

RÉVISION GÉNÉRALE DU

SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
du Pays d'Ancenis

Diagnostic

Réalisé en octobre 2021 – mis à jour en août 2025

pays-ancenis.com



REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_DR-044-244400552-20251211-118C2025121

Sommaire

DEMOGRAPHIE.....4

Que dit le SCoT en vigueur ?..... 5

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ? 6

Quel état des lieux ?..... 7

Un accroissement démographique continu à l'échelle du Pays d'Ancenis 7

Mais des dynamiques contrastées selon les secteurs géographiques 8

Une attractivité résidentielle qui ne se dément pas 11

Une tradition industrielle et agricole qui se retrouve dans les CSP 13

Toujours plus de diplômés... mais des formations professionnelles pas toujours adaptées 15

Des écarts de revenus plutôt faibles traduisant un modèle social typique des territoires productifs des Mauges et du Bocage Vendéen 17

Des tailles de ménages plus petites que par le passé 19

Ce qu'il faut retenir 20

Points d'analyse..... 21

La matrice AFOM 22

Les grands enjeux 23

HABITAT 24

Que dit le SCoT en vigueur ?..... 25

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ? 26

Quel état des lieux ?..... 28

Les caractéristiques du parc existant 28

Un parc majoritairement constitué de résidences principales, en hausse constante 28

Des résidences secondaires en croissance...modérée..... 29

Un parc majoritairement constitué de maisons individuelles et occupé par des propriétaires 30

Un parc majoritairement constitué de logements de grande taille 31

Un parc ancien 32

Une faible vacance structurelle qui laisse peu de marges de manœuvre 32

Le contexte et la dynamique de production de logements..... 34

Une production de logements qui ne répond pas à tous les besoins 34

Des logements commencés en nombre limité par rapport aux besoins 35

Les dynamiques de marché 37

Volume des transactions et augmentation des prix 37

Le parc social 40

Composition et occupation 40

Une inadéquation entre demande et attribution 41

Ce qu'il faut retenir 42

Points d'analyse 43

La matrice AFOM..... 44

Les grands enjeux 45

EQUIPEMENTS-SERVICES 46

Que dit le SCoT en vigueur ? 47

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?..... 48

Quel état des lieux ?..... 49

La densité d'équipements 49

Les trois niveaux de gamme d'équipements 50

L'éducation 51

La santé..... 52

Le sport, la culture et les loisirs 54

Les services aux particuliers 55

Ce qu'il faut retenir 56

Points d'analyse 57

La matrice AFOM..... 58

Les grands enjeux 59

MOBILITES 60

Que dit le SCoT en vigueur ? 61

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?..... 62

Quel état des lieux ? 64

Le réseau routier	64	Une offre commerciale polarisée par une zone de chalandise, qui rayonne au-delà du Pays d'Ancenis	102
L'aéroport du Pays d'Ancenis	67	Une offre foncière structurée et des ambitions de développement à traduire dans le SCoT	105
Les besoins de mobilités et les modes de déplacement	68	Un volume élevé de demandes et une surreprésentation sur le quadrant central	106
Les déplacements contraints qui concernent le travail et les études, soit près d'un tiers de l'ensemble des déplacements sur le territoire ;	68	Des surfaces demandées importantes, en décalage avec les surfaces vendues	106
L'offre de mobilité sur le territoire	70	Une forte représentation des demandes endogènes	107
Les transports en commun régionaux	70	Une capacité de mobilisation des dents creuses et de densification limitées	108
Le transport en car	70	Du foncier en ZAE sous contraintes	109
Le transport en train	71	Une faible vacance en ZAE	109
L'accès aux gares	72	Le bilan des ZAE prévues dans le SCOT de 2014	110
Le stationnement en gare	74	Une réponse sélective aux demandes	110
La mobilité partagée	75	<i>Ce qu'il faut retenir</i>	111
Transport à la demande	75	<i>Points d'analyse</i>	112
Covoiturage	75	<i>La matrice AFOM</i>	114
Les mobilités solidaires	77	<i>Les grands enjeux</i>	115
Les mobilités actives	78	CONSOMMATION FONCIERE	116
La connexion aux transports urbains de la métropole nantaise	79	<i>Que dit le SCoT en vigueur ?</i>	117
L'intermodalité	80	<i>Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?</i>	118
L'électromobilité	81	<i>Quel état des lieux ?</i>	119
La desserte numérique	82	Une consommation foncière globale tendancielle à la baisse depuis 2004 ...	119
<i>Ce qu'il faut retenir</i>	83	Depuis 2021	122
<i>Points d'analyse</i>	84	<i>Ce qu'il faut retenir</i>	123
<i>La matrice AFOM</i>	85	<i>Points d'analyse</i>	124
<i>Les grands enjeux</i>	86	<i>Les grands enjeux</i>	125
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	87	SYNTHESE	126
<i>Que dit le SCoT en vigueur ?</i>	88	<i>Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?</i>	127
<i>Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?</i>	89	<i>La philosophie du SCoT</i>	127
<i>Quel état des lieux ?</i>	92	<i>Le SCoT, un document pour mettre en œuvre le développement durable</i>	128
L'emploi progresse, en particulier sur le pôle principal	92	<i>Le SCoT, un document stratégique pour valoriser les spécificités du territoire</i>	128
Un territoire qui constitue un pôle d'emplois	94		
Une vraie faculté de résilience face aux chocs économiques	95		
Un taux de chômage bas sur fond de dynamiques territoriales contrastées	96		
Un accroissement des ressources humaines cependant insuffisant	97		
Une réalité industrielle qui ne se dément pas	98		
Un territoire productif en évolution	100		

Le SCoT, un document normé et répondant à une exigence de hiérarchie des normes	129
Le contexte et le cadre de la révision du SCoT	130
Le SCoT en vigueur	130
Les évolutions du contexte institutionnel	132
Les démarches permettant d’approfondir les orientations du SCoT en vigueur	132
Les évolutions du contexte réglementaire	133
Synthèse de l’analyse des résultats de l’application du SCoT	133
Objectifs à poursuivre dans le cadre de la révision	133
Les grands traits du territoire.....	135
Un découpage territorial en résonnance avec la diversité des cadres de vie	135
Un accroissement démographique continu à l’échelle du Pays d’Ancenis	136
Mais des dynamiques contrastées selon les secteurs géographiques	136
Un territoire en phase de vieillissement	138
Une attractivité résidentielle continue	139
Des écarts de revenus plutôt faibles traduisant un modèle social typique des territoires productifs des Mauges et du Bocage Vendéen	140
Un parc majoritairement constitué de résidences principales, en hausse constante	140
Un territoire d’emplois possédant une signature productive évidente	141
Le sol, ressource naturelle socle de l’économie agricole et des paysages	143
Une attractivité territoriale forte, liée aux paysages et à l’environnement.....	144
Synthèse	145

DEMOGRAPHIE

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :

Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre :

- Un pôle urbain principal, une frange Ouest portée par le développement de l'agglomération nantaise
- Une frange Est/Nord-Est rurale avec un enjeu fort de maintien de la vie locale

Axe 2

La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

Cet espace et ces ressources étant des supports d'activités économiques et d'aménités auprès des populations, le projet cherche à les préserver

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- **Habiter et vivre en pays d'Ancenis**
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

Au sein du premier axe, l'objectif « Habiter et vivre en Pays d'Ancenis », affiche les objectifs suivants :



Une croissance maîtrisée avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,1 %/an.

75 000 habitants en 2030 ;

+ 15 000 habitants à horizon entre 2014 et 2030.

Un besoin en construction neuve de 400 logements par an entre 2014 et 2030.

38 % dans les pôles d'équilibre ou assimilés.

25 % dans les pôles de proximité.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

Est-ce que l'objectif du SCoT est en adéquation avec l'évolution démographique constatée ?

- La croissance démographique observée lors du bilan du SCoT en vigueur est conforme au scénario retenu par le SCoT.

Évolution du nombre d'habitant
(Source : Bilan du SCoT, 2019)

	2009	2011	2016	Objectif SCOT 2030
TOTAL périmètre SCOT (sans Ingrandes et Freigné)	58 868	60 157	63 818	75 000


732 nouveaux
habitants en
moyenne par an
sur la période
2011-2016

Sur la période 2011-2016, qui est celle du bilan du SCoT, le taux de croissance annuel moyen est de 1,19%. Il y a eu 3 661 nouveaux habitants.

Sur la période 2013/2018, qui est la dernière publiée par l'INSEE au moment où ces lignes sont écrites, cet accroissement annuel moyen est de 0,8 %, soit + 2 622 habitants pour toute la période.

Quel état des lieux ?

Un accroissement démographique continu à l'échelle du Pays d'Ancenis

Si l'accroissement démographique du Pays d'Ancenis est une caractéristique permanente du territoire depuis 1968, son rythme et ses ressorts sont différents suivant l'échelle de temps retenue.

Depuis 20 ans, la population du territoire a augmenté de plus de 35% alors que la croissance de la population à l'échelle de la Loire-Atlantique est de 5 points inférieurs et celle de la Région Pays de la Loire est 15 points inférieurs.

Cette forte augmentation reflète l'euphorie de la 1^{ère} décennie des années 2000 où le rythme annuel moyen de croissance de la population (TCAM) sur le Pays d'Ancenis était de 1,83% et essentiellement dû au solde migratoire (taux de 1,2% par an). Toutefois, même si le rythme élevé d'accroissement sur cette période est essentiellement dû au solde migratoire, la variation annuelle due au solde naturel est également élevée.

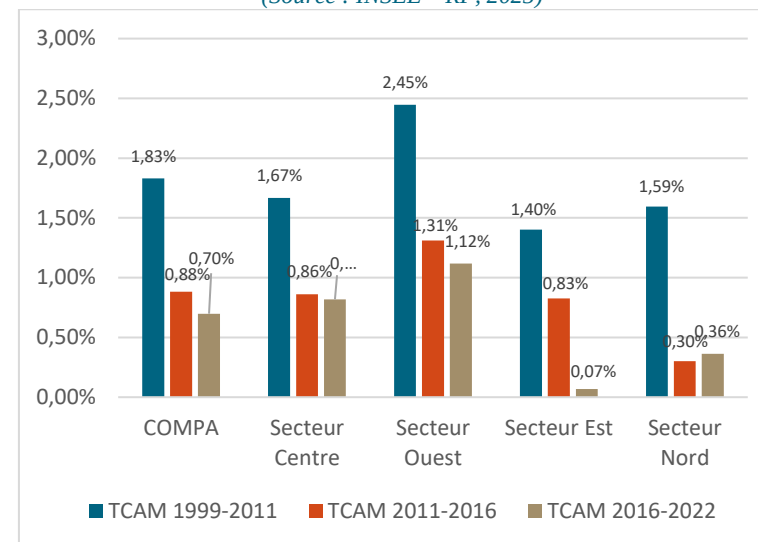
A partir de 2011, le rythme se ralentit considérablement (TCAM de 0,88% sur la période 2011-2016) et, désormais, le moteur de la croissance est le solde naturel (0,6% pour la variation annuelle due au solde naturel et 0,3% pour ce qui relève du solde migratoire).

Le ralentissement du rythme d'accroissement de la population se poursuit sur la période 2016-2022 (TCAM de 0,7%) avec une nouvelle bascule concernant le moteur de la croissance : le solde migratoire redevient prépondérant (0,5% contre 0,2% pour le solde naturel), **ce qui traduit à la fois le maintien de l'attractivité du territoire mais également le vieillissement de la population.**

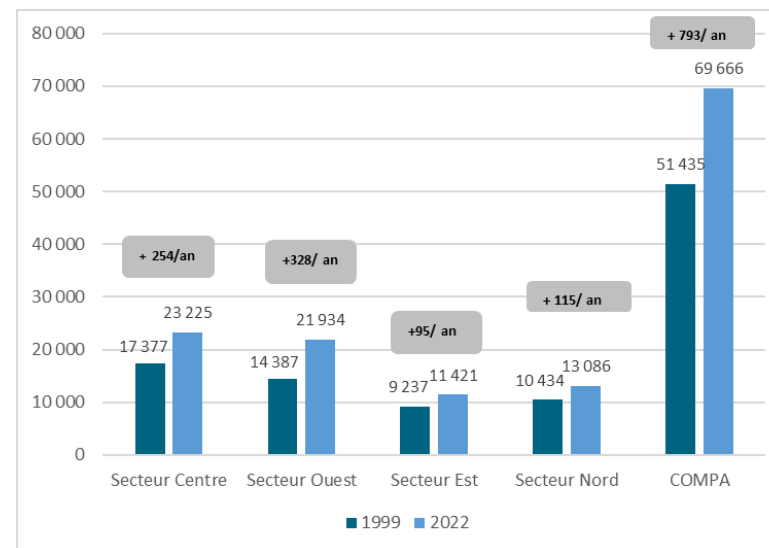
Aux échelles de la Région Pays de la Loire et du Département de Loire-Atlantique, on observe ce mouvement continu de ralentissement du rythme d'accroissement de la population (TCAM de 0,6% pour la Région et 1.1 % pour le département) avec le solde migratoire comme moteur commun de cette croissance (0.5% pour la Région et 0,8% pour le département).

En comparaison avec les territoires limitrophes, si la COMPA ne se situe pas dans la dynamique d'accroissement des métropoles, du vignoble nantais ou de la CCEG, son rythme d'accroissement démographique, nettement plus élevé que des territoires comme la CC de Châteaubriant ou la CA des Muges montre une vitalité remarquable qui s'inscrit dans une ruralité active et la dynamique de développement d'un pôle urbain important, bénéficiant d'un tissu économique affirmé.

Rythme d'accroissement de la population entre 1999 et 2022, COMPA et par secteur
(Source : INSEE – RP, 2025)



Rythme d'accroissement de la population selon les secteurs de la COMPA entre 1999 et 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Mais des dynamiques contrastées selon les secteurs géographiques

En 2016, le solde naturel était le moteur de la croissance démographique du territoire. En 2022, on constate que c'est désormais le solde migratoire le moteur de la croissance et ce, sur tous les secteurs. Il représente 67% de l'augmentation de population constatée en 2022 alors qu'en 2016, le solde naturel expliquait 69% de l'accroissement de population.

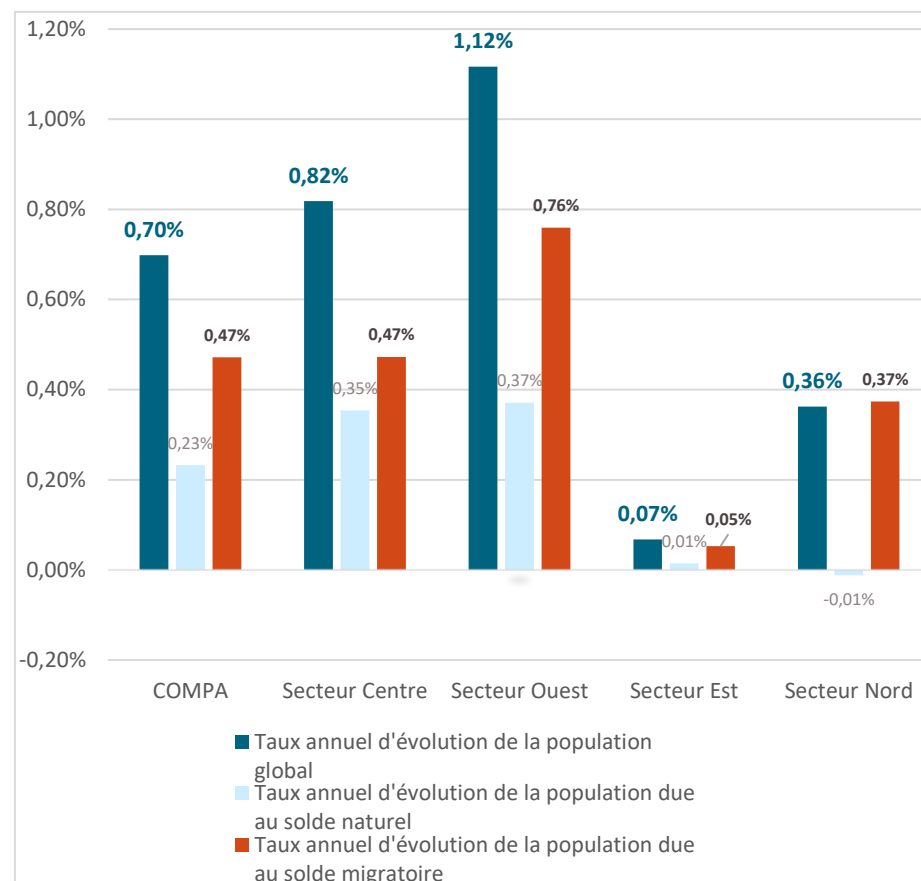
Pour autant, le rythme d'accroissement montre de fortes disparités entre les secteurs Ouest et Centre, particulièrement dynamiques et le Nord et l'Est qui le sont moins.

- Le secteur Ouest, en contact direct avec la métropole nantaise constitue l'espace le plus dynamique et qui connaît le développement le plus rapide. Le solde migratoire qui augmente de 39% entre 2016 et 2022 vient plus que compenser la baisse du solde naturel observé sur la même période (-24%).
- Le secteur Centre bénéficie de sa connexion ferroviaire à Nantes et Angers, son rôle de polarité économique, son accès autoroutier. Du fait de ses atouts, il bénéficie d'un « report » et accueille des ménages primo-accédants ne pouvant plus accéder à la propriété sur le secteur Ouest. Le solde migratoire important (multiplié par 5) compense la baisse du solde naturel (-42%).
- Le secteur Est connaît, sur la période 2016-2022, une baisse marquée de son rythme d'accroissement due à la baisse importante, concomitamment, de son solde migratoire et de son solde naturel.
- A l'inverse, le secteur Nord dépourvu de desserte ferroviaire et plus éloigné des axes routiers structurants voit son rythme d'accroissement augmenter entre 2016 et 2022, ce qui s'explique par l'augmentation importante de son solde migratoire, le territoire ayant accueilli de nombreux primo-accédants sur la période post-covid.

Cette évolution des tendances témoigne d'une dynamique de vieillissement de la population, phénomène plus marqué à l'Ouest (accueil de secondo-accédants et de retraités).

Évolution de la population entre 2016 et 2022 et évolution absolue par an selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2025)



	TCAM	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Pays-de-la-Loire	0,62%	0,12%	0,51%
Loire-Atlantique	1,08%	0,32%	0,78%
COMPA	0,70%	0,23%	0,47%
Nantes Métropole	1,14%	0,55%	0,61%
Angers Loire Métropole	0,84%	0,35%	0,50%
Mauges Communauté	0,18%	0,13%	0,05%
CC Erdre et Gesvres	1,82%	0,63%	1,23%
CC Châteaubriant-Derval	0,19%	-0,05%	0,23%
SCOT Vignoble Nantais	0,99%	0,46%	0,55%

Une population jeune, mais en phase de vieillissement

21% de la population en 2022 a moins de 15 ans. C'est dans le secteur Ouest que cette tranche d'âge est légèrement la plus représentée : 22% et, plus globalement, ce secteur apparaît comme le plus jeune de la COMPA.

Si on analyse les tranches d'âge correspondant aux plus de 65 ans, les secteurs Nord, Est comptent la part la plus importante (20%) mais également, désormais, le secteur Centre, quand la COMPA se situe à 18% et le secteur Ouest à 15%.

Par rapport aux territoires de comparaison, les moins de 15 ans sont très présents. Seule la CC Erdre-et-Gesvres en est mieux dotée (22%). Mais si, l'on additionne les classes des moins de 25 ans, le territoire de la COMPA est à égalité avec Nantes métropole mais devancé par Angers Loire Métropole ou la CC Erdre-et-Gesvres.

Dans l'ensemble et à l'échelle du territoire de la COMPA, les évolutions au sein des différentes classes d'âge montrent une tendance au vieillissement de la

population. **La classe centrale des 40-54 ans de plus en plus nombreuse présage de ce basculement dans les 10 à 20 ans prochaines années. Or, les évolutions des classes les plus jeunes, entre 0 et 25 ans, ne sont pas assez dynamiques pour ralentir la vitesse du vieillissement de la population.**

L'indice de vieillissement¹ traduit également ce constat de vieillissement. A l'échelle de la COMPA, il passe de 52 points à 67 entre 2016 et 2022. Cette hausse de 15 points est légèrement inférieure à celle observée au niveau de la Loire-Atlantique qui est de 16 points. Les territoires limitrophes se situent dans des augmentations comparables, à l'exception de Nantes Métropole dont l'indice de vieillissement n'augmente que de 9 points sur cette période.

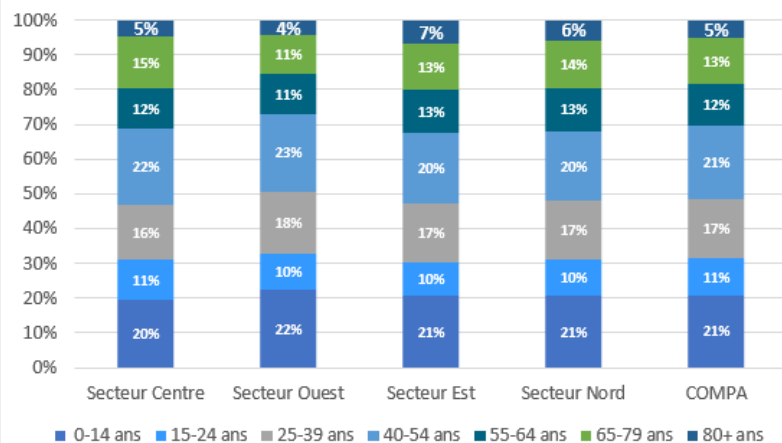
Globalement, le croisement du poids des classes d'âge et de l'indice de vieillissement met en exergue le vieillissement de la Région Pays de la Loire et de ses territoires attractifs.

Au sein du territoire de la COMPA, le secteur Centre se caractérise par une augmentation de 22 points de son indice de vieillissement entre 2016 et 2022, ce qui constitue la plus forte évolution du territoire et l'amène à se situer désormais au niveau de l'indice de vieillissement des secteurs Est et Nord. Sur cette période, le secteur Ouest reste le territoire dont l'indice de vieillissement est le moins élevé même s'il augmente.

¹ L'indice de vieillissement est le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans. Plus l'indice est faible, plus le territoire est jeune.

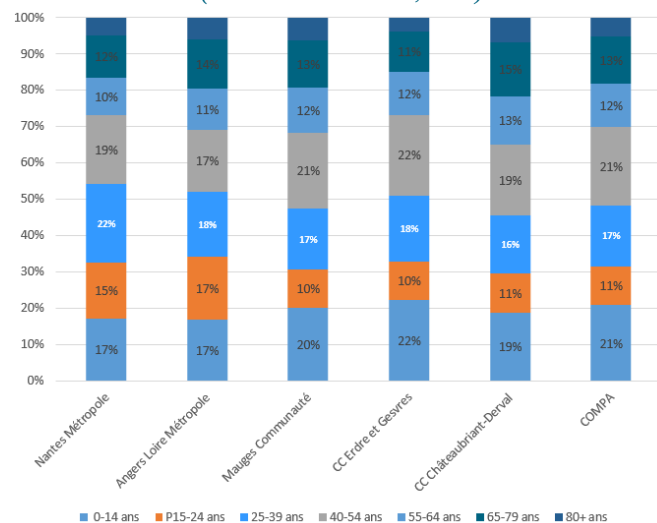
Poids des classes d'âge en 2022 selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2025)



Poids des classes d'âge en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



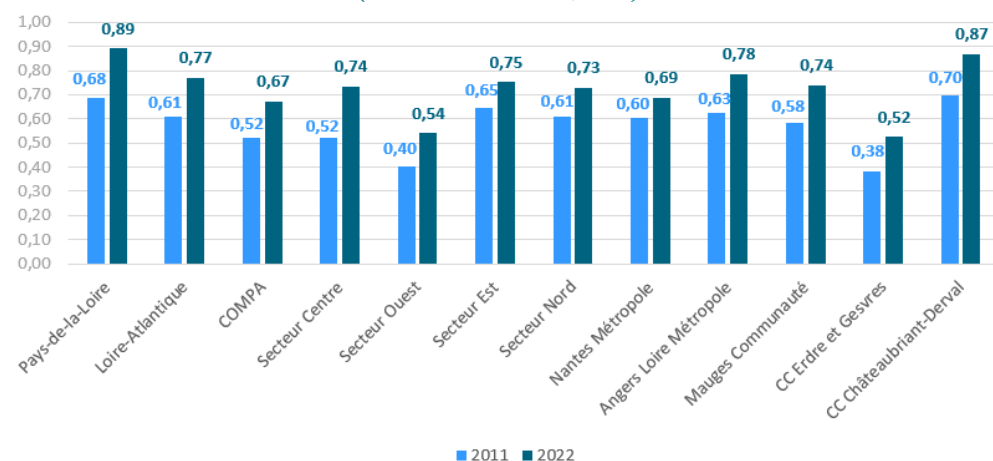
Évolution des classes d'âge entre 2016 et 2022 selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2025)

Secteurs	0-14 ans	15-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80+ ans
Secteur Centre	-200	511	-589	751	121	1132	310
Secteur Ouest	108	524	-303	985	329	911	154
Secteur Est	-36	48	-243	89	293	200	153
Secteur Nord	-187	205	-260	107	202	435	-30
COMPA	-314	1288	-1394	1932	944	2679	587

Indice de vieillissement

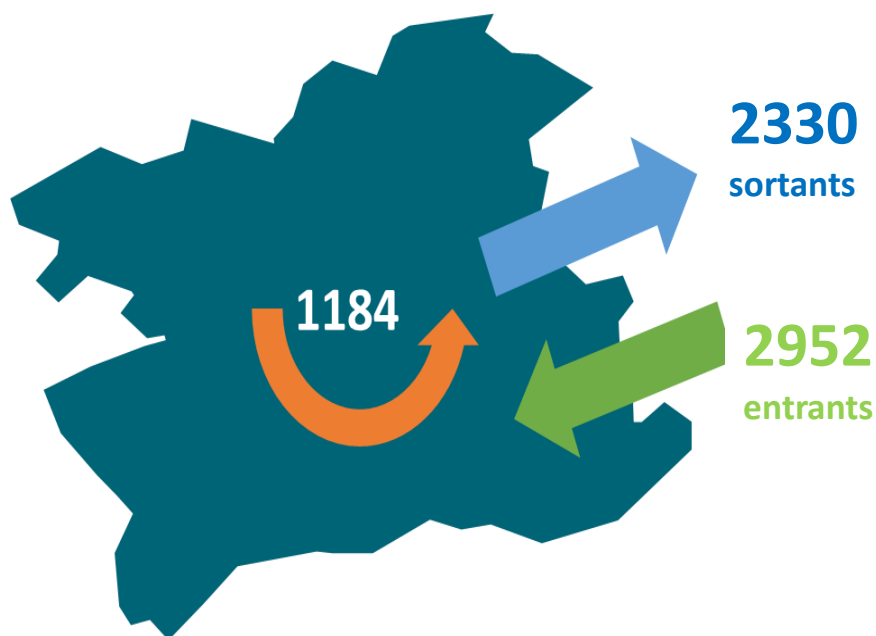
(Source : INSEE – RP, 2025)



Une attractivité résidentielle qui ne se dément pas

Entre 2021 et 2022, 2 952 personnes sont arrivées sur le territoire et 2 330 en sont parties. Aussi, le solde des flux sortants et entrants reste positif démontrant l'attractivité du territoire.

La Région des Pays de la Loire est le lieu d'origine (68% des nouveaux arrivants sur la COMPA) et de destination privilégié des populations (79% des sortants du territoire). Plus particulièrement, c'est le département de la Loire-Atlantique qui se démarque. 45% des nouveaux arrivants sur le territoire en sont issus lorsque 51% des sortants y vont. Les flux avec Nantes Métropole sont significatifs à l'inverse de ceux avec la métropole angevine.



Migrations résidentielles Pays d'Ancenis en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)

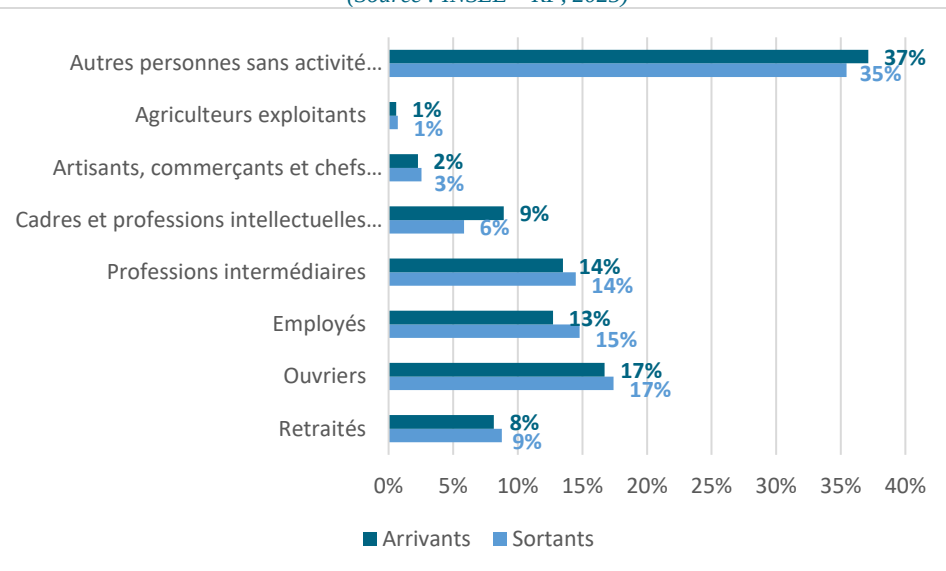
	Nb arrivants	Nb sortants	Solde	Part entrants	Part sortants
Reste du 44 (hors COMPA)	1317	1179	139	45%	51%
Dont Nantes Métropole (dont Nantes)	769 (342)	559 (350)	210 (-8)	26% (11.5%)	24% (15%)
Reste de la Région (hors 44)	689	663	26	23%	28%
Dont Angers Loire Métropole (dont Angers)	112 (52)	97 (42)	15		
Reste de la France	946	489	458	32%	21%
Total	2952	2322	622	100%	100%

Concernant l'analyse du profil des entrants/sortants en fonction de l'âge, on note une surreprésentation des sortants pour les classes d'âge inférieures à 30 ans sans doute due à l'absence de formations post-BAC sur le territoire. A l'inverse, les tranches d'âge entre 30 et 75 ans se caractérisent par des flux majoritairement entrants en lien avec la dimension résidentielle du territoire (elle-même liée à sa forte dynamique économique) : territoire d'accueil de primo-accédants en provenance des métropoles voisines mais aussi de second accédants, et de jeunes retraités.

L'analyse des mouvements entrants et sortants au regard des CSP met en évidence des flux croisés parfois importants mais s'équilibrant globalement pour les ouvriers (17%, en baisse par rapport à 2013-2018), les retraités (8% entrants vs 9% sortants), les artisans (2% entrants vs 3% sortants), les professions intermédiaires (14%). En revanche, fait nouveau, la part des employés quittant le territoire est plus élevée que les entrants (15% et 13% respectivement). A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles est plus élevée pour les entrants que les sortants (respectivement, 9% et 6%).

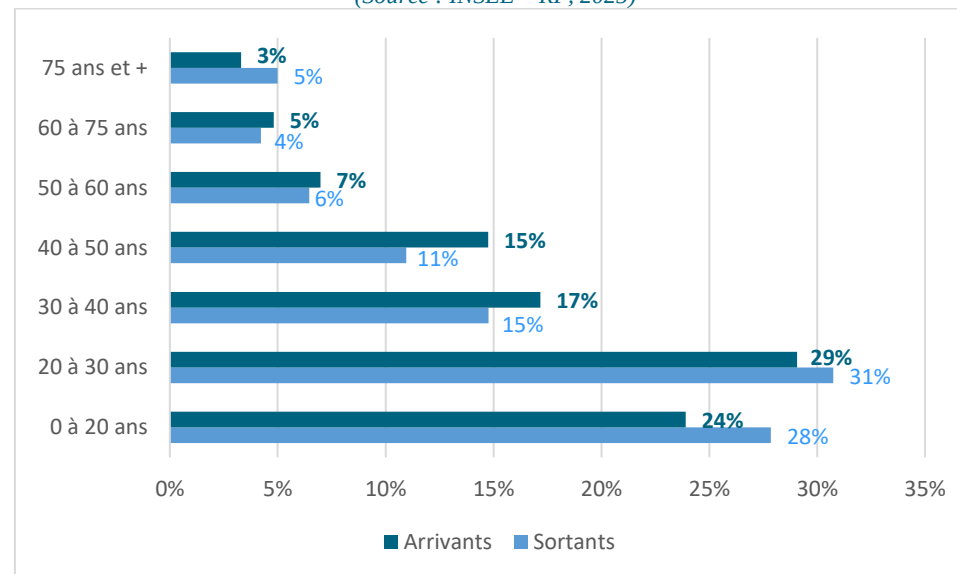
CSP des arrivants et sortants entre 2021 et 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Classes d'âge des arrivants et sortants entre 2021 et 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Une tradition industrielle et agricole qui se retrouve dans les CSP

En dehors des retraités qui représentent 28% de la population de plus de 15 ans, la composition de la population de plus de 15 ans est dominée par les ouvriers (18 %), les employés et les professions intermédiaires (15%).

Cette répartition est conforme à un territoire de tradition industrielle, mais également agricole. Bien que cette dernière CSP ne représente que 2% de la population de plus de 15 ans (contre 3% pour la CC Châteaubriant-Derval et 2% pour la CA des Mauges), elle reste à un niveau élevé comparée à celui observé sur le Département de Loire-Atlantique (0,6%) et la Région (1%).

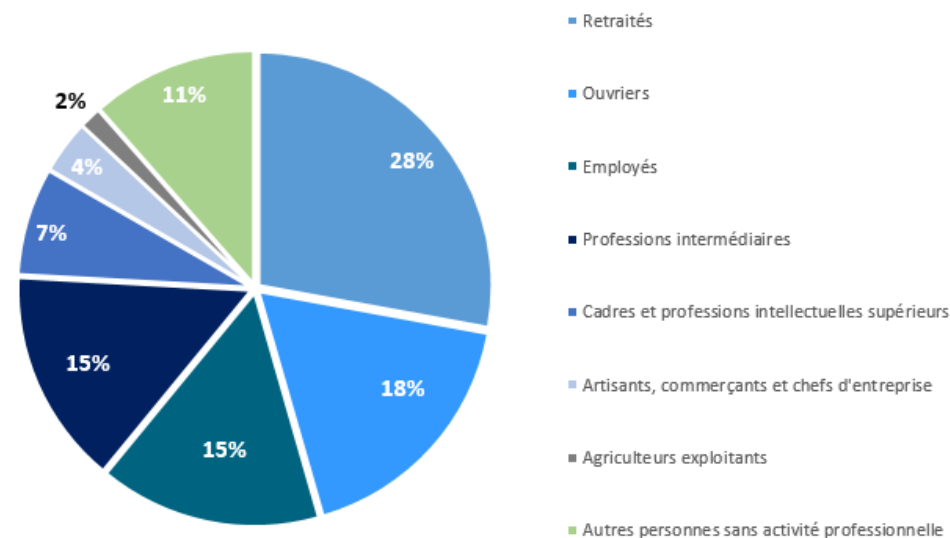
De manière moins marquée que ses voisins CC Châteaubriant-Derval (4%) et CA des Mauges (5%), le territoire de la COMPA enregistre une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (7%). Ces derniers privilégient les métropoles (12% pour Angers Loire Métropole et 18% pour Nantes Métropole) et les espaces en franche proximité comme la CC Erdre-et-Gesvres (15%).

Entre 2018 et 2022, on observe des évolutions importantes sur le territoire par rapport à la période 2013-2018 qui se traduisent par une augmentation du nombre :

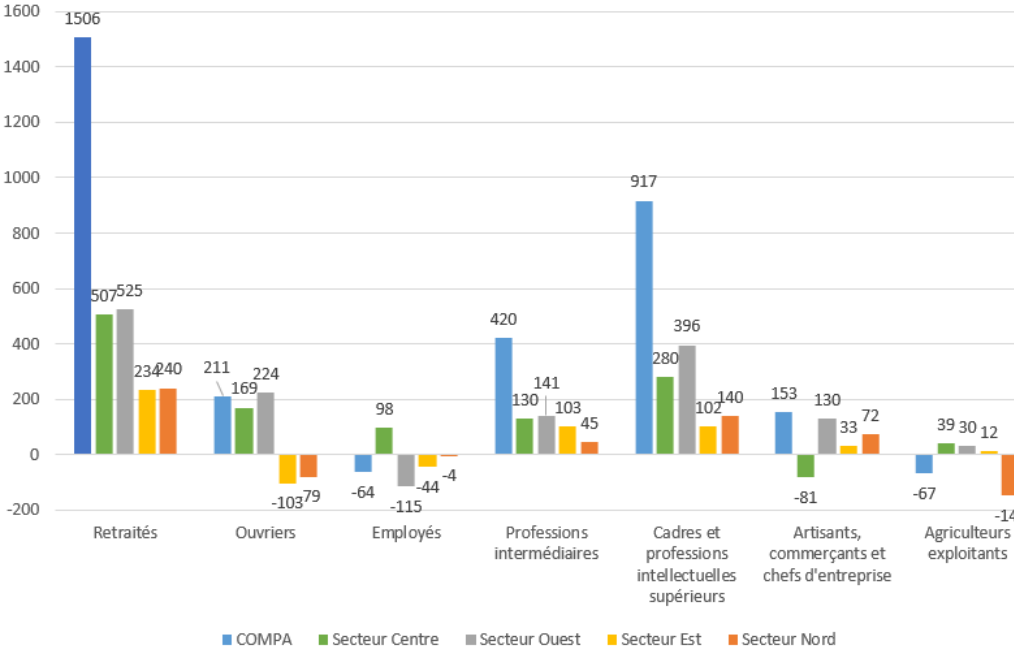
- De retraités qui concerne tous les secteurs désormais (+1506 unités au global alors qu'augmentation de 843 unités entre 2013 et 2018) même si elle reste plus prégnante sur les secteurs Centre et Ouest ;
- D'ouvriers sur les secteurs Ouest et Centre, à l'inverse des secteurs Est et Nord ;
- De cadres et professions intellectuelles supérieures (+917 unité contre seulement + 203 unités entre 2013 et 2018) sur tous les secteurs même si elle reste plus prégnante sur les secteurs Centre et Ouest. Si l'accessibilité à Nantes en train constitue, de manière structurelle, un facteur déterminant, le renforcement de la connexion de l'Est du territoire à Angers via la desserte ferroviaire est sans doute de nature à expliquer cette évolution plus récente, corroborée par l'analyse des migrations résidentielles.

En revanche, on observe un fait nouveau : une baisse massive des employés sauf sur le secteur Centre. En effet, entre 2013 et 2018, le territoire avait gagné 340 employés. Entre 2016 et 2022, ce chiffre devient négatif (solde de -63).

Répartition de la population de plus de 15 ans par CSP sur le territoire de la COMPA en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Évolution de la population de plus de 15 ans selon les secteurs de la COMPA entre 2016 et 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Répartition de la population de plus de 15 ans par CSP entre les territoires de comparaison en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)

Secteurs	Retraités	Ouvriers	Employés	Professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Agriculteurs exploitants	Autres personnes sans activité professionnelle
Nantes Métropole	22%	9%	14%	17%	18%	3%	0%	17%
Angers Loire Métropole	27%	10%	15%	15%	12%	3%	0%	17%
Mauges Communauté	29%	21%	15%	15%	5%	4%	2%	9%
CC Erdre et Gesvres	23%	11%	15%	20%	15%	4%	1%	11%
CC Châteaubriant-Derval	32%	20%	14%	11%	4%	3%	3%	13%
COMPA	28%	18%	15%	15%	7%	4%	2%	11%

Toujours plus de diplômés... mais des formations professionnelles pas toujours adaptées

La part des personnes de plus de 15 ans non scolarisées sans diplôme est élevée. Elle est de 23% quand elle ressort à 19% pour la Loire-Atlantique mais 24% pour le Pays de la Loire.

L'histoire industrielle et agricole du territoire le conduit à afficher un niveau important de personnes ayant en CAP ou BEP. Avec 30% cette part s'inscrit dans le « haut de la fourchette » des territoires comparables. Or, le niveau CAP-BEP est particulièrement demandé par les entreprises locales, comme le niveau BAC.

A l'inverse, la représentation des personnes avec un diplôme supérieur au BAC est nettement moindre sur le territoire de la COMPA (27%) que celle observée à l'échelle du département (38%) ou dans les territoires métropolitains mais plus élevée que dans les Mayennes ou dans la CC de Châteaubriant.

Ces proportions sont en évolution sensible : le nombre de personnes de plus de 15 ans non scolarisées et sans diplôme décroît de 2,1%/an entre 2016 et 2022, quand le nombre de celles qui possèdent un diplôme du supérieur croît de 3,7%/an.

Cette hausse continue du taux de diplômés permet de rattraper le taux constaté à l'échelle régionale (3.7% contre 3.9% entre 2013 et 2018) et de se rapprocher de celui du département (4%/an contre 4.8% entre 2013 et 2018).

Le rythme d'évolution apparaît toutefois plus dynamique pour les Mayennes dont le nombre de personnes de plus de 15 ans non scolarisées et sans diplôme décroît de 2,8%/an entre 2016 et 2022 quand le nombre de diplômés du supérieur augmente de 4%/an (contre 3.4% pour la CC Châteaubriant-Derval).

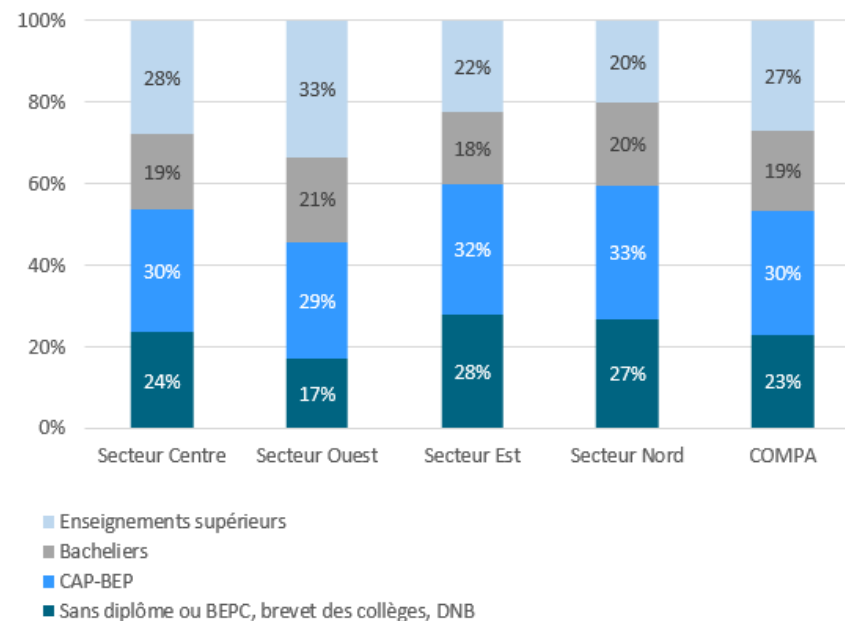
On constate de plus, globalement, une inadéquation importante entre les domaines de formation professionnelle – souvent tertiaires – et les spécialités recherchées par les entreprises locales (souvent industrielles). Ainsi, en juin 2025², au niveau de la zone d'emplois d'Ancenis :

- ➡ les demandeurs d'emploi recherchaient surtout des métiers du tertiaire (les 5 métiers les plus demandés étaient assistant maternel, secrétaire,

préparateur de commandes, employé familial et employé de rayon libre service) ;

- ➡ alors qu'en 2025, selon l'enquête Besoin de Main d'œuvre (BMO) 2025 sur le bassin d'emplois d'Ancenis, les métiers les plus recherchés par les entreprises étaient les mécaniciens, les manutentionnaires de charges, les soudeurs, les ouvriers pour l'industrie agroalimentaire). Toutefois, elle met également en évidence le développement des besoins liés à l'économie résidentielle. Parmi les métiers les plus recherchés, on note également des aides-soignants, des caissiers et des agents d'entretien.

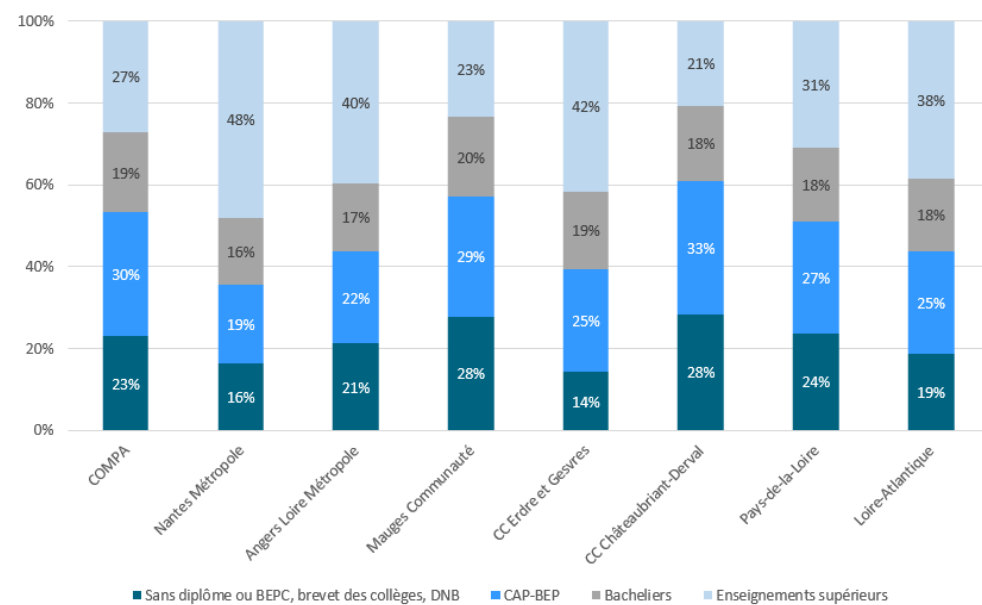
Part des personnes de plus de 15 ans non scolarisées selon les secteurs de la COMPA en 2012
(Source : INSEE – RP, 2021)



² Source France Travail, demandeurs inscrits juin 2025

Part des personnes de plus de 15 ans non scolarisées entre territoires de comparaison en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Des écarts de revenus plutôt faibles traduisant un modèle social typique des territoires productifs des Mauges et du Bocage Vendéen

Les écarts de revenu disponible par unité de consommation s'avèrent plus ramassés sur le territoire de la COMPA (rapport interdécile de 2,4) que dans la plupart des territoires voisins dont les métropoles nantaise et angevine, à l'exception de Mauges Communauté (2,3) et de Châteaubriant-Derval (2,5).

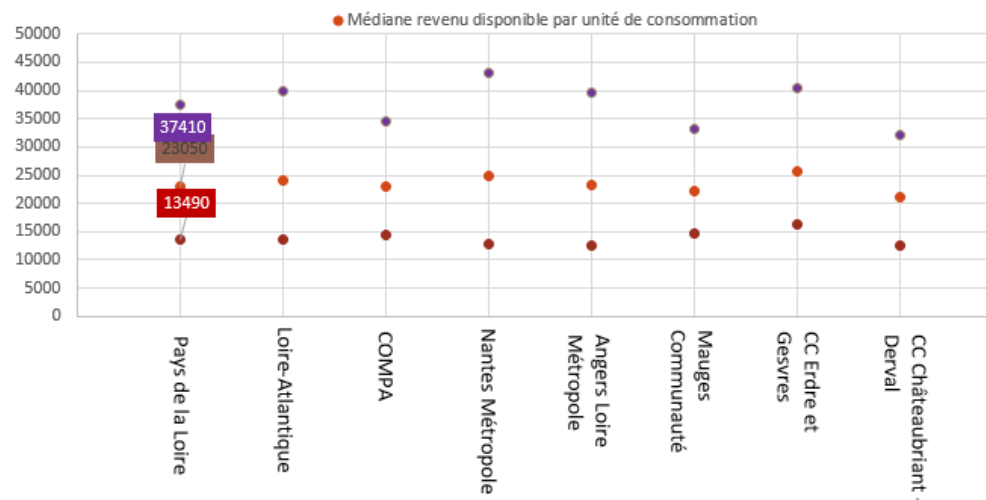
Ce caractère ramassé est exprimé par un écart plus faible entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : le territoire présente des inégalités de revenu plus faibles.

Le taux de pauvreté atteint 8,7% sur le territoire de la COMPA, contre 10,5% à l'échelle du département. Globalement, ce taux est situé sur la fourchette basse en comparaison des autres territoires, soit au niveau de la CA des Mauges (7,8%) mais à l'opposé de la CC de Châteaubriant-Derval (14,1%).

Le modèle socio-économique du territoire de la COMPA reste sur des niveaux de revenus disponibles modestes qui n'évoluent pas aussi rapidement que d'autres niveaux de prix comme l'immobilier. Ainsi, l'augmentation du prix d'acquisition d'un bien immobilier devient plus complexe au regard de ce modèle socio-économique qui fait la singularité du territoire.

Revenu disponible³ par unité de consommation en 2022

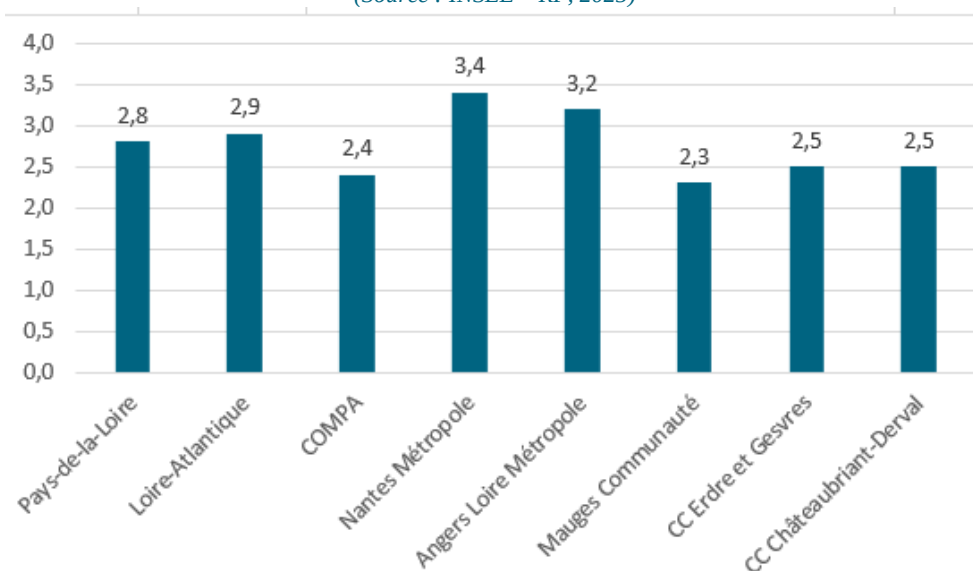
(Les points montrent le niveau de revenu de chacune des trois catégories - 1^{er} décile, médiane, 9^{ème} décile pour chaque territoire) Source : INSEE – RP, 2025)



³ Le revenu disponible est le revenu dont dispose un ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues. Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs et les prélèvements sociaux.

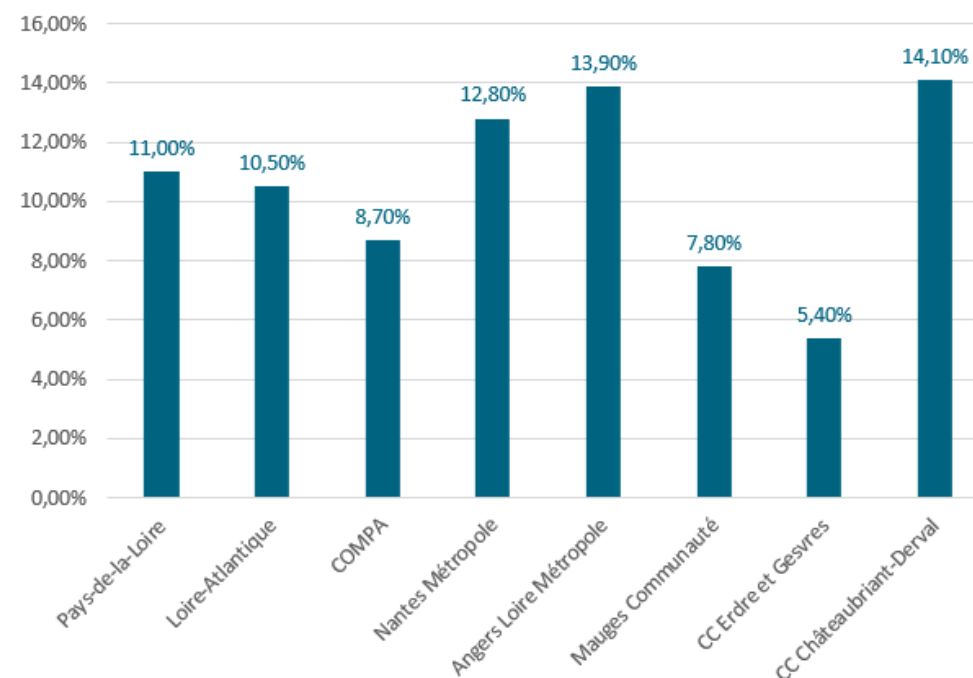
Rapport entre le 1er et le 9ème décile⁴ du revenu disponible en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Taux de pauvreté en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



⁴ Le 1er décile du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 10 % des revenus.

Le 9ème décile du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 90 % des revenus.

Des tailles de ménages plus petites que par le passé

La taille moyenne des ménages n’a cessé de diminuer depuis la fin des années 60. Après un ralentissement de cette baisse depuis les années 2000-2010, la baisse s’est de nouveau accélérée entre 2016 et 2022 passant de 2,51 personnes par ménage à 2,43.

Globalement, la diminution de la taille des ménages provient de plusieurs facteurs : vieillissement de la population, départ des enfants dans le cadre de leurs études, mise en couple tardive, réduction du nombre d’enfants par ménage, divorces, ...

A l’échelle de la COMPA, en 10 ans (2011-2022), la typologie des personnes seules a augmenté de 28.5 %, celle des couples sans enfant de 11%, celle des familles monoparentales de 42.5 % quand la typologie des couples avec familles n’a augmenté que de 3,4%. Entre 2016 et 2022, ces évolutions sociétales se matérialisent dans les données à l’échelle de la COMPA avec une hausse modeste du nombre des couples avec enfants (+291) quand les couples sans enfant croissent de 870 unités, les familles monoparentales de 629 ou les personnes seules progressent de 1855 unités.

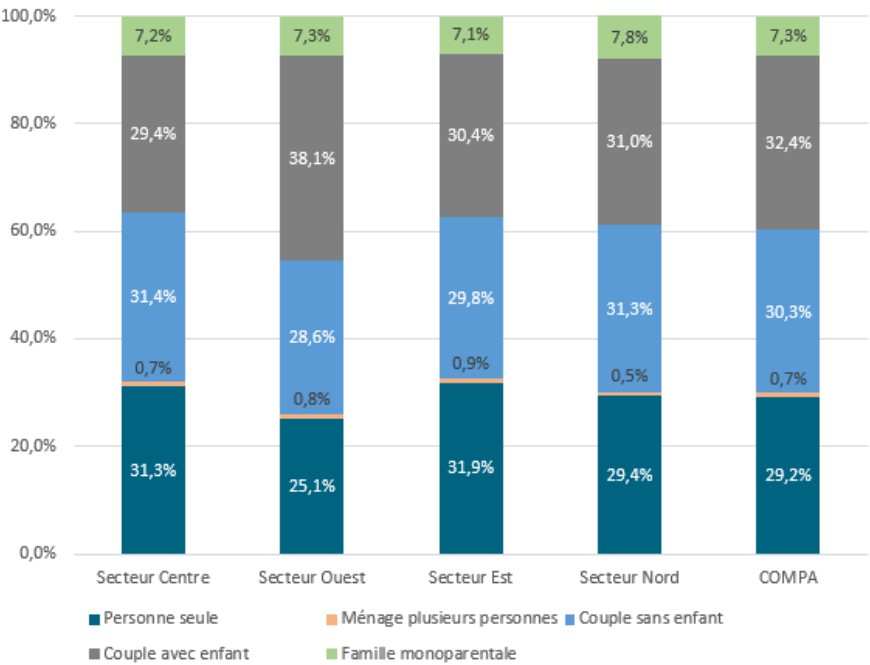
Malgré tout, les couples avec enfants restent la typologie de ménages la plus représentée à l’échelle de la COMPA. Mais, désormais cette typologie est minoritaire dans tous les secteurs, sauf sur le secteur Ouest. Pour autant, par rapport à 2018, on constate également une baisse sur ce secteur.

Ces évolutions ont une incidence sur les besoins en logements, mais aussi sur les dynamiques vécues des différents secteurs.

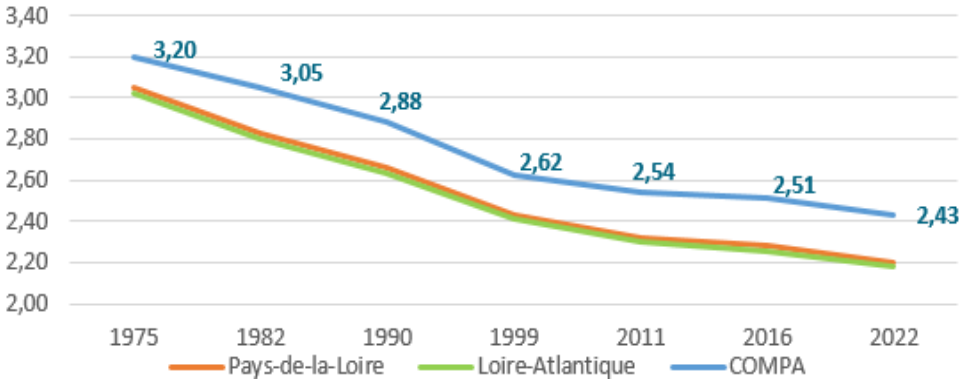
Évolution de la composition des ménages selon les secteurs de la COMPA entre 2011 et 2022

Secteurs	Personnes seules	Ménage de plusieurs personnes	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Nombre total de ménages
Secteur Centre	722	-19	397	61	157	1317
Secteur Ouest	631	-46	336	268	230	1419
Secteur Est	255	-31	48	0	109	381
Secteur Nord	247	-63	89	-38	133	369
COMPA	1855	-159	870	291	629	3486

Composition des ménages selon les secteurs de la COMPA en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Évolution de la taille des ménages
(Source : INSEE – RP, 2025)



Ce qu'il faut retenir

➔ Une population globalement en hausse, mais sur des rythmes différenciés entre les secteurs de la COMPA

- + 570 nouveaux habitants/an, allant de 9 hab./an pour le secteur Est à 283 hab/an pour le secteur Ouest (secteur Nord : +56 par an, secteur Centre : +222 par an).

➔ Un solde migratoire, moteur de la croissance démographique entre 2016 et 2022

- En 2022, tous les secteurs possèdent un solde migratoire positif (+1913 unités à l'échelle de la COMPA);
- Une baisse significative du solde naturel avec un taux négatif désormais pour les secteurs Nord et légèrement positif pour le secteur Est.

➔ Une population relativement jeune, mais en phase de vieillissement dans une dynamique continue

- 21 % de la population a moins de 15 ans ;
- La classe d'âge des 40-54 ans affiche la plus forte progression (+1932 unités), devant se traduire dans les 10-20 prochaines années par un vieillissement accentué ;
- Tous les secteurs perdent des habitants de la tranche 25 -39 ans (solde de -1394 unités) ;
- La part des 65 ans et plus dans la population augmente partout (+2679 unités à l'échelle de la COMPA), dans des proportions plus importantes dans les secteurs Centre (+1132) et Ouest (+911). Le nombre d'habitants de 80 ans et plus devrait être multiplié par 3 entre 2010 et 2050.

➔ Des CSP qui traduisent l'histoire agricole et industrielle du Pays

- 18 % d'ouvriers et 15 % d'employés, qui sont les CSP les plus représentées (même si le nombre baisse fortement) en dehors de celle des retraités (28 %) ;

➔ Des logiques de spatialisation de certaines CSP selon les secteurs de la COMPA désormais à nuancer : les cadres et professions intellectuelles

supérieures privilégient toujours les secteurs Centre et Ouest, mais sur la période 2016-2022, le secteur Nord perd des ouvriers à l'inverse des cadres et professions intellectuelles supérieures dont le nombre augmente fortement.

➔ Des diplômés post-BAC toujours plus nombreux, mais encore minoritaires

- 23 % de la population de plus de 15 ans non scolarisée n'a pas de diplôme et 30 % détient un niveau CAP-BEP ;
- 27 % possède un diplôme du supérieur (post-BAC), en croissance de 3,7 %/an entre 2016 et 2022. Ce rythme de croissance des diplômés du supérieur reste toutefois encore en retrait par rapport aux territoires de comparaison, à l'exception de la CC Châteaubriant-Derval.

➔ Des revenus modestes

- Le revenu disponible médian est de 22 880€ en 2022, ce qui classe le territoire dans le bas de la fourchette des territoires de comparaison ;
- Les inégalités sociales sont moins marquées sur le territoire de la COMPA que dans la plupart des territoires voisins, à l'exception des Mauges et de la CC de Châteaubriant-Derval. Les écarts de revenu disponible par unité de consommation s'avèrent en effet plus ramassés sur le territoire de la COMPA (rapport interdécile de 2,4) que dans la plupart des territoires voisins dont les métropoles nantaise et angevine, à l'exception des Mauges Communauté (2,3) et de Châteaubriant-Derval (2,5).

➔ A l'instar des tendances nationales, régionales et départementales, un territoire de moins en moins familial

- Entre 2011 et 2022, 53% des nouveaux ménages du territoire de la COMPA sont constitués de personnes seules, 25% de couples sans enfant, 18% de familles monoparentales ;
- Entre 2016 et 2022, la typologie de couples avec enfants a baissé de 0,4% ;
- En 2022, près de 60% des ménages du territoire comptent une ou deux personnes (contre 57% en 2011).

Points d'analyse

Le territoire de par ses dynamiques démographiques et sa densité d'habitants au km² est un territoire spécifique, qui se distingue des espaces urbains et péri-urbains où une ruralité structurée est maillée de pôles dont le pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon qui s'affirme au sein du paysage régional.

Historiquement, le Pays d'Ancenis se caractérise par une démographie vigoureuse, toujours supérieure à celle de la région pour les périodes considérées ci-dessous :

- + 0,7%/an entre 2016 et 2022 ;
- +0,88%/an entre 2011 et 2016 ;
- + 1,83%/an entre 1999 et 2011.

Toutefois, plus encore que pour l'évolution de l'emploi, les tendances démographiques révèlent de fortes disparités entre les 4 secteurs du territoire. Le secteur Ouest, partie la plus exposée au desserrement de la métropole nantaise, et le secteur Centre qui bénéficie de l'effet de pôle d'agglomération avec sa gare, ses équipements supérieurs, ses espaces d'activités et commerciaux structurants, etc., profitent d'un solde migratoire élevé. Le solde naturel est devenu minoritaire et en forte baisse sur la période 2016-2022.

