

ÉLABORATION DU PLUi

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL : DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Prescrite par délibération du Conseil Communautaire le 24/11/2022

Vu pour être annexé à
Le Président :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
COMMENT CONTINUER D'ATTIRER LES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE ?.....	6
1. Quelles sont les zones dédiées à l'activité économique ?	6
2. Densité des emplois dans les ZAE	10
LES CRITERES DE CHOIX DES ENTREPRISES QUI S'INSTALLENT ET SE DEVELOPPENT DANS LA CCVHA.....	13
1. Répondre au besoin de foncier des entreprises déjà présentes sur le territoire	13
2. Ventes de foncier dans les ZAE sur les 6 dernières années et profils types de la demande.....	15
3. Le prix du foncier est-il encore un critère de choix pour les entrepreneurs ?	18
DES ZAE DISPOSANT DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES	20
1. Les disponibilités foncières immédiates : où, combien, et pour quel type d'entreprise ?	20
2. Le moyen terme et le long terme : concilier le développement économique et la trajectoire ZAN	21
3. Entre développement économique et optimisation foncière.....	22
EVOLUTION DES MODES DE GESTION DES ZAE ET DE LEURS AMENAGEMENTS : QUELQUES OUTILS EMERGENTS.....	25
1. Le bail à construire	25
2. L'écologie Industrielle et Territoriale, des modèles d'inspiration pour nos futures ZAE ?	26
ANNEXES.....	27

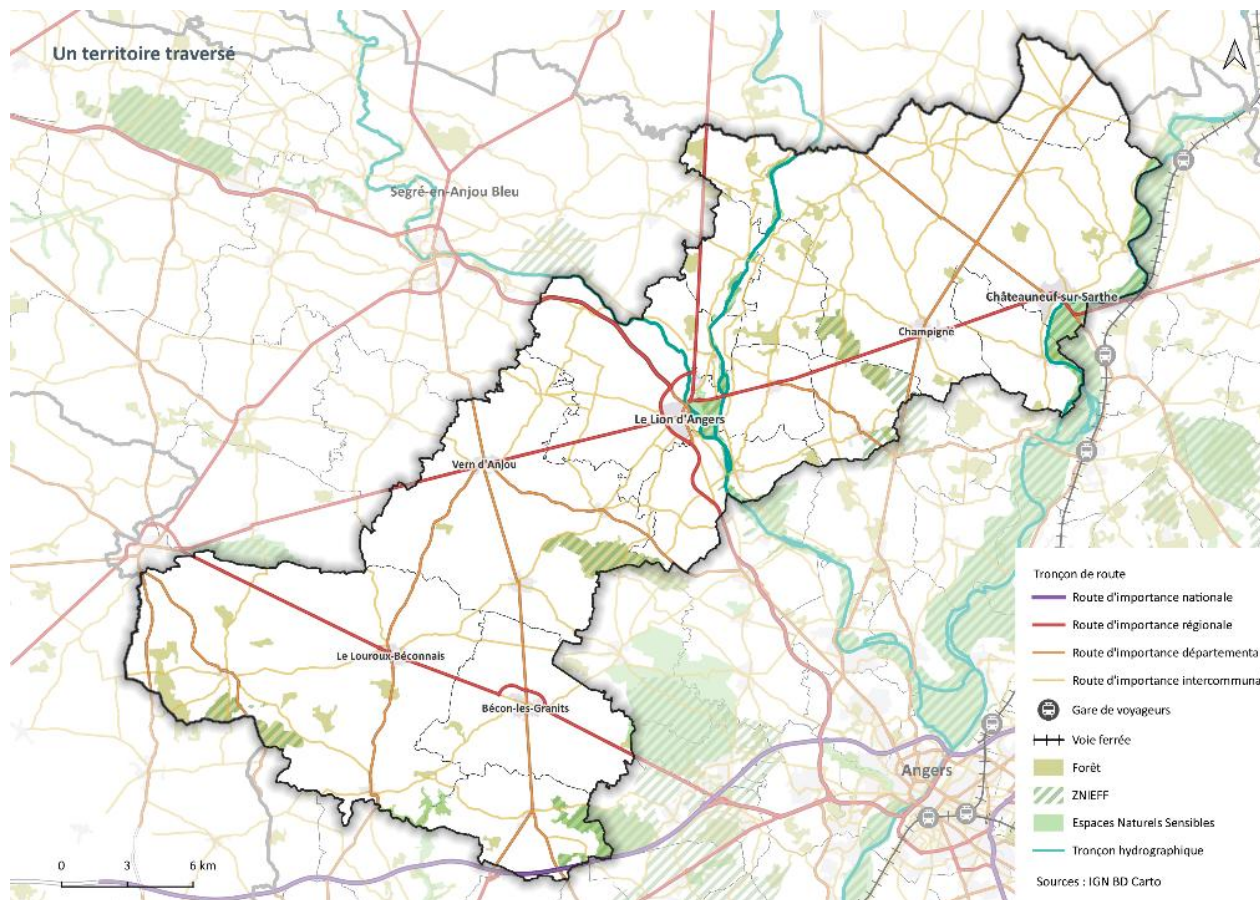
INTRODUCTION

La CCVHA, un territoire traversé

Le territoire, bien que bénéficiant d'un relief globalement peu contraignant, à l'exception des coteaux escarpés de la Sarthe, de la Mayenne, de la Romme et de l'Auxence, tire parti de son réseau hydrographique dense. En effet, les rivières principales comme la Mayenne, l'Oudon et la Sarthe traversent le territoire, renforçant son attractivité, en particulier pour des activités économiques liées à l'agriculture, au tourisme fluvial et à la préservation de l'environnement.

Le patrimoine forestier est également non négligeable avec la présence des forêts domaniales de Longuenée et de La Jeunerie, qui peuvent générer des activités en lien avec la gestion forestière durable, les loisirs et l'écotourisme.

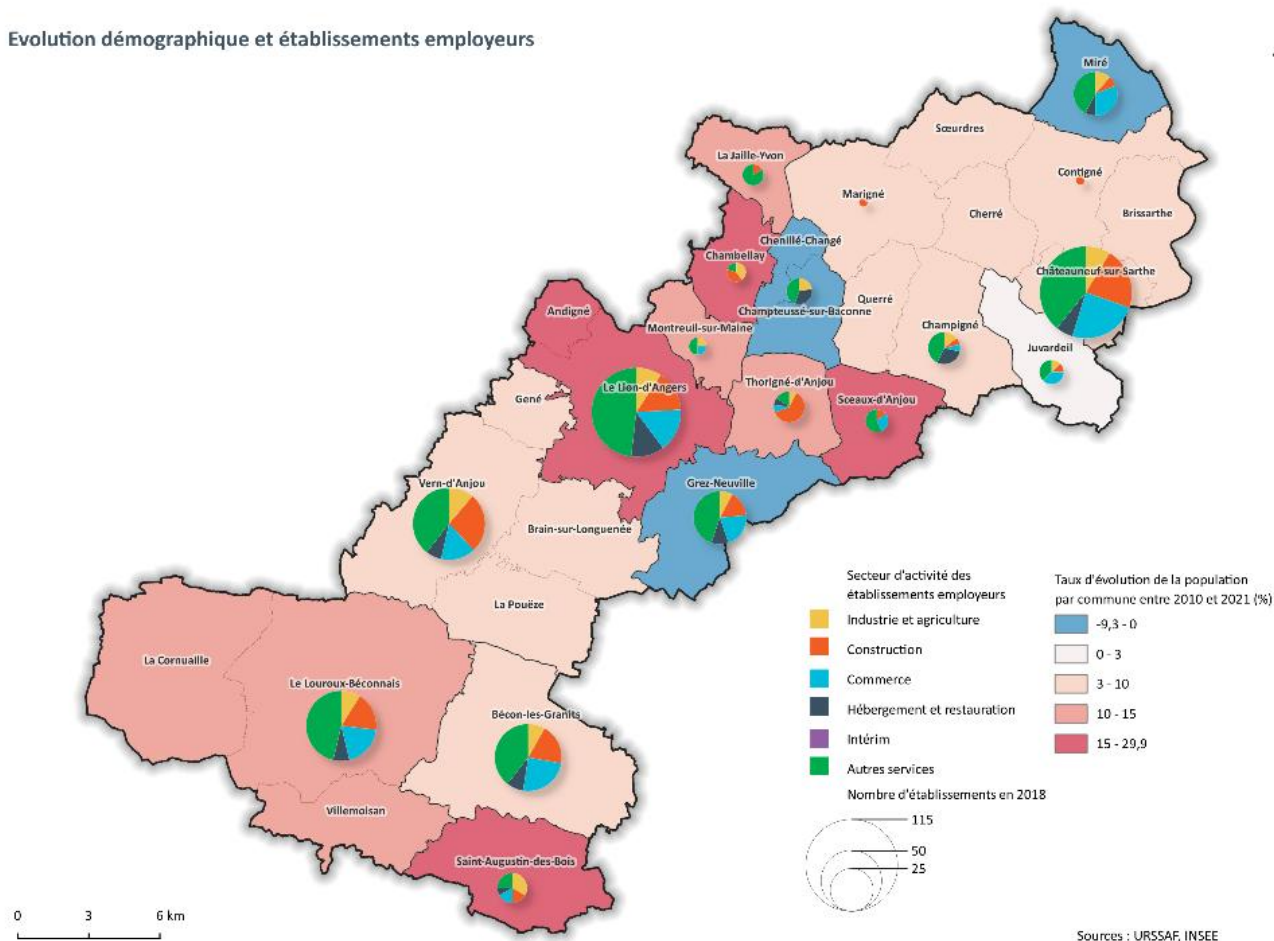
Les infrastructures de transport influent sur l'économie locale. La grande voie transversale D770 permet une bonne desserte Est-Ouest, tandis que les axes Angers/Rennes et Angers/Laval structurent les flux de personnes et de marchandises, facilitant les échanges commerciaux. La RD775 (Angers/Rennes) comptabilise plus de 30 000 véhicules/jours. C'est un des atouts majeurs de l'attractivité économique du territoire. Néanmoins, l'absence de lignes de bus transversales et de gare ferroviaire sur le territoire, bien que des gares proches (Champtocé-sur-Loire, Ingrandes, Morannes, etc.) soient accessibles, limite la mobilité et l'essor économique local, notamment pour les entreprises dépendant des infrastructures de transport en commun pour leurs employés ou pour les activités de distribution à l'échelle nationale.



Un territoire habité

Le territoire, qui compte 36 943 habitants, voit près de 75 % de sa population concentrée dans 5 communes principales : Les Hauts-d'Anjou, Le Lion d'Angers, Erdre-en-Anjou, Val d'Erdre-Auxence, et Bécon-les-Granits. La moitié de cette population se situe dans la tranche d'âge active de 25 à 65 ans, témoignant d'un dynamisme démographique, même si un certain vieillissement se fait ressentir. Le territoire se distingue par un taux d'actifs élevé, avec 80 %, soit 4 points de plus que la moyenne départementale et régionale. Cette dynamique d'emploi se concentre principalement autour de deux pôles : Les Hauts-d'Anjou et Le Lion d'Angers. Cependant, malgré ce potentiel, le territoire reste en grande partie résidentiel, avec un indicateur de concentration d'emploi en baisse, atteignant 52,6 en 2022, bien inférieur aux 90 de l'Anjou Bleu Communauté et aux 120 d'Angers Loire Métropole. Cela traduit un déséquilibre entre l'offre d'emplois et la population active, renforçant l'idée d'un territoire davantage attractif pour les habitants que pour le développement d'activités économiques.

Evolution démographique et établissements employeurs

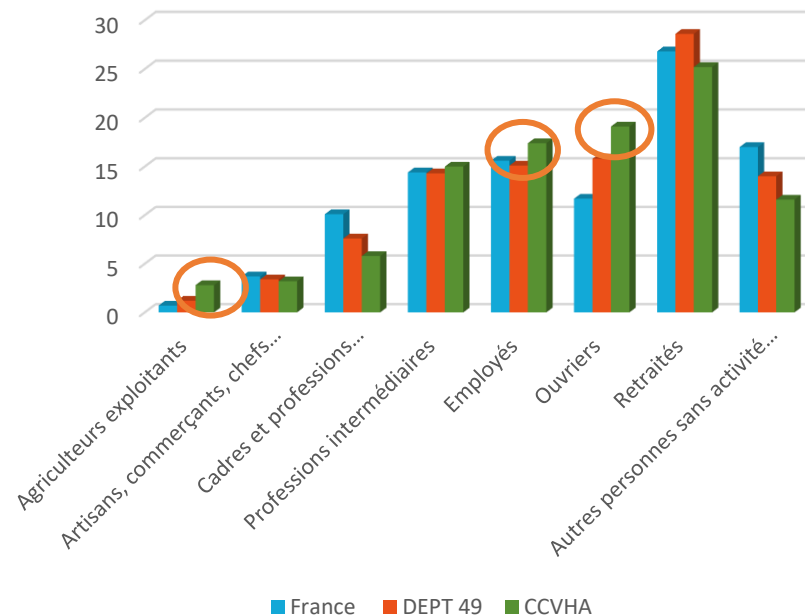


Un territoire entre périurbain et rural

La CCVHA présente une forte identité périurbaine notamment marquée par une augmentation de 68 % de sa population en 50 ans qui s'explique en grande partie par la croissance migratoire liée à l'expansion de l'agglomération angevine. (Nota : 66 % des trajets domicile-travail s'orientent vers Angers Loire Métropole). Cependant, ce territoire conserve une forte identité rurale, avec une prégnance notable des catégories socioprofessionnelles d'employés et d'ouvriers.

Les agriculteurs et ouvriers y sont surreprésentés par rapport aux moyennes départementales et nationales, tandis que les cadres et professions intellectuelles supérieures y sont moins présents. En effet, les secteurs de l'agriculture, de l'industrie et du bâtiment offrent un nombre de postes salariés supérieur aux chiffres départementaux et nationaux, confirmant l'importance de ces activités. A l'heure actuelle, la métropole angevine arrivant à un plafond de développement, lié à la faiblesse des disponibilités foncières notamment, on observe une recrudescence de demandes d'installations d'entreprises depuis 5-6 ans (acquisition de foncier, recherche de locaux artisanaux, accompagnement création d'entreprises...). D'une quarantaine de dossiers entrants au service développement économique de la CCVHA en 2018, sont enregistrés une moyenne de 120 demandes par an entre 2021 et 2024.

Population de 15 ans ou plus selon la
catégorie socioprofessionnelle - en % - RP
2022



source : INSEE RP 2022



COMMENT CONTINUER D'ATTIRER LES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE TOUT EN RESPECTANT LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE ?

