



Schéma de Cohérence Territoriale

ANNEXES

3.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Sommaire

Introduction	4
Actualisation du diagnostic	7
La population	20
Le logement	36
L'économie et le commerce	59
Les mobilités	100
Les services et les équipements	123
La structuration du territoire et la consommation d'espace	146
Conclusion générale du diagnostic territorial (intégrant l'EIE)	166

Introduction

LE CADRE DE LA REVISION DU SCOT DE CAP ATLANTIQUE LA BAULE – GUÉRANDE - AGGLO

La seconde révision du SCoT de Cap Atlantique s'inscrit dans un contexte de travaux denses en matière d'urbanisme, notamment au niveau intercommunal.

Depuis vingt ans, sur un périmètre inchangé (15 communes), Cap Atlantique a élaboré et mis en œuvre un grand nombre de documents qui témoignent d'une volonté de dessiner les contours futurs du territoire et d'en maîtriser l'évolution.

A la suite de l'arrêté interdépartemental des 12 et 20 novembre 2003, portant délimitation du périmètre du SCoT de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique, les principales étapes de ces travaux peuvent être résumées comme suit :

- *Elaboration du premier SCoT depuis 2008 et délibération du conseil communautaire en date du 21 juillet 2011 approuvant le SCoT de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île Guérandaise (SCoT SRU) ;*



- *Elaboration de la première révision du SCoT, puis délibération du conseil communautaire du 29 mars 2018 approuvant la révision du SCoT de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique (SCoT Grenellisé) ;*
- *Elaboration de la modification simplifiée n° 1, relative à la mise en œuvre de la loi ELAN (article 42), puis délibération du conseil communautaire du 22 septembre 2022 approuvant la modification simplifiée n° 1 du SCoT ;*
- *Bilan du SCoT réalisé en 2022 ;*
- *Délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2022 prescrivant la seconde révision du SCoT et définissant les objectifs et les modalités de la concertation.*

Ces étapes ont été entrecoupées de très nombreuses réunions d'élus, de réunions techniques, avec les personnes publiques associées, et de la production de très nombreux documents permettant une mise en œuvre et un suivi du SCoT.

En fonction de sa date de prescription, la seconde révision du SCoT se place dans le cadre :

- De l'ordonnance 2020-744 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- De l'ordonnance 2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme ;
- De la Loi ELAN ;

- De la Loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021;
- De la Loi dite 3DS.
- De la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux.

LE CONTENU DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic (qui comprend l’Etat initial de l’environnement – EIE) appartient désormais aux annexes du dossier de SCoT.

Il répond aux objectifs du code de l’urbanisme qui définit son contenu de la manière suivante :

« (...) Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services.

Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique (...). »

Le territoire du SCoT

Source : Cap Atlantique



Actualisation du diagnostic

La présente note vise à fournir des éléments d'actualisation au diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique, en 2023, diagnostic qui avait été réalisé le plus souvent sur la base des chiffres INSEE 2020.

L'actualisation utilise, lorsque l'accès aux données le permet, majoritairement des données INSEE 2021, mises à disposition en 2024. En effet au moment de la préparation du dossier pour l'arrêt, les données du recensement de la population (RGP) sont celles de la période censitaire 2015-2021. En outre l'INSEE publie chaque année la population légale des communes, celle de 2024 intègre la population municipale (valeur ayant un sens au plan démographique) de 2021. La présente actualisation fait état de la population municipale disponible au moment de la préparation du dossier d'arrêt.

Les résultats de cette actualisation ne remettent donc pas en cause les grandes conclusions et analyses de la trajectoire du territoire réalisé dans le diagnostic.

Population

Évolution de la population

A l'échelle du SCoT, la période 2015-2021 montre une augmentation de la population de près de 3 100 habitants, pour un total de 76 565 habitants en 2021 (75 716 en 2020).

L'évolution moyenne annuelle de la population s'élève ainsi à +0,7% entre 2015 et 2021.

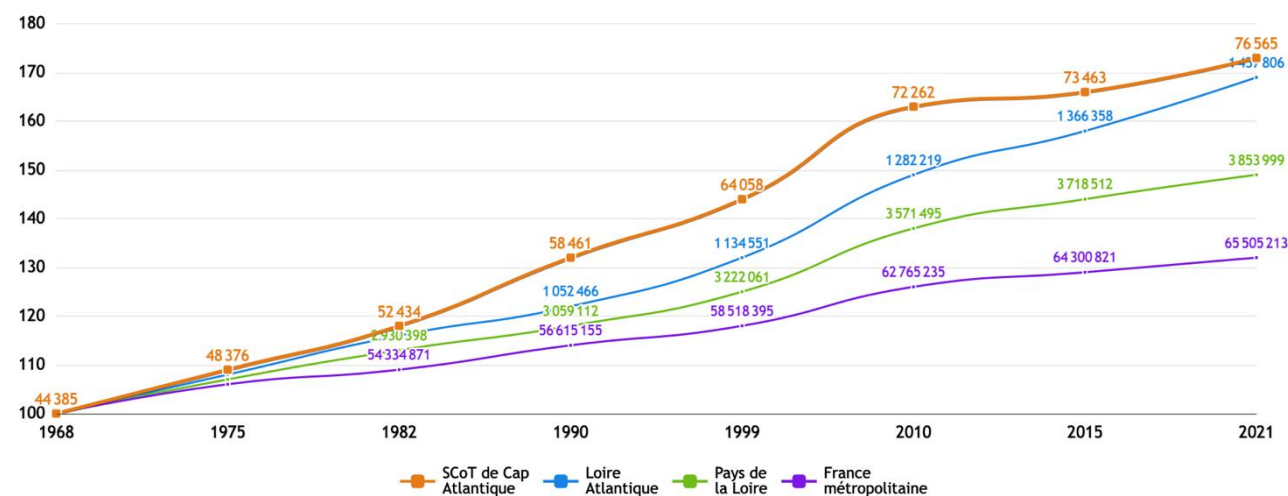
- Le territoire affiche donc une dynamique légèrement plus accélérée que les chiffres présentés dans le diagnostic démographique.

Cette croissance dynamique entre 2015 et 2021 s'explique toujours par un solde migratoire important (+5 923 habitants), parmi les plus importants du département.

Le solde naturel tend toutefois à se creuser avec -2821 habitants (contre -2687 sur la période 2014-2020).

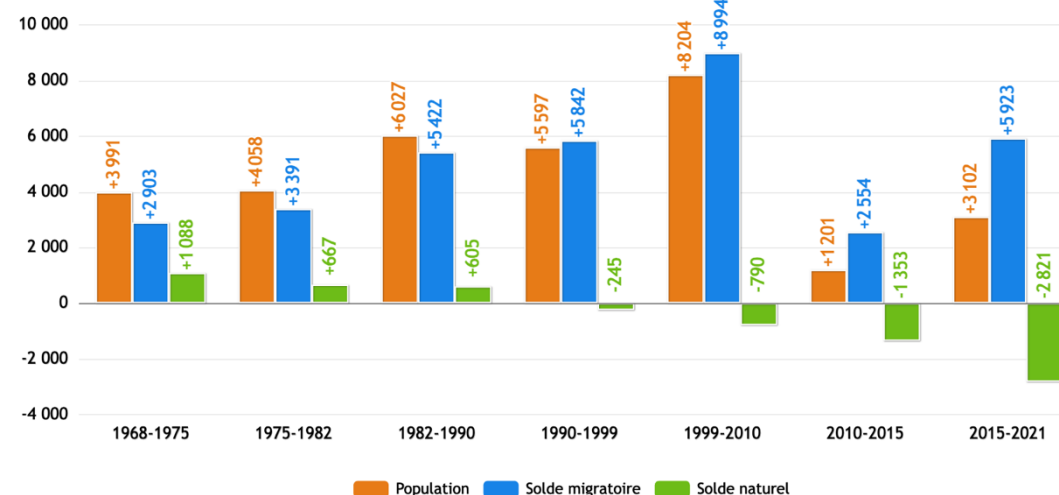
Population depuis 1968 (base 100)

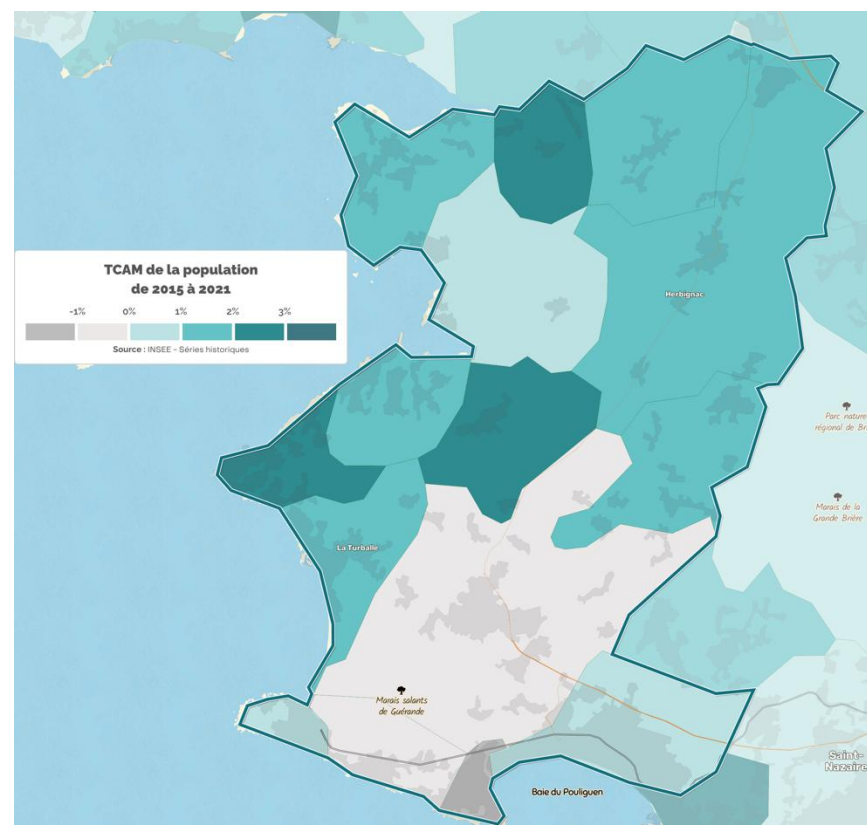
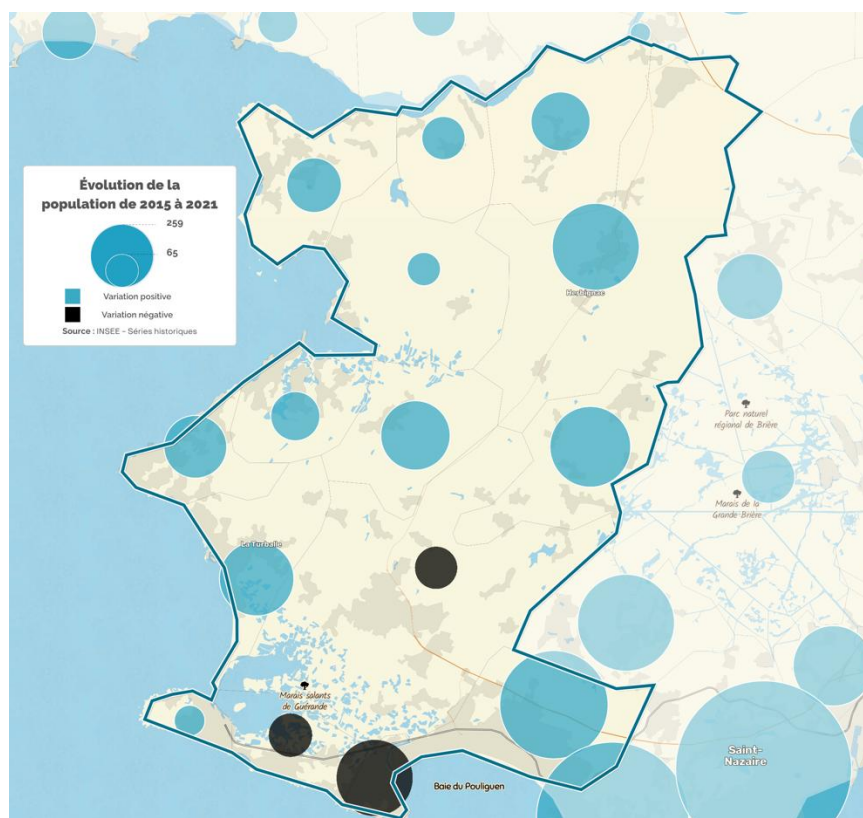
INSEE - Séries historiques - Observateur.com



Population, solde migratoire et naturel depuis 1968

INSEE - Séries historiques - Observateur.com





Géographiquement, les dynamiques restent similaires aux données du diagnostic, avec le Nord et l’Ouest du territoire qui se montrent particulièrement dynamiques d’un point de vue démographique. A noter la commune du Croisic qui est passée d’une croissance négative à une croissance positive. Les communes du Pouliguen, de Guérande et de Batz-sur-Mer affichent toujours une croissance négative.

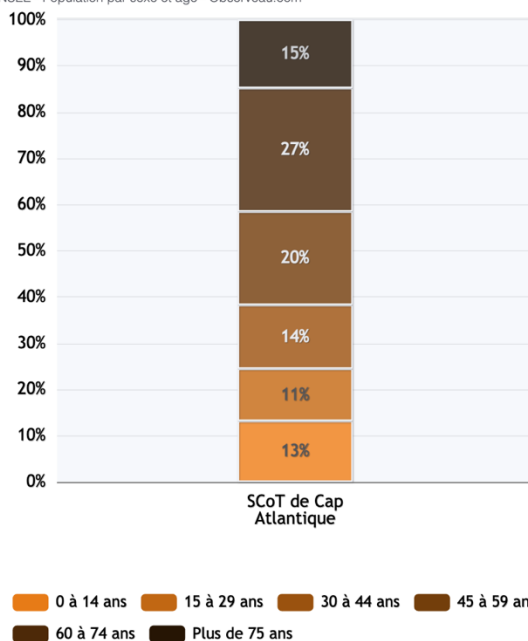
Structure de la population

Les personnes âgées (plus de 60 ans) représentent près d'un tiers de la population du territoire en 2021. Un chiffre nettement supérieure aux moyennes régionale ou départementale (25% environ).

Les personnes âgées sont par ailleurs particulièrement nombreuses à arriver sur le territoire, contrairement aux jeunes actifs qui sont en déficit en 2021.

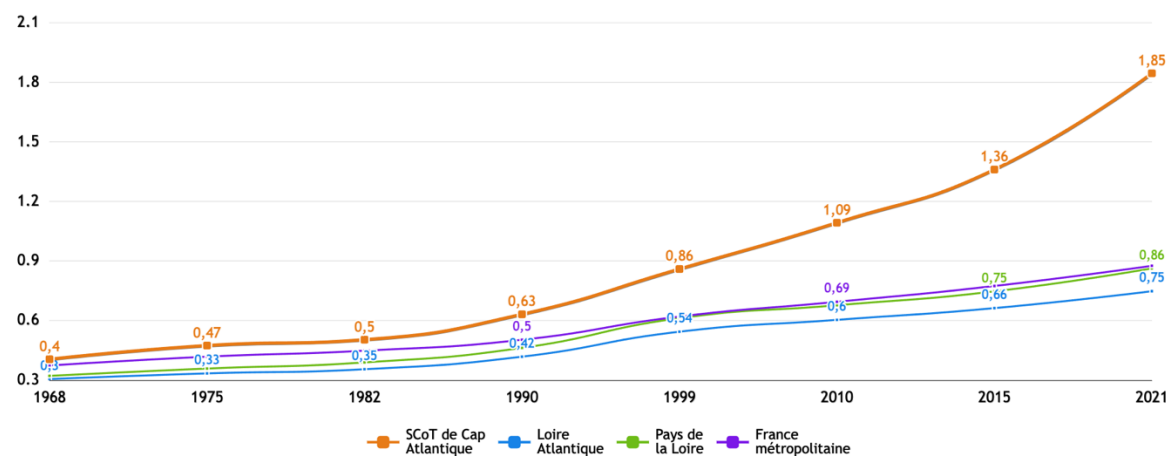
Répartition de la population par grandes classes d'âge en 2021

INSEE - Population par sexe et âge - Observateur.com



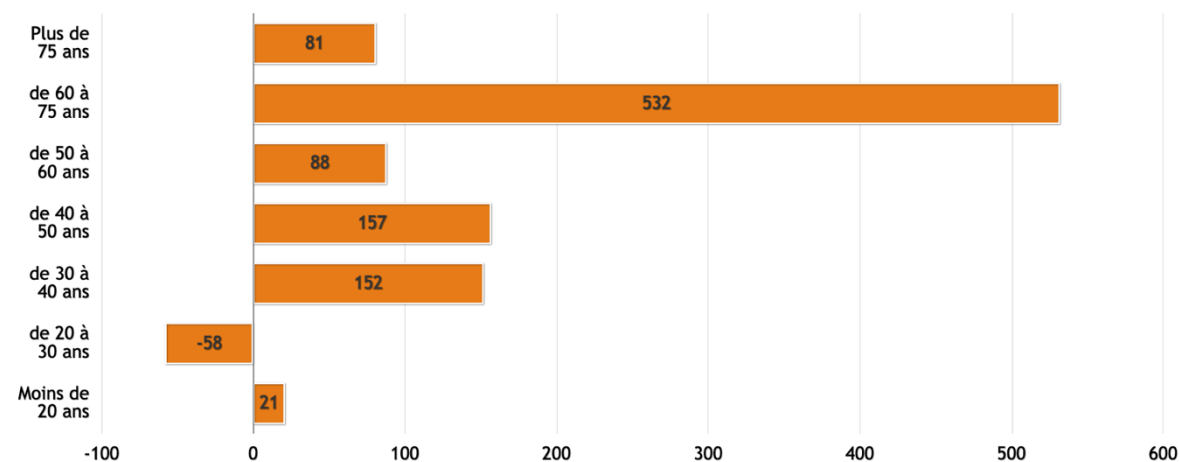
Évolution de l'indice de vieillissement

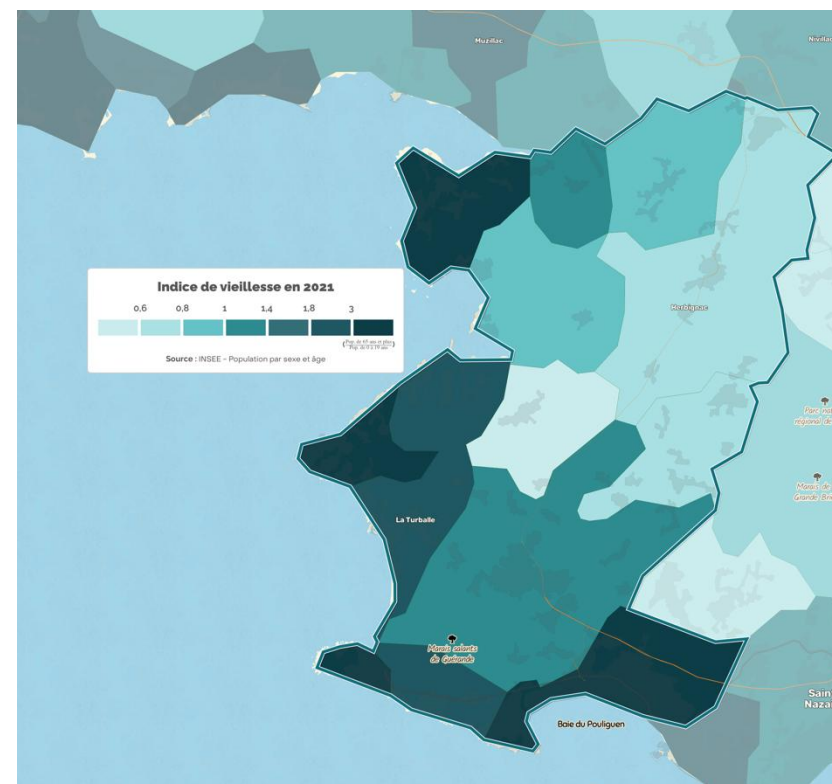
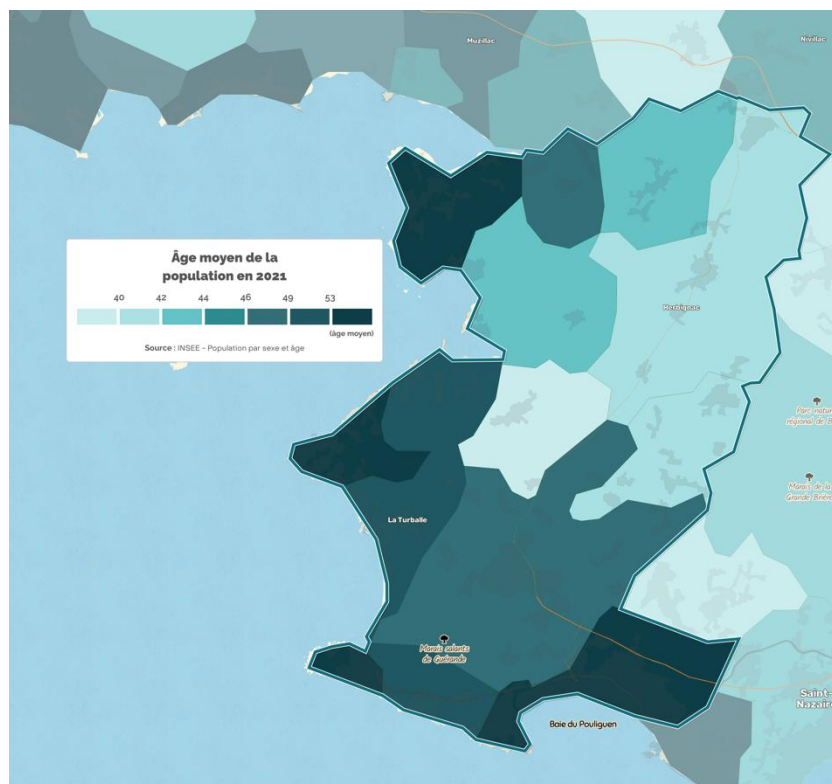
INSEE - Population par sexe et âge - Observateur.com



Solde des entrées/sortie selon l'âge en 2021

Source : INSEE - Migrations résidentielles : commune de résidence et à la commune de résidence antérieure - Observateur.com





Les communes du littoral sont particulièrement concernées par la surreprésentation des personnes âgées. L'arrivée des personnes âgées renforce cette caractéristique. Cela peut s'observer à la fois par l'âge moyen de la population et l'indice de vieillissement, particulièrement élevé au sein de ces communes littorales.

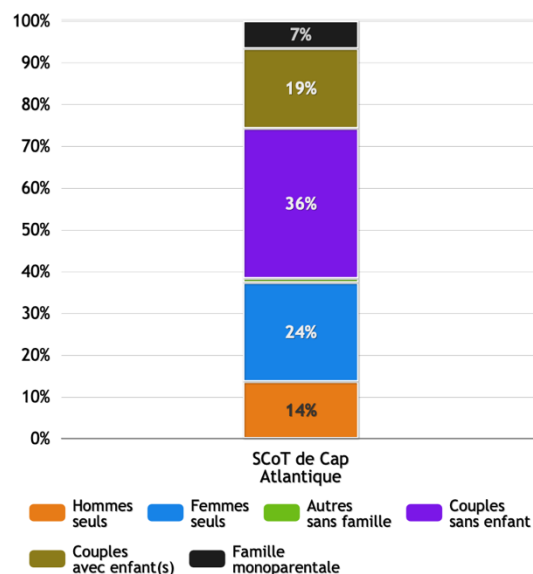
Structure des ménages

La taille moyenne des ménages est de 2 en 2021, un chiffre similaire à la moyenne observée en 2020 dans le diagnostic. L'arrivée de retraitée, combinée au desserrement de plus en plus important des ménages viendra diminuer cette taille moyenne qui va, en parallèle, augmenter la demande en logements sur le territoire.

La composition des ménages est caractéristique d'un territoire où les personnes âgées sont majoritaires, avec de nombreuses personnes vivant seules (38%) ou des couples sans enfants (36%).

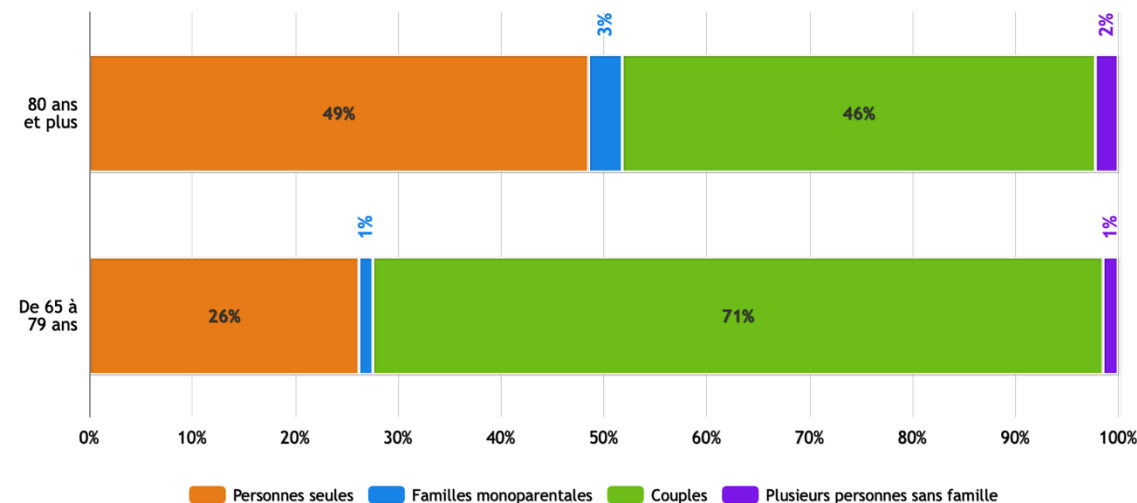
Répartition de la composition des ménages en 2021

INSEE - Couples-Familles-Ménages - Observateur.com



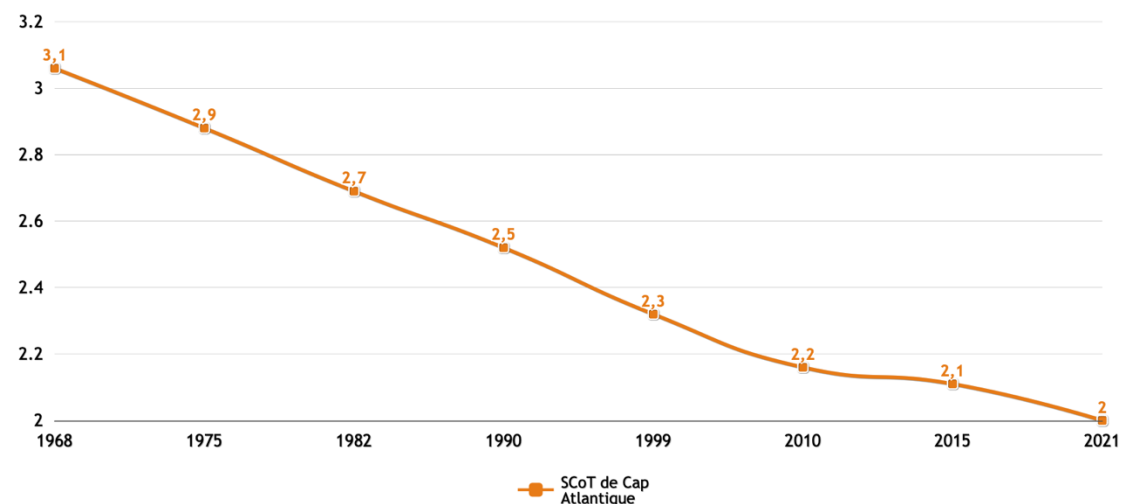
Modes de cohabitation des ménages de 65 ans et plus en 2021

INSEE - Population des ménages par sexe, âge et mode de cohabitation - Observateur.com



Taille moyenne des ménages depuis 1968

INSEE - Population par sexe et âge - Observateur.com



Habitat

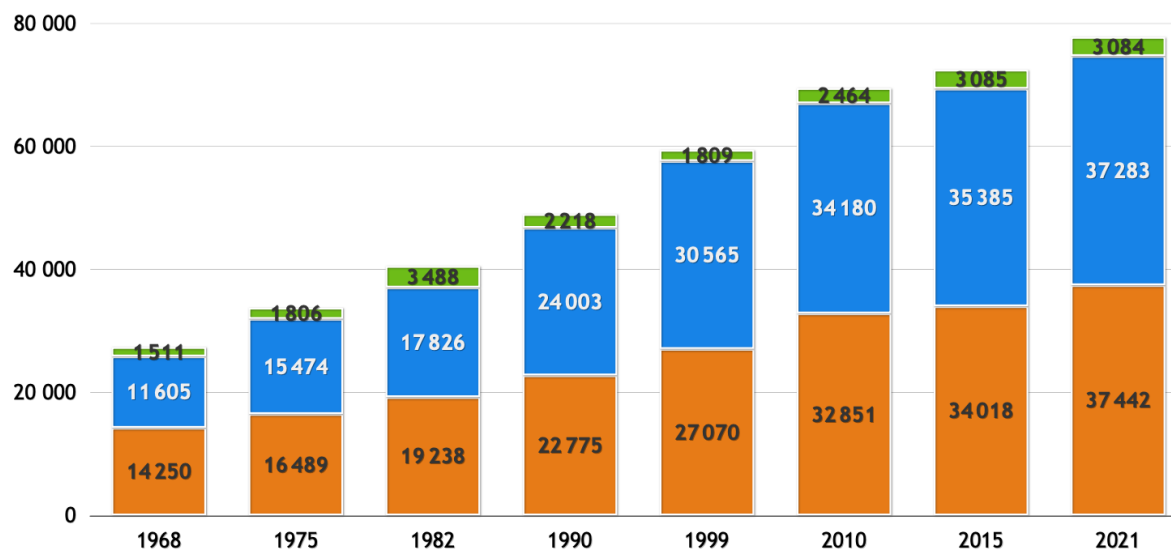
Évolution des logements

Le parc de logements est marqué par une croissance dynamique, répondant à l'augmentation de la population et au desserrement des ménages. Entre 2015 et 2021, l'évolution annuelle moyenne du logement a été de +1,2%, une dynamique similaire à la période d'observation du diagnostic 2014-2020.

Cette augmentation des logements est expliquée en majeure partie par la dynamique constructive du territoire. En 2021, les logements commencés ont été de 1 025 unités et de 623 unités en 2022.

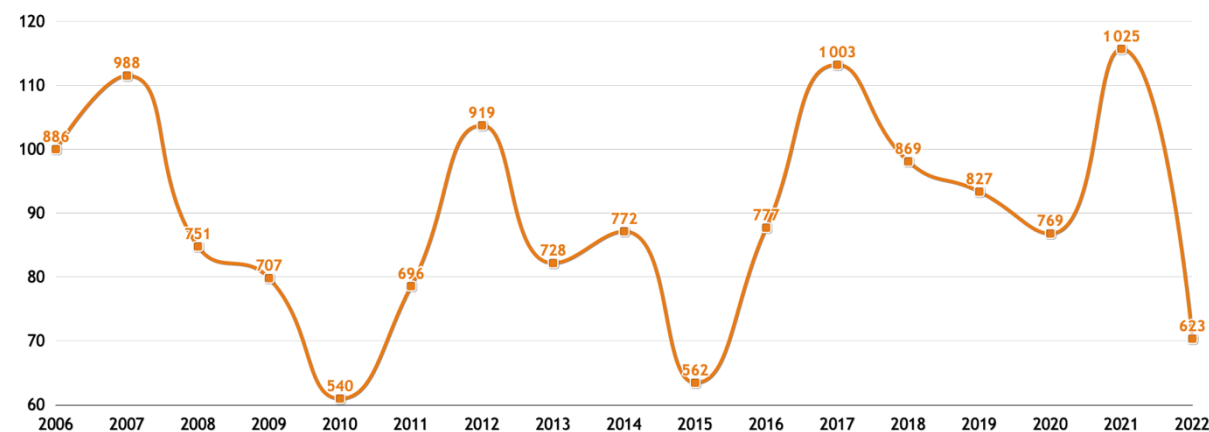
Par ailleurs, les résidences secondaires sont en augmentation sur le territoire (+0,9% entre 2015 et 2021), mais sont dans une dynamique moindre que les résidences principales (+1,6% sur la même période). La vacance est quant à elle stable avec peu d'évolutions entre les périodes.

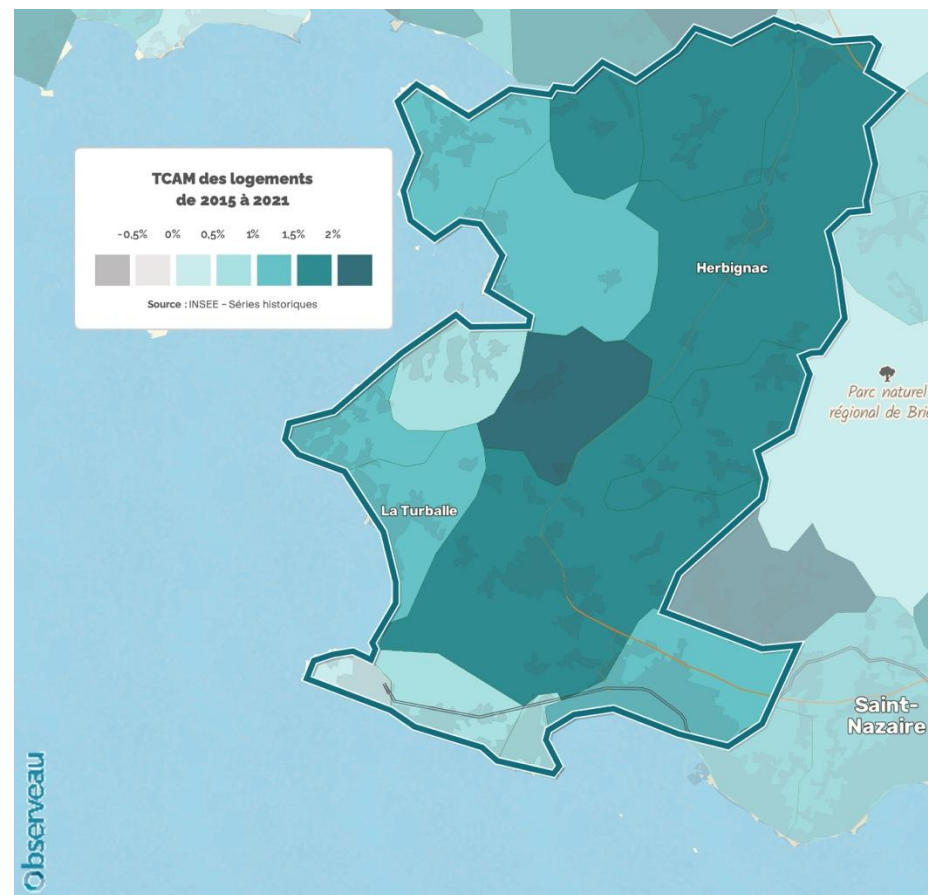
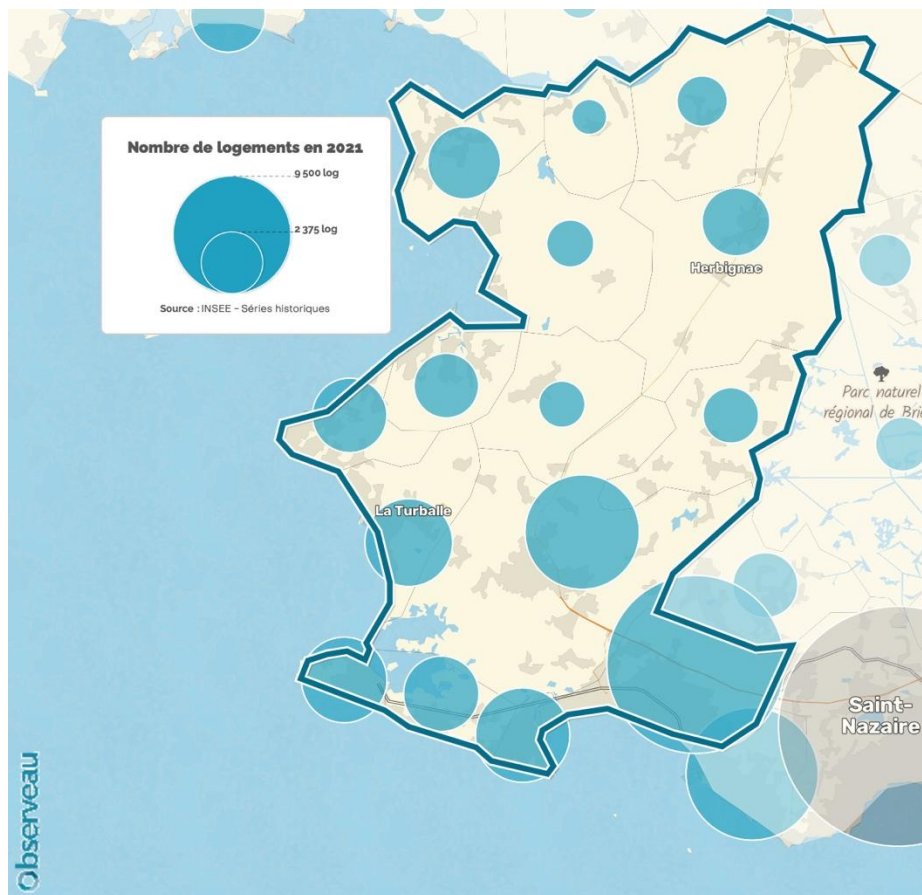
INSEE - Séries historiques - Observeau.com



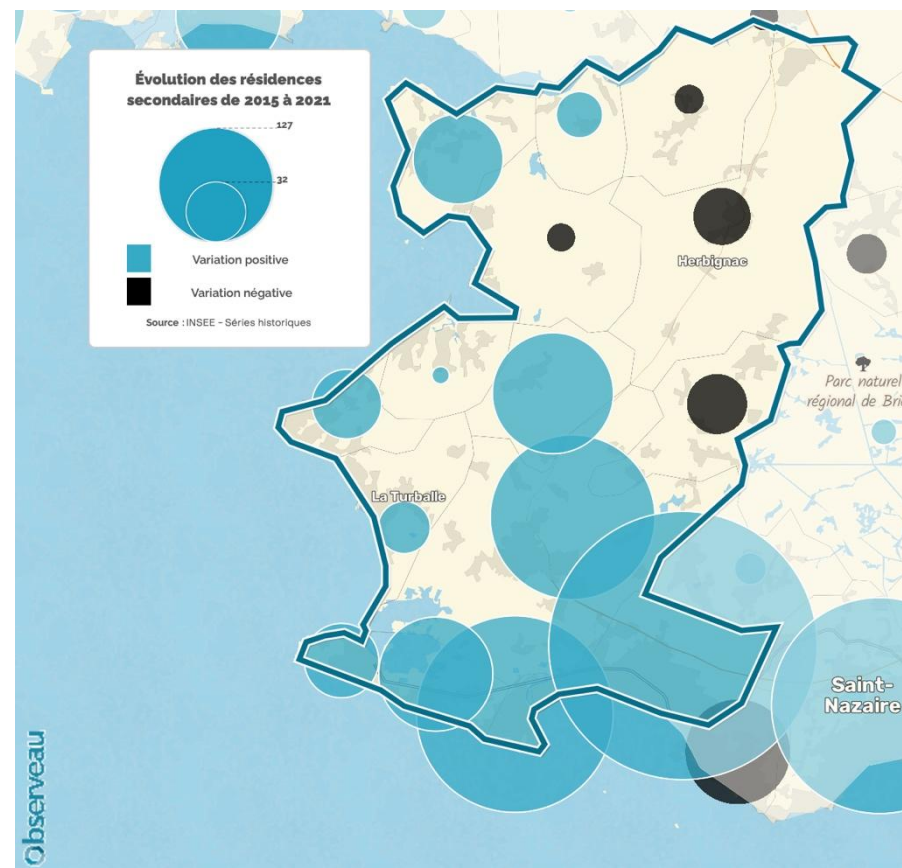
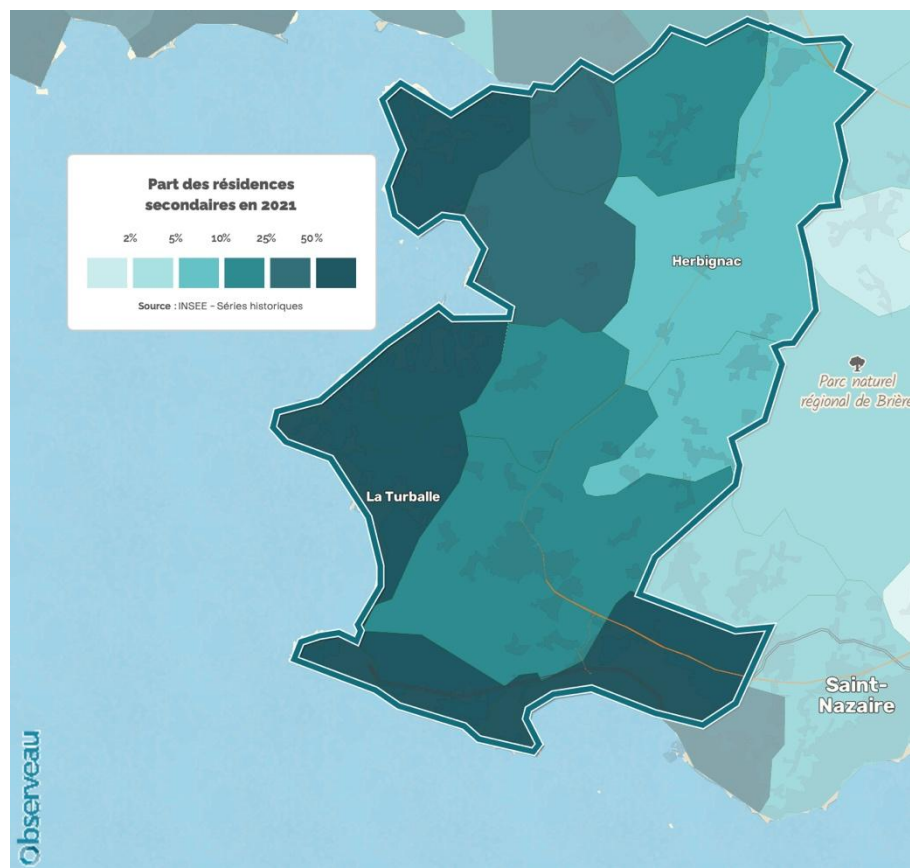
Logements commencés depuis 2006 (base 100)

Sit@del2 - Logements commencés par type - Observeau.com





La croissance du parc de logements est observable sur l'ensemble du territoire. Les communes littorales affichent toutefois une augmentation relative annuelle moindre que les communes non-littorales (Saint-Molf et Guérande en tête). La Baule-Escoublac, Guérande et Le Pouliguen sont les communes avec le plus de logements.



Les communes littorales sont certes les communes présentant le plus de logements, elles présentent toutefois une part importante de résidences secondaires (par exemple 72% à Pénestin en 2021 et 58% à La Baule-Escoublac).

Ce parc de résidences secondaires est en augmentation sur le territoire, et notamment dans les communes littorales. Seules les communes de Férel, Herbignac, Assérac et Saint-Lyphard voient une baisse du nombre de résidences secondaires et occasionnelles. Il n'y a donc que peu d'évolutions par rapport à l'analyse du diagnostic.

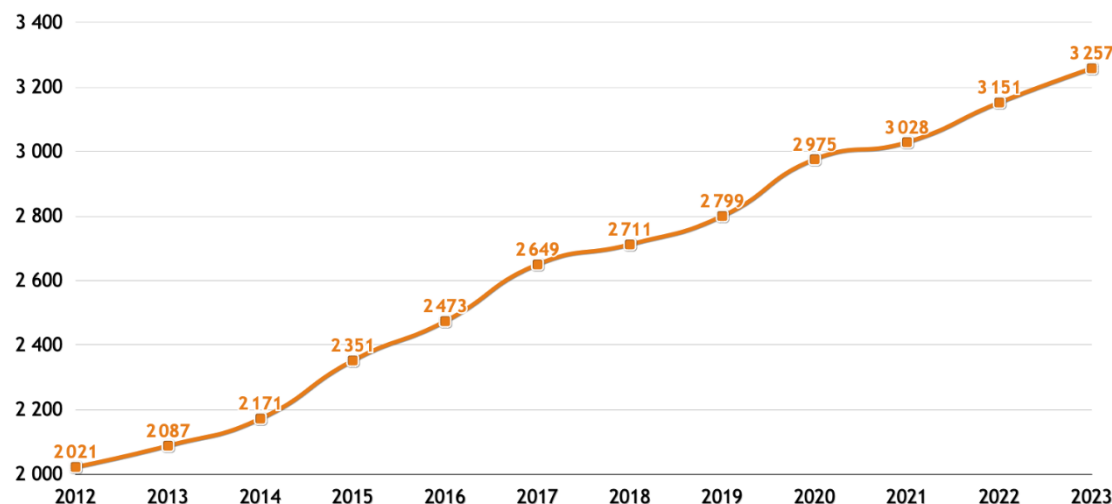
Logements sociaux

Le parc social de logement est composé de 3 257 unités en 2023 (3 151 en 2022). Ce parc est dans une dynamique croissante importante depuis une dizaine d'années.

Ce parc est composé majoritairement de logements de taille intermédiaire (3 à 4 pièces), répondant notamment à la demande et aux besoins des personnes âgées. Les périodes de construction de logements sociaux sont relativement équilibrées les unes par rapport aux autres, avec une légère surreprésentation des logements datant de 20 à 60 ans. Les logements sociaux se localisent principalement au sud du territoire.

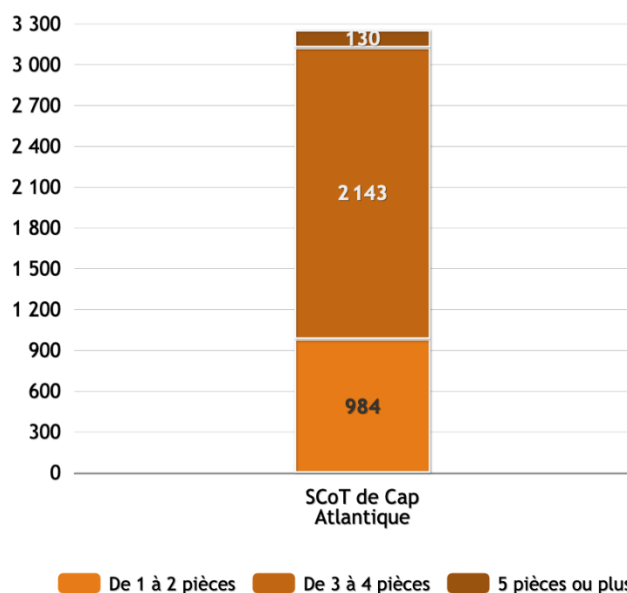
Logements sociaux depuis 2012

RPLS - Le parc locatif social - Observeau.com



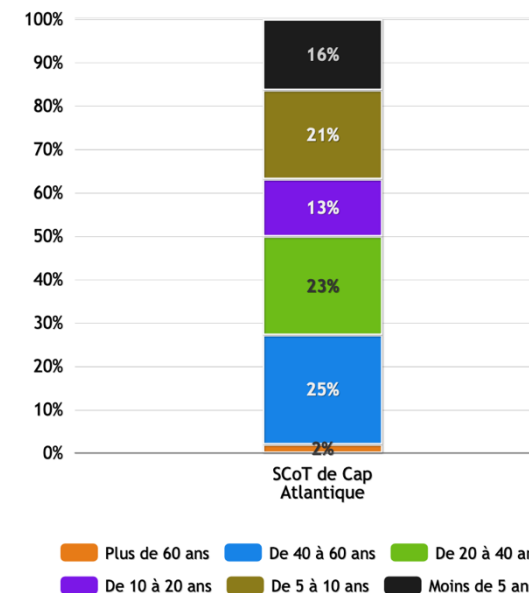
Nombre de pièces des logements sociaux en 2023

RPLS - Le parc locatif social - Observeau.com



Part des logements sociaux par types en 2023

RPLS - Le parc locatif social - Observeau.com

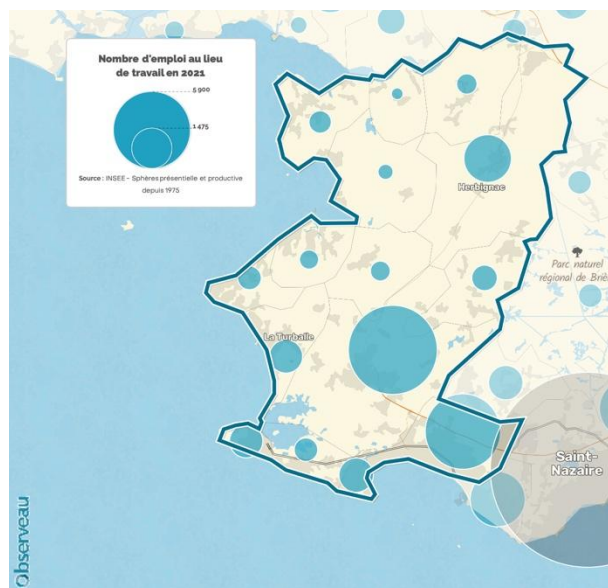


Économie

Évolution de l'emploi

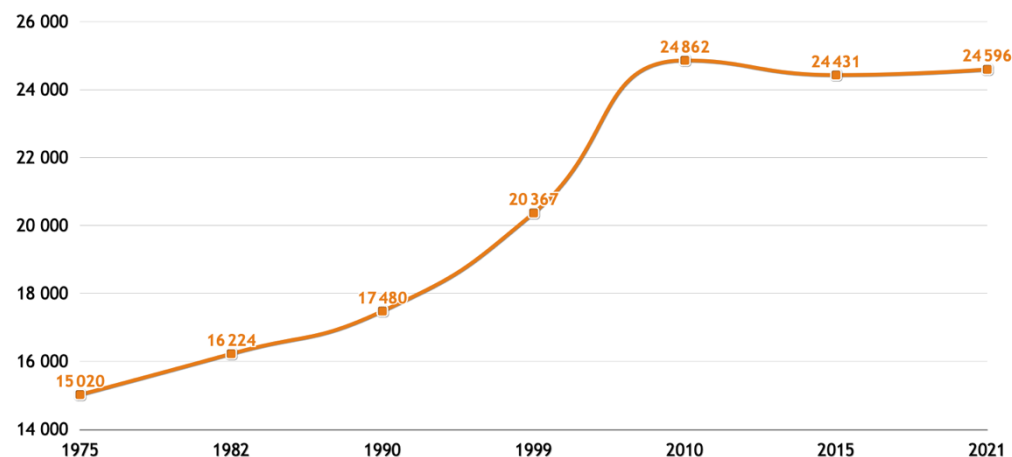
Le nombre d'emploi sur le territoire est en augmentation entre 2015 et 2021, après une légère baisse observée entre 2010 et 2015. En 2021, le territoire comptabilisé ainsi 24 596 emplois.

L'emploi du territoire est principalement concentré le long de la colonne vertébrale « La Baule – Guérande – Herbignac ».



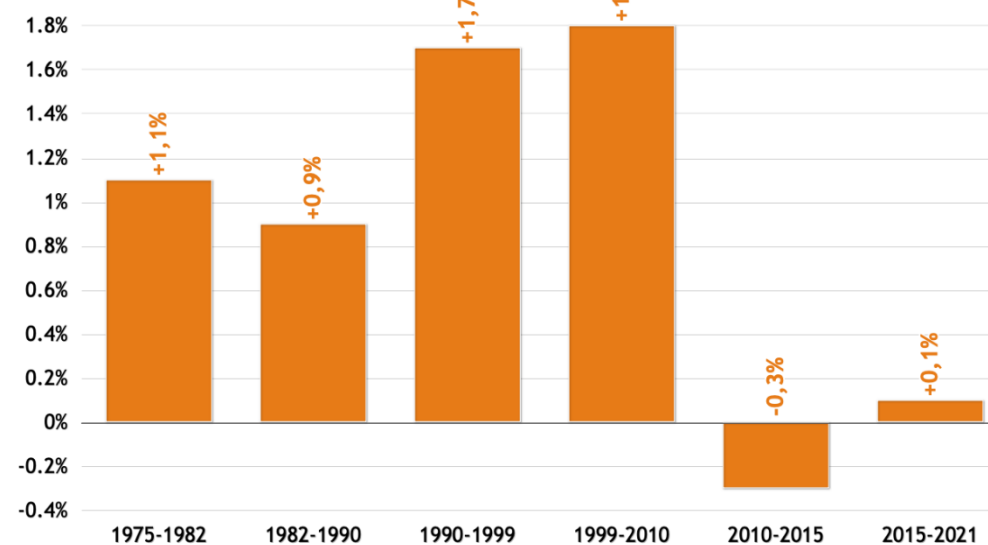
Emplois depuis 1975

INSEE - Sphères présentielle et productive depuis 1975 - Observeau.com



TCAM de l'emploi depuis 1975

INSEE - Sphères présentielle et productive depuis 1975 - Observeau.com



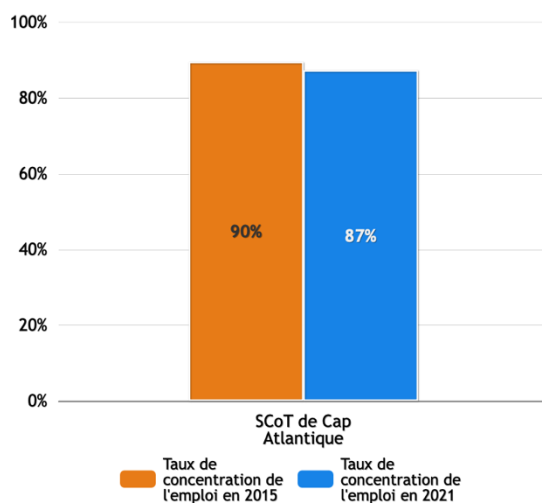
Profil des actifs

Le territoire compte en 2021 30 062 actifs, le taux de concentration de l'emploi (rapport entre le nombre d'emploi et d'actifs sur un même territoire), est ainsi de 87% en 2021 (ce même taux était de 89% en 2020, indiquant une augmentation plus importante du nombre d'actifs que du nombre d'emplois).

Par ailleurs, les actifs du territoire (donc hors retraités) sont principalement des employés et des professions intermédiaires. Les cadres représentent environ 10% des actifs et observent la plus forte augmentation entre 2015 et 2021.

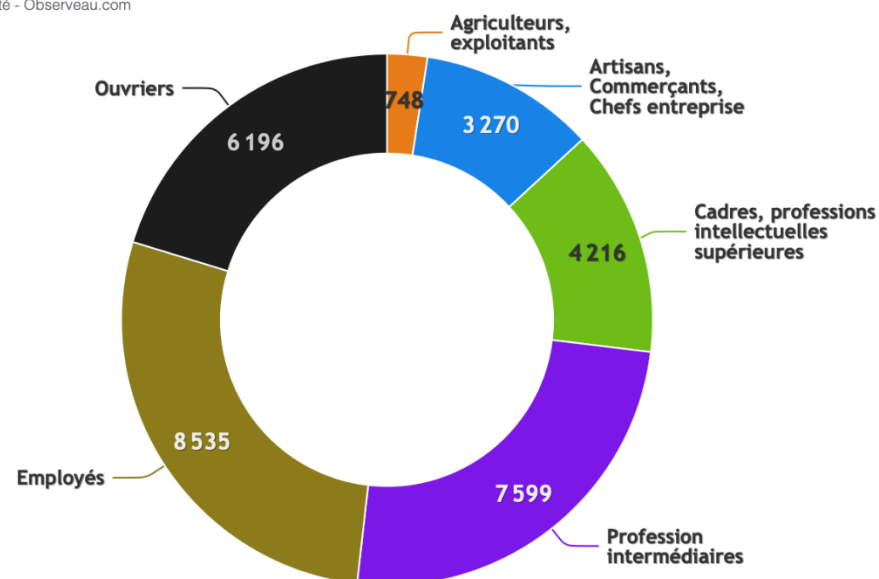
Taux de concentration de l'emploi en 2015 et 2021

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



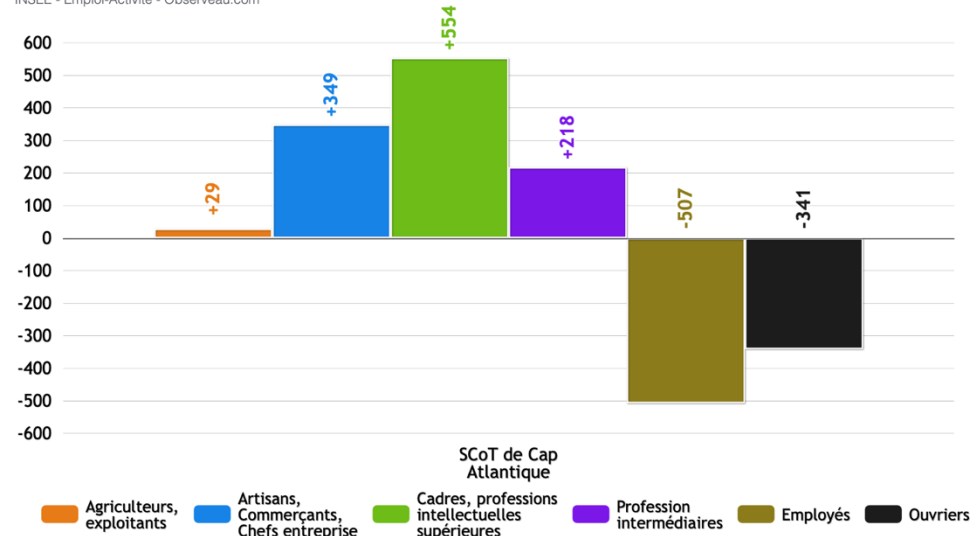
Part des actifs 15 à 64 ans par CSP en 2021

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



Évolution absolue des actifs par CSP (2015-2021):

INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



Ce qu'il faut retenir

Les grands indicateurs actualisés confirment les tendances globales mises en évidence dans le diagnostic initial, tout en précisant certaines dynamiques récentes du territoire :

- Une croissance démographique qui reste modérée sur la longue période, mais qui s'est légèrement accélérée entre 2015 et 2021, essentiellement portée par un solde migratoire positif parmi les plus élevés du département.
- Un vieillissement de la population qui se poursuit et s'amplifie, alimenté à la fois par un solde naturel de plus en plus négatif et par l'arrivée continue de populations retraitées, en particulier dans les communes littorales.
- Une géographie démographique marquée par une opposition littoral/intérieur : les communes du littoral concentrent une forte part de personnes âgées et de résidences secondaires, tandis que les communes de l'intérieur conservent un solde naturel parfois positif.
- Une progression continue du nombre de logements, soutenue par la construction, en particulier de logements collectifs, mais avec un rythme d'accroissement plus mesuré qu'auparavant.
- Une part de résidences secondaires toujours élevée et en légère augmentation, accentuant les tensions sur le marché du logement permanent.
- Une croissance continue du parc de logements sociaux, notamment dans les zones urbaines sur la frange littorale sud, avec une attention croissante portée aux publics spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs...).
- Un desserrement des ménages qui se poursuit, renforçant la pression sur la demande de logements, malgré une taille moyenne stable (2 personnes par ménage).
- Un tissu économique qui montre une reprise de l'emploi entre 2014 et 2020, principalement dans les secteurs productifs et présents, mais une baisse persistante dans le BTP et la fonction publique.
- Un renforcement des catégories sociales les plus qualifiées (CSP+), tandis que la part des ouvriers diminue.

La population

UN ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE MOINS FORT

La population de Cap Atlantique atteint **75 716 habitants** au dernier recensement complet (*populations municipales, INSEE, 2020*).

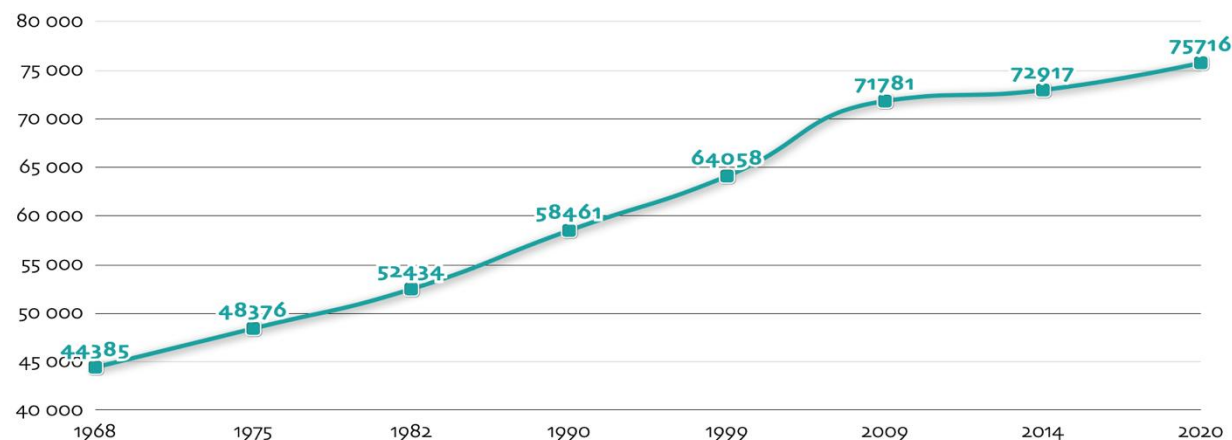
La progression de la période la plus récente (2014/2020) a été un peu plus forte que celle observée en 2009/2014.

De 2014 à 2020, la population totale du territoire augmenté de 2 799 habitants, soit un taux annuel moyen de 0,6 %.

Cependant, cette évolution reste nettement inférieure aux gains des périodes antérieures aux années 2000.

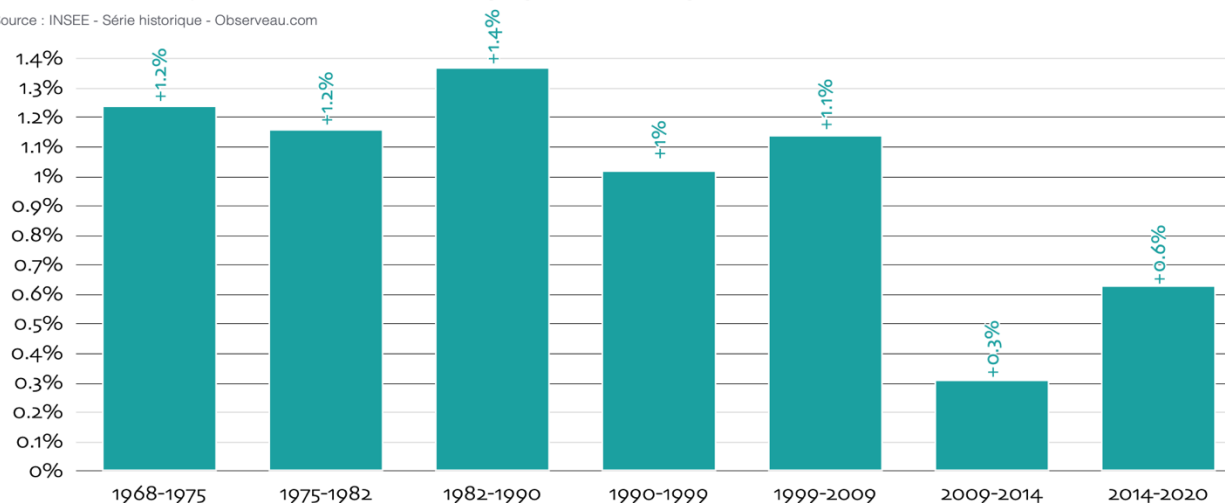
Population depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



Évolution moyenne annuelle de la population depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



La réalité démographique territoriale, malgré des hauts et des bas, est avant tout marquée par cette tendance à la baisse.

Ce phénomène s'observe dans la plupart des territoires littoraux, qui tendent à perdre l'attractivité spécifique qui a souvent été la leur depuis les années soixante.

En conséquence, le profil d'évolution de la population de Cap Atlantique tend à converger vers la moyenne des Pays de la Loire.

Celle-ci est cependant relativement élevée par rapport à la moyenne nationale.

UNE PREMIERE FRAGILITE DEMOGRAPHIQUE

La première fragilité démographique du territoire est liée à **son niveau d'attractivité** pour les différentes catégories de population.

Cette attractivité se mesure par le solde migratoire, qui mesure la différence entre les déménagements et les emménagements dans le territoire.

Celle-ci plafonne à 1,2 % par an, soit un peu plus de 900 personnes par an, la période 2009/2014 ayant connu une forte baisse (+ 0,6 % par an, soit environ + 450 personnes).

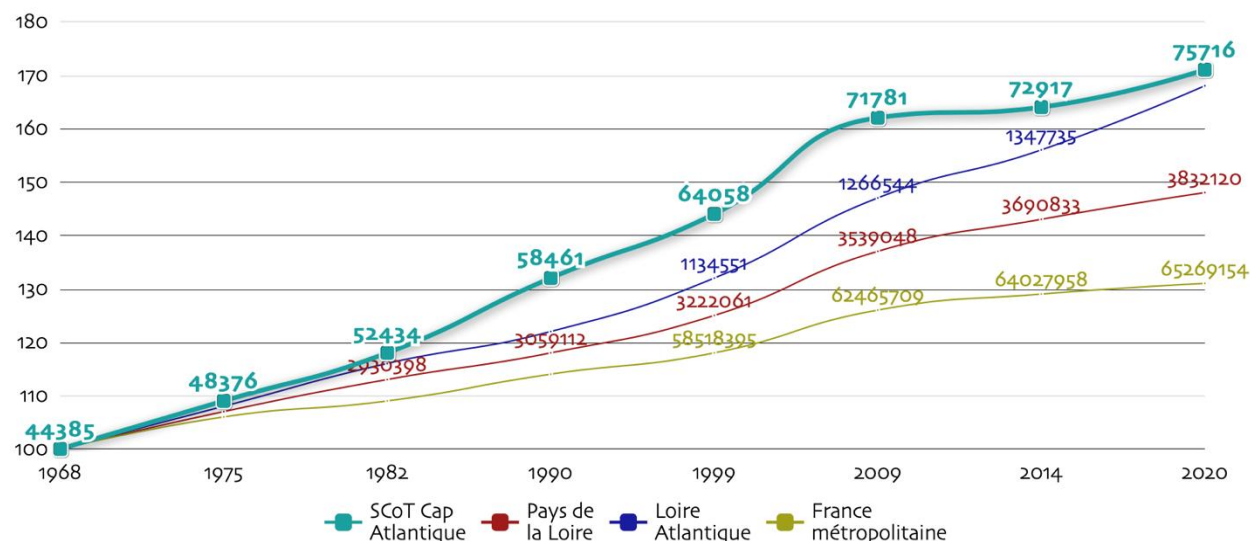
Ces chiffres correspondent à deux réalités :

- *La volonté – ou le souhait – de personnes extérieures au territoire d'y résider ;*
- *Leur capacité à réaliser ce souhait, c'est-à-dire la disponibilité d'une offre de logements suffisante en quantité, en prix et en qualité dans les différentes communes du territoire.*

Le solde migratoire est donc à l'intersection des questions d'image du territoire, de marketing territorial, de marché immobilier et de politique du logement, sans oublier, bien sûr, l'offre de services et d'équipements ...

Population depuis 1968 (base 100)

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



Il est à cet égard symptomatique que la baisse constatée dans la période 2009/2014 soit celle de la crise immobilière, qui a vu (*cf. chapitre consacré au résidentiel*) une diminution de la production de logements ...

Naturellement, une des composantes majeures de la capacité du territoire à offrir un grand nombre de logements réside dans l'ensemble des contraintes environnementales, urbanistiques, de risques, auxquelles Cap Atlantique est confrontée.

Elle réside également dans **l'importance du nombre de résidences secondaires** (globalement, 48 % du parc de logements en 2020), qui limite le nombre de logements accessibles aux habitants permanents.

