

ACTUALISATION D'ELEMENTS DU DIAGNOSTIC INITIAL

Mise à jour
Janvier 2026



Sommaire

TABLE DES FIGURES	4
La mise à jour du diagnostic	6
Préambule	7
1. Démographie et Habitat	8
1. La dynamique démographique confirmée	9
1.1 Le nombre d'habitants en 2022	9
1.2 L'évolution de la population municipale jusqu'en 2022	10
1.3 La répartition par classe d'âge	12
1.4 La composition des ménages	15
2. Le portrait de l'habitat	17
2.1 Le parc de logements	17
2.2 La construction neuve	18
2.3 La vente de logements anciens	20
2.4 Le parc de logements publics et la demande locative sociale	22
3. Une synthèse du PLH révisé	26
3.1 Les éléments de contexte sur la procédure menée	26
3.2 Les principales orientations du nouveau PLH	26
2. Economie et Mobilités	29
4. Le tissu économique des Mauges	30
4.1 La dynamique des emplois totaux	30
4.2 Les emplois salariés par secteurs d'activités	32
4.3 Les secteurs d'activités	33
5. La gestion de la compétence économie par Mauges Communauté	35
5.1 L'analyse des besoins en foncier économique de 2016 à 2025	35
5.2 Les gisements disponibles au sein des ZAE de Mauges Communauté	39
5.3 Une stratégie de commercialisation visant à économiser le foncier	39
5.4 Des démarches de requalification	40
5.5 Un potentiel de densification à étudier au sein du parc privé	41
5.6 Une stratégie immobilière	41
6. Les nouvelles orientations des politiques publiques en termes de mobilités ...	43
6.1 Les déplacements sur les Mauges	43
6.2 Le déploiement du réseau cible des mobilités de Mauges Communauté ..	43
6.3 La définition d'un schéma directeur cyclable	47
3. Foncier	50
7. Une analyse complémentaire sur les dynamiques à l'œuvre du marché immobilier et foncier	51
8. Le recensement des gisements piloté par Mauges Communauté et concerté avec les 6 communes membres	53

4. Atlas cartographique du recensement des gisements disponibles dans les enveloppes urbaines	55
Synthèse de la mise à jour du diagnostic du SCoT des Mauges	56
9. Les atouts	57
10. Les faiblesses.....	58

TABLE DES FIGURES

LE NOMBRE D'HABITANTS EN 2022 DANS LES COMMUNES DU SCOT (INSEE).....	9
NOMBRE D'HABITANTS ET DENSITE DE POPULATION EN 2022 (INSEE).....	9
LE NOMBRE D'HABITANTS EN 2016 ET 2022 DANS LES COMMUNES DELEGUEES DU SCOT DE PLUS DE 2500 HABITANTS (INSEE).....	10
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU SCOT DE 2016 A 2022 (INSEE).....	10
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU SCOT DEPUIS 1876 (INSEE)	11
VARIATION ANNUELLE DU NOMBRE D'HABITANTS DUE AUX SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE DE 2016 A 2022 (INSEE) ...	11
DYNAMIQUES NATURELLES ET MIGRATOIRES DU SCOT DE 2016 A 2022 COMPAREES A LA FRANCE (INSEE).....	12
TAUX D'ÉVOLUTION ANNUELS DUS AU SOLDE MIGRATOIRE PAR TRANCHE D'ÂGE POUR LE SCOT (INSEE).....	12
REPARTITION PAR AGE DE LA POPULATION DU SCOT EN 2022 COMPAREE A LA FRANCE (INSEE)	12
NOMBRE D'HABITANTS DE 60 ANS ET PLUS POUR 100 HABITANTS DE MOINS DE 20 ANS EN 2021 (INSEE).....	13
NOMBRE DE PERSONNES DE 65 ANS ET PLUS POUR 100 JEUNES DE MOINS DE 20 ANS POUR LE TERRITOIRE DU SCOT COMPARE A LA FRANCE (INSEE).....	14
TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DES PERSONNES AGEES DE 65 ANS ET PLUS DU SCOT COMPAREE A LA FRANCE (INSEE)	14
PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS VIVANT SEULES EN 2022 (INSEE)	14
TAILLE MOYENNE DES MENAGES DU SCOT COMPAREE A LA FRANCE (INSEE).....	15
TAILLE MOYENNE DES MENAGES ET PROPORTIONS DES PETITS ET GRANDS MENAGES EN 2022 (INSEE).....	15
LE PARC DE LOGEMENTS DU SCOT DEPUIS 1968 (ADIL49 / INSEE)	17
LE TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DU PARC DE LOGEMENTS DU SCOT (ADIL49 / INSEE)	17
LE PARC DE LOGEMENTS SELON LA CATEGORIE (ADIL49 / INSEE).....	18
PART DES LOGEMENTS VACANTS EN 2016 ET EN 2022 (INSEE)	18
LE CONSTRUCTION NEUVE DANS LES MAUGES DEPUIS 2010 (ADIL49 / SITADEL).....	18
LE TAUX DE CONSTRUCTION ENTRE 2022 ET 2024 (ADIL49 / SITADEL).....	19
LA CONSTRUCTION DE 2020 A 2024 COMPAREE AUX OBJECTIFS DU PLH (ADIL49 / SITADEL)	19
L'ÉVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS DANS LES MAUGES DEPUIS 2014 (ADIL49 / DVF+).....	20
LE TAUX DE MUTATION DES LOGEMENTS EN 2022 ET 2023 (ADIL49 / DVF+).....	21
L'ÉVOLUTION DU PRIX MEDIAN DES MAISONS ANCIENNES DANS LES MAUGES DEPUIS 2014 (ADIL49 / DVF+)	21
LE PRIX MEDIAN EN EURO PAR METRE CARRE DES MAISONS ANCIENNES EN 2024p* (ADIL49 / DVF+, *DONNEES PROVISOIRES NON EXHAUSTIVES).....	22
L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS DANS LES MAUGES DEPUIS 2015 (ADIL49 / RPLS 2024)	23
L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS DE 2022 A 2024 (ADIL49 / RPLS 2024)	23
LE TAUX DE LOGEMENTS PUBLICS EN 2024 (ADIL49 / RPLS 2024)	23
LE TAUX DE DEMANDES LOCATIVES SOCIALES SATISFAITES DANS LES MAUGES COMPAREE AU MAINE-ET-LOIRE DEPUIS 2014 (ADIL49 / CREHA OUEST).....	24
LA REPARTITION ET L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (ADIL49 / CREHA OUEST).....	24
LE NOMBRE D'EMPLOI EN 2022 ET L'ÉVOLUTION DE 2016 A 2022 (INSEE)	30
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS DU SCOT DEPUIS 1975 EN BASE 100, COMPAREE A LA FRANCE (INSEE)	30
LE NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL ET LE TAUX D'ACTIFS OCCUPES DE 15 A 64 ANS EN 2021 (INSEE)	31
L'INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2016 ET 2022 (INSEE)	31
LES CHIFFRES CLES DE L'EMPLOI SALARIES PAR SECTEURS D'ACTIVITES AU 2 ^E TRIMESTRE 2025 (URSSAF).....	32
LES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITES EN 2022 (INSEE).....	33
LES EMPLOIS DE LA SPHERE PRESENTIELLE ET DE LA SPHERE PRODUCTIVE DEPUIS 1975 (INSEE).....	34
REPARTITION ENTRE COMMUNES DES HECTARES COMMERCIALISES EN ZAE DE 2016 A 2025 (MAUGES COMMUNAUTE) ..	36
ÉTAT DES SURFACES CEDEES EN ZAE PAR COMMUNE ET PAR TYPE DE ZAE DE 2016 A 2025 (MAUGES COMMUNAUTE) ...	37
REPARTITION DE GISEMENTS DISPONIBLES AU SEIN DES ZAE ENTRE LES COMMUNES EN 2025 (MAUGES COMMUNAUTE)...	39
LES DEPLACEMENTS PAR JOUR DANS LES MAUGES EN 2019 (ADEME ET INSEE)	43
LE RESEAU ANTERIEUR DE MOBILITES DES MAUGES (MENSIA, 2024).....	44
L'ORGANISATION DU TRANSPORT A LA DEMANDE DANS LES MAUGES (MENSIA, 2024).....	44
LE RESEAU CIBLE LOCAL DE MOBILITES DES MAUGES (MENSIA, 2024).....	45
LE RESEAU CIBLE GLOBAL DE MOBILITES DES MAUGES ET LE RABATTEMENT VERS LES GARES (MENSIA, 2024)	46
LES ENJEUX UTILITAIRES DES MOBILITES CYCLABLES (INGETEC, 2024).....	47
LE SOMMAIRE DES FICHES ACTIONS DU SCHEMA CYCLABLE (INGETEC, 2024).....	48
LE SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE DE 2025 A 2037 (MAUGES COMMUNAUTE).....	48



La mise à jour du diagnostic

Préambule

Le diagnostic initial du SCoT des Mauges a été réalisé de 2023 à 2024. Il a été formalisé par un livret synthétique et de fiches thématiques dédiées à l'agriculture, l'économie, l'environnement et les paysages, les équipements et services, l'habitat et la démographie, et les mobilités.

Au regard de la période de finalisation du SCoT (de fin 2025 à janvier 2026), la mise à jour du diagnostic permet de mobiliser les bases de données disponibles, principalement celles mises à disposition par l'INSEE (pour la population communale les données de 2023, et sinon les données de 2021 et 2022 à comparer aux données de 2019 ou 2020 traitées dans le diagnostic initial).

Cette mise à jour du diagnostic est également l'occasion de partager les évolutions en termes de programmation de politiques publiques pour montrer l'action coordonnée par Mauges Communauté sur le territoire du SCoT. Plusieurs champs opérationnels sont déployés avec l'habitat par la révision du Plan Local de l'Habitat (PLH), la feuille de route sur la gestion des parcs d'activités économiques, le réseau cible des lignes de transports collectives, le schéma directeur cyclable...

Aussi cette mise à jour est l'opportunité d'ajouter les cartographies, supports des réflexions portées sur la politique de sobriété foncière. L'évaluation des besoins en foncier a été introduit par un travail cartographique de sensibilisation des élus concernant les gisements fonciers existants dans les enveloppes urbaines des communes.

Ce dossier de mise à jour du diagnostic est un complément au diagnostic transversal initial. Les données les plus récentes viennent confirmer et préciser les enjeux mis en évidence au démarrage des travaux du SCoT. La synthèse apportée avec la liste des atouts et faiblesses se veut constituer de la même base d'analyse.



1. Démographie et Habitat

1. La dynamique démographique confirmée

1.1 Le nombre d'habitants en 2022

Les 6 communes de Mauges Communauté totalisent une population municipale de 123 368 habitants en 2023 (données de l'INSEE les plus récentes, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2026). Sèvremoine concentre le plus grand nombre d'habitants dans le SCoT (21%), et à l'inverse Montrevault-sur-Èvre compte la part d'habitants la plus faible (13%).

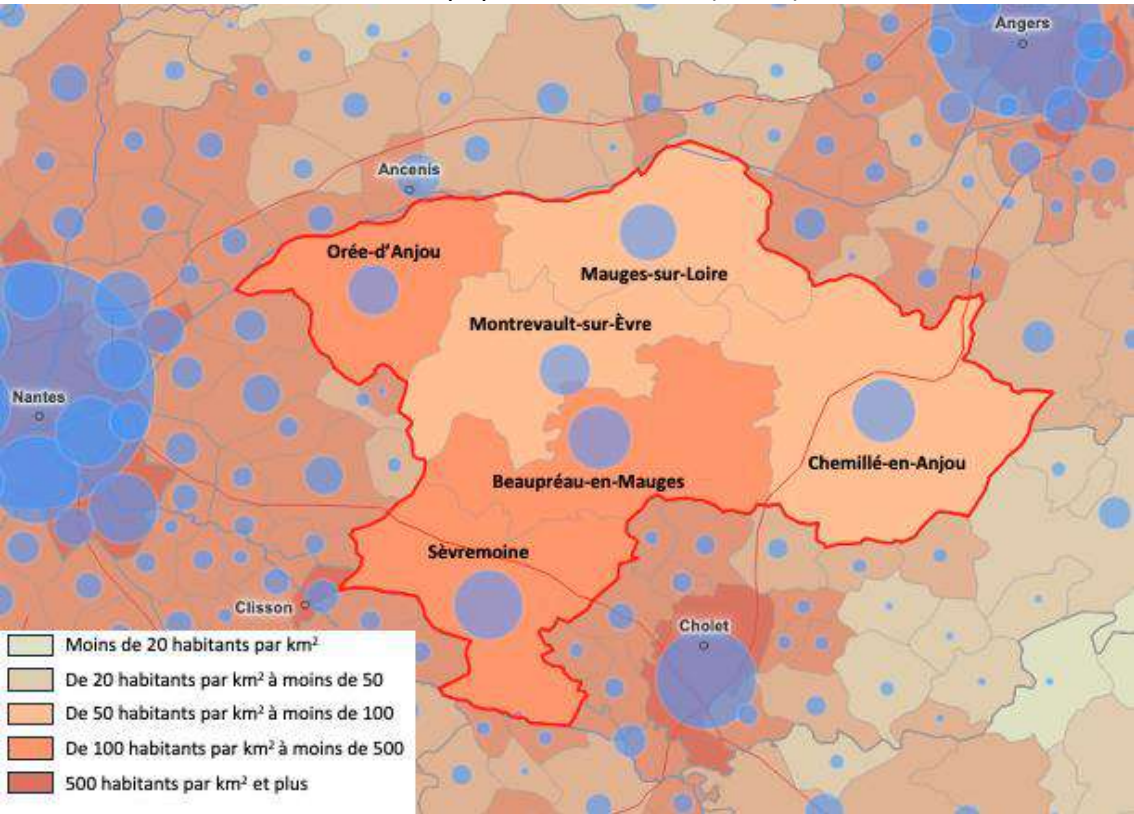
FIGURE 1

Le nombre d'habitants en 2023 dans les communes du SCoT (INSEE)

Communes	Population en 2023	Part dans le SCoT
Beaupréau-en-Mauges	23 989	19%
Chemillé-en-Anjou	21 999	18%
Mauges-sur-Loire	18 695	15%
Montrevault-sur-Èvre	15 726	13%
Orée-d'Anjou	17 162	14%
Sèvremoine	25 797	21%
MAUGES COMMUNAUTE	123 368	100%

FIGURE 2

Nombre d'habitants et densité de population en 2022 (INSEE)



Alors que la densité d'habitants apparaît plus élevée au contact de la métropole nantaise, en particulier sur Orée-d'Anjou et Sèvremoine, l'observation à l'échelle des communes déléguées précise la répartition de la population. En effet, les pôles structurants identifiés dans le SCoT comptent tous plus de 7000 habitants. Par ailleurs, le poids de population des communes déléguées de plus de 2500 habitants dans le total du SCoT - 47% en 2022 - progresse d'un point par rapport à 2016, avec un net renforcement de

Beaupréau, Chemillé et Montjean – La Pommeraye. Ces trois pôles structurants enregistrent une croissance démographique supérieure à la moyenne annuelle du SCoT sur cette période (+0,18%/an).

FIGURE 3

Le nombre d’habitants en 2016 et 2022 dans les communes déléguées du SCoT de plus de 2500 habitants (INSEE)

Communes	Noms des communes déléguées	Population municipale en 2016	Population municipale en 2022	Taux de croissance annuel moyen de 2016 à 2022
Sèvremoine	Saint-Macaire - Saint-André	10 354	10 329	-0,04%
Beaupréau-en-Mauges	Beaupréau	7 233	7 794	1,25%
Chemillé-en-Anjou	Chemillé	7 322	7 550	0,51%
Mauges-sur-Loire	Montjean - La Pommeraye	7 121	7 286	0,38%
Montrevault-sur-Èvre	Montrevault - Saint-Pierre	4 583	4 602	0,07%
Beaupréau-en-Mauges	Jallais	3 360	3 496	0,66%
Sèvremoine	Saint-Germain-sur-Moine	2 971	2 988	0,10%
Mauges-sur-Loire	Saint-Florent-le-Vieil	2 861	2 896	0,20%
Orée-d’Anjou	Champtoceaux	2 484	2 867	2,42%
Beaupréau-en-Mauges	Gesté	2 695	2 769	0,45%
Beaupréau-en-Mauges	Villedieu-la-Blouère	2 567	2 520	-0,31%
Orée-d’Anjou	Liré	2 523	2 516	-0,05%

1.2 L’évolution de la population municipale jusqu’en 2022

FIGURE 4

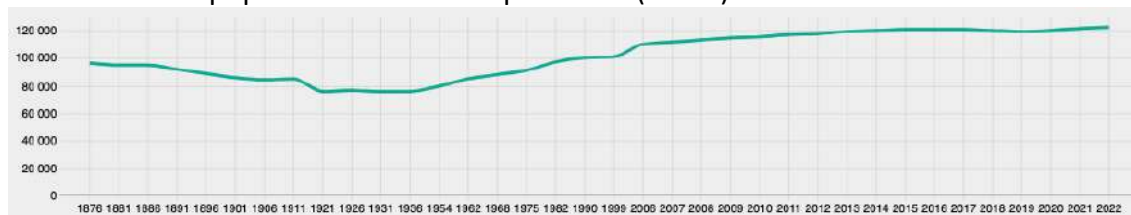
Évolution de la population du SCoT de 2016 à 2022 (INSEE)

Communes	Évolution du nombre d’habitants de 2016 à 2022	Taux de croissance annuel moyen de 2016 à 2022
Beaupréau-en-Mauges	+741	+0,53%
Chemillé-en-Anjou	-50	-0,04%
Mauges-sur-Loire	+148	+0,13%
Montrevault-sur-Èvre	-287	-0,30%
Orée-d’Anjou	+651	+0,65%
Sèvremoine	+83	+0,05%
MAUGES COMMUNAUTE	+1286	+0,18%
Maine-et-Loire	s.o	+0,35%
Pays-de-la-Loire	s.o	+0,62%
France métropolitaine	s.o	+0,35%

Au sein d’une région plus attractive que la moyenne nationale, le territoire du SCoT enregistre un taux de croissance démographique (+0,18% par an de 2016 à 2022), certes inférieur à ces territoires supra, mais qui témoigne d’une légère amélioration de la dynamique au regard de la période antérieure (+0,08% par an de 2014 à 2020).