1. Quelles sont les zones dédiées à l'activité économique ?

Les zones dédiées à l'activité économique ont connu un essor important depuis les années 1950. Le développement de ces zones s'accompagne d'une **consommation d'espace dans tous les territoires**. Attirant les entreprises, ces zones contribuent à la vitalité économique d'un secteur géographique. La zone d'activités économique répond à une **volonté de développement économique coordonné** et doit faire l'objet d'une **cohérence d'ensemble**. Son aménagement consiste pour une collectivité à maîtriser le foncier, à le viabiliser, à le mettre à disposition ou à le revendre à des acteurs économiques. À ce titre, le seul classement en UY dans un document d'urbanisme ne peut être considéré comme caractérisant une organisation en « zone ».



A la création de la CCVHA en 2017, les critères cumulatifs suivants ont été retenus pour définir la Zone d'Activités Economiques (ZAE) permettant ainsi le transfert à la CCVHA :

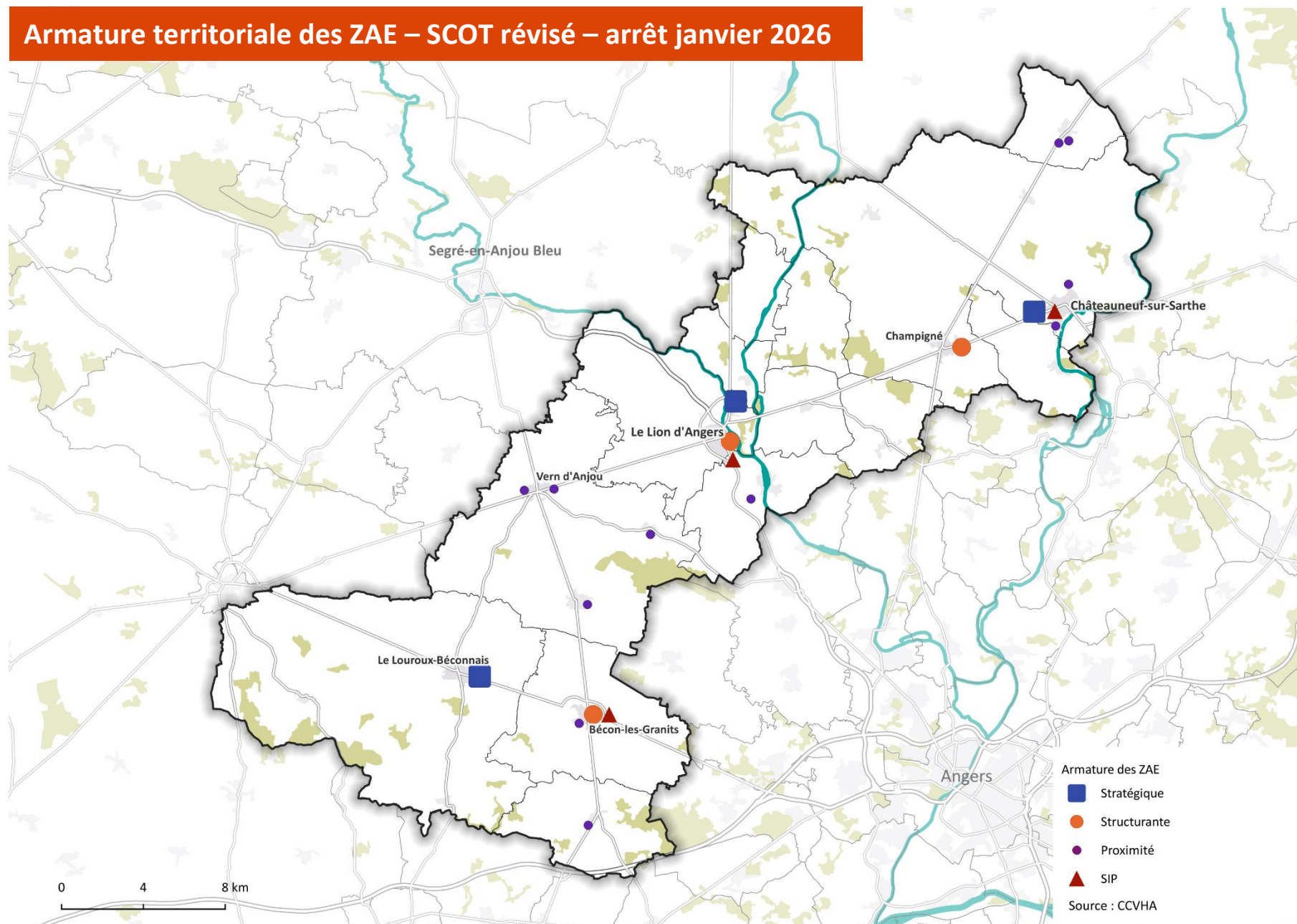
- Sa vocation économique est **mentionnée dans un document d'urbanisme** (zonages UY/1AU/2AU des PLU);
- Elle présente une **superficie certaine et une cohérence d'ensemble** ;
- Elle regroupe habituellement plusieurs **établissements /entreprises** (+ de 2) ;
- Elle est le fruit d'une **opération d'aménagement** (lotissement, ZAC) ;
- Elle traduit une **volonté publique actuelle et future** d'un développement économique coordonné
=> des dépenses d'investissement et/ou en fonctionnement, retracées à un moment donné dans le budget de la collectivité.

Critère supplémentaire de la CCVHA en 2017 : **du foncier restant à commercialiser**

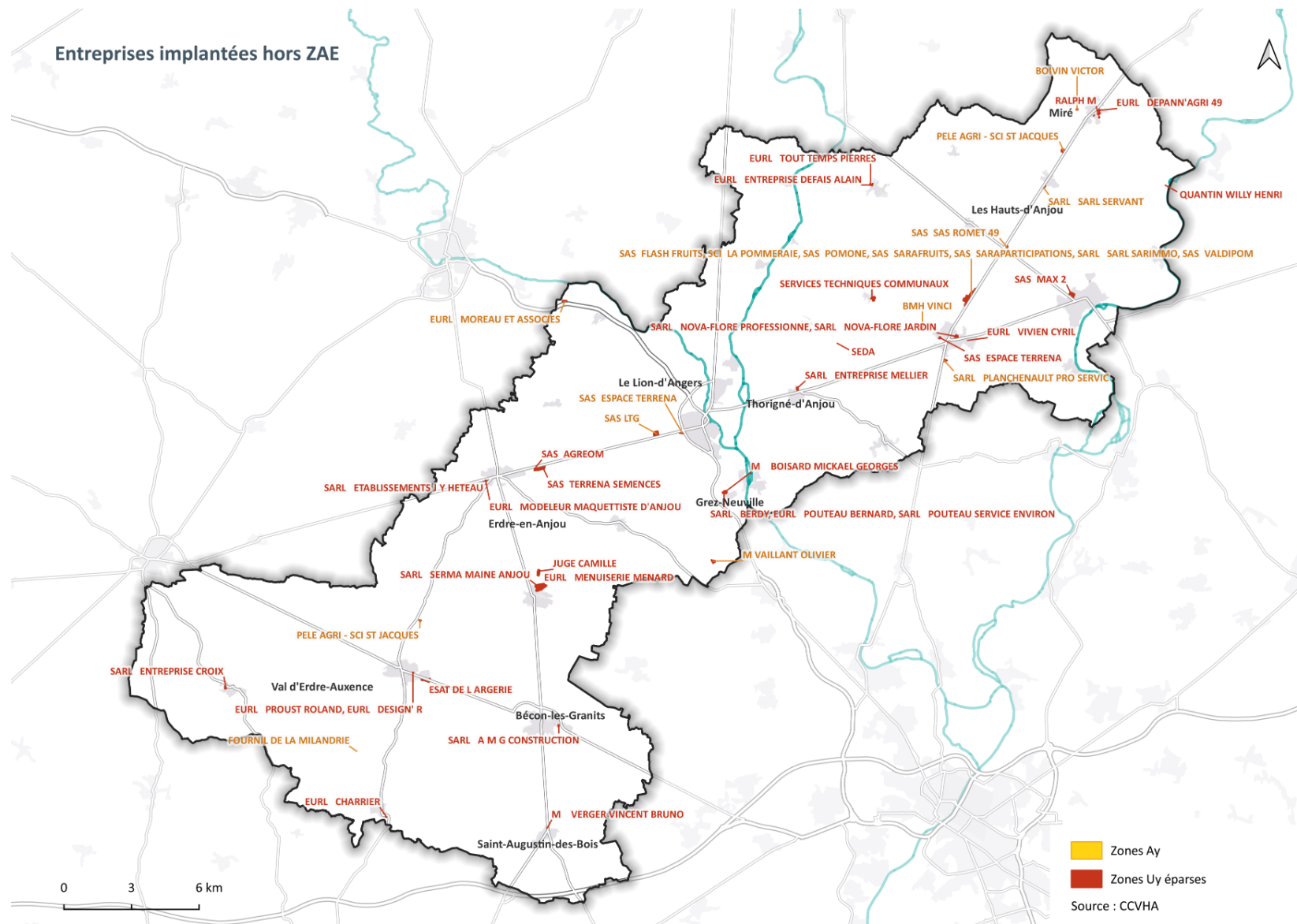
ZAE intercommunales 2017	Commune	Statut SCOT (2017)	Statut SCOT révisé (arrêt janvier 2026)
ZA Les Victoires	Vern d'Anjou Erdre-en-Anjou	Proximité	Proximité
ZA le Rochereau	Miré	Proximité	Proximité
ZA La Louvarderie (les Tanneries)	Châteauneuf-sur-Sarthe Les Hauts-d'Anjou	Proximité	Proximité
ZA La Grosse Pierre 3	Le Lion d'Angers	Proximité	Structurante (ensemble La Grosse Pierre)
ZA Les Groies	Châteauneuf-sur-Sarthe Les Hauts-d'Anjou	Proximité	Proximité
ZA de Grioul	Grez-Neuville	Proximité	Proximité
ZA Les Peupliers	La Pouëze Erdre-en-Anjou	Proximité	Proximité
ZA Saint-Augustin	Saint-Augustin-des-Bois	Proximité	Proximité
ZA La Clercière	Bécon-les-Granits	Proximité	Structurante et commerciale (SIP)
ZA La Fontaine	Champigné Les Hauts-d'Anjou	Structurante	Structurante
ZA La Sablonnière (ex Actiparc)	Le Lion d'Angers	<u>Stratégique</u>	<u>Stratégique</u>
ZA le Vallon (ex Actiparc Ouest Anjou)	Louroux-Beconnais Val d'Erdre Auxence	<u>Stratégique</u>	<u>Stratégique</u>
ZA Saint Jean (ex Actiparc)	Châteauneuf-sur-Sarthe Les Haut- d'Anjou	<u>Stratégique</u>	<u>Stratégique</u>
ZAC de la Grée	Grez-Neuville	<i>Commerciale</i>	<i>Commerciale (SIP)</i>

Espaces économiques restés communaux	Commune	Statut SCOT révisé (arrêt janvier 2026)
Ma Campagne	Châteauneuf-sur-Sarthe Les Hauts-d'Anjou	<i>Centralité à dominante commerciale</i>
Grosse Pierre 1 et 2	Le Lion d'Angers	Structurante (ensemble La Grosse Pierre)
La Coudère	Le Lion d'Angers	Structurante (ensemble La Grosse Pierre)
Brain sur Longuenée	Brain-sur-Longuenée Erdre-en-Anjou	Proximité
La Bufferie	Vern d'Anjou Erdre-en-Anjou	Proximité (intégrée avec Les Victoires)
La Grande Chaussée	Bécon-les-Granits	Proximité
Henri Dunant	Vern d'Anjou Erdre-en-Anjou	Proximité
Saint Laurent	Louroux-Beconnais Val d'Erdre Auxence	<i>Centralité à dominante commerciale</i>
Route de Brissarthe	Miré	Proximité

Armature territoriale des ZAE – SCOT révisé – arrêt janvier 2026



Notre territoire dispose également d'entreprises industrielles et artisanales, historiquement implantées de manière diffuse :





Une quarantaine d'activités économiques sont situées en dehors des Zones d'Activités Économiques (ZAE), réparties entre des secteurs dédiés en zones agricoles (STECAL – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) et des zones situées dans des espaces plus agglomérés (UY). Ce tissu éparé est dispersé de manière homogène sur la CCVHA et est constitué principalement de Très Petites Entreprises (TPE) artisanales de moins de 10 salariés.

À la marge, moins de dix d'entre elles se distinguent comme des acteurs majeurs en termes d'emploi et de poids économique. Il s'agit d'industries (par exemple Pomone, Seda, Ralph M, Nova-Flore, Serma...), qui, en raison de leur taille et de leur ancrage, sont peu susceptibles de se relocaliser en ZAE.

Par ailleurs, une dizaine d'activités sont directement liées au secteur agricole : stockage de céréales, mécanique agricole, ainsi que la transformation de produits locaux.

Certaines de ces activités éparées sont plutôt artisanales mais classées en STECAL en vue de leur implantation, et sont donc contraintes dans leur développement.

Nota : on notera que certaines activités sont aussi installées ponctuellement dans l'espace rural dans des locaux ayant une vocation autre qu'économique



Enjeux :

- Anticiper l'avenir de chacune de ces entreprises ? Par rapport à son environnement (âge du dirigeant, approvisionnement...) ; par rapport aux flux (emploi, logistique, zone de chalandise...) ; par rapport à la capacité à se délocaliser
- La pertinence de l'implantation ?
- Intérêt à se rapprocher des flux, des polarités et donc en ZAE ?
- Le caractère délocalisable, ou non ?