UNE SECONDE FRAGILITE

Le second point d'attention tient au **vieillessement de la population**.

Celui-ci provient à la fois, naturellement, du déficit de naissances par rapport aux décès (« *solde naturel négatif* »).

Pour la période 2014/2020, on a compté 991 décès pour 544 naissances...

De ce fait, le solde naturel (*naissances moins décès*) diminue régulièrement.

Depuis 1990/99, ce solde naturel est devenu négatif et sa courbe baissière s'accroît fortement...

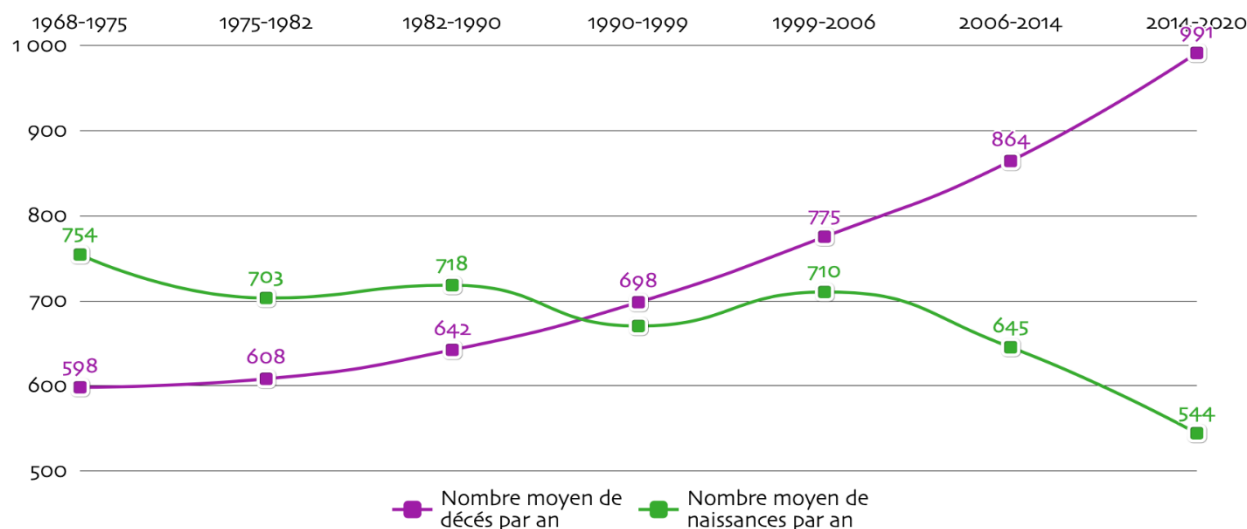
Mais le vieillissement provient également de l'arrivée de nombreux seniors dans le territoire.

Généralement, la mobilité est surtout le fait des actifs, mais, à Cap Atlantique, territoire littoral et touristique, une part importante des nouveaux venus est relativement âgée.

Le déficit d'arrivée de jeunes est particulièrement sensible en comparaison avec la tranche d'âge 60/75 ans (celle du départ à la retraite), avec, en 2020, 867 arrivées pour 381 départs.

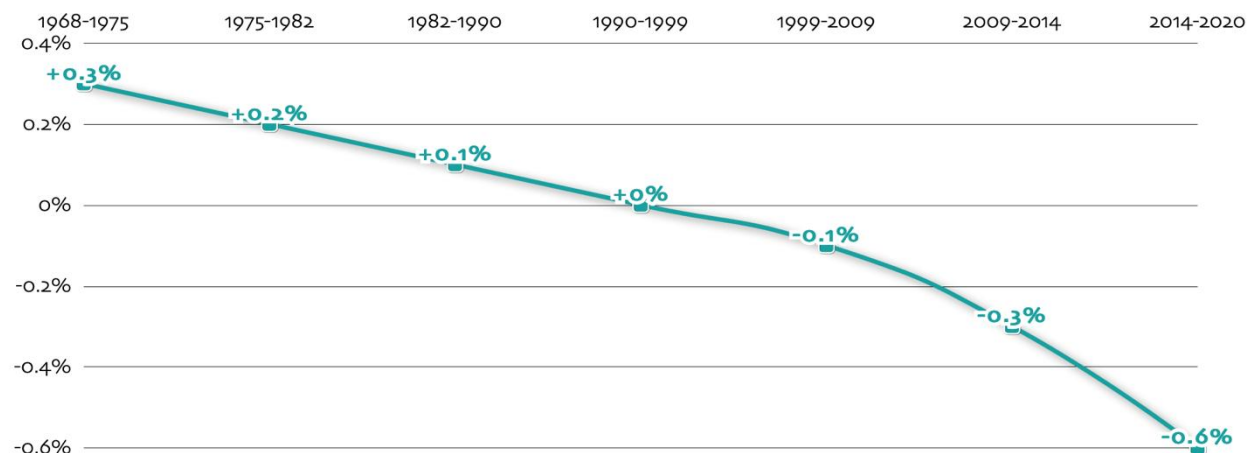
Évolution du nombre moyen de naissances et de décès par an depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



TCAM du solde naturel depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

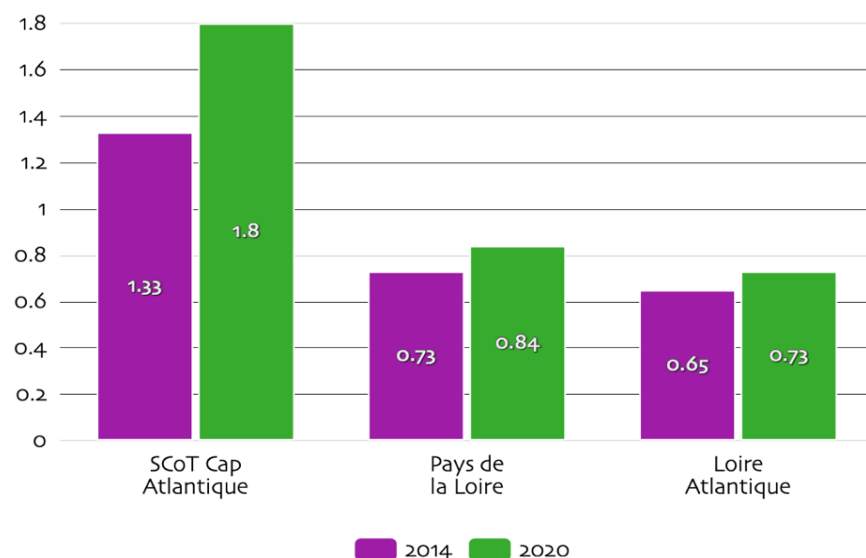
Ces arrivées nombreuses proviennent souvent des grands pôles urbains (Paris et Nantes, surtout).

En effet, de nombreux retraités des grandes villes, souvent déjà propriétaires de résidences secondaires sur le territoire, choisissent de « passer leur retraite » à Cap Atlantique et deviennent donc des résidents permanents.

Cette dissymétrie dans la typologie des nouveaux arrivants accentue fortement le vieillissement « naturel » de la population.

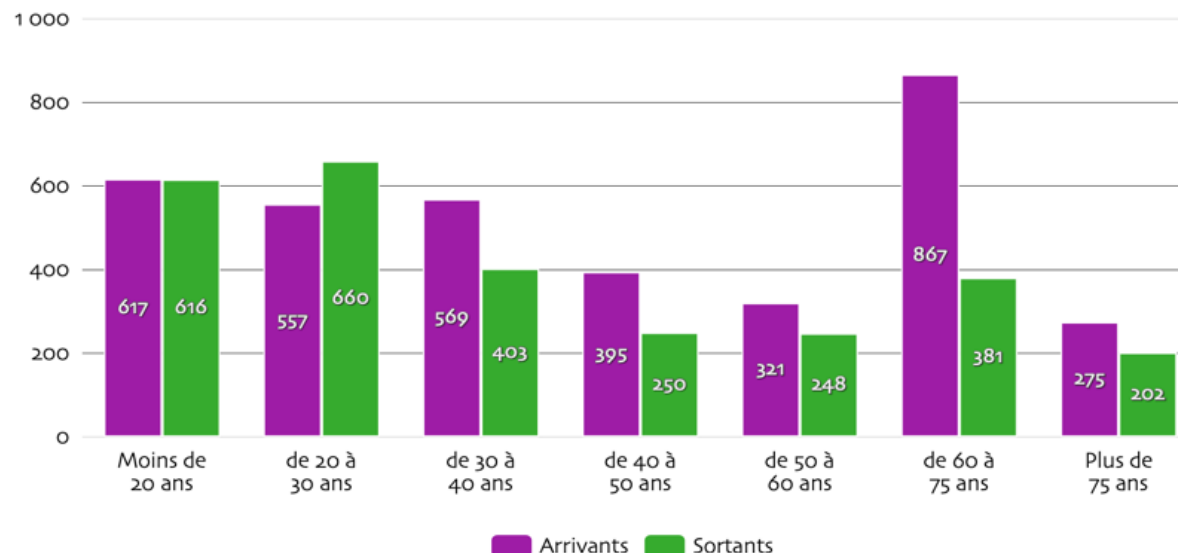
Indice de vieillesse

Source : INSEE - BTX Population par sexe et âge - Observeau.com



Âge de la population entrant/sortant du territoire en 2020

Source : INSEE - Migrations résidentielles - Observeau.com



En conséquence, l'indice de vieillesse du territoire monte à 1,8, contre 0,84 au niveau régional et 0,71 au niveau départemental.

Pour Cap Atlantique, cet indice est marqué par une très forte progression récente.

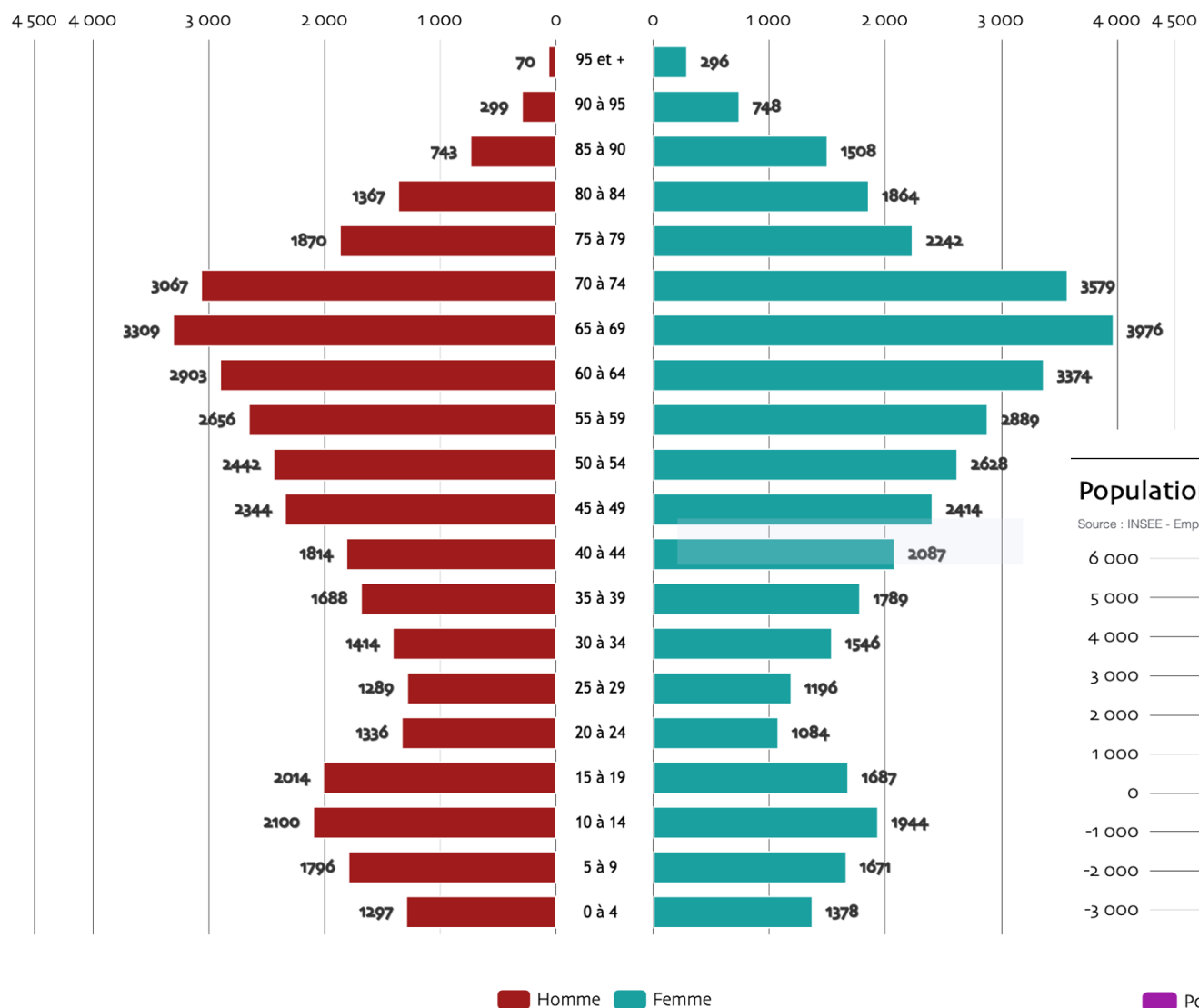
(Rappelons que l'indice de vieillesse est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans.

Un indice de 1 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire).

La page suivante montre la pyramide des âges du territoire en 2020, marquée par un gonflement des classes d'âge 60/80 ans, et par une faiblesse importante de celles correspondant aux jeunes actifs (25/35 ans).

Pyramide des âges en 2020

Source : INSEE - Population par sexe et âge - Observateur.com



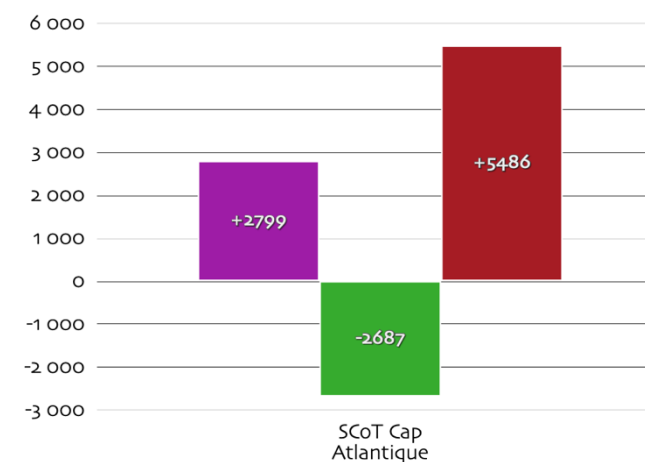
UNE EVOLUTION ENTIEREMENT LIEE A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

L'accroissement de la population est lié, en totalité, au solde migratoire. La moitié de ce solde est « gommée » par le solde naturel très négatif.

La croissance du solde naturel est une tendance lourde, non susceptible de modifications à court

Population, solde migratoire et naturel 2014-2020

Source : INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



terme (cf. *analyse des projections démographiques dans ce cha*

Quelle que soit l'évolution des arrivées et des départs, et des classes d'âge concernées, à court et moyen terme, l'avenir démographique de Cap Atlantique se jouera sur son attractivité générale, sur l'intérêt que les populations extérieures trouveront à s'y établir...

DES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES DEPENDANTES DES RESIDENCES SECONDAIRES

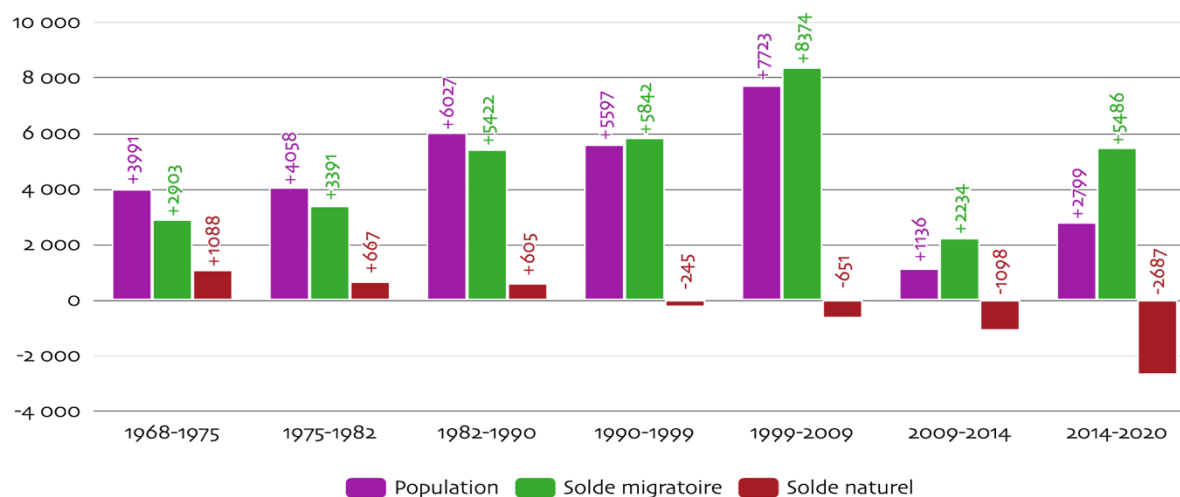
L'INSEE, en 2018, a réalisé un certain nombre de projections démographiques, que l'ADDRN a publiées au niveau communautaire.

Ces projections montrent que, toutes choses restant égales par ailleurs, le territoire pourrait accueillir environ **81 200 habitants à l'horizon 2050**, soit + 5 500 habitants par rapport à 2020 (+ 180 habitants par an en moyenne).

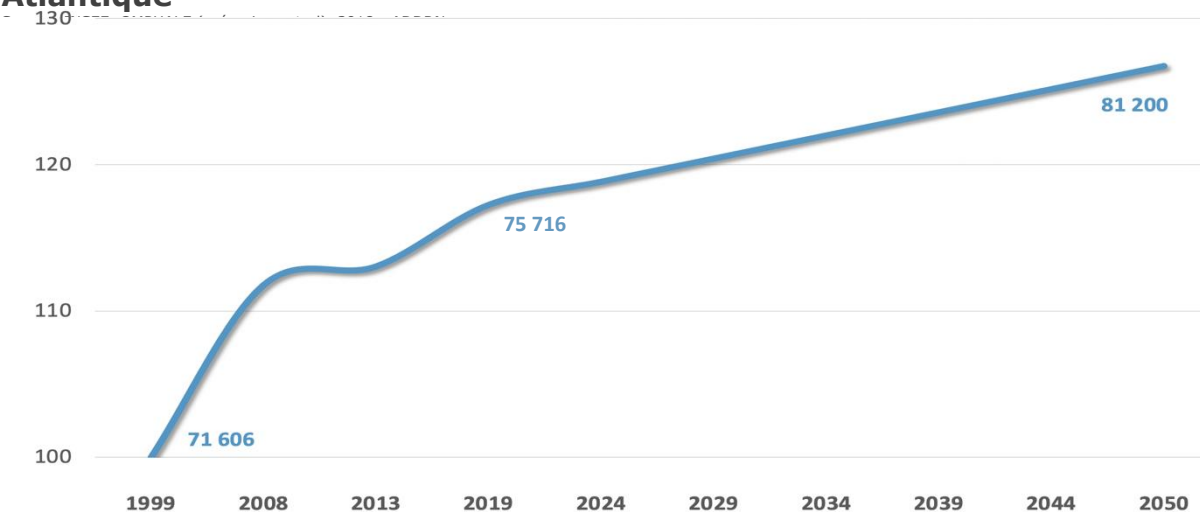
Dans tous les cas, ces chiffres sont nettement en-deçà de ceux que l'on projette pour l'agglomération nantaise et ses abords (hors CARENE)

Population, solde migratoire et naturel depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com

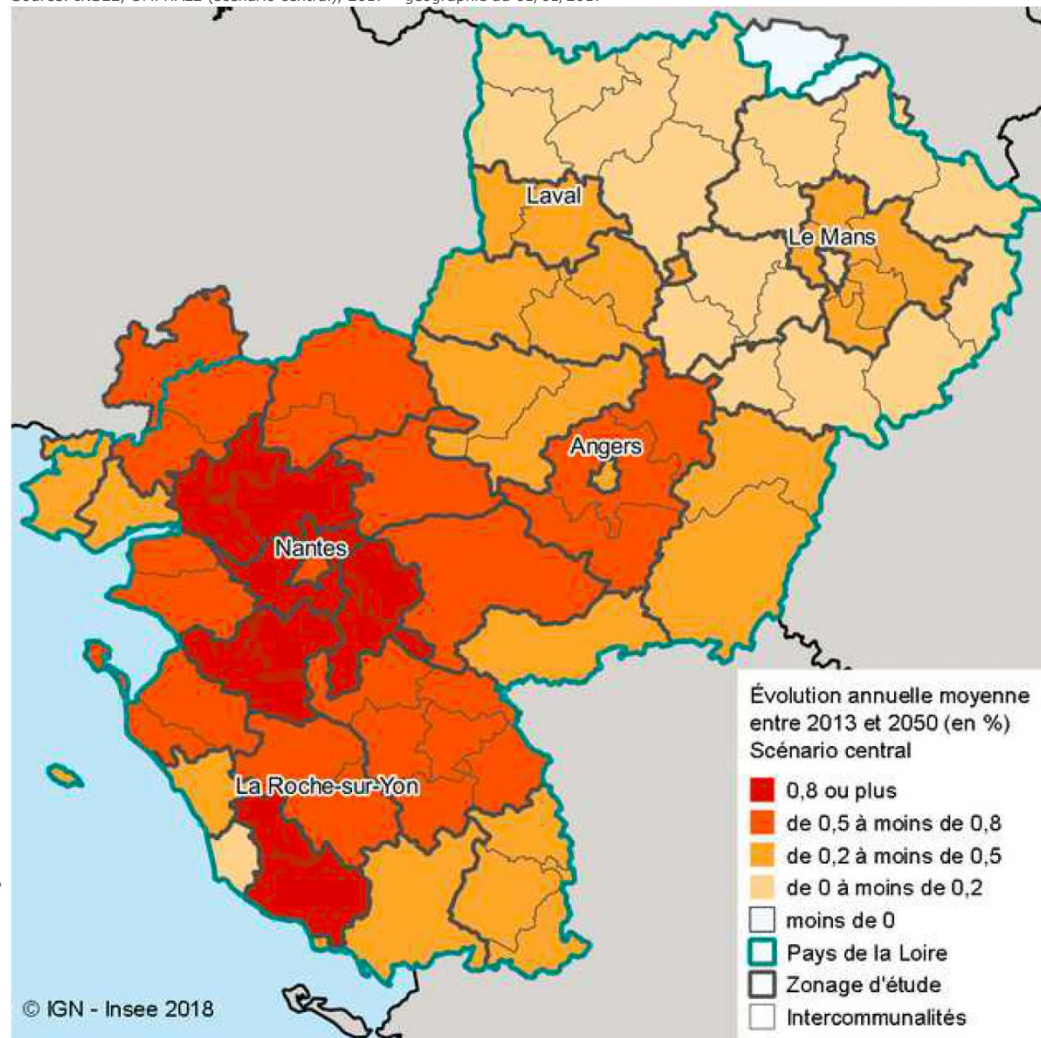


Projections de population à 2050 – Cap Atlantique



Evolution annuelle moyenne entre 2013 et 2050 selon le scénario central de l'INSEE par intercommunalité

Source: INSEE, OMPHALE (scénario central), 2017 – géographie au 01/01/2017



Pour Cap Atlantique, un élément d'incertitude doit être souligné : dans un territoire où presque **la moitié des logements sont des résidences**

secondaires, l'évolution démographique repose dans une large mesure sur la répartition entre :

- *Résidences secondaires / habitants « temporaires » ;*
- *Et résidences principales / habitants permanents*

Les chiffres de population s'appuient exclusivement sur les résidents « permanents » habitant des « résidences principales » au sens de l'INSEE (*déclaration dans les formulaires du recensement*).

Pourtant, du point de vue des ressources des collectivités, de l'économie locale, de l'animation des communes, le temps de présence des résidents secondaires est essentiel, et marque une certaine limite pour la notion de « population » entendue au sens traditionnel du terme.

UNE GEOGRAPHIE DEMOGRAPHIQUE MARQUEE PAR LA PRESENCE LITTORALE

Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartit et évolue la population entre les communes du territoire.

Si toutes les communes voient leur population progresser, tout comme leur solde migratoire, seules les communes d'Assérac, de Camoël, de Saint-Lyphard, de Saint-Molf, et surtout d'Herbignac voient leur population liée au solde naturel augmenter.

On peut donc distinguer deux ensembles du point de vue démographique :

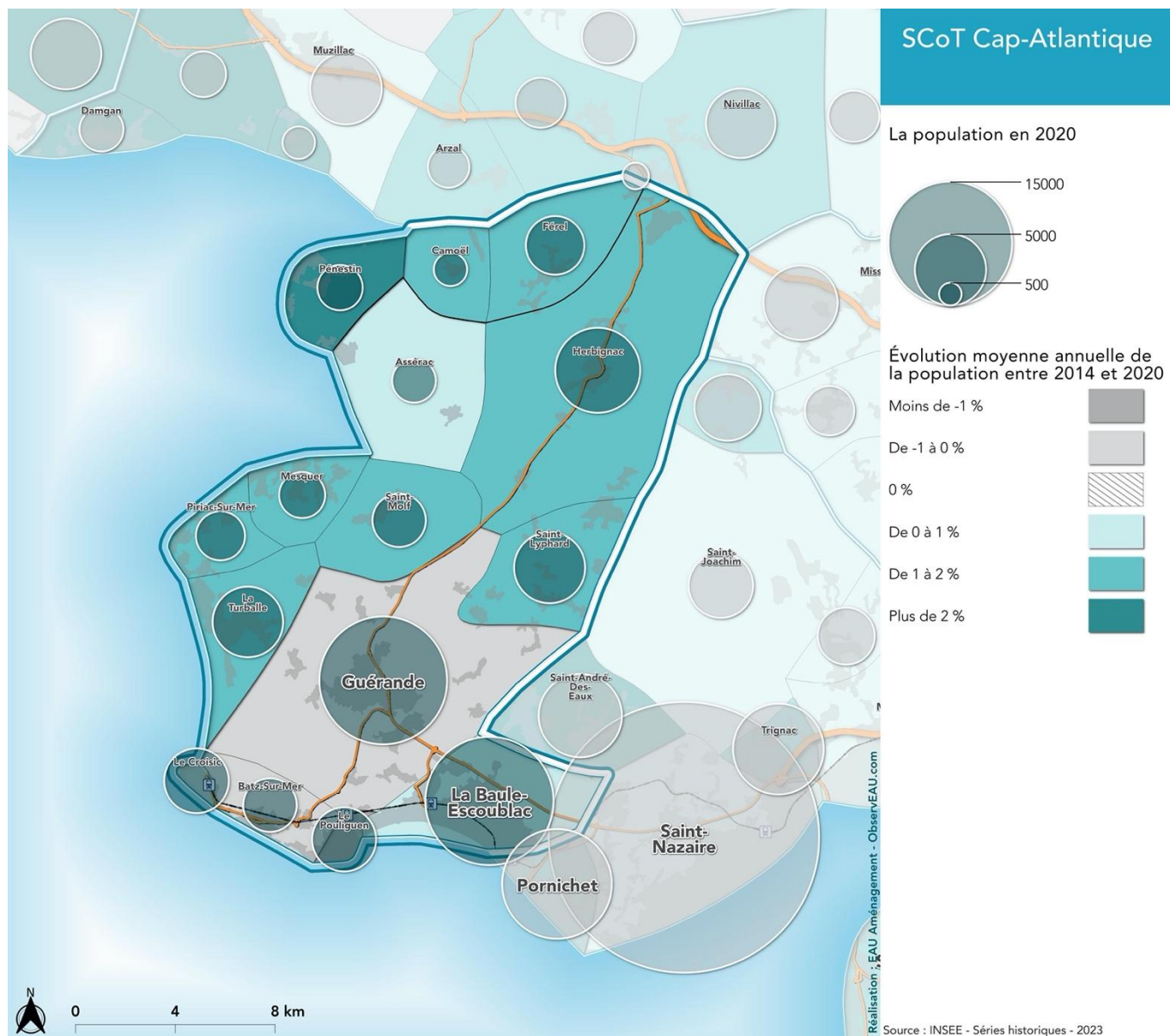
- *La plupart des communes de l'intérieur où le vieillissement est moins net, et où se maintient un solde naturel positif.*

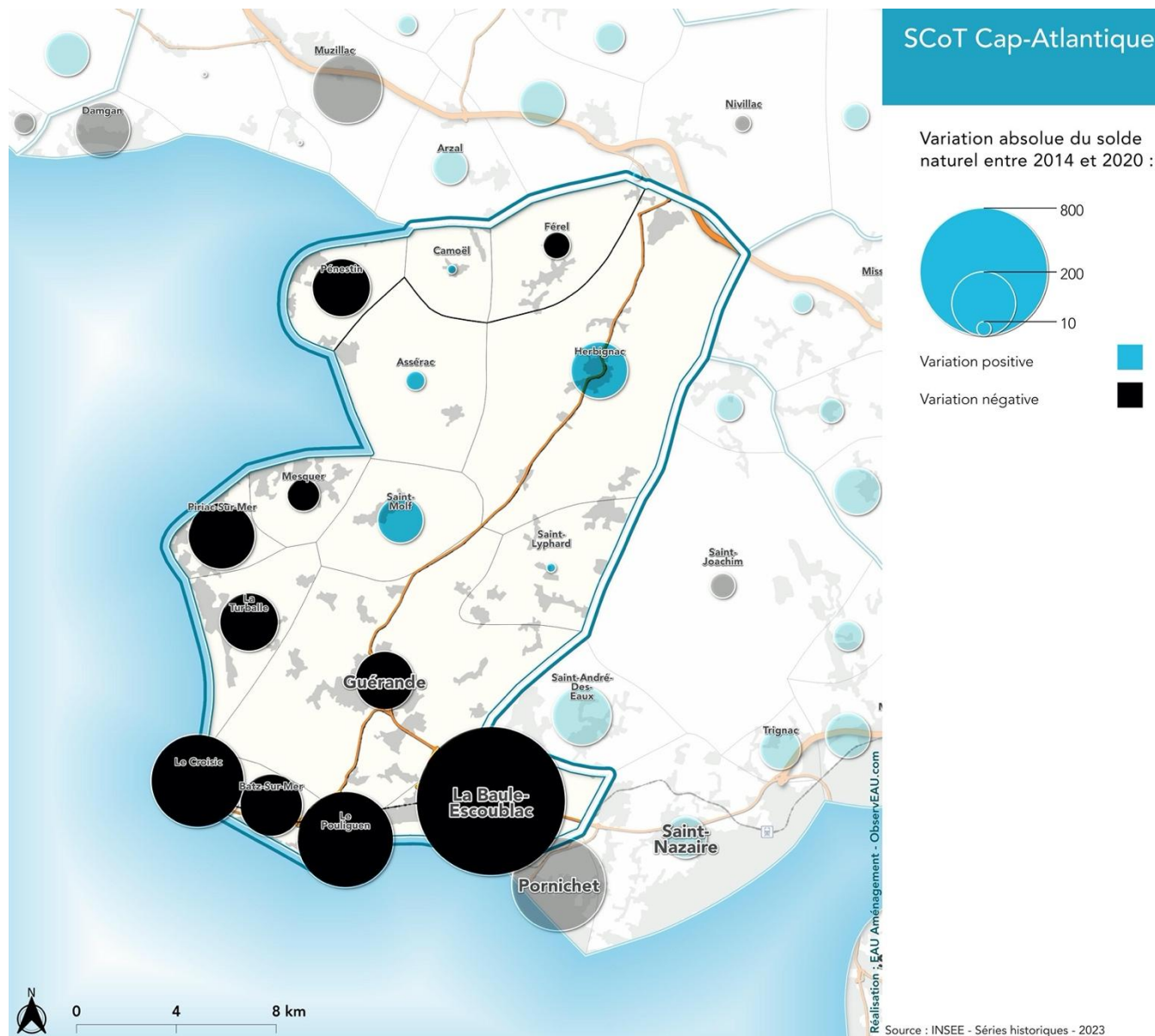
La population des communes depuis 1968

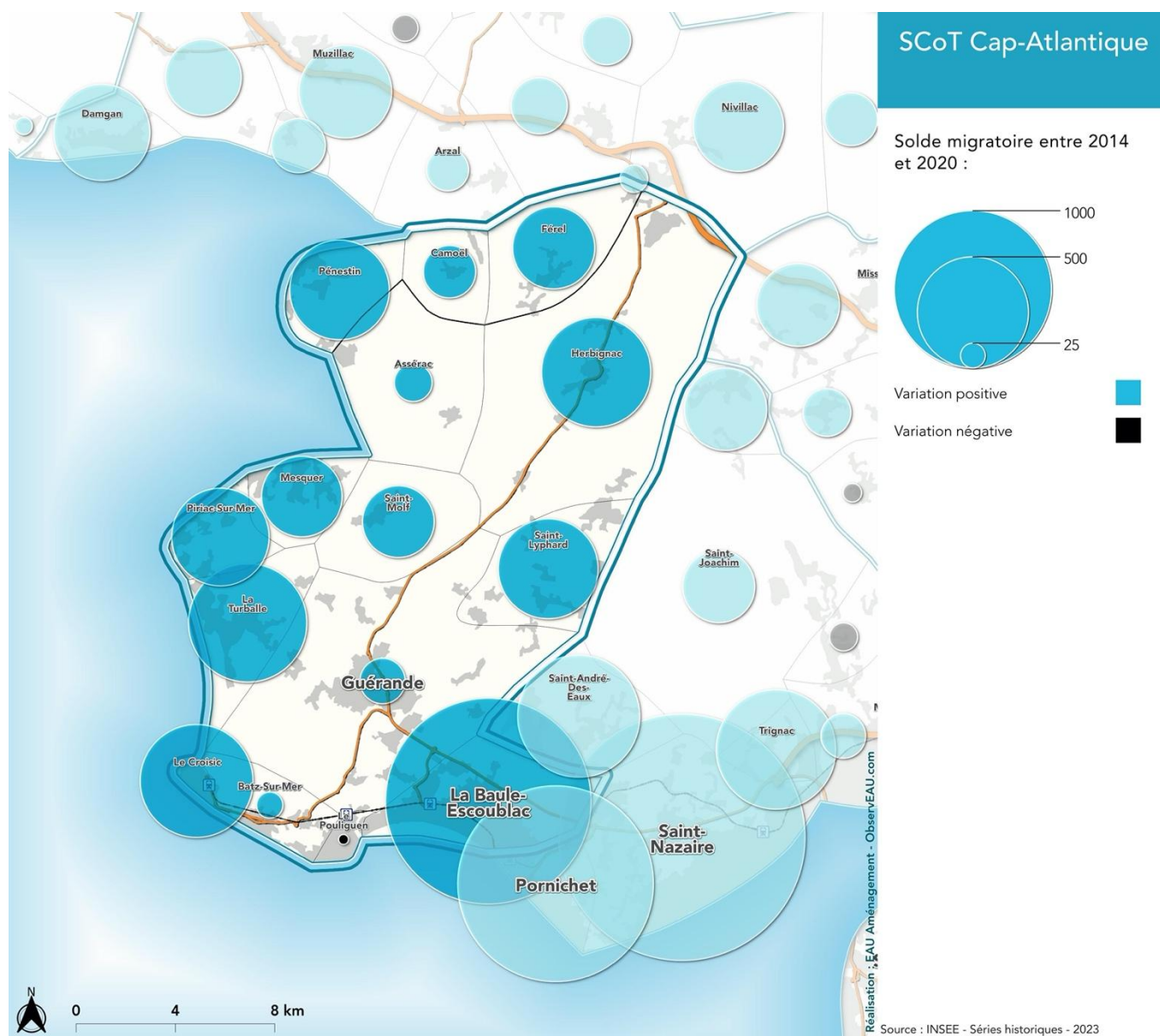
Source: INSEE, 2023 – Traitement Observ'EAU – Populations municipales

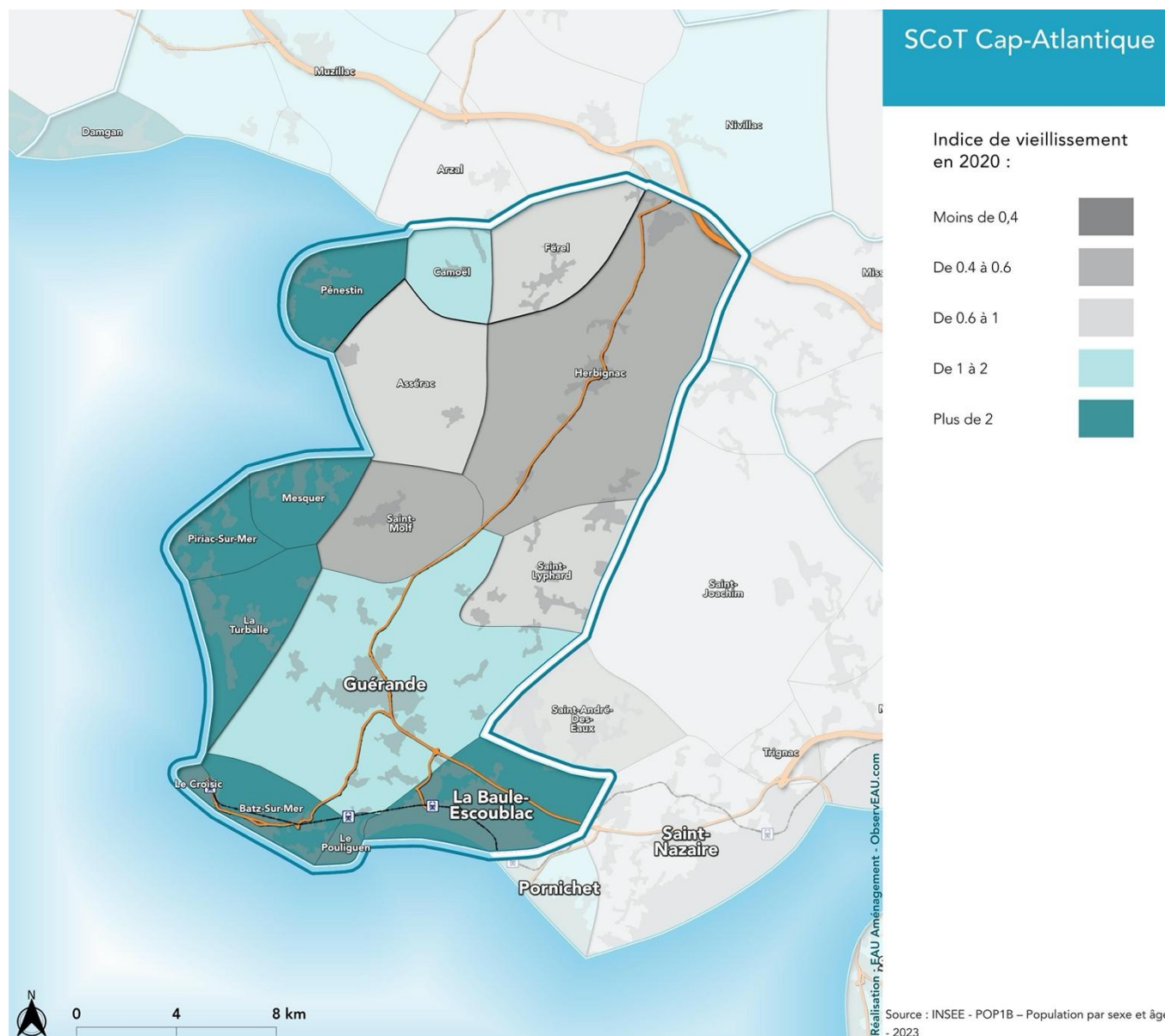
SCoT Cap-Atlantique								
Population depuis 1968								
	Population en 1968	Population en 1975	Population en 1982	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2009	Population en 2014	Population en 2020
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	44 385	48 376	52 434	58 461	64 058	71 781	72 917	75 716
La Baule-Escoubiac	13 336	15 006	14 553	14 845	15 831	16 235	15 542	16 160
Guérande	6 499	7 644	9 140	11 665	13 603	15 446	16 127	16 042
Herbignac	3 078	3 239	3 778	4 175	4 353	5 581	6 445	7 088
Saint-Lyphard	1 357	1 554	2 364	2 889	3 178	4 265	4 554	4 962
La Turballe	2 716	2 959	3 120	3 587	4 042	4 515	4 491	4 889
Le Croisic	4 102	4 243	4 313	4 428	4 278	4 064	4 024	4 114
Le Pouliguen	3 788	4 276	4 383	4 912	5 266	4 977	4 484	4 024
Férel	1 619	1 638	1 891	2 027	2 050	2 883	3 130	3 367
Batz-sur-Mer	2 277	2 236	2 590	2 734	3 049	3 089	2 986	2 822
Saint-Molf	690	706	852	1 154	1 501	2 250	2 495	2 805
Piriac-sur-Mer	1 134	1 110	1 263	1 442	1 898	2 245	2 201	2 368
Mesquer	1 019	1 015	1 201	1 372	1 467	1 710	1 877	2 088
Pénestin	1 078	1 192	1 299	1 394	1 527	1 867	1 788	2 023
Assérac	1 151	1 079	1 128	1 239	1 360	1 773	1 799	1 875
Camoël	541	479	559	598	655	881	974	1 089
SCoT Cap-Atlantique	44 385	48 376	52 434	58 461	64 058	71 781	72 917	75 716

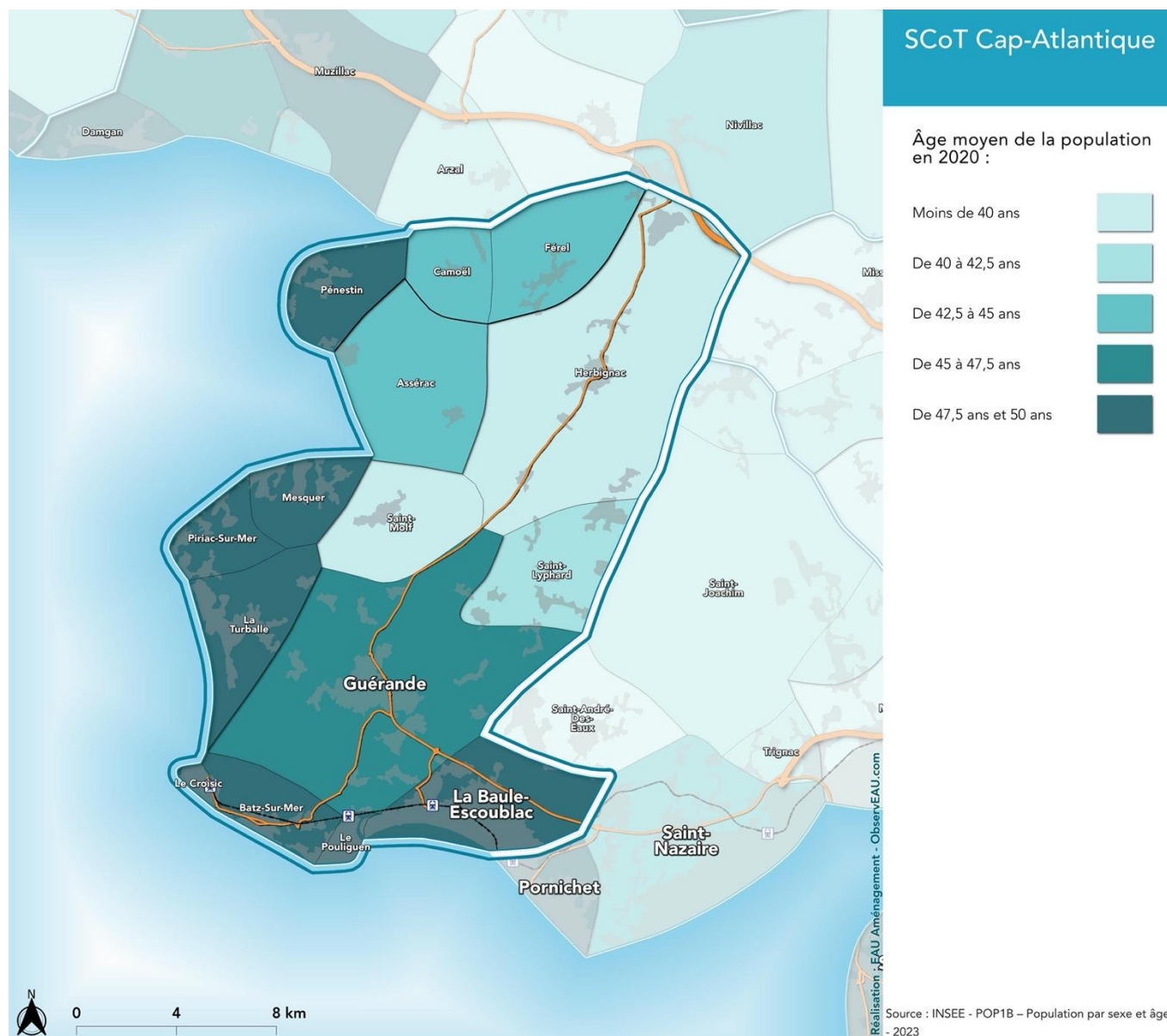
- *La plupart des communes littorales où le vieillissement accéléré aboutit à un solde naturel négatif ;*

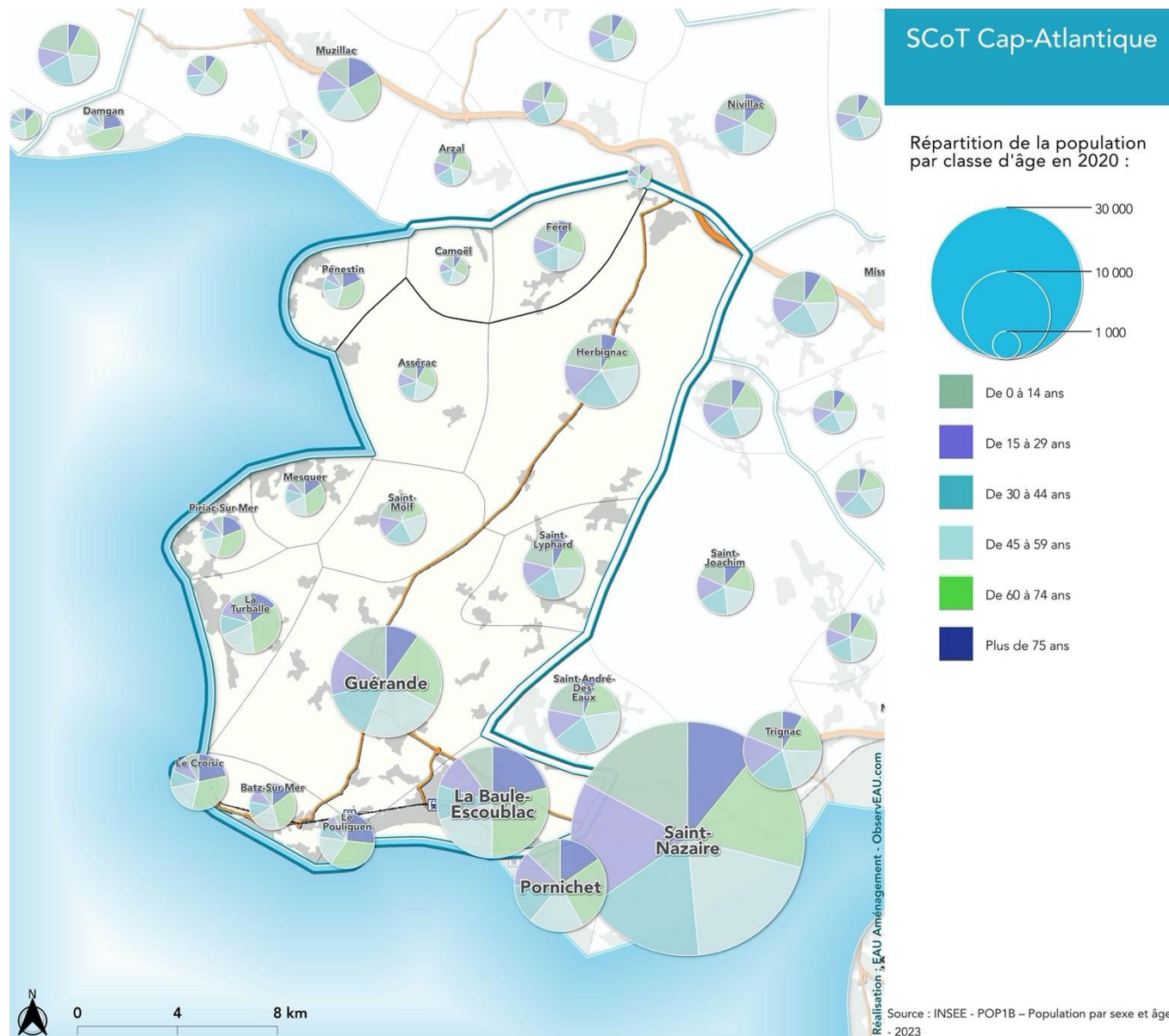












SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le territoire de Cap Atlantique compte **75 716 habitants** au dernier recensement complet.

La progression de la période la plus récente (2014/2020) a été un peu plus forte que celle observée en 2009/2014 (de 2014 à 2020, la population totale du territoire augmenté de 2 799 habitants, soit un taux annuel moyen de + 0,6 %).

Cependant, cette progression reste inférieure aux chiffres atteints avant 2000.

Elle est liée au solde migratoire, qui tend cependant à plafonner, tandis que le solde naturel devient de plus en plus négatif, le vieillissement de la population s'accroissant en fonction de l'arrivée de personnes extérieures âgées.

L'INSEE, en 2018, a réalisé un certain nombre de projections démographiques : le territoire pourrait accueillir environ **81 200 habitants à l'horizon 2050**, soit + 5 500 habitants par rapport à 2020 (+ 180 habitants par an en moyenne).

Compte-tenu du vieillissement observé, à court et moyen terme, le solde naturel n'évoluera que lentement.

L'avenir démographique de Cap Atlantique se jouera donc sur son attractivité générale, sur l'intérêt que les populations extérieures trouveront à s'y établir, et sur l'âge des nouveaux arrivants : jeunes actifs ou retraités ?

Le logement

UNE EVOLUTION DES LOGEMENTS ENTRE ET MALGRE DEUX CRISES IMMOBILIERES ?

En 2020, le territoire comptait **77 061 logements de tous types**.

A première vue, la production de logements semble se maintenir sur le long terme, avec un niveau qui joute le millier de logements commencés pour les années 2007, 2012, 2017 et 2020.

Mais le nombre total de logements existants n'a pas suivi ce rythme : le rythme d'accroissement n'a cessé de diminuer depuis les années '80, avec un minimum « historique » en 2009/2014 à la suite de la crise immobilière de 2008.

Les mouvements internes au parc de logements (renouvellement urbain, disparition de logements, etc.) ont diminué la progression du stock résidentiel.

A la suite de la crise de 2008, Cap Atlantique n'a pas retrouvé son niveau d'accroissement du parc. Aujourd'hui (2023), alors que se manifeste **une nouvelle crise immobilière**, le résidentiel du territoire est marqué par une incertitude forte.

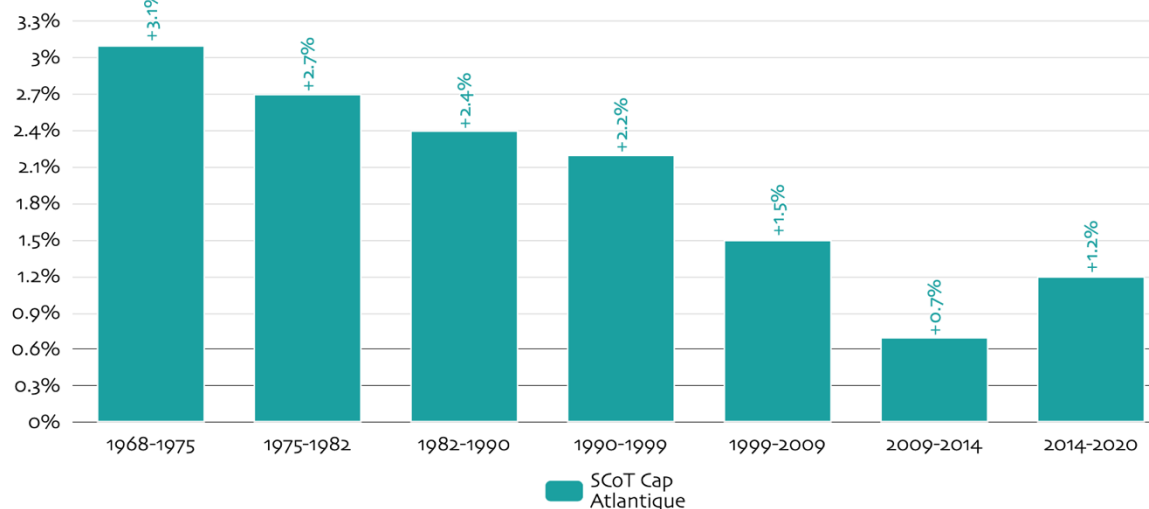
Logements commencés depuis 2006

Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (en date réelle) - Observateur.com



Évolution moyenne annuelle du logement depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



Naturellement, cette évolution n'est pas due à une détérioration de la situation du marché immobilier local : l'accroissement des prix témoigne d'une demande extrêmement soutenue.

Ces prix ont connu une envolée nette depuis 2018.

Mais les contraintes foncières liées aux protections environnementales, aux effets des Lois d'urbanisme (et notamment à la Loi littoral), aux risques naturels et notamment littoraux constituent un frein efficace à l'accroissement du parc.

Ces contraintes conduisent à une contradiction forte entre l'attractivité du territoire et son développement quantitatif.

A l'avenir, le manque de place, vraisemblablement, se manifestera par un accroissement rapide des prix.

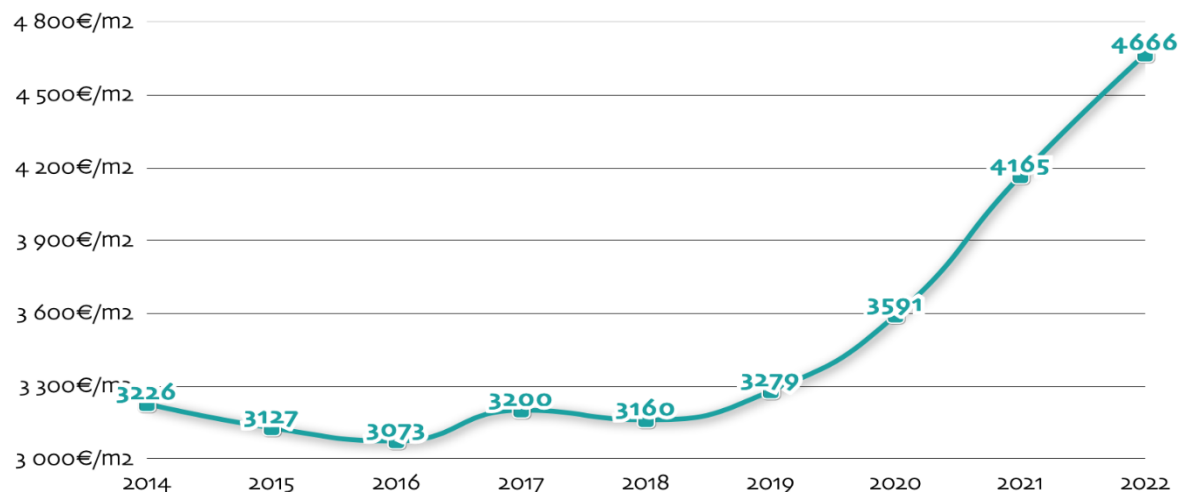
Les premiers chiffres de 2022/23 montrent en effet qu'à Cap Atlantique, la crise immobilière nationale n'a pas (encore...) d'effet marqué sur les prix...

Graphiques ci-contre : définitions

- *Valeur foncière : montant déclaré dans le cadre d'une mutation à titre onéreux. La valeur foncière est le prix net vendeur. La TVA est incluse. Ce prix n'inclut pas, en revanche, les frais de notaires.*

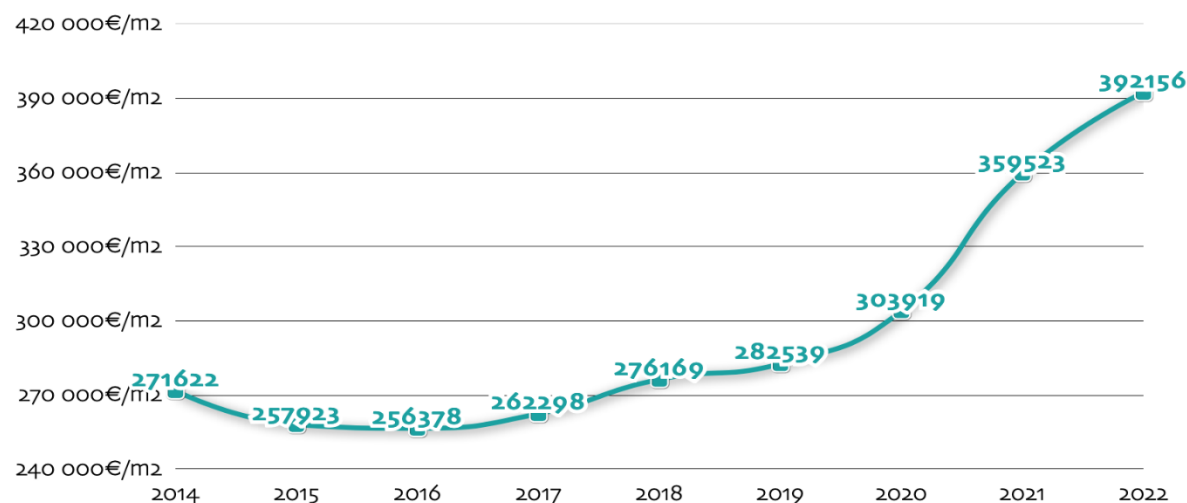
Dynamique des prix de l'immobilier depuis 2014

Source : DGFIP - Demande de Valeurs Foncières - Observateur.com



Valeur foncière moyenne des logements depuis 2014

Source : DGFIP - Demande de Valeurs Foncières - Observateur.com



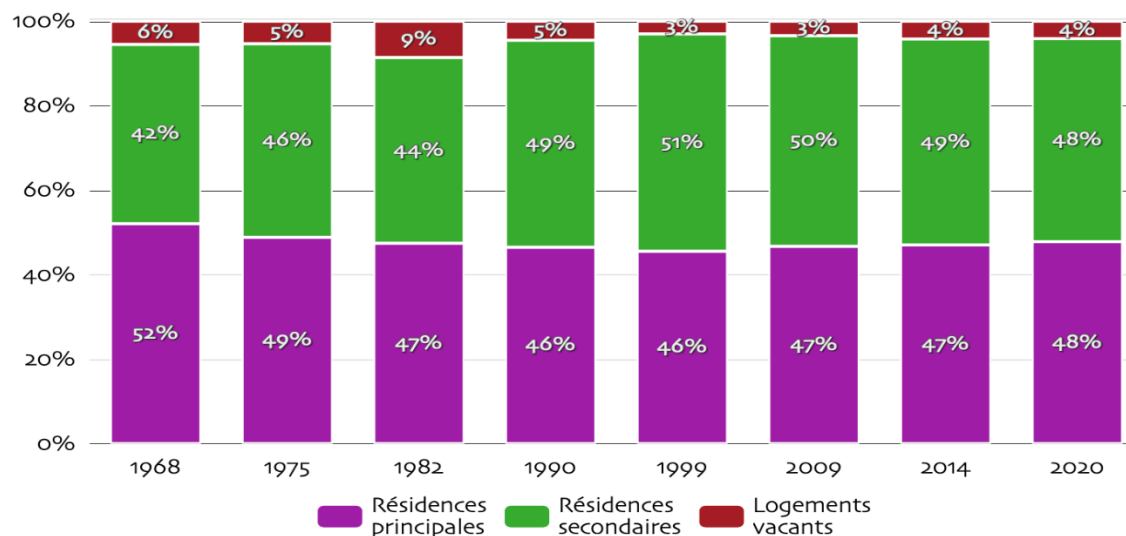
UNE STABILITE DES FONCTIONS RESIDENTIELLES

Territoire touristique ancien, Cap Atlantique semble désormais avoir stabilisé ses principales fonctions résidentielles :

- *La proportion de résidences principales et de résidences secondaires n'évolue plus que très lentement, avec un très léger regain des résidences principales...*
- *Le nombre de résidences principales et de résidences secondaires est désormais à peu près égal ;*

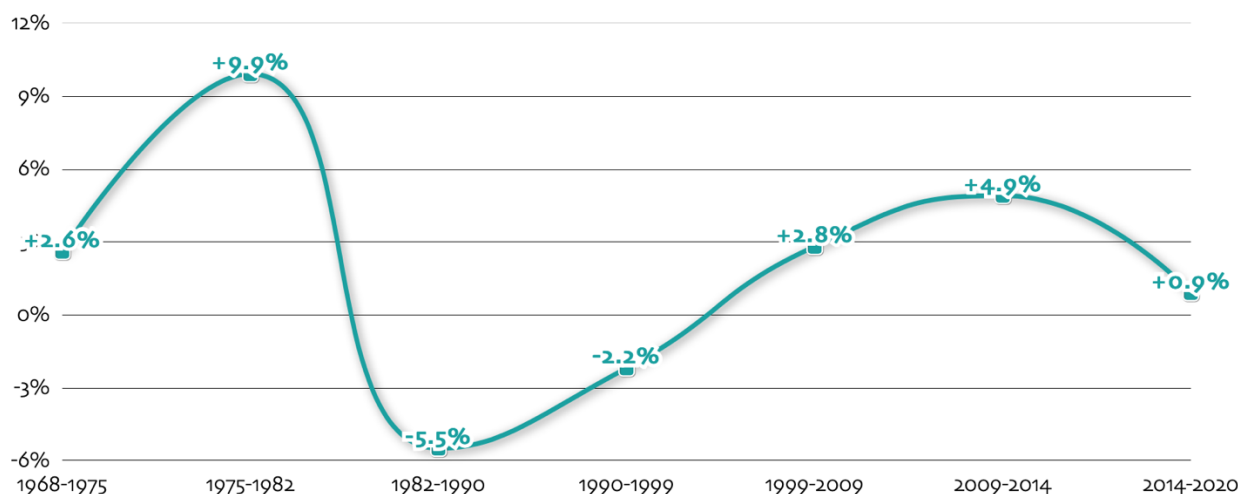
Part des résidences principales, secondaires et logements vacants depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



Évolution moyenne annuelle des logements vacants depuis 1968

Source : INSEE - Série historique - Observateur.com



- *Les logements vacants restent à un niveau de 4 %, témoignant d'un haut niveau de tension sur les marchés de l'accession et du locatif.*

Le nombre de **logements vacants** représente cependant 4 % du parc, soit 3 198 unités (contre 3 028 en 2014).

Malgré ce volume, les logements vacants sont peu susceptibles de diminuer encore.

Des raisons techniques (rénovation, mutations et successions, notamment) conduisent en effet à considérer que le taux de 4 % constitue un « plancher » rarement enfoncé.

UN PARC DE QUALITE, SURTOUT OCCUPE PAR SES PROPRIETAIRES

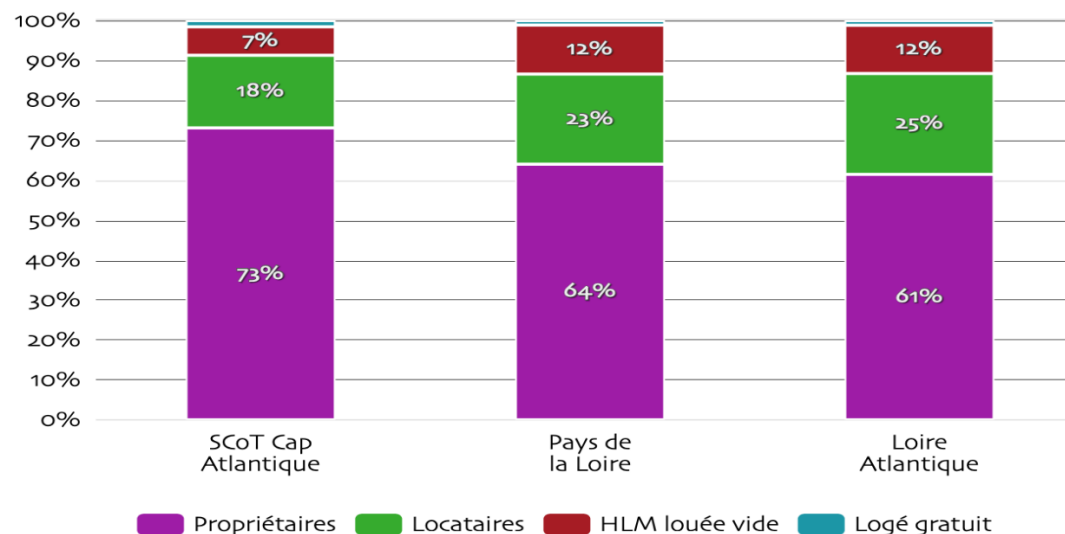
Le parc de logements de Cap Atlantique est avant tout un parc habité directement par ses propriétaires.

73 % des résidences principales sont dans ce cas, la location privée ne correspondant qu'à 18 % de ces logements, contre 25 % au niveau départemental

Les grands logements sont fréquents, avec 48 % de résidences principales comptant plus de 5 pièces, contre 39 % au niveau départemental.

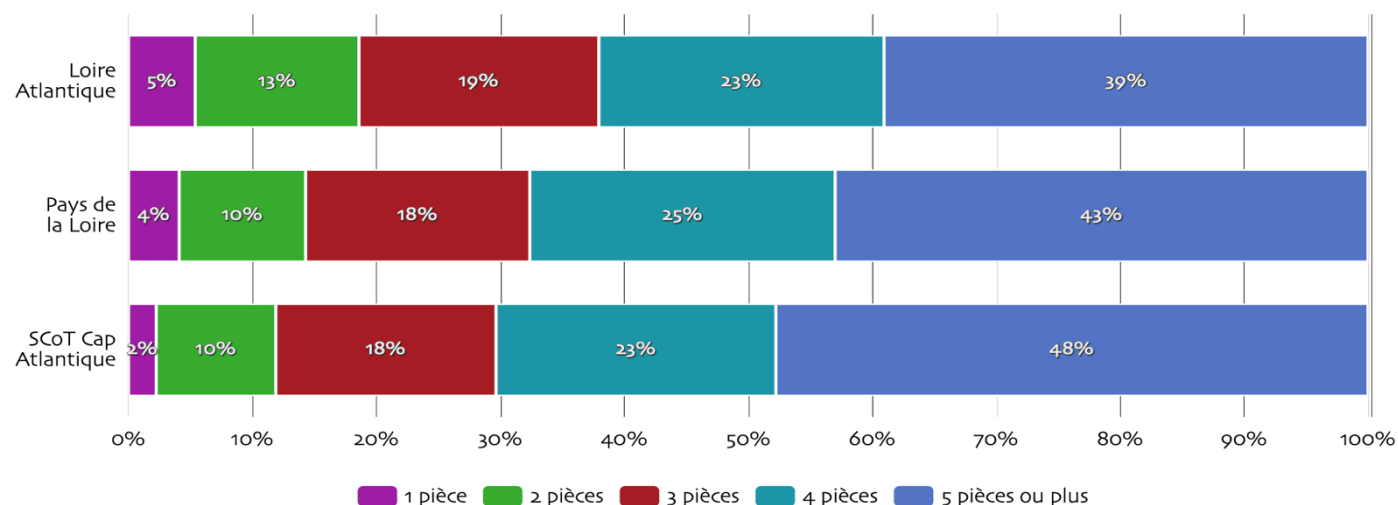
Type d'occupation des résidences principales en 2020

Source : INSEE - Logements et résidences principales - Observateur.com



Nombre de pièces des logements en 2020

Source : INSEE - Logements et résidences principales - Observateur.com



De la même façon, le confort de ce parc est élevé, avec seulement 2 % des résidences principales sans salle de bains, contre 2,8 % aux plans départemental et régional.