FIGURE 5

Évolution de la population du SCoT depuis 1876 (INSEE)



Lié à la réduction du nombre de naissances et à l'augmentation du nombre de décès, le solde naturel qui est toujours positif, témoigne du caractère encore jeune de la population, mais est en nette réduction. Le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées de nouveaux habitants et le nombre de départs du territoire) tend également à s'atténuer. Cette dynamique se poursuit sur Beaupréau-en-Mauges (comme sur la période 2008-2019) et elle s'observe à nouveau sur Orée-d'Anjou et Mauges-sur-Loire (solde migratoire positif de 2008 à 2013 suivi d'une période 2013-2019 avec un solde migratoire négatif).

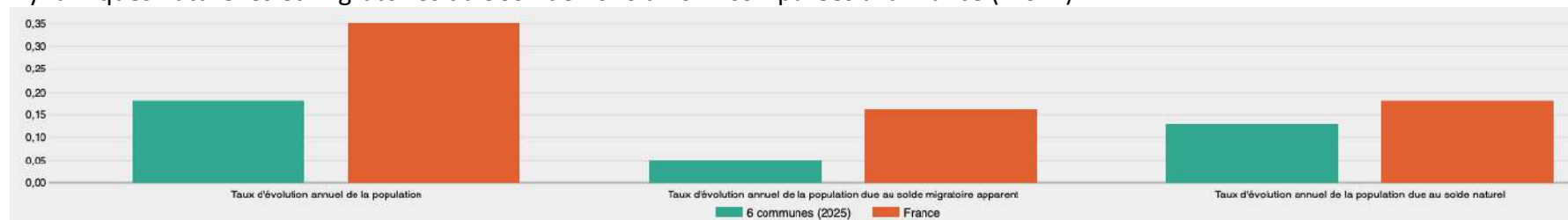
FIGURE 6

Variation annuelle du nombre d'habitants due aux soldes naturel et migratoire de 2016 à 2022 (INSEE)

Communes	Variation annuelle du nombre d'habitants due au solde migratoire	Variation annuelle du nombre d'habitants due au solde naturel
Beaupréau-en-Mauges	+94	+29
Chemillé-en-Anjou	-22	+14
Mauges-sur-Loire	+21	+3
Montrevault-sur-Èvre	-60	+13
Orée-d'Anjou	+66	+42
Sèvremoine	-44	+58
MAUGES COMMUNAUTE	+55	+159

FIGURE 7

Dynamiques naturelles et migratoires du SCoT de 2016 à 2022 comparées à la France (INSEE)



La décomposition du solde migratoire par tranche d'âge montre le déficit pour les 15-24 ans, jeunes classiquement en études ou en formation à l'extérieur du territoire, et une attractivité des 25-34 ans qui toutefois ralentit sur la période récente (2016-2022) par rapport à 2011-2016. Cette contraction se ressent avec une moindre arrivée des enfants de 0-9 ans, et avec un déficit devenu constant des 10-14 ans à associer à celui des 35-39 ans, une génération de familles en quête des équipements adaptés aux parcours des jeunes (formation dans le secondaire, équipements sportifs et culturels) plus présents dans les pôles alentours. L'attrait du territoire pour les 40 ans et plus est interrompu à la classe d'âges 65-69 ans, ces retraités en quête d'un autre cadre de vie après leur vie active, partant chercher dans de nombreux cas une installation permanente ailleurs, par exemples sur le littoral atlantique ou des territoires avec plus d'équipements.

FIGURE 8

Taux d'évolution annuels dus au solde migratoire par tranche d'âge pour le SCoT (INSEE)

1.3 La répartition par classe d'âge

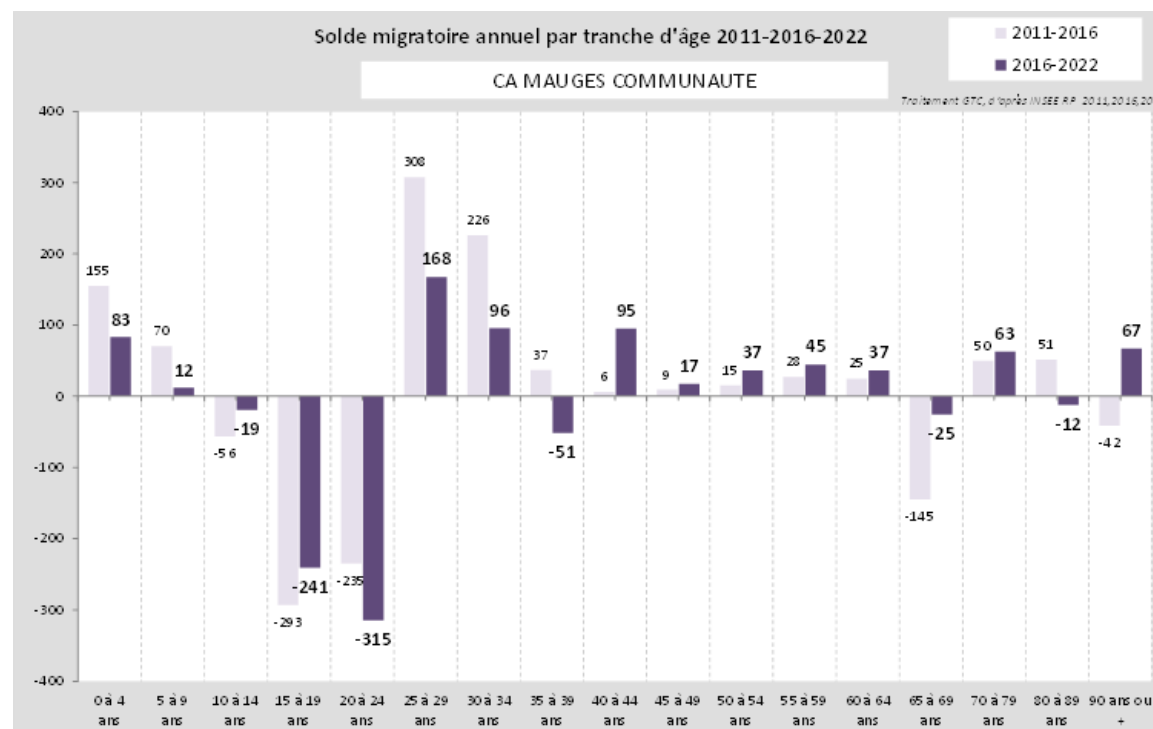
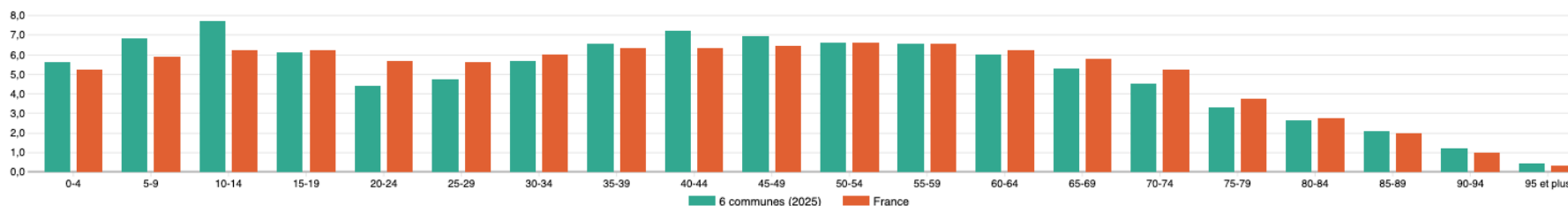


FIGURE 9

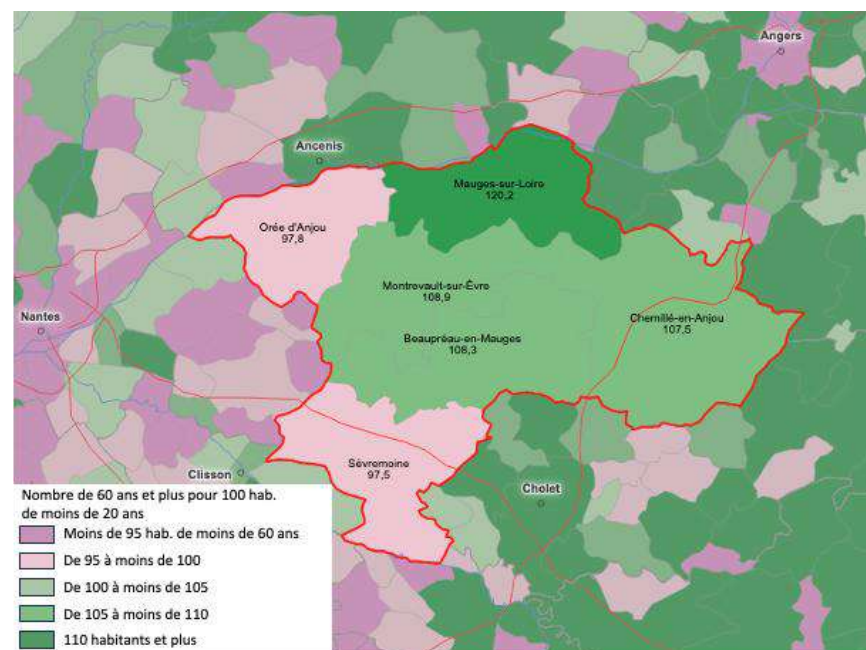
Répartition par âge de la population du SCoT en 2022 comparée à la France (INSEE)



La distribution de la population par classe d'âge met en évidence une surreprésentation des ménages avec enfants (35-49 ans et 0-14 ans). Elle reflète, pour partie, l'attractivité résidentielle des ménages en quête d'accès à la propriété de leur logement, en particulier au contact de l'aire urbaine nantaise (Orée-d'Anjou et Sèvre-moine). A l'inverse, la part plus faible des jeunes adultes (20-29 ans) reflète le constat du solde migratoire négatif expliqué par les parcours de formations notamment supérieure. Il interroge également l'intérêt du début du parcours professionnel dans ce territoire productif moins prégnant à l'aune de ce critère. A noter également, une part légèrement moindre de seniors de 65-79 ans à surveiller en fonction de la dynamique du vieillissement de la population.

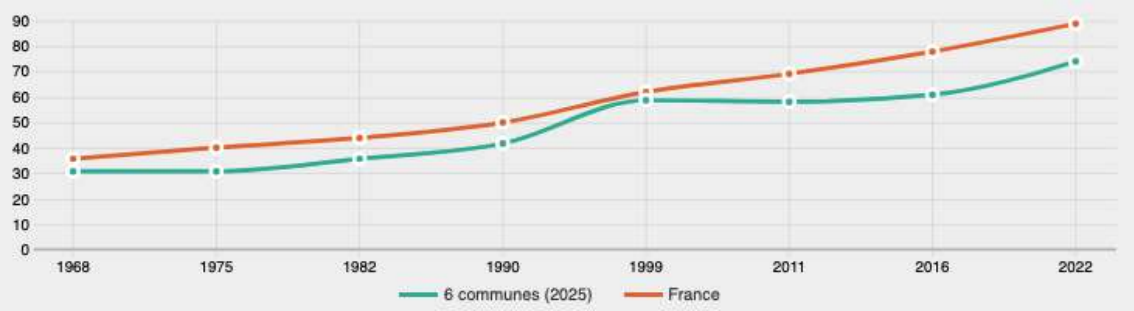
FIGURE 10

Nombre d'habitants de 60 ans et plus pour 100 habitants de moins de 20 ans en 2021 (INSEE)



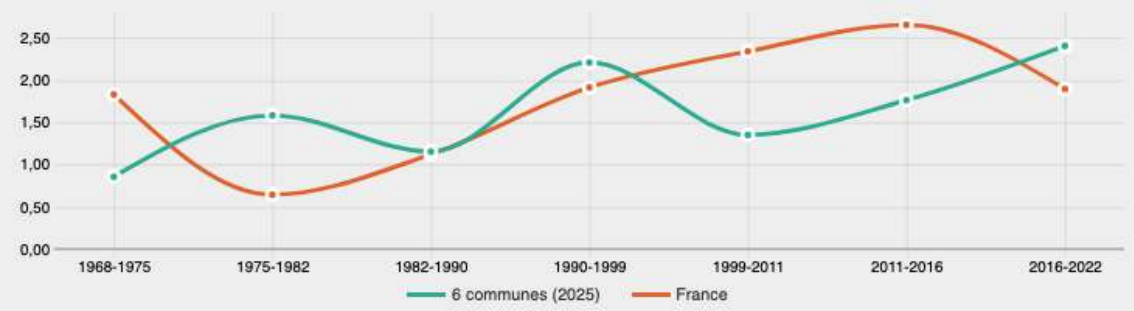
L'attractivité constante de jeunes familles depuis plusieurs décennies permet au territoire du SCoT de rester globalement jeune par rapport à la moyenne nationale. Pour autant, le vieillissement est engagé avec une part en augmentation de seniors (65 ans et plus) par rapport aux jeunes (moins de 20 ans) sur la période récente (2016-2022).

FIGURE 11
Nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans pour le territoire du SCoT comparé à la France (INSEE)



Cette augmentation du nombre de personnes âgées (65 ans et plus) est plus marquée que la moyenne nationale. Le territoire enregistre l’arrivée de générations du baby-boom dans les tranches d’âge élevées, ces générations qui ont participé à la dynamique productive des « usines à la campagne » en accédant à la propriété de leur pavillon toujours occupé en grande majorité lors du passage à la retraite. Cette caractéristique sous-entend l’adaptation du parc de logements existants et l’arrivée de nouvelles formes d’habitat (résidences seniors autonomie, logements publics adaptés, habitat intergénérationnel, habitat inclusif...) pour permettre de libérer les pavillons au profit des jeunes ménages.

FIGURE 12
Taux d’évolution annuel moyen des personnes âgées de 65 ans et plus du SCoT comparée à la France (INSEE)



Le zoom sur les personnes âgées de 75 ans et plus montre une concentration plus forte sur Mauges-sur-Loire et Montrevault-sur-Èvre, avec des situations plus marquées de ces ménages âgés vivant seuls que la moyenne dans la population régionale. D’où le questionnement de l’accompagnement du vieillissement de la population qui se pose pour éviter l’isolement, en prenant soin en complément de l’offre d’habitat, de développer des services, notamment de santé, des commerces, des loisirs... le tout accessible avec des solutions de mobilités adaptées.

FIGURE 13
Personnes de 75 ans ou plus vivant seules en 2022 (INSEE)

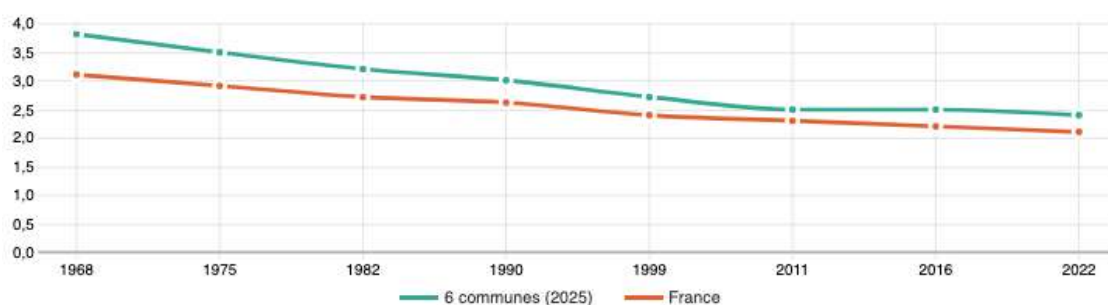
Communes	Part des 75 ans et plus dans la population	Nombre de personnes de 75 ans et plus vivant seules	Part des personnes de 75 ans et plus vivant seules

Beaupréau-en-Mauges	3,0%	709	29,4%
Chemillé-en-Anjou	2,5%	549	27,6%
Mauges-sur-Loire	4,0%	732	34,5%
Montrevault-sur-Èvre	3,6%	559	36,2%
Orée-d'Anjou	2,6%	439	32,0%
Sèvremoine	2,9%	758	34,6%
MAUGES COMMUNAUTE	3,1%	3 746	32,2%

1.4 La composition des ménages

FIGURE 14

Taille moyenne des ménages du SCoT comparée à la France (INSEE)



Compte tenu du poids encore important des couples avec enfants, la taille moyenne des ménages reste élevée (notamment dans les communes sous influence de l'aire urbaine nantaise que sont Orée-d'Anjou et Sèvremoine). L'accélération de la baisse de la taille moyenne des ménages est importante entre 2016 et 2022 (-0,71% par an) au regard de la période précédente (-0,12% par an entre 2011 et 2016). Mais le potentiel est encore élevé. La décohabitation représente le départ d'un individu du logement qu'il partage avec d'autres personnes : essentiellement départ des jeunes adultes du domicile parental au moment du début de leur parcours de formation ou professionnel, divorces et séparations. Associée au vieillissement de la population (décès d'une personne dans le ménage âgé), à l'évolution des modes de vie (par exemple la mise en couple tardive), ce phénomène, qui se traduit par une baisse du nombre de personnes par ménage, entraîne une progression des besoins en logements. Pour loger le même nombre d'habitants le nombre de logements augmente. Ainsi les besoins en logements de petite taille pour les jeunes adultes, et globalement pour toutes les personnes vivant seules ou en couple, qu'elles soient jeunes ou âgées, sont en hausse (voir notamment la traduction des besoins en logements locatifs sociaux).