2. Densité des emplois dans les ZAE

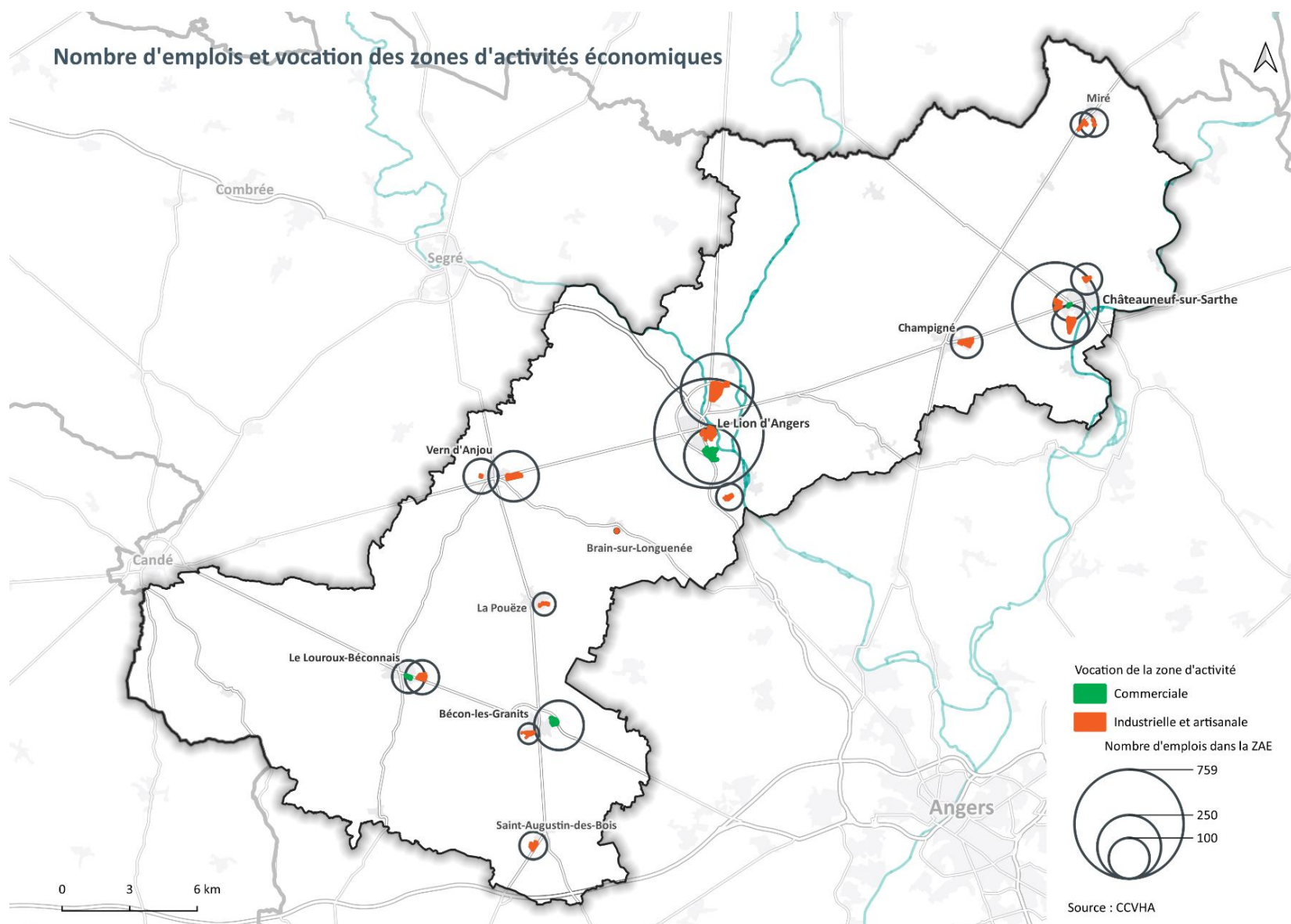
Les vocations économiques majeures des ZAE (intercommunales + espaces économiques communaux) de la CCVHA sont l'industrie et l'artisanat. Elles concentrent à elles seules 20 zones d'activités s'étendant sur plus de 200 hectares¹. Par ailleurs, le territoire compte quatre espaces à dominante commerciale, couvrant une superficie totale de 50 hectares¹.

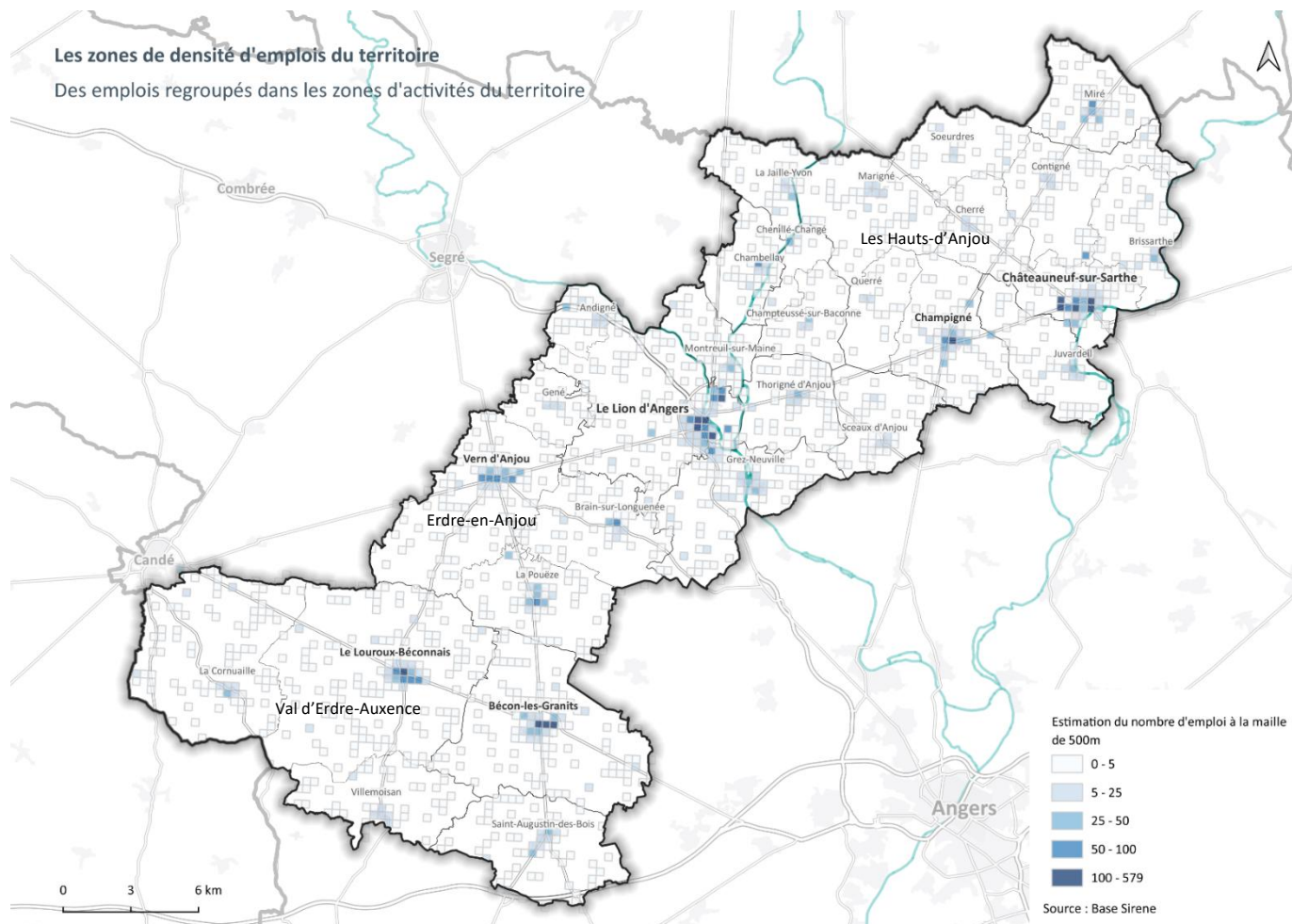
Sur le territoire intercommunal, 56 % des emplois privés sont localisés au sein des 20 zones d'activités économiques (ZAE), ce qui représente 2 743 emplois, soit 32 % de l'ensemble des emplois de la CCVHA (8 607 emplois - INSEE RP2021). Parmi ces zones, la ZA de la Grosse Pierre, Lion d'Angers (incluant les secteurs 1, 2, 3, la Sellerie et la Coudère), la ZA Saint-Jean, Châteauneuf-sur-Sarthe (CSS)/ Les Hauts d'Anjou, et la ZA de la Sablonnière au Lion d'Angers, se distinguent par leur importance en terme de volume d'emplois, concentrant à elles seules plus de 50 % du total des emplois en ZAE. En outre, deux tiers des emplois recensés dans ces zones sont des emplois à caractère productif. Enfin, en rapportant le nombre d'emplois aux surfaces des ZAE, le territoire de la CCVHA affiche un ratio de **11 emplois par hectare**, un chiffre légèrement inférieur à la moyenne départementale (12 pour le Maine-et-Loire) et régionale (15 pour les Pays de la Loire), selon une note de la DREAL datant de 2016.

Le critère emploi a aussi pesé dans la l'élaboration de l'armature territoriale des ZAE, dans le cadre des arbitrages de la révision du SCOT, à titre d'exemple :

- ZA la Grosse Pierre – Lion d'Angers (29 entreprises 759 emplois)
- ZA La Clercière – Bécon-les-Granits (43 entreprises 148 emplois)

¹ Surfaces totales brutes = surfaces vacantes + surfaces bâties + espaces verts et voiries





Constat :

250 Ha de ZAE sur la CCVHA

11 emplois par hectare

56% des emplois privés du territoire dans les ZAE

ZA Saint-Jean et ZA la Grosse Pierre/Coudère

concentrent 50% des emplois des ZAE

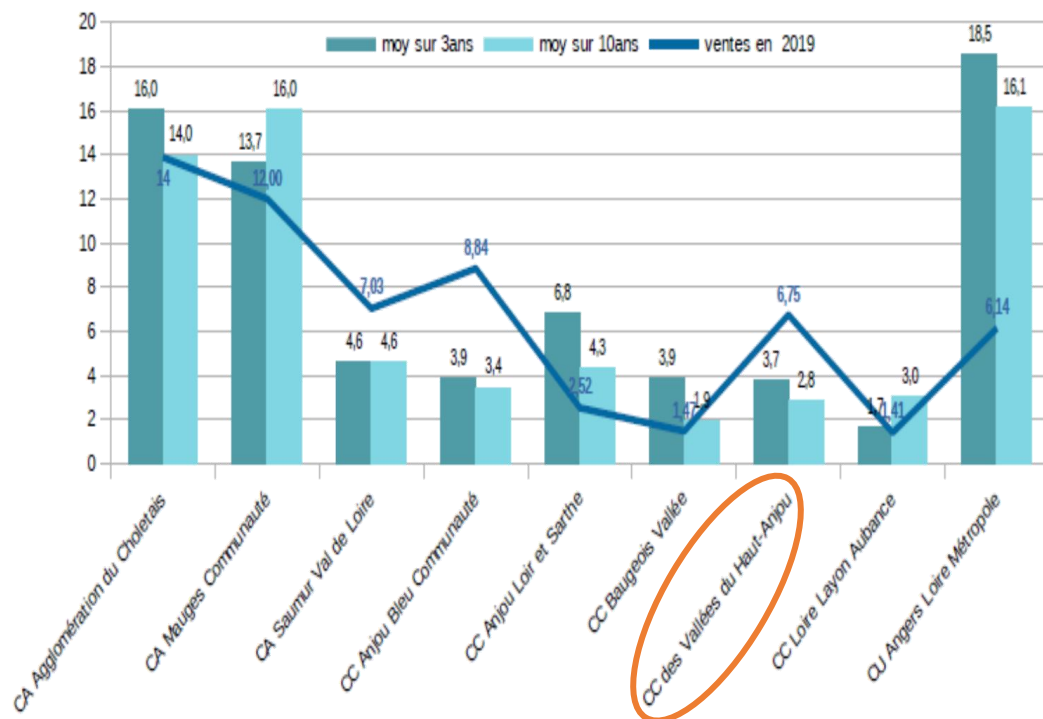
Enjeux :

- Faut-il réinterroger la définition des ZAE ? Et comment ?
- Considérant la sobriété foncière : travailler l'optimisation des espaces ?
- Y a-t-il un intérêt à conserver la maîtrise du foncier ?
- Comment capter de nouvelles entreprises et quelle typologie cibler en priorité ? Et comment répondre à leurs besoins dans ce contexte ?



En 2019, excepté quelques grosses opérations (notamment logistiques sur les agglomérations), la grande majorité des ventes concerne des parcelles entre 1 000 et 5 000 m².

Moyenne des surfaces vendues (ha) sur 3 et 10 ans



C'est aussi le cas pour la CCVHA : des déplacements de PME qui manquent de place mais restent sur l'intercommunalité, des arrivées d'Angers Loire Métropole à la recherche de petites parcelles pour des créations d'antennes, ou encore des agrandissements sur place d'entreprises. Ce constat départemental est toujours d'actualité depuis 2019.

Ventes des ZAE entre 2011 et 2024	Commune	Total des surfaces vendues (m ²)	Moyenne des surfaces vendues (m ² / vente)
LA CLERCIERE	Bécon-les-Granits	32 823	1 563
SAINT AUGUSTIN DES BOIS	Saint-Augustin-des-Bois	27 433	13 717
LE VALLON	Louroux-Beconnais Val d'Erdre Auxence	21 727	2 173
SAINT LAURENT	Louroux-Beconnais Val d'Erdre Auxence	1 376	688
LES PEUPLIERS	La Pouëze Erdre-en-Anjou	4 115	2 058
LES VICTOIRES	Vern d'Anjou Erdre-en-Anjou	16 827	2 404
LA GREE	Greze-Neuville	61 267	3 225
LA GROSSE PIERRE	Le Lion d'Angers	3 953	659
LA SABLONNIERE	Le Lion d'Angers	141 277	7 064
SAINT JEAN	Châteauneuf-sur-Sarthe Les Hauts-d'Anjou	39 607	9 902
LA FONTAINE	Champigné Les Hauts-d'Anjou	6 017	6 017
TOTAL		356 422	3 792



En moyenne, entre **six et sept ventes** sont réalisées chaque année, dont 35 % sont destinées à des créations ou à de nouvelles implantations d'entreprises (exogène). Les **65 %** restants concernent des **relocalisations ou des projets d'agrandissement** et de développement d'entreprises au sein de la CCVHA (endogène).

Constat :

35.64 Ha vendus sur la période 2011-2024

En moyenne **2,5 Ha /an** (*calcul sur 14 années complètes)

65 % de développement endogène

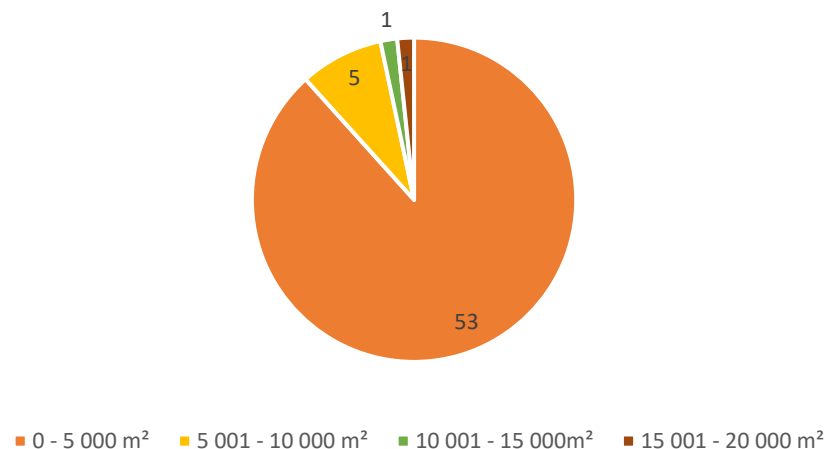
2. Ventes de foncier dans les ZAE sur les 6 dernières années et profils types de la demande

Entre 2018 et 2024, 60 ventes ont été réalisées, représentant une surface totale de 158 627 m², soit en moyenne une surface de 2 644 m². À noter que 88 % des ventes portent sur des parcelles de moins de 5 000 m². On observe aussi une augmentation du nombre moyen de vente par an (8,5/an contre 6/an) et une diminution des surfaces moyennes vendues par an (2.2 Ha/an contre 2,8 Ha/an) en comparaison de la décennie 2011-2021.

