

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Communauté de communes du Pays d'Ancenis



A6 : Diagnostic territorial – Consommation foncière

Avril 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 ?	4
Ce qu'il faut retenir ?	8
Points d'analyse	9
Les grands enjeux.....	10

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

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 ?

La méthode utilisée est celle de l'AURAN, qui compare les photos aériennes entre 2012 et 2017.

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).

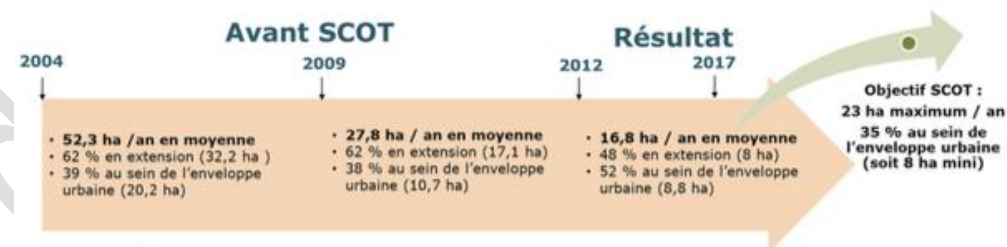
L'éloignement vis-à-vis de la cible en matière de renouvellement urbain s'interprète par :

- 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 ?

Précaution de lecture - Point méthodologique

Les données utilisées dans le cadre de la présente fiche proviennent des fichiers fonciers.

Les Fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le CEREMA à partir des données MAJIC. Ces données sont issues du traitement des déclarations fiscales liées à la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année.

Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface artificialisée et non artificialisée.

Cette donnée est très utile, car elle permet, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer l'artificialisation des sols pour chaque année. Elle ne permet pas, cependant, d'avoir une vision claire des répartitions entre évolutions au sein et hors des enveloppes urbaines, et donc de l'usage réel des sols.

Ces données sont différentes de celles qui ont été utilisées dans le bilan du SCoT, et les périodes de références ne sont pas les mêmes. Les données du CEREMA ont été choisies pour l'analyse dans le cadre de ce diagnostic, car, reprises dans l'observatoire national, elles sont généralement utilisées dans le cadre des études régionales relatives à la révision du SRADET.

Néanmoins, l'écart entre les différentes données conduit à relativiser une approche purement comptable des questions foncières, au profit de l'analyse des dynamiques en cours, aussi bien sur le plan économique que sur le plan résidentiel.

Une consommation foncière globale tendancielle à la baisse depuis 2009

Les développements ci-après se focalisent sur une approche purement comptable de la consommation foncière.

Pour autant, même ces seuls éléments chiffrés démontrent la réduction tendancielle de la consommation d'espaces sur le territoire du Pays d'Anenis et ce, quelles que soient les sources, les méthodes, les périodes de référence (temps long ou court).

Par ailleurs, au-delà de l'approche purement quantitative, le territoire démontre également sa capacité à faire évoluer ses pratiques : augmentation tendancielle depuis 2009 de la densité et de l'aménagement dans la trame urbaine.

Ainsi, sur la période 2009-2020, 463 ha de surfaces naturelles, agricoles et forestières ont été consommées, soit une moyenne de 42 ha/an.

En valeur absolue, le secteur Ouest a utilisé 152 ha pour ses besoins de développement, suivi du secteur Nord avec 135 ha.

Consommation foncière 2009-2020 par secteur et typologie

(Source : observatoire national, 2021)

Secteurs	Total	Pour activités	Pour habitat	Mixte	Inconnu
Secteur Ouest	152	24	117	2	9
Secteur Nord	135	26	91	2	17
Secteur Centre	126	44	78	1	4
Secteur Est	50	4	43	0	2
COMPA	463	98	330	4	31
Consommation totale/an	42	9	30	0	3