FIGURE 15

Taille moyenne des ménages et proportions des petits et grands ménages en 2022 (INSEE)

Communes	Taille moyenne des ménages en 2022	Part des ménages d'une seule personne en 2022	Part des ménages d'un couple avec enfant(s) en 2022
Beaupréau-en-Mauges	2,37	29,2%	31,0%
Chemillé-en-Anjou	2,38	29,6%	32,0%
Mauges-sur-Loire	2,34	30,3%	30,2%
Montrevault-sur-Èvre	2,37	29,1%	32,5%
Orée-d'Anjou	2,42	28,1%	34,3%

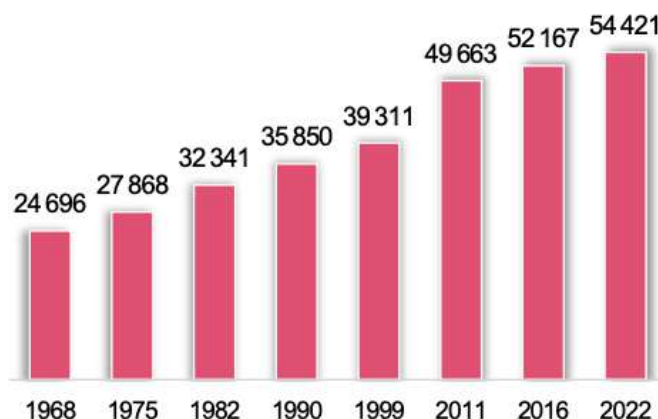
Sèvremoine	2,42	27,3%	34,2%
MAUGES COMMUNAUTE	2,38	28,9%	32,4%
Maine-et-Loire	2,18	37,0%	25,3%
Pays-de-la-Loire	2,15	37,1%	24,7%
France métropolitaine	2,14	38,6%	24,0%

2. Le portrait de l'habitat

2.1 Le parc de logements

FIGURE 16

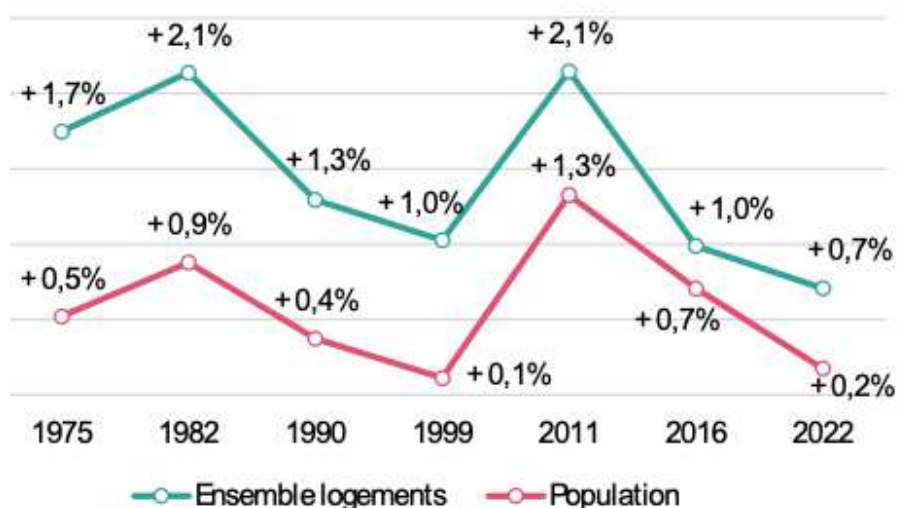
Le parc de logements du SCoT depuis 1968 (ADIL49 / INSEE)



Composé de plus de 54 000 logements, le parc de logements de Mauges Communauté enregistre une hausse de +0,7% par an (+2 254 logements) entre 2016 et 2022, la plus faible depuis 1968. Ce ralentissement observé depuis les années 2010, se démarque toutefois de la courbe démographique qui enregistre une évolution certes positive mais moins marquée. L'augmentation du parc de logements résulte de celle des résidences principales et de l'effet du desserrement des ménages alimenté en particulier par le vieillissement de la population. Ce qui entraîne, par ailleurs une forte sous occupation des résidences principales (39% sont en sous-occupation très accentuée¹, contre 25% en France métropolitaine).

FIGURE 17

Le taux d'évolution annuel du parc de logements du SCoT (ADIL49 / INSEE)

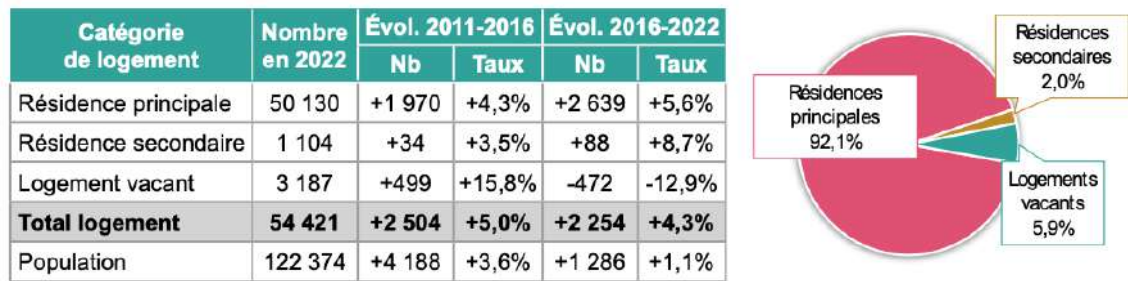


¹ Selon l'Insee, un logement est en sous-occupation très accentuée, lorsqu'il comporte au moins 3 pièces de plus que nécessaire.

Le parc de résidences principales (92% en 2022) est dominant au sein des logements tout comme la part importante de propriétaires occupants (75% contre 61% au niveau du Maine-et-Loire) et la plus forte proportion de résidences principales en T5 ou plus (56%, soit 10 points de plus que la moyenne départementale).

FIGURE 18

Le parc de logements selon la catégorie (ADIL49 / INSEE)



La vacance enregistre une nette contraction de sa part dans le total des logements, au point d’être inférieure aux territoires de référence (5,9% en 2022). Cette diminution est observée dans toutes les communes, aussi bien dans celles où l’attractivité démographique est observée que dans les communes en diminution du nombre d’habitants. Le taux de vacance du SCoT est à un niveau raisonnable et nécessaire pour permettre la fluidité du parc immobilier. Cela signifie qu’une marge de récupération existe dans certaines communes du territoire, notamment dans celles où le niveau de qualité du parc n’est pas à la hauteur des attentes de la population et où les logements sont durablement vacants.

FIGURE 19

Part des logements vacants en 2016 et en 2022 (INSEE)

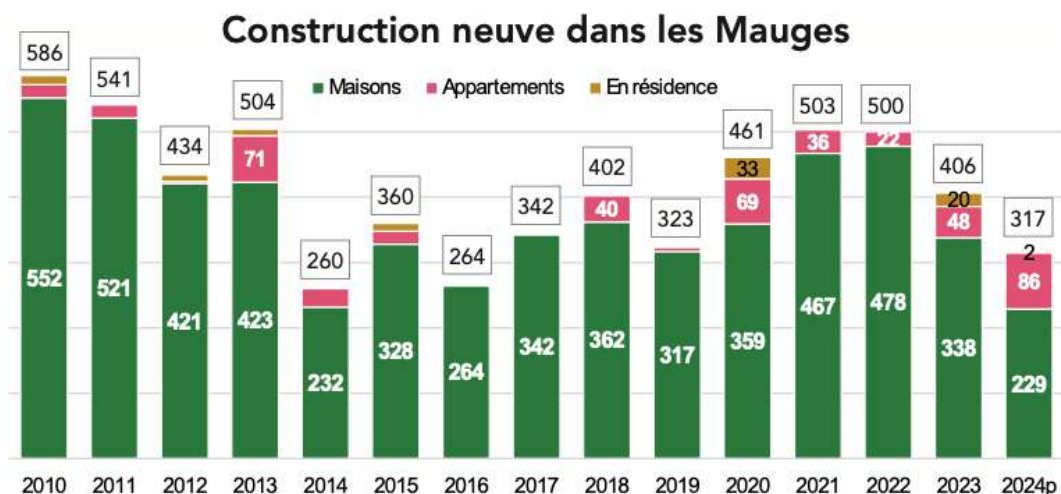
Communes	Part des logements vacants en 2016	Part des logements vacants en 2022
Beaupréau-en-Mauges	6,9%	5,6%
Chemillé-en-Anjou	7,2%	6,7%
Mauges-sur-Loire	8,1%	6,6%
Montrevault-sur-Èvre	8,1%	6,6%
Orée-d’Anjou	6,5%	5,2%
Sèvremoine	5,8%	4,7%
MAUGES COMMUNAUTE	7,0%	5,9%
Maine-et-Loire	7,1%	6,3%
Pays-de-la-Loire	6,6%	6,3%
France métropolitaine	8,1%	8,0%

2.2 La construction neuve

Le caractère cyclique de la construction neuve se ressent sur les territoires des Mauges, avec une baisse de 2022 à 2024 (500 logements autorisés en 2022, 406 en 2023 puis, à titre provisoire, 317 en 2024). Un nombre moyen de logements autorisés proche de l’objectif annuel de production défini dans le SCoT révisé (400 logements en moyenne par an de 2025 à 2044 inclus). Toutefois, un différentiel existe entre le nombre d’autorisations et le nombre de logements effectivement mis en chantier, compte tenu notamment des permis de construire qui ne sont pas délivrés, des projets abandonnés...

FIGURE 20

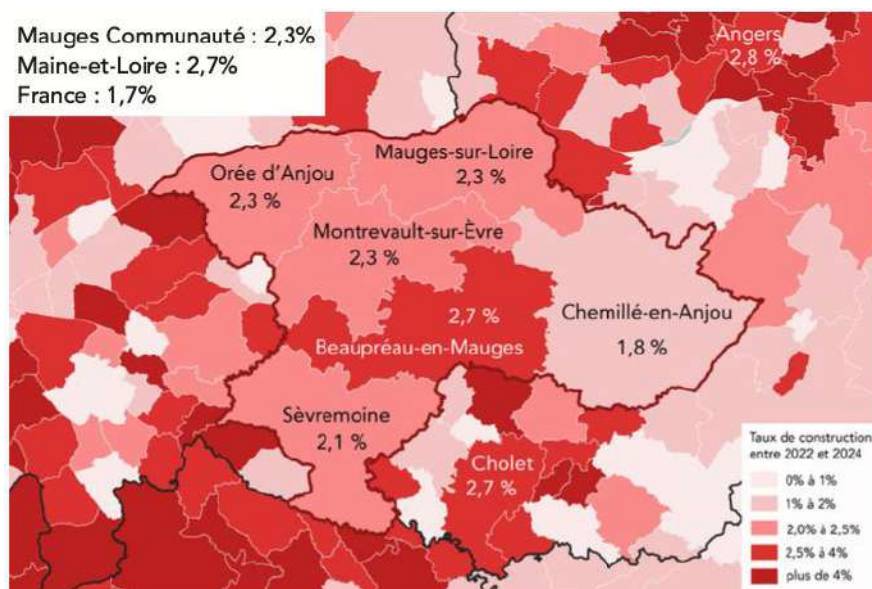
Le construction neuve dans les Mauges depuis 2010 (ADIL49 / SITADEL)



ADIL 49 / Source : Sitadel - Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

Le taux de construction (nombre de construction pour 100 logements existants) s'établit à 2,3% sur la période 2022 à 2024, avec des contrastes au sein du territoire qui traduisent les dynamiques régionales marquées par une plus forte construction aux contacts de la Loire-Atlantique et de la Vendée. A noter, Beaupréau-en-Mauges affiche un taux de construction supérieur à la moyenne du SCoT (2,7%). Cette particularité reflète en partie la plus forte réalisation d'appartements sur cette commune – qui concentre 55% de ce type de constructions du SCoT – dans une stratégie de densification et de renouvellement urbain.

FIGURE 21
Le taux de construction entre 2022 et 2024 (ADIL49 / SITADEL)



ADIL 49 / Source : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

Le suivi des objectifs du premier PLH 2020-2024 ont été partiellement atteints à l'échelle du territoire. Seule la commune de

Beaupréau-en-Mauges a réalisé 99% de son objectif, et à l'inverse Sèvremoine, Chemillé-en-Anjou et Montrevault-sur-Èvre sont en-deçà de leurs objectifs. Ces situations témoignent, pour partie à la fois d'une moindre attractivité pour ces communes, et dans le cas spécifique de Sèvremoine, d'une limitation de la construction due à l'attente pour la mise en conformité d'une installation d'assainissement réalisée pendant cette période.

FIGURE 22
La construction de 2020 à 2024 comparée aux objectifs du PLH (ADIL49 / SITADEL)

Commune	Construction 2022-2024			Total 2020-2024	Objectifs de construction du PLH 2020-2024	
	2022	2023	2024p		Objectif	Taux d'atteinte
Beaupréau-en-M.	104	70	103	542	550	99%
Chemillé-en-Anjou	80	66	27	343	529	65%
Mauges-sur-Loire	78	71	50	308	438	70%
Montrevault-sur-È.	65	48	53	241	367	66%
Orée d'Anjou	60	56	58	366	417	88%
Sèvremoine	113	95	26	387	733	53%
TOTAL	500	406	317	2 187	3 033	72%

ADIL 49 / Source : Liste des autorisations d'urbanisme créant des logements - 3 mars 2025

2.3 La vente de logements anciens

FIGURE 23

L'évolution des ventes de logements anciens dans les Mauges depuis 2014 (ADIL49 / DVF+)



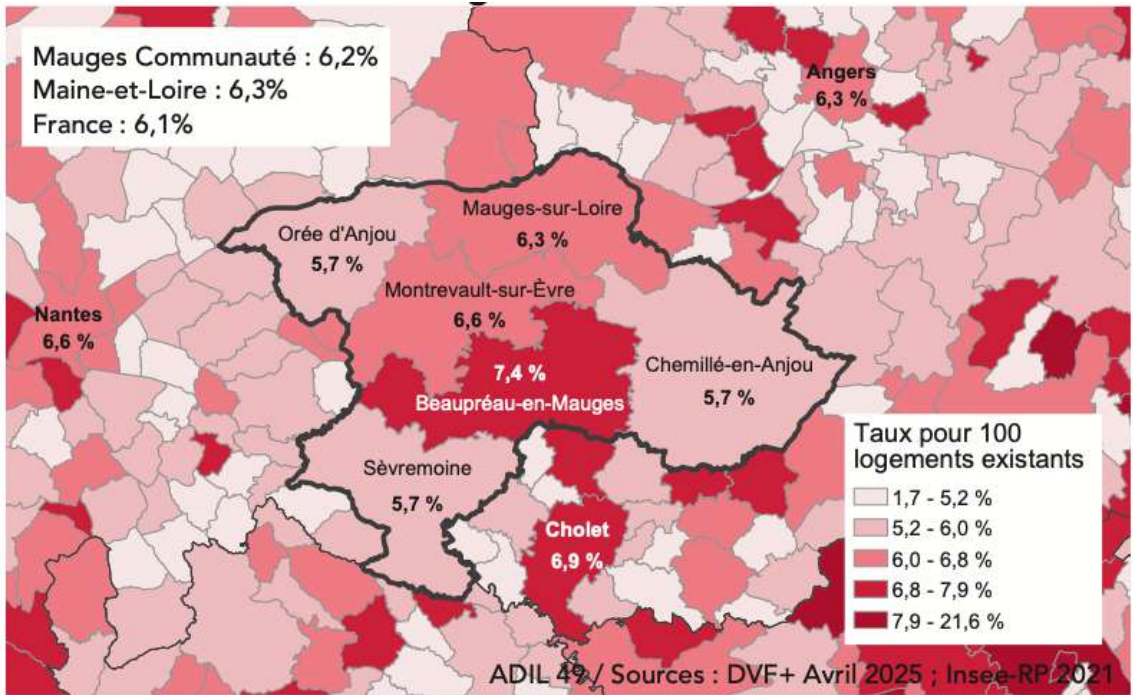
ADIL 49 / Source : DVF+ Avril 2025

Le marché de l'immobilier est calqué sur la dynamique de la construction, avec un cycle des ventes à la baisse depuis 2021. Le parc étant à 93% constitué de logements individuels, en 2023, 91% des transactions s'effectuent pour des maisons (un tiers des ventes de maisons sont des T4 de 90m² en moyenne), et 9% pour des appartements. La nette diminution des ventes entre 2022 et 2023 (-21%) se retrouve au niveau national (-22%) et départementale (-23%).

Le taux de mutation des logements (nombre de ventes rapporté au parc résidentiel) se situe dans une dynamique comparable à l'échelle départementale. Beaupréau-en-Mauges se distingue avec un taux parmi les plus élevés du Maine-et-Loire, qui est même supérieur aux villes d'Angers, Cholet et Nantes, signe d'une forte attractivité. Au regard de l'évolution démographique observée au niveau des communes déléguées, le pôle structurant de Beaupréau est le principal bénéficiaire de cette dynamique.

FIGURE 24

Le taux de mutation des logements en 2022 et 2023 (ADIL49 / DVF+)



Le cycle de commercialisation des biens immobiliers est corrélé au prix de ventes des logements avec un léger décalage de deux années. Après une forte hausse constatée depuis le milieu des années 2010, une inversion de tendance s’est opérée avec un repli à compter de 2023. Ce fléchissement reste faible au regard de l’essor des prix sur la dernière décennie (+47% soit +56000€). Cette tendance a fortement freiné l’accession à la propriété des ménages modestes, en raison d’un écart croissant avec leur capacité d’emprunt (voir portrait de l’habitat 2024 publié par Mauges Communauté).

FIGURE 25

L’évolution du prix médian des maisons anciennes dans les Mauges depuis 2014 (ADIL49 / DVF+)

(prix de vente net vendeur : hors frais d'agence et de notaire)



Les différences de prix médian de maisons anciennes mettent l'accent sur les biens les plus recherchés (T4-T5). Les communes avec les prix médians les plus hauts sont celles situées au contact de l'aire urbaine nantaise (Sèvremoine et Orée-d'Anjou).