A l'inverse, le secteur Est, dont les effets de report démographique en provenance de la métropole Angevine demeurent modestes, et le secteur Nord est confronté à la faiblesse des dynamiques démographiques en provenance du Castelbriantais et du Segréen. Toutefois, la période 2016-2022 a montré une forte dynamique migratoire sur ce secteur liée à de nombreuses installations post-covid. A ce stade, il n'est pas possible d'indiquer si la tendance est conjoncturelle ou structurelle.

Ces évolutions démographiques sont à mettre en parallèle avec les questions que soulèvent le cycle de vieillissement de la population. Bien que jeune, le Pays d'Ancenis voit ses habitants vieillir et à un rythme pour le moins rapide pour les secteurs Centre, Nord, puis Est. La période 2016-2022 met en exergue une accélération du vieillissement sur tout le Pays d'Ancenis.

L'incidence n'est pas neutre sur le nombre des actifs qui seront en âge de travailler dans les prochaines années. Le non renouvellement des classes d'âge centrales des actifs demandera aux entreprises d'élargir la géographie de leur recrutement, avec une probabilité élevée de voir des postes occupés par des personnes ne vivant pas sur le territoire, ce qui, du point de vue du territoire, met l'accent sur

l'importance de l'accueil d'actifs résidents. Ce phénomène existe déjà et risque de se renforcer.

En toile de fond, le vieillissement de la population est une opportunité car ce phénomène génère de l'activité économique (silver économie). Il demande de traiter du rapprochement de ces personnes par rapport aux équipements et services des centres villes et des bourgs, mais aussi de la capacité du territoire à maintenir un appareil de santé de proximité.

Néanmoins, le « rajeunissement » de la population est essentiel pour l'économie productive... Sans compter que le rajeunissement de la population est également un créateur d'activités au même titre que la silver économie, et facilite, de surcroît, le maintien et le développement de certains équipements scolaires ou sportifs.

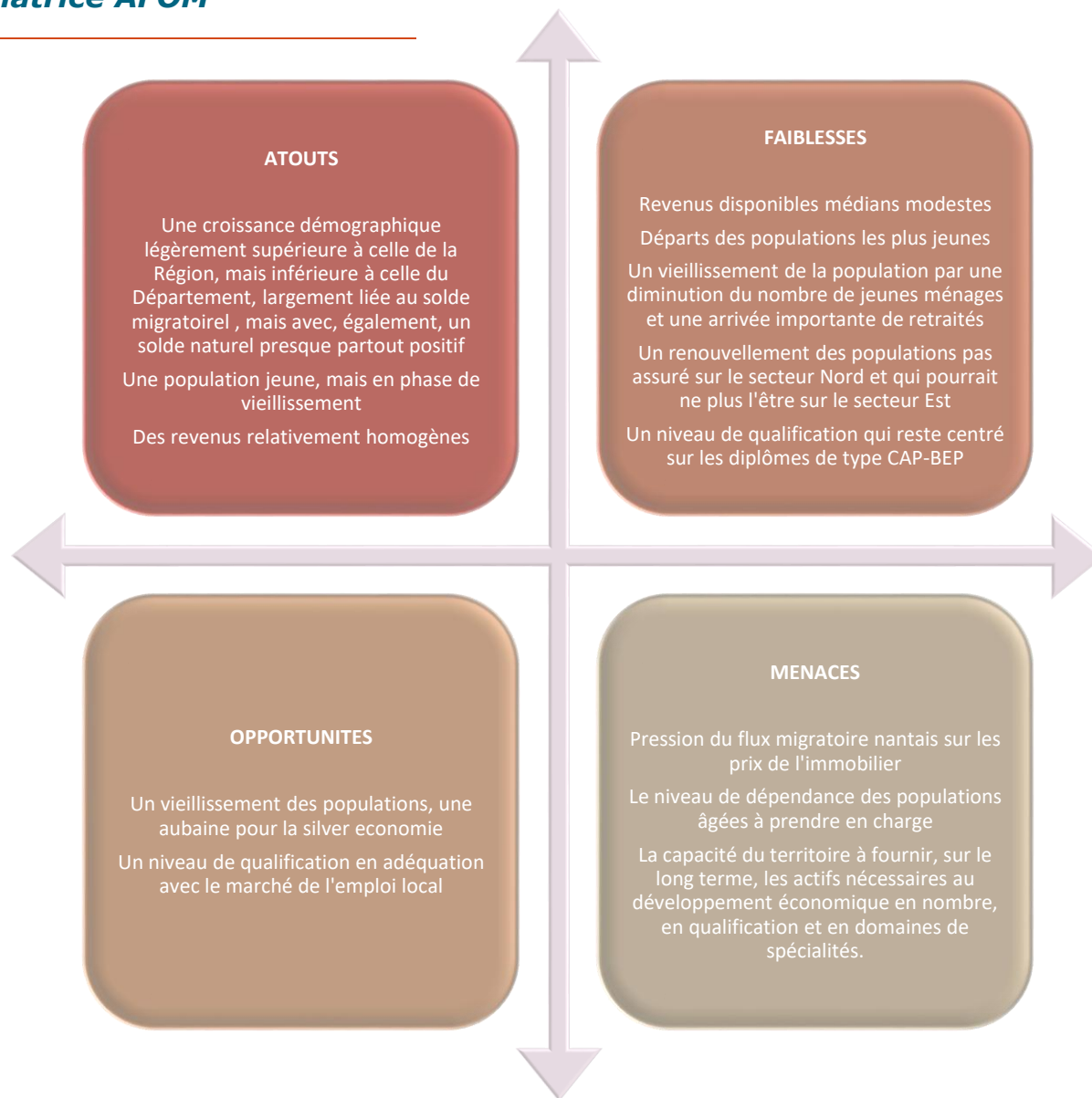
Le PLH 3 (2023-2029) expose l'enjeu d'attirer des familles pour asseoir des évolutions démographiques engageantes pour l'avenir du territoire.

Ce décalage entre croissance de l'emploi et perte d'actifs résidents nécessitera de chercher des solutions dans l'accroissement de l'offre d'aménités résidentielles (logements, services, mobilités, ...) variées et de qualité.

Le développement démographique interpelle l'équilibre territorial. Or, au travers des données sur la population, des contrastes se dessinent entre les secteurs, de plus en plus nettement.

Au sein de cette évolution, plus que jamais, les polarités ont un rôle de stabilisation à jouer et le développement démographique pourra conforter ces polarités au rayonnement régional (pour Ancenis-Saint-Géréon) ou pluri-communal.

La matrice AFOM



Les grands enjeux

➔ Une stratégie pour accueillir des familles sur l'ensemble des secteurs pour répondre aux besoins des entreprises en actifs qualifiés

- Penser le parcours résidentiel des ménages ;
- Permettre la diversification des emplois pour les différentes CSP, les cadres notamment ;
- Développer l'offre d'aménités territoriales : formations, équipements sportifs et culturels, animations, mobilités, santé, diversité commerciale...

➔ Penser l'accueil des populations âgées et dépendantes

- Favoriser le parcours de soins et accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées et dépendantes à une échelle de proximité ;
- Développer des emplois en lien avec la silver économie tant dans sa composante emplois de services à la personne qu'emplois productifs (domotique, objets connectés, ...).

➔ Maintenir des secteurs attractifs

- Consolider une armature urbaine qui maille et irrigue les différents secteurs pour rapprocher les populations de l'emploi et des services ;
- Anticiper les évolutions des modes de vie : télétravail, habitudes de consommation, composition des ménages ;
- Organiser l'accessibilité des secteurs de la COMPA à tous les profils de populations : jeunes, familles, personnes âgées ;
- Créer du lien entre les villes, villages et les milieux agro-naturels pour un cadre de vie de qualité ni métropolitain ni péri-urbain.

HABITAT

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :

Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre :

- Un pôle urbain principal, une frange Ouest portée par le développement de l'agglomération nantaise
- Une frange Est/Nord-Est rurale avec un enjeu fort de maintien de la vie locale

Axe 2

La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

Cet espace et ces ressources étant des supports d'activités économiques et d'aménités auprès des populations, le projet cherche à les préserver

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- **Habiter et vivre en pays d'Ancenis**
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

Au sein du premier axe, l'objectif « Habiter et vivre en Pays d'Ancenis », affiche les objectifs suivants :



- ⇒ Une croissance maîtrisée avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,1 %/an.
- ⇒ 75 000 habitants en 2030 ;
- ⇒ + 15 000 habitants à horizon entre 2014 et 2030.
- ⇒ Un besoin en construction neuve de 400 logements par an entre 2014 et 2030.
- ⇒ 38 % dans les pôles d'équilibre ou assimilés.
- ⇒ 25 % dans les pôles de proximité.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

Comment spatialement les objectifs de construction du SCoT sont-ils atteints ?

- Les objectifs de construction neuve ne sont pas atteints sur la période 2014-2019.

Logements commencés entre 2014 et 2019

(Source : Bilan du SCoT, 2019 et SITADEL2 2014-2019)

	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2014 et 2019	Objectif SCOT (construction de logements par an)	Atteinte de l'objectif
Pays d'Ancenis	276,2	400	69,04%
Pôle principal	82,7	80	103,33%
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	56,3	77	73,16%
Pôles de proximité	84,7	131	64,63%
Reste du territoire	52,7	149	35,35%

- Toutefois, la répartition des constructions neuves sur le territoire est cohérente avec l'armature urbaine définie dans le cadre du SCoT.

Répartition de la production de logements selon la typologie de communes entre 2014 et 2019

(Source : Bilan du SCoT, 2019 et SITADEL2, 2022)

	Répartition 2014/2019	Répartition objectif SCOT
Pôle principal	30%	20%
Pôles d'équilibre secondaires ou assimilés	20%	19%
Pôles de proximité	31%	25%
Reste du territoire	19%	37%

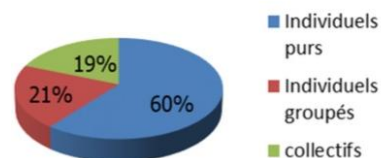
Ces données du bilan du SCoT ont été actualisées avec les données SITADEL de 2019.

Les typologies d'habitat sont plus diversifiées dans les communes pôles car elles attirent des opérateurs cherchant à réaliser des opérations d'ampleur.

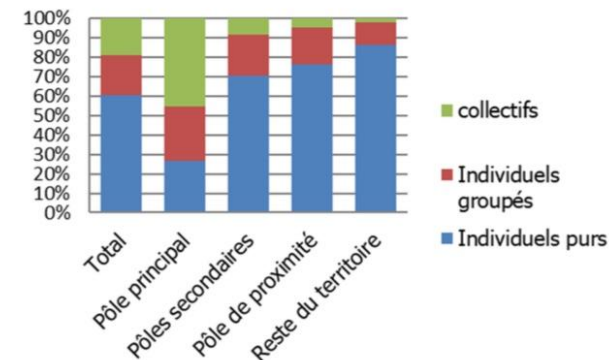
Répartition de la production de logements par typologie de logements et de communes entre 2014 et 2019

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

Typologie des logements commencés entre 2014-2017 sur la COMPA



Typologie des logements commencés entre 2014 et 2017 par typologie de communes



Le SCoT a-t-il contribué à favoriser le parcours résidentiel ?

- Le SCoT en vigueur propose une diversification de l'offre en logements dans les pôles d'équilibre principaux, secondaires et de proximité. Or, la production de logements locatifs sociaux se déroule presque exclusivement dans les communes pôles pour des raisons d'équilibre financier des opérations qui demeure moins complexe sur de grandes opérations.

Évolution de la production de logements sociaux entre 2014 et 2018

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

	Evolution de la production de logements sociaux 2014-2018	Part dans la production totale
Pôle principal Ancenis-Saint-Géréon	+ 189	66%
Pôles secondaires	+ 30	10%
Pôles de proximité	+ 67	23%
Reste du territoire	+ 2	1%
Total	+ 288	100%

- Le parc locatif privé diminue sur la période 2012-2016. L'insuffisance de production de ce type de produit explique en grande partie cette observation. Or, il existe une véritable demande sur ce type de produit de la part des ménages et des salariés des entreprises locales.

Évolution du statut d'occupation entre 2014 et 2018

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

	2012	2014	2016	Evolution 2016/2012
Propriétaires	18619	19110	19538	+ 4,70%
Locataire d'un logement non HLM	4595	4578	4553	-0,92%
Locataire d'un logement HLM	1740	1822	1876	+ 7,25%
Locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel	146	134	179	+ 18,60%
Logé gratuitement	226	214	234	+ 3,55%

Quelles réflexions dans le cadre de la révision du SCoT ?

- La diversification de l'offre d'habitat (typologies, produits) pour permettre le parcours résidentiel des populations.
- La lutte contre la vacance en centre bourg pour contribuer à la revitalisation des centres.
- La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024.
- La répartition territorialisée des objectifs de logements au regard des secteurs du territoire et la création des communes nouvelles.

Quel état des lieux ?

Les caractéristiques du parc existant

Compte tenu du dynamisme de son territoire, le parc de logements de la COMPA a augmenté de manière continue depuis 1968 (+125%) et cet accroissement est essentiellement dû à l'augmentation des résidences principales (+134% sur la même période).

En effet, contrairement à d'autres territoires de Loire-Atlantique, le territoire de la COMPA est peu concerné par le développement des résidences secondaires.

Un parc majoritairement constitué de résidences principales, en hausse constante

Sur la période 2016-2022, 2123 nouvelles résidences principales ont vu le jour alors que, dans le même temps, le territoire a gagné 2849 habitants.

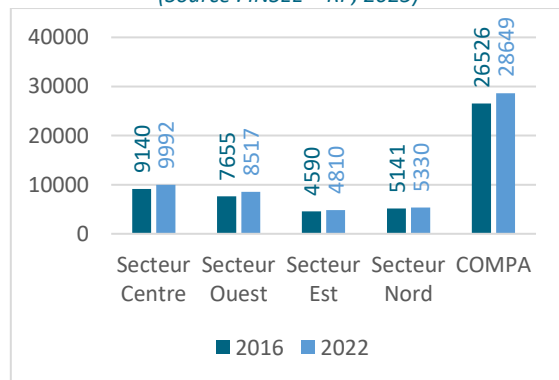
L'augmentation est générale, les secteurs Ouest et Centre contribuent chacun à hauteur de 40% de cette hausse de production. Les secteurs Est et Nord contribuent respectivement à hauteur de 10,5% et 9% de cette hausse.

Ainsi, on en déduit que les secteurs les plus directement connectés à la métropole nantaise subissent une pression foncière sur le résidentiel plus importante.

La période 2011-2016, une période de forte baisse de la construction due aux suites de la crise immobilière de 2008, avait vu la construction de 1366 logements.

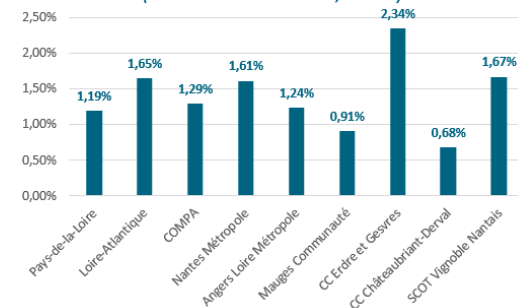
Évolution du nombre de résidences principales entre 2016 et 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Taux de croissance annuel moyen des résidences principales entre 2016 et 2022

(Source : INSEE – RP, 2021)



Le territoire de la COMPA connaît un rythme de croissance de son parc de résidences principales (1,29%/an) qui la distingue de l'espace métropolitain Nantais et de ses espaces périurbains, comme la CC Erdre-et-Gesvres ou le territoire du SCoT du vignoble nantais dont les rythmes de progression de production de logements sont plus importants, en lien avec des taux de croissance annuels de population plus élevés (1,14% pour Nantes Métropole, 1,82% pour CC Erdre et Gesvres, 0,99% pour le SCoT du vignoble nantais contre 0,7% pour la COMPA). A l'inverse des Mauges et de la CC Châteaubriant-Derval ainsi que de la métropole angevine, la production est plus dynamique sur le territoire de la COMPA.

Compte tenu notamment de la poursuite du desserrement des ménages, la production de résidences principales n'a cependant pas permis de répondre aux besoins des habitants.

La tension sur le marché s'est notablement accrue, avec une distorsion de plus en plus nette entre offre et capacité financière des ménages, comme le montre l'évolution à la hausse des prix de vente depuis 2016.

Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 2022, COMPA et par secteurs

(Source : INSEE – RP, 2021)

Secteurs	1990-1999	1999-2011	2011-2016	2016-2022
Secteur Centre	836	1962	484	852
Secteur Ouest	639	1976	556	862
Secteur Est	384	909	164	220
Secteur Nord	321	1100	162	188
COMPA	2180	5948	1366	2123

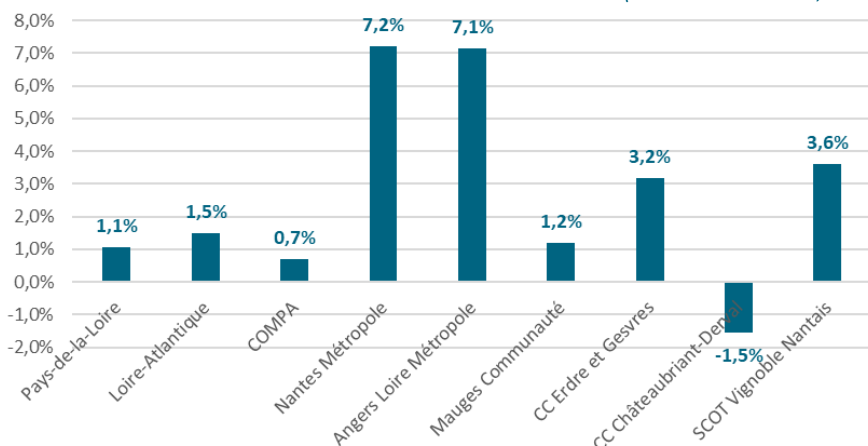
Des résidences secondaires en croissance...modérée

Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences secondaires augmente passant de 862 à 924. Le secteur centre enregistre une progression de 65%, à l'inverse des secteurs Est et Nord dont le nombre de résidences secondaires est stable et surtout le secteur Ouest qui, fait nouveau, perd des résidences secondaires.

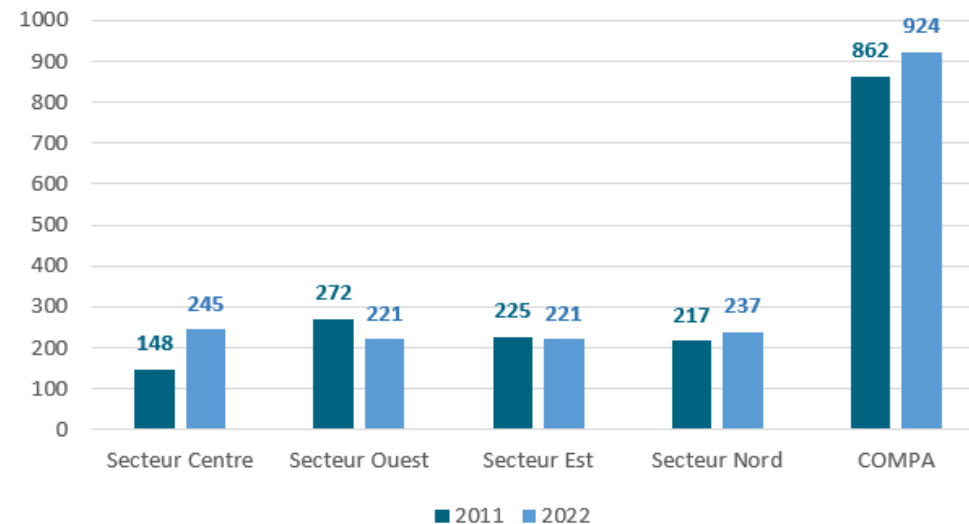
En baisse continue depuis la période 1982-1990, la période 2011-2016 marque une rupture : le nombre de résidences secondaires recommence à augmenter. Mais il baisse de nouveau sur la période 2016-2022 (-1.8%).

Au regard des territoires de comparaison, la COMPA n'apparaît pas comme un espace de développement des résidences secondaires. Avec une croissance de 0,7 % en moyenne par an sur la période 2011-2022, elle détient le résultat le plus faible derrière la CC Châteaubriant-Derval (- 1,5 %/an).

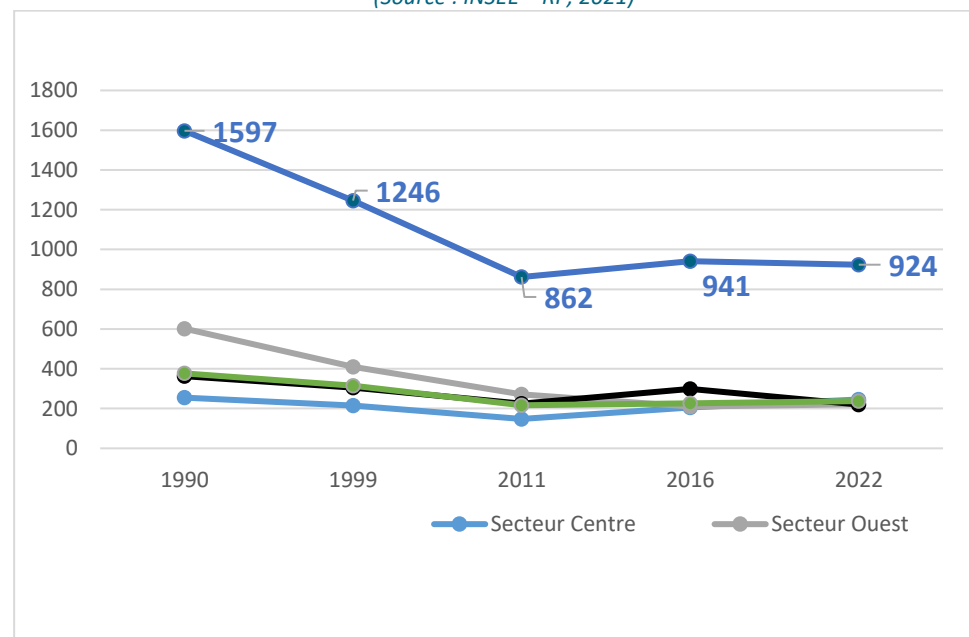
TCAM des résidences secondaires entre 2011 et 2022 (Source : INSEE – RP, 2021)



Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2016 et 2022 selon les secteurs de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2025)

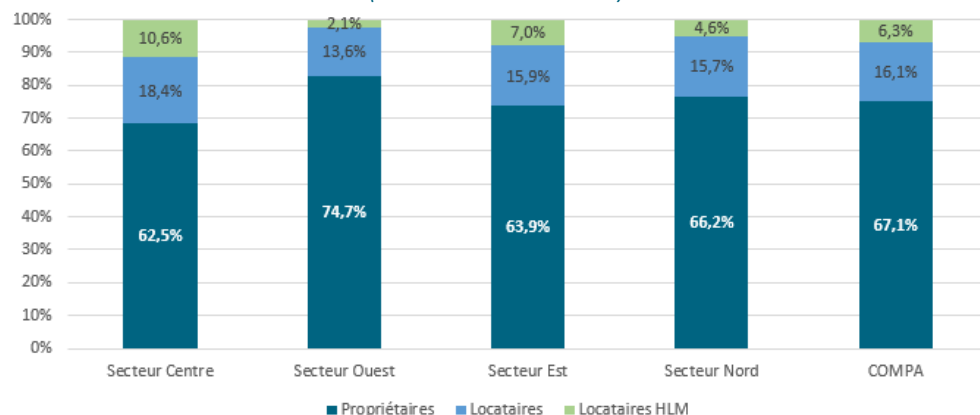


Évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968
(Source : INSEE – RP, 2021)

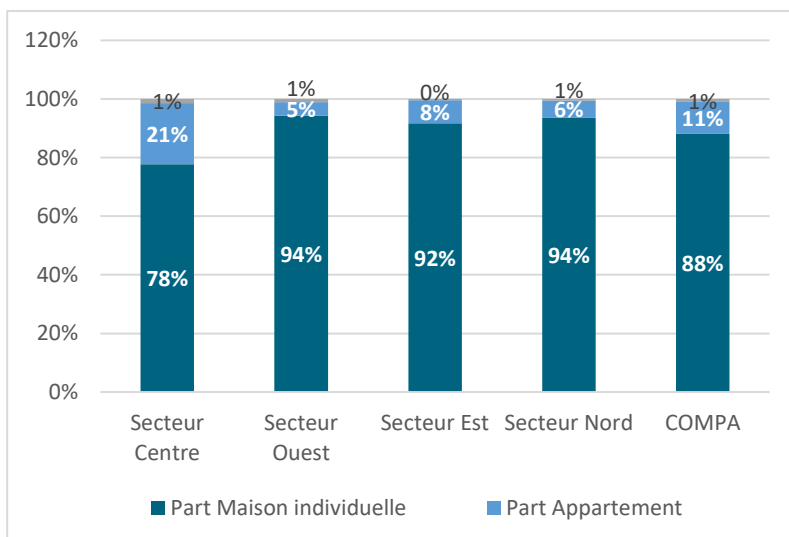


Un parc majoritairement constitué de maisons individuelles et occupé par des propriétaires

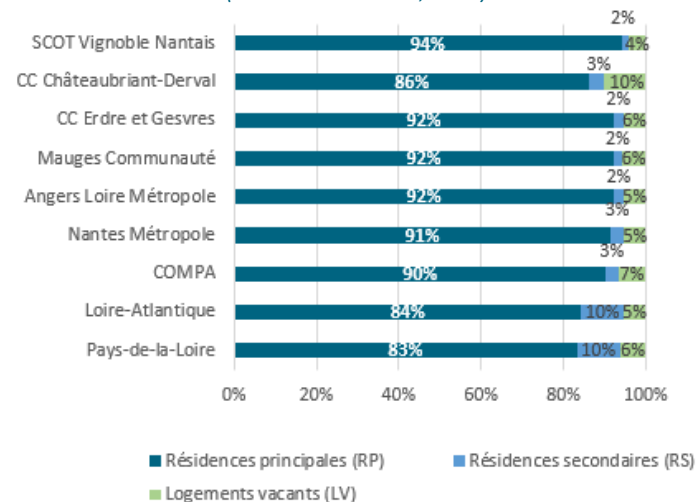
Répartition du parc selon le statut d'occupation en 2022
(Source : INSEE – RP 2025)



Typologie du parc de logements en 2022
(Source : INSEE – RP 2025)



Occupation des logements en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



A l'échelle intercommunale, l'occupation des résidences principales est marquée par une part élevée de propriétaires, qui représentent près des ¾ des occupants. L'offre locative est structurellement faible, particulièrement en locatif privé. La ville centre propose une offre locative plus développée qu'ailleurs sur le territoire (42% dont 18,5% pour son parc social), la part de logements locatifs dans les communes pôles secondaires se situe au-dessus de la moyenne de la COMPA et même celle de leur secteur géographique (25% pour Vallons de l'Erdre et Loireauxence, 16% pour Ligné). Dans tous les cas, cette offre locative est inférieure aux besoins.

Cette part de propriétaires occupants est plus élevée que les moyennes départementale (61%) et régionale (64%), tirées à la baisse par les métropoles de Nantes et Angers. A l'instar des territoires plus ruraux, mais à l'inverse des moyenne régionale (70%) et départementale (60%), le parc existant est composé très majoritairement de maisons individuelles (88%).

Cette surreprésentation des maisons individuelles dans le parc existant est assez homogène sur le territoire sauf sur le secteur Centre. En effet, la ville centre comptant davantage de logements collectifs, la part des maisons individuelles est moins élevée dans le secteur Centre (10 points d'écart avec la moyenne de la COMPA).

Un parc majoritairement constitué de logements de grande taille

La hausse du parc de résidences principales concerne en premier lieu les 5 pièces et plus : + 1079 unités entre 2016 et 2022.

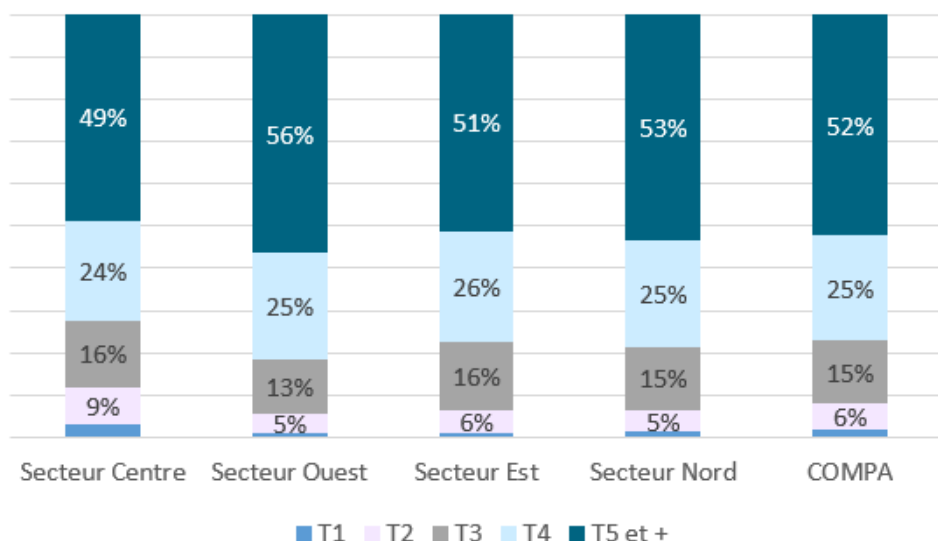
A l'autre extrémité, les logements de 1 pièce ne croissent que de 52 unités. La production des 2 et 3 pièces augmente (respectivement +7% et +12%) mais sans pour autant converger vers le rythme de développement des 5 pièces (+77,5%).

52% de son offre de résidences principales provient des grands logements (5 pièces et plus) quand cette proportion n'est que de 43 % à l'échelle des Pays de la Loire et 39 % à l'échelle de la Loire-Atlantique.

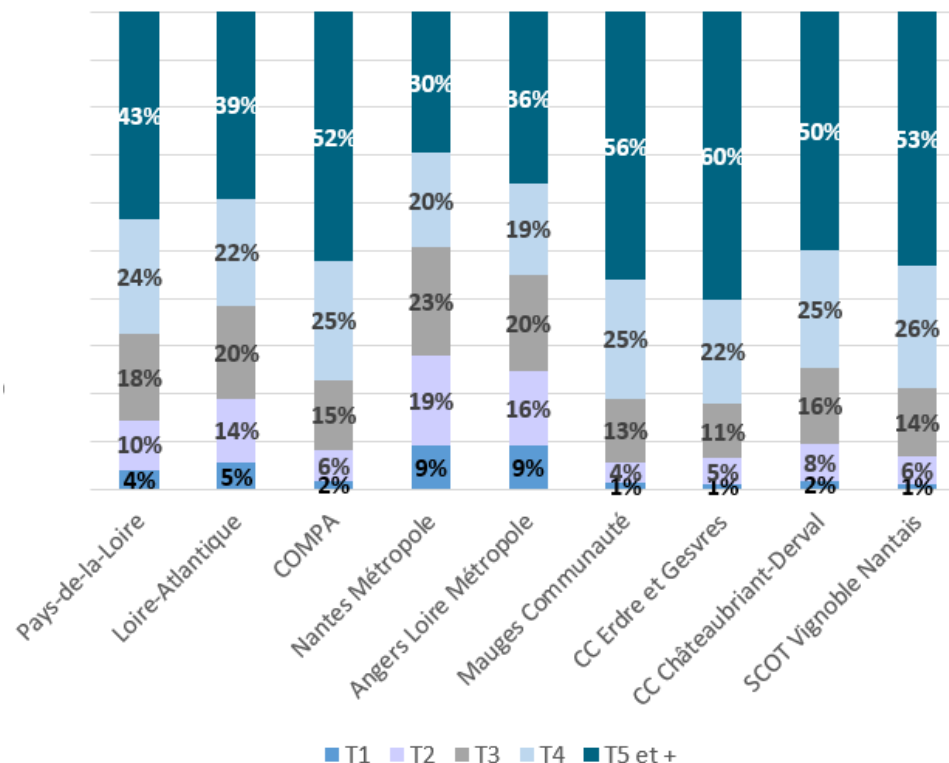
La proportion élevée des logements de 5 pièces et plus est une caractéristique des territoires périurbains et ruraux, elle n'est pas propre au territoire du Pays d'Ancenis. La CA des Mauges et la CCEG ont un taux supérieur à celui de la COMPA (respectivement, 56% et 60%).

Cette surreprésentation des logements de grande taille est cependant en inadéquation avec les besoins des ménages (59.5% des ménages ne comptent qu'une ou deux personnes).

Répartition des résidences principales par taille en 2022 selon les secteurs de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2025)



Répartition des résidences principales par taille en 2022 selon les territoires
(Source : INSEE – RP, 2025)



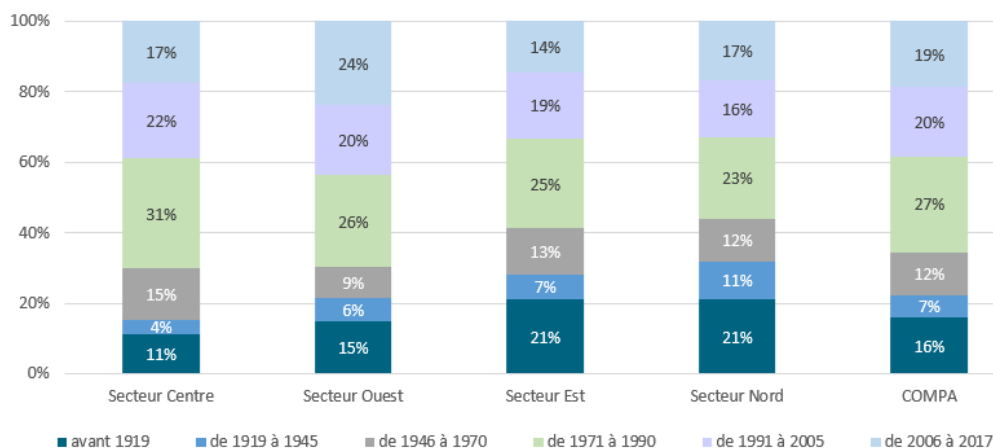
Un parc ancien

Globalement, par rapport aux EPCI voisins (sauf Châteaubriant-Derval avec 46%) et aux moyennes de Loire-Atlantique et Pays de la Loire, le parc de logements de la COMPA se caractérise par une surreprésentation des logements anciens⁵ (35%).

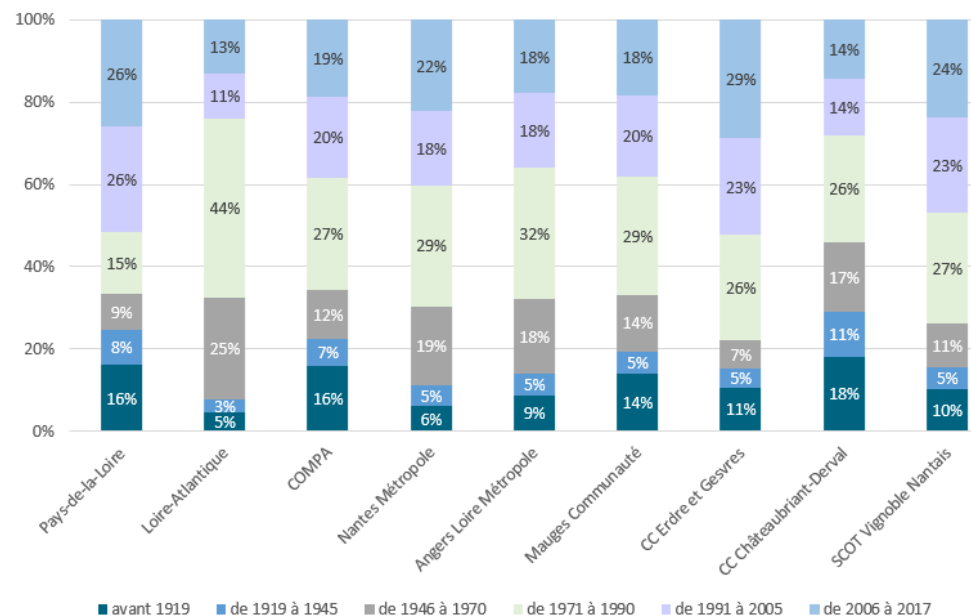
A l'échelle des secteurs géographiques, les secteurs Nord et Est détiennent les pourcentages de logements anciens les plus élevés, respectivement 44% et 41%.

Par ailleurs, la part des logements les plus récents (de 2006 à 2017) est assez élevée sur le territoire de la COMPA (19 %), même si elle est moins importante que celle de la métropole Nantaise (22%), de ses espaces périurbains et des aires littorales.

Ancienneté du parc de logements COMPA et par secteurs en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Ancienneté du parc de logements COMPA et territoires de comparaison en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)



Une faible vacance structurelle qui laisse peu de marges de manœuvre

⁵ Les logements anciens regroupent les logements construits antérieurement à 1971

L'analyse des données LOVAC 2021 montre que le nombre de logements du parc privé considérés comme effectivement vacants au 1^{er} janvier 2021 est de 1729, dont 1 003 appartiennent à la vacance « frictionnelle » de moins de 2 ans, 726 à la vacance structurelle d'une durée égale ou supérieure à 2 ans.

Cette analyse de la réalité de la vacance résidentielle permet de cerner le volume des logements vacants qui pourraient être remis sur le marché :

- Les logements vacants « frictionnels » (3,5 % du parc) sont peu concernés par cette perspective, les mutations entraînant toujours une vacance temporaire, qui est nécessaire pour permettre une rotation au sein du parc et faciliter les parcours résidentiels au sein du territoire. Le niveau de la vacance frictionnelle sur le territoire du Pays d'Ancenis est moins favorable que les territoires voisins comparables pour permettre une fluidité dans le parcours résidentiel des ménages au sein du parc privé (CA des Mauges 3,2%, CC Châteaubriant-Derval à 4.1%).
- Les logements vacants « structurels » (2,5% du parc) pourraient, quant à eux, être remis sur le marché. Le territoire du Pays d'Ancenis se situe dans une situation comparable à celle de la CA des Mauges (2.4%) à l'inverse de la CC Châteaubriant-Derval dont le taux de vacance structurelle est de 4,7%.

Les situations sont disparates au sein du territoire, avec certaines communes (Couffé, Ligné, Oudon, Pouillé-les-Coteaux, Vair-sur-Loire, Mésanger, Mouzeil, Trans-sur-Erdre, La Roche Blanche, Ancenis Saint Géréon) qui affichent un taux de vacance structurelle inférieur ou égal à 2 %, tandis que Joué-sur-Erdre, Montrelais, Vallons-de-l'Erdre, et Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire se caractérisent par une vacance structurelle supérieure ou égale à 4%.

Si ce volume de logements ne représente qu'un gisement limité d'opportunités pour répondre aux besoins massifs, sa remise sur le marché implique des actions qualitatives (travaux de requalification/rénovation) dans une perspective de moyen ou long terme.

Nombre et taux de logements vacants du parc privé en 2021 par commune et COMPA

(Source : fichier LOVAC, 2022)

Communes		Logements vacants depuis 2 ans ou plus		Logements vacants depuis moins de 2 ans	
		Nombre	Taux	Nombre	Taux
44003	Ancenis-Saint-Géréon	94	2,0%	204	4,30%
44028	Le Cellier	44	2,5%	58	3,20%
44048	Couffé	13	1,2%	35	3,30%
44077	Joué-sur-Erdre	54	4,5%	51	4,20%
44082	Ligné	21	1,0%	40	1,90%
44096	Mésanger	24	1,2%	52	2,70%
44104	Montrelais	15	4,0%	12	3,20%
44107	Mouzeil	15	1,9%	28	3,60%
44115	Oudon	28	1,6%	44	2,60%
44118	Pannecé	14	2,4%	26	4,50%
44124	Le Pin	14	3,8%	11	3%
44134	Pouillé-les-Coteaux	6	1,5%	/	/
44144	Riaillé	37	3,5%	38	3,60%
44163	Vair-sur-Loire	28	1,4%	54	2,80%
44180	Vallons-de-l'Erdre	168	5,4%	150	4,80%
44202	Teillé	16	2,2%	19	2,60%
44207	Trans-sur-Erdre	6	1,4%	/	/
44213	Loireauxence	80	2,4%	134	4%
44222	La Roche Blanche	10	1,9%	/	/
49160	Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire	39	3,1%	47	3,70%
COMPA		726	2,5%	1003	3,50%

Le contexte et la dynamique de production de logements

Une production de logements qui ne répond pas à tous les besoins

Le « point mort » définit, sous l'angle théorique, le besoin en logements pour maintenir la population à son niveau d'origine. Entre 2010 et 2019, ce « point mort » était en moyenne de 102 logements par an.

Ce chiffre prend en compte le besoin induit par le desserrement de la population (évolution de la taille moyenne de la population vivant dans un logement) ainsi que celui induit par le renouvellement du parc (changement de statut d'occupation du parc de logements – démolitions, désaffectations, changement d'usage, fusions/divisions de logements) et la variation du nombre de résidences principales, de logements secondaires et de logements vacants.

A ce chiffre permettant le maintien d'un certain niveau de population, il faut ajouter celui qui correspond à la croissance démographique. Celle-ci a mobilisé 234 logements par an entre 2010 et 2019, en fonction du niveau de production de logements nouveaux pendant la même période. Mais, comme cela a été remarqué précédemment, ce niveau de production n'a pas permis de faire face à la demande, ce qui a limité l'accroissement démographique du territoire ainsi que la « décohabitation » des jeunes par rapport au domicile familial.

Les besoins n'ont ainsi pas été véritablement satisfaits, ni sur le plan quantitatif, ni sur le plan qualitatif (comme le montre la tension sur tous les segments de logements).

A l'avenir, le besoin en logements dans le cadre du SCoT devra prendre en compte :

- Les objectifs démographiques (accueil de populations nouvelles) en fonction de la demande interne et externe ;
- L'évolution de la vacance résidentielle (qui, cependant, laisse peu de marges de progression) ;
- Les objectifs de renouvellement du parc ;
- L'évolution des résidences secondaires ;
- Le prévisionnel de desserrement du parc, intégrant le vieillissement des populations sur place et la structure familiale des nouveaux arrivants ;

Point mort à l'échelle du territoire de la COMPA

(Source : Futuroouest)

CC Pays d'Ancenis	Tendance passée 2010-2019 inclus Valeur en 2020	Projection SCoT 2025-2044 inclus Valeur en 2045
A - Evolution démographique		
Taux d'évolution par an	0,84%	0,70%
Nombre d'habitants (population municipale)	68 717	81 750
Variation nombre d'habitants par an	551	530
Variation nombre de logements par an pour la croissance démographique (A)	234	232
1 - Desserrement des ménages		
Taille moyenne des ménages	2,44	2,23
Taux d'évolution par an	-0,3%	-0,4%
Variation du nombre de ménages par an	301	347
Variation du nombre de logements par an pour le desserrement des ménages (1)	67	115
2 - Renouvellement urbain		
Variation du nombre de logements par an (2)	-12	1
3 - Logements vacants		
Nombre	2270	2210
Taux dans le parc de logements	7,3%	5,6%
Variation du nombre de logements vacants par an (3)	45	-2
4 - Résidences secondaires		
Nombre	923	990
Taux dans le parc de logements	3,0%	2,5%
Variation du nombre de résidences secondaires par an (4)	2	3
B - Point mort (1+2+3+4)		
Nombre de logements par an (B)	102	118
A+B - Nombre de logements produits / à produire		
Nombre de logements par an	337	350

- Les besoins non satisfaits (par exemple, la décohabitation des jeunes actuellement rendue difficile par la tension sur le marché).

Des logements commencés en nombre limité par rapport aux besoins

A l'échelle du territoire de la COMPA, on constate un pic de production en 2011 (485 unités) après une période de baisse liée à la crise des subprimes. Toutefois, entre 2011 et 2015, on note une baisse de 64% du volume de production entre 2011(485 unités) et 2015.

Si 2015 constitue un point bas (176 unités) et que la production ré-augmente à partir de 2016-de manière non linéaire, avec un point culminant à 404 unités en 2020 la production n'a jamais atteint son niveau de 2011.

Si on considère les chiffres par année, tous les secteurs de la COMPA sont concernés par une baisse importante de la production entre le pic de 2011 et le point bas de 2015. L'effondrement de la production sur les secteurs Ouest et Nord (les « locomotives » en terme de production) emporte un effet global à l'échelle du Pays d'Ancenis. Si, structurellement, la production du secteur Ouest est plus importante que celle du secteur Centre, ce n'est plus le cas entre 2013 et 2018.

Si on considère, à l'échelle du Pays d'Ancenis, la moyenne annuelle de production (332 logements par an) sur la période 2009-2022, on note une tendance continue à un niveau de production supérieure à cette moyenne entre 2010 et 2013 et depuis 2019. La période 2014-2018 se caractérise par un étiage particulièrement bas dans la production. En 2016-2017, la production se situe certes en deçà de la moyenne mais s'en approche.

La différence des dynamiques territoriales au sein du territoire du Pays d'Ancenis s'observe dans la production moyenne annuelle sur 2009-2022. On distingue deux groupes : d'une part, les secteurs Ouest et Centre avec une moyenne de respectivement 129 et 132 logements par an et, d'autre part, les secteurs Est et Nord avec une moyenne de respectivement 38 et 33 logements par an.

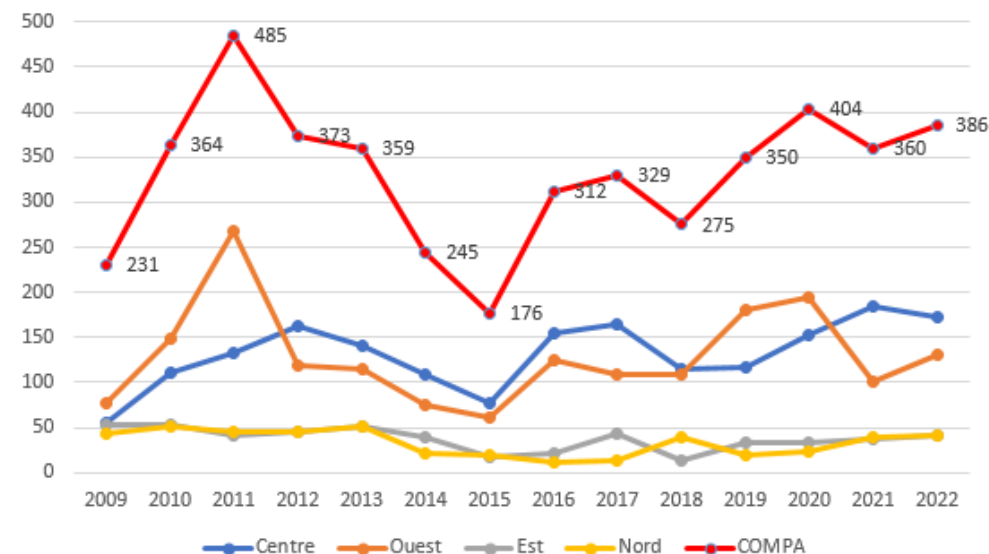
Cette production par à-coups mais globalement inférieure aux besoins du territoire (liés au desserrement, à l'accueil de nouveaux habitants) contribue à aggraver le déficit structurel en logements.

En termes de formes urbaines, comme dans les territoires de même typologie, on constate une prépondérance de l'habitat individuel pur. Mais l'année 2022 semble amorcer sur le territoire du Pays d'Ancenis une tendance à une plus grande diversification des formes urbaines par rapport aux années précédentes (76% d'individuel pur contre 88% en 2021). Par ailleurs, la comparaison avec les territoires voisins tend à conforter ce constat : la part d'individuel pur du Pays

d'Ancenis est inférieure : de 2 points à celle de la CCEG, 4 points à celle de la CA Clisson et 13 points à celle de la CC Châteaubriant-Derval.

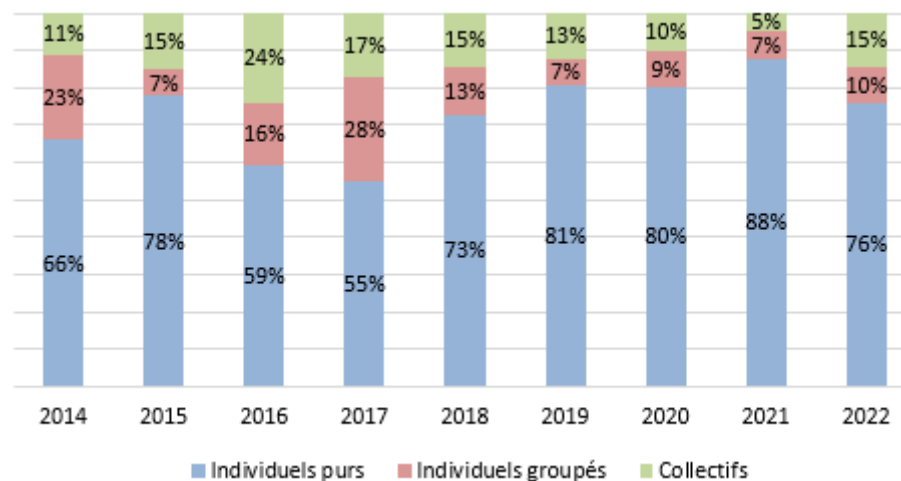
Évolution du nombre de logements commencés COMPA et par secteurs, entre 2009 et 2022

(Source : Sit@del)



Part des logements commencés par forme urbaine entre 2014 et 2021

(Source : Sit@del)



Part des logements commencés par forme urbaine COMPA et territoires de comparaison en 2022

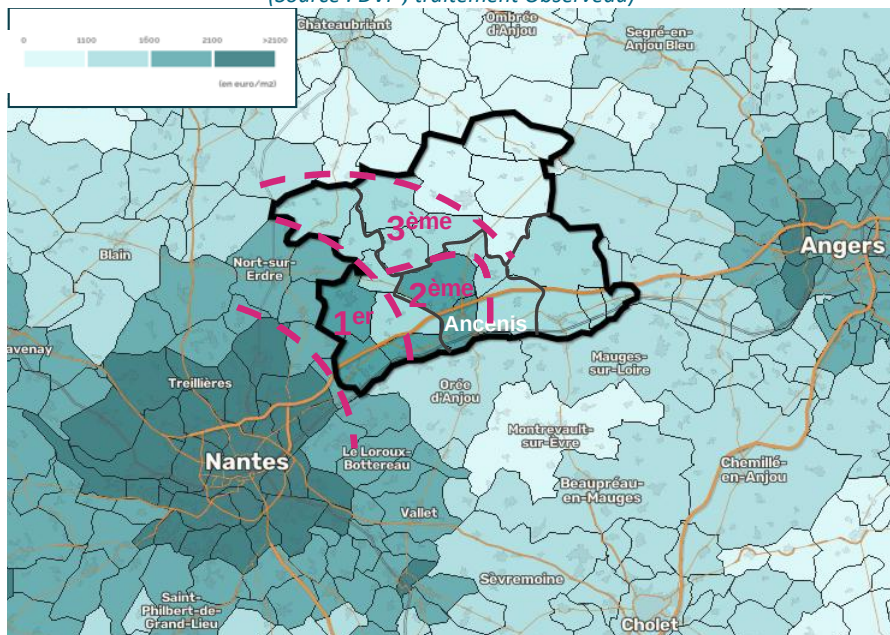
(Source : Sit@del)

Formes urbaines Territoire	Individuels purs	Individuels regroupés	Collectifs
COMPA	76%	10%	15%
CC Erdre et Gesvres	78%	9%	12%
Nantes Métropole	13%	4%	83%
CC Châteaubriant-Derval	89%	6%	5%
CC Sèvre et Loire	76%	13%	11%
CA Clisson Sèvre et Maine	80%	9%	11%

Les dynamiques de marché

Prix moyen /m2 des transactions d'habitation de 2014 à 2019

(Source : DVF ; traitement Observeau)

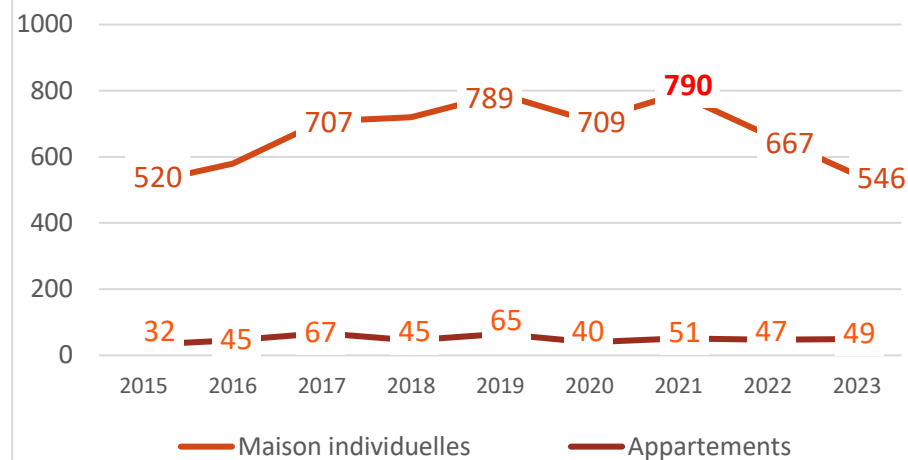


Sur le marché immobilier, on note, structurellement, un effet de report qui profite aux communes du territoire les plus proches de la métropole Nantaise (« effet de report en rideau », par vagues successives). Ce report est particulièrement marqué dans les espaces desservis par une gare comme Ancenis-Saint-Géréon.

Ces éléments tirent les prix vers le haut. Même si, dans le Pays d'Ancenis, ces derniers demeurent nettement plus attractifs que sur la Métropole, **dans un contexte de forte demande et d'un profil de ménages modestes, cette tension contribue à évincer les ménages locaux de l'accès à un logement sur place.**

Volume des transactions et augmentation des prix

Nombre de transactions

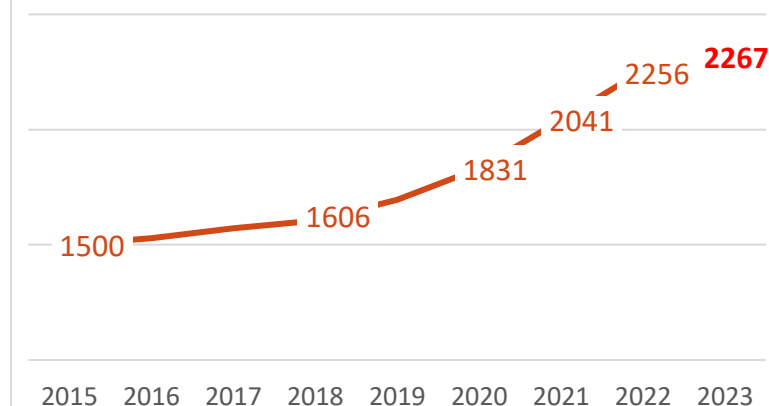


(source DVF)

Après un pic de transactions en 2021 pour les maisons individuelles existantes, on constate une baisse continue depuis 2021. En 2023, le volume de transactions se rapproche de celui de 2015.

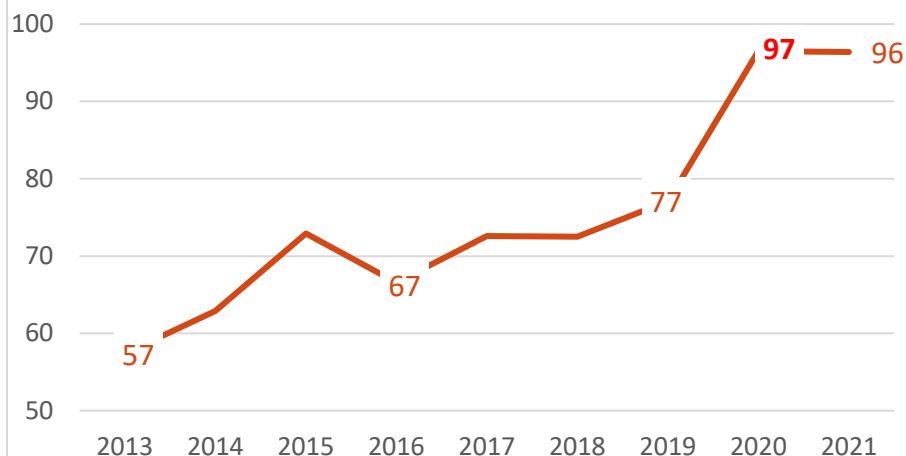
En revanche, le prix médian au m² des maisons existantes augmente de manière continue depuis 2015 (+51%).

Prix de vente médian des maisons (€/m²)

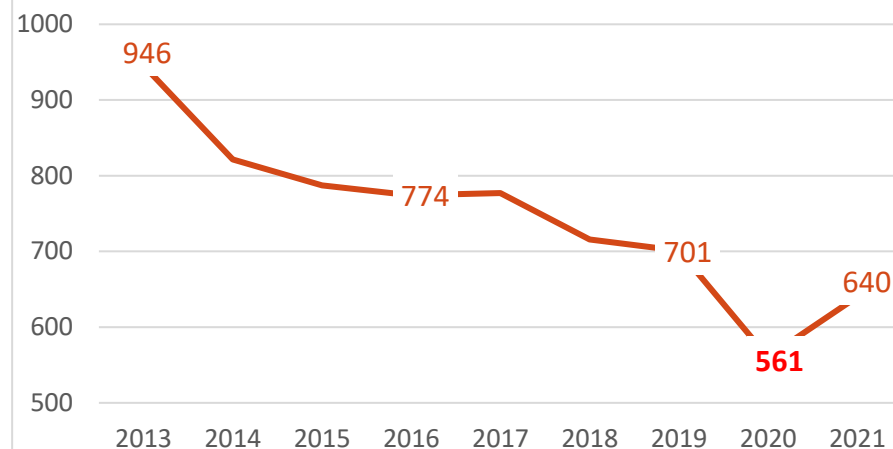


Si on analyse les données relatives aux terrains à bâtir, on constate également une augmentation continue du prix au m² et, en parallèle, une baisse de la taille moyenne des parcelles. Si cette moindre consommation de foncier par logement renvoie aux efforts en terme de consommation foncière, elle s'explique également par une tendance sociétale (disposer d'un extérieur mais sans contraintes excessives concernant son entretien) et la capacité financière des ménages du territoire, de profil modeste dont les revenus n'ont pas augmenté en parallèle de l'envolée des prix

Coût moyen des terrains (€/m²)



Superficie moyenne des terrains (m²)

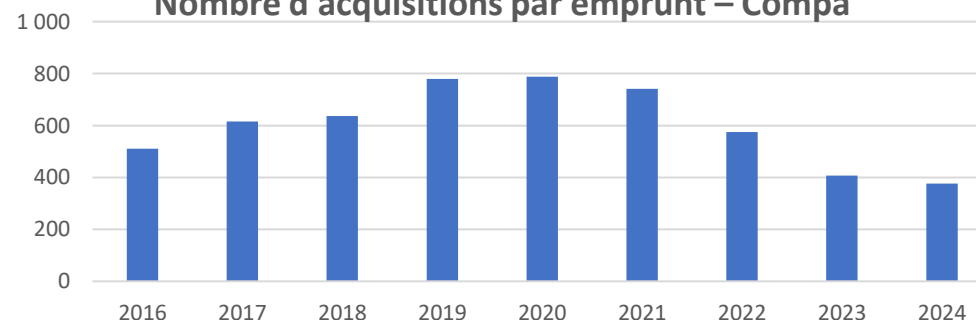


Les données relatives aux prêts accession viennent conforter ces éléments d'analyse.

Entre 2016 et 2024, le volume de prêts accordés se caractérise ainsi par 2 mouvements antagonistes : une augmentation de 54% entre 2016 et 2020 puis une baisse de 48% à partir de 2021.

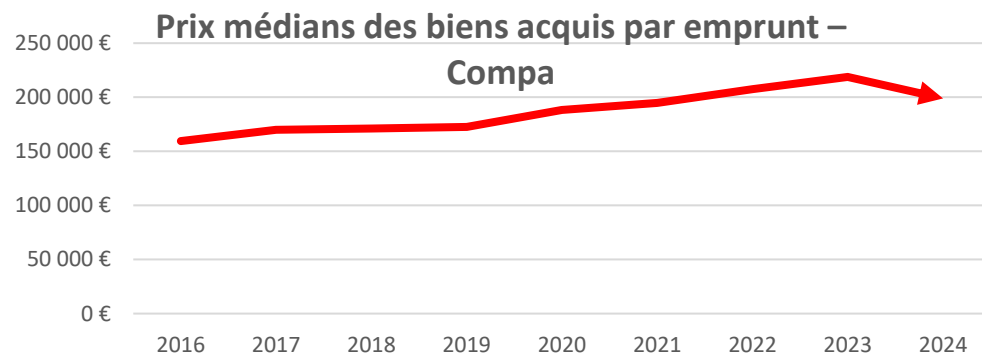
Le volume pour les années 2023 et 2024 se situe à un niveau inférieur à celui de 2016. En 2024, le nombre de prêts est historiquement bas (376).

Nombre d'acquisitions par emprunt – Compa



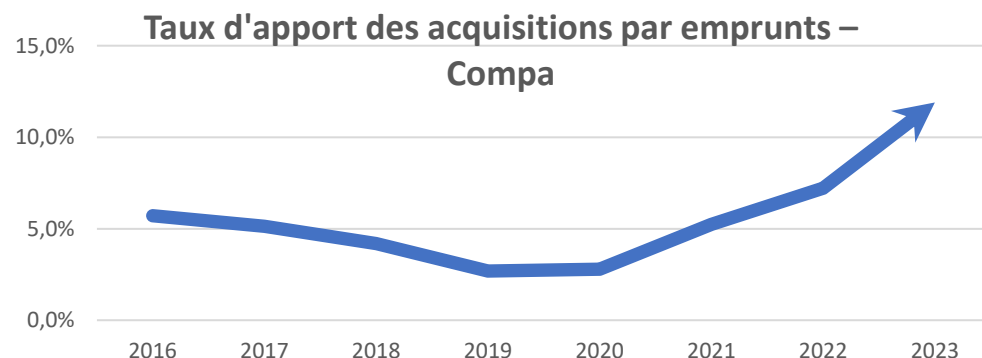
Source : Ofila Cina-Auran

L'augmentation du prix médian par bien acquis au moyen d'un emprunt croisé avec le taux d'apport des ménages et le profil primo-accédant du territoire mettent en évidence la tension forte pour se loger sur le territoire. Ainsi, entre 2016 et 2023, le montant des prêts augmente de 37%. Entre 2023 et 2024, il baisse en revanche de 9% sans toutefois revenir au niveau de 2021 qui constitue le pic sur 2016-2024



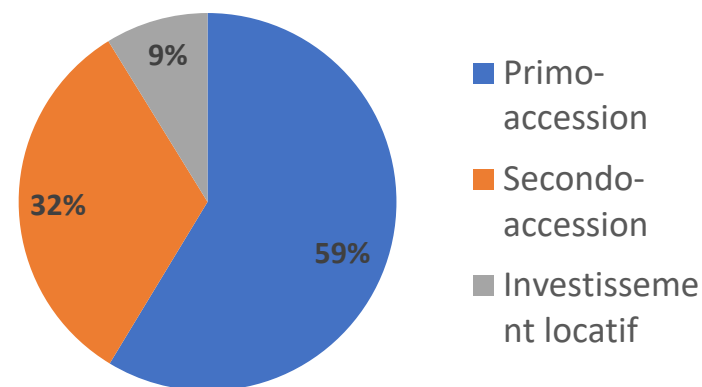
Source : Ofila Cina-Auran

On constate, par ailleurs, une augmentation continue du taux d'apport depuis 2016 (12,5 % en 2024, plus du doublement depuis 2022).