Seulement 19 % des logements ne disposent pas d'un emplacement de stationnement.

Là aussi, on note une différence avec le Département et la Région où ce chiffre monte à 26 %.

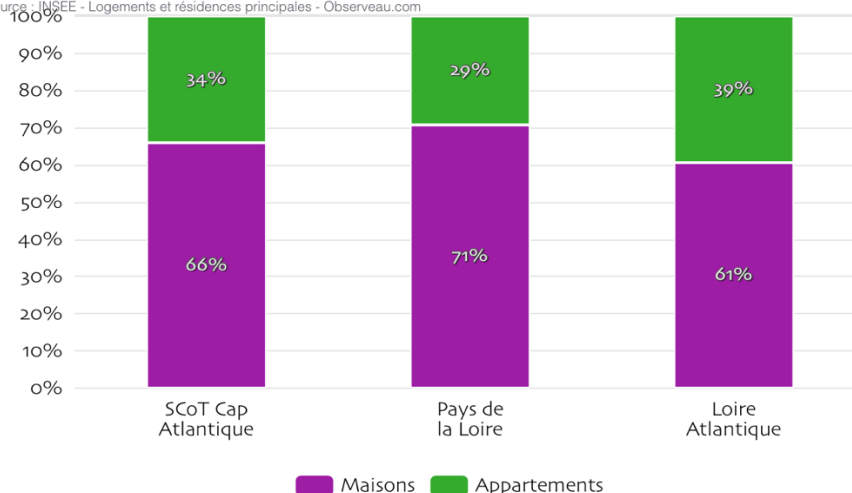
UN PARC COMPOSE AUX DEUX TIERS DE MAISONS

67 % de l'ensemble des logements sont des maisons, et 33 % des appartements en 2020.

Les résidences secondaires sont quant à elles plus souvent des appartements (44 %). Cette proportion est intermédiaire entre celle observée au niveau de la Région et celle constatée dans le Département, comme conséquence du caractère mixte urbain/rural du territoire de Cap Atlantique.

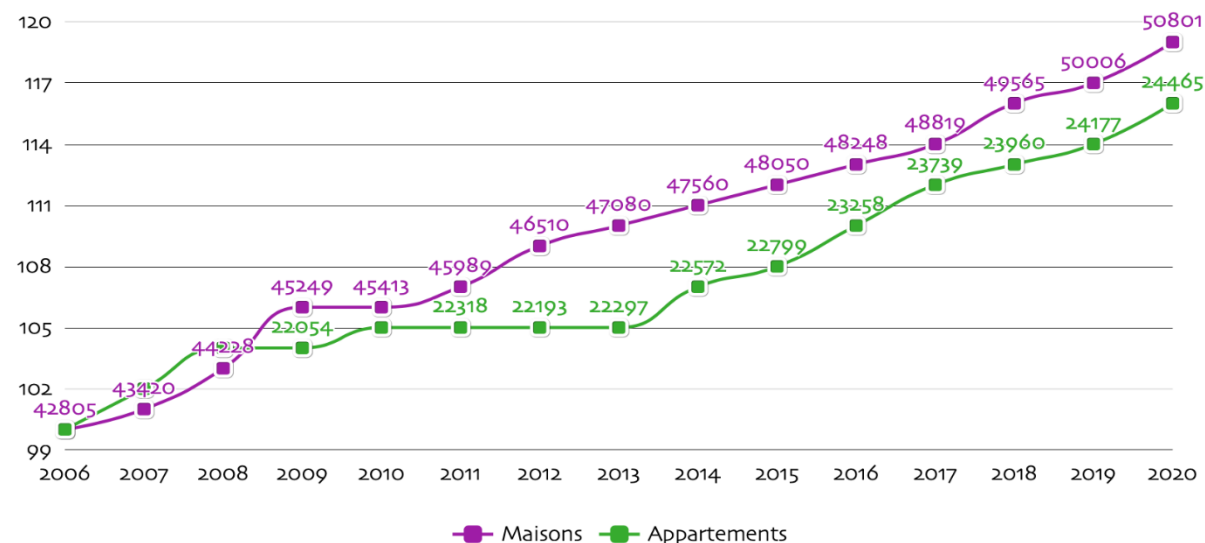
Part des maisons/appartements des résidences principales en 2020

Source : INSEE - Logements et résidences principales - Observateur.com



Évolution des appartements/maisons depuis 2006 (base 100)

Source : INSEE - Logements et résidences principales - Observateur.com



La proportion de maisons/appartements est relativement stable sur le long terme.

Par exemple, les logements collectifs réalisés de 2011 à 2021, représentent 34 % des livraisons (+ 10 % de logements individuels groupés).

Cette caractéristique achève de définir le « modèle » résidentiel de Cap Atlantique :

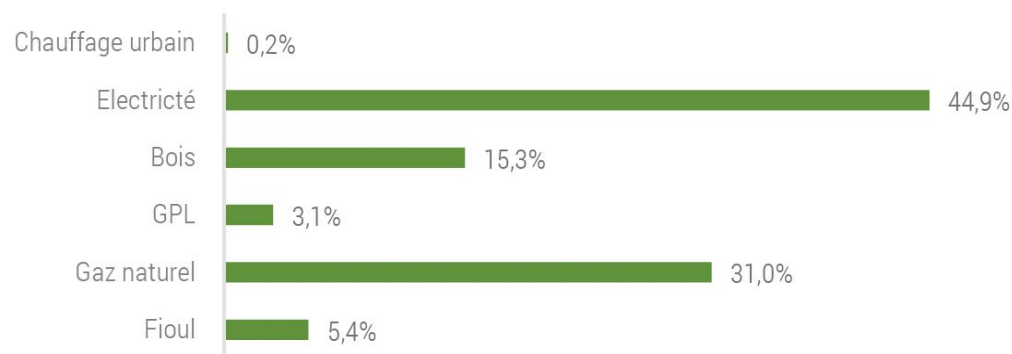
- Un parc de propriétaires de maisons individuelles confortables,
- Dont la moitié sont des résidences secondaires,
- Avec un niveau de production non négligeable,
- Qui tend cependant à plafonner, voire à régresser...

UN PARC OU LA PRECARITE ENERGETIQUE N'EST PAS ABSENTE

Compte-tenu de l'état du parc, lié notamment aux dates de construction des bâtiments, la précarité énergétique est présente malgré le niveau de confort global du parc.

On peut en effet considérer que **5 623 ménages** sont en situation de **précarité énergétique** sur l'ensemble du territoire, soit 15,7% des ménages (Source : étude pré-opérationnelle d'OPAH – Cinémétrie – 2023).

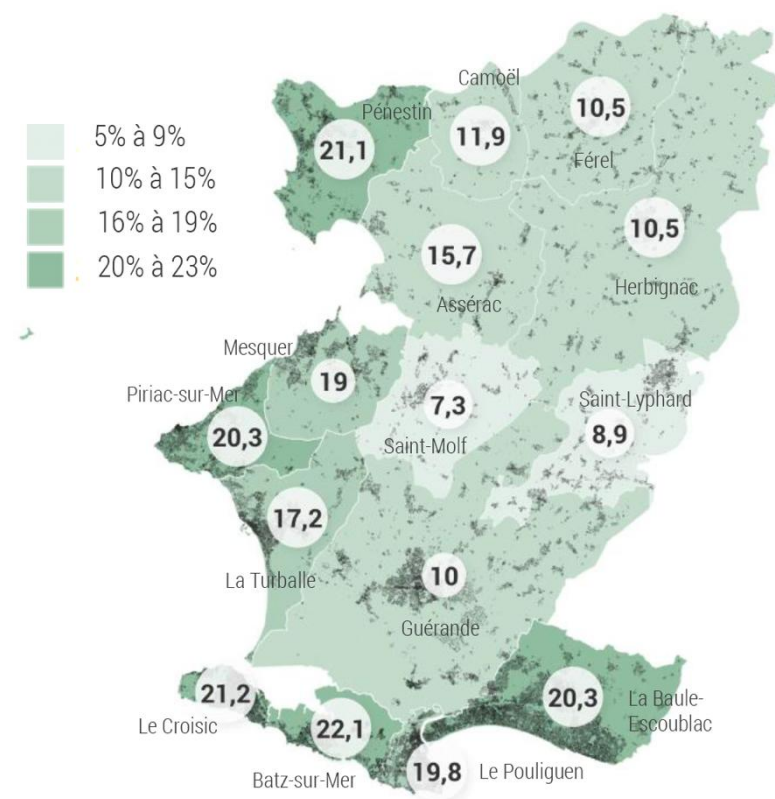
Les communes littorales (logements anciens et énergivores) sont davantage concernées par ce phénomène. Cette situation provient d'une majorité de systèmes de chauffage électrique ou au gaz, avec près de 5 % de logements chauffés au fioul (Pour mémoire, l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au fioul ou au charbon n'est plus possible depuis le 1er juillet 2022.)



Répartition par énergie principale de chauffage

Source : GEODIP, 2020 - étude pré-opérationnelle d'OPAH – Cinémétrie – 2023

- *Précarité énergétique : ménages appartenant au troisième décile de revenu (30 % des ménages ayant les revenus les plus faibles) et dont les dépenses énergétiques (liées au chauffage, à l'eau chaude et à l'électricité) représentent plus de 8 % de leurs revenus totaux, selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE).*



Part de précarité écologique

Source : GEODIP, 2020 - étude pré-opérationnelle d'OPAH – Cinémétrie – 2023

39 % des étiquettes (A, B, C...H) disponibles (en fonction des DPE) correspondent à des logements qui seront considérés progressivement comme des passoires énergétiques d'ici 2034 (Données IMOPE pour 75 573).

Au regard des estimations mobilisées et à la réglementation constante, ce seraient 30 362 logements qui seraient interdits à la location en résidence principale.

Par extrapolation, ce seraient environ **3 000 logements locatifs** (soustraction faite des résidences secondaires et logements des propriétaires-occupants), qui sans travaux, pourraient quitter le marché locatif classique (avec un transfert possible vers le marché des locations saisonnières).

DES LOGEMENTS SOCIAUX EN PROGRESSION CONSTANTE

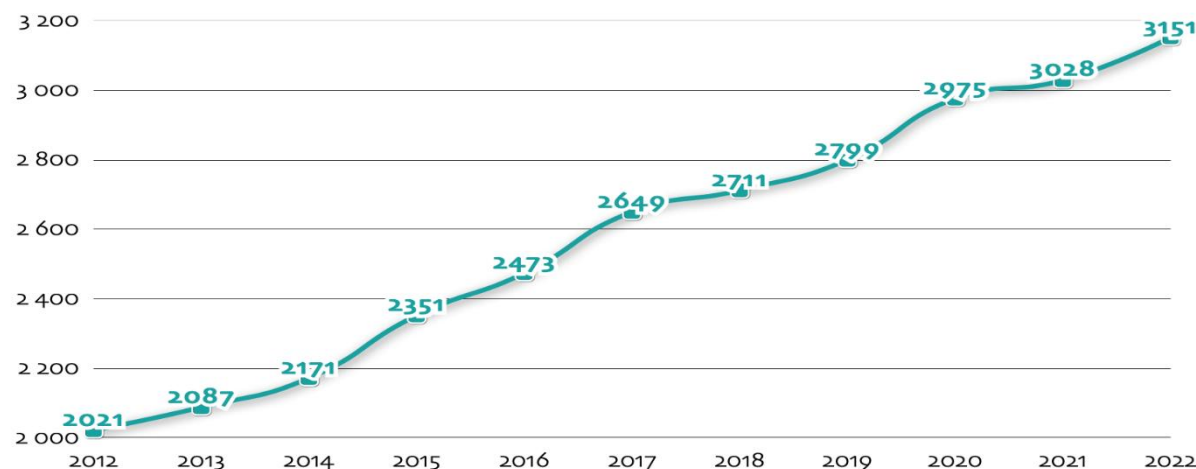
Le nombre de logements sociaux a atteint **3 151 en 2022**, avec une progression importante dans la dernière année.

Les logements sociaux sont plus souvent des logements collectifs, avec une part de 74% du parc social.

La date de construction de ces logements sociaux et le niveau des rénovations réalisées aboutit à ce que seulement 44 % de ces logements sociaux soient classés en A et B sur le plan énergétique.

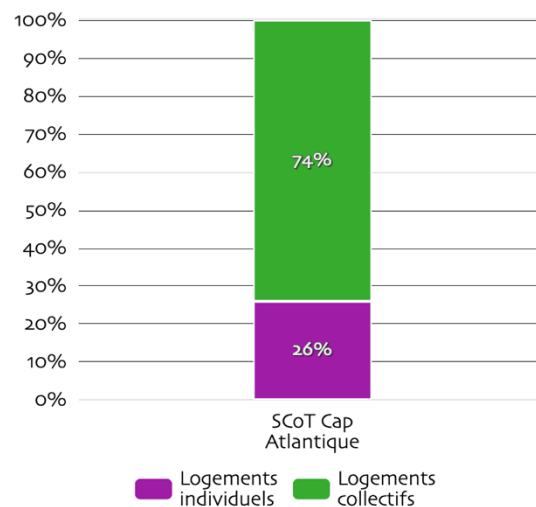
Logements sociaux depuis 2012

Source : RPLS - Le parc locatif social - Observateur.com



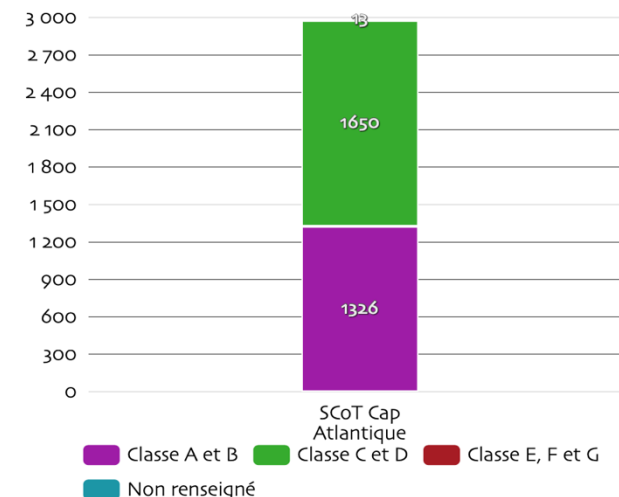
Part des logements sociaux par

Source : RPLS - Le parc locatif social - Observateur.com



Classe énergétique des logements

Source : RPLS - Le parc locatif social - Observateur.com



DES BESOINS QUI RESTENT ELEVES

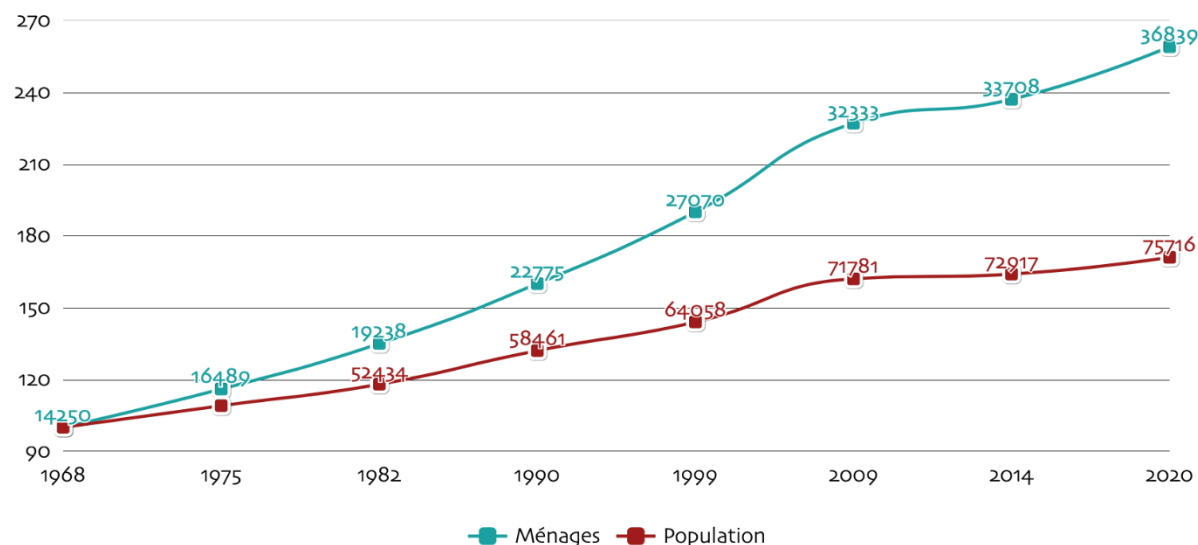
Les besoins en logement – pour les résidences principales – dépendent des objectifs démographiques que le territoire se fixera, mais également de questions plus techniques comme le renouvellement urbain, l'évolution des résidences secondaires, des logements vacants, et celle des ménages.

Au sein de ces problématiques, l'évolution des ménages est fondamentale *(par construction, pour le système statistique français (INSEE), 1 ménage = 1 résidence principale)*.

Le nombre de ménages évolue plus vite que celui de la population, en fonction des changements sociologiques *(divorces, séparations, mais également recomposition des familles)*, et du vieillissement de la population puisque plus de personnes âgées veut dire plus de ménages (et donc de résidences principales) avec seulement 2 ou 1 personne...

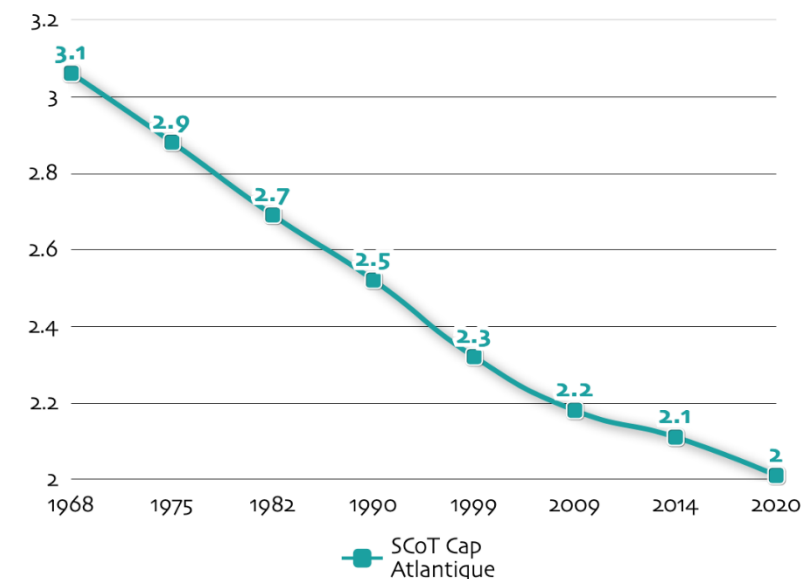
Évolution de la population et du nombre de ménages (Base 100)

Source : INSEE - Série historique - Observeau.com



Taille moyenne des ménages depuis 1968

Source : INSEE - BTX Population par sexe et âge - Observeau.com



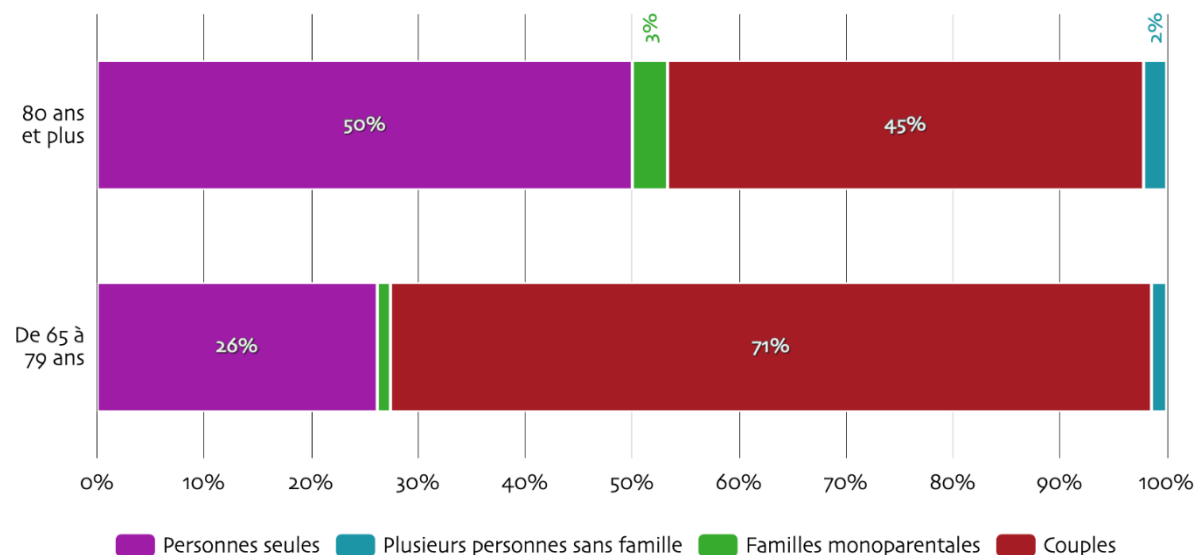
Comme on le voit, le découplage entre évolution de la population et évolution des ménages continue de progresser.

La taille moyenne des ménages diminue, passant de 3,1 personnes en moyenne en 1968 à 2 en 2020.

Cette évolution provient de l'accroissement relatif des personnes seules et des couples sans enfants, largement lié au vieillissement de la population, comme le montre le graphique de la page suivante.

Modes de cohabitation des ménages de 65 ans et plus en 2020

Source : INSEE - Population des ménages par sexe, âge et mode de cohabitation - Observateur.com



Dans ces conditions, il faudrait 550 logements par an pour maintenir cette population :

- Le desserrement ayant « consommé » en moyenne 277 logements par an puisque les ménages étant plus petits, il faut davantage de logements pour une même population ;
- 347 logements ayant été utilisés par la transformation de résidences principales en résidences secondaires (phénomène de grande ampleur qui montre la tension sur ce marché) ;
- 28 logements supplémentaires par an étant vacants ;
- Et, dans l'autre sens, le renouvellement urbain ayant « créé » 102 logements par an, chiffre important provenant, par exemple, de la division de propriétés en appartements.

Si l'on prend en compte ce facteur (« desserrement des ménages » = tendance à la diminution de leur taille), mais également :

- *L'évolution des résidences secondaires (par ex. : transformation des résidences secondaires en résidences principales) ;*
- *Le renouvellement urbain (solde des destructions/apparition de logements suite, par exemple, à des divisions en lots) ;*
- *L'évolution des logements vacants,*

...il est possible de calculer le « point mort », c'est à-dire le nombre de logements nécessaires pour garder, dans les conditions prévalant de 2014 à 2020, la population à son niveau de 2014.

Les autres logements construits chaque année ont été utilisés à l'accroissement de la population.

Cette donnée de « point mort » est évolutive : pour l'avenir, ces grandeurs seront à anticiper, dans le cadre d'hypothèses prenant en compte la tendance prévisionnelle de chacun de ces facteurs, mais également les conséquences du « projet » du territoire (*par exemple : un objectif de rajeunissement de la population par l'arrivée d'actifs plus jeunes réduirait le desserrement des ménages*).

Des hypothèses d'évolution devront être réalisées pour déterminer les besoins à venir (le SCoT doit déterminer ses objectifs à 20 ans), hypothèses auxquelles il faudra intégrer les objectifs démographiques (croissance plus ou moins soutenue de la population).

UNE GEOGRAPHIE RESIDENTIELLE TRES DIFFERENCIEE

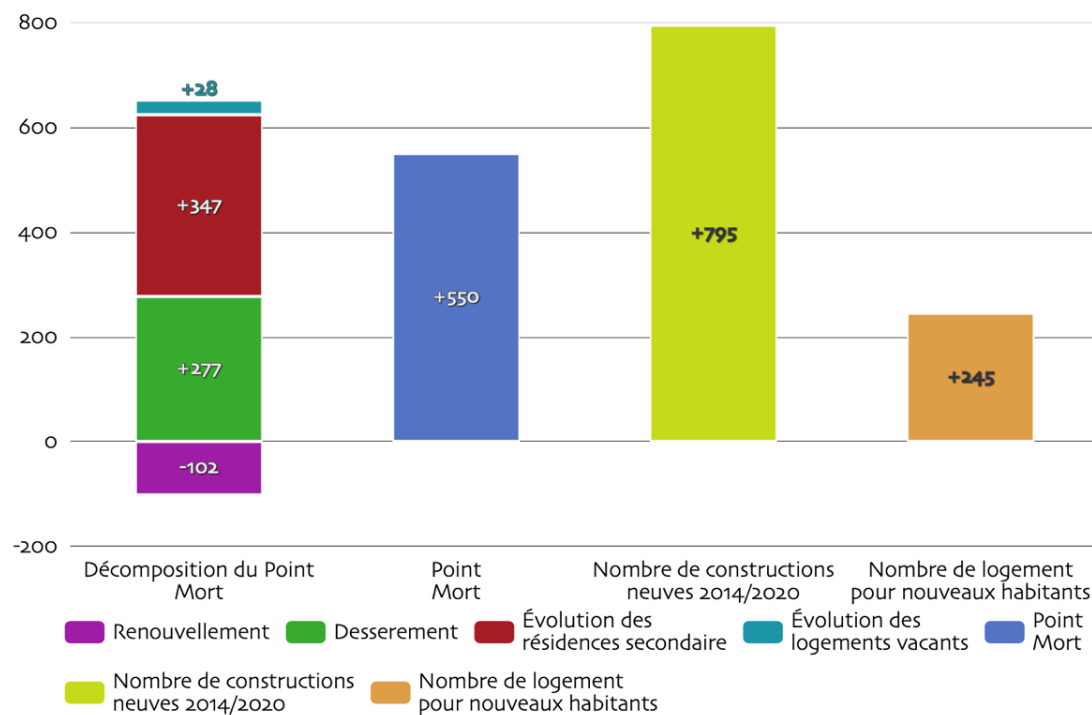
Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartissent et évoluent les logements entre les communes du territoire.

Du point de vue du résidentiel, deux ensembles se dégagent :

- La « colonne vertébrale » Guérande/Herbignac (Férel, Guérande, Herbignac, Saint-Lyphard, Saint-Lyphard) où le rythme constructif est fort, et la proportion de résidences secondaires est plus faible ;
- Le littoral, où prédominent les résidences secondaires, et où le rythme d'accroissement est souvent moindre, en fonction des contraintes qui pèsent sur ces communes (à noter que Guérande, soumis au plan légal à la Loi littoral, se comporte souvent comme une commune non-littorale, ce qui s'explique par le relatif éloignement de la ville par rapport au rivage).

Décomposition du point mort 2020

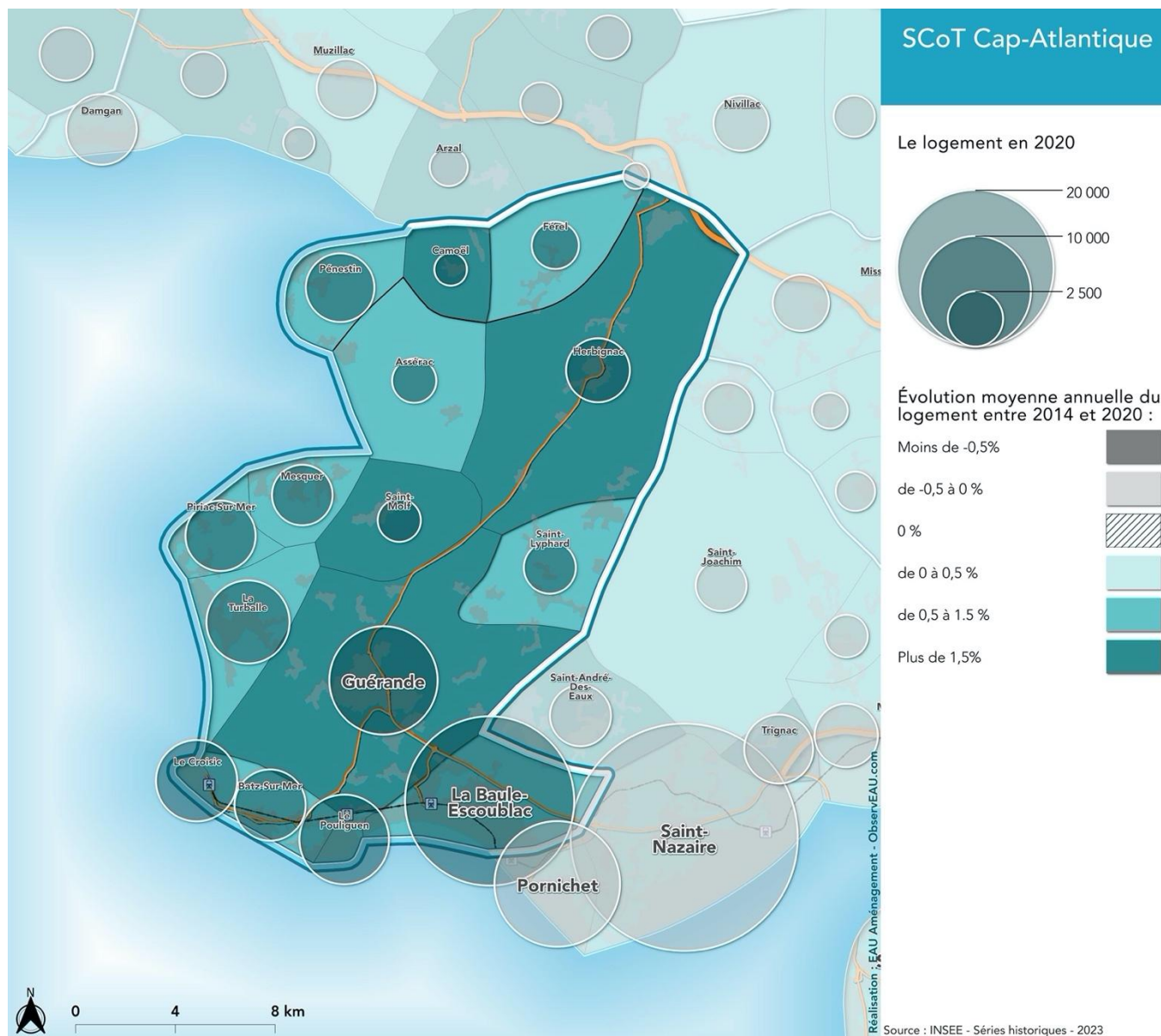
Source : INSEE - Série historique - Observateur.com

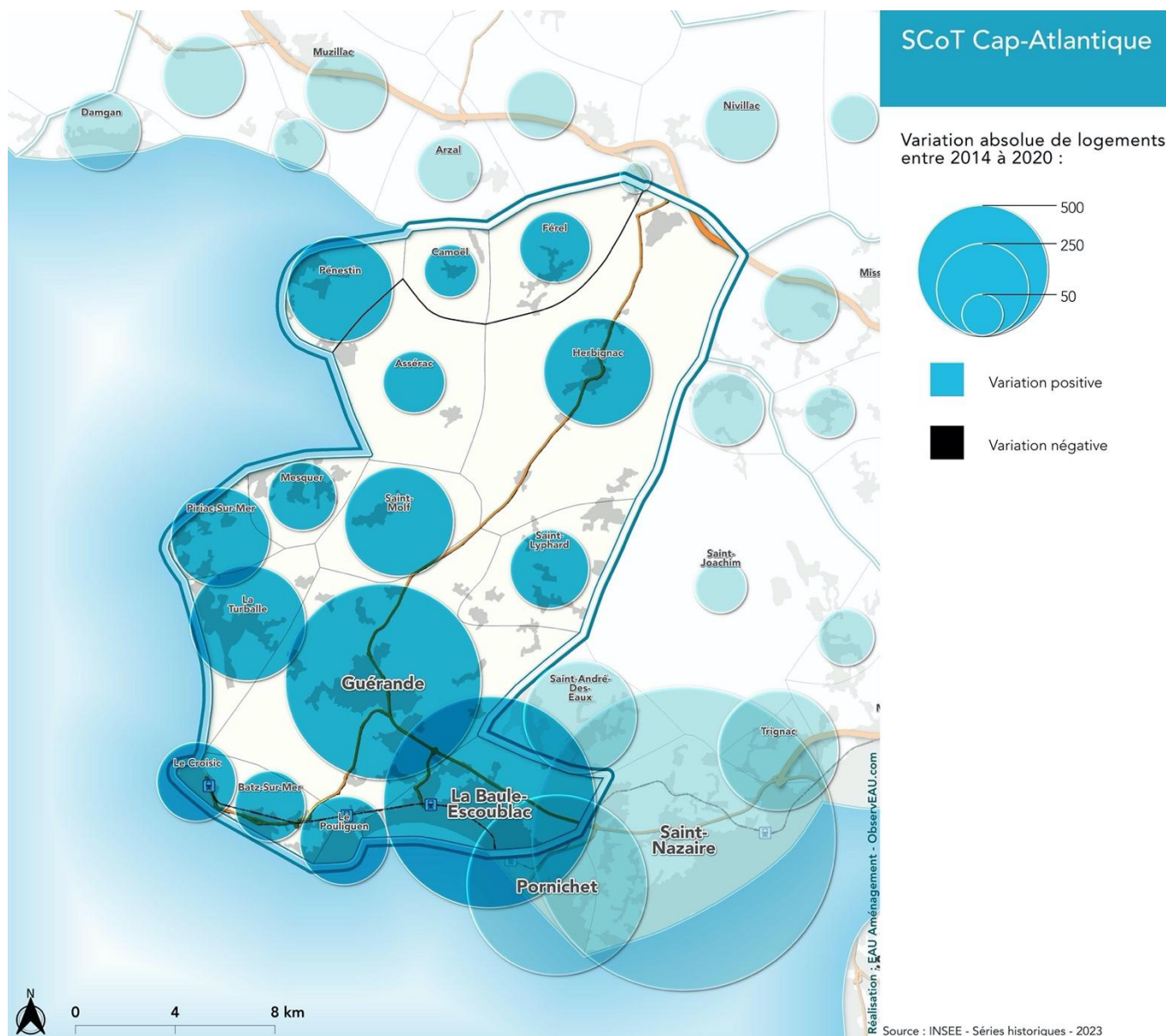


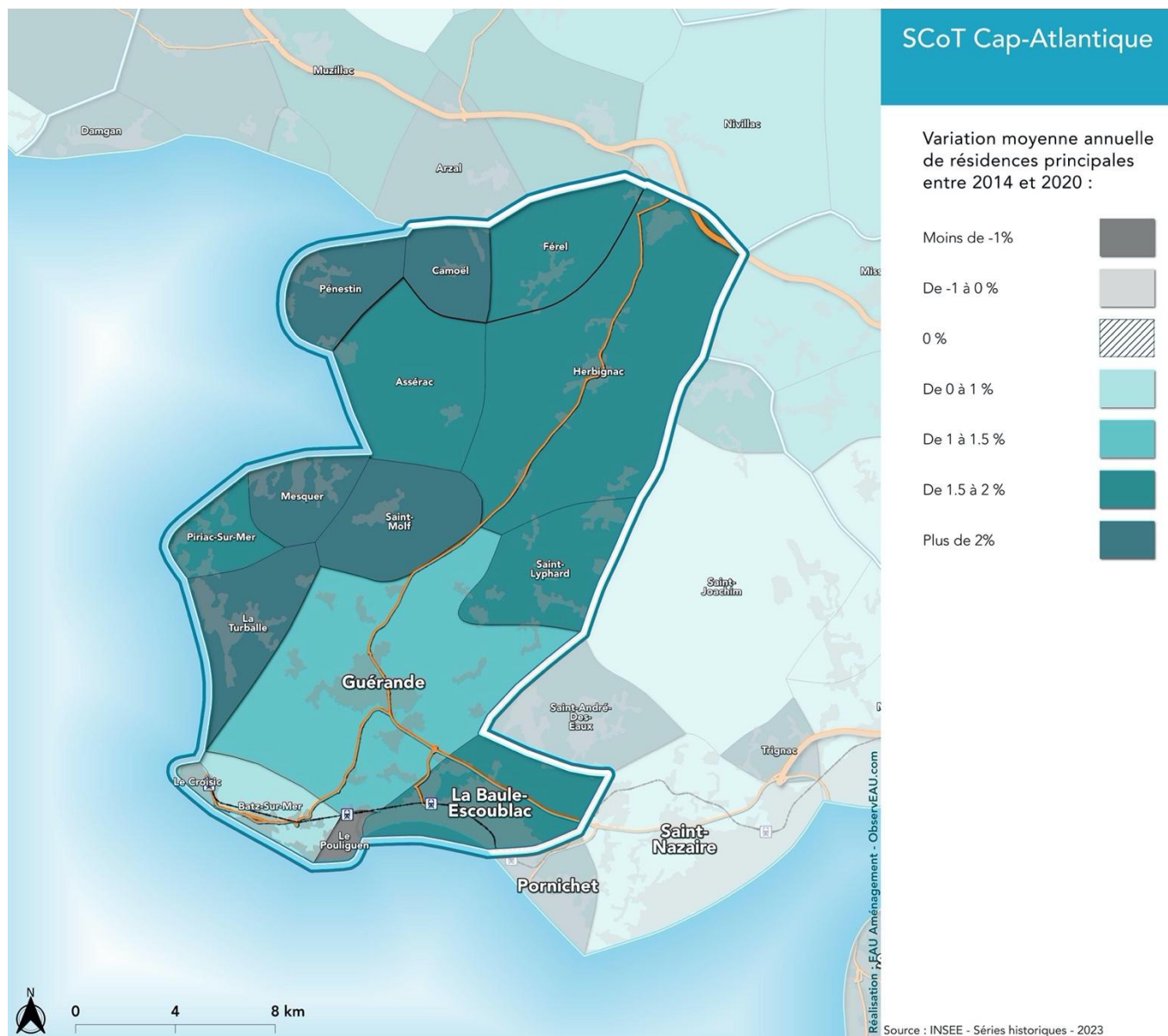
Les logements des communes depuis 1968

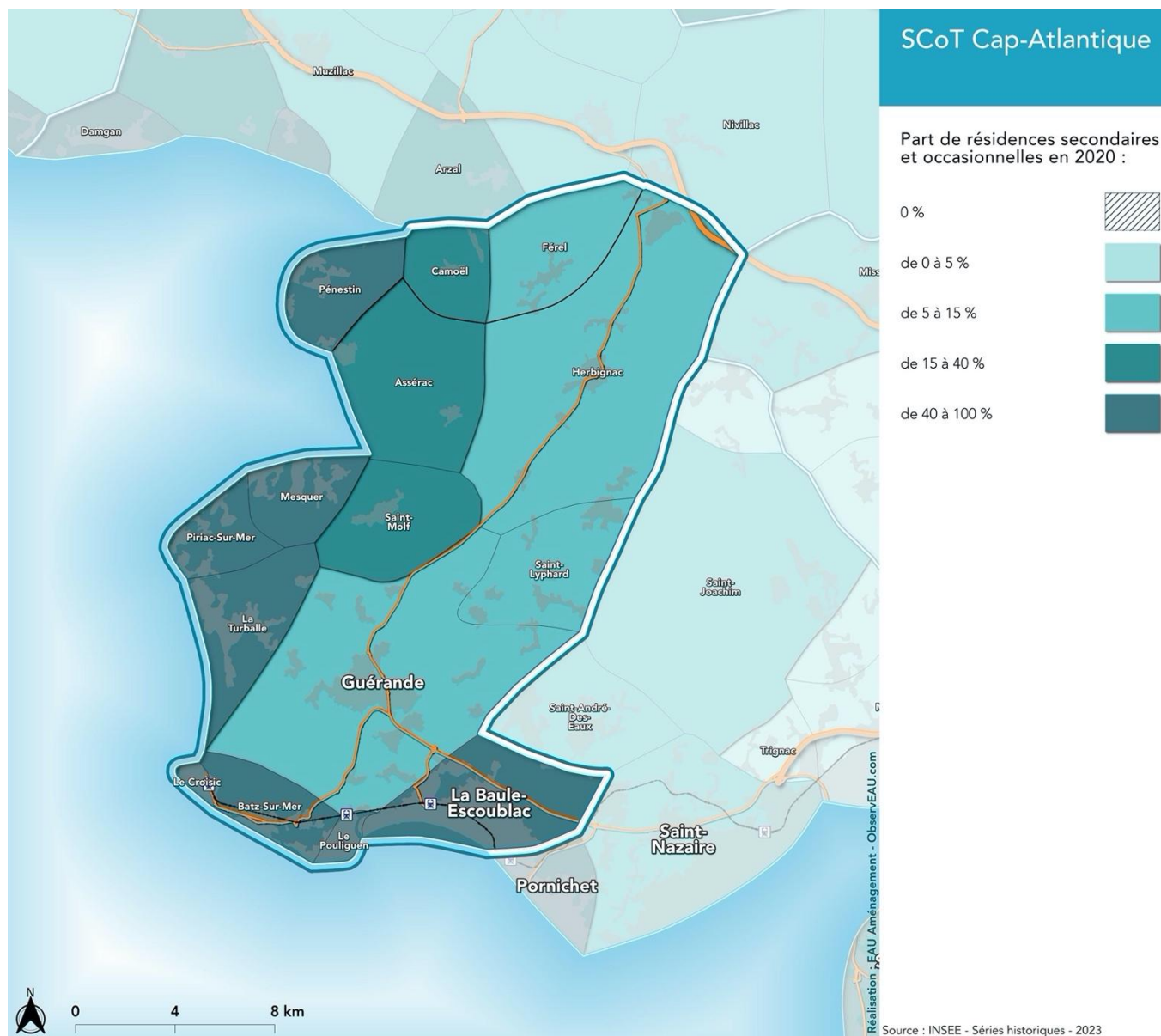
Source : INSEE, 2023 – Traitement Observ'EAU

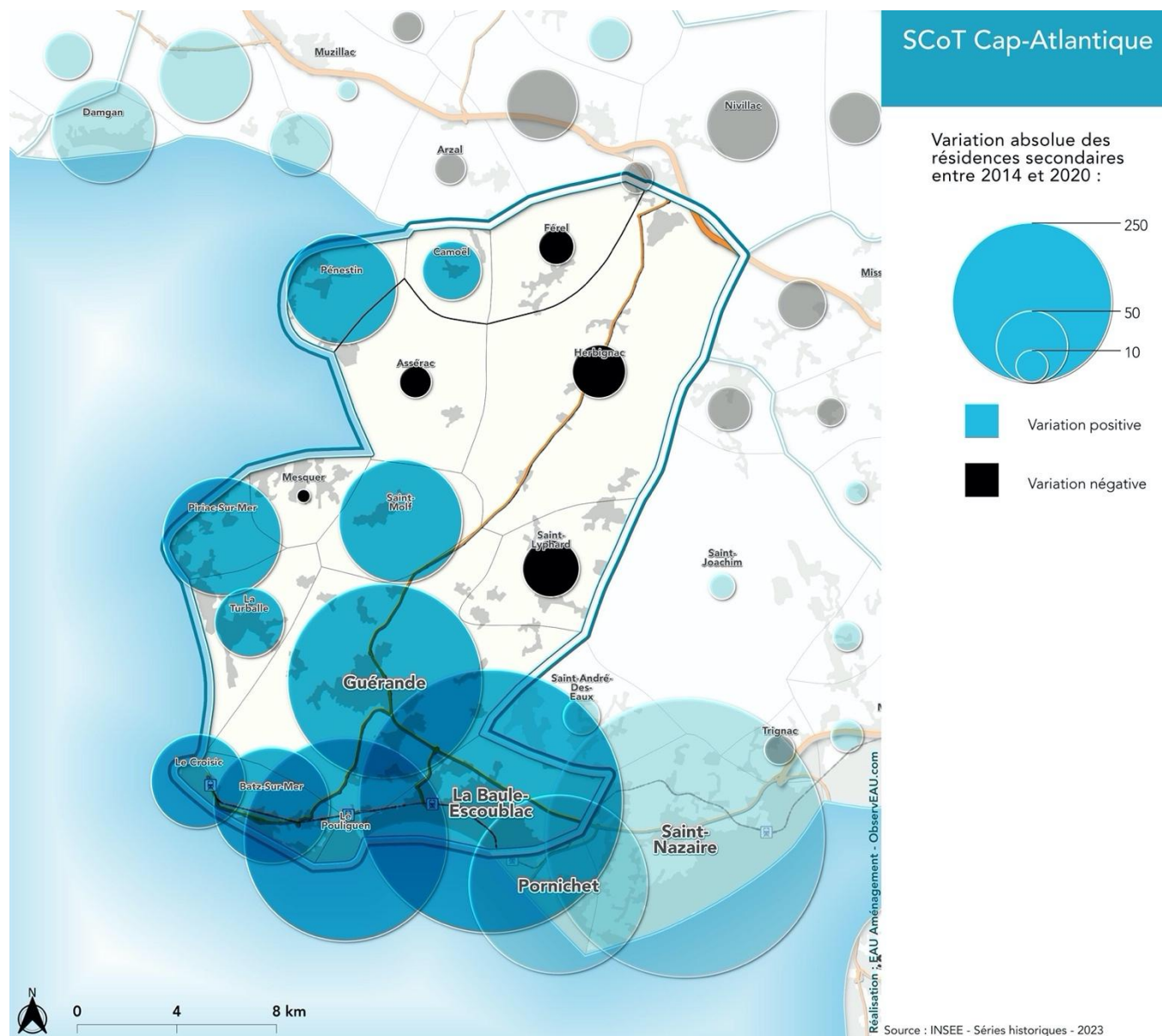
SCoT Cap-Atlantique								
Logements depuis 1968								
	Logements en 1968	Logements en 1975	Logements en 1982	Logements en 1990	Logements en 1999	Logements en 2009	Logements en 2014	Logements en 2020
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	27 366	33 769	40 552	48 996	59 444	69 214	71 679	77 061
La Baule-Escoublac	10 304	13 093	15 221	17 638	19 953	21 631	22 133	23 454
Guérande	2 318	2 852	3 739	5 038	6 471	7 855	8 461	9 592
Herbignac	976	1 202	1 504	1 754	1 936	2 599	2 989	3 332
Saint-Lyphard	559	660	923	1 146	1 357	1 864	2 034	2 218
La Turballe	1 231	1 949	2 336	3 047	4 302	5 017	5 255	5 648
Le Croisic	2 357	2 783	3 139	3 796	4 549	5 406	5 214	5 397
Le Pouliguen	3 417	3 742	4 336	5 298	5 979	6 271	6 337	6 568
Férel	540	662	815	993	1 021	1 508	1 668	1 816
Batz-sur-Mer	1 878	1 933	2 248	2 614	3 277	3 860	3 995	4 142
Saint-Molf	281	367	453	553	710	1 056	1 167	1 521
Piriac-sur-Mer	980	1 201	1 603	1 965	3 498	4 148	3 756	4 042
Mesquer	1 021	1 331	1 669	1 937	2 427	2 686	2 869	3 006
Pénestin	786	1 065	1 479	1 967	2 343	3 128	3 528	3 854
Assérac	499	661	752	870	1 191	1 522	1 484	1 597
Camoël	219	268	335	380	430	660	791	873
SCoT Cap-Atlantique	27 366	33 769	40 552	48 996	59 444	69 214	71 679	77 061

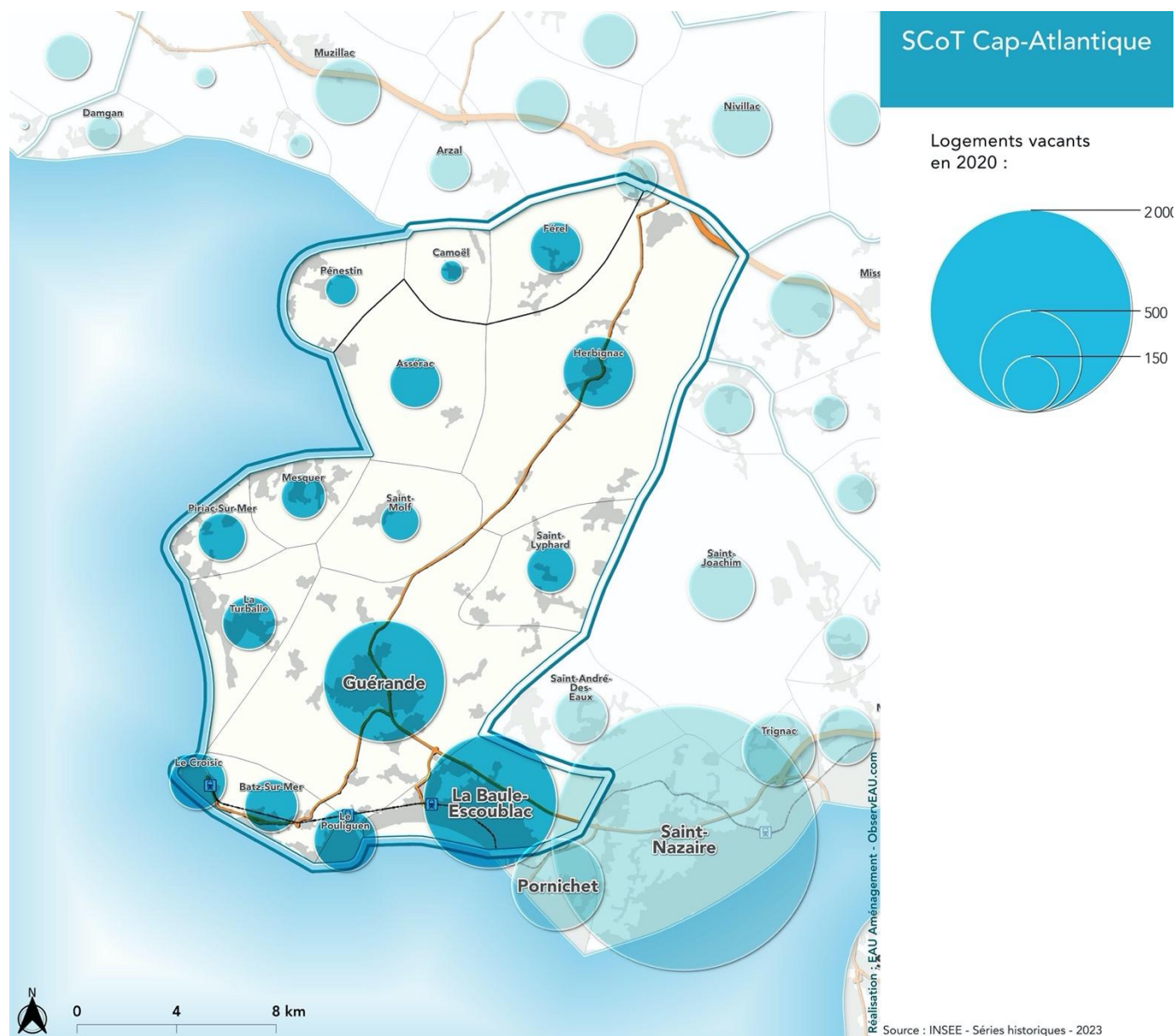


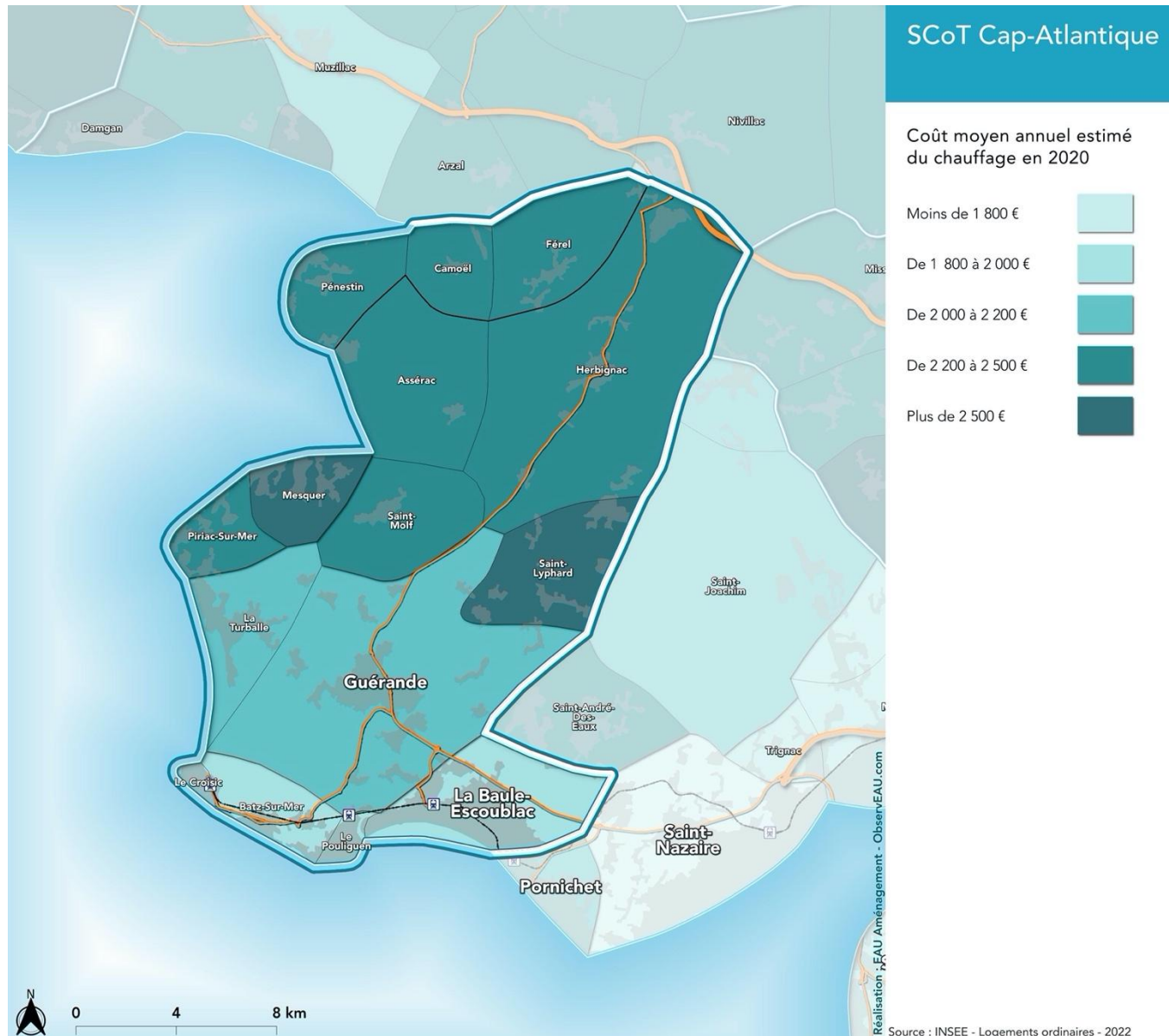


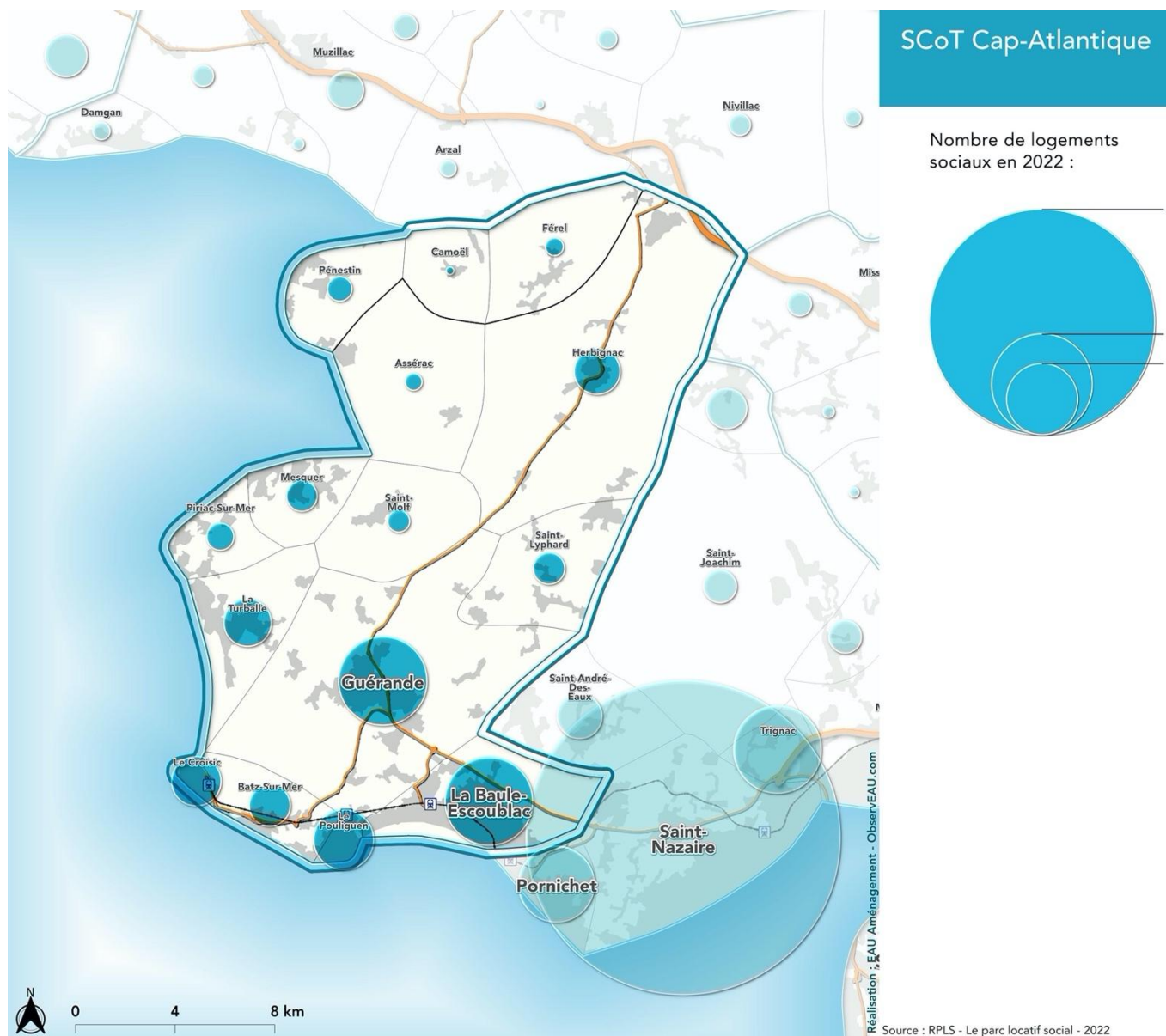


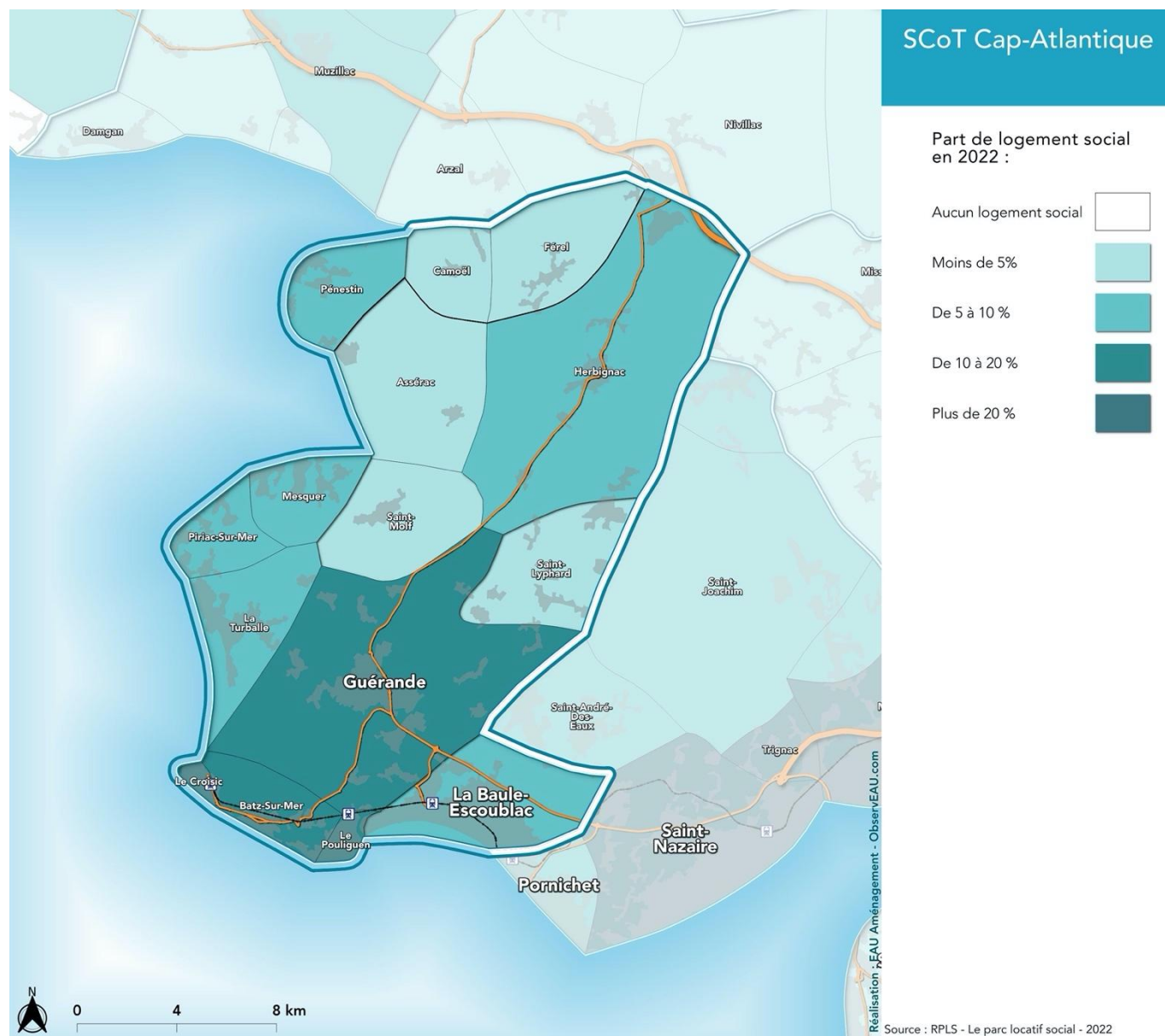


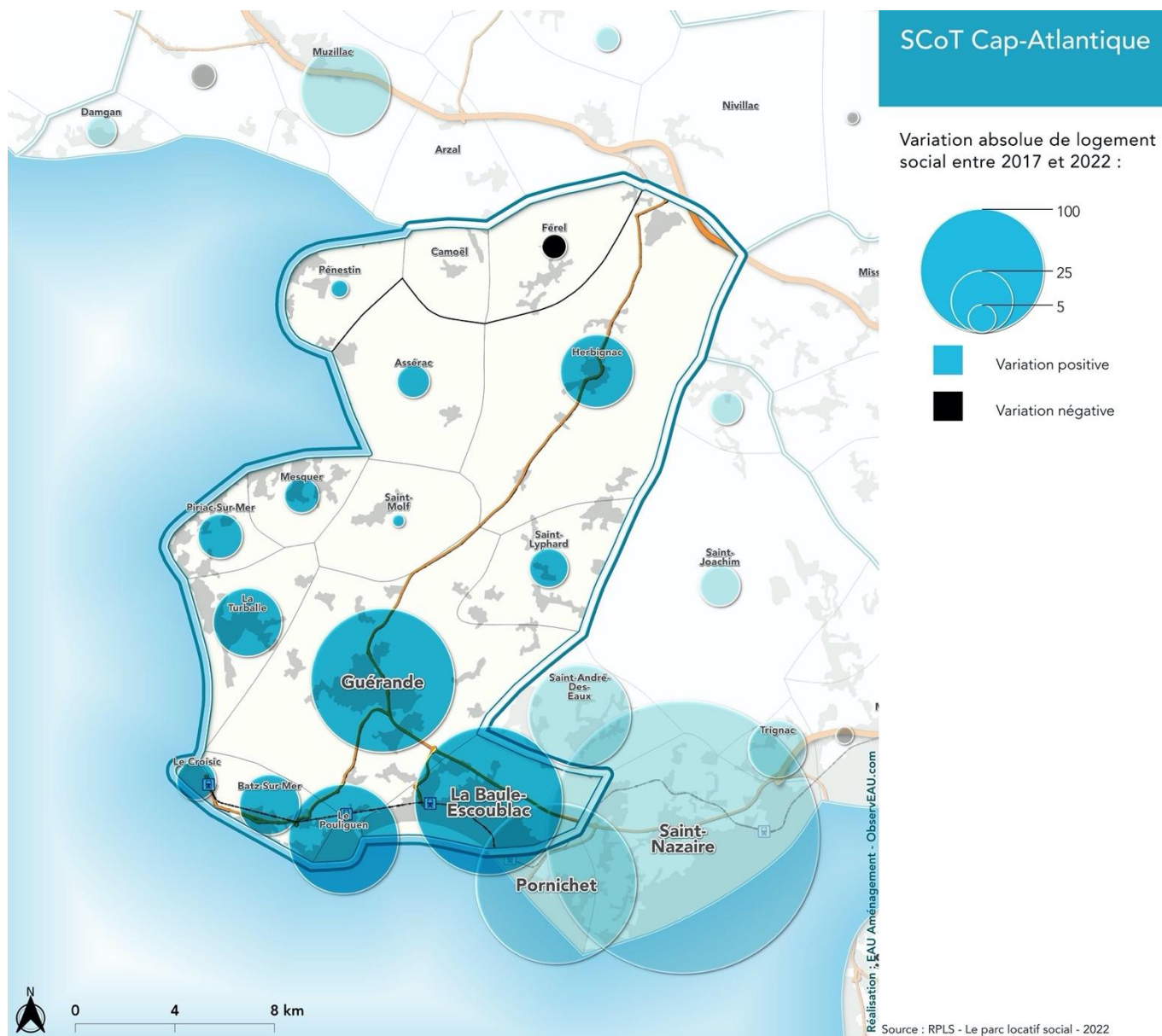












SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le territoire comptait, en 2020, **77 061 logements de tous types**.

La production de logements semble se maintenir sur le long terme, avec un niveau qui joute le millier de logements commencés pour les années 2007, 2012, 2017 et 2020.

Jusqu'ici, le marché immobilier a été dynamique et très tendu, avec un taux de vacance faible.

Cependant, malgré un parc confortable, la précarité énergétique n'est pas absente, ce qui impose une réflexion sur les moyens de l'amélioration de la qualité énergétique des logements.

Le parc social est en constante augmentation, mais l'enjeu de « parcours résidentiel » doit être affirmé si l'on souhaite accueillir des jeunes actifs, avec une réflexion à mener sur les logements adaptés aux revenus modestes et intermédiaires, sur le maintien du parc locatif, sur les logements spécifiques aux jeunes, aux personnes âgées, aux personnes fragiles, etc.

La détermination des objectifs du SCoT, dans ce contexte, pourrait s'appuyer sur une approche globale de l'habitat autour des besoins des ménages (se loger, se déplacer, utiliser des services et équipements) et pas seulement sur une approche quantitative.

Cette perspective demanderait, en outre, une avancée sur le caractère opérationnel de la politique de logement autour d'un schéma foncier, d'un référentiel d'aménagement permettant de concilier nombre de logements à produire, qualité, prix, et consommation d'espace...

Cette dernière pouvant néanmoins constituer à l'avenir un frein à la capacité d'accueil du territoire dans le cadre de la sobriété foncière née des obligations législatives (loi climat et résilience) conjuguée aux lois cadres de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.