FIGURE 26

Le prix médian en euro par mètre carré des maisons anciennes en 2024p* (ADIL49 / DVF+, *données provisoires non exhaustives)

Communes	T3	T4	T5	T6+	TOTAL
Beaupréau-en-Mauges	1 706 €	1 990 €	1 896 €	1 435 €	1 837 €
Chemillé-en-Anjou	1 512 €	1 776 €	1 805 €	1 516 €	1 655 €
Mauges-sur-Loire	2 151 €	1 762 €	1 946 €	1 702 €	1 871 €
Montrevault-sur-Èvre	1 499 €	1 700 €	1 684 €	1 299 €	1 560 €
Orée d'Anjou	1 965 €	2 427 €	2 236 €	1 882 €	2 243 €
Sèvremoine	1 667 €	2 040 €	1 996 €	1 679 €	1 918 €
Mauges Communauté	1 667 €	1 965 €	1 930 €	1 579 €	1 828 €
Maine-et-Loire	1 856 €	2 102 €	2 103 €	2 000 €	2 025 €

2.4 Le parc de logements publics et la demande locative sociale

La forte progression du volume de logements publics (terme défini dans le DOO), qui est la plus marquée du département entre 2020 et 2024, permet au territoire du SCoT d'atteindre un taux de logements publics de 10% de son parc total de résidences principales en 2024 (selon RPLS). Ce taux, qui est relativement faible, varie sensiblement entre les communes avec Chemillé-en-Anjou qui se distingue (13%) et Orée-d'Anjou qui enregistre le taux le plus faible (7%). Cette dernière commune bénéficie toutefois d'une hausse notable de logements publics sur la période récente, tout comme Beaupréau-en-Mauges, Sèvremoine et Chemillé-en-Anjou.

FIGURE 27
 L'évolution du parc de logements publics dans les Mauges depuis 2015 (ADIL49 / RPLS 2024)

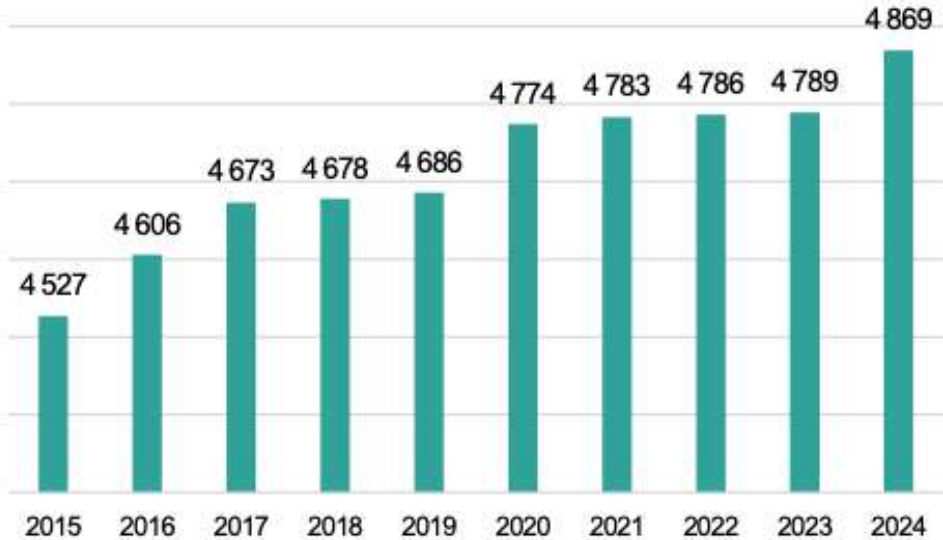
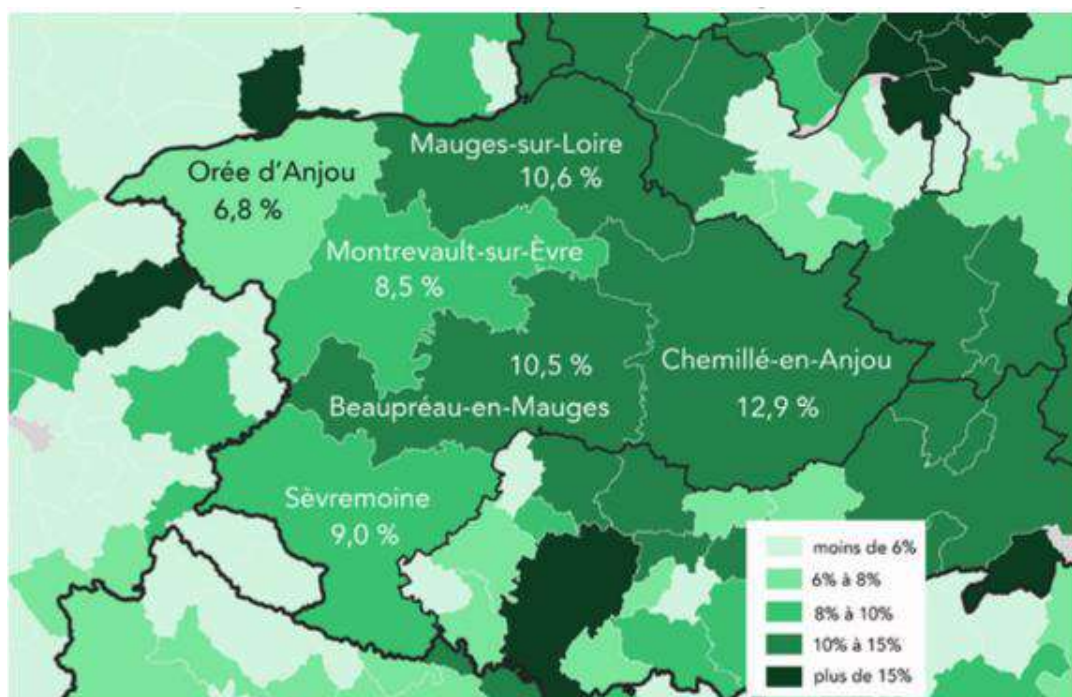


FIGURE 28
 L'évolution du parc de logements publics de 2022 à 2024 (ADIL49 / RPLS 2024)

Commune	2020	2024	Évolution	
			En nb	En tx
Beaupréau-en-M.	980	1 006	+26	+2,7%
Chemillé-en-Anjou	1 095	1 113	+18	+1,6%
Mauges-sur-Loire	812	811	-1	-0,1%
Montrevault-sur-È.	552	556	+4	+0,7%
Orée d'Anjou	433	459	+26	+6,0%
Sèvremoine	902	924	+22	+2,4%
TOTAL	4 774	4 869	+95	+2,0%

FIGURE 29
 Le taux de logements publics en 2024 (ADIL49 / RPLS 2024)



La demande locative sociale progresse au point d'être au 1^{er} janvier 2025 au-delà des 1800 demandes (comme en 2022). Cette forte demande ces dernières années s'explique en partie par un moindre accès à la propriété pour des ménages modestes, et une diminution de la mobilité dans le parc public entraînant une baisse du nombre d'attributions de logements, ce qui génère au total une baisse de la demande locative sociale satisfaite. Ce taux de satisfaction varie entre les communes de 15% à Orée d'Anjou (où l'offre est la moins fournie) à 30% à Montrevault-sur-Èvre.

FIGURE 30

Le taux de demandes locatives sociales satisfaites dans les Mauges comparée au Maine-et-Loire depuis 2014 (ADIL49 / CREHA Ouest)

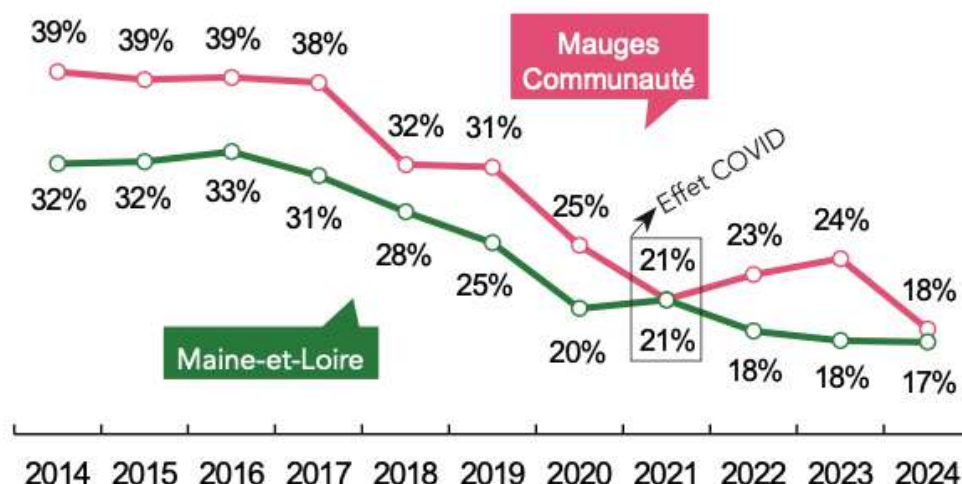


FIGURE 31

La répartition et l'évolution de la demande locative sociale (ADIL49 / CREHA Ouest)

Commune	Demande en cours		Demande satisfaite		Tx de satisfaction	
	1 ^{er} janv 2021	1 ^{er} janv 2025	En 2020	En 2024	En 2020	En 2024
Beaupréau-en-M.	398	406	122	75	23%	16%
Chemillé-en-Anjou	319	444	124	101	28%	19%
Mauges-sur-Loire	234	247	74	64	24%	21%
Montrevault-sur-È.	117	117	60	49	34%	30%
Orée d'Anjou	197	233	36	41	15%	15%
Sèvremoine	277	364	103	80	27%	18%
Total	1 542	1 811	519	410	25%	18%

3. Une synthèse du PLH révisé

3.1 Les éléments de contexte sur la procédure menée

La politique de l'habitat de Mauges Communauté a été mise en œuvre à travers un 1^{er} Programme Local de l'Habitat qui s'est déroulé sur la période 2019-2025. Par délibération, le Conseil Communautaire a lancé la procédure d'élaboration d'un deuxième PLH sur son territoire, afin de définir sa nouvelle politique en matière d'habitat pour la période 2027-2032.

L'élaboration de ce nouveau PLH s'est, notamment, appuyée sur les éléments du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de révision, en particulier sur les orientations et les perspectives d'évolution définies. Un travail approfondi mené avec les élus, les techniciens des communes et les acteurs de l'habitat institutionnels, privés et associatifs a permis de prendre en compte les évolutions du contexte et de construire un programme en phase avec les attentes et les besoins des habitants du territoire.

Tenant compte de la prorogation du premier PLH, le conseil communautaire a procédé à l'arrêt du projet n°1 le 26/11/2025. Après le passage en commune, le deuxième arrêt devrait avoir lieu en février 2026, et une présentation en CRHH en mai 2026. Une acculturation des nouveaux élus est prévue après les élections municipales, avant l'approbation définitive en conseil communautaire fin 2026 et une application du PLH dès 2027.

3.2 Les principales orientations du nouveau PLH

Ce deuxième PLH, qui couvre les années de la période 2027-2032, définit 5 orientations majeures qui structurent le programme d'actions :

- **Orientation 1 : Renforcer la politique de rénovation et d'adaptation du parc de logements**
Trois grandes thématiques sont ciblées, à savoir le parc de logements privés pour rendre désirable l'existant, le parc locatif public pour améliorer sa qualité notamment sur le volet énergétique et le parc de logements communaux pour le rendre plus opérant.
- **Orientation 2 : Répondre à la diversité des besoins et limiter la tension du marché du logement**
La production de logements doit permettre de diversifier les possibilités de se loger en proposant une offre locative et en accession à la propriété accessible financièrement aux ménages, une offre adaptée pour les seniors et les personnes en situation de handicap dans les centralités, un élargissement des capacités d'accueil pour les jeunes, les personnes défavorisées, les saisonniers et les gens du voyage.
- **Orientation 3 : Se donner les moyens d'opérer un changement de modèle d'habitat**
La stratégie foncière est un préalable indispensable à toute mise en œuvre d'une politique de l'habitat et à sa réussite. Il s'agit de mettre en œuvre de nouveaux outils de gestion, de montage et de portage du foncier. Elle doit s'accompagner d'une évolution du partenariat avec les opérateurs et les entreprises.
- **Orientation 4 : Accompagner les ménages dans leurs nouvelles aspirations et les associer aux projets d'habitat**
La promotion d'un changement de modèle et globalement des enjeux du renouvellement urbain de la ville sur la ville, passe par le déploiement de différentes formes de communication auprès des habitants en vue de les familiariser avec de nouvelles façons de faire et de nouveaux modes d'habiter.
- **Orientation 5 : Confirmer la montée en compétence de l'intercommunalité et son rôle d'interface**

Au regard de sa compétence en matière d’habitat, les structures créées (Maison de l’habitat, IdeôMauges, Matériauthèque) et les nouvelles stratégies décidées doivent permettre à Mauges Communauté d’avoir un rôle toujours plus engagé et plus visible auprès des habitants et devenir un interlocuteur privilégié des acteurs du territoire.

A retenir :

- Une légère inflexion à la hausse de la croissance démographique sur la période 2016-2022, en particulier sur les pôles structurants
- Un attrait migratoire qui se maintient dans certaines communes, toujours porté par les jeunes familles, mais avec un déficit des ménages de 35-39 ans associés aux 10-14 ans, et prolongé par les départs prépondérants des jeunes (15-24 ans) en études supérieures ou en entrée dans la vie active
- Un vieillissement de la population engagé avec une part de 65 ans et plus qui s'intensifie par rapport aux moins de 20 ans, avec des situations de seniors vivant seuls particulièrement marquées dans les communes en diminution de population
- Une taille moyenne des ménages relativement élevée, et source d'un potentiel important de décohabitation
- Un ralentissement de la production de logements, qui reste supérieure à la croissance démographique du fait de l'effet du desserrement des ménages
- Un territoire de propriétaires occupants de leur logement de grande taille (T4-75)
- Une nette contraction de la vacance au niveau nécessaire pour maintenir une fluidité du marché
- Un cycle à la baisse de la production de logements sur les deux dernières années, mais à un niveau moyen annuel de logements autorisés en accord avec l'objectif fixé du SCoT (400 logements en moyenne par an de 2025 à 2044 inclus)
- Une construction plus soutenue dans les communes sous influence de l'aire urbaine nantaise (Orée-d'Anjou et Sèvre-moine) et au sein de Beaupréau-en-Mauges portée par le renouvellement urbain et la densification engagée
- Une commercialisation des logements ralentie sur la période récente marquée par une hausse des prix de l'immobilier
- Une forte progression de la production de logements publics, la plus élevée du département, dans un contexte d'augmentation de la demande locative sociale expliquée par une moindre capacité d'accès à la propriété et au locatif privé pour les ménages modestes



2.Economie et Mobilités

4. Le tissu économique des Mauges

4.1 La dynamique des emplois totaux

Les 6 communes de Mauges Communauté totalisent 41 222 emplois en 2022 (données de l'INSEE les plus récentes, entrées en vigueur au 1^{er} juillet 2025). Chemillé-en-Anjou et Beaupréau-en-Mauges concentrent le plus d'emplois. Ces deux communes enregistrent également les plus fortes hausses d'emplois de 2016 à 2022 du territoire du SCoT, à des taux comparables à la moyenne des Pays-de-la-Loire, qui est l'une des régions de France métropolitaine les plus créatrices d'emplois sur cette période. Cette vitalité économique de la période récente vient en contrepoint du ralentissement observé précédemment (2008-2019), qui reste néanmoins perceptible sur des communes dont Montrevault-sur-Èvre et Mauges-sur-Loire.

FIGURE 32

Le nombre d'emplois en 2022 et l'évolution de 2016 à 2022 (INSEE)

Communes	Emplois en 2022	Part dans le SCoT	Taux de croissance annuel moyen de 2016 à 2022
Beaupréau-en-Mauges	8 633	21%	1,30%
Chemillé-en-Anjou	8 946	22%	1,25%
Mauges-sur-Loire	6 386	15%	-0,42%
Montrevault-sur-Èvre	5 280	13%	-1,47%
Orée-d'Anjou	3 631	9%	0,90%
Sèvremoine	8 346	20%	0,47%
MAUGES COMMUNAUTE	41 222	100%	0,43%
Maine-et-Loire			+1,08%
Pays-de-la-Loire			+1,33%

Cette dynamique de l'emploi s'apprécie sur le long terme, puisque le regain de création d'emplois sur la dernière période 2016-2022 permet de rester à un rythme supérieur à la moyenne nationale, caractéristique forte de l'identité des Mauges comme territoire productif et entreprenant.

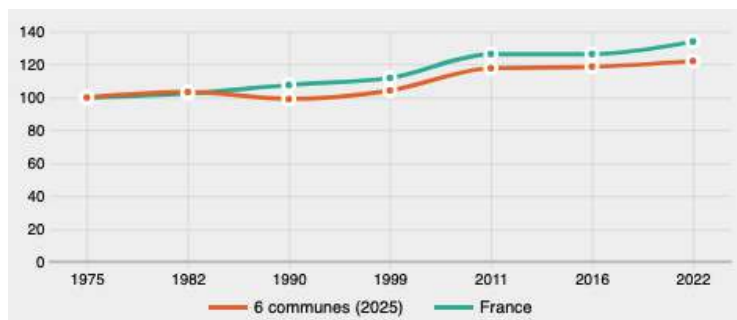


FIGURE 33

Évolution du nombre d'emplois du SCoT depuis 1975 en base 100, comparée à la France (INSEE)

Avec un indice de concentration de l'activité stable sur la dernière période (73 emplois pour 100 actifs occupés habitant les Mauges), le territoire du SCoT s'inscrit désormais dans les flux d'activités de la région. Son offre locale d'emplois est plus prégnante notamment sur les axes Angers – Cholet avec Chemillé, Ancenis – Cholet avec Beaupréau et Nantes – Cholet avec Sèvremoine. Par ailleurs, le taux d'actifs occupés apparaît plus élevé dans les communes au contact de l'aire urbaine nantaise que sont Orée-d'Anjou (qui bénéficie également de l'attrait de pôle d'emplois d'Ancenis) et Sèvremoine (proche aussi du Choletais et du nord-Vendée).

