

3. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les données exploitées dans le diagnostic socio économique sont issues des recensements de la population INSEE sauf mention contraire. Pour de nombreux indicateurs l'analyse des évolutions est effectuée par rapport aux Pays de Châteaubriant et des Mauges Choletaises, territoires limitrophes en situation géographique semblable, médiane entre Nantes et Angers (voir carte au Titre A-1.4).

3.1. DÉMOGRAPHIE

3.1.1. UN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

En 2009, la population municipale atteignait 7 543 habitants, soit 12,8 % environ de la population du Pays d'Ancenis (équivalent COMPA) (sources : exploitations principales INSEE).

→ A l'échelle des bassins de vie

Ancenis s'inscrit dans un bassin démographique particulièrement favorable.

Entre 1968 et 2007 :

- Pays d'Ancenis (56 620 habitants en 2007) : + 44,7 %
- Pays de Châteaubriant (55 992 habitants en 2007) : + 6,8 %
- Pays des Mauges Choletaises (121 849 habitants en 2007) : + 27,4 %
- Département de Loire Atlantique (1 246 798 habitants en 2007) : + 44,7 %

avec sur la court terme, entre 1999 et 2007 :

- Pays d'Ancenis : + 16,2 % (+ 1,9 %/an)
- Pays de Châteaubriant : + 11,1 % (+ 1,3 %/an)
- Pays des Mauges Choletaises : + 10,1 % (+ 1,2 %/an)
- Département de Loire Atlantique : + 9,9 % (+ 1,2 %/an)

Le Pays d'Ancenis a connu une croissance élevée à la fin des années 70 (+ 1,26 %/an entre 1975 et 1982) puis une croissance modérée au cours des années 80 et 90 (respectivement + 0,7 %/an entre 1982 et 1990, et + 0,3 %/an entre 1990 et 1999).

La croissance démographique enregistrée par le Pays d'Ancenis sur la période récente 1999-2007 (+ 1,9 %/an) correspond au pic de progression le plus élevé depuis les années 60. Celui-ci est nettement supérieur à l'ensemble du département et aux pays voisins (Pays de Châteaubriant et des Mauges).

→ A l'échelle du Pays d'Ancenis

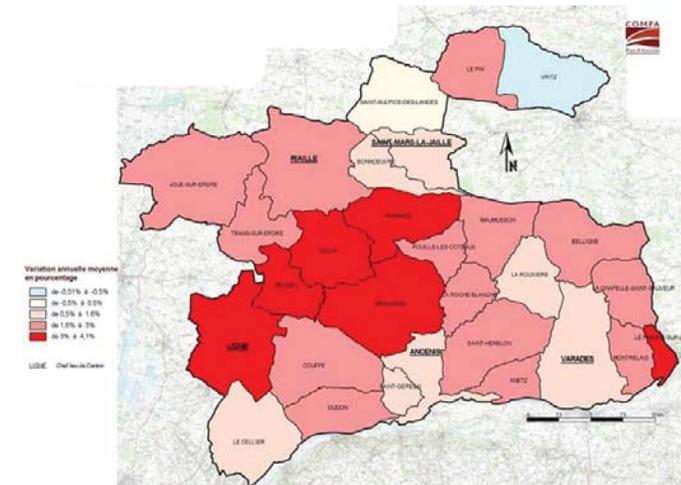
Cette croissance se répercute sur la commune : la population ancenisienne a augmenté d'un tiers depuis la fin des années 60 (+33 %) avec une période faste au début des années 70 (+ 3,1 %/an entre 1968 et 1975), et une période récente de reprise modérée (+ 0,76 %/an entre 1999 et 2009) qui fait suite à une léthargie assez longue entre 1975 et 1999.

Comparativement aux autres communes du Pays d'Ancenis, sur la période récente (1999- 2007), la population ancenisienne enregistre une légère augmentation (+ 6,4 %) (+ 16,2 % pour l'ensemble de la COMPA). Les communes en plus fortes progressions de population sont :

- Ligné (3 943 habitants en 2007) : + 33,7% (+ 3,7 %/an) entre 99 et 2007,
- Mouzeil (1 658 habitants en 2007) : + 36,7% (+ 4,0 %/an) entre 99 et 2007,
- Teillé (1 663 habitants en 2007) : + 28,0% (+ 3,1 %/an) entre 99 et 2007,
- et Mésanger (4 081 habitants en 2007) : + 30,2% (+ 3,4 %/an) entre 99 et 2007.

Il est intéressant de remarquer que celles-ci se localisent globalement sur l'axe Ancenis / Nort sur Erdre. A noter que Saint Géréon, l'autre commune de l'agglomération, a suivi une évolution comparable à celle d'Ancenis : + 6,8 % (+ 0,8 %/an) entre 1999 et 2007.

Évolution démographique des communes de la COMPA de 1999 à 2007



3.1.2. UNE REPRISE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE COMMUNALE

Comme annoncé précédemment, la population ancenisienne a enregistré une légère reprise au cours du début des années 2000 (1999- 2009). C'est le pic de progression le plus élevé depuis le début des années 70.

Recensements	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Commune d'Ancenis	5 102	5 648	6 997	7 076	6 896	7 009	7 543
Agglomération (Ancenis + St Géréon)	6 143	7 287	8 897	9 403	9 258	9 497	10 211
Pays d'Ancenis		39 119	41 015	44 764	47 386	48 744	58 868

Les nouvelles méthodes de comptabilisation de recensement 2008 minorent toutefois les résultats comparés à 1999 (voir page suivante).

Évolution de la population communale

Population	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007
	5 050	5 102	5 648	6 997	7 076	6 896	7 009	7 543
Croissance absolue		+ 52	+ 546	+ 1 349	+ 79	- 180	+ 113	+ 534
Croissance annuelle (habitants par an)		+ 7	+ 91	+ 193	+ 11	- 22	+ 13	+ 53
% annuel moyen		+ 0,1 %	+ 1,2 %	+3,11 %	+ 0,16 %	- 0,32 %	+ 0,18 %	+ 0,76 %

Remarques sur les nouvelles méthodes de comptabilisation de l'INSEE :

Des différences notables distinguent les recensements antérieurs à l'an 2000 du nouveau recensement. La population municipale de 2009 correspond à la population dont la résidence habituelle se situe dans la commune. Elle permet de bien comparer les populations des communes entre elles.

Cette population municipale est comparable à la notion de population sans doubles comptes du recensement 1999 à deux exceptions près :

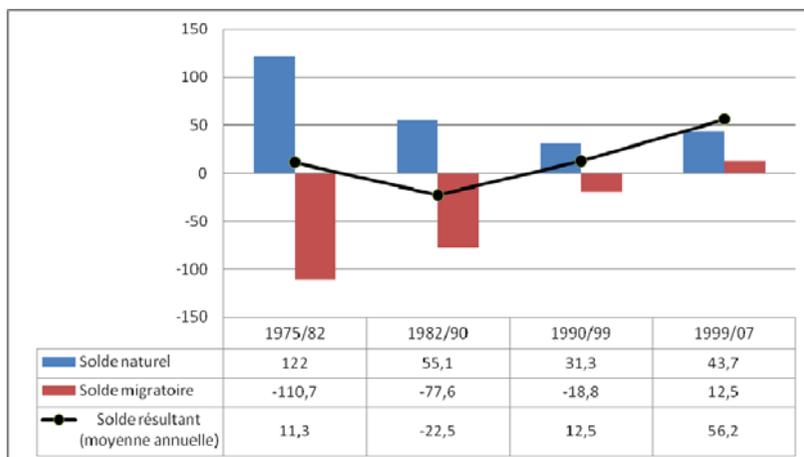
- les étudiants majeurs âgés de moins de 25 ans vivant dans un établissement d'enseignement situé dans la commune mais ayant leur résidence personnelle dans une autre commune sont désormais comptés dans la commune d'études alors qu'ils étaient comptés dans la commune de résidence en 1999,

les militaires logés dans un établissement d'enseignement militaire, dans une caserne, un quartier, une base ou un camp militaires, sont désormais comptés dans la commune sur laquelle est située cette structure, alors qu'ils étaient comptés dans leur commune de résidence personnelle en 1999.

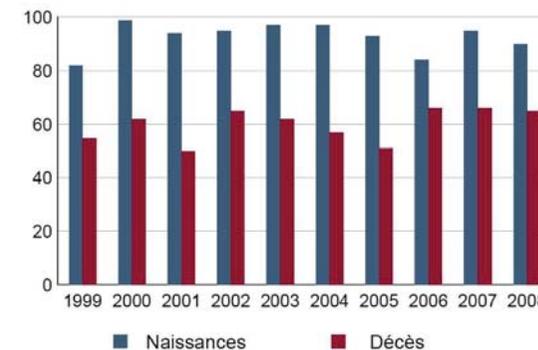
Compte tenu de ces éléments et des caractéristiques socio-démographiques de la commune (commune résidentielle au profil plutôt familial sans établissement d'enseignement supérieur ni caserne) les nouvelles méthodes de comptabilisation engendrent vraisemblablement un effet marqué à la baisse. Il est probable que sur les mêmes bases de comptabilisation de 1999, la population Ancenisienne se rapprocherait davantage des 7 700 habitants en 2009.

Les variations de population sont tout de même plutôt faible depuis 1975.

Au cours des années 80 et 90, la croissance était essentiellement soutenue par l'excédent naturel : le solde naturel positif compense globalement le solde migratoire négatif.

Les moteurs de la croissance

Entre 1999 et 2007, la ville d'Ancenis a attiré plus de population qu'elle a connu de départs. Cela ne s'était plus produit depuis le début des années 70. Le regain d'attractivité de la commune est corolaire d'une reprise du solde naturel. La hausse du nombre des naissances laisse supposer que la commune capte une part non négligeable de jeunes ménages. Toutefois le phénomène national de hausse de la natalité entre vraisemblablement en compte. **Cette dynamique et cette attractivité interrogent sur la capacité du parc de logements existants à se renouveler et à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.**



Source INSEE - Etat civil

L'écart entre naissances et décès tend à se réduire sur la période récente (confère histogramme ci contre), confirmant que la commune accueille davantage de ménages de moins de 40 ans (en âge de procréer).

→ Profil des arrivants

27,5 % de la population recensée en 2007 n'habitait pas la commune au recensement précédent (1999). Cela représente 2 052 personnes, soit en moyenne 250 arrivées par an. A contrario au cours de la même période 1 952 ont quittées la commune, soit en moyenne environ 240 départs par an.

Profil des ménages en provenance de l'extérieur de la commune

Nombre d'entrants à Ancenis entre 1999 et 2007 entre 1990 et 1999	% des entrants
<i>Actifs ayant 1 emploi dont :</i>	
<i>agriculteurs</i>	0
<i>artisans, commerçants</i>	48
<i>cadre et prof. Sup.</i>	206
<i>Prof intermédiaire</i>	369
<i>employés</i>	348
<i>ouvriers</i>	333
Retraités (anciens actifs)	168
Autres inactifs (enfants, étudiants, chômeurs, ...)	580
TOTAL	2052
	100,00%

Source : migrations au lieu de résidence - INSEE 2007

Sur la période 99 -2007, les arrivées concernaient principalement :

- des actifs ayant un emploi (64 % des entrants). Il s'agit d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires, et à un degré moindre de cadres,
- des enfants des ménages actifs (28 %),

Globalement les familles sont sous représentées parmi les entrants.

Rq : la forte proportion d'inactifs parmi les arrivants est à interpréter avec prudence : il peut s'agir de populations relativement aisées (avec l'arrivée de femme au foyer par exemple), tout comme de ménages en situation plus difficile (entrant dans le parc social par exemple). Les étudiants sont également comptés dans cette catégorie.

3.1.3. UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT CONTENUE

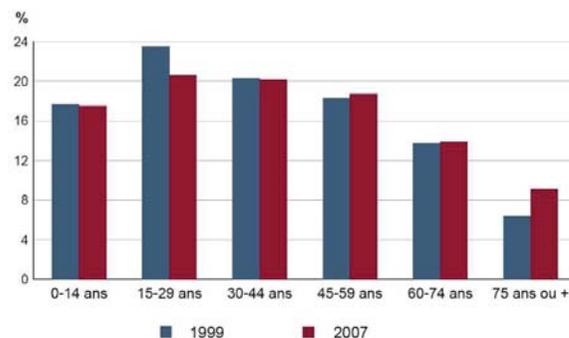
→ Évolution de la pyramide des âges

La pyramide des âges est marquée par une sous représentation des enfants et une légère sous représentation des adolescents et des jeunes adultes (15 - 30 ans).

La part des ménages actifs est stable

Entraînée par le phénomène national de vieillissement (allongement de l'espérance de vie), la part des seniors (+ de 60 ans) est en nette augmentation (26,3% en 2007 contre 20,9 % en 1999). Cette proportion demeure assez supérieure à la moyenne départementale (22,5 % en 2007).

Population par grandes tranches d'âges



Dorénavant (2007), la commune présente un profil marqué par la prédominance des actifs de plus de 40 ans.

En 2007 :

- les 30 – 60 ans représentaient 39 % de la population.
- Moins d'un quart de la population était âgée de moins 20 ans (24,4 %),
- Les moins de 40 ans étaient tous justes majoritaires (50,9 %).

A titre de comparaison en 1982 :

- 1/3 des habitants étaient âgés de moins de 20 ans (33,1 %)
- 2/3 des habitants étaient âgés de moins de 40 ans (65,9 %).

→ Indice de jeunesse en 2006 (20 / 60 ans)

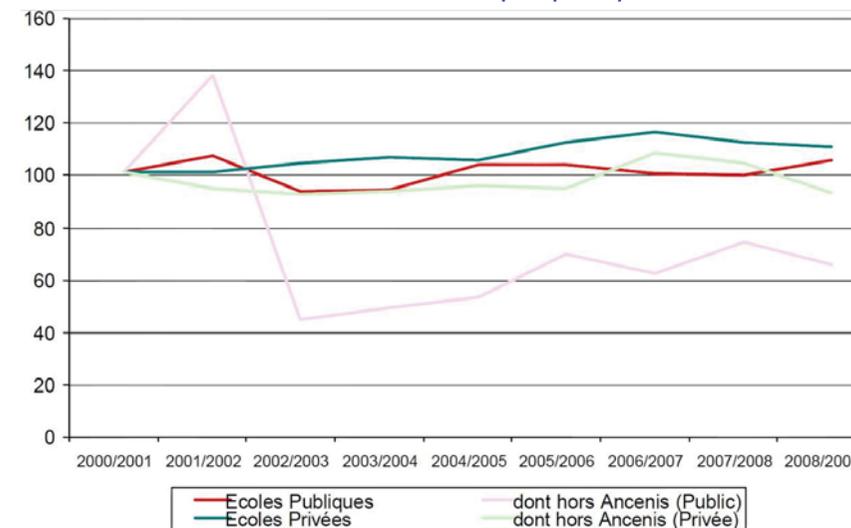
- Commune d'Ancenis : 1,06
- Pays d'Ancenis : 1,42
- Pays de Châteaubriant : 1,19
- Pays des Mauges Choletaises : 1,32
- Département : 1,32

L'indice de jeunesse, en 2006, est très inférieur à celui du Pays. Soulignons que le Pays d'Ancenis présente la population la plus jeune des Pays de Loire après les Pays du Vignoble Nantais (1,71) et de Machecoul et Logne (1,48).

→ Évolution des effectifs scolaires

L'évolution des effectifs scolaires, plutôt stable depuis une dizaine d'années mais en baisse assez sensible par rapport à la fin des années 80, montre bien que les ménages récemment arrivés sur la commune sont essentiellement des ménages actifs sans enfants ou actifs avec adolescents (voir tableau ci contre).

Évolution du nombre d'élèves inscrits dans les écoles publiques et privées de la ville d'Ancenis



Source : ville d'Ancenis - Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

Le nombre d'enfants scolarisés sur Ancenis est en légère augmentation depuis la rentrée 2000/2001 : +4,7% en école publique et +9,9% en école privée. Il faut en particulier souligner **la diminution du nombre d'élèves en provenance des communes voisines** (-34,8% en école publique et -7,8% en école privée) entre les rentrées 2000 et 2008 même si la tendance concernant les enfants «hors Ancenis» du public repart à la hausse à partir de la rentrée 2003.

Cette évolution confirme le regain de natalité et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants permettant de contenir en partie le vieillissement de la population.

3.1.4. UNE POPULATION EN MUTATION SOCIO PROFESSIONNELLE

→ Catégories socioprofessionnelles

Les employés ont le plus progressé au cours du début des années 2000, suivi des populations retraitées et des cadres / professions supérieures.

