

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Communauté de communes du Pays d'Ancenis



A 5 : Diagnostic territorial – Développement économique

Mars 2022

---

## Sommaire

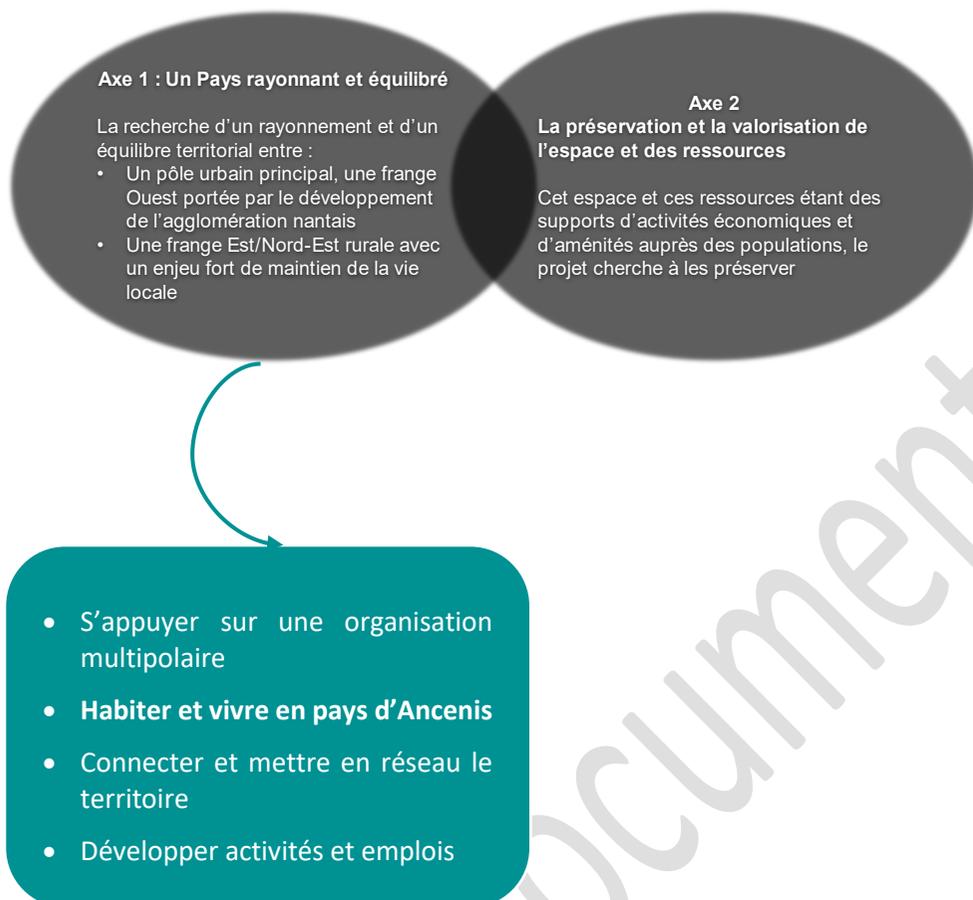
---

### Table des matières

Que dit le SCoT en vigueur ? .....	2
Que dit le bilan du SCoT en vigueur ?.....	3
Quel état des lieux ? .....	6
Ce qu'il faut retenir ? .....	25
Points d'analyse.....	26
La matrice AFOM .....	28
Les grands enjeux.....	29

## Que dit le SCoT en vigueur ?

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



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

- Poursuivre l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaire ;
- 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 m<sup>2</sup> dans l'espace 23 ;
  - 200 m<sup>2</sup> 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 ?

---

### Le développement économique

#### 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 ?

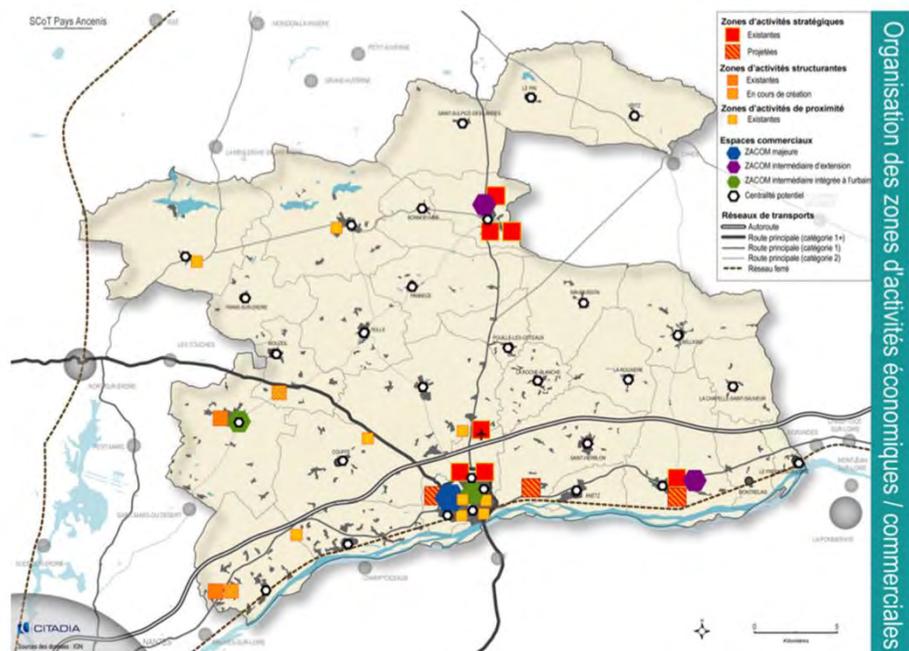
- Les chiffres déclinés par commune mettent en exergue des évolutions contrastées sans toutefois révéler de phénomène particulièrement marqué d'envolée ou de décrochage ;
- Le niveau d'emplois sur le territoire a progressé de sorte que le ratio emplois/actifs a lui aussi augmenté (87 points en 2016) ;
- 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 1er 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 m<sup>2</sup> ;
- 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%	
<b>Zones d'activités stratégiques autour du pôle central</b>							
Aéropôle	Ancenis/Mésanger	[Progress bar: 0% to 100%]					93
Château-Rouge (extension)		[Progress bar: 0% to 100%]					10
Fouquetière	Ancenis	[Progress bar: 0% to 100%]					6
Savinière/Aubinière	Ancenis	[Progress bar: 0% to 100%]					70
Merceries	Saint-Herblon	[Progress bar: 0% to 100%]					35
La Bricauderie*	Saint-Géréon	[Progress bar: 0% to 100%]					80
<b>Zones d'activités stratégiques autour des pôles secondaires et assimilés</b>							
Les Molières	Saint Mars la Jaillé	[Progress bar: 0% to 100%]					13
Le Croissel/L'Erdre	Saint Mars la Jaillé	[Progress bar: 0% to 100%]					63
La Ferté/Le Point du Jour	Varades	[Progress bar: 0% to 100%]					43
Ferté/Point du Jour extension		[Progress bar: 0% to 100%]					24
<b>Zones d'activités structurantes</b>							
Les Coudrais	Ligné	[Progress bar: 0% to 100%]					10
Les Mesliers	Mouzeil	[Progress bar: 0% to 100%]					32
Les Relandières (extension)	Le Cellier	[Progress bar: 0% to 100%]					22
<b>Zones d'activités de proximité</b>							
Les Fuzeaux	Riaillé	[Progress bar: 0% to 100%]					6
Les Vallons d'Erdre	Joué-sur-Erdre	[Progress bar: 0% to 100%]					5
La Joie**	Le Cellier	[Progress bar: 0% to 100%]					/
Les Brûlis**	Oudon	[Progress bar: 0% to 100%]					/

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 développement commercial

### 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 m <sup>2</sup> )			
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 %

## L'activité agricole

### 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, ...)



## Quel état des lieux ?

### L'emploi progresse, en particulier sur le pôle principal

Au global, l'emploi progresse de 975 unités entre 2013 et 2018, soit une croissance annuelle moyenne de + 0,8%. A titre de comparaison, la région affiche une évolution de + 0,6%/an et le département : +0,8%/an.

Le secteur centre conforte son rôle de moteur économique du Pays d'Ancenis (+ 1,5 %/an) en corrélation avec la présence d'espaces d'activités à fort rayonnement accueillant des entreprises productives d'envergure nationale et internationale.

Dans les autres secteurs, en dehors du secteur Est où l'emploi se contracte de - 0,7%/an, l'emploi se maintient en 2018 au niveau connu en 2013.

Le Pays d'Ancenis affiche le développement des emplois le plus fort avec une moyenne de plus de 300 emplois nouveaux par an entre 2013 et 2018. Mauges Communauté et la CC Châteaubriant-Derval comptabilisent, respectivement une hausse de 2 et 79 emplois sur le même intervalle.

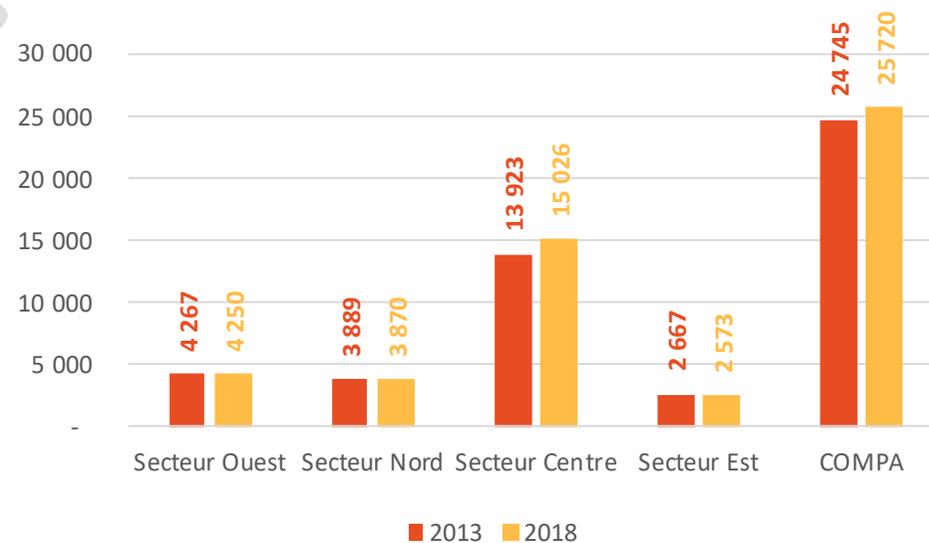
### Évolution de l'emploi à l'échelle de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2021)