Plusieurs éléments peuvent expliquer cet état de fait :

- L'évolution de la politique intercommunale et ainsi ne vendre que les surfaces réellement utiles aux futurs acquéreurs,
- l'augmentation du prix au m² (donc décorrélé de la décision d'achat finale mais pouvant inciter à réduire la surface demandée),
- l'accroissement de la demande (évolution de l'attractivité de la CCVHA)...

Ventes en ZAE 2018-2024 (nombre et surfaces)



source - service développement économique CCVHA

Types de profils d'acquéreurs (analyse 2018-2024) :

- 48 % artisans (déjà implantés sur la CCVHA) – souhait de disposer de leurs propres locaux (entre 1 000 m² et 4 000m²) => objectif constituer leur patrimoine
- 20% pour des nouveaux commerces (ZAC de la Grée + ZA mixtes comme la ZA la Clercière – Bécon-les-Granits)
- 12% Investisseurs pour la construction de locaux économiques à mettre en location
- 5 % pour des déplacements de PME artisanales et industrielles pour leurs propres développements (4 000 à 10 000 m²)
- 7% pour des gros preneurs (Lidl, SFAC, Mathez... + de 10 000 m²) grands consommateurs de foncier.

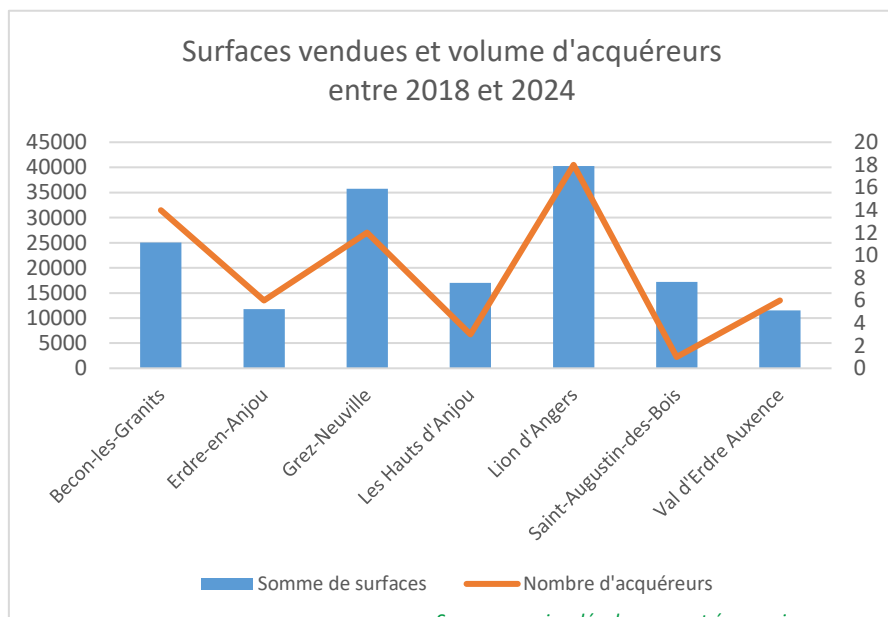


Aujourd'hui, sur la CCVHA, le développement économique tend à un rééquilibrage entre l'endogène et l'exogène : 65/35% contre 80/20% il y a 15-20 ans. En effet, récemment, des entreprises extérieures à la CCVHA sont venues investir : développer des antennes, créer de l'emploi...

Ces ventes de foncier et donc installations et développement d'entreprises représentent plus de 400 emplois (créés ou maintenus).

Types de surfaces vendues et secteurs (analyse 2018-2024) :

Même si la grande tendance, entre 2018 et 2024, reste l'acquisition de foncier entre 1000 et 5000m², les secteurs géographiques où ont eu lieu le plus de ventes en surface et en volume d'acquéreurs sont : Grez-Neuville (35 000 m², 13 ventes), Le Lion d'Angers/Montreuil-sur-Maine (40 000 m², 18 ventes) et Bécon-les-Granits (25 000m², 15 ventes).



Source : service développement économique

Depuis 15 ans, aucune vente de foncier n'a été réalisée dans les zones d'activités suivantes :

- Miré : Rochereau et Route de Brissarthe
- Les Hauts-d'Anjou : Les Groies et la Louvarderie/Tanneries
- Grez-Neuville : Grieul
- Val d'Erdre Auxence : Saint-Laurent
- Bécon-les-Granits : la Grande Chaussée

On notera :

- que certaines n'avaient pas de foncier à commercialiser sous la gestion de la collectivité,
- qu'elles sont installées sur des secteurs géographiques moins attractifs pour les entreprises.
- que l'éloignement des grands axes de circulation impacte leur attractivité,
- que le contexte économique local est moins favorable



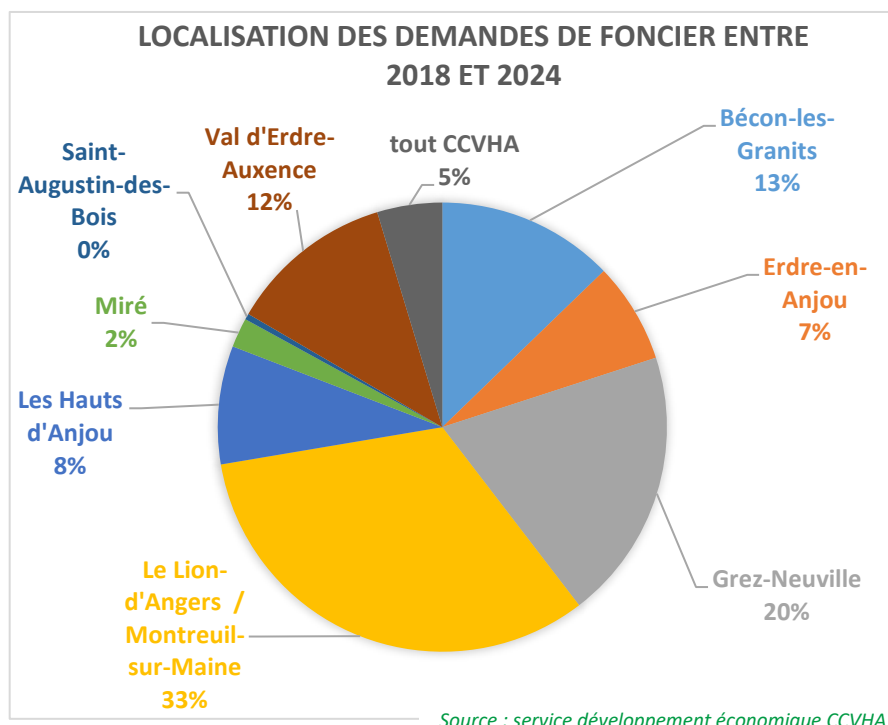
Enjeu : Comment dynamiser des zones moins attractives ?

Analyse des demandes des porteurs de projets (analyse 2018-2024) :

L'analyse de la demande de foncier fait apparaître :

- **Une stabilité des demandes comparables à certains EPCI voisins :** 41 demandes de foncier ont été enregistrées en 2021, 55 en 2022, et 42 en 2023. Pour 2024, 36 demandes. En comparaison aux EPCI voisins, la CC Anjou Loire et Sarthe compte 40 contacts annuels en moyenne et la CC Loire Layon Aubance : 60.
- **Des surfaces de parcelles demandées très hétérogènes :** Les surfaces recherchées varient entre 500 m² et 12 000 à 15 000 m², avec des besoins pouvant aller ponctuellement jusqu'à 5 hectares pour les activités de logistique.

- **Peu de demande combinant foncier-immobilier** : seulement un quart, environ, des demandes incluent également une recherche de biens immobiliers.
- Une demande non négligeable, 4 à 5 par an, portant spécifiquement sur **des espaces de stockage** (box, conteneurs). Les demandes ne conduisant pas le plus souvent à la création directe d'emplois, interrogeant quant aux suites positives à donner.



Source : service développement économique CCVHA

Constats :

- **50% des demandes de foncier sur le secteur centre de la CCVHA** (Grez-Neuville, Lion d'Angers/Montreuil-sur-Maine)

Enjeux :

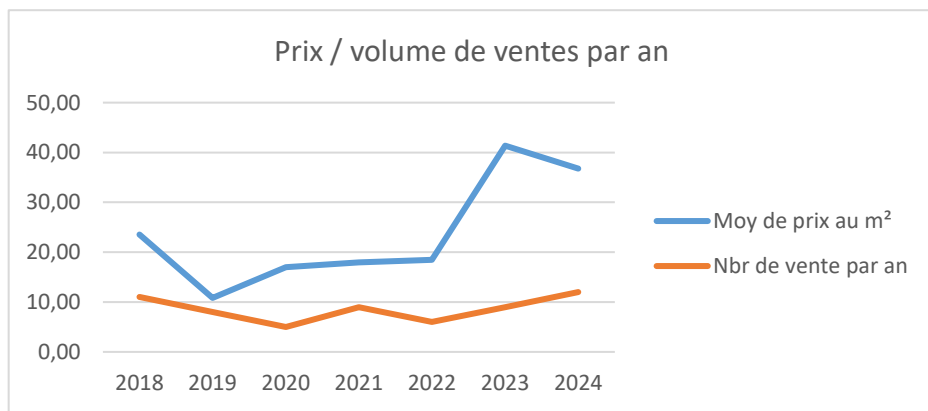
- Être à **l'écoute de l'évolution de la demande** et notamment des besoins des entreprises
- Répondre aux **enjeux de demain** et notamment le ZAN
- Disposer d'une offre la plus stratégique et adaptable possible
- S'interroger sur la **typologie des entreprises que l'on souhaite attirer** ? Pourquoi et Comment ?
- Comment définir une politique économique permettant **d'être réactif** ?



3. Le prix du foncier est-il encore un critère de choix pour les entrepreneurs ?

Historiquement, le prix du foncier était particulièrement bas dans tous les EPCI du Maine-et-Loire. Un réajustement général a été réalisé pour les raisons suivantes :

- **Les opérations d'aménagement des ZAE étaient majoritairement déficitaires.** Les nouveaux EPCI de 2017 ont hérités de budgets annexes ZAE qui n'étaient pas à l'équilibre notamment en raison des tarifs de fonciers souvent trop bas,
- **Les aménagements de zones d'activités coutent beaucoup plus cher qu'il y a 15 ans.** Au demeurant, les aménagements de ZAE ne sont plus subventionnés depuis les fusions d'EPCI,
- **La raréfaction du foncier**, et la nécessité d'optimisation foncière.



Source : service développement économique CCVHA

Nous avons vu précédemment que les ventes de fonciers dans nos ZAE n'ont pas diminué ces dernières années. Elles ont même légèrement augmenté, en revanche les surfaces moyennes ont diminué. La CCVHA se situe dans les prix moyens de vente des EPCI voisins (+ ou - 5 €/m² selon les EPCI, avec un écart de prix plus important avec Angers Loire Métropole). Ces dernières augmentations de tarifs n'ont donc pas eu d'impact réel sur les ventes.

Dans le cadre des politiques d'optimisation foncière, le coût du foncier ne sera pas sans impact pour la collectivité, ou pour tout porteur de projet privé.

Plusieurs études récentes, nationales², ont porté sur les critères de choix d'implantation des entreprises artisanales et industrielles. Ces études révèlent que le contrôle des coûts, la disponibilité de main-d'œuvre, l'accès logistique, et la proximité avec les clients sont des critères majeurs. Ces études montrent, notamment, que les entreprises privilégient **des choix de localisation qui renforcent la fiabilité de leur chaîne d'approvisionnement.**

Au demeurant, le **soutien des agences économiques locales** influence fortement le choix d'implantation. Les entreprises artisanales, en particulier, **valorisent des aspects tels que l'intégration communautaire, et la qualité de vie à la fois pour l'entreprise mais aussi pour les salariés.**

² Etude [Bpifrance Le Lab](#) publiée en 2021 "Relocalisations, délocalisations : une dynamique d'optimisation pour les PME et ETI industrielles françaises" + enquêtes DGE 2023 + enquêtes CCI France 2023

L'accueil et le développement de ces activités font en effet face à plusieurs défis non négligeables :

- L'atteinte de la trajectoire zéro artificialisation nette impliquant, notamment, de « *faire avec l'existant* » : réinvestir les friches industrielles, optimiser les dents creuses, densifier l'immobilier productif,...
- Le fonctionnement des entreprises qui évolue : celles-ci se compactent, se recentrent sur leur cœur de métier, et adressent de nouveaux besoins aux collectivités (restauration, mobilités, économie circulaire...),
- L'esthétique et l'attractivité des sites industriels devenant un critère majeur, tant pour les entreprises (potentielles recruteuses) que pour les collectivités et leurs habitants.



Constats :

- **48 % des acquéreurs sont des artisans** déjà implantés sur la CCVHA afin de disposer de leurs propres locaux (entre 1 000 et 4 000 m²)
- **20% des acquéreurs créent des nouveaux commerces** (ZAC de la Grée – Grez-Neuville + ZA mixte comme la Clercière – Bécon-les-Granits)
- **50% des souhaits d'implantation sur le secteur centre de la CCVHA** (Grez-Neuville + Le Lion d'Angers/Montreuil-sur-Maine)
- **Le prix du foncier a été multiplié par 2**, en moyenne, sur la CCVHA en 3 ans

Enjeux :

- Comment concilier **prix attractif et opérations équilibrées** d'aménagement ?
- Comment répondre aux **nouveaux besoins des entreprises** (restauration, mobilités, économie circulaire) ?
- Faut-il prioriser des actions sur **l'esthétique et l'attractivité** des sites industriels de la CCVHA ?



DES ZAE DISPOSANT DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES

1. Les disponibilités foncières immédiates : où, combien, et pour quel type d'entreprise ?

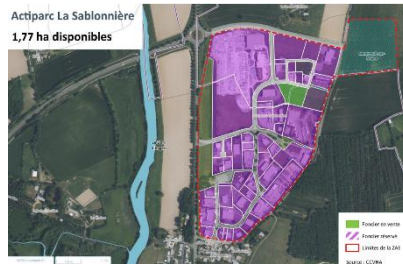
L'essentiel des terrains sont découpables à la demande. Cependant, en fonction de la configuration des ZAE et des terrains (profondeur des parcelles, accès...), certaines ZAE ne sont pas adaptées à l'accueil d'entreprises ayant besoin de peu de foncier (parcelles de 800-2000m² pour des bâtiments de 200-500m²).