Source : Ofila Cina-Auran

Motifs d'acquisition en 2024



Source : Ofila Cina-Auran

D'autres indicateurs montrent la pression croissante sur les ménages primo-accédants : augmentation de l'âge des emprunteurs, de la durée du prêt, du taux d'effort des ménages ou de leur niveau de revenu mensuel pour accéder au prêt, de la part des ménages au maximum de leur capacité d'endettement. Le taux du prêt a également un impact déterminant sur le volume des transactions. Après une baisse continue entre 2016 (2%) et 2021 (1,16%), on constate une augmentation à compter de 2022 (1,32%) pour atteindre 5,86% en 2023. A partir de 2024, une baisse s'amorce (3,37%).

Le parc social

Composition et occupation

Le parc social représente 7% des résidences principales, soit 2 254 logements locatifs sociaux en 2024.

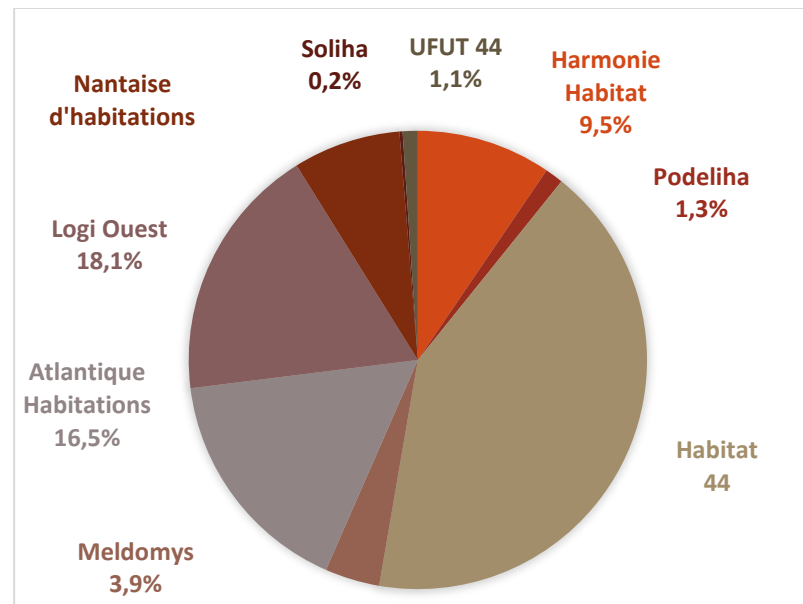
Neuf bailleurs sociaux présents sur le territoire mais 42% du parc est géré par Habitat 44

Depuis 2017, 207 logements locatifs sociaux ont été produits, dont 159 sur la commune centre, Ancenis-Saint-Géréon.

Les caractéristiques des logements disponibles dans le parc social mettent en exergue un décalage avec la demande des ménages :

- 84% du parc social est constitué de logements de loyers PLUS alors que 68% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS (équivalent au plafond PLAI) ;
- 34% du parc est constitué de T1 et T2 alors que la demande est de 46%. Par ailleurs, sur les T4 et T5, si la demande n'est pas importante en volume, faute de rotation au sein du parc de constructions nouvelles de ces typologies, elle n'est pas satisfaite.

En terme de répartition géographique du parc social, 3 communes concentrent 72% du parc social de la COMPA. Plus de 50% des logements locatifs sociaux se trouvent à Ancenis-Saint-Géréon, près de 9% à Vallons-de-l'Erdre, 13% à Loireauxence.



Répartition des du parc social par typologie

T1	T2	T3	T4	T5 et +
183	580	892	508	91
8 %	26 %	40 %	22 %	4 %

Répartition du parc social par type de financement

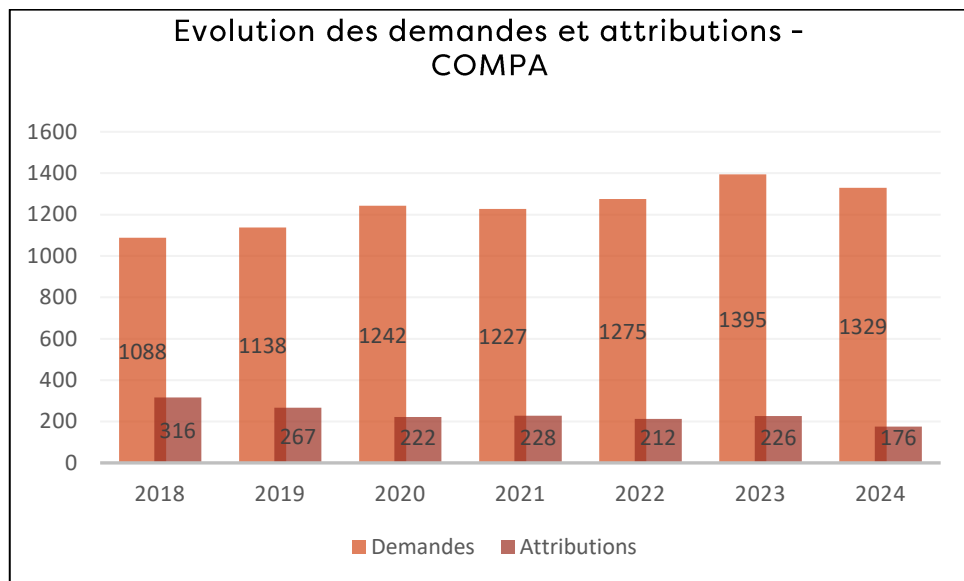
PLAI	PLUS	PLS	PLI
270	1 894	35	33
12 %	84 %	2 %	2 %

Une inadéquation entre demande et attribution

Au 1^{er} janvier 2025, on compte 1 442 demandes en cours pour un logement locatif social sur le Pays d'Ancenis.

Près de 63% des demandes en Pays d'Ancenis portent sur le secteur centre, dont 56% à Ancenis-Saint-Géréon, Secteur Ouest : 14% des demandes, Secteur Est : 14% des demandes, Secteur Nord : 9% des demandes.

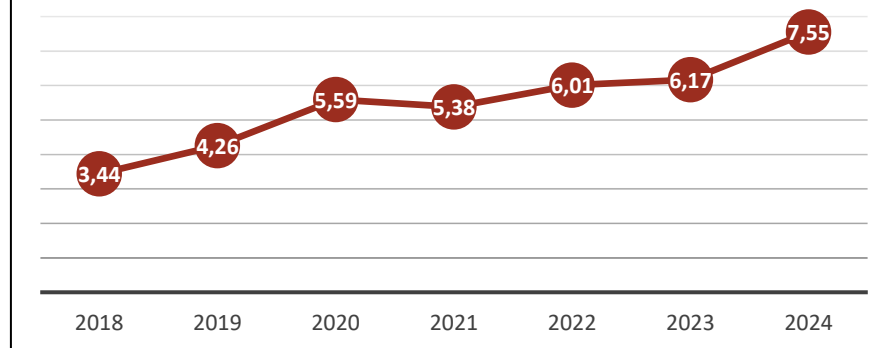
Le volume d'attribution a fortement diminué entre 2018 et 2020 puis stagné jusqu'en 2023, pour diminuer une nouvelle fois en 2024.



Le délai moyen d'attribution augmente comme sur tous les territoires (17,1 mois en 2024 contre 12 mois en 2022) tout en restant inférieur à celui observé en Loire-Atlantique (en 2023, 25,8 mois en Loire Atlantique, 15,8 mois dans le Maine-et-Loire). Cette situation s'explique par une hausse des demandes corrélée à une baisse des attributions sur la période 2018-2024 (+22% de demandes, -44% d'attributions).

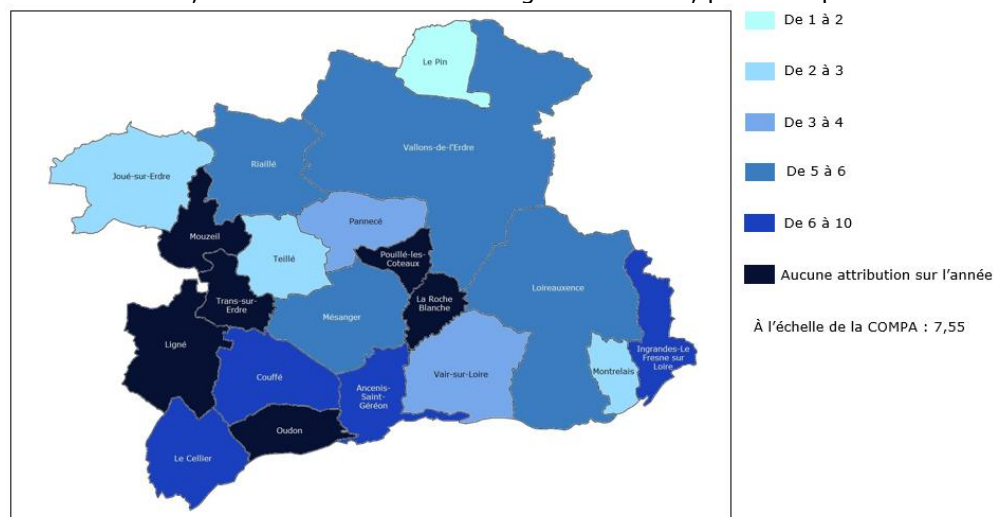
En 2024, 72% des attributions se sont faites au profit des demandeurs les plus pauvres (niveaux de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS).

Evolution de l'indicateur de tension - COMPA



L'indicateur de tension augmente de manière significative depuis 2018 : + 119 %.

Sur le territoire, on constate un niveau inégal de tension, plus marqué à l'Ouest.



Nombre de demandes de logement social pour une attribution en 2024
(source : CREHA Ouest)

Ce qu'il faut retenir

➔ Un volume de production de logements insuffisant

- Une baisse très forte de la production entre 2011 et 2015 qui ne permet pas de répondre aux besoins des ménages (dessalement, accueil des nouveaux ménages) et vient renforcer le déficit structurel en logements ;
- Une reprise à partir de 2016 mais non linéaire et qui ne permet pas de rattraper le retard.

➔ Des prix immobiliers qui augmentent en fonction d'une tension immobilière croissante

- Un effet de report en provenance de la Métropole Nantaise et une attraction ligérienne qui ne se dément pas ;
- Des prix des ventes en augmentation continue depuis 2015 ;
- Une augmentation forte du volume de transactions avec un pic en 2021. Une baisse à partir de 2023 du fait des taux d'intérêt élevés mais le volume reste supérieur au niveau de 2015 ;
- Une tension croissante pour les ménages primo-accédants (profil type de ménages du territoire) et une problématique d'accès au logement sur le territoire dans un contexte de déficit structurel sur les autres segments (parcours résidentiel bloqué).

➔ Une structure de l'offre inadaptée au parcours résidentiel des ménages

- 52 % de logements de 5 pièces et plus et 6 % de logements de 2 pièces, alors que les ménages comptant une ou deux personnes représentent 59,5% de l'ensemble des ménages. Le nombre de T5 et plus augmente de 77,5% entre 2016 et 2022 ;
- Seul le secteur central dépasse les 10 % de logements de 1 à 2 pièces (12%) ;
- 76 % des constructions nouvelles en individuel pur en 2022, en baisse significative par rapport à 2021 et une proportion moins élevée que sur les territoires voisins.

➔ Une demande globale en évolution

- Des ménages venant de l'extérieur avec une capacité financière plus importante que les locaux, ce qui génère un marché plus sélectif éloignant ou excluant les primo-accédants et une pression sur la demande.

➔ Une demande sociale en hausse

- 1 329 demandes en 2024 contre 1088 en 2018 ;
- Malgré la construction de logements sociaux, un indice de tension et un délai moyen d'attribution qui augmentent sur le territoire (17,1 mois en 2024 contre 12 mois en 2022) mais moins fortement qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique (en 2023, 25,8 mois en Loire Atlantique).

➔ Une vacance offrant un gisement limité en terme de remobilisation

- Un taux de vacance de 3,5% pour la vacance frictionnelle, et de seulement 2,5 % pour la vacance structurelle, offrant donc un gisement limité de logements supplémentaires.

➔ Des secteurs au développement différencié

- Une ancienneté⁶ des logements marquée dans les secteurs Nord et Est (respectivement 44% et 41 %), avec une proportion également élevée à l'échelle du Pays d'Ancenis (35%) ;
- Une dynamique de construction portée structurellement par les secteurs Ouest et Centre et des secteurs Nord et Est moins dynamiques ;
- Une croissance des logements secondaires sur le secteur Centre entre 2016 et 2022.

⁶ Les logements anciens regroupent les logements construits antérieurement à 1971

Points d'analyse

L'habitat a vu sa croissance notablement diminuer après la crise de 2008, conduisant à un déficit global de l'offre par rapport aux besoins. Cette croissance du parc est à géométrie variable selon les secteurs, les secteurs Ouest et Centre étant portés par une démographie dynamique, ont connu une croissance plus élevée du nombre de logements.

Si depuis 2019, le niveau de la production est supérieur à la moyenne annuelle de production sur la période 2009-2022 (332 logements par an), le déficit de production passée contribue à la tension sur le marché. L'offre est structurellement insuffisante au regard des besoins, la demande continue de croître.

Cette inadéquation entre offre et demande se constate tant du point de vue du volume que de la diversité des produits offerts.

Le parc de logements se caractérise à la fois par son ancienneté, notamment sur les secteurs Est et Nord, et par une typologie majoritairement constituée de maisons individuelles et de logements de grande taille (T5 et plus).

Malgré cette ancienneté du parc de logements, le gisement de vacance à résorber est limité et laisse peu de marges de manœuvre, l'essentiel des nouveaux logements étant à trouver, pour une petite part, dans les changements d'usage, et, pour la plus grande part, dans la construction neuve.

Les évolutions sociétales laissent prévoir un accroissement significatif des familles monoparentales, un allongement de la durée de vie, une réduction du nombre des familles avec enfants, etc., ce qui met en avant la pluralité des besoins des ménages. La réponse que le territoire sera amené à apporter concernera autant le volet quantitatif que qualitatif.

En termes quantitatifs, l'offre de logements devra être suffisamment élevée pour assurer à la fois le point mort et l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble des quatre secteurs du Pays d'Ancenis. Il s'agit de préserver des espaces vécus et les dynamiques économiques. Aussi, dans un premier temps, « un choc de l'offre » pour répondre aux besoins non satisfaits sera nécessaire, puis un calibrage des besoins de plus long terme devra être établi pour poursuivre la croissance démographique et accompagner le parcours résidentiel avec des produits mieux ciblés au regard de la typologie des ménages.

Sur le plan qualitatif, un travail sur la typologie des produits, les prix, les formes urbaines, l'accession, etc., sont quelques pistes que les acteurs de l'habitat devront explorer.

La stratégie habitat devra prendre en compte le niveau des prix de l'immobilier, en hausse du fait de la pression du desserrement Nantais et de la raréfaction du foncier.

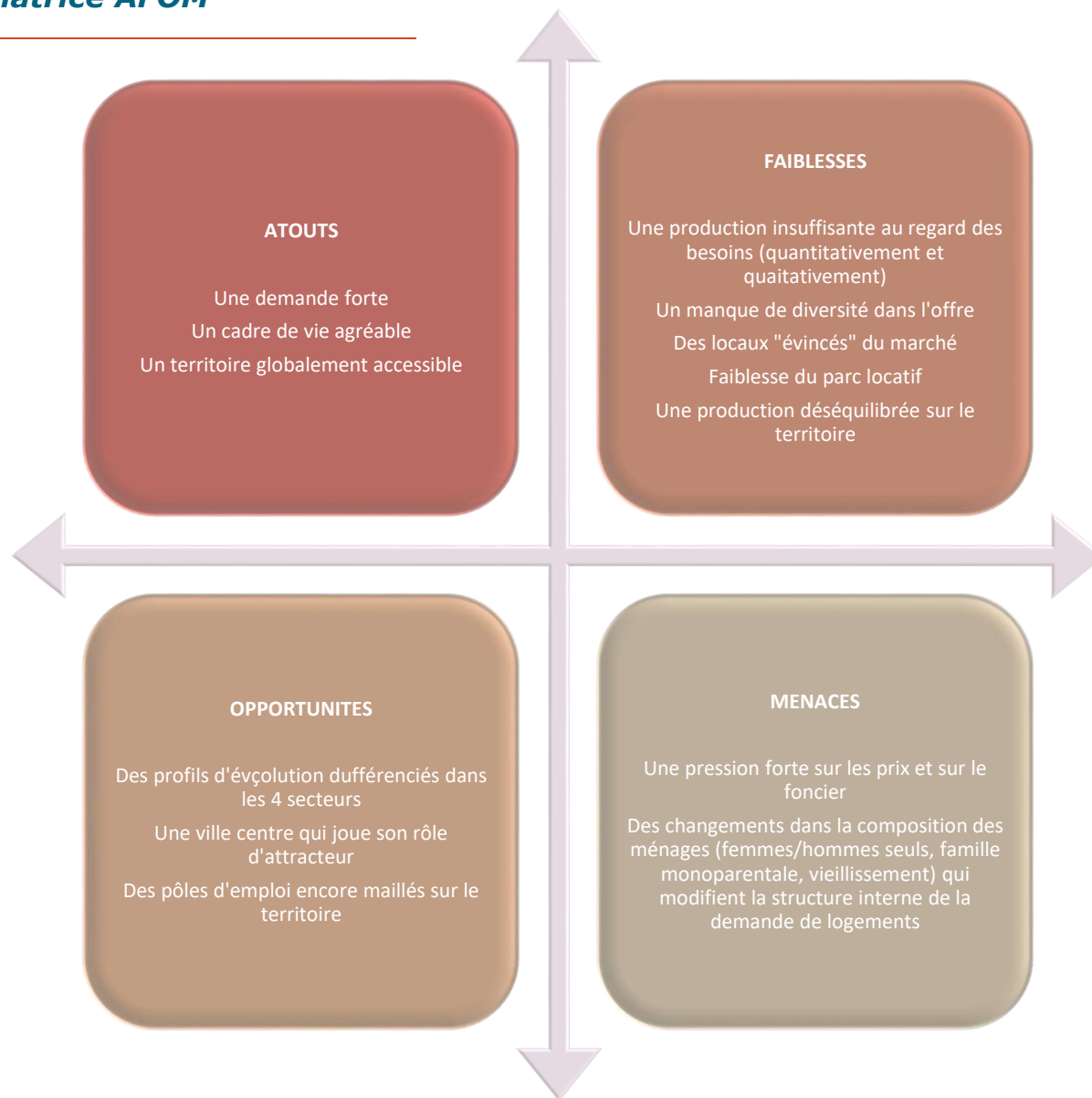
En effet le modèle productif local se trouverait affaibli si les ouvriers et employés ne trouvent plus de produits abordables sur le territoire même. La mise en place d'une offre nouvelle viserait également à desserrer le prix du marché de l'immobilier selon le principe de la loi de l'offre et de la demande.

Le déficit structurel de l'offre de logements (accession, locatif privé, locatif aidé) pénalise les ménages et le développement des entreprises : **l'accès de tous à un logement est aujourd'hui une question centrale pour le territoire.**

Ainsi, la sélectivité du marché immobilier, notamment sur les secteurs Ouest et Centre, ainsi que les fragilités des secteurs Nord et Est, appellent à des réponses « à la carte » qui tiennent compte des spécificités de chaque secteur.

Enfin, il convient d'ajouter que les dires convergents d'acteurs indiquent une montée de la tension sur le marché immobilier sur l'ensemble du territoire, y compris au sein des secteurs Est et Nord. Elle se traduit par une concurrence accrue entre les ménages aussi bien sur l'ancien, dont des acquisitions/réhabilitations de logements vacants, et le neuf. Cet état du marché de l'immobilier s'est, semble-t-il, accéléré à la suite du 1^{er} confinement imputable à la crise sanitaire.

La matrice AFOM



Les grands enjeux

➔ Une stratégie de développement de l'offre en logements en réponse aux besoins des habitants :

- Produire un volume suffisant pour réduire la tension entre offre et demande et garantir l'accès de tous à un logement ;
- Diversifier l'offre pour répondre à la diversité des besoins (âge, composition familiale, niveau de revenus, ...), permettre à parcours résidentiel au sein du territoire. A défaut, risque de peser négativement sur l'attractivité à moyen /long terme du territoire et d'affecter le marché de l'emploi local.

➔ Une stratégie foncière devant concilier maintien/ développement de l'activité économique et disponibilité effective d'un habitat diversifié :

- Concilier la réponse aux différents besoins (habitat, développement économique) avec une enveloppe foncière globalement contrainte ;
- Penser l'offre foncière à long terme pour éviter des situations de pénurie ;
- Renforcer la mobilisation des capacités de développement résidentiel au sein des enveloppes urbaines existantes.

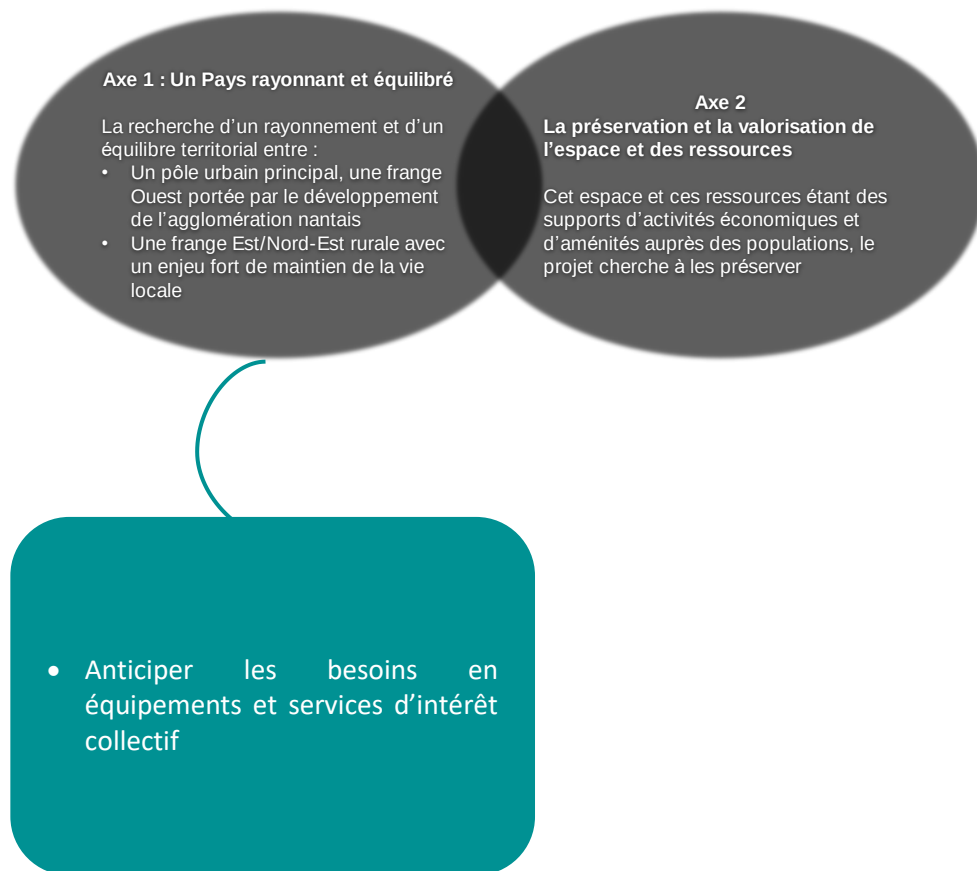
➔ Renforcer les équilibres territoriaux :

- Adapter l'offre de logements en fonction des capacités de chaque secteur et de leur rôle dans la stratégie globale du territoire ;
- Ne pas confondre équilibre territorial et homogénéité dans le développement.

EQUIPEMENTS- SERVICES

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :



Au sein du premier axe, l'objectif « Habiter et vivre en Pays d'Ancenis », affiche les prescriptions suivantes en termes d'équipements et services :

- L'organisation de ces infrastructures s'appuie sur les pôles et l'organisation urbaine du Pays :
 - Services et équipements d'envergure communautaire dans le pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon ;
 - Services et équipements structurants dans les pôles d'équilibre ;
 - Mise en réseau des services et équipements entre les pôles de proximité.
- Les communes devront adapter leur offre en équipements au regard des prévisions démographiques envisagées sur le Pays d'Ancenis (accueil petite enfance, jeunesse, troisième âge) ;
- Les documents d'urbanisme devront mettre en valeur les équipements culturels et sportifs existants. A ce titre, il conviendra de permettre l'application des schémas intercommunaux (sport, culture...) ;
- Les documents d'urbanisme des communes d'Ancenis et de Saint-Géréon devront permettre de renforcer l'offre en équipements cinématographique. L'accessibilité par les transports collectifs et par les modes doux devra être recherchée.

Le thème des équipements est abordé au titre des mobilités en vue de leur desserte et accessibilité, à la fois par les liaisons douces et les communications électroniques.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

En quoi le SCoT a-t-il permis un développement cohérent des équipements et des services ? A-t-il bien joué son rôle d'incitateur ?

- ➔ « Le SCOT n'a pas eu d'effet sur l'implantation des équipements, ce sont surtout les politiques publiques qui ont permis de développer les équipements sur le territoire en cohérence avec l'organisation multipolaire du Pays d'Ancenis ».
- ➔ Les équipements de rayonnement intercommunal implantés depuis l'approbation du SCoT ont été localisés à Ancenis, en particulier le nouveau cinéma à proximité de la gare et le nouvel office de tourisme près du château.

Cinéma d'Ancenis – Saint-Géréon



Office de tourisme du Pays d'Ancenis



- ➔ Le bilan de SCoT rappelle les champs de compétences de la COMPA en termes d'équipements – services ayant pour objectifs de structurer et coordonner l'offre sur le territoire du Pays d'Ancenis. Cette intervention est essentiellement ciblée sur l'ingénierie, la mise en réseau et la gestion de services à la population.
- ➔ Si les équipements sont de propriétés communales, en particulier ceux culturels, la réflexion sur l'implantation de nouveaux équipements est animée à l'échelle du SCoT, comme cela a été mené avec le schéma de cohérence des équipements sportifs (2012).
- ➔ Parmi les indicateurs de suivi du SCoT, le nombre d'équipements de la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'INSEE est proposé :

Types de pôles	Nombre d'équipements en 2009	Nombre d'équipements en 2018
Pôle principal	458	516
Pôles secondaires	313	386

Cet indicateur est accompagné du commentaire suivant :

« Cet indicateur est difficilement interprétable car il n'est pas très fiable. Les équipements se sont développés sur le territoire en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT ».

Quel état des lieux ?

La densité d'équipements

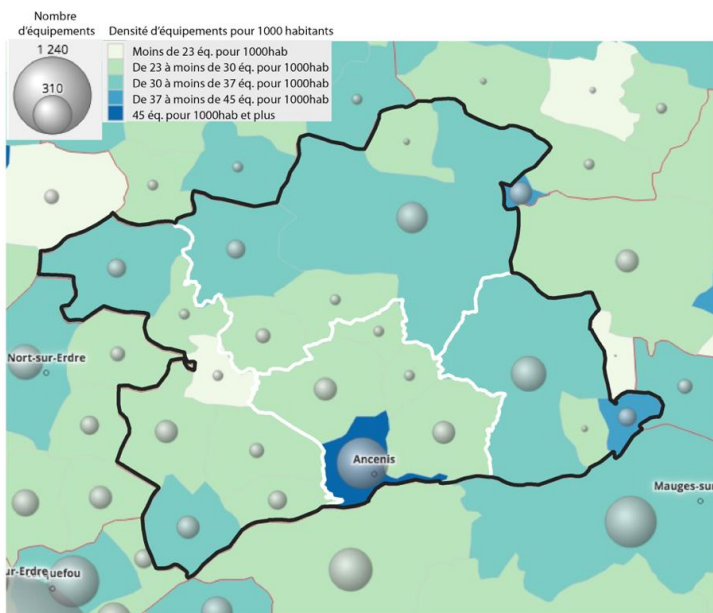
La densité d'équipements et services pour le Pays d'Ancenis apparaît sur les trois gammes (proximité, intermédiaire et supérieure) dans la moyenne des territoires de comparaison.

Le taux d'équipement en 2019 est particulièrement important sur la commune d'Ancenis – Saint-Géréon (58 équipements pour 1000 habitants, soit 626 équipements recensés). Cette densité confirme la polarisation par le pôle central.

Au travers du nombre d'équipements recensés en 2019, les autres communes du territoire qui se distinguent sont Loireauxence (256), Vallons-de-l'Erdre (208), Ligné (138), Le Cellier (120), Mésanger et Vair-sur-Loire (113), Oudon (103) et Ingrandes-le-Fresne (98).

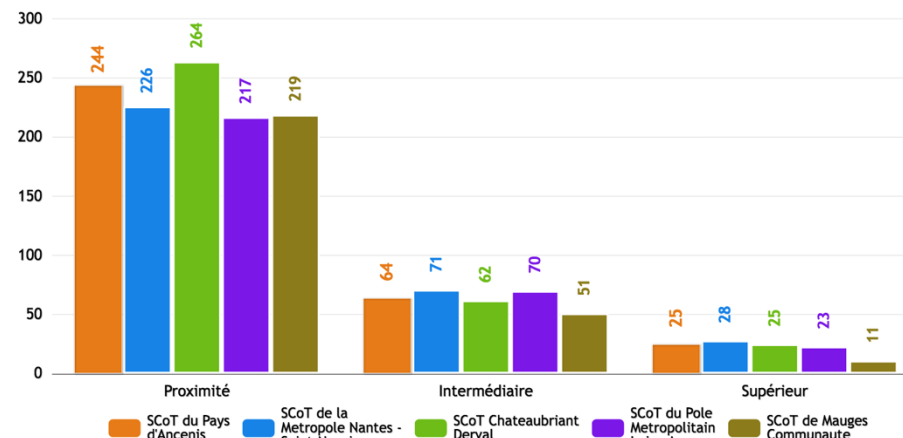
Nombre et densité d'équipements pour 1 000 habitants

(Source : INSEE – BPE, 2019)



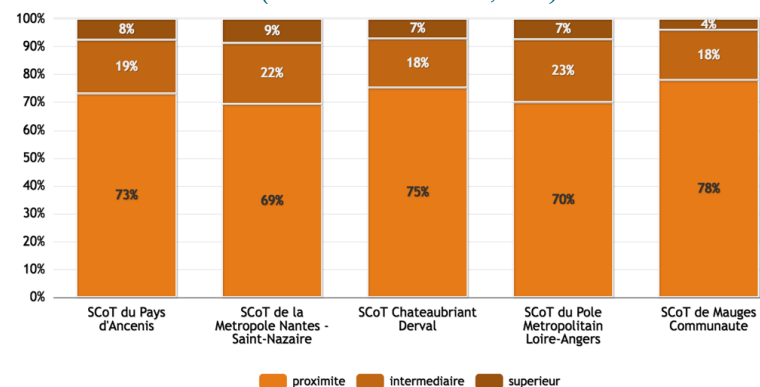
Densité d'équipements pour 1 000 habitants par gamme

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Part des équipements par gamme (supérieure, intermédiaire, de proximité)

(Source : INSEE – BPE, 2019)



La Base Permanente des Équipements (BPE) recense un large éventail de services et équipements, marchands ou non, accessibles au public. Sept grands domaines (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé-social, transports-déplacements, sports-loisirs-culture et tourisme) et trois niveaux de gamme (supérieure, intermédiaire, proximité) constituent cette base statistique éditée chaque année par l'INSEE, à savoir :

- La gamme de proximité est présente dans le plus grand nombre de communes (boulangerie, école...) ;
- La gamme intermédiaire comprend les fonctions de chef-lieu de canton historique (supermarché, collège...) ;

- La gamme supérieure rassemble les fonctions des principales villes (magasin spécialisé, études supérieures...).

Les trois niveaux de gamme d'équipements

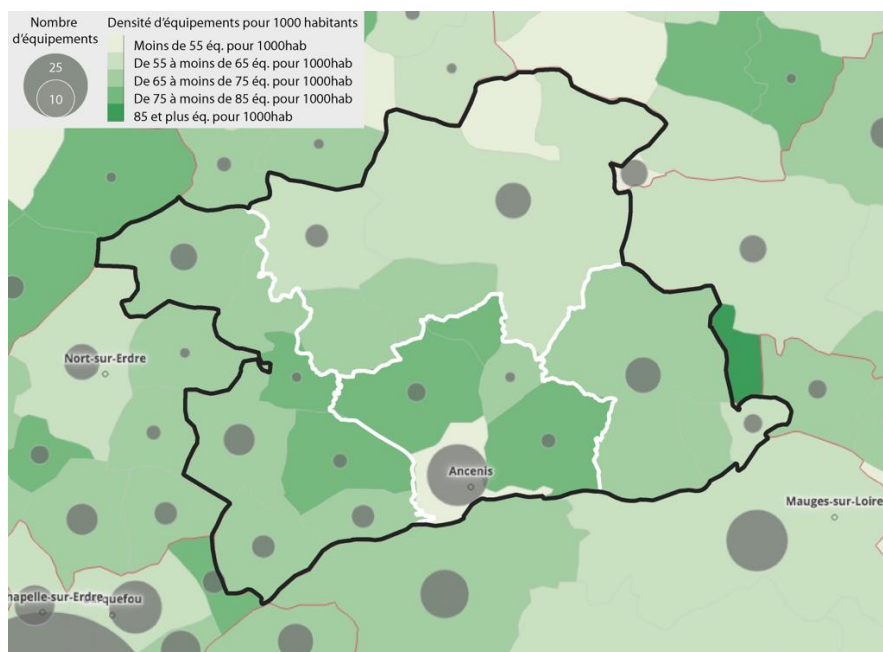
La gamme de proximité (école élémentaire et maternelle, pharmacie, boulangerie, poste...) assure près du trois-quarts de l'offre d'équipements de la majeure partie des communes. La densité est plus marquée dans une couronne proche du pôle central, et elle s'affaiblit dans le secteur Nord du territoire.

La gamme intermédiaire (collège, supermarché, orthophoniste, trésor public...) affiche, à l'inverse de la gamme de proximité, une moindre densité dans la couronne proche du pôle central, du fait d'une densité plus soutenue sur Ancenis-Saint-Géréon. Au sein des autres secteurs de la COMPA, les communes qui se distinguent sont Ligné à l'Ouest, Riaillé par sa densité et les Vallons-de-l'Erdre par le nombre d'équipements intermédiaires au Nord, puis Loireauxence à l'Est.

La gamme supérieure (lycée, maternité, urgences, hypermarché, pôle emploi...) est présente principalement sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

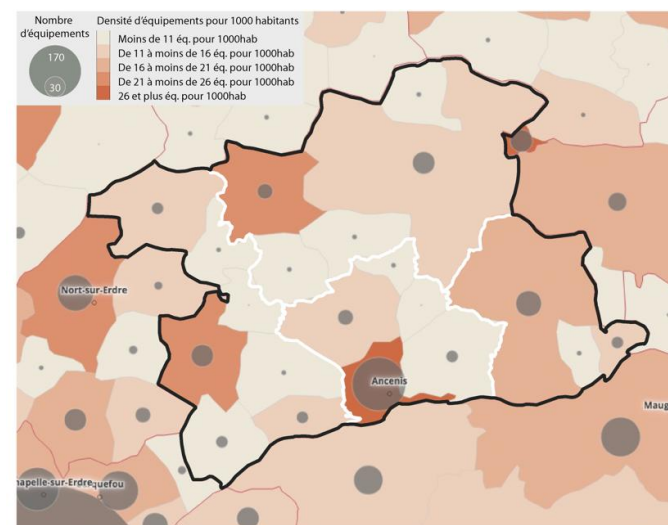
Nombre et densité d'équipements de proximité pour 1 000 habitants

(Source : INSEE – BPE, 2019)



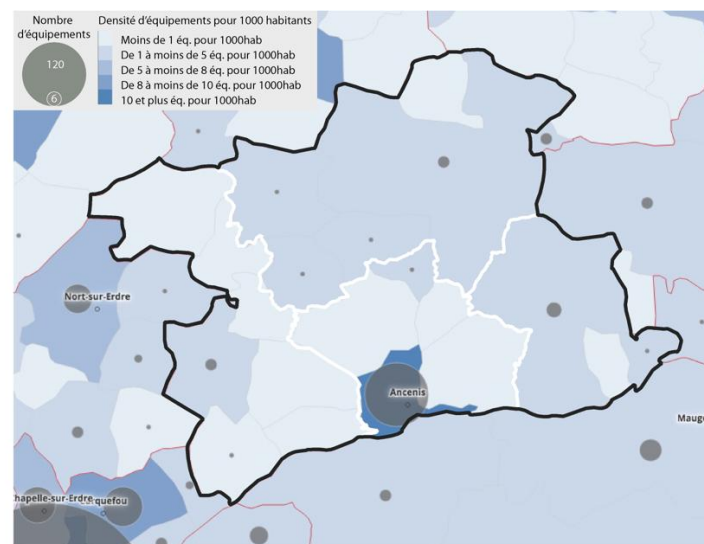
Nombre et densité d'équipements intermédiaires pour 1 000 habitants

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Nombre et densité d'équipements supérieurs pour 1 000 habitants

(Source : INSEE – BPE, 2019)



L'éducation

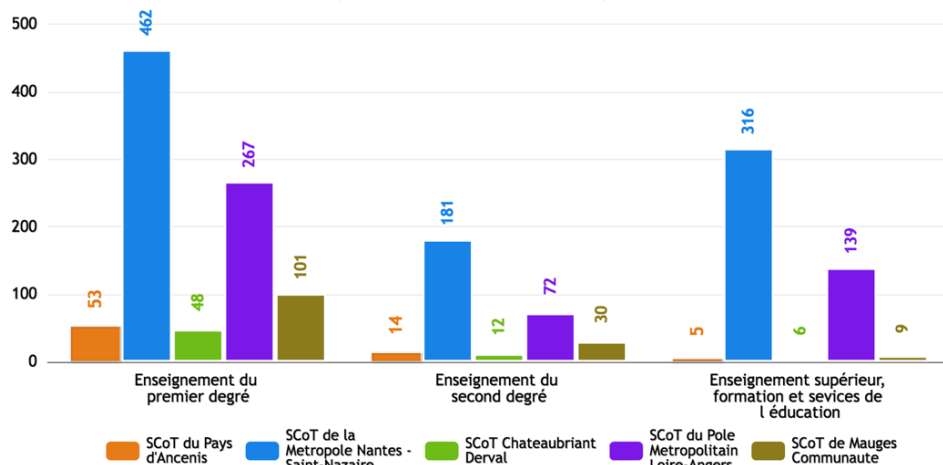
L'offre de formation est organisée selon l'armature urbaine du Pays d'Ancenis. L'enseignement du premier degré est réparti sur toutes les communes. Les collèges sont positionnés dans les communes pôles d'Ancenis-Saint-Géron (2 collèges), Ligné (2), Loireauxence (2), Vallons-de-l'Erdre (1), Ingrandes-Le Fresnes (1) et Riaillé (1). Cette dernière commune dispose également d'une Maison Familiale Rurale (spécialisée en éco-construction) qui est de fait la seule offre d'un niveau diplômant en dehors de celles présentes sur Ancenis-Saint-Géréon.

En effet, l'offre de formations sur Ancenis-Saint-Géréon comprend à partir du lycée : deux lycées d'enseignement général et/ou technologiques, un lycée d'enseignement professionnel et un lycée technique/agricole. Au sein de ces établissements, qui disposent d'internats, le niveau de formations post-BAC s'attache à répondre aux besoins des filières économiques du territoire, à savoir dans les champs de : commerce-vente, électrotechnique, maintenance industrielle, conception de produits industriels, systèmes numériques, gestion des milieux naturels, conduite exploitation agricole à dominante d'élevage...

Le comparatif de l'offre de formation avec les territoires de SCoT voisins soulève, au-delà de l'intensité des enseignements des premiers et seconds degrés sur les métropoles d'Angers et Nantes, la question de la consolidation d'une offre d'enseignement supérieur sur Ancenis - Saint-Géréon.

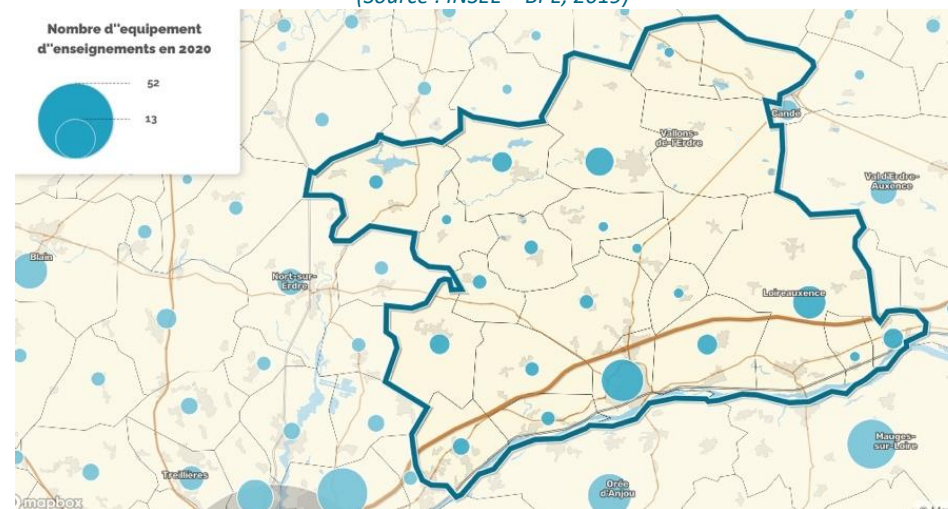
Nombre d'équipements d'enseignements par niveaux

(Source : INSEE – BPE, 2019)



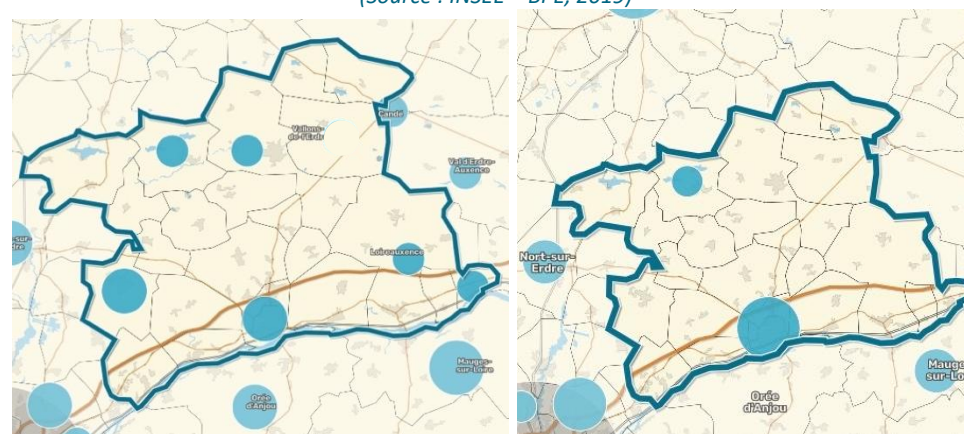
Nombre d'équipements d'enseignements sur les communes

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Présence de collèges

(Source : INSEE – BPE, 2019)



La santé

Le territoire dispose d'une couverture de santé contrastée entre le secteur Ouest à proximité de la métropole nantaise plus proche de fonctions médicales spécialisées, ainsi que le secteur central doté du Centre Hospitalier d'Ancenis-Saint-Géréon, et à l'opposé les secteurs Nord et Est. Pour ces deux derniers secteurs, l'offre de soins de proximité est marquée par des tensions, en particulier sur la présence des médecins généralistes, tant bien même que des solutions innovantes de mobilisation des professionnels de santé ont été mises en œuvre. Deux zonages spécifiques ont été mis en place avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), d'une part pour Vallons-de-l'Erdre et Le Pin qualifiées de zone d'intervention prioritaire, et d'autre part pour Loireauxence, Vair-sur-Loire et Montrelais comme zone d'action complémentaire.

Le Centre Hospitalier Erdre-et-Loire situé à Ancenis-Saint-Géréon dispose de 479 lits et places qui couvre un bassin de 80 000 habitants. Il propose des services d'urgence (plus de 18 600 passages en 2018), d'une plateforme d'imagerie médicale, de chirurgie générale, de gynécologie obstétrique, de médico-judiciaire et de maternité (plus de 600 naissances en 2018). Des antennes du Centre Hospitalier sont situées à Loireauxence (Varades), Oudon et Candé.

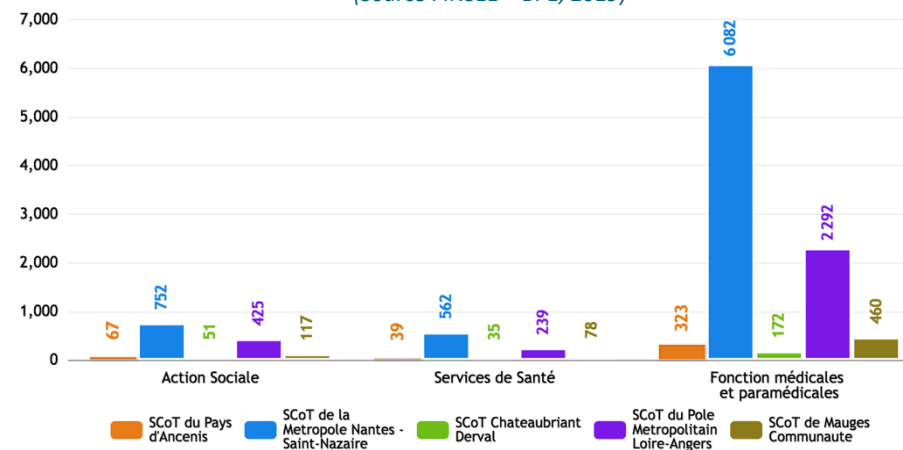
La stratégie de santé menée en 2019 sur le Pays d'Ancenis a été l'occasion de qualifier les enjeux du territoire au regard de la situation sanitaire et sociale des habitants, notamment sous l'angle des publics spécifiques (personnes en situations de handicap, personnes âgées, les jeunes et les autres publics spécifiques dont ceux en souffrance psychique hébergés au Centre Médico-Psychologique de Saint-Géréon).

Centre Hospitalier d'Ancenis – Saint-Géréon



Nombre d'établissement de santé par types

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Depuis fin 2019, des professionnels de santé volontaires se sont associés pour co-construire un projet de santé dont l'objectif général est d'améliorer la prise en charge de la santé de la population de leur territoire en renforçant la coordination interprofessionnelle. Le 14 juin 2021, les professionnels de santé porteurs du projet ont signé, avec la CPAM de Loire-Atlantique et l'Agence régionale de santé (ARS) des Pays de la Loire, un contrat finançant une Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) à Ancenis.

Le périmètre du CPTS couvre toutes les communes à l'exception de Joué-sur-Erdre, et il s'étend en Sud-Loire sur Orée-d'Anjou.

Au côté des conditions d'accès aux soins, les enjeux liant environnement et santé sont pris en compte pour apprécier la vulnérabilité de la population au travers de 186 critères publiés annuellement par l'Observatoire Régional de la Santé (ORS). Les critères dédiés à la vue d'ensemble de l'état de santé mettent en évidence une mortalité prématurée moindre par rapport à la moyenne nationale, et des affectations de longue durée ou en court séjour plus importante que les moyennes des territoires de référence.

Périmètre du CPTS d'Ancenis

(Source : Inter-Unions régionales des professions de santé -ORS –2021)

CPTS D'ANCENIS : 20 COMMUNES

ANCENIS - SAINT-GÉRÉON	PANNECÉ
LE CELLIER	LE PIN
COUFFÉ	POUILLÉ-LES-CÔTEAUX
INGRANDES -	RIAILLÉ
LE FRESNE-SUR-LOIRE	LA ROCHE-BLANCHE
LIGNÉ	TEILLÉ
LOIREAUXENCE	TRANS-SUR-ERDRE
MÉSANGER	VAIR-SUR-LOIRE
MONTRELAIS	VALLONS-DE-L'ERDRE
MOUZEIL	
ORÉE-D'ANJOU	
ODON	



Nombre de professionnels de santé au sein du CPTS d'Ancenis

(Source : Observatoire RHS – Offre en soins de ville)



Le sport, la culture et les loisirs

La densité des équipements sportifs et de loisirs affiche un contraste entre le Nord-Est du territoire plus dense et le reste du Pays d'Ancenis. Cet indicateur se relie avec la densité de population marquée par un contraste inverse puisque le Nord-Est est le secteur moins dense. Ainsi, la majeure partie du territoire est soumise à une forte fréquentation des équipements existants par une population plus dense au risque de manquer de créneaux disponibles pour certaines pratiques d'activités sportives et de loisirs. Si le secteur Sud-Est paraît moins contraint, il partage avec l'ensemble du Pays d'Ancenis, l'importance du tissu associatif local pour assurer l'animation de cette offre de sports, culture et loisirs.

Les équipements sportifs nécessitant des installations spécialisées se situent principalement à Ancenis-Saint-Géréon, en particulier le centre aquatique Jean Blanchet et la piscine d'été de la Charbonnière, le terrain de rugby, la piste d'athlétisme, le centre de tir, la piste de karting...

La pratique sportive bénéficie également du cadre de vie au travers des sports de plein air empruntant les chemins de randonnée et itinéraires cyclables sécurisés. C'est dans cet esprit qu'un événement sportif de premier plan à l'échelle du Pays d'Ancenis ressort, à savoir la course inter-entreprises Team & Run.

Les espaces culturels présents sur plusieurs communes du territoire (à Ancenis-Saint-Géréon, Ligné, Vallons-de-l'Erdre, Mésanger, Couffé, au Cellier, à Loireauxence...) bénéficient d'une collaboration entre les programmateurs, en particulier pour le festival « Ce Soir Je Sors Mes Parents ». En plus du réseau des bibliothèques (Biblio'fil), les interventions en milieu scolaire sur la musique et la danse permettent une desserte large du territoire.

Espace culturel de Ligné



Espace culturel des Vallons-de-l'Erdre



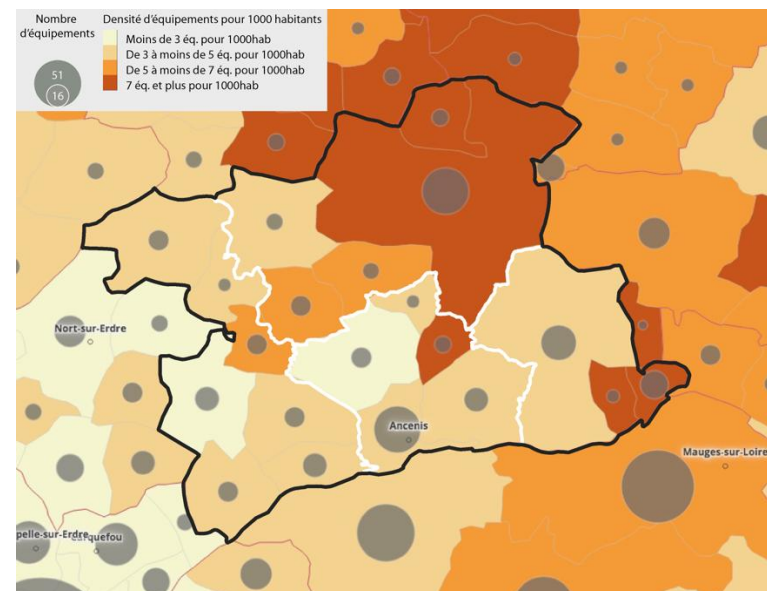
Centre Aquatique d'Ancenis



Piste d'athlétisme d'Ancenis

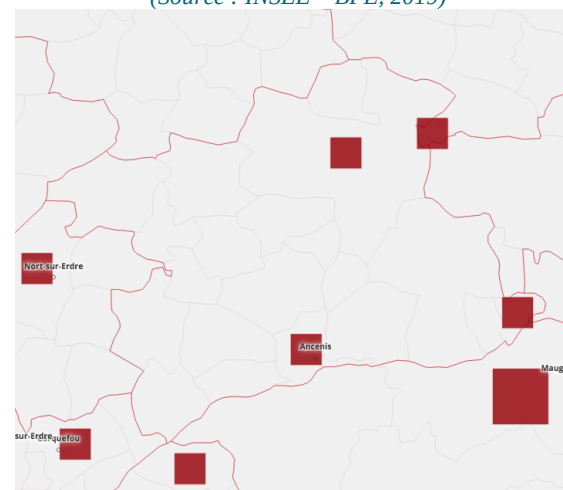
Nombre et densité d'équipements de sports et de loisirs

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Présence de cinémas

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Les services aux particuliers

Les services aux particuliers regroupent les champs de la sécurité, de l'accompagnement vers l'emploi, de la justice, de la banque-assurance, du social... Leur nombre réparti à l'échelle communale confirme l'armature urbaine du Pays d'Ancenis. La densité souligne l'importance du pôle central d'Ancenis-Géréon qui dispose notamment d'une Maison de l'Etat, antenne de la sous-préfecture de l'arrondissement Châteaubriant - Ancenis.

Les services publics aux particuliers ont fait l'objet d'une attention spécifique dans le cadre du schéma départemental d'accessibilité dédié (SDAASP de 2017). La durée d'accès des communes situées entre Châteaubriant et Riaillé s'est avérée l'une des plus importantes de Loire-Atlantique (entre 15 et 18 minutes). Ce secteur a ainsi bénéficié de l'implantation de la Maison France services en 2020 à Riaillé desservant le SIVOM du canton de Riaillé.

Les compétences petite enfance – enfance – jeunesse sont coordonnées au niveau des secteurs : à l'Est sur Loireauxence, au Nord avec les Vallons-de-l'Erdre, autour d'Ancenis-Saint-Géréon qui intègre Oudon. A l'Ouest, ces compétences sont partagées entre les secteurs de Ligné et Riaillé. Au sein de ces services, la couverture est quasi-générale pour les Relais d'Assistantes Maternelles, les accueils périscolaires et accueil de loisirs, et l'animation jeunesse. En revanche, les structures collectives pour les 0-5 ans ne sont que sur les pôles (sauf à Loireauxence, dotée néanmoins d'une Maison des Assistantes Maternelles - MAM). Seule la commune d'Ancenis-Saint-Géréon compte la présence de trois micro-crèches, dont deux privées situées à l'hôpital et sur la ZAE de l'Aéropôle.

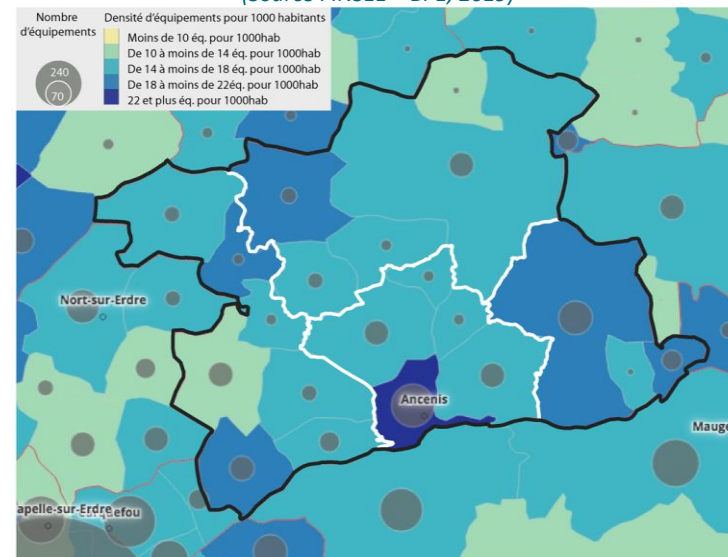
Le diagnostic gérontologique du Pays d'Ancenis a souligné à la fois le maillage des EHPAD au niveau des pôles de l'armature urbaine : Ancenis-Saint-Géréon (appuyé par le centre hospitalier et une résidence autonomie), Loireauxence (Varades et Belligné), Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire, Oudon, Teillé, Ligné, Le Cellier, Joué-sur-Erdre, Trans-sur-Erdre, Riaillé et Vallons-de-l'Erdre. Cet accompagnement des seniors est complété par une offre sociale et médico-sociale dont le CLIC du Pays d'Ancenis apporte des réponses adaptées aux plus de 60 ans. Il couvre le territoire du SCoT à l'exception d'Ingrandes – Le Fresne qui relève du Maine-et-Loire.

Maison France Services de Riaillé **Maison de l'État à Ancenis – Saint-Géréon**

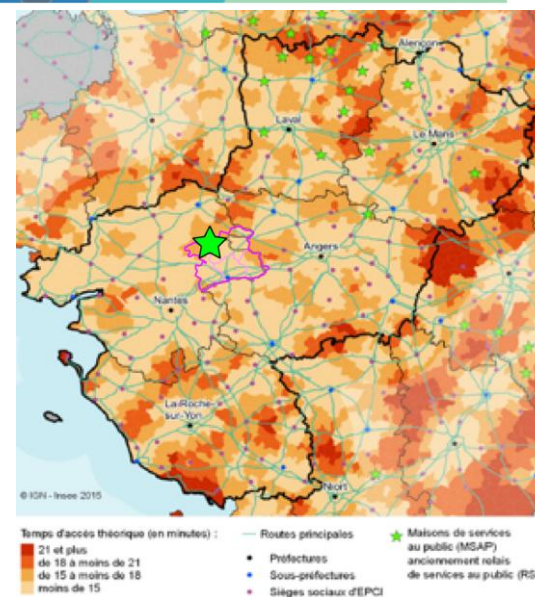


Densité d'équipements de services aux particuliers

(Source : INSEE – BPE, 2019)



Durée moyenne d'accès aux équipements de services avec mission de service public
(Source : Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services publics de Loire-Atlantique - 2017)



Ce qu'il faut retenir

➔ Densité d'équipements pour le Pays d'Ancenis par niveau de gamme

- 25 équipements supérieurs pour 10 000 habitants en 2019 ;
- 64 équipements intermédiaires pour 10 000 habitants en 2019 ;
- 244 équipements de proximité pour 10 000 habitants en 2019.

➔ Une armature urbaine stable

- Un pôle central d'Ancenis-Saint-Géréon structurant à l'échelle du pays ;
- Une sectorisation géographique complémentaire du pôle central, avec les secteurs du Nord structuré par les Vallons-de-l'Erdre, de l'Est par Loireauxence et de l'Ouest par Ligné ;
- Certaines communes relais se distinguent dans cette armature à l'échelle de proximité, en particulier au sein du secteur Est avec Ingrandes – Le Fresno qui dessert en partie le Maine-et-Loire et, Riaillé qui constitue un pôle charnière entre les secteurs Ouest – Nord et le Sud du Pays de Châteaubriant.

➔ Une coordination des services à l'échelle du Pays d'Ancenis

- Pour chaque thématique d'offre de services étudiée (santé, culture, sport, éducation, petite enfance – enfance – jeunesse, seniors), l'échelle de territoire de référence est le Pays d'Ancenis, avec un rôle clé de la COMPA dans l'ingénierie et la coordination des services pour un maillage complémentaire des équipements de proximité et intermédiaire ;
- Le pôle central d'Ancenis-Saint-Géréon compte des offres spécialisées à destination de publics spécifiques du territoire du SCoT (éducation lycée et post-bac, santé avec le centre hospitalier, sport et culture...), qui demandent un renouvellement des équipements de centralité pour s'assurer de leur attractivité en réponse à des besoins évolutifs.

Points d'analyse

Le Pays d'Ancenis offre une gamme de services divers, répartis et accessibles, du fait d'un maillage territorial organisé depuis un pôle central, visible à l'échelle régionale en tant que pôle structurant du SRADET et centre d'une zone d'emplois.

Par ailleurs, l'organisation territoriale s'appuie sur des pôles d'équilibre secondaires et de proximité qui viennent compléter l'offre du pôle central, pour apporter une offre de proximité et intermédiaire. Ce système, à la base de la coordination des politiques publiques intercommunales, tient compte des influences extérieures contrastées pour qualifier l'armature urbaine au sein de chaque secteur :

- A l'Ouest, les hautes pressions du développement nantais impactent différemment la partie Sud-Ouest desservie directement par les infrastructures ligériennes (routes et train), de la partie Nord-Ouest dynamisée depuis peu par la proximité avec la desserte de la ligne tram-train Nantes-Châteaubriant et l'abandon du projet d'aéroport à Notre-Dame-des-Landes ;
- Au Nord, secteur à l'écart des influences métropolitaines, la mise en place de la commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre avec l'intégration de Freigné dans le territoire intercommunal confère à Vallons-de-l'Erdre l'assise sur son bassin de vie de proximité au contact du Segréen. A ses côtés, Riaillé constitue un point d'appui en lien avec le Castelbriantais et la partie Nord-Ouest du Pays d'Ancenis, ainsi que Joué-sur-Erdre, dynamisée depuis peu par la desserte de la ligne tram-train Nantes-Châteaubriant ;
- A l'Est, la situation sur l'axe ligérien apporte à Varades au sein de Loireauxence le niveau de polarisation nécessaire au profit de son bassin de vie de proximité. Au contact du Maine-et-Loire, la commune nouvelle d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire joue également un rôle de pôle, à qualifier dans le SCoT, au point d'être le relais possible des dynamiques en provenance d'Angers qui restent jusqu'alors modestes ;
- Dans cette armature territoriale, le pôle central fait l'objet d'une attention spécifique au travers de la construction en cours de son schéma de secteur à l'horizon de 20 ou 30 ans pour Ancenis-Saint-Géréon, le Sud de Mésanger et l'Ouest de Vair-sur-Loire. Ce schéma de secteur travaille sur les conditions du caractère rayonnant du pôle central qui bénéficie à l'ensemble du Pays d'Ancenis et, qui a une influence sur un espace plus vaste étendu en Sud-Loire. Cette

réflexion permet de qualifier les vocations des sites stratégiques du pôle central aussi bien dans le tissu aggloméré du pôle urbain (le centre-ville, la gare, l'Espace 23, les zones d'activités économiques...), qu'au niveau de pôles de proximité comme Mésanger et celui envisageable de Vair-sur-Loire.