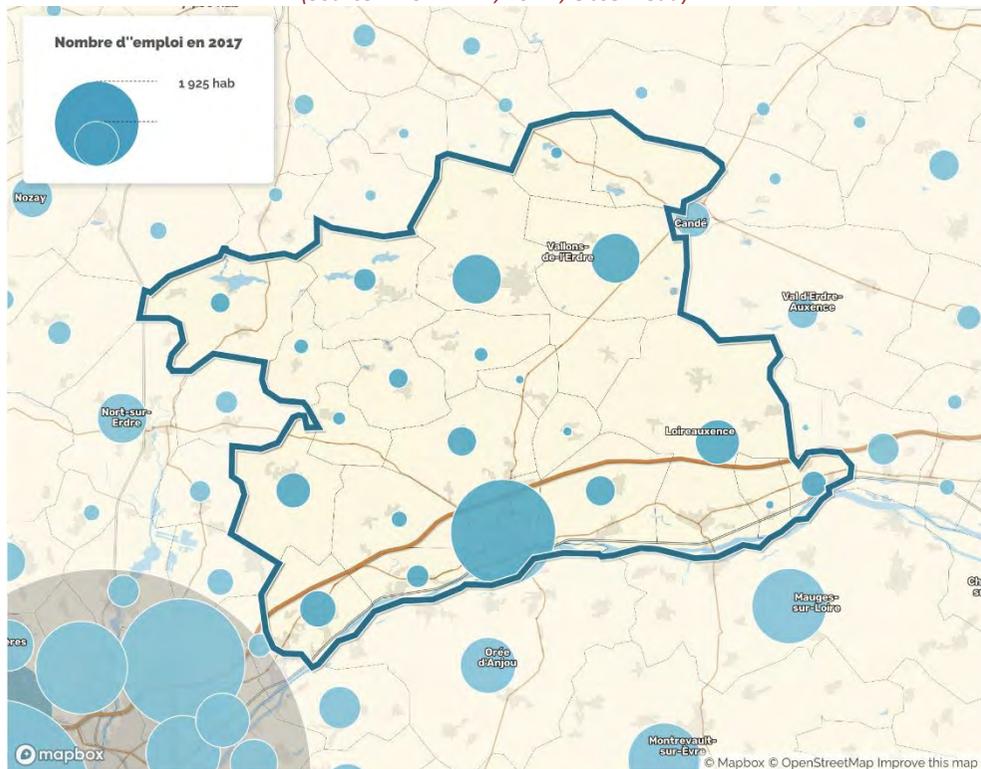


### Évolution de l'emploi entre 2013 et 2018 et évolution absolue par an selon les secteurs de la COMPA

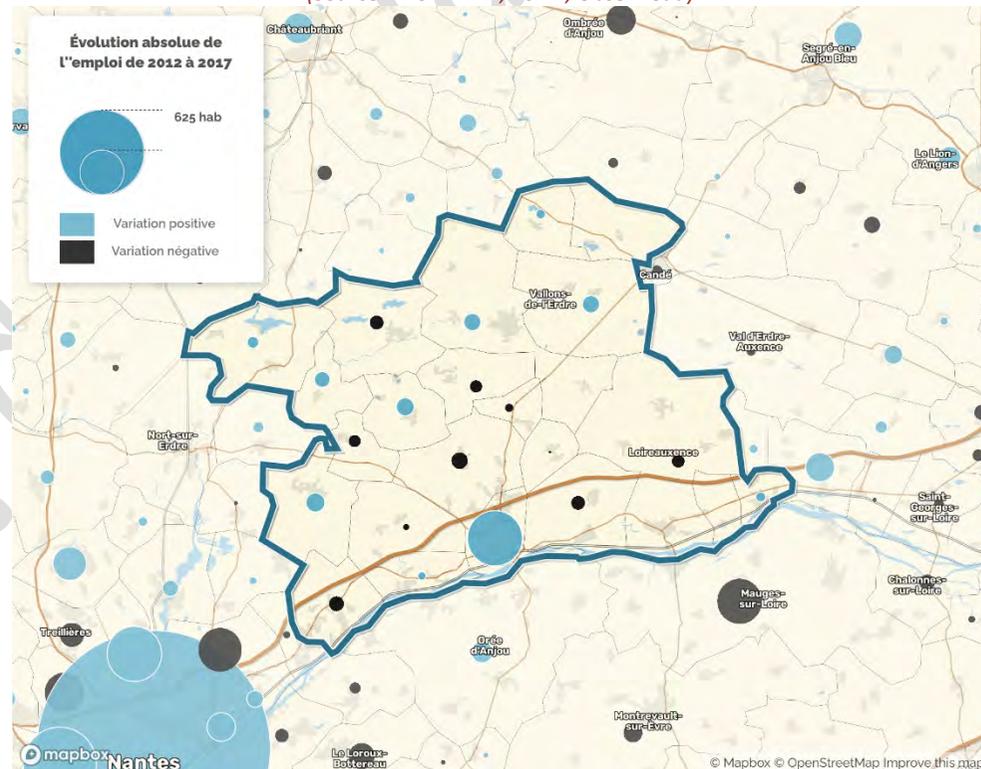
(Source : INSEE – RP, 2021)



**Localisation de l'emploi en 2017**  
 (Source : INSEE – RP, 2021 ; Observ'eau)



**Évolution de la population entre 2012 et 2017**  
 (Source : INSEE – RP, 2021 ; Observ'eau)



## 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.

Avec 88 points en 2018, celui-ci augmente de 1 point par rapport à 2013, poussé par l'affirmation du secteur Centre, dont Ancenis-Saint-Géréon qui n'offre pas moins de 298 emplois pour 100 actifs occupés habitant la commune.

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

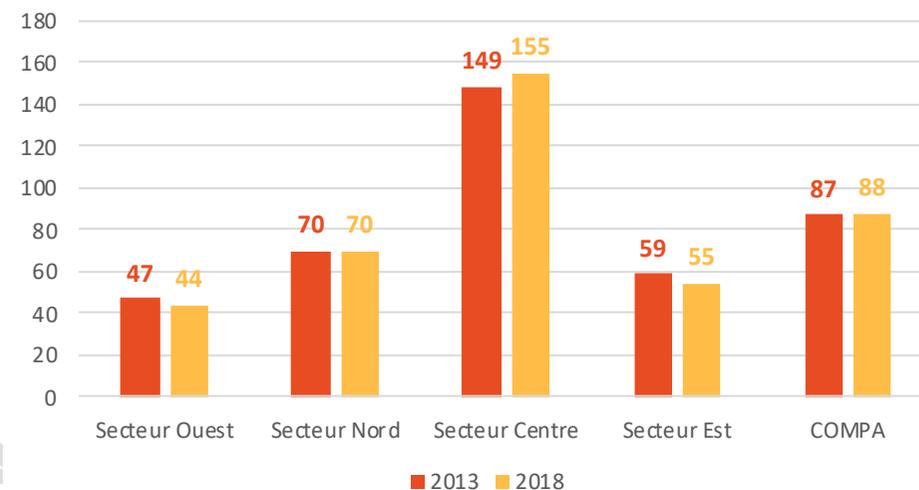
Ce taux montre l'attractivité économique du territoire et de son pôle central, mais il constitue un solde de mouvements vers et depuis le territoire très important. En 2018, on comptait, en moyenne chaque jour (« navettes domicile-travail ») 13 092 départs d'habitants du territoire travaillant à l'extérieur et 9 682 arrivées de travailleurs habitant à l'extérieur et venant travailler sur le territoire de la COMPA.

Ces réalités donnent évidemment lieu à un chassé-croisé quotidien sur les routes et dans les transports collectifs, l'évolution positive du taux de concentration de l'emploi n'impliquant pas nécessairement que les arrivées et les départs soient en nombre plus restreint, puisqu'il s'agit d'un solde (départs – arrivées).

*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, au moins 2000).*

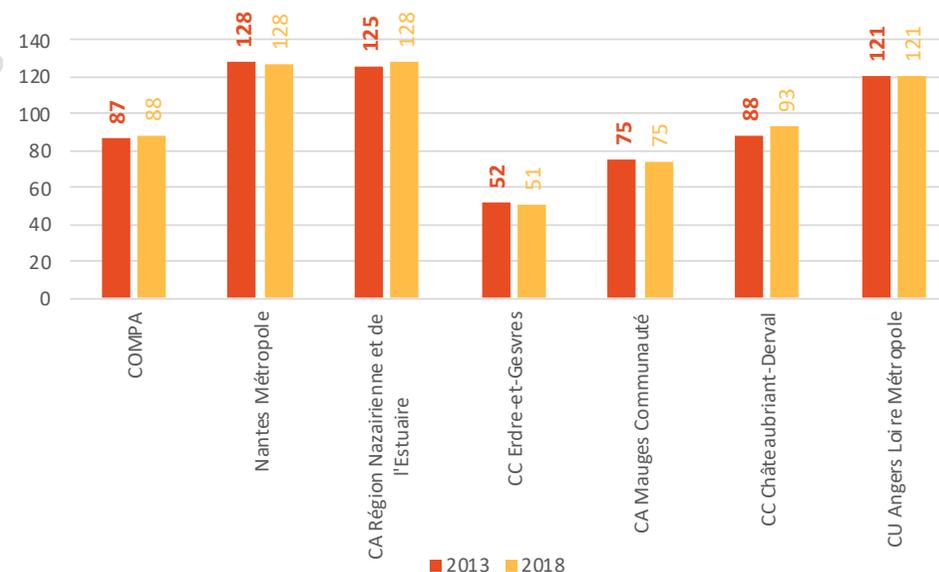
Taux de concentration de l'emploi selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2021 ; Observ'EAU)



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

(Source : INSEE – RP, 2021 ; Observ'EAU)



## Une vraie faculté de résilience face aux chocs économiques

Depuis 2009, l'emploi privé a gagné 4 400 unités.

En dehors de l'intermède 2013-2014 qui a vu les emplois salariés légèrement se replier, - 57 emplois, ceux-ci sont en croissance constante.

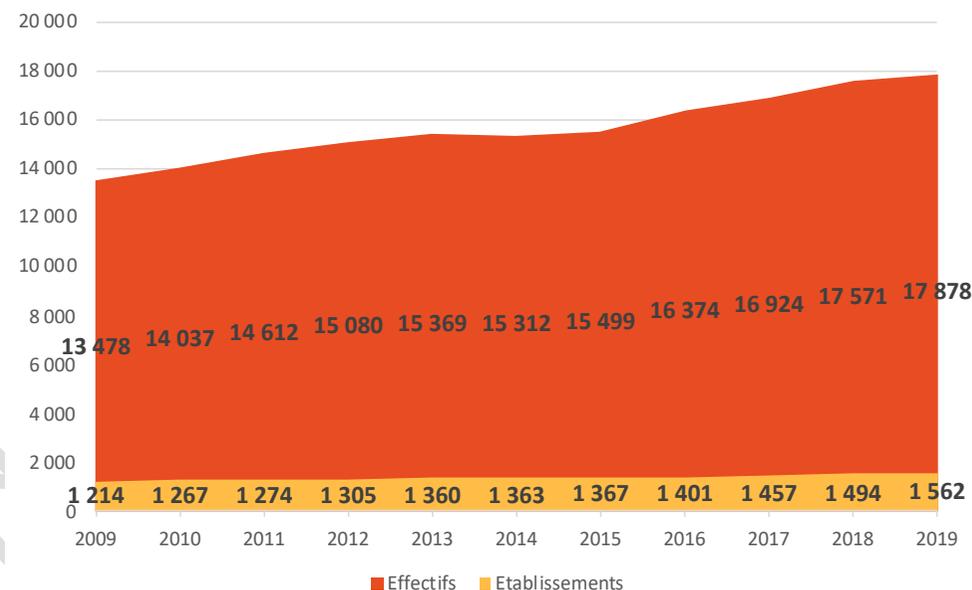
Même sur les périodes de « queue » de la crise de subprimes et obligataire de 2009 et 2011, l'emploi salarié n'a pas « flanché ». Pourtant, le paysage productif du territoire aurait pu, comme cela s'est produit à l'échelle de la France, faire « dérailler » la dynamique de l'emploi salarié privé.

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 joue son rôle d'indicateur avancé des phases d'expansion ou de récession conjoncturelle. Ces derniers sont des éléments d'adaptation pour l'emploi à contrat à durée indéterminée qui représente 74,7 % des emplois présents sur le territoire, pourcentage supérieur de 1,7 point à celui des Pays de la Loire.