Consommation totale* (en hectares) entre 2009 et 2020

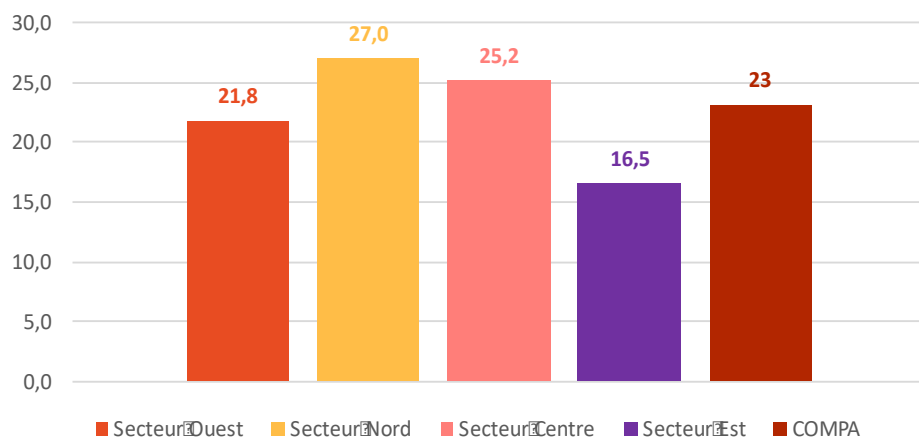


* total = activité + habitat + mixte + inconnu

Données issues de l'observatoire de l'artificialisation

Consommation foncière 2009-2020 en moyenne par an par commune de chaque secteur de la COMPA

(Source : observatoire national de l'artificialisation, 2021)



Une consommation foncière consacrée aux trois-quarts à l'habitat et à un quart pour l'activité économique

Sur la période 2009-2020, plus de 7 hectares sur 10 hectares (71%) sont prélevés pour des besoins en matière d'habitat.

Le développement économique n'a utilisé que 98 ha sur la période, soit un volume d'environ 9 ha/an. **La période 2009-2020 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.

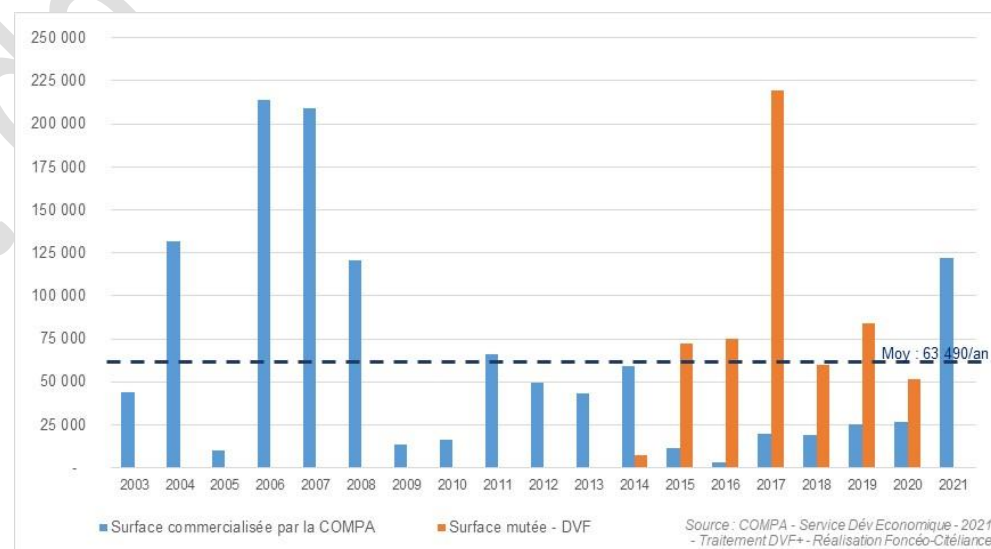
La faiblesse de la consommation foncière à vocation économique s'explique également par les capacités d'accueil des espaces économiques déjà aménagés ou en cours d'aménagement.

Plusieurs éléments doivent être remarqués :

- Les nouvelles zones d'activité ont peiné à être créées pendant la période (contrainte de zones humides, rétention foncière, conflit/concurrence d'usage, etc.)

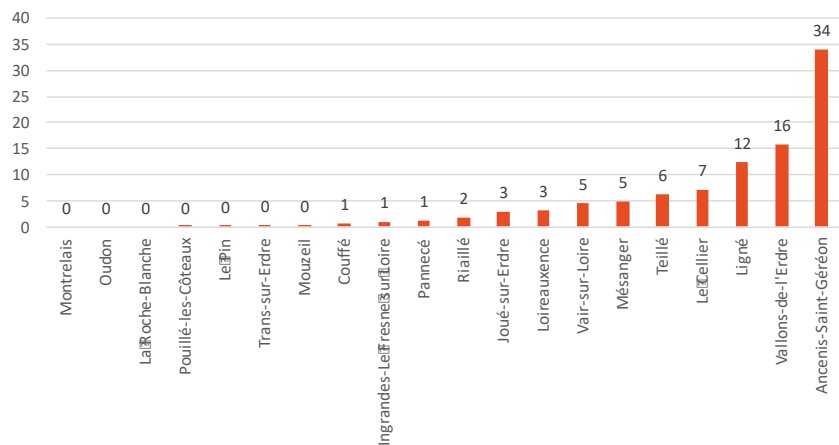
- Dans ce cadre, plusieurs grandes entreprises du territoire ont procédé à des acquisitions foncières hors zones d'activité, acquisitions que ne maîtrisent pas les collectivités. La faiblesse des disponibilités dans les ZAE a été en quelque sorte relayée par un développement privé. Le graphique de la 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 grandes agglomérations voisines sont saturées.

