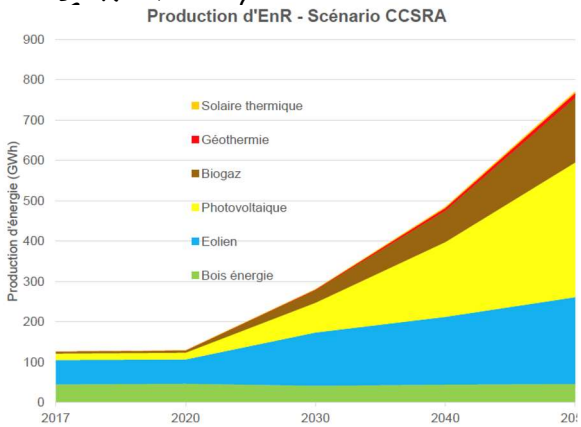
Afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone, le PETR affiche pour les 4 PCAET l'ambition de couvrir la totalité des besoins énergétiques de l'agglomération des communes par une production locale d'énergie renouvelable à l'horizon 2050.

Synthèse des trajectoires de productions d'ENR des EPCI, mettant en évidence la complémentarité territoriale à travers les potentialités du territoire.

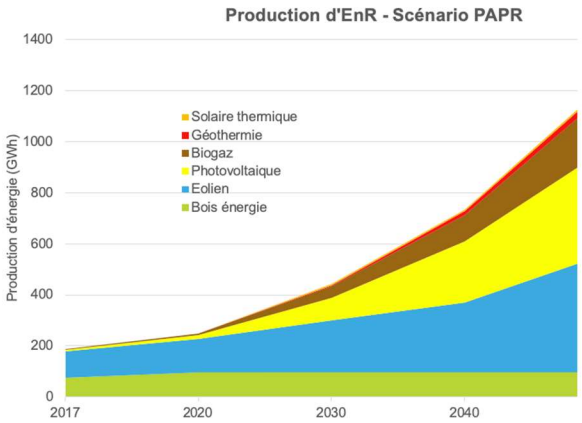
C.C. Sud Estuaire



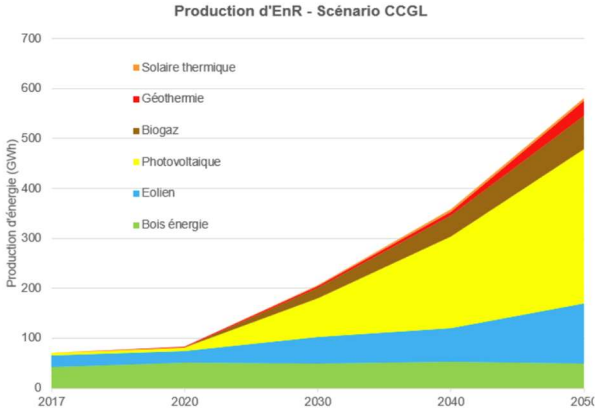
Sud Retz Atlantique



Pornic agglo Pays de Retz



Grand Lieu Communauté

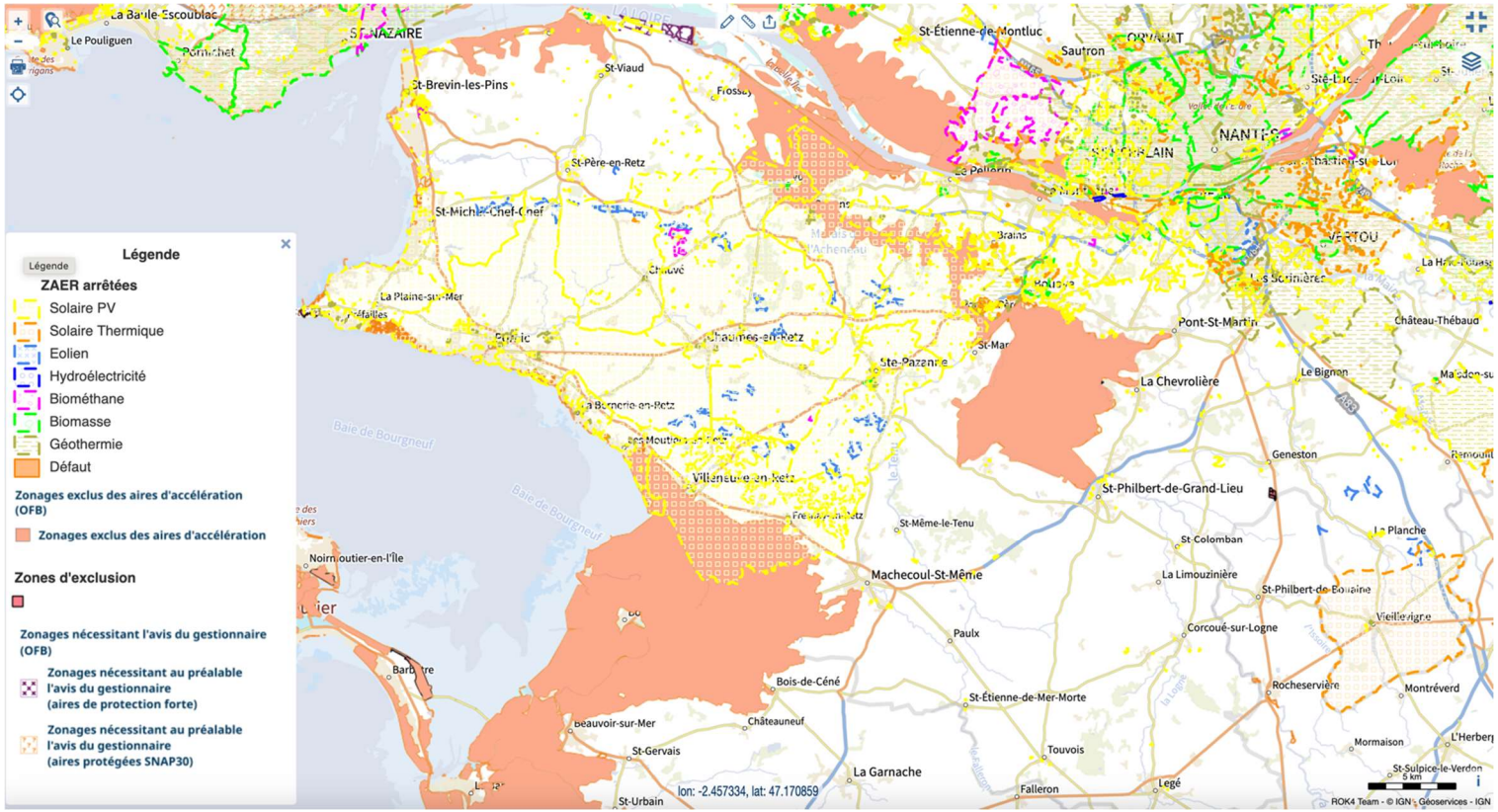


b. *Mise en place de stratégies de production d'énergies propres avec les ZAEnR*

Les ZAEnR (zones d'accélération des énergies renouvelables) sont des zones propices à l'implantation des énergies renouvelables, pour lesquelles il y a un potentiel en termes de production d'énergie. Ces zones concernent toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, etc.

Il s'agit d'un exercice cartographique et opérationnel, un premier « crible » qui ne nécessite pas d'études particulières. Elles ne sont pas exclusives et des projets peuvent être développés en dehors des ZAEnR. À contrario, elles ne figent pas des secteurs en attendant d'éventuels porteurs de projets.

Le ministère a mis en place un portail cartographique à destination des collectivités et porteur de projet permettant de visualiser les données objectives sur les thématiques énergétiques dont les zones d'accélération des ENR définies par les communes.



4. RESSOURCES : SYNTHESE

Une dynamique de sobriété foncière déjà engagée depuis plusieurs années

Un territoire littoral estuarien et lacustre soumis à de nombreuses pressions et vulnérabilités qu'il convient d'évaluer et d'anticiper

Des usages nombreux sur l'interface terre-mer, qui contribuent à la dynamique spécifique des territoires littoraux

Des PCAET harmonisés, qui permettent d'engager le territoire vers la neutralité carbone, et qui fixent des ambitions fortes pour le Pays de Retz en matière de réduction de la consommation d'énergie et de production d'énergie renouvelable

Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz
60 impasse du Vigneau
44 680 Sainte-Pazanne
02 40 02 10 72
contact@petr-paysderetz.fr
www.petr-paysderetz.fr