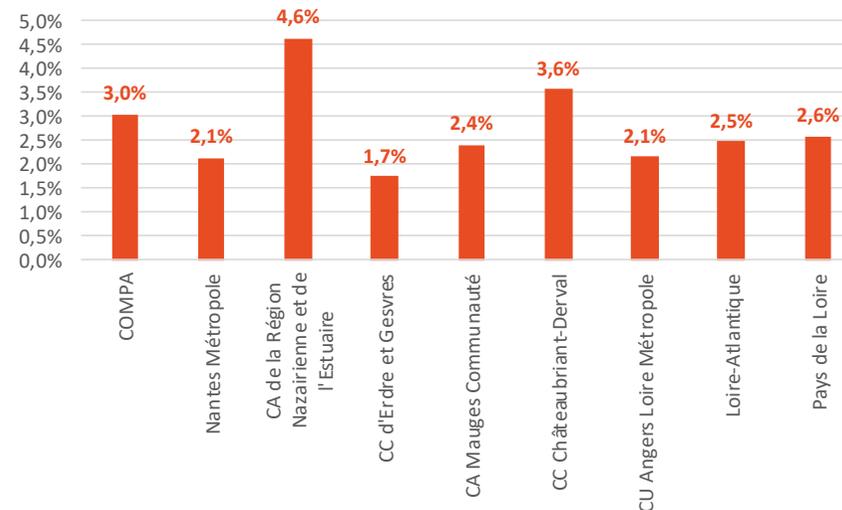
Emploi salarié privé à l'échelle de la COMPA

(Source : ACOSS)



Part des intérimaires dans les types d'emploi en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Un taux de chômage bas sur fond de dynamiques territoriales divergentes

D'après les données officielles de pôle emploi, le taux de chômage est de 4,8 % sur la zone d'emploi d'Ancenis (2021 T2) contre 6,6 % pour la Loire-Atlantique. Selon les données INSEE, le taux de chômage<sup>1</sup> ressort à 8,8% en 2018 sur le Pays d'Ancenis. Ce taux est de 2,3 points inférieur à celui observé en Loire Atlantique, voire en Pays de la Loire.

Les communes des secteurs Ouest et Centre possèdent les taux de chômage les moins élevés du Pays. Les secteurs Nord et Est, inversement, présentent des taux de chômage plus forts.

Si le taux de chômage global est stabilisé à 8,8 % depuis 2013, en 2018, le Pays d'Ancenis comptabilise 2 837 chômeurs contre 2 722 cinq ans plus tôt d'après les chiffres de l'INSEE.

Tous les secteurs enregistrent une augmentation de leur nombre à l'exception du secteur Est. Ce dernier voit les effectifs de chômeurs se contracter de 76 unités.

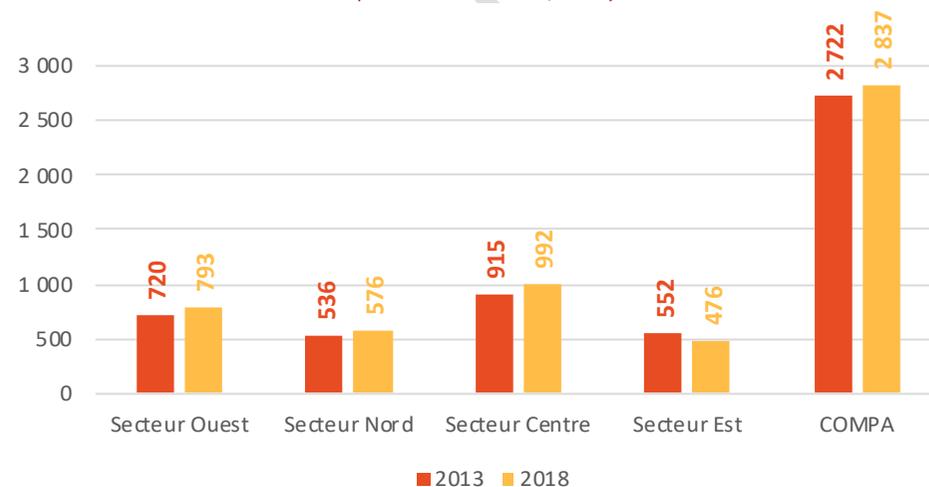
Cet indicateur du taux de chômage révèle des situations contrastées entre les secteurs, qui dépassent le caractère simplement conjoncturel et qui illustrent des déséquilibres de fond entre les différents secteurs du territoire.

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

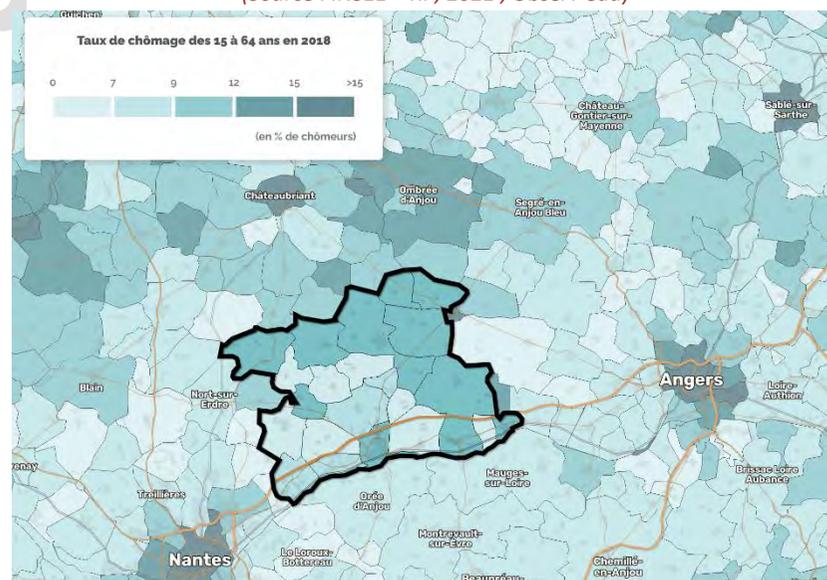
- Une dynamique en provenance de l'agglomération nantaise, qui comporte un haut niveau d'activité et des taux de chômage relativement bas ;
- Un effet de l'axe ligérien, qui se marque notamment par l'autoroute, la voie ferrée et les gares, dont, au premier chef, celle d'Ancenis-Saint-Géréon ;
- Une influence 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, 2021)



**Taux de chômage des 15-64 ans en 2018**  
(Source : INSEE – RP, 2021 ; Observ'eau)

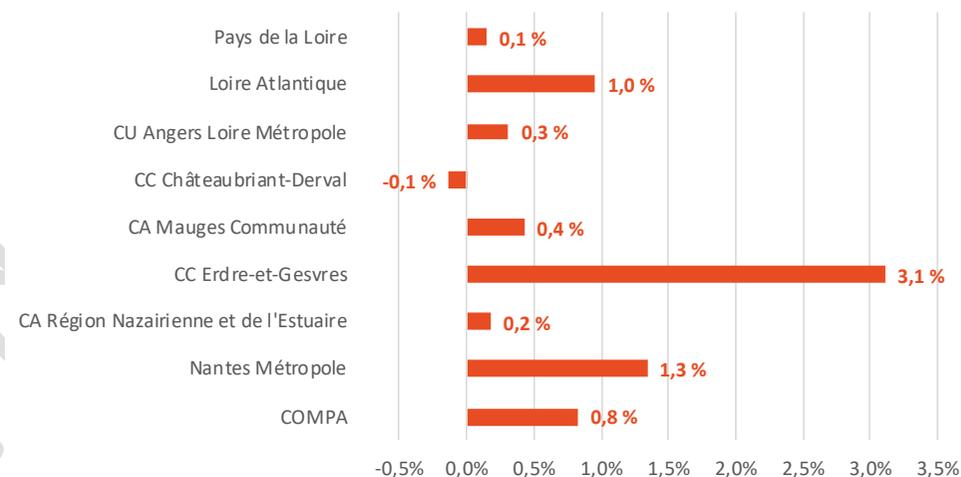


<sup>1</sup> Le taux de chômage est le rapport entre le nombre de chômeurs de 15 à 64 ans et le nombre de personnes actives des mêmes classes d'âge.

Taux de chômage selon les territoires de comparaison  
(Source : INSEE – RP, 2021)

Territoires	2013	2018
<b>COMPA</b>	<b>8,8</b>	<b>8,8</b>
Nantes Métropole	12,9	12,7
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire	14,4	13,9
CC Erdre-et-Gesvres	7,1	7,4
CA Mauges Communauté	7,8	8,0
CC Châteaubriant-Derval	11,7	11,6
CU Angers Loire Métropole	14,9	14,9
Loire Atlantique	11,3	11,1
Pays de la Loire	11,4	11,2

TCAM des effectifs de chômeurs de 15 à 64 ans entre 2013 et 2018  
(Source : INSEE – RP, 2021)



## Un accroissement des ressources humaines cependant insuffisant

Le nombre d'actifs occupés progresse de 953 unités entre 2013 et 2018 pour atteindre 29 318 personnes.

Seul le secteur Nord affiche une légère décre de ces effectifs de l'ordre 20 personnes.

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 71,7% en 2018. Il est de 4,1 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...).

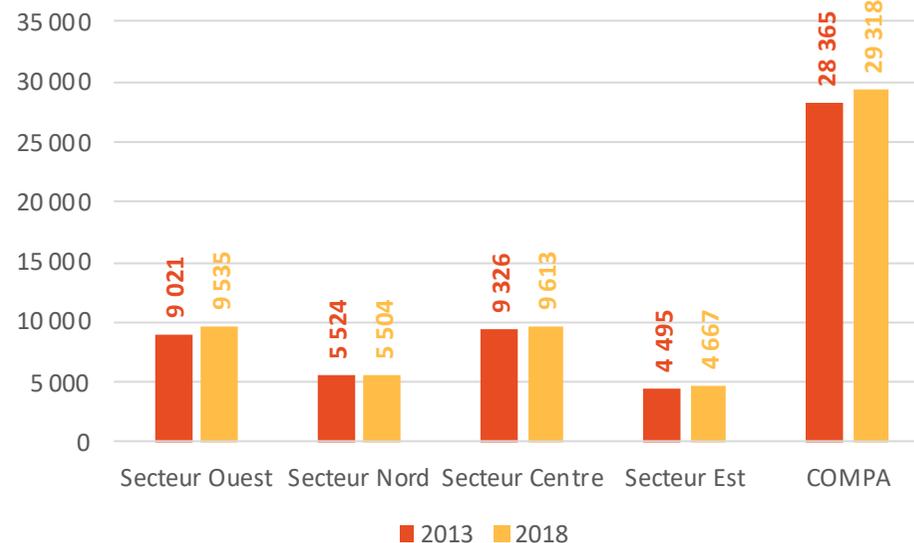
Le territoire est donc un territoire actif, où la bonne tenue du marché du travail conduit à un haut niveau de mobilisation des habitants en âge de travailler.

Toutefois, il est à souligner que :

- Une partie importante des actifs du territoire travaillent à l'extérieur (plus de 13 000 en 2018, soit 41 % des actifs du territoire – 45 % si l'on ne compte que les actifs occupés) ;
- 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 montre, comme très souvent, une certaine inadaptation offre/demande, notamment en matière de qualifications.
- Ces constats posent les questions suivantes : L'adaptation des qualifications aux besoins (résidents chômeurs n'ayant pas la qualification demandée) ;
- 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 53 % des actifs travaillant à l'extérieur sont employés) ;
- 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.

Actifs occupés de 15 à 64 ans selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2021)



Taux d'emploi selon les territoires de comparaison en %

(Source : INSEE – RP, 2021)

Territoires	2013	2018
<b>COMPA</b>	<b>71,3</b>	<b>71,7</b>
Nantes Métropole	63,4	65,1
CA Région Nazairienne et de l'Estuaire	61,2	64,0
CC Erdre-et-Gesvres	71,7	73,4
CA Mauges Communauté	73,4	73,8
CC Châteaubriant-Derval	65,8	67,0
CU Angers Loire Métropole	59,9	60,6
Loire Atlantique	65,9	67,5
Pays de la Loire	66,1	67,3

## Une réalité industrielle qui ne se dément pas

24 % des emplois présents sur le territoire du Pays d'Ancenis sont issus de l'industrie.