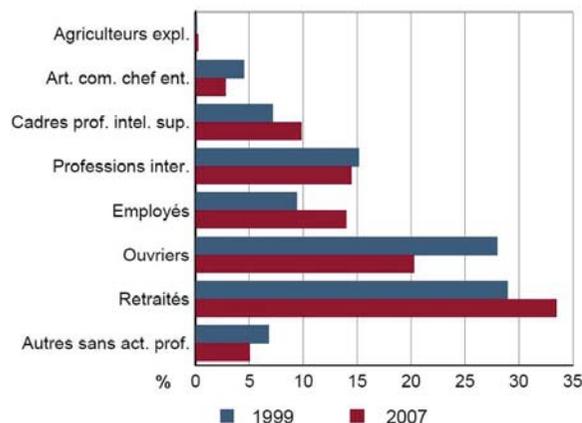
La part des populations retraitées (26,0 %) est dorénavant nettement supérieure à celle du département (22,6 %), contre respectivement 20,9 % et 19,9 % en 1999.

Dans l'ensemble, en 2006, les catégories sociales les plus élevées étaient légèrement plus représentées que sur le Pays d'Ancenis.

Répartition des catégories socio professionnelles en 2006

	Ancenis		Pays d'Ancenis
- Cadres / prof. Sup :	7,5 %	contre	5,4 %,
- Professions intermédiaires :	13,7 %	contre	12,6 %,
- Employés :	16,9 %	contre	17,2 %
- Ouvriers :	16,6 %	contre	20,6 %

Évolution des catégories socio professionnelles 1999 -2007



La part des ouvriers est en baisse assez sensible. Cette évolution est révélatrice d'une mutation socio professionnelle de la population ancienne alors même que les zones d'activités (industries / artisanat) ont continué de se développer sur le territoire communal et le territoire proche (Mésanger), et que les chiffres rapportés ici précèdent la crise économique de 2008/2010.

→ Indice de revenus des ménages

Proportions des ménages non imposables en 2007 (source filocom):

- Ancenis : 52,8 %
- Pays d'Ancenis : 58,2 %
- Pays de Châteaubriant : 67 %
- Pays des Mauges Choletaises : 65,5 %
- Département de Loire Atlantique : 49,6 %

L'évolution sociale poursuit les mêmes tendances : hausse des revenus corollaire d'une hausse des professions dites "supérieures". La commune d'Ancenis se rapproche ainsi de la moyenne départementale et s'écarte des moyennes rencontrées dans les bassins de vie ruraux alentours.

Revenus fiscaux en 2006

Territoires	Population en 2006	Revenu mensuel par Unité de Consommation												
		1er décile	2ème décile	1er quartile	3ème décile	4ème décile	revenu médian	6ème décile	7ème décile	3ème quartile	8ème décile	9ème décile	Ecart inter décile	Rapport inter décile
Ville d'Ancenis	7 251	645	695	986	1 071	1 220	1 372	1 544	1 736	1 838	2 016	2 496	1 853	3,9
Canton d'Ancenis		717	833	1 017	1 093	1 244	1 388	1 534	1 710	1 811	1 840	2 371	1 654	3,3
COMPA		665	868	948	1 025	1 170	1 309	1 459	1 634	1 740	1 863	2 265	1 599	3,4
Loire-Atlantique		645	908	1 010	1 100	1 267	1 433	1 613	1 831	1 967	2 138	2 706	2 061	4,2
Pays de la Loire		630	878	973	1 057	1 213	1 366	1 531	1 730	1 854	2 007	2 528	1 898	4,0
France métropolitaine		529	812	927	1 030	1 221	1 409	1 615	1 862	2 017	2 210	2 864	2 335	5,4

Source : INSEE-DGI, 2006

Ratio des ménages pauvres	41%
Seuil de pauvreté en 2006 (50%)	733
Seuil de pauvreté en 2006 (60%)	880

En 2006, 50 % des ménages sur la ville d'Ancenis déclarent moins de 1 372 € par mois. C'est légèrement plus que le revenu médian mensuel de la COMPA (1 309 €) et de la région Pays de la Loire (1 365 €) mais plus faible sur le département (1 433 €).

Signe de la dynamique locale le revenu moyen rattrape néanmoins progressivement son retard sur la moyenne départementale (1 174 € / mois en 2003 pour la ville d'Ancenis pour 1 327 € / mois à l'époque pour la Loire Atlantique).

La différence entre les 10 % des ménages les plus pauvres et les 10 % des ménages les plus riches atteint 1 853 € sur la ville d'Ancenis alors que pour la COMPA elle est de 1 599 euros. 10 % de la population des ménages d'Ancenis vivait avec moins de 645 € / mois en 2006.

La proportion de foyers fiscaux non imposés diminue au fil des années passant de 42,3% en 2001 à 39,1% en 2006 sur la ville d'Ancenis. Cette tendance est la même que sur le département de la Loire Atlantique : -3,2 points entre 2001 et 2006 sur Ancenis contre -3,1 points sur le département.

→ Population active

Le taux d'activité (part des actifs parmi les 15-64 ans) est légère hausse : 74,8 % en 2006 pour 71,9 % en 1999. Il se situe dans la moyenne du Pays d'Ancenis et des Pays de référence :

Taux d'activité en 2006 :

- Ancenis : 74,8 %
- Pays d'Ancenis : 76,9 %
- Pays de Châteaubriant : 74,0 %
- Pays des Mauges Choletaises : 77,8 %
- Département de Loire Atlantique : 72,2 %

En 2007, le taux de chômage communal était de 5,7%, en baisse par rapport à 1999 (8,0 %), soit des évolutions comparables mais inférieures aux moyennes départementales (respectivement 6,8 % et 8,7 % et en 2007 et 1999). Toutefois ces chiffres ne sont plus pertinents au regard de la crise économique récente (2008-10).

3.1.5. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

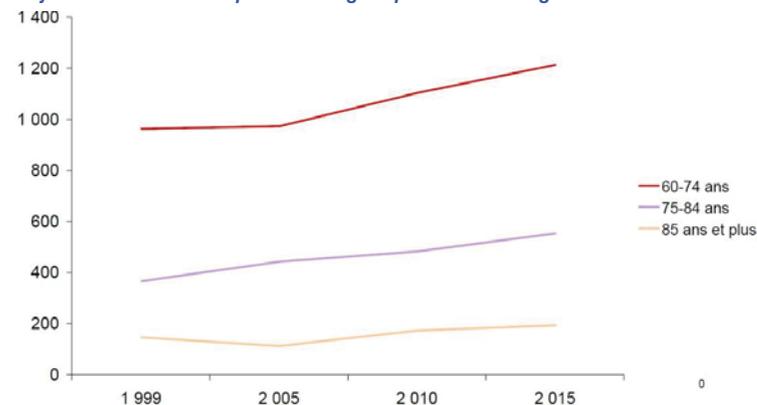
Avec 7 543 habitants en 2009 la population ancénienne représentait environ 13 % de la population du Pays (58 868 habitants en 2009 (données actualisées)).

Les Objectifs communautaires annoncent, par l'intermédiaire du nouveau PLH, 62 000 habitants environ à l'horizon 2018, soit un rythme de progression moyen par année d'environ 600 habitants supplémentaires (+1,0 % / an environ) sur l'ensemble du Pays.

Pour indication, rapporté à la population ancénienne, cela représenterait une hausse de population d'environ 470 habitants sur 6 ans.

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancénien (voir PLH au Titre A - 3.2.10) un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années semble réaliste. Il coïncide avec une hypothèse basse de croissance démographique d'environ 150 habitants supplémentaires par an, qui permettrait à la commune d'atteindre environ 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.

Projection du nombre de personnes âgées par tranches d'âge à l'horizon 2015



Sources : Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

Estimations COMPAS

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES :

Avec un demi-millier d'habitants accueillis au cours des années 2000, pour 7 543 habitants recensés en 2009, Ancenis connaît un **rebond démographique** qui fait suite à deux décennies de léthargie (population stabilisée entre 1975 et 1999). Plus particulièrement **il faut noter la diminution des départs des ménages vers les communes environnantes.**

Au-delà du phénomène naturel (allongement de la durée de la vie), le vieillissement communal est en partie contenu par le regain de la croissance démographique et l'arrivée de ménages actifs. Les familles sont néanmoins sous représentées parmi les entrants. Ce constat trouve une partie de son explication dans l'évasion des jeunes ménages vers les marchés immobiliers concurrentiels, c'est-à-dire les communes rurales proches, pour accéder à la propriété.

L'augmentation rapide des seniors est aussi corolaire du statut de centralité urbaine : Ancenis en tant que pôle de services (commodités, structures adaptées pour personnes âgées, ...) capte plus que les autres les populations retraitées.

Cette dynamique démographique interroge sur la capacité du parc de logements existants à se renouveler et à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Pour maintenir le dynamisme démographique et l'attractivité communale (solde migratoire positif) dans l'esprit du PLH, il convient de **poursuivre la politique active d'accueil des jeunes ménages.**

A un autre niveau il s'agit également de **maintenir l'équilibre entre les fonctions résidentielles et les fonctions productives**, pour rejoindre les objectifs de développement durable, et proposer davantage de logements à proximité des pôles d'emplois.

Cet objectif est à rapprocher du phénomène de mutation sociale amorcée sur le territoire. La commune attire en effet une population plus aisée que par le passé, à la recherche d'un cadre de vie attrayant, proche des moyens de communication. Concomitamment la population d'ouvriers baisse rapidement. L'augmentation annoncée du cadencement des liaisons ferroviaires avec Nantes et Angers peut à terme accentuer ce phénomène avec un risque de surenchère sur le foncier et le logement.

Pour anticiper tout phénomène de segmentation sociale, il s'agira donc de **maintenir une offre de logements abordables pour tous et ainsi lever les difficultés à se loger sur place.** En d'autres termes : **proposer une offre de logements soutenue et diversifiée**, adaptée aux niveaux de revenus locaux à tous les stades du parcours résidentiel, au service d'une **meilleure mixité intergénérationnelle** (brassage des toutes les catégories de population dans l'ensemble des quartiers).

L'accueil de population nouvelle est par ailleurs sous jacent des enjeux de maintien et d'optimisation de l'offre en équipements collectifs, et de développement de l'appareil commercial sur l'ensemble de la ville, centre historique et autres quartiers.

Enfin, au-delà d'une croissance démographique raisonnée, il s'agit de s'appuyer sur le futur PLH (calendrier de révision concomitant de l'élaboration du PLU) pour définir un objectif démographique quantitatif. **Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, et de l'objectif prioritaire de renforcement du pôle ancénien, un objectif minimal de 1 500 habitants supplémentaires sur une dizaine d'années (2022-2025) semble réaliste. Cet objectif permettrait à la commune d'atteindre 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.**

3.2. LE LOGEMENT

3.2.1. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT EQUILIBRE

Sources : Filocom pour les données récentes - INSEE pour l'analyse évolutive dans le temps - Sitadel pour la construction neuve - Epls pour enquête annuelle parc locatif social

- **3 708 logements en 2009** : **3 469 résidences principales**, 37 résidences secondaires ou logements occasionnels et 201 logements vacants (insee) ;
- **Une croissance assez importante du parc de logements** : + 50,4 % entre 1975 et 2007 et + 12,9 % sur la période récente (1999-2007) (INSEE - RGP exploitations principales) ;
- **45 nouveaux logements neufs par an en moyenne entre 2000 et 2009** (Sitadel Logements commencés) avec un ralentissement depuis 2005 :
 - 52 nouveaux logements neufs par an entre 2000 et 2004,
 - 39 nouveaux logements neufs par an entre 2005 et 2009 ;
- Un parc de logements constitué à 93,6 % selon l'INSEE en 2009, proportion stable par rapport à 1999 (93,9 %) ;
- Une prédominance de propriétaires occupants (47,1 % des résidences principales en 2009) ; qui s'équilibre toutefois avec l'ensemble des logements locatifs (26,5 % de locataires privés et 24,5 % de locataires HLM), (insee 2009) ;
- Un parc de logements équilibré entre maison individuelle (53,8 % des résidences principales) et habitat collectif (44,6 % des résidences principales) (insee 2009) ;
- **Une superficie moyenne de terrain consommée** par logement globalement modérée (466 m² par logement entre 2005 et 2009 - sitadel) mais **qui demeure très élevée pour les logements individuels purs** (1 022 m² sur la même période) ;
- Avec **2,11 personnes par ménage en 2009**, une commune qui a perdu son profil familial (2,26 en 1999, 2,52 en 1990). Pour comparaison Pays d'Ancenis : 2,51 en 2009, Loire Atlantique : 2,27 en 2009 ;
- Des tailles de logements globalement adaptées à la composition des ménages (insee 2009) :
 - 58,7 % des logements de 4 pièces et plus,
 - 20,2 % de 3 pièces, 21,0 % de 1 et 2 pièces,
 à mettre en perspective avec les 69,5 % de ménages composés d'1 ou 2 personnes en 2007 ;
- Un parc de résidences principales plutôt confortable si l'on se réfère aux critères essentiels de confort : 97,8 % avec douche, baignoire et salle de bain, 96,9 % avec chauffage (filocom) ;
- Un parc de logement social significatif : 827 logements en 2009 (epls) ; 24,5 % des résidences principales en 2007 selon l'INSEE ;
- Une part de logements vacants acceptable en 2009 (5,4 % insee), à mettre cependant en perspective avec la présence de poches d'habitat insalubre (voir Titre A - 3.2.5).

3.2.2. TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

→ Une forte croissance des ménages, facteur de développement de l'habitat

L'évolution de la composition des ménages est un paramètre important, duquel résulte directement l'évolution du nombre de logements. Les petits ménages n'ayant pas les mêmes besoins que les familles selon leur catégorie de revenus, la taille des logements doit nécessairement s'adapter aux évolutions sociologiques et familiales, faute de quoi ces populations devront s'exiler.

Ancenis n'échappe pas au phénomène actuel d'éclatement de la cellule familiale. L'allongement de la durée de la vie (la part des personnes âgées vivant seule et plus longtemps augmente) et l'apparition de plus en plus fréquente de familles monoparentales sont responsables en grande partie de la réduction de la taille des ménages. Ces phénomènes se conjuguent avec ceux de la décohabitation et celui de la baisse du nombre d'enfants par foyer. **C'est ainsi que le nombre de ménages a cru d'environ 15 % entre 1999 et 2009, alors que dans le même temps le nombre d'habitants progressait seulement de 7,6 %.**

La part des ménages de 1 personne est passée de 34,9 % en 1999, à 39,8 en 2009.

Évolution des ménages selon la structure familiale - commune d'Ancenis

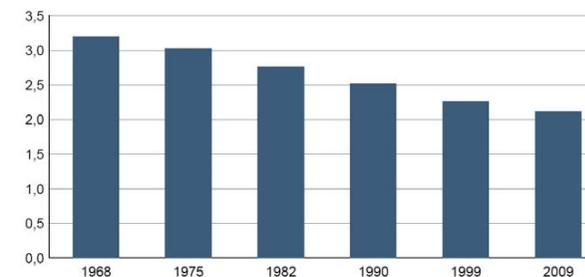
	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2009	%	1999	%	2009	1999
Ensemble	3 471	100,0	3 016	100,0	7 333	6 844
Ménages d'une personne	1 382	39,8	1 052	34,9	1 382	1 052
- hommes seuls	581	16,7	412	13,7	581	412
- femmes seules	801	23,1	640	21,2	801	640
Autres ménages sans famille	45	1,3	48	1,6	93	108
Ménages avec famille(s)	2 045	58,9	1 916	63,5	5 858	5 684
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	939	27,1	868	28,8	1 907	1 752
- un couple avec enfant(s)	811	23,4	856	28,4	3 196	3 412
- une famille monoparentale	294	8,5	192	6,4	756	520

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaire

Entre 1999 et 2007, sur l'agglomération (Ancenis + St Géréon) le nombre de petits ménages a crû de près de 540 unités alors que dans le même temps le nombre de ménages de 3 personnes ou plus est resté quasiment stable (-17 unités).

Comparativement à l'échelle du département, l'augmentation des petits ménages est équivalente en proportion. Par contre la diminution est plus élevée (- 14,8 %) pour les ménages de 3 personnes et plus. Sur Ancenis, la part des couples avec enfant(s) (24 %) est très en dessous de celle du département (30 %).

Évolution de la taille des ménages - commune d'Ancenis



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales

3.2.3. UN LOGEMENT SOCIAL A RENOUVELER

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) a recensé 827 logements sociaux en 2009 sur Ancenis.

