

DIAGNOSTIC

Pièce 1.1 du rapport de présentation

1

Syndicat Mixte Marais, Bocage, Océan



GESTION DU DOCUMENT

Références

Référence interne	Diagnostic-SCOT-NOV pièce 1.1
Version.révision	arrêt
Date	Janvier 2019

Rédaction

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Mathieu BESNIER, Samuel GAUTIER, Marion CHEVALLIER, Philippe PLANTAGENEST
Autres auteurs	Véronique BISSON
Contrôle qualité	Didier DELZOR

La première phase de l'élaboration du SCOT donne lieu à l'établissement d'un diagnostic (Livre I) et d'un état initial de l'environnement (Livre II), dont la fonction est de procurer une base commune de compréhension du mode de fonctionnement du territoire et de ses tendances lourdes d'évolution.

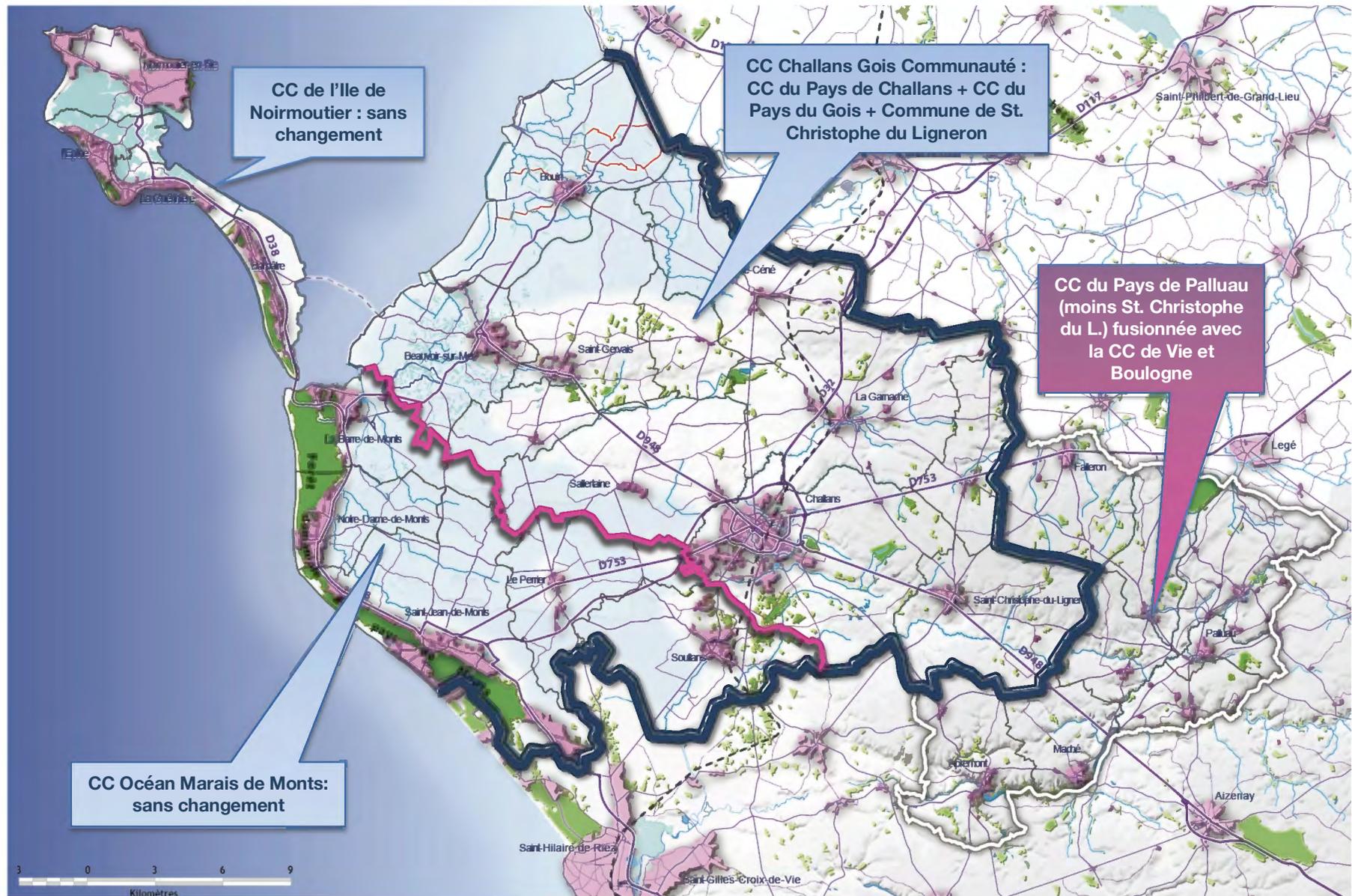
L'équipe d'études exprime ses plus chaleureux remerciements aux élus, communes et EPCI du territoire du SCOT pour les données fournies, et, tout particulièrement, à Mme. Delphine AQUILO, chargée de mission du SCOT.