C'est sur le secteur Nord où cette représentation est la plus affirmée. En effet, près de 33 % des emplois qui y sont recensés proviennent de ce secteur d'activités. Le secteur Centre arrive ensuite avec près une proportion 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 environ 46 % de ses emplois.

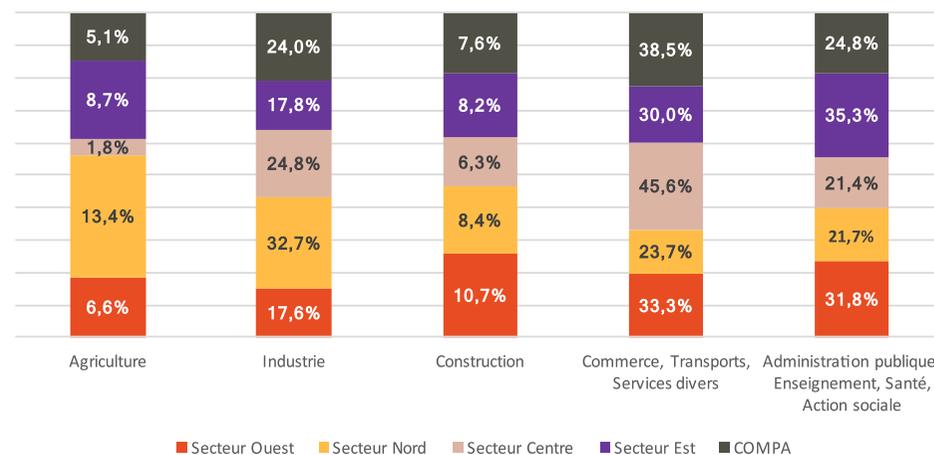
Les secteurs Est et Ouest ont des profils plus équilibrés dans la répartition de l'emploi entre les 5 grands secteurs classiquement utilisés pour l'analyse économique (agriculture / industrie / construction / commerce, transports, services divers / administration, enseignement, santé, action sociale).

Au titre de la comparaison, le Pays d'Ancenis s'il affiche une vraie coloration industrielle, son tertiaire marchand n'est pas parmi les plus élevés. Avec 38,5 % des emplois globaux, ce secteur reste en retrait des espaces métropolitains et des espaces périurbains des métropoles et grandes agglomérations (par exemple, la CC d'Erdre-et-Gesvres compte 43 % de tertiaire marchand et Nantes-Métropole 57 %).

Mais ce tertiaire marchand du Pays d'Ancenis est en progression importante (+ 13 % de 2013 à 2018, soit + 1 170 emplois) : le territoire allie une réalité industrielle affirmée en complément d'un renforcement, non encore achevé, de son économie tertiaire marchand (+ 1 170 emplois entre 2013 et 2018).

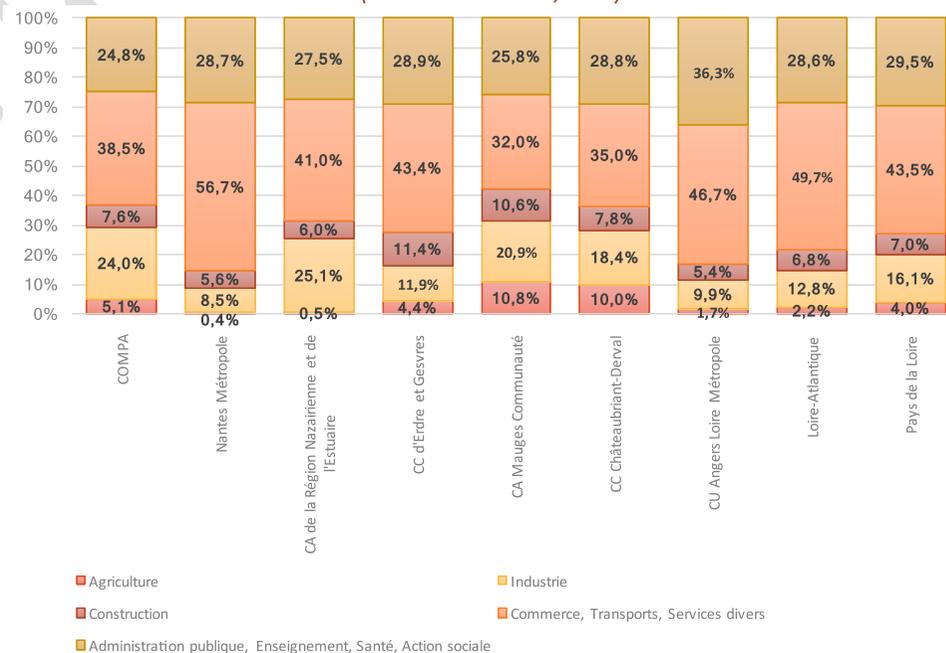
Part des emplois des 5 grands secteurs économiques selon les secteurs de la COMPA en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021 ; flux>50)



Part des emplois des 5 grands secteurs économiques selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Un territoire productif en évolution

Plus de 49% 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 2018).

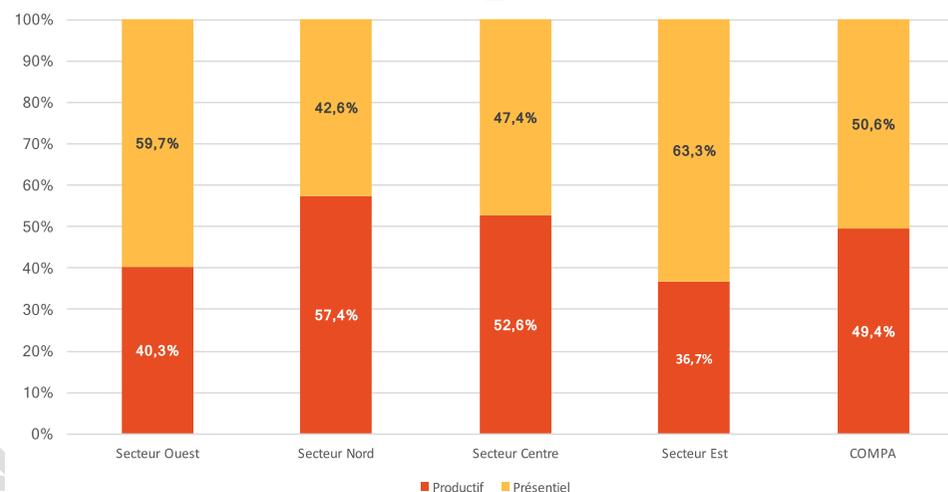
Ce chiffre est considérablement plus élevé que la moyenne nationale, qui s'établit à 26 %.

Dans le détail, la sphère productive est majoritaire dans les secteurs Nord (57,4%) et Centre (52,6%). Dans les secteurs Ouest et Est, ce sont les emplois présents 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.

On note cependant, pour la dernière période 2013/2018, une remontée relative des activités productives et notamment industrielles : ce phénomène est rare dans la France actuelle, et mérite d'être souligné. Son niveau est actuellement faible, mais il sera important de voir s'il se confirme dans l'avenir et s'il constitue un « signal faible » annonciateur d'un nouveau développement industriel.

Répartition de l'emploi productif et présentiel en 2017 au sein des secteurs de la COMPA en 2017  
(Source : INSEE – RP, 2021)



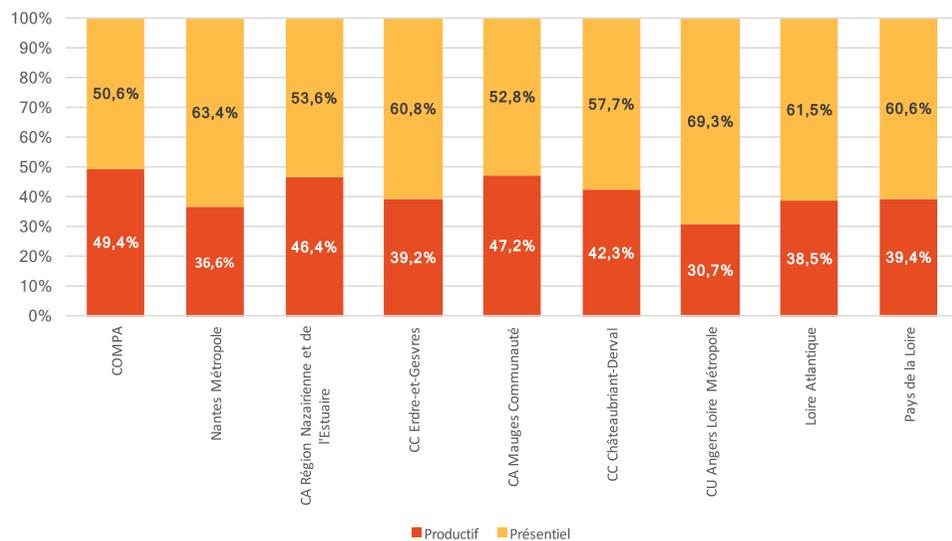
Évolution de l'emploi productif (tableau haut) et présentiel (tableau bas) au sein des secteurs de la COMPA en 2017  
(Source : INSEE – RP, 2021)

Secteurs	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Secteur Ouest	1725	1456	1160	1284	2013	1927	1760
Secteur Nord	3190	2664	1880	2270	2220	2109	2279
Secteur Centre	4355	4188	4368	5515	6780	6794	7274
Secteur Est	1615	1480	1312	1278	1708	1741	1050
<b>COMPA</b>	<b>11385</b>	<b>9788</b>	<b>9220</b>	<b>10347</b>	<b>12121</b>	<b>11971</b>	<b>12563</b>

Secteurs	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Secteur Ouest	795	1060	1240	1484	2045	2368	2609
Secteur Nord	915	1136	1204	1323	1591	1789	1692
Secteur Centre	2515	3176	3744	4417	6026	6602	6737
Secteur Est	1230	1292	1244	1652	1631	1767	1309
<b>COMPA</b>	<b>5455</b>	<b>6664</b>	<b>7432</b>	<b>8376</b>	<b>11294</b>	<b>12526</b>	<b>12347</b>

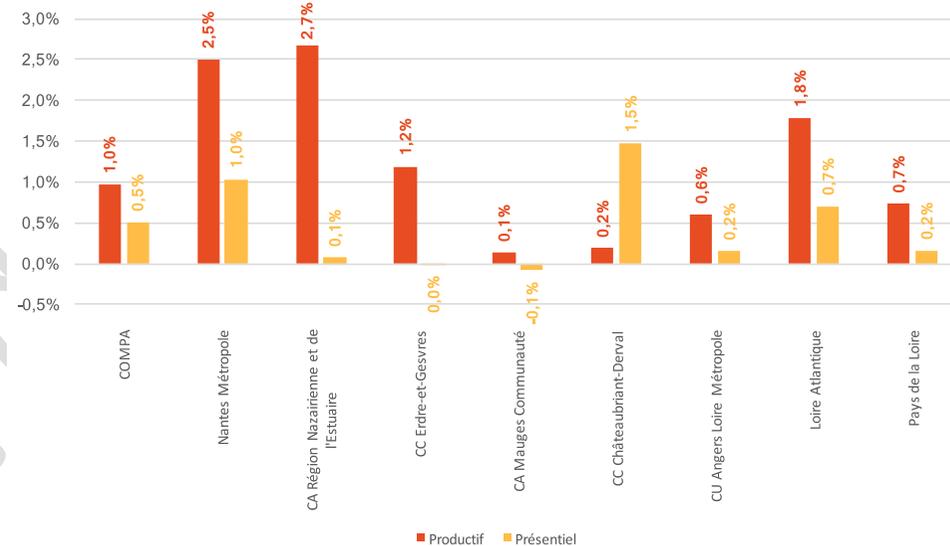
### Répartition de l'emploi productif et présentiel selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2021)



### TCAM des emplois productifs et présentsiels entre 2012 et 2017 selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Une concentration des emplois métropolitains sur le secteur Centre

4 958 emplois métropolitains en 2017 à l'échelle du territoire de la COMPA, dont 67 % sur le seul secteur Centre.