L'économie et le commerce

APPROCHE SUPRA-TERRITORIALE

Cap Atlantique : un territoire « en retrait » des fortes dynamiques métropolitaines

En 2020, Cap Atlantique compte :

- **24 070 emplois sur son territoire ;**
- **Pour 27 489 actifs occupés (30 180 actifs si l'on inclut les chômeurs).**

Le territoire a connu une dynamique notable sur la dernière période de recensement 2014-2020, mais qui traduit néanmoins une attractivité plus limitée que sur les territoires voisins :

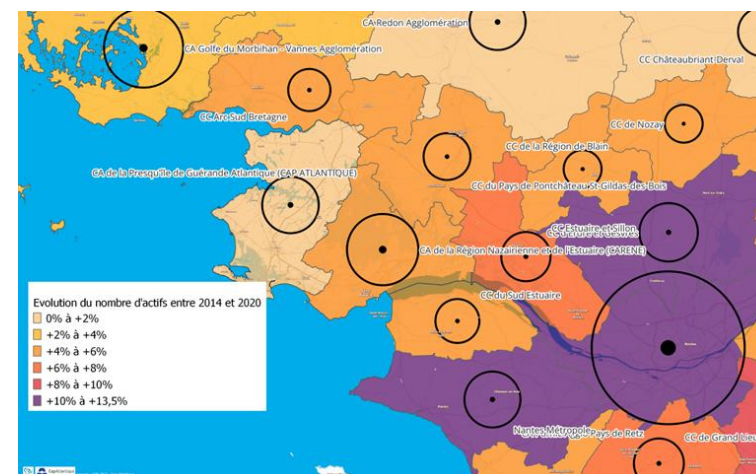
- **+ 333 actifs, soit + 1,1% sur Cap Atlantique contre + 7,9 % à l'échelle de la Loire-Atlantique ;**
- **+ 257 emplois, soit + 1,1% également sur Cap Atlantique, contre + 9,8% à l'échelle de la Loire-Atlantique.**

Les cartographies ci-contre illustrent bien le positionnement « en retrait » de la dynamique économique et des actifs.

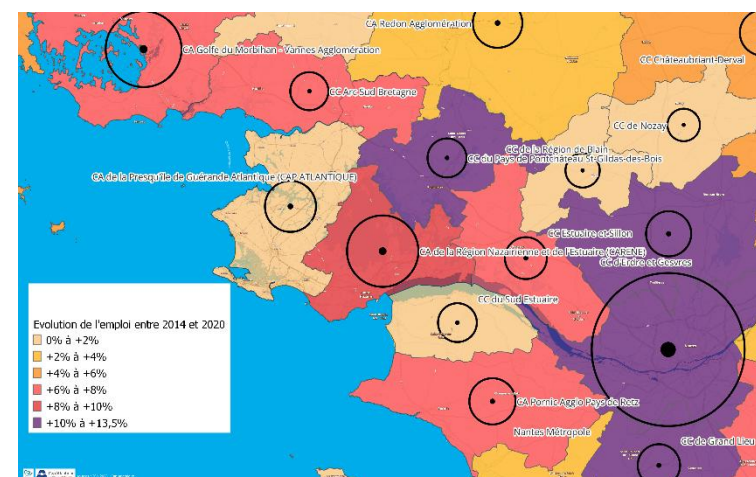
Cette dynamique, par ailleurs, est largement portée à partir de Nantes Métropole (où ces évolutions dépassent + 10 % d'emplois et d'actifs), et quelque peu dégressive à mesure que l'on s'en éloigne.

Le positionnement de Cap Atlantique reste de ce fait un cas particulier au sein de la plupart des territoires littoraux où la dynamique a été bien plus importante.

Nombre et évolutions de l'emploi par EPCI entre 2014 et 2020



Nombre et évolutions des actifs par EPCI entre 2014 et 2020



Source : INSEE 2020 – Réalisation : Métropolis 2020

LES ACTIFS SUR CAP ATLANTIQUE

Une attractivité majeure pour les retraités et les actifs de « l'économie présentielle »

Comme vu précédemment, la population active représente 30 180 habitants en 2020, ce qui constitue 75 % de la population qui est en âge de travailler (ces taux diffèrent peu selon les territoires), mais « seulement » 46 % de la population âgée de plus de 15 ans (42 % de la population totale). Cap Atlantique présente ainsi la plus forte proportion de retraités des EPCI de Loire-Atlantique et du Morbihan dans sa population âgée de plus de 15 ans (ce taux atteint par exemple 54% sur la CARENE, 60 % sur la CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois).

Surtout, le poids des retraités se renforce nettement ces dernières années : il passe de 37,3 % de la population (totale) en 2009 à 42,3 % en 2020. Sur la période 2014-2020, le nombre de retraités sur Cap Atlantique a ainsi augmenté de +15%, contre + 5% sur la CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois ou le périmètre du SCoT Nantes-Saint-Nazaire par exemple.

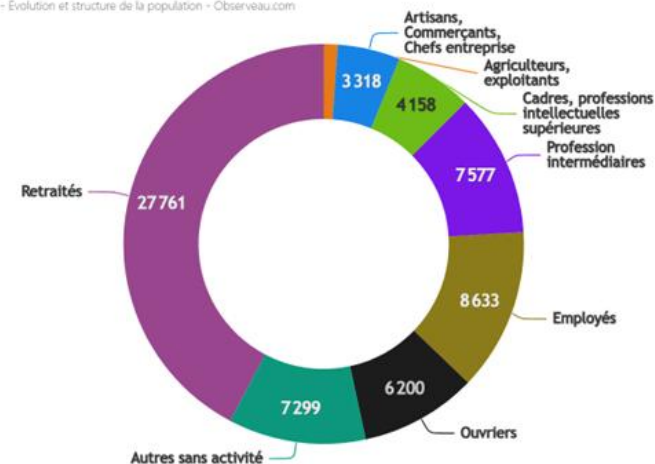
Hors retraités, si l'on considère davantage la population pleinement active (occupés et chômeurs), Cap Atlantique est marquée par la présence des professions intermédiaires (12 % de la population) et des cadres (6 %), sans que cela ne constitue spécialement une différenciation notable par rapport aux territoires voisins.

Ce processus de « métropolisation » des actifs (et de leurs emplois) caractérise l'ensemble des espaces littoraux de Loire-Atlantique et du Morbihan, avec un renforcement de ces catégories socio-professionnelles et, en parallèle, une baisse des ouvriers et employés.

Part de la population âgée de plus de 15 ans sur Cap Atlantique en 2020

Part de la population par CSP en 2020

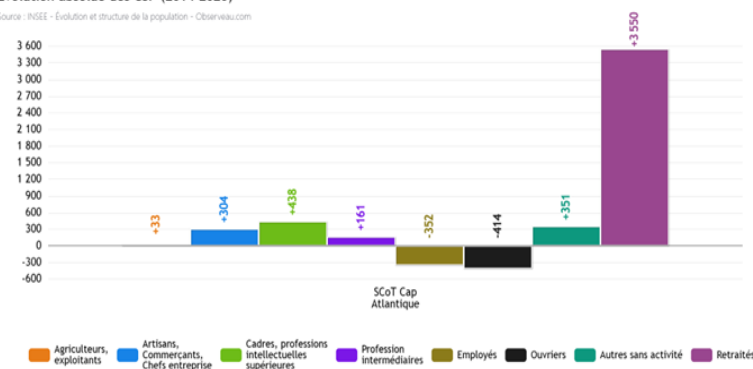
Source : INSEE - Évolution et structure de la population - Observateur.com



Évolution de la population âgée de plus de 15 ans sur Cap Atlantique entre 2014 et 2020

Évolution absolue des CSP (2014-2020)

Source : INSEE - Évolution et structure de la population - Observateur.com



Un niveau de chômage en baisse, mais qui reste comparativement haut

Selon France Travail (ex-Pôle emploi), le taux de chômage sur la zone d'emploi de Saint-Nazaire est de 5,8 % au 2e trimestre 2023, un taux supérieur aux moyennes départementale (5,4 %) et régionale (5,6 %).

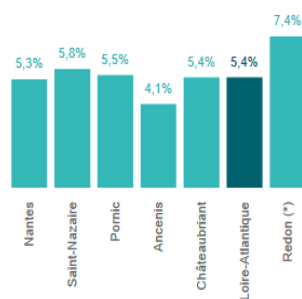
Au sens du recensement, le taux de chômage des actifs de 15 à 64 ans est situé à 10,8 %.

Celui-ci, malgré un tassement réel depuis 2014, frappe majoritairement les jeunes de 15 à 24 ans (21,2%) puis les « seniors » de 55 à 64 ans (11,2%).

Les catégories socio-professionnelles les moins diplômées sont celles qui sont les plus impactées par le chômage, sur Cap Atlantique comme globalement sur le territoire national.

Taux de chômage au 2^e trimestre 2023 de France Travail sur Cap Atlantique - Source : Pôle Emploi

TAUX DE CHÔMAGE PAR ZONE D'EMPLOI - 2T 2023



ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE PAR ZONE D'EMPLOI

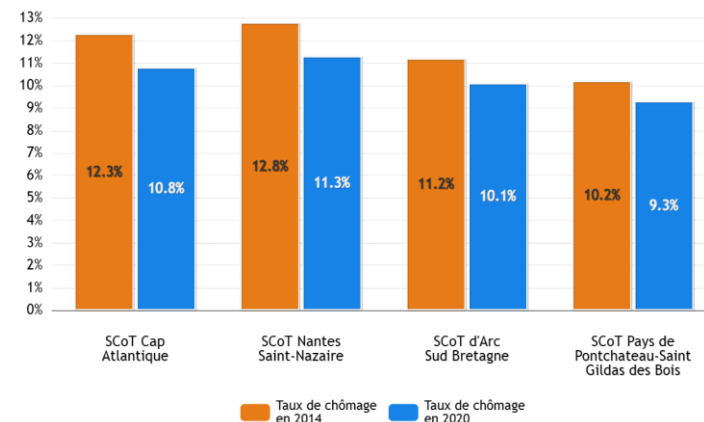
	2T 2022	1T 2023	2T 2023	Variation trimestrielle	Variation annuelle
Nantes	5,7%	5,3%	5,3%	0 point	-0,4 point
Saint-Nazaire	6,3%	5,8%	5,8%	0 point	-0,5 point
Pornic	5,8%	5,5%	5,5%	0 point	-0,3 point
Ancenis	4,3%	4,0%	4,1%	0,1 point	-0,2 point
Châteaubriant	5,6%	5,3%	5,4%	0,1 point	-0,2 point
Redon (*)	7,6%	7,2%	7,4%	0,2 point	-0,2 point
Loire-Atlantique	5,7%	5,4%	5,4%	0 point	-0,3 point

Source INSEE, traitement Pôle emploi

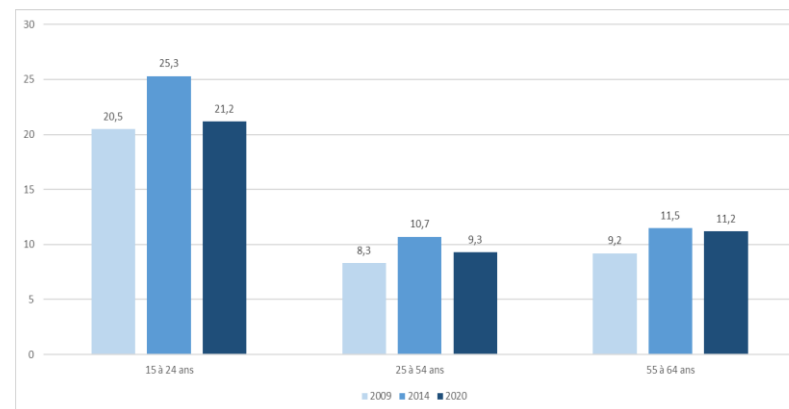
Taux de chômage au sens du recensement sur Cap Atlantique, par tranches d'âges - Source : INSEE 2020

Taux de chômage en 2014 et 2020

Source : INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



Taux de chômage au sens du recensement sur Cap Atlantique, par tranches d'âges - Source : INSEE 2020



LES EMPLOIS SUR CAP ATLANTIQUE

Une relative stagnation du nombre d'emplois

Cap Atlantique comptait 24 019 emplois en 2020, avec une très légère diminution des emplois depuis 2009 et 2014.

Clairement, la dynamique 1999/2009 a été brisée par la crise de 2008, et le territoire n'a pu reprendre sa forte progression antérieure.

Avec 8 284 emplois, **Guérande constitue le premier pôle d'emploi local, suivi de La Baule-Escoublac (5 778).**

Herbignac (2 386 emplois), Le Pouliguen (1250), La Turballe (1 235) et Le Croisic (1 199) constituent des pôles relais.

Les autres communes présentent entre 700 et 100 emplois environ.

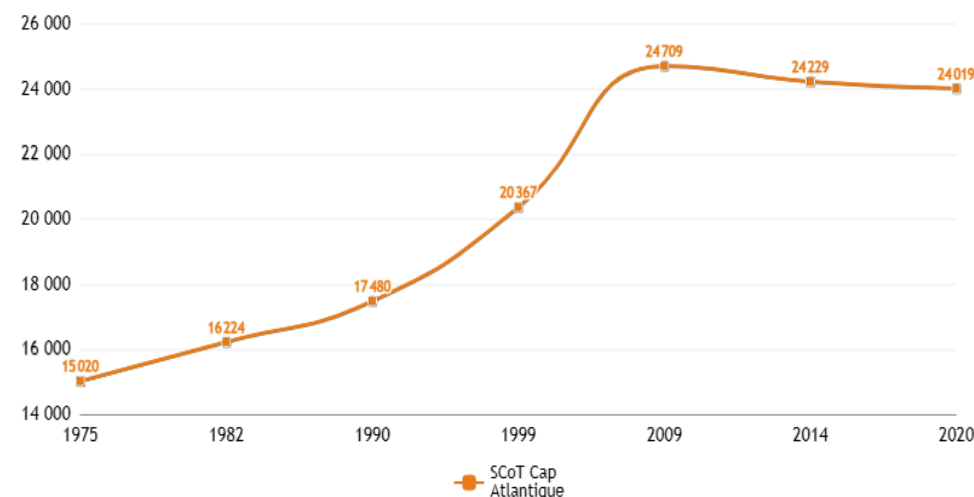
Depuis 2014, la dynamique de création d'emplois s'est fortement portée sur Guérande (+ 671 emplois).

Mais le nombre d'emploi a plutôt diminué sur les autres pôles, notamment de façon assez significative sur :

- La Turballe (+ 214) ;
- La Baule-Escoublac (- 160) ;
- Ou Le Pouliguen (- 131).

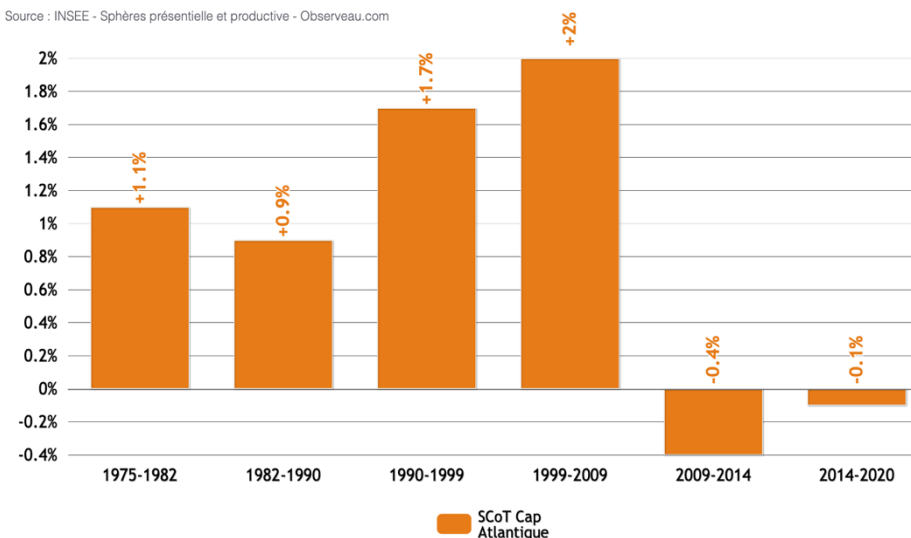
Emplois depuis 1975

Source : INSEE - Sphères présentielle et productive - Observateur.com



Évolution moyenne annuelle de l'emploi depuis 1975

Source : INSEE - Sphères présentielle et productive - Observateur.com



Un renforcement de l'économie de services face à une baisse notable du secteur de la construction

En 2020, les emplois du secteur commercial, de services et transports constitue le premier poste d'activité territorial avec 47 % des emplois, l'une des plus fortes proportions au regard des territoires voisins (41 % par exemple sur la CARENE).

Depuis 2014, le nombre d'emplois dans ce secteur a augmenté de 535 unités, soit + 0,8 % (une baisse comparativement mesurée : ce taux d'évolution atteignant 2,2 % par exemple sur la CC Arc Sud Bretagne).

Le second poste d'emplois est constitué des administrations publiques, santé, action sociale et enseignement avec 7 150 emplois.

Le secteur a perdu près de 400 emplois depuis 2014, alors qu'il a considérablement augmenté dans les territoires voisins (+ 6 % environ sur la CARENE et la CC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas-les-Bois par exemple).

De même, le secteur de la construction a connu une chute de 16% de l'emploi sur Cap Atlantique (-418 emplois) alors que le secteur a connu une dynamique positive sur les territoires limitrophes. Il représente 9% des emplois totaux, soit 2 206 emplois.

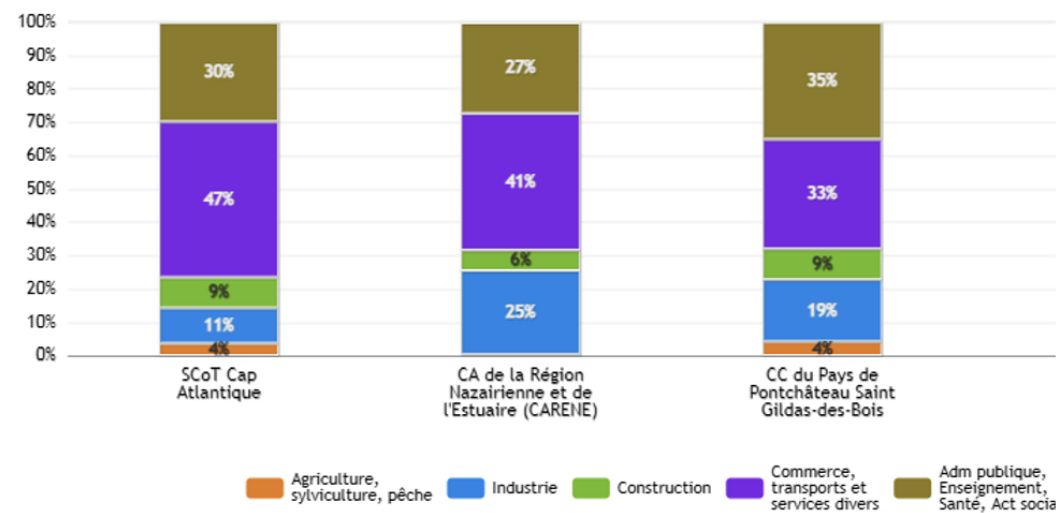
Par ailleurs, bien que le secteur industriel ait connu une hausse de l'emploi notable (+ 4 % sur Cap Atlantique), celui-ci ne représente que 11 % de l'emploi local, ce qui représente une certaine spécificité de Cap Atlantique dans un bassin industriel marqué (25 % d'emplois industriels sur la CARENE, 19 % sur la CC du Pays de Pontchâteau Saint Gildas-les-Bois par exemple) et dynamique.

Enfin, malgré des difficultés nationales, le secteur agricole et de la pêche a « mieux résisté » sur Cap Atlantique avec une baisse de « seulement » - 4 % (-40 emplois) contre - 12 à - 23 % sur les territoires voisins.

Ce secteur ne représente malgré tout que 4 % des emplois locaux (888 emplois).

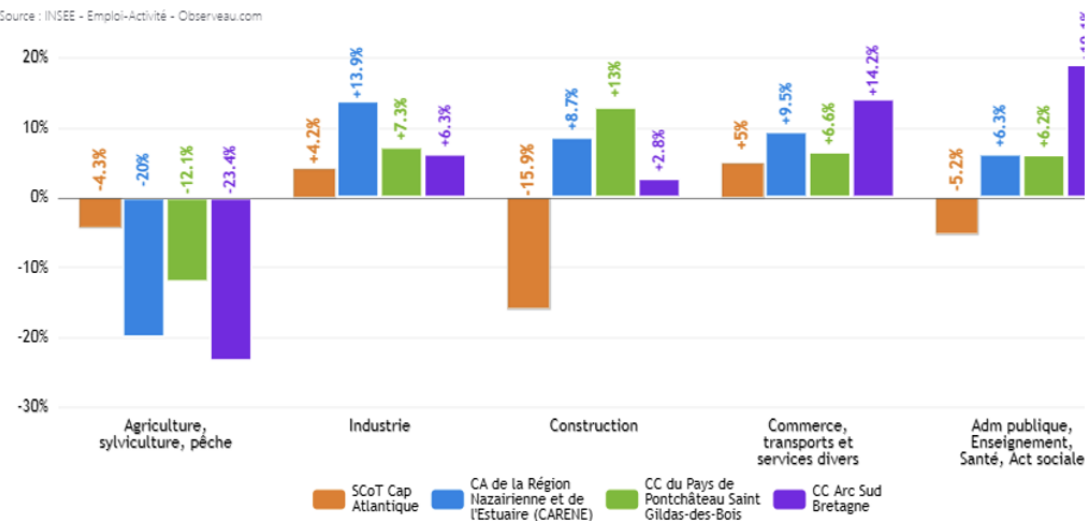
Part d'emplois par grands secteurs économiques en 2020

Source : INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



Évolution relative des emplois par grands secteurs économiques (2014-2020)

Source : INSEE - Emploi-Activité - Observateur.com



LE TISSU D'ETABLISSEMENTS ECONOMIQUES

Une forte représentation des TPE

Comme évoqué précédemment (et sur le graphique ci-contre) les deux secteurs clés de l'écosystème de Cap Atlantique, en termes d'emplois, reposent sur les activités présentes du « commerce/transport/services » (46,7 % du total) et de « l'administration publique / enseignement / santé / action sociale » (29,8 % du total).

Les tableaux correspondants démontrent le poids et le nombre des établissements dans le secteur « commerce / transports /services divers » qui comptent, fin 2021, 2 402 unités (soit près de 70 % du total des établissements recensés sur Cap Atlantique) et avec un nombre très important d'entreprises de 0 à 10 salariés dans ce secteur (2 198 entreprises).

En agrégé, tous secteurs d'activités confondus, les « 0 salariés » représentent 14,5 % du total des établissements territoriaux, les « 1 à 9 salariés » 73,6 % du même total, les « 10 à 19 salariés » 6,9 % du total, les « 20 à 49 salariés » 3,1 % et les « 50 salariés et plus » seulement 1,9 % du total des établissements déclarés.

Les poids économiques, en emplois et établissements de La Baule-Escoublac et Guérande se lisent clairement sur les cartes ci-après.

Les plus grands employeurs locaux sont des administrations publiques (communauté d'agglomération, communes), des activités de la santé (hôpital intercommunal de la presqu'île de Guérande, EPHAD, APEI, ...), des hypermarchés (E. Leclerc de Guérande et Super U de La Turballe notamment) et quelques industries (AGIS, à Herbignac – industrie alimentaire, Chatal – usinage - à Herbignac également).

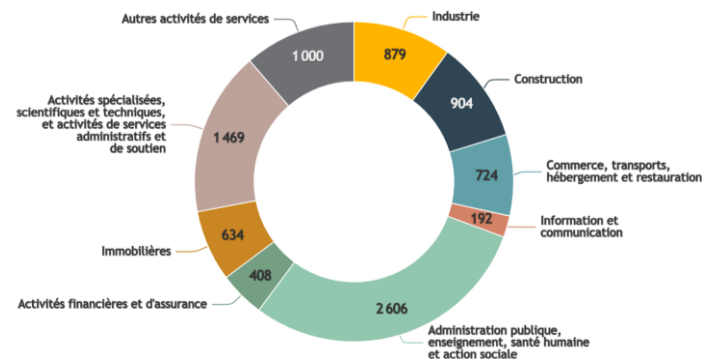
Répartition des établissements par nombre de salariés en 2021

Source : Flores - Caractéristiques des établissements - Observateur.com

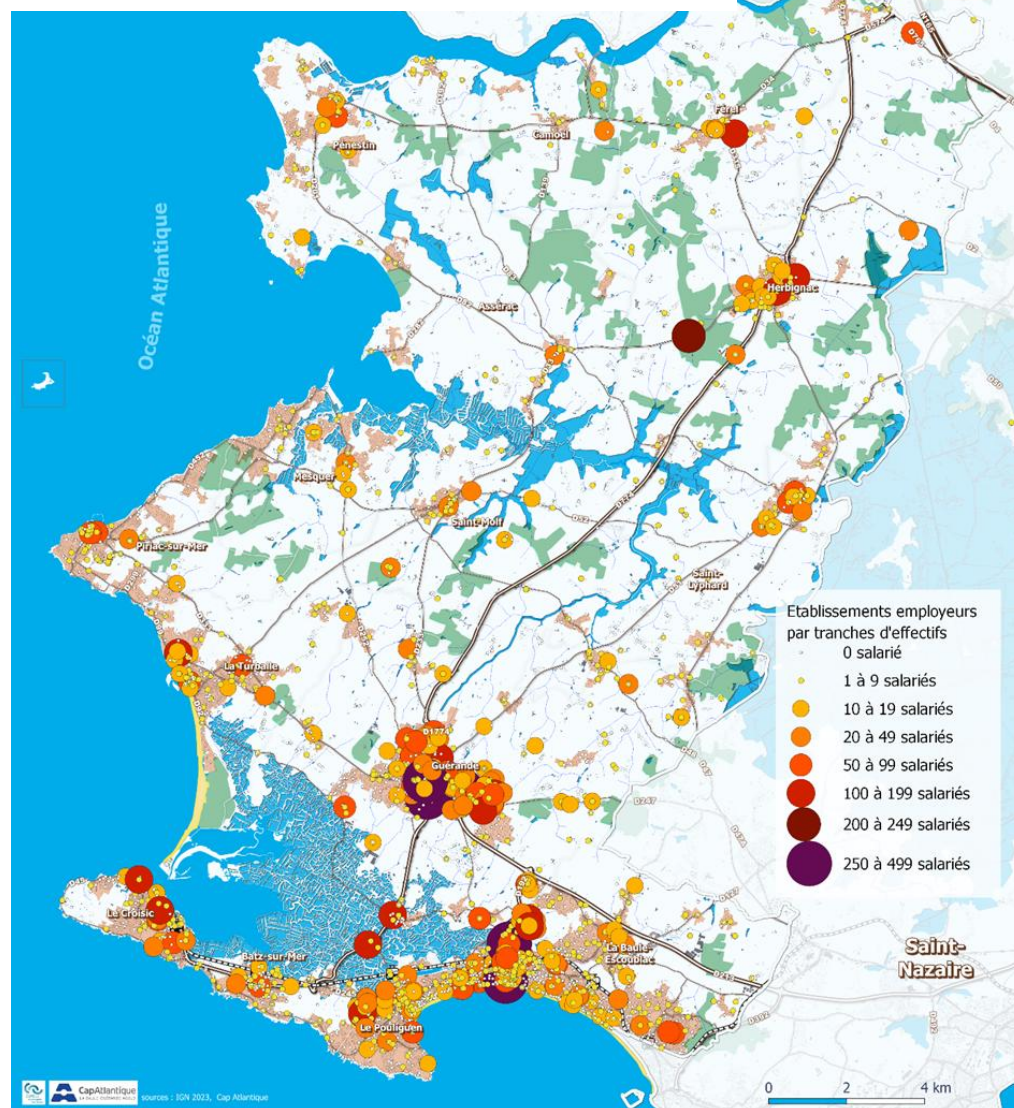


Répartition des établissements sur Cap Atlantique par secteurs d'activités

Source : SIRENE - Créations d'entreprises et d'établissements stocks d'unités légales et d'établissements - Observateur.com

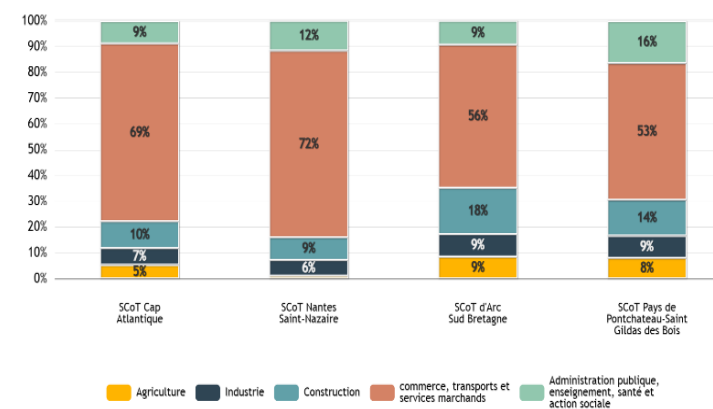


Localisation des établissements par tranches d'effectifs
Source : SIRENE 2023 - Réalisation : Métropolis - 2023



Taux d'établissement par NAF en 2021

Source : Flores - Caractéristiques des établissements - Observatoire.com



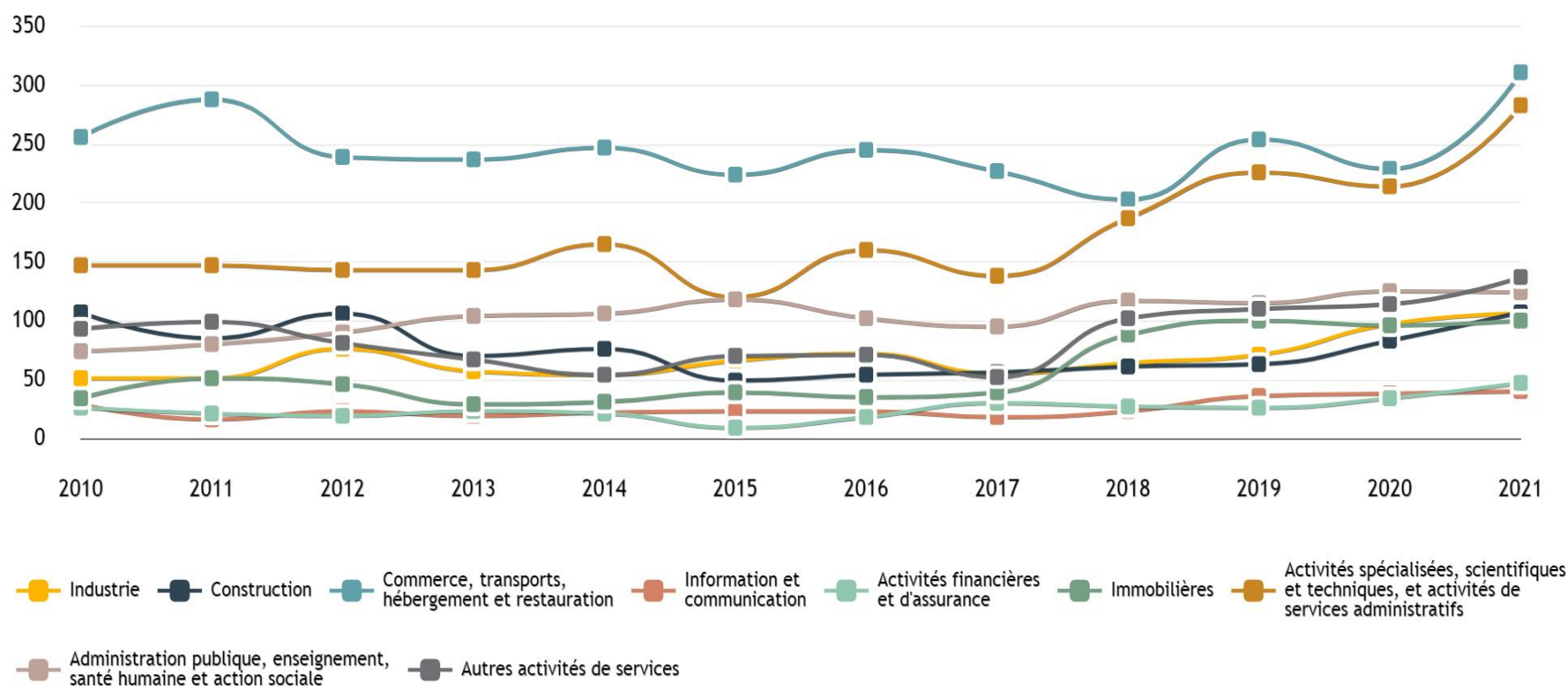
Une croissance constante de la création d'établissements de services aux entreprises

En termes de création d'entreprises, en 2022, Cap Atlantique se singularise par un nombre d'entreprises individuelles de grande ampleur (66,6 % du total des créations).

Ces entreprises individuelles présentent une orientation préférentielle dans les secteurs traditionnels du « commerce, transports, hébergement et restauration » (19,3 %) et, de façon plus originale et porteuse, vers de nouveaux métiers et activités, dans le secteur des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » (22,6 % du total des créations).

Création d'établissement par typologie depuis 2011

Source : SIRENE - Créations d'entreprises et d'établissements stocks d'unités légales et d'établissements - Observateur.com



Si le nombre de créations d'entreprises est bien sûr plus important dans les pôles majeurs locaux que dans les communes rurales, notons que, en dynamique au regard de l'existant, les communes du Nord-Est du territoire, autour d'Herbignac présentent des taux de créations de nouvelles entreprises plus importants que les communes littorales.

LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Cap Atlantique compte, en 2022, 22 parcs d'activités économiques pour un total de 315 hectares, dont :

- 14 parcs communautaires, pour une surface totale de 226 ha,
- 8 parcs non communautaire, pour une surface totale de 89,3 ha.

Ces espaces d'accueil économique s'avèrent stratégiques car, en ordre de grandeur, 1 entreprise et 1 emploi sur deux sont localisés en Parc d'Activité économique : 1 224 entreprises et 6 784 emplois salariés (source : Cap Atlantique Agglo).

Or, une réelle rareté du foncier est constatée, puisqu'il subsiste, en espaces commercialisables sur l'agglomération de Cap Atlantique, 2,2 ha de disponibles, dont 1,7 ha sont réservés (2022). En outre, l'inventaire de la vacance de locaux en parcs d'activités réalisé en 2023 montre la rareté de cette vacance. Cet inventaire effectué sur les 22 sites économiques du territoire (regroupant au total 1 338 locaux professionnels) aboutit en effet à 2 locaux vacants portant le taux de vacance de 0,04% à l'échelle des sites, selon les critères définis par la Loi*.

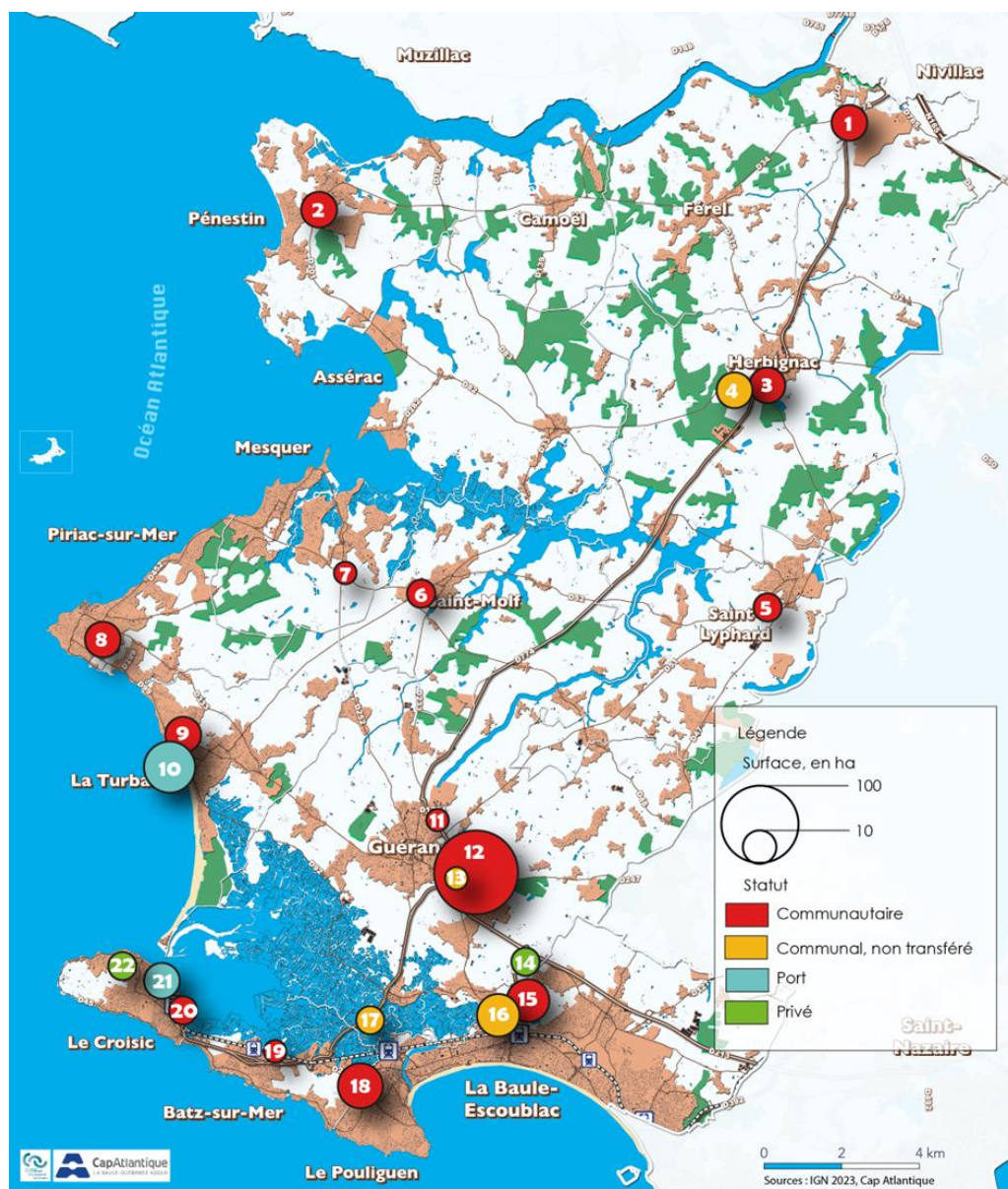
** Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières, qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises, prévue à l'article 1447 du Code Général des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

Les 3 pages suivantes présentent :

- Le tableau listant les parcs d'activité économiques du territoire et leur surface actuelle respective (2022),
- La cartographie localisant ces parcs d'activités,
- Le tableau recensant en 2023 la vacance de locaux en parcs d'activités.

Identifiant	Commune	Nom	Statut	Vocation économique	Surface, en hectares
1	FEREL / HERBIGNAC	LE POTEAU	Communautaire	Artisanale, logistique, transport, commerce de gros	9,30
2	PENESTIN	LE CLOSO	Communautaire	Artisanale, logistique, transport, commerce de gros, commerce de détail	8,93
3	HERBIGNAC	LE PRE GOVELIN	Communautaire	Industrielle, artisanale	10,28
4	HERBIGNAC	LE CLOS DU POIVRE	Communal non transféré	Industrielle, artisanale, commerce de détail	10,94
5	SAINT-LYPHARD	GRAND CRELIN	Communautaire	Artisanale	5,33
6	SAINT-MOLF	LE MES	Communautaire	Industrielle, artisanale, logistique, transport, commerce de gros, tertiaire, commerce de détail	5,93
7	MESQUER	KERGOULINET	Communautaire	Artisanale, commerce de détail	3,34
8	PIRIAC-SUR-MER	LE PLADREAU	Communautaire	Industrielle, artisanale, tertiaire	12,42
9	LA TURBALLE	LA MARJOLAINE	Communautaire	Industrielle, artisanale, logistique, commerce de gros, commerce de détail	7,34
10	LA TURBALLE	PORT DE LA TURBALLE	Port	Portuaire	32,97
11	GUERANDE	BREHADOUR	Communautaire	Tertiaire	3,61
12	GUERANDE	VILLEJAMES	Communautaire	Industrielle, artisanale, logistique, commerce de gros, commerce de détail	108,10
13	GUERANDE	KERBINIOU	Communal non transféré	Tertiaire	4,34
14	GUERANDE	KERQUESSAUD	Privé	Tertiaire	6,01
15	LA BAULE	BESLON	Communautaire	Industrielle, artisanale, logistique, commerce de gros, commerce de détail	17,57
16	GUERANDE / LE BAULE	LES SALINES	Communal non transféré	Tertiaire, commerce de détail	13,26
17	GUERANDE	LENIPHHEN	Communal non transféré	Industrielle, artisanale, commerce de détail	5,89
18	BATZ-SUR-MER / LE POULIGUEN	LE POUILL'GO	Communautaire	Industrielle, artisanale, tertiaire, commerce de détail	22,66
19	BATZ-SUR-MER	PRAD VELIN	Communautaire	Industrielle, artisanale, commerce de détail	4,22
20	LE CROISIC	PRES DU PAS	Communautaire	Industrielle, artisanale	7,22
21	LE CROISIC	PORT DU CROISIC	Port	Portuaire	9,68
22	LE CROISIC	FERME MARINE	Privé	/	6,27

Tableau des Parcs
d'Activités Économiques
du territoire du SCoT
Source : données Cap
Atlantique
Réalisation : Métropolis -
2023



Zones d'Activités Economiques sur Cap Atlantique
 Source : données Cap Atlantique
 Réalisation : Métropolis - 2023

Données	VACANCE LOI ZAN (unités foncières non utilisées 2ans + /Unités foncières)	Nbre unités foncières	Locaux vacants constatés plus de 2 ans*
Beslon	0,00 %	99	
Bréhadour	0,00 %	7	
Closo	0,00 %	34	
Crelin	0,00 %	18	
Kergoulinet	0,00 %	15	
Marjolaine	0,00 %	50	
Mès	0,00 %	15	
Pladreau	0,00 %	71	
Poteau	0,00 %	20	
Poull'go	0,99 %	101	1
Prad Velin	0,00 %	49	
Pré du Pas	3,33 %	30	1
Pré Gouvelin	0,00 %	25	
Villejames	0,00 %	222	
Kerquessaud	0,00 %	1	
Léniphen	0,00 %	17	
Les Salines	0,00 %	29	
Kerbinou	0,00 %	15	
Clos du Poivre	0,00 %	2	
Port du Croisic	0,00 %	6	
Port de La Turballe		0	
La Ferme Marine	0,00 %	2	

Inventaire des locaux vacants au sein des parc d'activités économiques du territoire du SCoT

Source : données Cap Atlantique

Réalisation : EAU - 2024

LE SCHEMA D'ACCUEIL DES ENTREPRISES (SAE) 2024-2030 MIS EN PLACE PAR CAP ATLANTIQUE LA BAULE GUERANDE AGGLOMERATION

Fort des différents constats réalisés, notamment de la rareté du foncier, il est important de redonner au territoire des capacités d'accueil économique respectueuse de la sobriété foncière et de dynamiser ses écosystèmes d'entreprises ainsi que l'emploi et la formation.

Le nouveau SAE pose ainsi les nouveaux principes d'intervention de l'agglomération en faveur du développement économique en fonction des priorités suivantes :

Principe n° 1 « Optimiser la capacité d'accueil existante »

- Maintenir les périmètres et optimiser l'usage des parcs existants par une stratégie de restructuration si nécessaire et d'accompagnement des projets de densification de l'immobilier d'entreprise
- Réserver les parcs d'activités aux activités économiques qui ne peuvent s'implanter dans le tissu urbain diffus ;
- Repositionner les réserves de capacité d'accueil économique sur la dorsale économique « La Baule, Guérande et Herbignac », à proximité des pôles de vie, de logement et des axes de circulation, les dédiés aux filières stratégiques et aux entreprises de production et de transformation ;

Principe n° 2 « Maîtriser durablement le foncier économique »,

- Contrôler le foncier économique disponible pour en pérenniser la vocation économique,

- Le mettre à disposition des entreprises et des projets par bail à construction ;

Principe n° 3 « Sélectionner et Dynamiser les activités économiques accueillies sur le territoire »

- Privilégier l'innovation, les filières locales (BTP, nautisme, EMR, agro- alimentaire...), l'emploi local pour tous et la complémentarité avec le projet de territoire au travers de critères de commercialisation ou de mise à disposition plus sélectifs
- Accompagner les dynamiques collectives et l'événementiel économique pour soutenir les entreprises locales dans leur développement

L'AGRICULTURE ET LA MER : DES PILIERS DE L'ECOSYSTEME LOCAL

Des activités économiques traditionnelles et « identitaires » sont ancrées sur le territoire de Cap Atlantique et constituent son ADN et son référentiel économique : la pêche, la conchyliculture, la saliculture, l'agriculture l'élevage et maraîchage, ... avec une grande diversité de productions.

La Turballe et le Croisic sont les 2 premiers ports de pêche de Loire-Atlantique avec, en 2020, 7 500 tonnes de production hors pêche à pied professionnelles (moules, coques, huitres, palourde, ...) recensées.

Cap Atlantique recense également 290 producteurs de sels (essentiellement autour de Guérande, Batz-sur-Mer et le Croisic) et 205 exploitations agricoles (hors saliculture), 175 établissements employeurs et 590 salariés (sources : Chambre d'Agriculture 44/2020).

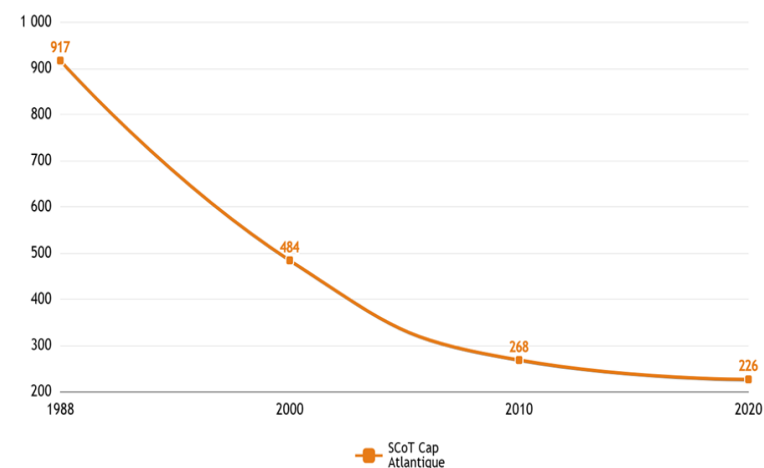
Enfin, 16 300 hectares sont exploités sur le territoire de Cap Atlantique et 1100 hectares entretenus.

Les graphiques ci-contre démontrent par ailleurs, structurellement (malgré une légère reprise sur la dernière décennie), une baisse notable de la surface agricole utile, d'une part, et du nombre d'exploitations agricoles, d'autre part.

Les exploitations agricoles sont essentiellement des exploitations de polyculture et polyélevage (bovins lait notamment), avec une plus forte représentation des activités d'élevage sur la partie Nord. De fait, les prairies sont largement représentées dans le paysage agricole local (avec environ 7% de surfaces en cultures biologiques), suivi par les cultures de maïs (grain et ensilage).

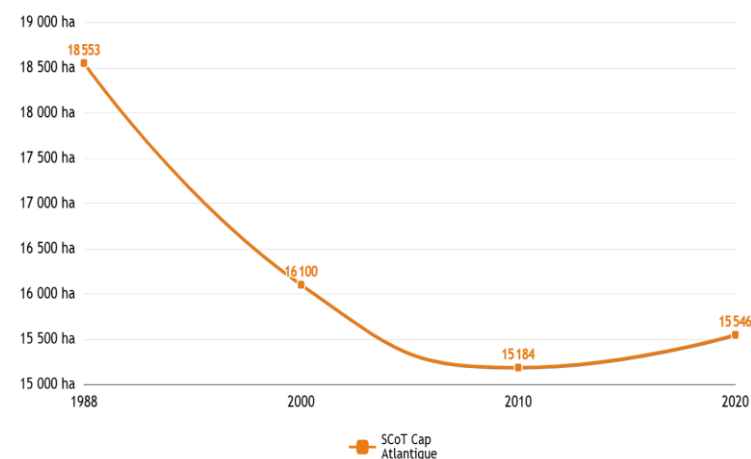
Nombre d'exploitation agricole depuis 1982

Source : AGRESTE - Recensement agricole - Observateur.com



Superficie agricole utilisée depuis 1982

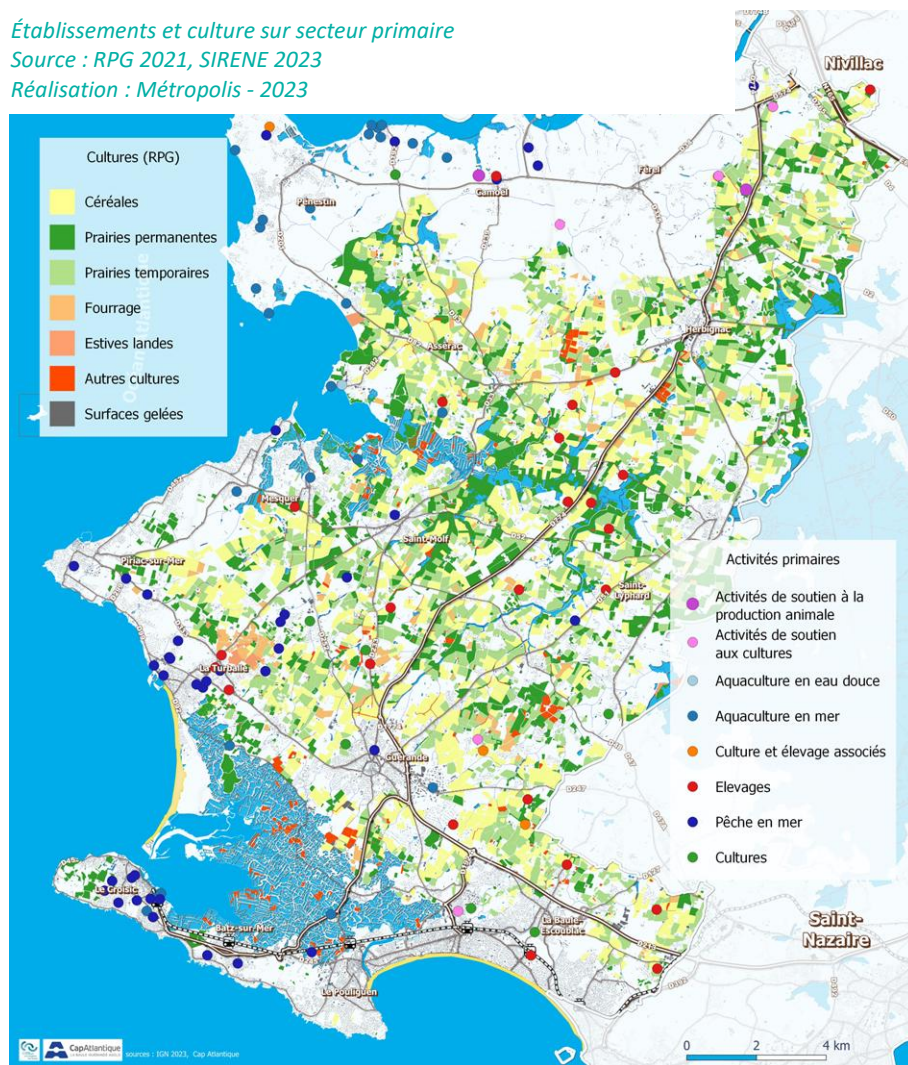
Source : AGRESTE - Recensement agricole - Observateur.com



Établissements et culture sur secteur primaire

Source : RPG 2021, SIRENE 2023

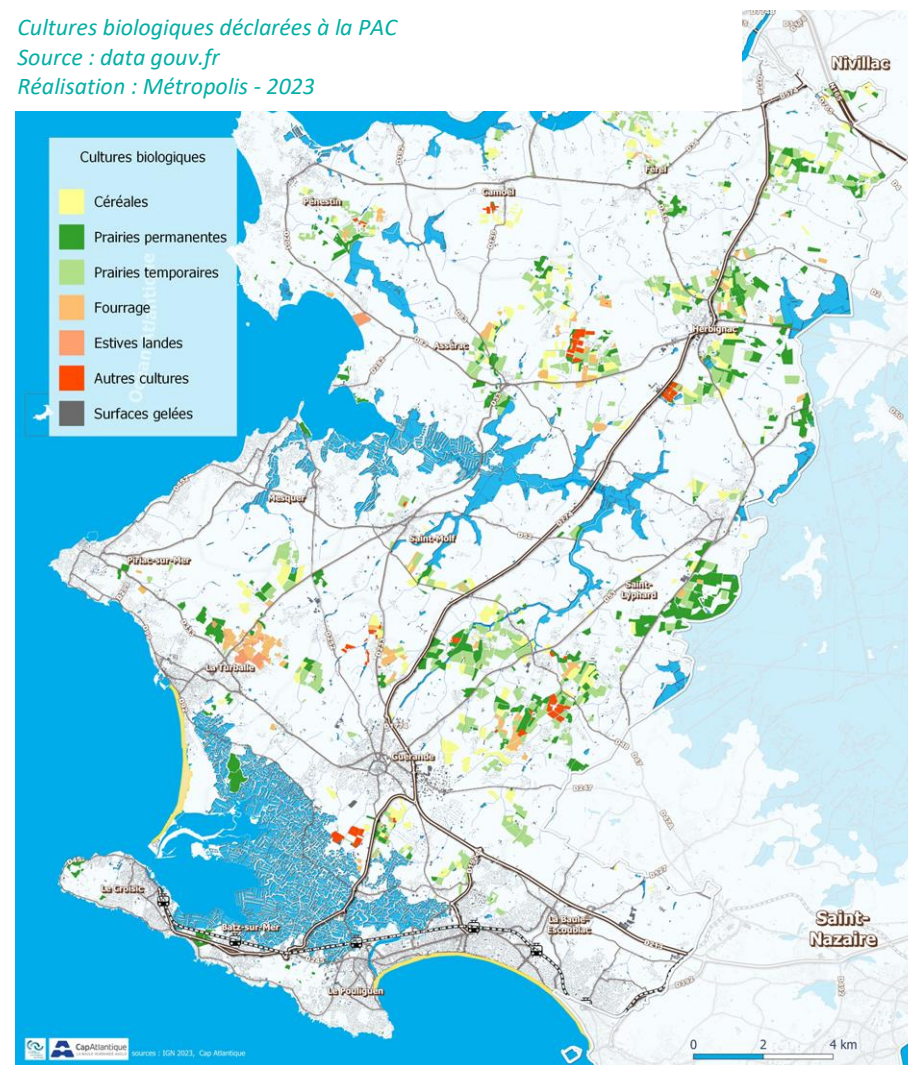
Réalisation : Métropolis - 2023



Cultures biologiques déclarées à la PAC

Source : data.gouv.fr

Réalisation : Métropolis - 2023



LE TOURISME : DES INVARIANTS ET DES EVOLUTIONS

L'activité touristique est un des fondamentaux de l'économie locale. Le poids des activités de commerces/services/restauration, en établissements et emplois a été souligné dans les paragraphes précédents. Les graphiques ci-contre démontrent une offre hôtelière importante (52 hôtels et 1685 chambres), notamment dans les segments de « qualité élevée » (les 3, 4 et 5 * représentent 79 % du nombre des chambres offertes sur Cap Atlantique), phénomène également identifié pour les campings « haut de gamme » (les 3, 4 et 5 étoiles pèsent 85 % du nombre des établissements).

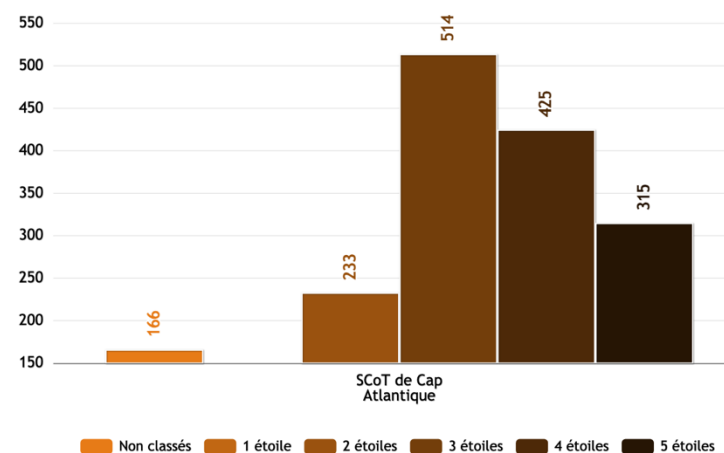
Ce tourisme, qui représente un chiffre d'affaires de 319 M€ en 2018, soit 45 % du CA touristique de la Loire Atlantique développe les indicateurs suivants, pour l'année 2022 (source : Flux Vision Tourisme Orange/OTI la Baule Presqu'île de Guérande) :

- 10,2 millions de nuitées ;
- 44 % des nuitées sont réalisées en été ;
- 91 % des nuitées sont réalisées par des Français (dont 29 % issus de la région Pays de la Loire) ;
- L'Allemagne représente la 1^{ère} clientèle étrangère (22 % du total des étrangers, suivis par le Royaume-Uni et la Belgique) ;
- Les 3 communes les plus visitées sont la Baule-Escoublac (18 %), Batz-sur-Mer/ Le Pouliguen (14 %) et Guérande (10 %) ;
- Les excursions représentent 10,3 millions de personnes en 2022, avec sensiblement les mêmes segments de clientèle internationale et nationale.

On estime que, en saison(s) touristique(s), Cap Atlantique accueille près de 4 fois la population résidente à l'année, soit près de 225 000 personnes !

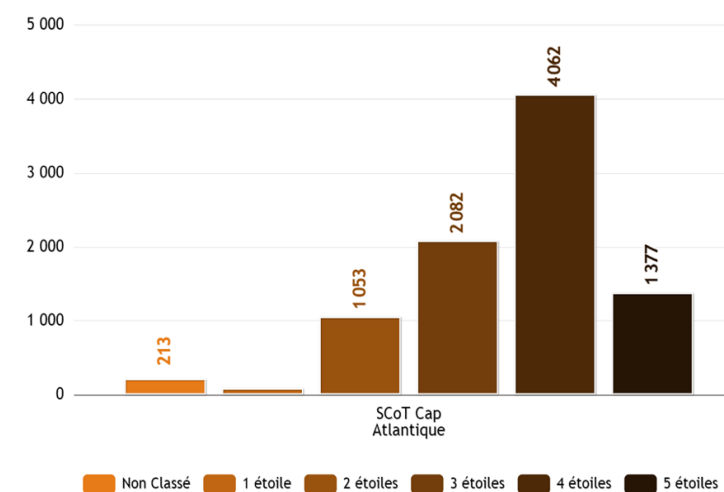
Nombre de chambres d'hôtels par gamme en 2024

INSEE - Capacité des communes en hébergement touristique - Observateur.com



Nombre des emplacements de campings par gamme en 2023

Source : INSEE - Capacité des communes en hébergement touristique - Observateur.com

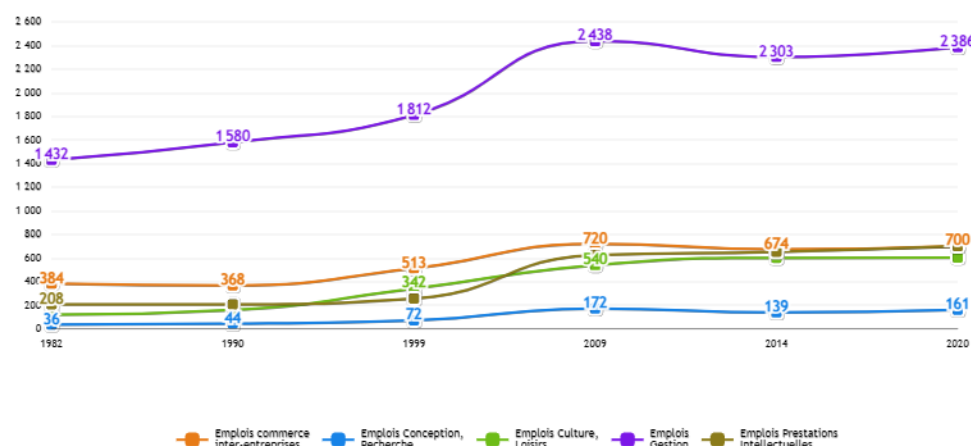


LA DYNAMIQUE DES « EMPLOIS METROPOLITAINS »

Sur Cap Atlantique, 19 % des emplois sont identifiés comme des « emplois métropolitains », soit une proportion qui place le territoire dans une situation intermédiaire entre des territoires où ces fonctions sont moins marquées (15 % sur la CC du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-les-Bois par exemple) et des territoires où celles-ci sont nettement plus identifiées (34 % à l'échelle du SCoT Nantes Saint-Nazaire).

Nombre d'emploi métropolitain depuis 1982

Source : INSEE - Analyse fonctionnelle des emplois et cadres des fonctions métropolitaines - Observateur.com



Cap Atlantique présente ainsi une forte représentation des emplois du secteur de la gestion, et dans une moindre mesure du commerce inter-entreprises et des professions intellectuelles. Notons néanmoins que ces emplois métropolitains ont augmenté de « seulement » + 0,68 % sur la

période 2014-2020 sur Cap Atlantique contre + 3,7 % sur la CC Arc Sud Bretagne par exemple, ou + 2,5 % sur la CARENE.

Il faut par ailleurs également noter que, parmi ces emplois métropolitains, 6 % sont des fonctions d'encadrement (ce qui place le territoire, à nouveau, dans une position intermédiaire comme vu précédemment).

Le nombre de ces emplois d'encadrement a toutefois augmenté deux fois plus vite que les emplois métropolitains totaux : + 1,7 % sur Cap Atlantique contre + 0,68 %.

Définies par l'INSEE, les fonctions métropolitaines sont : conception-recherche, prestations, intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture-loisirs.

Le concept de « cadres des fonctions métropolitaines » (CFM) vise par ailleurs à offrir une notion proche des emplois « stratégiques », en assurant la cohérence avec les fonctions. La présence d'emplois « stratégiques » est utilisée dans l'approche du rayonnement ou de l'attractivité d'un territoire.

LE COMMERCE : DIVERSITE, EQUILIBRE ET PROXIMITE

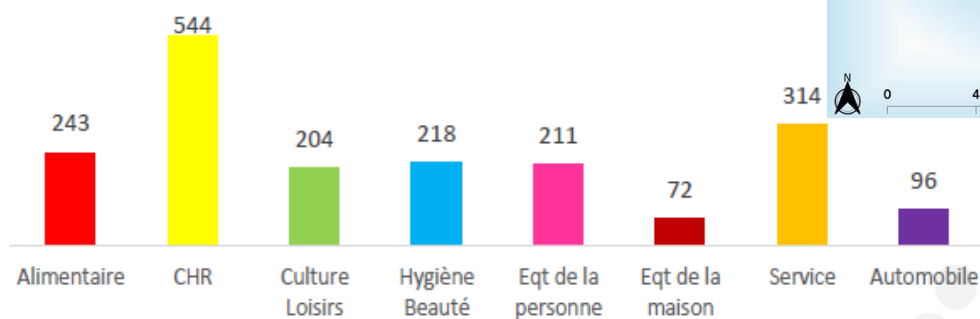
L'offre commerciale traditionnelle

Source : Accompagnement à la définition des actions de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire – Phase 1 : Etat des Lieux / Lestoux et Associés / 2022

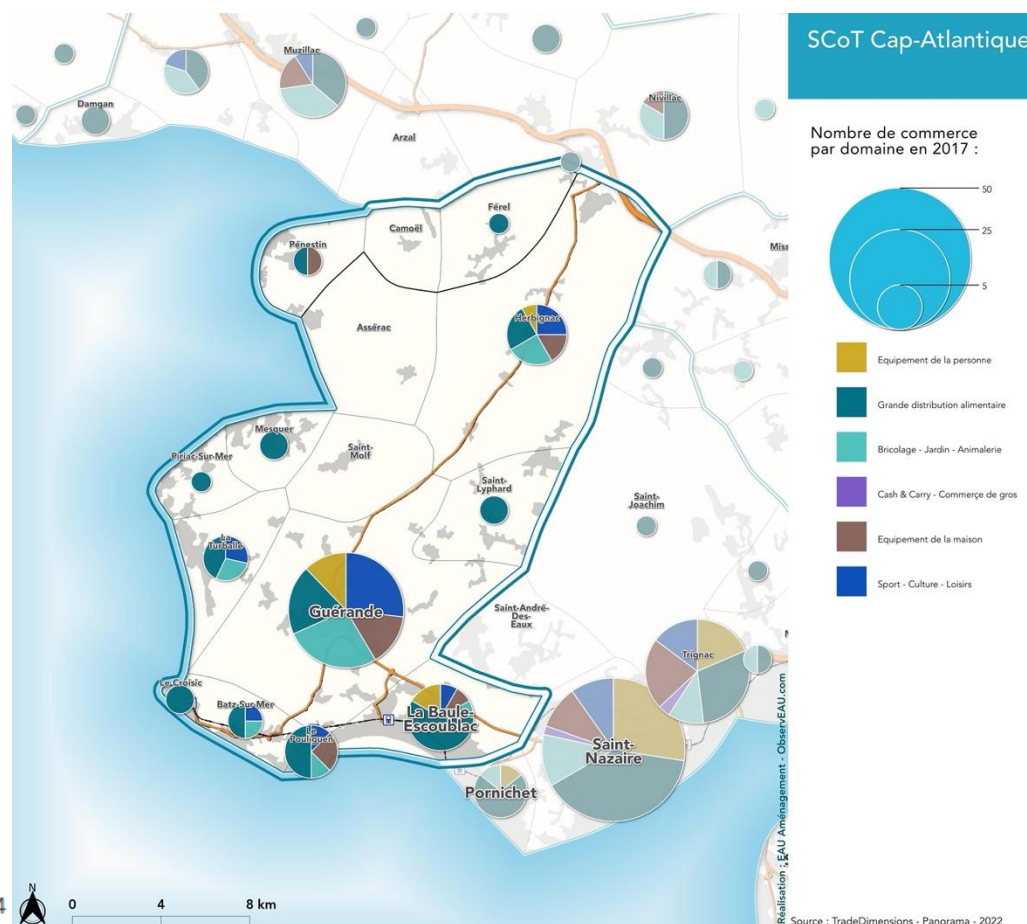
La desserte alimentaire traditionnelle est importante sur le territoire, mais tout juste adaptée à la variation saisonnière en boucherie/charcuterie et en boulangerie/pâtisserie. Ce phénomène reste néanmoins compensé par la forte présence des marchés couverts dont les ouvertures augmentent en saison.

Le territoire présente une forte vocation non alimentaire avec une vraie spécificité sur une offre moyen de gamme à Guérande et haut de gamme à la Baule qui crée une vraie complémentarité avec Saint Nazaire, fortement positionnée sur l'entrée de gamme.

Répartition de l'offre commerciale par secteur d'activité



Source : fichier CCI – CMA – Février 2018



On constate un développement important de l'activité commerciale en dehors des centralités avec une tendance à l'implantation des activités traditionnelles sur les axes de flux.