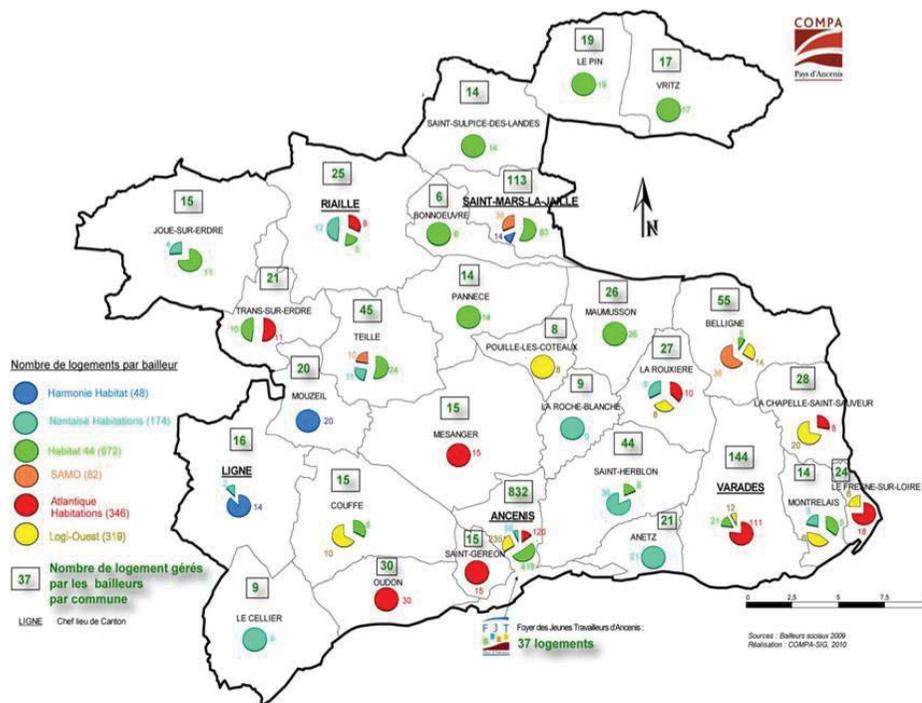
Selon l'INSEE, en 2009, les logements sociaux représentaient 24,5 % des résidences principales (source RGP INSEE), ce qui est près du double de celui du département. Ce taux répond aux obligations de la loi SRU.

C'est le parc le plus important des communes de la COMPA. En 2007, Ancenis comptait 51 % des logements sociaux de la COMPA (source epls). Globalement malgré quelques efforts récents, le marché locatif social reste géographiquement déséquilibré (voir carte ci-dessous). On note plus particulièrement **un manque de logements locatifs très sociaux dans la zone d'influence d'Ancenis**.

A l'échelle de la COMPA, en 2005, les logements sociaux représentaient 7,7 % des résidences principales, soit 1 601 logements.

Les projets d'habitat social sont évoqués au Titre A - 2.6.6.

Répartition des logements sociaux sur le Pays d'Ancenis en 2009



→ Ancienneté du parc locatif social

A Ancenis le parc social est relativement ancien. En 2009 (epls) la répartition était la suivante :

- logements HLM construits avant 1977 : 74,7 %
- logements HLM construits entre 1978 et 1989 : 14,3 %
- logements HLM construits après 1989 : 11,0 %.

L'analyse des périodes de construction du parc social montre une dynamique importante dans les années 70. Comme pour le Pays d'Ancenis ou pour le département le rythme de production s'est depuis fortement ralenti, pour autant le nombre de demandeurs en attente reste important.

36 logements locatifs sociaux ont été engagés sur la commune d'Ancenis entre 2004 et 2009, tous par Atlantique Habitations (source : Bilan PLH 2010) :

- 19 dans le cadre du foyer de jeunes travailleurs (PLUS et PLA I)
- 12 dans le lotissement Le Pâtis (PLUS),
- 5 dans l'opération Tartifume (1 PLUS et 4 PLSI).

→ Offre en direction des jeunes

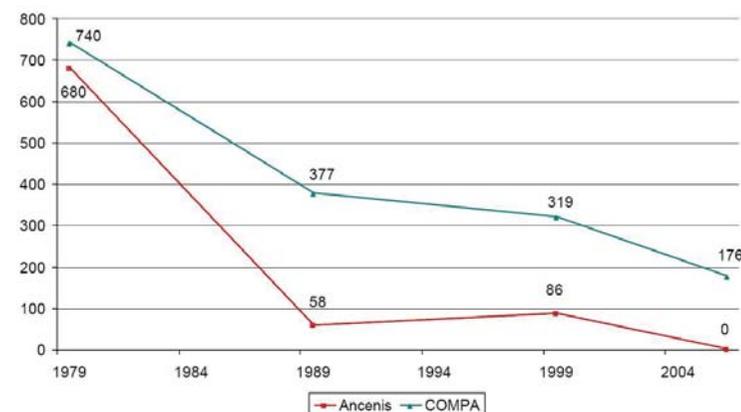
Le FJT d'Ancenis (Résidence de Jeunes Travailleurs "Escale Theophile Leroux" situé bd Vincent) a ouvert en septembre 2008. Il comprend 37 logements pour 49 lits, deux logements de type Auberge de Jeunesse de 4 places chacune.

Après 18 mois de fonctionnement (1^{er} bilan en mai 2010), le FJT fonctionne à flux tendu. Il y a entre 3 à 5 demandes par mois, pour un traitement des demandes en l'espace d'un mois et demi environ.

L'offre de logements qu'il propose n'est pas suffisante pour absorber tout le besoin sur le territoire. Un projet de 7 logements est en cours à Saint Mars la Jaillé (ouverture prévue courant 2012). 2 autres projets devraient suivre pour une ouverture envisagée à la rentrée 2013.

Les logements sociaux ont été nombreux à être construits avant les années 80. Le nombre de constructions nouvelles ne cesse de diminuer par la suite.

Rythme de construction des logements sociaux



A noter que le parc de logements sociaux sur la ville d'Ancenis (24,5% des résidences principales) est supérieur au seuil de 20 % imposé par l'article 55 de la loi SRU (minimum de 20 % des résidences principales en logements locatifs sociaux).

Structure du parc locatif social en 2009

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Commune d'Ancenis	15,2%	24,9%	34,6%	20,4%	4,8%
Pays d'Ancenis	10,3%	22,0%	41,5%	22,7%	3,6%

source : epls

L'offre en foyer de jeunes travailleurs permet de répondre en partie aux besoins spécifiques renforcés par le développement économique (emplois précaires acceptés par les jeunes) et les nouvelles formes de formation (apprentissage, ...)

La demande locative sociale

En 2010, on recensait 323 demandes locatives sociales sur Ancenis, pour 589 demandes enregistrées sur le Pays d'Ancenis (55 %).

L'intensité de la demande locative sociale s'accroît : 43 demandes pour 1 000 habitants en 2010 contre 38 en 2005 sur la seule commune d'Ancenis. Pourtant globalement la demande a diminué sur le Pays (618 demandes en stock en 2005).

46,7 % des demandeurs étaient originaires de la commune, 24,1 % d'une autre commune de la COMPA.

Sur Ancenis, plus de 60 % des demandes sont satisfaites en moins d'un an. Logiquement les délais d'attente sont plus longs sur la ville d'Ancenis que sur le reste de la COMPA.

Délais d'attente des demandes de logements HLM en 2009

Délais des demandes	< 6 mois	6 à 11 mois	12 à 17 mois	18 à 23 mois	> 24 mois
Commune d'Ancenis	33,4%	27,2%	10,6%	9,0%	19,8%
Pays d'Ancenis	36,0%	29,5%	8,8%	8,5%	17,2%

source : fichier demande

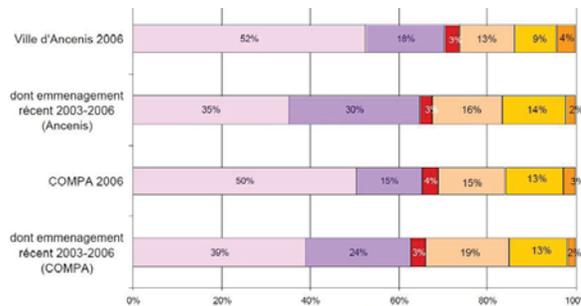
→ Enquête sur l'occupation du parc social

Source Diagnostic territorial - Analyse des besoins sociaux - CCAS 2009

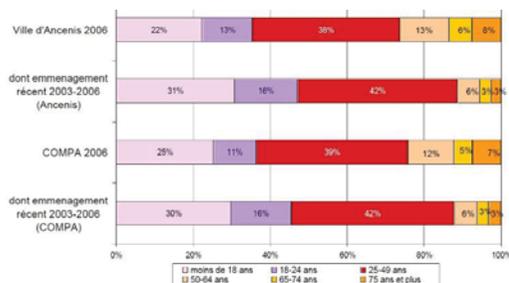
Composition des ménages occupants le parc locatif social en 2006

La majorité des habitants sont des personnes seules (52% sur Ancenis et 50% sur la COMPA) ou des familles monoparentales (18% sur Ancenis et 15% sur la COMPA).

Les emménagements récents nous indiquent que la part des familles monoparentales est de plus en plus élevée : 30 % sur Ancenis et 24% sur la COMPA.



Age des occupants du parc locatif social en 2006



Les occupants des logements sociaux ont majoritairement moins de 50 ans avec une part importante d'enfants de moins de 18 ans.

Les emménagements récents renforcent cette tendance.

L'âge moyen des occupants se rejuvenit.

Situation professionnelle des occupants actifs du parc locatif social en 2006

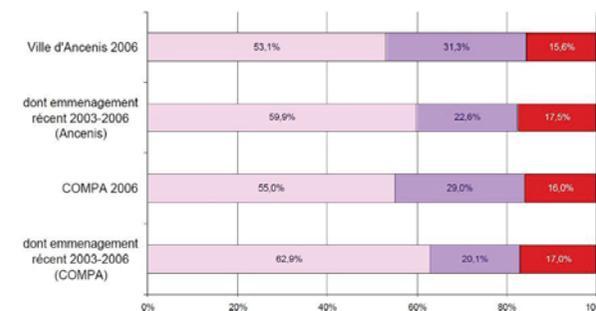
Parmi les occupants actifs, 53% ont un emploi stable (55% sur la COMPA).

Cette tendance va en s'accroissant au regard des emménagements récents (60 % d'emplois stables sur Ancenis).

Toutefois :

14 % des ménages des logements sociaux d'Ancenis touchent au moins un minimum social (ces ménages représentent 2,4% des ménages anciens âgés entre 20 et 59 ans)

25 % des ménages en logement social à Ancenis ont des ressources inférieures à 20 % du plafond de ressource de référence (contre 21,3% en moyenne sur la COMPA).



Les évolutions récentes des marchés (écart croissant entre les niveaux de loyers et les ressources des ménages) peuvent justifier de développer une offre locative particulièrement accessible (type PLAI familial) répondant au besoin de 21 % des ménages de la commune.

3.2.4. PARC LOCATIF PRIVE ET PRÉCARITÉ

Le parc privé sur le territoire ancenisien représentait 2 618 logements en 2009, dont 921 logements loués.

L'investissement locatif privé continue de se développer (+ 4,0% par an entre 1999 et 2009 soit 265 nouveaux locatifs privés, contre +2,4% entre 1990 et 1999), **mais reste globalement insuffisant.**

C'est en effet un parc plutôt ancien (43,6 % construit avant 1949 et 33,2 % construits après 1989 - insee 2007).

Les loyers se rapprochent de plus en plus des niveaux « urbains », avec en 2010 :

- de 600 à 800 € à St Mars, plus de 700 € dans la zone d'Ancenis pour une maison T4.
- les loyers peuvent même aller jusqu'à 1 000€ pour un pavillon T4/T5 sur le canton de Ligné.

Les locataires du parc privé auraient un profil "moins social" que ceux du parc public (comparaison à partir des données de la CAF (année 2004) sur le profil des bénéficiaires d'une aide au logement) :

- 50% de bénéficiaires d'une aide au logement contre 64% dans le parc public ;
- 16% d'allocataires à faibles revenus (moins de 4 575 € par an) contre 18%.

Ce marché demeure indéniablement un gisement potentiel complémentaire au logement public social (HLM). On peut rappeler à cet égard, qu'en 2007, sur la commune :

- 453 allocataires CAF vivaient sous le seuil de bas revenus après prestations (source CAF),
- 241 bénéficiaient du RMI,
- 109 personnes bénéficiaient du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement),

Plus généralement (en 2006) 42,3 % des ménages étaient non imposés soit 1 430 ménages, **d'où une proportion non négligeable de ménages éligibles aux aides HLM.**

A l'échelle du Pays d'Ancenis, en 2007, 40% de la population était éligible au logement très social (type PLA-I pour des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM) et 80% était éligible au logement social.

Ce constat est à mettre en perspective avec le faible nombre de logements privés (8 logements seulement) ayant bénéficié de conventions ANAH (aide à l'amélioration de l'habitat avec travaux et loyer très social) sur la commune entre 2005 et 2009.

3.2.5. AMÉLIORATION DE L'HABITAT

→ Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat

Outre des opérations de ravalement, la commune a bénéficié de quatre Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pilotées par la COMPA. La dernière datant de 2004 avait révélé un besoin important de travaux de réhabilitation de nombreux bâtiments ainsi que des difficultés à mobiliser les propriétaires.

Au cours de la dernière OPAH (début 2002 - décembre 2004), sur l'ensemble du Pays, 991 logements ont bénéficié de l'action de réhabilitation (prévisions de 1 100), 93 ont bénéficié du ravalement de façades (prévisions de 100) et 22 logements communaux ont été réhabilités (prévision de 21). L'OPAH aura permis de remettre 135 logements vacants sur le marché. Par ailleurs l'atteinte des objectifs pour la réhabilitation de logements de propriétaires-bailleurs n'a été que de 76%. A ce titre la question est actuellement posée de mettre en œuvre une nouvelle OPAH.

→ Démarche de résorption de l'habitat indigne dans le centre ancien

Si le bilan de la dernière OPAH est globalement positif il faut noter que des **poches d'une extrême vétusté se maintiennent, notamment dans le centre ville d'Ancenis**. Celles-ci ont été identifiées dans le cadre d'une étude diagnostique spécifique qui s'inscrit dans la politique de revitalisation du centre engagé par la municipalité depuis longtemps.

Objectifs recherchés :

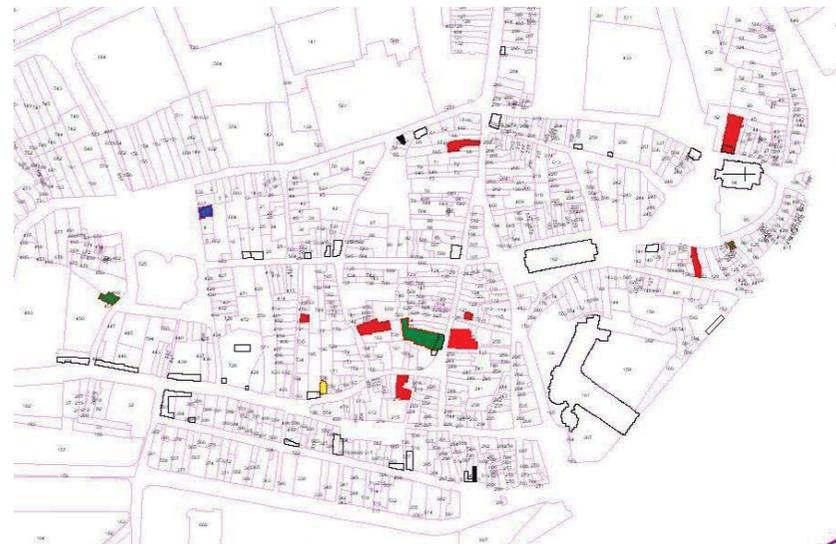
- Valorisation du patrimoine bâti : assurer une réhabilitation de qualité en favorisant des travaux dans le respect de l'architecture et du patrimoine local.
- Lutter contre la vacance et l'insalubrité des logements : augmenter l'offre de logement et attirer de nouveaux habitants en remettant sur le marché des logements inoccupés du fait de leur inaccessibilité ou de leur insalubrité.
- Redynamiser l'activité économique, commerciale et l'attrait touristique.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Favoriser le maintien des populations déjà présentes.

Un premier état des lieux partiel a permis d'identifier une dizaine de logements classés en catégories 7 (médiocre) répartis sur huit immeubles et maisons (dont « la Toile à Beurre »), voir carte ci contre.

A noter que la ville d'Ancenis s'est rendue propriétaire de deux immeubles classés en catégorie 7 (médiocre) et 8 (très médiocre). A noter également que la maison située au 61 Rue du Château d'eau classé en 7 à fait l'objet en 2009 de travaux de réhabilitation terminés en janvier 2010, le logement est actuellement loué. Le logement situé au 77 Rue Saint Paul a lui aussi fait l'objet de travaux.

En fonction des conclusions du diagnostic complet à venir dans le cadre de cette démarche, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine, spécifique aux espaces urbains denses, pourrait être engagée.

Localisation des logements classés en catégorie 7 en 2010 dans le centre ville d'Ancenis



sources : ville d'Ancenis/DGI

- Immeuble comportant des logements catégorie et/ou dégradé
- Immeuble ou maison déjà réhabilité
- Immeuble ou maison en cours de réhabilitation
- Propriété St Vincent de Paul (pas de logement)
- Propriété communale
- Patrimoine protégé par le POS

3.2.6. LOGEMENTS DES PERSONNES ÂGÉES

Selon le PLH l'offre d'hébergement est globalement satisfaisante sur la Pays d'Ancenis.