Cette concentration s'explique par la concentration d'entreprises dont les sièges sociaux sont implantés sur Ancenis-Saint-Géréon, mais aussi par la présence d'un écosystème donneur d'ordre-sous-traitants, permettant à des activités de gestion et de prestations intellectuelles de venir en appui des activités industrielles.

La présence de ces sièges sociaux permet au territoire de la COMPA de compter une présence importante d'emplois d'encadrement métropolitain. Avec 7% d'encadrement au sein de ces fonctions métropolitaines, il est de 3,2 points de pourcentage supérieur à celui affiché à l'échelle régionale.

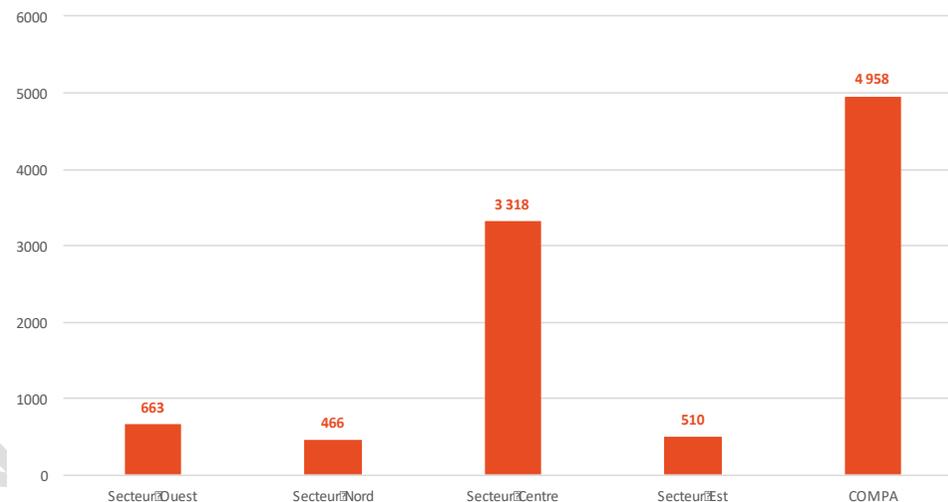
Ces emplois d'encadrement sont également appelés « emplois métropolitains supérieurs » et ils sont un indicateur avancé du dynamisme et du rayonnement du tissu économique d'un territoire.

Cela étant, le territoire de la COMPA se positionne sur un niveau bas en termes de poids de l'emploi métropolitain rapporté à l'emploi total, avec un taux de 19,5%. Il accuse un retrait de 4,7 points de pourcentage vis-à-vis du niveau régional.

Le taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017 est de 0,3%/an sur le territoire de la COMPA, alors qu'il est de 1,3%/an pour la région.

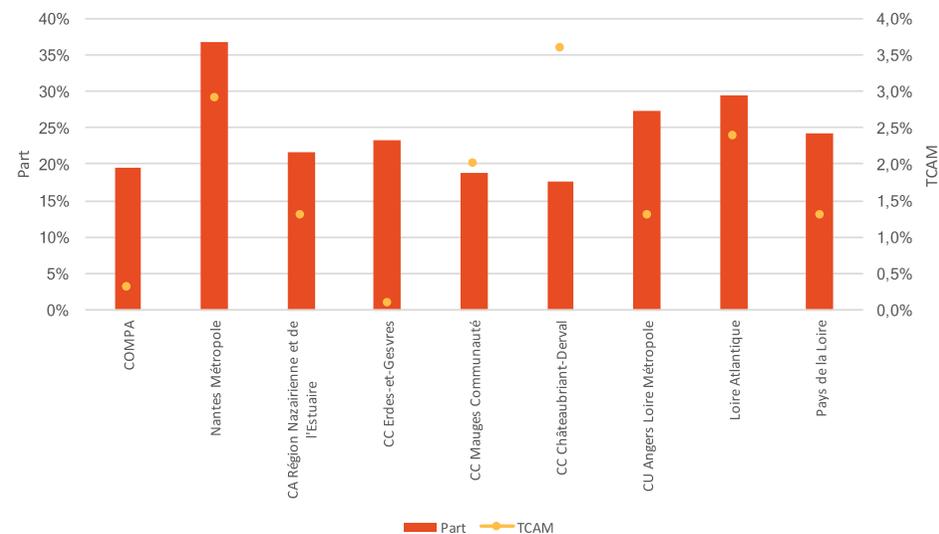
Emplois métropolitains selon les secteurs de la COMPA en 2017

(Source : INSEE – RP, 2021)



Poids des emplois métropolitains en 2017 et taux de croissance annuel moyen de l'emploi métropolitain entre 2012-2017 selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Une dynamique entrepreneuriale orientée à la hausse

Un nombre d'établissements<sup>2</sup> quasiment équivalent entre 2018 et 2019 et qui varie à la marge entre les secteurs de la COMPA.

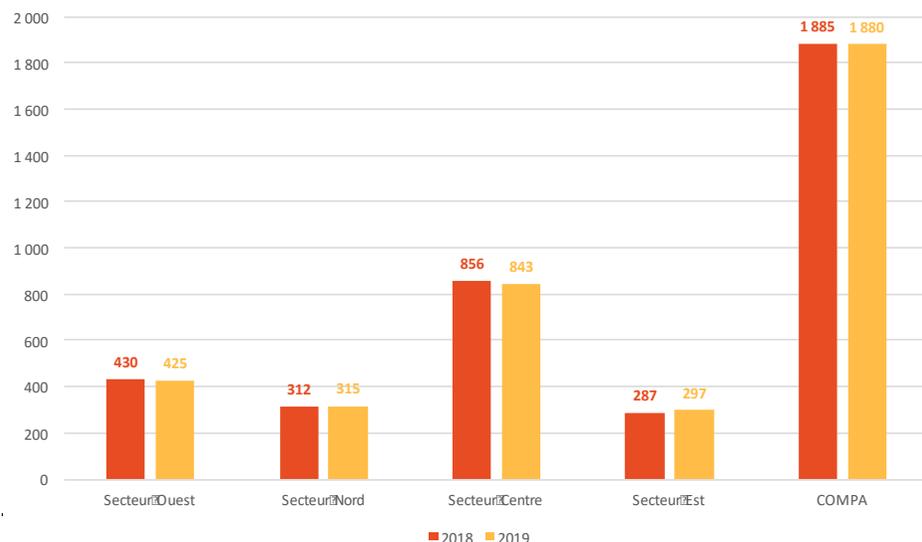
Le taux de création<sup>3</sup> d'entreprises<sup>4</sup> apparait dans la moyenne régionale, mais en retrait par rapport aux espaces métropolitains nantais et angevins.

Les activités spécialisées, scientifiques et techniques, et activités de services administratifs et de soutien accélèrent leur croissance dans l'ensemble des secteurs de la COMPA. Les créations d'entreprises y sont vigoureuses : + 115 entre 2018 et 2019, soit 23% des créations.

Dans l'ensemble les créations d'entreprises renforcent les activités tertiaires présentes sur le territoire.

### Effectifs des établissements selon les secteurs de la COMPA

(Source : INSEE – RP, 2021)

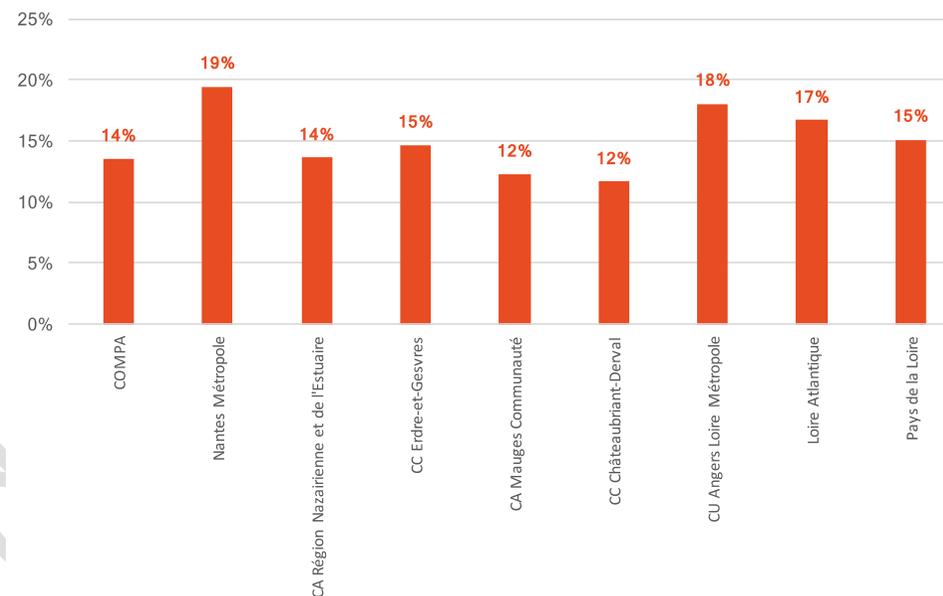


<sup>2</sup> Etablissement : unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale.

<sup>3</sup> Taux de création d'entreprises : rapport entre le nombre de création d'entreprises d'une année au stock d'entreprises au 31 décembre de l'année n-1.

### Taux de création d'entreprises en 2019 selon les territoires de comparaison

(Source : INSEE – RP, 2021)



### Créations d'entreprises selon les secteurs d'activités au sein des secteurs de la COMPA en 2019

(Source : INSEE – RP, 2021)

Secteurs	Industrie	Construction	Commerce, transports, restauration, hébergement	Information et communication	Activités financières et d'assurance	Activités immobilières	Activités spécialisées, scientifiques et techniques, activités de services administratifs et de soutien	Secteur d'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	Autres activités de services	Total
Secteur Ouest	11	28	24	6	3	19	45	19	25	180
Secteur Nord	9	16	11	1	1	2	18	14	9	81
Secteur Centre	10	18	28	6	9	13	38	30	23	175
Secteur Est	7	10	10	0	2	4	14	2	8	57
COMPA	37	72	73	13	15	38	115	65	65	493

<sup>4</sup> Entreprise : unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision.

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

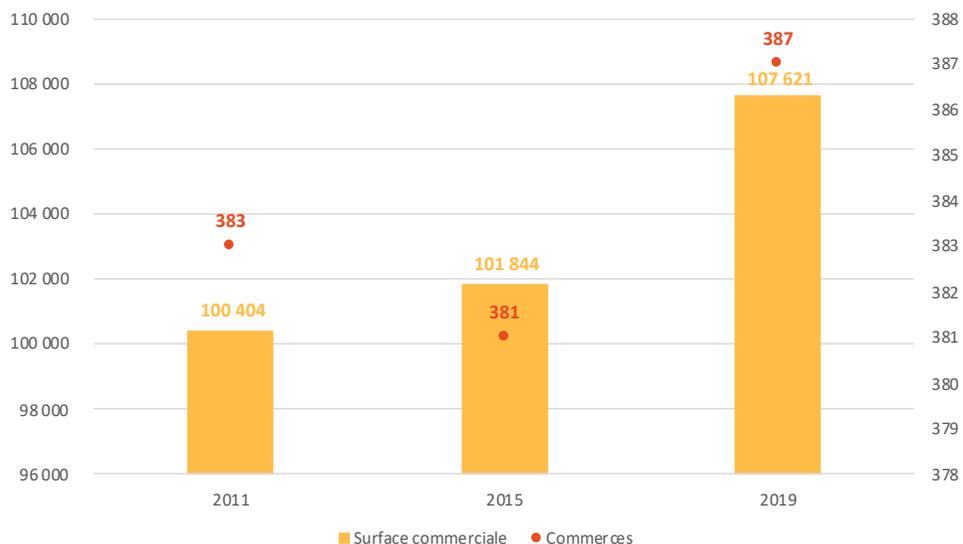
Le nombre total de commerces augmente légèrement entre 2015 et 2019, de 6 unités (+1,6%), tandis que les surfaces commerciales croissent de 5 777m<sup>2</sup> (+5,7%).