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)



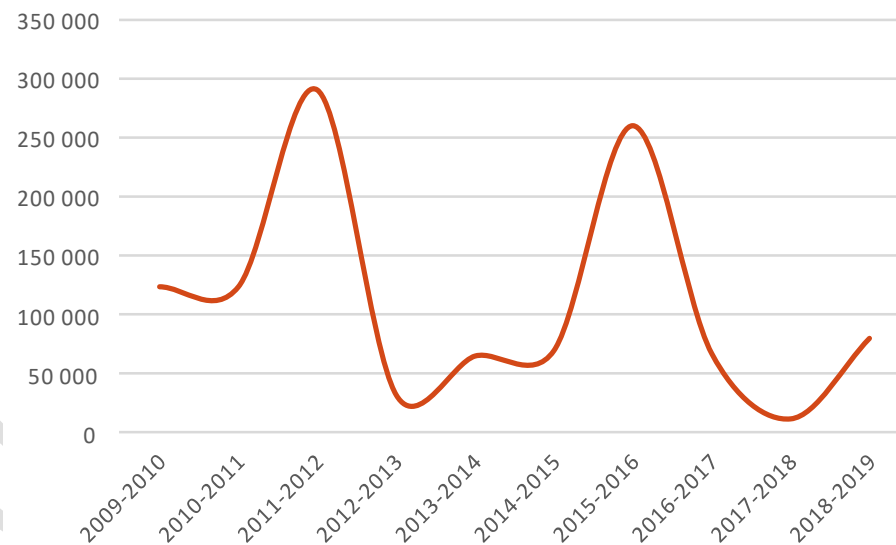
Consommation foncière 2009-2020 par secteur pour le développement économique

(Source : observatoire national, 2021)



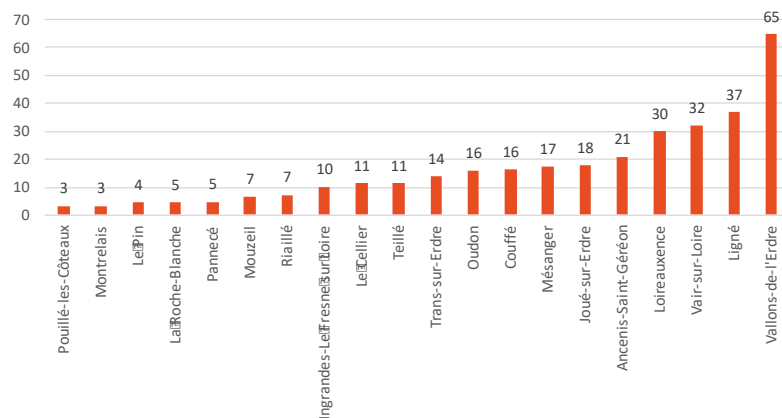
Évolution de la consommation foncière à vocation économique entre 2009 et 2019

(Source : observatoire national de l'artificialisation, 2021)



Consommation foncière 2009-2020 par commune pour l'habitat

(Source : observatoire national, 2021)



Un taux d'évolution, de la consommation foncière sur les 10 années passées, très inférieur à ceux du développement de l'emploi, de la population et des logements

- Si l'on compare les évolutions de la surface artificialisée sur les dix dernières années connues (2010/2020), aussi bien pour l'activité que pour l'habitat, on constate que la progression de l'emploi, d'une part, et de la population et du logement, d'autre part, sont considérablement plus élevées, ce qui témoigne d'une efficacité foncière en fort accroissement.
- **Quand les surfaces artificialisées liées à l'activité s'accroissent de 1,86 % en dix ans, l'emploi progresse de 12,5 % pendant la même période ; lorsque les surfaces artificialisées pour l'habitat s'accroissent de 6,29 %, la population progresse de 10,9 % et le logement de 12,1 %.**