Sur Ancenis, il existe une maison de retraite et un foyer logement «Résidence de la Davrays». Ces deux établissements peuvent accueillir jusqu'à 111 personnes.

Selon l'étude réalisée par le CCAS en 2009 (analyse des besoins sociaux basée sur des chiffres de 2007) :

- **Le foyer logement «Résidence de la Davrays»** accueillait 63 personnes de plus de 70 ans. Ces personnes étaient majoritairement des femmes (66,7%) de plus de 80 ans (84,1%), dans un T1 (74,6%).

Parmi ces 63 résidents, 60 % n'étaient pas originaires d'Ancenis. Près de 60 % y résidaient depuis 3 ans ou plus (57,4%) et 27,9% y résidaient depuis moins d'un an.

53 personnes étaient sur la liste d'attente du Foyer Logement de la Davrays, dont 62,2% ne sont pas domiciliées à Ancenis. Concernant les demandes d'anciens, les trois quarts portent sur des T1 et 30 % des demandeurs ont 80 ans et plus, ce qui représente 2,4% des 80 ans et plus d'Ancenis. Les personnes habitants hors Ancenis ayant demandé une place sont plus âgées (45,5 % ont 80 ans et plus contre 30 % pour les anciens) et demandent plus de T2 (69,7% demande des T1 contre 75% des anciens).

- **La maison de retraite d'Ancenis** accueillait 96 personnes âgées. Ces personnes étaient majoritairement des femmes (62,5 %) de plus de 80 ans (62,5 %). Parmi ces 96 résidents, 74 % n'étaient pas originaires d'Ancenis. 33,7 % des résidents y étaient depuis 5 ans ou plus, et 32,6 % y résidaient depuis moins d'un an. Fin 2008, 88 personnes étaient sur la liste d'attente de la maison de retraite (proportion des personnes n'habitant pas Ancenis non connue). Concernant le total des demandeurs, 80,7 % étaient des femmes (72,7 % de 80 ans et plus). La moitié des personnes sur liste d'attente attendaient depuis 1 à 3 ans et 18,2 % attendaient depuis plus de 4 ans.

La demande de maintien à domicile augmente cependant dans un contexte de vieillissement de la population.

D'assez nombreux ménages âgés propriétaires occupants ont été identifiés en tant que bénéficiaires potentiels d'une OPAH.

3.2.7. CONSTRUCTION NEUVE

En lien avec sa forte croissance démographique, le Pays d'Ancenis connaît **une formidable accélération de la construction de logements depuis 1999, non vérifiée sur la ville "centre"**.

Ainsi, après la période faste au début des années 2000 (conjoncture économique favorable dynamisée par des taux d'intérêts attractifs), la commune a retrouvé sur la période récente un rythme proche des années 90 (légèrement plus soutenu cependant).

Cet essoufflement est également contraire aux rythmes des autres bassins de vie environnants qui continuent de croître. **Le poids des constructions neuves édifiées à Ancenis est ainsi en recul par rapport à l'ensemble du Pays d'Ancenis. Ce ratio est passé de 28 % de 2004 à 2007, à 11 % en 2008-2009.**

Nombre moyen de logements commencés par année et par période

Périodes	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009
Commune d'Ancenis	35	33	52	39
Pays d'Ancenis	142	237	490	548
Pays de Châteaubriant	124	149	330	460
Pays des Mauges Choletaises	446	621	910	1 115

source : sitadel

La construction neuve est à 48 % composée de logements collectifs, ce qui paraît très favorable au regard du Pays d'Ancenis et du département. Ce ratio révèle un modèle d'urbanisation relativement dense et moins consommateur de foncier.

Bien qu'inférieure au Pays d'Ancenis (1 205 m² par logement) et au département (1 133 m² par logement), la part de l'habitat individuel demeure prédominante en moyenne de terrain consommé par logements.

Surface moyenne de terrain consommée par type de logement entre 2005 et 2009

Surface moy de logement par	Ancenis	Pays d'Ancenis
- logement individuel pur :	1 022 m ²	1 205 m ²
- logement individuel groupé :	297 m ²	532 m ²
- logement collectif :	68 m ²	122 m ²
- moyenne par logement :	466 m ²	1 095 m ²

source : sitadel

La mairie d'Ancenis encourage la construction de logements neufs à prix abordables. Dans le cadre du lotissement du Pâtis 6 maisons T4 de 80 m² avec garage et jardin sont ainsi proposées aux primo accédants et aux familles à revenus modestes pour un prix inférieur à 150 000 €. Le programme répond au label Haute Performance Energétique. Parmi les aides, la ville a cédé le foncier au constructeur à des tarifs compétitifs et les accédants bénéficieront en sus d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

3.2.8. UN MARCHÉ DU LOGEMENT RELATIVEMENT TENDU

La diversité des prix du foncier est importante au sein du pays d'Ancenis. Ainsi en 2004, les prix s'échelonnaient entre 18 et 65 € le m². A l'époque la fourchette haute correspondait à des niveaux proches de ceux constatés sur Nantes Métropole.

Si la localisation géographique a une forte incidence sur le prix moyen, la nature de l'opérateur du lotissement est primordiale. Ainsi, en 2004, sur l'agglomération Ancenis-St Géréon, les prix variaient de 40 €/m² en lotissement communal à près de 65 €/m² en lotissement privé.

Malgré l'accélération de la construction neuve, la pression semble assez forte sur le parc existant. Elle se traduit sur la commune par :

- un stock de demandes sociales à la hausse,
- une baisse des résidences secondaires,
- des loyers élevés dans le privé,
- la difficulté à développer un secteur social dans le parc privé,
- le maintien en location des quelques fractions encore vétuste du patrimoine locatif

pondérés toutefois par une hausse des logements vacants qui peut s'expliquer par la part encore élevée de logements anciens (25 % de logements postérieurs à 1949) qui peuvent pour certains être synonymes de vétusté.

A cet égard les travaux préparatoires au PLH insistent sur la nécessité d'une stratégie d'anticipation foncière.

3.2.9. ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010- 2016 a été approuvé le 17 décembre 2010.

Pour les aires d'accueil, en tant que commune de plus de 5 000 habitants, Ancenis figure obligatoirement au schéma (loi du 5 juillet 2000). Une aire d'accueil d'une capacité d'accueil de 20 emplacements a été aménagée récemment à La Chauvinière, au Nord de l'agglomération.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010- 2016 indique par ailleurs la création d'un terrain de Grand Passage sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (rassemblements de 50 à 200 caravanes environ). En septembre 2012, ce terrain était en cours d'aménagement par la COMPA sur le site de l'Aéropôle (partie située sur la commune de Mésanger).

A noter que par le passé, la commune d'Ancenis a plusieurs fois mis à disposition un grand terrain à proximité de l'aérodrome.

3.2.10. PLH ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

→ Le PLH approuvé en 2003

La politique communautaire en matière de logement est définie à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci a été adopté et approuvé le 3 octobre 2003 à l'échelle de la COMPA. Il comporte 4 grandes orientations :

- Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements,
- Équilibrer les territoires et intégrer les populations,
- Optimiser les dispositifs de prise en compte des personnes âgées,
- Mettre en place les outils de connaissance et de suivi du marché du logement.

Le PLH a posé comme objectifs sur l'ensemble du Pays :

- d'atteindre un objectif de 50 logements locatifs sociaux par an,
- de rééquilibrer la production de logements locatifs sociaux en donnant **une priorité aux communes de la périphérie ancennienne** et de la zone d'influence de l'agglomération nantaise, communes à forte tension locative, mais aussi aux communes rurales, pour aider au renouvellement de la population et au maintien des jeunes sur place,
- **donner une priorité à l'utilisation des friches immobilières et des dents creuses.**

A noter qu'une partie de ces actions a été relayée dans le cadre du **Contrat de Territoire 2009 -2011** :

- Réserves foncières et immobilières pour le logement locatif abordable,
- Viabilisation des opérations de logement abordables,
- Création de logements d'urgence,
- Provision pour l'habitat social et le foncier,
- Etude de pré urbanisation ou de renouvellement urbain.

→ Bilan des actions du PLH

Un bilan des actions du PLH a été réalisé en mai 2010. Il en ressort que :

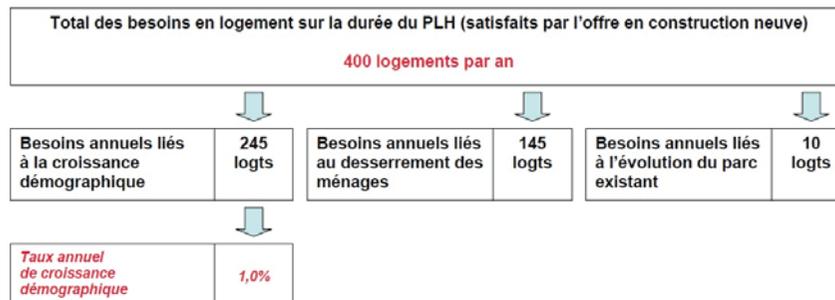
- Les objectifs de production de logements locatifs sociaux n'ont pas été atteints (**36% réalisation de l'objectif**). Seulement 107 logements locatifs sociaux ont été financés sur le Pays d'Ancenis de début 2004 à fin 2009, soit en moyenne 18 logements par an. **36 logements (soit 1/3) ont été engagés sur la commune d'Ancenis.**
- le rôle insuffisant du PLH en terme de maîtrise foncière, l'aide à la création de réserves foncières ayant été abandonnée
- la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs et des foyers soleil sur le territoire.

La révision du PLH a été lancée au second semestre 2010. Le nouveau PLH devrait être adopté fin 2012. Le PLU doit être compatible avec ce nouveau document.

→ Le nouveau PLH en projet (Scénario de développement)

Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

- **Les principes retenus pour le futur PLH :**
- **Un développement résidentiel maîtrisé :**
 - un objectif de croissance démographique plus qualitative que quantitative,
 - revenir à un rythme mieux maîtrisé, et notamment trouver un rythme qui n'engendre pas de nouveaux besoins en équipements prenant en compte les travaux en cours,
 - qui s'appuie également sur le renforcement de la desserte en transport collectif ferroviaire, qui favorise aujourd'hui le secteur ligérien.
- **Respect de l'équilibre territorial** et notamment renforcer les centres urbains constitués **en favorisant avant tout le renforcement du pôle ancennien.**
- **Choisir l'échéancier et la qualité des opérations de logement :**
 - renforcer la qualité urbaine, architecturale, sociale et environnementale des projets, limiter la consommation foncière par une urbanisation plus resserrée, et différencier le Pays d'Ancenis d'autres territoires gagnés par une forte périurbanisation.
 - qualifier les espaces publics, les lieux de détente collectifs en contrepartie d'une réduction globale de la taille des lots.
- **Diversifier l'habitat :**
 - diversifier les logements à créer pour répondre aux différents besoins de la population résidente et celle à venir, et permettre les parcours résidentiels,
 - renforcer la part du locatif, des petits logements, et de produire un habitat plus accessible pour anticiper les besoins à venir (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, aléas économiques),
 - favoriser le rapprochement des habitants des services et renforcer la vie sociale, en **développant des projets plus urbains afin de limiter les déplacements automobiles.**
- **Mobiliser le parc ancien :**
 - améliorer l'efficacité énergétique des logements publics,
 - adapter les logements à la perte de mobilité pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou ayant un handicap.
- **Les objectifs quantitatifs du futur PLH**



Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

Ces objectifs s'entendent pour l'ensemble de la COMPA et sur la durée du PLH (horizon 2018).

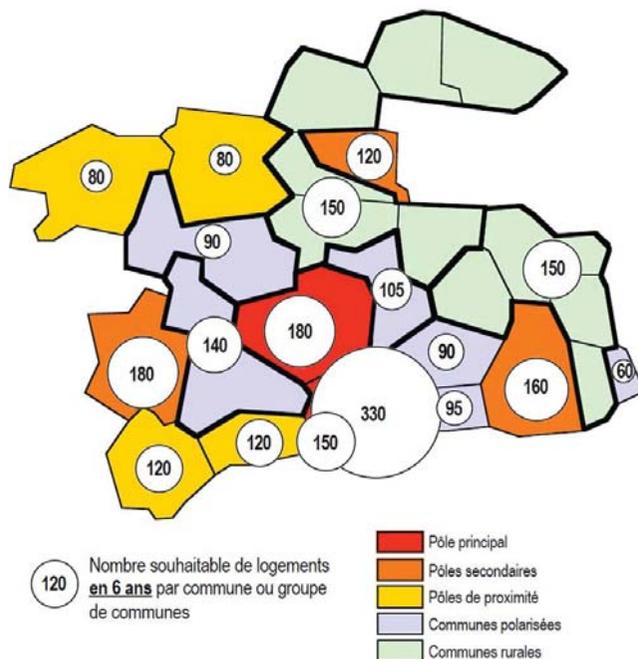
Corrélativement le Plan Départemental de l'Habitat définit un potentiel optimal de 500 logements par an.

Pour indication, rapporté à la population ancennienne (environ 13 % de la population du Pays en 2009), cela représente un seuil minimal de 52 logements / an.

▪ Territorialisation des objectifs de construction neuve

Dans un souci d'équilibre territorial et de développement durable, visant notamment à favoriser la réduction des déplacements motorisés sur le territoire, le PLH préconise de concentrer la nouvelle offre de logement à proximité des zones d'emploi, de commerces et de services.

Territorialisation des objectifs de construction neuve à l'horizon 2018



Source : COMPA - Orientations pour le PLH - mars 2012

▪ Objectifs de production de logements locatifs

La tension croissante du marché locatif de la COMPA et la dégradation récente du contexte socio-économique plaident pour une accélération du développement de l'offre locative abordable. L'objectif est donc de produire **50 logements supplémentaires par an**.

En termes de répartition géographique, le principe est de concentrer l'offre dans les secteurs les plus demandés :

- le pôle principal, les pôles secondaires et les pôles de proximité,
- les secteurs tendus (cantons d'Ancenis et de Ligné).

Cette offre devra proposer une typologie plus compacte et une part importante de petits logements (du T1 au T3) pour mieux répondre aux besoins des petits ménages (jeunes et personnes âgées).

Pour la commune d'Ancenis, le PLH indique **une production souhaitable de 60 logements locatifs aidés** sur 6 ans (type PLUS et PLA-i).

Le PLH indique en outre **une production souhaitable de 50 logements locatifs privés** par an sur l'ensemble de la COMPA, avec un principe de concentration sur les pôles.

▪ Objectifs de production de logements en accession

Le PLH propose de poursuivre le développement de l'accession, à raison de 300 logements par an (75% de l'offre nouvelle) sur l'ensemble de la COMPA, avec un objectif de **réserver 50% de l'offre en accession à l'accession abordable**.

Pour favoriser le développement de l'accession abordable, le PLH prévoit deux orientations :

- minorer la taille des lots pour adapter les coûts de sortie avec le budget des accédants les plus modestes,
- développer dans les secteurs les plus urbains et les plus tendus, des produits défiscalisés (type PSLA (Prêt Social de Location-Accession)) inscrits dans les opérations d'ensemble. L'objectif est de programmer chaque année **25 logements financés en PSLA** sur l'ensemble de la COMPA.

CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

La commune présente **un parc de logements relativement équilibré**, mais au profil très urbain (2,11 personnes par ménage en 2009). La commune a ainsi perdu son profil familial.

Malgré un parc social important (24,5 % en 2007), la ville est confrontée à **une intensification de la demande locative sociale** compte tenu du poids de l'emploi précaire et de la modestie des salaires moyens. Par ailleurs ce parc social est relativement ancien (74 % environ datés de 30 ans et plus).

La politique de l'habitat, jusqu'à présent fortement centrée sur la mobilisation du parc social existant, semble être arrivée au bout de sa logique compte tenu du taux de vacance désormais résiduel.

Bien qu'assez conséquent (26,5 % du parc de logement en 2009) **l'investissement locatif privé reste encore globalement insuffisant** pour faciliter le parcours résidentiel des ménages sur le territoire. C'est en effet un parc plutôt ancien avec des loyers proches des niveaux des grandes agglomérations.

Si les actions d'amélioration des logements doivent être poursuivies :

- pour mettre l'habitat et le cadre de vie à hauteur de ses conditions économiques,
- et éliminer les divers segments encore inconfortables et vétustes du parc pour aider à l'insertion des ménages les plus modestes,

il y a indéniablement **un report des besoins sur la construction neuve, autant en social qu'en accession**.

Hors le **rythme de production de nouveaux logements est insuffisant** au regard du PLH et il y a notamment peu de logements intermédiaires.

Ce constat est à mettre en perspective avec une **offre de logements désormais insuffisante sur l'ensemble du Pays** qui ne parvient plus à faire face aux besoins de desserrement et de développement de la population.