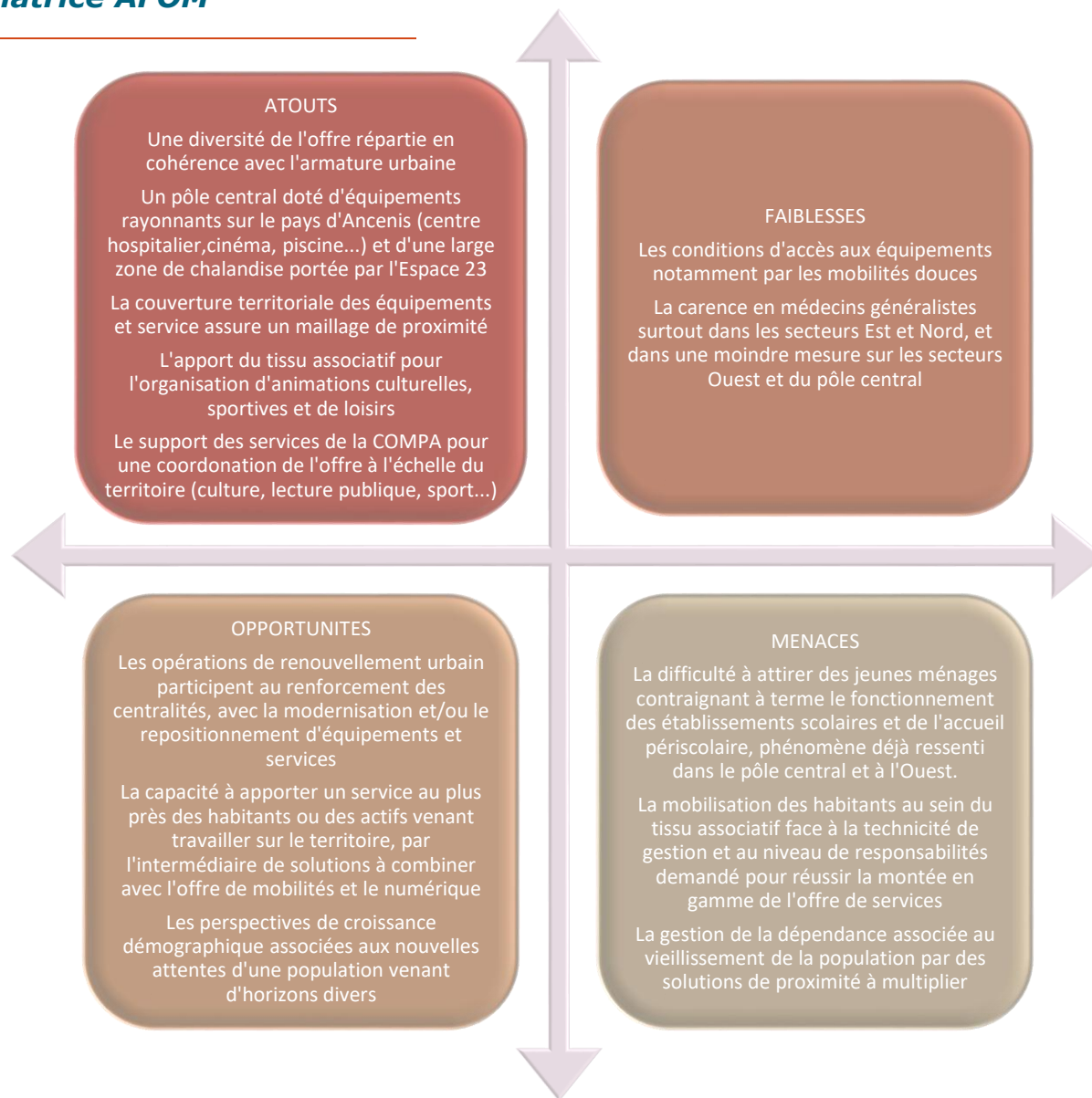
Cette organisation territoriale du Pays d'Ancenis, héritée de l'organisation des anciens cantons du territoire et des SIVU liés, s'appuie également sur les spécificités locales au sein de chaque secteur. La création des communes nouvelles (Vair-sur-Loire, Loireauxence, Ancenis-Saint-Géréon, Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire, Vallons-de-l'Erdre) constitue une forme très intégrée cet intérêt de la coopération de proximité. Autre exemple, l'offre de soins sur le territoire s'est organisée face à cette tension entre garantir une offre de proximité équilibrée de qualité et, s'assurer des fonctions de spécialistes permettant de renforcer le rayonnement du pôle central. Ainsi, la constitution avec l'ARS, la CPAM et les professionnels de santé de la Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) traduit cet accompagnement local sur-mesure.

L'organisation territoriale des services à la population participe pleinement au développement de l'économie du territoire en permettant de répondre aux besoins de la population. L'offre locale proposée se veut un mixte relevant des sphères marchandes et non marchandes. Elle est soumise notamment aux dynamiques démographiques :

- D'une part, le vieillissement des seniors constitue une tendance de fond qui nécessite de trouver des solutions ajustées selon le niveau de dépendance et d'isolement de la population âgée ;
- D'autre part, l'accueil de nouvelles populations implique une diversification et une montée en gamme de l'offre de services pour répondre à leurs attentes souvent imprégnées d'un référentiel davantage lié à des pratiques urbaines.

Ces deux tendances soutiennent la croissance de la sphère présentielle dans l'économie locale depuis plusieurs décennies au point d'y compter à présent autant d'emplois que dans le tissu productif. La consolidation de l'offre de services des gammes de proximité, intermédiaire et supérieur, vient ainsi développer ce tissu d'activités présentes. Cette orientation vient interroger le caractère productif du profil économique du Pays d'Ancenis.

La matrice AFOM



Les grands enjeux

➡ La vitalité des cœurs de villes et de bourgs :

- Consolider l'armature territoriale au travers des vocations et des spécificités des communes, et en affirmant la coordination des services de proximité et intermédiaire au sein des quatre secteurs du Pays d'Ancenis ;
- S'appuyer sur les opérations de renouvellement urbain pour doter les communes d'équipements modernisés ou de nouvelles offres répondant à des besoins prégnants (seniors, petite enfance – enfance – jeunesse...).

➡ La notoriété du Pays d'Ancenis :

- Affirmer le pôle central d'Ancenis–Saint-Géréon à l'échelle régionale par l'investissement sur de nouveaux équipements spécifiques et la modernisation de ceux en place (formation, sport – culture, ...) et d'événements associés ;
- Constituer des interfaces entre le Pays d'Ancenis et les territoires voisins pour faciliter la couverture des équipements spécifiques et, s'assurer de la complémentarité de ces offres de services en lien direct avec les réseaux de transports collectifs assurant leur accès.

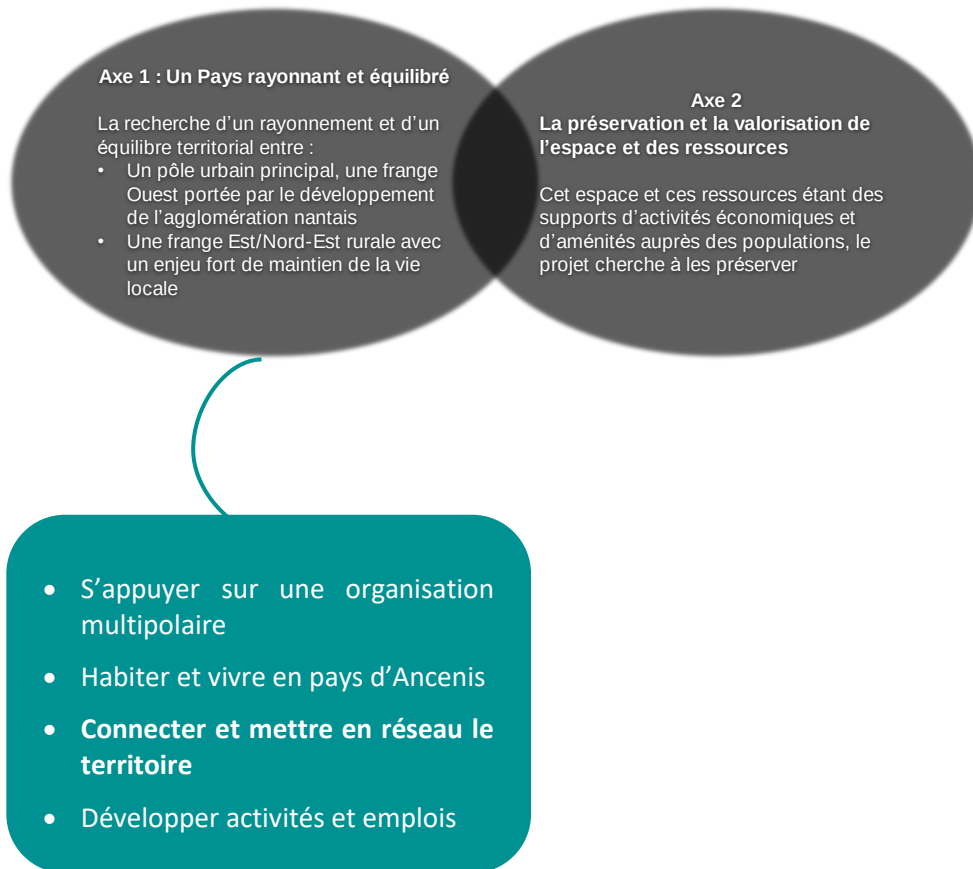
➡ L'équilibre spatial et territorial du Pays d'Ancenis :

- Poursuivre à l'échelle du Pays d'Ancenis cette organisation de l'offre d'équipements et services par l'ingénierie, la mise en réseau et la gestion de services à la population ;
- Accompagner les usagers des équipements et services pour faciliter leur accès physique ou virtuelle vers cette offre par le biais de solutions de mobilité et d'application numériques intégrant l'éventail des propositions du territoire (publiques communales – intercommunales et autres acteurs institutionnels, associatives et privées).

MOBILITES

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :



Au sein du premier axe, l'objectif « Connecter et mettre en réseau le territoire », affiche les objectifs suivants :

- L'amélioration ou l'aménagement d'infrastructures routières : (RD33, RD723, RD164, RD923/878, nouveau franchissement sur la Loire) ;
- La desserte en Très Haut Débit de tous les foyers et entreprises à l'horizon 2025-2030 ;
- L'expérimentation de solutions innovantes et durables en termes de déplacements : transport solidaire, auto-stop confiance, vélos électriques, aires de covoiturage, PDE-PDIE...
- L'articulation entre l'offre de mobilités et le développement urbain en particulier par la densification autour des gares, l'accessibilité des équipements publics notamment par les liaisons douces ;
- Le développement des mobilités douces par l'établissement d'un schéma dédié à l'échelle du Pays, au profit d'aménagements ciblés entre les quartiers d'habitation et les centralités urbaines (zones d'emplois, lieux de consommation).

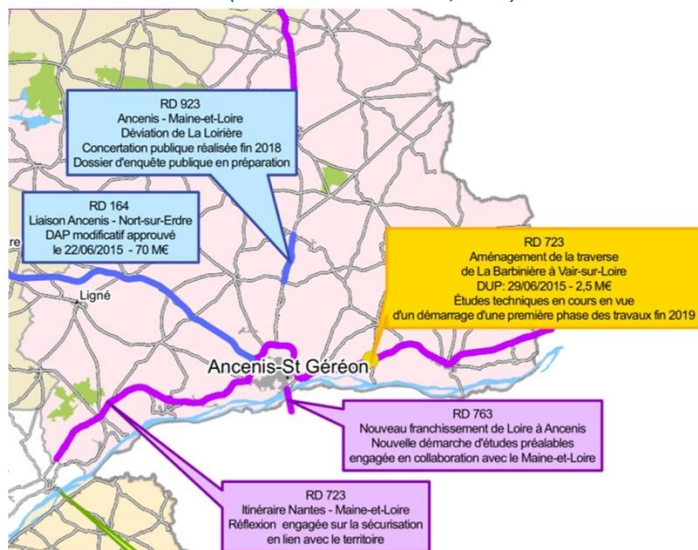
Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

Comment évoluent les projets d'infrastructures routières envisagées dans le territoire ?

- Réalisation de tronçons sur la RD923 (la Mondaire, la Régèserie) et la RD723 (carrefour de la Joie) ;
- Travaux en cours sur des tronçons de la RD723 (La Barbinière) et RD923 (La Loirière) ;
- Études en cours sur des axes majeurs : itinéraires Ancenis-Châteaubriant et Ancenis – Nort-sur-Erdre, nouveau franchissement de la Loire en amont d'Ancenis ;
- Besoins d'intégrer les impacts de l'abandon du projet d'aéroport Notre-Dame-des-Landes.

État des lieux des opérations d'aménagements routiers

(Source : Bilan du SCoT, 2019)



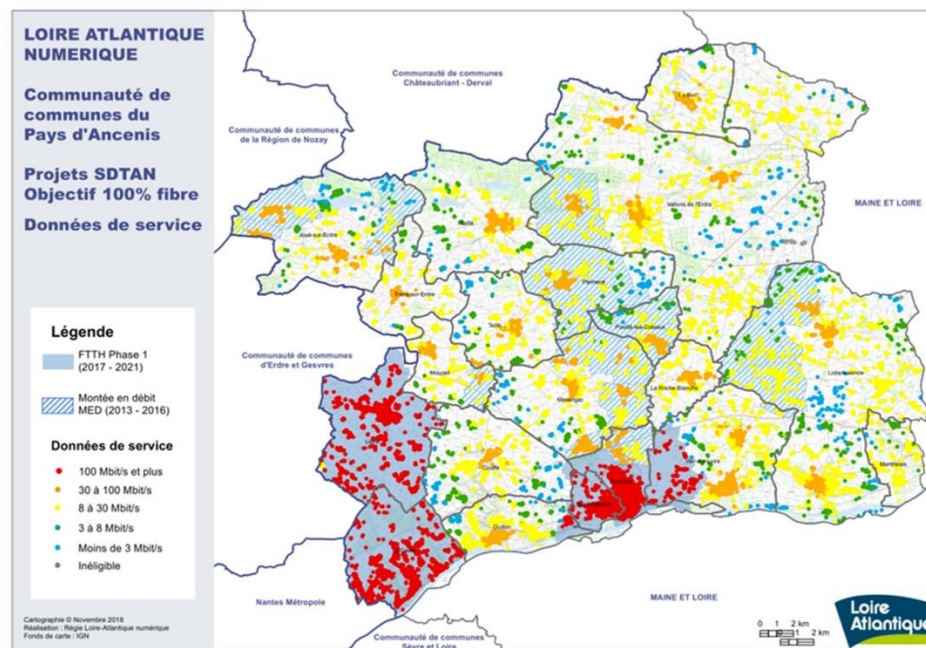
Source : Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCoT, extrait de la carte des opérations d'aménagements routiers, État d'avancement des études et travaux, juin 2019.

Comment évolue la couverture numérique sur le territoire ?

- Un déploiement de la fibre en phase 1 sur Ancenis-Saint-Géréon, Le Cellier, Ligné et la partie Ouest de Vair-sur-Loire accompagné par des opérations de montée en débit, au profit d'une desserte à plus de 30Mbits/s de toutes les centralités (à l'exception d'Ingrandes-Le-Fresne sur Loire qui relève du schéma département d'aménagement numérique – SDAN – du Maine-et-Loire) ;
- Pour la couverture des réseaux mobiles, une disparité entre l'Ouest mieux couvert que l'Est.

Niveau de déploiement du service numérique dans le territoire

(Source : Bilan du SCoT, 2019)



En quoi le SCoT a-t-il permis de limiter les déplacements motorisés et de développer les mobilités douces ?

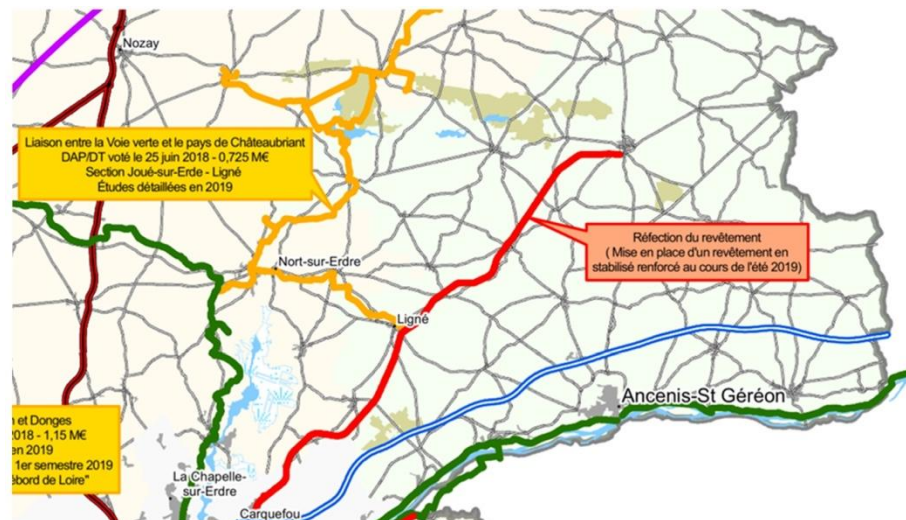
- ➔ Globalement, le SCoT a eu peu d'impact sur les moyens de transports utilisés pour se déplacer. Il a surtout permis de privilégier, à travers les PLU, le développement urbain dans le bourg, à proximité des équipements et des services ce qui, à terme, peut contribuer à la limitation des déplacements motorisés sur le territoire.

Concernant les mobilités douces et les déplacements, les évolutions suivantes sont soulignées :

- ➔ Une valorisation du réseau ferroviaire, engagé avec le projet « de Pôle d'Échanges Multimodal » (PEM) de la gare d'Ancenis ainsi que les aménagements aux haltes ferroviaires d'Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire, Oudon et Loireauxence (Varades), et une progression de l'offre ferroviaire et du nombre de voyageurs sur les cinq gares / haltes ferroviaires du territoire, base d'une offre d'intermodalité (vélo, covoiturage) ;
- ➔ Deux nouvelles offres de transport collectif. D'une part, une ligne express de transport en commun entre Ligné et Nantes (10 AR/jour) a été créée et continue d'être en service. D'autre part, une expérimentation d'une ligne régulière Ancenis-Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-la-Jaille) a été menée pendant 18 mois, la fréquentation s'est révélé insuffisante pour permettre son maintien ;
- ➔ Sous l'égide du Conseil Départemental, des réalisations et des expérimentations ont été menées en faveur du développement des mobilités alternatives : réalisation d'une voie verte entre Carquefou et Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-la-Jaille), d'une liaison douce entre Ligné et Châteaubriant, l'expérimentation de points-stop à Ancenis-Saint-Géréon (Manitou, Espace 23, rond-point de Bel-Air) et à Loireauxence (Varades) ;
- ➔ La dynamique des déplacements motorisés est observée au travers d'une part modale de la voiture (84% en 2016) qui reste toutefois dominante pour aller au travail par rapport aux autres moyens de transport et, elle est en croissance par rapport à 2012.

État des lieux des opérations d'aménagements cyclables

(Source : Bilan du SCoT, 2019)



Source : Département, Contribution dans le cadre du bilan du SCOT, extrait de la carte des opérations d'aménagements cyclables, Etat d'avancement des études et travaux, juin 2019

Quelles réflexions dans le cadre de la révision du SCoT ?

Sur la base du Plan de mobilité simplifié du Pays d'Ancenis adopté en 2024 intégrant un schéma directeur des mobilités actives, la réflexion menée dans le cadre de la révision du SCoT porte sur :

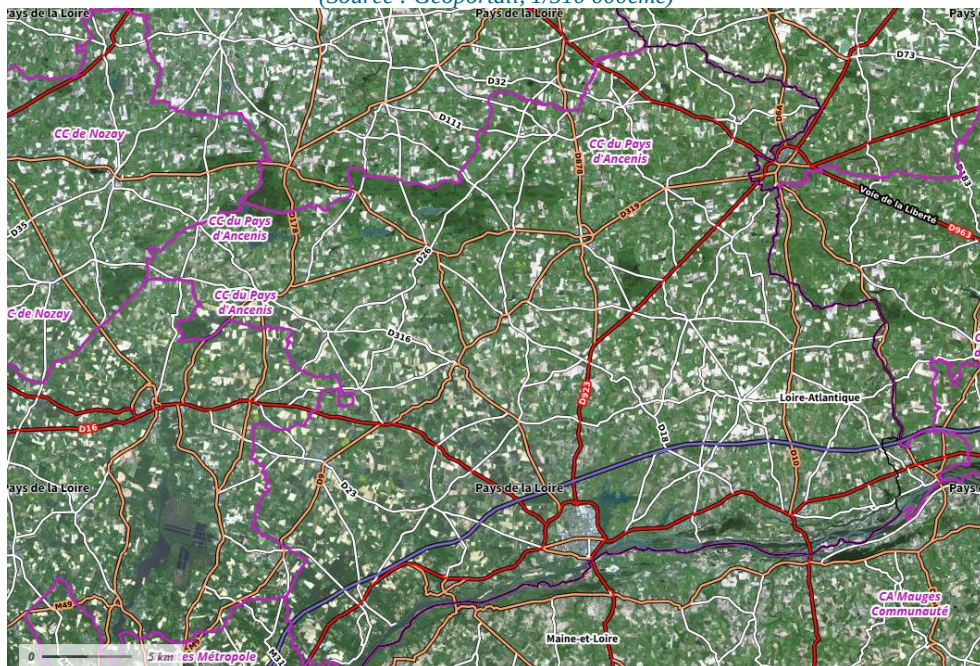
- ➔ Les besoins en matière de mobilité ;
- ➔ Le report modal pour limiter l'usage individuel de la voiture ;
- ➔ Les besoins en infrastructures sur le territoire en faveur de l'intermodalité et de la connexion sur la Loire.

Quel état des lieux ?

Le réseau routier

Carte IGN

(Source : Géoportail, 1/510 000ème)



Le réseau viaire positionne le territoire du SCoT à l'intersection d'axes se connectant à Ancenis-Saint-Géréon :

- L'autoroute A11, reliant Paris à Nantes, avec l'échangeur d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- La RD723, reliant Angers et Nantes et constituant un axe ligérien majeur ;
- La RD923, d'Ancenis-Saint-Géréon à Candé, puis assurant la connexion au Nord vers Segré – Château-Gontier ;
- La RD164, d'Ancenis-Saint-Géréon à Nort-sur-Erdre, puis assurant la connexion à la RN137 (Nantes – Rennes) et les liaisons vers Savenay (RD16) et Redon (RD164).

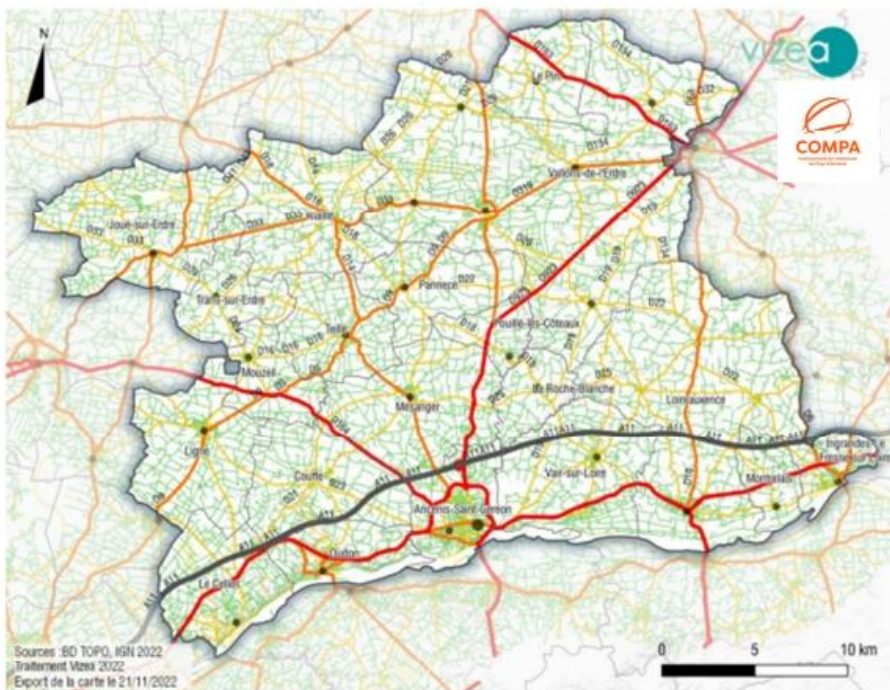
Les deux premiers axes s'inscrivent dans une orientation Ouest – Est, le long de la Loire, alors que les deux derniers axes routiers sont orientés Nord – Sud et

convergent à Ancenis-Saint-Géréon pour le franchissement de la Loire vers Vallet et Cholet.

La RD10 (Candé-Loireauxence-Saint-Florent-le-Vieil) apporte un autre franchissement de la Loire, ainsi que le pont entre Oudon et Orée-d'Anjou (Champtoceaux), et le pont entre Ingrandes-Le Fresnoy sur Loire et Mauges-sur-Loire (Le Mesnil-en-Vallée).

La RD33, axe Ouest-Est du Nord du territoire, relie les communes de Joué-sur-Erdre – Riaillé – Vallons-de-l'Erdre.

La structuration du réseau viaire est organisée en étoile avec comme centralités Ancenis-Saint-Géréon et Candé à l'extérieur de la COMPA. Le maillage est constitué de manière à desservir les différents pôles.



Hiérarchisation du réseau routier

Limites et pôles administratifs	Comunes	Réseau de distribution
Chef lieux communes	Réseau routier	Réseau de desserte intercommunale
• Sous-préfecture	Typologie réseau routier	Réseau de desserte locale
• Commune simple	— Réseau magistral	
□ COMPA	— Réseau de transit départemental	

Carte extrait du diagnostic de Schéma directeur des mobilités actives

Source Vizéa 2023

Les comptages réalisés par le CD44 caractérisent les flux de circulation sur le territoire.

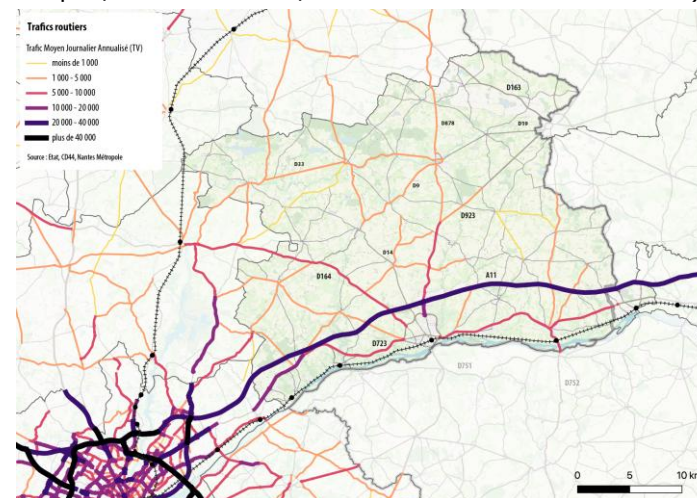
Les taux moyens journaliers annuels sur les principaux axes routiers du Pays d'Ancenis sont :

- l'A11 présente un trafic de l'ordre de 27 000 véh/j dont 9.25 % poids lourds sur le tronçon entre Angers et Ancenis-Saint-Géréon et un trafic de l'ordre de 30 000 véhicules/jour dont 8.32% poids lourds concernant

le tronçon entre Nantes et Ancenis-Saint-Géréon (données datagouv.fr août 2025 sur TMJA 2024) ;

- la RD723 reliant Nantes et Angers présente 10 308 véhicules dont 3.86% de poids lourds (données département Loire-Atlantique 2016) ;
- Le RD 723 à hauteur de Oudon 10 855 véhicules dont 5, 4% de poids lourds (données département Loire-Atlantique 2021) ;
- la RD164 (reliant Nort-sur-Erdre) représente 4 969 véhicules dont 4.7% en poids lourds (données département Loire-Atlantique 2014) ;
- La RD763 à hauteur du pont d'Ancenis représente 14438 véhicules jours dont 7.28% poids lourds (données département Loire-Atlantique 2023) ;
- la RD923 (axe reliant le nord du territoire et la commune de Candé avec un comptage à hauteur de Pouillé les coteaux) représente 6 760 véhicules dont 11.90% en poids lourds (données département Loire-Atlantique 2021) ;
- La RD923 à hauteur de la zone d'activités de l'Aubinière représente 17 854 véhicules dont 10.88% de poids lourds (données département Loire-Atlantique 2021) ;
- La RD33 Reliant Vallons-de-l'Erdre (Saint Mars la Jaille) à Joué sur Erdre représente 2 140 véhicules dont 3.32 % en poids lourds, (données département Loire-Atlantique 2021) ;
- La D878 à hauteur de Vallons-de-l'Erdre (Saint Mars la Jaille) représente 4 724 véhicules dont 1.96% en poids lourds (données département Loire-Atlantique 2016).

Les principales zones de congestion de la voirie aux heures de pointe se situent en accès à la métropole nantaise (franchissements : Bellevue, pont de Thouaré / périphérique / route de Paris / route de Sainte-Luce-sur-Loire).



Inscrit au SRADDET Pays de la Loire approuvé en 2021, le franchissement de Loire s'inscrit dans un enjeu d'interconnexion entre le Pays d'Ancenis et les Mauges pour accompagner les échanges productifs et résidentiels entre les territoires aux échelles :

- Du bassin productif de l'Ouest français reliant la Vendée à l'Est de la Bretagne et de la Mayenne, via le Pays d'Ancenis, les Mauges et le Choletais ;
- De l'aire urbaine nantaise en tant que liaison structurante des territoires périurbains de la métropole allant du Nord au Sud, de Nort-sur-Erdre à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu via Ancenis-Saint-Géréon – Vallet – Clisson – Aigrefeuille.

La confirmation d'un tel aménagement passe nécessairement par une étude de faisabilité programmée par les départements de Loire-Atlantique et Maine et Loire.

La difficulté identifiée sur le pont d'Ancenis réside dans la contrainte de faire circuler sur deux voies en sens unique, un trafic poids lourds, un trafic véhicules légers et de la mobilité active. L'inadaptation du secteur du Fourneau sur la commune de Liré jusqu'au quai de la Marine sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon constitue un point de vigilance pour le développement du réseau structurant cyclable et le développement de l'intermodalité (rabattement vers la gare SNCF d'Ancenis).

La définition d'un bassin des mobilités couvrant le Pays d'Ancenis, les Mauges, le choletais, le Pays de Mortagne, le Pays des herbiers et le Pays de Pouzauges, montre néanmoins les enjeux communs pour le développement des mobilités sur l'axe Nord Sud.



Carte de synthèse du SRADDET

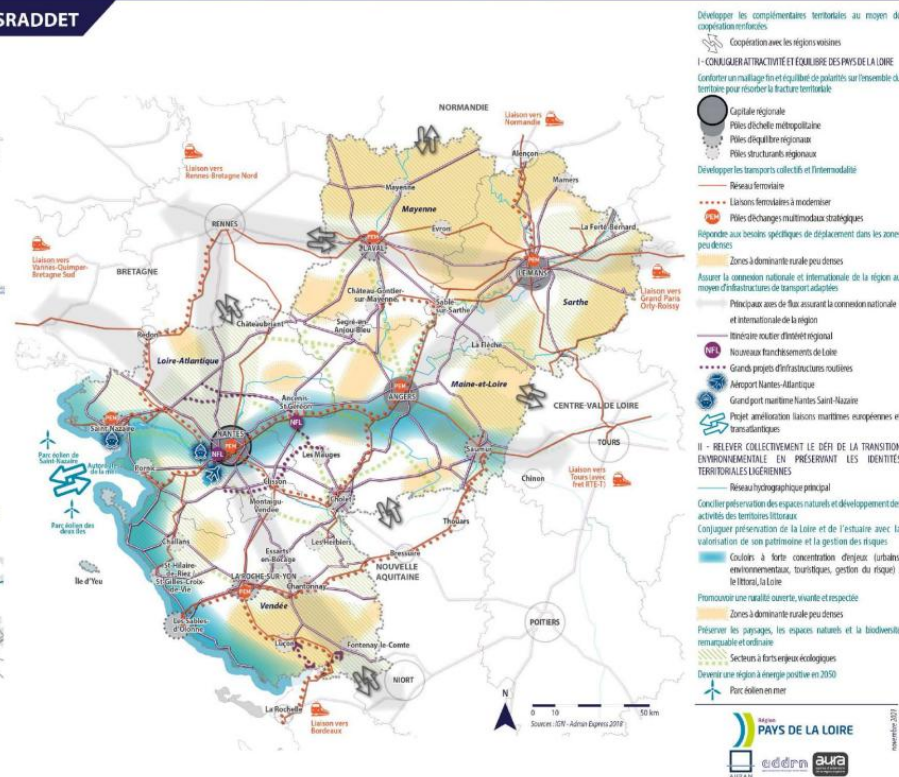
L'OFFRE DE TRANSPORT RÉGIONAL ADAPTÉE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES



3 GRANDS DÉFIS POUR LES PAYS DE LA LOIRE



LES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES DÉVELOPPÉES PAR DES COOPÉRATIONS RENFORCÉES



L'aéroport du Pays d'Ancenis

Aéroport civil ouvert à la circulation aérienne publique, la piste de 1200m de long – ouverte en permanence sur demande – s’inscrit dans un domaine aéroportuaire d’environ 70ha.

Le nombre dominant de mouvements non commerciaux stable entre 2021 et 2024 après une diminution en 2020 liée à la crise sanitaire, révèle l’activité principale liée aux vols privés de l’aéro-club du Pays d'Ancenis.

Le trafic de passagers associé aux vols commerciaux a enregistré une forte diminution entre 2020 et 2024. Les liaisons nationales s’effectuent principalement avec l’aéroport de Paris – Le Bourget.

A l’échelle régionale en 2024, au-delà de l’aéroport Nantes Atlantique qui compte plus de 7 millions de passagers, Saint-Nazaire – Montoir a accueilli 10 700 passagers, Angers et Le Mans a enregistré une fréquentation de 2000 à 7000 passagers. L’aéroport de la Roche sur Yon a connu une forte hausse de fréquentation atteignant 432 passagers en 2024.

Nombre de passagers et de mouvements de 2016 à 2020 à l'aéroport du Pays d'Ancenis
(Source : Union des Aéroports Français & Francophones Associés)

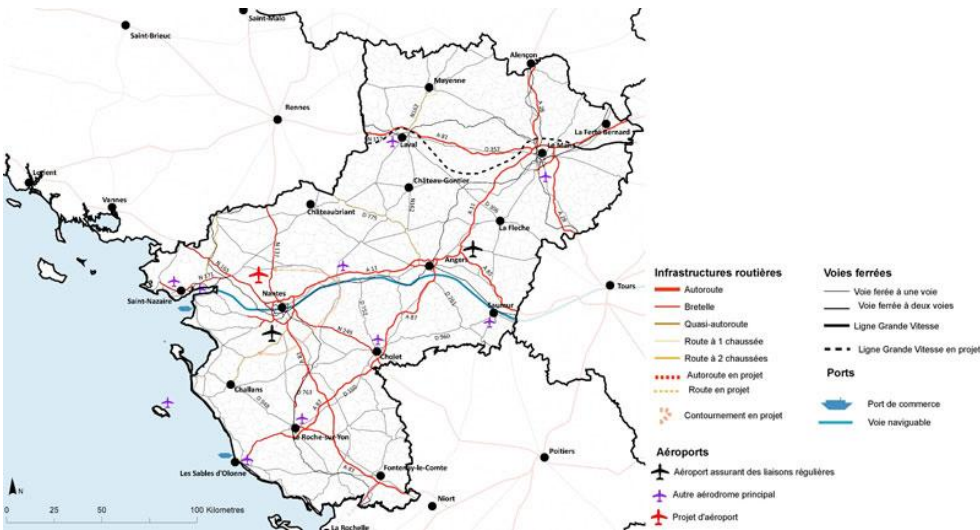
	Passagers	Fret	Poste	Mouvements				
	2020	2021	2022	2023	2024	var° 2024/2023	TCAM 2024/2020	
Locaux	131	394	264	295	70	-76.3 %	-14.5 %	var° : taux moyen annuel de variation
Internationaux	0	0	22	14	0	-100 %	0	
Nationaux	131	394	242	281	70	-75.1 %	-14.5 %	
Transit	0	0	2	8	0	-100 %	0	
TOTAL	131	394	266	303	70	-76.9 %	-14.5 %	

	Passagers	Fret	Poste	Mouvements				
	2020	2021	2022	2023	2024	var° 2024/2023	var° 2024/2020	
Mouvements commerciaux	46	104	64	83	36	-56.6 %	-5.9 %	var° : taux moyen annuel de variation
- Passagers	46	104	64	83	36	-56.6 %	-5.9 %	
- Fret	0	0	0	0	0	0	0	
- Postaux	0	0	0	0	0	0	0	
Mouvements non commerciaux	10 902	14 309	12 192	12 598	13 007	3.2 %	4.5 %	
- Locaux	8 519	11 503	9 578	10 104	10 848	7.4 %	6.2 %	
- Voyages	2 383	2 806	2 614	2 494	2 159	-13.4 %	-2.4 %	
TOTAL	10 948	14 413	12 256	12 681	13 043	2.9 %	4.5 %	

Vue aérienne de l'aéroport du Pays d'Ancenis
(Source : Mars video/COMPA)



Les aéroports et aérodromes de la région participent au paysage économique qui marque les périphéries des pôles urbains
(Source : IGN)



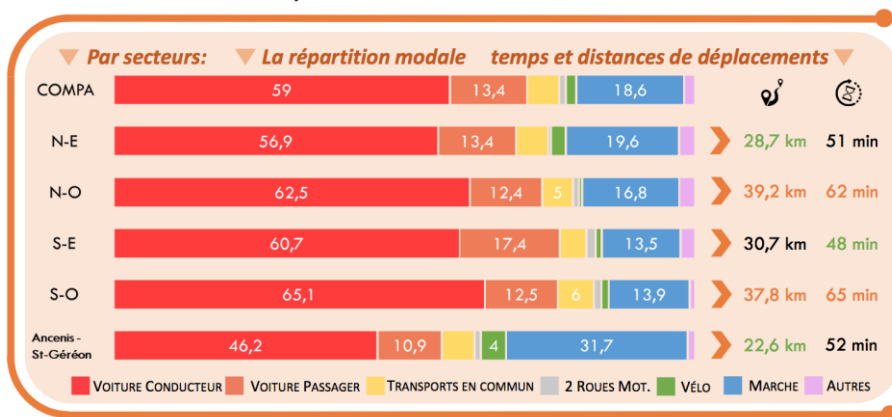
Les besoins de mobilités et les modes de déplacement

Selon l'enquête déplacements des grands territoires (EDGT) réalisée en 2015, la voiture est pour tous motifs confondus, le principal mode de déplacement des habitants (59% de voiture conducteur et 13,4% de voiture passager). Ce phénomène est davantage marqué dans le secteur Sud-Ouest du territoire. Le second mode est la marche à pied qui représente 18,6% des déplacements à l'échelle du Pays d'Ancenis, et sur le pôle principal d'Ancenis-Saint-Géréon, ce mode atteint les 31,7% de pratique.

Les distances (temps et km) des déplacements quotidiens (tous motifs) apparaissent plus élevées à l'Ouest du territoire, une caractéristique de l'accès à la métropole nantaise notamment pour les déplacements contraints (travail, études). A l'inverse, c'est sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon que les distances kilométriques sont les plus courtes avec des modes plus lents (marche, vélo) davantage présents.

La répartition modale selon les différents secteurs du territoire

(Source : Étude Mobilités COMPA 2015)



Les motifs de déplacements des ménages se répartissent entre :

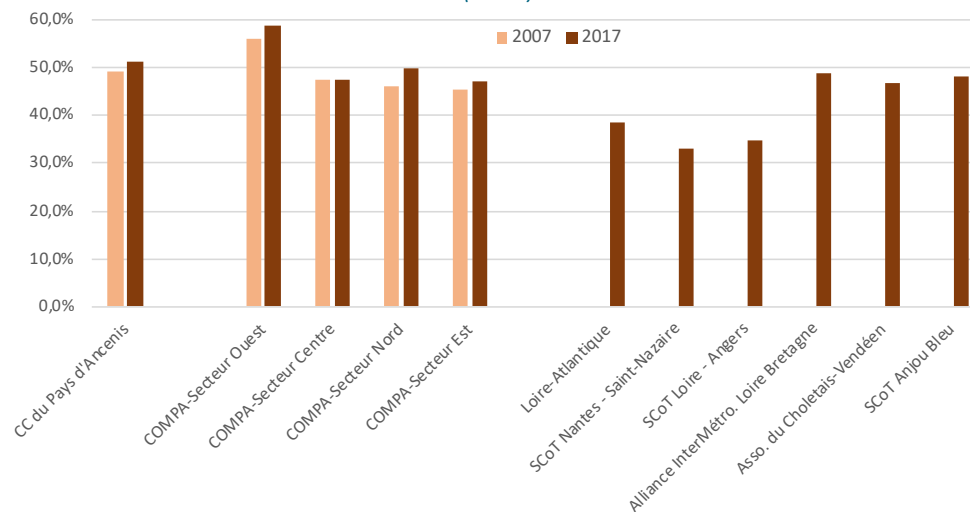
Les déplacements contraints qui concernent le travail et les études, soit près d'un tiers de l'ensemble des déplacements sur le territoire ;

- Les déplacements non contraints qui concernent les achats, les loisirs et les raisons pour affaires personnelles, soit près des deux-tiers de l'ensemble des déplacements du territoire.

Près de la moitié des ménages comptent deux voitures et plus à l'échelle du territoire. Ce taux de motorisation se renforce légèrement entre 2007 et 2017. Il est particulièrement élevé sur le secteur Ouest du Pays d'Ancenis.

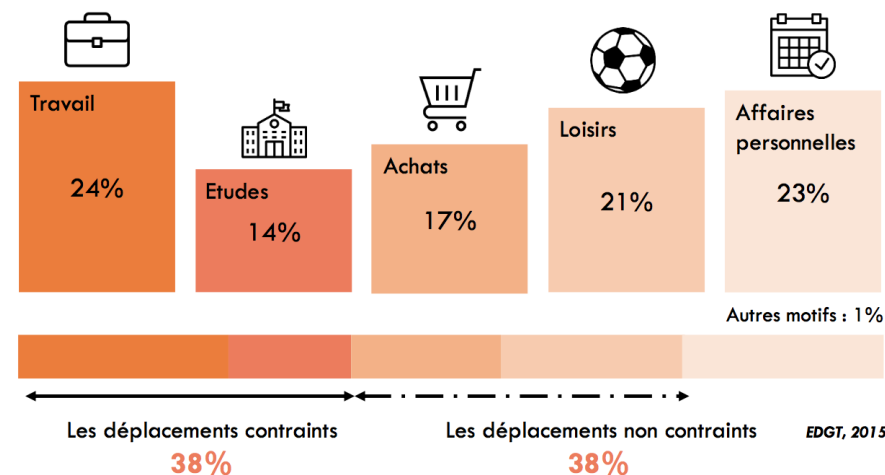
Part des ménages avec deux voitures et plus

(INSEE)



Les motifs de déplacements

(EDGT 2015)



Focus mobilité des actifs

Fort du rayonnement de la zone d'emploi du secteur centre du Pays d'Ancenis qui dépasse les contours du territoire communautaire notamment vers le Maine-et-Loire, le Pays d'Ancenis compte une majorité du nombre de navettes domicile-travail au sein de son territoire, avec une convergence des flux d'actifs vers le principal pôle d'emplois d'Ancenis-Saint-Géréon.

Navettes domicile-travail réalisées en lien avec la COMPA

(Source : Insee 2019)

10 000 actifs
travaillent dans la COMPA
sans y habiter
(25%)

dont :
CA Mauges Communauté = 33%
Nantes Métropole = 21%
CC d'Erde et Gesvres = 10%
CC Châteaubriant-Derval = 7%
CC Sèvre et Loire = 5%

voiture = 95%

16 000 actifs
travaillent dans la COMPA
et y habitent
(42%)

13 000 actifs
travaillent en dehors de la COMPA
mais y habitent
(33%)

bassin « Central » de mobilité
(Région)

dont :
Nantes Métropole = 54%
CA Mauges Communauté = 11%
Angers Loire Métropole = 8%
CC d'Erde et Gesvres = 7%
CC Anjou Bleu Communauté = 4%

voiture = 89%

dont :
en lien avec Ancenis-Saint-Géréon = 46%
(dont 14% internes à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon)
en lien avec Loireauxance = 16%
en lien avec Vallons-de-l'Erde = 15%

voiture = 80%



16 000 actifs qui habitent et travaillent sur le territoire :

46% du flux interne à l'EPCI est en lien avec la commune centre d'Ancenis-Saint-Géréon

- 14% internes à la commune (2 400 navettes)
- 29% vers la commune (4800 navettes)
- 2% en sortie de la commune (200 navettes)

Les actifs des communes du Sud Loire viennent travailler en nombre sur le territoire du Pays d'Ancenis, en particulier ceux d'Orée d'Anjou plus proches du pôle d'emplois d'Ancenis-Saint-Géréon. La voiture est le principal mode de transport pour les déplacements domicile-travail.

On observe aussi un nombre de déplacements domicile-travail sortants du territoire supérieur à ceux entrants sur le territoire. Ce phénomène s'explique par une attraction forte des actifs du Pays d'Ancenis vers la métropole nantaise. En revanche, le flux d'actifs vers Angers est moins important.

Où travaillent les habitants qui résident sur le territoire ?

2015 2021

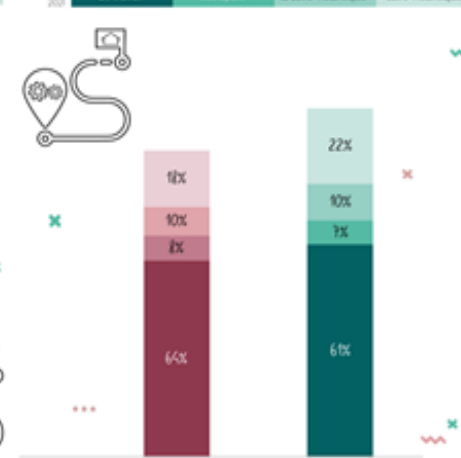


28 443 actifs occupés en 2015

31 121 actifs occupés en 2021

Où viennent les actifs qui occupent les emplois du territoire ?

2015 2021



24 752 emplois en 2015

28 193 emplois en 2021

Mode de transport pour se rendre au travail



Et en Loire-Atlantique ?



Source : Insee - RP 2021

L'offre de mobilité sur le territoire

Les transports en commun régionaux

Le Pays d'Ancenis est desservi :

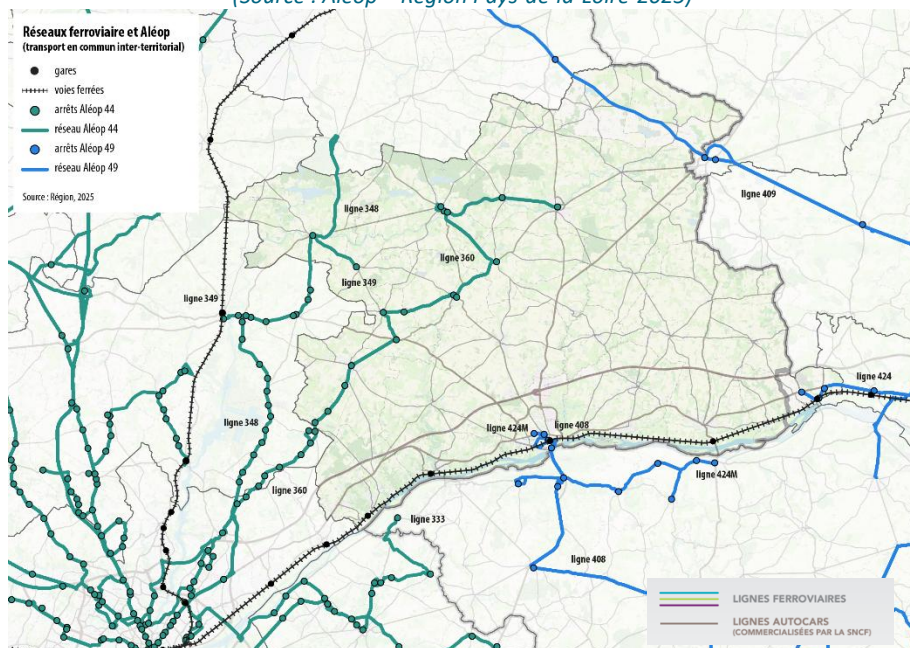
- au sud par le train assurant des dessertes de Nantes et Angers (1 gare et 4 haltes ferroviaires : Ancenis, Le Cellier, Oudon, Varades / St-Florent-le-V. Ingrandes-Le Fresne sur Loire) ;
- 3 lignes du réseau de car Aléop « 44 » desservent le territoire (lignes 360 – Nantes-Vallons-de-l'Erdre (Saint-Mars-la-Jaille), 349 (vers Trans sur Erdre) et 348 assurant des liaisons avec Nantes et Nort-sur-Erdre) ;
- 3 lignes du réseau Aléop « 49 » desservent également le sud du territoire (ligne 408 entre Ancenis et Cholet, ligne 424 M entre Ancenis et St-Florent-le-V, ligne 424 entre St-Florent-le-V et Angers via Loireauxence).

L'Est du territoire constitue une « zone blanche » non desservie par des réseaux de transport régionaux.

Depuis le 1^{er} juillet 2025, la ligne 346 est devenue une ligne de transport scolaire et ne figure plus dans l'offre de lignes régulières ALEOP.

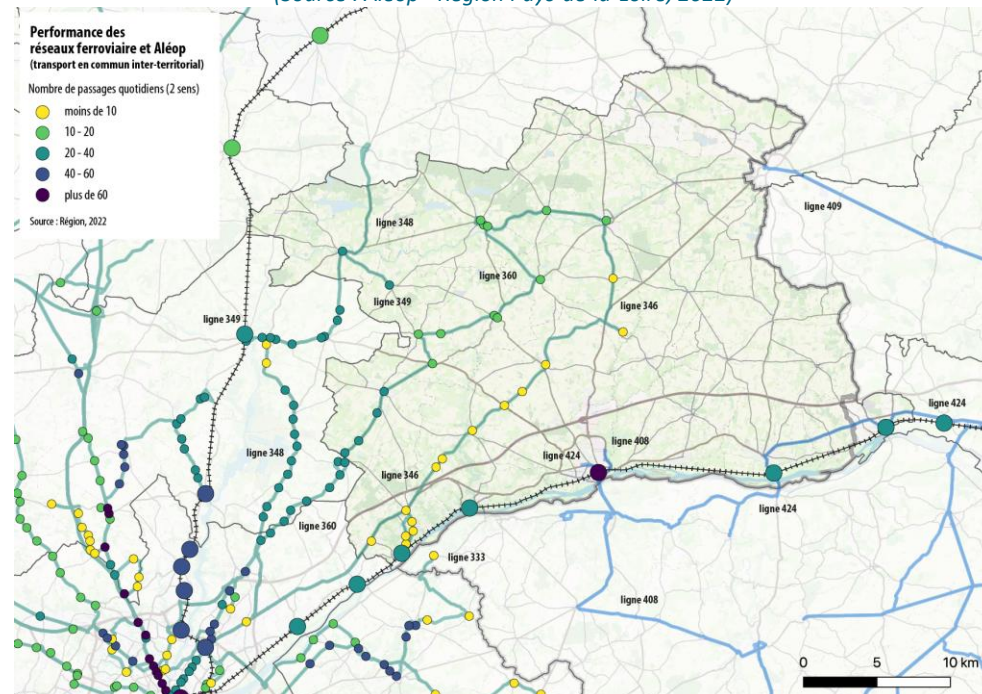
Réseau ferroviaire et Aléop

(Source : Aléop – Région Pays-de-la-Loire-2025)



Performance des réseaux ferroviaire et ALEOP avant suppression de la ligne 346

(Source : Aléop - Région Pays-de-la-Loire, 2022)



Les niveaux de service des différentes lignes régionales de transport en commun sont très hétérogènes.

Les offres les plus structurantes sont aujourd'hui la ligne ferroviaire (notamment sur la gare d'Ancenis), la ligne 360 jusqu'à Ligné, et la ligne 349 desservant Joué sur Erdre et Trans sur Erdre.

Le transport en car

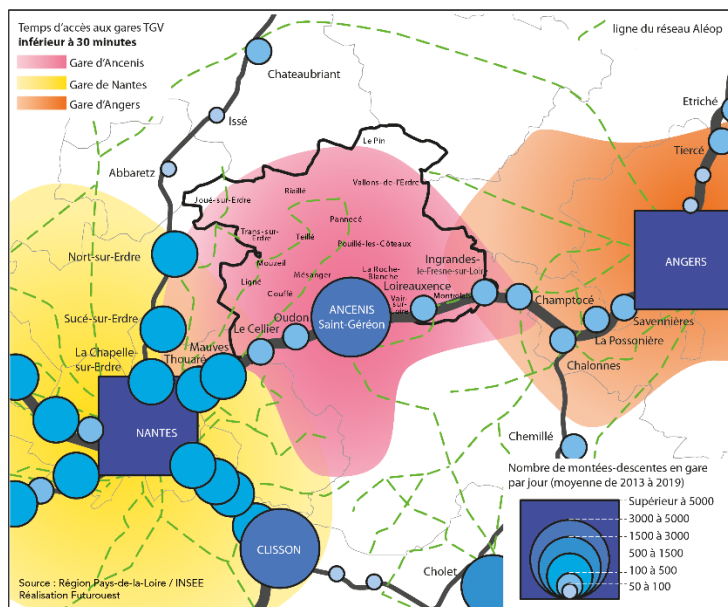
La desserte en car sur le territoire du Pays d'Ancenis est très inégale, avec une offre orientée vers la métropole nantaise. Le nombre d'arrêts et les temps de parcours font état de départs et retours plus limités sur les points les plus éloignés de l'agglomération nantaise à savoir Vallons-de-l'Erdre ou Joué sur Erdre qui peut s'expliquer par une durée de trajets très supérieure au temps de déplacements en voiture.

300 montées quotidiennes sont réalisées sur le territoire intercommunal, sur les 4 lignes 360, 349 et 348 du réseau Aléop (pour 31 arrêts). C'est la ligne 360 la plus fréquentée avec 270 montées quotidiennes sur le Pays d'Ancenis.

Le transport en train

La gare d'Ancenis-Saint-Géréon est la 1^{ère} gare TER la plus fréquentée des Pays-de-la-Loire après celles de Nantes, Angers et Le Mans. Les autres gares du territoire comptent moins de 500 montées-descentes par jour avec en ordre décroissant en 2019 : Oudon (400), Le Cellier (400), Loireauxence (200) et Ingrandes-Le Fresne-sur-Loire (200).

La gare d'Ancenis-Saint-Géréon compte 3 150 montées-descentes par jour en moyenne en 2023 (Source Région Pays de la Loire). Ce trafic s'est intensifié ces dernières années du fait de l'accroissement du nombre d'arrêts, puisque cette gare comptait 1 595 montées-descentes par jour en 2007 et 2 618 en 2016, soit près de +2,5% par an de trafic voyageur de 2016 à 2023.



Desserte par les lignes de transports ferrés et par bus régionaux
(Source : Aléop – Région Pays-de-la-Loire, 2021)

La gare d'Ancenis-Saint-Géréon constitue la principale gare du territoire et elle bénéficie également aux usagers du Sud Loire situés dans les Mauges. L'infrastructure ferroviaire qui dessert le territoire enregistre les passages de trois types de trains : les TGV, les TER InterLoire, les omnibus. La ligne tram-train Nantes-Châteaubriant apporte également une solution de rabattement pour les usagers habitant l'Ouest du territoire de la COMPA, en particulier à hauteur de la gare de Nort-sur-Erdre.

Depuis fin 2020, les haltes intermédiaires entre Ancenis et Angers (dont Ingrandes-sur-Loire et Loireauxence) bénéficient de 4 allers-retours supplémentaires pour augmenter l'offre de services en soirée la semaine.

Concernant les gares du territoire (source : enquête BVA hiver 2021) :

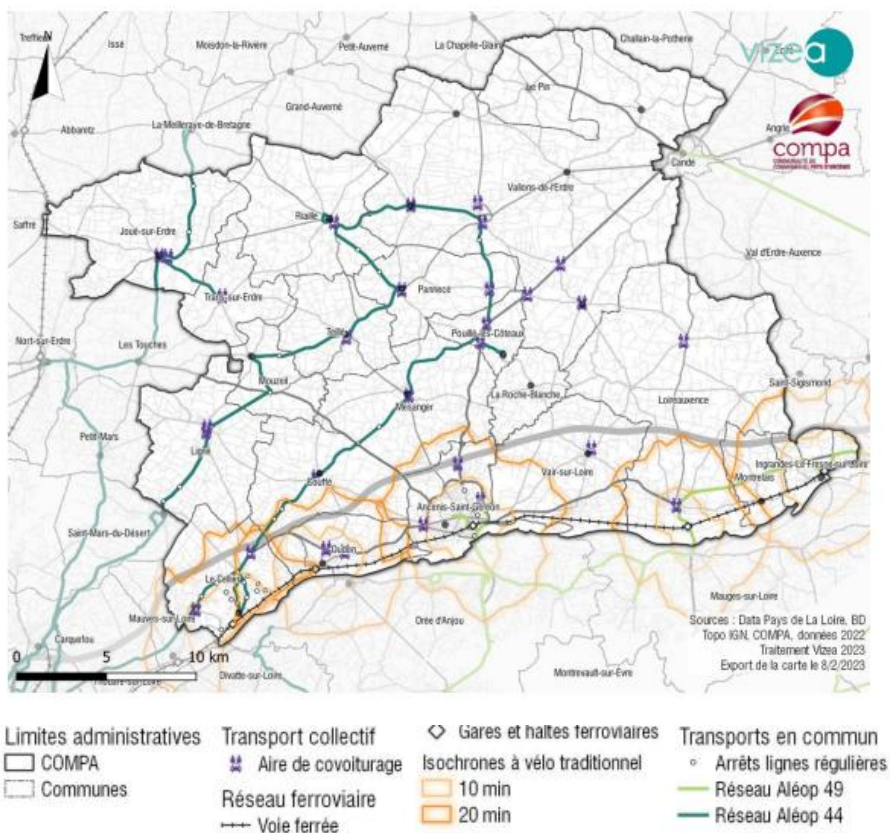
- 5% des montées réalisées sur le Pays d'Ancenis ont pour destination le Pays d'Ancenis (soit un faible usage en « interne ») ;
- 60% des montées en gare d'Ancenis le matin sont faites par des habitants d'Ancenis-St-Géréon ;
- 50% des montées en gare d'Oudon le matin sont faites par des habitants d'Oudon ;
- 50% des montées en gare du Cellier le matin sont faites par des habitants du Cellier ;
- 40% des montées en gare de Varades-St-Florent le matin sont faites par des habitants de Varades, 30% par des habitants de St-Florent-le-Vieil.

Le 27 juin 2024, l'Etat a labellisé le pré-projet de Service express régional métropolitain (SERM) Nantes Saint Nazaire sur la base d'une première intention portée par la Région Pays de la Loire, Nantes métropole et Saint Nazaire Agglomération. Ce programme s'inscrit dans la stratégie régionale des mobilités approuvée en 2021. Le périmètre du bassin du SERM Nantes Saint Nazaire recouvre l'ensemble des EPCI du bassin Centre Loire-Atlantique y associant la COMPA. Le SERM correspond à la mise en œuvre d'une offre de service multimodale complète et articulée poursuivant un objectif de réduction de la dépendance à l'usage individuel de la voiture et des émissions de GES. Le SERM a vocation à articuler les compétences des AOM et celles de la Région au sein d'un projet de service à l'échelle métropolitaine. Son déploiement s'inscrit à échéance 2032 avec une augmentation des cadencements en gare d'Ancenis.



L'accès aux gares

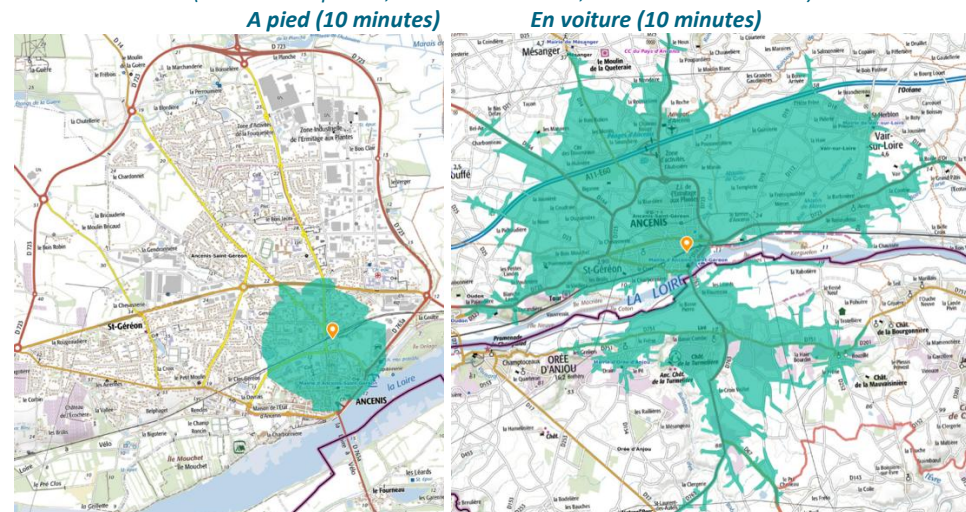
La desserte ferroviaire sur la gare et les haltes ferroviaires du Pays d'Ancenis favorise une connexion entre les communes de desserte. L'accès à pied des gares (à 10 minutes de trajet) reste limité au secteur urbain proche, qui correspond pour Ancenis-Saint-Géréon et Ingrandes-Le-Fresne-sur-Loire aux principales centralités de ces deux communes. L'accès en vélo (10 à 20 minutes) permet d'élargir la zone de rayonnement des gares aux communes desservies et limitrophes. L'accès en voiture (à 10 minutes de trajet) élargit la zone de rayonnement de la gare aux communes desservies et aux communes proches qu'elles soient situées au Nord ou au Sud-Loire.



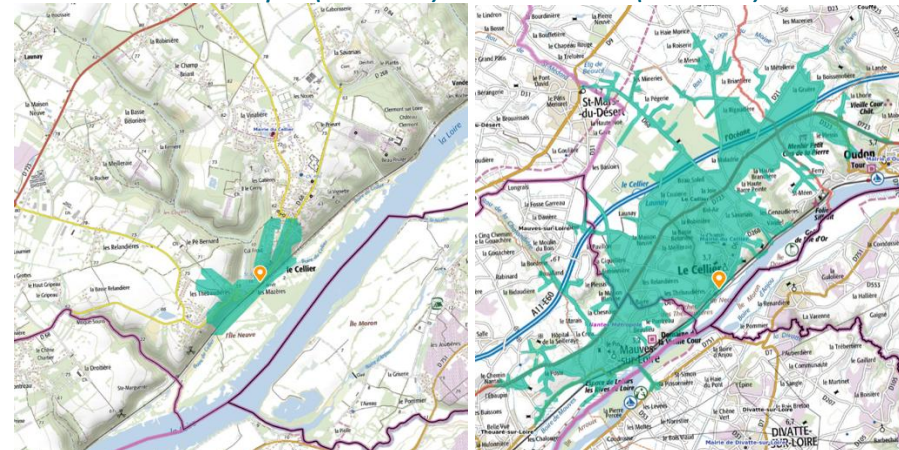
Les secteurs de rayonnement des gares pour les usagers du vélo.
 Extrait du Schéma directeur des mobilités actives (Source VIZEA données 2022)

En complément de cette analyse de la gare et les haltes ferroviaires du territoire, l'influence des arrêts de transports régionaux proches du Pays d'Ancenis est observée. La gare de Nort-sur-Erdre apparaît accessible, en un peu plus de 10 minutes en voiture, des centres de Ligné et Joué-sur-Erdre.