Les indicateurs d'évolution du commerce

Source : Accompagnement à la définition des actions de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire – Phase 1 : Etat des Lieux / Lestoux et Associés / 2022

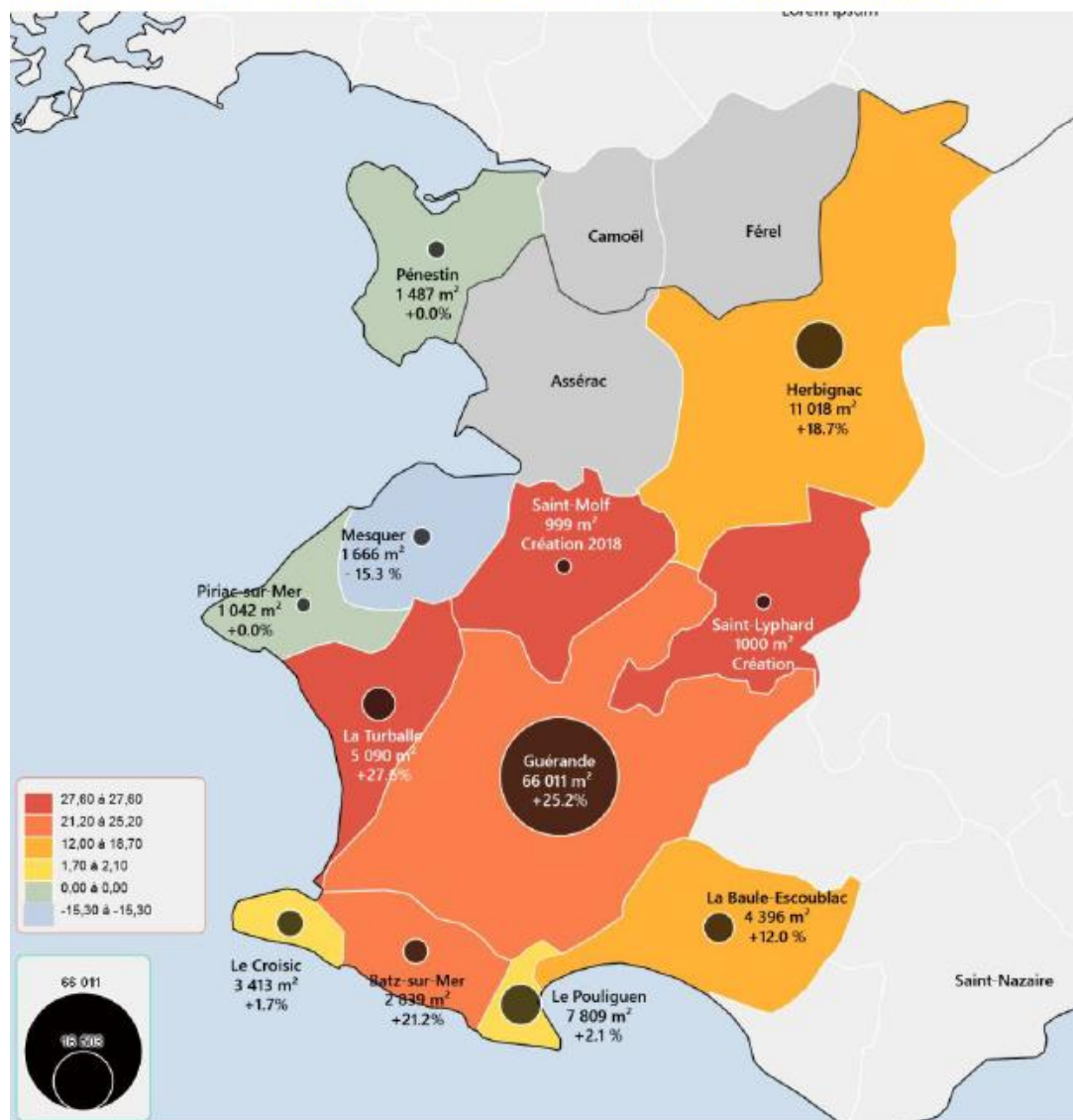
Le territoire s'est fortement structuré en grandes et moyennes surfaces ces 9 dernières années, notamment sur les filières anomales (équipement de la personne et de la maison) renforçant son rayonnement.

Malgré ces croissances de surfaces, les densités observées restent globalement cohérentes avec les moyennes nationales en tenant compte de l'influence touristique.

La croissance du plancher commercial a été plus rapide que la croissance de population avec un impact positif sur l'emploi ces dernières années (+ 6 %).

Un cinquième des m² autorisés en CDAC ces dernières années ont concerné la création de commerces de moins de 300 m² de surfaces commerciales en dehors des centralités.

Plancher commercial en m² des GMS (>300 m²) et évolution depuis 2009



Source : fichier DGCCRF – Mise à jours LSA Expert et décisions CDAC

Analyse des espaces commerciaux

Le rôle marchés de plein-air et des marchés couverts sur Cap Atlantique influe considérablement dans la dynamique commerciale des centres-villes.

Celle-ci apparait plutôt préservée mais la dynamique collective des associations de commerçants reste cependant assez atone.

Le développement de l'activité commerciale « traditionnelle » sur les axes de flux parfois souhaité et organisé (Guérande) ou subi (Herbignac) entraîne des conséquences parfois repérables en termes de dévitalisation de certains centres-villes (Férel, par exemple).

Des politiques de confortement de la dynamique commerciale en centralité sont engagées :

- Le Croisic (recentrage d'équipements, requalification des espaces publics...) ;
- La Baule-Escoublac (refus de création de commerces en périphérie, candidate à l'opération « Cœur de Ville »...) ;
- Le Pouliguen (terminée) ;
- Guérande et Herbignac qui, dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain » ont impulsé une « Opération de Revitalisation Territoriale » ...

Lors des entretiens réalisés dans l'étude précédemment mentionnée, les élus ont évoqué le manque d'attractivité de leur zone d'activité accueillant du commerce en termes de déplacement et d'aménagement paysager (Mesquer, Le Pouliguen, Herbignac...).

Les pages suivantes présentent les analyses détaillées des pôles structurants, réalisées dans le cadre de l'étude *Accompagnement à la définition des actions de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire – Phase 1 : Etat des Lieux / Lestoux et Associés / 2022*

L'armature commerciale

Analyse des pôles structurants : Guérande

Pôles	Surface GMS	Indicateurs	
ZC Villejames	40 705 m ²	Croissance 2009-2017 GMS	+25,2%
ZC Salines	21 764 m ²	% de diversité GMS*	32%
Autres	3 542 m ²		
Total	66 011 m²		

* Poids éq. de la personne, éq. de la maison et culture-loisirs

62 %

Guérande s'affirme comme le pôle commercial le mieux équipé de la Cap Atlantique 62% du plancher des grandes et moyennes surfaces et plus de 400 commerces. La commune de Guérande est particulièrement étendue. Ainsi elle partage la zone des Salines avec La Baule ainsi que le quartier de Beslon.

La zone de Villejames regroupe l'essentielle des principales autorisations CDAC de ces dernières années. Pour autant le développement tend à se recentrer sur de petites cellules commerciales accueillant du commerce traditionnel : cave à vin, boulangerie, coiffeur... Ce principe se poursuit par l'exploitation d'anciens locaux artisanaux. Cette zone bénéficie d'un travail de requalification et de signalétique favorisant un meilleur repérage des univers : maison, alimentaire, artisanat...

Guérande



- Centre-ville
- Zone commerciale
- ▤ Commerces de flux

L'armature commerciale

Analyse des pôles structurants : La Baule

Pôles	Surface GMS	Indicateurs	
Centre-ville	3 696 m ²	Croissance 2009-2017 GMS	+12%
Les Salines	700 m ²	% de diversité GMS*	36%
Total	4 396 m²		

* Poids éq. de la personne, éq. de la maison et culture-loisirs

600

L'activité commerciale de La Baule s'organise essentiellement en rues commerciales traditionnelles réparties en trois espaces majeurs regroupant plus de 600 commerces : l'Avenue Lajarrige, l'Avenue de Gaulle et autour de l'hôtel Le Royal.

Les quelques commerces de plus de 300 m² de surfaces commerciales sont ainsi présents dans ces rues et notamment les supermarchés de quartier qui maillent la commune.

La commune de la Baule partage une petite partie de la zone commerciale Les Salines avec la commune de Guérande. Seule l'enseigne Lidl est implantée sur la commune de La Baule.

Rappelons la tentative d'exploitation d'anciens locaux industriels à proximité de l'aéroport par l'enseigne Super U pour installer un supermarché. Face au refus des élus de la commune, le projet a peu être évité et l'enseigne a trouvé d'anciens locaux dans le cœur de ville (Avenue de la Lattre de Tassigny).

La Baule



- Centre-ville
- Zone commerciale
- Commerces de flux

L'armature commerciale

Le Pouliguen : Le Poull Go

Pôles	Surface GMS	Indicateurs	
Poull Go (Le Pouliguen)	4 975 m ²	Croissance 2009-2017 GMS	+6,6%
Poull Go (Batz)	5 449 m ²	% de diversité GMS*	31%
Total	10 424 m²		

* Poids éq. de la personne, éq. de la maison et culture-loisirs

3

L'activité commerciale en centre-ville s'organise en 3 pôles : Le Quai Sandeau (avec une forte saisonnalité), La rue Leclerc et les Halles (ouverte 6 jours sur 7, 7/7 en été).

Les grandes et moyenne surfaces s'organisent sur la zone d'activité du Poull Go qui a pour particularité d'être partagée avec la commune de Batz (Intermarché et Bricomarché). Ainsi le transfert de l'enseigne Bricomarché l'a conduit à changer de commune.

Cette zone connaît une forte mixité d'activité avec des entreprises artisanales. Pour autant les commerces tendent à se resserrer autour du magasin Intermarché. Ainsi les enseignes Max Plus et Chauss Expo envisagent de créer une nouvelle entrée côté rue de Comen pour améliorer la synergie avec l'hypermarché.

Le nouvel ensemble commercial rue Comen (espace libéré la le magasin Bricomarché) a permis l'arrivée de l'enseigne La Vie Claire et les Jouet Sajou. Pour autant cet espace peine à se remplir avec une cellule toujours disponible.

Malgré des volontés de développement de l'enseigne Lidl (pour accueillir des professions médicales associée à une pharmacie et un opticien) ainsi que l'enseigne Intermarché ne sont pas accueillies par les élus du Pouliguen.

Le Pouliguen/Batz (Zone du Poull Go)



- Centre-ville
- Zone commerciale
- Commerces de flux

L'armature commerciale

Analyse des pôles structurants : Herbignac

Pôles	Surface GMS	Indicateurs	
Av Monneraye (Centre Leclerc)	4 939 m ²	Croissance 2009-2017 GMS	+19%
BD de la Brière (Aldi, Netto,...)	2 816 m ²	% de diversité GMS*	10%
ZA Clos du Poivre	3 160 m ²	* Poids éq. de la personne, éq. de la maison et culture-loisirs	
Autres	382 m ²		
Total	11 297 m²		
Projet	2 550 m²		

2 550
m²

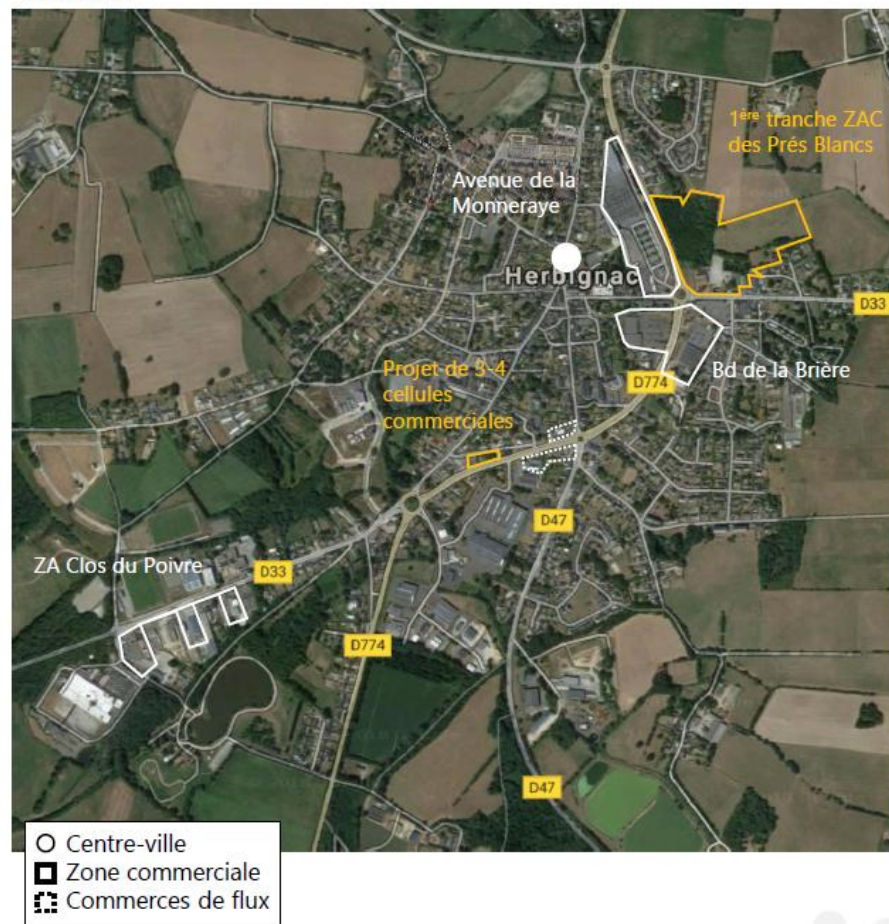
La commune d'Herbignac reste une des rares communes bénéficiant d'un hypermarché directement connecté au centre-ville. C'est dans la continuité de cette locomotive alimentaire que la commune prévoit d'accueillir un nouvel ensemble commercial mais de l'autre côté de la D774. Ce projet au sein de la ZAC des Prés Blancs prévoit la création de 2550 m² de surfaces commerciales essentiellement non alimentaires (aucune surface ne sera inférieure à 300 m²). Ce projet a notamment pour ambition de permettre le transfert d'activités existantes (bricolage, électroménager) vers ce pôle pour concentrer l'ensemble des GMS.

Ce développement s'inscrit dans l'accroissement de la diversité commerciale d'Herbignac, qui, malgré son statut de pôle structurant au sein de l'agglomération, enregistre un taux de diversité en GMS limité à 10%.

Par ailleurs, la commune connaît un développement de petites cellules commerciales le long de la D774 (axe vers La Baule) qui profite d'un effet vitrine.

Le centre-ville conserve une bonne dynamique de développement avec aucune vitrine vide.

Herbignac



UNE EVOLUTION ECONOMIQUE AUTOUR DU POLE DE GUERANDE

Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartissent et évoluent les communes du territoire sur le plan économique.

L'axe La Baule-Escoublac / Guérande / Herbignac, constaté dans d'autres thématiques de l'analyse territoriale, se distinguent.

On constate une certaine concentration de l'emploi et des entreprises sur le pôle guérandais, où, cependant, la population active diminue : une part importante des emplois guérandais sont occupés par des actifs extérieurs.

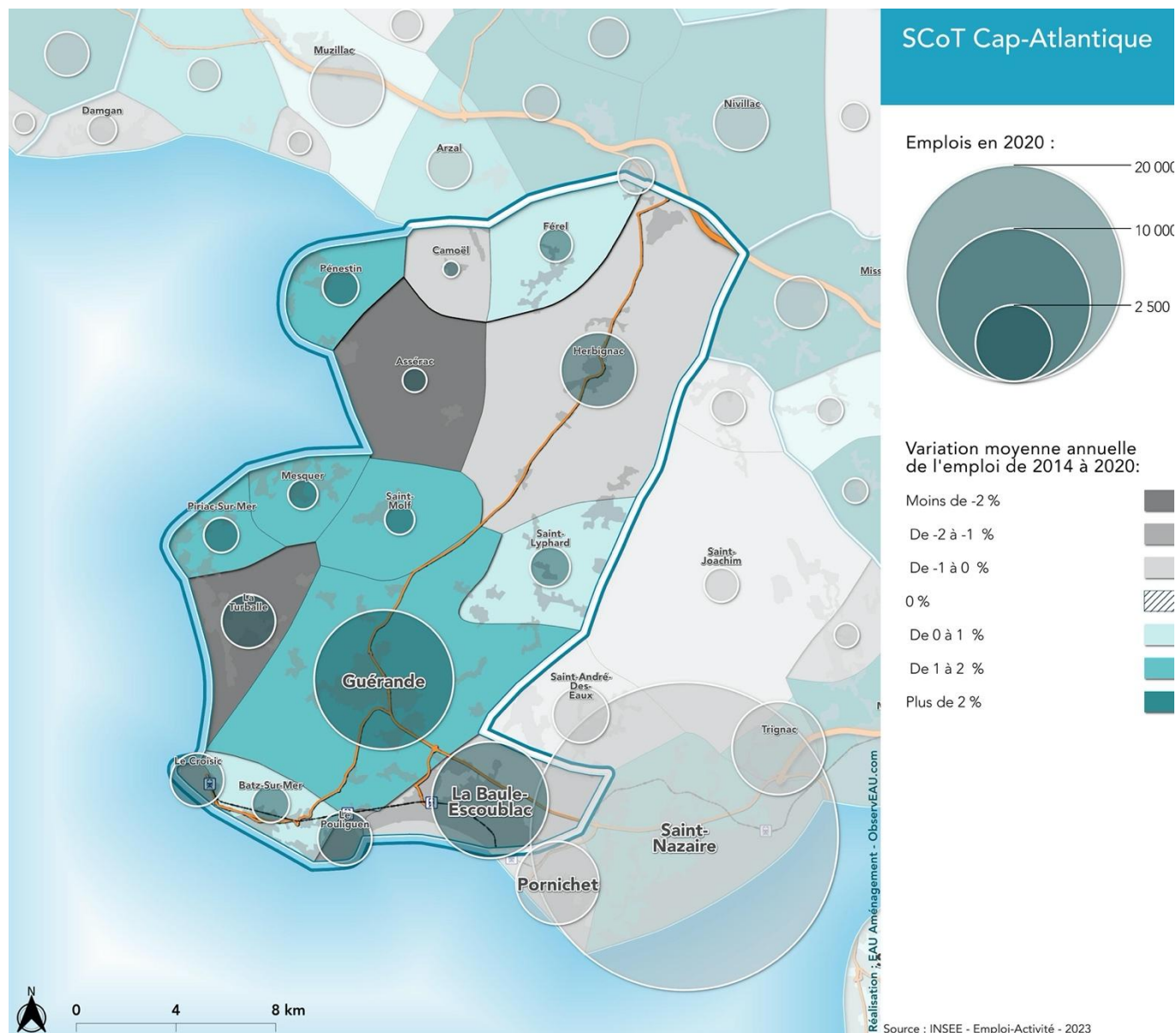
Les emplois des communes de 12014 à 2020

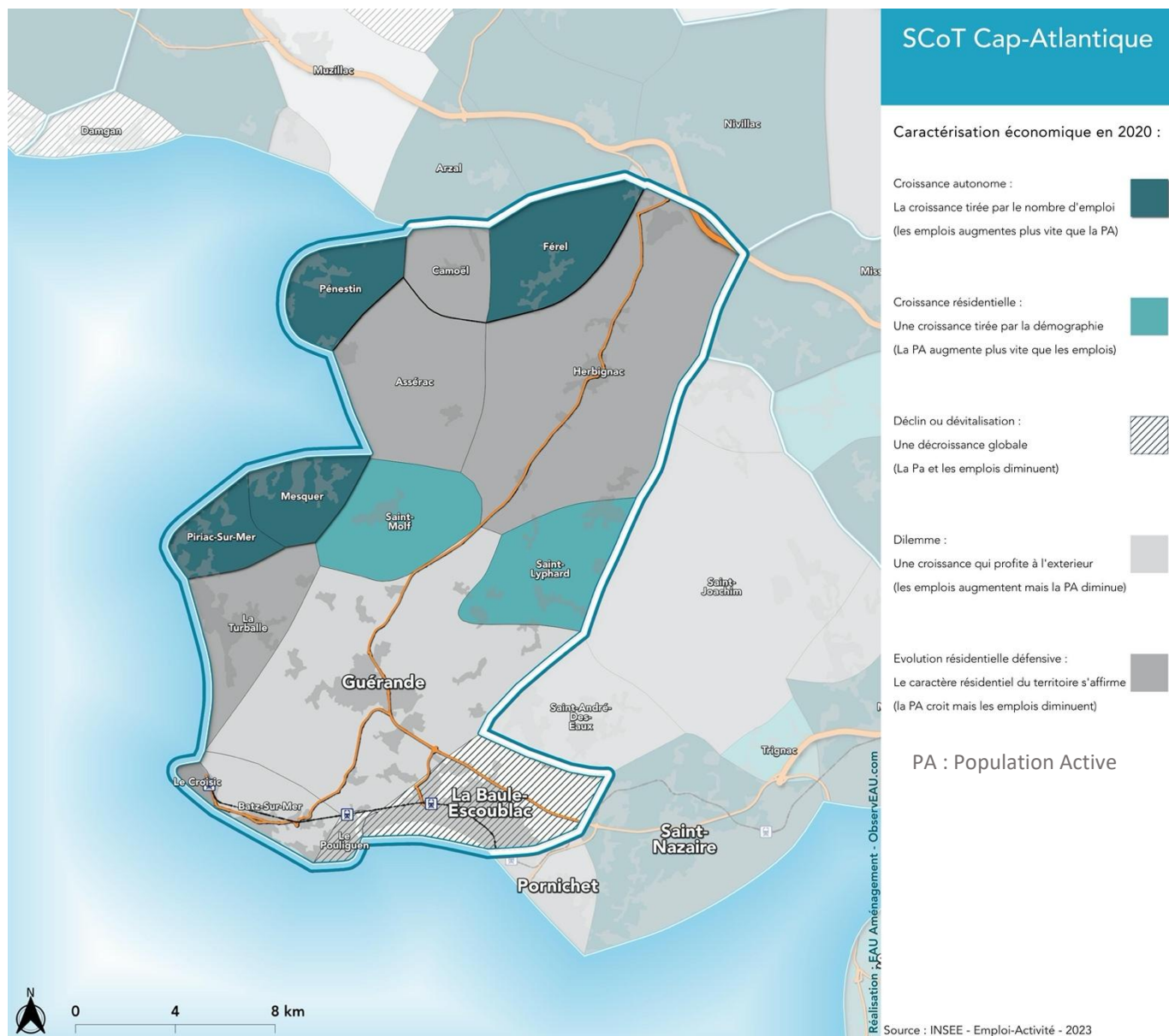
2023 – Traitement Observ'FAU

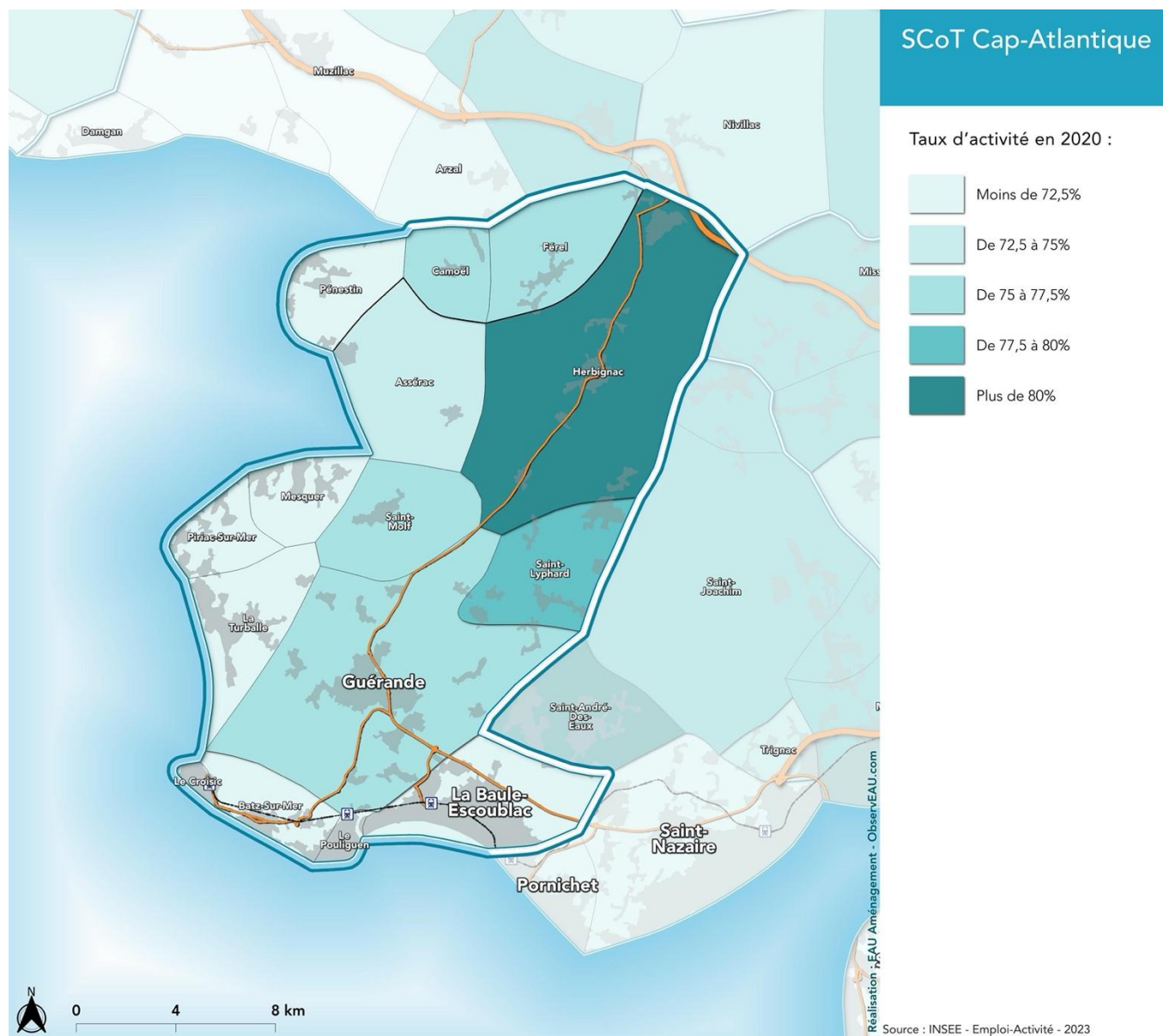
Source : INSEE,

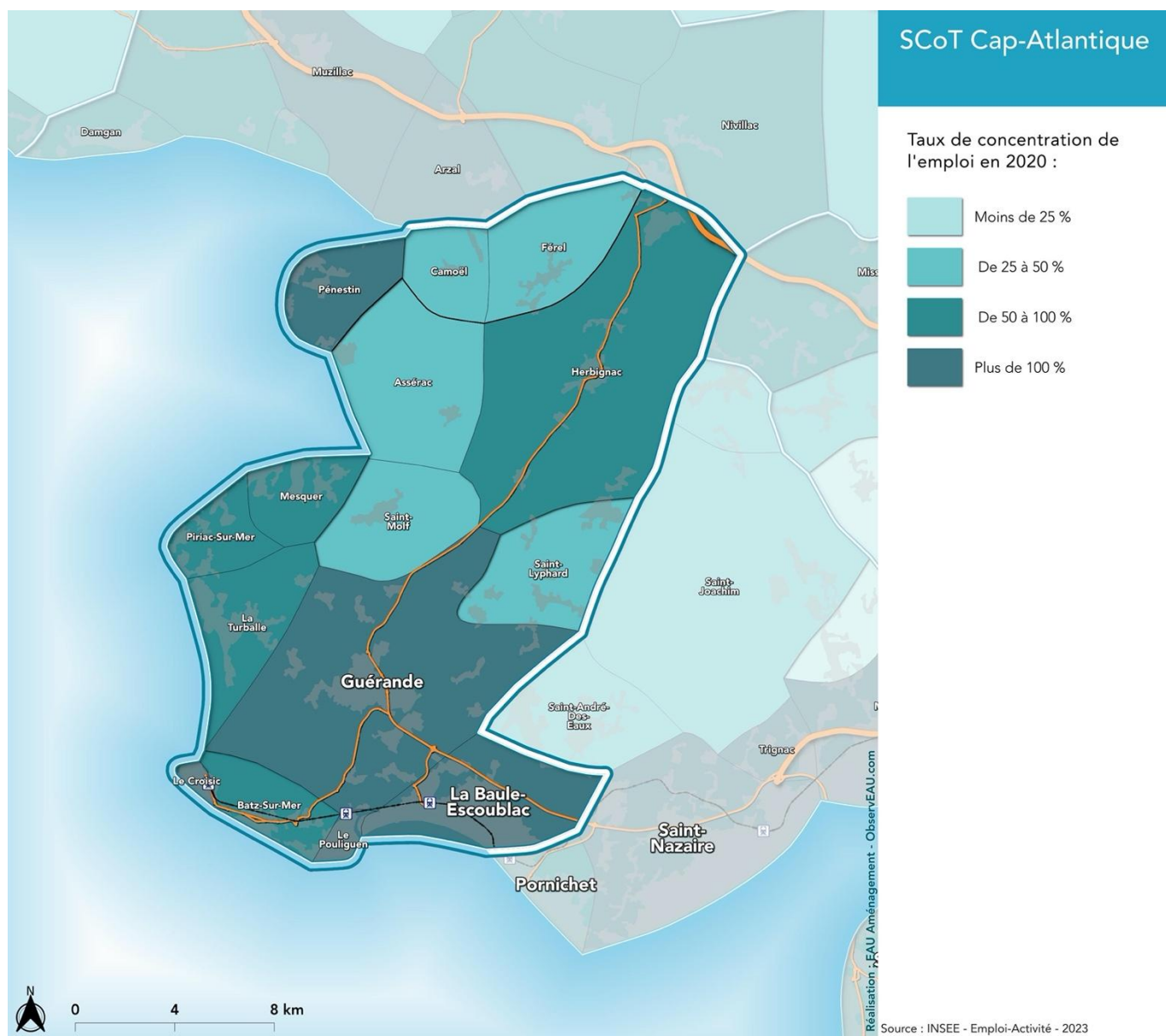
TCAM : Taux de Croissance Annuel Moyen

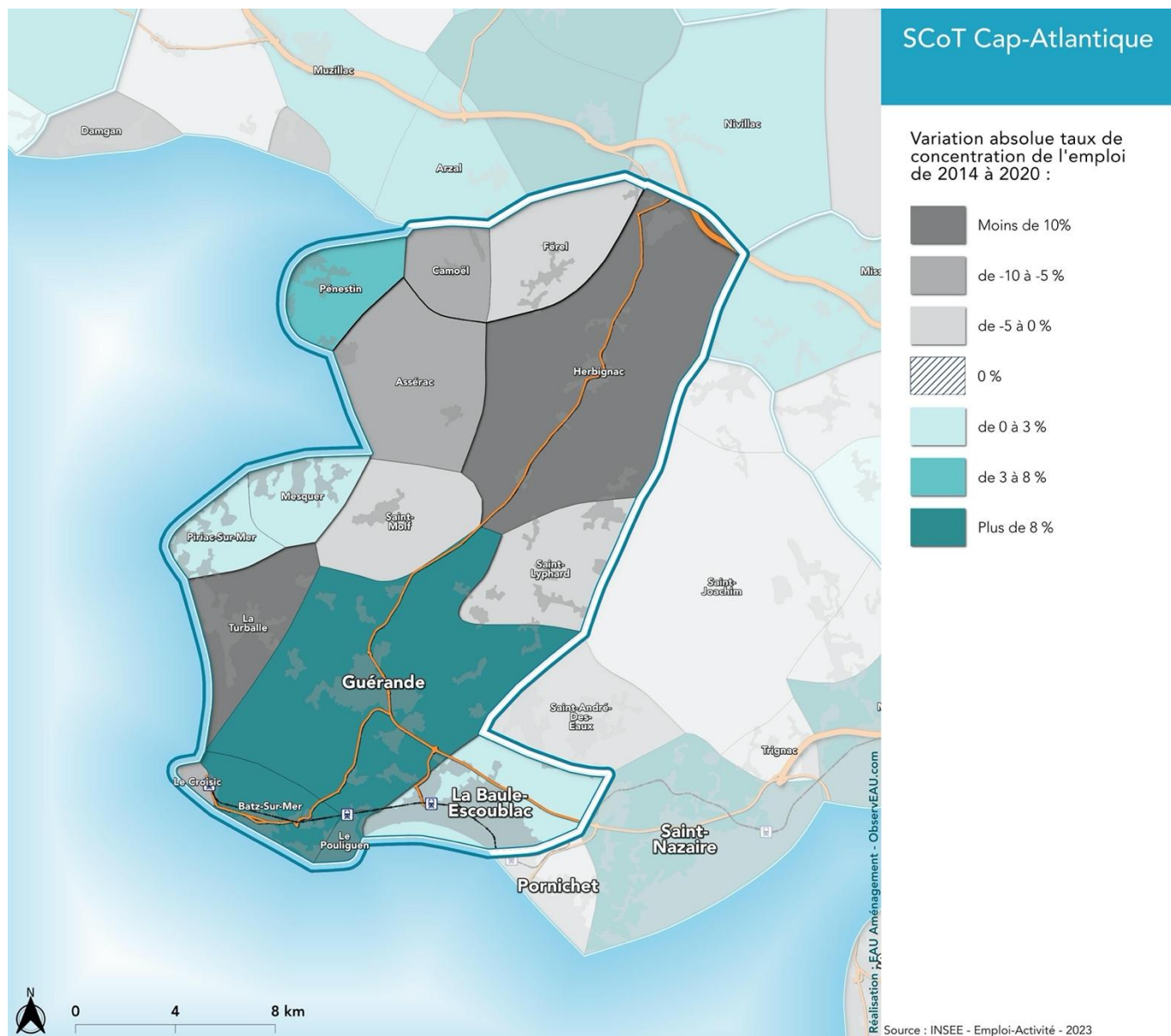
SCoT Cap-Atlantique						
Emplois - Nombres et évolutions 2014-2020						
	Emplois en 2014	Emplois en 2020	Poids de l'emploi au sein du SCoT-EPCI en 2020	Variation absolue de l'emploi 2014-2020	Variation relative de l'emploi 2014-2020	TCAM de l'emploi 2014-2020
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	23 813	24 070	100,0 %	257	1,1 %	0,2 %
La Baule-Escoublac	5 938	5 778	24,0 %	-160	-2,7 %	-0,5 %
Guérande	7 612	8 284	34,4 %	671	8,8 %	1,4 %
Herbignac	2 402	2 386	9,9 %	-16	-0,7 %	-0,1 %
Saint-Lyphard	676	681	2,8 %	5	0,8 %	0,1 %
La Turballe	1 449	1 235	5,1 %	-214	-14,8 %	-2,6 %
Le Croisic	1 241	1 199	5,0 %	-42	-3,3 %	-0,6 %
Le Pouliguen	1 381	1 250	5,2 %	-131	-9,5 %	-1,6 %
Férel	457	481	2,0 %	25	5,4 %	0,9 %
Batz-sur-Mer	581	590	2,5 %	9	1,6 %	0,3 %
Saint-Molf	349	380	1,6 %	31	9,0 %	1,4 %
Piriac-sur-Mer	471	518	2,2 %	47	9,9 %	1,6 %
Mesquer	351	376	1,6 %	26	7,3 %	1,2 %
Pénestin	498	550	2,3 %	53	10,6 %	1,7 %
Assérac	295	250	1,0 %	-46	-15,4 %	-2,8 %
Camoël	114	112	0,5 %	-2	-1,5 %	-0,2 %
SCoT Cap-Atlantique	23 813	24 070	100,0 %	257	1,1 %	0,2 %

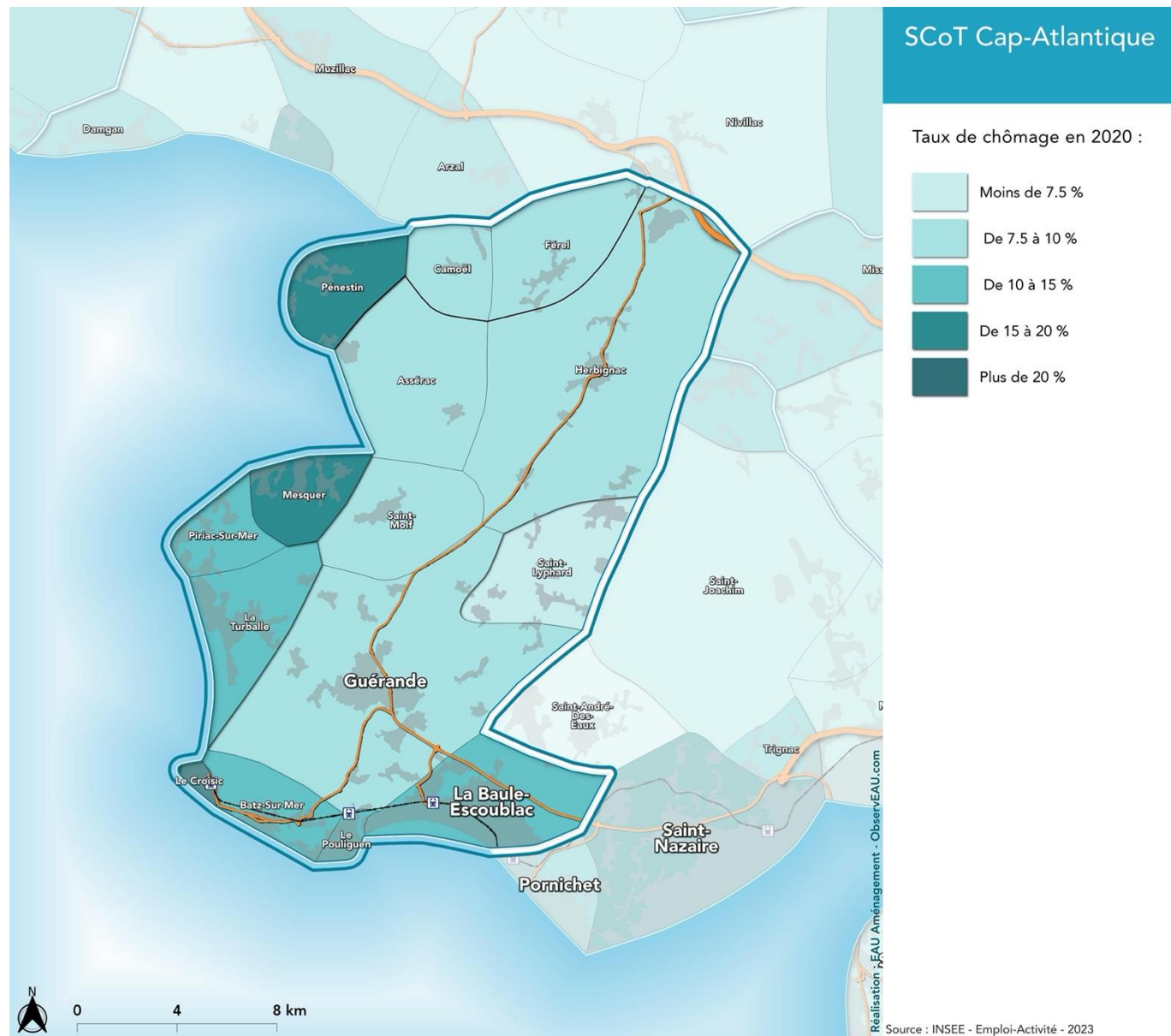


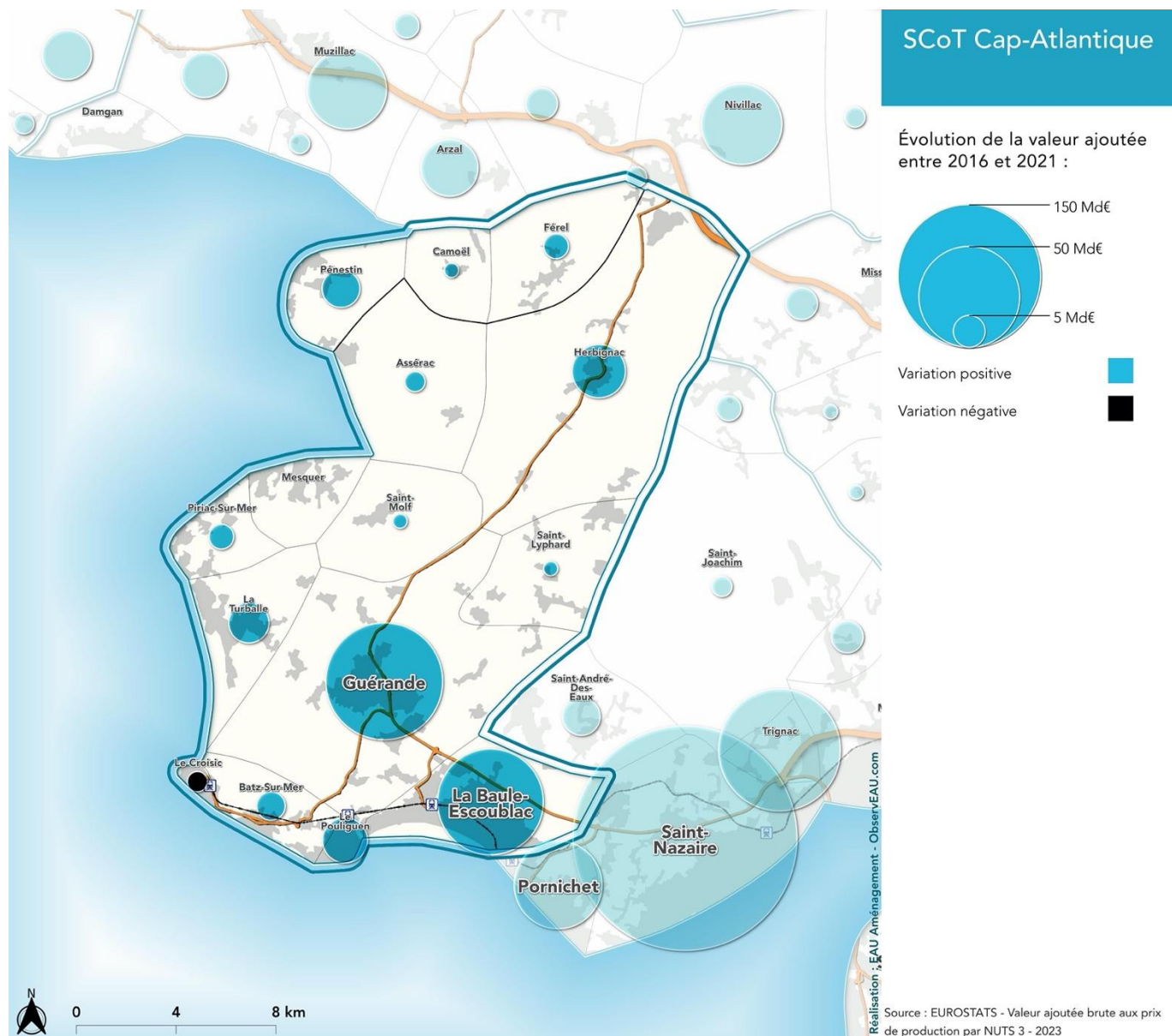


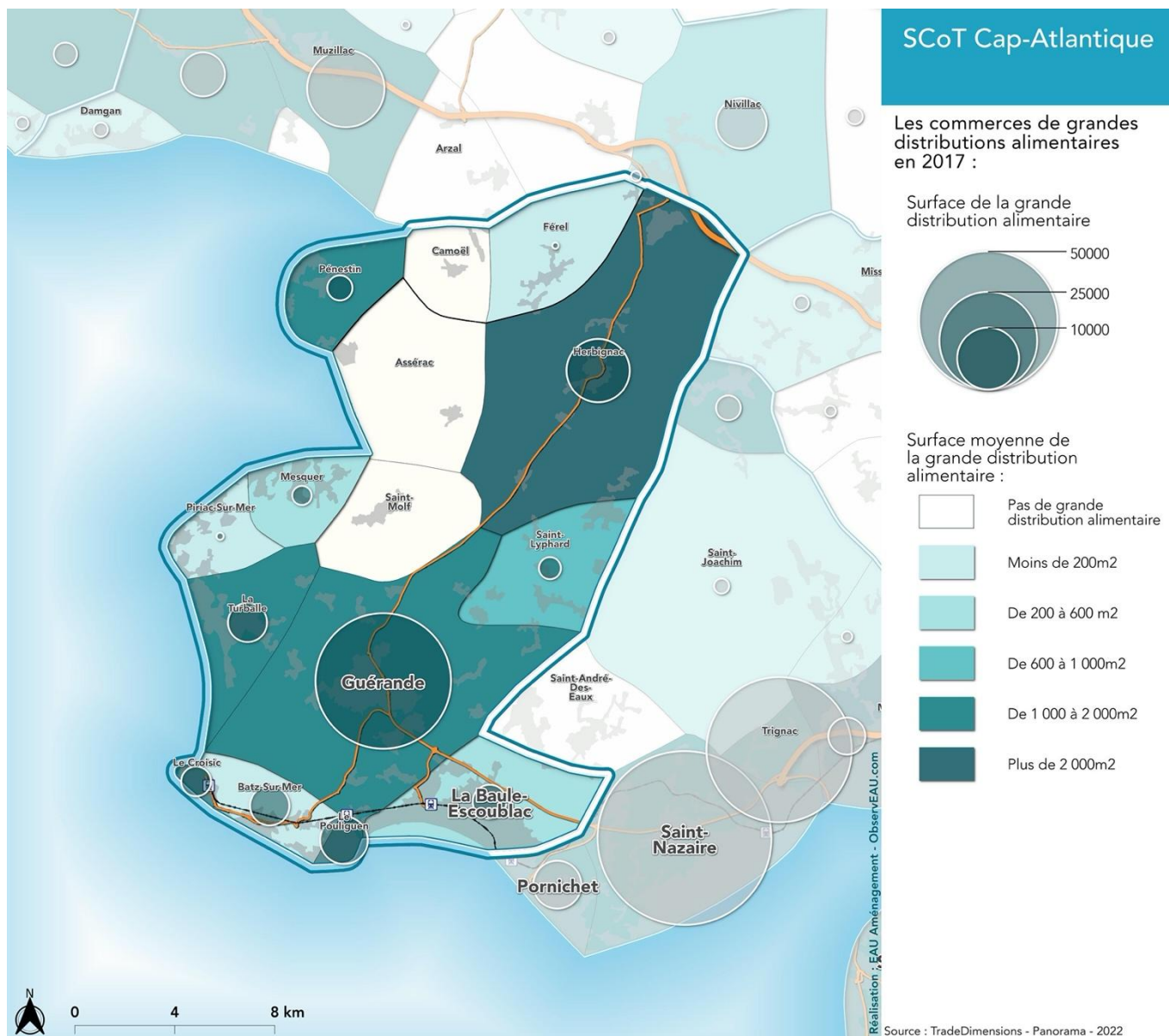


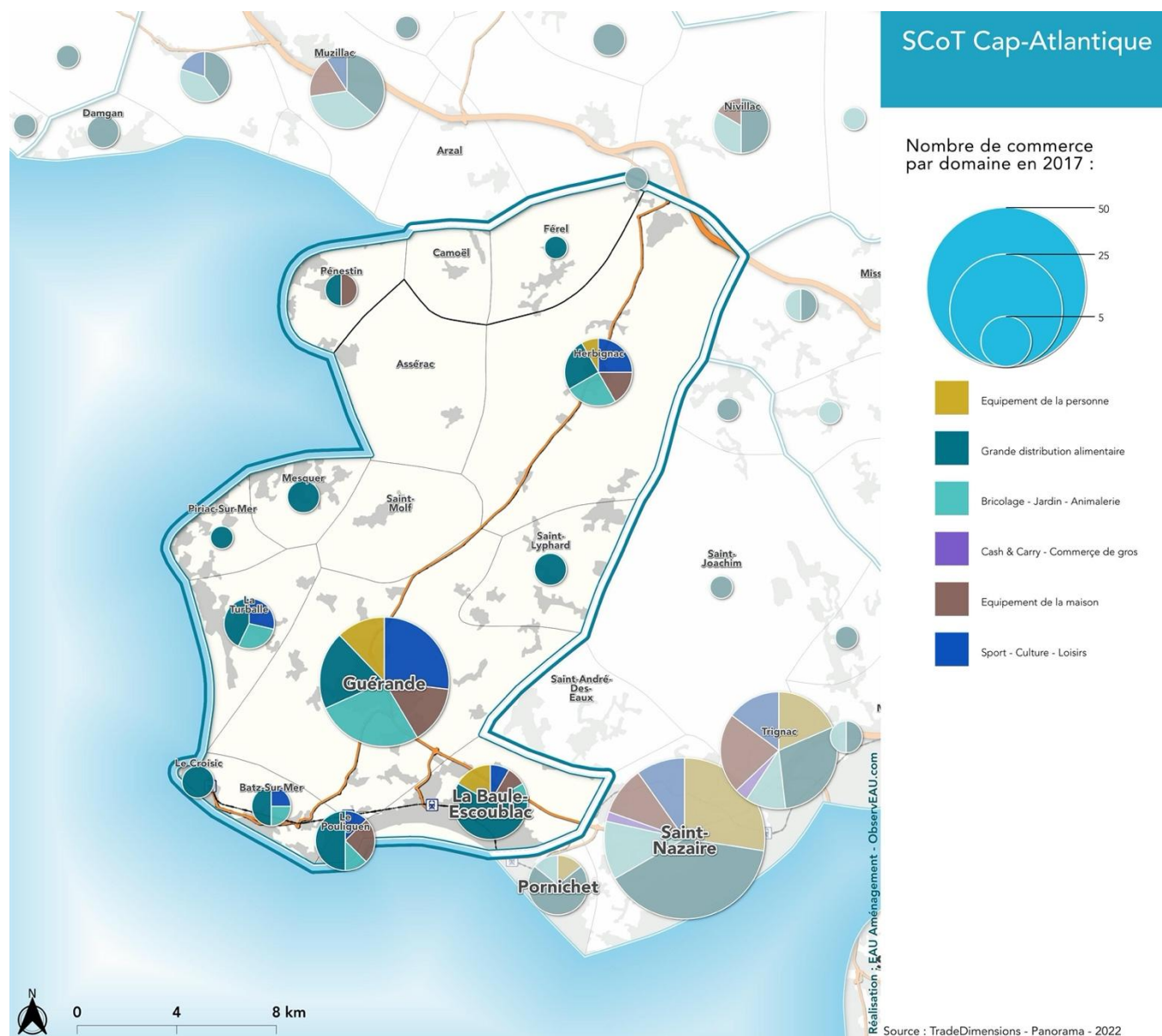


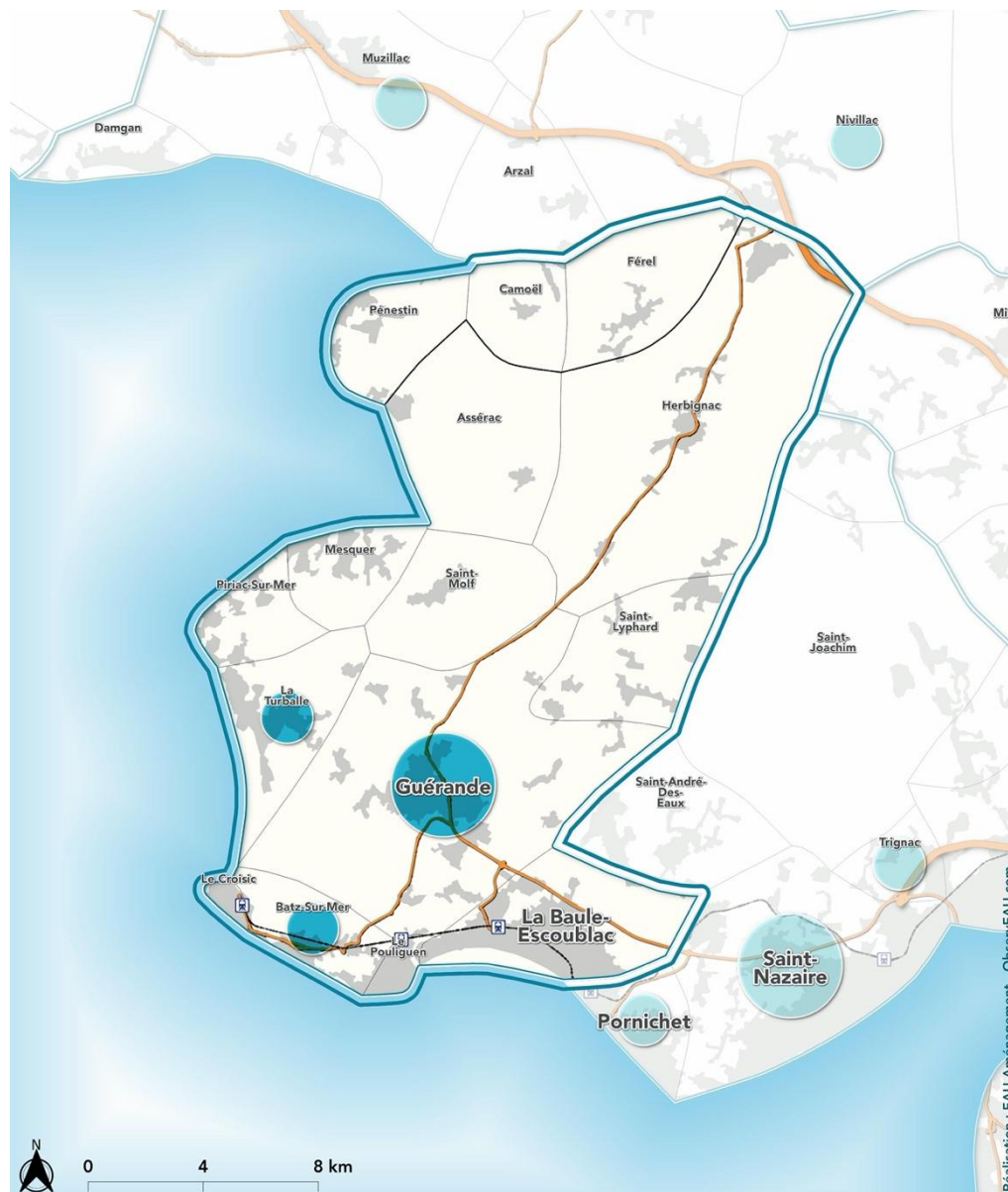






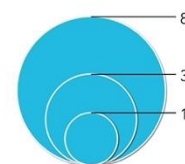






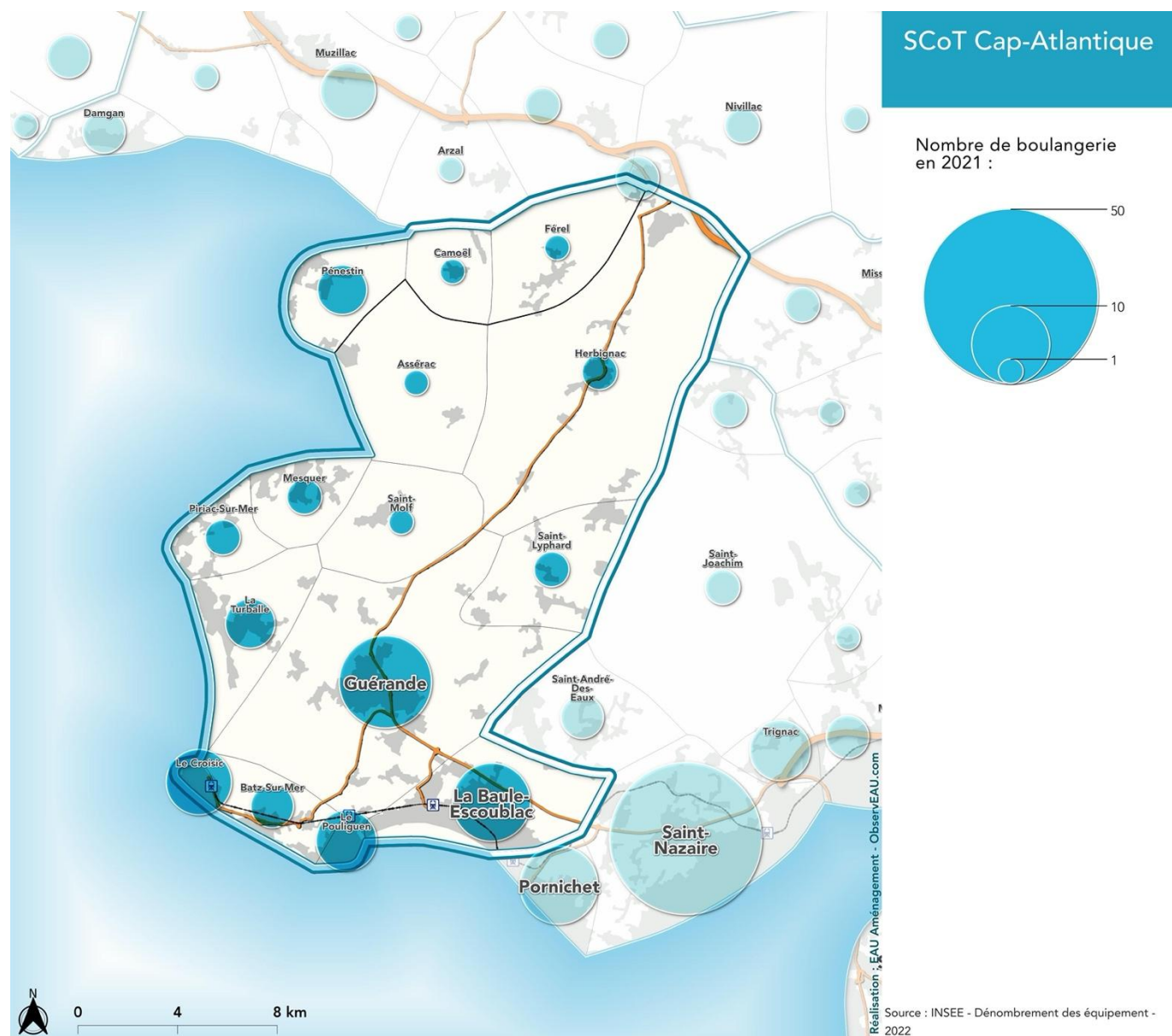
SCoT Cap-Atlantique

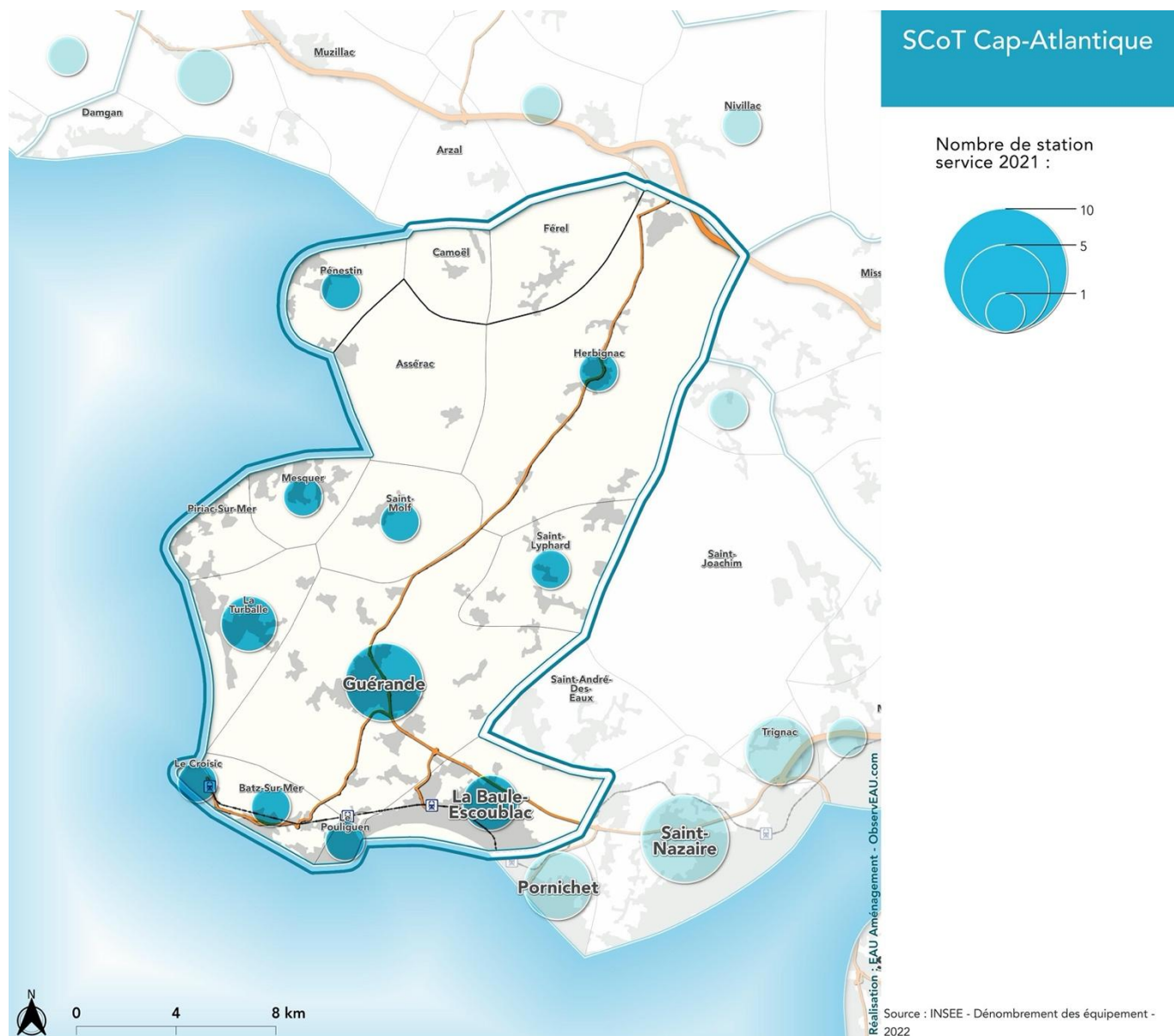
Nombre de grandes surfaces de bricolage en 2021 :



Réalisation : EAU Aménagement - ObservEAU.com

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - 2022





SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Cap Atlantique comptait, en 2020, 24 070 emplois sur son territoire, pour 27 489 actifs occupés.

La dynamique de l'emploi, très forte de 1999 à 2009, a nettement ralenti depuis, l'emploi connaissant une « stagnation à la baisse » continue.

Avec 8 284 emplois, Guérande constitue le premier pôle d'emploi local, suivi de La Baule-Escoublac (5 778). Herbignac (2 386 emplois), Le Pouliguen (1250), La Turballe (1 235) et Le Croisic (1 199) constituent des pôles relais. Les autres communes présentent entre 700 et 100 emplois environ.

Cette situation est naturellement à relier à la crise de 2008, qui a visiblement « cassé » les ressorts de la croissance locale, mais également à la faiblesse des disponibilités foncières pour les entreprises (aussi bien en extension qu'en création), comme le montre l'état des disponibilités sur les parcs d'activités.

On ne compte, en effet sur toute la CA de Cap Atlantique, que 2,2 ha d'espaces commercialisables disponibles, dont 1,7 ha sont réservés.

La question de la réalisation effective des projets de développement économique sera donc cruciale pour le territoire, aussi bien ceux en extension (nouvelles surfaces foncières disponibles) qu'en implantation économique au sein du tissu urbain existant, ce que tendra à faciliter la caractéristique des entreprises locales, qui sont très souvent de très petites entreprises du secteur des services, donc non nuisantes.

L'économie primaire joue également un rôle clef pour le développement économique du territoire, au travers notamment de la pêche et de la conchyliculture. Un rôle clef également présent au travers du tourisme, qui capitalise sur les atours touristiques (paysage , littoral) et ses capacités d'hébergement.

Sur ce plan commercial, le territoire s'est fortement structuré en grandes et moyennes surfaces ces 9 dernières années, notamment en équipement de la personne et de la maison, avec un impact positif sur l'emploi ces dernières années (+ 6 %). Mais, malgré cette croissance, les densités observées restent globalement cohérentes avec les moyennes nationales en tenant compte de l'influence touristique.

Les mobilités

UN RESEAU ROUTIER ACCROCHE A DEUX AXES A GRANDE CIRCULATION

Le territoire compte 25 km de routes nationales et 250 km de routes départementales.

Deux axes routiers nationaux et un axe Nord-Sud irriguent le territoire :

- La Nationale 165, au Nord, (sur la commune d'Herbignac), reliant Nantes à Brest, avec la présence d'un échangeur à hauteur de la Roche-Bernard ;
- La Nationale 171 desservant le Sud depuis Nantes et Saint-Nazaire ;
- La D 774 de Guérande à Herbignac.

Si l'accroche aux réseaux nationaux (D 165/N 171) est aisée au sud du territoire, vers Saint-Nazaire et Nantes, elle est moins rapide au nord, vers Vannes.

Cependant, la D 774 constitue, sur un axe nord-sud, la « dorsale » principale du territoire, entre les deux voies à grande circulation.

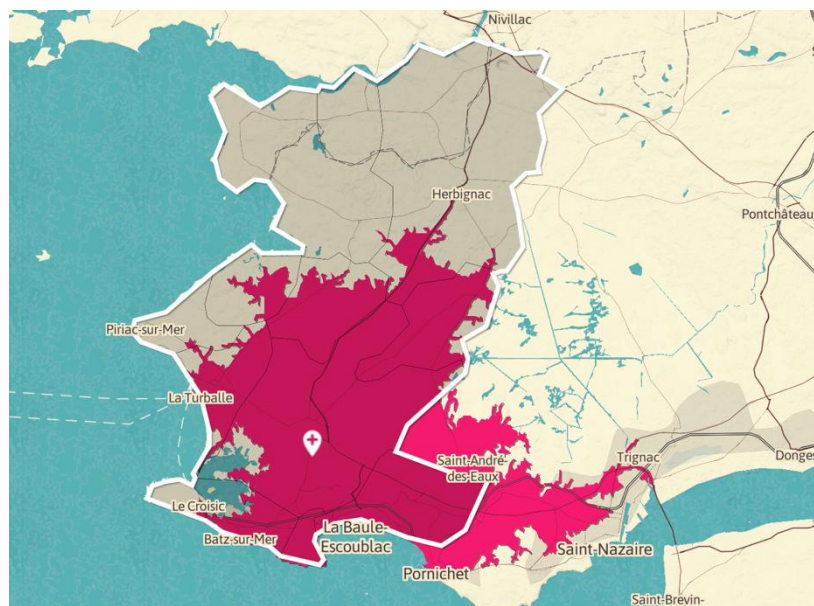
Le réseau interne s'appuie sur des « nœuds » à La Baule-Escoublac, Guérande et Herbignac.

Le trafic routier est élevé sur la partie méridionale du territoire (30 300 véhicules / jours sur la portion Guérande-La Baule, et 13 700 véhicules / jours entre Batz-sur-Mer et Guérande en 2021).



Le réseau routier

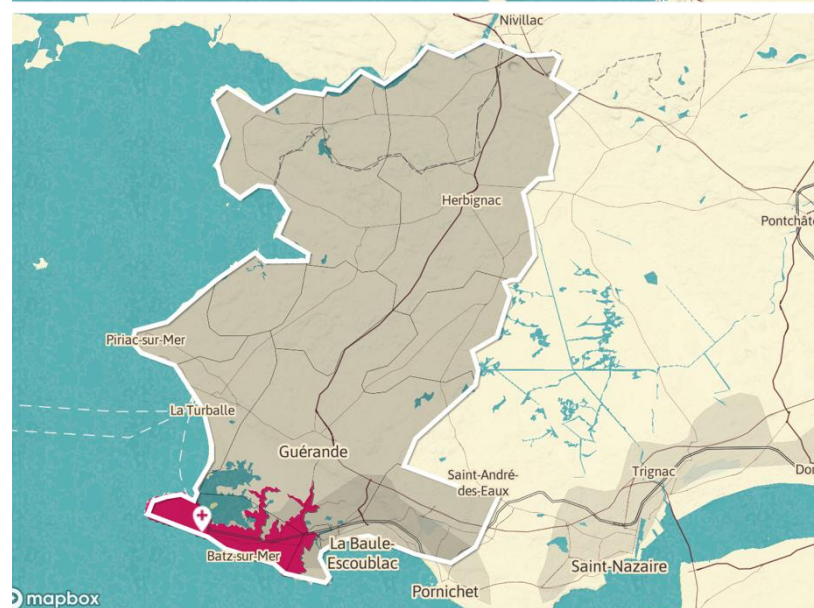
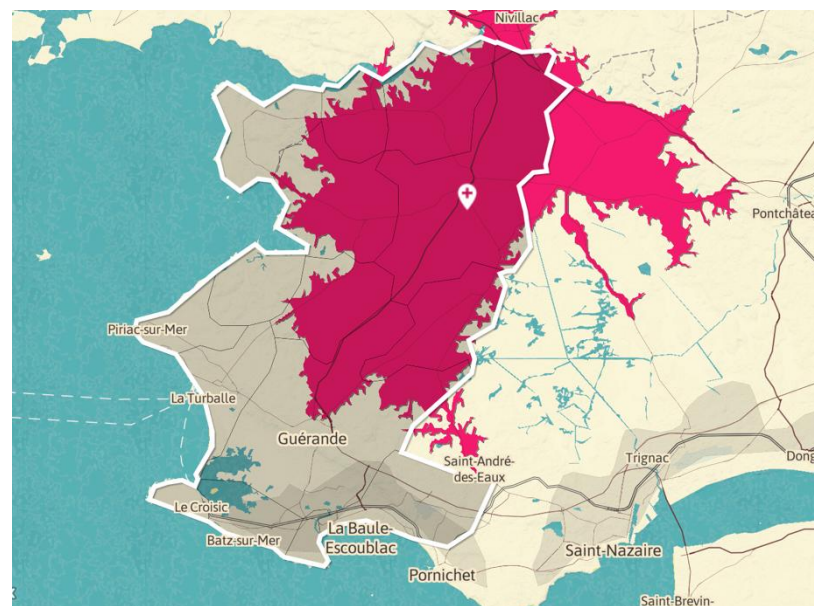
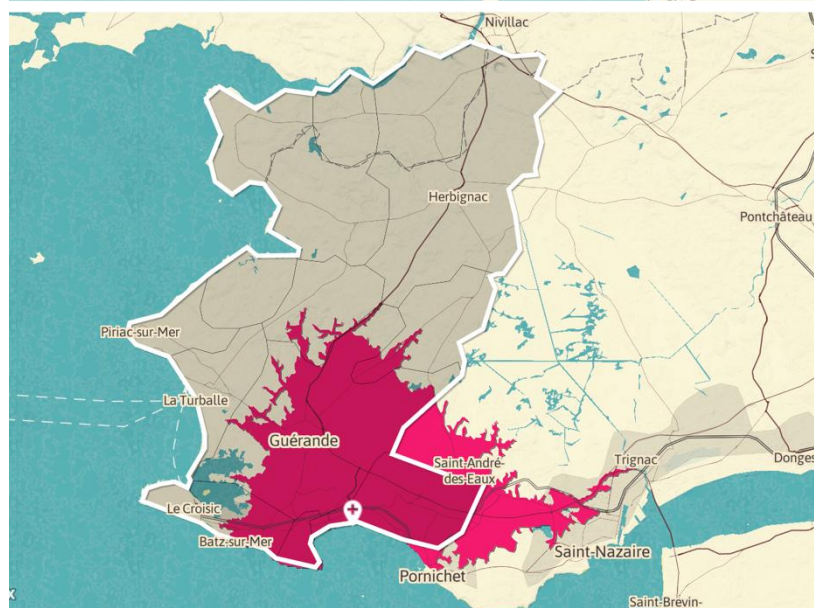
Source : CD44 – Traitement
Obsery'EAU



Isochrones :
accessibilité des différents espaces de Cap Atlantique en 15 minutes de voiture particulière au départ de :

- Guérande (en haut à gauche)
- La Baule (en bas à gauche)
- Herbignac (en haut, à droite)
- Le Croisic (en bas, à droite).