A défaut d'une adaptation rapide aux évolutions sociologiques (apparitions de plus en plus nombreuses de ménages de taille petite à moyenne), la commune risque de continuer à perdre une partie de sa population jeune. L'effort de production doit donc être poursuivi avec une réorientation vers des logements de taille adaptée et plus abordables (objectifs réaffirmés dans le nouveau PLH).

Par ailleurs, si **la superficie moyenne de terrain consommée** par logement est globalement modérée (466 m² par logement), elle **demeure néanmoins encore élevée pour les logements individuels purs** (1 022 m²) révélatrice d'une **tendance persistante à l'étalement urbain**, d'autant qu'Ancenis est sur le point d'exploiter ses dernières opportunités d'extensions urbaines.

La réponse passe notamment par les actions suivantes :

- **continuer de développer le parc social HLM de qualité** pour peser de manière efficace sur le marché locatif.
- **poursuivre le développement d'un parc locatif social financièrement accessible** (logements familiaux de type PLUS ou PLA i).
- la poursuite du développement du parc locatif privé,
- **recenser les friches immobilières et les dents creuses mobilisables au sein de l'agglomération** (une étude a été réalisée par la commune en ce sens) qui permettra de faciliter le développement d'une offre de logements à proximité des services et des équipements, moteurs de la dynamique commerciale,
- **décliner des actions spécifiques pour résorber les poches d'habitat vétustes identifiées**, sans nécessairement avoir recours à une nouvelle OPAH (rénovation urbaine par exemple).

Pour rappel le **Plan Départemental de l'Habitat** propose de consacrer, sur la production neuve totale, **20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux (type PLUS ou PLA I)**. Cette orientation est priorisée sur les pôles urbains d'équilibre et structurants de Loire Atlantique (dont Ancenis fait partie).

Les enjeux sont également fonciers :

- la **montée des prix immobiliers et fonciers**, en particulier au Sud et à l'Ouest du Pays, compromet en effet le développement de l'accession sociale à la propriété.
- alimentée par un risque de pénurie foncière qui peut remettre en cause la capacité du Pays tout simplement à se développer.

Sur ce point la réponse passe notamment par :

- **le développement d'opérations mixtes ou spécifiques** : petits collectifs, maisons de ville abordables, maisons groupées (diversification des formes et des typologies d'habitat),
- une meilleure maîtrise de l'urbanisation et du foncier en ayant recours à des outils appropriés aux enjeux d'optimisation et de mixité tels que la ZAC, les périmètres d'attente à 5 ans, ...
- pour les opérations privées la mise en place de réglementation exigeante en terme de programme, de formes urbaines et de densité via par exemple les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Au delà du PLU, l'action de production de logements locatifs sociaux sera reconduite dans le prochain PLH, **avec une indication de répartition par commune des opérations**. A ce propos le Contrat de Territoire 2009-2011 avait maintenu une enveloppe financière ciblée pour l'habitat social (aide à l'acquisition foncière et à la viabilisation). Cela devrait inciter les communes à poursuivre leurs efforts en matière de solidarité par la production de logements locatifs sociaux.

Besoins pour l'habitat à l'horizon 2022-2025 :

Compte tenu du statut de "ville centre" d'Ancenis, une hypothèse minimale de création **d'environ 700 logements**, soit 70 logements par an, peut être retenue pour estimer de façon réaliste les besoins pour le développement de l'habitat à moyen terme. Cet objectif est en phase avec les préconisations du Plan Départemental de l'Habitat. Il coïncide avec une croissance démographique d'environ 150 habitants supplémentaires par an, qui permettrait à la commune d'atteindre environ 9 000 habitants à l'horizon 2022-2025.

Pour la typologie de logements à produire la répartition indicative suivante peut être retenue :

- 25 % de l'offre sous forme de petits immeubles collectifs (R+1 à R+3) (50 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat intermédiaire collectif (30 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel groupé (25 logements / ha),
- 25 % de l'offre sous forme d'habitat individuel pur (15 logements / ha),

Cette répartition permettrait de conserver l'équilibre entre logements collectifs et individuel, de répondre aux enjeux d'économie de l'espace, tout ou diversifiant les formes d'habitat (individuel groupé et intermédiaire) de manière à adapter l'offre au niveau de revenus des ménages.

Les besoins fonciers correspondants sont présentés au Titre A - 2.7.3.

3.3. UN CONTEXTE ECONOMIQUE TRES PORTEUR

3.3.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PAYS D'ANCENIS

→ Le Pays d'Ancenis en quelques chiffres :

- 36 parcs d'activités de 2 à 150 ha (sans compter les projets) sur l'ensemble du territoire (cf. carte du développement économique),
- 1164 entreprises en 2006 (*Unistatis*),
- Actifs : 26 771, soit 76,9 % de la population de 15 à 64 ans (LA : 72,2% - Région : 73,1 %) dont 24 883 actifs en emploi ,
- % d'actifs ayant un emploi : 71,5% de la population de 15 à 64 ans (LA : 65 % - Région : 66,4 %),
- 66 % des femmes occupent un emploi (LA : 60,9% - France 58 %).

Le Pays d'Ancenis doit son dynamisme économique à des activités structurantes à fort besoin de main d'œuvre, telles que l'industrie agro-alimentaire, l'industrie mécanique et métallurgique ; il est doté d'entreprises phares, pour la plupart implantées sur la commune d'Ancenis, telles que :

- Manitou et Toyota : Fabrication d'équipements de levage et de manutention,
- Groupe Terrena : agroalimentaire
- Etablissements Braud : fabrication et commercialisation d'aliments pour animaux,
- SA GM Bouhyer : Fonderie - fabrication de contrepoids,
- SNC Innopack : fabrication d'emballages pour industrie cosmétique et de luxe à Anetz,
- Dimos : équipement et accessoires pour la toiture,
- Alsim : spécialiste du simulateur de vols,
- Sagelec : fabricant de toilettes et sanitaires autonettoyants,
- Applix ; fabrication d'auto-agrippants au Cellier,
- SAH Leduc : fabrication de vérins hydrauliques à Ligné,
- ...

et d'un important réseau de PME performantes. L'économie repose également sur un tissu artisanal développé et sur un réseau d'exploitations agricoles qui maillent le territoire.

→ Les zones d'activités du Pays d'Ancenis

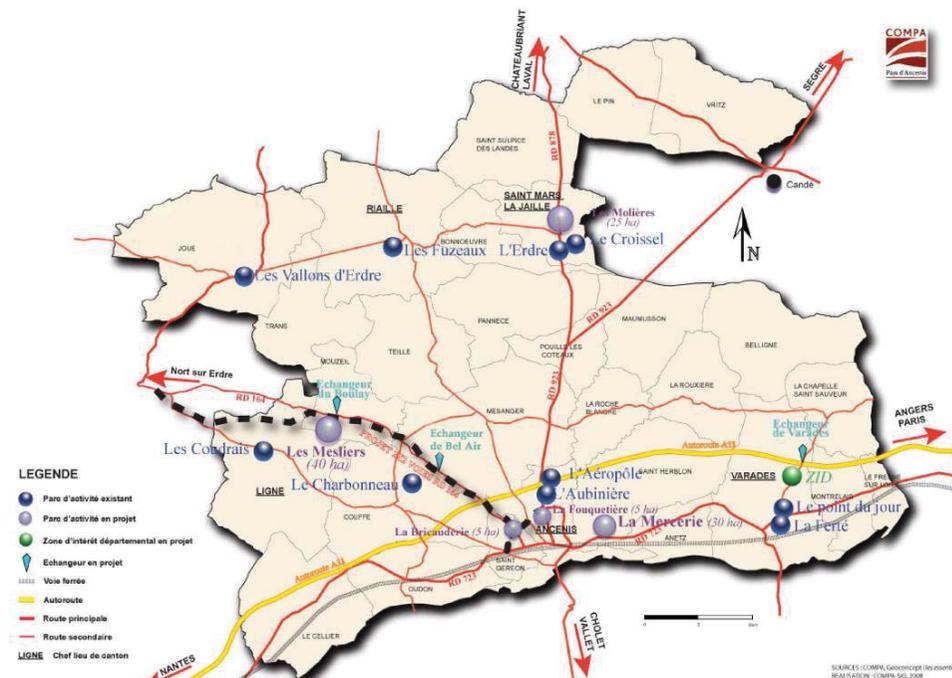
En 2010, le Pays d'Ancenis comptait 35 parcs d'activités dont 7 zones intercommunales, sur Ancenis, St-Mars-la-Jaille, Varades et Joué-sur-Erdre.

Après deux années exceptionnelles (175 118 m² vendus en 2006 et 194 538 m² en 2007), les ventes de terrain en zones d'activité ont ralenti (112 844 m² en 2008). La conjoncture économique (crise financière de 2008-09) et la diminution des stocks de terrain peuvent expliquer la baisse des ventes. Toutefois, selon la COMPA, il n'y a pas eu d'abandon de projets mais seulement quelques reports.

Le développement économique est une des compétences majeures de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis. L'intervention de la COMPA est double : elle aménage des zones d'activités sur l'ensemble du territoire et elle apporte son soutien aux entreprises et porteurs de projets. La COMPA maîtrise l'ensemble du processus : acquisitions foncières, études préalables, procédure d'urbanisme (lotissement, ZAC, ...), marchés de travaux, viabilisation, et enfin commercialisation des terrains.

A noter deux projets de zones d'activités en cours aux portes de la commune : La Mercerie à St Herblon (25 ha), et La Bricauderie à St Géréon (40 ha) en lien avec le nouvel échangeur sur la RD 723 (rocade nord et est), (anciennement RD 164 / 923).

Les parcs d'activités communautaires existants et en projets



→ La situation des zones d'activités en 2011

Source : Etude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA - KPMG juin 2011

Selon l'étude KPMG de 2011, « les disponibilités foncières immédiates sont réduites (25 ha) mais les projets à court, moyen et long terme pourraient augmenter le parc actuel de 370 ha (ce qui, selon les hypothèses, pourrait couvrir les besoins des 30 à 40 années à venir).

Le rythme de commercialisation des zones est compris entre 15 et 16 ha par an sur l'ensemble de la COMPA.

A court terme les disponibilités foncières sont réduites (25 ha).

A moyen et long termes, le stock (162 ha nets) couvrirait les besoins sur une dizaine d'années sur l'ensemble de la COMPA.

Disponibilités foncières à moyen et long termes aux abords de l'agglomération d'Ancenis

- **Aéropôle (commune d'Ancenis)** : 6.5 ha + 9 ha dédiés à des activités liées à la présence de la piste
- Château Rouge : 6 ha
- La Mercerie : 25 ha
- La Bricauderie: 40 ha

Pour un total de 86 ha disponibles, auxquels s'ajoutent 76 ha sur le reste de la COMPA.

L'approche prospective développée dans le cadre du schéma de zones d'activités est présentée au Titre A - 3.3.8.

3.3.2. ANCENIS : UN TISSU D'ACTIVITÉS PARTICULIÈREMENT RICHE ET DYNAMIQUE

→ Près de 10 000 emplois en 2007 (INSEE)

Ancenis est une ville au dynamisme économique reconnu. Le nombre de personnes y travaillant est supérieur à celui des habitants.

Les grandes entreprises du système productif, telles que Manitou, Toyota ou encore Terrena, la Fonderie Bouyer, ..., constituent le moteur du développement de la ville. Mais, à ces " locomotives " s'ajoutent un important réseau de P.M.E. spécialisées.

En nombre d'emplois (salariés et non salariés confondus) le secteur commercial et des services était le plus représenté (près de 40 % des emplois), confirmant le rayonnement urbain d'Ancenis.

Suivent :

- l'industrie avec 33 % des emplois,
- les fonctions administratives (enseignement, santé, collectivités territoriales, ...) avec 21 % des emplois.

Nombre d'emplois selon le secteur d'activité en 2007

	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	9 921	100,0	38,3	95,6
Agriculture	28	0,3	14,7	42,7
Industrie	3 274	33,0	22,6	98,6
Construction	675	6,8	7,3	91,2
Commerce, transports, services divers	3 876	39,1	42,2	93,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 068	20,8	66,0	96,5

source : INSEE exploitations complémentaires lieu de travail

→ Près de 5 000 emplois salariés en 2010 pour les seuls secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat

En 2010, selon la COMPA, on recensait au total **4 970 emplois salariés** sur la commune, pour les 3 secteurs du commerce, de l'industrie et de l'artisanat confondus.

Les entreprises employeuses se structuraient comme suit :

- 21 activités de plus de 50 salariés,
- 54 activités comptant 10 à 50 salariés,
- plus de 200 activités comptant de 1 à 10 salariés.

La « masse » des deux filières dominantes permet de générer une importante activité, avec toutefois le spectre de la mono-activité.

L'activité de métallurgie / transformation des métaux et l'agroalimentaire concentrent l'essentiel des emplois : 72 % des salariés des entreprises de plus de 50 salariés en 2010, avec 40 % pour la seule usine de Manitou.

Si les groupes Manitou ont progressé (respectivement + 52 % et + 92 % d'emplois en 10 ans), la fonderie Bouyer a perdu dans le même temps 30 % des ses emplois, de même que la laiterie (- 25 %).

A noter également le développement des activités spécialisées dans les énergies nouvelles (solaire, bois, éolien) : 5 structures en 2010.

Liste des entreprises anceniennes de plus de 50 salariés en 2010

Entreprise	Localisation	Nature de l'activité	Effectif
MANITOU	ZI AUBINIÈRE / SAVINIÈRE	Fabrication matériel levage et manutention	1 295
LAITERIE VAL D'ANCENIS	ZI L'HERMITAGE	Fabrication de beurre	460
GASTRONOME ANCENIS	ZI L'HERMITAGE	Transformation / conservation viande de volaille	412
TOYOTA	AEROPOLE	Fabrication matériel levage et manutention	400
GASTRONOME CONDOM	LA NOELLE	Siège social	246
FONDERIE GM BOUYER	LE CHATEAU ROUGE	Fonderie de fonte	229
GASTRONOME DISTRI.	AEROPOLE	Transformation / conservation viande de volaille	198
COFIROUTE	L'AUBINIÈRE	transports terrestres	152
ALLIORA	ZI L'HERMITAGE	Fabrication de cartonnages	134
GROUPE TERRENA	LA NOELLE	Siège social	129
MANITOU	ZI AUBINIÈRE / SAVINIÈRE	Commerce de gros : machines extraction, construction génie civil	101
EGETRA TP	ZI DE L'AUFRESNE	Travaux terrassement / travaux préparatoires	100
DIMOS	ZI L'HERMITAGE	Commerce de gros : machines extraction, construction génie civil	80
GUILLOU-AILLERIE	ZI L'HERMITAGE	Transports de voyageurs	72
GASTRONOME SERVICES	LA NOELLE	Siège social	72
EIFFAGE TP OUEST	ZI DE L'AUFRESNE	Construction routes & autoroutes	70
CFM TOYOTA	ZI L'HERMITAGE	Commerce de gros : fournitures et équipements industriels	70
INTERMARCHÉ	GRANDS CHAMPS	Supermarché	70
SANITHERM	ZI DE L'AUBINIÈRE	Commerce de gros : fournitures plomberie et chauffage	68
VOYAGES LEFORT	ZI L'HERMITAGE	Transports de voyageurs	63
SODEM MANUTENTION	ZI DE L'AUBINIÈRE	Commerce de gros : fournitures et équipements industriels	59

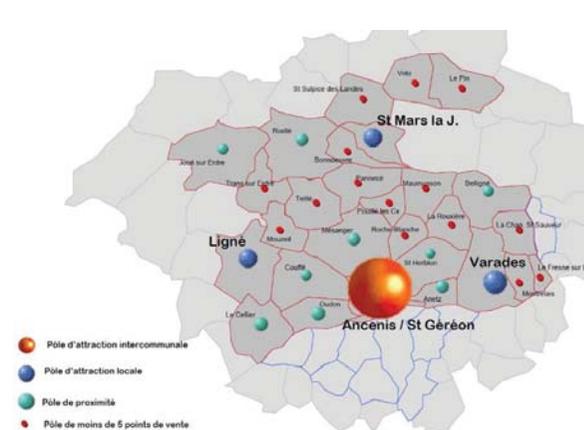
Source : COMPA

3.3.3. L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE SUR L'AGGLOMÉRATION

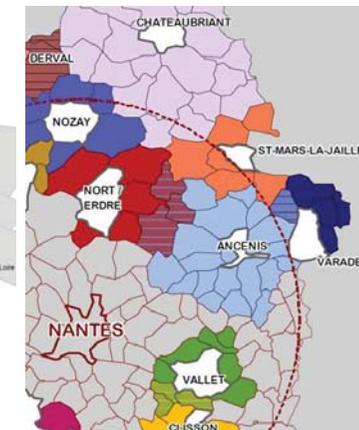
→ Schéma de Développement Commercial de la Loire Atlantique

La charte d'orientation commerciale du Pays d'Ancenis s'inscrit dans le cadre du Schéma de Développement Commercial de la Loire Atlantique arrêté en 2004.