Au total, 14,2 Ha (au 31/10/2025) sont disponibles immédiatement à la commercialisation pour des nouvelles installations d'entreprises. Chaque vente a pour conséquence une construction nouvelle de bâtiment et entre donc dans le quota ZAN de la consommation d'espace.

Actiparc Saint-Jean
0,67 ha disponibles



Actiparc La Sablonnière
1,77 ha disponibles

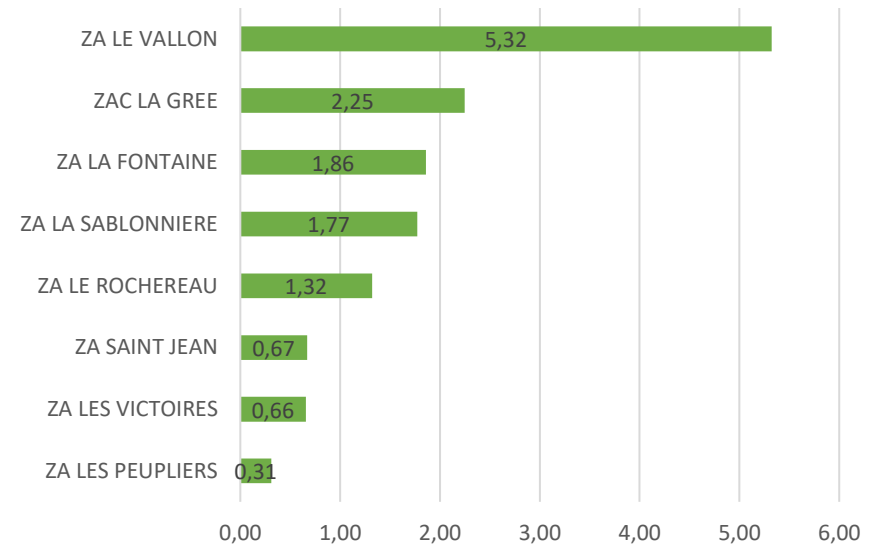


ZA Le Vallon
5,32 ha disponibles



Détail cartographique dans l'atlas des ZAE disposant de foncier commercialisable en annexe 1

Surface disponible immédiatement par espace économique (en ha)



Enjeux :

- Comment **augmenter le ratio emploi/hectare** ?
- **Optimisation** des espaces économiques : quelle règle définir (pourcentage par rapport à l'emprise totale) ?
- Gestion des eaux pluviales + îlots de fraîcheur, les ENR en ZAE ?
- **Orienter les ventes** pour des bâtiments artisanaux sur les ZAE disposants de « petits fonciers », et les bâtiments industriels sur les grands potentiels ?



2. Le moyen terme et le long terme : concilier le développement économique et la trajectoire ZAN

Sur la période 2021-2031, l'objectif ZAN vise à réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la décennie précédente. Entre 2031 et 2050, cet objectif se concentre sur la définition d'une trajectoire menant à l'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Sur la période 2011-2020, l'activité économique sur le territoire de la CCVHA a **consommé un peu plus de 36 Ha** (au 31/12/2020 - en ZAE et hors ZAE et hors infrastructures voirie/rétention).

CALCUL MÉTHODE CCHVA			
Consommation foncière de l'activité économique 2011-2020			
Sablonnière	Lots	122 550	m²
	Voiries (hors contournement)	11 176	m²
	Bassin rétention	11 759	m²
Grée	Lots	35 627	m²
	Equipement (Maison Solidarité)	2 505	m²
	Voiries	1 667	m²
La Grosse Pierre	Lots	4 507	m²
La Grosse Pierre II	Voirie Grosse Pierre 2	499	m²
La Clercière	Lots	30 249	m²
	Voiries	4 654	m²
Saint-Augustin	Lots (entièreté parcelle Prefakit)	27 489	m²
Le Vallon	Lots	15 545	m²
	Voiries	11 741	m²
	Espaces verts / rétention	8 285	m²
La Pouëze	Lots	4 113	m²
Les Victoires	Lots	12 701	m²
	Voirie	1 864	m²
Les Fontaines	Voirie	0	m²
St Jean	Lots	33797	m²

	Voirie	1372	m²
Hors ZAE	Pomone Champigné	11655	m²
	Super U Châteauneuf	48499	m²
	Bât arti Bécon	3526	m²
	Station Lavage Le Lion	961	m²
	Extension stockage Miré	2994	m²
	Bâtiments artisanaux Marigné	4536	m²
	Couvreur-zingueur Brissarthe	2327	m²
	Total hors voirie / rétention	36,1076	ha
	Total avec voirie / rétention	41,6099	ha



Dans ce cadre, il convient d'envisager une réduction de 54,5 %³ de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) pour la décennie suivante, ce qui permettrait un potentiel de consommation d'ENAF de 16,42 hectares pour la période 2021-2030 (jusqu'au 31/12/2030). Entre 2021 et 2025 (01/01/2021 au 31/12/2025), 10,6 hectares ont déjà été consommés.

Si l'on compare cet objectif avec les 14,2 hectares de foncier immédiatement commercialisable (au 31/12/2025) identifiés précédemment, cela conduira à une politique de développement économique ciblée et stratégique.

Constats :

Objectif du ZAN : 16,42 Ha de reste à consommer pour 2021-2030

Entre **2021 et 2025** (au 31/12/2025) **10,60 Ha** consommés dont :

- **7,44 Ha** en zones d'activités (70 %)
- **2,79 Ha** hors zones d'activités (26 %)
- **0,37 Ha** parcelles en ZAE/espace économique non vendues par la CCVHA

En 5 ans, **65 % de foncier déjà consommé** sur l'objectif ZAN



Enjeux :

- Réfléchir à la **fongibilité des quotas** ZAN en fonction des usages ?
- **Une réorientation** de certains fonciers actuellement peu attractifs vers les zones les plus demandées et stratégiques ?
- **Entreprises hors ZAE** : Comment gérer ces consommations d'espace futures ? Faut-il **prioriser certaines entreprises** ? Si oui, lesquelles ? Quelles sont celles que l'on pourrait inciter à se déplacer dans des ZAE ?
- La **réaffectation** des fonciers peu attractifs, lorsque cela est envisageable, vers des espaces naturels à renaturer, agricoles... ?



3. Entre développement économique et optimisation foncière

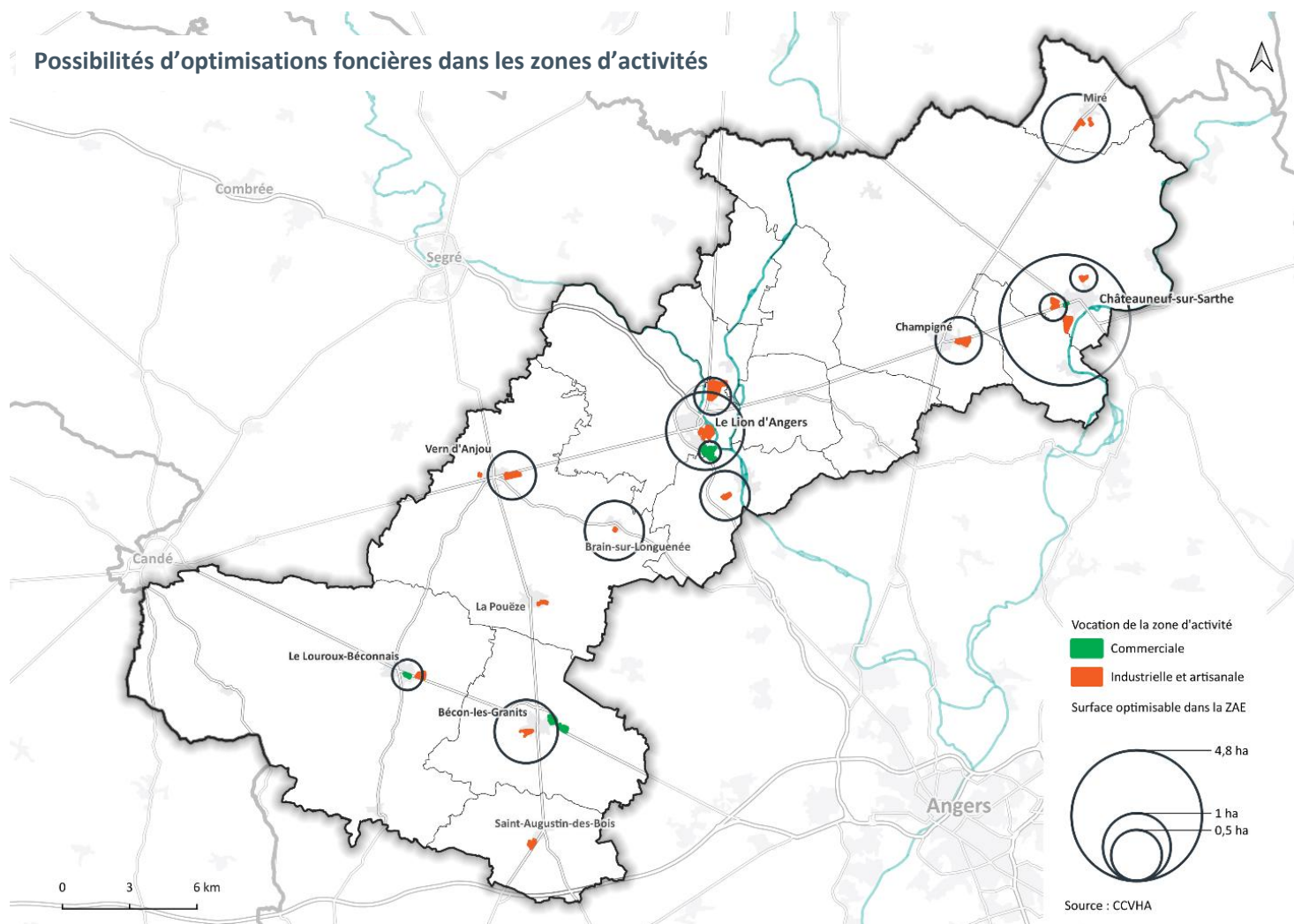
En optimisant l'utilisation de chaque mètre carré déjà inclus dans la consommation foncière et en veillant à exploiter chaque parcelle de manière efficace, il est possible de poursuivre le développement d'une partie du tissu économique de la CCVHA.

Dans les zones d'activités économiques, mais aussi dans les espaces économiques épars, des parcelles de foncier restent sous-utilisées ou inexploitées. A l'avenir, ces emprises constituent un réel potentiel et doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'acquisition par la collectivité, l'incitation des propriétaires à la division, l'apport de nouveaux prospects... sont autant de solutions qui pourraient être mises en œuvre.

³ Loi Climat et Résilience prévoit une réduction de 50% entre 2021 et 2031 – cependant, ajout de 4,5% de la répercussion lissée des Projets d'Envergure Nationale et Européenne

Un travail d'identification a été réalisé sur la totalité de la CCVHA. 10,55 Ha* de résiduels fonciers peuvent être optimisés dans les ZAE, et un peu moins de 3 Ha* dans les secteurs d'activités éparés.

Possibilités d'optimisations foncières dans les zones d'activités



*Détails de l'identification des parcelles en annexe 2 du diagnostic.

Dans le diffus, les résiduels identifiés :

- Marigné, Les Hauts-d'Anjou : 1 500 m² en UY – optimisation de parcelles artisanales
- Querré, Les Hauts-d'Anjou : parcelle UY des services techniques et autres activités, optimisable pour 2 000m²
- Vern d'Anjou, Erdre-en-Anjou : 20 000 m² environ en UY2 parcelles de commerce agricole sous exploitées
- Grez-Neuville : 4 000 m² en UY – parcelles privées artisanales sous-exploitées
- Bécon-les-Granits : 1 000 m² à optimiser - parcelle privée artisanale sous-exploitée



Constat :

13,4 Ha est la surface cumulée des résiduels fonciers potentiellement optimisables



Comme précédemment évoqué, l'attractivité d'un territoire pour l'implantation d'une entreprise repose essentiellement sur la proximité des infrastructures routières pour faciliter les flux et la fiabilité de l'approvisionnement. Les problématiques de recrutement récentes ont aussi orienté les entreprises à s'installer là où le cadre de vie est agréable pour les salariés, expliquant aussi le très fort attrait récent pour le secteur du Lion d'Angers/Grez-Neuville ces dernières années. La phase covid ayant renforcé la tendance immobilière vers le pavillon avec jardin en seconde périphérie des métropoles, et la rareté du foncier économique de la métropole a intéressé quelques investisseurs.

Dans le contexte économique et géopolitique actuel, marqué par des incertitudes et une instabilité politique nationale, il est plus délicat de prévoir avec certitude les évolutions à venir. Cela invite à adopter une approche prudente en misant sur les forces déjà établies du territoire. Prioriser et renforcer les zones d'activités économiques (ZAE) les plus stratégiques en serait une conséquence. Une approche différente, visant à rééquilibrer le développement en concentrant les efforts sur les secteurs moins attractifs, souvent plus vulnérables, pourrait aussi impulser un nouvel élan.



Enjeux :

- Comment **optimiser de manière opérationnelle nos ZAE**, avec quels outils ?
 - **Rééquilibrer** le développement en concentrant les efforts sur d'autres secteurs (moins attractifs), avec d'autres critères (notamment les possibilités d'optimisation) ?
- OU
- **S'appuyer sur les pôles d'attractivité actuels** et répondre aux demandes immédiates ?

EVOLUTION DES MODES DE GESTION DES ZAE ET DE LEURS AMENAGEMENTS : QUELQUES OUTILS EMERGENTS

1. Le bail à construire

Régi par le Code de la construction de l'habitation (articles L251-1 et suivants), le bail à construire est un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) loue un terrain (nu ou déjà bâti) avec l'obligation pour le locataire (le preneur) d'y édifier des constructions et/ou de les conserver en bon état d'entretien le temps du bail. Ce bail peut être d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Le locataire du terrain a des droits et des obligations :

- Obligations : faire construire et entretenir le bâti, exercer une activité conforme au règlement de la ZAE (activité artisanale), s'acquitter des charges, taxes et impôts
- Droits : droit réel immobilier ; droit de cession du bâti et droit de location du bâti, sous réserve que le nouveau preneur exerce aussi une activité artisanale

La mise en place du bail à construire va donc permettre :

- De préserver le patrimoine foncier à vocation économique,
- D'éviter les spéculations reposant sur un changement d'affectation non encadré,
- De garantir l'usage, l'entretien et la pérennité du bâti durant toute la durée du bail.