L'accès en temps de parcours à la gare d'Ancenis
 (Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futuouest)



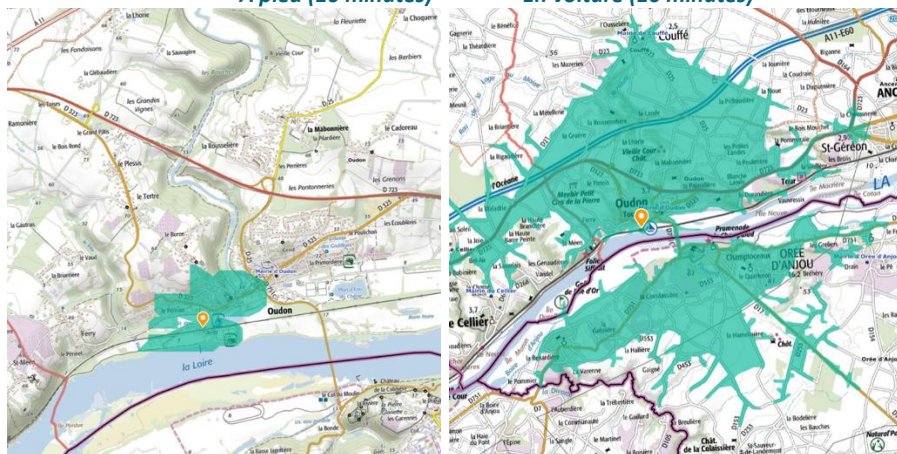
L'accès en temps de parcours à la gare du Cellier
 (Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futuouest)



L'accès en temps de parcours à la gare d'Oudon
(Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futurouest)

A pied (10 minutes)

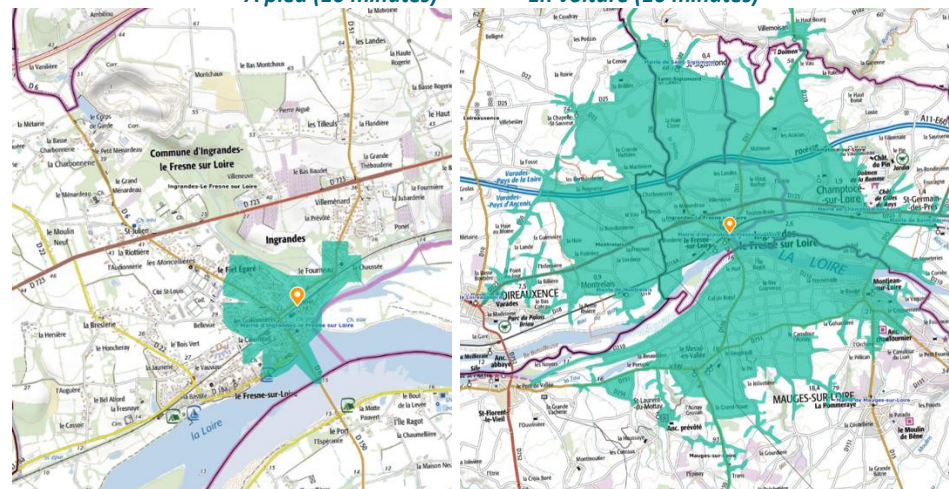
En voiture (10 minutes)



L'accès en temps de parcours à la gare d'Ingrandes – Le Fresne
(Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futurouest)

A pied (10 minutes)

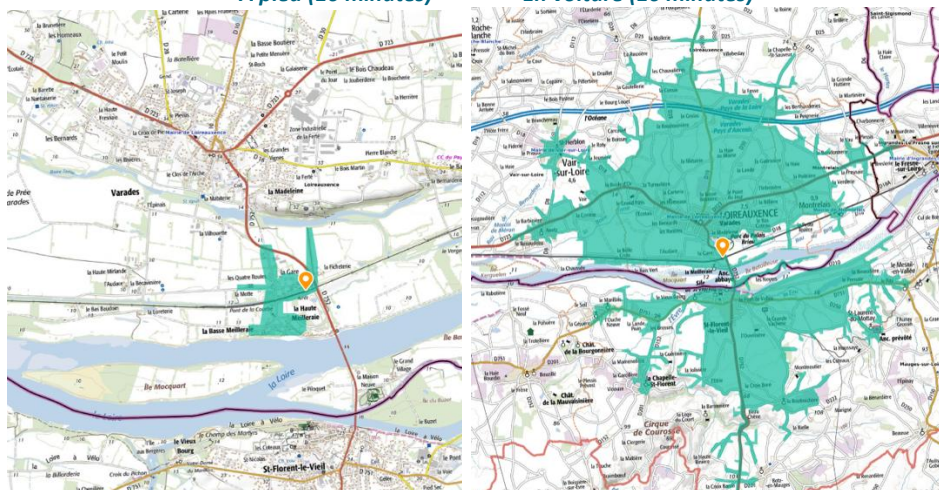
En voiture (10 minutes)



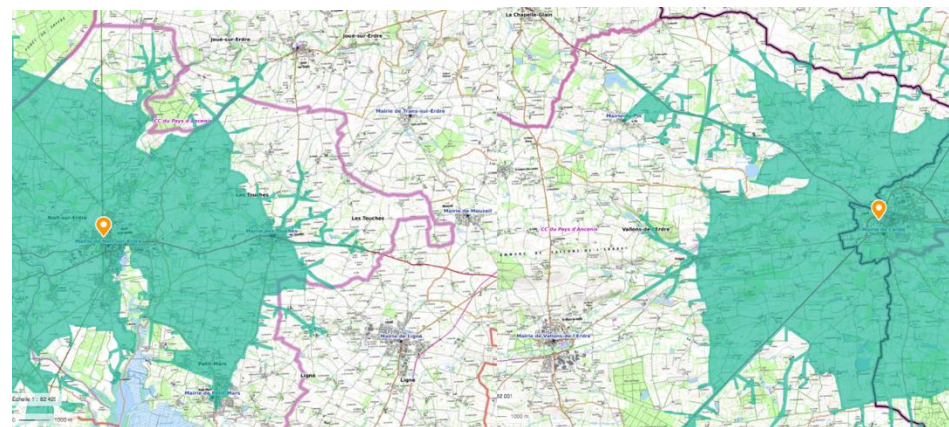
L'accès en temps de parcours à la gare de Loireauxence - Varades
(Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futurouest)

A pied (10 minutes)

En voiture (10 minutes)



L'accès en temps de parcours en voiture (10 minutes)
(Source : Géoportail, calcul d'isochrones, traitement Futurouest)
à la gare de Nort-sur-Erdre à la station de bus Aléop de Candé



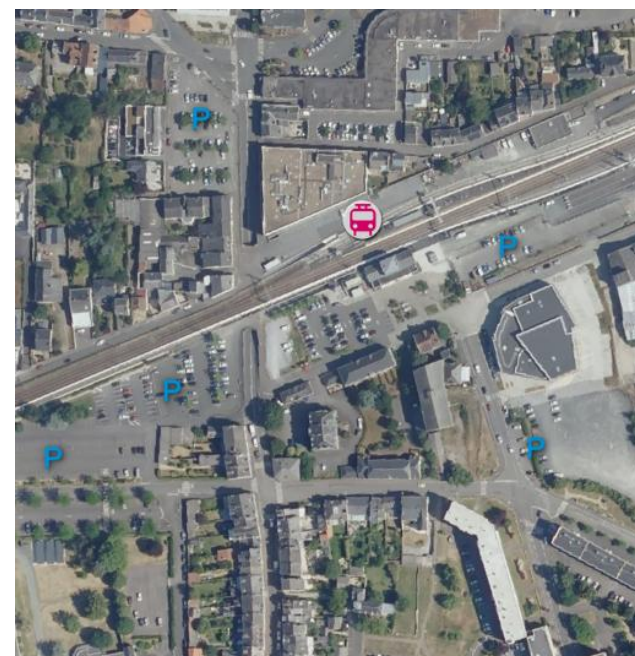
Le stationnement en gare

Le stationnement en gare est vecteur d'intermodalité, il concerne la voiture, les véhicules deux roues motorisés ou non motorisés. Il inscrit la mobilité dans une perspective d'intermodalité.

Devant l'enjeu de stationnement pour faciliter l'accès aux gares, un programme d'aménagement a été conduit depuis 2013 pour la réalisation de parking sur les haltes de Oudon, Loireauxence (Varades) en 2013, Ingrandes-Le Fresne sur Loire en 2017 et Le Cellier (livraison en 2026). L'offre de stationnement à proximité des gares du territoire contribue au potentiel d'attractivité des mobilités en trains.

Sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, la création du pôle d'échange multimodal achevé en 2020 visait le renforcement de l'intermodalité, l'augmentation de la fréquence de desserte en train, la mise en accessibilité, l'aménagement du parvis et du bâtiment gare. En complément, une opération d'aménagement d'un parking d'environ 150 places est entrée dans sa phase opérationnelle en 2025. A plus long terme, le quartier gare à vocation à accueillir de nouveaux logements et des activités servant la proximité immédiate à la gare et faisant apparaître un enjeu d'articulation des besoins des habitants du quartier et des besoins des usagers de la gare. Cette perspective appelle une anticipation des conditions de stationnement face à la probable augmentation du nombre de véhicules.

En complément des stationnements voiture des stationnements sécurités vélos ont été déployés par la Région Pays de la Loire sur les différentes haltes ferroviaires et sur le PEM d'Ancenis.



La mobilité partagée
Transport à la demande

Il existe un service de Transport à la demande (TAD) à l'échelle de la COMPA (un véhicule vient chercher l'habitant à son domicile et le conduit à la destination de son choix sur un territoire déterminé et sur des périodes fixes). Les trajets sont possibles au départ des communes de la Communautés de Communes du Pays d'Ancenis :

- Vers les communes de la COMPA ;
- Vers les communes limitrophes : Abbaretz, Angrie, Bouzillé (Orée d'Anjou), Candé, Challain-la-Potherie, Champtoceaux (Orée d'Anjou), Drain (Orée d'Anjou), Grand-Auverné, La Chapelle-Blain, La Cornuaille (Val d'Erdre Auxence), La Meilleraye-de-Bretagne, La Varenne (Orée d'Anjou), Le Marillais (Mauges-sur-Loire), Le Mesnil-en-Vallée (Mauges-sur-Loire), Les Touches, Liré (Orée d'Anjou), Mauves-sur-Loire, Nort-sur-Erdre, Petit-Auverné, Petit-Mars, Saffré, Saint-Florent-Le-Vieil (Mauges-sur-Loire), Saint-Laurent-du-Mottay (Mauges-sur-Loire), Saint-Mars-du-Désert ;
- Vers l'hôpital de Châteaubriant (uniquement au départ des communes de Vallons-de-l'Erdre, Pannecé et Le Pin).

Communes de départ des usagers du TAD
(Source : Logiciel de réservation PADAM du 01/2023 - 12/2023)

Résidence	Poids trajets	Poids population COMPA
ANCENIS-SAINT-GEREON	30%	16%
CELLIER (le)	2%	6%
COUFFE	3%	4%
INGRANDES-LE FRESNE SUR LOIRE	<1%	4%
JOUE-SUR-ERDRE	<1%	4%
LIGNE	4%	8%
LOIREAUXENCE	14%	11%
MESANGER	1%	7%
MONTRELAIS	<1%	1%
MOUZEIL	<1%	3%
LOUDON	2%	6%
PANNECE	1%	2%
PIN (le)	3%	1%
POUILLE-LES-COTEAUX	<1%	2%
RIAILLE	7%	3%
ROCHE-BLANCHE (la)	1%	2%
TEILLE	5%	3%
TRANS-SUR-ERDRE	1%	2%
VAIR-SUR-LOIRE	3%	7%
VALLONS-DE-L'ERDRE	21%	9%

Entre janvier 2024 et décembre 2024, environ 5 714 trajets ont été effectués pour transporter 1 066 habitants (soit une moyenne de 2.07 habitants par trajet et de 5.43 trajets par habitants sur une année).

Le Transport à la Demande est une offre ALEOP proposée par la Région Pays de la Loire.

Engagée dans un programme d'harmonisation de cette offre à l'échelle des Pays de la Loire, la Région projette la mise en place d'un nouveau Transport à la demande à partir de 2026 s'inscrivant dans l'exercice d'une compétence partagée. Le transport à la demande déployé par la Région dans une perspective de rabattement vers les services régionaux de transport serait complété par un transport à la demande de proximité porté par la communauté de communes. L'objectif est de répondre au renforcement de l'offre de mobilité dans les secteurs moins denses et pour un public élargi comprenant les publics cibles du Plan de mobilité simplifié notamment les actifs dans les trajets du quotidien.

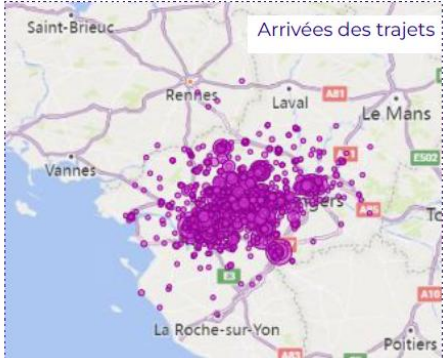
Covoiturage

Dans le cadre du Plan de mobilité simplifié, le covoiturage est un mode de transport à privilégier sur le territoire. Qu'il soit spontané, planifié ou dynamique, l'ensemble des pistes font l'objet d'une attention particulière.

On compte 18 600 trajets recensés entre le 1er janvier et le 31 octobre 2024 au Registre National de Preuve de Covoiturage. Trajets réalisés depuis l'une des communes du Pays d'Ancenis. Ces trajets correspondent à un volume moyen de 80 trajets par jour (hors WE) et sont réalisés pour 96% en extra-communal.

Registre national de preuves de covoiturage (RNPC)

Les liaisons Origine-Destination



Sur les trajets intra communaux au départ du Pays d'Ancenis, le taux de trajet effectué en voiture est de 92%, Pour les trajets internes à la COMPA mais inter

communes le taux monte à 96%. Le covoiturage consiste à favoriser un usage collectif de la voiture.

Pour le covoiturage spontané, les points stop déployés par le Département Loire-Atlantique en tant que gestionnaire du réseau routier comprend 20 points stop déployés depuis 2018. Ils permettent de sécuriser la prise en charge des auto-stoppeurs.

De plus le Pays d'Ancenis compte 30 aires de covoiturage sur 15 communes. Le recours à Blablacar daily vise à massifier l'offre et la demande de transport pour créer un réflexe covoiturage.

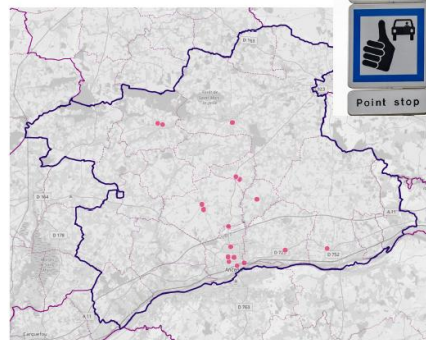
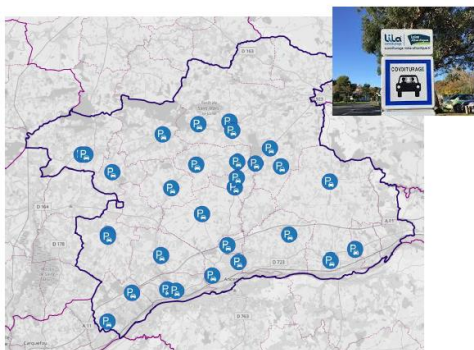
Ouestgo, pour le covoiturage

Ouestgo est un service de covoiturage de proximité développé dans l'ouest du territoire (lien entre les métropoles de Brest, Rennes, Saint-Nazaire et Nantes) concrètement, il s'agit d'une plateforme de mise en relation entre conducteurs et passagers

Destineo, pour l'information multimodale

Destineo est un calculateur d'itinéraires multimodal sur la Région Pays de la Loire. Concrètement, il s'agit d'une plateforme d'information sur les transports publics en Pays de la Loire intégrant un calculateur d'itinéraires établissant des trajets porte à porte

Les lieux de covoiturage (Aires et "Points Stop")



Dans le sillage du Plan de mobilité simplifié, le covoiturage dynamique est une alternative qui n'est pas mise en place sur le territoire mais qui a fait l'objet d'une étude d'opportunité portant sur les principaux axes routiers

Couvrir le territoire et répondre de façon efficace et adaptée aux différentes besoins de mobilité avec un réseau de lignes de covoiturage

Légende :

Lignes à fort potentiel

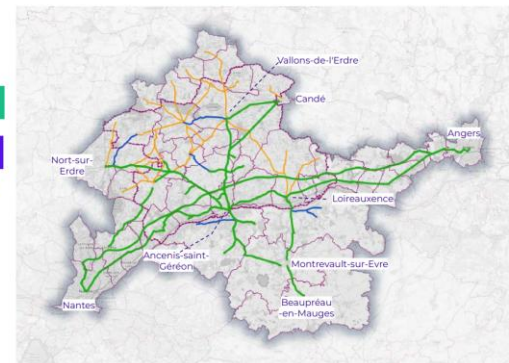
Lignes de proximité

à terme : extension possible du réseau avec des lignes locales

Le territoire

--- COMPA

--- Commune



Source ECOV 2025

Les mobilités solidaires

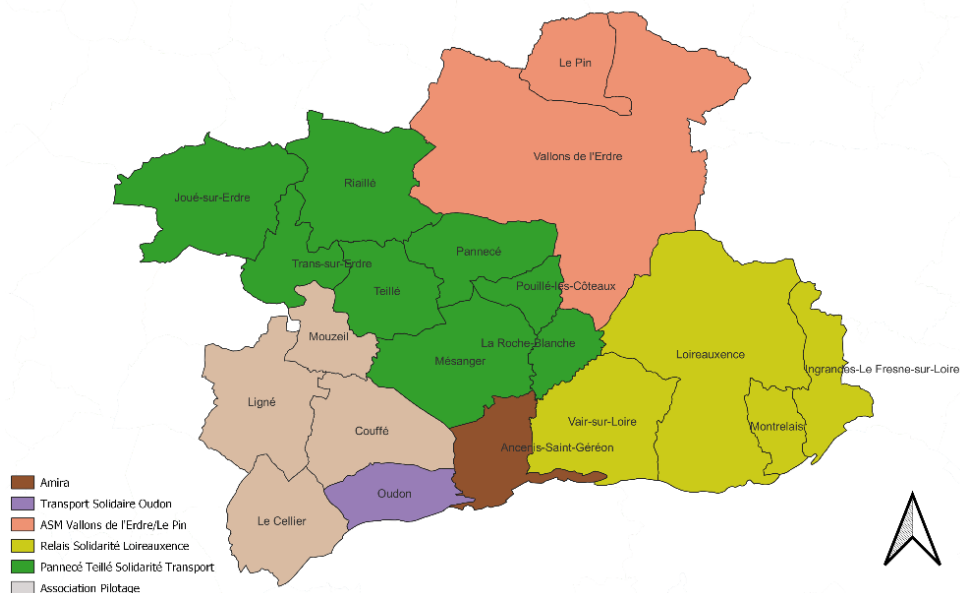
Le Pays d'Ancenis s'appuie sur des services de mobilités solidaires : un service de location pour les personnes en insertion et une initiative privée de transport solidaire.

Le transport solidaire

Les associations de transport solidaire existent sur le territoire de la COMPA : Pannecé Teillé Solidarité Transport, AMIRA sur Ancenis-Saint-Géréon, Transport Solidaire Oudon, Accompagnement Solidaire à la Mobilité sur Vallons-de-l'Erdre, le service de transport solidaire assuré par l'association « Relais Solidarité » sur Loireauxence, et le transport solidaire Pilot'âge sur le secteur du Cellier (et certaines l'organisent directement).

Concrètement, il s'agit d'une mise en relation entre des conducteurs bénévoles et des personnes ne pouvant se déplacer seules pour des raisons financières, de santé ou professionnelles (personnes âgées, personnes en recherche d'emploi, ...). Les déplacements concernés correspondent à des demandes / nécessités du quotidien : achats, rendez-vous médicaux, démarches administratives...

Cartographie des associations de transport solidaire du Pays d'Ancenis

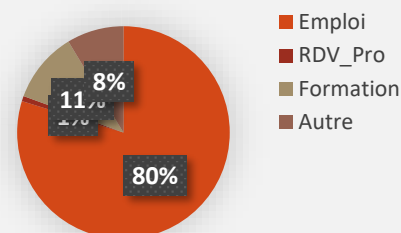


La location de véhicules pour les personnes en insertion

Depuis 20 ans, le Pays d'Ancenis dispose d'une offre de location de véhicules à destination des habitants engagés dans une démarche d'insertion professionnelle ou sociale qui a 20 ans. Le parc compte en 2025 une vingtaine de scooters et des vélos à assistance électrique. Il est mis à disposition sur la base d'une tarification très abordable.

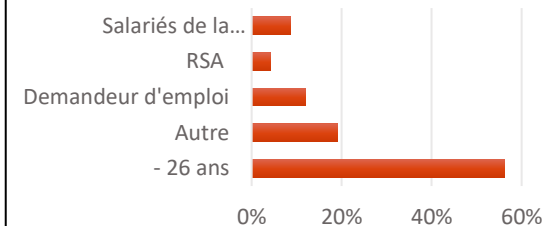
En 2023, 132 bénéficiaires ont sollicité une location de véhicules pour environ 100 000 km parcourus. Majoritairement des hommes (67%) c'est principalement au motif d'un emploi que les véhicules sont utilisés (80%).

Motifs de location



Source : Erdre et Loire Initiative 2024

Catégorie d'usagers

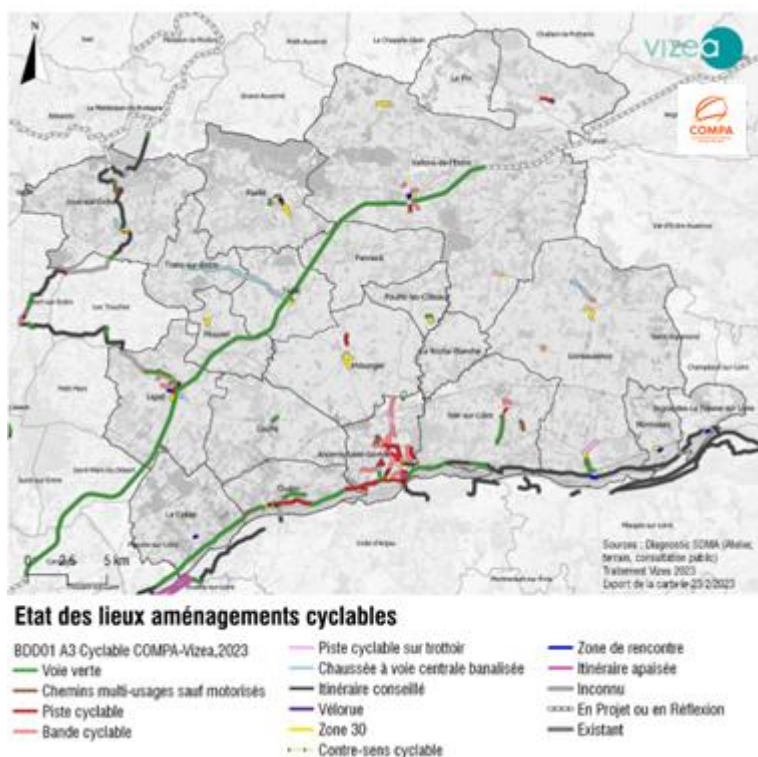


Source : Erdre et Loire Initiative 2024

Les mobilités actives

Le Schéma directeur des mobilités actives du Pays d'Ancenis a été approuvé en 2024. Il a été porté par la COMPA en tant qu'Autorité organisatrice des mobilités en parallèle du Plan de mobilité simplifié. Dans l'objectif de réduire l'usage individuel de la voiture, le Schéma vise à multiplier par 4 la part modale du vélo dans les déplacements des habitants d'ici 2030 en passant de 1.9% à 7%.

Le déploiement d'un réseau cyclable interconnecté et hiérarchisé vise la connexion des aménagements déjà réalisés sur le Pays d'Ancenis que ce soit par les communes, la COMPA ou le département gestionnaire de voirie. A ce titre, le territoire dispose de 2 grands itinéraires cyclables à vocation touristique: la Loire à Vélo et la voie verte reliant Vallons-de-l'Erdre à Carquefou et de plusieurs tronçons qui n'offrent toutefois pas un réseau suffisamment dense pour favoriser les déplacements du quotidien.



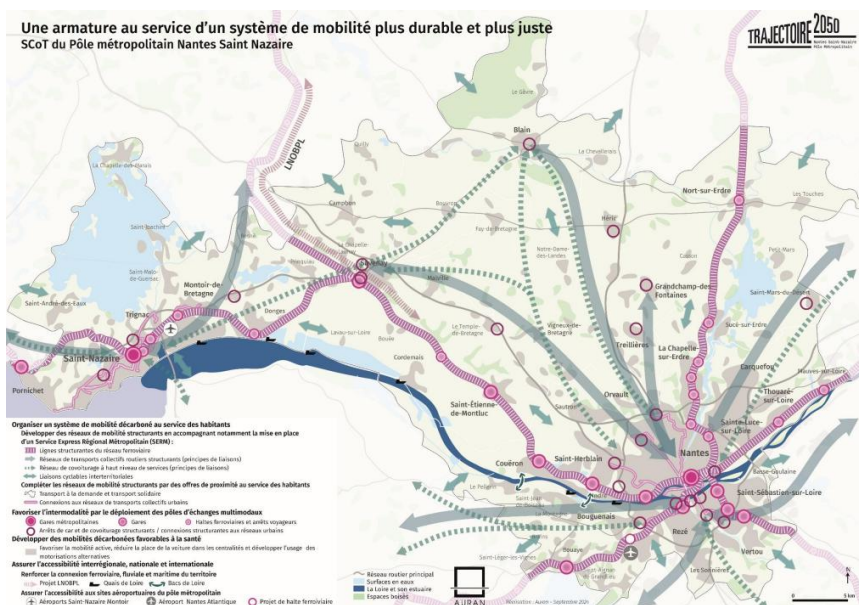
Extrait du Schéma directeur des mobilités actives (Source VIZEA données 2022)



Le stationnement vélo est bien développé sur le territoire mais le niveau de service est parfois faible. On observe toutefois un développement des stationnements sécurisés principalement sur les points d'intermodalité (gare, aire de covoiturage, arrêts ALEOP, équipements...)



La connexion aux transports urbains de la métropole nantaise



DOO SCoT Nantes Saint Nazaire – Projet arrêté le 27 février 2025

Le réseau SEMITAN dessert la commune du Cellier, les autres lignes régulières desservant le Pays d'Ancenis sont des lignes du service ALEOP régional.

En 2015

- 28% des trajets réalisés sur le réseau Tan sont internes au cœur d'agglomération : intra-boulevards et Ile de Nantes (EDGT, 2015) ;
- 47% des clients TAN sont des élèves ou étudiants (EDGT, 2015) ;
- 15% des déplacements des habitants de la métropole sont réalisés via le réseau TC urbain (EDGT, 2015).

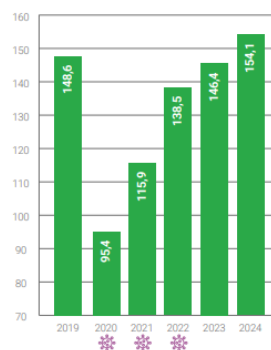
Depuis 2023, les offres de mobilité de l'agglomération nantaise sont réunies sous la bannière Naolib et regroupe l'offre de transport en commun mais aussi de vélo en libre-service ou d'autopartage.

Concernant le réseau SEMITAN (source SEMITAN, rapports d'activités 2024), il comprend 3 lignes de tramway (44 km), 2 lignes de busway (13 km), 8 lignes de chronobus (86km), 43 lignes de bus, 1 navette aéroport, 3 lignes de navettes fluviales, 1 service de proxibus et 18 lignes service de nuit.

Sur les 648 602 montées / j enregistrées en 2024 :

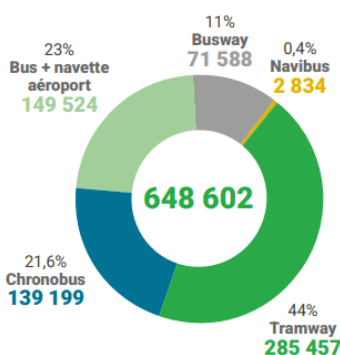
- 44% sont réalisées sur les lignes de tramway ;
- 11% sur la ligne de Busway ;
- 21,6% sont réalisées sur les 8 lignes de Chronobus ;
- 23% sur les lignes de bus « classique » ;
- et 0,4% sur navibus.

L'évolution du nombre de voyages (en millions)

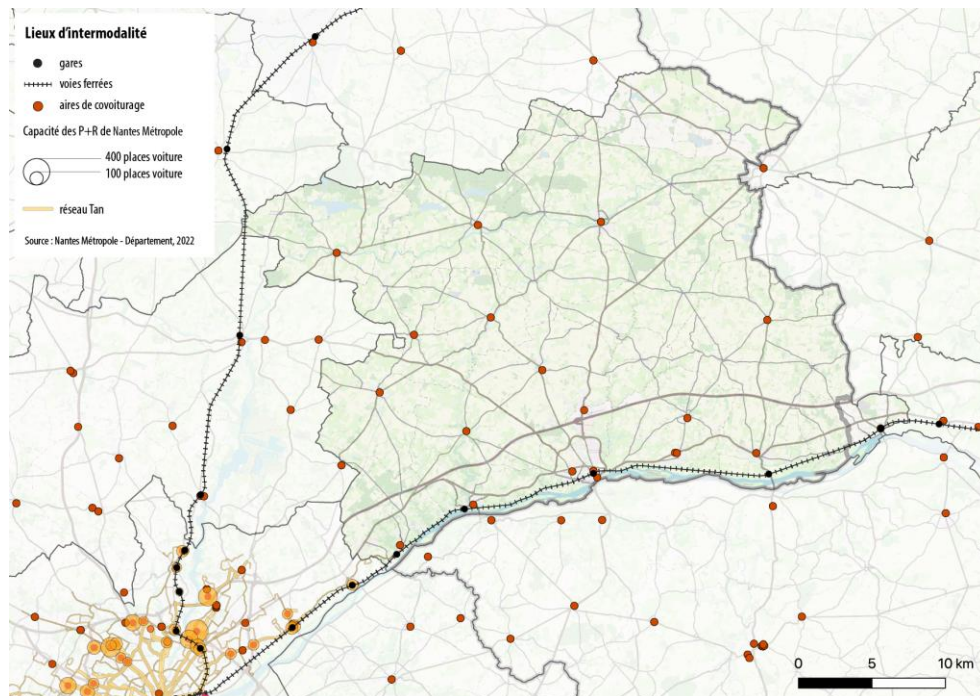


La répartition du trafic

Lignes régulières - voyages/jour de semaine
Périodes scolaires



L'intermodalité



Extrait du Plan de mobilité simplifié approuvé en 2024 – Source AURAN

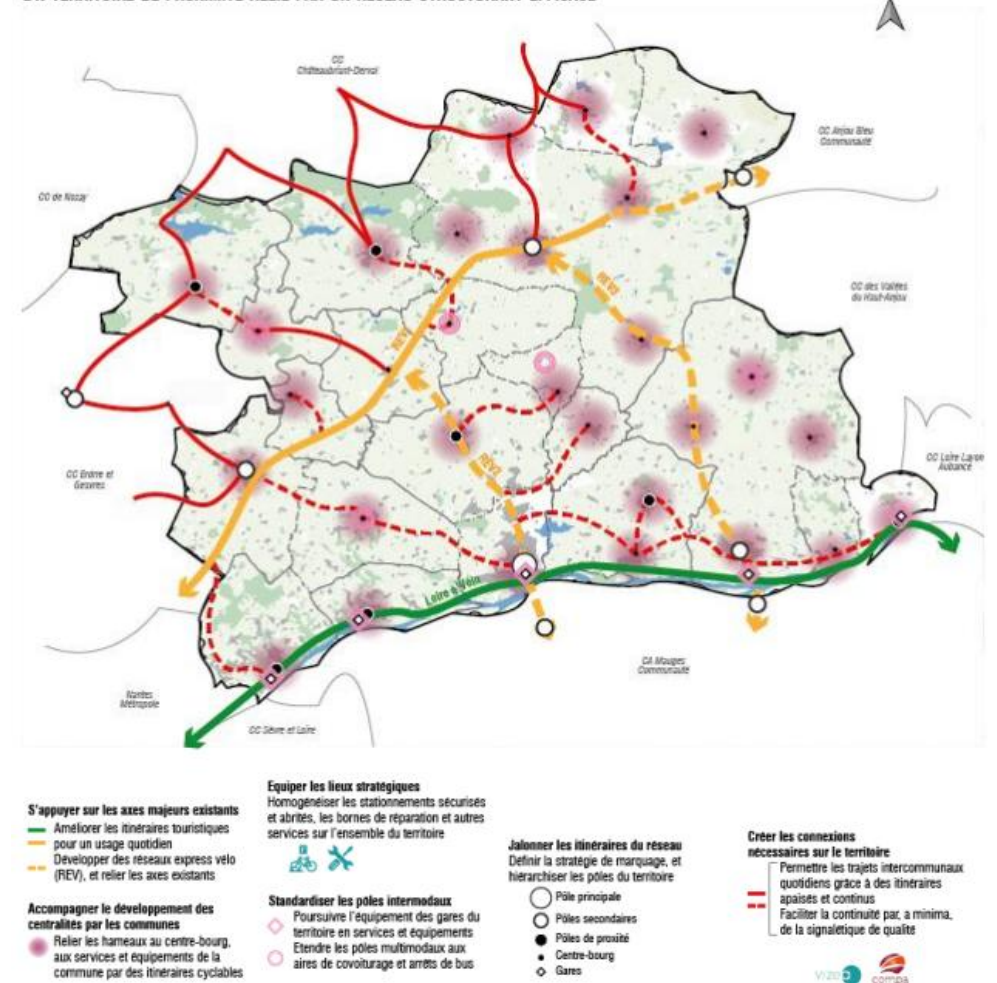
L'intermodalité correspond à l'usage de plusieurs modes de transport combinés pour un même déplacement. Elle est une pratique en développement :

- Les pratiques d'intermodalité constatées sur le territoire concernent majoritairement la voiture, et notamment l'usage du Pôle d'Echange Multimodal d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- Par ailleurs, on recense différentes aires de covoiturage existantes sur le territoire (on considère « classiquement » que l'usage de ces aires apparaît pertinent autour de 20 km en amont de sa zone de destination).

La saturation des espaces vélos dans les trains est un frein à l'utilisation de vélos par les actifs du territoire. Offrir la possibilité d'effectuer les trajets aller-retours entre les gares et les lieux de travail sans s'encombrer d'un vélo personnel peut favoriser les pratiques intermodales.

SCHEMA DIRECTEUR DES MOBILITES ACTIVES

UN TERRITOIRE DE PROXIMITE RELIE PAR UN RESEAU STRUCTURANT EFFICACE



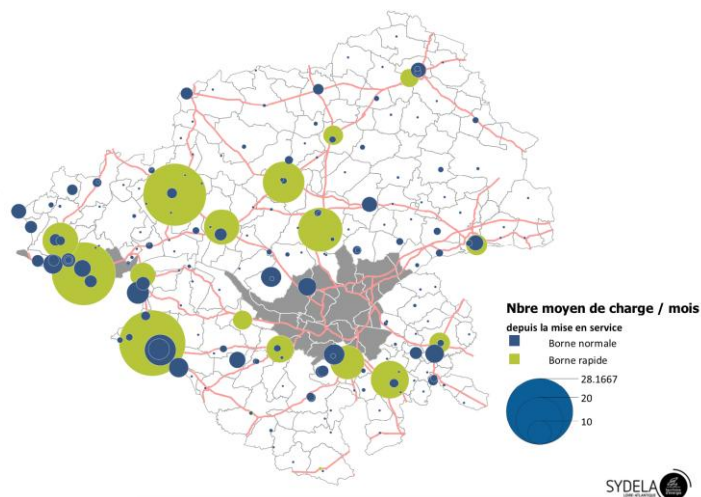
Extrait du Schéma directeur des mobilités actives (Source VIZEA données 2022)

L'électromobilité

Le Pays d'Ancenis entre dans le périmètre de TE 44 (Territoire d'Énergie 44) qui est autorité organisatrice du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz.

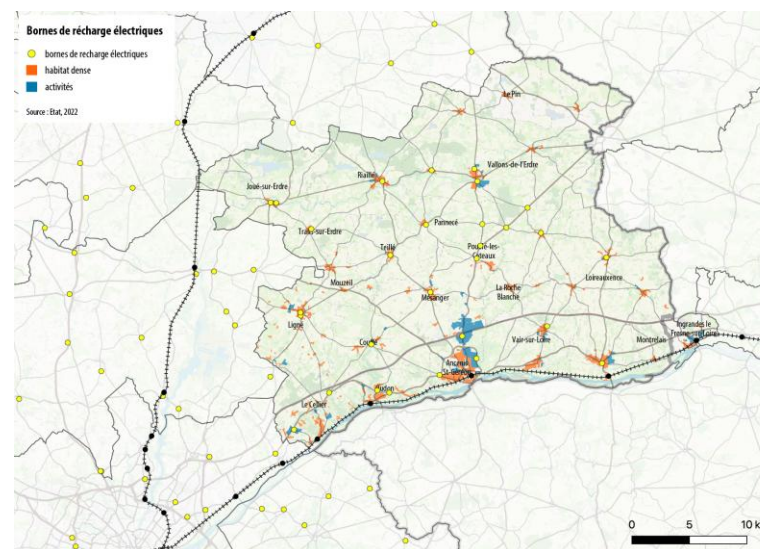
En 2024, TE44 a approuvé son nouveau Schéma directeur d'infrastructures de recharge pour véhicules électrique (SDIRVE). Inscrit dans une perspective à moyen terme de diminution importante des véhicules thermiques, la stratégie à l'échelle du département s'articule autour de trois axes thématiques :

- Le déploiement des nouvelles infrastructures de recharge pour répondre aux besoins futurs tout en garantissant une complémentarité entre l'offre publiques et privées afin de permettre un maillage équitable du territoire ;
- La structuration de l'animation territoriale pour organiser au mieux le développement de l'électromobilité ;
- Le suivi et l'adaptation du SDIRVE.

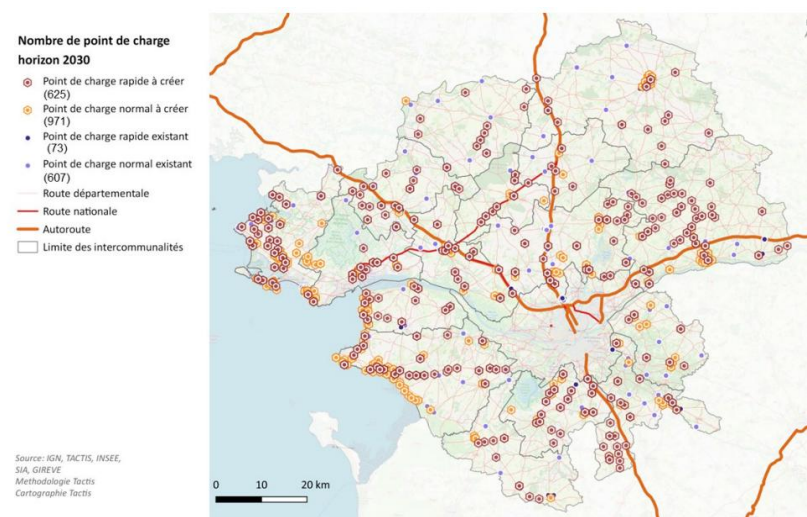


*Taux d'utilisation du réseau Sydela Energie au 31/12/2019
(Source : Sydela Energie - 2020)*

Pour le Pays d'Ancenis :



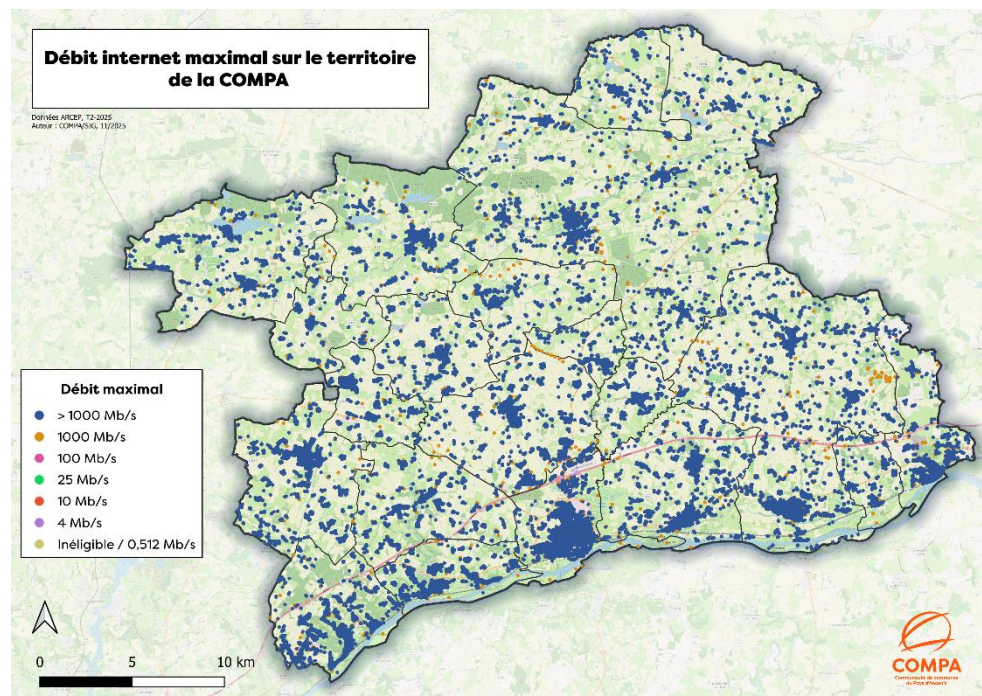
Sur les 254 points de recharge en cours de déploiement par TE 44 d'ici 2030, 165 sont prévus sur le Pays d'Ancenis dont 80 en points de charge rapide.



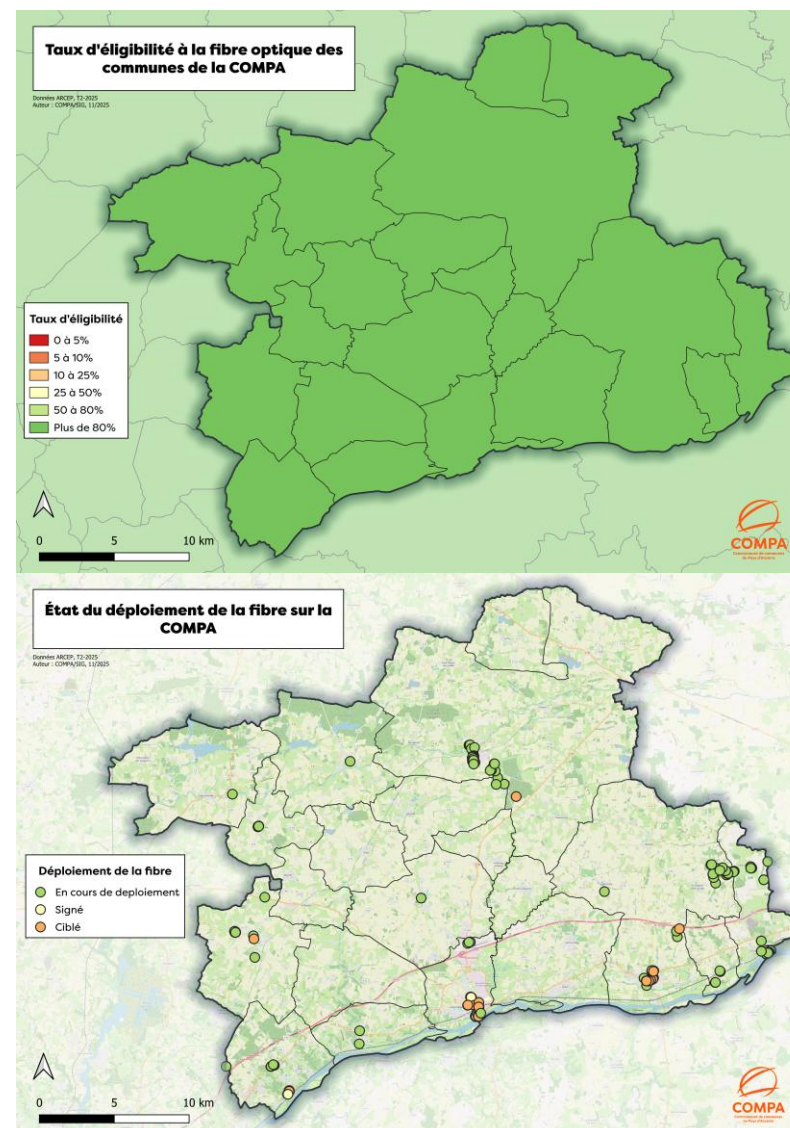
*Estimation du déploiement des points de charge par typologie à horizon 2030 (périmètre TE 44)
extrait du SDIRVE TE 44 - mai 2024*

La desserte numérique

Le débit internet maximum à l'adresse (ARCEP 31/12/2020)



Couverture FTTH des locaux raccordés dans les communes et état du déploiement (ARCEP - 2e^e trim. 2025)



Ce qu'il faut retenir

➤ La mobilité des habitants

- Une place prédominante de la voiture (72% des modes de transport) qui se traduit dans l'équipement des ménages dont plus de la moitié compte deux voitures et plus en 2022 (51,6%) ;
- 16 000 résidents actifs restent travailler sur le territoire, 10 000 non résidents dans le périmètre du SCoT viennent de l'extérieur travailler sur le territoire (un tiers depuis les Muges et un quart depuis la métropole nantaise) et 13 000 résidents du Pays d'Ancenis travaillent en dehors du territoire (la moitié sur la métropole nantaise) ;
- Une répartition des déplacements entre ceux contraints par des motifs de travail et d'études, qui représentent un tiers des trajets, et ceux non contraints de l'ordre de deux tiers des déplacements qui englobent les achats, les loisirs et les affaires personnelles.

➤ Une organisation des mobilités reposant sur les infrastructures régionales

- Un axe ligérien structurant à la fois pour le ferroviaire, avec 1 gare et 4 haltes ferroviaires, et pour les routes avec l'autoroute A11 et la RD723 ;
- Une intensification des flux de poids lourds selon l'axe productif Nord – Sud, générateur d'une tension au niveau de pont d'Ancenis (14 000 véhicules jour) situé au contact de la ville historique ;
- La « Loire à vélo », une transversale des mobilités actives au Sud du territoire complétée de la voie verte au Nord qui a pour objectif de relier l'Erdre à la Mayenne ;
- Une plateforme aéroportuaire régionale conservée en Sud-Loire, après l'abandon du projet d'aéroport du Grand Ouest à Notre-Dame-des-Landes, qui renforce l'importance de la desserte LGV en gare d'Ancenis. L'aéroport du Pays d'Ancenis compte près de 13 000 mouvements relevant principalement de l'aéroclub, les vols commerciaux et d'affaire ne sont pas significatifs.

➤ Les transports collectifs

- 1 gare et 4 haltes ferroviaires sur le territoire avec une desserte majeure au niveau d'Ancenis (3669 montées-descentes par jour en moyenne en

2019), et un cadencement appelé à se développer avec le projet de Service Express Métropolitain;

- Un complément de l'offre ferroviaire par le transport collectif routier qui est partagé entre les lignes de bus régionales couvrant partiellement le territoire, l'offre de transport à la demande qui est appelé à se développer et des solutions locales de transport mutualisant les véhicules (transport solidaire, covoiturage...) ;
- La mise en place récente d'un bassin de mobilités entre le pays d'Ancenis et les territoires du Sud Loire pour notamment faciliter le rabattement sur les gares de l'axe ligérien et favoriser le développement de l'intermodalité.

➤ Les modes actifs et les solutions d'aide aux mobilités

- Un aménagement en cours des centralités en faveur des mobilités décarbonées au travers de l'amélioration des conditions d'accessibilité des piétons, de l'installation d'aires de covoiturage, de bornes de recharges de véhicules électriques... ;
- Des itinéraires de randonnée et cyclables aménagés au profit principalement des usages de loisirs et de tourisme ;
- Une couverture du territoire par des offres de transport solidaire, ainsi qu'un service de location de scooter et de Vélo à assistance électrique, le tout coordonné au niveau intercommunal.

➤ La poursuite du déploiement de la technologie numérique

- Un déploiement de la fibre en cours, avec un objectif de desserte de 100%.

Points d'analyse

Les infrastructures de transport constituent la base du désenclavement du Pays d'Ancenis. Seule sa partie Sud apparaît desservie par plusieurs axes de flux régionaux et nationaux (autoroute, ligne TGV). Cet axe ligérien soutient la pression métropolitaine surtout à l'Ouest du territoire depuis Nantes et moins fortement à l'Est depuis Angers.

Ces flux stimulent des dynamiques économiques contrastées à caractère plus résidentiel pour le secteur Ouest et, un mode de développement plus autonome sur le pôle central d'Ancenis-Saint-Géréon. En effet, la gare et l'échangeur autoroutier stimule à cet endroit les activités et la démographie, au point de constituer un pôle attirant des flux d'une zone plus large que le Pays d'Ancenis au regard des mobilités d'actifs venant y travailler, des patients de l'hôpital ou encore des clients de l'offre commerciale. L'extension de cette zone d'attraction révèle également l'influence du pôle central sur le Sud Loire, territoire associé au Pays d'Ancenis dans la définition du bassin de mobilité régional.

A l'inverse, le Nord du territoire du Pays d'Ancenis repose sur un maillage routier de voies secondaires. Si la voiture y apparaît dominante, elle est aussi majoritaire dans les usages à l'Ouest du territoire au contact de la métropole nantaise. Cette observation souligne le foisonnement des générateurs de flux d'un système urbain liés au travail, aux loisirs, aux études, à la santé ou encore au commerce. Ce sont des raisons de déplacements pas nécessairement compatibles en permanence avec les réseaux de transports collectifs. L'amélioration à venir du cadencement entre Ancenis-Saint-Géréon et Nantes (« Service Express Métropolitain ») pourrait accentuer l'intégration du Sud-Ouest du territoire dans l'aire urbaine nantaise.

Pour accompagner les déplacements contraints d'une population, en particulier les actifs vers leur lieu de travail et les scolaires, l'offre de transport reste cloisonnée par usage respectivement la voiture en grande majorité pour les actifs et l'offre de transport collective dédiée aux scolaires. Des initiatives témoignent d'une attention ciblée vers des publics éloignés (TAD, transport solidaire...), mais elles restent marginales au regard des flux croissants sur le territoire.

Pour atténuer la part des pratiques « auto-solistes » dans le territoire, le Pays d'Ancenis s'est doté d'un plan de Mobilité simplifié. Dans le cadre de son programme d'actions, la mise en œuvre de l'intermodalité s'appuie sur le maillage des pôles du territoire, où les gares et les aires de covoiturage constituent les nœuds d'interconnexion principaux entre les différents modes de déplacement. La mise en relation des conducteurs et passagers passe par une intensification des solutions de l'internet mobile pour faciliter cette mutualisation des véhicules. L'appui sur les mobilités douces (marche, vélo) se pratique certes au niveau de

la proximité, en particulier au sein du pôle central, mais elles ne constituent pas un relais performant de la chaîne de déplacements dans une logique intermodale. Le Schéma directeur des mobilités actives en favorisant le déploiement d'un réseau cyclable vise un report modal pour un usage plus systématique du vélo dans les déplacements du quotidien.

Les principaux axes de liaisons douces, la Loire à vélo et la voie verte de l'Erdre, répondent à des pratiques touristiques et de loisirs, bénéficiant de continuités avec les territoires voisins respectivement du Sud et du Nord. L'enjeu d'une mise en relation Nord – Sud de ces deux axes actifs est propice à renforcer le maillage au sein du Pays d'Ancenis, en s'imbriquant avec la trame verte et bleue du territoire.

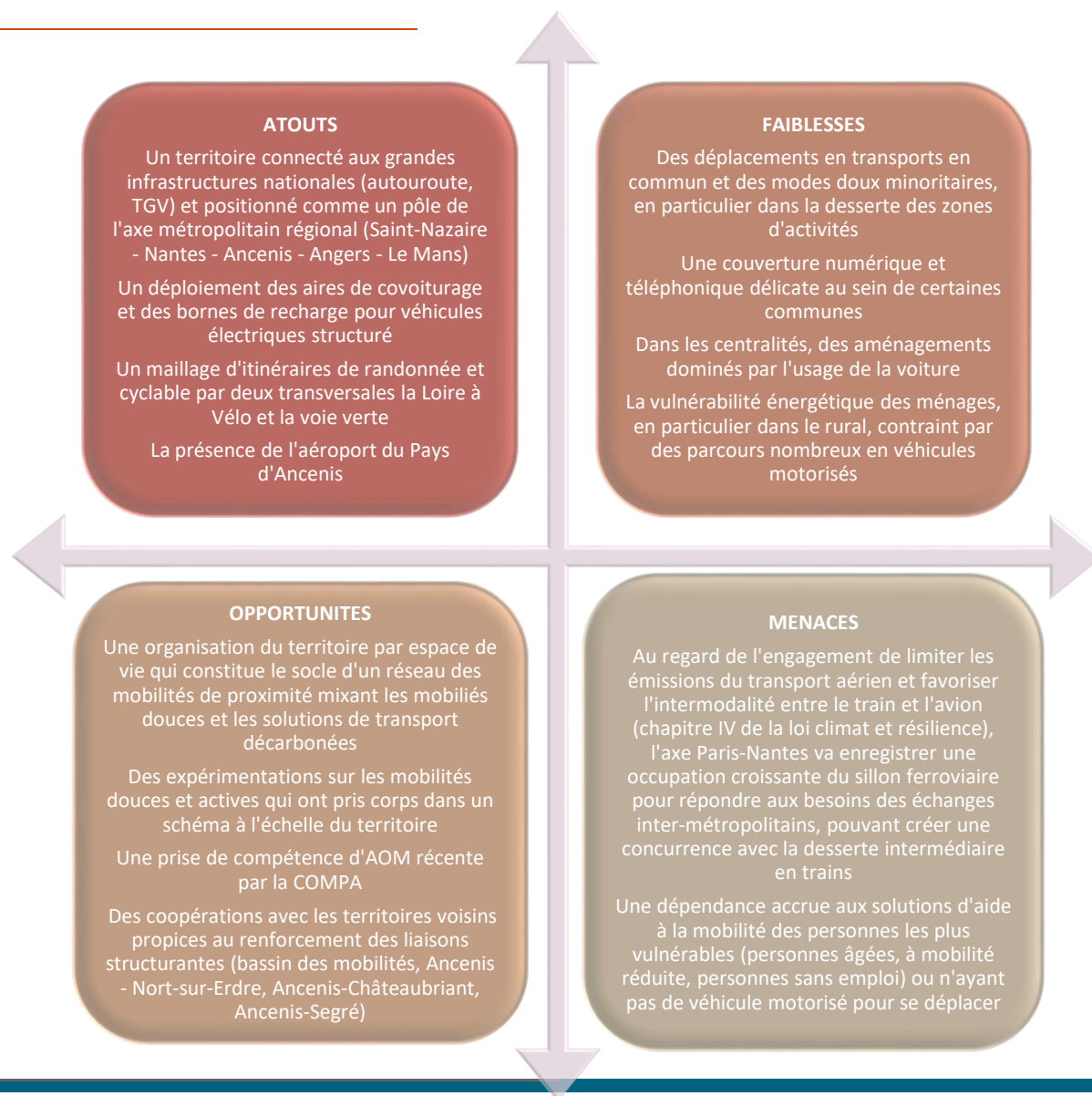
Ce renforcement des flux Nord – Sud participe à un meilleur positionnement du Pays d'Ancenis à l'échelle régionale. D'un côté, les flux productifs soulignent l'importance du système industriel constitué depuis Vitré et la Mayenne jusqu'à la Vendée en passant par le territoire du Pays d'Ancenis. D'un autre côté, l'extension de l'aire urbaine nantaise génère des flux périphériques croissants pour contourner les congestions au sein de cette métropole liées à la saturation des franchissements de la Loire. Cette conjonction de ces deux flux Nord – Sud convergent vers le pôle central et, ils s'avèrent prégnants au niveau du pont d'Ancenis.

L'intensification de la couverture numérique est susceptible d'accompagner de nouveaux modes de vivre le territoire sur différents champs : santé, éducation, travail, commerce, services... Ces solutions numériques permettent de nouvelles formes de mises en relation entre offre et demande de biens et services, où la médiation à distance limite une forme de déplacement contraint au profit de mobilités plus choisies.

Pour autant, cette révolution numérique engagée ne doit pas masquer l'importance croissante des flux logistiques. Le transport des marchandises organise de nouveaux schémas de transport au sein desquels le territoire trouve toute sa place, à la fois par secteurs de proximité sur la desserte des derniers kilomètres du e-commerce, aussi comme zone de chalandise autonome. Dès lors, cet accompagnement des flux logistiques impacte nécessairement les capacités d'accueil à vocation économique en s'interrogeant sur quelles activités de transport de marchandises assurent la solution la moins carbonée dans la chaîne de livraison.

D'une manière générale, cette question des mobilités décarbonées ouvre de nouveaux horizons sur la façon d'organiser les transports en cohérence avec les points de recharge électrique notamment, mais aussi avec d'autres sources d'énergies (gaz, hydrogène). Sans oublier l'importance des modes doux au niveau de la proximité.

La matrice AFOM



Les grands enjeux

➡ Un positionnement du territoire comme carrefour régional :

- Définir les axes de transport en mesure de renforcer le positionnement du territoire à la fois dans les flux ligériens, métropolitains et productifs de l'Ouest ;
- Favoriser le rabattement vers les gares et les principaux arrêts de transports collectifs routiers du territoire ou à proximité pour y développer l'intermodalité et, s'accorder sur le développement de l'habitat en cohérence avec cette desserte en transports collectifs ;
- Poursuivre l'aménagement d'un réseau d'itinéraires cyclables et pédestres sur des axes structurant le maillage du Pays d'Ancenis et le reliant aux territoires voisins, en particulier dans une perspective Nord-Sud pour compléter les axes Ouest-Est existants et, au profit d'un renforcement du maillage interne au territoire vers les centralités.

➡ Des mobilités internes et externes à accompagner :

- Soutenir le déploiement des solutions de mobilité propices aux mobilités décarbonées dans les centralités et au sein de chacun des 4 secteurs (Ouest, Nord, Est, Centre) au profit d'un renforcement du maillage interne au territoire ;
- Apporter une desserte alternative à la voiture au plus près des secteurs d'activités, de services et de commerces ;
- Continuer à accompagner les populations contraintes pour une autonomie dans leurs déplacements au travers d'un panel diversifié de solutions : transport à la demande, transport solidaire, réseau mobilité... ;
- Soutenir le déploiement de l'offre numérique à la fois par les infrastructures (réseaux fibre et mobile) et par la programmation des services connectés du territoire (e-santé, e-commerce, e-administration...).

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :

Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré

La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre :

- Un pôle urbain principal, une frange Ouest portée par le développement de l'agglomération nantaise
- Une frange Est/Nord-Est rurale avec un enjeu fort de maintien de la vie locale

Axe 2

La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

Cet espace et ces ressources étant des supports d'activités économiques et d'aménités auprès des populations, le projet cherche à les préserver

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- Habiter et vivre en Pays d'Ancenis
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

Concernant le développement des **activités économiques**, le SCoT entend :

- Poursuivre l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ;
- Maintenir voire augmenter le ratio nombre d'emplois/population active.

Pour relever ce défi, le développement des zones d'activités constitue un axe majeur. Le SCoT encourage la création ou l'extension de zones d'activités sur près de 300 ha ainsi que la requalification de parcs d'activités.

Cela représente une consommation foncière maximale de 17,6 ha/an avec un objectif de renouvellement urbain de 30 %.

Concernant le développement des **activités commerciales**, le SCoT entend :

- Structurer l'offre commerciale ;
- Renforcer les espaces commerciaux existants (ZACOM, centralités : conforter le pôle majeur Ancenis-Saint-Géréon, Ligné, Saint-Mars-la-Jaille et Varades comme pôles intermédiaires et maintenir le commerce de proximité dans les communes rurales ;
- Interdire des bâtiments à usage commercial de surfaces de plancher inférieures à :
 - 300 m² dans l'espace 23 ;
 - 200 m² dans les ZACOM intermédiaires d'extension de la route de Châteaubriant à Saint-Mars-la-Jaille et du Point de Jour à Varades.

Concernant le développement des **activités agricoles**, le SCoT entend :

- Préserver les 69 400 ha d'espaces agricoles pérennes et naturels ;
- Conforter les espaces agricoles et leurs productions.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

En quoi le SCoT a-t-il permis un développement équilibré des emplois sur le territoire ou un maintien de l'emploi dans les petites communes ?