Ce sont les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> qui contribuent à la hausse des surfaces commerciales, + 4 934m<sup>2</sup>, et plus particulièrement ceux de 300 à 1 000m<sup>2</sup> (+ 3 672m<sup>2</sup>). En revanche, les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> connaissent une baisse qui dénote une concentration du commerce local.

Ancenis-Saint-Géréon accueille 52% des points de ventes présents sur le territoire de la COMPA et 67 % de la surface de vente. L'Espace 23 absorbe 25% des points de vente pour 47 % 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.

**Nombre de commerces et surfaces commerciales à l'échelle du territoire de la COMPA**  
(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)



**Points de vente à l'échelle du territoire de la COMPA des commerces de moins de 300m<sup>2</sup>**  
(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Points de vente	2011	2015	2019
Alimentation	72	74	76
Culture, loisirs, divers	54	43	51
Equipped de la maison	40	40	32
Equipped de la personne	33	27	25
Equipped automobile	7	8	7
Hygiène, santé, beauté	38	42	41
Services	82	88	86
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>322</b>	<b>318</b>

**Surface des points de vente à l'échelle du territoire de la COMPA des commerces de moins de 300m<sup>2</sup>**

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Surface	2011	2015	2019
Alimentation	4 651	5 007	5 472
Culture, loisirs, divers	3 179	2 511	3 316
Equipped de la maison	3 720	4 246	3 801
Equipped de la personne	3 547	3 316	2 763
Equipped automobile	494	705	845
Hygiène, santé, beauté	2 903	3 455	3 633
Services	3 320	3 743	3 996
<b>Total</b>	<b>21 814</b>	<b>22 983</b>	<b>23 826</b>

**Points de vente à l'échelle du territoire de la COMPA des commerces de plus de 300m<sup>2</sup>**

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Points de vente	2011	2015	2019
De 300 à 1000m <sup>2</sup>	30	32	40
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	27	27	29
Total	57	59	69

**Surface des points de vente à l'échelle du territoire de la COMPA des commerces de plus de 300m<sup>2</sup>**

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Surface	2011	2015	2019
De 300 à 1000m <sup>2</sup>	17 175	17 446	21 118
Plus de 1000 m <sup>2</sup>	61 415	61 415	62 677
Total	78 590	78 861	83 795

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

(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Points de vente	2011	2015	2019
Ancenis-Saint-Géréon	178	187	200
Coufé	7	6	6
Ingrandes le Fresne sur Loire	11	11	13
Joué sur Erdre	9	9	9
La Roche Blanche	3	2	3
Le Cellier	11	11	10
Le Pin	2	1	1
Ligné	20	21	19
Loireauxence	50	44	45
Mésanger	11	12	12
Montrelais	0	0	0
Mouzeil	4	3	3
Oudon	13	12	10
Pannecé	3	2	2
Pouillé les Coteaux	1	0	0
Riaillé	12	14	10
Teillé	4	5	5
Trans sur Erdre	2	2	2
Vair sur Loire	9	9	9
Vallons de l'Erdre	33	30	28

**Surface commerciale à l'échelle des communes de la COMPA**  
(Source : Observatoire des Locaux Commerciaux ; CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Surface	2011	2015	2019
Ancenis-Saint-Géréon	63 713	65 291	72 197
Couffé	412	367	367
Ingrandes le Fresne sur Loire	1 911	1 961	2 048
Joué sur Erdre	426	692	692
La Roche Blanche	240	120	240
Le Cellier	1 233	1 215	1 265
Le Pin	45	40	100
Ligné	8 323	8 179	8 069
Loireauxence	14 576	13 799	11 534
Mésanger	1 369	1 582	2 031
Montrelais	0	0	0
Mouzeil	92	80	80
Oudon	729	629	555
Pannecé	160	140	140
Pouillé les Coteaux	80	0	0
Riaillé	610	1 256	1 040
Teillé	277	347	347
Trans sur Erdre	90	90	90
Vair sur Loire	371	472	473
Vallons de l'Erdre	5 747	5 584	6 353

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

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

- Une légère diminution du nombre de « petits » commerces (moins de 300 m<sup>2</sup>) : même dans cette strate de commerces, les points de vente deviennent un peu moins nombreux, mais un peu plus grands, ce qui est conforme à la tendance nationale ;

Cette diminution est surtout sensible pour l'équipement de la personne et de la maison, où la concurrence des plus grandes surfaces est généralement forte. A contrario, les commerces de culture, loisirs, divers ont progressé : plus de 8 points de vente entre 2015 et 2019.

- Une augmentation tendancielle des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>, surtout pour les commerces situés entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

- Des polarités commerciales secondaires (« communes avec une offre commerciale diversifiée et structurante pour le secteur » selon la CCI Nantes-St. Nazaire) qui perdent des points de vente et/ou des surfaces de vente entre 2011 et 2019 : Ligné perd des surfaces et un point de vente, Loireauxence perd des surfaces et 5 points de vente et Vallons de l'Erdre perd également 5 points de vente mais gagne des surfaces. 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, du pôle d'Ancenis-Saint-Géréon où la concentration des points de vente s'ajoute une concentration géographique des commerces.

- En revanche, la strate des « communes avec une multi-activités favorable à une offre de proximité » (Riaillé, Mésanger, Couffé, Le Cellier, Oudon, Ingrandes-le-Fresne sur Loire) connaît généralement un accroissement de ses capacités commerciales, à part Oudon (phénomène sans doute lié à la proximité du pôle central).

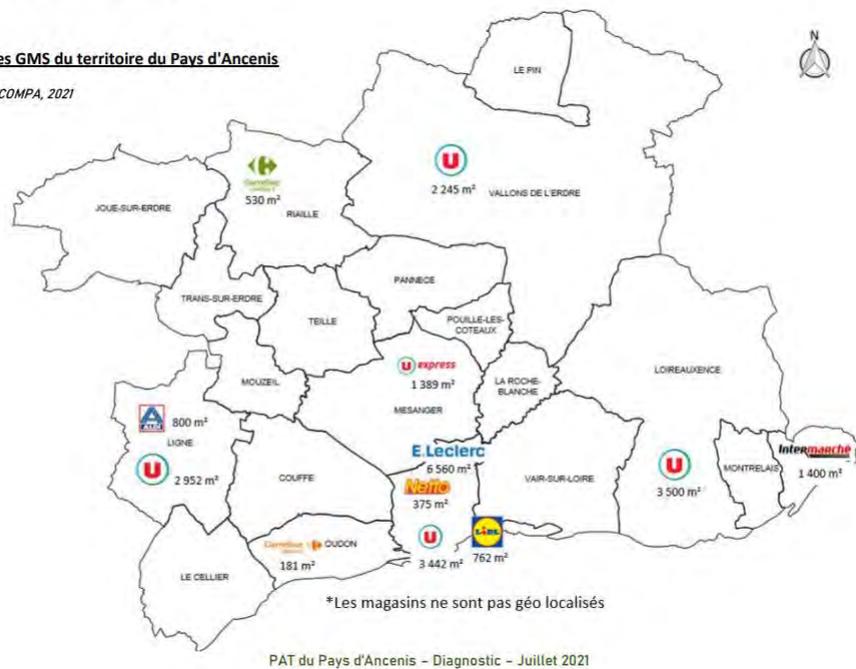
- **L'évolution globale des surfaces** du territoire peut sembler importante (+ 7 000 m<sup>2</sup> de 2011 à 2019, soit + 7 %), mais elle reste inférieure à l'accroissement démographique (+ 11 % pour la période considérée).

- **Le commerce de proximité** reste relativement vigoureux, seulement deux communes sont sans aucun point de vente commercial (Montrelais et Pouillé-les-Coteaux), et 7 communes sont peu équipées 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-dessous) confortent l'armature territoriale existante du SCOT.

• Les GMS sur le territoire

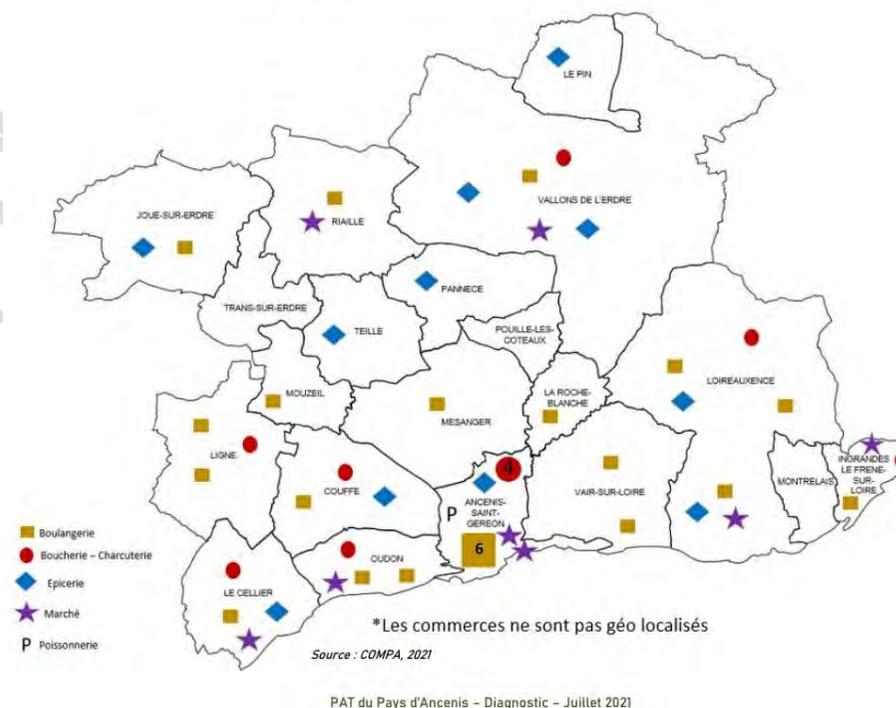
Figure 8 - Les GMS du territoire du Pays d'Ancenis