Quelques collectivités en France (par exemple : CC Ile d'Oléron, CC Auray Quiberon Terre Atlantique, CC Vallée Baux des Alpilles, CC Sèvre et Loire...) ont déjà mis en place cet outil sur la base des constats suivants :

- Les terrains à vocation économique se raréfient et les délais de mise sur le marché de nouveaux fonciers économiques s'allongent en raison de la complexité des projets et des procédures réglementaires.
- En dépit des documents d'urbanisme, il est constaté de nombreuses mutations vers d'autres fonctions que celles prévues à l'origine des bâtiments d'activités au sein des ZAE (habitation, commerce, loisirs).

AVANTAGES	INCONVENIENTS
POUR LE PRENEUR	
- Régime fiscal des loyers plus favorable - Réduction des frais d'acte (absence de taxe de publicité foncière ou de droits de mutation) - Loyer = dépense de fonctionnement et réduit l'assiette d'imposition - Baisse du coût de l'immobilier permettant un meilleur investissement sur l'outil de production	- Pas de constitution de patrimoine - Absence d'optimisation fiscale liée à la séparation entre la SCI et la location des locaux
POUR LE BAILLEUR	
- Obligation du preneur de la construction ou de la réhabilitation de bâtiments existant avec un maintien en bon état de la construction durant toute la durée du bail - Intégration de modalités dans le cahier des charges du bail (exemple : normes environnementales) - Visibilité accrue de la santé financière des entreprises (rdv annuel avec l'entreprise) - Possibilité de définir l'affectation des locaux - Possibilité d'intégrer des clauses de destination des constructions en adéquation avec les activités définies au sein de la stratégie économique	- La cession du bail ne peut pas être soumise à un agrément préalable du bailleur, cependant, possibilité d'en prévoir les modalités au profit du bailleur.

Source : Communauté de communes Sèvre et Loire - 2024



2. L'écologie Industrielle et Territoriale, des modèles d'inspiration pour nos futures ZAE ?

Les aménagements innovants des zones d'activité économique, particulièrement observés dans les pays du Nord de l'Europe, se caractérisent par une **approche centrée sur la collaboration entre entreprises**, l'intégration de la nature et la durabilité, tout en favorisant des espaces de travail flexibles et partagés. Ces zones sont souvent conçues pour **encourager l'échange d'idées, la coopération interentreprises, et l'innovation**. Par exemple, des espaces de coworking, des infrastructures écologiques, des solutions de transport durables, et des aménagements collectifs sont intégrés pour créer des environnements propices à la productivité et au bien-être des travailleurs. Ces zones intègrent aussi souvent des espaces publics, des logements et des services, permettant ainsi une mixité des usages qui contribue à l'animation et à la dynamique de ces quartiers.

Les avantages de ces aménagements sont multiples : ils favorisent l'innovation grâce à la proximité entre entreprises et la mise en place de structures collaboratives ; ils réduisent l'empreinte écologique en utilisant des matériaux durables, des technologies vertes et des énergies renouvelables ; et ils améliorent la qualité de vie des travailleurs en créant des espaces de détente et de socialisation. En outre, ce type de projet attire souvent des investissements et génère des retombées économiques positives pour les territoires concernés.

Cependant, ces projets présentent aussi des défis. La gestion de la mixité des usages et des espaces partagés peut parfois engendrer des tensions, notamment si les entreprises ont des besoins très différents en termes de surfaces ou d'infrastructures. De plus, la transition vers des zones d'activité plus écologiques nécessite des investissements initiaux conséquents, et la planification à long terme est essentielle pour assurer la durabilité des projets. L'implication de multiples acteurs (entreprises, collectivités locales, architectes, urbanistes) peut aussi ralentir les processus de décision ou rendre la coordination plus complexe.

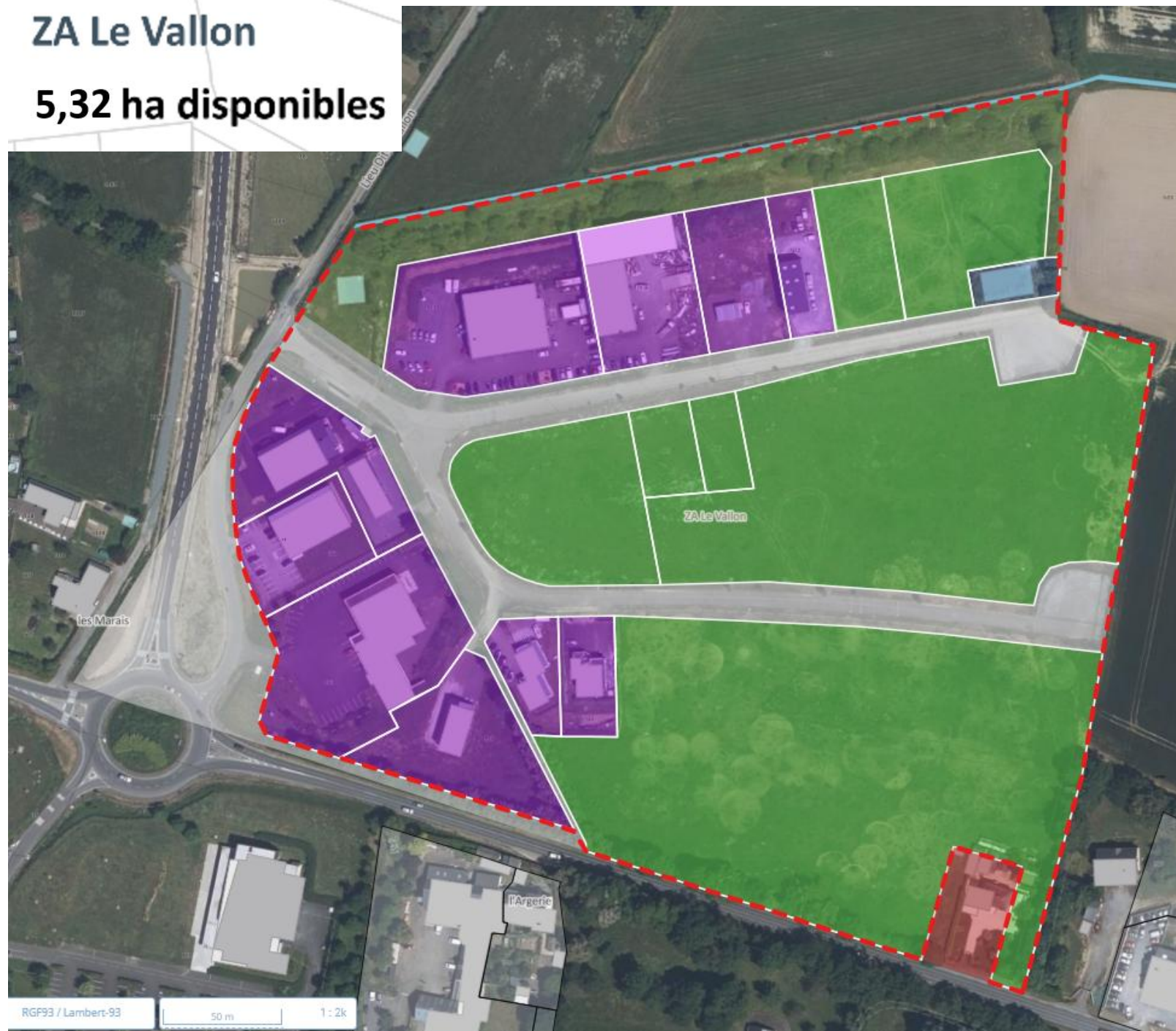
La réussite de ces projets dépend de plusieurs facteurs clés : une vision claire et partagée entre les parties prenantes, des partenariats public-privé solides, un financement adapté, ainsi qu'une gestion souple et participative de l'espace. Un suivi constant, la flexibilité dans l'adaptation des espaces aux besoins évolutifs des entreprises, et une attention particulière aux enjeux sociaux et environnementaux sont également essentiels pour garantir la pérennité de ces aménagements.

Au regard de nos ZAE, qui sont géographiquement dispersées sur le territoire, c'est certainement à l'échelle de polarités qu'il convient d'encourager les synergies, échanges et coopérations permettant de favoriser ces dynamiques, notamment grâce à des animations individuelles et collectives régulières.

ANNEXES

ZA Le Vallon

5,32 ha disponibles



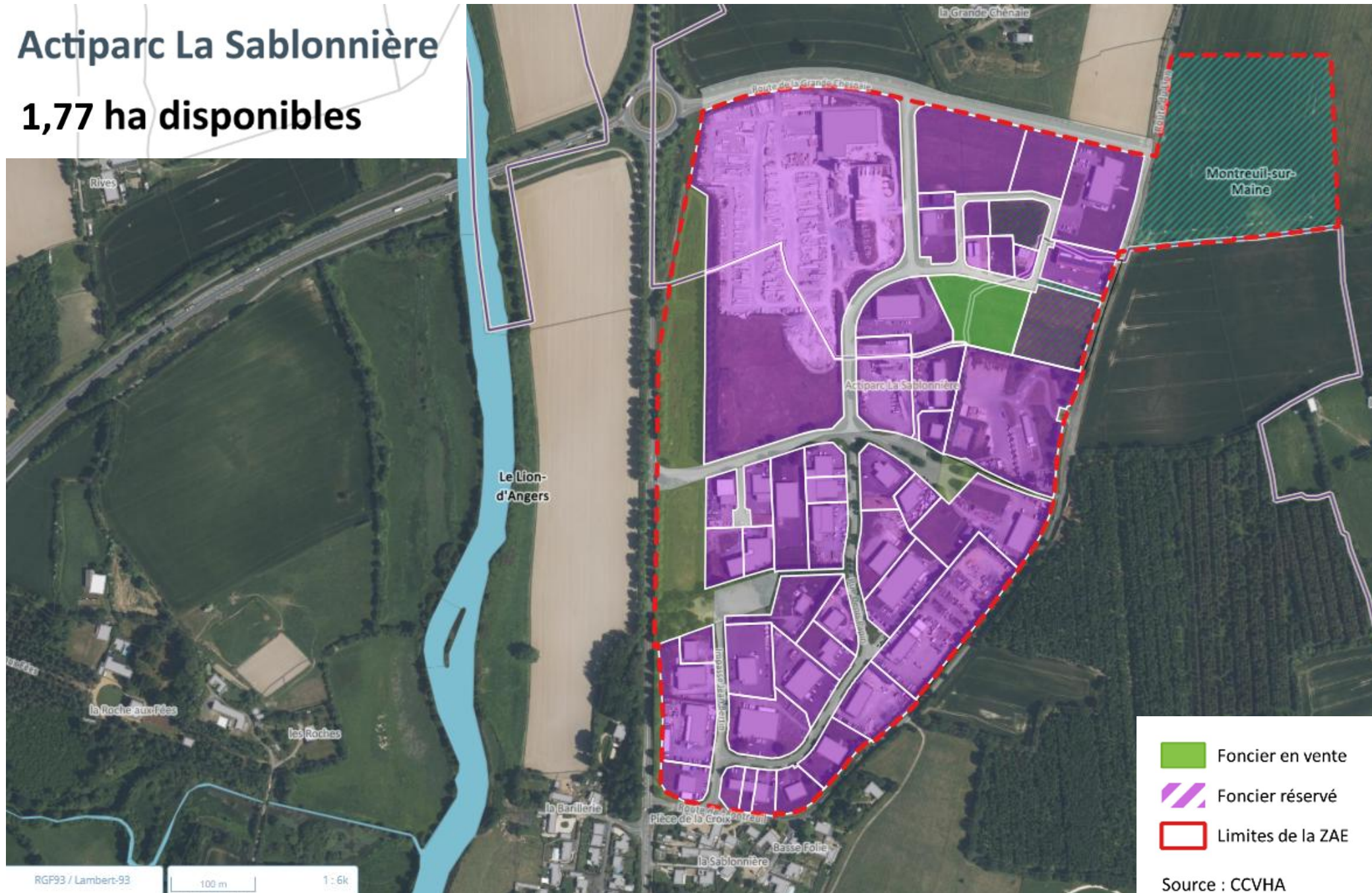
-  Foncier en vente
-  Foncier réservé
-  Limites de la ZAE

Source : CCVHA

Au 31/12/2025

Actiparc La Sablonnière

1,77 ha disponibles



Au 31/12/2025

2,25 ha disponibles



Au 31/12/2025

La Fontaine

1,86 Ha disponibles



- Foncier en vente
- Foncier réservé
- Limites de la ZAE

Source : CCVHA

Au 31/12/2025

Le Rochereau
1,32 ha disponibles



Au 31/12/2025

Actiparc Saint-Jean

0,67 ha disponibles



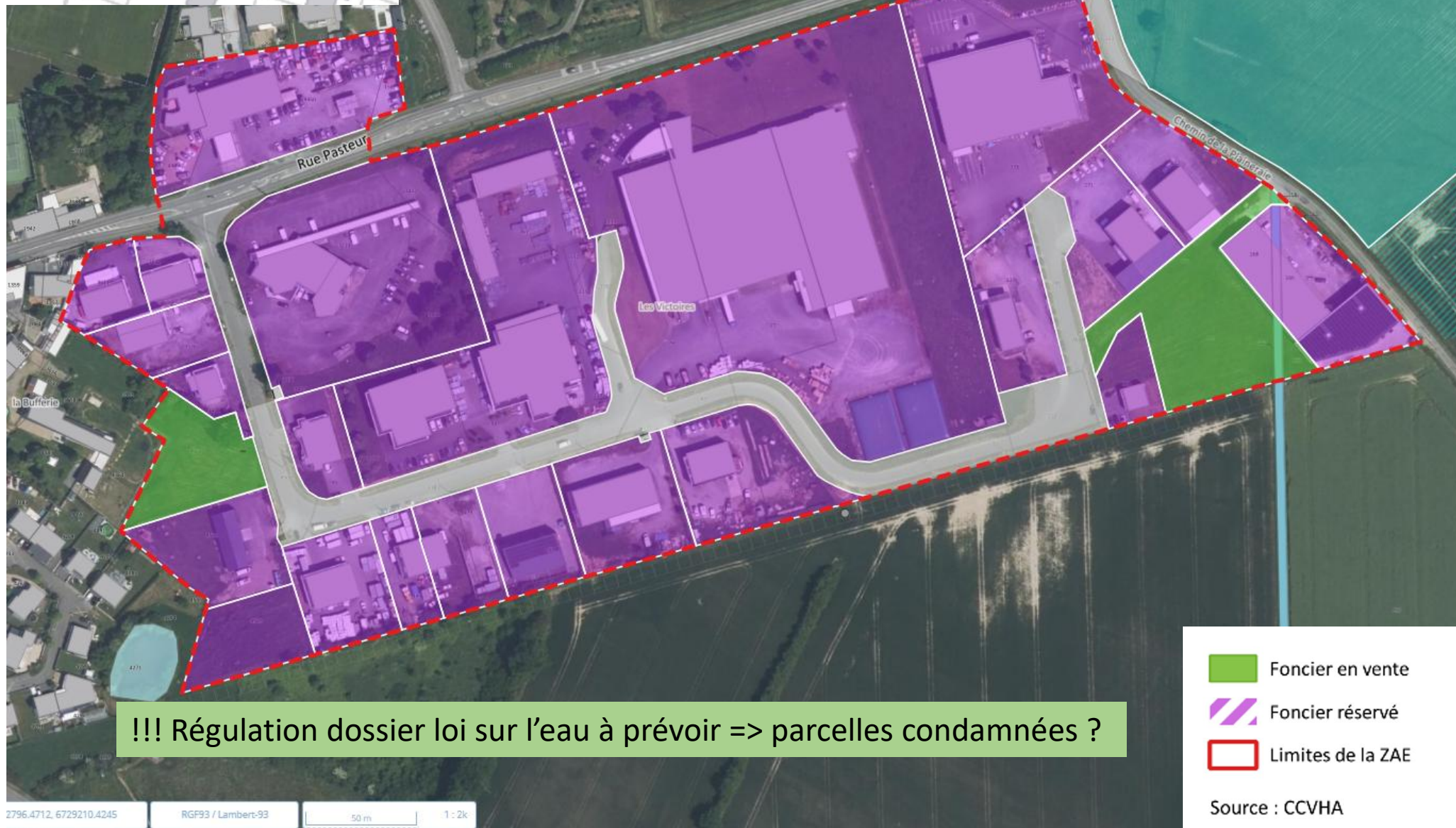
-  Foncier en vente
-  Foncier réservé
-  Limites de la ZAE

Source : CCVHA

Au 31/12/2025

Les Victoires

0,66 ha disponibles



Au 31/12/2025

Les Peupliers

0.31 ha disponibles



Au 31/12/2025

ANNEXE 2 - DIAGNOSTIC PLUI VOLET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - L'OPTIMISATION FONCIÈRE

L'optimisation foncière consiste à valoriser chaque mètre carré de sorte à ce que l'usage d'une parcelle soit le plus optimal possible.