Source : Observ'EAU, 2023



UN RESEAU FERRE CENTRE SUR LE LITTORAL SUD

Le réseau ferré (TGV depuis Paris via Nantes et TER depuis Nantes) constitue un point d'accroche fort pour le territoire, malgré la limitation de fréquence liée à la voie unique depuis Saint-Nazaire.

Les communes de Le Croisic, Batz-sur-Mer, Le Pouliguen, La Baule-Escoublac (2 arrêts : La Baule-Escoublac et la Baule-les-Pins) sont desservies par des gares et haltes.

Mais ce réseau ne concerne que le sud du territoire, avec une vocation touristique affirmée.



UN RESEAU DE BUS COMPLEMENTAIRE

En complément du réseau ferré, Cap Atlantique, en lien avec les deux Régions (Pays de la Loire et Bretagne), a développé un réseau de transport « LILA Presqu'île » depuis 2015.

15 lignes desservent Cap Atlantique, la Roche-Bernard et Saint-Nazaire, avec 830 000 voyageurs en 2021/22 (+ 12,6 %).

En complément de ces lignes régulières, « LILA Presqu'île » propose une offre de transport à la demande « arrêt à arrêt » et « porte à porte » pour les personnes à mobilité réduite (16 000 trajets en 2022).

Ce réseau de lignes régulières de bus (renforcés en été) vise à pallier les insuffisances du réseau ferré en permettant un certain niveau de desserte du centre et du nord du territoire.



UN RESEAU DE LIAISONS CYCLABLES EN CONSTITUTION

Un réseau cyclable est en cours de réalisation, notamment sur le littoral et sur l'axe La Baule-Escoublac / Guérande / Piriac-sur-Mer.

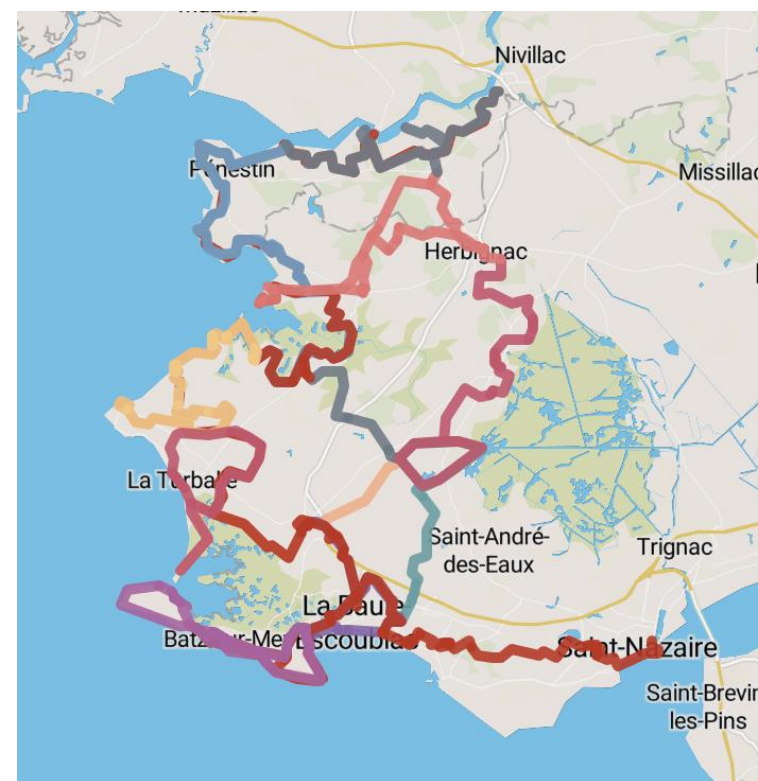
- Le réseau « Cap à vélo » représente près de 160 km ;
- Près de 70 km d'itinéraires départementaux ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement de « Vélocéan » ;
- Environ 50 km d'itinéraires communaux sont répartis sur toutes les communes.
- Les communes sont traversées par un itinéraire balisé pour un usage touristique et ludique.

Ce réseau est complété par des itinéraires de randonnée.

16 circuits de randonnée d'intérêt communautaire de 5 km à 23 km ont été réalisés.

En parallèle les communes ont développé leurs propres circuits, pour un total de 258 km.

Itinéraires cyclables (Source : site de Cap Atlantique)



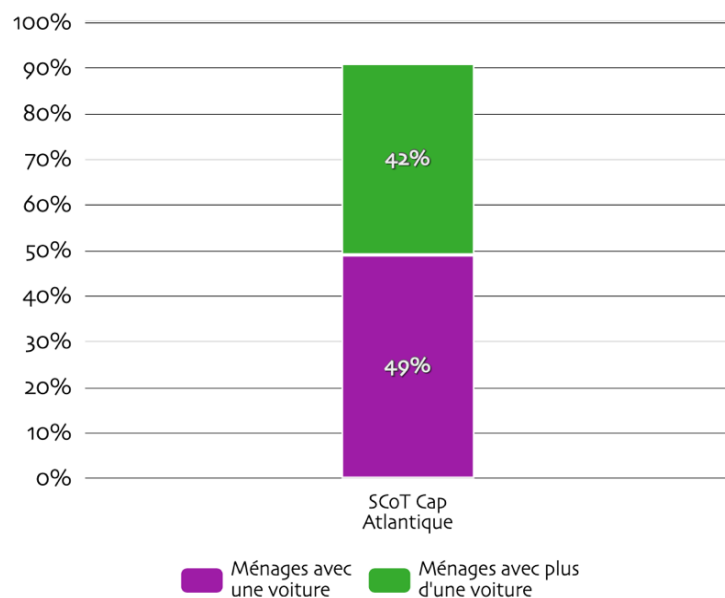
UN USAGE DE LA VOITURE QUI RESTENT PREPONDERANTS

Malgré une offre de transports collectifs ou actifs en amélioration, les modes de transport réellement utilisés restent dominés par l'utilisation de la voiture particulière.

En ce qui concerne les actifs, le transport en voiture représente 84 %, le transport en commun n'étant utilisé que dans 3 % des cas.

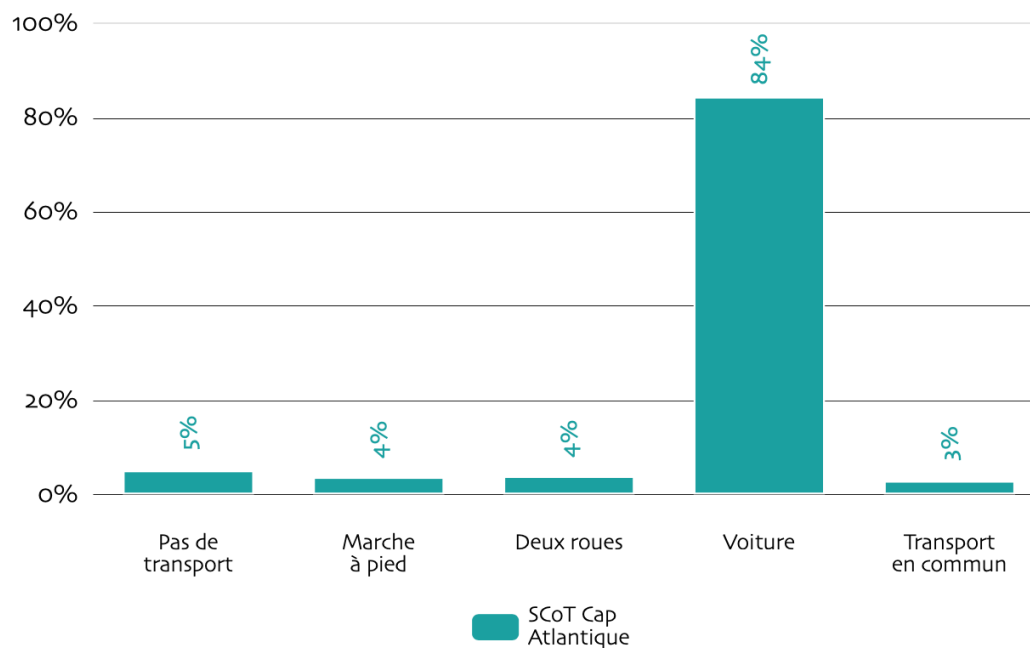
Part des ménages avec une voiture en 2020

Source : INSEE - Logements et résidences principales - Observeau.com



Mode de transport des actifs en 2020

Source : INSEE - Caractéristiques de l'emploi - Observeau.com



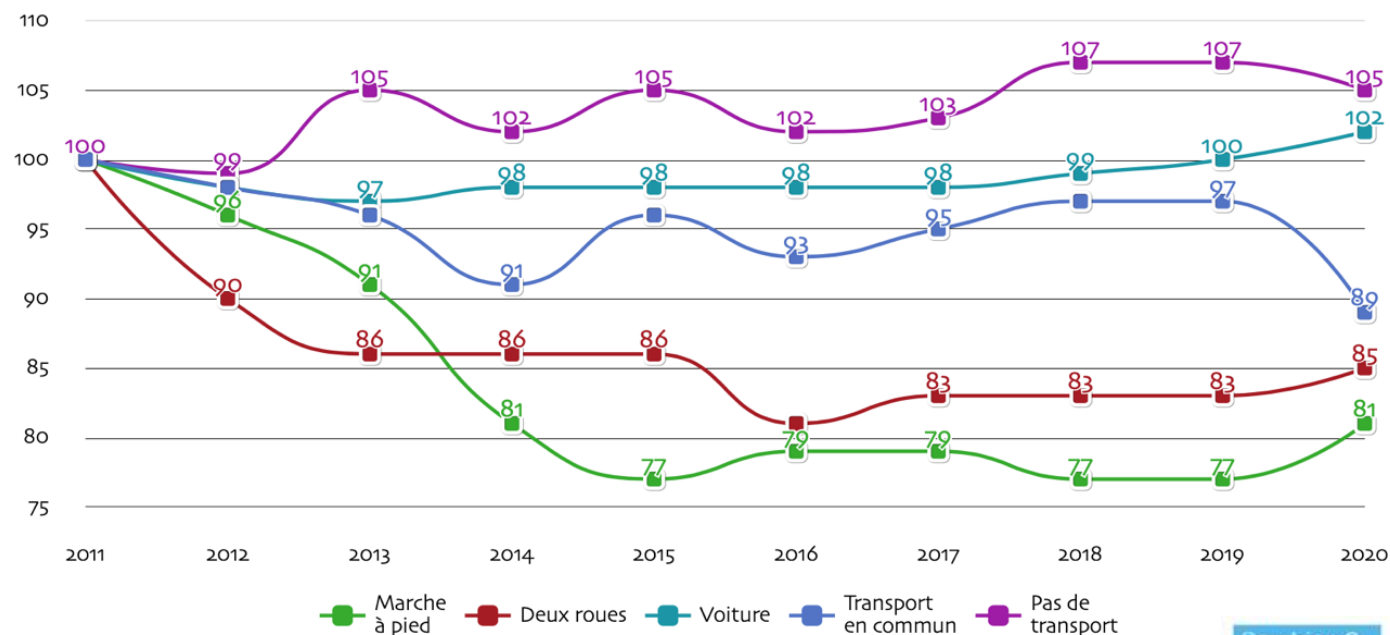
L'analyse de l'évolution de ces modes de transport des actifs depuis 2011 montre :

- Une très légère augmentation de l'utilisation de la voiture ;
- Une diminution de l'usage des deux-roues (le vélo ne représente que 2 %) et de la marche à pied ;
- Un usage des transports en commun qui régresse un peu (mais la forte diminution observée en 2020 est sans doute à mettre en lien avec la crise COVID).

Ces modes de transport sont à mettre en lien avec le taux de motorisation des ménages

Évolution des modes de transport depuis 2011 (base 100)

Source : INSEE - Caractéristiques de l'emploi - Observateur.com



UN « TERRITOIRE DE FLUX »

Chaque jour, 330 000 déplacements de tous types sont enregistrés sur le territoire de Cap Atlantique (résidents et personnes extérieures) avec la répartition suivante :

- 240 000 déplacements en interne au territoire de Cap Atlantique ;
- 65 000 déplacements depuis et vers la CARENE (soit 20 % du total) ;
- 11 000 déplacements depuis et vers le département de Loire-Atlantique ;
- 7 000 déplacements depuis et vers Nantes Métropole ;
- 7 000 déplacements depuis et vers des territoires hors Loire-Atlantique.

Les déplacements des résidents de Cap Atlantique (tous motifs)

Source : ADDR, Cap Atlantique, 2023

Combien ?

les résidents sont à l'origine de 307 745 déplacements

Où ?

les déplacements...
76 % sont internes au territoire
19 % entrent/sortent
5 % se font hors territoire

Pour quoi ?



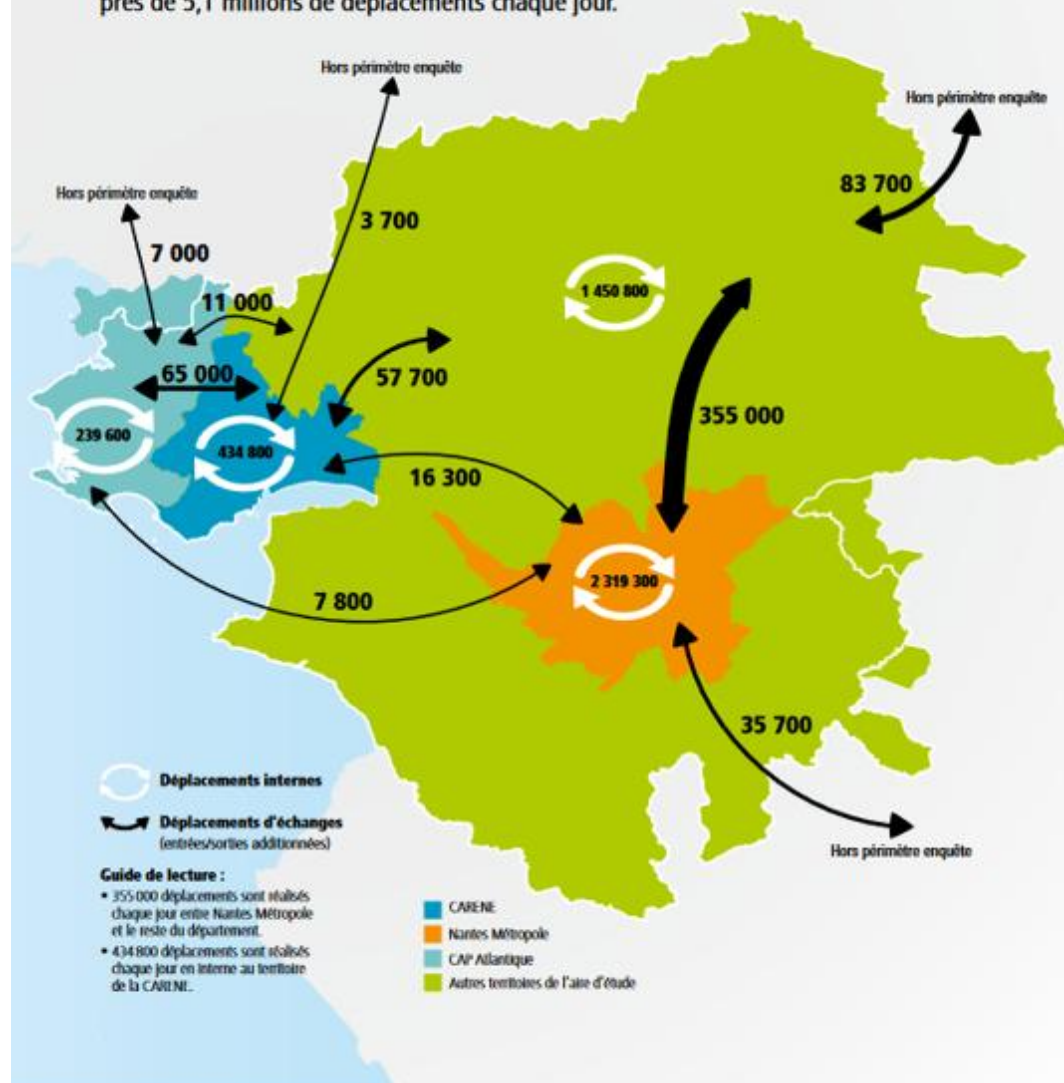
68 % des déplacements sont réalisés pour des motifs non contraints

28 185 déplacements sortants : où vont-ils ?



Les flux de déplacements

Les habitants de Loire-Atlantique réalisent près de 5,1 millions de déplacements chaque jour.



Les flux de déplacements des résidents de Cap Atlantique et de la Carene (tous motifs)

Source : Cap Atlantique, 2023

DES FLUX EXTERNES DE GRANDE AMPLEUR

En ce qui concerne les travailleurs (actifs ayant un emploi), chaque jour, des « migrations domicile-travail » de grande ampleur sont réalisées :

- 16 557 actifs travaillent dans le territoire du SCoT (2020), dont 9 133 au sein de leur commune de résidence (55 %) ;
- 10 884 actifs habitant le territoire travaillent à l'extérieur.

Mais 7 462 actifs résidant en-dehors du territoire viennent y travailler : le rapport entre les actifs travaillant au-dehors et ceux provenant de l'extérieur montre la réalité économique du territoire.

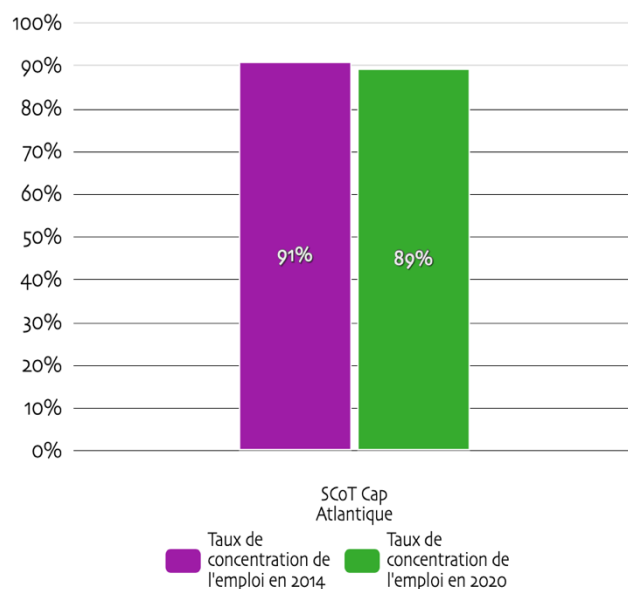
Celui-ci n'est pas un pôle d'emploi au global, puisque qu'il attire moins de travailleurs qu'il n'en exporte (taux de concentration de l'emploi inférieur à 100 %, exactement 89 % en 2020, en baisse de deux points depuis 2014).

Mais certaines communes (La Baule-Escoublac, Guérande, Pénestin) connaissent la situation inverse, avec plus d'emplois sur place que d'actifs résidents.

Cette situation, qui est habituelle pour un territoire situé à proximité d'un pôle urbain important (Saint-Nazaire, et Nantes dans une certaine mesure), a de fortes conséquences sur le réseau routier et la pollution de l'air (cf. cartes ci-après), puisque, nous l'avons vu, l'essentiel de ces migrations s'effectuent en voiture particulière.

Taux de concentration de l'emploi en 2014 et 2020

Source : INSEE - Emploi-Activité - Observeau.com



Les destinations des actifs résidents travaillant à l'extérieur (en 2018) sont avant tout :

- *Saint-Nazaire (7 050 mouvements, soit 64 % des flux) ;*
- *Puis Nantes (11 %) ;*
- *Et Pontchâteau.*

Les origines des travailleurs non-résidents venant sur le territoire sont un peu différentes :

- *4 187 mouvements venant de Saint-Nazaire (56 %), ;*
- *Puis les communes hors unité urbaine du Département de Loire-Atlantique ;*
- *Puis La-Chapelle-des-marais (5 % des flux)*
- *Et Nantes (4 %).*

Pages suivantes :

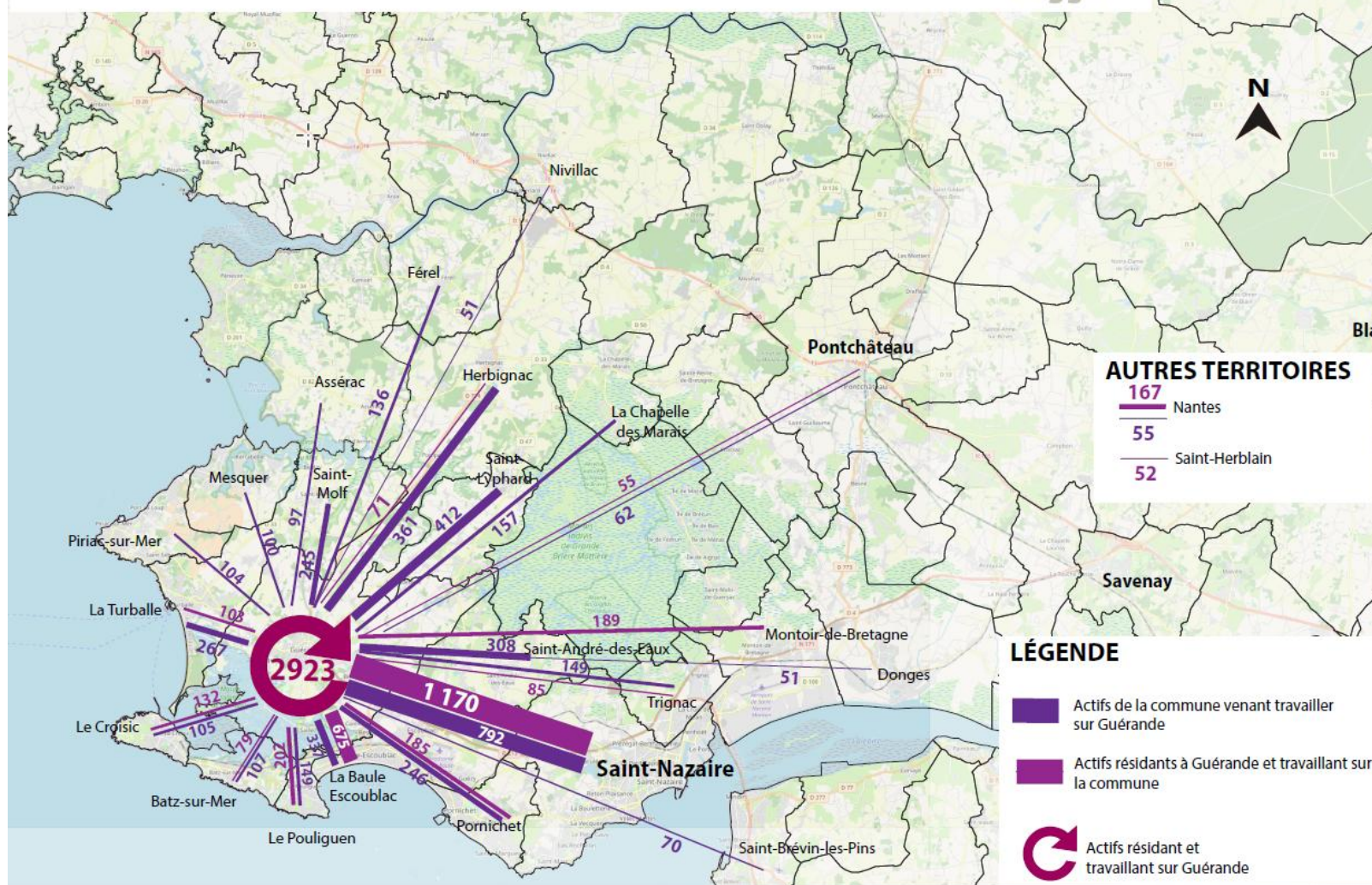
Déplacements domicile-travail des actifs depuis et vers :

- **Guérande**
- **La Baule-Escoublac**
- **Herbignac**
- **Saint-Lyphard**

Source : Cap Atlantique, 2023

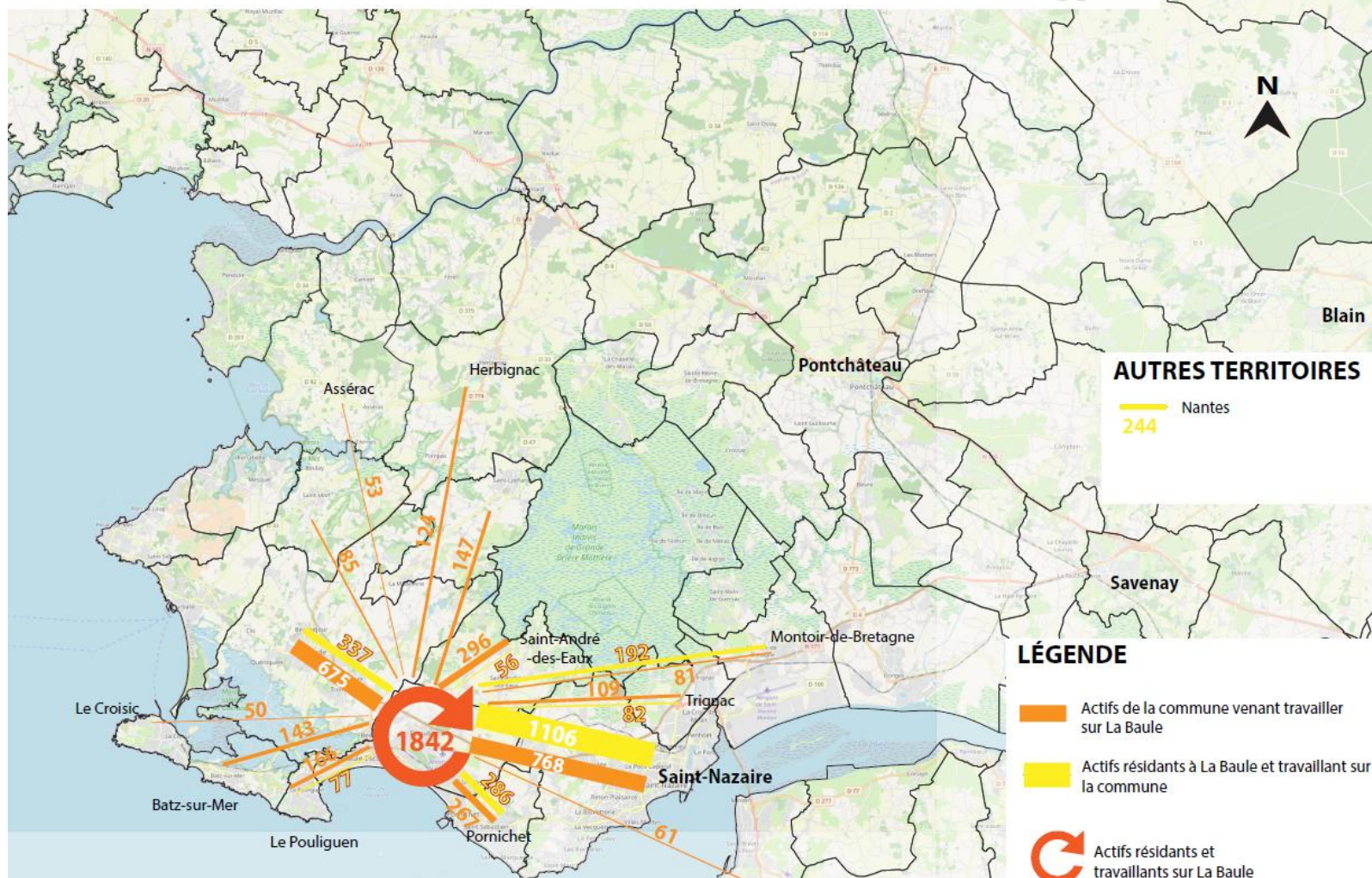
Déplacements domicile-travail des actifs depuis et vers Guérande
(INSEE RP 2018 - flux supérieur à 50 actifs)

Cap Atlantique
Lagglo



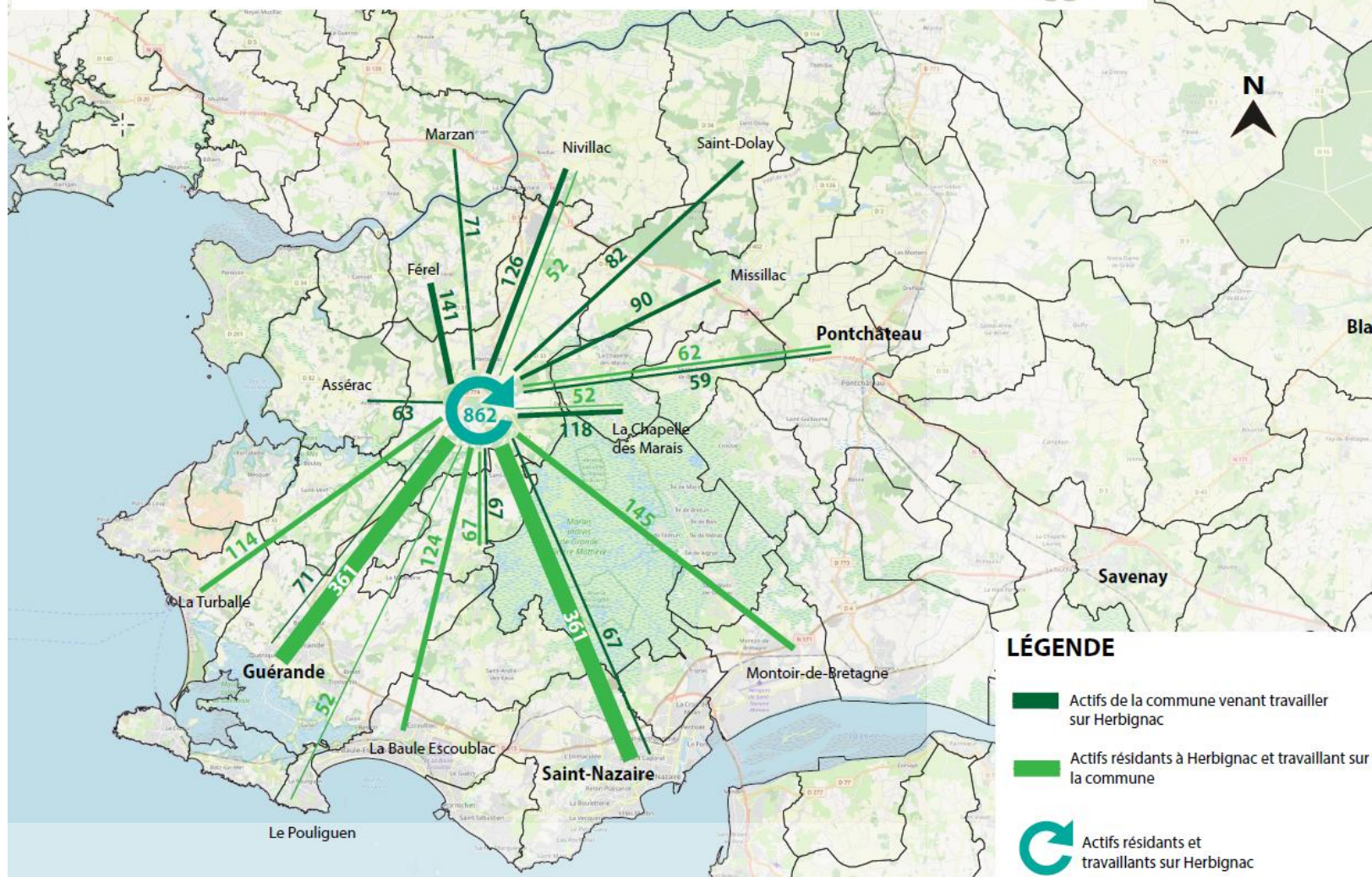
Déplacements domicile-travail des actifs depuis et vers La Baule
(INSEE RP 2018 - flux supérieur à 50 actifs)

Cap Atlantique
L'agglo



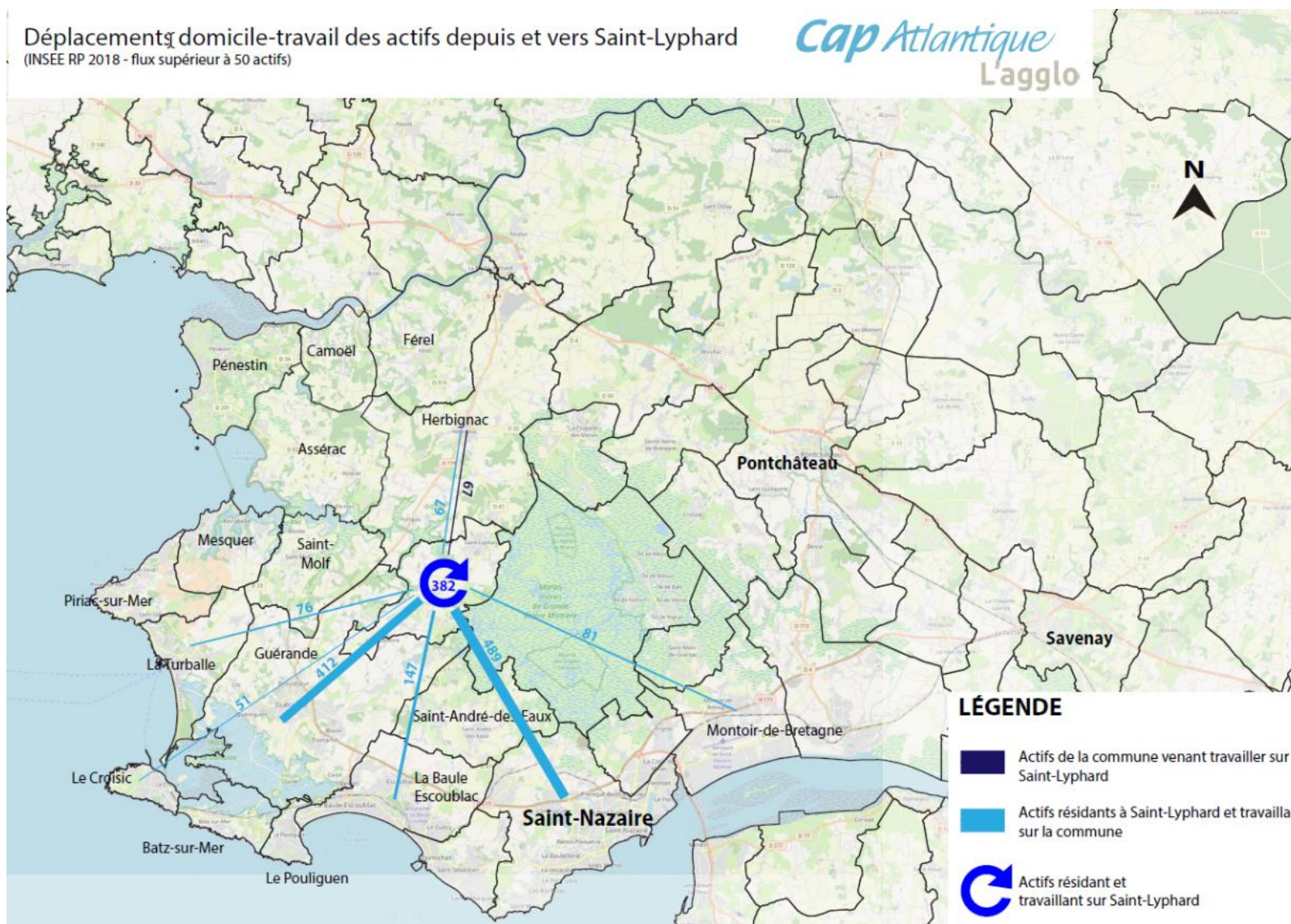
Déplacements domicile-travail des actifs depuis et vers Herbignac
(INSEE RP 2018 - flux supérieur à 50 actifs)

Cap Atlantique
L'agglomération



Déplacements domicile-travail des actifs depuis et vers Saint-Lyphard (INSEE RP 2018 - flux supérieur à 50 actifs)

Cap Atlantique
L'agglo



DES FLUX INTERNES DE GRANDE AMPLEUR

Sur les 16 557 actifs qui habitent et travaillent au sein du territoire de Cap Atlantique, 7 424 travaillent dans une autre commune que celle où ils habitent.

Au global, les flux qui intéressent les communes de La Baule-Escoublac, Guérande et Herbignac représentent 54 % du total.

Cette « dorsale » nord-sud constitue de ce point de vue une « structure » dominante du territoire, sur laquelle se greffent les flux moins importants de et vers les autres communes.

Des flux moins importants intéressent les axes :

- *Guérande / Saint-Lyphard ;*
- *Guérande / La Turballe ;*
- *Guérande / Le Croisic ;*
- *La Baule / Le Pouliguen ;*
- *La Baule / Saint-Lyphard ;*
- *La Turballe / Herbignac ;*
- *La Turballe / Piriac-sur-Mer*
- *Herbignac / Férel*
- *Le Pouliguen / Batz-sur-mer.*

Le schéma de la page suivante illustre ces flux internes très importants.

Page suivante :

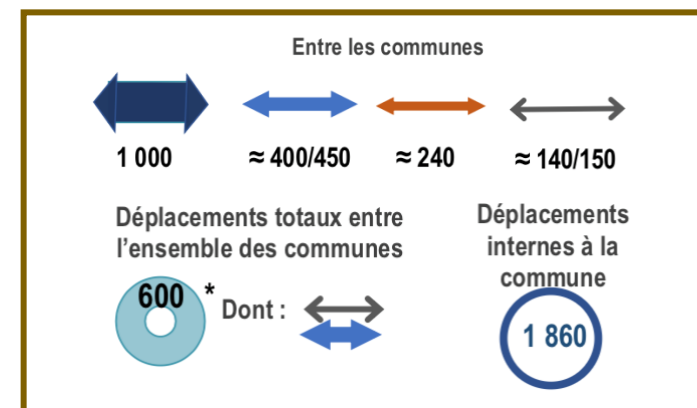
Les flux domicile-travail au sein du territoire du SCoT

Source : INSEE – Traitement Observ'EAU, 2023



Les flux domicile-travail au sein du territoire du SCoT

(Ne sont représentés que les flux supérieurs à environ 140 par jour)



UNE GEOGRAPHIE DES MOBILITES QUI MONTRE L'IMPORTANCE DU CENTRE DU TERRITOIRE

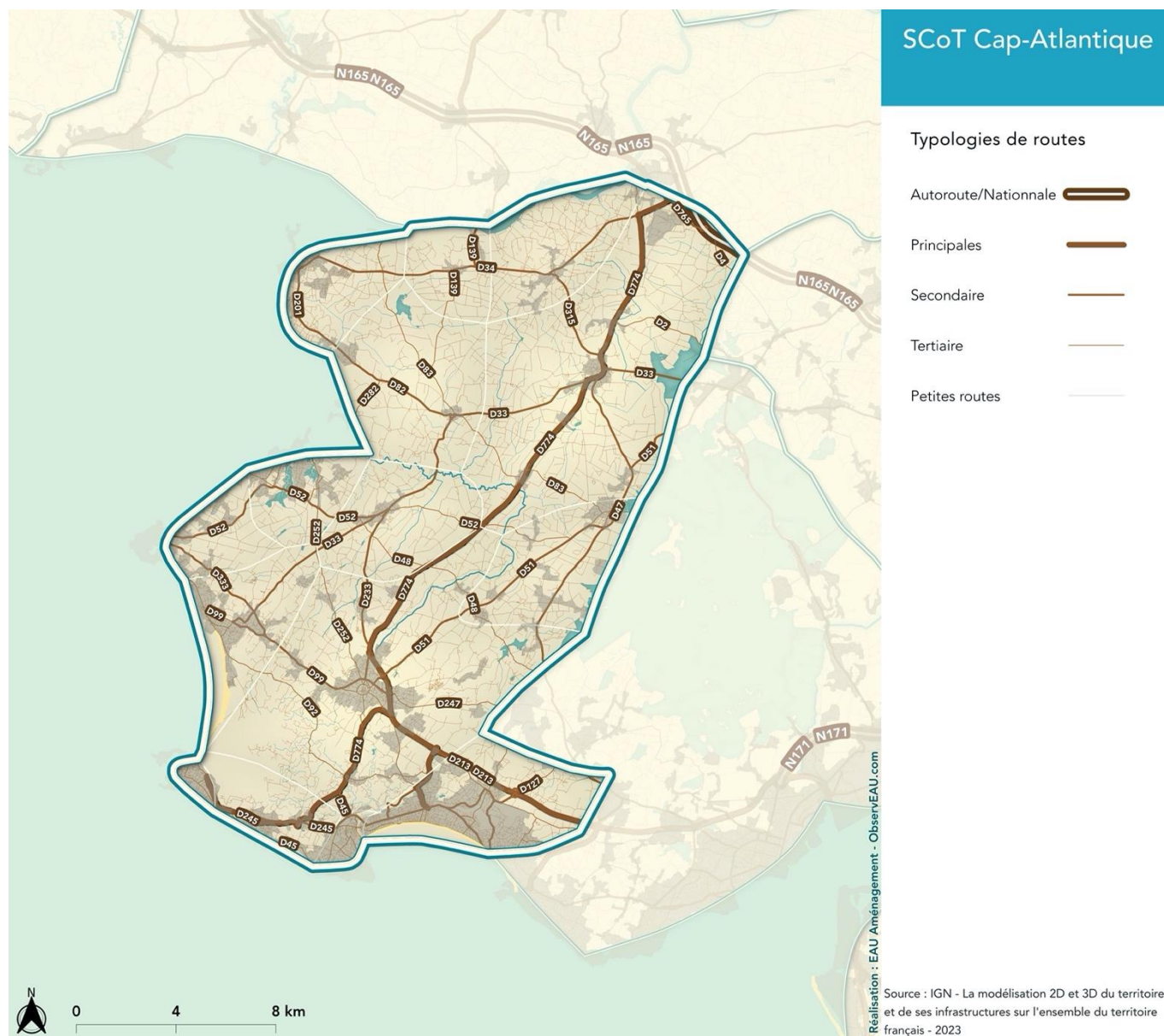
Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartissent et évoluent les effets des mobilités entre les communes du territoire.

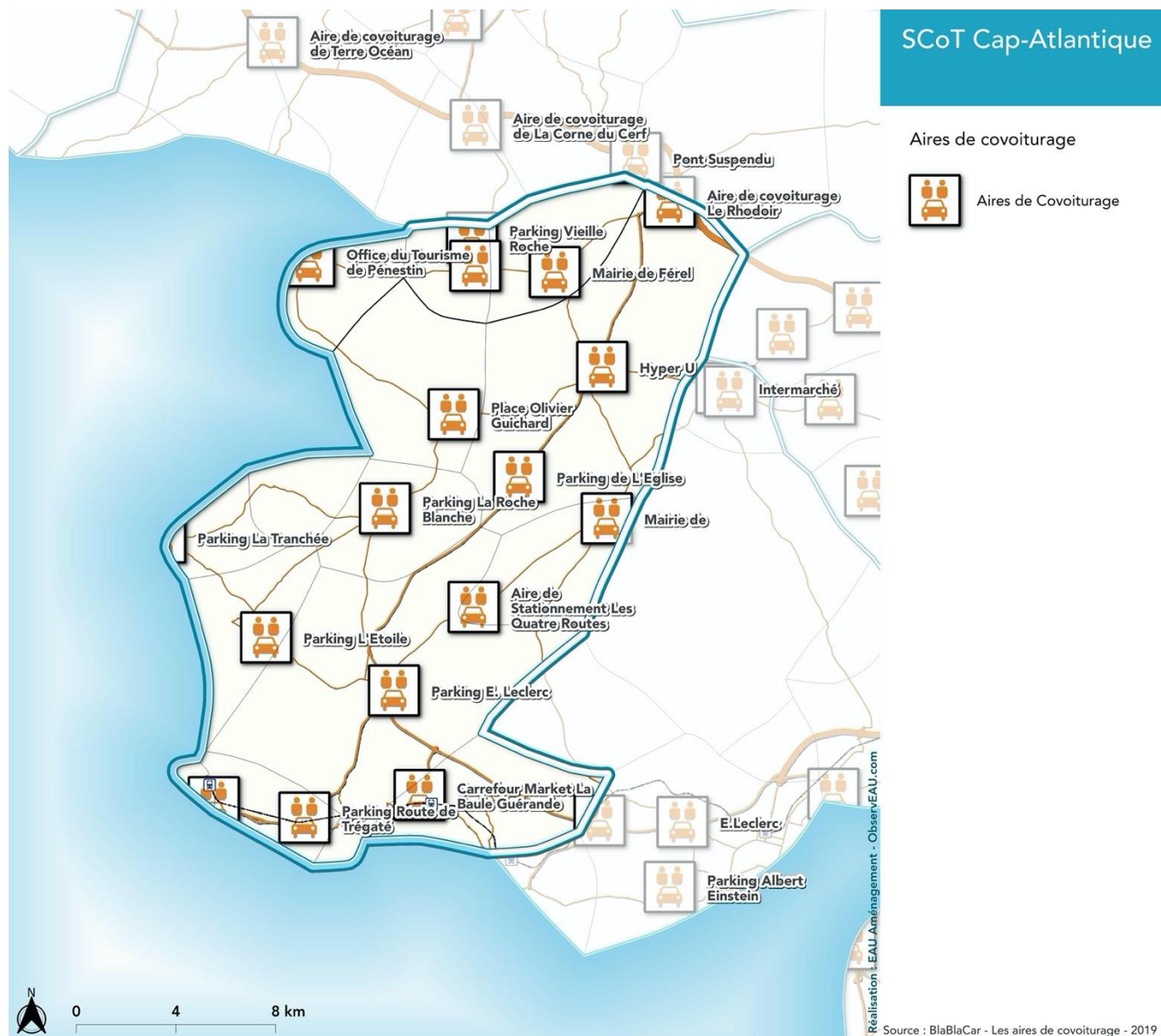
Les conséquences du caractère routier et individuel de ces déplacements se lisent dans les pollutions générées, mais aussi dans les dépenses énergétiques et les coûts induits, tout particulièrement en-dehors du centre du territoire (autour de Guérande).

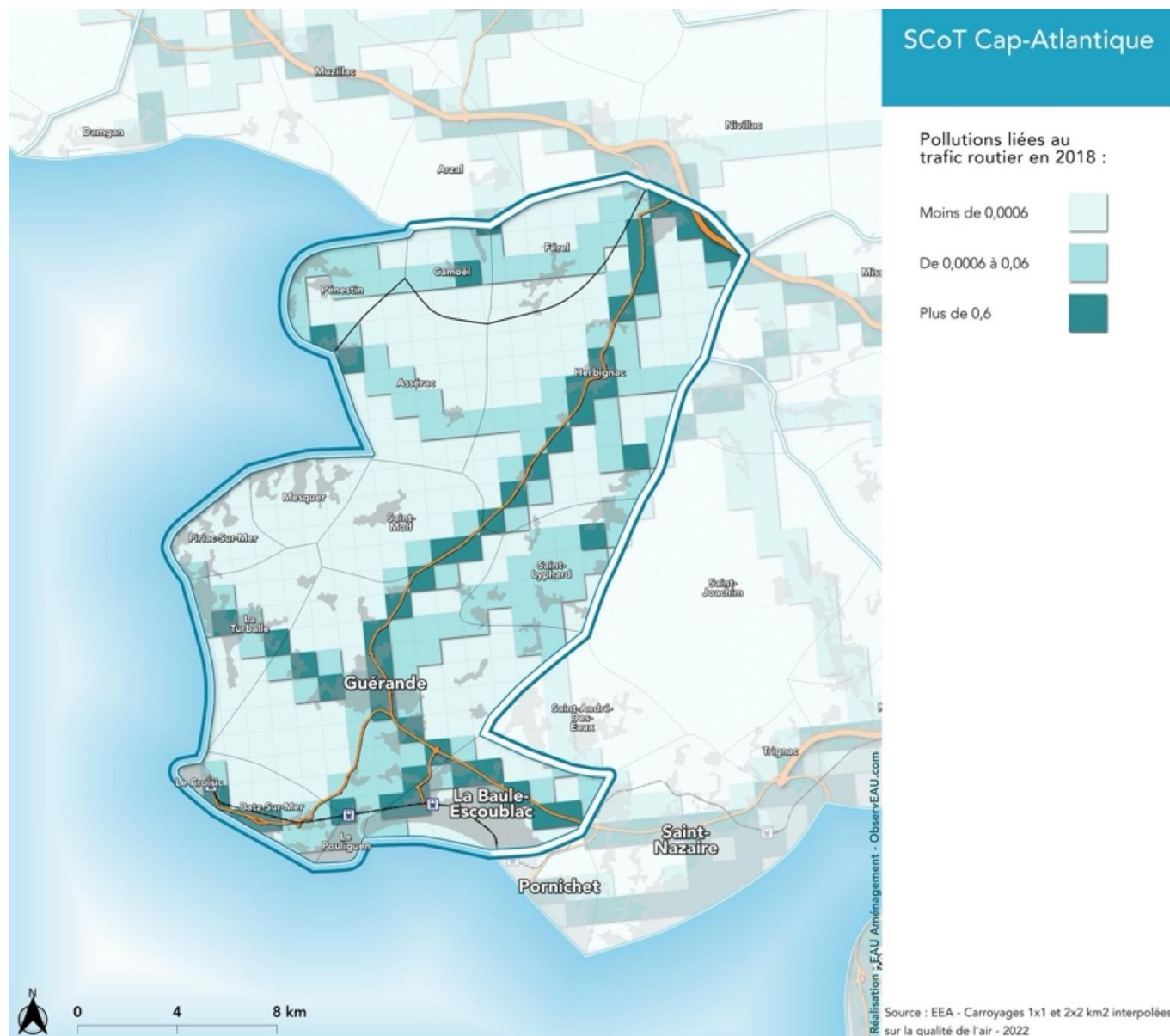
Les migrations domicile-travail. vers et hors du territoire du SCoT

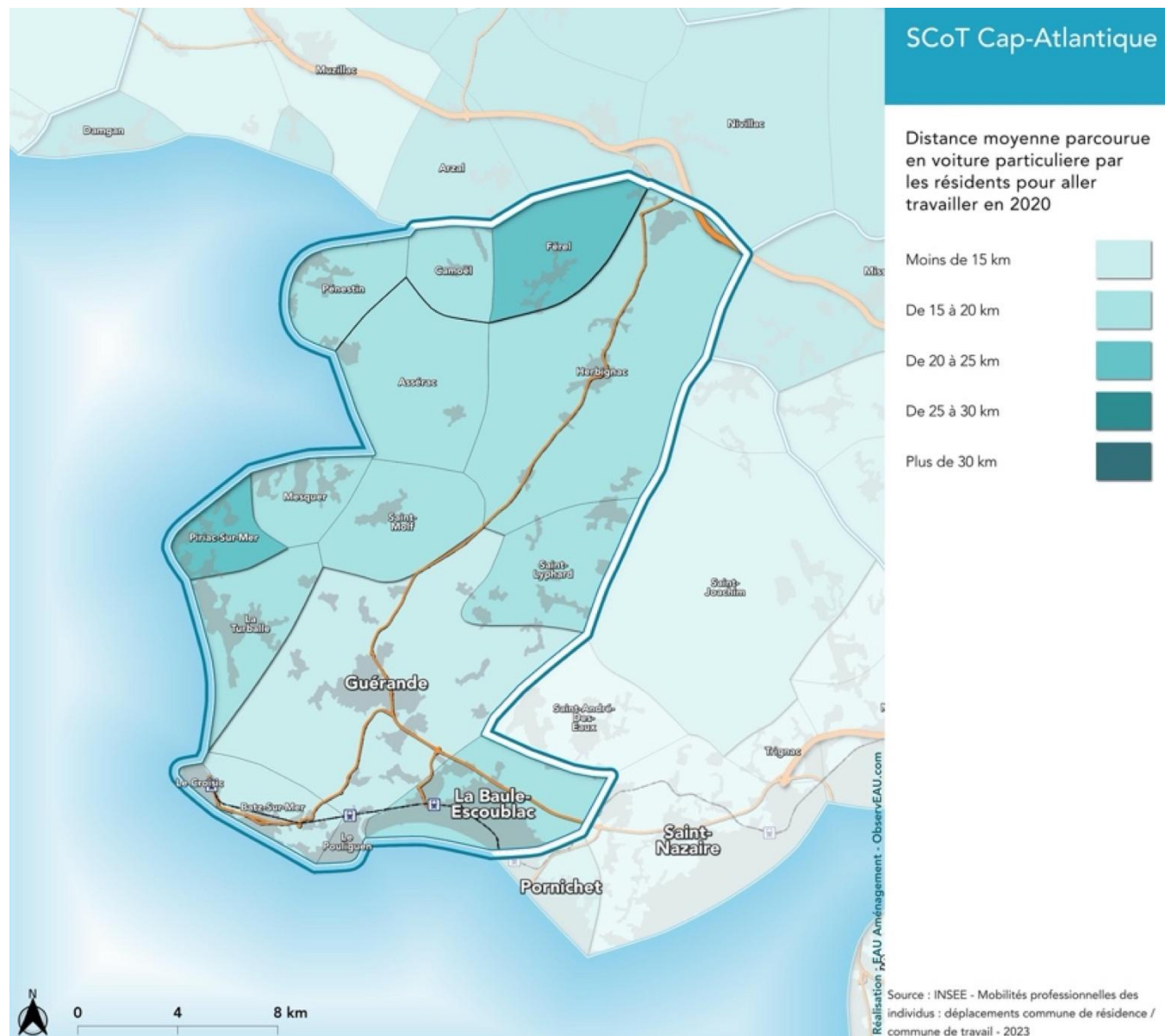
Source : INSEE, 2023 – Traitement Observ'EAU

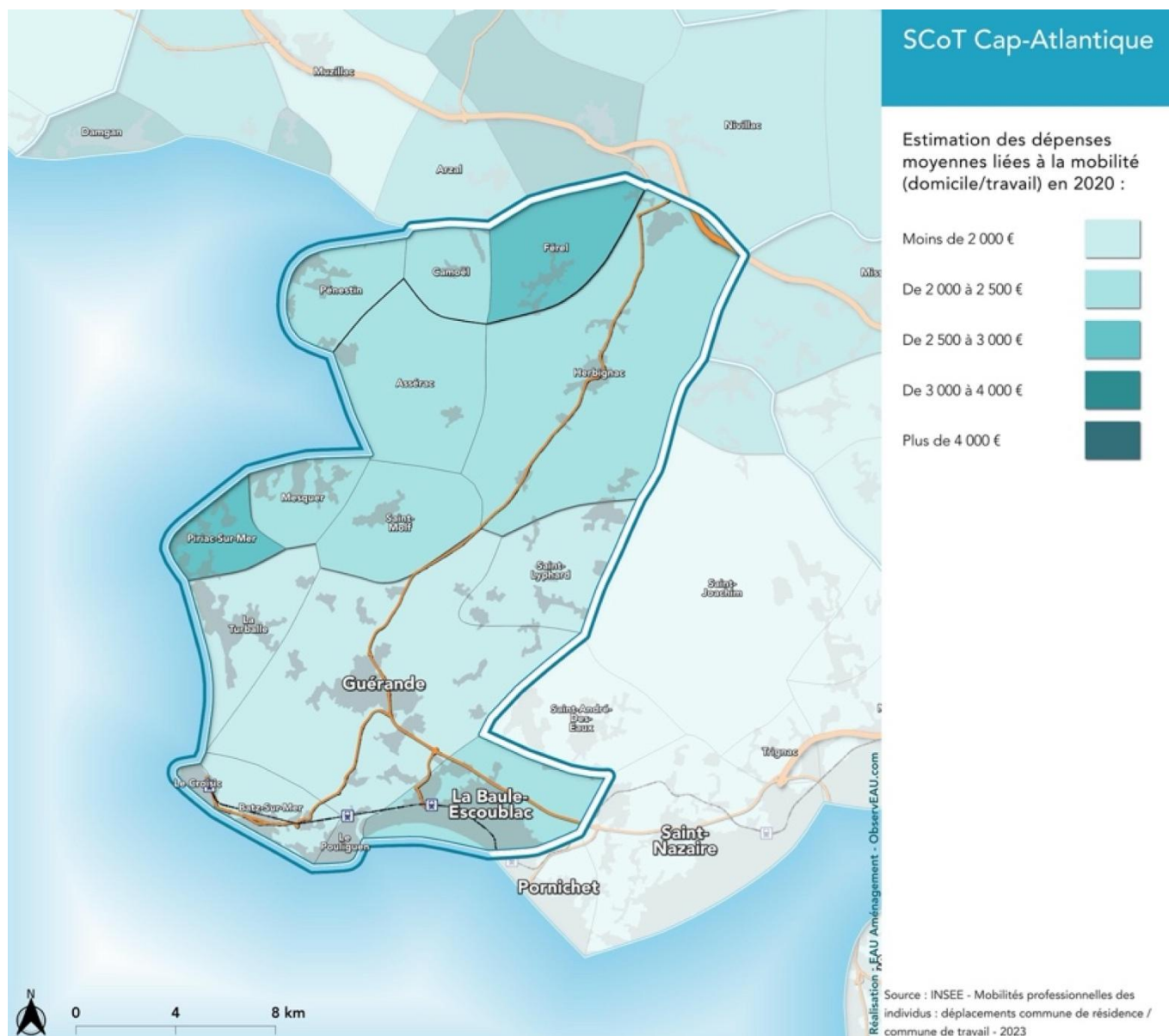
SCoT Cap-Atlantique		
Origine des actifs ne résidant pas dans le territoire en 2020		
	Origine des actifs ne résidant pas dans le territoire	Part des personnes arrivant sur le territoire
Saint-Nazaire	4 187	56,1 %
Communes hors unité urbaine du département 44	547	7,3 %
La Chapelle-des-Marais	405	5,4 %
Nantes	308	4,1 %
Missillac	229	3,1 %
Pontchâteau	178	2,4 %
Savenay	98	1,3 %
Destination des résidents travaillant hors du territoire en France en 2020		
	Destination des résidents travaillant hors du territoire en Fr	Part des personnes quittant le territoire
Saint-Nazaire	7 050	64,4 %
Nantes	1 170	10,7 %
Pontchâteau	267	2,4 %
Communes hors unité urbaine du département 44	127	1,2 %
La Chapelle-des-Marais	118	1,1 %
(flux supérieur à 1 % des traffics)		

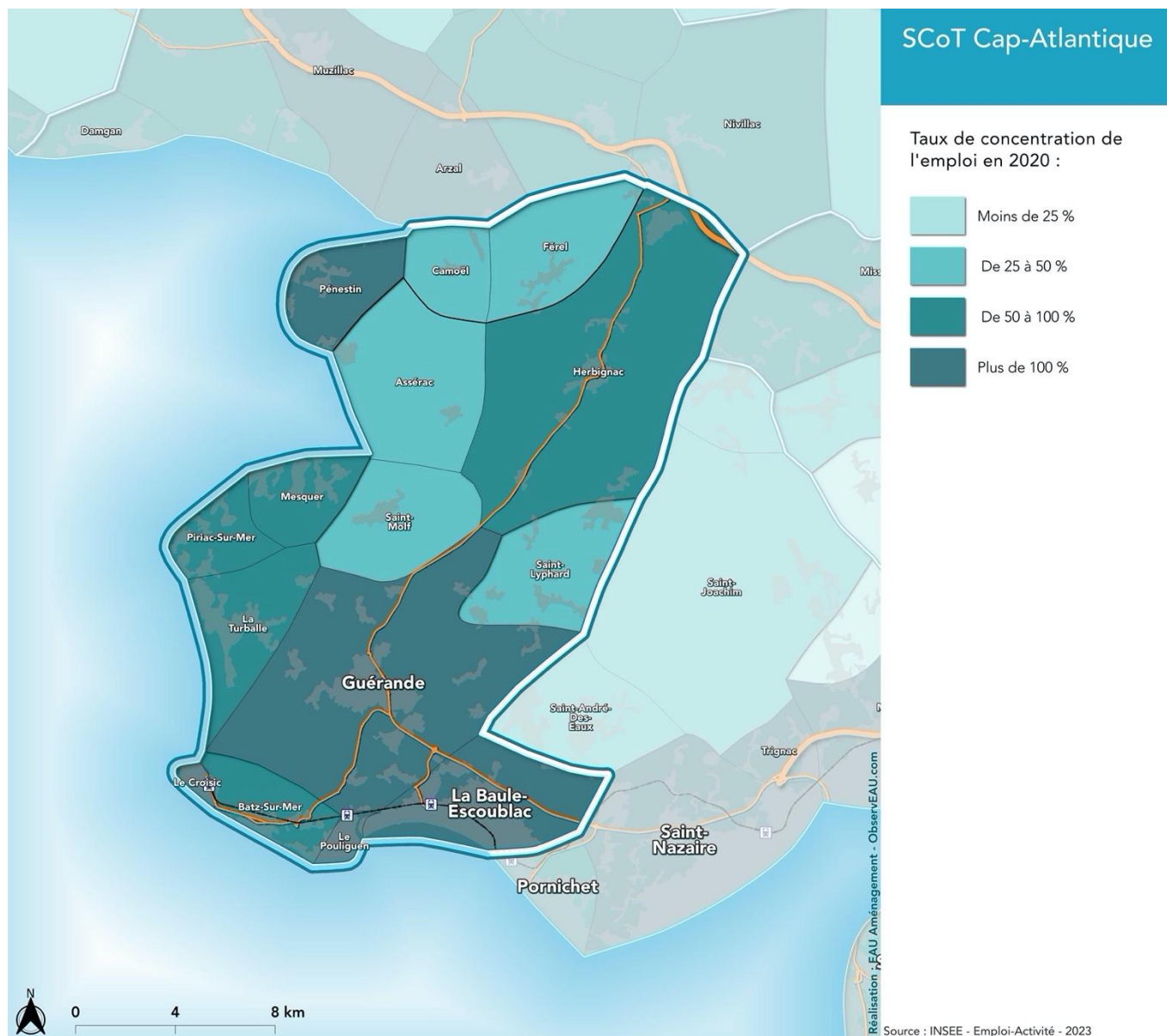












SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le territoire de Cap Atlantique est un territoire de flux, bien relié aux réseaux routiers et ferrés sur la façade littorale sud, et moins fortement dans le nord du périmètre.

La configuration du territoire et des réseaux aboutit à une fréquentation faible des transports collectifs (3 % des migrations domicile-travail) et du vélo (2 %) et donc à une très forte utilisation des transports individuels motorisés, malgré le développement d'un réseau de lignes régulières et à la demande de cars (réseau « LILA Presqu'île »).

Dans un contexte de flux externes et internes très importants, les conséquences du caractère routier et individuel de ces déplacements se lisent dans les pollutions atmosphériques et les nuisances générées, mais aussi dans les dépenses énergétiques et les coûts induits, tout particulièrement en-dehors du centre du territoire (autour de Guérande).

La réflexion sur les mobilités pourra s'organiser autour des polarités du territoire et de leur rôle en tant que générateurs de trafic — qu'il s'agisse de logements, d'emplois ou d'équipements. Elle portera également sur les infrastructures routières, en intégrant notamment les besoins en espaces spécifiques liés à la transition énergétique. Les liaisons douces, les transports collectifs et le développement de l'intermodalité seront également au cœur des enjeux, afin de connecter efficacement les pôles urbains aux « nœuds » de mobilité, tant pour les habitants permanents que pour les résidents secondaires et les touristes.

Les services et les équipements

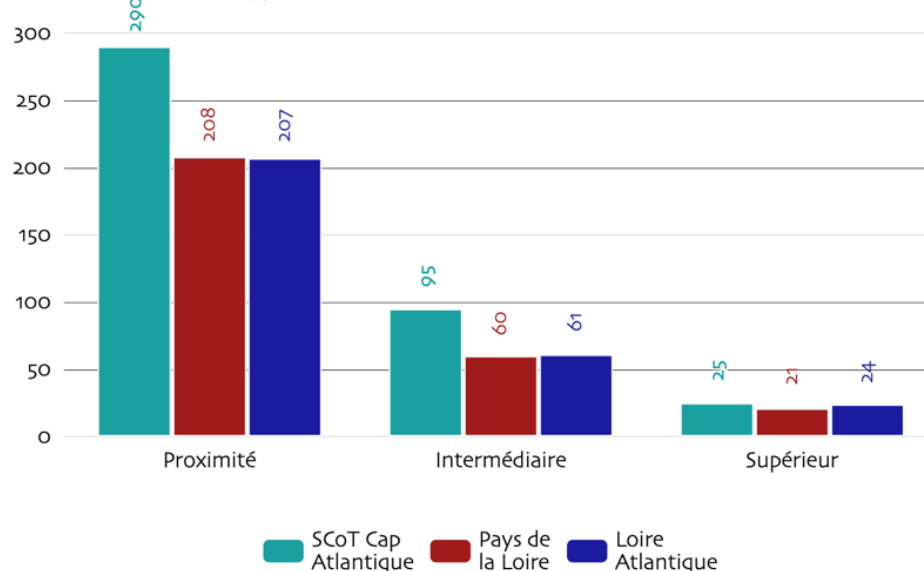
UNE FORTE DENSITE D'EQUIPEMENTS

L'indicateur de densité d'équipements permet de mesurer l'importance du nombre d'équipements en comparaison avec le nombre d'habitants.

La densité des équipements de Cap Atlantique est nettement plus élevée qu'aux plans régional et départemental, notamment en ce qui concerne les équipements de proximité et intermédiaires.