FIGURE 34

Le nombre d'emplois au lieu de travail et le taux d'actifs occupés de 15 à 64 ans en 2021 (INSEE)

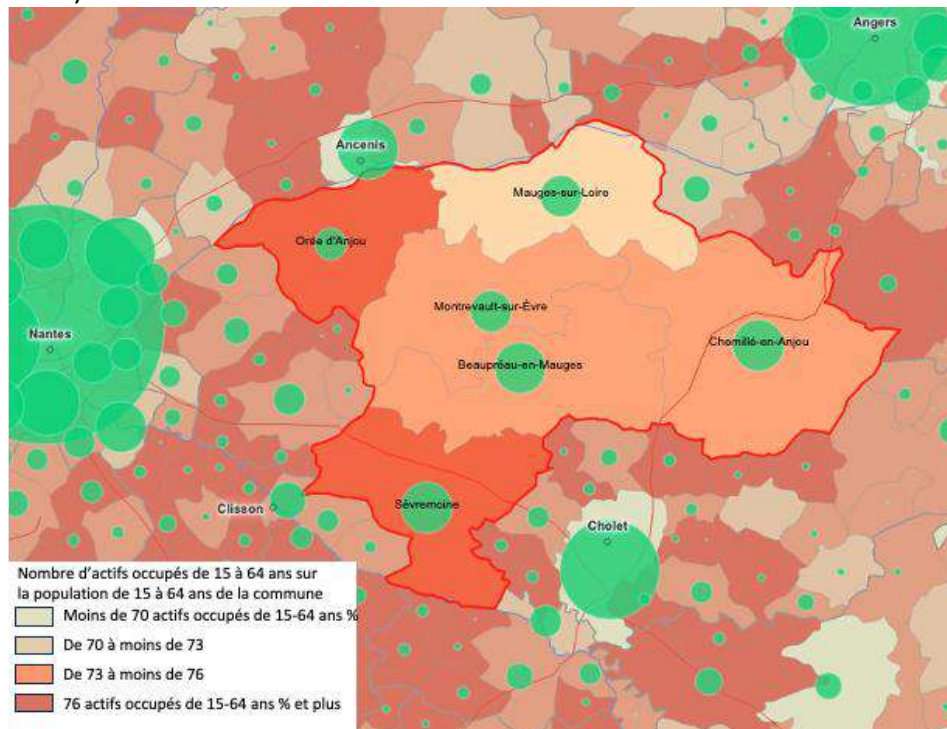


FIGURE 35

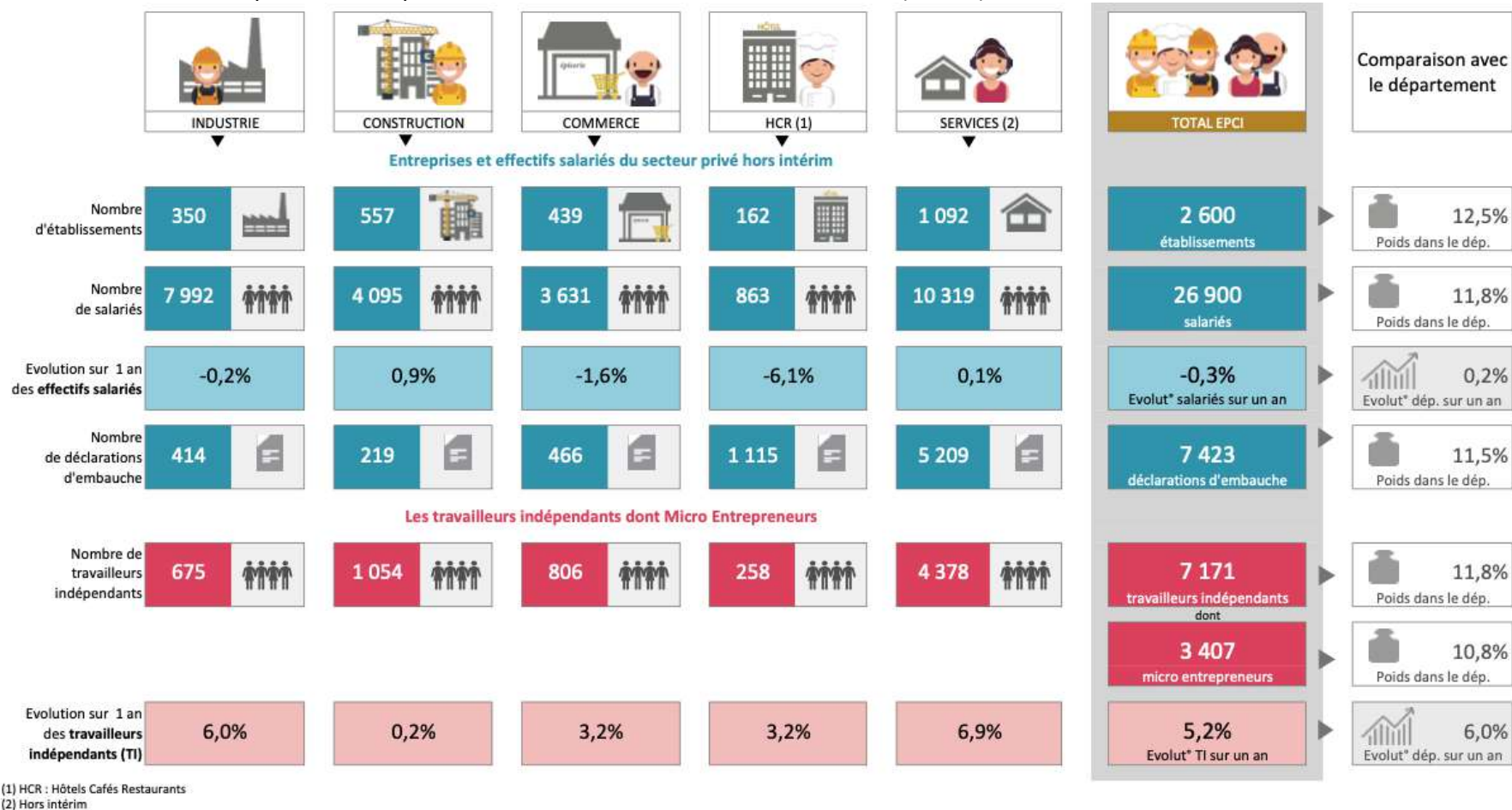
L'indice de concentration de l'emploi en 2016 et 2022 (INSEE)

Communes	Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés en 2016	Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés en 2022
Beaupréau-en-Mauges	78,1%	80,3%
Chémillé-en-Anjou	86,3%	90,1%
Mauges-sur-Loire	83,2%	80,7%
Montrevault-sur-Èvre	81,0%	73,8%
Orée-d'Anjou	45,4%	44,1%
Sèvremoine	68,9%	67,8%
MAUGES COMMUNAUTE	74,1%	73,2%
Maine-et-Loire	97,5%	97,2%
Pays-de-la-Loire	98,8%	98,9%

4.2 Les emplois salariés par secteurs d'activités

FIGURE 36

Les chiffres clés de l'emploi salariés par secteurs d'activités au 2^e trimestre 2025 (Urssaf)



L'observation des données d'emplois du secteur privé apporte un éclairage complémentaire sur la dynamique de l'emploi. Avec 26 900 salariés au second trimestre 2025 (hors agriculture), c'est une hausse de +1820 emplois salariés par rapport au 4^e trimestre 2022. Cette augmentation bénéficie à tous les secteurs que sont l'industrie (+360 emplois salariés par rapport au 4^e trim. 2022), la construction (+410), le commerce (+120), l'hôtellerie-café-restauration (+160) et les services (+770). La dynamique se ressent également du côté des travailleurs indépendants (+1050 par rapport au 4^e trim. 2022) pour tous ces secteurs d'activités, en grande partie permise par la création de micro-entreprises (80% de cette croissance). Cette augmentation de la masse salariale sur le territoire est néanmoins à pondérer au regard de la défaillance observée d'établissements en particulier dans l'industrie (-11 structures depuis le 4^e trim. 2022), la construction (-13) et le commerce (-39).

4.3 Les secteurs d'activités

Les caractéristiques de l'économie locale se confirment par la distribution des emplois par secteurs d'activités. Si l'ensemble des activités tertiaires domine (59,6% des emplois en 2022), la part notable des activités agricoles et industrielles traduit le caractère productif du territoire, mais avec un léger recul de leur part dans la distribution totale des emplois du territoire entre 2019 et 2022. Le poids de l'activité industrielle réussit à se maintenir sur les communes, à l'exception de Montrevault-sur-Èvre qui enregistre une diminution de la part des emplois industriels suite à quelques transferts d'établissements partis du tissu urbain du pôle pour aller vers des zones d'activités du SCoT (à l'image de l'entreprise Lacroix Electronics qui est allée sur la ZAE structurante de Beaupréau).

Communes	Part des emplois de l'agriculture	Part des emplois de la construction	Part des emplois de l'industrie	Part des emplois du tertiaire
Beaupréau-en-Mauges	8,2%	9,3%	18,8%	63,7%
Chemillé-en-Anjou	9,0%	8,9%	21,8%	60,3%
Mauges-sur-Loire	13,1%	14,0%	18,7%	54,2%
Montrevault-sur-Èvre	8,5%	11,0%	18,0%	62,5%
Orée-d'Anjou	10,6%	15,8%	10,4%	63,2%
Sèvremoine	10,7%	8,9%	25,2%	55,3%
MAUGES COMMUNAUTE	9,9%	10,6%	19,9%	59,6%
Maine-et-Loire	5,2%	7,1%	15,8%	71,9%
Pays-de-la-Loire	3,6%	7,2%	15,7%	73,5%
France	2,4%	6,5%	11,6%	79,5%

FIGURE 37

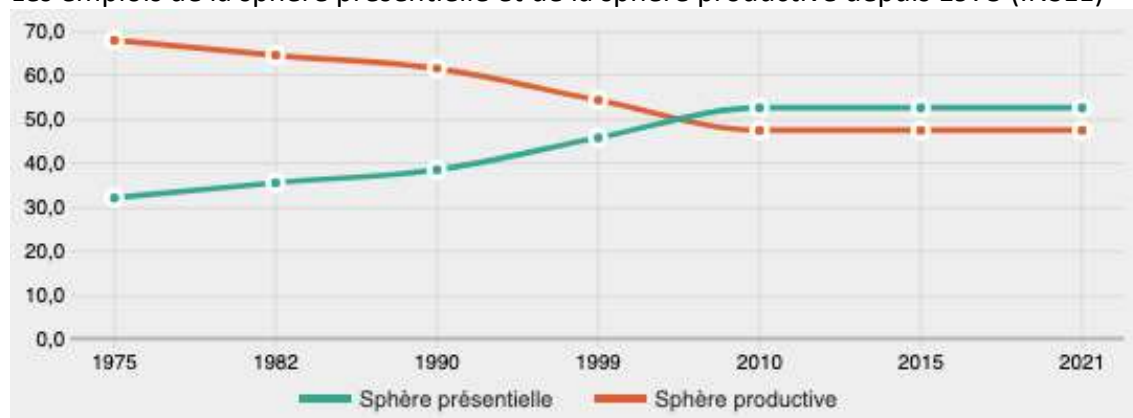
Les emplois par secteurs d'activités en 2022 (INSEE)

La partition des emplois en deux sphères permet de mieux comprendre la résurgence du caractère productif du territoire (47,3% des emplois en 2021, contre 52,7% pour les emplois présentiels) depuis les années 2010. Cette tendance est à replacer dans un contexte de désindustrialisation nationale, qui a impacté les activités du textile et de la chaussure du territoire dans les années 1990-2000. Mais la diversification industrielle locale permet de maintenir ce rapport quasi équilibré entre les deux sphères alors qu'aux niveaux régional et départemental la sphère présentielle s'intensifie (respectivement 59,8%

et 60,6% des emplois en 2021). A noter que ce caractère productif est particulièrement affirmé sur une commune au point d'être supérieur à la sphère présentielle, à savoir sur Sèvremoine (55,3% des emplois) qui bénéficie de l'emplacement de deux parcs d'activités structurants du SCoT le long de la RN249 Cholet – Nantes.

FIGURE 38

Les emplois de la sphère présentielle et de la sphère productive depuis 1975 (INSEE)



Définition INSEE : Les activités productives sont déterminées comme les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone. Elles se différencient des activités présentes dont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone.

5. La gestion de la compétence économie par Mauges Communauté

Depuis la loi Notre (2015), avec la création de la Communauté d'Agglomération, Mauges Communauté est compétente en matière de développement économique, ce qui a permis de coordonner l'application du volet économique du SCoT de 2013.

Les statuts de la Collectivité viennent préciser les actions de la Collectivité dans le cadre de cette compétence :

- En matière industrielle, tertiaire et artisanale :
 - Création, aménagement et gestion des zones d'activités,
 - Immobilier d'entreprise,
 - Promotion et animations économiques,
 - Actions de soutien aux initiatives des entrepreneurs.

A la différence du précédent SCoT et en application de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), la compétence développement économique est désormais partagée avec la Région des Pays de la Loire, qui a notamment élaboré un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII).

Mauges Communauté, fort de son tissu économique est le deuxième bassin industriel et de la Région des Pays de la Loire

- En matière de zones d'activités commerciales, de politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire :
 - Création, aménagement et gestion des zones d'activités,
 - Soutien aux initiatives des commerçants tendant à l'amélioration des conditions d'exploitations des commerces ;

Il est à noter que la compétence commerce est une compétence partagée avec les Communes du territoire. En effet, ces dernières sont notamment compétentes sur la thématique du commerce de proximité. Mauges Communauté est notamment compétente sur le sujet du commerce d'intérêt communautaire, l'animation du réseau local des chargés de mission commerce et l'attribution de prêt d'honneur à l'attention des créateurs / repreneurs d'entreprises notamment commerciales.

5.1 L'analyse des besoins en foncier économique de 2016 à 2025

Le tableau ci-dessous présente les surfaces commercialisées, entre janvier 2016 et octobre 2025, par Commune nouvelle et par typologie de zone, au sein de l'intégralité des zones d'activités économiques du territoire du SCoT.

La typologie des zones au sein de ce tableau correspond à la typologie des zones précisée au sein du SCoT en cours de révision (DOO, objectif 1.3).

Les zones structurantes sont les suivantes : la ZA de Beaupréau à Beaupréau-en-Mauges, la ZA des Trois-Routes à Chemillé-en-Anjou, la ZA Val de Moine – Terriennière, la ZA Actipôle et la ZA Les Alouettes – Corbière à Sèvremoine.

Durant la période 2016-2025, environ 112 hectares ont été commercialisés sur l'ensemble du territoire.

FIGURE 39

Répartition entre communes des hectares commercialisés en ZAE de 2016 à 2025 (Mauges Communauté)

Communes	Répartition des hectares commercialisés en ZAE de 2016 à 2025, en %
Beaupréau-en-Mauges	22%
Chemillé-en-Anjou	28%
Mauges-sur-Loire	10%
Montrevault-sur-Èvre	6%
Orée-d'Anjou	7%
Sèvremoine	27%
MAUGES COMMUNAUTE	100%

Elle se répartit également de la manière suivante, par typologie de zone :

- Parc structurant : 64%
- Zone de proximité : 36 %

Ces statistiques démontrent que les Communes les plus dynamiques en termes de commercialisation des parcelles en ZAE sont celles de Chemillé-en-Anjou, Sèvremoine et Beaupréau-en-Mauges et notamment les Communes où se situent les zones structurantes du territoire. Ces tendances ont guidé la définition de l'objectif du DOO sur la programmation de l'offre dans une trajectoire de sobriété foncière (objectif 13.1).

FIGURE 40

État des surfaces cédées en ZAE par commune et par type de ZAE de 2016 à 2025 (Mauges Communauté)

État des surfaces cédées de 2016 à 2025*, par Commune et par type de ZAE (en m²)												
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	Total
Beaupréau-en-Mauges	Parc structurant	2553	55796	14030	18183	70882	10559	30877	6200	6960	3592	219631
	Zone de proximité			1965	4397	4971	270	8127		7584	5942	33256
Chemillé-en-Anjou	Parc structurant		52966	14079	23673	1130	45531	8213	3345	122768		271706
	Zone de proximité	6294	1769		948	4029	13296	3125	3486	6838		39786
Mauges-sur-Loire	Zone de proximité	11437	28418	7918	7152	31945	1329	2372	2889	25001		118461
Montrevault-sur-Èvre	Zone de proximité		1919	3124	25481		6013	4219	7128	19145		67029
Orée-d'Anjou	Zone de proximité		5902	7232	9654	9113	11248	26474	8762			78386
Sèvremoine	Parc structurant	8798	46268	37484	23271	5432	20213	14840		30846	39283	226434
	Zone de proximité	10129	4273	4022	18235	6520	13020	7188	9492		1346	74225
	Total	39211	197311	89854	130995	134021	121480	105436	41301	219140	50162	1128911

*Données provisoires pour 2025, consolidation des données arrêtées au 3^e trimestre 2025 inclus.

Une très grande majorité des surfaces cédées ont permis le développement d'entreprises endogènes au territoire. Voici la répartition des surfaces cédées par typologie d'activités accueillies :

- Industrie : 45 %
- Artisanat : 24 %
- Transport / logistique : 19 %
- Commerce : 4 %
- Service : 8 %

La faible part des installations commerciales souligne les effets de la mise en œuvre du SCoT en 2013 avec le renforcement des centralités au sein des tissus urbains existants et la mise en place des ZACom (zones d'aménagement commercial) en périphérie permettant de concentrer les implantations commerciales dans ces secteurs et non dans les zones économiques existantes.