C'est une démarche qui s'inscrit pleinement comme une réponse à la « surconsommation foncière » en zones d'activités et apporte des solutions concrètes aux entrepreneurs et porteurs de projet en quête de parcelles déjà viabilisées et directement prête à accueillir leur activité, sans nouvelle consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Afin d'identifier les parcelles à optimiser en zones d'activités, il a été procédé à un calcul du coefficient d'emprise au sol (CES) pour chaque parcelle déjà vendue. Pour obtenir ce coefficient, il a fallu diviser l'emprise au sol du bâtiment par la surface de la parcelle qui l'accueille.

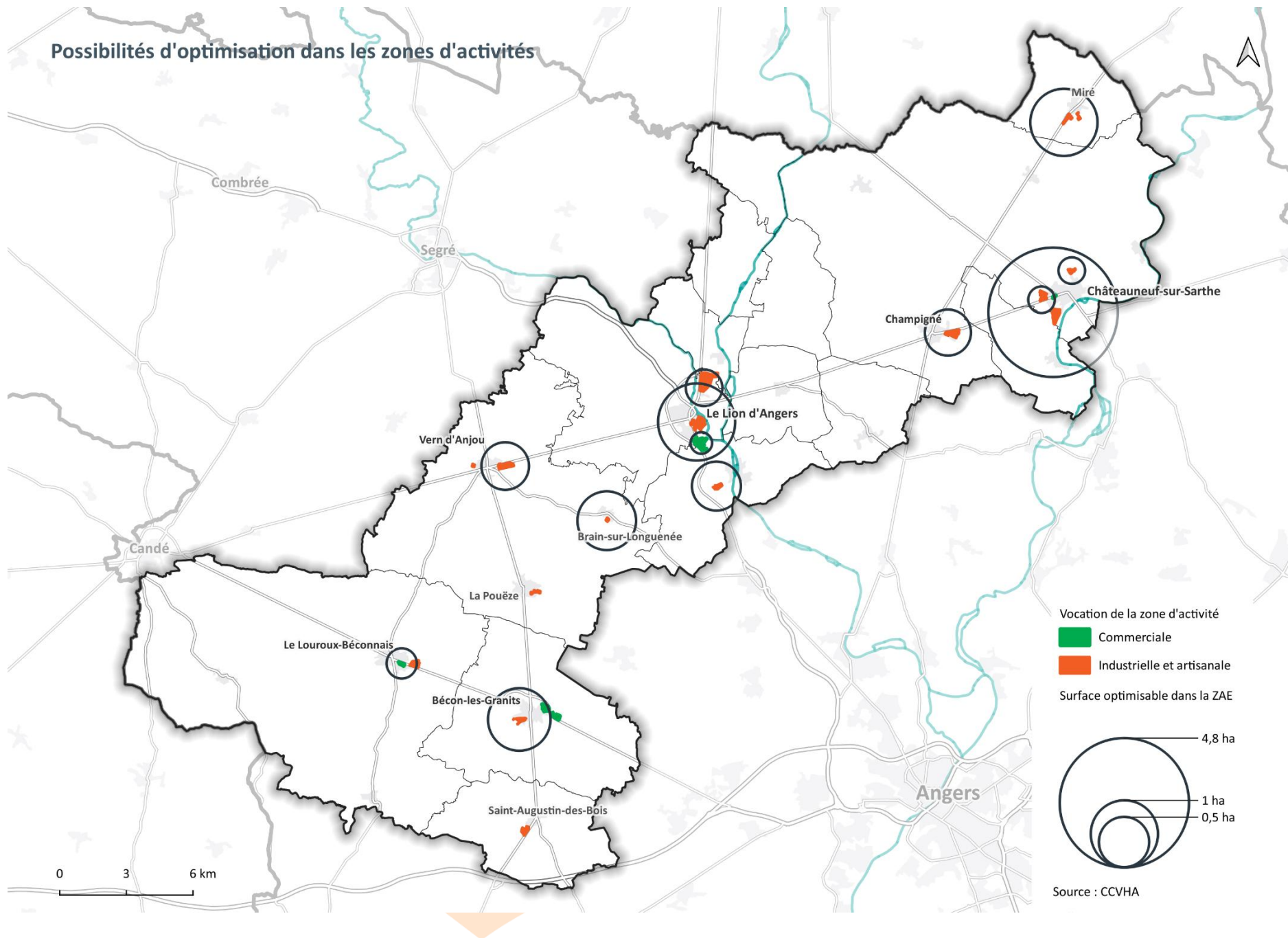
13,4 Ha est la surface cumulée des résiduels fonciers potentiellement optimisables sur les espaces économiques de la communauté de communes, une surface supérieure à la surface totale d'une zone d'activités type « Les Victoires » à Erdre-en-Anjou (12,14 Ha de surface utile).

Document : [Tableau récapitulatif des surfaces à optimiser par zone d'activité \(arrêt au 31/12/2025\)](#)

Commune d'implantation	ZA	Surface à optimiser (ha)
Le Lion d'Angers	La Sablonnière	0,18
	La Grosse Pierre/Coudère	1,25
Erdre-en-Anjou	Brain-sur-Longuenée	0,72
	Les Victoires	0,25
Les Hauts-d'Anjou	Saint-Jean	0,18
	La Fontaine	0,41
	Les Groies	0,18
	La Louvarderie	5
Bécon-les-Granits	La Grande Chaussée	0,84
Val d'Erdre-Auxence	Saint-Laurent	0,20
Miré	Le Rochereau	0,7
Grez-Neuville	La Grée	0,17
	Grieul	0,47
	TOTAL	10,55

+ 2,85 Ha en éparses (hors ZA)

Possibilités d'optimisation dans les zones d'activités

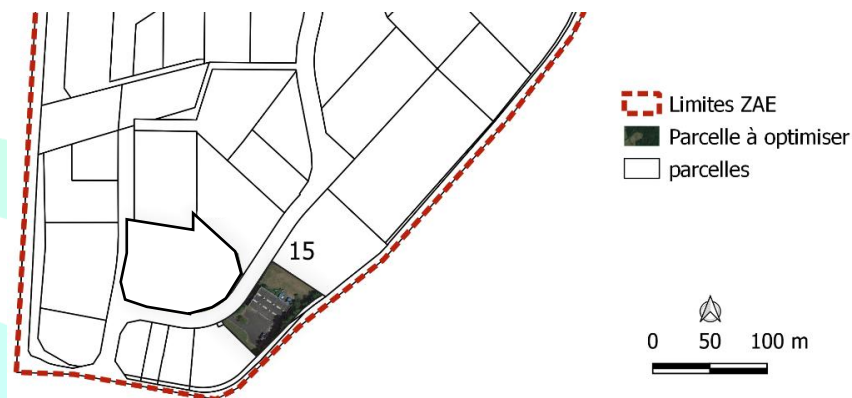
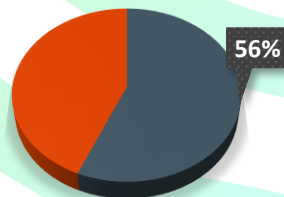


Zone d'activités "La Sablonnière" Le Lion d'Angers

Ce sont au total 1 800 m² qui sont potentiellement optimisables.

Le pourcentage affiché correspond à la surface occupée par le bâtiment sur chaque parcelle.

Parcelle AV0015 – 3 257 m²
1800m² optimisables



La parcelle à optimiser sur la zone d'activité de la Sablonnière ne présente aucune complexité dans la forme et ont un bon niveau de desserte en VRD.

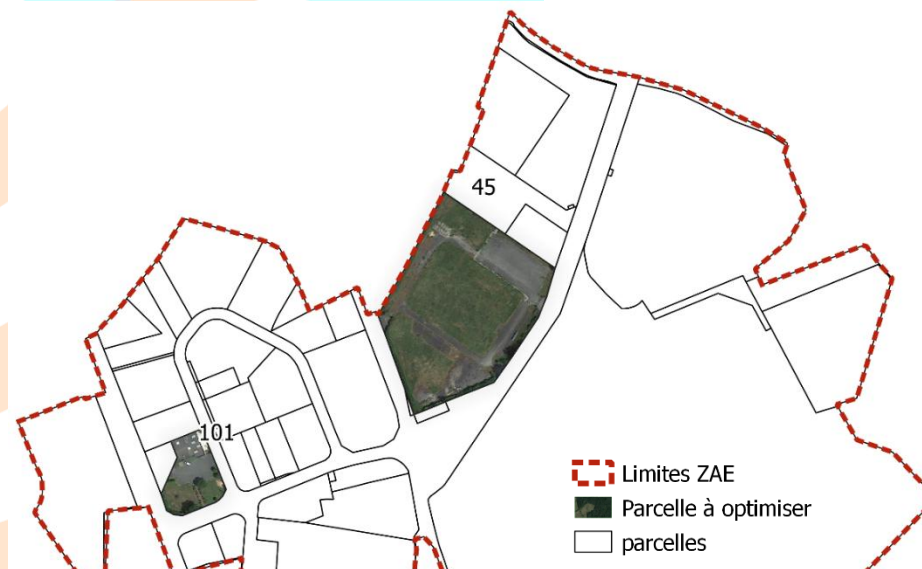
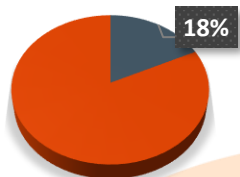
Zone d'activités "La Grosse Pierre/La Coudère" Le Lion d'Angers

2 parcelles potentiellement optimisables pour 12 500 m² à récupérer

Parcelle AS0101
1 000m²

Parcelle AR0045
11 500 m²

Il s'agit d'une parcelle qui n'abrite aucun bâtiment, la totalité de la surface est donc à optimiser.



Zone d'activités "La Fontaine" Champigné - Les Hauts-d'Anjou

2 parcelles potentiellement optimisables pour 4 090m².

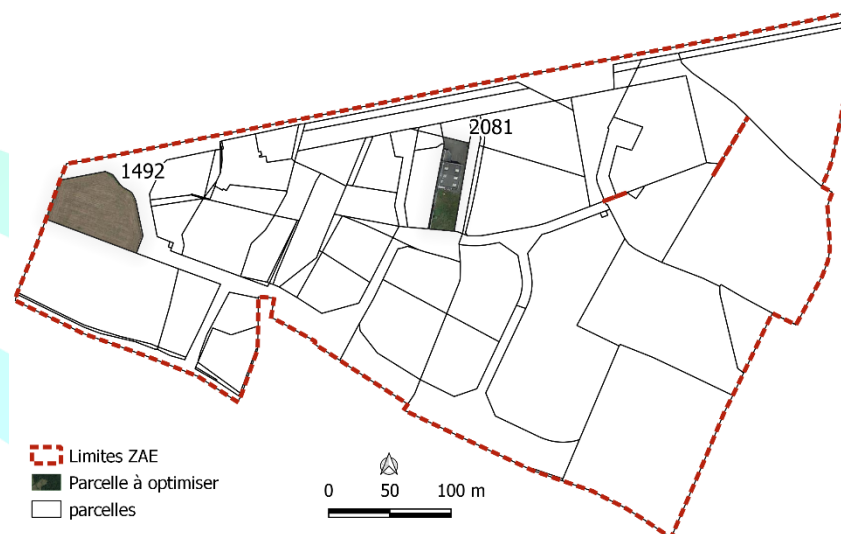
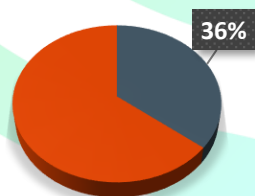
Parcelle 065B01492

Surface de l'unité foncière : 3 390m²

Il s'agit d'une parcelle qui n'abrite aucun bâtiment, excepté des trackers solaires, cependant une optimisation est imaginable.

Parcelle 065B02081 - 1 401 m²

700 m² potentiellement optimisable



Zone d'activités "Saint-Jean"

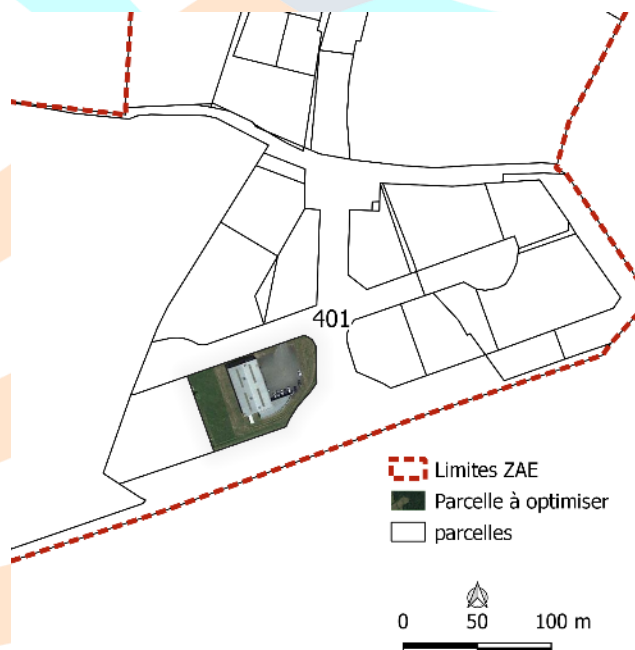
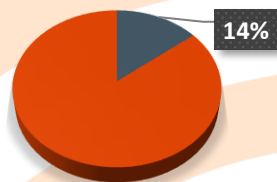
Châteauneuf-sur-Sarthe - Les Hauts-d'Anjou

1 parcelle potentiellement optimisable pour 1800m²

Il s'agit là encore d'une parcelle qui bénéficie d'une très bonne visibilité par sa proximité avec la D770.