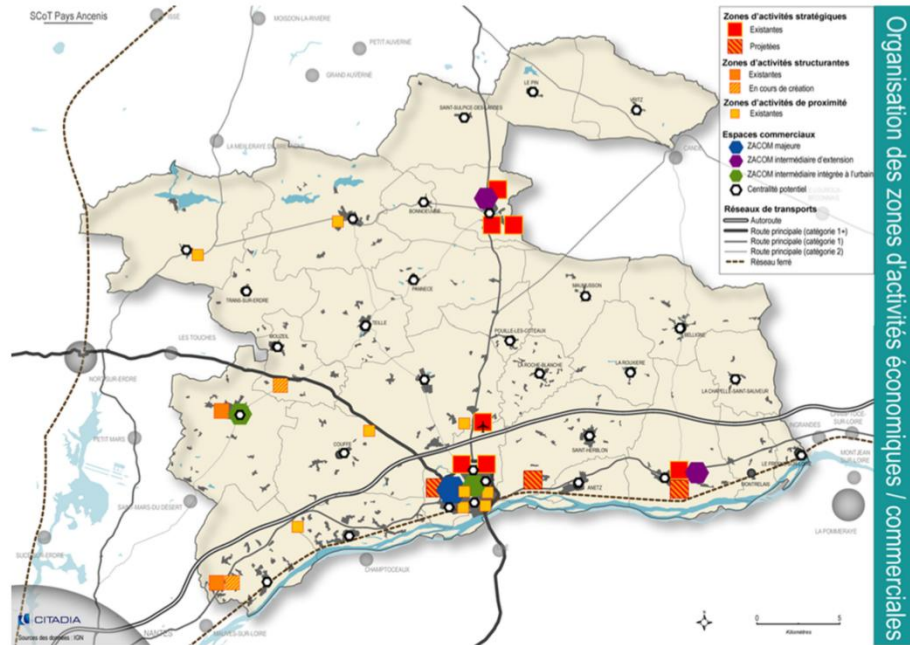
- Les chiffres déclinés par commune mettent en exergue des évolutions contrastées sans toutefois révéler de phénomène particulièrement marqué d'envolée ou de décrochage ;
- Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé de sorte que le ratio emplois/actifs a lui aussi augmenté (87 points en 2016) ;
- En reliant les chiffres de l'emploi aux flux domicile-travail, le Pays d'Ancenis rayonne au-delà de son périmètre administratif et il apparaît bien comme zone d'emploi ;
- Des signes de reprise sont perceptibles, générant une pression sur l'offre foncière et immobilière. Il est à constater une demande des entreprises endogène, comme exogènes, dont certaines ne pouvant pas être accueillies dans les grandes villes voisines.

Le SCoT a-t-il favorisé l'aménagement des zones d'activités ou été un frein à cet aménagement ? La répartition des zones d'activités sur le territoire répond-elle aux besoins des entreprises ?

- En 2019, les PLU en vigueur et arrêtés prévoient un potentiel théorique de 374 ha en extension et en renouvellement urbain ;
- Ce potentiel n'est que partiellement mobilisable :
 - Seulement 24,4 ha des lots appartenant à la COMPA restent à vendre au 1^{er} novembre 2019 au sein de zones d'activités aménagées, principalement dans les zones de proximité (hors pôle central) ;
 - 1/3 des potentiels de développement est en 2AU, donc leur disponibilité réelle n'est pas immédiate et suppose des procédures lourdes ;

- Des disparités sont observées tant au niveau temporel que géographique avec des secteurs très demandés, en particulier autour de l'échangeur autoroutier, notamment pour les projets endogènes ;
- Certains secteurs sont très proches de la saturation avec très peu d'offre disponible voire complets, en particulier sur le pôle central du Pays d'Ancenis ;
- Impossibilité de satisfaire des demandes de plus de 5 ha, notamment sur le secteur central, tout comme il est compliqué de donner suite à des demandes de plus de 5 000 m² ;
- La structuration de l'offre économique envisagée dans le SCoT ne permet pas de répondre aux différents besoins de la demande.

Organisation économique retenue par le SCoT en vigueur
(Source : Bilan du SCoT, 2019)



État d'avancement de la commercialisation des zones d'activités d'envergure intercommunale
(Source : Bilan du SCoT, 2019)

Nom et typologie de la zone	Communes	Etat d'avancement de la commercialisation					Emprise totale (ha)
		0%	25%	50%	75%	100%	
Zones d'activités stratégiques autour du pôle central							
Aéropôle	Ancenis/Mésanger						

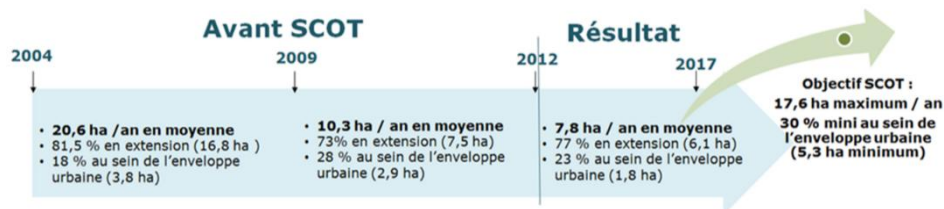
Evolution depuis l'approbation du SCOT

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces à vocation économique sont-ils respectés et réalistes ?

- L'objectif de consommation foncière à vocation économique a été largement respecté, mais l'objectif de renouvellement urbain ne l'a pas été.

Bilan de la consommation foncière du SCoT en vigueur

(Source : Bilan du SCoT, 2019)



Quelles réflexions dans le cadre de la révision du SCoT ?

- La structuration de l'offre économique sur le territoire pour répondre aux différents besoins et demandes en cohérence avec les principes du schéma directeur des zones d'activités et en tenant compte des besoins sur le pôle central ;
- La nécessité d'accompagner le développement économique des entreprises du territoire en anticipant l'aménagement des zones d'activités ;
- Les types d'entreprises à accueillir et la capacité du territoire à accueillir un développement économique exogène ;
- La localisation et la délimitation des espaces agricoles et naturels pérennes, notamment au regard du potentiel agronomique des sols ;
- La délimitation et la localisation des ZACOM et la réglementation dans ces espaces (types d'activités autorisées, surface de vente maximale, ...) ;
- La requalification des zones d'activité et l'impact de la recomposition urbaine sur les activités économiques.

Le SCoT a-t-il permis de structurer et de renforcer le commerce sur le territoire ?

- L'offre commerciale est bien structurée sur le Pays d'Ancenis même s'il existe des disparités territoriales sur la vitalité commerciale ;
- Le nombre de commerces est relativement stable et il est constaté un gain de surface commerciale ;
- Le SCoT a favorisé les implantations commerciales dans les ZACOM et les centralités

Évolution du nombre de commerce et de la surfaces commerciale sur la COMPA

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

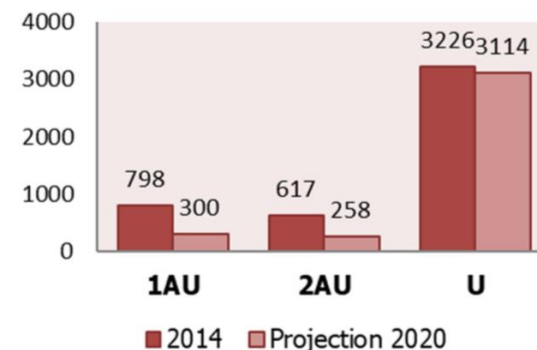
Nombre total de commerces (points de vente)				Surface commerciale totale (en m²)			
2010	2013	2016	Evolution 2010-2016	2010	2013	2016	Evolution 2010- 2016
375	388	372	- 0,8 %	93 293	100 078	104 281	+ 10,5 %

Le SCoT a-t-il permis de maintenir l'activité agricole ?

- Le SCoT ne semble pas avoir d'impact sur l'emploi agricole ;
- Le SCoT a favorisé la préservation des espaces agricoles à travers les PLU.

Évolution des zones urbaines et à urbaniser (en ha)

(Source : Bilan du SCoT, 2019)



Quel état des lieux ?

L'emploi progresse, en particulier sur le pôle principal

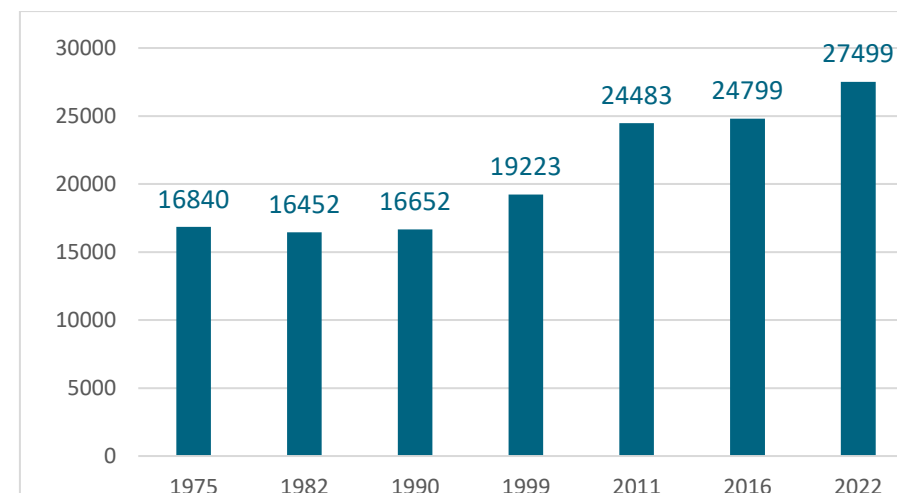
Au global, l'emploi progresse de 2700 unités (+11%) entre 2016 et 2022, soit une croissance annuelle moyenne de + 1,74% par an. A titre de comparaison, sur la période 2016-2022, la Région affiche une évolution du nombre d'emplois de 8,2% et le Département de 12,3%.

Le secteur Centre conforte son rôle de moteur économique du Pays d'Ancenis (+ 2,83 %/an) en corrélation avec la présence d'espaces d'activités à fort rayonnement accueillant des entreprises productives d'envergure nationale et internationale

Dans les secteurs Est et Nord, l'emploi se contracte de respectivement - 0,8%/an et - 0.6%/an alors que le rythme d'augmentation de l'emploi est dynamique sur le secteur Ouest (+1,86% par an).

Si on analyse la dernière décennie (2011-2022), on constate, à l'échelle du Pays, une évolution de 12% (soit +3016 emplois). Le rythme d'augmentation du nombre d'emplois est toutefois moins rapide que sur la période 2016-2022 (TCAM de 1,06% par an à l'échelle de la COMPA). Sur cette décennie, c'est le secteur Centre qui constitue le moteur de l'accroissement rapide du nombre d'emplois (TCAM de 1,8% par an).

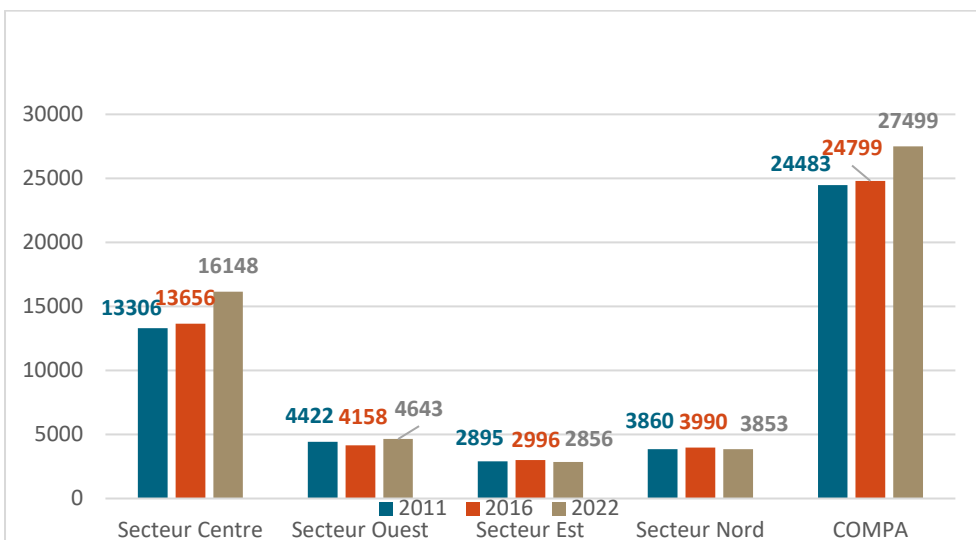
Le Pays d'Ancenis affiche le développement des emplois le plus fort avec une moyenne de plus de 450 emplois nouveaux par an entre 2016 et 2022. Sur ce même laps de temps, Mauges Communauté et la CC Châteaubriant-Derval comptent, une hausse respectivement de 150 et 128 emplois par an en moyenne.



Évolution de l'emploi à l'échelle de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2025)

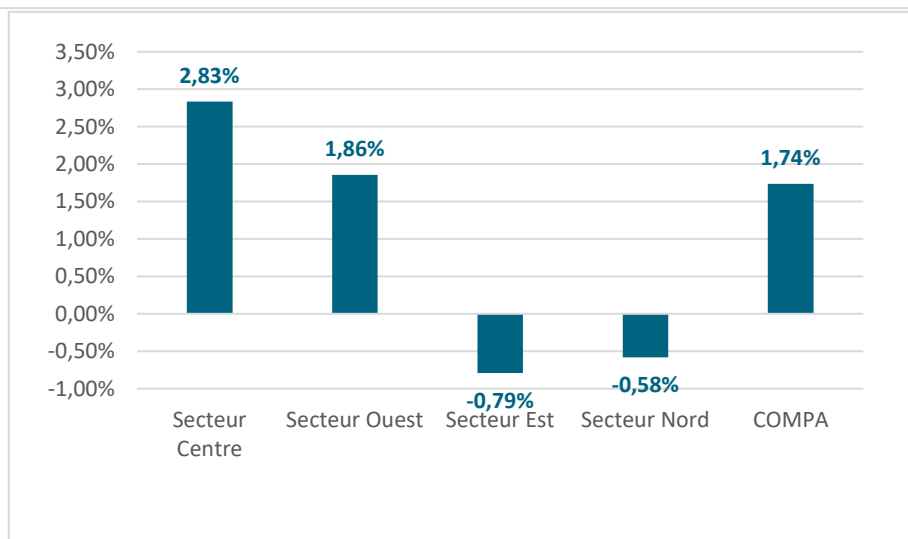
Évolution de l'emploi entre 2011 et 2022 à l'échelle de la COMPA et par secteurs

(Source : INSEE – RP, 2025)



	TCAM 2016-2022	TCAM 2011- 2022
Secteur Centre	2,83%	1,78%
Secteur Ouest	1,86%	0,44%
Secteur Est	-0,79%	-0,12%
Secteur Nord	-0,58%	-0,02%
COMPA	1,74%	1,06%

TCAM du nombre d'emplois entre 2016 et 2022 selon les secteurs de la COMPA



Un territoire qui constitue un pôle d'emplois

Le taux de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs occupés habitant le territoire) est relativement élevé pour un espace situé entre deux métropoles : Nantes et Angers.

En hausse par rapport à 2016, le taux de concentration de l'emploi (89 points en 2022) reste poussé par l'affirmation du secteur Centre (qui gagne 15 points), dont Ancenis-Saint-Géréon qui n'offre pas moins de 304 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune.

Sur les autres secteurs, le taux de concentration de l'emploi se maintient (pour le secteur Ouest) ou baisse légèrement (pour les secteurs Est et Nord).

Le taux de concentration d'emploi sur le territoire de la COMPA est, de manière continue, plus élevée que sur les territoires de la CCEG, du SCoT du vignoble nantais ou de la CA des Mayennes.

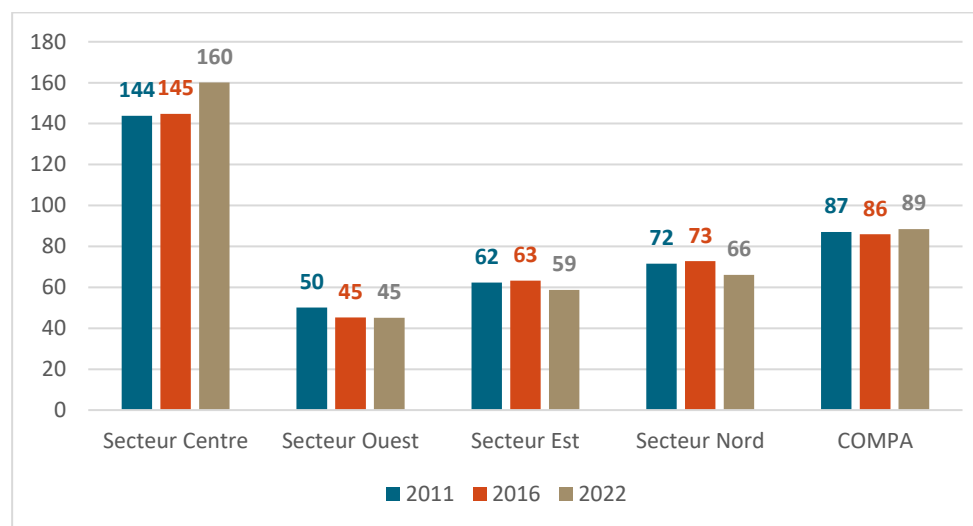
Ce taux montre l'attractivité économique du territoire et de son pôle central, mais il constitue un solde de mouvements vers et depuis le territoire très important.

En 2019, on comptait, en moyenne chaque jour (« navettes domicile-travail ») 13 000 départs d'habitants du territoire travaillant à l'extérieur (33%) et 10 000 arrivées de travailleurs habitant à l'extérieur et venant travailler sur le territoire de la COMPA (25%). Par ailleurs, 16 000 actifs habitant sur le territoire du Pays d'Ancenis y travaillent également (33%).

A noter : les statistiques d'emploi et donc de taux de concentration de l'emploi ne font pas ressortir les emplois non pourvus (selon les estimations COMPA, de l'ordre de 2000).

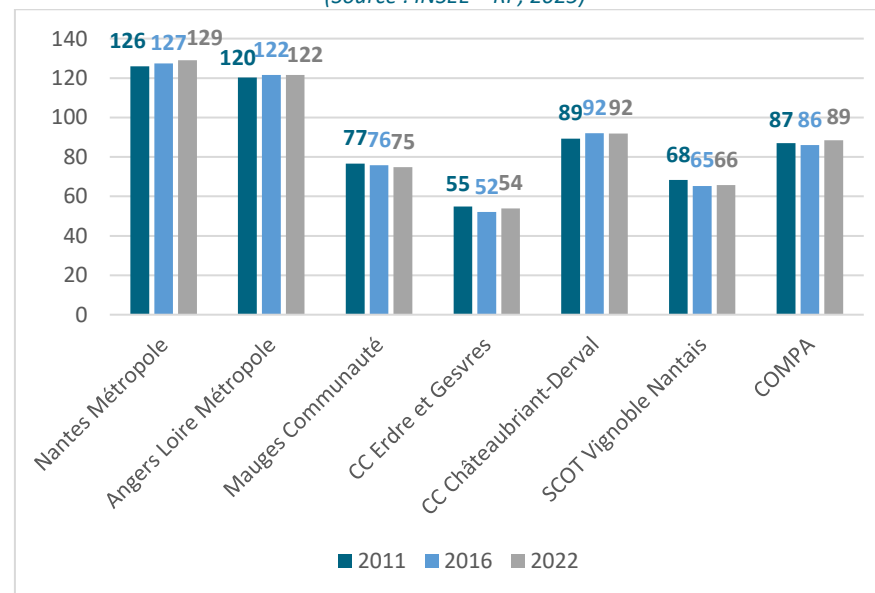
Taux de concentration de l'emploi selon les secteurs de la COMPA en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Taux de concentration de l'emploi selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2025)



Une vraie faculté de résilience face aux chocs économiques

Sur le Pays d'Ancenis, la part de l'emploi salarié privé apparaît très importante (88%), comparativement aux échelles régionale (80%), départementale (81%) ou à l'ensemble des territoires voisins du Pays d'Ancenis (à l'exception de la CA des Mayennes dont le taux est de 90%).

Cette prépondérance de l'emploi salarié privé témoigne d'un paysage productif solide résistant aux crises.

Entre 2012 et 2024, 6862 entreprises ont été créées sur le territoire. En 2024, les entreprises créées sur le Pays d'Ancenis représentent 1,5% des entreprises créées en Pays de la Loire et 3,4% de celles créées en Loire-Atlantique.

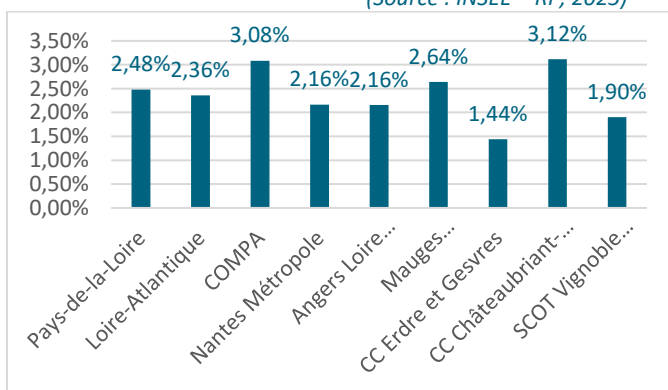
Si on se focalise sur les entreprises créées dans l'industrie, cela représente 12,7% des entreprises créées sur le territoire du Pays d'Ancenis contre 9,2% à l'échelle des Pays de la Loire et 7,5% à l'échelle de la Loire Atlantique.

Cette capacité de résilience se trouve renforcée par au moins trois facteurs :

- La présence sur le territoire de sièges sociaux d'entreprises exportatrices ;
- Un écosystème donneur d'ordre-sous-traitant très imbriqué ;
- Un volant d'intérimaires qui constitue une variable d'ajustement aux besoins tant dans les phases d'expansion que de récession conjoncturelle. La part d'intérimaires sur le territoire du Pays d'Ancenis (3,08%) apparaît, en effet, élevée au regard des échelles régionale (2,48%), départementale (2,36%) et en comparaison avec l'ensemble des territoires voisins même la CA des Mayennes (2,64%). Seule la CC Châteaubriant-Derval a un taux supérieur à celui du Pays d'Ancenis (3,12%).

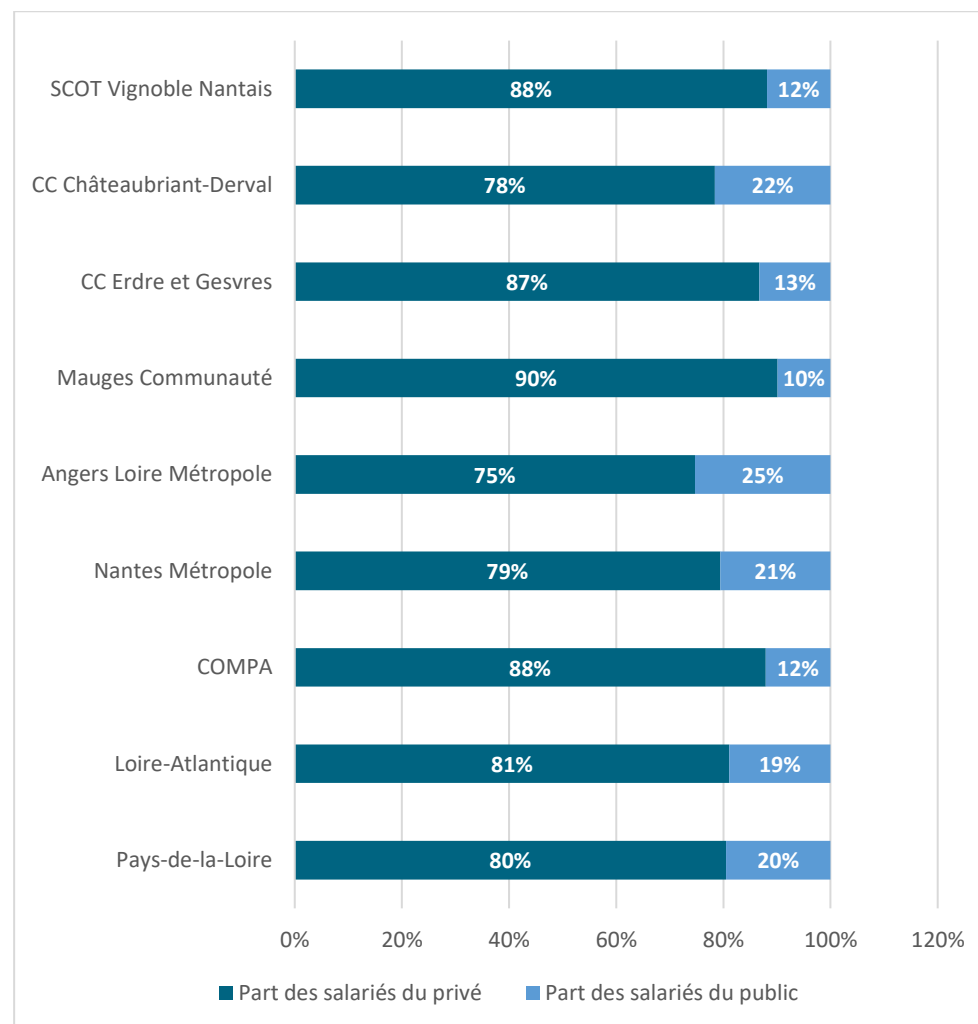
Part des intérimaires dans les emplois en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Emploi salarié privé COMPA et territoires de comparaison 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Un taux de chômage bas sur fond de dynamiques territoriales contrastées

D'après les données officielles de France Travail, le taux de chômage est de 4,4 % sur la zone d'emploi d'Ancenis (2025 T1) contre 6% en Région Pays de la Loire, 5.7 % pour la Loire-Atlantique et 5,5% pour la zone d'emplois de Châteaubriant.

Selon les données INSEE, le taux de chômage⁷ ressort à 7,8% en 2022 sur le Pays d'Ancenis. Ce taux est de 2,5 points inférieur à celui observé en Loire-Atlantique et en Pays de la Loire et 3.2 points inférieur à celui observé sur le territoire de la CC Châteaubriant-Derval.

Les secteurs Ouest et Nord possèdent des taux de chômage inférieurs à la moyenne du Pays à l'inverse, dans des proportions différentes, des secteurs Est et Centre.

A l'échelle globale de la COMPA et pour tous ses secteurs, le taux de chômage diminue entre 2016 et 2022.

Après une augmentation du nombre de chômeurs entre 2011 et 2016 sur le territoire de la COMPA (+441 unités) comme sur tous les territoires, le nombre baisse de 597 unités entre 2016 et 2022 atteignant ainsi un niveau inférieur à celui de 2011.

Cet indicateur du taux de chômage révèle des dynamiques contrastées entre les secteurs.

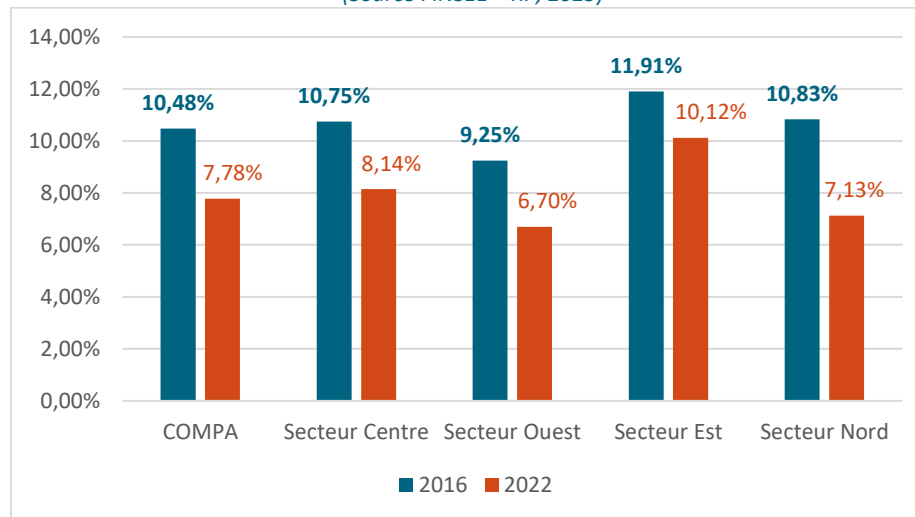
L'indicateur montre que le territoire est positionné sur une triple dynamique :

- Une dynamique en provenance de l'agglomération nantaise, qui comporte un haut niveau d'activité et des taux de chômage relativement bas ;
- Un effet de l'axe ligérien, qui se marque notamment par l'autoroute, la voie ferrée et les gares, dont, au premier chef, celle d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- Une influence provenant du sud (modèle productif vendéen), qui est moins sensible à mesure que l'on s'avance vers le nord du territoire.

Il faut cependant noter que le secteur Est bénéficie moins des dynamiques angevines, moins puissantes, l'agglomération d'Angers étant un peu plus éloignée.

Chômeurs selon les secteurs du territoire de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2025)



Taux de chômage selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2025)

Territoire	2016	2022
Pays-de-la-Loire	13,6%	10,3%
Loire-Atlantique	13,5%	10,3%
COMPA	10,5%	7,8%
Nantes Métropole	15,7%	12,2%
Angers Loire Métropole	18,5%	13,8%
Mauges Communauté	9,1%	6,9%
CC Erdre et Gesvres	8,4%	5,9%
CC Châteaubriant-Derval	14,0%	11,0%
SCOT Vignoble Nantais	8,4%	6,0%

⁷ Le taux de chômage est le rapport entre le nombre de chômeurs de 15 à 64 ans et le nombre de personnes actives des mêmes classes d'âge.

Un accroissement des ressources humaines cependant insuffisant

A l'échelle du Pays d'Ancenis, le nombre d'actifs occupés progresse de 2317 unités entre 2016 et 2022 pour atteindre 31 336 personnes (+8%).

Le taux d'emploi, qui est le rapport entre le nombre de personnes en emploi de 15-64 ans et le nombre total de personnes des mêmes classes d'âge est de 73,3% en 2022. Il est de 3,2 points supérieurs à celui constaté au niveau du département (rappelons que les actifs comprennent les actifs occupés et les chômeurs : le taux d'emploi est donc indépendant du taux de chômage...).

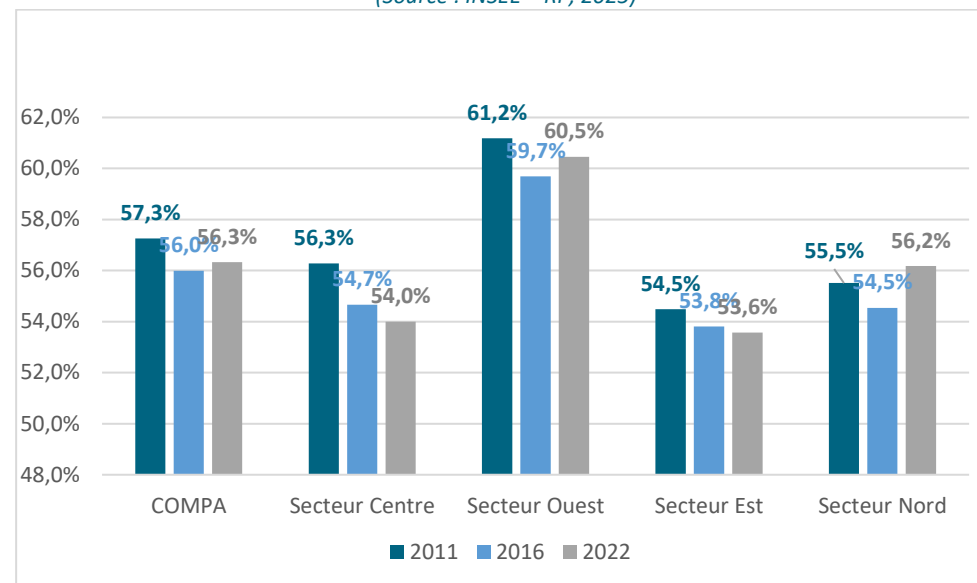
Le territoire est donc un territoire actif, où la bonne tenue du marché du travail conduit à un haut niveau de mobilisation des habitants en âge de travailler.

Toutefois, il est à souligner que :

- Les flux domicile-travail sur le territoire du Pays d'Ancenis sont croisés. En effet, une part importante des actifs du territoire travaille à l'extérieur (13 000 en 2019, soit 33 % des actifs du territoire) mais une part importante entre sur le territoire pour travailler (10 000 soit 25%) et une part majoritaire habite et travaille sur le territoire (16000 actifs soit 42%) ;
- Si les entreprises font état de difficultés de recrutement (la COMPA estime à 2 000 les emplois non pourvus), la tension sur le marché du travail laisse supposer une certaine inadaptation entre offre et demande, notamment en matière de qualifications.
 - Ces constats posent notamment les questions suivantes :
 - o L'adaptation des qualifications aux besoins (résidents chômeurs n'ayant pas la qualification demandée) ;
 - o L'offre sur place d'emplois correspondant à un niveau de qualifications pour des résidents travaillant aujourd'hui à l'extérieur (notamment dans l'agglomération nantaise où 54 % des actifs travaillant à l'extérieur sont employés) ;
 - o La capacité du territoire à accroître son potentiel de main-d'œuvre, donc d'actifs logés sur place, pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises du territoire, notamment par l'accueil d'actifs travaillant sur le territoire mais résidant aujourd'hui à l'extérieur.

Actifs occupés de 15 à 64 ans selon les secteurs de la COMPA entre 2011 et 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



Taux d'emploi COMPA et territoires de comparaison en 2022 (en %)

(Source : INSEE – RP, 2021)

Territoires	2013	2022
COMPA	71,3	73,3
Nantes Métropole	63,4	67,8
CCEG	71,7	76,5
CA Mauges	73,4	75,6
CC Châteaubriant-Derval	65,8	68,7
Angers Loire Métropole	59,9	64,5
Loire-Atlantique	65,9	70,1
Pays de la Loire	66,1	69,8

Une réalité industrielle qui ne se dément pas

24 % des emplois présents sur le territoire du Pays d'Ancenis sont issus de l'industrie. Entre 2016 et 2022, l'emploi industriel a augmenté de 6% (+ 362 emplois) et représente 12% des emplois créés sur le territoire entre 2011 et 2022 (+3016 emplois).

C'est sur le secteur Nord où cette représentation est la plus affirmée. En effet, près de 32 % des emplois qui y sont recensés proviennent de ce secteur d'activités. Le secteur Centre arrive ensuite avec un peu plus de 25 % des emplois dans l'industrie.

Globalement, le secteur Nord offre un visage agricole et industriel quand le secteur Centre dévoile une forte présence de l'emploi tertiaire marchand (commerce, transport, services divers) avec un peu plus de 46 % de ses emplois.

Les secteurs Est et Ouest ont des profils plus équilibrés dans la répartition de l'emploi entre les 5 grands secteurs classiquement utilisés pour l'analyse économique (agriculture / industrie / construction / commerce / transports / services divers / administration / enseignement / santé / action sociale). Mais l'offre d'emplois sur le secteur Ouest tend à évoluer avec une augmentation des emplois industriels et des emplois dans le commerce/ transports et services divers.

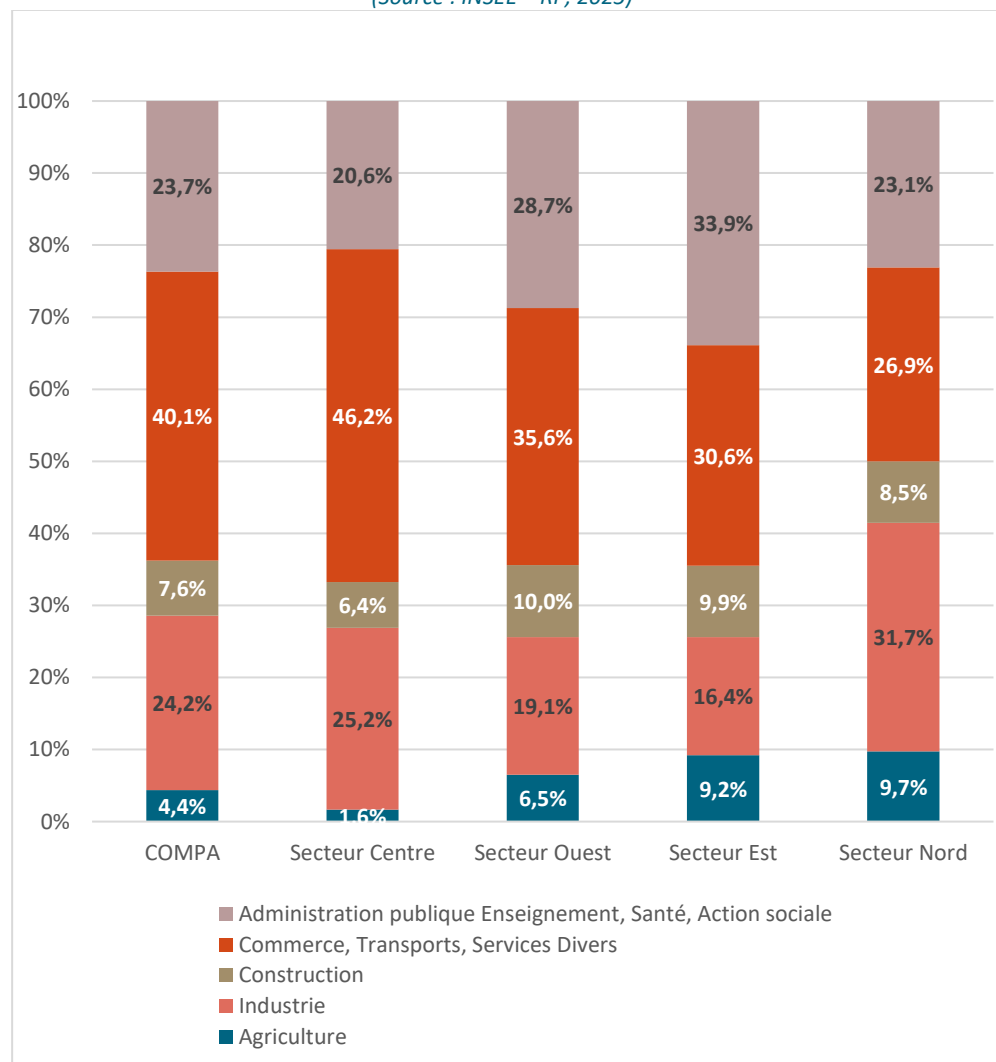
Le territoire du Pays d'Ancenis affiche un profil industriel particulièrement marqué si on le compare aux échelles régionale (près de 16% d'emplois dans l'industrie), départementale (près de 13%) et l'ensemble des territoires voisins, avec une fourchette allant de 11,6% pour la CCEG à 19,4% pour la CC Châteaubriant-Derval et 19,9% pour la CA des Mayes.

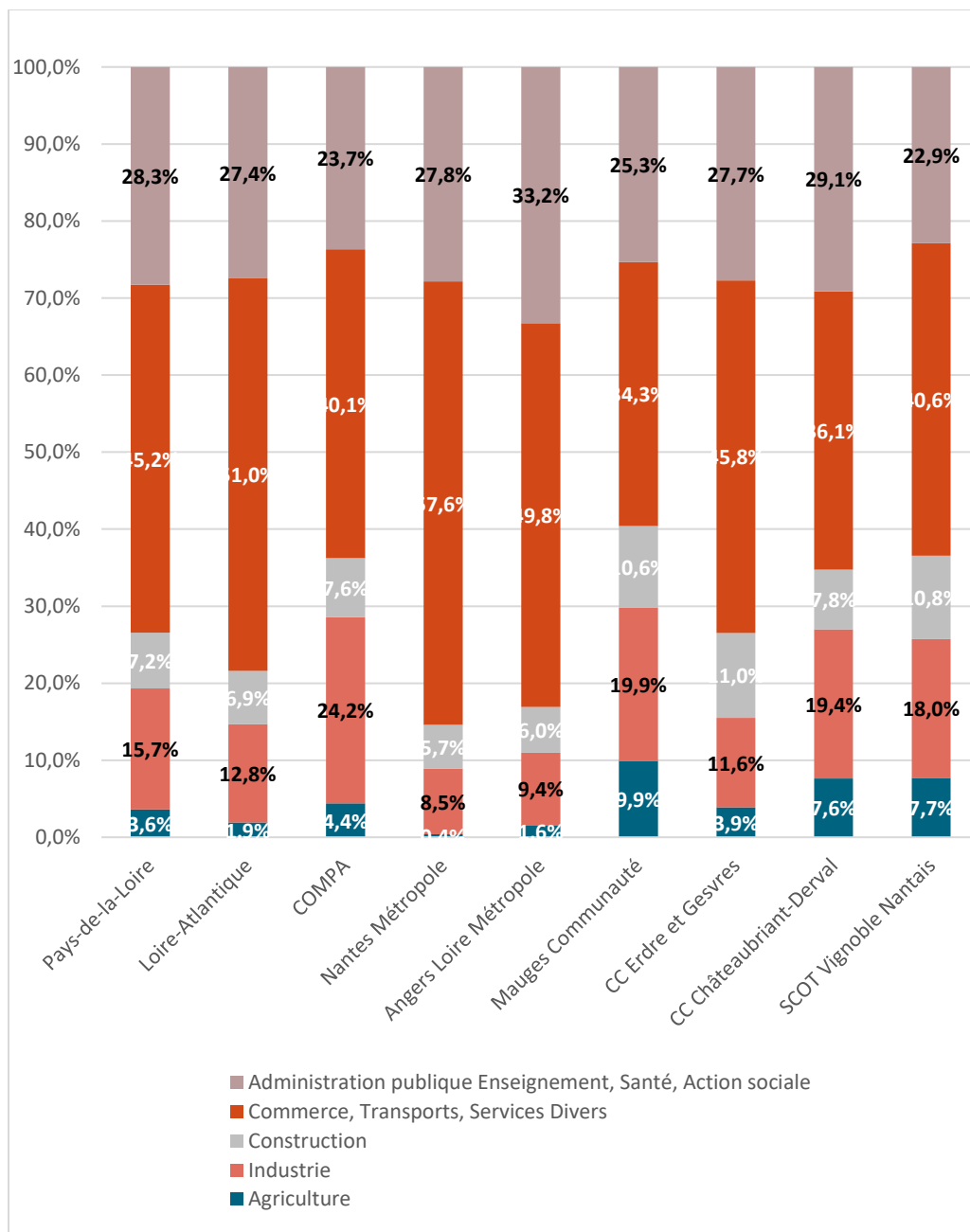
Si le Pays d'Ancenis affiche une vraie coloration industrielle, son tertiaire marchand n'est pas parmi les plus élevés. Avec 40 % des emplois globaux, ce secteur reste en retrait des espaces métropolitains et des espaces périurbains des métropoles et grandes agglomérations (par exemple, la CCEG compte 46 % de tertiaire marchand et Nantes-Métropole 57,6%, le Vignoble un peu moins de 41%). Toutefois, le tertiaire marchand apparaît plus développé sur la Pays d'Ancenis que sur la CC Châteaubriant-Derval 36% ou la CA des Mayes 34,3%).

Mais ce tertiaire marchand du Pays d'Ancenis est en progression importante (+ 25 % de 2011 à 2022, soit + 2269 emplois), ce qui représente 75% des emplois créés sur le territoire entre 2011 et 2022 : le territoire allie une réalité industrielle affirmée en complément d'un renforcement, non encore achevé, de son économie tertiaire marchande).

Part des emplois des 5 grands secteurs économiques selon les secteurs de la COMPA en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)





*Part des emplois des 5 grands secteurs économiques selon les territoires de comparaison en 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)*

Un territoire productif en évolution

50% des emplois présents dans le Pays d'Ancenis sont liés au système productif, à savoir ces activités qui produisent des biens et services destinés à être exportés. Ce taux comprend les emplois intérimaires de l'industrie, qui sont nombreux et qui représentent 3 % des emplois totaux en 2022).

Ce chiffre est considérablement plus élevé que la moyenne nationale, qui s'établit à 35 %.

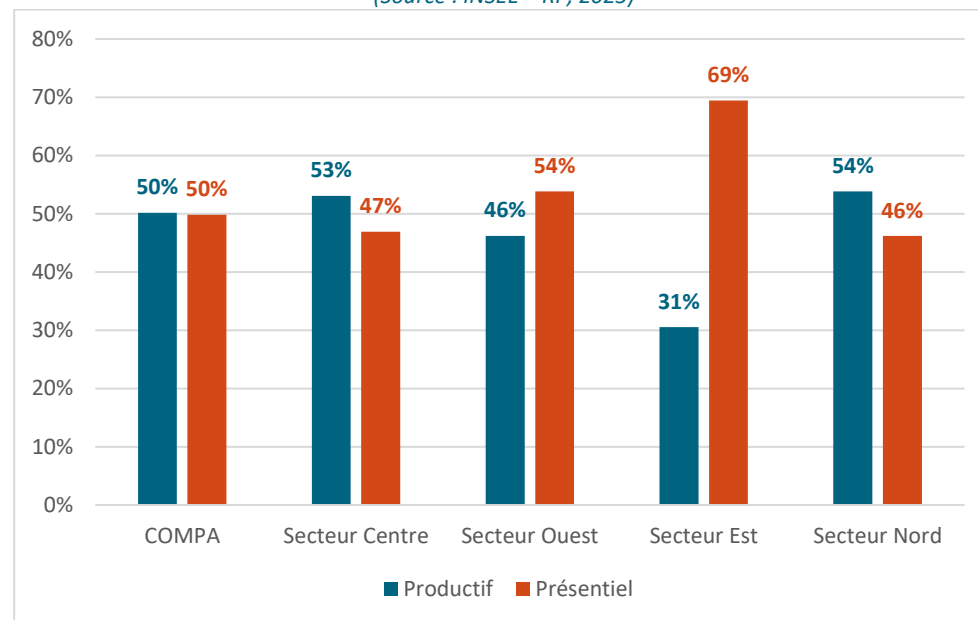
Dans le détail, la sphère productive est majoritaire dans les secteurs Nord (54%) et Centre (53%). Dans les secteurs Ouest et Est, ce sont les emplois présentsiels qui dominent le paysage économique. Ces derniers se composent des activités produisant des biens et services affectés à une consommation locale.

Globalement, la sphère présentielle a continuellement cru depuis 1975 sur le territoire de la COMPA, liée au contexte de croissance démographique, mais également à une « tertiarisation » générale de l'économie des pays développés, marquée par une externalisation de certains services (gardiennage, recherche/développement, marketing) auparavant réalisés en interne dans les entreprises industrielles. La sphère présentielle a progressivement rattrapé le niveau de la sphère productive pour atteindre l'équilibre en 2022.

A titre de comparaison, sur tous les territoires voisins de la COMPA, la sphère présentielle est majoritaire même sur le territoire des Mauges ou sur celui de la CC Châteaubriant-Derval.

Répartition de l'emploi productif et présentiel en 2022 au sein des secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2025)



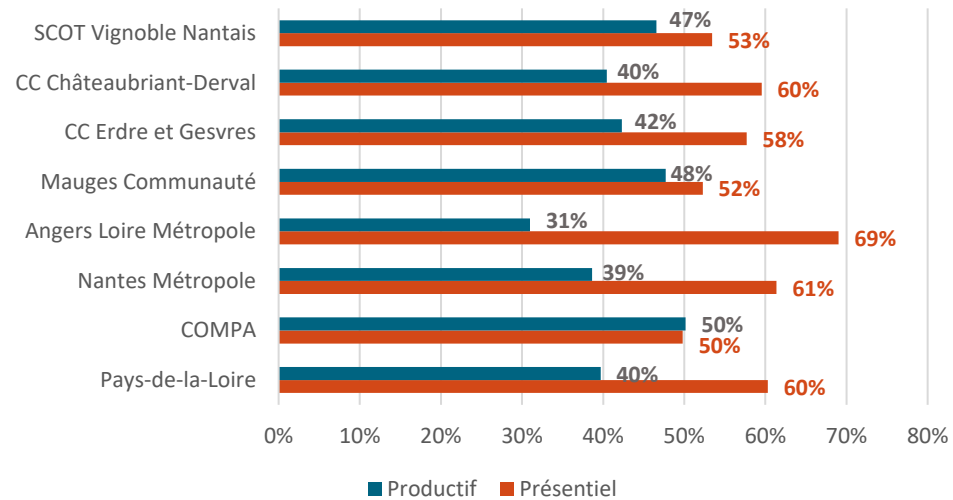
Évolution de l'emploi productif (tableau haut) et présentiel (tableau bas) au sein des secteurs de la COMPA en 2022 (Source : INSEE – RP, 2025)

	2012	2017	2022
Secteur Ouest	2368	2609	2051
Secteur Nord	1789	1692	1358
Secteur Centre	6602	6737	7417
Secteur Est	1631	1767	1459
COMPA	12526	12847	12285

	2012	2017	2022
Secteur Centre	6794	7474	8387
Secteur Ouest	1927	1760	1760
Secteur Est	1141	1050	642
Secteur Nord	2109	2279	1583
COMPA	11971	12563	12372

Répartition de l'emploi productif et présentiel selon les territoires de comparaison en 2022

(Source : INSEE – RP, 2025)



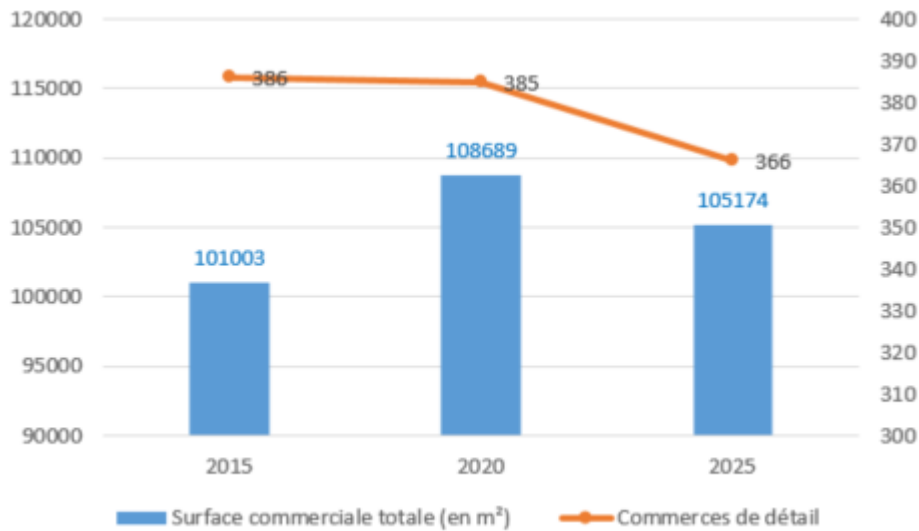
Une offre commerciale polarisée par une zone de chalandise, qui rayonne au-delà du Pays d’Ancenis

Le nombre total de commerces baisse entre 2015 et 2025, de 20 unités (-5%), tandis que les surfaces commerciales croissent de 4171m² (+4,1%).

Ancenis-Saint-Géréon accueille 51% des points de ventes présents sur le territoire de la COMPA et 67 % de la surface de vente. L’Espace 23 représente près de la moitié de la surface de vente recensée sur le Pays d’Ancenis.

Le pôle commercial de l’Espace 23 rayonne au-delà des limites administratives de la COMPA, notamment en direction du Sud Loire, et jouent un rôle polarisant entre Nantes et Angers. L’offre commerciale complète et diversifiée évite une évasion vers les Métropoles. Sa zone de chalandise est estimée à 150 000 habitants soit 2 fois le nombre d’habitants sur le Pays d’Ancenis.

Nombre de commerces et surfaces commerciales à l’échelle du territoire de la COMPA
(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2025)



Nombre de commerces de détail à l’échelle de la COMPA

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2025)

Points de vente	2015	2020	2025
Alimentaire	82	84	91
Culture, loisirs, divers	54	55	50
Equipement automobile	10	10	8
Equipement de la maison	62	56	52
Equipement de la personne	42	42	32
Hygiène, santé, beauté	40	41	42
Services (à caractère commercial)	92	91	85
Soldeurie, bazar	4	6	6
Total	386	385	366

Surface des commerces de détail à l’échelle de la COMPA (en m²)

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2025)

Surface	2015	2020	2025
Alimentaire	29016	31554	32552
Culture, loisirs, divers	9669	10104	10107
Equipement automobile	1530	1730	1520
Equipement de la maison	37452	37519	35919
Equipement de la personne	11563	13117	10467
Hygiène, santé, beauté	3234	3642	3850
Services (à caractère commercial)	3949	4224	3960
Soldeurie, bazar	4590	6799	6799
Total	101003	108689	105174

Points de vente à l'échelle des communes de la COMPA

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2025)

Points de vente	2015	2020	2025
Ancenis-Saint-Géréon	189	201	196
Couffé	7	8	8
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	11	13	13
Joué-sur-Erdre	8	9	7
La Roche Blanche	3	3	3
Le Cellier	12	12	10
Le Pin	1	1	1
Ligné	20	18	17
Loireauxence	47	43	35
Mésanger	11	11	11
Mouzeil	3	2	2
Oudon	12	10	12
Pannecé	3	2	2
Riaillé	14	10	11
Teillé	5	5	5
Trans-sur-Erdre	1	2	2
Vair-sur-Loire	8	8	9
Vallons-de-l'Erdre	31	27	22

Surface commerciale à l'échelle des communes de la COMPA

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2025)

Surface	2015	2020	2025
Ancenis-Saint-Géréon	64180	72246	70682
Couffé	293	308	377
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	1861	1948	1874
Joué-sur-Erdre	670	692	455
La Roche Blanche	240	240	240
Le Cellier	1331	1460	997
Le Pin	40	100	100
Ligné	9174	9064	8799
Loireauxence	13142	11687	11303
Mésanger	1580	2029	2039
Mouzeil	80	65	65
Oudon	599	525	614
Pannecé	160	140	140
Riaillé	1256	1040	1060
Teillé	347	347	347
Trans-sur-Erdre	35	90	90
Vair-sur-Loire	351	356	1153
Vallons-de-l'Erdre	5664	6352	4839

Les évolutions du commerce du Pays d'Ancenis montrent un certain nombre de phénomènes :

- **Le commerce se concentre**, avec :

- Des polarités commerciales secondaires (« communes avec une offre commerciale diversifiée et structurante pour le secteur » selon la CCI Nantes-St. Nazaire) qui perdent quelques points de vente et/ou des surfaces de vente entre 2015 et 2025 : Ligné perd des surfaces et 3 points de vente, Loireauxence perd des surfaces et 12 points de vente et Vallons-de-l'Erdre perd également 9 points de vente. Tous ces pôles secondaires sont structurés autour de supermarchés, mais l'enjeu est de permettre la création d'une offre commerciale intermédiaire (entre les achats quotidiens et les achats exceptionnels, dans une articulation avec les grands magasins spécialisés - GMS) pour conforter ces polarités commerciales.

Cette relative difficulté des centralités commerciales secondaires contraste avec la croissance, en points de vente et en surfaces d'Ancenis-Saint-Géréon où la concentration des points de vente s'ajoute une concentration géographique des commerces ;

- En revanche, certaines « communes avec une multi-activités favorable à une offre de proximité » (Mésanger, Couffé, Oudon, Vair-sur-Loire, Ingrandes-le-Fresne sur Loire) connaissent un maintien voire un léger accroissement de leurs capacités commerciales ;
- **Le commerce de proximité** reste relativement vigoureux, seulement une commune est sans aucun point de vente commercial (Montrelais), et 6 communes sont peu équipées (moins de 5 points de vente) en cohérence avec un nombre de consommateurs peu élevé ;
- La répartition et la taille des grandes et moyennes surfaces alimentaires ainsi que la répartition de commerces de proximité alimentaires en 2021 (cf. carte ci-contre) confortent l'armature territoriale existante du SCoT.

Au total, l'évolution commerciale du pays d'Ancenis est en phase avec l'évolution générale du commerce en France.

Cette évolution, cependant, met en avant l'affirmation plus en plus nette du pôle commercial d'Ancenis-Saint-Géréon, et la bonne tenue des pôles de proximité (Couffé, Ingrandes-Le Fresne, Le Cellier, Mésanger, Oudon, Riaillé).

Cette évolution commerciale montre une certaine capacité du territoire à « défendre » sa zone de chalandise par rapport aux très grands pôles commerciaux externes. Elle interroge cependant sur le niveau de proximité à privilégier à l'avenir, entre besoin de regroupement pour faire face à la concurrence, et besoin de proximité pour toutes les populations.

De ce point de vue, l'organisation commerciale future devra déterminer les objectifs de la politique commerciale du territoire à long terme (20 ans, dans le cadre du SCoT), en liant l'architecture commerciale à l'architecture générale des polarités urbaines qui sera déterminée, et en choisissant, pour chaque catégorie de commerces (par ex. : besoins quotidiens, hebdomadaires, exceptionnels) et pour chaque catégorie de communes, le niveau d'accessibilité aux produits qu'il conviendra de favoriser.

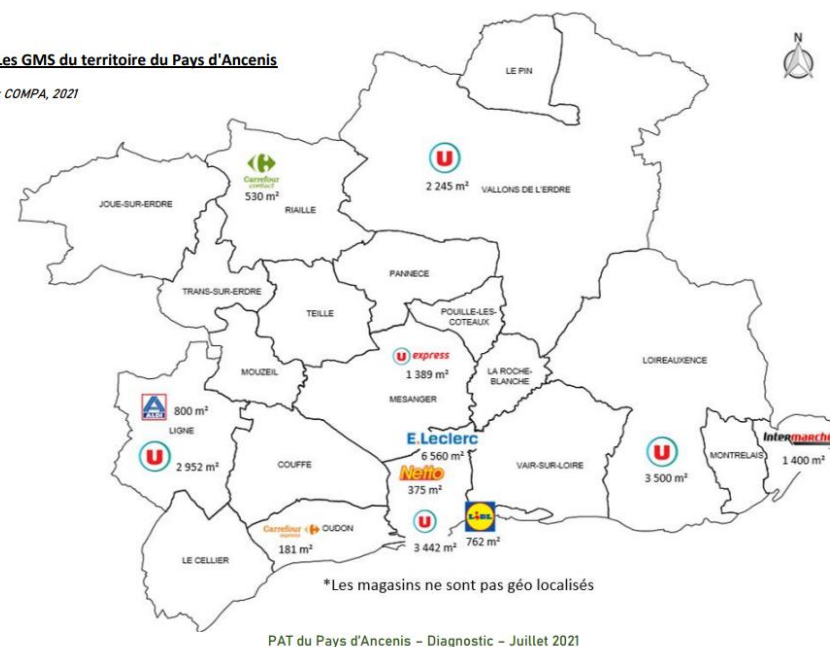
L'armature commerciale du Pays d'Ancenis

(Source : CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

- Les GMS sur le territoire

Figure 8 - Les GMS du territoire du Pays d'Ancenis

Source : COMPA, 2021

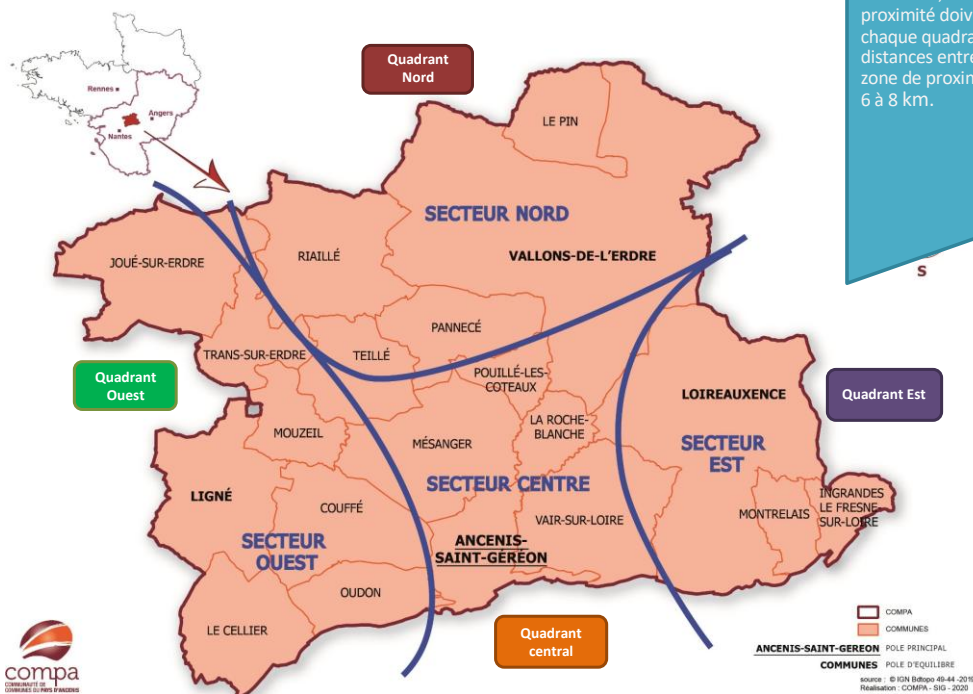


Une offre foncière structurée et des ambitions de développement à traduire dans le SCoT

Une structuration de l'offre économique à travers le schéma directeur des zones d'activités

Le Schéma Directeur de développement des zones d'activités a permis à la COMPA d'engager une réflexion en vue de mieux structurer ses espaces d'activités économiques afin d'y gagner en lisibilité, agilité auprès des porteurs de projet. Ce schéma a été également l'occasion d'œuvrer à l'irrigation du développement économique sur l'ensemble du territoire au travers d'une sectorisation selon 4 quadrants : Nord, Ouest, Centre et Est.

L'organisation du développement économique (Source : COMPA, 2020)



La structuration du développement économique selon la typologie des espaces d'activités (Source : COMPA, 2020)

Zones de proximité

- Aménagées en continuités urbaines, elles ont vocation à accueillir des implantations de taille modeste (lots inférieurs à 5 000 m²).
- Elles s'adressent en priorité à des artisans dont l'activité est compatible avec la proximité des habitations.
- Il ne serait pas économiquement pertinent d'aménager une zone de proximité par commune, en revanche, les zones de proximité doivent être réparties au sein de chaque quadrant de façon à ce que les distances entre chaque centre bourg et une zone de proximité du quadrant n'excèdent pas 6 à 8 km.

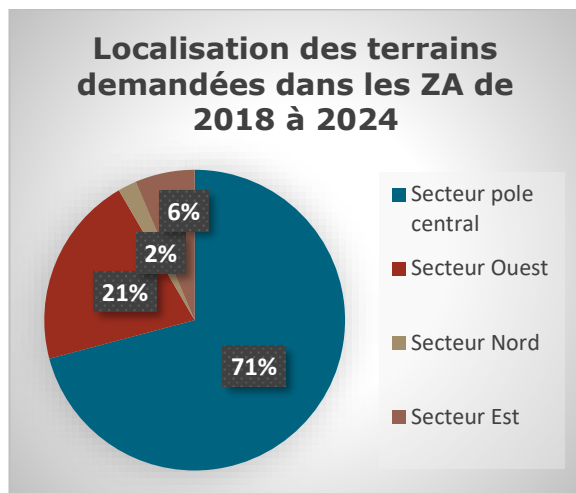
Zones mixtes

- Elles sont situées sur des axes de communication majeurs, à proximité du pôle central ou d'un pôle secondaire.
- Elle ne doivent pas accentuer le mitage urbain.
- Elles accueillent des lots de taille modeste mais aussi plus importante (lot jusqu'à 5 ha).
- Elles s'adressent en priorité à des PME, mais également à des artisans pour l'activité desquels les zones de proximité ne seraient pas suffisamment bien adaptées.
- Il devra y avoir, sur chaque quadrant, en permanence, une zone mixte proposant des disponibilités suffisantes.

Zones mixtes avec réserves stratégiques

- Ces zones mixtes disposent de lots de taille conséquente pour des implantations de grande taille (supérieures à 5 ha par lot)
- Les « réserves stratégiques » devront être situées autour du pôle central, à une faible distance de l'échangeur autoroutier (moins de 5 km) et être reliées à lui par des axes susceptibles de recevoir un trafic poids lourds important.