Les polarités commerciales



La zone de chalandise d'Ancenis en 2006



Source : CMA 44 - charte commerciale 2008

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial identifie Ancenis/St Géréon en tant que **pôle d'attraction intercommunal** (c'est-à-dire une population supérieure à 10 000 habitants, 20 points de vente minimum, 5 000 m² de surface de vente minimum).

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial recensait en 2006 :

- 117 points de vente,
- 29 codes NAF différents,
- 38 168 m² de surface de vente de + de 300 m²,

→ Charte commerciale

La **Charte commerciale adoptée en avril 2012** identifie le pôle Ancenis St Géréon comme seul et unique pôle majeur du Pays ; cela est synonyme d'une Offre spécialisée et alimentaire, d'achats exceptionnels, occasionnels et réguliers, de fréquentation ponctuelle, hebdomadaire, quotidienne, et de rayonnement intercommunal voire au-delà. Avec 1 773 m² couverts pour 1 000 habitants, l'agglomération présente une bonne densité commerciale.

Ci-dessous en gras les **3 objectifs structurants de la Charte commerciale** ; sont ensuite rappelés les principaux objectifs concernant directement Ancenis :

1 - Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres :

- Le développement de l'offre du pôle majeur doit être réalisé sous réserve de ne pas fragiliser les pôles de proximité présents sur le territoire ainsi que les pôles des territoires voisins,
- Préciser et règlementer la vocation des espaces d'activités économiques. A ce propos la Charte indique pour le pôle Ancenis/ St Géréon :
 - une vocation artisanale, industrielle, de services et de commerce de gros pour l'Aéropôle, Château Rouge, l'Aubinière / la Savinière, l'Aufresne, l'Hermitage, La Noëlle.
 - une vocation commerciale partielle pour la ZA de La Fouquetière ,
 - une vocation exclusive de commerces de détails pour Espace 23.
- Donner une priorité à l'implantation et au maintien des commerces en centralités,
- Proposer une offre commerciale lisible et diversifiée

2 - Concilier développement commercial et développement durable :

- Optimiser l'utilisation du foncier
- Réduire les déplacements motorisés liés au motif « achat »

3 - Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants :

- Consolider un commerce de proximité diversifié en ayant recours par exemple au droit de préemption sur les fonds de commerce,
- Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux.

Ces objectifs sont largement repris et déclinés dans le programme FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) engagé par la commune.

Par ailleurs des propositions ont été formulées pour établir un plan d'actions en direction des commerçants et artisans commerçants (voir à ce propos la « Réflexion prospective sur les conditions économiques de maintien, création, reprise et de développement du commerce de proximité dans les communes du Pays d'Ancenis » réalisée par la COMPA en décembre 2011.

→ Ancenis : pôle commercial majeur du Pays d'Ancenis

La vie commerciale ancenisienne s'organise autour de **5 pôles principaux** : **Centre ville ancien, Les Arcades, Grands Champs, Bois Jauni**, auxquels il faut ajouter l'offre du centre commercial « **Espace 23** » sur **St Géréon** (grandes et moyennes surfaces) très concurrentielle. Ce dernier cristallise les modifications des habitudes de consommation et fragilise plus particulièrement le secteur de l'alimentation. Pour illustrer ce phénomène, on peut remarquer que depuis 2004, l'ensemble des surfaces couvertes a augmenté de 20 % (+12 064 m²). « Espace 23 » a concentré à lui seul près de 70% de cette augmentation.

L'offre du centre commercial du Bois Jauni est plus limitée, toutefois celui-ci est de plus en plus fréquenté et constitue le seul contrepoids pour l'ensemble des quartiers situés au Nord de l'ex RD 723.

Le commerce de proximité est particulièrement bien représenté :

- plus d'une quinzaine de commerces alimentaires répartis sur les 4 pôles, + 2 supermarchés : Lidl, Super U,
- plus d'une trentaine de cafés restaurants
- plus d'une vingtaine d'enseignes d'entretien de la personne (coiffeur, esthétique, opticien, ...)
- plus d'une cinquantaine d'enseignes d'équipements de la personne et de la maison (bricolage, textile, décoration, ameublement, téléphonie, informatique, ...)
- plus d'une quarantaine de services (banques, agences immobilières, assurances, autos écoles, ...)

Les pôles du centre ville, des Arcades et du Bois Jauni sont constitués d'un tissu commercial dit traditionnel ou de proximité (petites surfaces de vente).

Le pôle des Grands Champs rassemble des petites et moyennes surfaces (bricolage, textile, garage auto, supermarché et s'est progressivement développé au cours des années 2000. Il a atteint sa capacité maximale d'évolution. Il constitue une offre alternative à la fois au centre ville mais aussi à l'Espace 23 (vaste ensemble diversifiés de moyennes et grandes surfaces), situé à 700 mètres plus au Nord sur la commune de St Géréon. Face à cette double expansion, le petit commerce dit de proximité du centre ville, des Arcades et du Bois Jauni, apparait de plus en plus en difficulté, d'où la mise en place du programme FISAC (voir ci-dessous).

Le **marché d'Ancenis** est l'un des plus gros marchés de Loire-Atlantique. Il a lieu tous les jeudis matin de 8h00 à 13h00 dans le centre-ville (Halles -- place St Pierre - rue Clémenceau). Le marché d'Ancenis a fêté en 2006 ses 400 ans. Reconnue dans le paysage commercial régional, cette manifestation a traversé les époques et les événements historiques. La duchesse de Mercoeur, qui a aujourd'hui une allée à son nom dans le quartier Rohan, en est à l'origine.

Depuis la rentrée 2009 un second marché est organisé le samedi matin sur le parking rue du Pont.

D'ici 2015, le marché bénéficiera d'une nouvelle structure couverte. Les halles seront transformées en espace commercial permanent.

→ Une politique de dynamisation commerciale catalysée par le programme FISAC

La commune a entamé en 2011, pour les 4 pôles précédemment cités, un **ambitieux programme de soutien** dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) .

Ce programme doit **en premier lieu contribuer à redynamiser l'animation commerciale du centre ville** en complément des actions d'aménagements urbains (**voir Titre A-2.5**) sur les places du Millénaire et Barème (avec notamment réalisation d'un parking couvert à trois niveaux).

Il s'agit également d'aider les commerçants à moderniser leurs locaux (vitrines notamment), de développer des opérations d'animation et de communication, de mettre en œuvre un nouveau plan de signalisation et de jalonnement commercial.

→ Le tissu artisanal

Plus d'une centaine d'artisans étaient présents sur le territoire en 2010. L'ensemble des métiers était représenté : bâtiment, travaux publics, mécanique, métallerie, paysagistes/espaces verts, imprimerie, chaudronnerie, cuisiniste, ...

L'artisanat du bâtiment se porte bien, en lien avec l'importante extension du parc immobilier. Ce développement devrait se poursuivre, porté par les perspectives de poursuite de la croissance démographique.

On note une demande des professionnels pour l'instauration de zones d'activités à vocation artisanale avec une recherche de «décohabitation» entre lieu de vie et lieu de travail (source Etude prospective de développement économique – COMPA – KPMG 2011).

→ Un dense réseau de professions libérales

Près de 25 structures libérales recensées en 2010 (cabinets d'avocats, architectes, géomètres, notaires), auxquels s'ajoutent une dizaine de bureaux d'études (environnement, maîtres d'œuvre, conseil management, ...).

3.3.4. L'OFFRE FONCIÈRE EN ZONES D'ACTIVITÉS

Aujourd'hui la compétence économique est essentiellement du ressort de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA). Le schéma des zones d'activités (voir Titre A - 3.3.8) a permis de quantifier les besoins et de définir la stratégie territoriale de développement économique.

→ ZI de l'Hermitage, ZA de l'Aufresne (MO : Commune d'Ancenis)

Les sites d'activités communaux (ZI de l'Hermitage, Zone de l'Aufresne) sont quasiment entièrement occupés. Quelques espaces libres subsistent ; pour la plupart ils sont en réserves d'extension d'activités implantées.

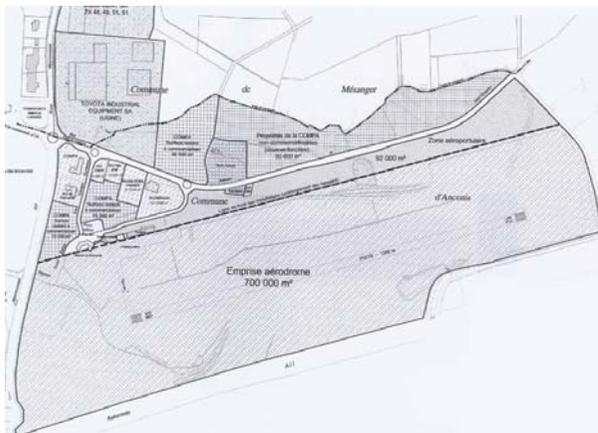
C'est également le cas pour le secteur d'extension urbain de L'Hermitage / La Planche (NAFb du POS) déjà réservés pour l'extension à moyen termes des groupes Manitou et Terrena présents sur place, respectivement en limite Ouest (rue René de Châteaubriand) et Est (Bd Jules Verne).

→ L'Aéropôle (MO : COMPA)

ZAC créée le 04 novembre 2005.

130 ha d'environ (aéroport compris) sur les communes de Mésanger et Ancenis, à proximité des échangeurs autoroutiers, réunissant :

- l'aérodrome sur 70 hectares avec ses équipements,
- une zone d'activités avec des hôtels d'entreprises accueillant des activités tertiaires,
- parc d'activités de plus de 80 hectares dont 9 en prise directe avec la piste d'aviation, regroupant des entreprises à caractère aéronautique sur des parcelles allant de 4 000 m² à 15 ha.



source COMPA - 2010

Une extension de 8 ha a été aménagée en 2009 - 2010 (rue St-Exupéry) en partie financée dans le cadre du Contrat de Territoire. 1,5 ha sont déjà occupés par la société Can-Packaging.

Disponibilités

Immobilières :

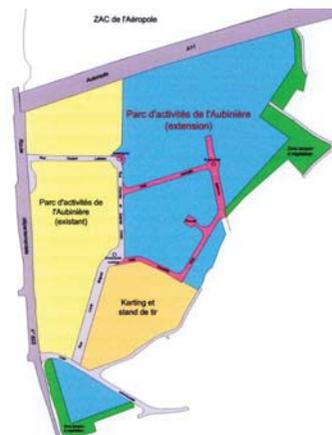
Un Hôtel d'Entreprises (bureaux en bail précaire, salles de réunion)

2 immeubles tertiaires « Les Alizés » et « Le Zéphyr » (bureaux en bail commercial ou professionnel)

Un ensemble tertiaire haut standing avec services (restaurant, salle de réunion, climatisation, accès sécurisé, ascenseur, ...)

Foncière : environ 15 ha. A noter que la levée des contraintes archéologiques sur la partie Nord de la zone permettrait d'augmenter les surfaces cessibles.

→ Zone d'activités de L'Aubinière / La Savinière (MO : COMPA)



ZAC créées respectivement le 13 octobre 2000 et le 14 mars 2004.

25 entreprises étaient implantées sur cette zone en 2010 (ZAC), isolée en partie périphérique par une partie boisée de 6 hectares.

Superficie totale : 70 hectares

Disponibilités

Superficie disponible : environ 8 ha, Manitou ayant réservé environ 6 hectares pour ses extensions ultérieures.

Sur les 8 ha disponibles, la commercialisation de 6 ha était en bonne voie fin 2011.

source COMPA - 2010

→ La Fouquetière II (MO : COMPA)

La zone d'activités communautaire de la Fouquetière II est située en bordure de l'axe Ancenis / Candé rue de l'Aubinière (RD 923a) dans le prolongement de la zone de la Fouquetière.

Spécialisation d'activités : PME et services

Superficie totale : 6,4 ha dont 5 ha viabilisés et réservés à la commercialisation, financés en partie par le Contrat Territoriale Unique.

15 lots de superficie comprise entre 1 500 m² et 8 000 m². Aménagement paysager soigné : 360 mètres de haies bocagères et 40 arbres plantés.

A noter le projet de gare routière au Nord Ouest.

Disponibilités

Superficie disponible : néant

13 lots sur 15 étaient sous protocole d'accord fin 2010.



source COMPA - 2010

3.3.6. ACTIVITÉS AGRICOLES

→ Etat des lieux de l'agriculture du Pays d'Ancenis en quelques chiffres :

Source : Etude sur les métiers de l'agriculture dans le pays d'Ancenis - Décembre 2009

Plus de 3000 emplois dans l'agriculture et l'industrie agroalimentaire en 2006 (soit 10 % au niveau départemental) :

- agriculture, sylviculture : 1 411 (dont 344 salariés : 24%)
- industrie agricole et alimentaire : 1 760 (dont 1674 salariés : 95%)

166 demandes d'emplois enregistrées en 2008 (soit 5 % des demandes totales)

Coopérative Terrena :

- 1er groupe coopératif agricole français. Née en 2004 de la fusion de deux coopératives historiques : la CANA (créée en 1932 à Ancenis) et la CAVAL (créée en 1882 à Angers).
- 25 000 agriculteurs adhérents. 10 000 salariés.
- Stratégie de concentration industrielle par métiers (ex : Laita pour le lait).
- Développement du concept d'« agriculture écologiquement intensive ».

ATOUS	FAIBLESSES
Évolution du secteur – tendances	
<p>Forte représentation de l'agriculture et de l'agroalimentaire. Structuration autour de la Coopérative Terrena.</p> <p>Dynamisme de la polyculture élevage (porc, volaille, viande bovine, lait).</p> <p>Augmentation des exploitations en statut collectif</p> <p>Présence de 29 fermes biologiques et 8 en conversion (total / 1600 ha, soit 5,7 % des surfaces bio du département et 7,3 % des exploitations bio)</p> <p>Importance grandissante de la prise en compte de l'environnement dans l'agriculture (gestion de la biodiversité, de l'eau, ...).</p> <p>Emergence d'une demande des consommateurs vers les circuits courts.</p> <p>Emergence d'activités complémentaires : méthanisation, production d'énergie solaire, recyclage de déchets agricoles,...</p>	<p>Augmentation de la taille des exploitations et baisse du nombre des petites et moyennes exploitations.</p> <ul style="list-style-type: none"> - difficulté de transmission de certaines entreprises individuelles familiales au capital important. - à l'inverse, le statut collectif qui se développe, facilite la reprise : le repreneur rachète les parts sociales de l'exploitant et non l'exploitation elle-même. <p>Baisse des actifs exploitants (976 exploitants en 2008, contre 1044 en 2005).</p> <p>Peu d'exploitations pourvoyeuses d'emplois en maraîchage et en viticulture sur le territoire.</p> <p>Respect de l'environnement pouvant être vécu comme une contrainte.</p> <p>Difficulté de repérer les offres d'emplois dans les circuits classiques.</p> <p>Structuration inégale des différentes filières agricoles sur la gestion des emplois et des compétences.</p>
Conditions de travail – Profil des actifs	
<p>Spécialisation des métiers et élévation des compétences requises.</p> <p>Evolution du profil des actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouveaux agriculteurs sont plus diplômés - 38% des exploitants ont plus de 50 ans - 25% des exploitants agricoles sont des femmes - plus de femmes dans les métiers de l'agriculture <p>Recherche de conciliation entre vie professionnelle / vie personnelle par les nouveaux exploitants.</p> <p>Evolution des compétences des agriculteurs en vente directe pour la transformation (ex. : laboratoire), pour la vente (relationnel, commercial...).</p> <p>Diversification des vecteurs d'intégration du secteur</p>	<p>Pénurie de main d'œuvre qualifiée.</p> <p>Des métiers de l'agriculture mal connus et une image dévalorisée.</p> <p>Spécialisation des activités qui peut entraîner une perte d'échanges entre agriculteurs.</p> <p>Peu de salariés en polyculture élevage. Mais les effectifs ont tendance à augmenter pour compenser les départs à la retraite des associés.</p> <p>Seules quelques CUMA emploient des salariés permanents.</p> <p>Les conjoints des exploitants travaillent de moins en moins sur les exploitations.</p>

Les enjeux décelés :

- Sensibiliser les jeunes et le grand public à la diversité des métiers de l'agriculture.
- Poursuivre des actions d'amélioration de l'image des métiers de l'agriculture.
- Poursuivre l'adaptation de l'offre de formation.
- Pallier les difficultés de recrutement des agriculteurs afin qu'ils puissent développer leurs exploitations.
- Favoriser l'installation des nouveaux agriculteurs et permettre la reprise des exploitations à transmettre, tout en préservant un équilibre entre les espaces ruraux et périurbains.
- Favoriser le développement équilibré entre les circuits longs et les circuits courts et faire émerger de nouvelles niches d'emplois.
- Permettre à l'agriculture biologique de se développer en répondant à l'évolution de la consommation.
- Favoriser la diversification des activités para agricoles : agritourisme, filières agricoles en lien avec l'éco construction, énergie...
- Valoriser l'identité du territoire au travers de ses activités agricoles.