Densité équipements pour 10 000 habitants par gamme en 2021

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observeau.com



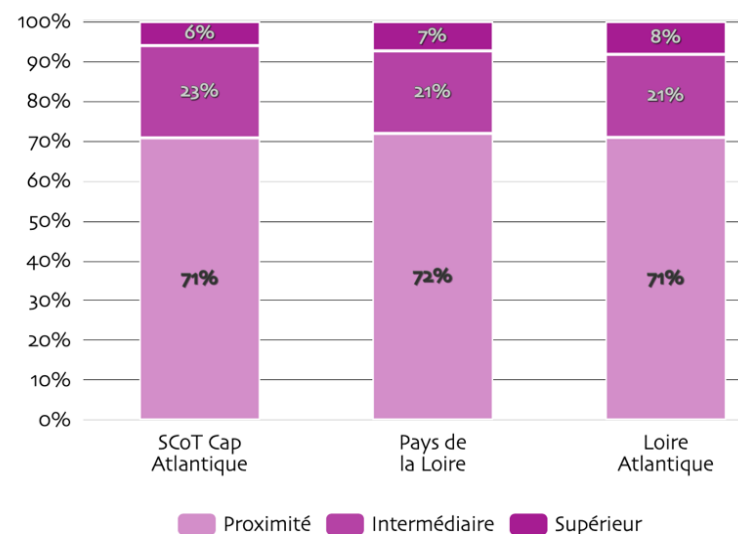
En revanche, les équipements supérieurs ne surpassent pas en densité ceux que l'on dénombre à l'échelle départementale, en raison de la relative limitation des équipements d'enseignement supérieur et de santé.

L'analyse du niveau d'équipement du territoire est réalisée à partir du classement de l'INSEE des 177 équipements recensés par la Base permanente des équipements (BPE). Les niveaux de gamme sont analysés en trois catégories :

- **Proximité** : qui répondent aux besoins de base,
- **Intermédiaire** : moins fréquents, ils répondent à des besoins de fréquence hebdomadaire,
- **Supérieure** : rares, ils coûtent relativement cher à réaliser et à faire fonctionner, et dont le public a recours rarement (mensuellement). Dans cette gamme sont compris les lycées, les établissements d'enseignement supérieur et les établissements hospitaliers.

Part des équipements par gamme en 2021

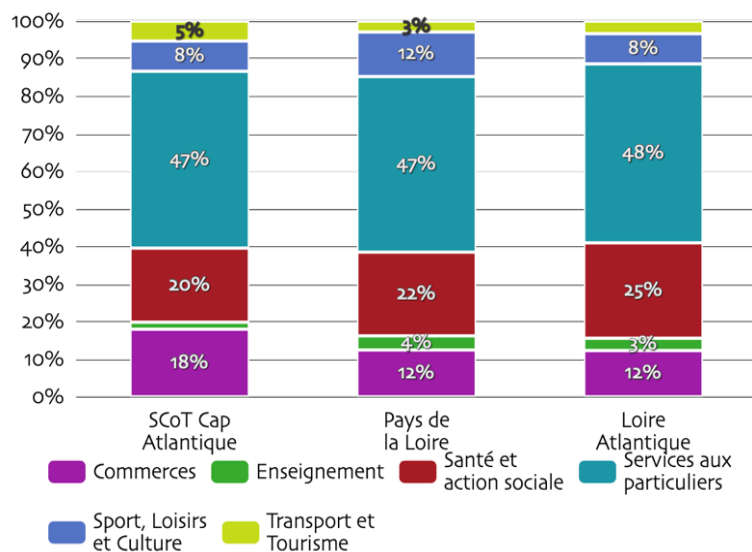
Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observeau.com



L'analyse par typologies d'équipements confirme cette vision, avec, naturellement, une forte proportion d'équipements liés au tourisme et aux loisirs, au commerce, et une moindre proportion pour la santé, le sport, les loisirs et la culture, ainsi que pour l'enseignement.

Part des équipements par typologie en 2021

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observeau.com



DES SERVICES AUX PARTICULIERS SURTOUT DANS LES GAMMES MOYENNE ET DE PROXIMITE

Au total, on compte **1 572 équipements dédiés aux services aux particuliers**, avec une densité importante dans toutes les communes.

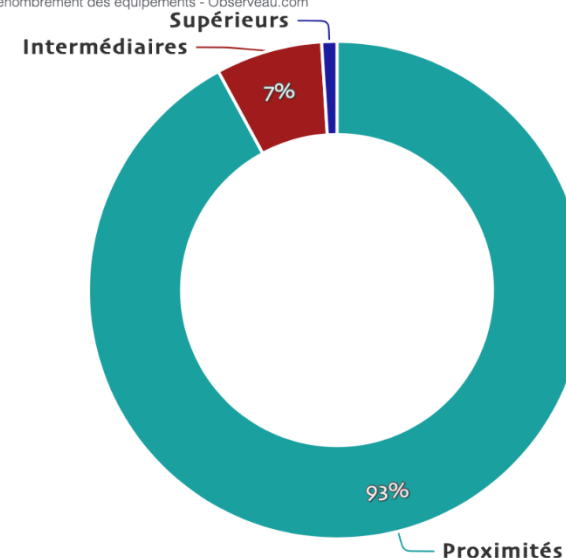
La Baule-Escoublac représente 27 % de ce total et Guérande 21 % (Herbignac et Le Pouliguen étant à la troisième place avec 7 %).

Sur ce total, un tiers sont des artisans (566 dénombrés, gamme de proximité), en lien avec le caractère foncier et immobilier de maints aspects du développement du territoire.

A l'appui de cette spécificité du territoire, on note une forte présence des agences immobilières, classées également, par l'INSEE, comme équipements de la gamme de proximité (218, dont 100 à La Baule-Escoublac).

Part des établissements de services par gamme en 2021

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observeau.com



93 % de ces services sont situés dans la gamme de proximité, la gamme intermédiaire comptant surtout les banques (39 dénombrées), les pressings, les écoles de conduite, mais aussi les vétérinaires.

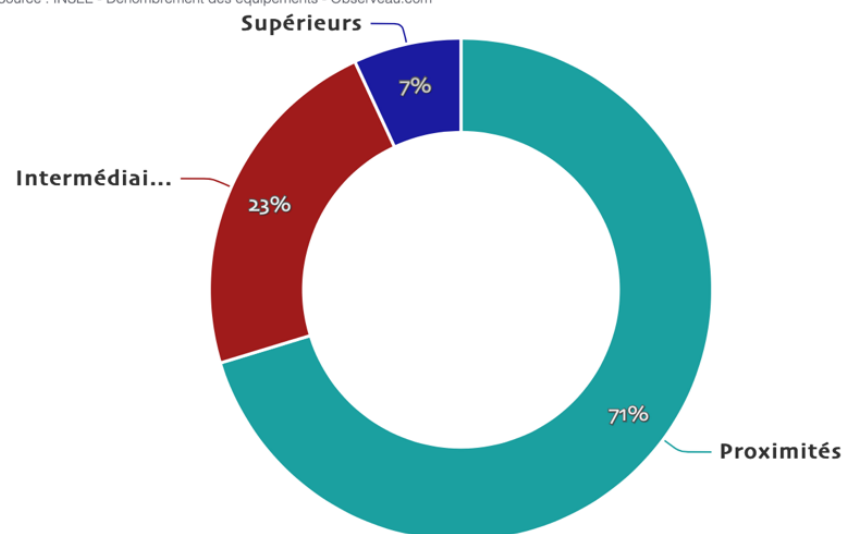
La gamme supérieure est faiblement représentée avec seulement un petit nombre d'équipements liés à l'emploi (agences de travail temporaire, agences de France Travail).

DES EQUIPEMENTS DE SPORTS, LOISIRS BIEN REPARTIS MALGRE UN FAIBLE NOMBRE D'EQUIPEMENTS CULTURELS

On compte 269 équipements de ce type, pour l'essentiel dans le domaine sportif.

Part des établissements de sport, loisirs & culture en 2021

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observateur.com



On trouve dans cette catégorie les lieux de baignades aménagés, les sports nautiques, les ports et mouillages de plaisance, boucles de randonnée, les terrains de tennis, les salles de remise en forme et les bassins de natation, mais également un grand nombre de terrains de jeux, ainsi que 4 terrains de golf. Le territoire comptabilise 4 centres aquatiques, le dernier, à Herbignac, inauguré dans le cours dans l'année 2025.

Ces équipements sont bien répartis dans les différentes communes et constituent une armature solide.

Si on compte 11 bibliothèques, la gamme supérieure est plus faiblement représentée, surtout dans le domaine de la culture avec 5 cinémas, 4 sites d'exposition culturelle et d'arts du spectacle.

DES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT SANS FORMATIONS SUPERIEURES

Le territoire compte 12 équipements d'accueil pour la petite enfance.

Les établissements scolaires du 1er degré (école maternelle et école élémentaire) comptent 45 établissements au sein du territoire.

On compte également 8 collèges publics et privés : 3 à Guérande, 2 à la Baule, 2 à Herbignac et 1 au Pouliguen.

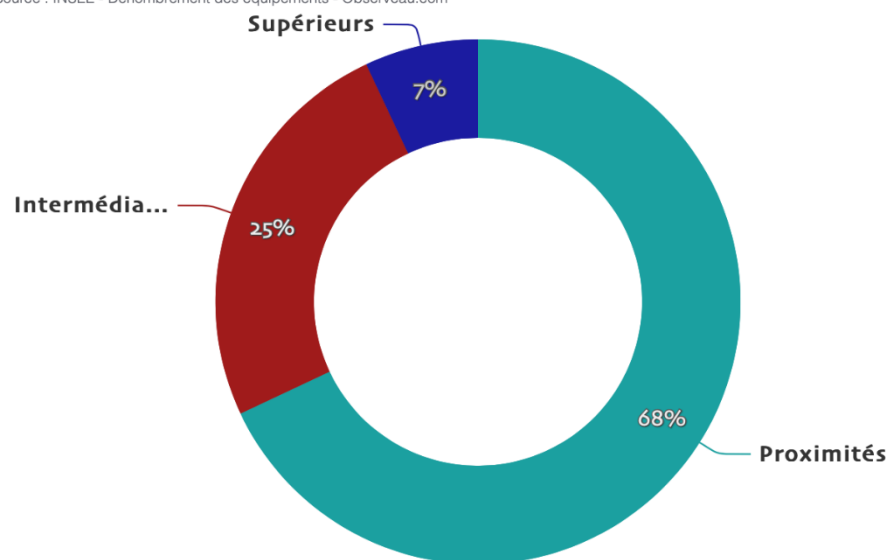
Le territoire accueille 6 lycées publics et privés : pour l'enseignement public, 3 lycées d'enseignement général

et/ou technologiques dont 2 à Guérande et 1 à la Baule et 2 lycées professionnels à Guérande.

On note surtout la faiblesse des formations d'enseignement supérieur au sein du territoire (cependant, notons la présence d'un centre dispensant des formations d'apprentissage agricole à Guérande ; formation de BTS Tourisme au Lycée Grand Air à La Baule-Escoublac ; Lycée professionnel Kerguenec à Saint-Molf ; l'Institut de formation aide-soignant (IFAS) à Guérande).

Part des équipements d'enseignement par gamme en 2021

Source : INSEE - Dénombrement des équipements - Observateur.com



(Nomenclature INSEE : gamme supérieure : enseignement supérieur et formation continue ; gamme intermédiaire : collèges et lycées ; gamme de proximité : écoles primaires).

UNE OFFRE DE SANTE MOINS ACCESSIBLE POUR LE NORD DU TERRITOIRE

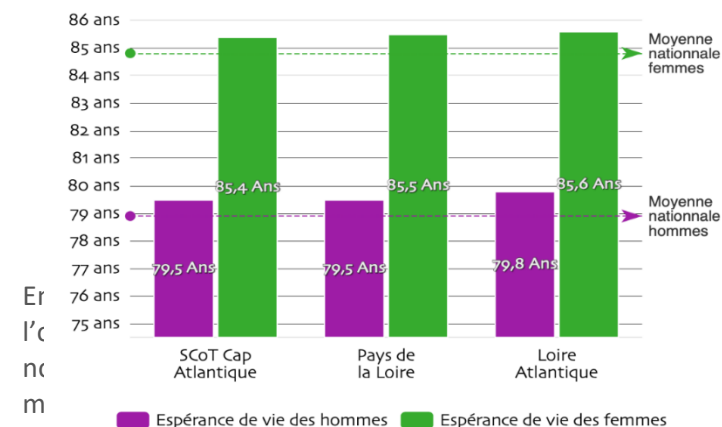
Dans un contexte global de pénurie, l'offre de santé peut s'analyser en quantité, par rapport aux territoires voisins, et en qualité, en termes d'accessibilité effective.

Compte-tenu du vieillissement net de la population (42 % de la population a plus de 60 ans), les questions sanitaires revêtent une grande importance.

Précisons d'emblée que la situation sanitaire globale des habitants, que l'on peut résumer par l'espérance de vie, ne montre pas d'avantage spécifique pour le territoire.

L'espérance de vie hommes/femmes à la naissance en 2022

Source : INSEE - Espérance de vie - Observateur.com



généralistes, par exemple, présente un niveau similaire à l'échelle départementale,

avec des hauts et des bas. A noter toutefois que cette densité ne tient pas compte des fortes fluctuations liées à la présence des résidents secondaires, des travailleurs saisonniers et des touristes tout au long de l'année.

En 2022, on comptait 76 médecins généralistes sur l'ensemble des communes, sauf Camoël, Mesquer et Piriac-sur-Mer. Trois communes ne disposaient que d'un seul cabinet en 2022, ce qui peut conduire à des difficultés importantes en cas de départ à la retraite (cas du Croisic...).

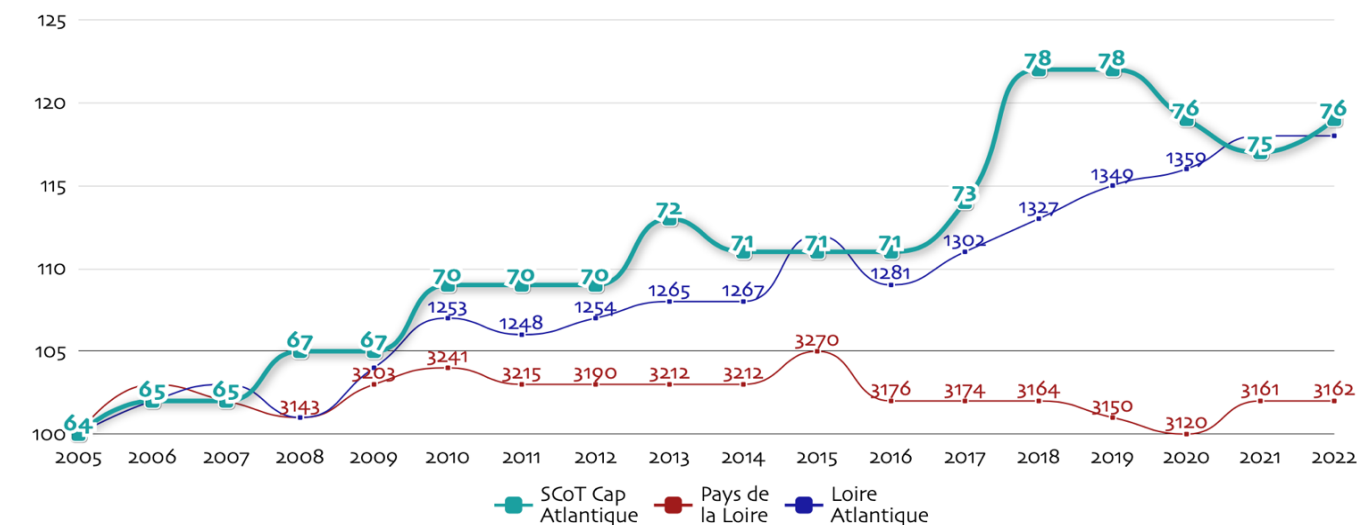
Il n'y a pas sur ce plan d'avantage comparatif net de Cap Atlantique par rapport au Département.

Mais il faut rappeler que les densités médicales fortes sont dans les villes, et donc que l'échelle départementale voit ses chiffres augmenter avec les densités de l'agglomération nantaise.

La répartition des médecins généralistes au sein du territoire permet en théorie d'avoir au moins un cabinet par commune, avec une nette prédominance du sud du territoire.

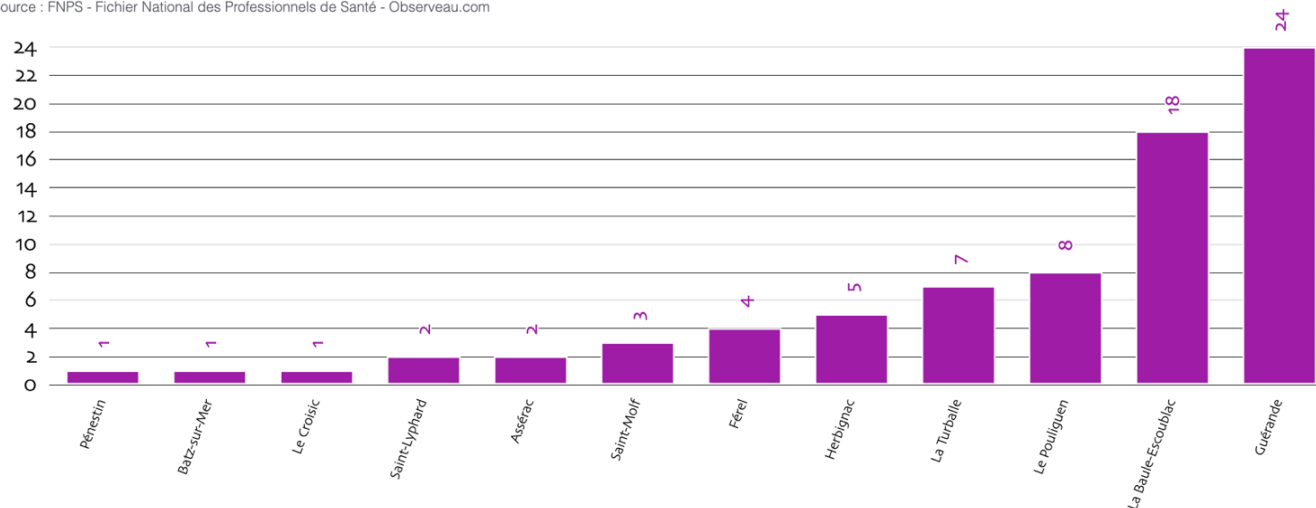
Le nombre de médecin généraliste libéral depuis 2005 (base 100)

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observateur.com



Le nombre de médecin généraliste libéral par commune

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observateur.com



En ce qui concerne l'ensemble de l'offre médicale, paramédicale et sanitaire, l'ensemble des communes est concerné, avec, toujours, une relative limitation dans le nord du territoire.

Cependant, on compte 32 pharmacies, dans 14 communes sur 15.

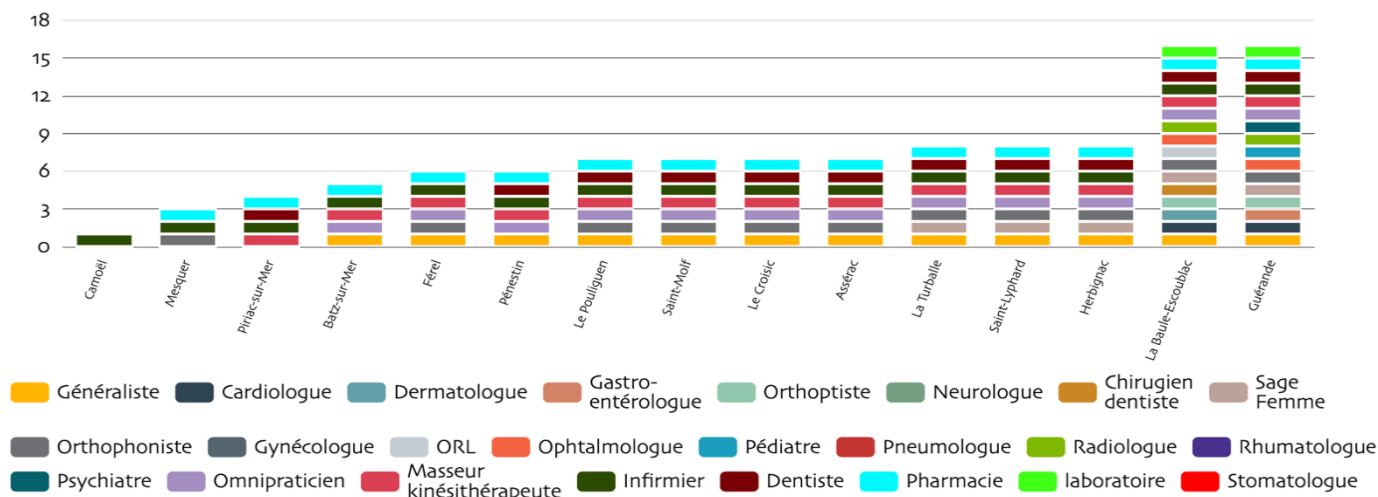
Pour ce qui est des structures hospitalières, Cap Atlantique abrite notamment l'hôpital local intercommunal de la Presqu'île avec deux sites, à Guérande et au Croisic. Citons également les deux centres médico-psychologiques.

Pour les urgences, la solution est extérieure au territoire, à Saint-Nazaire, voire à Vannes pour le nord du territoire.

On constate par ailleurs un nombre important de maisons de retraite, avec 14 EHPAD et 7 résidences autonomes. Celle-ci sont assez bien réparties sur 10 des 15 communes de Cap Atlantique.

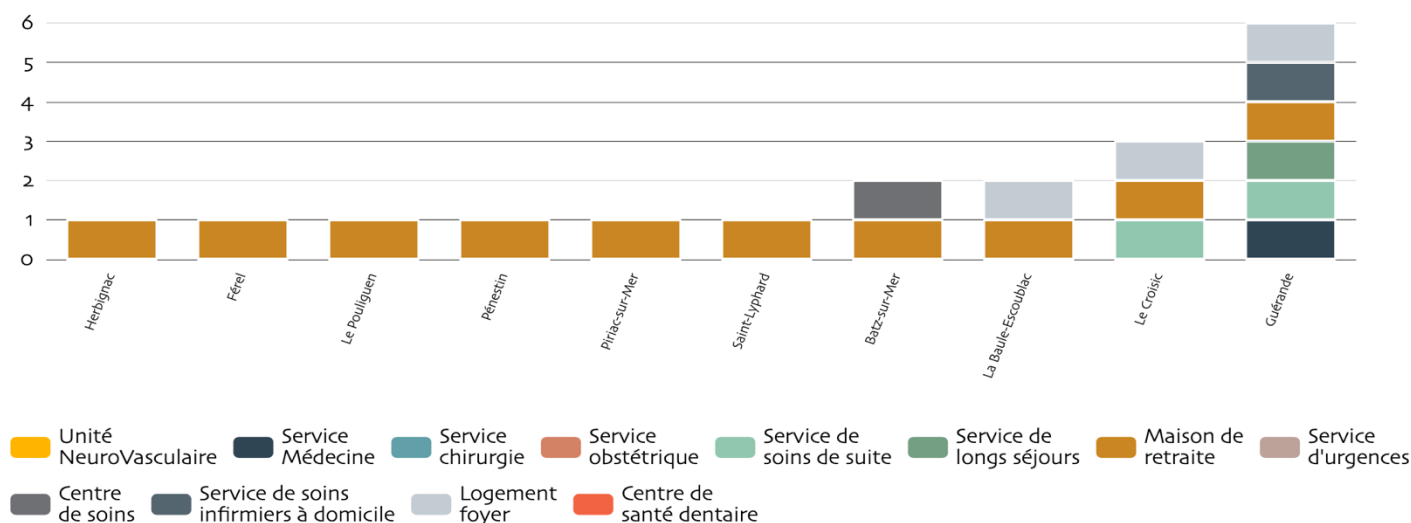
La présence de médecins libéraux par commune

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observeau.com



La présence de service ou unité médical par commune

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observeau.com



En ce qui concerne l'accessibilité aux soins, on constate la même difficulté pour le nord du territoire. Le territoire compte toutefois moins de personnes sans médecin traitant qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique.

Pour les médecins généralistes, l'accessibilité est extrêmement différenciée, entre un 4,9 visites par an à Guérande et 1,46 à Pénestin.

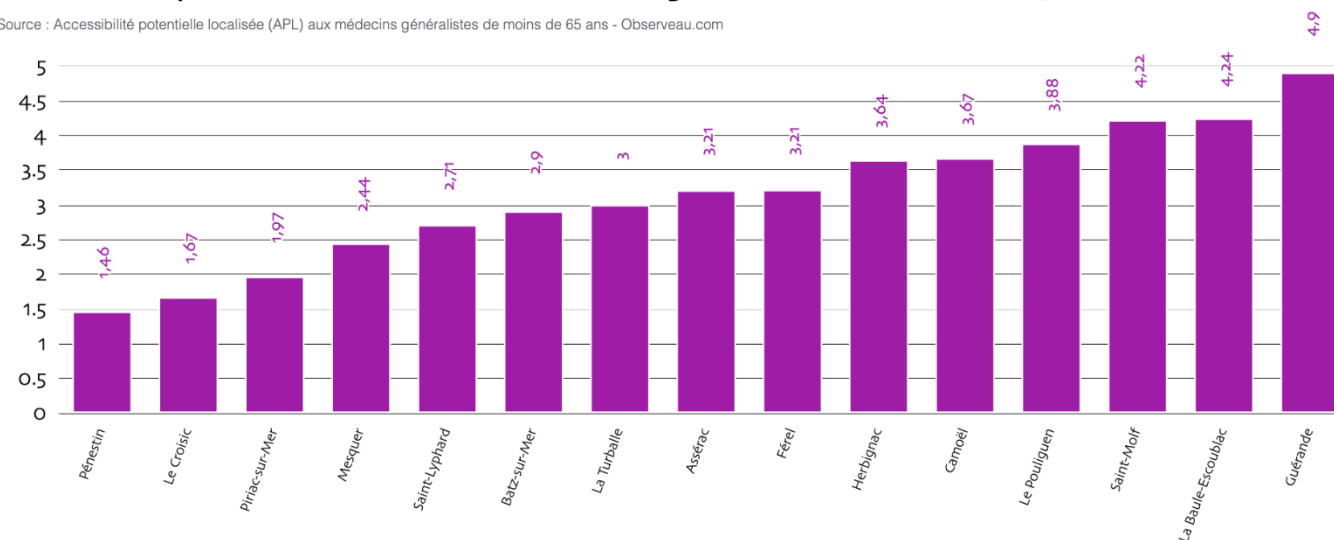
Il faut noter la faiblesse de l'indice d'accessibilité pour la façade ouest et tout particulièrement pour Pénestin, Le Croisic, Piriac-sur-Mer et Mesquer.

Pour les spécialistes libéraux, la distribution est un peu plus homogène, mais assez différente avec une présence plus renforcée pour la façade sud (Guérande, La Baule-Escoubiac, Le Pouliguen, Batz-sur-Mer), le Croisic pâtissant visiblement de sa situation de « pointe » ouest du territoire.

La même difficulté que pour les généralistes apparaît à Pénestin.

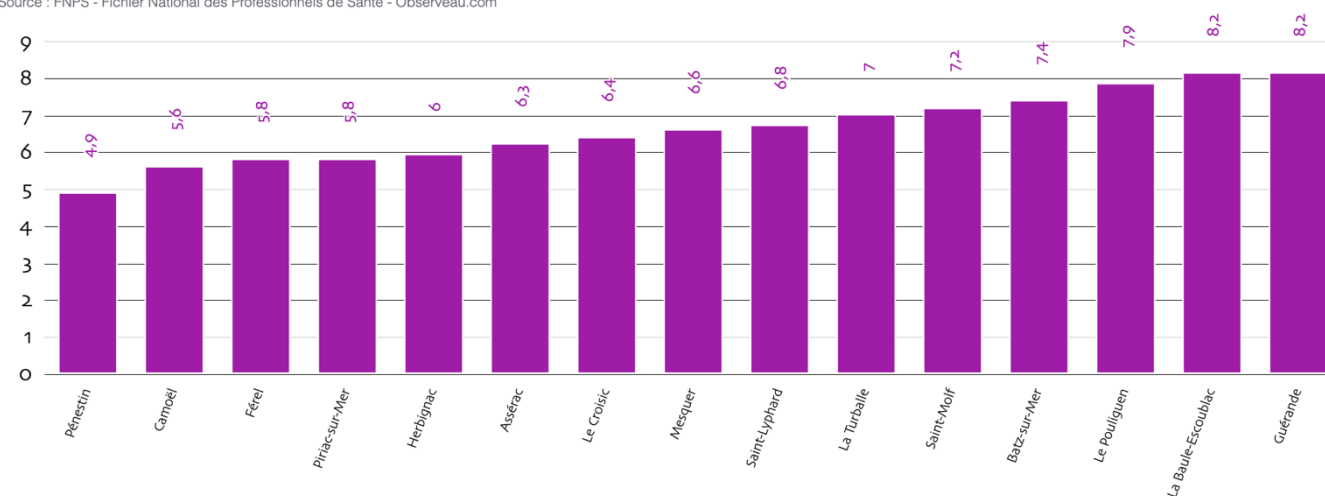
Accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes de moins de 65 ans en 2021

Source : Accessibilité potentielle localisée (APL) aux médecins généralistes de moins de 65 ans - Observateur.com



Indice d'accessibilité aux médecins spécialistes libéraux en 2022

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observateur.com



Accessibilité Potentielle localisée (APL) : compte tenu de la structure par âge de la population, les habitants de la commune avec un APL de 3, ont accès en moyenne à 3 consultations ou visites de médecine générale par an et par habitant.

Ces éléments sont corroborés par l'analyse des temps d'accès aux services médicaux.

Par exemple pour les services d'urgence, ceux-ci ne sont jamais accessibles très rapidement : ils s'étalent entre 21 minutes pour La Baule-Escoubiac et Guérande et 43 minutes à Pénestin.

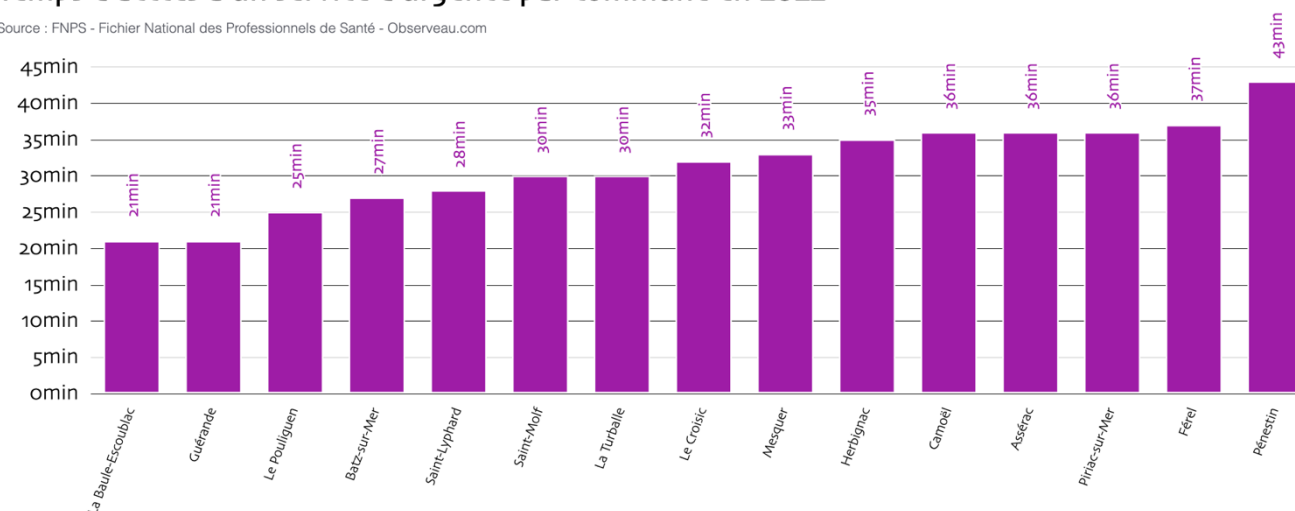
10 communes sur 15 présentent des temps d'accès supérieurs à 30 minutes, en fonction d'une réalité géographique fondée essentiellement sur la proximité de Saint-Nazaire.

DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES PRECOCEMENT DEVELOPPEES

Les communications électroniques (internet et téléphone mobile) ont été développées précocement à Cap Atlantique : depuis 2021, la moyenne du Département et de la Région tend, logiquement, à rejoindre Cap Atlantique, comme le montre, par exemple, le graphique des locaux possédant la fibre.

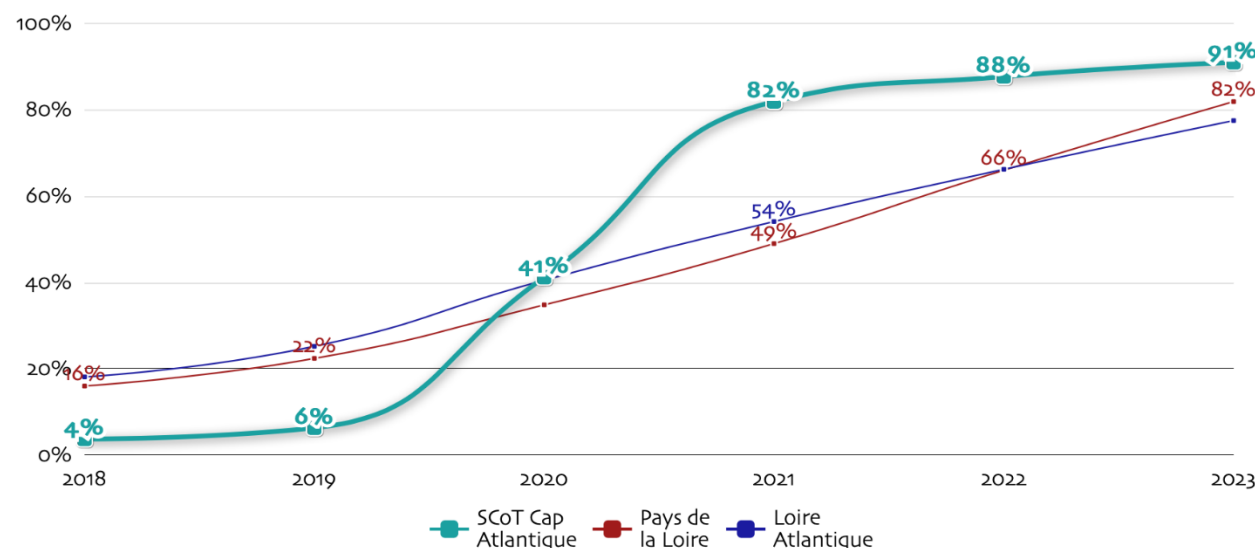
Temps d'accès à un service d'urgence par commune en 2022

Source : FNPS - Fichier National des Professionnels de Santé - Observateur.com



Évolution de la part de locaux possédant la fibre depuis 2018

Source : ARCEP - Etat du déploiement de la fibre - Observateur.com



Toutes les communes reçoivent la fibre, et toutes ont au moins un site 5G (antenne), qui a été déployée depuis 2020.

(Le nombre de sites 5 G évolue en fonction du nombre d'utilisateurs potentiels, mais aussi en fonction de la superficie de la commune, ce qui explique le chiffre attribué à La Baule-Escoublac).

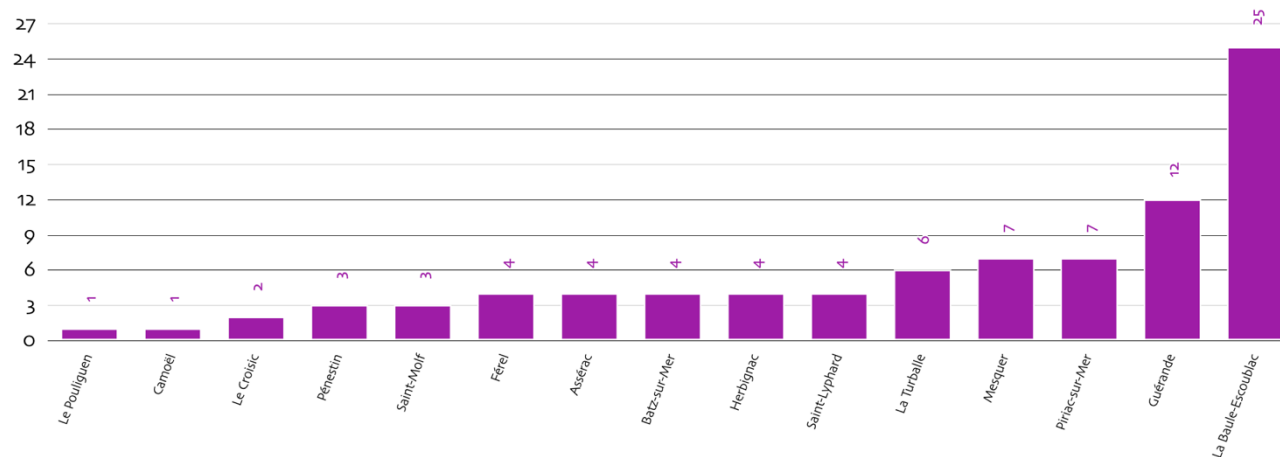
Il faut noter la très rapide montée en puissance de la fibre pour les locaux : 3 160 locaux raccordés au début 2018, 35 041 au début 2020, 77 433 au début 2023 (dont 24 649 à La Baule-Escoublac et 10 932 à Guérande).

La part des locaux avec la fibre évolue selon les communes :

- 11 sur 15 présentent un taux supérieur à 90 % ;
- Saint-Lyphard et le Croisic étant juste en-dessous de ce seuil ;
- Tandis qu'Herbignac (2023) n'enregistrait que 52 % de raccordements...

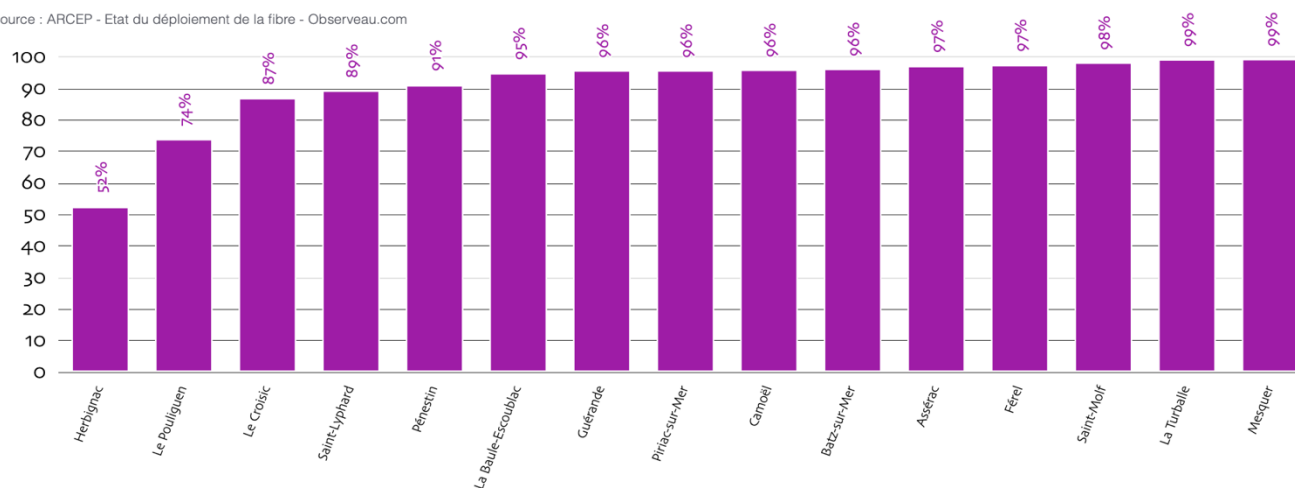
Nombre de sites 5 G depuis 2020 par

Source : ARCEP - Nombre de site 5G - Observeau.com



La part des locaux avec la fibre par commune en 2023

Source : ARCEP - Etat du déploiement de la fibre - Observeau.com



UNE GEOGRAPHIE DES EQUIPEMENTS HETEROGENE A L'ECHELLE DE CAP ATLANTIQUE

Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartissent et évoluent les équipements entre les communes du territoire.

Globalement, on constate une assez forte dissymétrie nord/sud, l'effet du tourisme littoral étant surtout perceptible sur la façade sud et moins nettement, en termes d'équipements et de services, sur la façade ouest.

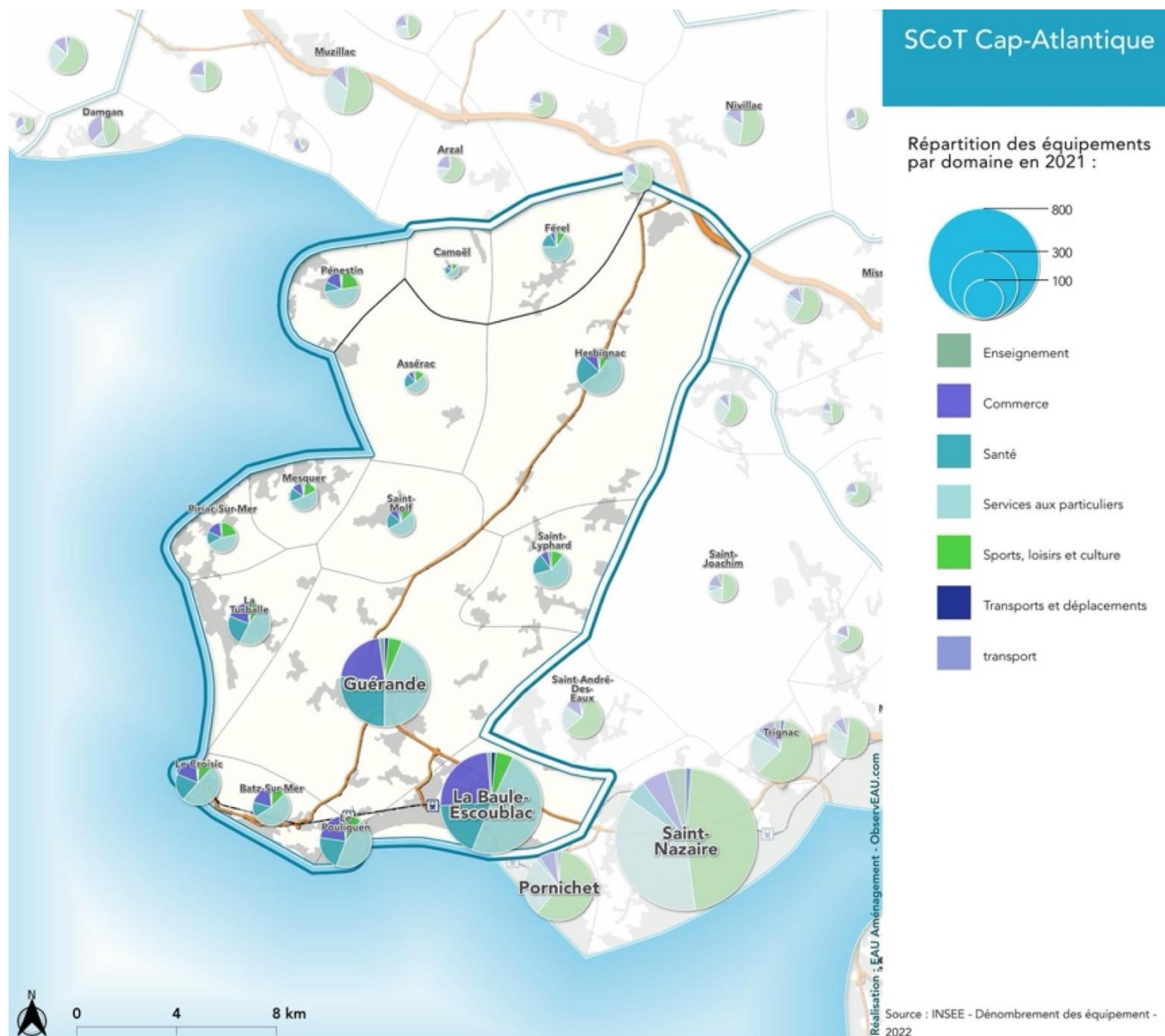
Certes, l'accessibilité générale et notamment routière et ferrée des communes, leur taille, l'éloignement du pôle nazairien joue un rôle important.

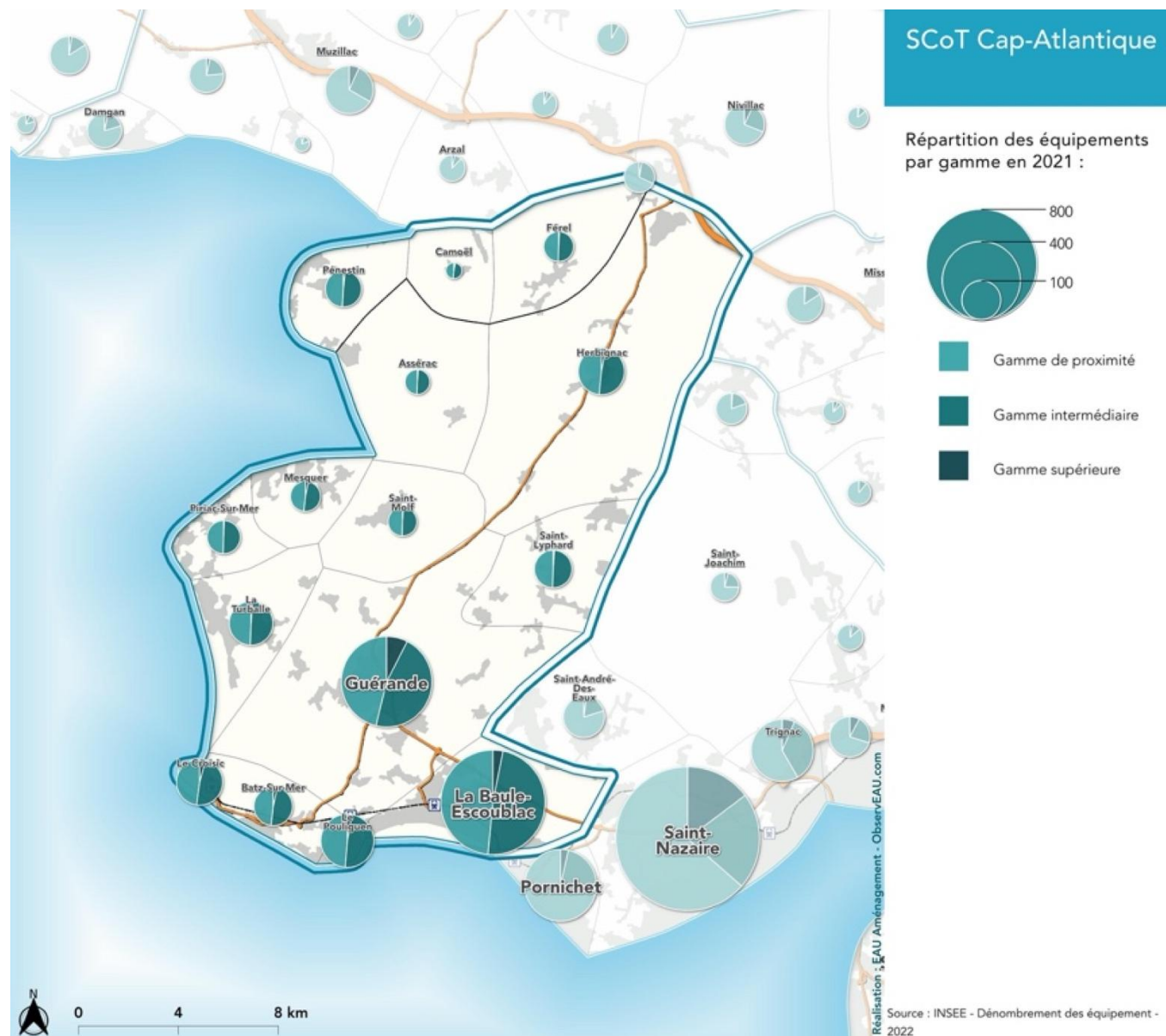
Mais si l'on estime qu'une « dorsale » nord-sud (La Baule-Escoublac / Guérande / Herbignac) doit jouer un « rôle structurant » dans le territoire, il reste à donner un contenu à cet axe en termes d'équipements, notamment pour sa partie nord...

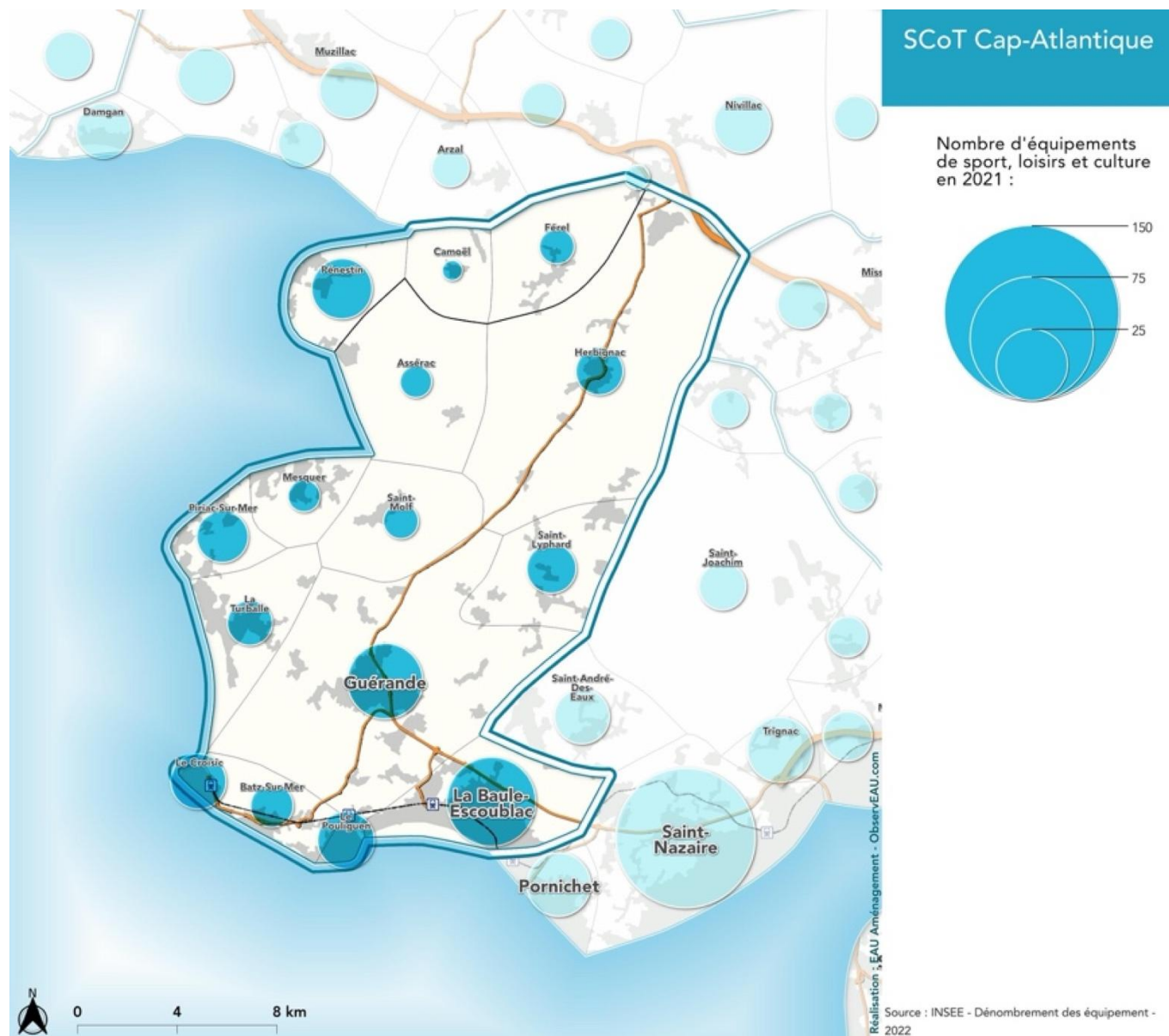
La part des catégories d'équipements en 2021

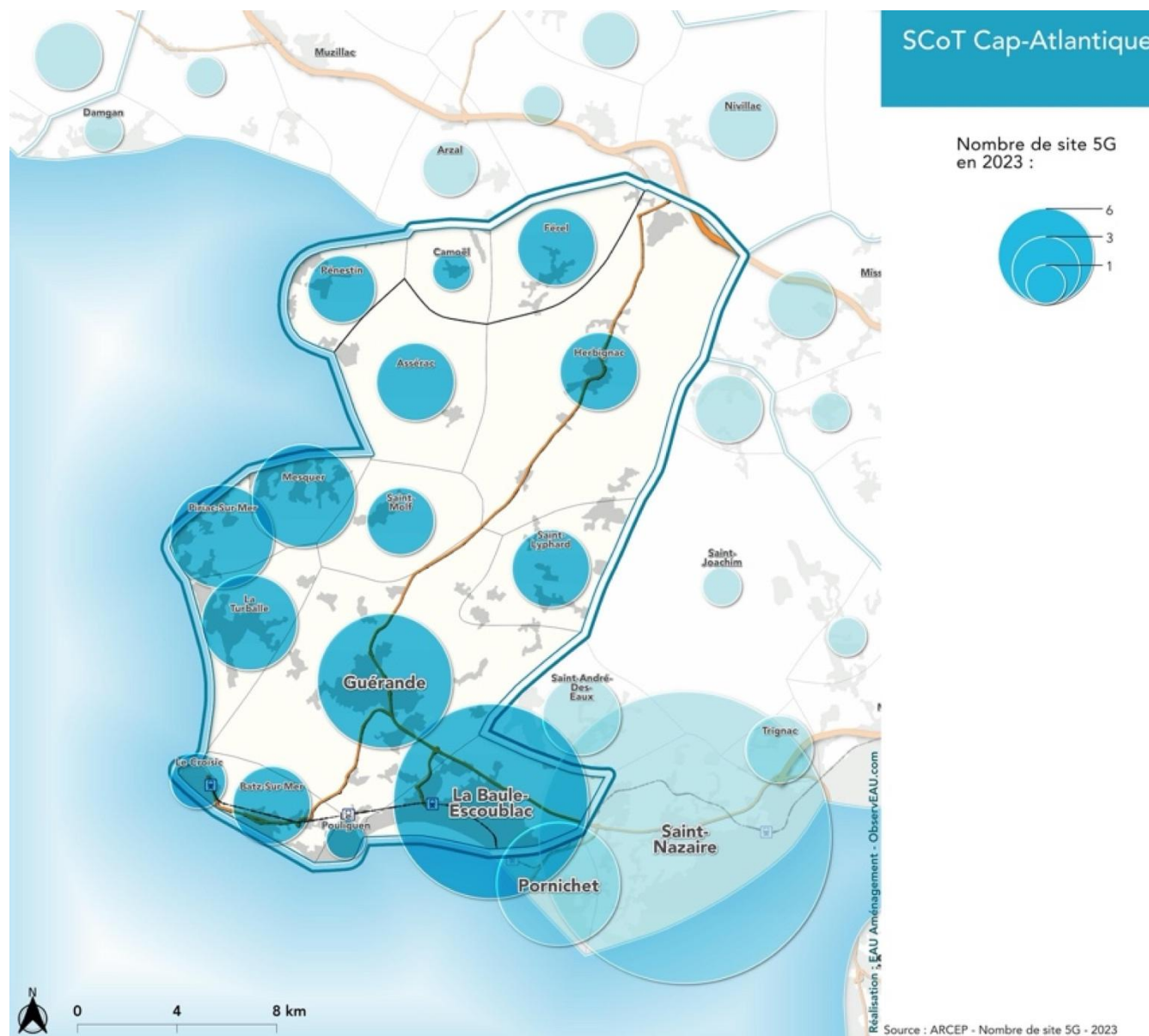
Source : INSEE-BPE – Traitement Observ'EAU

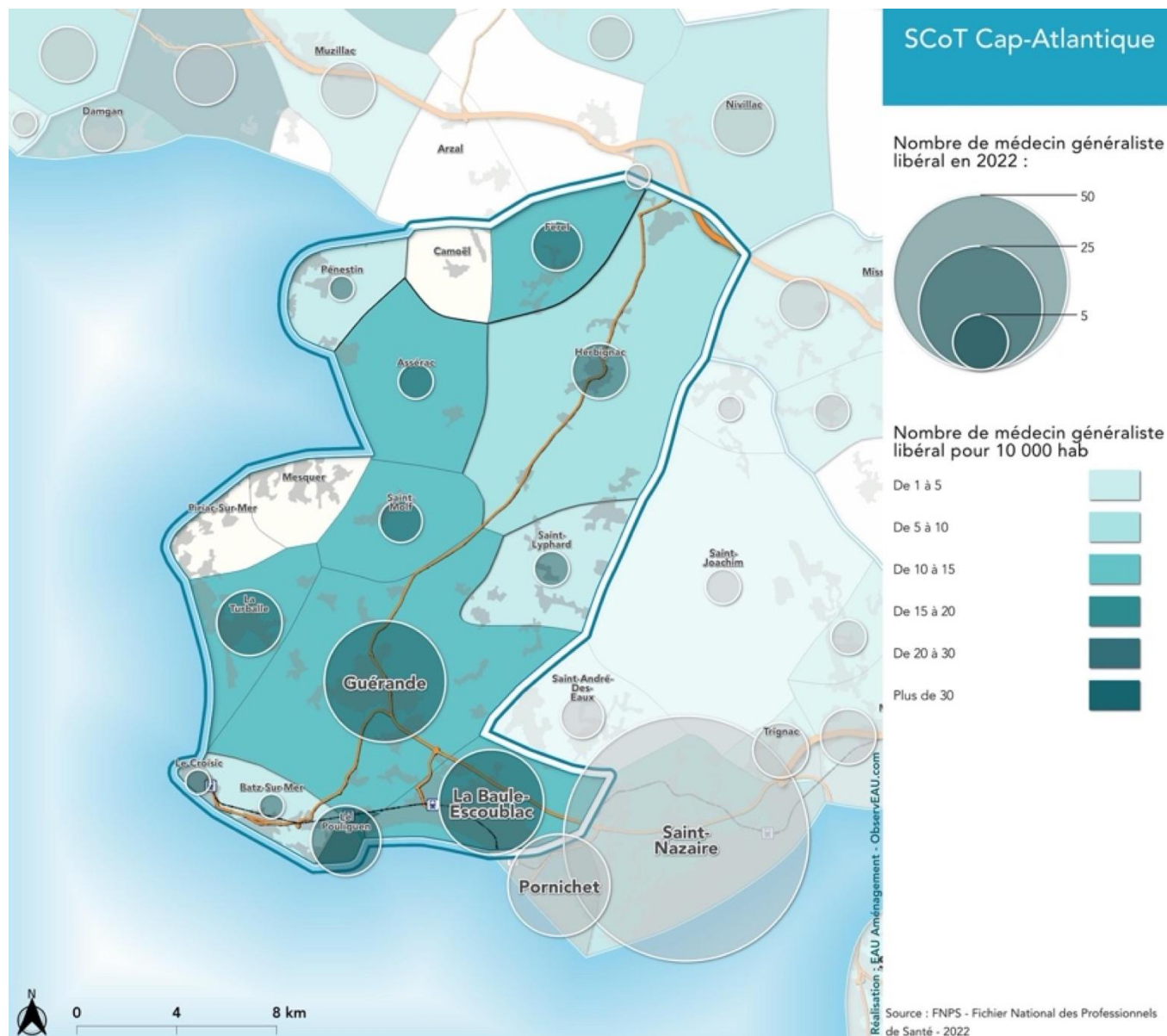
SCoT Cap-Atlantique				
Équipements en 2021 : parts				
	Équipements	Part des équipements supérieurs	Part des équipements de proximités	Part des équipements intermédiaires
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	3 100	6 %	70,8 %	23,2 %
La Baule-Escoublac	869	5 %	64,8 %	30,0 %
Guérande	743	12 %	61,8 %	26,5 %
Herbignac	192	5 %	74,0 %	21,4 %
Saint-Lyphard	125	2 %	84,0 %	14,4 %
La Turballe	167	2 %	79,0 %	19,2 %
Le Croisic	181	7 %	69,6 %	23,8 %
Le Pouliguen	245	4 %	72,2 %	23,7 %
Férel	74	1 %	93,2 %	5,4 %
Batz-sur-Mer	114	6 %	79,8 %	14,0 %
Saint-Molf	69	1 %	88,4 %	10,1 %
Piriac-sur-Mer	84	1 %	79,8 %	19,0 %
Mesquer	66	6 %	86,4 %	7,6 %
Pénestin	104	3 %	84,6 %	12,5 %
Assérac	48	2 %	87,5 %	10,4 %
Camoël	19	5 %	84,2 %	10,5 %
SCoT Cap-Atlantique	3 100	6 %	70,8 %	23,2 %

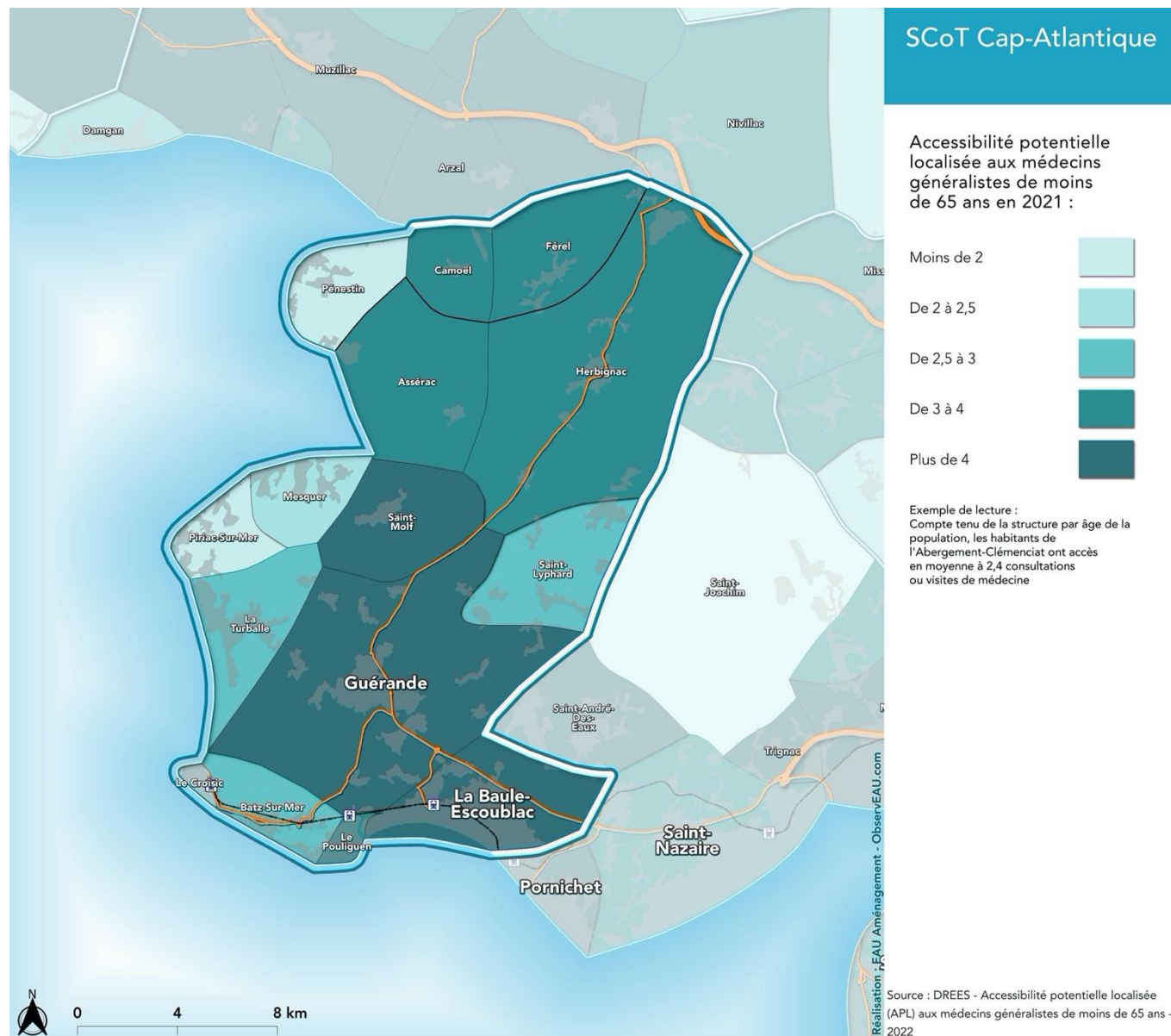


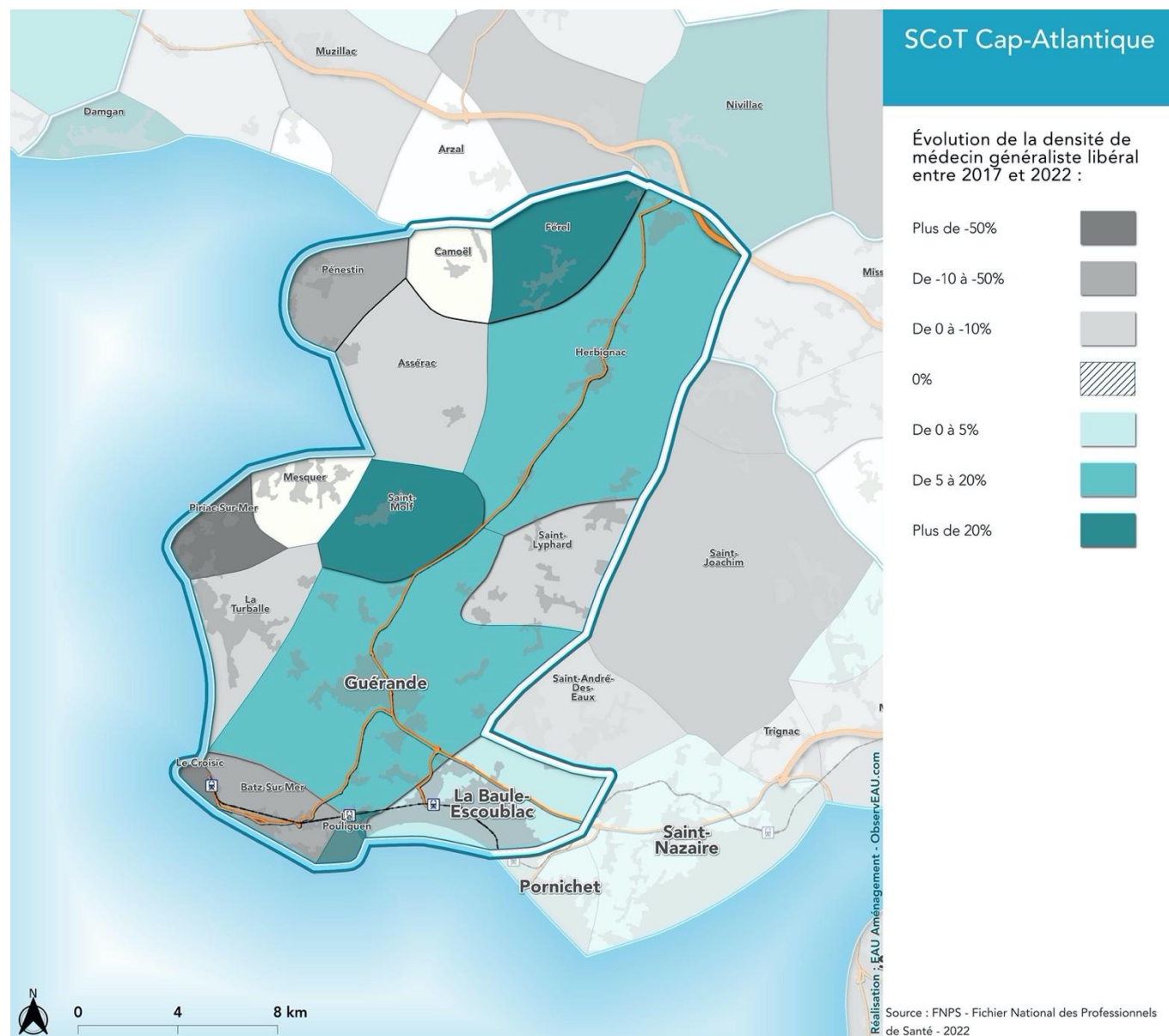


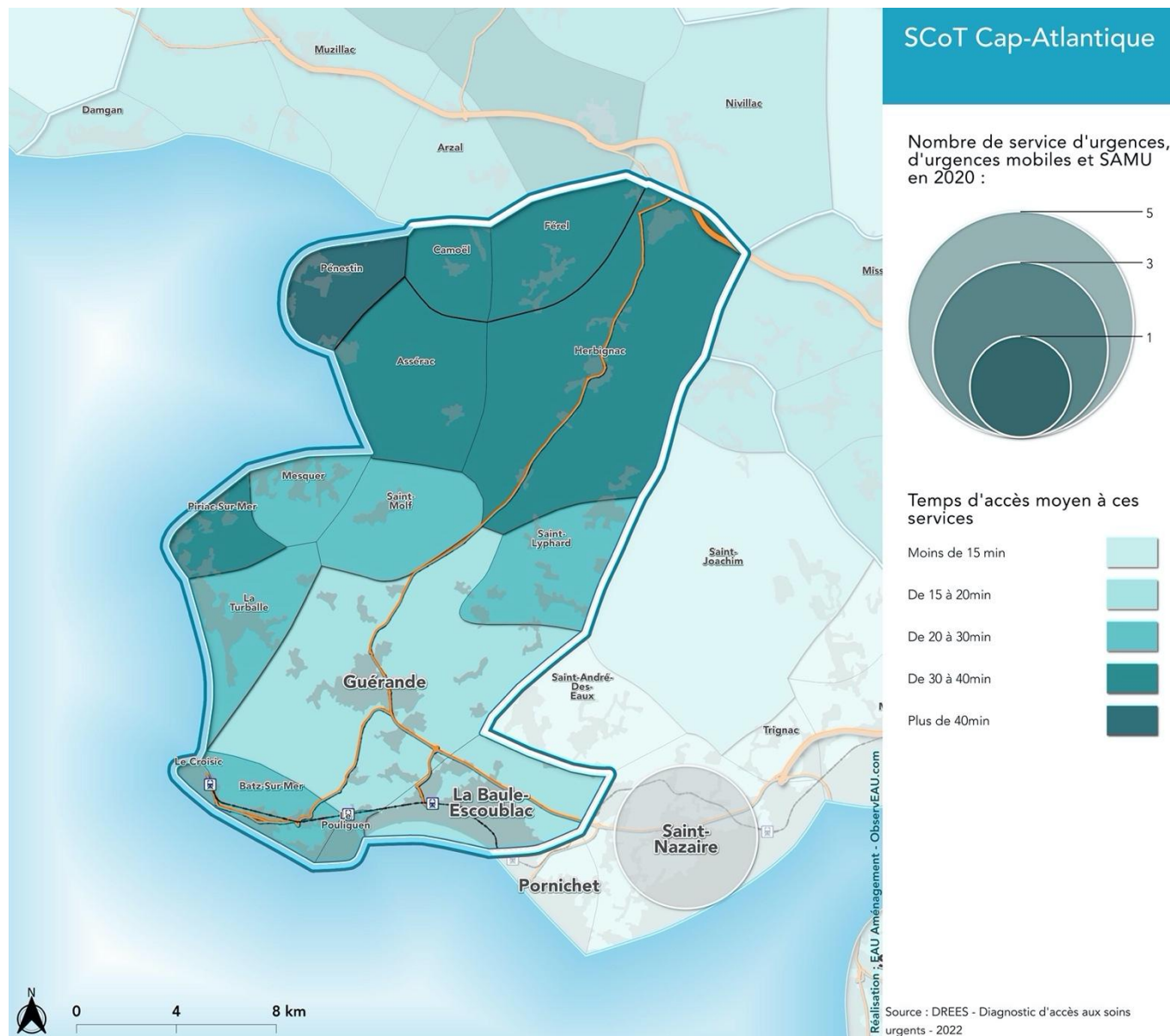












SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le territoire de Cap Atlantique dispose d'un niveau élevé d'équipements et de services à la population, avec des indices supérieurs à ceux du Département de Loire-Atlantique et de la Région Pays-de-la-Loire.