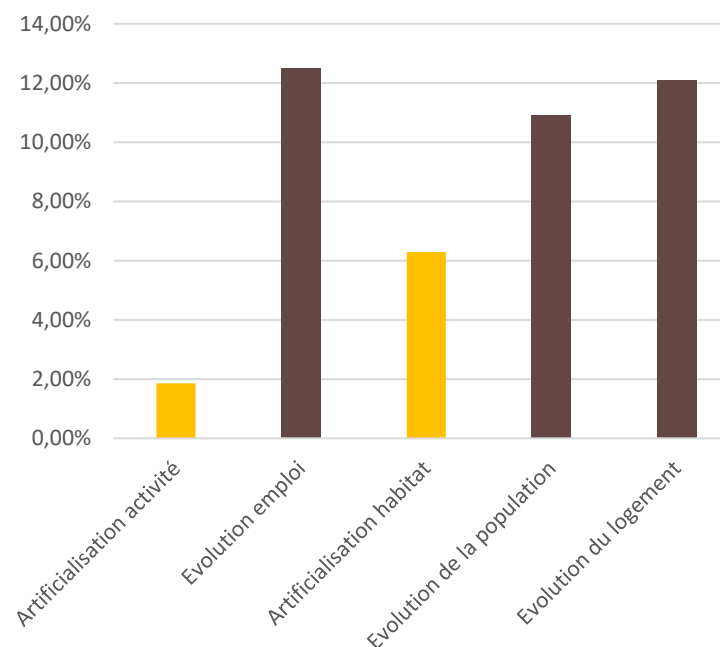
Les travaux de l'AURAN dans le cadre de l'InterSCOT Pays de la Loire

Dans le cadre des travaux de l'InterSCOT Pays de la Loire, les agences d'urbanisme régionales (AURA, AURAN, ADDRN) ont publié des analyses sur l'efficacité foncière des différents territoires de SCoT

Comme on le voit ci-après, l'efficacité foncière atteinte par le Pays d'Ancenis pour la période 2010/2019 est, pour le résidentiel, comme on pouvait s'y attendre, moins efficace que dans les grandes agglomérations, mais est noté « en progrès ».

Elle est jugée efficace (c'est-à-dire supérieure à la moyenne régionale) pour ce qui concerne l'économie, entrant dans la même catégorie que l'agglomération nantaise.

Artificialisation 2010-2020 du Pays d'Ancenis et évolution de la population, du logement et de l'emploi pendant la même période (Source : données CEREMA, 2022)



Une baisse sur la maison individuelle...

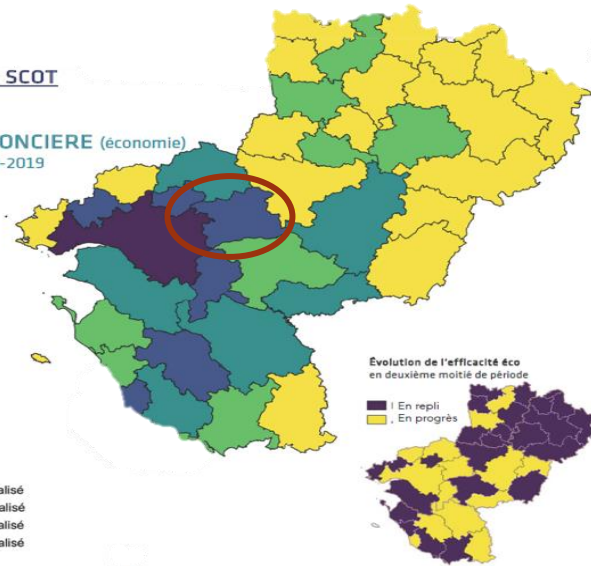
L'analyse du CEREMA sur l'évolution de la mobilisation foncière à l'échelle de la COMPA pour la construction de maisons individuelles met en exergue une tendance à la baisse des surfaces médianes de terrain pour la production de maisons individuelles (568 m² en 2019 contre 758 en 2014).