Afin d'étayer ces chiffres, plusieurs exemples majeurs peuvent être cités :

- Entreprise CHAUVAT à Beaupréau-en-Mauges (ZAE Èvre et Loire)
Installée initialement dans le cœur de bourg, un 2ème site s'est implanté sur la commune sur la ZAE Èvre & Loire dans les années 2000. L'activité nécessitant de regrouper les deux sites, un agrandissement de l'usine située dans la ZAE est désormais nécessaire. Si la demande initiale de l'entreprise portait sur environ 10 hectares, Mauges communauté a engagé un processus d'accompagnement pour revoir le projet de l'entreprise et diminuer le besoin en foncier le portant finalement à 4,7 ha. Finalement, l'entreprise a réduit son emprise foncière notamment en réalisant le stationnement en rez-de-chaussée de son bâtiment évitant ainsi l'artificialisation d'espaces. De plus, l'entreprise déconstruira son site actuel situé en centralité, afin que cet espace puisse être réutilisé pour des projets habitat dans une approche de renouvellement urbain.
- Entreprise Lacroix Electronics à Beaupréau-en-Mauges (ZAE Actiparc Anjou Centre Mauges)
En 2019, LACROIX Group a décidé de construire son « usine 4.0 » sur la Commune de Beaupréau notamment pour répondre à ses enjeux de développement, d'attractivité et d'amélioration de l'outil de production mais également de décarbonation.
Ce nouveau bâtiment va permettre de réduire l'émission de gaz à effet de serre associés à l'activité de l'entreprise et d'optimiser le stockage de matières premières notamment grâce à l'installation d'un transstockeur permettant le stockage en hauteur et donc l'optimisation de l'espace.
Dans le cadre de cet accompagnement, Mauges Communauté a acheté leur site historique de Montrevault-sur-Sèvre, site artificialisé de 3,3 hectares environ, afin d'y développer le projet Synergie, un espace dédié à l'économie circulaire, à l'innovation et à la formation.
- Entreprise ERAM à Chemillé-en-Anjou (ZAE Les Trois-Routes).
Le groupe Eram vient d'achever la construction d'un site de logistique de 36 000 m² couverts sur la ZI des 3 Routes Ouest 2. Ce nouveau bâtiment permettra de rassembler les activités logistiques du groupe, en passant de 8 sites logistiques à ce jour, à 3 (Chemillé, Melay et Saint-Pierre Montlimart). Ce bâtiment sera doté de caractéristiques énergétiques avancées, visant une neutralité carbone dans son fonctionnement. Sa toiture, recouverte de panneaux photovoltaïques, permettra à terme son autosuffisance énergétique. Les excédents de production électrique pourront alimenter d'autres sites du Groupe, dans un rayon de vingt kilomètres.

Il est à noter que l'accompagnement de ces trois projets s'inscrit notamment dans une stratégie nationale de reconquête industrielle et de développement des territoires. Le territoire de Mauges Communauté et Cholet Agglomération est d'ailleurs labélisé Territoire d'industrie.

Pour ces trois projets et tous ceux qui sont présentés à Mauges Communauté, un temps d'échange est systématiquement organisé en amont du projet afin de sensibiliser l'entreprise aux orientations du SCoT en matière d'aménagement et de gestion de l'environnement, en particulier les questions de densification et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, il est à noter que certains arbitrages ont déjà été effectués, mais ne seront visibles qu'au moment de la révision des PLU. En voici deux exemples :

- Abandon du projet d'extension de la ZAE des Allies situées sur les Commune de Orée d'Anjou et Montrevault-sur-Èvre d'une surface d'environ 39 hectares.
- Abandon du projet d'extension de la ZAE de Belleville située sur la Commune de Montrevault-sur-Èvre d'une surface d'environ 1,7 hectares.

5.2 Les gisements disponibles au sein des ZAE de Mauges Communauté

Les surfaces aménagées et disponibles à la commercialisation au sein des ZAE du territoire se répartissent de la manière suivante, par Commune :

FIGURE 41

Répartition de gisements disponibles au sein des ZAE entre les communes en 2025
(Mauges Communauté)

Communes	Répartition des hectares commercialisés en ZAE de 2016 à 2025, en %
Beaupréau-en-Mauges	20%
Chemillé-en-Anjou	15%
Mauges-sur-Loire	12%
Montrevault-sur-Èvre	13%
Orée-d'Anjou	5%
Sèvremoine	35%
MAUGES COMMUNAUTE	100%

Les gisements listés ci-dessous correspondent aux gisements disponibles et sous maîtrise foncière de Mauges Communauté et qui sont pour partie réservés par des entreprises pour des projets d'implantation / développement (soit via une promesse de vente soit via un accord verbal, en attente d'une promesse de vente).

Un inventaire qui sera réalisé ces prochains mois viendra préciser la nature de ces gisements disponibles et sera être complété par les gisements existants au sein du parc privé (réserve foncière des entreprises notamment).

Cet inventaire sera un outil prioritaire afin de faire évoluer la stratégie foncière et la stratégie de commercialisation de Mauges Communauté, précisée ci-dessous. Cet inventaire traduit de manière opérationnelle l'objectif 1.1 du DOO.

Il conviendra pour cette « reconquête » des espaces de travailler avec les acteurs économiques du territoire. La création d'une association (en cours) dite « comité économique territorial des Mauges » rassemblant les acteurs économiques des Mauges permettra d'aborder cette question avec pragmatisme comme beaucoup d'autres sujets (logement, emploi/formation, énergie...).

5.3 Une stratégie de commercialisation visant à économiser le foncier

Depuis plusieurs années, les enjeux de densification des espaces économiques sont au cœur des préoccupations du territoire, afin d'éviter l'étalement urbain et de préserver les terres naturelles et agricoles.

Ainsi et afin d'accompagner au mieux les entreprises dans leurs projets de développement, tout en œuvrant à cet enjeu de densification, Mauges Communauté a élaboré une procédure de commercialisation, dont voici le déroulé :

a. Compréhension du projet :

Rencontre de l'entreprise afin de bien comprendre son projet et son process (besoin, perspective de développement, contrainte, calendrier...) et d'étudier la nécessité de mobiliser un foncier supplémentaire pour la bonne réalisation de son projet. Lors de cette première étape, il est étudié en priorité une optimisation de son site actuel (bâti et non bâti) afin de juger de l'intérêt ou non de lui céder un terrain supplémentaire.

b. Étude du besoin :

Si un terrain supplémentaire est jugé nécessaire, alors la Collectivité recherche en priorité des terrains disponibles au sein des zones d'activités du territoire.

Il peut s'agir d'un terrain appartenant à la Collectivité mais il est également possible de mettre en relation cette entreprise avec un propriétaire privé.

Les terrains sélectionnés doivent être adaptés au projet (règlement du PLU, accessibilité, réseaux...).

La création ou l'extension d'une zone d'activités pour répondre aux besoins des entreprises n'est étudié que dans un second temps et seulement si c'est l'unique option possible.

c. Identification du terrain :

La surface de la parcelle ne doit pas être surdimensionnée par rapport au projet. Dans ce cas, il peut être étudié une division de la parcelle en fonction du besoin identifié. A ce sujet et à plusieurs reprises, la Collectivité a réalisé des opérations de réaménagement des zones d'activités, par exemple en créant de nouvelles voiries et extension de réseaux, afin de créer des parcelles plus adaptées au besoin et ainsi densifier les zones d'activités.

d. Sensibilisation des entreprises au mode de construction du bâtiment

Dans le cadre de l'accompagnement des entreprises par Mauges Communauté, la sensibilisation aux modes de construction du bâtiment met en évidence la prise en compte de son évolution future et des enjeux environnementaux. La réflexion sur le projet est guidée pour permettre de les verticaliser, afin de limiter l'impact sur le foncier (et si ce n'est pas possible dans un premier temps à prévoir les bases afin de le mettre dans un second temps).

e. Procédure juridique et calendrier :

Une fois toutes ces étapes réalisées, un compromis de cession du terrain est signé avec l'entreprise. Ce dernier comprend deux clauses suspensives que sont l'obtention du permis de construire et l'obtention du financement pour la réalisation du projet, dans un délai de 6 mois. En cas de respect de ces clauses uniquement, l'acte authentique de cession peut être signé. Cette pratique a pour objectif de s'assurer de la bonne réalisation du projet à court terme.

f. Politique tarifaire au sein des ZAE

Afin de conforter sa stratégie foncière et inciter les entreprises à économiser le foncier économique, Mauges Communauté révisé régulièrement sa politique tarifaire du foncier économique en ZAE. Les deux dernières révisions datent de décembre 2021 puis juin 2024.

A titre d'exemple, la dernière évolution tarifaire a augmenté le prix des terrains de 33 % à 66% en fonction des typologies de zone et de l'emplacement des terrains au sein des zones.

5.4 Des démarches de requalification

Toujours dans un objectif de densification mais également de prise en compte des enjeux environnementaux, Mauges Communauté a réalisé différentes opérations de requalification.

La Collectivité a réalisé des opérations de réaménagement, par exemple en créant de nouvelles voiries et extension de réseaux, afin de créer des parcelles plus adaptées au besoin et ainsi densifier les zones d'activités. En voici quelques exemples :

- ZAE des Alliés au Fuilet,
- ZAE de La Lande à Saint Florent le Vieil,
- ZAE Anjou Actiparc à Beaupreau,

Nous pouvons également citer la requalification de la ZI de la Courbière à Saint-Macaire-en-Mauges à Sèvremoine qui a notamment permis de créer des noues d'infiltrations favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales, de créer des places de stationnement mutualisées, d'enfouir les réseaux... Cette requalification a été menée en concertation avec les entreprises implantées au sein de cette zone.

5.5 Un potentiel de densification à étudier au sein du parc privé

Mauges Communauté va s'engager dans la réalisation d'un inventaire précis de ces zones d'activités économiques dès le début de l'année 2026. Cet inventaire aura notamment pour objectif d'identifier précisément les dents creuses et réserves foncières appartenant à des propriétaires privés, dans un objectif de densification.

Le potentiel de densification de ces espaces devra également s'appréhender au regard de plusieurs critères : la dureté foncière, leur possibilité de viabilisation, les prescriptions du DOO (objectif 1.3) à transposer au sein des PLU, les impacts d'une densification sur l'environnement...

Nous pouvons citer deux exemples qui sont actuellement à l'étude et qui sont pour le moment sous maîtrise foncière privée :

- La friche Bouyer Leroux à Saint Laurent des Autels, Commune d'Orée d'Anjou, d'une surface d'environ 3,7 hectares.
- Une réserve foncière au sein de la ZAE des 3 routes à Chemillé, Commune de Chemillé-en-Anjou, d'une surface d'environ 8,5 hectares.

5.6 Une stratégie immobilière

Il existe très peu de friches économiques au sein des ZAE du territoire.

En effet, par son modèle d'usine à la campagne, lesdites friches sont plutôt situées en cœur de bourg. D'éventuels projets de requalification sont ainsi orientés vers des projets d'habitat, hormis la friche Bouyer Leroux citée précédemment et pour laquelle un projet pour l'accueil d'activités artisanales est à l'étude.

Mauges Communauté a œuvré pour la reconversion de l'ancien site de Lacroix Electronics à Montrevault-sur-Èvre en un espace ouvert dédié à l'innovation, à la formation, à l'expérimentation et à l'économie circulaire (Objectif 1.1 du DOO). Ce projet dénommé Synergie a fait émerger au cœur des Mauges, un espace partagé de création de valeur et de sens, un espace contributif dédié regroupant ces fonctions cibles. L'objectif est de conforter le savoir-faire local et la dynamique économique sur le territoire, de créer un écosystème qui renforcera la compétitivité des Mauges tout en préservant les ressources du territoire.

En complément, Mauges Communauté souhaite développer une offre immobilière et favoriser l'installation de villages d'entreprises, permettant de mutualiser les équipements et limiter l'impact sur le foncier. Le portage de ces projets pourrait être partagé entre acteurs publics et privés. Les acteurs privés pouvant plus facilement développer des projets sur les secteurs les plus attractifs et la Collectivité sur des secteurs peut-être moins accessibles.

A titre d'exemple, Mauges Communauté réalise actuellement une étude de faisabilité pour la réalisation d'un village d'entreprises au sein de la ZAE de la Paganne sur la Commune de Montrevault-sur-Èvre.

6. Les nouvelles orientations des politiques publiques en termes de mobilités

6.1 Les déplacements sur les Mauges

Dans un contexte stable au regard des infrastructures routières et ferrées, les motifs de déplacements sont partagés entre d'une part les mobilités liées au travail et aux études, et d'autre part les mobilités dédiées aux achats, loisirs, visites et autres accompagnements. Les flux réguliers domicile-travail comptent pour 39% des motifs de déplacement (en nombre de kilomètres parcourus) auxquels s'ajoutent les autres mobilités professionnelles (8%).

Alors que la voiture constitue l'usage dominant des modes de déplacements tous les motifs confondus, les déplacements de courte distance (moins de 5km) sont majoritaires (43% des déplacements) à l'inverse des déplacements de longues distance (plus de 20km) qui sont minoritaires (9%).

FIGURE 42

Les déplacements par jour dans les Mauges en 2019 (Ademe et INSEE)

Motifs des déplacements	Nombre de déplacements	Nombre de kilomètres parcourus
Motifs liés au travail	83 700	1 470 000 km
Autres motifs	224 000	1 630 000 km
Total sur les Mauges	307 700	3 100 000 km

L'analyse détaillée des déplacements domicile-travail en lien avec le territoire des Mauges concerne près de 40 000 emplois et 53 500 actifs (INSEE 2020). Alors que 52% des actifs occupent un emploi sur les Mauges, l'analyse détaillée des flux met en évidence que

- 40% des actifs résidants le territoire du SCoT travaillent au sein de leur commune de résidence. Cette situation est plus prégnante à Chemillé-en-Anjou (51%) et moins à Orée-d'Anjou (28%).
- 46% des actifs résidants dans le territoire du SCoT (soit environ 25 150 actifs) en sortent pour aller à l'extérieur, en particulier vers l'agglomération du Choletais (31%), Nantes Métropole (15%) et le Pays d'Ancenis (13%). A l'inverse, les actifs résidants à l'extérieur du territoire qui occupent des emplois sur les Mauges (soit environ 11 170 actifs) viennent principalement de l'agglomération du Choletais (35%), le secteur Loire Layon (15%), le Pays d'Ancenis (13%), les métropoles d'Angers (9%) et Nantes (7%, soit 800 actifs environ).

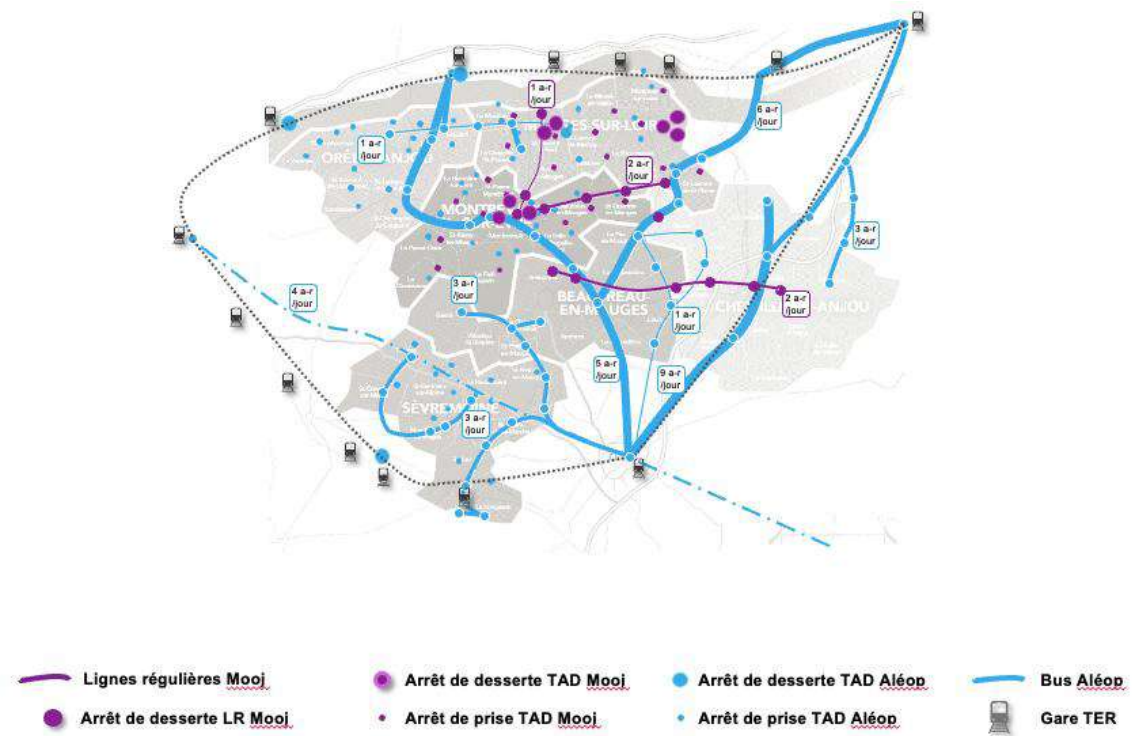
Au total, la balance de ces flux illustre l'indice de concentration de l'activité économique de 73 emplois au lieu de travail sur le territoire pour 100 actifs occupés résidants dans les Mauges, soit plus de mobilités domicile-travail vers l'extérieur du SCoT.

6.2 Le déploiement du réseau cible des mobilités de Mauges Communauté

Le réseau de transports collectifs des Mauges a été constitué progressivement en croisant plusieurs solutions déployées : transport à la demande (TAD), lignes régulières de transport régionales (Aléop) et de desserte interne (Mooj), proximité des gares TER (dont celles de Chemillé, Torfou et des territoires voisins) ... Au regard des flux constatés sur le territoire et de la fréquentation de ces offres de transports,

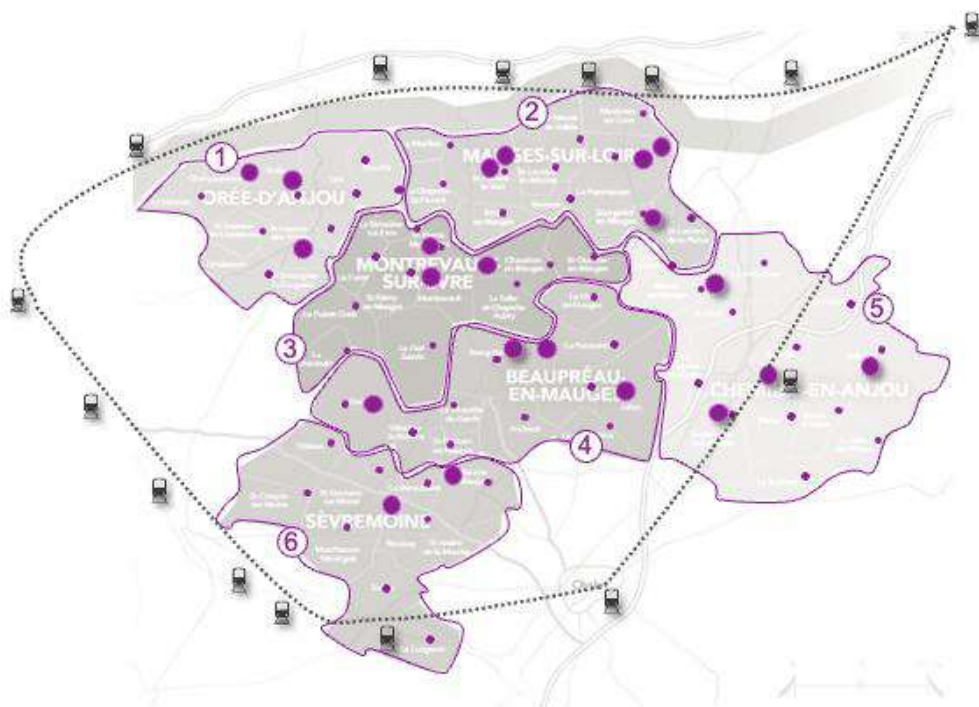
les points limitants de ce réseau hérité ont été révélés par une étude en 2024, notamment sur l’absence de desserte du réseau Mooj sur Orée-d’Anjou et Sèvremoine, peu de correspondances des lignes Mooj avec les lignes régionales, sur une surmobilisation du TAD pour des trajets domicile-travail, une concentration importante d’arrêts sur le centre de Montrevault-sur-Èvre, une absence de desserte des périphéries du territoire...