Cette situation est nette pour les services aux particuliers, en lien avec le surcroît de fréquentation dû au tourisme, pour les équipements sportifs, pour les communications électroniques (internet et téléphonie mobile).

Elle est moins affirmée pour ce qui concerne les équipements culturels, pour les enseignements (faiblesse du supérieur) et pour la santé : si sur ce dernier point, la démographie médicale est, au global, relativement favorable, des fragilités se font jour dans certaines communes et le nord du territoire est nettement moins desservi.

L'accessibilité aux services d'urgence est faible en fonction de l'éloignement des services d'urgence ; là également, on observe une forte disparité entre le sud et le nord du territoire.

La réflexion est donc nécessaire sur les services à développer, et sur la desserte de tout le territoire, et donc sur la réalité future de la « dorsale nord-sud » que l'on souhaitera sans doute mettre en évidence.

La structuration du territoire et la consommation d'espace

UNE STRUCTURATION FINE DU TERRITOIRE

Le territoire de Cap Atlantique est organisé autour de polarités fortes, mais également d'un maillage fin où les différentes communes jouent un rôle spécifique. Le SCoT approuvé déterminait des polarités, et la question de la révision est naturellement d'analyser l'évolution de cette structure.

Nous avons donc cherché à quantifier la place des différents pôles en fonction de leurs caractéristiques, en fonction d'indices affectés à chaque élément : population, urbanité, emploi, commerces, équipements supérieurs, gare...

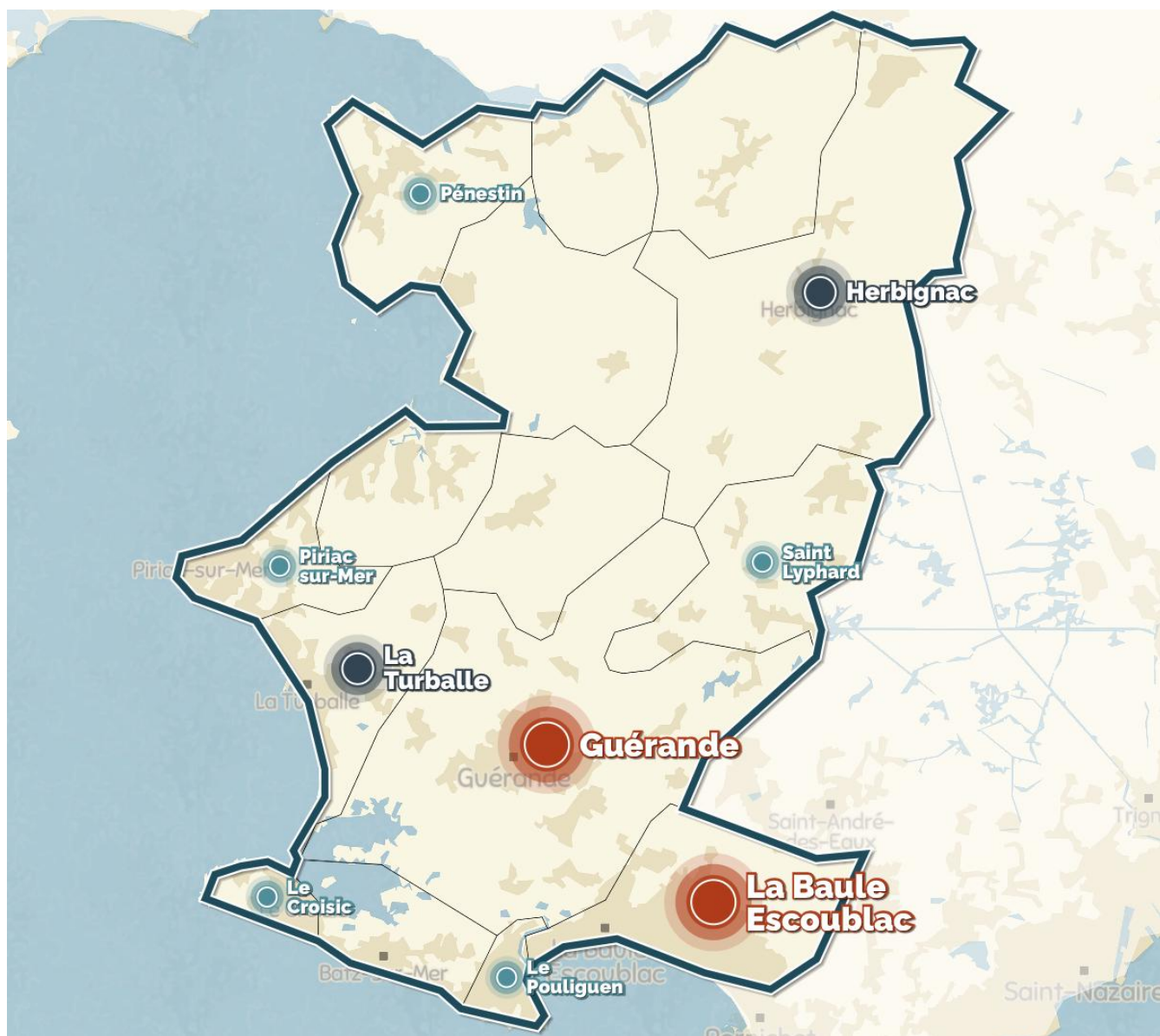
Les pages qui suivent fournissent le résultat de cette analyse, qui vise uniquement à fournir des matériaux à la réflexion.

En effet, la structure des polarités et ce qui en découle (modes d'aménagement, capacités de développement résidentiel et économique, des commerces et des équipements), dans un SCoT, n'est pas un constat, mais un projet. Elle exprime le projet des élus pour l'aménagement et la structuration de leur territoire et possède donc un fort aspect de choix et de prospective. L'analyse qui suit n'est donc pas destinée à déterminer quel sera

le projet du SCoT révisé, mais servir de point d'appui au choix qui sera fait.

SCoT Cap-Atlantique			
Population et densité (en km2) en 2020			
	Population en 2020	Poids au sein du SCoT-EPCI en 2020	Densité en 2020
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	75 716	100,0 %	196
La Baule-Escoublac	16 160	21,3 %	728
Guérande	16 042	21,2 %	197
Herbignac	7 088	9,4 %	99
Saint-Lyphard	4 962	6,6 %	201
La Turballe	4 889	6,5 %	264
Le Croisic	4 114	5,4 %	914
Le Pouliguen	4 024	5,3 %	917
Férel	3 367	4,5 %	117
Batz-sur-Mer	2 822	3,7 %	304
Saint-Molf	2 805	3,7 %	123
Piriac-sur-Mer	2 368	3,1 %	191
Mesquer	2 088	2,8 %	125
Pénestin	2 023	2,7 %	93
Assérac	1 875	2,5 %	57
Camoël	1 089	1,4 %	76
SCoT Cap-Atlantique	75 716	100,0 %	196

Le résultat de cette analyse est synthétisé par la carte de la page suivante, qui est elle-même suivie des chiffres de chaque polarité.



Analyse des capacités de structuration du territoire

Source : INSEE 2020, traitement OBSERV'EAU, 2023



Pôle majeur

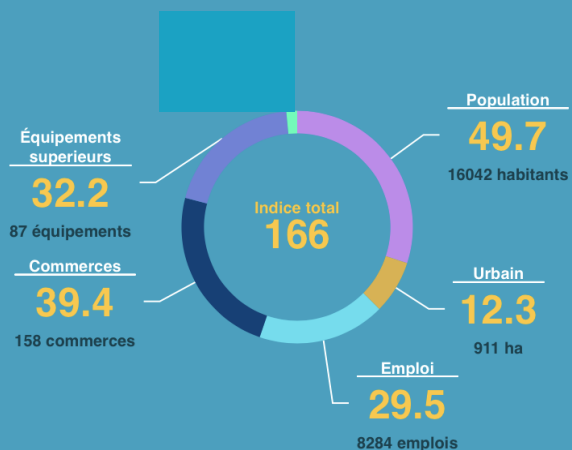


Pôle relais

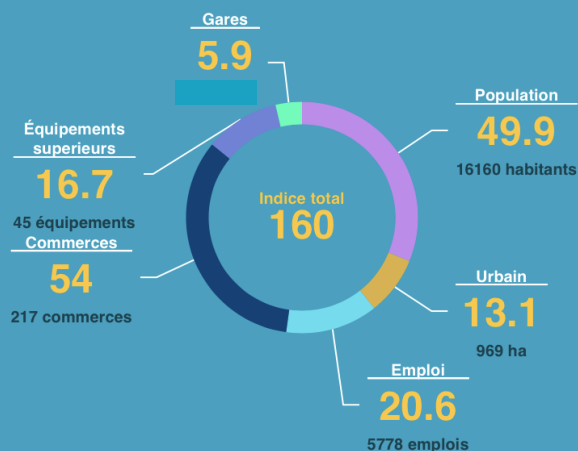


Pôle de proximité

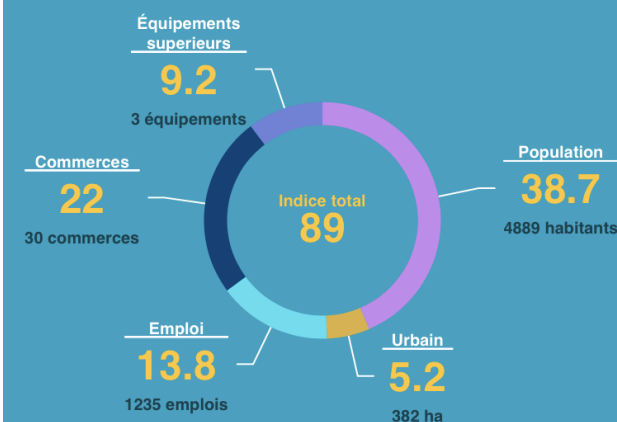
Guérande



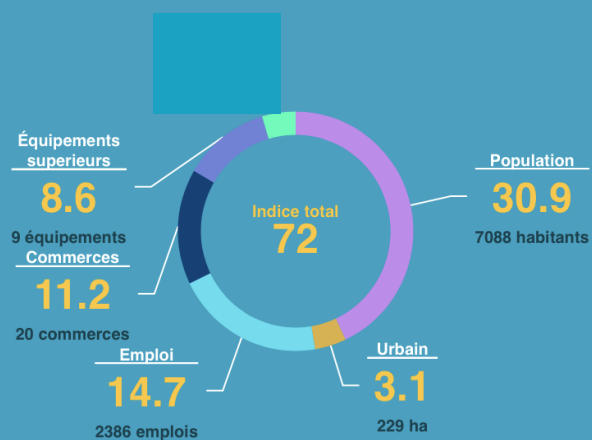
La Baule-Escoublac



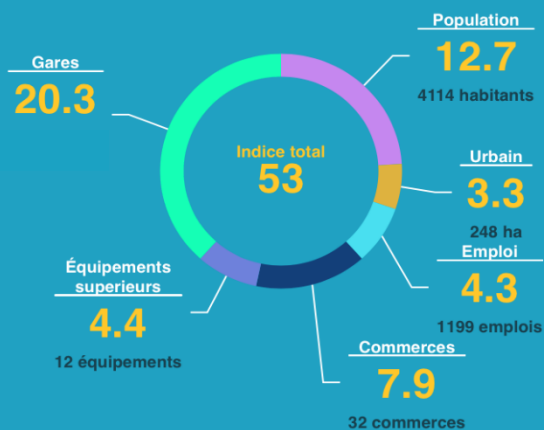
La Turballe



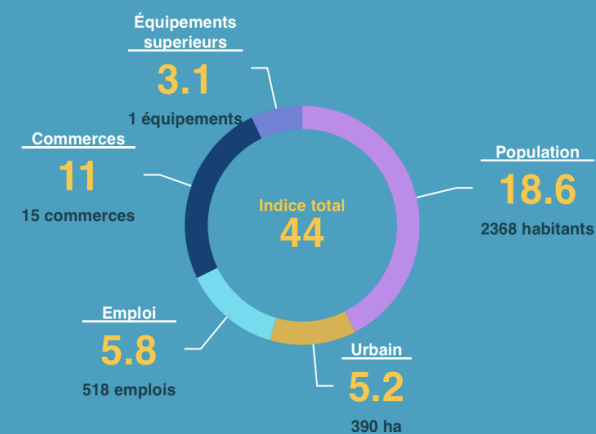
Herbignac

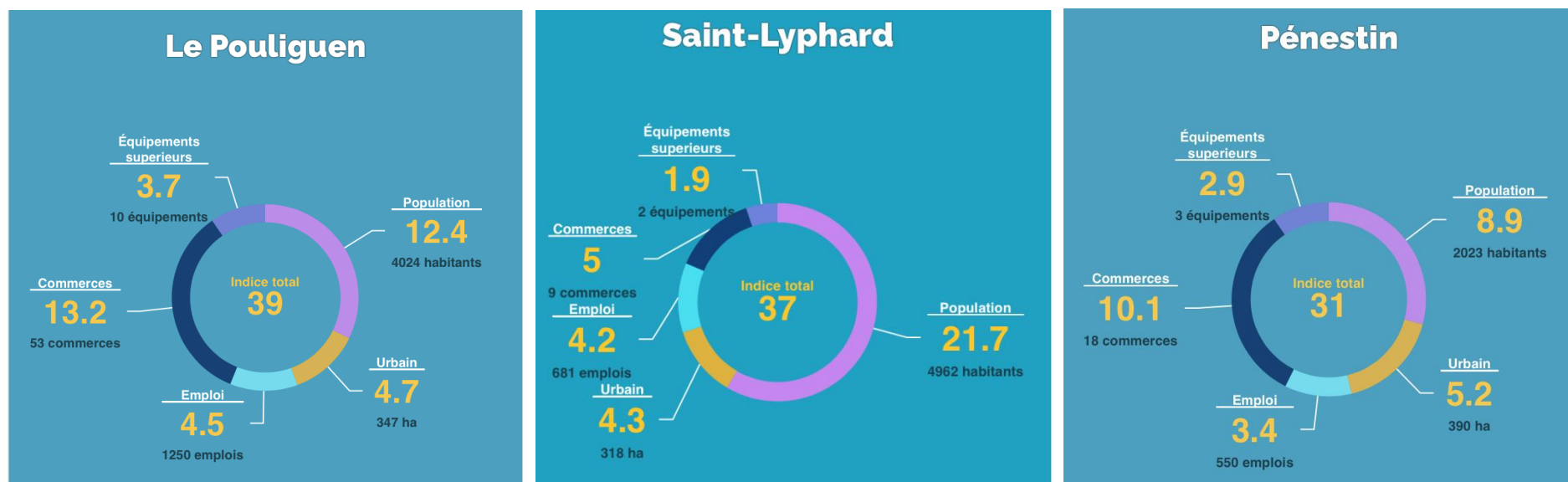


Le Croisic



Piriac-sur-Mer

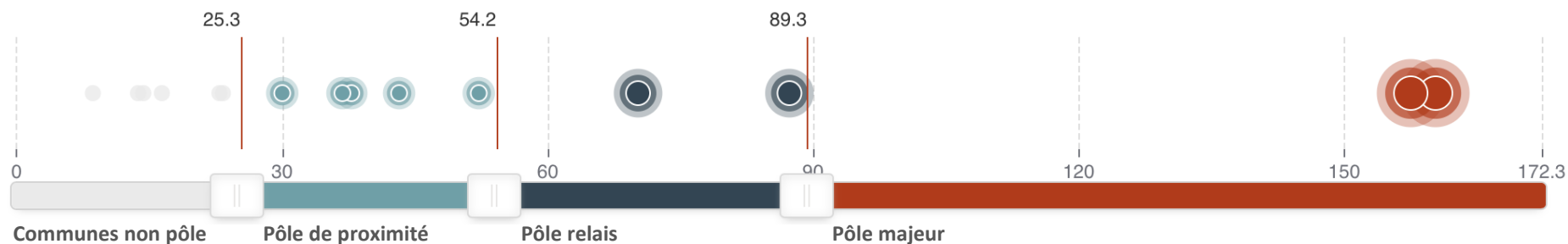




Cette répartition a été réalisée sur la base de la ventilation de l'indice total de chaque commune selon le schéma suivant :

Ventilation des pôles en fonction des indices communaux

Source : OBSERV'EAU, 2023



Au total, les polarités déterminées par ces indices dessinent **une « dorsale » nord-sud La Baule-Escoublac / Guérande / Herbignac**, ce qui correspond à des points d'articulation avec l'agglomération nazairienne et le sud-Bretagne.

Sept de ces neuf polarités sont littorales, ce qui explique la géographie et le mode de développement du territoire.

La question qui devra sans doute être posée est de déterminer si les polarités potentielles dessinent un maillage efficace et « de proximité » de tout le territoire, et si elles correspondent aux capacités de développement de ces communes.

UNE CONSOMMATION D'ESPACE TENDANCIELLEMENT EN BAISSÉ, MAIS « EN DENTS DE SCIE »

Les données de ce chapitre sont celles qui sont fournies par l'Observatoire de l'Artificialisation de l'Espace et qui sont collectées par le CEREMA.

Ces données sont celles qui sont retenues pour déterminer les objectifs de consommation d'Espace par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire avec lequel le SCoT révisé devra être compatible.

(Cependant, le SRADDET de la Bretagne, avec lequel le SCoT de Cap Atlantique devra également être compatible pour les communes de Camoël, Férel et Pénestin, envisage de prendre appui sur d'autres données, non traitées dans ce document mais qui seront mobilisés dans le cadre du PAS et du DOO, et de la justification de la consommation d'ENAF)).

Définition de la consommation d'espace du CEREMA

La « consommation d'espace » se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier (aussi appelés « NAF »), par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

Définition de l'extension urbaine du CEREMA

L'« extension urbaine » est l'accroissement de l'espace bâti en périphérie des villes.

Il s'agit donc de l'extension d'un espace déjà bâti (parfois aussi appelé « tache urbaine ») dans son environnement immédiat.

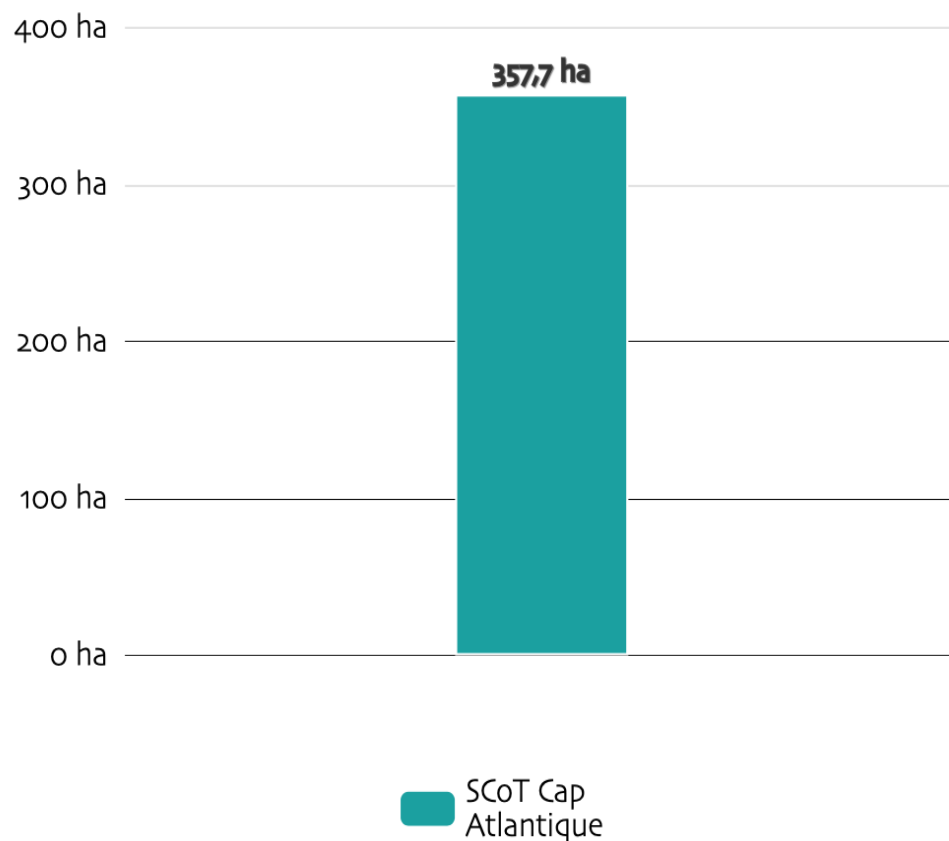
À l'inverse de l'artificialisation, ce phénomène ne porte que sur des espaces déjà constitués (notamment les villes). Il ne prend donc pas en compte le bâti isolé, et selon les auteurs ne prend parfois pas en compte l'extension des villages, hameaux ou petits bourgs. En revanche, la tache urbaine peut intégrer des espaces non artificialisés (aussi appelés « dents creuses »), compris dans un environnement urbain.

Les données de ce chapitre correspondent à la consommation d'espace et non à de l'extension urbaine.

Selon les données du CEREMA, la consommation d'espace entre 2011 et 2021 a été de **357,7 Hectares** (le SCoT doit analyser la consommation d'espace dans les dix années précédentes) :

Consommation d'espace de 2011 à 2021

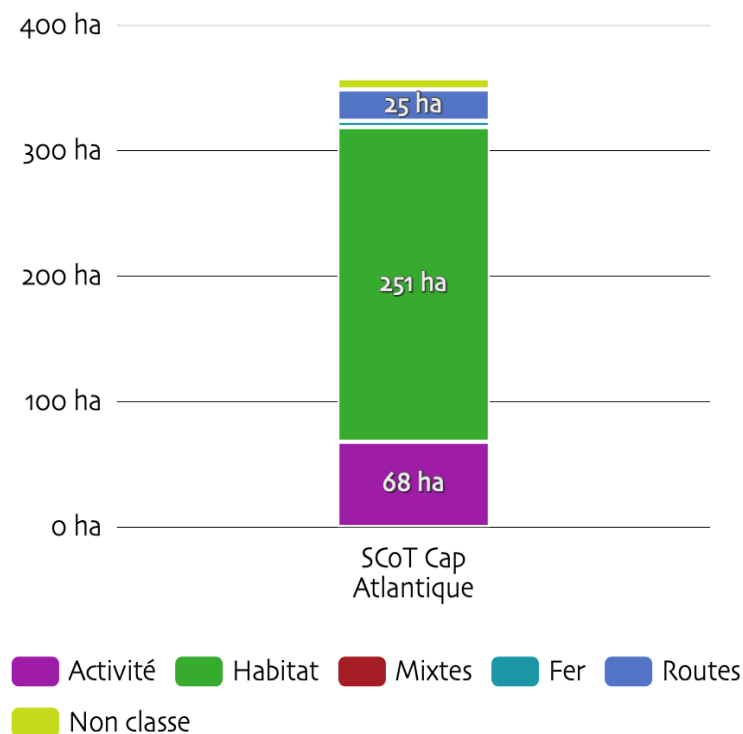
Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observeau.com



La ventilation de cette consommation est la suivante :

Consommation d'espace par type de 2011 à

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observeau.com

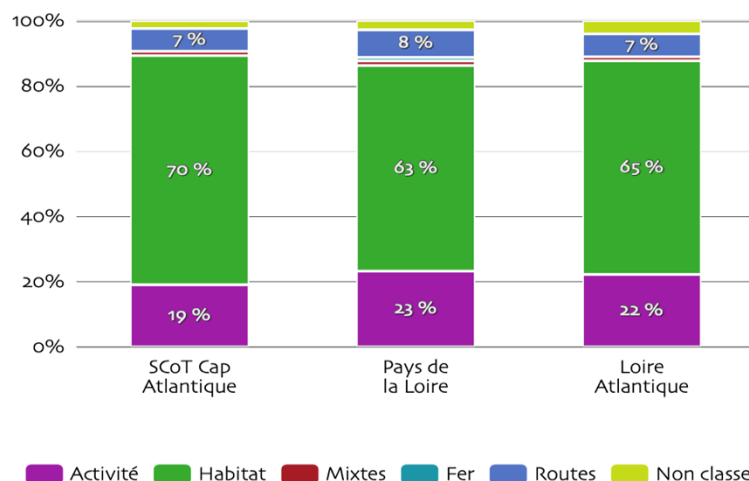


L'habitat représente 70 % de ce total, et l'activité 17 %.

La proportion de la consommation d'espace liée à l'habitat est supérieure à celle enregistrée au niveau de la Région et du département, celle liée à l'activité étant nettement inférieure.

Part de la consommation d'espace par type

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com



La tendance à la baisse a été nette dans les années 2015/2020, mais les deux dernières années ont vu un regain, avec 44 Ha. pour chaque année.

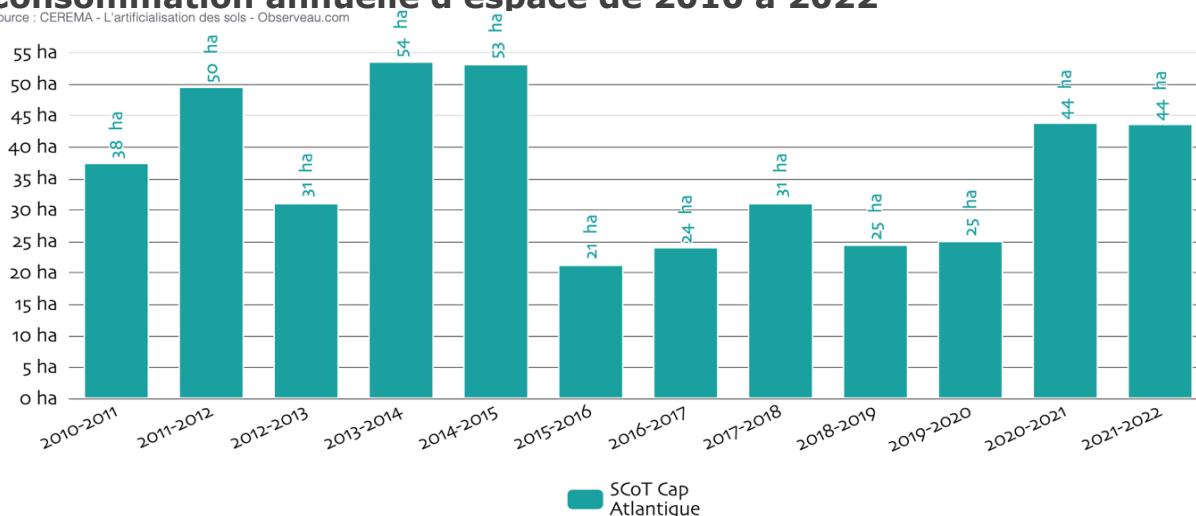
Le chiffre de 2020/2021 s'explique en partie par l'accroissement de la consommation pour l'activité (8 Ha.) et pour le routier (2 Ha.) :

- La consommation pour l'activité en 2020/2021 a été surtout celle de La Turballe (5,9 Ha) et de Pénestin (1,9 Ha).
- La consommation routière pour cette année a été surtout réalisée à Saint-Lyphard.

En revanche, le chiffre de 2021/2022 est très largement lié au développement de la consommation résidentielle (40 Ha.).

Consommation annuelle d'espace de 2010 à 2022

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com



Cette artificialisation 2021/2022 a été surtout le fait de :

- Guérande (10,5 Ha.) ;
- Herbignac (7,4 Ha.) ;
- La Baule-Escoublac (3,8 Ha.) ;
- Saint-Lyphard (3,7 Ha.) ;
- Férel (3 Ha.).

Le graphique de la page suivante montre la consommation par année et par type, de 2011 à 2022 : celle-ci n'est évidemment pas linéaire, et l'accroissement des deux dernières années est sans doute à mettre en relation avec le marché immobilier, particu-

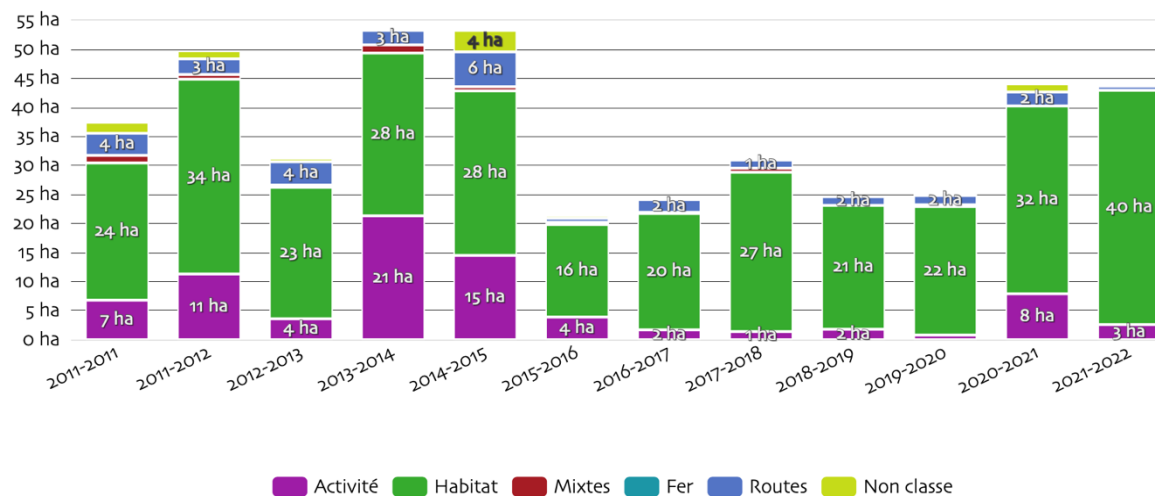
lièrement porteur à Cap Atlantique malgré (ou à cause de) la crise COVID.

Les chiffres par commune montrent une hétérogénéité des résultats, la consommation n'étant pas proportionnelle à la taille (démographique) des communes.

Dans un environnement contraint comme celui de Cap Atlantique, la consommation d'espace obéit visiblement à la logique des projets, eux-mêmes liés aux capacités effectives des communes à réaliser ces projets en disposant de l'espace constructible nécessaire.

Consommation annuelle d'espace par type de 2010 à 2022

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com



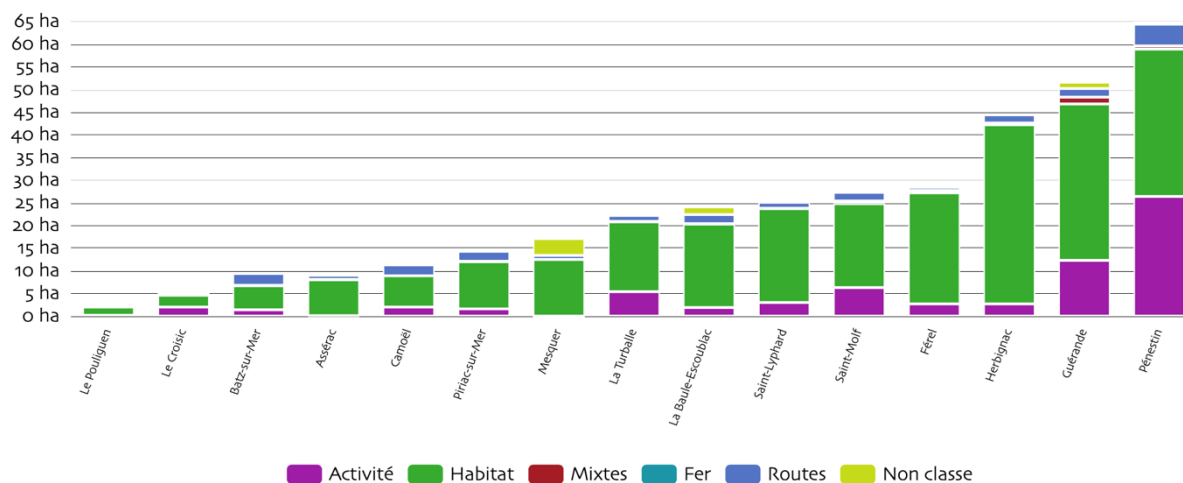
On voit néanmoins (cf. chapitre sur l'habitat) la relation à établir entre le niveau de production de logements neufs et la consommation d'espace.

En effet, compte-tenu des caractéristiques du territoire, c'est bien le niveau de production de logements qui jouera le premier rôle dans la consommation d'espace.

En conséquence, dans le projet de SCOT révisé, les objectifs de population et donc de logement seront un point d'attention majeur pour les objectifs de consommation d'espace.

Consommation annuelle d'espace par type et par commune de 2010 à 2022

Source : CEREMA - L'artificialisation des sols - Observateur.com



UNE EVOLUTION DES ESPACES DES COMMUNES SURTOUT VISIBLE SUR UN AXE SUD-NORD

Le tableau et les cartes qui suivent montrent comment se répartissent et évoluent les espaces des communes du territoire.

La consommation d'espace a été surtout constatée sur un axe Guérande / Herbignac / Pénestin, cette dernière commune ayant connu la réalisation de projets importants, notamment en ce qui concerne l'économie.

Néanmoins, l'essentiel de la consommation d'espace, surtout dans la dernière période, a été liée au logement.

Cette consommation, au niveau communal, montre une forte corrélation avec le niveau de construction résidentielle neuve.

La consommation d'espace 2012-2022 (M²)

Source : CEREMA

- Traitement Observ'FAU

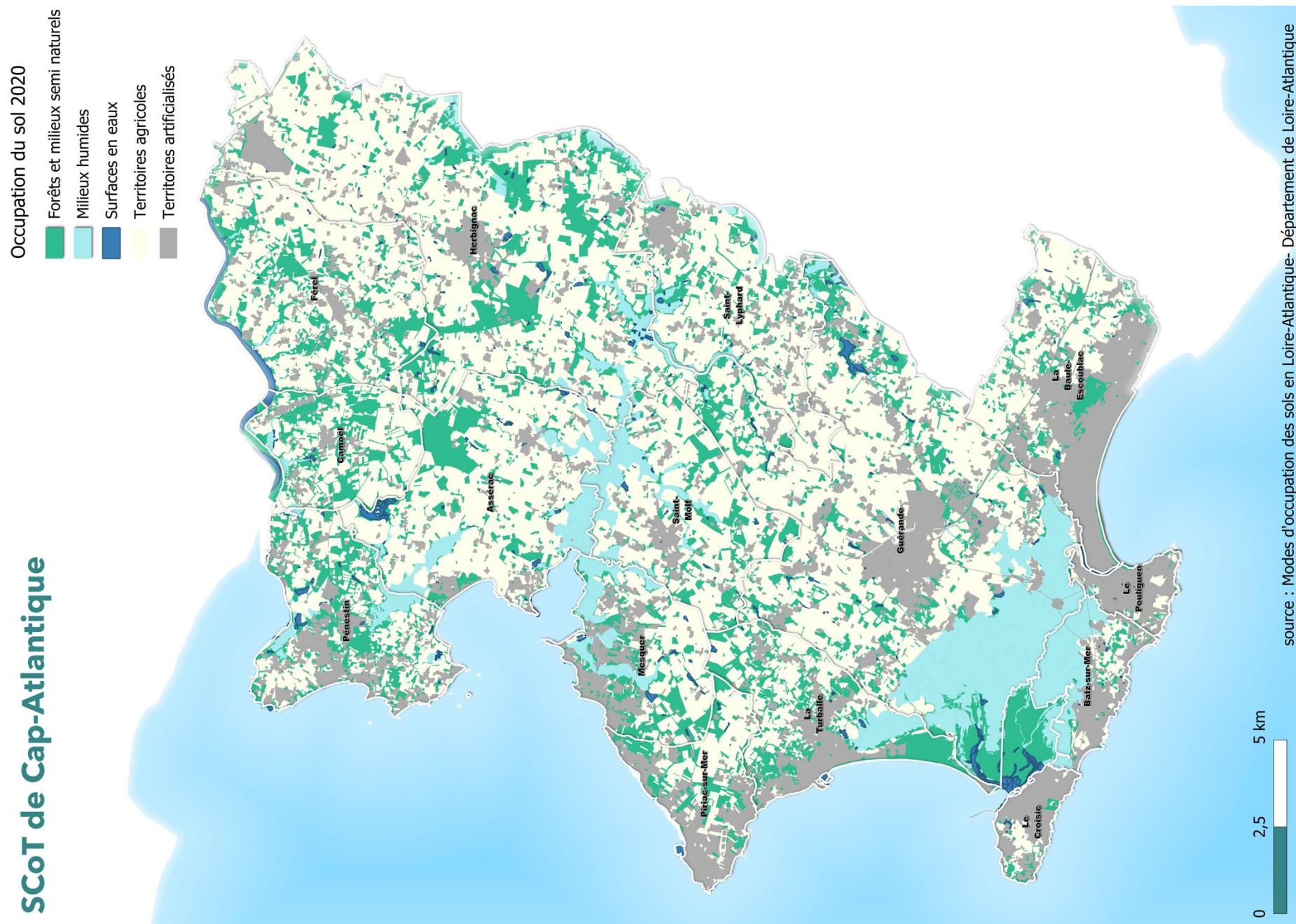
SCoT Cap-Atlantique - CEREMA - Consommation d'espace

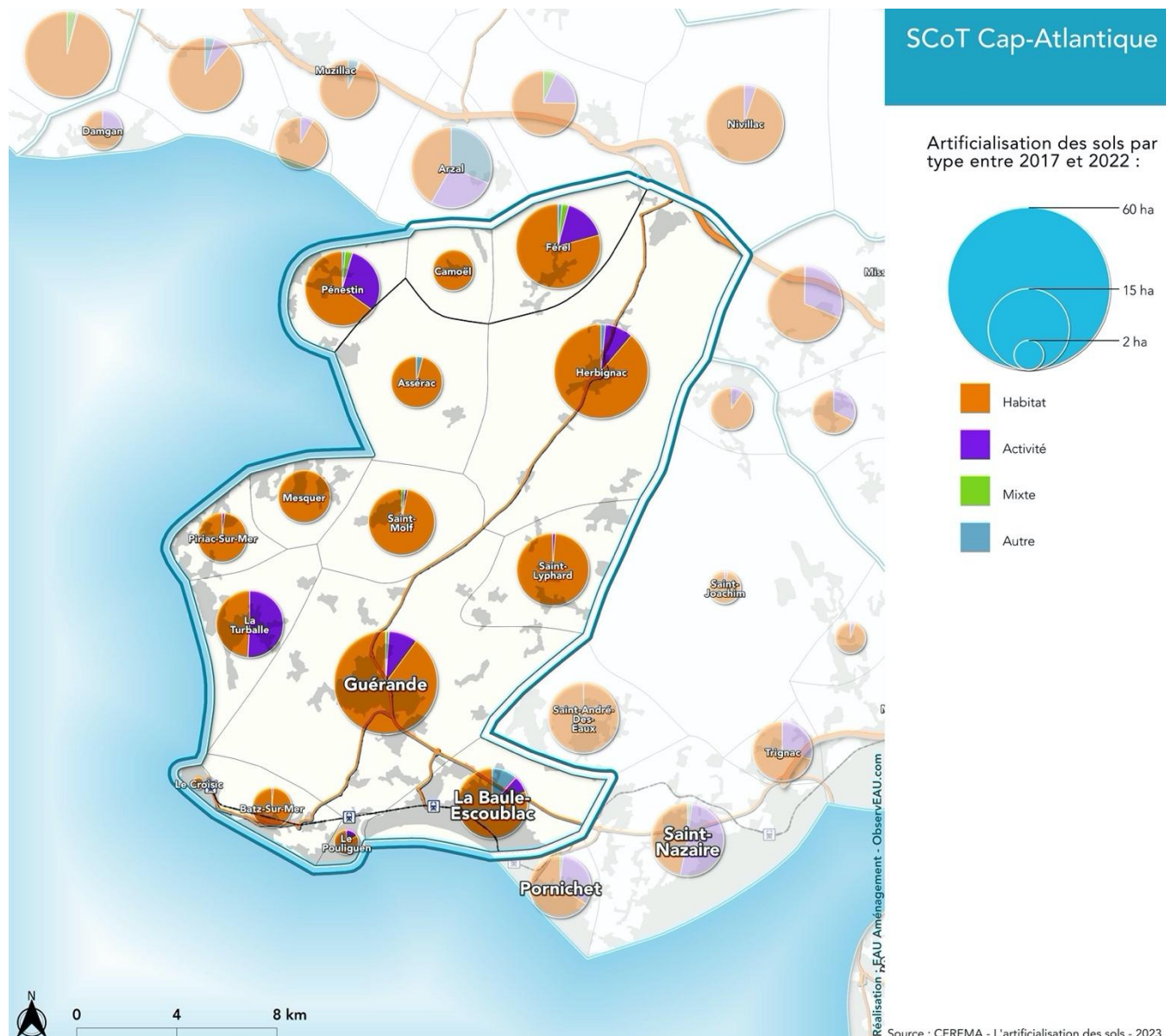
Territoire	Artificialisation - 2012-2013	Artificialisation - 2013-2014	Artificialisation - 2014-2015	Artificialisation - 2015-2016	Artificialisation - 2016-2017	Artificialisation - 2017-2018	Artificialisation - 2018-2019	Artificialisation - 2019-2020	Artificialisation - 2020-2021	Artificialisation - 2021-2022
SCoT Cap-Atlantique	311390	535793	532019	213258	241292	311478	245325	<u>251216</u>	<u>439280</u>	437059
Assérac	4660	7205	2654	4080	20532	9451	11201	8014	14873	5249
Batz-sur-Mer	4500	8003	30257	1353	32506	22	326	933	1593	3930
Camoël	7667	8558	15919	1680	1722	11269	8937	11494	14653	4649
Férel	24817	24867	22573	48506	11374	25324	41431	30094	36972	29919
Guérande	47225	65960	57224	41238	65366	37720	35109	32355	61811	113891
Herbignac	44164	49538	48916	11388	33849	71405	37579	36844	61652	77676
La Baule-Escoublac	27913	24187	23101	6015	20753	34548	14070	27908	37541	41458
La Turballe	19035	28150	38710	8303	7685	10815	7730	13276	67971	23727
Le Croisic	2427	16357	22005	0	0	0	610	6999	2529	6941
Le Pouliguen	707	4018	971	903	0	2808	5992	1175	4010	1059
Mesquer	5964	18599	46543	15346	1540	1867	25474	14876	18283	28114
Pénestin	80452	245922	54676	48020	30687	13606	2775	18331	32901	18248
Piriac-sur-Mer	2951	17292	10402	15040	1788	0	27678	11673	10479	20355
Saint-Lyphard	15703	11304	53855	9466	8704	34350	8480	13094	56938	47997
Saint-Molf	23205	5833	104213	1920	4786	58293	17933	24150	17074	13846

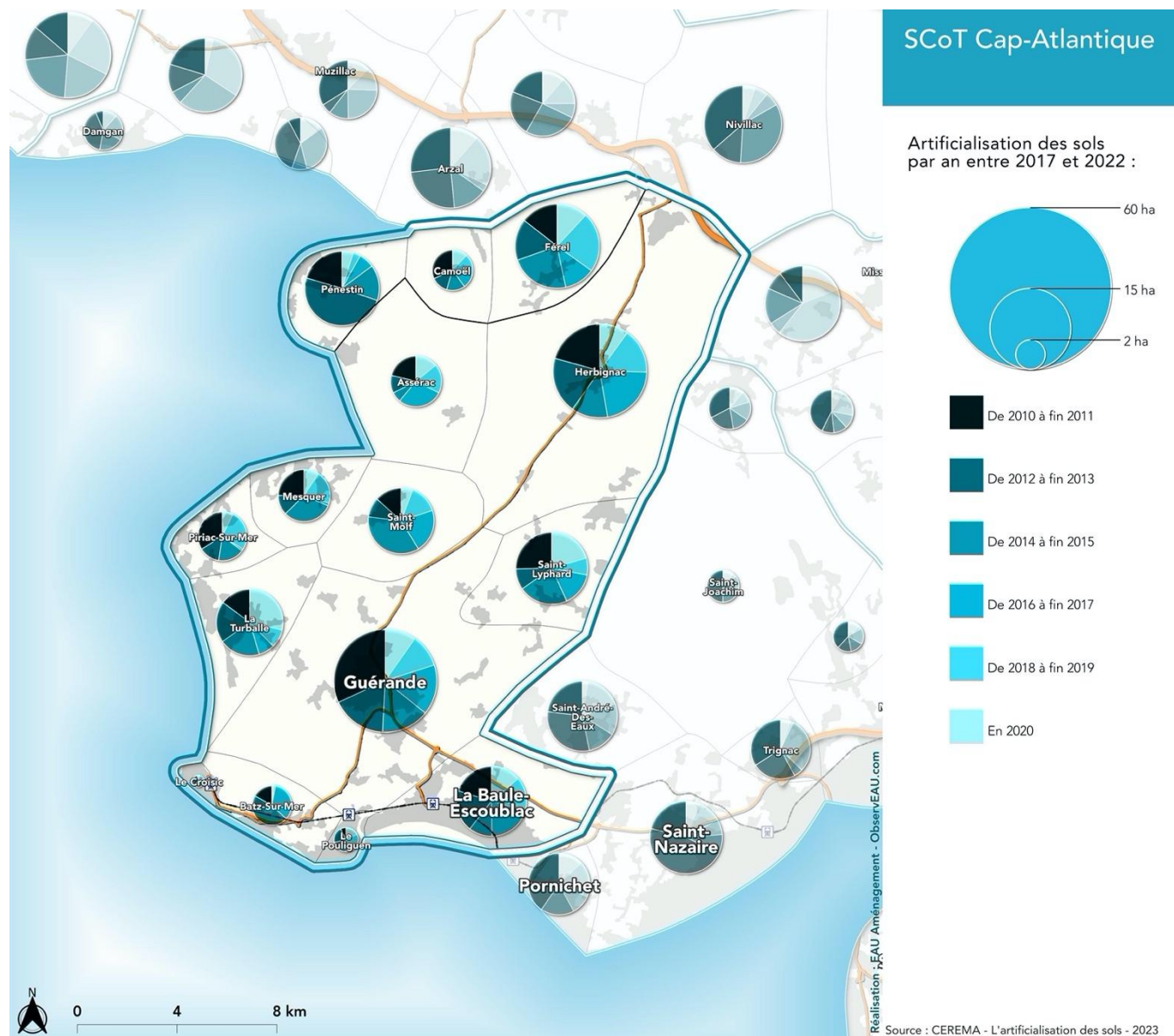
Type d'occupation du sol

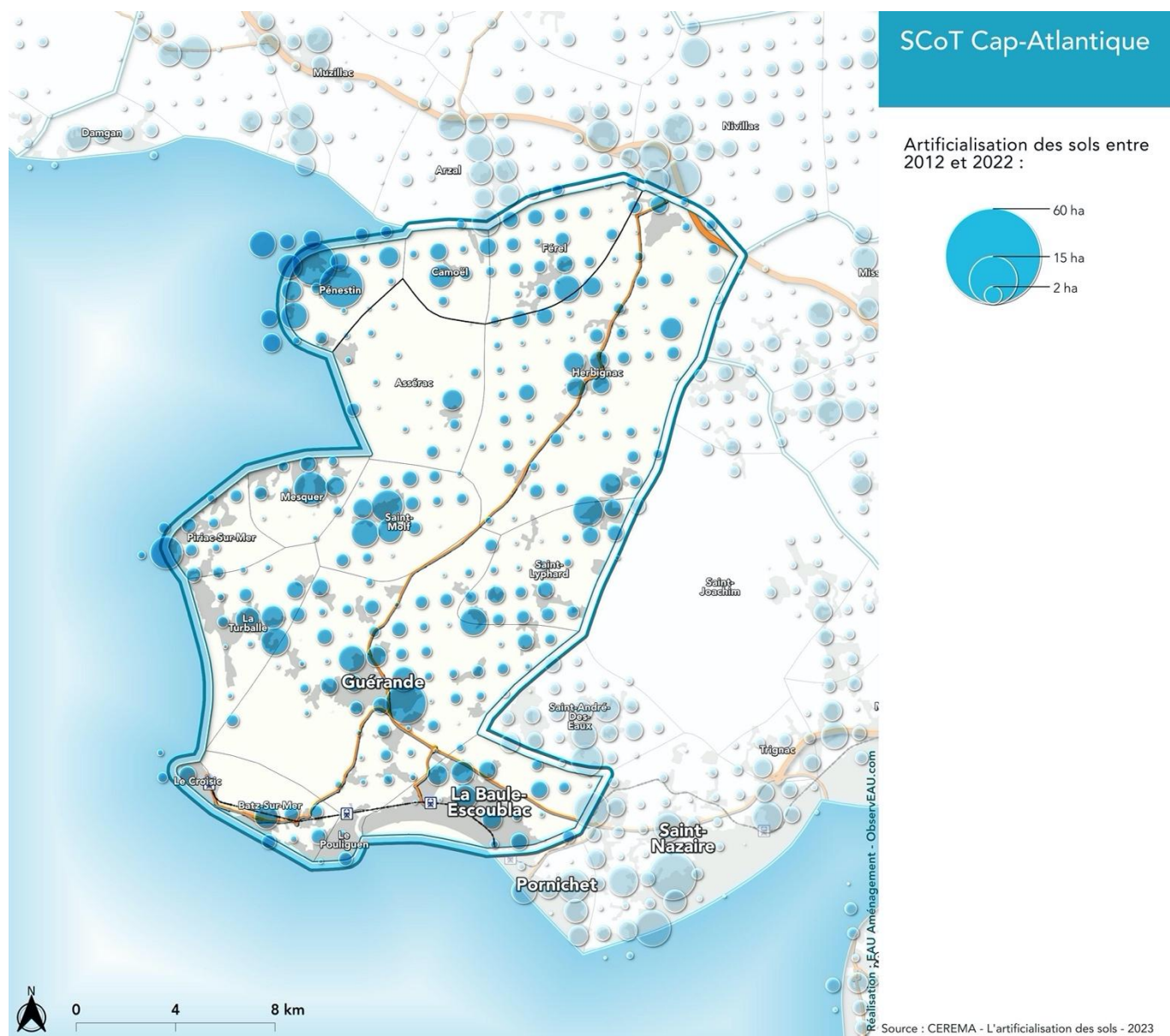
Communes	Milieux en eau et humides		Territoires artificialisés		Territoires agricoles		Forêts et milieux semi-naturels	
	Surface en ha	Part du territoire	Surface en ha	Part du territoire	Surface en ha	Part du territoire	Surface en ha	Part du territoire
Assérac	446	10%	318	4%	2017	10%	592	7%
Batz-sur-Mer	497	11%	294	4%	139	1%	160	2%
Camoël	84	2%	152	2%	733	4%	498	6%
Férel	119	3%	385	5%	1792	9%	713	9%
Guérande	1693	39%	1490	19%	3749	19%	1395	17%
Herbignac	353	8%	847	11%	4404	23%	1540	19%
La Baule-Escoublac	19	0%	1216	15%	1032	5%	412	5%
La Turballe	158	4%	512	6%	611	3%	579	7%
Le Croisic	40	1%	333	4%	73	0%	82	1%
Le Pouliguen	16	0%	344	4%	60	0%	29	0%
Mesquer	271	6%	413	5%	627	3%	378	5%
Pénestin	167	4%	553	7%	852	4%	607	8%
Piriac-sur-Mer	8	0%	487	6%	449	2%	308	4%
Saint-Lyphard	150	3%	408	5%	1517	8%	378	5%
Saint-Molf	343	8%	256	3%	1315	7%	408	5%
Total	4364		8010		19371		8080	

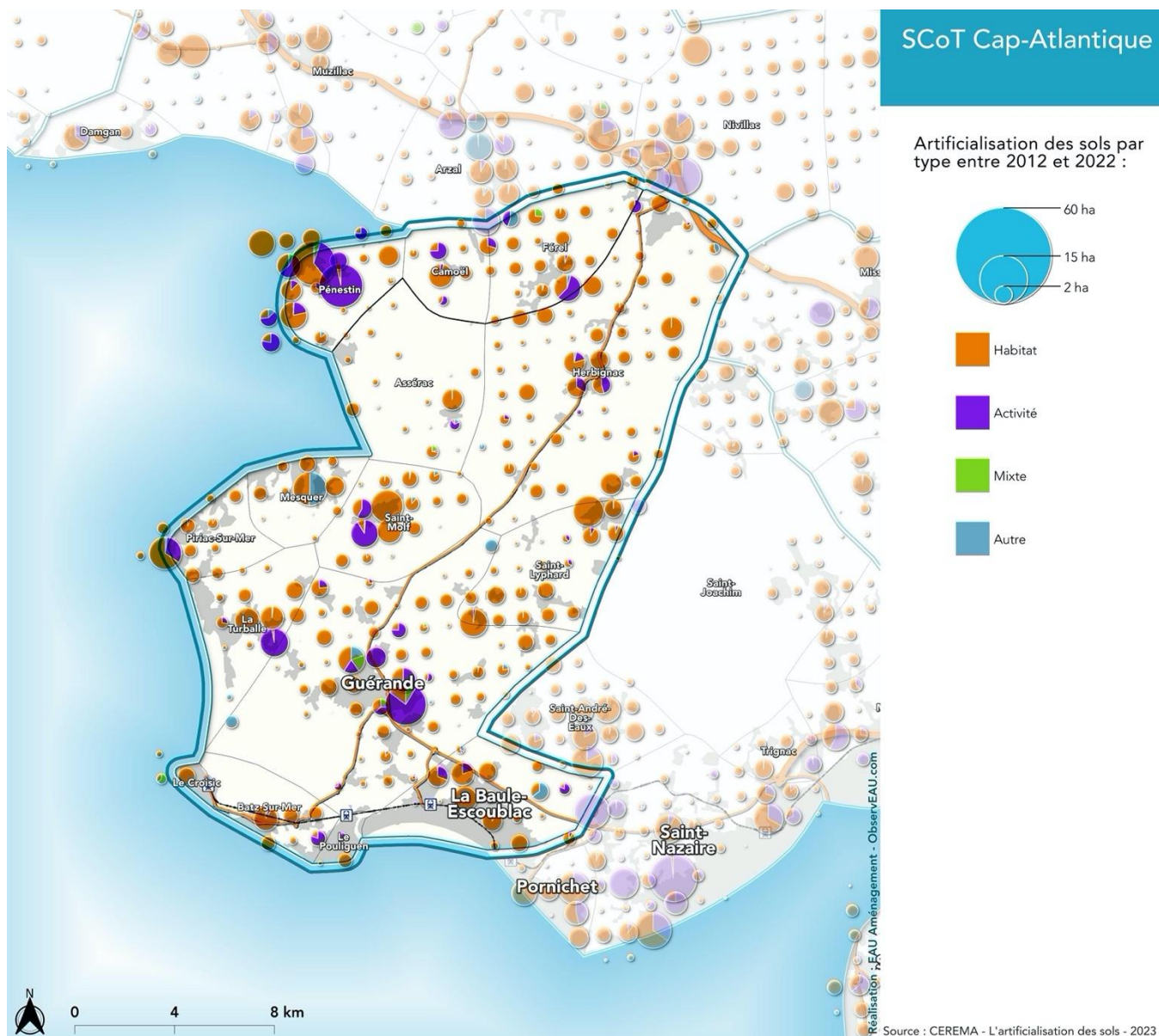
SCoT de Cap-Atlantique











SYNTHESE, ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le territoire de Cap Atlantique possède une structuration forte au travers de ses polarités, avec une capacité d'emploi, de logement, de services et d'équipements à une échelle de proximité.

Territoire dont les deux tiers de la surface demeurent agricoles, Cap Atlantique, en fonction de la production relativement importante de logements dans la dernière période, a consommé 358 Ha. dans les dix dernières années connues, dont 70 % pour le résidentiel.

Cette proportion supérieure aux moyennes départementale et régionale montre bien l'importance de la fonction résidentielle (foncière, patrimoniale) du territoire, aussi bien du point de vue des résidents permanents que des résidents secondaires.

La révision du SCoT devra être compatible avec les SRADDET des Pays de la Loire et de la Bretagne, qui mettront en œuvre la Loi « climat et résilience » qui aboutit, en moyenne à un impératif de diminution de 50 % de la consommation d'espace par période de dix années, avec, à partir de 2031, une analyse en fonction de l'artificialisation de l'espace.

Cette question, qui sera au centre de la révision du SCoT, demandera des objectifs démographiques et économiques adaptés, une réflexion approfondie sur la manière d'aménager et de construire, et une sélection ordonnée des projets à développer.

Conclusion du diagnostic territorial (intégrant l'EIE)

UNE IDENTITE REMARQUABLE

Comme le remarquait la conclusion du diagnostic du SCoT de 2018, **la mer et l'eau constitue une part importante de la réalité du territoire de Cap Atlantique.**

Rencontre des eaux marines et douces, forte présence jusqu'à l'intérieur du territoire, typicité nette des ambiances et des paysages générés sur le littoral et dans l'arrière-pays, mais également fragilité des milieux et de l'environnement local...

Tout ceci est constitutif d'une identité « presqu'ilienne » forte, et a permis le développement démographique et économique remarquable du territoire au XXème siècle.

L'histoire marque également Cap Atlantique de son empreinte : rôle traditionnel de Guérande, développement du port de Saint-Nazaire, arrivée du tourisme de masse et croissance forte du littoral sud de La Baule-Escoublac au Croisic, sur fonds de toponymie bretonne, etc.

Tous ces éléments donnent au territoire une place ouverte sur l'extérieur et une série d'ambiances intimes et différenciées qui en font un espace d'exception.



UN TERRITOIRE EN TENSION

Dans la dernière période, au rebours de la tendance très dynamique de la période antérieure, **la trajectoire du territoire a été plus anémique.**

La progression de la population a été plus faible, le volume de logements construits n'a pas retrouvé son niveau d'avant 2008, et les emplois sur place ont stagné à la baisse.

Mais cette « pause » relative n'a pas conduit à un relâchement des pressions qui s'exercent sur l'ensemble du territoire.

Cap Atlantique est un territoire où la communauté d'agglomération et les communes ont multiplié les actions, études et projets pour mieux concilier les impératifs territoriaux.

Malgré ces importants efforts des collectivités, le territoire est toujours en tension vive.

Le point d'équilibre reste difficile à trouver entre la sensibilité des milieux naturels, les ressources et activités primaires, les flux et les usages multiples, etc...

Ce point d'équilibre doit en outre prendre en compte la rareté du foncier, notamment dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette – ZAN », la gestion des risques (trait de côte, inondation, submersion...), et les besoins quantitatifs et qualitatifs de développement.

CAP ATLANTIQUE D'UN SCOT A L'AUTRE

Depuis plus d'une dizaine d'années, l'élaboration puis la révision du SCoT a constitué le cadre d'une réflexion intense sur la manière et les moyens de faire face à cette situation.

Le « premier SCoT », approuvé en 2011, répondait à un besoin précis, celui de doter Cap Atlantique d'un « projet » de territoire, fédérateur et stratégique sur le long terme, et d'un ensemble de règles de fonctionnement mettant en œuvre les orientations stratégiques retenues.

Dans ce cadre, le SCoT de 2011 prenait sa place dans le processus d'émergence progressive de Cap Atlantique, dans un contexte de structuration progressive de la Communauté qui parvenait à un nouveau stade de maturité pour lequel le SCoT était à la fois un aboutissement et un nouveau point de départ.

Le « second SCoT » de 2018, dans son diagnostic, constatait une modification rapide des modes de vie, pour les résidents comme pour les touristes et les résidents secondaires, mais également une insertion croissante de la presqu'île dans l'économie des flux de toute nature (matériels – de personnes et de marchandises - et d'information).



Il constatait alors que la nouveauté de la période ouverte depuis 2008 est que « la machine » avait commencé à ralentir et que le territoire de Cap Atlantique faisait face à une crise de transition

Aujourd'hui, le ralentissement est avéré et les pressions territoriales n'ont pas faibli, et le SCoT est confronté au besoin du renouvellement des leviers d'action. La situation n'est en rien dramatique, les potentiels du territoire sont nombreux, mais la période appelle une action cohérente, transversale et ordonnée.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement montrent en effet une forte interdépendance des thématiques.

Par exemple, les nuisances et pollutions observables sur le territoire recèlent des effets directs sur la santé environnementale de la population locale et les leviers d'action potentiels concernent à la fois les mobilités et l'armature urbaine du développement et ce, malgré un cadre de vie privilégié à l'échelle du SCoT.

Également, sur le plan énergétique, alors que le secteur résidentiel représente le principal poste de consommation énergétique, la population présente un certain niveau de précarité énergétique liée au logement.

Cette question supposera de travailler dans une approche transversale : maîtrise des besoins de déplacements et du transport routier, de la consommation foncière, articulation entre choix d'urbanisation et offre de transports collectifs et modes doux, performance énergétique et climatique du parc de bâtiments existants et futurs, développement d'énergies renouvelables, etc.

LES POINTS D'ATTENTION DU SCOT

Dans ce cadre, les besoins du territoire, tels que le diagnostic et l'état initial de l'environnement du SCoT l'expriment en ce qui concerne les champs de compétence spécifiques d'un SCoT, tendent à souligner l'importance de l'action croisée dans **quatre domaines : l'environnement, le logement, les mobilités et le développement économique.**

Pour ce qui concerne l'environnement, la question intègre mais ne se réduit pas à la sobriété foncière précisément définie par la Loi et précisée par les SRADDET.

Elle comprend un ensemble de questions transversales autour de la préservation des stocks de carbone par les sols, la gestion de la ressource en eau, et le maintien de la bonne capacité globale actuelle d'assainissement.

Elle comprend également la gestion des risques naturels et technologiques et notamment du risque de submersion marine, la précarité énergétique liée au logement, et la santé humaine, question particulièrement importante compte-tenu du vieillissement de la population.

Pour ce qui concerne le logement, les débats autour du 3^{ème} PLH ont montré le besoin d'une approche globale, qui ne se résume pas aux besoins quantitatifs.



Cette approche globale prendrait en compte, plus précisément, les besoins des ménages (« *se loger, se déplacer, utiliser des services et équipements* »), avec une attention toute particulière à la qualité de l'aménagement et de l'habitat, à la consommation foncière et à la maîtrise des prix. Et qui, à l'avenir, constituerait un déterminant majeur à la capacité d'accueil du territoire.

Cette attention nécessiterait de passer un cap en matière de formes urbaines, de conception des logements, d'innovation dans la manière d'habiter, et d'« abordabilité » du logement.

La perspective, qui intéresse le SCoT, d'un référentiel communautaire d'aménagement résidentiel et d'un schéma foncier communautaire de l'offre spécifique de logements, a été envisagée avec en perspective, l'émergence d'une stratégie foncière.

Pour ce qui concerne les mobilités, la réflexion a été portée sur le développement des alternatives à la voiture individuelle et, en particulier, sur la place de la « dorsale Saint-Nazaire / La Baule / Guérande / Herbignac », ce qui implique le renforcement des transports collectifs, vers une offre à « haut niveau de services » en transport en commun, et une meilleure utilisation de l'offre ferrée sur l'axe St-Nazaire / Le Croisic.

Également, la liaison avec les communes voisines et leurs réseaux de transport a été abordée (*St-Nazaire, St-André-des-Eaux et La Chapelle-des-Marais par exemple*) ainsi - que la connexion avec les nœuds ferroviaires de Pontchâteau et Redon.

La question des déplacements internes à Cap Atlantique est également posée : amélioration des déplacements dans les centres-villes, les bourgs et vers les pôles d'échanges, itinéraires cyclables sur des liaisons « courtes distances », etc.

Pour ce qui concerne le développement économique, enfin, la réflexion porte nécessairement sur l'accueil de jeunes et d'actifs et l'accompagnement au vieillissement, dans une perspective de contribution à la vitalité économique du territoire tout comme à l'animation et au dynamisme de la vie sociale des communes (*« un territoire vivant, intergénérationnel et plus actif »*).

L'aménagement économique est naturellement interpellé, avec une certaine faiblesse des disponibilités foncières dans les PAE.

Le contexte économique, marqué par une forte tension dans le recrutement pour des entreprises, voit s'aggraver la complexité de l'aménagement (contraintes, densification, préservation de l'authenticité, acceptabilité sociale...).



Retrouver une dynamique de l'emploi supposerait de mettre en place une nouvelle stratégie de développement économique, en sortant du seul rôle de « lotisseur économique ».

Elle supposerait également de privilégier la maîtrise foncière économique sur le long terme et d'en assurer une gestion dynamique de l'occupation des zones d'activités économiques communautaires.