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC

Introduction	5
La démographie	9
L'économie	29
L'habitat	85
Les transports et déplacements	107
Les services et équipements	125
Conclusion	147





Le périmètre du SCOT et les évolutions depuis 2010

INTRODUCTION



LES ETAPES DE L'EVOLUTION DU SCOT

Le SCOT Nord-Ouest Vendée a originellement (2010) été prescrit sur 28 communes, réunies dans cinq communautés de communes (CC), correspondant chacune à un canton de l'époque, tous situés dans l'arrondissement administratif des Sables-d'Olonne.

Ces cinq CC sont réunies au sein du Syndicat Mixte « Marais Bocage Océan » (SMMBO), qui est la structure pilote du SCOT, en charge de son élaboration et de son suivi.

Créé en mars 2010, le SMMBO réunit initialement les CC du Marais Breton Nord, Marais et Bocage, du Pays de Palluau et Océan Marais de Monts. Le périmètre du SCOT approuvé le 30 novembre 2009 par arrêté préfectoral correspondait à celui de ces quatre intercommunalités adhérentes.

L'adhésion au SMMBO, effective au 30 novembre 2010, de la CC de l'Île de Noirmoutier, qui disposait de son propre SCOT (approuvé le 4 mars 2008), a emporté extension du périmètre du SCOT Nord-Ouest Vendée à l'Île de Noirmoutier.

La création du SMMBO, qui intervenait à un moment-clé dans l'approfondissement des coopérations entre les communes et les intercommunalités, n'était par ailleurs pas la première phase de travail en commun entre les collectivités du territoire.

Il a ainsi été notamment précédé par le Syndicat Mixte Vendée des Îles, créé en 1992 et étendu en 2008.

Dédié à la politique touristique, il regroupe le même territoire que le SCOT (auquel s'ajoute l'Île d'Yeu).

A cette époque, il était noté que l'ensemble de ces éléments « soulignent une volonté de coopération qui, si elle est récente, n'en apparaît pas moins forte, et, à cet égard, capable de permettre une mise en cohérence effective des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements, de transports, d'environnement, etc... ».

- Sur ce périmètre de 28 communes, l'élaboration du SCOT a été poursuivie et le projet de SCOT du Nord-Ouest Vendée a été arrêté en Comité Syndical le 22 juillet 2015.

Les retours des Personnes Publiques Associées (PPA) et la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) comportant des avis souvent négatifs sur des questions de fond, il a été décidé de reprendre l'élaboration du SCOT.

- Par ailleurs, au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes du Pays de Palluau fusionnait avec une communauté extérieure au SCOT et sortait du périmètre (sauf la Commune de Saint-Christophe du Ligneron).

A la même date, les CC du Pays du Gois et du Pays de Challans (anciennement CC du Marais Breton Nord et Marais et Bocage) fusionnaient dans une nouvelle intercommunalité dénommée « Challans Gois Communauté ».

Le nouveau périmètre du SCOT comprend donc 20 communes et 3 EPCI pour 76 539 habitants au recensement INSEE de 2016.

Populations municipales - Source : RGP INSEE

Communes	Population municipale 2016	Superficie en km2
Barbâtre	1 801	12,7
L'Epine	1 681	8,7
La Guérinière	1 394	7,9
Noirmoutier-en-l'Île	4 766	20,0
CC ILE DE NOIRMOUTIER	9 642	49,3
Beauvoir-sur-Mer	3 985	35,2
Bois-de-Céné	2 024	42,8
Bouin	2 189	52,3
Challans	21 019	65,5
Châteauneuf	1 046	16,0
Froidfond	1 852	21,9
La Garnache	5 053	60,6
Saint-Gervais	2 658	42,6
Saint-Christophe-du-Ligneron	2 586	42,3
Saint-Urbain	1 809	16,6
Sallertaine	3 070	49,9
CC CHALLANS GOIS COMMUNAUTE	47 368	445,7
La Barre-de-Monts	2 240	27,3
Le Perrier	2 020	33,1
Notre-Dame-de-Monts	2 113	20,8
Saint-Jean-de-Monts	8 847	62,4
Soullans	4 309	41,5
CC OCEAN MARAIS DE MONTS	19 5 29	185,0
TOTAL SCOT NOV	76 539	679,9