Evaluation de la construction neuve de logements individuels à partir des données fiscales (fichiers fonciers 2020)

Premier essai de typologie des SCOT

Indicateur d'EFFICACITE FONCIERE (économie)
des SCOT des Pays de la Loire* 2010-2019

Moyenne régionale =
12,7 emplois supplémentaires
par hectare artificialisé activité



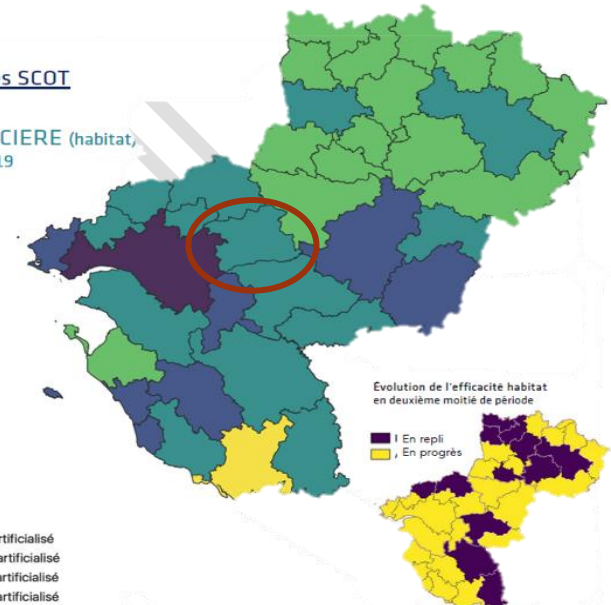
- baisse d'emplois et artificialisation
- de 0 à 7,5 emplois supplémentaire par hectare artificialisé
- de 7,5 à 15 emplois supplémentaire par hectare artificialisé
- de 15 à 30 emplois supplémentaire par hectare artificialisé
- plus de 30 emplois supplémentaire par hectare artificialisé

Source : Observatoire national de l'artificialisation, Cerema, Insee recensements, traitement Aurant

Premier essai de typologie des SCOT

Indicateur d'EFFICACITE FONCIERE (habitat,
des SCOT des Pays de la Loire* 2010-2019

Moyenne régionale =
15,5 logements supplémentaires
par hectare artificialisé (habitat)



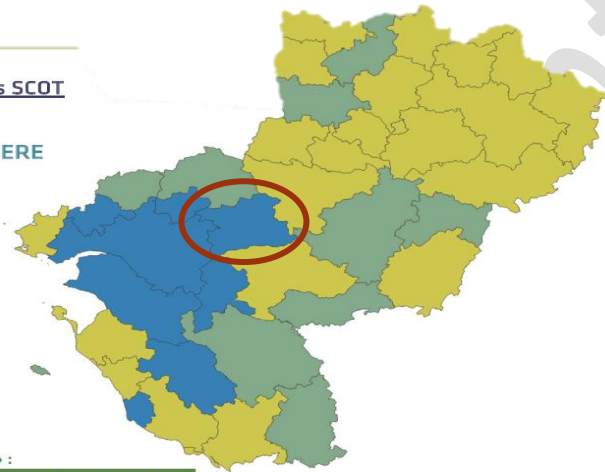
- Baisse du nombre de logements et artificialisation
- de 0 à 7,5 logements supplémentaires par hectare artificialisé
- de 7,5 à 15 logements supplémentaires par hectare artificialisé
- de 15 à 30 logements supplémentaires par hectare artificialisé
- plus de 30 logements supplémentaires par hectare artificialisé

Source : Observatoire national de l'artificialisation, Cerema, Insee recensements, traitement Aurant

Premier essai de typologie des SCOT

TYPOLOGIE EFFICACITE FONCIERE
« ECONOMIE »

- Efficace (> moyenne régionale)
- Moins efficace et en progrès
- Moins efficaces et en repli



Chiffres clés « Efficacité foncière Activité » :

	Nombre de "territoires"	Emplois		d'artificialisation Activité	Efficacité foncière Activité**
		en 2018	% 2008-2018		
Efficace	8	656 560	12,9%	1 633	45,9
Moins efficace et en progrès	10	426 542	2,5%	1 852	5,7
Moins efficaces et en repli	22	463 815	-2,6%	2 253	-5,6
Pays de la Loire	40	1 546 917	4,3%	5 739	12,7