Un volume élevé de demandes et une surreprésentation sur le quadrant central



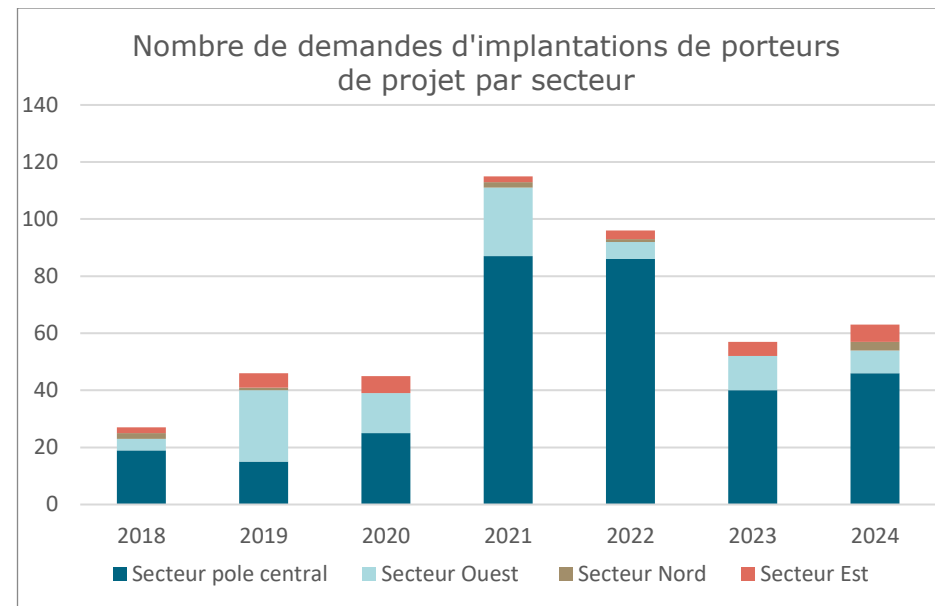
La période 2018 – 2024 se caractérise par une part très importante des demandes axées sur le pôle central en raison de la proximité de l'échangeur A11 qui est l'un des premiers critères demandés, donnant une accessibilité facilitée avec les métropoles de Nantes et Angers, mais aussi les régions d'Aquitaine, Bretagne et la région parisienne.

La proximité de la gare est aussi recherchée selon le type d'activité. Ce sont plutôt les entreprises, dotées de cadres, qui résident dans les métropoles de Nantes et d'Angers qui sont davantage demandeuses.

Le secteur Ouest est également très sollicité.

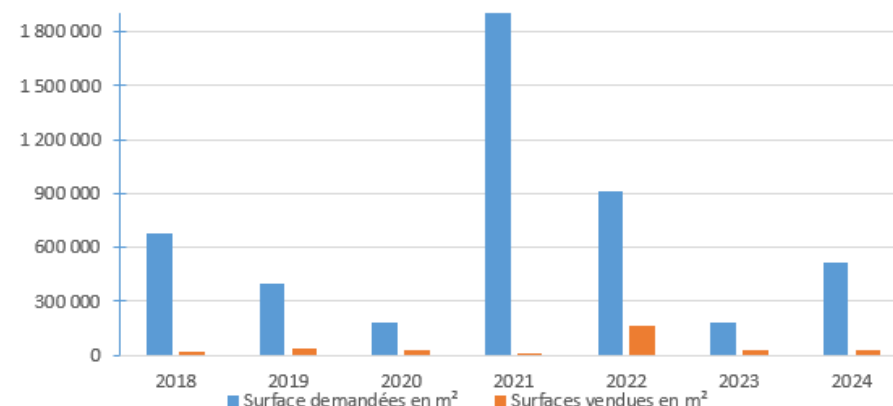
Si l'on regarde les chiffres par année, l'année 2021 (post COVID 19) se caractérise par une extraordinaire dynamique pour les demandes d'implantations d'entreprises, autant en surface qu'en nombre. L'année 2022 reste ensuite encore élevée pour le nombre de sollicitations.

Ensuite, on constate un retour au niveau d'avant pandémie (2019).



Des surfaces demandées importantes, en décalage avec les surfaces vendues

Surfaces demandées et surfaces vendues en m² de 2018 à 2024



Sur la période 2018 – 2024, les surfaces totales vendues sont, pour la totalité du territoire de la COMPA, sous le seuil des 2,5 - 3 ha par an sauf l'année exceptionnelle de 2022 : vente de 11,8 ha à une entreprise sur le secteur Ouest sur la zone des Mesliers et un nombre important de ventes pour le pôle central sur la Zone de l'Aéropole.

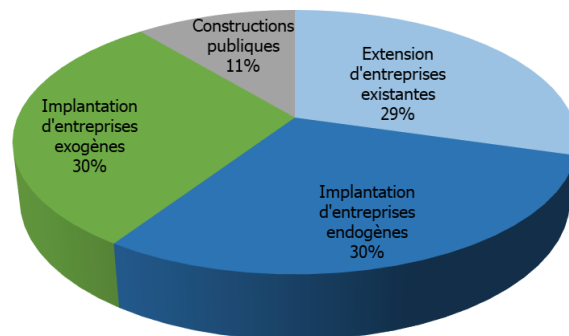
Lorsque l'on observe le nombre de ventes, la dynamique était importante en 2018, puis en 2019 une baisse se dessine pour les secteurs hors du pôle central. Les années de 2020 et 2021 montrent une tendance de ralentissement, liée à la pandémie. Cependant, en 2022 comme pour les demandes d'implantations, un pic indique une véritable hausse sur tous les secteurs géographiques du territoire.

Les entrepreneurs ayant des projets en cours, ont souhaité les concrétiser après la pandémie, et l'envie d'investir s'est également davantage faite ressentir, donc de nouveaux projets ont vu le jour.

En 2023 et 2024, on notera pour le quadrant Ouest, une tendance à la hausse s'expliquant par le début de la commercialisation de la tranche 2 de la ZAC des Mesliers à Mouzeil et la continuité de celle du Charbonneau à Couffé, avec l'aménagement de terrains de plus petites surfaces proposant une offre dédiée aux artisans.

De manière générale, les surfaces vendues ne sont qu'une infime partie des surfaces demandées. Cela indique que les projets sont donc sélectionnés et que le foncier n'est attribué que lorsque le porteur de projet apporte des éléments suffisants pour que la COMPA la lui vende.

Typologie des projets économiques entre 2012 et 2017 (en % de la surface mobilisée)



Une forte représentation des demandes endogènes

A l'échelle de la COMPA, les demandes endogènes sont, de manière structurelle, plus importantes que les demandes exogènes.

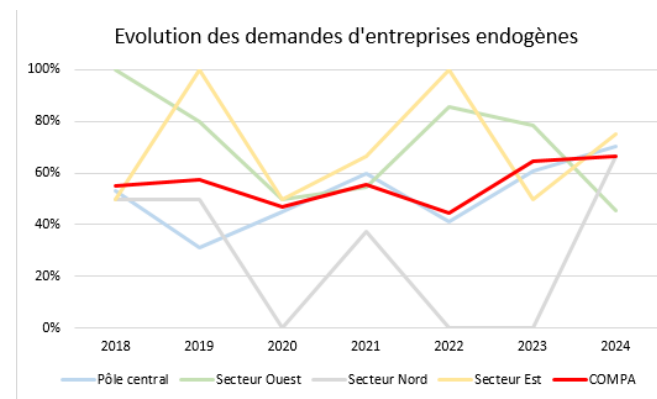
Le bilan à 6 ans du SCoT de 2014 met en évidence la part des projets économiques endogènes dans les demandes d'implantation et donc de foncier à vocation économique.

Entre 2012 et 2017⁸, l'accueil d'entreprises exogènes au territoire a mobilisé 1/3 de la surface consacrée aux projets économiques alors que 2/3 ont permis le développement d'entreprises endogènes du territoire. A elles seules, les extensions d'entreprises existantes mobilisent plus de 30% de la surface dédiée aux

projets économiques.

Sur la période 2018-2024, à l'échelle de la COMPA, en moyenne, 55% des demandes des porteurs de projets sont d'origine endogène.

(source : COMPA)



⁸ Source : Bilan SCOT COMPA (décembre 2019, page 24) COMPA, service Urbanisme prospectif, Analyse du profil des entreprises à partir de la consommation d'espace 2012-2017 réalisée par l'AURAN.

Au regard de cette vision rétrospective depuis 2012, on peut considérer que, structurellement, la demande d'implantation d'entreprises est majoritairement endogène.

Ce constat est d'autant plus marqué pour les quadrants hors du pôle central. En effet, le territoire étant très dynamique d'un point de vue économique, la plupart des projets viennent d'entreprises locales qui cherchent à se développer, n'ayant pas de possibilité sur leur propre site (cas des petits artisans qui commencent leur activité à leur propre domicile) ou qui sont en location et souhaitent acquérir un foncier.

Sur le pôle central, étant donné la proximité avec l'A11, le nombre de projets exogènes est logiquement plus important. Sur les années 2019, 2020 et 2022, le nombre de projets exogènes a même dépassé le nombre de projets endogènes, ce qui pourrait s'expliquer par l'effet rebond post COVID corrélé à une insuffisance de l'offre sur les métropoles.

Sur le secteur Ouest, structurellement, la demande est majoritairement endogène. Toutefois, les chiffres 2024 mettent en exergue une augmentation des projets exogènes. A ce stade, faute de recul suffisant, il n'est pas possible d'en déduire s'il s'agit d'une tendance de moyen-long terme ou d'effets d'opportunité ponctuels liés au déficit de foncier disponible dans les métropoles de Nantes et d'Angers.

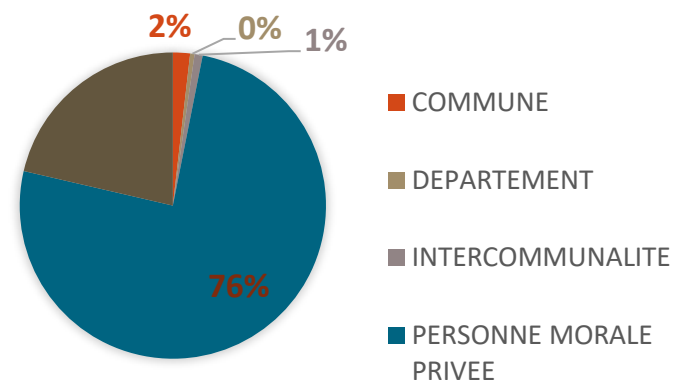
Une capacité de mobilisation des dents creuses et de densification limitées

Les potentialités en dents creuses et en densification représentent, en volume, un potentiel intéressant⁹ (plus de 70 ha).

Mais elles sont globalement sous maîtrise privée car, la plupart des potentialités sont conservées par les entreprises comme réserves (Toyota, Terrena, Manitou, Actiplast, Le Duc, Merial...), ce qui laisse peu de marge de manœuvre à la puissance publique pour mobiliser ce foncier.

Par ailleurs, excepté le site de la gare d'Ancenis-Saint-Géréon, le territoire compte peu de friches à vocation économique.

Propriétaires fonciers des potentialités en dents creuses et densification



De plus, la COMPA est maintenant engagée depuis plusieurs années dans une dynamique de requalification de ses ZAE, avec des moyens dédiés.

Ainsi, plusieurs zones sont engagées dans ce processus :

- Les réaménagements de la zone de l'Hermitage située à Ancenis-Saint-Géréon doivent concilier les problématiques d'entreprises (industrielles au Nord et de PME au Sud) avec l'étalement du tissu résidentiel générant des conflits d'usages et des difficultés d'extension des entreprises sur sites. Un schéma directeur de réaménagement de cette zone avec une perspective à 15 ans est en cours d'élaboration. La requalification de cette zone revêt un caractère stratégique car elle s'inscrit sur l'axe Nord-Sud du territoire, un axe majeur pour les flux de poids lourds (desserte locale).
- La ZAE du Croissel (Vallons-de-l'Erdre - un espace, en entrée de ville, accueillant l'entreprise agroalimentaire Aubret (400 salariés), une entreprise fabriquant des bennes (200 salariés), un transporteur, etc.) est engagée dans une démarche de réorganisation et reconstruction de la voirie et des réseaux (enterrement des réseaux, rétrécissement de voirie) dans une optique de sécurisation des flux et de partage de la voirie (camions/voitures/vélo/piétons).

⁹ Source : stratégie foncière COMPA 2020-22

La requalification de ces deux ZAE est identifiée dans le schéma directeur des ZAE (COMPA) de 2019 et le contrat « Territoire d'industrie ».

- L'Espace 23 est la zone commerciale « phare » du territoire et dispose d'une zone de chalandise de 150 000 consommateurs (le Pays d'Ancenis comptant 70 000 habitants). La démarche visant à la requalification de cet espace situé en entrée de ville a été engagée dès 2019 avec l'élaboration d'un plan guide.

La coexistence d'espaces et de voiries publiques et privés au sein de cet espace nécessite un large travail de concertation entre acteurs avec comme fils directeurs : la fluidification, la sécurisation du trafic avec un partage de la voirie entre les modes motorisés et les modes actifs. Par ailleurs, en terme d'amélioration de la qualité urbaine de cet espace, la présence de zones humides et cours d'eau en frange du site constitue un atout intégré dans la réflexion.

La requalification de cet espace commercial est identifiée dans le schéma directeur des ZAE (COMPA) de 2019.

Compte tenu de leur complexité, de leur coût et de la nécessité d'associer une multiplicité d'acteurs aux intérêts potentiellement antagonistes, ces démarches s'inscrivent dans une perspective à long terme. Elles concourent à l'attractivité du territoire, améliorer les entrées de ville et optimiser les espaces économiques.

Du foncier en ZAE sous contraintes

Beaucoup de ce qui était prévu dans le SCoT de 2014 n'a pu être mis en œuvre pour des raisons diverses, liées à l'absence de maîtrise foncière, à des contraintes environnementales (présence de zones humides espèces protégées, ...), à de la rétention foncière, de problématiques d'assainissement techniquement complexe et coûteux, etc.

Par exemple, les zones des Relandières, Château rouge, Aéroport, Bricauderie ne sont pas réalisées dans l'emprise prévue initialement dans le SCoT de 2014, en raison d'une conjonction de facteurs défavorables.

Un grand nombre de ZAE prévues dans le SCOT sont aujourd'hui complètes, en particulier sur le pôle central. Certaines zones nécessitent des études complémentaires ou des aménagements avant d'être mobilisées ou acquises.

Une analyse technique approfondie croisant l'étude stratégie foncière 2020-2022 avec les connaissances des services de la COMPA a permis de nourrir les choix des élus en matière d'implantation ou d'extensions de nouvelles zones d'activités économiques, dans la cadre de l'enveloppe foncière du SCoT définie pour le développement économique.

Une faible vacance en ZAE

La COMPA est compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des 33 zones d'activités sur le territoire du Pays d'Ancenis.

Dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et résilience), la COMPA a réalisé un inventaire indiquant :

- l'état parcellaire des unités foncières des zones d'activités, dont la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- l'identification des occupants ;
- le taux de vacance.

Les propriétaires et occupants des parcelles des zones d'activités ont été invités à consulter cet inventaire du 23 juin au 24 juillet 2023, soit une durée d'un mois sur le site internet de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis.

Les propriétaires et occupants avaient la possibilité de transmettre des remarques ou de poser des questions par le biais d'une adresse mail.

Une carte interactive était accessible avec chaque bâtiment situé en zones d'activités comme étant occupé ou libre.

Les résultats communiqués sur les taux de vacance dans cet inventaire sont les suivants :

- 3,6% pour la ZA de l'Erraud à Vair-sur-Loire (1 unité foncière vacante sur 28)
- 20% pour la ZA de l'Erdre à Vallons-de-l'Erdre (1 unité foncière vacante sur 5)
- Le taux de vacance est ainsi de 0% pour toutes les autres ZA de la COMPA.

(Source : AURAN, 2023, données fiscales de 2021.)

Le taux de vacance de la zone d'activités économique est calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Au cours de la période de mise en consultation, 41 connections ont eu lieu pour accéder à l'inventaire et aucune remarque n'a été formulée.

Le conseil communautaire, par délibération du 19 octobre 2023 a acté ce bilan concernant les taux de vacance au terme de cet inventaire.

Le bilan des ZAE prévues dans le SCoT de 2014

Le SCoT de 2014 proposait une méthodologie englobant dans ses enveloppes prescrites les espaces déjà urbanisés et aménagés. Le SCoT révisé se limite en revanche aux surfaces en extension pour faciliter l'analyse de la consommation d'ENAF. Par ailleurs, les surfaces inscrites dans le SCoT de 2014 n'ont pas forcément été reprises en totalité dans les PLU communaux.

Cependant, au vu des créations potentielles de zones d'activités économiques inscrites à la fois dans le document en 2014 et dans le SCoT révisé, il est possible de témoigner de l'effort entrepris de réduction de la consommation foncière, dès lors que :

- Plusieurs zones sont désormais remplies et sans projet de nouvelles extensions ;
- Certaines voient leurs emprises drastiquement diminuer.

Ainsi, à Ancenis-Saint-Géréon, la zone de la Bricauderie pour laquelle étaient fléchés 80 hectares constitue désormais un potentiel de 36 hectares, soit une baisse de 45% du volume foncier.

De la même manière, le volume foncier prévu sur le secteur des Merceries à Vair-sur-Loire est abaissé de 40%, passant de 35 hectares dans le SCoT de 2014 à 21 hectares dans le SCoT révisé.

D'autres zones ont par ailleurs été abandonnées, telles que la Joie au Cellier ou les Brûlis à Oudon. Le renoncement à ces zones a permis indirectement de dégager du potentiel foncier pour des zones de proximité dont la COMPA a récupéré la compétence suite à la loi NOTRe et qui n'étaient pas inscrites dans le SCoT de 2014.

Une réponse sélective aux demandes

Dans le contexte de raréfaction de la ressource foncière disponible pour le développement d'entreprises, depuis 2008, on observe¹⁰ une baisse de la commercialisation par la COMPA. Celle-ci est liée notamment à une évolution de la politique de commercialisation :

- La COMPA vend désormais sur la base d'un projet et veille à l'adéquation entre surface vendue et surface nécessaire au projet ;
- Si la vente est actée mais n'est pas réalisée sous un certain délai, une clause de résiliation de la vente est prévue ;

- Les demandes logistiques qui ne répondent pas aux besoins d'une entreprise industrielle implantée sont systématiquement refusées. Ainsi, des demandes provenant d'investisseurs en immobilier d'entreprises dans le domaine logistique ou proposant des concepts de « parc d'activités », c'est-à-dire de l'immobilier d'entreprise, clef en main pour de la location ou vente, avec une offre d'ateliers et de bureaux intégrés, dédiés aux TPE, PME sont refusées ;
- Les grands terrains (>5000 m²) localisés dans la ZAE de l'Aéropôle et la ZAE des Mesliers sont réservés aux entreprises industrielles. Plusieurs critères sont analysés : ratio création d'emplois / surface consommée, type d'activité et type d'emplois, site dédié à de la production (et non au stockage). Les demandes de petites surfaces (1500 à 300m²) sur les ZAE précitées sont réorientées sur les zones artisanales limitrophes ou vers des bâtiments existants (mais l'offre disponible est rare).

Cette baisse de la commercialisation est, en revanche, compensée par les entreprises dont les besoins n'ont pas diminué, par la mutation de fonciers latents, notamment de grands groupes qui ont acquis de grandes surfaces entre 2003-2008.

Ainsi, les besoins observés sont de l'ordre de 75 à 80 ha tous les 6 à 8 ans.

¹⁰ Source : Etude stratégie foncière COMPA 2020-2022

Ce qu'il faut retenir

➔ Une progression continue de l'emploi

- + 2700 emplois entre 2016 et 2022, soit une augmentation supérieure à celle constatée en Région, + 8% contre + 11% pour le Pays d'Ancenis avec un rythme d'accroissement rapide de 1,74% par an en moyenne ;
- + 3016 emplois privés depuis 2011, en constante croissance avec un rythme d'accroissement entre 2011 et 2022 de 1,06% par an en moyenne).

➔ Un secteur Centre qui conforte son rôle de « locomotive » économique et un secteur Ouest dynamique

- Une croissance de +2,83 %/an de l'emploi entre 2016 et 2022 sur le secteur Centre ;
- Un secteur Ouest également dynamique en termes de créations d'emplois (+1,86% par an en moyenne sur la période 2016-2022) ;
- Des secteurs Est et Nord plus à la peine avec des taux de croissance annuels négatifs (respectivement, -0,8% et -0,6% par an en moyenne).

➔ Un territoire qui possède son bassin d'emplois

- Un taux de concentration de l'emploi de 89 points en 2022, en augmentation constante depuis 2011, en hausse de 3 points entre 2016 et 2022 ;
- Un taux de concentration de l'emploi élevé pour un territoire localisé entre deux métropoles.

➔ Un taux de chômage bas, mais inégal entre les secteurs du territoire

- Un taux de chômage de 4,4 % en 2025¹¹ sur la zone d'emploi d'Ancenis contre 6% pour la Région Pays de la Loire et 5,7% pour la Loire Atlantique ;

- Des taux plus élevés sur les secteurs Est (10,12%) et Centre (8,14%) par rapport à la moyenne du Pays¹² (7,8%).

➔ Une spécificité industrielle et productive

- L'industrie concentre 24 % des emplois, soit 8 points de plus qu'à l'échelle régionale et 11 points de plus par rapport à l'échelle départementale ;
- Une augmentation de 6% des emplois industriels sur le territoire entre 2016 et 2022 soit 12% des emplois créés sur le territoire sur cette période ;
- Un secteur Nord avec un profil industriel très affirmé (32% des emplois en 2022 contre 25% pour le secteur Centre) ;
- Un tertiaire marchand en développement continu sur le territoire (25% des emplois créés entre 2011 et 2022) ;
- En 2022, un équilibre désormais entre emplois de la sphère productive et emplois de la sphère présentielle, avec des pourcentages au-delà des 50% d'emplois présents sur les secteurs Est (69%) et Ouest (54%).

➔ Une offre commerciale en hausse et polarisée sur Ancenis-Saint-Géréon et les autres communes pôles

- + 4171 m² de surfaces commerciales entre 2015 et 2025 ;
- 67 % des surfaces de ventes sont localisées sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, dont près de 50 % sur l'Espace 23 ;
- Un rayonnement par-delà les limites administratives de la COMPA sur une zone de chalandise estimée à 150 000 habitants (soit 2 fois la population du Pays d'Ancenis), notamment en direction du Sud Loire.
- Une armature commerciale structurée par :
 - Un pôle commercial de l'Espace 23 attractif et rayonnant qui évite l'évasion commerciale vers les métropoles avec des enjeux d'adaptation aux besoins des consommateurs ;
 - Une maillage commerciale secondaire au niveau des pôles secondaires à conforter et structurer ;
 - Des pôles de proximité, essentiels pour le maintien d'une offre commerciale de proximité et la dynamique sociale.

¹¹ Source : France Travail, 1^{er} trimestre 2025

¹² Chiffres INSEE en 2022, RP 2025

Points d'analyse

Le territoire du Pays d'Ancenis est un espace productif, dont la force s'accroît.

Mais la moitié des emplois est tournée vers l'économie présentielle, celle destinée à fournir des biens et services aux populations locales.

Il en découle une diversité d'activités qui atténue, le cas échéant, les chocs macroéconomiques.

Cela étant, le tissu productif a su constituer autour de lui des réseaux donneurs d'ordre – sous-traitants qui animent la dynamique économique localement. A partir des grands comptes présents (MANITOU, TERRENA, GROUPE BOUHYER, LAITA, AUBRET, GASTRONOME ANCENIS, TOYOTA, APLIX, STRAMATEL, ...), dont une grande partie possède son siège social sur le territoire du Pays d'Ancenis, un écosystème s'est constitué.

Le terme d'écosystème n'est pas usurpé tant les donneurs d'ordre essaient de l'activité. En effet, comme rapporté par les acteurs économiques locaux, parmi leurs salariés certains n'hésitent pas à créer leur propre entreprise, qui ont pour clients ces mêmes donneurs d'ordre. Le développement économique s'auto-entretient alors.

Au demeurant, le tissu économique bien que varié dans ses activités offre une coloration atypique. La relation entre les secteurs agricoles et industriels a donné une vraie image d'un territoire d'agro-industrie et d'agro-mécanique. Cette relation locale apporte un débouché notable pour le monde agricole qui est orienté en direction de l'élevage ovin, notamment, mais également des porcins et volailles.

La force productive du territoire, qui produit pour le reste de la France et à l'international, implique de pouvoir se connecter rapidement vers le marché francilien et les hubs de fret internationaux. A ce titre, le territoire de la COMPA jouit d'une position intéressante, en proximité de l'aéroport de Nantes-Atlantique, des ports de commerce de Nantes-Saint-Nazaire, La Rochelle, etc.

Le tissu présentiel induit deux phénomènes. D'une part, le développement démographique génère des besoins en services à la population, entre autres. D'autre part, le tissu productif génère des besoins en rapport avec les navettes domicile-travail. Face au vieillissement des populations dans certains secteurs et

à la croissance démographique dans d'autres, le niveau des activités de services aux populations présente une capacité de développement pour l'avenir.

Cette capacité sera vraisemblablement renforcée par le mouvement vers un mode de consommation plus durable et plus local, notamment à la suite de la crise sanitaire.

Ce type d'activité présente par ailleurs l'avantage non négligeable d'être facteur d'intégration sociale par le travail, ce qui permet à des personnes éloignées du marché de l'emploi de pouvoir l'intégrer, quelles que soient les qualifications.

L'autre point de bascule s'inscrit dans l'évolution potentielle de l'économie. La situation d'interface entre les métropoles nantaise et angevine représente une opportunité pour accueillir une plus grande proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures, que l'on rencontre souvent dans les métropoles et qui sont dits pour cette raison « métropolitains ».

Le développement des entreprises actuellement installées sur le territoire, tout comme la venue d'entreprises exogènes devraient permettre d'augmenter le nombre de ces emplois métropolitains, qui sont stratégiques pour le développement du territoire.

A la vue des différents indicateurs, le développement économique du territoire pourrait être conditionné par un certain nombre de leviers, dont certains pourront être mobilisés par le SCoT.

Le positionnement productif du territoire, mais également ses activités tertiaires, nécessite du foncier et de l'immobilier d'entreprises :

- Du foncier pour assurer une cohérence entre la labélisation du Pays d'Ancenis et de Châteaubriant comme « Territoires d'Industrie », le développement des entreprises déjà implantées et l'accueil d'entreprises qui flèchent le territoire dans le cadre de leur projet.
- De l'immobilier d'entreprise pour rendre possible le parcours résidentiel des entreprises, notamment celles qui sont dans les premières années de leur existence.

Le SCoT devra mettre en place des capacités en réponse aux besoins, à 20 ans.

Ainsi, le territoire devra être en capacité de :

- Créer un stock de foncier réellement opérationnel à la fois pour le court terme, mais également pour le moyen et long termes selon un rythme d'aménagement qui permettent d'être en gestion des flux du foncier ;
- Faciliter le développement des productions agricoles, notamment en aidant à la transmission des exploitations et donc au maintien des sièges d'exploitations ;

- Développer un éventail de solutions foncières pour des entreprises artisanales et exportatrices ;
- Définir des lieux d'implantations pour l'immobilier d'entreprises dans l'optique de pérenniser le parcours résidentiel des entreprises, notamment en direction de projets entrepreneuriaux locaux ;
- De développer des bureaux pour l'accueil d'entreprises tertiaires au sein des espaces dans lesquels existent des aménités propices à leur implantation : pôle gare, proximité de services aux salariés, etc ;
- De requalifier des espaces économiques existants.

En dehors des logiques de produits économiques, le territoire devra se positionner sur des aspects de spatialisation pour le développement économique. L'efficacité économique et la mise en réseau d'espaces d'activités complémentaires (zones d'irrigation artisanales, zones industrielles et mixtes avec de la logistique productive, zones tertiaires) sont à rechercher dans une logique de cohérence et d'équilibre entre des secteurs Est, Nord, Centre et Ouest aux vocations à affirmer.

Ce ciblage géographique semble d'autant plus nécessaire qu'il s'inscrit dans une logique d'optimisation d'un foncier économique qui se raréfie.

La stratégie de développement économique est l'occasion également de poser les jalons d'une organisation intercommunale cherchant à dresser une armature économique qui devra rentrer en résonance avec la capacité du territoire à offrir :

- Des logements en nombre et en qualité suffisants en direction des salariés, des jeunes en formation. Cette question est liée aux besoins importants de main d'œuvre, sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif, l'évolution des qualifications demandant une grande diversité du logement ;
- Un panel de mobilités pour accéder aux espaces d'emplois, depuis et vers le territoire ;
- Un cadre de vie de qualité, avec un développement qui préserve les ressources du territoire, offre des services à la population en adéquation avec la diversité des besoins.

La stratégie économique se fonde sur un projet de territoire devant démontrer sa capacité d'adaptation aux besoins des entrepreneurs et aux aspirations des salariés, qui évoluent. Sans compromettre son ADN productif, l'économie tertiaire et de services aux populations pourrait conforter le développement à long terme

du territoire et le positionner comme un carrefour économique global, pas simplement productif.

La matrice AFOM

ATOUTS

Territoire avec un dynamisme économique qui profite de l'influence Nantaise et s'appuie sur un réseau routier étoffé et le positionnement stratégique le long de l'A11, l'axe ferroviaire Est-Ouest
Rayonnement au-delà du pays d'Ancenis notamment par rapport au sud-Loire (en particulier Orée d'Anjou)
Peu de friches
Un appareil industriel robuste avec une diversification de l'économie locale (développement de la tertiariation avec l'augmentation de la sphère présentielle)
Entreprises rayonnantes de renommée internationale et entreprises endogènes en fort développement
Un tissu artisanal développé sur l'ensemble du territoire intercommunal

OPPORTUNITES

Opportunité de l'aménagement du quartier Gare pour implanter de nouvelles activités et services compatibles avec l'habitat
Identification du potentiel des bâtiments agricoles désaffectés pour l'agriculture
Des actions de requalification ZA de l'Hermitage, du Croissel, et Espace 23
Observatoire du foncier et inventaire des zones d'activités pour identifier les locaux vacants et suivre le foncier disponible
Territoire d'Industrie, CRTE, potentiel des villes moyennes pour la relocalisation des activités industrielles sur le territoire national.
Une politique sélective de réponse aux demandes d'implantations exogènes

FAIBLESSES

Manque de main d'œuvre, forte proportion d'emplois non qualifiés et intérimaires
Un grand nombre de zones quasi complètes sur le territoire, particulièrement sur le pôle central
Des contraintes d'aménagement de certaines zones prévues dans le SCOT de 2014
Pression de certaines activités (garage, cabinets vétérinaires...) pour venir dans les ZAE industrielles
Des difficultés pour proposer des offres à certaines activités : artisanat, activités du BTP, « commerce de gros » pour la population (concession automobile, bricolage), logistique
Des potentialités foncières en densification détenues quasi-exclusivement par des propriétaires privés

MENACES

Saturation des ZAE et épuisement du stock foncier sur les secteurs les plus stratégiques
Risque de restreindre les projets de développement des entreprises existantes qui doivent pouvoir s'adapter rapidement
Impossibilité de satisfaire des demandes d'envergure sur le secteur central prisé par les entreprises
Implantations d'activités non industrielles / artisanales dans les ZAE faute de solutions alternatives
Augmentation des demandes d'implantation d'entreprises exogènes, consommatrice d'espaces, en raison de la saturation de l'offre sur Nantes et Angers,

Les grands enjeux

➔ Des disponibilités foncières et immobilières d'entreprises à (re)constituer

- Accompagner le développement endogène et semi-endogène ;
- Poursuivre le maillage du territoire en proximité ;
- Renforcer la dimension qualitative des ZAE (limitation des bandes inconstructibles, règle de réciprocité entre habitat et activité économique pour prévenir les conflits d'usage et maintenir une activité économique dans le tissu urbain, mutualisation des espaces non productifs, végétalisation en lien avec des fonctions hydrauliques et/ou écologiques) ;
- Optimiser et requalifier les ZAE existantes ;
- Adopter des formes urbaines denses quand le type d'activité le permet.

➔ Une requalification de certains sites historiques

- Organiser les conditions d'une requalification des sites de l'Espace 23, de l'Hermitage (tous deux à Ancenis-Saint-Géréon) et du Croissel (Vallons-de-l'Erdre) ;
- Intégrer l'impact de la recomposition urbaine.

➔ Un commerce de proximité à maintenir

- Conforter le rayonnement et l'attractivité du pôle commercial majeur en accompagnant notamment son adaptation aux besoins des consommateurs ;
- Assurer un maillage commercial sur le territoire à travers les pôles secondaires et de proximité.

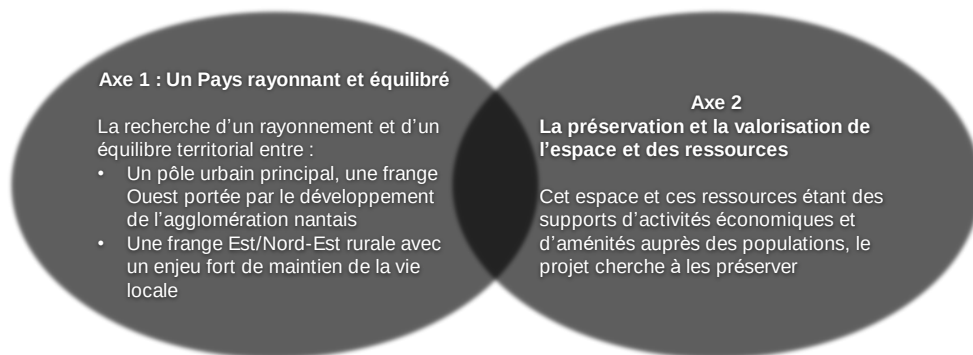
➔ Une attractivité économique à pérenniser

- Répondre aux besoins de main d'œuvre des entreprises, élément-clé de leur développement en créant, au sein du Pays d'Ancenis, les capacités d'accueil des populations nécessaires ;
- Conforter le tissu économique existant et accueillir des activités diversifiées et complémentaires pour notamment répondre aux besoins de l'économie présentielle et accueillir des profils de ménages plus diversifiés.

CONSOMMATION FONCIERE

Que dit le SCoT en vigueur ?

Le SCoT du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014 repose sur deux axes complémentaires :



Pour le développement économique :

- ➔ Un objectif maximum de 17,6 ha /an ;
- ➔ 30% du développement économique au sein de l'enveloppe urbaine (5,3 ha minimum).

Pour le développement résidentiel :

- ➔ Un objectif maximum de 23 ha/an ;
- ➔ 35% du développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine.

Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?

Pour le développement économique



(Source : Bilan du SCoT, 2019)

L'objectif de consommation foncière à vocation économique a été respecté, mais celui de renouvellement urbain n'a pas été atteint.

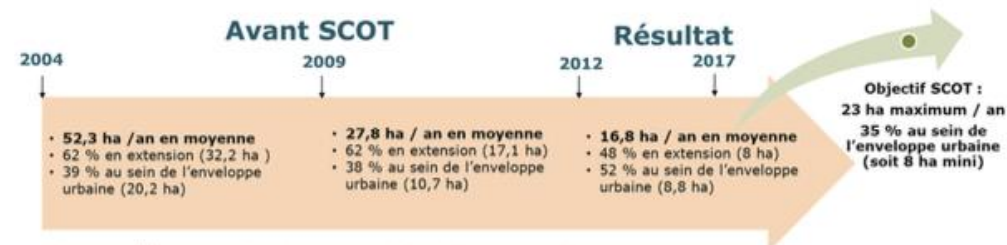
La conjoncture économique explique en grande partie la faiblesse de la consommation foncière (le bilan du SCoT a été réalisé sur la période 2012/2017, qui n'a connu qu'une dynamique économique faible, la période actuelle étant nettement plus favorable).

L'éloignement vis-à-vis de la cible en matière de renouvellement urbain s'interprète par :

- Le fait que la requalification de zones s'inscrit dans la durée, elle est tributaire de la nature des demandes d'implantation. En effet, au-delà de la question de l'espace disponible, il faut intégrer la problématique des conflits d'usages potentiels avec l'habitat à proximité. Aussi, l'objectif de renouvellement urbain pour le développement économique est moins maîtrisable que pour l'habitat ;
- Le fait que le territoire comporte très peu de friches en raison de son dynamisme économique et la quasi-totalité des potentialités foncières en densification est détenue par des propriétaires privés.

En conclusion, sur la période 2012-2017, plus de 5 ha / an en moyenne ont été nécessaires pour maintenir l'économie sur le territoire (sans accueil de nouvelles entreprises), répondre aux besoins des entreprises déjà installées et ainsi conforter l'activité économique.

Pour le développement résidentiel



Consommation d'espaces 2012-2017		
Bourg	12.1 ha / an dont 5.9 ha en extension	72 %
Hors bourg	4.7 ha / an dont 2.1 ha en extension	28 %

(Source : Bilan du SCoT, 2019)

L'objectif de consommation foncière à vocation résidentielle a été également respecté, avec notamment 52 % en renouvellement urbain.

Quel état des lieux ?

Propos liminaire : le diagnostic réalisé en 2021 dans le cadre du SCoT révisé s'appuyait, sur l'analyse de la consommation d'espaces sur leur seul outil disponible à ce moment-là : l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS).

Cet outil, malgré ses avantages (données annuelles disponibles automatiquement, choix de l'échelon territorial d'observation, etc.), laisse apparaître des désavantages importants qui peuvent nuire à une observation fiable pourtant nécessaire. L'ONAS, basé sur les données fiscales¹³ et non sur la consommation observée, ne permet pas, notamment, d'identifier sur une carte les espaces comptabilisés comme consommés à l'échelle infra-communale et peut donc fragiliser le choix de développement des élus.

Afin de pallier les manquements de l'outil ONAS, **les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire (AURAN et ADDRN), le Département de Loire-Atlantique et la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique (DDTM44) ont co-construit l'outil d'observation « Conso ZAN 44 »**. Cet outil présente l'intérêt d'exploiter des bases de données locales et de spatialiser les surfaces d'ENAF consommées à une échelle infra-communale.

Outil d'analyse partagé, il a été consolidé suite à une phase de consultation de l'ensemble des EPCI. « Conso ZAN 44 » permet également aux collectivités de comptabiliser les espaces consommés par les ZAC selon les possibilités offertes par la loi. Enfin, cet outil permet une lecture homogène de la consommation d'ENAF à l'échelle départementale pour les services des collectivités, des EPCI, de l'État et leurs partenaires.

« Conso ZAN 44 » est composé de données géographiques, d'un tableau synthétique explicitant les consommations à l'échelle des EPCI et collectivités, d'une note d'accompagnement technique et d'une plaquette de présentation. Ces documents ont été adressés formellement par courrier cosigné du Préfet de la Loire-Atlantique, du Président du Conseil départemental de Loire Atlantique, des présidents des 2 agences d'urbanisme précitées en juillet 2024.

« Conso ZAN 44 » est mis à disposition sur les sites internet des deux agences d'urbanisme partenaires. Un espace est considéré comme consommé dès que les travaux ont démarré

Après avoir bénéficié de données stabilisées pour les deux outils en février 2024, les élus de la COMPA ont choisi l'outil ConsoZAN44, c'est donc cet outil qui structure les travaux du SCoT.

Une consommation foncière globale tendanciellement à la baisse depuis 2004

Depuis 20 ans, la COMPA s'inscrit dans une dynamique continue de sobriété foncière.

En effet, le bilan du SCoT réalisé en 2019 démontre les efforts du territoire pour moins consommer d'espaces en volume et en extension (pour le volet résidentiel), bien que ce constat doit être nuancé à la vue d'une production de logements moins importante que prévue.

La consommation d'espaces (en moyenne par an) à vocation résidentielle a été divisée par 3 entre 2004 (qui était supérieure à 50 ha) et 2017 (17 ha).

Si, entre 2004 et 2009, la consommation d'espaces à vocation résidentielle était en moyenne de 52 ha par an (62% en extension), elle n'était plus que de 28 ha entre 2009 et 2012 et 17 ha entre 2012 et 2017 (48% en extension).

La consommation d'espaces (en moyenne par an) à vocation économique a été divisée par plus de deux entre 2004 (qui était de 21 ha) et 2017 (8 ha) mais les objectifs de renouvellement urbain n'ont pas été atteints (23% pour un objectif de 30%).

Cette réduction tendancielle de la consommation foncière se vérifie quelles que soient les sources, les méthodes, les périodes de référence (temps long ou court).

Sur la période 2009-2021, à l'échelle du Pays d'Ancenis : 339,1 ha de surfaces naturelles, agricoles et forestières ont été consommées, soit une moyenne de 28,3 ha/an.

L'outil ConsoZAN44 fait apparaître une catégorie « Autre » (cf tableau ci-contre) qui correspond principalement aux nouvelles infrastructures routières. Par simplification et pour être en cohérence avec les chiffres présentés dans le projet

¹³ Consommation foncière sur la période de référence : 377 hectares

de SCoT, on se focalisera uniquement sur le ratio des vocations résidentielles et économiques. Pour la période 2009-2021, 59% du foncier consommé l'a été pour la vocation résidentielle et 41% pour la vocation économique.

Si on compare les secteurs géographiques, les secteurs Centre et Ouest ont été les plus consommateurs de foncier (respectivement, 41% et 31%) en lien avec leurs dynamiques de développement résidentiel et économique quand les secteurs Est et Nord ont consommé respectivement 14 et 15% de foncier.

Sauf pour le secteur Centre, le moteur de la consommation foncière est majoritairement dû au développement résidentiel (59% pour les secteurs Est et Nord, 69% pour le secteur Ouest contre 34% pour le secteur Centre).

La période 2009-2021 reste particulière car elle a été impactée par une forte atténuation de la demande d'implantation ou de développement de la part des entreprises et autres investisseurs économiques, notamment à la suite de la crise de 2011 qui a frappé le tissu productif national.

La faiblesse de la consommation foncière à vocation économique s'explique également par les capacités d'accueil des espaces économiques déjà aménagés ou en cours d'aménagement.

Plusieurs éléments doivent être remarqués :

- Les nouvelles zones d'activité ont peine à être créées pendant la période (contrainte de zones humides, rétention foncière, conflit/concurrence d'usage, etc.) ;
- Dans ce cadre, plusieurs grandes entreprises du territoire ont procédé à des acquisitions foncières hors zones d'activité, acquisitions que ne maîtrisent pas les collectivités. La faiblesse des disponibilités dans les ZAE a été en quelque sorte relayée par un développement privé. Le graphique de la page suivante montre l'évolution de la commercialisation des ZAE par la COMPA et les acquisitions foncières « privées » des grandes entreprises de 2003 à 2021 ;
- la période la plus récente a vu un développement de la demande, certaines entreprises souhaitant venir sur le territoire car les ZAE des métropoles voisines sont saturées.

Au vu des besoins identifiés pour renforcer l'assise économique du territoire (mise en œuvre du schéma directeur des zones d'activités, contrat « Territoires d'industrie »), le Pays d'Ancenis doit prévoir un volume foncier suffisant tout en s'inscrivant dans une dynamique de sobriété dans l'usage des ressources et dans les impacts sur les milieux.

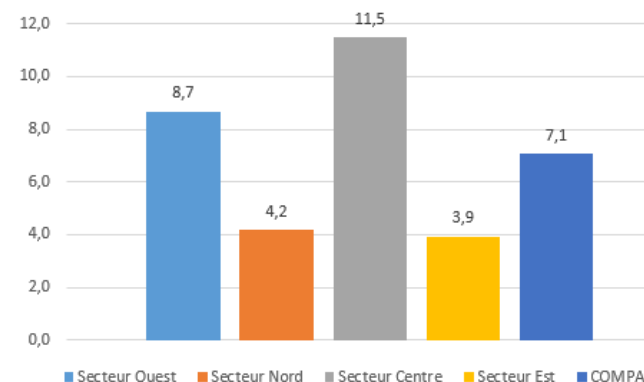
Consommation foncière 2009-2021 par secteur et typologie

(Source : AURAN – Outil CONSOZAN44)

Secteurs	Total	Activités	Habitat et mixte	Autre	Friche
Secteur Ouest	104,2	30,1	71,5	2,6	
Secteur Nord	50,1	17,6	29,6	2,8	
Secteur Centre	137,6	57,2	47,3	33,1	
Secteur Est	47,2	18,0	27,8	0,0	1,4
COMPA	339,1	122,9	176,2	38,5	1,4
Consommation totale/an	28,3	10,2	14,7	3,2	0,1

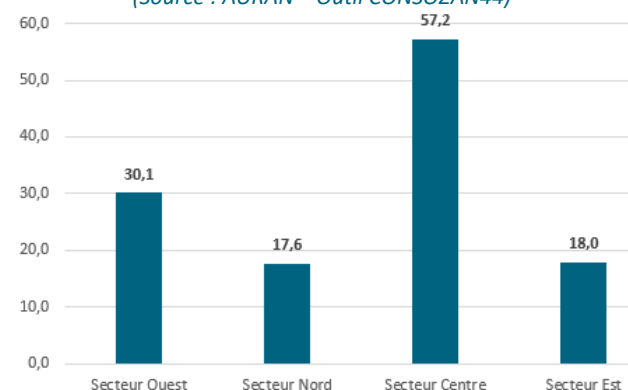
Consommation foncière 2009-2021 en moyenne par an de chaque secteur de la COMPA

(Source : AURAN – Outil CONSOZAN44)



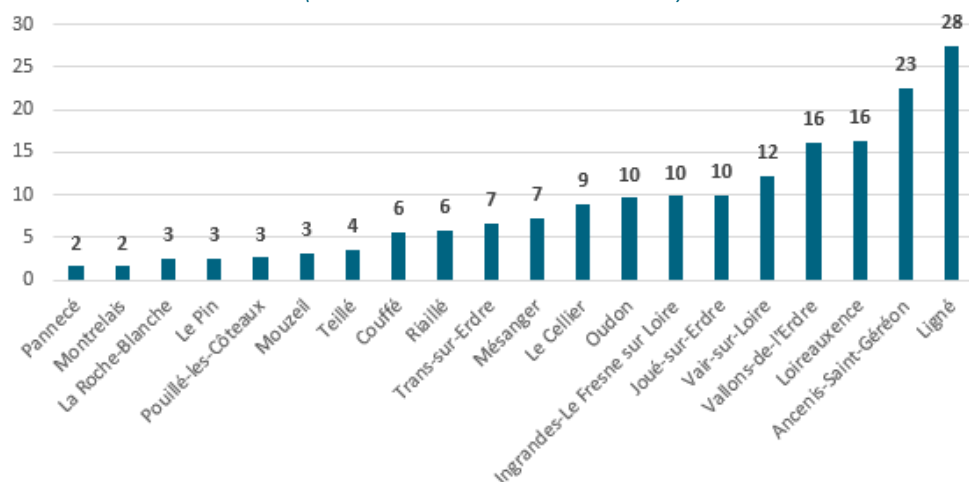
Consommation foncière 2009-2021 par secteur pour le développement économique

(Source : AURAN – Outil CONSOZAN44)



Consommation foncière 2009-2021 par commune pour l'habitat

(Source : AURAN – Outil CONSOZAN44)



Une évolution contrastée de la consommation au sein de l'enveloppe urbaine

L'évolution contrastée s'observe à deux niveaux d'analyse :

- Des pas de temps ;
- De la consommation foncière par vocation.

Suivant les pas de temps considérés, les conclusions relatives à la dynamique de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas les mêmes. En effet, à l'instar de la production de logements sur 2009-2022 (cf développement supra), les évolutions ne sont pas linéaires et les données disponibles à l'échelle du Pays d'Ancenis n'apparaissent pas adaptées pour traduire les évolutions contrastées dans le temps et dans l'espace.

Ainsi, si on considère comme dans le bilan à 6 ans du SCoT (2019) des pas de temps courts, entre 2004 et 2009, la consommation d'espaces à vocation résidentielle était à 62% réalisée en extension de l'enveloppe urbaine alors qu'entre 2012 et 2017, cette proportion n'était plus que de 48%, ce qui montre une augmentation tendancielle de la part de logements réalisée au sein de

l'enveloppe urbaine, à mettre en regard de l'objectif de 35% *a minima* à réaliser dans l'enveloppe urbaine fixé dans le SCoT de 2014.

Si on considère en revanche l'ensemble de la période 2011-2025, les conclusions sont plus nuancées, l'effort apparaît plus modéré (32% de logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 20 points de moins que sur la période 2012-2017).

Ces chiffres divergents illustrent les limites des outils d'analyse de la consommation d'espaces à une échelle globale. L'échelle communale apparaît sans doute plus adaptée pour analyser les évolutions de la morphologie urbaine dans le temps et dans l'espace.

L'analyse comparative entre secteurs met toutefois en exergue des disparités : les secteurs Centre et Ouest, qui produisent le plus de logements et consomment le plus de foncier augmentent plus fortement leur part de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Concernant la consommation foncière à vocation d'activité, les chiffres relatifs aux pas de temps courts et longs convergent en revanche vers le même constat : l'objectif chiffré de densification fixé dans le SCoT de 2014 n'est pas atteint en raison de plusieurs facteurs développés supra (nature industrielle des entreprises, maîtrise foncière privée des espaces situés en densification...). Fixer un objectif chiffré de densification pour la vocation économique n'apparaît pas pertinent.

Taux de renouvellement urbain entre 2011 et 2021 par secteur et vocation

(Source : ConsoZAN44)

	Total RU	Activités	Habitat et mixte
Secteur Ouest	26%	10%	31%
Secteur Nord	23%	18%	28%
Secteur Centre	23%	12%	41%
Secteur Est	13%	2%	20%
COMPA	23%	11%	32%

Depuis 2021

Précaution de lecture : l’observation réalisée sur un pas de temps relativement court nécessite un certain recul dans l’interprétation particulièrement pour la consommation par secteur ou par vocation dans la mesure où la consommation foncière peut reposer sur un nombre très limité d’opérations.
Par ailleurs, ces chiffres font état de la consommation foncière réellement constatée et ne prennent pas en compte la circulaire du 31 janvier 2024 mentionnée dans le DOO du SCoT.

Sur la période août 2021- septembre 2025, 75,5 ha ont été consommés ce qui, en année pleine, représente une moyenne de 18,9 ha par an et correspond donc à une baisse de plus de 9 ha par an par rapport à la consommation moyenne annuelle sur la période 2009-2021.

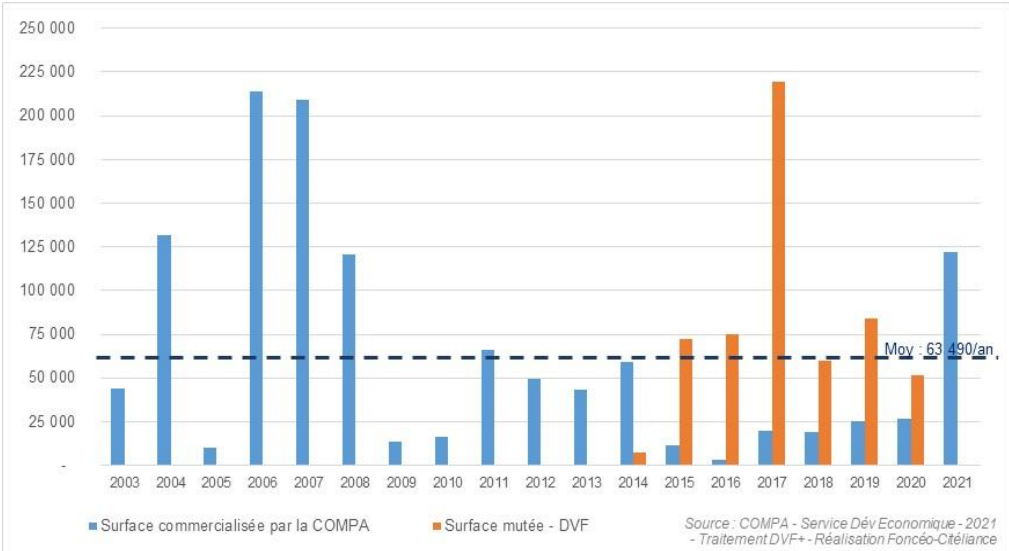
Si on compare les secteurs entre eux, en termes de volume, on reste sur les tendances observées sur la période 2009-2021 : les secteurs Centre et Ouest consomment respectivement 38% et 29% du foncier alors que les secteurs Est et Nord consomment respectivement 16,5% et 16%.

Le développement résidentiel constitue la source majoritaire de consommation foncière (73%), sa proportion est en augmentation par rapport à la période 2009-2021. Seuls les secteurs Centre et Est se situent en deçà de la moyenne du Pays (respectivement 61% et 70% pour habitat et mixte).

Consommation foncière 2021-2025 par secteur et typologie
(Source : COMPA)¹⁴

	Total	Activités	Habitat et mixte
Secteur Centre	29,0	11,3	17,8
Secteur Ouest	21,7	3,7	18,0
Secteur Nord	12,3	1,6	10,7
Secteur Est	12,5	3,7	8,8
COMPA	75,5	20,2	55,3
Consommation totale/an	18,9	5,1	13,8

Évolution de la commercialisation des ZAE par la COMPA et des acquisitions foncières (en orange) par les grandes entreprises 2009 et 2019 (Source : Service Développement Economique de la COMPA, traitement DVF, réalisation FONCEO-CITELIANCE, 2021



¹⁴ Observation entre août 2021 et 1^{er} septembre 2025

Ce qu'il faut retenir

➡ Une trajectoire de sobriété foncière engagée depuis 2004 :

Entre 2004 et 2009

- Une moyenne de consommation de foncier par an de 73 ha :
 - 52 ha pour la vocation résidentielle
 - 21 ha pour la vocation économique

➡ 339,1 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2021 soit une moyenne de 28,3 hectares par an soit une consommation divisée par 2,6

- 176,2 ha pour l'habitat (14,7 ha par an en moyenne), ce qui représente 59% de la consommation et une division par 3,7 de la consommation ;
- 122,9 ha pour les activités (10,2 ha par an en moyenne), ce qui représente 41% de la consommation et une division par 2 de la consommation. Toutefois, cet étiage relativement bas dans la consommation pour un territoire industriel ne correspond pas une baisse des besoins (cf développements supra).

➡ Depuis 2021 : une consommation qui poursuit sa baisse tendancielle et une consommation toujours majoritairement liée à la vocation résidentielle

Points d'analyse

La dynamique de sobriété foncière du territoire du Pays d'Ancenis est engagée depuis 20 ans.

La vocation résidentielle

Structurellement, la consommation foncière est majoritairement due à la vocation résidentielle.

En effet, la production de 80% en individuel pur engendre une consommation foncière mécaniquement une consommation foncière plus importante.

Toutefois, comme indiqué précédemment, la réduction de la consommation foncière sur la vocation résidentielle est engagée et continue depuis 2004. Les PLU plus contraignants sur la densité, le renchérissement du coût du foncier, les évolutions sociétales sont de nature à expliquer les évolutions notables : des parcelles plus petites, développement des logements individuels groupés et des petits collectifs, ...

Le bilan du SCoT (2019) illustre également ces évolutions. En effet, les objectifs de construction étaient de 35 % au sein de l'enveloppe urbaine, le résultat étant que 52 % de la construction a été réalisé au sein de ces enveloppes, avec une diminution drastique de la construction « en extension ». Mais le nombre de logements a été inférieur à l'objectif, la limitation de la consommation d'espace à vocation résidentielle étant sans doute davantage liée à ce facteur, plus qu'à une densité qui ne progresse que faiblement.

La vocation économique

Structurellement, la consommation foncière à vocation économique est minoritaire et se situe autour de 10 ha par an en moyenne.

Toutefois, le delta entre les surfaces commercialisées par la COMPA et les surfaces mutées met en exergue l'insuffisance de l'offre au regard des besoins même endogènes.

Le bilan du SCoT (2019) montre que la décrue est notable, liée au rythme de création/commercialisation des zones d'activité, avec cependant une difficulté à développer l'emploi au sein du tissu urbain (23 % de la consommation foncière au sein des espaces urbanisés, contre un objectif de 30 % dans le SCoT approuvé). Il est à noter que le foncier utilisé par certaines entreprises est transformé en foncier à destination résidentielle quand cette entreprise part, ce qui tend à limiter les emprises destinées à l'activité économique.

La conjoncture déprimée liée à la crise de 2008 explique en partie ces résultats, mais la situation du Pays d'Ancenis au regard de la consommation d'espaces a montré une certaine capacité à s'organiser et à faire évoluer ses pratiques d'aménagement, comme le montrent les projets de requalification de ZAE, l'adoption d'une politique sélective de réponse aux demandes d'implantations (cf supra) consistant, notamment, à ne pas accepter l'implantation d'activités logistiques non liées à la satisfaction des besoins industriels du territoire et limiter les projets exogènes. La tension entre offre et demande apparaît particulièrement marquée sur le pôle central.

Les potentiels fonciers en densification sont pour la quasi-totalité sous maîtrise foncière privée et le territoire dispose de peu de friches, ce qui rend incontournable l'extension des ZAE existantes et peut rendre nécessaire, à la marge, la création ex-nihilo de nouvelles zones.

Cette perspective représente un véritable défi pour un territoire qui dispose de potentiels de croissance évidents, notamment sur le plan industriel (avec le programme national « Territoires d'industrie », qui a comme objectif d'accélérer le développement industriel).

Les grands enjeux

➔ Une stratégie de développement économique à penser à l'horizon du SCoT pour consolider le modèle économique productif du territoire

- Définir un volume de consommation foncière en cohérence avec les besoins économiques, pour conforter les besoins endogènes et semi-endogènes du tissu productif du territoire (industrie, tissu artisanal...) ;
- Structurer une offre en immobilier d'entreprises pour maintenir la création d'entreprises et offrir un parcours résidentiel pour les entreprises ;
- Renforcer la dimension qualitative des ZAE (limitation des bandes inconstructibles, règle de réciprocité entre habitat et activité économique pour prévenir les conflits d'usage et maintenir une activité économique dans le tissu urbain, mutualisation des espaces non productifs, végétalisation en lien avec des fonctions hydrauliques et/ou écologiques) ;
- Optimiser et requalifier les ZAE existantes ;
- Adopter des formes urbaines denses quand le type d'activité le permet.

➔ Une stratégie de développement reposant sur plusieurs axes et relayée par le PLH3 (2023-2029) et les suivants

- Produire un volume important de logements pour répondre au déficit structurel ;
- Poursuivre, à l'instar du SCoT de 2014, la répartition de l'effort de production de logements dans une logique de polarisation et d'équilibre territorial ;
- Poursuivre, sur l'ensemble du territoire, les efforts vers un habitat :
 - plus diversifié en termes de formes urbaines et de produits logements,
 - compatible avec un cadre de vie rural et qualitatif,
 - permettant de recréer les conditions d'un parcours résidentiel au sein du territoire et de fidéliser les ménages.

➔ Une compatibilité avec la loi Climat & Résilience

- Prendre en compte les particularités et les besoins du territoire pour organiser la sobriété foncière sur l'ensemble du territoire de la COMPA afin d'asseoir une trajectoire sobriété foncière renforcée dans la perspective de 2050 ;
- Renforcer les centres-bourgs comme lieu prioritaire de développement de l'urbanisation à l'échelle communale.

SYNTHESE

Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?

Le SCoT, un document au service des territoires

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Pays d'Ancenis (COMPA) est un document de planification et de programmation local et stratégique.

Il définit les orientations d'aménagement du territoire à 20 ans et assure la cohésion d'ensemble des documents d'urbanisme locaux et des politiques sectorielles mises en œuvre par des règles du jeu applicables à tous.

Le SCoT n'est pas un document qui limite la portée des souhaits et des actions des collectivités locales. Au contraire, en établissant des règles, il guide sans pour autant contraindre. En effet, il laisse le libre choix des outils à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs que les élus ont eux-mêmes fixés dans le cadre de la procédure de révision.

La philosophie du SCoT

Le 13 décembre 2000, la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbains) crée le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

De cette loi en est ressorti la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les différentes politiques sectorielles : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace... dans une perspective de développement durable.

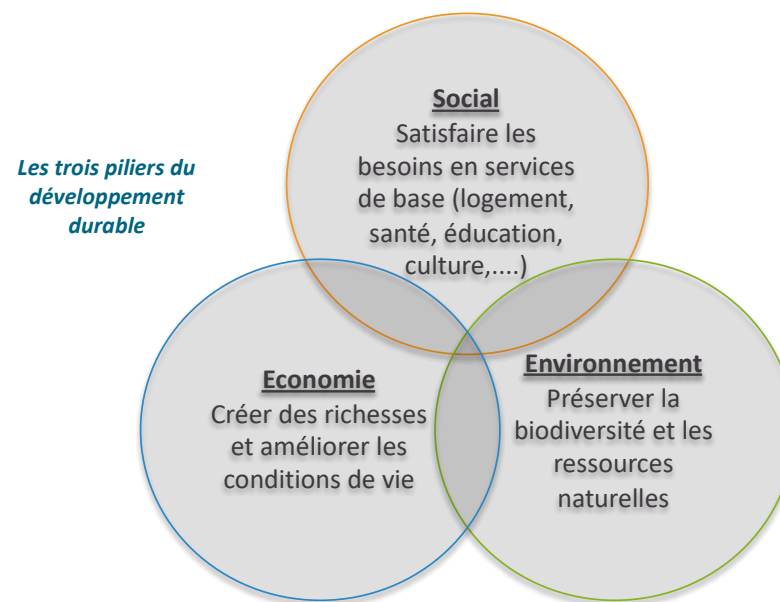
Dès lors, le SCoT devient l'outil stratégique de conception, de mise en œuvre et de suivi de la planification sur un territoire.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement ou Grenelle 2 du 12 juillet 2010 est venue donner une nouvelle impulsion au SCoT en renforçant son rôle et son caractère prescriptif. Désormais, les documents d'urbanisme et de planification doivent inscrire leurs actions dans le sens d'un développement durable renforcé. C'est ainsi que de nouveaux enjeux sont à prendre en considération comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la

préservation de la biodiversité, ou bien encore la limitation de la consommation de l'espace agricole et naturel.

Les SCoT sont des documents d'urbanisme élaborés à l'initiative des élus, qui visent à renforcer les coopérations entre les collectivités territoriales suivant les principes du développement durable et de ses trois piliers : social, économie et environnement.

Le développement durable étant défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Rapport Brundtland, 1987).



Le SCoT, un document pour mettre en œuvre le développement durable

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme énumère les objectifs que les collectivités doivent attendre dans le respect du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le SCoT doit donc s'inscrire dans un processus où la réflexion transversale doit permettre d'atteindre les objectifs concourant au développement durable.

Ces objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, s'inscrivent dans un schéma de complémentarités qui entend améliorer, et non dégrader, le cadre et la qualité de vie des citoyens sur court, moyen et long termes.

Le SCoT, un document stratégique pour valoriser les spécificités du territoire

Le SCoT est un document de planification supra-communal. Il donne une vision stratégique, tout en interrogeant l'avenir à long terme du territoire.

Cette stratégie traduit la réponse des élus aux enjeux et défis auxquels le territoire est et sera confronté.

En ce sens, le SCoT est bien plus qu'un document programmatique. Il fixe une vision partagée pour l'avenir du territoire.

Le cap, pour être établi, implique une prise en compte et le respect des particularismes locaux : identité, savoir-faire, mode de développement, tissu économique, paysage, biodiversité...