Les populations légales millésimées 2016 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Elles sont authentifiées par le décret N°2018-1328 du 28 décembre 2018.

La conséquence de cette décision de reprise de l'élaboration du SCOT réside dans un besoin d'actualisation et de mise au nouveau périmètre du SCOT de l'ensemble des données. Le présent diagnostic vise à répondre à ce besoin.

L'éclairage de la plus longue durée...

Dans le cadre de l'élaboration d'un SCOT, il n'est évidemment pas utile de revenir sur la longue histoire du territoire. Mais dans l'optique de préciser les caractéristiques du territoire, trois éléments peuvent être rappelés :

1. Un territoire lié à la mer...

L'actuel périmètre du SCOT, traditionnellement situé dans la Bas-Poitou, a subi des influences maritimes fortes, avec une ouverture sur l'extérieur, d'autant qu'à l'origine le Marais était une large baie (« la baie de Bretagne »), avec de nombreuses îles (dont Bouin, Beauvoir, Sallertaine), l'île de Noirmoutier étant la seule qui reste insulaire aujourd'hui. Les influences normandes, bretonnes, basques, hollandaises ont été importantes, positives ou négatives (pillage des prieurés de Bouin, Beauvoir et Noirmoutier au IX^{ème} siècle). Le tourisme d'aujourd'hui, sur le littoral, résonne donc comme une réplique moderne à une ouverture ancienne...

2. Une « marche » et un territoire de passage

Le Nord-Ouest Vendée est bordé, au Nord, par la frontière Vendée/Loire Atlantique, qui suit la frontière historique Bretagne/Poitou. Au XV^{ème} siècle, cette proximité, jusque-là conflictuelle, a donné lieu à l'établissement des « marches séparantes communes » (notamment sur le plan fiscal, dans les paroisses de Bouin, Bois-de-Céné, La Garnache) qui ont développé la prospérité agricole des lieux. Plus généralement, le territoire du Nord-Ouest Vendée a largement bénéficié de cette situation « entre deux régions » et l'actuelle influence du pôle nantais, désormais perceptible à l'Est du territoire, constitue de ce point de vue un retour aux sources.

3. Un territoire inséré dans un terroir rural

Le territoire, situé dans le « Bas-Poitou » ou le « Poitou maritime », a été, à plusieurs reprises depuis le haut moyen-âge, intégré dans un ensemble s'étendant loin vers l'est, jusqu'à Clisson et les Mauges. De cette réalité rurale « rétro-ligérienne », outre les effets des guerres de Vendée, le territoire tire un ancrage rural et une structure entrepreneuriale ancienne qu'il partage, par exemple, avec les Mauges et le Choletais.