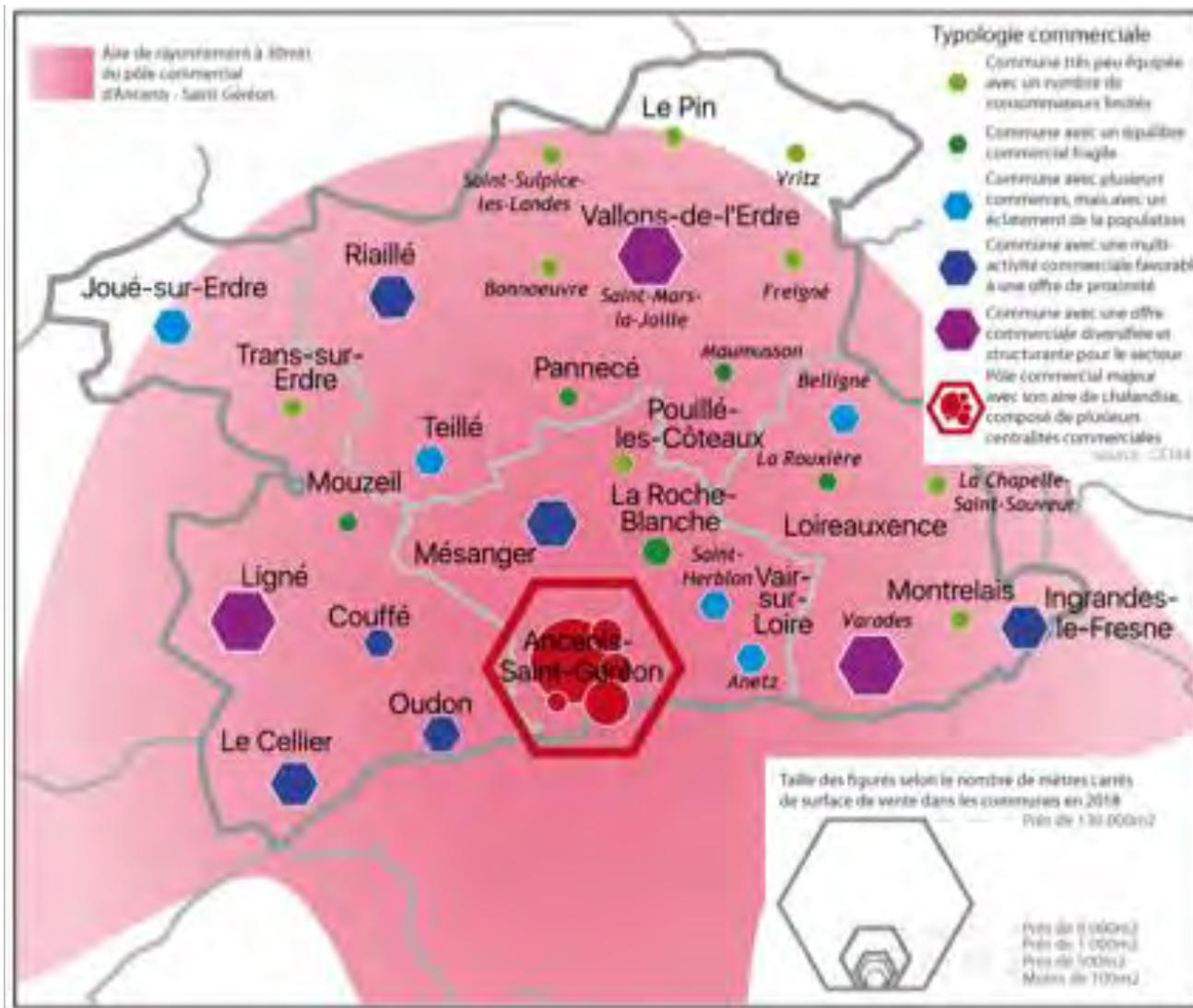
Source : COMPA, 2021



L'armature commerciale du Pays d'Ancenis  
(Source : CCI Nantes St-Nazaire ; 2019)

Figure 12 - Les commerces de proximité sur le Pays d'Ancenis





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 le phénomène d'émergence de 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.

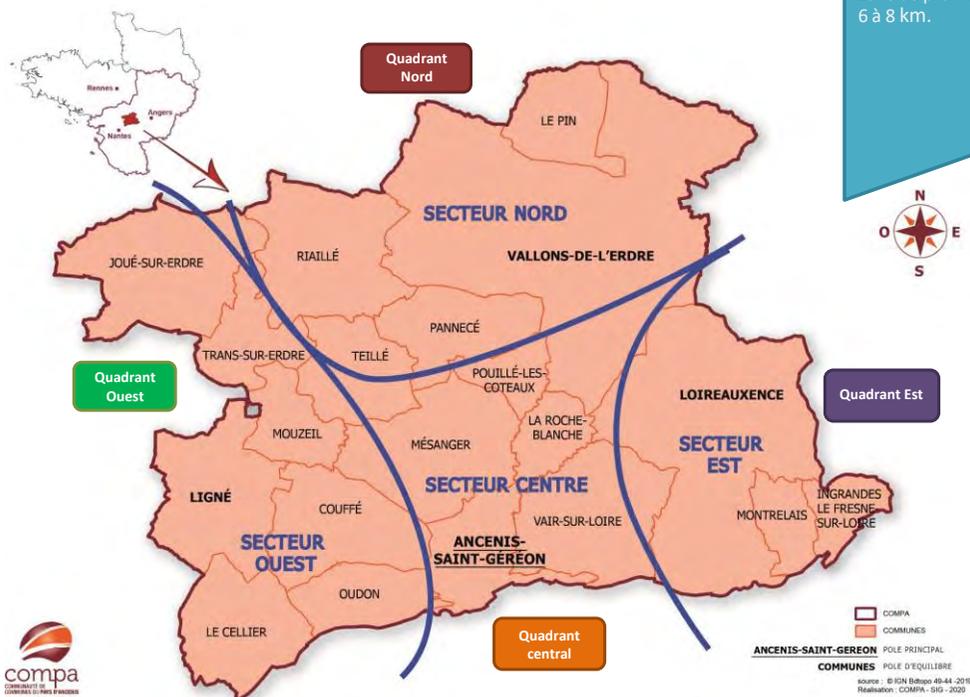
De ce point de vue, l'organisation commerciale future devra déterminer les objectifs de la politique commerciale du territoire à long terme (20 ans, dans le cadre du SCoT), en liant l'architecture commerciale à l'architecture générale des polarités urbaines qui sera déterminée, et en choisissant, pour 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.

## 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 m<sup>2</sup>).
- 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.

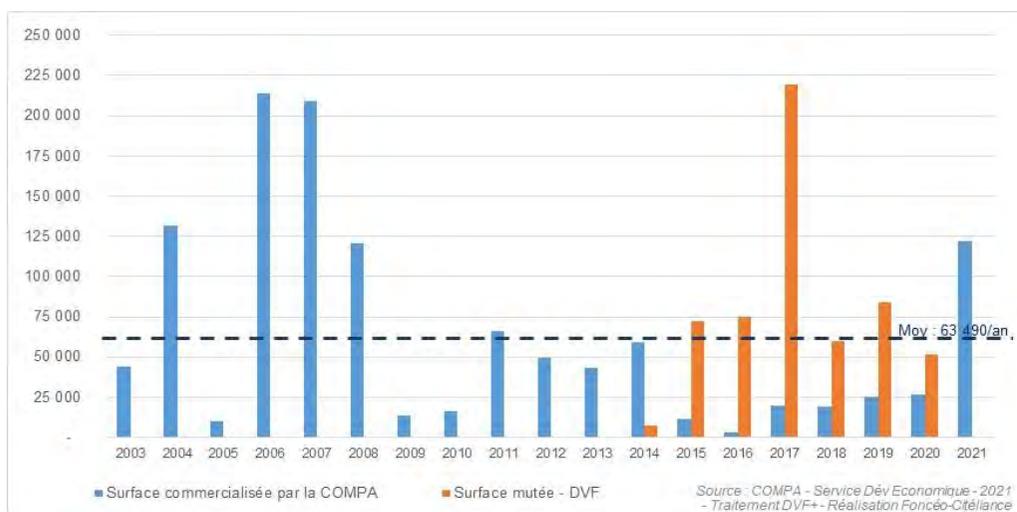
#### Zones mixtes avec réserves stratégiques

- 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 rythme de commercialisation en décalage avec le rythme de construction

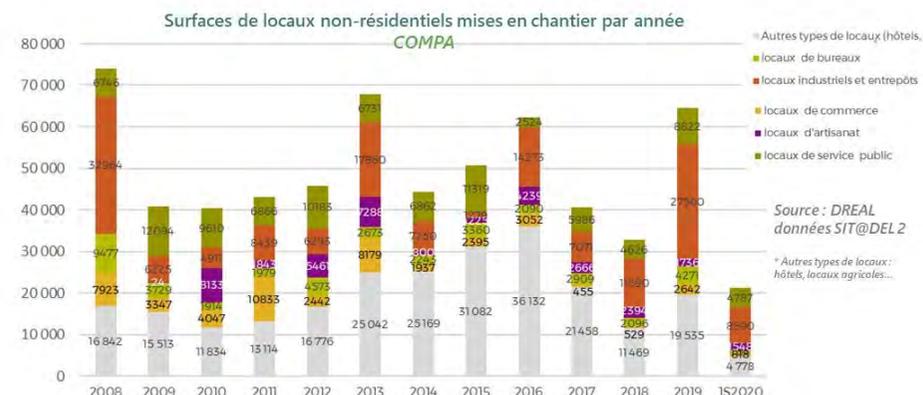
La COMPA a commercialisé environ 91 ha entre 2003 et 2013 et 44 ha de 2011 à 2021\* (\*selon dernière estimation) mais en intégrant l'ensemble des mutations (privées et publiques), le niveau est plutôt proche des 70-80 ha sur cette dernière période. Il est à souligner des années exceptionnelles comme entre 2004 et 2008 où pas moins de 13,7 ha/an ont été commercialisées par la COMPA.

**Evolution des surfaces commercialisées par la COMPA (en bleu) et des surfaces mutées - Source : COMPA, traitement DVF Foncéo-Citéliance 2021**



Cette baisse de la commercialisation sur la période plus récente n'est pas liée à une diminution des besoins mais bien à une baisse de l'offre en zone, compensée par des mutations issues de propriétés privées (grandes entreprises). Les données sur l'évolution du rythme de construction des locaux d'activités confirment ce constat ; les mises en chantiers des locaux d'activités viennent en décalage avec la commercialisation des surfaces foncières. Entre 2009 et 2016, on constate une part importante de constructions alors que c'était une période creuse de commercialisation des surfaces foncières par la COMPA. L'année 2019 présente un décalage avec les années 2017 et 2018, lié à une

mutation importante découlant de propriétés privées (cf. graphique ci-dessous sur les surfaces de locaux mis en chantier, données SITADEL).



## Un territoire accueillant de grands groupes avec des réserves foncières

Sur le territoire, de grands groupes de renommée internationale ont acquis de grandes surfaces pour s'implanter et se développer notamment sur la première période 2004-2017. La spécificité du territoire c'est qu'une part importante du foncier disponible est aujourd'hui détenue par du privé sans maîtrise publique. Aussi, il est important de souligner que parmi le potentiel en densification 10 % relèvent de sites sous maîtrise publique et 90 % sous propriété privée et parmi le potentiel en dents creuses 8% (0,5 ha) sous maîtrise publique et 92% sous propriété privée.

## Une évolution des besoins et des demandes d'implantation

Concernant l'offre foncière, les besoins sont en évolution par rapport :

- Au tissu productif endogène qui est en croissance et pour lequel les marchés nationaux/internationaux demandent à anticiper les besoins de développement foncier ;
- Aux entreprises productives exogènes qui cherchent à partir des métropoles à s'implanter sur des territoires raccordés à des infrastructures de communication autoroutières, comme l'est le Pays d'Ancenis.

Le rapport réalisé par Trendeo ("Dépendances industrielles : renforcer l'industrie pour mieux affronter les crises") pour la Banque des Territoires en mai 2020 fait état d'un taux de dépendance très élevé de la France pour son approvisionnement industriel et propose notamment de "jouer la carte des villes moyennes" en ne forçant pas l'industrialisation dans les grandes métropoles, au-delà des sites existants. Aussi, dans ce rapport, les villes moyennes, éventuellement en lien avec les métropoles régionales, peuvent être utilisées comme des destinations idéales où le foncier est moins cher, le cadre de vie également plus abordable et les possibilités d'installation industrielle globalement plus aisées.

En cohérence avec ces évolutions, la tendance sur le territoire est plutôt à la hausse pour les demandes d'implantation. En 2021, le nombre de demandes a environ doublé.