→ Les exploitations agricoles communales

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un diagnostic agricole a été réalisé sur la commune d'Ancenis par la Chambre d'Agriculture d'Loire Atlantique. La synthèse de cette étude est annexée au rapport de présentation (document 1.3.2 du PLU).

8 exploitations agricoles ont été identifiées sur le territoire communal fin 2011 (voir atlas cartographique annexé) principalement orientées vers l'élevage bovin, toutes localisées au Nord de l'agglomération et à l'écart des zones urbanisées. Une partie importante du territoire agricole de la commune est mis en valeur par des exploitations du Maine et Loire.

Sur la commune, on recensait fin 2011 :

- 5 élevages bovins,
- 1 élevage ovin,
- 1 élevage de lapins d'engraissement,
- 1 exploitation forestière en lisière du bois e la Guère.

Le diagnostic agricole n'a relevé **aucune situation source de contraintes en lien avec les sièges d'exploitations** : l'environnement des sièges existants est intègre (habitat de tiers très peu nombreux aux abords et dans tous les cas éloigné de plus de 100 mètres des installations classées).

Les perspectives d'évolution des exploitations sont néanmoins relativement incertaines avec en 2011 :

- 2 chefs d'exploitations âgés de 55 à 60 ans,
- et 3 âgés de de 50 à 55 ans.

A noter un projet de reprise ainsi que des transmissions non souhaitées.

Par ailleurs, la circulation agricole est jugée difficile sur la commune : 8 points source de conflits ont été identifiés sur le réseau routier dont 3 sur le réseau principal : carrefour du Tertre sur la déviation Nord Est, carrefour de l'Aufresne sur la RD 923 et rond point de Nnates sur la RD 923.

Les atouts de l'agriculture ancennienne :

- des outils compétitifs
- une agriculture périurbaine identitaire
- une agriculture tournée fortement vers l'élevage bovin :
 - garantissant la pérennité d'un paysage ligérien
 - valorisant les espaces naturels remarquables (marais, îles de Loire)
 - participant à la richesse de la biodiversité Ancennienne

Les faiblesses de l'agriculture ancennienne:

- une diminution du foncier importante :
 - Urbanisation
 - Loisirs
 - Infrastructures
- une génération agricole unique, restreinte et qui doit se renouveler,
- une agriculture périurbaine exceptionnellement peu tournée vers les circuits courts. Des projets sont actuellement étudiés.

Les enjeux et les propositions sont repris en fin de chapitre au paragraphe « Développement économique : constats majeurs et enjeux »

→ Qualité agronomiques des terres agricoles

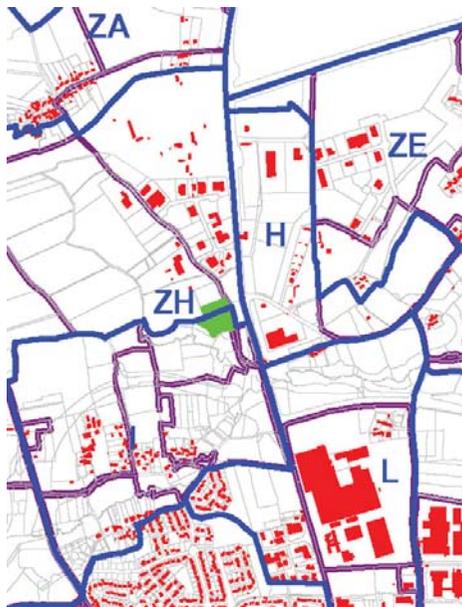
De par leur topographie et la géologie, les terres agricoles sont particulièrement propices à l'élevage. En 2009, l'assolement se répartissait à 62 % en prairies naturelles, 18 % en prairies temporaires, le reste étant dédiés à la céréaliculture.

Le vignoble est marginal sur la commune. Dans la nouvelle délimitation, définitivement approuvée en septembre 2011, environ 1,4 ha sont classés en AOC Coteaux d'Ancenis sur le coteau de l'Aubinière.

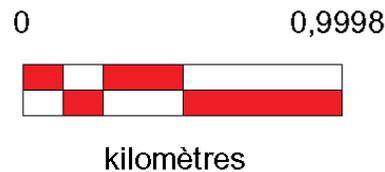
Dans le POS ces terrains sont classés en zone UF (activités économiques) dont 1 ha environ en espaces à planter.

Délimitation AOC Coteaux d'Ancenis

approuvée le 28 / 09 /2011



Source : INAO

**→ Analyse de la conso d'espace naturels, agricoles et forestiers**

Voir Titre A - 2.7.2

Pour rappels, le territoire urbanisé (emprises aéroport, déviation et échangeur, A11 et péage, comprises) représentait début 2011 environ 745 ha, soit 37,1 % du territoire communal (rapport à la superficie officielle de la commune de 2 007 ha).

Les zones naturelles inondables, qui correspondent pour l'essentiel à des entités naturelles remarquables soumises à inventaires et protections (le lit majeur de la Loire (dont les îles Coton, Mouchet, Verte, Delage, aux Moines, Bernadeau, Boire Rousse, Kerguelen) le marais de Grée) couvrent environ 690 ha, soit environ 34,4 % du territoire communal.

Les zones agricoles et les autres zones naturelles couvraient 572 ha, soit environ 28 % du territoire communal.

→ Recensement des besoins en matière de surfaces agricoles et de développement de l'espace

Sur Ancenis l'agriculture est fortement concurrencée par les autres usages en premier lieu desquels les vellités d'extensions urbaines qu'il s'agisse de nouveaux quartiers ou des projets d'infrastructures et notamment les routes. Les loisirs impactent également les surfaces agricoles (en bords de Loire, pratique équestre, ...).

L'un des enjeux fondamental réside donc dans la limitation des extensions urbaines et dans la densification afin de préserver au maximum un environnement adapté et de surfaces agricoles suffisamment étendues pour garantir la viabilité à terme des structures agricoles.

3.3.7. ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Le territoire du Pays d'Ancenis est reconnu « Territoire d'Action Touristique » par la Région Pays de la Loire. La Loire constitue le principal vecteur d'attractivité, symbolisé par l'itinéraire cyclable interrégional « la Loire à vélo ».

L'Office du Tourisme communal, face au château, a accueilli 4 000 personnes sur les dernières saisons estivales (2009 et 2010). A terme celui-ci pourrait coordonner les offices et points d'informations locaux de l'ensemble du Pays d'Ancenis.

→ Attractions touristiques

La vallée de la Loire avec ses boires, ses anciens bras, ses prairies humides et ses îles auxquels s'ajoutent les multiples éléments de patrimoine bâti (château, quais, faubourgs et villas, ...) définissent des paysages et des milieux uniques en Europe à l'origine d'un fort attrait touristique. Le succès de l'itinéraire Loire à Vélo en témoigne. Celui-ci présente l'avantage de transiter par le pont d'Ancenis et les quais de la vieille ville (voir cartographie au Titre 4.) drainant ainsi un flux de visiteurs non négligeable pour le dynamisme du centre ville.

Les loisirs nautiques sont représentés par :

- la navigation de plaisance et le canoë kayak à partir de la halte nautique (quai de la Marine à l'extrémité face à l'Île Delage) ; capacité de stationnement : dix-huit embarcations.
- les activités motonautiques (jet ski, ski nautique) pratiquées entre Ancenis et Champtoceaux.

Le développement du tourisme fluvial est inscrit au Contrat Territorial Unique 2010-2012.

A noter que la ville d'Ancenis s'est associée avec une vingtaine d'autres communes et de propriétaires de sites patrimoniaux pour **demande l'inscription des Marches de Bretagne au patrimoine mondial de l'UNESCO.**

La maison du marais de Grée

Propriété du département, la **maison du marais** entre dans le cadre de la politique du Conseil général de Loire-Atlantique en faveur des espaces naturels sensibles. La maison (bergerie) et son appentis sont situés sur un point haut et dominant ainsi le marais. La réhabilitation a été réalisée en 2006 pour créer un point de découverte du marais de Grée avec : salle d'accueil et d'exposition dans la bergerie, sanitaires dans l'appentis, halte pour les promeneurs dans le préau. La tradition veut que le bâtiment principal soit couvert en ardoise et les dépendances en tuile "tiges de bottes".

L'observatoire et le préau sont ouverts au public toute l'année. Des panneaux explicatifs permettent d'y découvrir le site La maison est ouverte le dimanche de décembre à fin avril.

Le jardin des enfants de l'an 2000

Inauguré en juin 2002, ce jardin a été créé en l'honneur des enfants anceniens nés en 2000. 94 cèdres ont été plantés dans ce parc de 6 000 m² situé rue du Verger, entre la MAS et l'entreprise Sagelec. C'est le point de départ d'un circuit de randonnée autour du Marais de Grée.

Maison des vins (place du Millénaire). Même si les vignes sont peu présentes sur la commune, Ancenis est situé sur les coteaux de La Loire, où se rencontrent les vignobles de Nantes et de l'Anjou.

Principales Manifestations :

- **Un marché exceptionnel** et de très grande envergure (plus de 10 000 visiteurs), chaque année le jeudi de l'Ascension.
- **Le salon du Dahlia**, exposition florale en septembre, à La Charbonnière
- **Fête des Vins** et de la Gastronomie
- **Fête de la Loire** en mai

→ Hôtellerie de plein air

Camping de l'île Mouchet : 3 étoiles, géré sous la forme d'une délégation de service public.

- ouvert d'avril à octobre : bungalows toilés et meublés, et location de mobil homes ;
- 105 emplacements, piscine découverte et toboggan aquatique

A noter que c'est le seul camping 3 étoiles entre Nantes et Angers. Mise à niveau des sanitaires prévue en 2011 dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011.

→ Hôtels

Domaine des Lys (château de la Guère du XVIII^{ème}) sur un domaine de 80 ha au Nord Ouest de la commune.

- ouvert toute l'année : mariages, séminaires et banquets
- 23 chambre doubles, 3 salles de restaurant (capacité : 350 couverts)

Hôtel Akwaba, 2 étoiles : quartier des Arcades (Bd Dr Moutel)

- ouvert toute l'année : restaurant, séminaires
- 56 chambres, 2 salles de séminaire.

→ Locations saisonnières

Gîte rural meublé La Charbonnière : 2 meublés en bordure de Loire.

Au final, **la vocation touristique demeure insuffisamment exploitée.**

Cependant, selon l'étude KPMG de 2011, la tendance générale est plutôt bonne :

- augmentation de fréquentation (tour d'Oudon, La Luce),
 - développement des centres d'intérêt (Loire à vélo),
 - création de nouveaux hébergements,
 - prise en considération de la problématique tourisme-loisirs par les collectivités ...
- avec un besoin de différencier l'animation du territoire et le développement touristique.

3.3.8. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION : SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS (COMPA)

Source : Etude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA - KPMG juin 2011

Le Schéma des zones d'activités industrielles et commerciales du Pays d'Ancenis élaboré dans le cadre du Contrat Territorial Unique 2010-2012, détermine les futures orientations du territoire en matière d'accueil d'activités économiques et ce, dans un contexte où certaines entreprises « phares » ont été durement touchées par la récente crise économique (2009-2010).

Le développement du parc de zones d'activités a été hiérarchisé en tenant compte, en particulier :

- de la prochaine saturation autour d'Ancenis ;
- de l'attractivité de la RD 723 entre le Cellier et Oudon ;
- de la rareté actuelle du foncier autour de St Mars-la-Jaille ;
- de la mise en place de ZA intercommunales à vocation artisanale sur certaines communes pour sécuriser le tissu de TPE locales ;
- des évolutions des infrastructures (nouveaux échangeurs sur l'A11, axes structurant et ouverture de Notre-Dame-des-Landes) ;
- d'un éventuel développement autour de Varades pour éviter une sur-concentration et dans la perspective d'un rééquilibrage par rapport à l'influence de l'agglomération nantaise

→ Les orientations :

- 1. Mise en place d'un maillage de «zones mixtes» sur la façade Ouest du territoire,
- 2. Un rééquilibrage Est-Ouest et un renforcement du pôle d'Ancenis (pour éviter une COMPA périurbaine), avec 3 zones d'activités autour d'Ancenis (La Bricauderie, La Mercerie, Château Rouge / Aéroport Sud),
- 3. Un développement des équipements et services sur tous les pôles,
- 4. Un maintien de l'activité, artisanale en particulier, au cœur des bourgs,
- 5. Requalification des zones d'activités les plus anciennes, en particulier en façade,
- 6. Une zone dédiée aux activités tertiaires,
- 7. Accueil des créateurs d'entreprises : hôtels d'entreprises / bâtiments relais pour le tertiaire et la production, villages d'artisans

→ Programmation

Afin de donner une visibilité de long terme, en particulier à l'agriculture, le schéma de zones d'activités se fixe un horizon de 25 ans.

▪ Court terme : achèvement de l'aménagement des zones suivantes :

- seconde tranche de la zone des Coudrais à Ligné,
- première tranche de la zone des Molières à St Mars la Jaille,
- extension de la zone des Fuseaux à Riaillé,
- **extension de l'Aéroport à Ancenis.**

▪ Moyen long termes (horizon 2025) :

- La Bricauderie : 150 ha (croisement nouvelle RD 763 et contournement d'Ancenis),
- 25 ha sur la Mercerie,
- 60 ha répartis sur la RD 723 (Les Relandières, La Joie, Oudon) et la RD 164 (Les Mesliers),
- 20 ha correspondant aux disponibilités et projets actuels,
- 30 ha répartis sur St-Mars-la-Jaille et Riaillé.

- La Bricauderie

Calendrier indicatif (horizon 2017 environ) : étude de faisabilité globale, modification des documents d'urbanisme, achat des terrains, viabilisation des 40 premiers ha cessibles.

- Zone d'activités autour d'Ancenis :

Accueil d'activités industrielles + activités artisanales (en particulier celles qui ne peuvent s'implanter au cœur des bourgs).

Pas de vocation à accueillir les activités commerciales

- **Château Rouge** : aménagement de 6 ha cessibles à court terme (2013),
- **Aéroport Sud** : 15.5 ha cessibles immédiatement (dont 9 réservés à des activités en lien avec la piste),
- **La Mercerie** : 25 ha cessibles, dont environ la moitié aménagés à court terme, le reste d'ici 2025

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : CONSTATS MAJEURS ET ENJEUX

Depuis les années 60, la ville d'Ancenis a su rebondir suite aux crises successives et mobiliser l'ensemble des secteurs d'activités pour alimenter la croissance.

Le tissu économique est certes fortement dépendant des secteurs de l'agroalimentaire et de la mécanique. Toutefois le développement des activités tertiaires et des fonctions administratives ont permis d'équilibrer progressivement la répartition de l'emploi.

Les atouts économiques de la commune :

- **un tissu industriel qui demeure très important** pour l'emploi salarié, porté par des entreprises phares comme Manitou et Toyota (équipements de levage / manutention), Terrena (agroalimentaire), Braud (aliments pour animaux),
- **Manitou : un groupe familial** avec des actionnaires originaires du territoire, qui ont permis, jusqu'à aujourd'hui, d'ancrer cette entreprise majeure sur le territoire de la COMPA,
- Une industrie agroalimentaire très liée à son bassin de production,
- **des entreprises innovantes** comme Alliora, Alsim (simulateur de vols), ECMA Concept (études et conception de machines automatiques),
- **un dense réseau d'entreprises artisanales,**
- une **forte attractivité commerciale** avec 3 pôles majeurs équilibrés au sein de la ville (tissu de proximité du centre ville ancien et quartier Grands Champs / Les Arcades sur l'axe historique Nord / Sud), et la périphérie de l'agglomération (Espace 23 à St Géréon). Ces 3 grandes polarités commerciales sont relayées par un tissu de proximité (petit centre commercial du Bois Jauni, secteur Bd Pasteur / rue de Châteaubriant). La zone de chalandise couvre le Pays d'Ancenis et le Nord des Mauges Choletaises.
- **les services qui englobent la santé** (centre hospitalier Francis Robert), **l'éducation et les administrations, en croissance constante depuis les années 60.**

Concernant **l'activité commerciale**, la commune comprend un appareil commercial traditionnel principalement réparti sur 2 pôles : centre ville et centre commercial des Arcades. Le centre commercial du Bois Jauni est plus limité mais celui-ci est de plus en plus fréquenté et il constitue le seul contrepoids pour l'ensemble des quartiers situés au Nord de l'ex RD 723 (Bd Badbrückenau).

Le 4^{ème} pôle, celui des Grands Champs, s'est affirmé au cours des années 2000. Il constitue une offre alternative, principalement sous forme de moyennes surfaces.