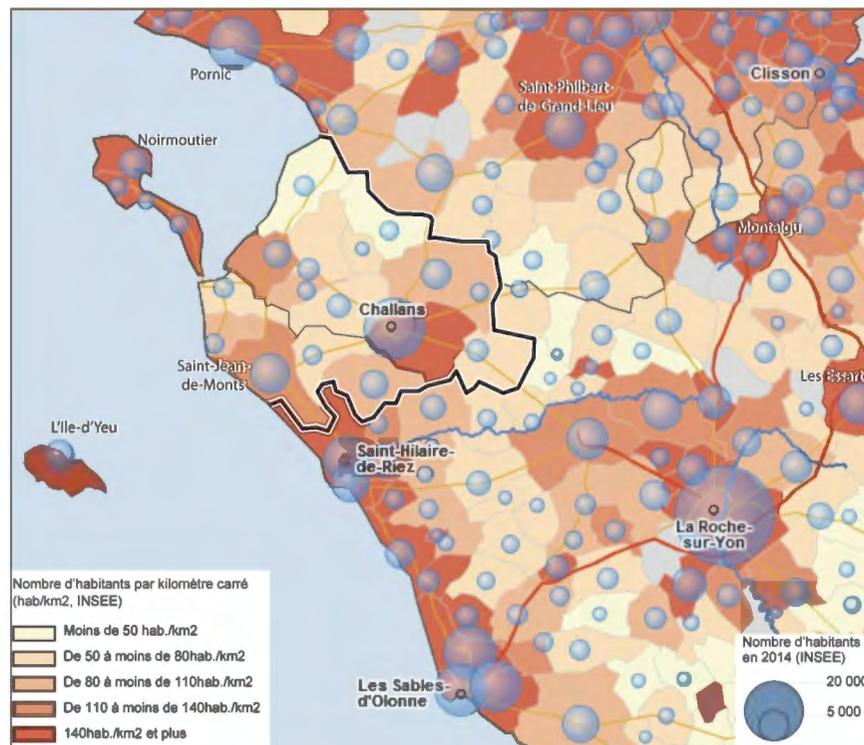


LA DEMOGRAPHIE



Densité de population par commune en 2014

(Source : INSEE)



Nombre d'habitants par EPCI en 2014, et évolution 2008-2014

(Source : INSEE)

	Nombre de Communes par EPCI	Population municipale en 2008	Population municipale en 2014	Part dans la population du SCoT en 2008	Part dans la population du SCoT en 2014	Variation de la population 2008-2013	Taux annuel de variation de la population 2008-2014
CC de l'île de Noirmoutier	4	9 750	9 455	14,2%	12,9%	-295	-0,51%
CC Océan Marais de Monts	5	17 660	18 835	25,8%	25,7%	1 175	1,08%
CC Challans-Gois Communauté	11	41 061	44 967	60,0%	61,4%	3 906	1,53%
SCoT Nord Ouest Vendée	20	68 471	73 257	100%	100%	4 786	1,13%

UNE DEMOGRAPHIE MARQUEE PAR L'ATTRACTION LITTORALE

Le territoire compte, en 2016, près de 76 539 habitants¹.

La distribution sur le territoire de la population résidente fait ressortir la Communauté de Communes (CC) de Challans-Gois Communauté, du fait de la présence de la **ville de Challans, qui compte plus de 21 000 habitants en 2016**.

Avec 8 500 habitants permanents, **Saint-Jean-de-Monts**, située dans la CC Océan Marais de Monts, constitue la seconde commune la plus peuplée du territoire.

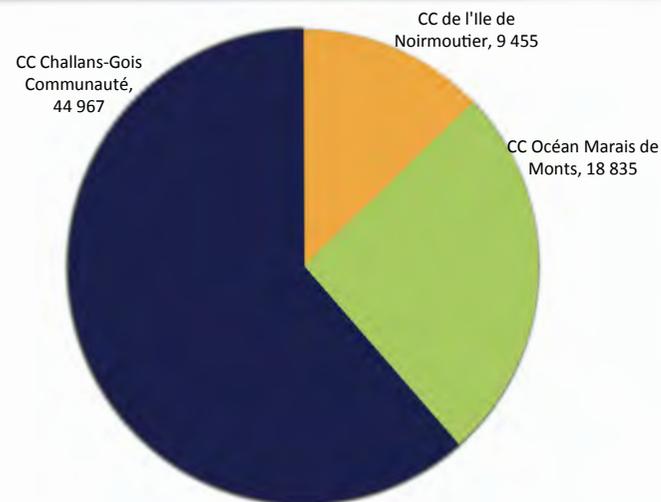
Ce secteur, situé dans les zones humides, **est l'un des moins densément peuplés du littoral vendéen**, alors que la CC de l'île de Noirmoutier présente l'une des densités les plus fortes (près de 200 hab./km² contre 100 hab./km² pour les deux CC du continent soit au même niveau que la densité de la Vendée).

Les poids démographiques respectifs des différentes intercommunalités sont néanmoins différents si l'on prend en compte **la notion de population présente** (c'est-à-dire la moyenne à l'année de la population résidente et de la population touristique – voir chapitre consacré au tourisme).