Parcelle C00401 – 4 197 m²

1 800m² potentiellement optimisables

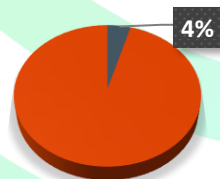


Zone d'activités "Les Groies"

Châteauneuf-sur-Sarthe - Les Hauts-d'Anjou

1 parcelle potentiellement optimisable 1 800 m²

Parcelle A00563



Zone d'activités "La Louvarderie"

Châteauneuf-sur-Sarthe - Les Hauts-d'Anjou

1 parcelle potentiellement optimisable à 2 endroits pour près de 5 Ha au total

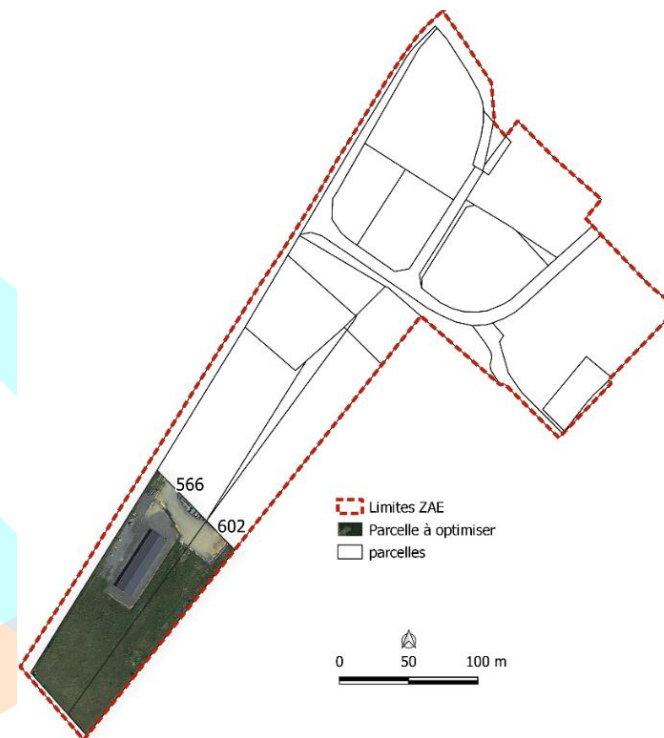
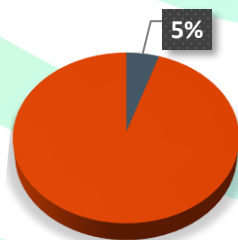
Parcelles AK73, AK74 et AK157 – emprise totale de 15,4 Ha
environ 3 Ha au sud + environ 2 Ha au nord potentiellement optimisables



Zone d'activités "Le Rochereau" Miré

1 parcelle potentiellement optimisable pour 7 000m²

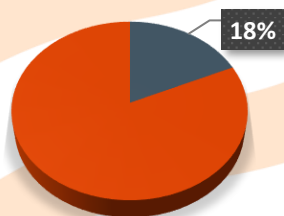
Parcelles C00566-C00602 : 11 549m²



Zone d'activités "Les Victoires" Erdre-En-Anjou

1 parcelle potentiellement optimisable pour 2 500m²

Parcelle ZK103 - 14 266m²



Espace économique "Brain sur Longuenée" Erdre-En-Anjou

3 parcelles potentiellement optimisables pour 7 200m²

Parcelle 043B01535 - 1 794m²

Parcelle 043B01536 - 1 570m²

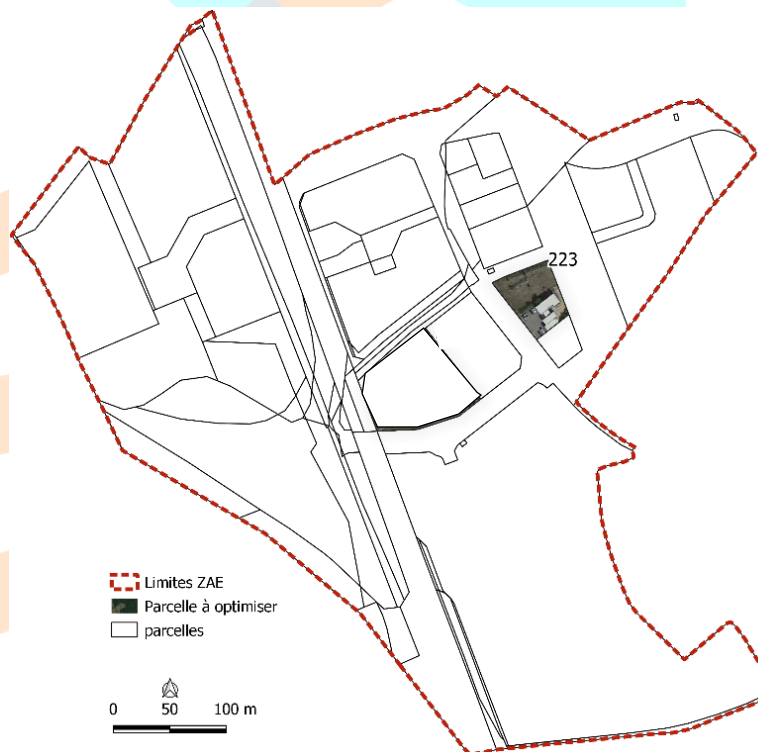
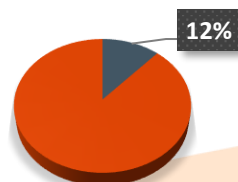
Parcelle 043B01552 - 3 835m²



Zone d'activités "La Grée" Grez-Neuville

1 parcelle potentiellement optimisable pour 1 700m².

Parcelle AB0223 - 2 557m²

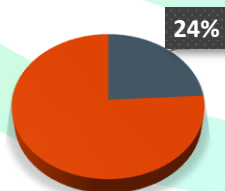


Zone d'activité "Grieul" Grez-Neuville

2 parcelles potentiellement optimisables pour 4 680m²

Parcelle B00116 - 4 983m²
2 500m² densifiable ou optimisable

Parcelle B01202 - 2 180m²



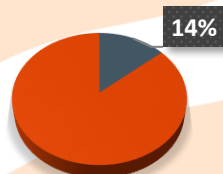
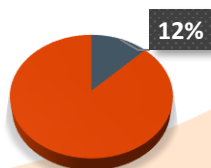
Espace économique "Saint-Laurent"

Le Louroux-Béconnais - Val d'Erdre-Auxence

2 parcelles potentiellement optimisables 1 950m²

Parcelle F00774 - 1 285m²
550m²

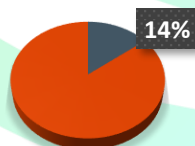
Parcelle N01822 - 10 850m²
1 400m²



Espace économique "La Grande Chaussée" Bécon-Les-Granits

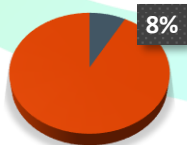
7 parcelles potentiellement optimisables pour 8 437m²

Parcelles F00700-F00793-F00795 - 6 591m²
1 400m² potentiellement optimisables

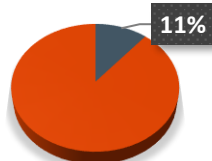


Parcelle F01125 - 1 219m²

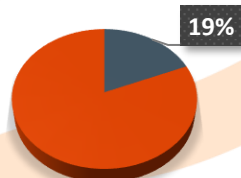
Parcelles F00887-F00890 - 1 411m²
500m² potentiellement optimisables



Parcelle F00901 - 3 157m²
1 200m² potentiellement optimisables

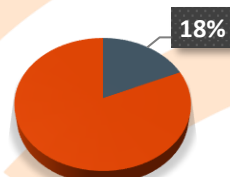


Parcelle F00799 - 2 679m²
1 500m² potentiellement optimisables



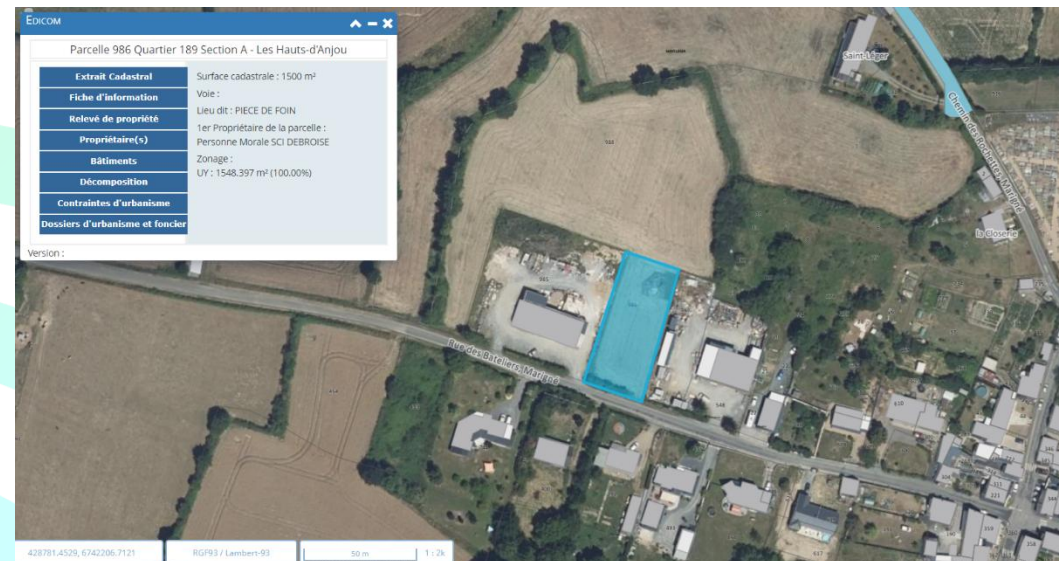
Parcelle F01029 - 1 468m²

Parcelle F00863 - 2 999m²
1 150m² potentiellement optimisables

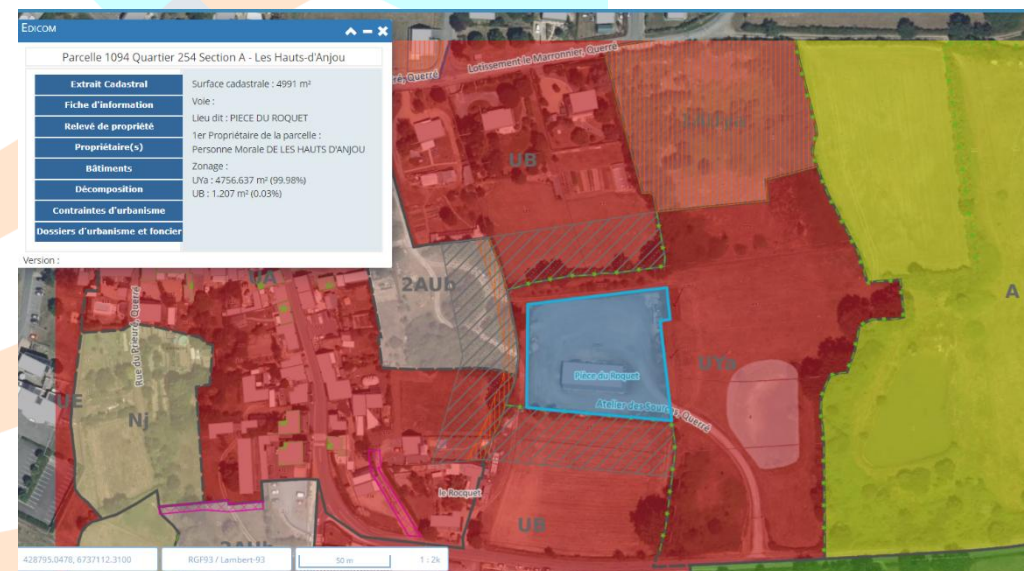


Secteurs d'activités épars :

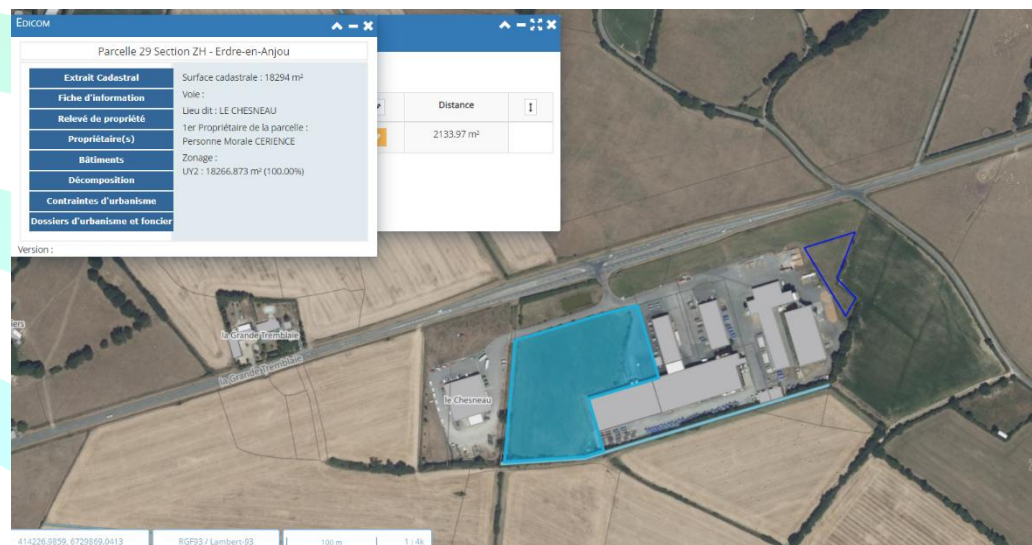
- Les Hauts-d'Anjou - Marigné : 1 500 m² en UY à optimiser



- Les Hauts-d'Anjou – Querré : parcelle UY environ 2 000m²



- Erdre-en-Anjou – Vern d’Anjou : 20 000 m² environ en UY2 à optimiser



- Grez-Neuville : 4 000 m² en UY à optimiser



- Bécon-les-Granits : 1 000m² à optimiser