Sur la période mi-2018 - mi 2021, les demandes d'implantations présentent les caractéristiques suivantes :

- Environ 2/3 d'endogène et 1/3 d'exogène ;
- 61,8 % sur le pôle central, 17,7 % sur le quadrant ouest, 8,5 % sur le quadrant est et 6,1 % sur le quadrant nord ;
- 65 % pour des lots < 2500 m<sup>2</sup>, 20 % entre 2500 et 5000 m<sup>2</sup>, 8 % entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>, 5 % de plus de 1ha et 2 % de plus de 5 ha
- 30 % de services, 22 % de petit artisanat, 20 % de commerces de gros et équipement (ERP / showroom), 13 % de production et de grand artisanat, 6 % de logistique, 5 % de non classés et 4 % de de BTP

### Une inadéquation de l'offre avec certains besoins

Aujourd'hui, le territoire est confronté à une inadéquation de l'offre avec certains besoins économiques.

Les demandes reçues non satisfaites concernent principalement les demandes suivantes :

- Les activités de services puisque les surfaces sont très souvent peu importantes et non adaptées pour des implantations avec la construction d'un seul bâtiment sur un terrain. Les demandes sont majoritairement renvoyées vers les locaux existants qui sont peu nombreux et souvent en location alors que dans la majorité des cas les porteurs de projets souhaitent acquérir.

- Le commerce de gros ou d'équipement avec la nécessité d'être visible associé à des besoins de stationnements et de surface importants. Actuellement, il n'y a plus d'offres le long des axes principaux dans les zones d'activités existantes de la COMPA. Par exemple, La zone de la Fouquetière est particulièrement demandée mais complète avec peu de ventes de bâtiments existants. Les demandes concernant les garages avec une concession automobile fréquentes sur le territoire sont insatisfaites pour ces raisons.
- Les demandes de foncier d'une surface inférieure à 2500 m<sup>2</sup> sont également difficile à satisfaire puisqu'il n'existe pas d'offre de ce type à l'heure actuelle. Souvent ces demandes émanent d'artisans en développement après 3-5 ans d'existence. Très fréquemment, ils sont installés à leur propre domicile. Ceux qui souhaitent s'implanter sur le pôle central du Pays d'Ancenis ne trouvent pas de foncier adapté. Les offres actuelles de la COMPA démarrent plutôt sur des surfaces de lots autour de 3 500 m<sup>2</sup>.
- Les demandes de stockage de déchets inertes provenant d'activités BTP, nécessitant des surfaces extrêmement importantes avec peu d'emplois.

### Les capacités d'accueil actuelles du territoire

Le secteur Centre reste l'espace principal d'accueil du développement foncier à vocation économique.

Une grande partie des zones d'activités sont aujourd'hui complètes sur le territoire. L'essentiel des disponibilités se trouve principalement dans les zones dites mixtes, au sein des quadrants central, Nord et Ouest, les zones de proximité n'offrant que des disponibilités résiduelles.

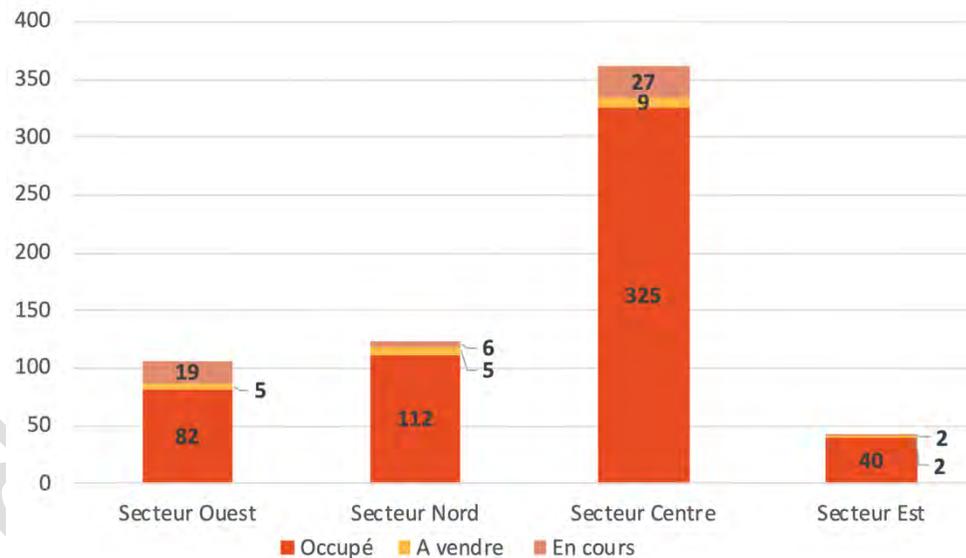
En 2021, 22 ha étaient en cours de commercialisation, dont 43 % sur le secteur Centre, principalement sur la zone de l'Aéropôle et Vair sur Loire et 54 ha étaient en phase d'aménagement, dont 51 % sur le même secteur.

En janvier 2022, les zones d'activités en cours d'aménagement sont les suivantes :

- Extension de l'aéropôle et de Château rouge à Ancenis-Saint-Géréon sur environ 25 ha,

- Les Molières à Vallons-de-l'Erdre sur 5,7 ha,
- Les Mesliers à Mouzeil sur 13,6 ha
- les Relandières au Cellier sur 5,7 ha
- Les zones de proximité (Zone du Petit Bois à Mésanger et La Saulaie à Belligné) sur environ 4 ha

*État de l'offre économique à l'échelle des secteurs de la COMPA*  
 (Source : COMPA, 2021)



---

## Ce qu'il faut retenir

---

### ➤ Une progression de l'emploi, même en période de choc macroéconomique

- Environ + 1 000 emplois entre 2013 et 2018, soit un rythme supérieur à celui constaté en région, + 0,8%/an contre + 0,6%/an ;
- + 4 400 emplois privés depuis 2009, en constante croissance sauf sur la période 2013-2014 (- 57 emplois).

### ➤ Un secteur Centre et des communes pôles qui concentrent le développement de l'emploi

- Une croissance de +1,5 %/an de l'emploi entre 2013 et 2018 ;
- Ailleurs une création nette d'emplois. plus faible, mais réelle.

### ➤ Un territoire qui possède son bassin d'emplois

- Un taux de concentration de l'emploi de 88 points en 2018, en hausse de 1 point par rapport à 2013 ;
- 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 4,8 % en 2021 sur la zone d'emploi d'Ancenis ;
- Des taux plus élevés sur les communes du Nord et de l'Est, ainsi que sur Ancenis-Saint-Géréon.

### ➤ Une spécificité industrielle et productive

- L'industrie concentre 24 % des emplois, soit 8 points de plus qu'à l'échelle régionale ;
- 49 % des emplois sont liés aux activités productives, avec des pourcentages au-delà des 50 % sur les secteurs Nord et Centre.

### ➤ Un emploi métropolitain limité, mais une proportion importante de cadres au sein de ces emplois

- 19,5 % des emplois sont catalogués métropolitains, soit près de 5 points en-deçà du niveau régional ;
- 7 % d'emploi d'encadrement au sein des fonctions métropolitaines, soit 3 points au-dessus du taux régional, grâce à des fonctions de sièges sociaux nombreuses sur le territoire.

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

- + 5 777 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales entre 2015 et 2019 ;
- 67 % des surfaces de ventes sont localisées sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, dont 47 % sur l'Espace 23 ;
- Un rayonnement par-delà les limites administratives de la COMPA, 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

### ➤ Une disponibilité en foncier économique restreinte et un fort besoin pour le moyen et long terme

- 21,7 ha disponibles ;
- 54 ha en cours d'aménagement ;

---

## Points d'analyse

---

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

Mais plus de 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 agricole et industriel 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 des intégrateurs sociaux par le travail, ce qui permet à des personnes éloignées du marché de l'emploi de pouvoir l'intégrer, quelque 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 facteurs, dont certains pourront être apportés 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, avec, sans doute, des phases intermédiaires.

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 terme 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 (pépinières, hôtels d'entreprises, ateliers relais) 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 économique, 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, est 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, composé de services à la population, dont de commerces, et innovant.

La stratégie économique se fonde dans 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 ses 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  
Rayonnement au-delà du pays d'Ancenis notamment par rapport au sud-Loire (en particulier Orée d'Anjou)  
Peu de friches  
Entreprises rayonnantes de renommée internationale et entreprises endogènes en fort développement  
Réseaux routiers et accessibilité du territoire avec un positionnement stratégique le long de l'A11  
Un maillage économique sur l'ensemble du territoire intercommunal

### OPPORTUNITES

Révision du SCOT pour revoir la structuration de l'offre économique et travailler sur la spécialisation des ZAE  
Obligation de définir les conditions d'implantations des commerces, de l'artisanat et du commerce logistiques dans le SCOT  
Une nouvelle offre foncière à venir (notamment ZA l'Aéropôle, ZA des Relandières et ZA du Château Rouge) permettant de répondre aux besoins à court terme  
Possibilités de maîtriser l'implantation des activités économiques dans les nouvelles ZAE à travers les PLU et les actes de vente  
Opportunité de l'aménagement du quartier Gare pour implanter de nouvelles activités et services compatibles avec l'habitat  
Mobilisation des bâtiments agricoles  
Des actions de requalification ZA de l'Hermitage, du Croissel, et Espace 23  
Déploiement de nouvelles formes urbaines dans les ZAE pour optimiser le foncier  
Nouveaux moyens de l'EPF avec la mise en place de la TSE  
Observatoire du foncier et inventaire des zones d'activités pour identifier les locaux vacants et suivre le foncier disponible  
Nouveau franchissement de la Loire  
Territoire d'Industrie, CRTE, potentiel des villes moyennes pour la relocalisation des activités industrielles sur le territoire national.

### FAIBLESSES

Manque de main d'œuvre, forte proportion d'emplois non qualifiés et intérimaires  
Un décalage entre le potentiel théorique du SCOT / des PLU et ce qui est réellement mobilisable  
Développement de plusieurs zones d'activités freiné par des contraintes et coûts liés à leur aménagement  
Inadéquation entre offre et demande  
Des difficultés pour satisfaire les demandes de plus de 5000 m<sup>2</sup> notamment du fait du manque de disponibilités d'un seul tenant sur le secteur central  
Absence d'espaces économiques pour délocaliser certaines activités pour recréer des marges de manœuvre (habitat ou économique) dans le tissu urbain  
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  
Absence d'outils de maîtrise foncière  
Un grand nombre de zones quasi complètes sur le territoire, particulièrement sur le pôle central

### MENACES

Saturation des ZAE et épuisement du stock foncier sur les secteurs les plus stratégiques à moyen terme  
Risque de restreindre les projets de développement des entreprises existantes qui doivent pouvoir s'adapter rapidement aux évolutions pour maintenir leurs capacités de recherche et développement, d'innovation, de production (sur 2012-2017, 5 ha / an nécessaire pour répondre aux besoins endogènes du territoire)  
Impossibilité de satisfaire des demandes d'envergure sur le secteur central prise 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, générant une pression supplémentaire sur l'offre  
Objectifs de la loi Climat et Résilience pouvant remettre en question les orientations intercommunales notamment selon la déclinaison de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces qui sera retenue par la Région

---

## **Les grands enjeux**

---

### **➤ Des disponibilités foncières et immobilières d'entreprises à (re)constituer**

- Accompagner le développement endogène ;
- Mailler le territoire en proximité ;
- Accueillir des implantations exogènes et donc diversifier le tissu économique.

### **➤ 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 principal en accompagnant notamment son adaptation aux besoins des consommateurs ;
- Assurer un maillage commercial sur le territoire à travers les pôles secondaires et de proximité ;
- Accompagner les évolutions des pôles secondaires.

### **➤ 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.