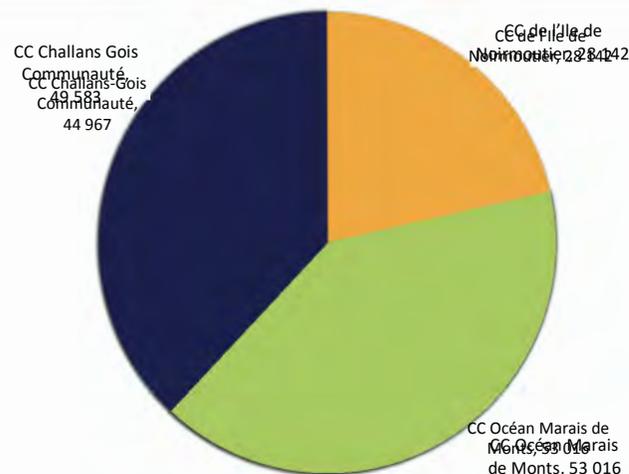
Ainsi, en tenant compte des logements touristiques, dont la présence entraîne des pics de population présente lors de la période estivale, le territoire du SCOT enregistre **un quasi doublement de la population moyenne par rapport à la population résidente**.

¹ Populations légales au 01/01/2019, assises sur les populations présentes au 01/01/2016 (somme des « populations municipales » de l'INSEE).

Répartition de la population résidente par EPCI (2014)
(Source : INSEE)

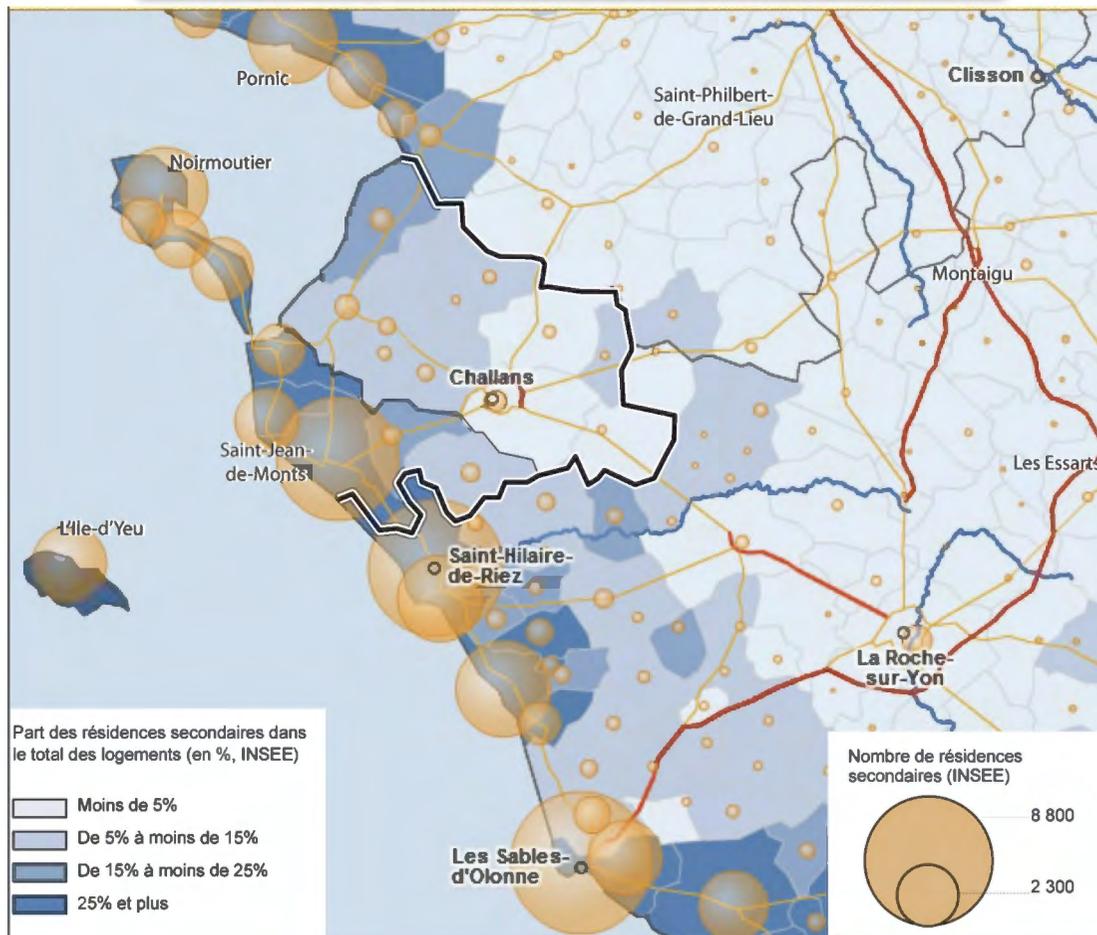


Répartition de la population présente par EPCI (2016)
(Source : INSEE)