Jusqu'à présent il faut souligner la résistance de cet appareil commercial face au concurrent « Espace 23 » sur St Géréon avec son offre étendue de grandes et moyennes surfaces qui cristallise les modifications des habitudes de consommation et qui en définitive révèle une maîtrise limitée du développement commercial. Dans l'attente du DAC (Document d'Aménagement Commercial) la nouvelle Charte commerciale (adoptée en 2012) permet néanmoins d'ébaucher et de partager les principes d'une stratégie spécifique en la matière à l'échelle du Pays et de l'agglomération.

La commune a entamé en 2011 un **ambitieux programme pour soutenir le commerce de proximité** dans le cadre du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) qui doit, en complément des actions d'aménagements urbains du centre ville, permettre notamment de dynamiser l'animation commerciale du centre ville, et plus largement profiter à l'ensemble de la ville. Le futur parking collectif Barème doit ainsi permettre de doubler les places de stationnement à proximité immédiate du centre ville et de renforcer son attractivité.

Plus largement il s'agira également d'**affirmer la lisibilité commerciale sur l'axe Centre ville, Les Arcades, Grands Champs, Espace 23** en terme d'espaces publics (en lien avec les enjeux urbains et de circulation).

L'équilibre du territoire et l'évolution du statut d'Ancenis est au centre de la réflexion sur la stratégie de développement économique et de l'objectif d'affirmation du pôle Ancenis-St Géréon.

Il faut rappeler à cet égard, l'existence de deux projets de zones d'activités d'envergure, confirmés aux portes de l'agglomération et de la commune d'Ancenis :

- La Mercerie à St Herblon,
 - La Bricauderie à St Géréon en lien avec le nouvel échangeur sur la RD 723 (rocade Nord), qui permettent d'ores et déjà d'apporter une réponse aux besoins futurs,
- à mettre en perspective avec les contraintes et les limites qui cernent l'agglomération et plus particulièrement la commune d'Ancenis** (sensibilités environnementales, enveloppe urbaine / rocade, entités paysagères périphériques (marais de Grée, bois de la Guère, ...), et coupure d'urbanisation, mises en évidence précédemment.

La réponse est en partie contenue dans le Schéma des zones d'activités du Pays d'Ancenis qui positionnent clairement St Géréon et les pôles satellites (Mésanger et St Herblon) comme les futurs relais du développement économique local.

Mais face à la surconsommation d'espaces d'activités, la présence de sensibilités environnementales plus ou moins proches **d'autres solutions restent sans doute aussi à explorer en terme d'optimisation / mutualisation des espaces.**

Un **diagnostic agricole** a été réalisé sur la commune d'Ancenis par la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique (voir document 1.2.3 du PLU). Dans ce cadre **les enjeux agricoles suivants ont été identifiés** :

- transmettre les outils agricoles présents dans leurs potentialités actuelles,
- sécuriser le foncier nécessaire à une activité économique agricole pour les générations suivantes,
- conserver une mobilité agricole,
- conserver le respect mutuel avec les nouvelles générations de voisins,
- veiller à réguler les espaces de « loisirs » handicapant l'agriculture.

accompagnés des propositions suivantes :

- limiter la consommation foncière au delà du PLU,
- contribuer à la sensibilisation des propriétaires fonciers aux enjeux agricoles communaux (PAC, MAE,...),
- améliorer l'accessibilité aux parcelles par des infrastructures compatibles au matériel agricole : Carrefours dangereux, desserte agricole du marais et des îles, nouveau contournement Nord Est d'Ancenis,
- continuer et développer le travail en bonne intelligence avec les services et les élus (foin sur les espaces libres, libération des terrains programmée, trames vertes...).

Il s'agira également d'adapter l'activité agricole aux nouveaux comportements et aux nouvelles tendances. Tendre vers une nouvelle agriculture périurbaine (des pistes existent avec le lycée agricole de La Marchanderie, filière maraîchage à développer, ...).

Enfin la commune doit mieux exploiter son potentiel touristique pour **espérer accéder à un véritable statut de ville étape sur le Val de Loire**. Ces objectifs rejoignent en grande partie les enjeux de requalification / valorisation du patrimoine architectural mais aussi plus largement des espaces urbains : entrées de ville, transitions ville / grands paysages.

3.4. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES À LA POPULATION

3.4.1. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SOCIAUX

→ Equipements administratifs, et sociaux

- Mairie
- 2 bureaux de poste :
 - dans le centre ville, rue Aristide Briand
 - centre commerciale des Arcades 155 et Bd Moutel
- Nouvelle gendarmerie prévue à La Chauvinière
- Nouvelle caserne de pompiers prévue pour 2012 également à La Chauvinière
- Sous Préfecture, 1 allée de la Providence
- Ateliers municipaux (ZI de l'Hermitage),
- Espace Corail : formation, maison des associations
- CCAS
- 2 salles à disposition des personnes âgées : foyer Marie Layraud (bd Schuman), dans le quartier Moutel (animé par l'AMIRA)
- Aire d'accueil des gens du voyage à La Chauvinière, à proximité de la nouvelle gendarmerie.

3.4.2. SPORTS, LOISIRS, CULTURE

→ Equipements sportifs et de loisirs

- Nouvelle salle de La Charbonnière : grande salle polyvalente de 800 personnes (congrès, manifestations sportives et festives) ; grand hall d'exposition ; salle Ouest de 450 personnes ; salle Est à vocation sportive ; mur d'escalade ; extension / rénovation financés en partie par le Contrat de Territoire).
- Centre aquatique Jean Blanchet : bassin sportif, bassin ludique, pataugeoire, jacuzzi, hammam, saunas et espaces extérieurs paysagers ; gestion par le SIVOM regroupant les communes du canton d'Ancenis.
- Piscine de plein air de La Charbonnière (étude prévue dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011)
- Complexe du Bois Jauni avec : Maison du Temps libre (150 pers), 1 salle gymnastique, 2 salles sports collectifs, (+ badminton, tir à l'arc, ...), terrain en herbe (rugby, football), terrain stabilisé (football), plateau multi sport, plateau bitumé, piste de bicross, Club-house, 4 terrains de pétanque
+ un nouveau bâtiment modulaire: 300 m² répartis entre vestiaires, salle de convivialité, bureaux, infirmerie et locaux techniques,
- Ensemble sportif du Pressoir Rouge : piste d'athlétisme, terrain en herbe (football), salle de sports (sports collectifs), plateau sportif (handball, basketball).
- Complexe sportif du Pontreau (bd J. Vincent) : ensemble de 3 salles de sport spécifiques (arts martiaux, tennis, gymnastique), salle de réunion.
- Stade de La Davrays (bords de Loire : 3 terrains de football à 11 gazonnés, 2 terrains de football à 7 gazonnés (accès libre).
- Courts de tennis extérieurs de La Charbonnière (4) et terrains de boules.
- Espace Corail (tennis de table)
- Deux murs d'escalade : à La Charbonnière et au Bois Jauni
- Circuit d'orientation de l'Île Mouchet

- Piste de Karting de l'Aubinière – circuit Roger Gaillard (travaux prévus dans le cadre du Contrat de Territoire 2009 -2011).
- Pas de tir à l'Aubinière (unique stand de tir à 200 m et à 300 m de la Région).
- Base nautique récemment aménagée dans le cadre du Contrat Territorial Unique : ponton voyageurs et aménagement de la capitainerie.
- Skate parc de 800 m² situé Bd Vincent.
- CRAPA (Circuit Rustique Activité Physique Aménagée),
- Aires de pique nique en rives de Loire dont l'une près de la halte nautique

→ Vie associative

La vie associative est très riche avec :

- près d'une quarantaine d'associations sportives,
 - une soixantaine dans le domaine de la culture, du patrimoine bâti et des loisirs,
 - une soixantaine d'ordre social (emploi, entraide - solidarité, santé, formation, ...)
 - quatre dans le domaine de l'environnement et du cadre de vie,
 - une dizaine d'ordre économique et commercial dont les syndicats agricoles,
 - une dizaine d'associations de quartiers (amicales, collectifs, ...),
 - auxquelles s'ajoutent les associations paroissiales, les anciens combattants, ...
- soit près de 200 associations en 2011.

Plusieurs événements sportifs sont de portée nationale voir internationale.

→ Culte

- Eglise Saint Pierre,
- Cimetière,
- Association musulmane Bd Pasteur,
- Témoins de Jéhovah rue Hts Pavés,
- Eglise évangélique de Pentecôte rue du Château.

→ Culture

- Théâtre Quartier Libre - quartier Rohan
- Médiathèque La Pléiade Place de La République
- Cinéma Eden (256 places), rue Saint Fiacre (proche Place de La République)
- Espace Les Abattoirs : salle de danse + 8 salles de réunion
- Salle Pasteur - Corderie (100 personnes)
- Galerie Rives de Loire
- Chapelle des Ursulines (spectacles, expositions)
- Théâtre de verdure (La Davrays)
- Salle du Relais de Poste (musique)

3.4.3. LES STRUCTURES SCOLAIRES / PETITE ENFANCE, ET DE FORMATION

→ Ecoles primaires / Enfance

Les écoles :

- Nouveau groupe scolaire Albert Camus (maternelles et élémentaires) : rue du collège
- Ecole madame de Sévigné, (maternelles et élémentaires) : Bd Mme de Sévigné
- Ecole Saint-Louis de Gonzague (maternelles et élémentaires) : rue Barème.
- Ecole Sainte-Anne, (maternelles et élémentaires) : Bd Ottman

Maison de l'enfance (Syndicat Intercommunal) qui comprend :

- Multi-Accueil "Les Petits Loirs" (accueil des enfants jusqu'à 3 ans),
- Relais Assistantes Maternelles (RAM) "La Passerelle"

Espace Croq'Loisirs avec jardin pédagogique (centre aéré d'une capacité de 60 enfants + accueil le mercredi) à l'école Mme de Sévigné.

Micro-crèche inter-entreprises « Mosaïque » (enfants de 0 à 6 ans), rue du Verger dans l'enceinte de l'hôpital.

Accueil périscolaire en lien direct avec les écoles

Cuisine centrale Sévigné qui dessert les restaurants scolaires des écoles Camus et de Sévigné.

→ Enseignement Secondaire / Jeunesse

- Lycée général et technologique Joubert, 160 rue du Pressoir Rouge
- Lycée Professionnel Emilien Maillard, 230 rue du Pressoir Rouge
- Collège et Lycée Saint-Joseph, 66 rue du Collège
- Collège René-Guy Cadou, rénovation terrain et salle associative en cours dans le cadre du Contrat de Territoire)
- Lycée Professionnel Saint-Thomas d'Aquin, 83 rue Georges Clemenceau :
 - BEP carrières sanitaires et sociales
 - BAC PRO Accompagnement, soins et services à la personne
 - BAC PRO commerce, comptabilité, secrétariat, vente
- Local "jeunes" complexe sportif du Bois Jauni

→ Enseignement Rural

- Lycée Professionnel agricole privé Ancenis-Briacé (antenne du Landreau) : La Marchanderie
 - BAC PRO gestion des exploitations agricoles, Elevage, Gestion des milieux naturels et de la faune
 - Seconde Pro : gestion des espaces naturels ruraux, productions animales,
- Lycée professionnel rural Jean-Baptiste Eriau : 5 place Armand de Béthune

→ Enseignement Spécialisé / Formation / Insertion

- Mission locale (anciennement PAIO)
- Près de 10 structures de formation (continue, professionnelle) Erdre et Loire Initiatives, CEFRES, CFPP, DASC, ...)
- Structures d'insertion des handicapés : voir Titre A-3.3.5

→ Les effectifs scolaires

Enseignement primaire

A la rentrée scolaire 2008/2009, 966 élèves étaient inscrits répartis sur les 4 écoles d'Ancenis : 54 % des élèves sont en écoles privées et 46% en écoles publiques. Les maternelles représentent 36% des enfants scolarisés et l'élémentaire, 64%. **Les élèves qui n'habitent pas Ancenis représentent 21,1% des élèves scolarisés à Ancenis.** Ils sont légèrement plus nombreux dans le privé que dans le public (22,7 % contre 19,3 %).

Niveaux	Nb d'élèves			dont élèves habitants hors Ancenis		
	Ecoles Publiques	Ecoles Privées	Total	Ecoles Publiques	Ecoles Privées	Total
Très petite section (TPS)	13	16	29	15,4%	18,8%	17,2%
Petite section (PS)	42	57	99	9,5%	14,0%	12,1%
Moyenne section (MS)	49	57	106	24,5%	24,6%	24,5%
Grande section (GS)	57	55	112	15,8%	20,0%	17,9%
Maternelle	161	185	346	16,8%	19,5%	18,2%
Cours préparatoire (CP)	54	63	117	18,5%	28,6%	23,9%
Cours élémentaire 1 (CE1)	51	71	122	19,6%	19,7%	19,7%
Cours élémentaire 2 (CE2)	57	74	131	15,8%	20,3%	18,3%
Cours moyen 1 (CM1)	45	71	116	22,2%	21,1%	21,6%
Cours moyen 2 (CM2)	66	56	122	16,7%	35,7%	25,4%
CLIS	12	0	12	75,0%	-	75,0%
Élémentaire	285	335	620	20,7%	24,5%	22,7%
Primaire	446	520	966	19,3%	22,7%	21,1%

Ecoles	Nb d'élèves			dont élèves habitants hors Ancenis		
	Maternelle	Élémentaire	Primaire	Maternelle	Élémentaire	Primaire
Camus	57	86	143	29,8%	27,9%	28,7%
Sévigné	104	199	303	9,6%	17,6%	14,9%
Ecoles Publiques	161	285	446	16,8%	20,7%	19,3%
St Louis	77	129	206	15,6%	24,8%	21,4%
Ste Anne	108	206	314	22,2%	24,3%	23,6%
Ecoles Privées	185	335	520	19,5%	24,5%	22,7%
Total	346	620	966	18,2%	22,7%	21,1%

Enseignement Secondaire

- Lycée Joubert : 740 élèves
- Collège et Lycée Saint-Joseph : 1 168 élèves,
- Collège René-Guy Cadou: 35 classes + 6 classes SEGPA : 1 200 élèves environ
- Lycée Professionnel Saint-Thomas d'Aquin : 291 élèves.

Enseignement Rural

- Lycée professionnel agricole privé Ancenis-Briacé, La Marchanderie : 70 élèves,
- Lycée professionnel rural Jean-Baptiste Eriau, 5 place Armand de Béthune : 255 élèves.

Une étude Bilan et projets a été menée en 2006 sur l'ensemble des écoles d'Ancenis et du canton. Celui-ci reste d'actualité. Il en ressort :

- Les effectifs des écoles Sévigné et Ste Anne au Nord de l'agglomération sont nettement plus importants (62 % des élèves) ; cela s'explique par la présence des nouveaux quartiers résidentiels et la proximité des zones d'emplois (certains parents résidant en centre ville et travaillant au Nord n'inscrivent pas leurs enfants dans les écoles du centre).
- La progression des effectifs scolaires sur Ancenis devrait se poursuivre régulièrement et de façon modérée (une centaine d'enfants environ), les écoles privées portant plus fortement la tendance.
- La hausse d'effectifs envisagée pourraient être revus à la baisse avec la diminution du nombre d'enfants originaires d'autres communes et les projets scolaires
- Pour l'école St Louis : effectifs stables, pas de besoins particuliers en terme d'extension, la requalification du centre ville et le programme de logements Rohan avec l'installation de jeunes couples n'a eu que très peu d'impacts sur les effectifs,
- Pour l'école Ste Anne : effectifs en assez forte croissance. Le foncier permet d'envisager de 2 à 3 nouvelles classes.
- Pour l'école Camus : la progression des effectifs a donné lieu à la reconstruction de l'école sur site en 2011 (voir Titre A - 2.6.7)
- Pour l'école Sévigné : effectifs en légère hausse, un potentiel d'extension de 2 voire 3 classes.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS : CONSTATS MAJEURS & ENJEUX

L'ensemble des équipements structurants sont présents sur le territoire de la commune.

Après les lourds investissements consacrés à la mise en valeur du domaine des Ursulines, la nouvelle école Camus, la mise à niveau de La Salle de La Charbonnière et des équipements de sports et de loisirs en lien avec les structures scolaires (Bois Jauni, Pressoir Rouge) la commune doit essentiellement veiller à **optimiser ses équipements avec des mises à niveau ponctuelles sur le moyen - long terme.**

La réflexion doit désormais s'orienter vers l'offre de services à proposer aux salariés des zones d'activités Nord (crèche, restauration, ... ?) notamment en vue de minimiser les déplacements, et d'affirmer l'attractivité du tissu économique local.

Quant à l'hôpital, celui-ci dispose de réserves foncières (emplacement réservé au POS) à priori suffisantes pour son évolution à moyen long terme.

Le PADD doit également s'attacher à développer une démarche prospective de long terme pour anticiper les futurs besoins d'une agglomération de 12 000 habitants en termes d'espaces et de fonctionnalité afin de préparer sereinement l'avenir.