Le parti pris du SCoT de la COMPA réside dans cette logique où ce sont les différences et particularismes entre les secteurs Ouest, Nord, Centre et Est qui sont à la source du projet, car complémentaires.

Cette conception du SCoT permet de fixer des objectifs partagés, dans le respect mutuel des communes et de l'intercommunalité.

Le SCoT, un document normé et répondant à une exigence de hiérarchie des normes

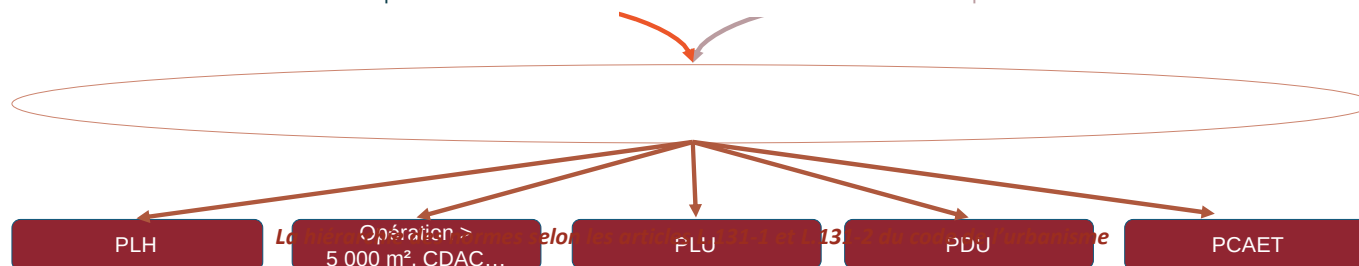
Le SCoT est à la fois :

- Le document pivot qui met en cohérence les différentes politiques sectorielles et publiques à l'œuvre ou à venir sur l'ensemble du territoire ;
- Le document intégrateur appliquant et déclinant les politiques nationales, régionales, départementales et thématiques (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ...) sur son périmètre ;
- Le document de référence qui sécurise les relations juridiques entre les documents de planification communaux ou intercommunaux et les documents ou normes supérieurs. A cet égard, les Plans Locaux d'Urbanisme auront à assurer leur compatibilité à l'égard du SCoT seulement.

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Egalité des Territoires (règles)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Plan de gestion des Risques d'Inondation
- Plan d'Exposition au Bruit
- Le Schéma Régional des Carrières
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- ...

Compatibilité*

Prise en compte*



*La compatibilité : implique le respect de l'esprit de la règle et sous-entend une certaine marge de manœuvre pour la préciser. Elle s'écarte de la conformité en ce qu'elle n'est pas une prescription identique de la règle. Tout naturellement, le SCoT est amené à être conforme aux lois, par exemple.

*La prise en compte : induit de ne pas remettre en cause la règle. Il s'agit d'une relation à peine plus souple que l'obligation de compatibilité. En effet, la prise en compte, non définie par le code de l'urbanisme, a été interprétée par la jurisprudence comme permettant de s'écarter de la norme de référence, exceptionnellement sous le contrôle du juge et pour motif d'intérêt général.

Le contexte et le cadre de la révision du SCoT

Le SCoT en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Pays d'Ancenis (COMPA) a été approuvé le 28 février 2014.

Celui-ci repose sur deux axes : un Pays rayonnant et équilibré et la préservation et la valorisation de l'espace et des ressources.

Axe 1 : Un Pays rayonnant et équilibré :

- La recherche d'un rayonnement et d'un équilibre territorial entre un pôle urbain principal, une frange Ouest dynamique démographiquement et économiquement portée par le développement de l'agglomération nantaise et une frange Est/Nord-Est plus rurale où le maintien d'une vie locale (commerces, services) est un enjeu fort.

Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources :

- La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources dans un contexte de dynamisme résidentiel et économique. Supports d'activités économiques, de loisirs et de biodiversité, les espaces agricoles et naturels nécessitent une attention particulière. De la même manière, le projet se doit de limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment sur les ressources naturelles (eau, ...).

Un certain nombre d'objectifs accompagnent ces axes :

Un Pays rayonnant et équilibré

- S'appuyer sur une organisation multipolaire
- Habiter et vivre en Pays d'Ancenis
- Connecter et mettre en réseau le territoire
- Développer activités et emplois

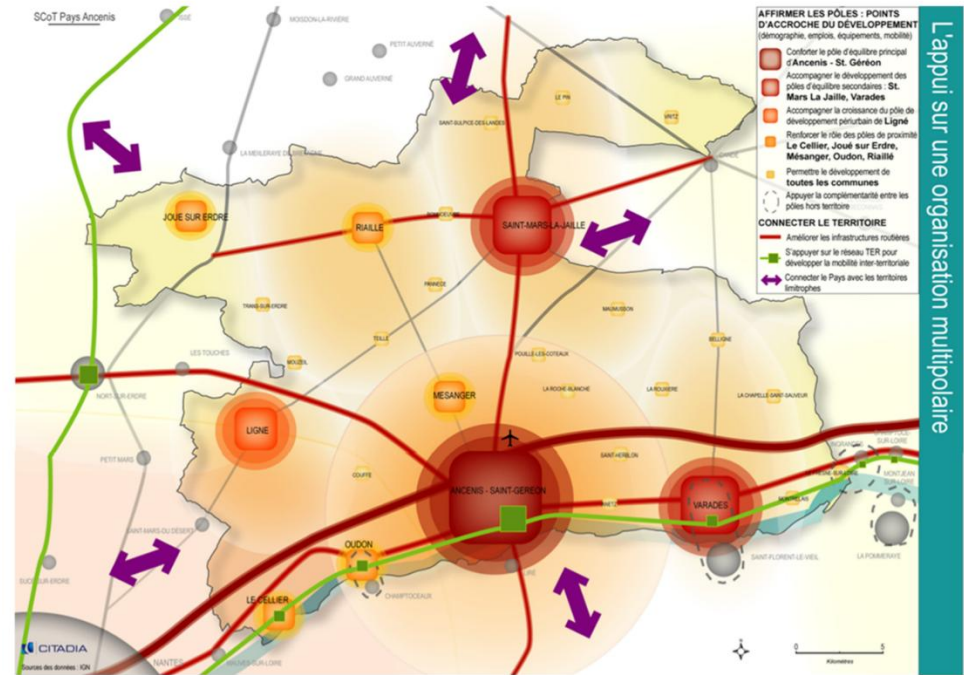
La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain
- Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local
- Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue
- Préserver et valoriser les ressources

Le développement urbain du Pays d’Ancenis s’appuie sur une organisation multipolaire du territoire :

- Le confortement et le renforcement des pôles d’équilibre d’Ancenis-Saint-Géréon (pôle d’équilibre principal), de Saint-Mars-la-Jaille et Varades (pôles d’équilibre secondaires) et de Ligné (pôle de développement périurbain) ;
- Le renforcement des pôles de proximité du cellier, de Joué-sur-Erdre, de Mésanger, d’Oudon et de Riaillé ;
- Le renforcement des bourgs dans toutes les communes, avec comme corollaire la limitation du mitage.

L’organisation territoriale du SCoT en vigueur
(Source : COMPA)



Le SCoT s’est construit au travers des objectifs suivants :

Démographie		Croissance démographique maîtrisée, en retrait par rapport à la période précédent: • Taux de croissance annuelle moyen : 1,1%/an • Population à 2030: 75 000 habitants
Construction neuve (habitat)		Un besoin en construction neuve en fléchissement au regard de l'accueil de population attendu: • 400 logements/an
Activités		• Poursuite de l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires • Maintien, voire augmentation du ration nombre d'emplois/population active
Maillage urbain		• Confortement de la logique de pôles: • 38% de construction dans les pôles d'équilibre principal ou secondaires ou assimilés • 25% de construction dans les pôles de proximité • Confortement des bourgs • Réduction du mitage
Consommation d'espaces		• Réduction de la consommation d'espaces: • 40 ha/an maximum • 41% de réduction par rapport à 1999-2009 • Priorité au renouvellement urbain par rapport à l'extension (habitat et activités) • Densification des opérations • Moyenne de 18 lgts/ha pour l'habitat

Les évolutions du contexte institutionnel

Depuis l'approbation de son SCoT, le territoire de la COMPA a vu son périmètre évoluer et des communes nouvelles créées.

L'intégration des communes historiques de Freigné et d'Ingrandes vaut extension du périmètre. Conformément à l'article L.143-10 du code de l'urbanisme « l'établissement public prescrit, au plus tard lors de la délibération qui suit l'analyse des résultats de l'application du schéma en vigueur prévue à l'article L. 143-28, l'élaboration d'un schéma ou la révision, ou la modification de l'un des schémas en vigueur, pour couvrir l'intégralité du périmètre étendu de schéma de cohérence territoriale ».

Également, 5 communes nouvelles sont apparues :

- Loireauxence (Varades, Belligné, La Chapelle Saint-Sauveur, La Rouxière) ;
- Vair-sur-Loire (Anetz, Saint-Herblon) ;
- Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire (Ingrandes-sur-Loire, Le Fresne-sur-Loire, Saint-Sigismond) ;
- Vallons-de-l'Erdre (Freigné, Maumusson, Saint-Mars-la-Jaille, Vritz, Saint-Sulpice-des-Landes, Bonnoeuvre) ;
- Ancenis-Saint-Géréon (Ancenis, Saint-Géréon).

A noter que le périmètre du SCoT se situe sur deux départements : la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire pour la seule commune d'Ingrandes – Le Fresne-sur-Loire.

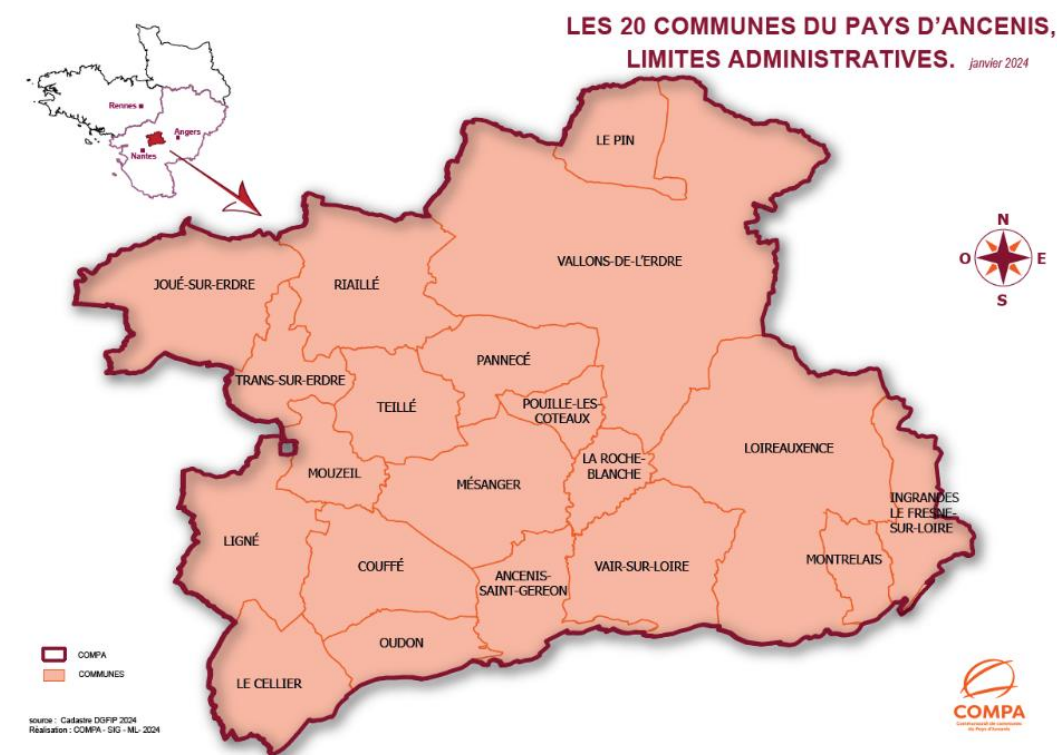
Les démarches permettant d'approfondir les orientations du SCoT en vigueur

Le SCoT en vigueur a permis de faire évoluer certaines pratiques en matière d'aménagement qui cherchent désormais à privilégier le renouvellement urbain aux extensions urbaines et à urbaniser en continuité des enveloppes urbaines existantes.

Le SCoT en vigueur a enclenché une dynamique de réflexion, traduite par des démarches et politiques intercommunales, dont les conclusions peuvent approfondir certaines orientations du SCoT :

- Projet Alimentaire Territorial (PAT) ;
- Programme Local de l'Habitat 3 (2023-2029) ;
- Schéma de secteur du Pôle Central (2022) ;

- Etude foncière COMPA (2020-2022) ;
- Schéma Directeur des Zones d'Activités (2019) ;
- Actualisation du projet de Territoire ;
- Démarche d'attractivité du Pays d'Ancenis ;
- Schéma gérontologique ;
- Stratégie de santé ;
- Plan de Mobilité simplifiée du Pays d'Ancenis (4 juillet 2024) ;
- Plan Climat Air Énergie Territorial.



Les évolutions du contexte réglementaire

Le code de l'urbanisme a subi des modifications sensibles depuis l'approbation du SCoT en 2014.

Ainsi, le SCoT doit être rendu pleinement compatible avec les lois ALUR, LAAF, ELAN et anticiper les apports de la loi Climat & Résilience.

Dans cette perspective, le SCoT en révision doit :

- Renforcer la prise en compte de la thématique des déplacements ;
- Préciser davantage les objectifs et orientations en matière de préservation de la biodiversité, des terres agricoles et de maintien de l'activité agricole ;
- Identifier les espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation ;
- Intégrer dans le DOO un chapitre comportant des orientations relatives à l'équipements commercial et artisanal ;
- Prévoir un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- Préciser, par secteur géographique, les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Préciser les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique.

Certaines thématiques sortent renforcées des évolutions législatives :

- La lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation / artificialisation des sols, dans l'optique d'atteindre le 0 artificialisation nette à 2050 ;
- Le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- L'équilibre et la complémentarité des polarités urbaines et rurales ;
- L'agriculture contribuant à la satisfaction des besoins alimentaires locaux ;
- L'offre d'habitat adaptée aux nouveaux modes de vie.

Synthèse de l'analyse des résultats de l'application du SCoT

- Certains objectifs fixés n'ont pas été atteints (accueil de population, construction de logements, densité, objectif de renouvellement urbain pour le développement économique), mais le suivi des indicateurs montre que la situation évolue positivement ;
- L'organisation urbaine du Pays d'Ancenis apparaît cohérente en écho des réalités et usages territoriaux ;
- Le niveau d'emploi a augmenté et le ratio emplois/actifs est orienté à la hausse ;
- La consommation d'espaces naturels et agricoles a diminué, notamment pour l'habitat, mais l'objectif de construction n'a pas été atteint (241 logements par an commencés entre 2014 et 2018 contre un objectif de 400) ;
- Un phénomène de recentrage sur les pôles, notamment sur le pôle principal, est constaté en matière de construction de logements ;
- L'offre commerciale est satisfaisante et se développe sur les espaces dont les bâtiments sont récents : Espace 23, Bois Jauni, mais les outils réglementaires n'ont pas permis de restreindre l'implantation de petits commerces au sein de l'Espace 23 ;
- Un travail d'identification et de préservation des haies dans les PLU a été mené en concertation avec le milieu agricole.

Objectifs à poursuivre dans le cadre de la révision

La révision devra répondre aux évolutions réglementaires et territoriales :

- Étendre le périmètre aux communes historiques de Freigné et Ingrandes ;
- Intégrer les nouveaux documents supra-communaux (SRADDET en cours d'élaboration, SDAGE Loire-Atlantique 2022-2027, SAGE Estuaire de la Loire et SAGE Vilaine en cours de révision, PGRI 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, ...) ;

- Intégrer les dispositions du code de l'urbanisme issues des lois ALUR, ELAN, Climat & Résilience ;
- Incorporer un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

La révision du SCoT doit également tenir compte de la reconnaissance du Pays d'Ancenis en tant que « Territoires d'Industrie ».

Enfin, un certain nombre d'objectifs devront être poursuivis, comme le prévoit la délibération du 19 décembre 2019 prescrivant la révision du SCoT :

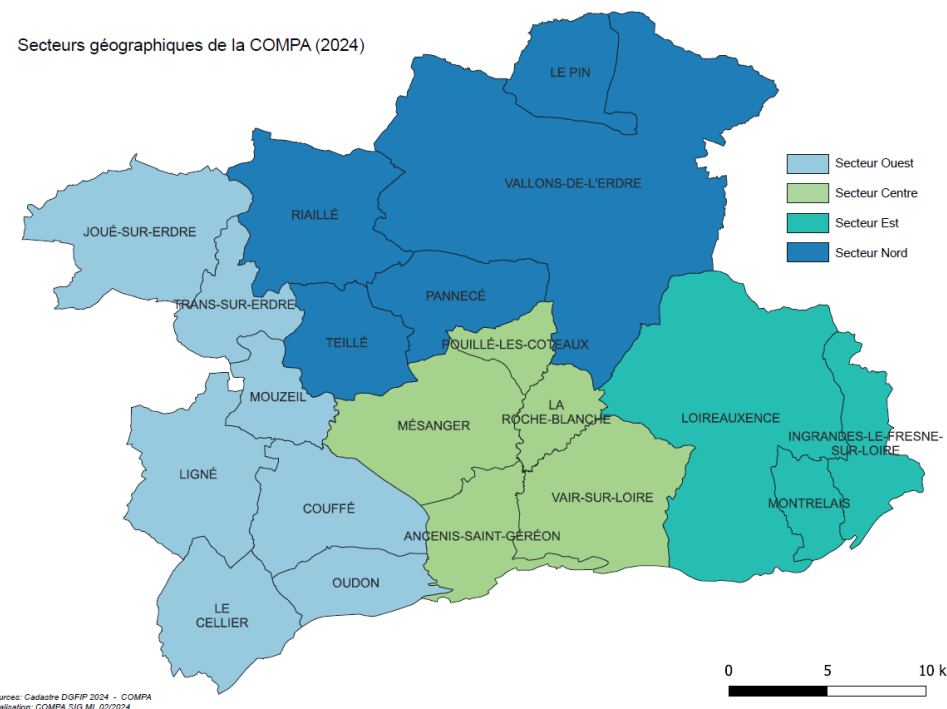
- Assurer le positionnement du Pays d'Ancenis dans l'organisation régionale, notamment sur l'axe ligérien ;
- Accueillir de la population pour répondre aux besoins de l'écosystème économique du territoire ;
- Permettre le parcours résidentiel des ménages et répondre à leurs besoins au travers d'une production plus diversifiée des logements ;
- Travailler sur la vocation des espaces d'activités économiques et leur complémentarité ;
- S'assurer de l'adéquation de l'armature commerciale avec les besoins de la population et du positionnement de l'Espace 23 à l'échelle du Pays d'Ancenis et au-delà en complémentarité des autres centralités commerciales ;
- Conforter l'activité agricole et ses espaces en adéquation du développement territorial ;
- Intégrer les enjeux et besoins qui se sont intensifiés depuis l'approbation :
 - La question énergétique et environnementale ;
 - L'évolution des modes de vie, de consommer et de se déplacer ;
 - L'anticipation des risques naturels et technologiques.
- L'actualisation de l'armature urbaine au nouveau périmètre de la COMPA et au regard des communes nouvelles, et de la territorialisation des objectifs qui en découlent.

Les grands traits du territoire

Un découpage territorial en résonance avec la diversité des cadres de vie

Fondé autour de son système productif, le territoire du Pays d'Ancenis, reconnu comme zone d'emplois, n'est pas toutefois homogène et la manière dont les populations le vivent varie. Au sein de chaque secteur, il existe une coloration particulière qui satisfait des besoins spécifiques aussi bien pour l'habitat, dans les services que pour l'emploi.

Chaque secteur possède ses propres fonctionnalités et des interfaces spécifiques avec les territoires voisins. C'est justement ces différences qu'il convient de cultiver au nom de complémentarités. Ces dernières donnent une force intrinsèque au territoire qui lui permet de s'affirmer comme un espace unique entre les métropoles nantaise et angevine, et au sein d'un corridor productif régional.



La sectorisation du territoire

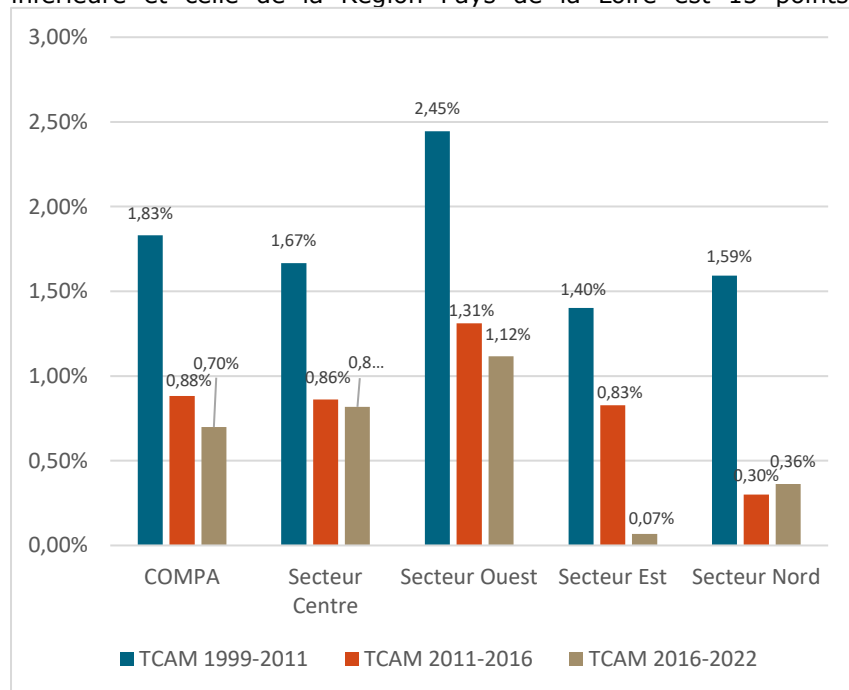
(Source : COMPA)

Cette sectorisation est différente de celle retenue dans le SCOT en vigueur et est utilisée dans le diagnostic comme catégorie d'analyse).

Un accroissement démographique continu à l'échelle du Pays d'Ancenis

Si l'accroissement démographique du Pays d'Ancenis est une caractéristique permanente du territoire depuis 1968, son rythme et ses ressorts sont différents suivant l'échelle de temps retenue.

Depuis 20 ans, la population du territoire a augmenté de plus de 35% alors que la croissance de la population à l'échelle de la Loire-Atlantique est de 5 points inférieure et celle de la Région Pays de la Loire est 15 points inférieure.



Cette forte augmentation reflète l'euphorie de la 1^{ère} décennie des années 2000 où le rythme annuel moyen de croissance de la population (TCAM) sur le Pays d'Ancenis était de 1,83% et essentiellement dû au solde migratoire (taux de 1,2% par an). Toutefois, même si le rythme élevé d'accroissement sur cette période est essentiellement dû au solde migratoire, la variation annuelle due au solde naturel est également élevée.

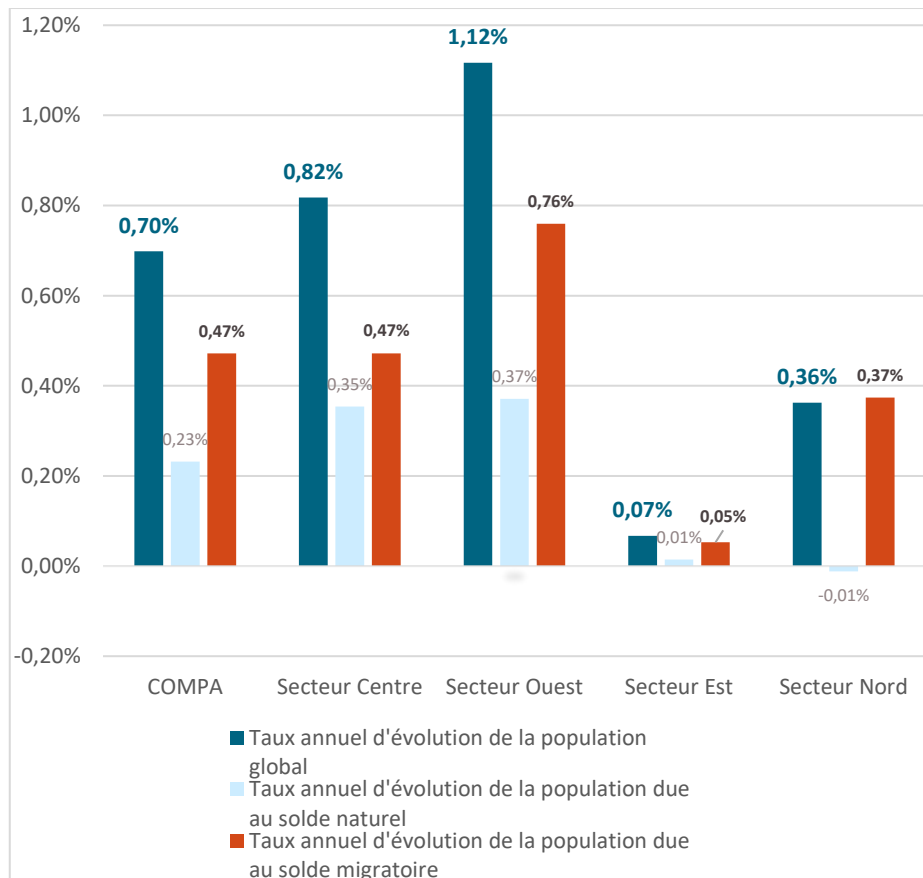
A partir de 2011, le rythme se ralentit considérablement (TCAM de 0,88% sur la période 2011-2016) et, désormais, le moteur de la croissance est le solde naturel (0,6% pour la variation annuelle due au solde naturel et 0,3% pour ce qui relève du solde migratoire).

Le ralentissement du rythme d'accroissement de la population se poursuit sur la période 2016-2022 (TCAM de 0,7%) avec une nouvelle bascule concernant le moteur de la croissance : le solde migratoire redevient prépondérant (0,5% contre 0,2% pour le solde naturel), **ce qui traduit à la fois le maintien de l'attractivité du territoire mais également le vieillissement de la population.**

Mais des dynamiques contrastées selon les secteurs géographiques

En 2016, le solde naturel était le moteur de la croissance démographique du territoire. En 2022, on constate que c'est désormais le solde migratoire le moteur de la croissance et ce, sur tous les secteurs. Il représente 67% de l'augmentation de population constatée en 2022 alors qu'en 2016, le solde naturel expliquait 69% de l'accroissement de population.

Pour autant, le rythme d'accroissement montre de fortes disparités entre les secteurs Ouest et Centre, particulièrement dynamiques et le Nord et l'Est qui le sont moins.



*Rythme d'accroissement de la population selon les secteurs de la COMPA entre 2016 et 2022
(Source : INSEE – RP, 2025)*

Cette évolution des tendances témoigne d'une dynamique de vieillissement de la population, phénomène plus marqué à l'Ouest (accueil de secondo-accédants et de retraités).

Un territoire en phase de vieillissement

21% de la population en 2022 a moins de 15 ans. C'est dans le secteur Ouest que cette tranche d'âge est légèrement la plus représentée : 22% et, plus globalement, ce secteur apparaît comme le plus jeune de la COMPA.

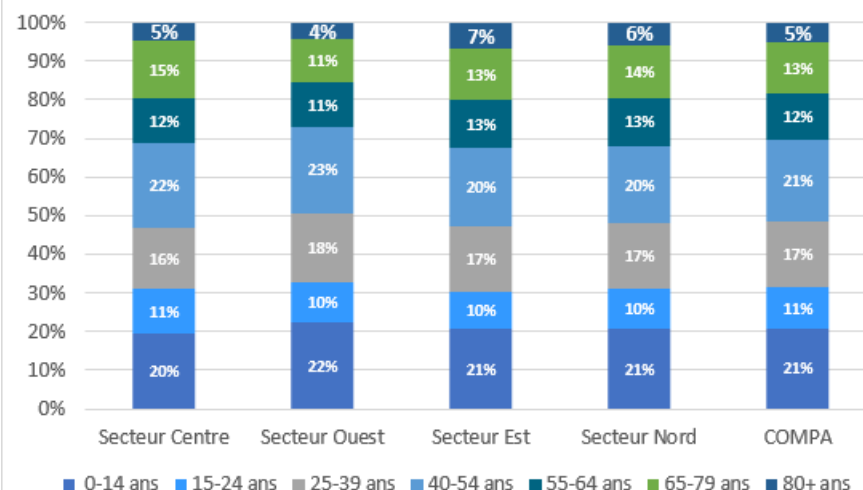
Si on analyse les tranches d'âge correspondant aux plus de 65 ans, les secteurs Nord, Est comptent la part la plus importante (20%) mais également, désormais, le secteur Centre, quand la COMPA se situe à 18% et le secteur Ouest à 15%.

Dans l'ensemble et à l'échelle du territoire de la COMPA, les évolutions au sein des différentes classes d'âge montrent une tendance au vieillissement de la population. **La classe centrale des 40-54 ans de plus en plus nombreuse présage de ce basculement dans les 10 à 20 ans prochaines années. Or, les évolutions des classes les plus jeunes, entre 0 et 25 ans, ne sont pas assez dynamiques pour ralentir la vitesse du vieillissement de la population.**

L'indice de vieillissement¹⁵ traduit également ce constat de vieillissement. A l'échelle de la COMPA, il passe de 52 points à 67 entre 2016 et 2022.

Globalement, le croisement du poids des classes d'âge et de l'indice de vieillissement met en exergue le vieillissement de la Région Pays de la Loire et de ses territoires attractifs.

Au sein du territoire de la COMPA, le secteur Centre se caractérise par une augmentation de 22 points de son indice de vieillissement entre 2016 et 2022, ce qui constitue la plus forte évolution du territoire et l'amène à se situer désormais au niveau de l'indice de vieillissement des secteurs Est et Nord. Sur cette période, le secteur Ouest reste le territoire dont l'indice de vieillissement est le moins élevé même s'il augmente.



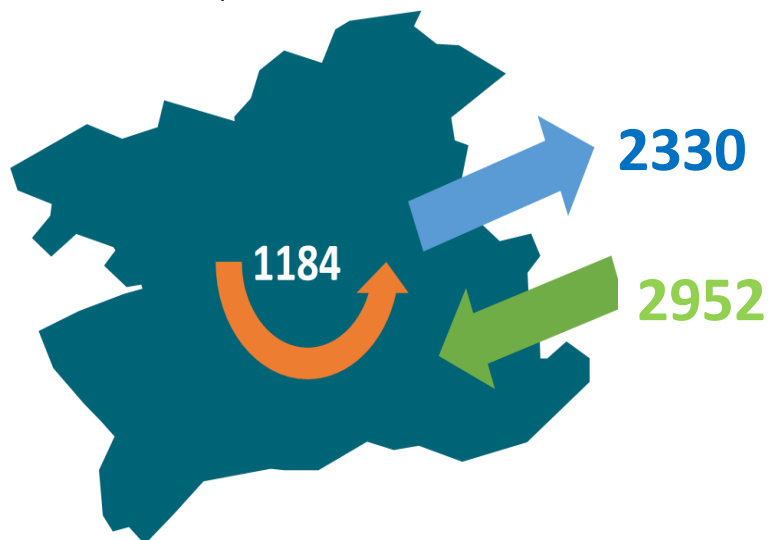
Poids des classes d'âge en 2022 selon les secteurs de la COMPA
(Source : INSEE – RP, 2025)

¹⁵ L'indice de vieillissement est le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 20 ans. Plus l'indice est faible, plus le territoire est jeune.

Une attractivité résidentielle continue

Entre 2021 et 2022, 2952 personnes sont arrivées sur le territoire et 2 330 en sont parties. Aussi, le solde des flux sortants et entrants reste positif démontrant l'attractivité du territoire.

La Région des Pays de la Loire est le lieu d'origine (68% des nouveaux arrivants sur la COMPA) et de destination privilégié des populations 79% des sortants du territoire). Plus particulièrement, c'est le département de la Loire-Atlantique qui se démarque. 45% des nouveaux arrivants sur le territoire en sont issus lorsque 51% des sortants y vont.



Concernant l'analyse du profil des entrants/sortants en fonction de l'âge, on note une surreprésentation des sortants pour les classes d'âge inférieures à 30 ans sans doute due à l'absence de formations post-BAC sur le territoire.

A l'inverse, **les tranches d'âge entre 30 et 75 ans se caractérisent par des flux majoritairement entrants en lien avec la dimension résidentielle du territoire** (elle-même liée à sa forte dynamique économique) : territoire d'accueil de primo-accédants en provenance des métropoles voisines mais aussi de second accédants, et de jeunes retraités.

L'analyse des mouvements entrants et sortants au regard des CSP met en évidence des flux croisés parfois importants mais s'équilibrant globalement pour les ouvriers (17%, en baisse par rapport à 2013-2018), les retraités (8% entrants vs 9% sortants), les artisans (2% entrants vs 3% sortants), les professions intermédiaires (14%). **En revanche, fait nouveau, la part des employés quittant le territoire est plus élevée que les entrants (15% et 13%**

respectivement). A l'inverse, la part des cadres et professions intellectuelles est plus élevée pour les entrants que les sortants (respectivement, 9% et 6%).

Des écarts de revenus plutôt faibles traduisant un modèle social typique des territoires productifs des Mauges et du Bocage Vendéen

Les écarts de revenu disponible par unité de consommation s'avèrent plus ramassés sur le territoire de la COMPA (rapport interdécile de 2,4) que dans la plupart des territoires voisins dont les métropoles nantaise et angevine, à l'exception de Mauges Communauté (2,3) et de Châteaubriant-Derval (2,5).

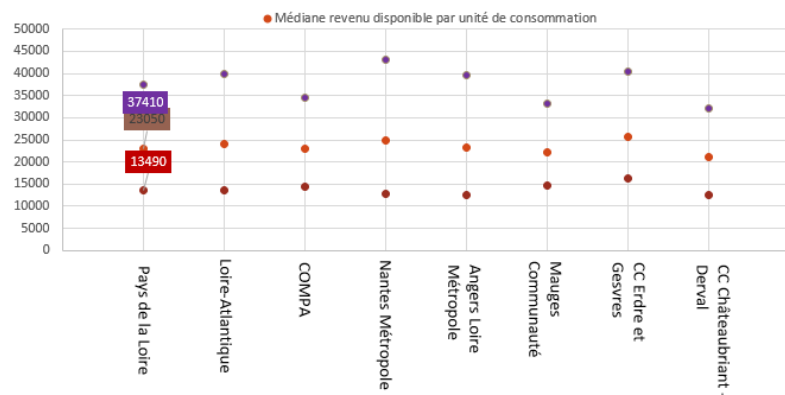
Ce caractère ramassé est exprimé par un écart plus faible entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile : le territoire présente des inégalités de revenu plus faibles.

Le taux de pauvreté atteint 8,7% sur le territoire de la COMPA, contre 10,5% à l'échelle du département. Globalement, ce taux est situé sur la fourchette basse en comparaison des autres territoires, soit au niveau de la CA des Mauges (7,8%) mais à l'opposé de la CC de Châteaubriant-Derval (14,1%).

Le modèle socio-économique du territoire de la COMPA reste sur des niveaux de revenus disponibles modestes qui n'évoluent pas aussi rapidement que d'autres niveaux de prix comme l'immobilier. Ainsi, l'augmentation du prix d'acquisition d'un bien immobilier devient plus complexe au regard de ce modèle socio-économique qui fait la singularité du territoire.

Revenu disponible¹⁶ par unité de consommation en 2022

(Les points montrent le niveau de revenu de chacune des trois catégories - 1^{er} décile, médiane, 9^{ème} décile pour chaque territoire) Source : INSEE – RP, 2025)



¹⁶ Le revenu disponible est le revenu dont dispose un ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues. Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs et les prélèvements sociaux.

Un parc majoritairement constitué de résidences principales, en hausse constante

Sur la période 2016-2022, 2123 nouvelles résidences principales ont vu le jour alors que, dans le même temps, le territoire a gagné 2849 habitants.

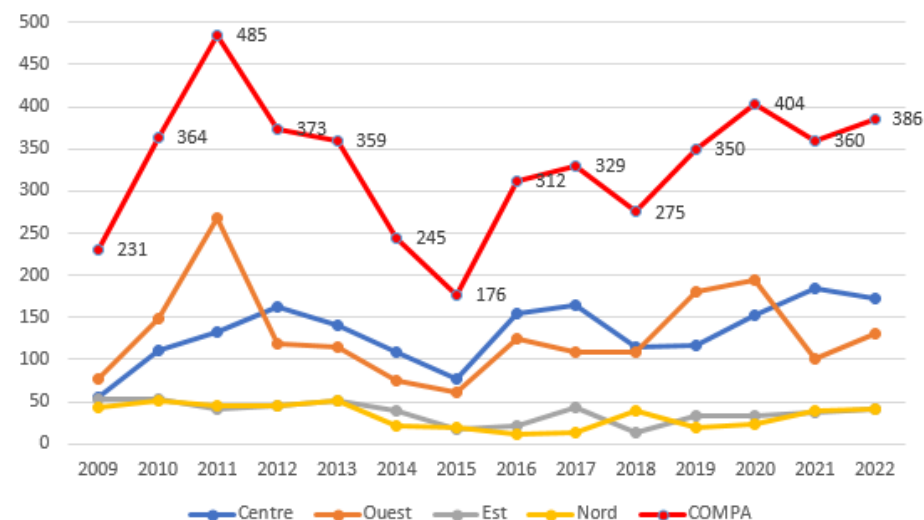
L'augmentation est générale, les secteurs Ouest et Centre contribuent chacun à hauteur de 40% de cette hausse de production (+ 76% pour le secteur Centre). Les secteurs Est et Nord contribuent respectivement à hauteur de 10,5% et 9% de cette hausse.

A l'échelle du territoire de la COMPA, on constate un pic de production en 2011 (485 unités) après une période de baisse liée à la crise des subprimes. Toutefois, entre 2011 et 2015, on note une baisse de 64% du volume de production entre 2011(485 unités) et 2015.

Si 2015 constitue un point bas (176 unités) et que la production ré-augmente à partir de 2016-de manière non linéaire, avec un point culminant à 404 unités en 2020 la production n'a jamais atteint son niveau de 2011.

Évolution du nombre de logements commencés COMPA et par secteurs, entre 2009 et 2022

(Source : Sit@del)



Compte tenu notamment de la poursuite du desserrement des ménages, cette production de résidences principales par à-coups est globalement inférieure aux besoins du territoire (liés au desserrement et à l'accueil de nouveaux habitants) contribue à aggraver le déficit structurel en logements.

La tension sur le marché s'est notablement accrue, avec une distorsion de plus en plus nette entre offre et capacité financière des ménages, comme le montre l'évolution à la hausse des prix de vente entre 2015 et 2023 (+51% d'augmentation du prix médian au m² des ventes de maisons du parc existant).

En termes de formes urbaines, comme dans les territoires de même typologie, on constate une prépondérance de l'habitat individuel pur. Mais l'année 2022 semble amorcer sur le territoire du Pays d'Ancenis une tendance à une plus grande diversification des formes urbaines par rapport aux années précédentes (76% d'individuel pur contre 88% en 2021).

Un territoire d'emplois possédant une signature productive évidente

- Le Pays d'Ancenis est structurellement un territoire d'emplois, dans une dynamique continue.

Au global, l'emploi progresse de 2700 unités (+11%) entre 2016 et 2022, soit une croissance annuelle moyenne de + 1,74% par an. A titre de comparaison, sur la période 2016-2022, la Région affiche une évolution du nombre d'emplois de 8,2% et le Département de 12,3%.

Le Pays d'Ancenis affiche le développement des emplois le plus fort avec une moyenne de plus de 450 emplois nouveaux par an entre 2016 et 2022. Sur ce même laps de temps, Mauges Communauté et la CC Châteaubriant-Derval comptent, une hausse respectivement de 150 et 128 emplois par an en moyenne.

- Un taux de chômage relativement bas : d'après les données officielles de France Travail, le taux de chômage est de 4,4 % sur la zone d'emploi d'Ancenis (2025 T1) contre 6% en Région Pays de la Loire, 5.7 % pour la Loire-Atlantique et 5,5% pour la zone d'emplois de Châteaubriant.

A l'échelle globale de la COMPA et pour tous ses secteurs, le taux de chômage diminue entre 2016 et 2022.

- Le taux de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs occupés habitant le territoire) est relativement élevé pour un espace situé entre deux métropoles : Nantes et Angers.

En hausse par rapport à 2016, le taux de concentration de l'emploi (89 points en 2022) reste poussé par l'affirmation du secteur Centre (qui gagne 15 points), dont Ancenis-Saint-Géréon qui n'offre pas moins de 304 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune.

Sur les autres secteurs, le taux de concentration de l'emploi se maintient (pour le secteur Ouest) ou baisse légèrement (pour les secteurs Est et Nord).

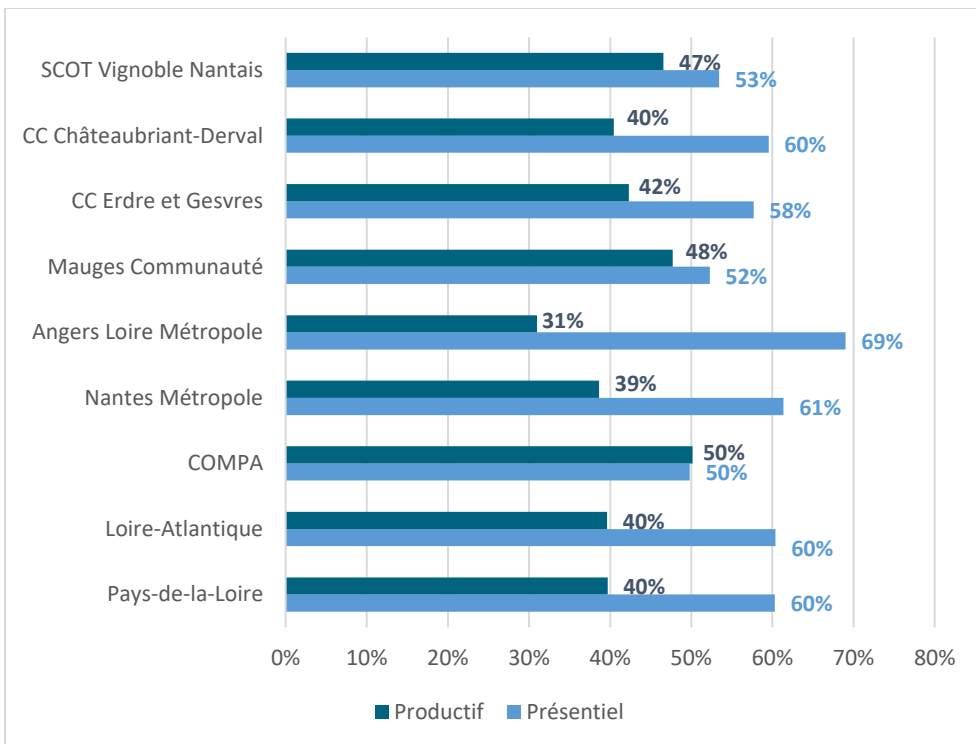
Le taux de concentration d'emploi sur le territoire de la COMPA est, de manière continue, plus élevée que sur les territoires de la CCEG, du SCoT du vignoble nantais ou de la CA des Mauges.

- Ce niveau de 89 points est atteint grâce à une culture industrielle et agro-industrielle particulièrement forte.

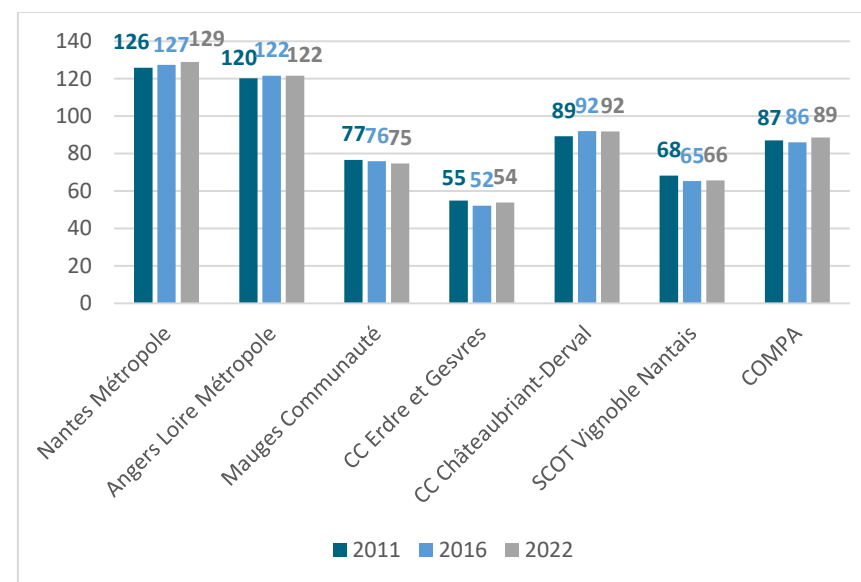
Avec 24 % des emplois issus de l'industrie, le territoire du Pays d'Ancenis affiche, en effet, un profil industriel particulièrement marqué particulièrement si on le compare aux échelles régionale (près de 16% d'emplois dans l'industrie), départementale (près de 13%) et l'ensemble des territoires voisins, avec une fourchette allant de 11,6% pour la CCEG à 19,4% pour la CC Châteaubriant-Derval et 19,9% pour la CA des Mauges.

Par ailleurs, entre 2016 et 2022, l'emploi industriel a augmenté de 6% (+ 362 emplois) et représente 12% des emplois créés sur le territoire entre 2011 et 2022 (+3016 emplois).

*Part de l'emploi productif et de l'emploi résidentiel dans l'emploi total
(Source : INSEE, 2025)*



Taux de concentration de l'emploi entre 2011 et 2022, COMPA et territoires de comparaison
(Source : INSEE, 2025)



La présence d'entreprise comme TERRENA, MANITOU, TOYOTA, APLIX, LAITA, ..., est emblématique de cette relation particulière qu'entretient le territoire vis-à-vis de l'industrie.

Ce secteur a su créer un écosystème local dynamique et diversifié qui s'articule autour d'un tissu de donneurs d'ordre et de sous-traitants qui génère des synergies créatrices de valeur ajoutée aussi bien pour le tissu endogène qu'exogène.

Ce secteur draine une économie productive qui regroupe 50% des emplois du territoire de la COMPA, pourcentage qui se situe nettement au-dessus du niveau départemental (40%).

Toutefois, la part de l'économie présentielle progresse de manière continue depuis 1975 et rejoint en 2022 le niveau e la sphère productive, illustrant les évolutions démographiques du territoire et la tertiarisation générale de l'économie des pays développés.

Le sol, ressource naturelle socle de l'économie agricole et des paysages

Le Pays d'Ancenis pourrait nourrir une agglomération de l'ordre de 200 000 habitants en lait et en viande. Dans le même ordre, la production de céréales et de fourrages est supérieure à la demande intrinsèque du territoire.

52 % des exploitations du territoire ont une orientation de production en lien avec l'élevage bovin (bovins viande, bovins lait, bovins mixte). Ceci dit, l'ensemble des productions agricoles sont présentes sur le territoire : viticulture, volailles, élevage porcin, grandes cultures, maraîchage, ...

La dimension de l'élevage, qui représente plus de 75% des orientations de production, en fait naturellement un pilier de l'économie agricole, mais au-delà de l'économie locale, les ramifications avec le tissu agro-industriel sont puissantes : LAITA, GASTRONOME Ancenis, GALLIANCE, BIORET AGRI, TERRENA, ...

Ce rapport à l'élevage à tendance, à l'instar du mode de développement engagé à l'échelle nationale, à être concurrencé par une progression importante de la production céréalière. Les surfaces de prairies diminuent en même temps que les surfaces consacrées aux grandes cultures céréalières augmentent. Dans le même temps, on note une concentration des exploitations, dont les surfaces moyennes s'établissent à 107 ha, soit une hausse de 16 % par rapport à 2010.

De plus, le vieillissement de la population touche également les exploitants agricoles. 50% d'entre eux ont plus de 50 ans et 66% des exploitations comptent un associé de plus de 55 ans.

La pérennisation générationnelle des exploitants agricoles, les difficultés de reprise des exploitations du fait, pour partie, d'un agrandissement de celles-ci, un recul des activités d'élevage au profit de la céréaliculture et des modifications dans les choix de consommation, interpellent le devenir du tissu agricole du territoire.

Pour rappel, en 2018, les 546 exploitations font vivre directement :

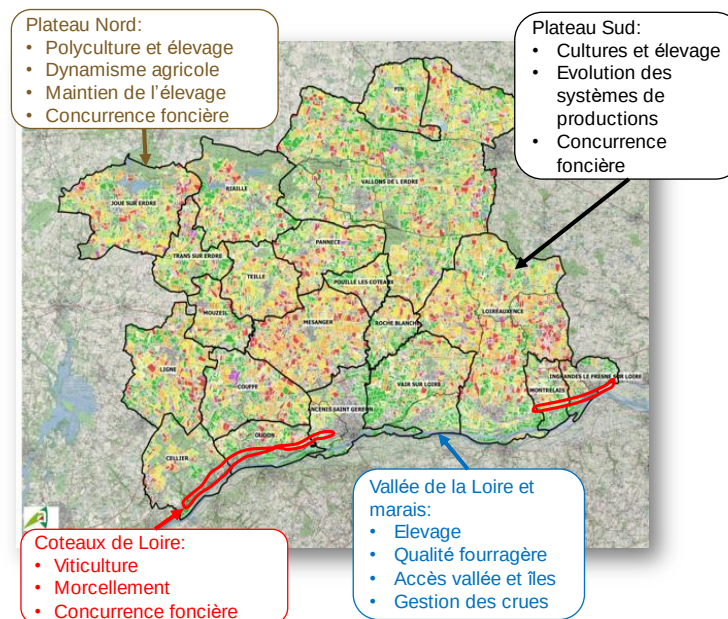
- 826 chefs d'exploitation ;
- 352 salariés équivalent temps plein ;
- 1 800 emplois dans l'industrie agro-alimentaire.

Enfin, le changement d'orientation de production de l'élevage à la céréaliculture engendre un changement dans la composition paysagère et environnementale des lieux. Le retournement des prairies et l'arrachage des haies contribuent, entre autres, à une baisse de la diversité de la biodiversité (destruction de corridors

écologiques) et à une réduction de la capacité de résilience du territoire face au changement climatique (ruissellement, inondations, transfert de pollution).

Orientation des productions principales des exploitations agricoles et contexte paysager

(Source : Chambre d'Agriculture 44)

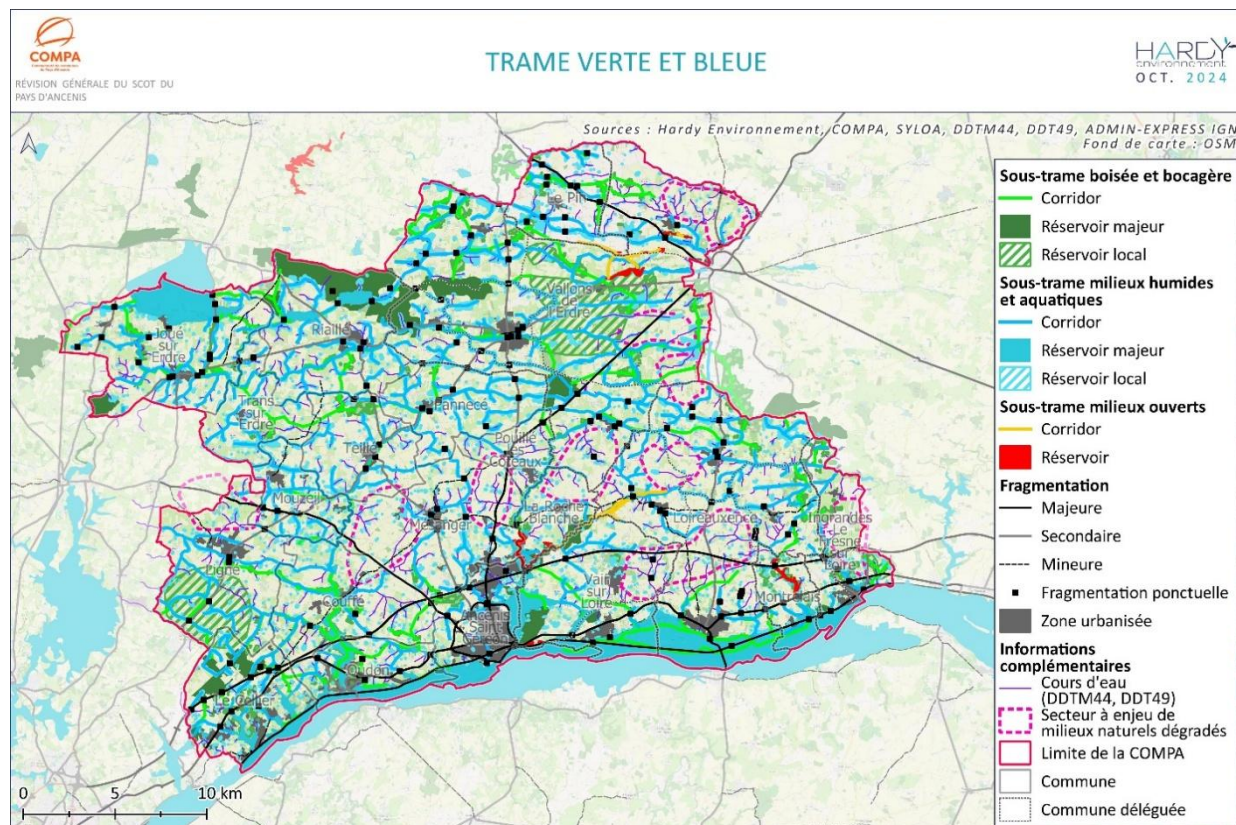


Une attractivité territoriale forte, liée aux paysages et à l'environnement

Le territoire, marqué par les vallées de la Loire et de l'Erdre, présente une qualité environnementale et paysagère qui soutient son attractivité.

La richesse environnementale du territoire, les continuités écologiques (association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques), aussi bien en milieu agro-naturel qu'urbain, contribuent à une qualité de vie recherchée par les populations. Elle participe à la performance globale du territoire, par la diversité de ses espaces, mais également par leur accessibilité : c'est sans doute là qu'un territoire doté d'un pôle urbain de petite taille et d'espaces ruraux peut « faire la différence », comme la période récente l'a bien montré.

Au-delà des « aménités naturelles » procurées au territoire par la nature, celle-ci elle rend des services comme la gestion des risques (inondation, ruissellement, ...) et pollutions (qualité de l'air, épuration des eaux), comme les marais de l'Erdre et de Grée, voire pour la santé humaine à l'image de l'Île Mouchet que les habitants se sont appropriés comme espace de respiration.

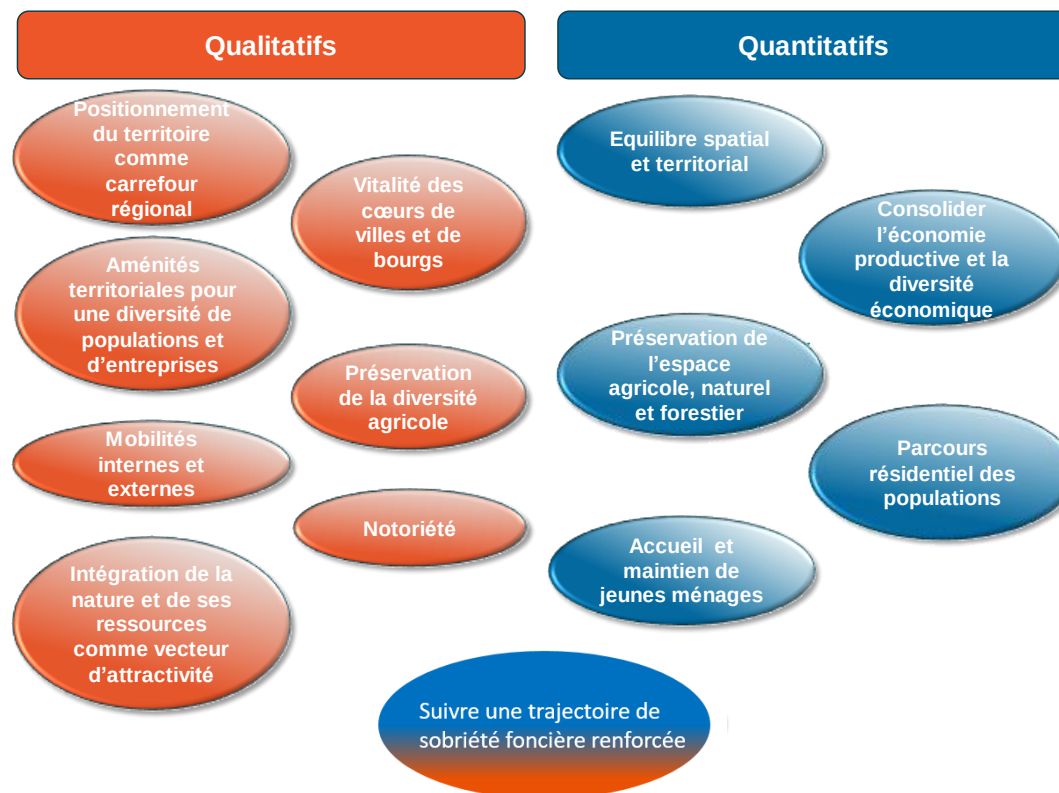


Synthèse

Le Pays d'Ancenis bénéficie d'une position géographique stratégique, à la croisée des influences ligérienne, Sud bretonne et Vendéenne. Cet espace dans lequel il est situé l'appelle à être un lieu de foisonnement et de rencontre des flux économiques et résidentiels.

Ce n'est pas un hasard si le territoire accueille des entreprises de dimension nationale et internationale, endogènes comme exogènes. De là est né un territoire de performance économique incontestable.

Cette position de territoire économique se trouve désormais à l'épreuve de plusieurs défis qui viennent se juxtaposer au défi du maintien du développement économique. En effet, le développement économique territorial nécessite de répondre à des enjeux à la fois qualitatifs et quantitatifs en prolongement des travaux du SCoT de 2014.



Aller au-delà d'un territoire de performance économique pour prendre le train des transitions économique, écologique, énergétique et sociétale...

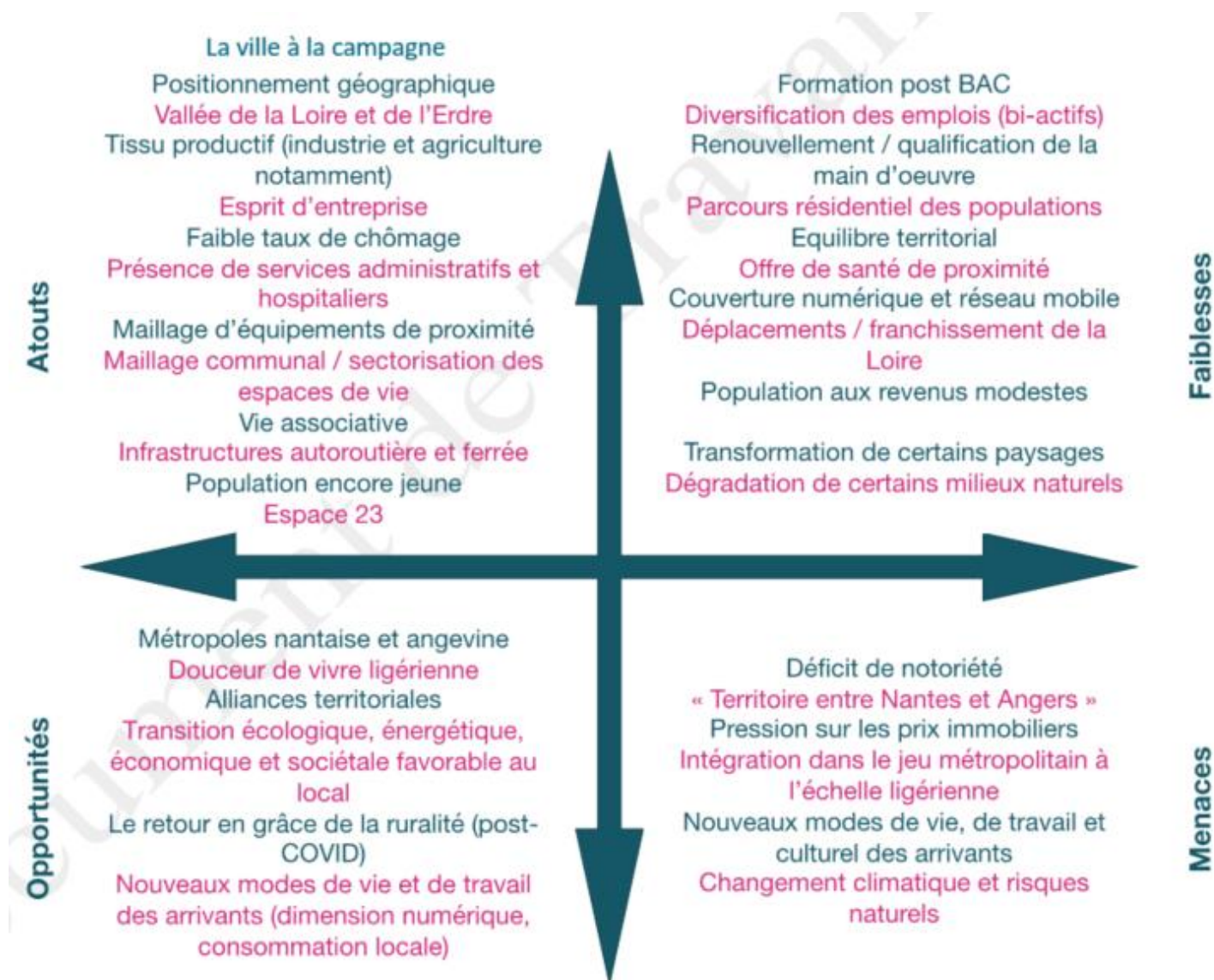
... Pour faire évoluer l'image et l'attractivité du territoire ?...

... Pour un territoire au carrefour du réseau ligérien et au-delà...

... Pour un territoire où le développement est inscrit dans ses gènes.

Les éléments dressés synthétiquement dans le tableau Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces (AFOM) ci-dessous, serviront de base de travail afin de répondre aux grands enjeux qui se posent au territoire de la COMPA pour les 20 prochaines années.

Les éléments que le SCoT en révision devra prendre en compte pour répondre aux enjeux



Futurovest
13, Cours de Chazelles
56100 LORIENT

Communauté de communes du Pays d'Ancenis
Centre administratif les Ursulines
44150 Ancenis-Saint-Géréon

Avec le soutien financier de l'Etat
et de la Région des Pays de la Loire



pays-ancenis.com



REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2025

Application agréée E-legalite.com

21_DA-044-2444 00552-20251211-118C2025121