* : SCOT, EPCI hors SCOT & l'île d'Yeu

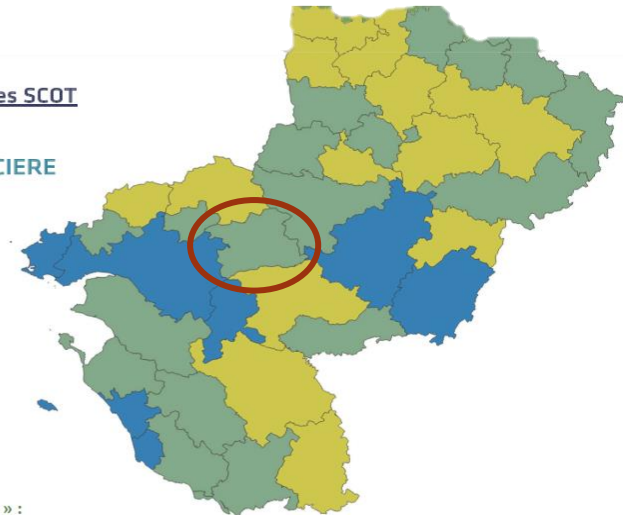
** : nombre d'habitant supplémentaires par hectare artificialisé « habitat »



Premier essai de typologie des SCOT

TYPOLOGIE EFFICACITE FONCIERE
« HABITAT »

- Efficace (> moyenne régionale)
- Moins efficace et en progrès
- Moins efficaces et en repli



Chiffres clés « Efficacité foncière Habitat » :

	Nombre de "territoires"	Population		Logements		Flux d'artificialisation Habitat 2010-2019	Efficacité foncière Habitat**
		en 2018	% 2008-2018	en 2018	% 2008-2018		
Efficace	8	1 663 212	10,1%	922 303	16,3%	3 621	35,8
Moins efficace et en progrès	19	1 125 652	7,5%	620 232	10,3%	6 380	9,1
Moins efficaces et en repli	13	992 559	4,3%	484 926	9,7%	4 888	8,8
Pays de la Loire	40	3 781 423	7,7%	2 027 461	12,8%	14 889	15,5

* : SCOT, EPCI hors SCOT & l'île d'Yeu

** : nombre d'habitant supplémentaires par hectare artificialisé « habitat »



Ce qu'il faut retenir

➔ Une consommation foncière de 46 hectares par an en moyenne

- 463 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2020, dont :
 - 330 ha pour l'habitat (30 ha par an en moyenne)
 - 98 ha pour les activités (8,9 ha par an en moyenne), sur une période particulière : suite des crises des subprimes de 2008 et de 2011 qui ont touché le socle productif national et ralenti les investissements des porteurs de projet.

➔ Une consommation foncière pour un quart liée au développement économique, et pour les trois quarts liée au développement résidentiel

➔ Une efficacité foncière plus forte sur le pôle urbain central, et plus grande que dans la plupart des territoires voisins

Points d'analyse

Le bilan du SCoT montre que l'objectif de consommation foncière à vocation économique a été respecté, mais celui de renouvellement urbain n'a pas été atteint.

Mais cette situation provient à la fois de la crise économique post-2008, qui a limité les demandes des entreprises, de la non-réalisation de certaines surfaces économiques, et d'une relative faiblesse de la construction de logements par rapport aux objectifs.

- **Pour l'activité économique**, la décreue 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.
- **Pour l'habitat**, 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 liée à ce facteur, plus qu'à une densité qui ne progresse que faiblement.

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'espace 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.

Cette question se pose avec acuité dans le cadre de la mise en œuvre de la **Loi « Climat et Résilience »** qui acte le principe de « zéro artificialisation nette – ZAN » à l'horizon 2050.

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).

Des marges de manœuvre à diverses échelles (régionale, d'échelle SCOT, d'échelle « secteur du territoire », etc.) existent, dont la révision du SCoT devra montrer la possibilité d'utilisation et l'utilité au regard du projet global du territoire.

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 flux de production foncière en cohérence avec les besoins économiques, pour conforter les besoins endogènes du tissu productif du territoire et les besoins exogènes en provenance du desserrement de la métropole nantaise, notamment.
- Structurer une offre en immobilier d'entreprises pour maintenir la création d'entreprises et offrir un parcours résidentiel pour les entreprises.

➤ Une stratégie de développement résidentiel par le choc de l'offre sous les angles qualitatifs et quantitatifs

- Poursuivre les efforts vers un habitat plus diversifié en termes de formes urbaines et de typologie, compatible avec un cadre de vie rural et qualitatif.

➤ Une compatibilité avec la loi Climat & Résilience et le SRADDET Pays de la Loire

- 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'assurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation des terres vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050.
- Être compatible avec les règles que le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire fixera en matière de sobriété foncière.