FIGURE 43
Le réseau antérieur de mobilités des Mauges (Mensia, 2024)



L’évolution envisagée par Mauges Communauté du réseau cible à compter de 2025 porte dans un premier temps sur le transport à la demande avec la mise en place de 6 zones communales pour un déploiement homogène du service sur les centralités, les gares, les points d’arrêt des lignes régionales notamment au contact des zones d’activités du territoire.

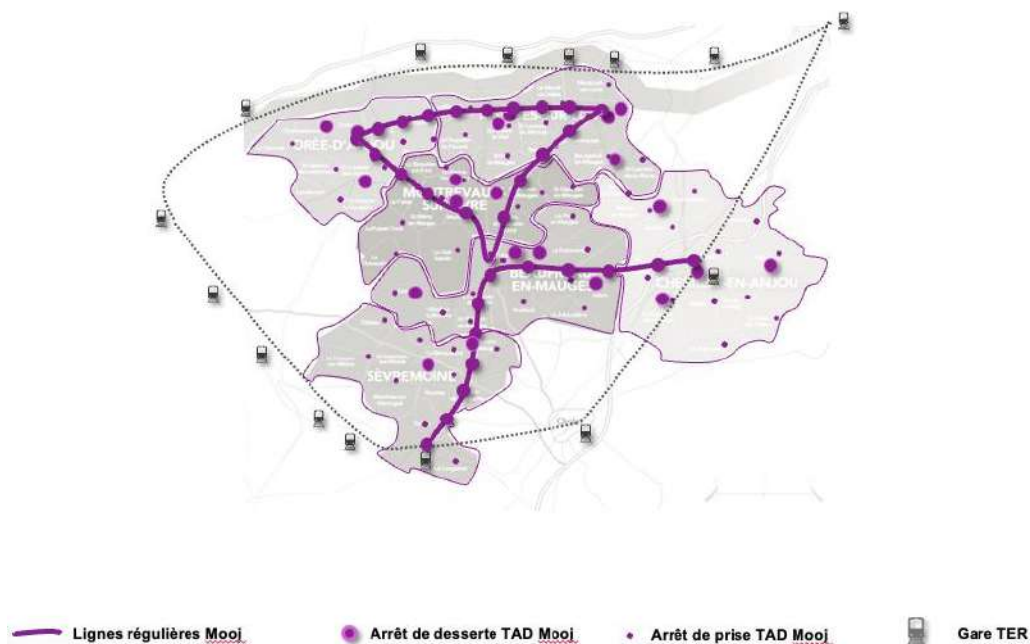
FIGURE 44
L’organisation du transport à la demande dans les Mauges (Mensia, 2024)



La définition de lignes régulières à l'intérieur des Mauges a été préférée à la mise en place de boucles de transports collectifs. C'est ainsi que trois lignes ont été définies : au Nord le long de la Loire, au Sud pour rejoindre les deux gares de Chemillé à Torfou en passant par Beaupréau et au centre des Mauges. Le déploiement progressif de ces lignes régulières vise à desservir les centres-villes, les gares et les arrêts régionaux.

FIGURE 45

Le réseau cible local de mobilités des Mauges (Mensia, 2024)



Le réseau cible expérimental mis en service en septembre 2025 par Mauges Communauté comprend le transport à la demande et une ligne régulière Mooj qui rejoint les deux gares du territoire de Chemillé à

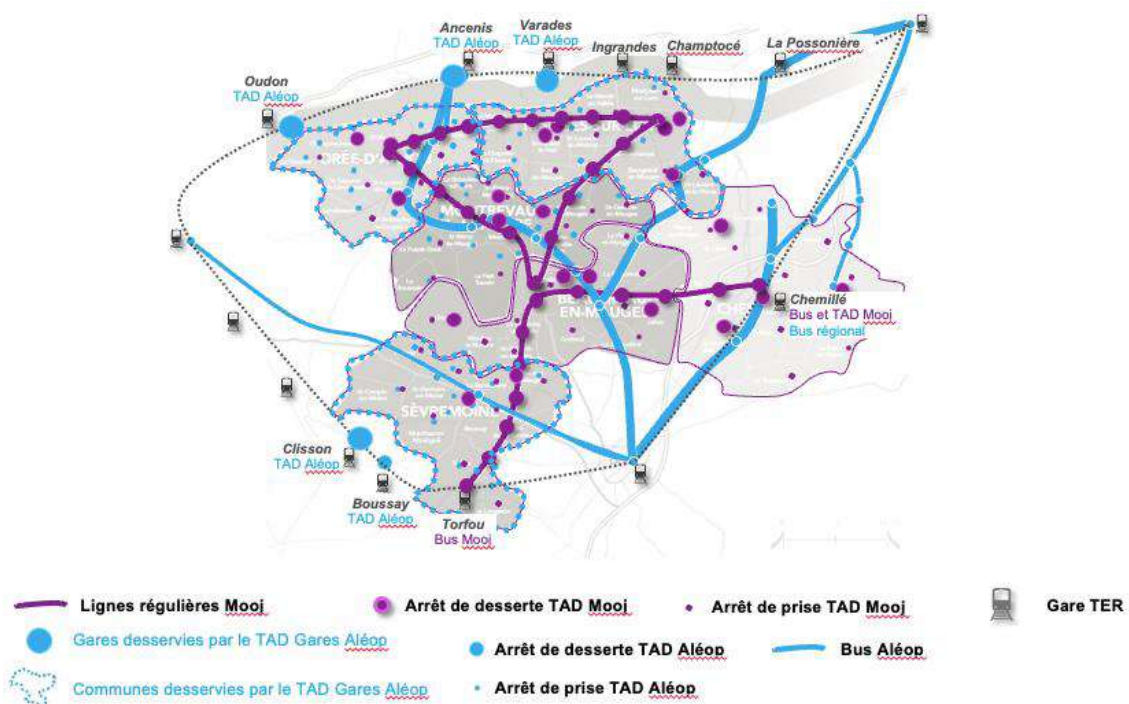
Torfou en passant par Beaupréau-en-Mauges. Cette ligne régulière expérimentale (de 52km et d'une durée de 56min) apporte les services suivants :

- 10 points d'arrêt, dont 7 zones d'activités desservies (notamment les parcs d'activités structurants de Saint-André – Saint-Macaire, Beaupréau et Chemillé)
- Un rabattement coordonné avec 5 lignes régionales de transport
- 5 allers-retours en semaine et 2 allers-retours le samedi

Les deux autres lignes régulières expérimentales envisagées rejoignent Champtoceaux (Orée-d'Anjou) à La Pommeraye (Mauges-sur-Loire) avec une ligne le long de la Loire (en passant notamment par Saint-Florent-le-Vieil) et l'autre ligne par le cœur des Mauges (par Montrevault – Saint-Pierre et Beaupréau). Ces deux lignes expérimentales seront déployées ultérieurement.

FIGURE 46

Le réseau cible global de mobilités des Mauges et le rabattement vers les gares (Mensia, 2024)

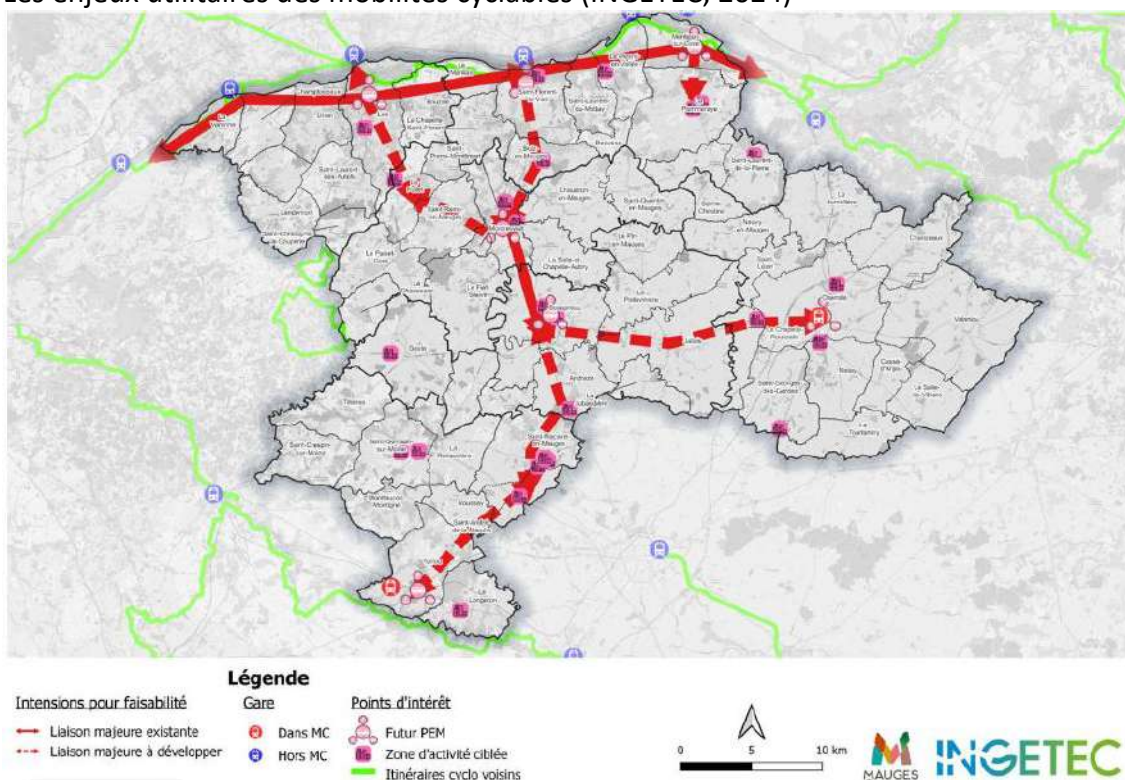


6.3 La définition d'un schéma directeur cyclable

Connectées à la Loire à Vélo, les principales liaisons majeures du réseau cyclable visent à relier Montrevault – Saint-Pierre puis Beaupréau pour ensuite s'orienter vers les gares de Chemillé et Torfou. Ces tracés intègrent d'une part les enjeux touristiques (lien de la Loire à l'Èvre puis à la boucle du Nord Vendée, boucle de l'Hyrôme et du Layon...) et les enjeux du quotidien (dans une mise en relation des pôles du territoire et de zones d'activités). Ces itinéraires sont envisagés en lien avec le schéma départemental des liaisons cyclables.

FIGURE 47

Les enjeux utilitaires des mobilités cyclables (INGETEC, 2024)



Le déploiement du schéma cyclable de Mauges Communauté est programmé sur une période de moyen terme (2025-2037) à partir d'une série d'actions à mettre en œuvre (voir tableau à la page suivante). Les impacts associés aux aménagements cyclables prévus portent sur l'aménagement d'emprise disponible, la reprise de profil en travers de rue, la modification de la circulation (sens unique, statut de la voie selon les types de véhicules...), suppression de stationnement, aménagement d'un tronçon, construction ponctuelle d'un ouvrage d'art...

FIGURE 48

Le sommaire des fiches actions du schéma cyclable (INGETEC, 2024)

-1- Aménager et valoriser le réseau cyclable	-2- Développer les services , sensibiliser et former	-3- Promouvoir une «culture vélo»
Action 1.1 Développer un réseau cyclable structurant pour les déplacements du quotidien Action 1.2 Développer un réseau cyclable structurant pour le tourisme Action 1.3 Structurer une offre de stationnement pour sécuriser la pratique	Action 2.1 Développer et diversifier l'offre de location VAE Action 2.2 Favoriser l'acquisition de vélos par les particuliers Action 2.3 Favoriser l'acquisition de vélos pour les personnes morales Action 2.4 Sensibiliser et former à la pratique ou à l'entretien du vélo	Action 3.1 Programmer des campagnes de communication en faveur de la pratique du vélo Action 3.2 Participer à des événements fédérateurs autour du vélo Action 3.3 Encourager les employeurs du territoire à s'engager dans la dynamique employeur pro-vélo

FIGURE 49

Le schéma directeur cyclable de 2025 à 2037 (Mauges Communauté)

Schéma Directeur Cyclable de Mauges Communauté

Réalisation des itinéraires projetée de 2025 à 2037



A retenir :

- Une industrie manufacturière historique toujours résiliente et diversifiée
- Un emploi qui retrouve une certaine dynamique avec des communes au niveau de la moyenne régionale
- Un territoire productif qui a su développer une économie présentielle, avec une part croissante des emplois de services
- Un indice de concentration de l'emploi qui se stabilise entre des communes qui tendent à devenir des pôles d'emplois et d'autres où les actifs vont travailler plus ailleurs
- Un maillage dense de zones d'activités
- Une compétence économie exercée à l'échelle du SCoT, pour une meilleure lisibilité de l'offre en zones d'activités
- Une feuille de route définie sur la gestion du foncier économique, en accompagnant les entreprises au plus près de leurs besoins
- Des démarches de requalification de sites économiques engagées
- Un usage dominant de la voiture dans les déplacements
- Une réorganisation de l'offre de transports collectifs avec la définition d'un réseau cible
- La définition d'un réseau cyclable alliant les enjeux touristiques et du quotidien



3.Foncier

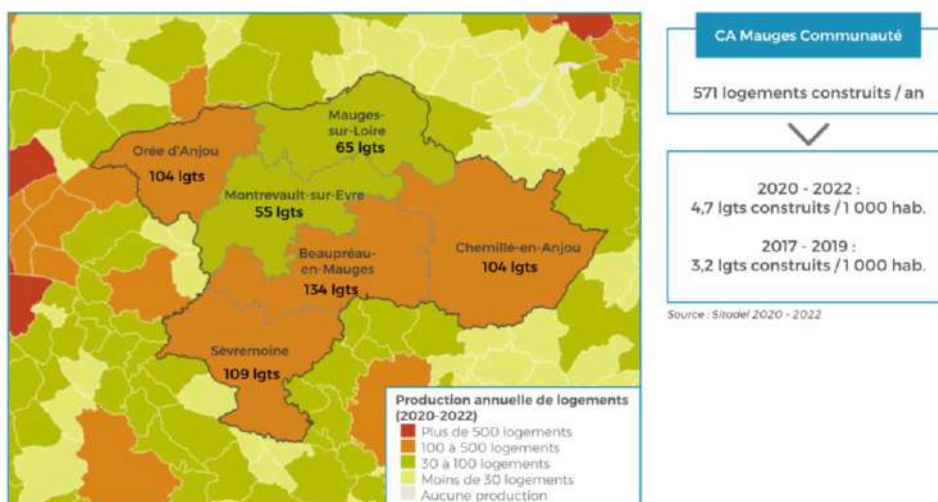
7. Une analyse complémentaire sur les dynamiques à l'œuvre du marché immobilier et foncier

Le modèle de la politique de l'habitat a longtemps reposé dans les Mauges sur le modèle pavillonnaire de « la maison au milieu de la parcelle », composante de la consommation foncière observée. Ce modèle a commencé sa mutation et plusieurs projets illustrent ces dernières années cette évolution pour répondre aux nouveaux besoins des ménages à la recherche de nouveaux modèles de vie et à leur capacité plus limitée d'investir dans la propriété. Toutefois, ce modèle reste parfois dans les pratiques.

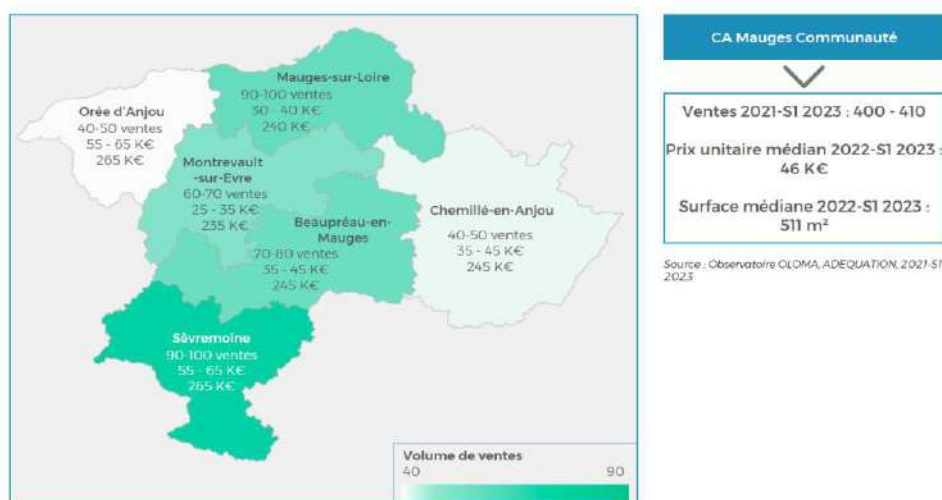
Mauges Communauté a ainsi souhaité analyser les tendances immobilières et les demandes des ménages pour répondre au mieux à leurs besoins dans les programmations futures en logement. Une étude produite en 2023 a permis de partager les réalités du moment et d'introduire les objectifs et actions à mettre en œuvre dans le SCOT et dans le PLH en cours de révision.

Cette mutation du produit pavillonnaire vers des produits diversifiés proportionnés aux besoins de la population est soutenue par les élus. Les logements publics constituent d'ailleurs un axe prioritaire de Mauges Communauté pour soutenir un modèle locatif devenu d'autant plus nécessaire. *Illustration ci-après du travail produit par commune, illustration faite à Mauges-sur-Loire et à l'échelle de Mauges Communauté.*

Production de logements



Marché du lot à bâtir

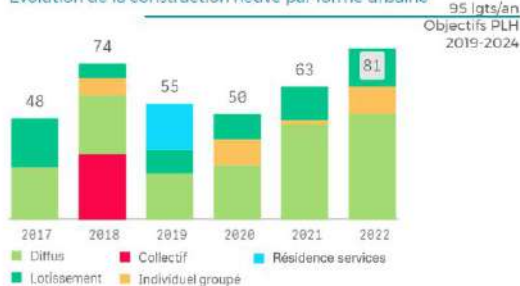


2. Fiches communes

Une production annuelle moyenne de 65 logements, soit 30 de moins que les objectifs du PLH. Une activité en promotion immobilière anecdotique

Marché de la construction neuve

Evolution de la construction neuve par forme urbaine



Volume de construction annuel, tendance par rapport à la période 2017-2019 et ratio de production de logements



2020-2022
65 logements / an

Sous production
3,6 logements / 1.000 hab.



2017-2019
59 logements / an

3,3 logements / 1.000 hab.

+10 %

Marché de la promotion immobilière

Volumes 2020-2023



Programme retiré : Le Clos des Rimiaux - Groupe Gambetta Ouest

Forme urbaine : Individuel

Mise en vente : Février 2022

Financement : PSLA

Retrait : Septembre 2022

Nombre de lots : 24 maisons

Dernier programme commercialisé : Maison Saint-Florent-le-Vieil



Promoteur : Anjou-Atlantique-Accession

Forme urbaine : Individuel

Financement : PSLA

Mise en vente : Juin 2014

Livraison : Décembre 2016

Nombre de lots : 6 maisons

Prix moyen : 141 170 €

Type	Nb lgts	Surf. moy.	Prix moy.	V/M	Prix m² moy.
T3	2	62 m²	125 000 €	0,1	2 000 €/m²
T4	4	82 m²	149 250 €	0,1	1 820 €/m²

Une maison neuve en lotissement accessible autour de 240 K€ et en moyenne autour de 170 K€ sur le marché de la revente

Marché du lotissement

Dernier lotissement commercialisé : Les Jardins de la Pommeraye



Aménageur : Groupe Pierreval

Mise en vente : Mai 2023

Livraison : Juin 2024

Nombre de lots : 33 terrains

Lots disponibles : 32 terrains

Prix moyen : 60 960 €

Surface moyenne : 437 m²

Valorisations 2022 - 2023



190 000 €

540 m² - 35 000 €

240 000 €
AVEC AMENAGEMENTCoût global = prix du terrain + coûts de construction
(19 000 €/m² x 100 m²) + coûts d'aménagement (15 000 €)

Chiffres clés 2022 - 2023

Prix moyen ventes

34 690 €

Prix moyen offre

44 860 €

Surface moyenne ventes

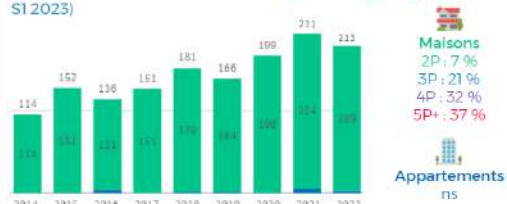
536 m²

Surface moyenne offre

463 m²

Marché de la revente

Volume de transactions annuel et répartition typologique (2022 - S1 2023)



Prix unitaire médian

2022-S1 2023

170 K€

+15 % vs 2020-2021

Surface médiane

2022-S1 2023

92 m²

+7 % vs 2020-2021

Valorisations 2022 - S1 2023

Typologie	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
Maison 2P	50 - 70 m²	50 - 90 K€
Maison 3P	65 - 85 m²	80 - 160 K€
Maison 4P	85 - 110 m²	130 - 210 K€
Maison 5P et +	100 - 140 m²	180 - 270 K€

Des marchés locatifs équilibrés, avec des valorisations en augmentation sur le parc privé et une alimentation régulière en nouveaux biens locatifs sociaux

Marché locatif privé

Chiffres clés 2023 (janvier à octobre inclus)



Valorisations 2022 - 2023

Typologie	Surfaces habitables	Loyer unitaire moyen	Loyer m² moyen
T2	35 - 40 m²	330 - 380 €	9 - 10 €/m²
T3	55 - 65 m²	470 - 520 €	8 - 8,5 €/m²
T4	75 - 90 m²	580 - 650 €	7 - 8 €/m²
Maisons	80 - 110 m²	640 - 770 €	6,5 - 8 €/m²

DPE des logements proposés à la location en 2022 et 2023

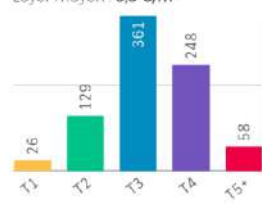
Typologie	A-B	C-D	E-G
Appartements	61%		35%
Maisons	35%	38%	28%

Marché locatif social

Parc social à fin 2021 : 822 logements

Taux de vacance : 2,9 %

Loyer moyen : 5,5 €/m²



Livraisons par type de financement



Top 3 bailleurs présents

Maine & Loire Habitat : 479 logements

Groupe Gambetta : 149 logements

Podellha : 120 logements

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

8. Le recensement des gisements piloté par Mauges Communauté et concerté avec les 6 communes membres

Le besoin en foncier repose sur la traduction du projet politique. En amont de toutes prospections foncières en extension, les élus ont souhaité évaluer la quantité et la qualité des gisements fonciers existants dans les zones urbaines déjà artificialisées et desservies par des voiries opérationnelles et des réseaux existants, disponibles et suffisants.

→ Un travail de terrain pour une meilleure prise en compte des gisements fonciers au sein des parties actuellement urbanisées

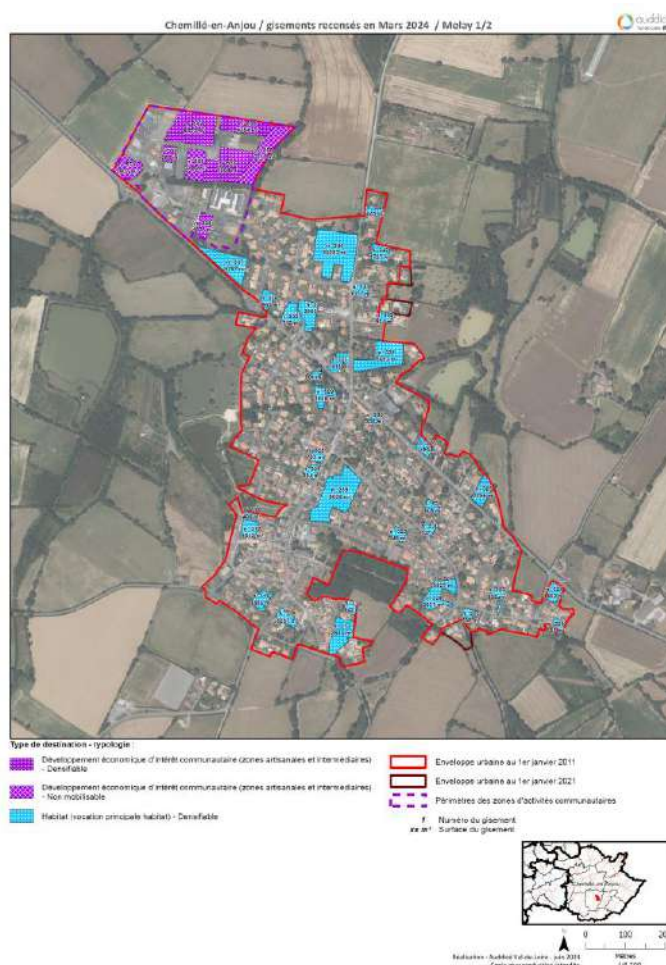
Mauges Communauté a mis en place plusieurs séances de travail visant à établir une photographie des gisements fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées. Un travail de terrain renforcé a été produit afin de donner un état des lieux objectif et partagé avec les élus. Ce support représente à la fois :

- un outil de sensibilisation et de compréhension des enjeux pour les élus dans leur conduite de la politique de sobriété foncière sur le territoire ;
- une base de données nécessaires pour mettre en œuvre un observatoire foncier.

Ce travail réalisé par Mauges Communauté, co-construit et partagé avec chaque commune a permis de prendre conscience du potentiel de densification dans les tissus urbains existants.

C'est ainsi que ces gisements existants ont participé à préciser les besoins fonciers en extension des parties actuellement urbanisées pour la rubrique « résidentiel » et plus spécifiquement sur la vocation habitat par commune. *Ci-contre un extrait du travail réalisé sur les gisements fonciers.*

Ce travail est une base de travail pour les prochaines révisions des Plans Locaux d'Urbanisme qui actualiseront l'étude des gisements fonciers avec l'intégration de sujets spécifiques tels que la dureté foncière, la suffisance des réseaux, etc.



L'analyse des gisements disponibles a également été étudiée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) communautaires selon les mêmes objectifs que le volet résidentiel. Les annexes présentent la photographie de ces ZAE avec le parti pris de dessiner le territoire selon les voiries aménagées et les réseaux enterrés.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C-2026-02-18-15-DS
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Les cartes suivantes sont extraites de l'étude de stratégie foncière réalisée en 2024 par Mauges Communauté et de son observatoire foncier mis en œuvre. Elles ont été produites en concertation avec les 6 communes membres.

Ce travail illustre le référentiel de données récoltées, partagées et validées avec les communes révélant ici les gisements fonciers potentiels repérés au sein des enveloppes urbaines tant sur le développement économique que sur l'habitat ou les équipements. Ce travail a alimenté les réflexions portées sur la justification du besoin en extension.

Aussi la mise en œuvre de la stratégie communautaire portée sur le développement économique ainsi que les influences conjoncturelles sur les entreprises feront évoluer le référentiel de gisements fonciers. L'analyse de la vacance du bâti ou de la sous occupation de l'existant alimenteront aussi les réflexions et participeront à qualifier l'observatoire foncier mis en place par Mauges Communauté. Lors de la révision des PLU, Mauges Communauté compétente en matière de développement économique sur ses ZAE travaillera en collaboration avec les communes pour partager les actualisations utiles à la compréhension de ce parcellaire économique qui aura sans doute observé des mutations foncières et immobilières.



4. Atlas cartographique du recensement des gisements disponibles dans les enveloppes urbaines

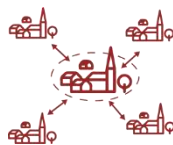
(à préciser au moment de la révision
générale des Plans Locaux d'Urbanisme des
6 communes membres - voir document
"3a_ANNEXES_diagnostic_4_gisements_fonc
iers"



Synthèse de la mise à jour du diagnostic du SCoT des Mauges

9. Les atouts

Un maillage territorial spécifique avec un double niveau entre l’affirmation de pôles et les liens de proximité



- Une émergence de 4 pôles urbains : Beupréau, Chemillé, Montjean-La Pommeraye et Saint-Macaire – Saint-André
- Un maillage de pôles secondaires et un tissu de proximité basé sur l’historique des 64 cœurs de bourgs
- Une organisation institutionnelle propice à une approche collective et coordonnée à l’échelle du territoire
- De nombreux déplacements internes au territoire générateurs d’activités locales, soutenus par la mise en place d’un réseau cible de l’offre de mobilités collectives
- Des influences constantes de pôles urbains périphériques au territoire (Nantes, Ancenis, Chalonnes, Angers, Cholet, Clisson, Vallet, Le Loroux-B. ...) permettant un accès aux équipements supérieurs
- La connexion avec les grands axes de transport routier et ferroviaire améliorée par l’offre de rabattement vers les gares et les pôles d’échanges multimodaux

Une mutation économique en continu



- L’inscription dans un bassin productif régional, avec une dynamique positive de l’emploi
- Un tissu diversifié de PME ancrées dans le territoire
- Une coopération entre collectivité et entreprises pilotée à l’échelle des Mauges
- Une diversification des activités industrielles avec un attachement fort des entreprises locales au territoire porteuses de nouvelles dynamiques (écologie industrielle territoriale, économie circulaire...)
- Un système agricole diversifié et adossé à des approches collectives (filières, énergies, PAT, ERC...)
- Une mobilisation des ressources du territoire au bénéfice des transitions (énergies, sous-sol...)
- Un tissu économique déployé en lien avec les conditions de desserte du territoire (axes routiers, numérique...)
- Un tourisme de pleine nature en proximité

Une ruralité vivante et collective



- Une richesse paysagère et patrimoniale qui contribue à l’image attrayante du territoire
- Une population encore jeune, avec de nombreux actifs, et un maintien de la forte attractivité auprès des jeunes familles avec enfants
- Un marché immobilier qui reste accessible notamment dans les secteurs les moins en prise avec les métropoles nantaise et angevine
- Une mutation institutionnelle assumée avec une agglomération rurale et 6 communes nouvelles
- Des initiatives de démarches collectives mixant les acteurs publics et privés (énergies, paysages, agriculture, alimentation, mobilités...)
- Un maillage dense des équipements de proximité
- Un tissu social porté par une offre dédiée aux solidarités intergénérationnelles (enfance, jeunesse, vieillissement)
- Une richesse et un dynamisme culturel et patrimonial
- 3/4 du territoire du SCOT en Surface Agricole Utile exploités aux 2/3 par des structures sociétaires
- Un taux de jeunes familles élevé
- Une revitalisation urbaine engagée par des opérations ponctuelles d’amélioration d’îlots bâtis
- L’émergence de projets d’habitats alternatifs et intermédiaire
- Une politique volontariste avec le plan de mobilité qui met l’accent sur le développement d’une offre alternative à la voiture individuelle

Des influences croisées au bénéfice d’ambiances multiples



- Une diversité architecturale en corrélation avec les paysages et le socle géologique, permettant de révéler les identités des Mauges : plateau bocager, front ligérien, collines des Gardes, vallées encaissées, vignobles
- Un réseau hydrographique dense façonnant le relief et déroulant son micro-paysage (ripisylve, versants boisés, moulins, etc.)
- Une faible exposition aux risques naturels et technologiques qui sont connus et limités spatialement ainsi qu’une faible exposition aux pollutions
- Des éléments patrimoniaux porteurs d’une valorisation des paysages, du bâti, de savoir-faire, tantôt bien visibles (clochers, moulins, châteaux), tantôt plus discrets (moulins à eaux, croix, calvaires, lavoirs, etc.) et accompagnant une trame bâtie traditionnelle encore préservée dans les hameaux et les centres anciens.

10. Les faiblesses

A la recherche d'un nouveau souffle



- Une commercialisation des parcs d'activités presque exclusivement pour des entreprises du territoire
- Un manque de main d'œuvre qualifiée
- Derrière une dynamique démographique qui résiste, une perte d'attractivité des ménages de 35-49 ans avec un déficit migratoire de jeunes (10-24 ans)
- Un vieillissement de la population engagé avec une part de 65 ans et plus qui s'intensifie
- Un cycle à la baisse de la production de logements sur les deux dernières années, mais à un niveau moyen annuel de logements autorisés en accord avec l'objectif fixé du SCoT (400 logements en moyenne par an de 2025 à 2044 inclus)
- Des collèges dont les effectifs sont en baisse et une évocation scolaire pour les lycées
- 1/3 des exploitations à transmettre dans les 5 prochaines années, soit 1/4 de la Surface Agricole Utile
- Pas de pôle économique (lieu et filière) principal capable de rayonnement
- Un positionnement par défaut sur une fonction dominante de base arrière productive des pôles urbains voisins

Les limites d'un modèle tourné vers la maison individuelle et le fonctionnement "tout voiture"



- Un marché de l'immobilier inégalement accessible aux ménages locaux, notamment avec de faibles revenus et qui se tend dans les secteurs proches des centres urbains voisins
- Une offre de logements qui ne se diversifie pas à la hauteur des nouveaux besoins liés au vieillissement, à l'évolution des modes de vie, aux exigences de densité
- La dépendance extrême à l'automobile, peu d'infrastructures d'accès et de desserte, en particulier en cœur de territoire
- La récente mise en place d'un schéma cyclable pour sécuriser les mobilités douces des enjeux touristiques et du quotidien
- Une simplification du modèle architectural déconnectée de la diversité architecturale existante

Une vitalité urbaine à qualifier



- La diffusion spatiale de l'habitat et le découplage spatial entre habitat, emplois et activités du quotidien
- Des entrées de bourg le plus souvent peu qualitatives (zones économiques et commerciales)
- Des espaces publics assez peu qualitatifs dans les bourgs ruraux
- Des déploiements d'équipements aux impacts contrastés dans l'armature territoriale collective
- Des éléments patrimoniaux méconnus
- Des polarités commerciales de proximité fragiles
- Une tendance à la baisse de l'offre d'équipements dans le cœur rural des Mauges et certains pôles secondaires, sous influence de pôles plus structurés
- Un déficit de professionnels de santé, avec des secteurs plus touchés

Des menaces proportionnées à la diversité des ressources



- Des menaces sur les continuités écologiques liées aux pratiques agricoles et aux aménagements (notamment routes et nouvelles urbanisation),
- Des ressources fragiles (eau), parfois surexploitées (sous-sol) ou peu exploitées (déchets, notamment via la méthanisation),
- La concentration de certains risques ou pollutions (inondation dans la Vallée de la Loire, cavités sur certaines communes, retrait et gonflement des argiles),
- L'apparition de nouveaux enjeux liés aux changements climatiques : sécheresse, îlots de chaleur, épisodes de pollution de l'air...
- Des initiatives d'ouverture à l'urbanisation observées ces derniers mois de façon isolée limitant le potentiel à terme associé à la trajectoire de sobriété foncière à définir collectivement