Part des résidences secondaires dans le total des logements en 2013

(Source : INSEE)



Le contraste entre population présente et population résidente est particulièrement marqué pour deux des trois intercommunalités, à savoir les CC Océan Marais de Monts et celle de l'île de Noirmoutier situées sur le littoral, qui ont une **population moyenne à l'année trois fois plus élevée que leur population résidente**.

Située principalement en rétro-littoral, la **CC Challans-Gois Communauté apparaît moins concernée par ce phénomène**, puisque la population moyenne à l'année est seulement 1,08 fois plus élevée que la population résidente.

Population résidente et population présente

La population municipale définie par l'INSEE dans le recensement de la population comprend les personnes ayant leur résidence principale sur le territoire de la commune (dans un logement ou une communauté) : il s'agit de la population « résidente ».

La population présente (population moyenne à l'année, à distinguer de la présence maximale, par exemple début août, qui est de l'ordre de 253 000 personnes au total) se détermine à partir de la population municipale à laquelle est appliquée un coefficient de multiplication tenant compte des types de logements touristiques présents dans la commune (résidences secondaires, chambres d'hôtel, emplacements de camping).

Population résidente et population présente sur une base annuelle, par EPCI (2007 et 2016)

2007	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	40 079	42 968	1,07
CC de l'île de Noirmoutier	9 824	30 447	3,10
CC Océan Marais de Monts	17 314	57 319	3,31
SCOT	67 218	130 734	1,94

2016	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	47 368	49 583	1,08
CC de l'île de Noirmoutier	9 642	28 142	2,98
CC Océan Marais de Monts	19 529	53 016	2,79
SCOT	76 539	130 742	1,76



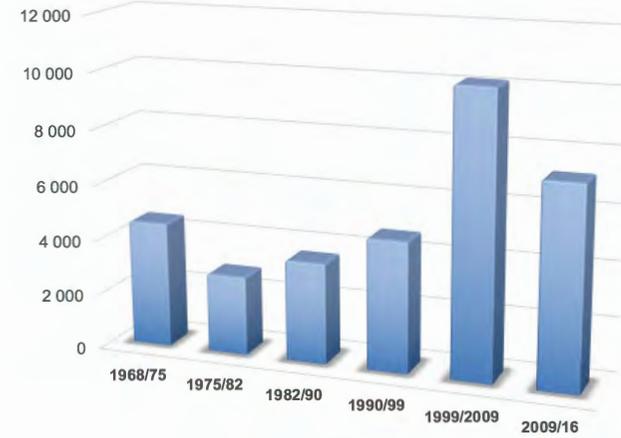
Evolution de la population par commune de 2009 à 2016

(Source : INSEE)



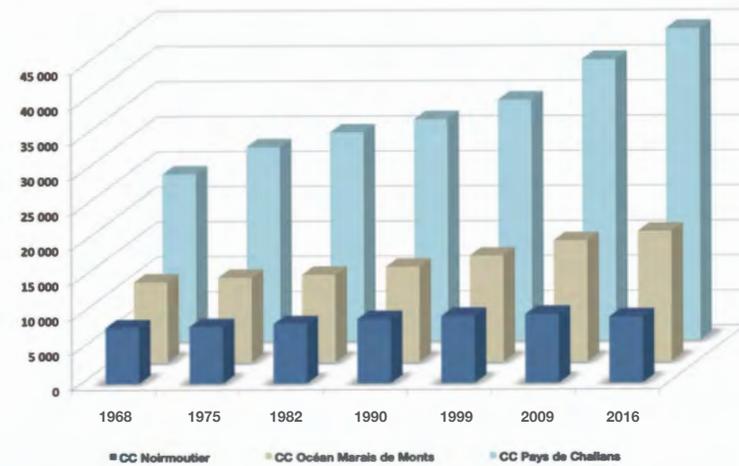
Rythme d'accroissement annuel de la population de 1968 à 2016 pour le SCoT

(Source : INSEE)



Nombre d'habitants par EPCI de 1968 à 2016

(Source : INSEE)



L'EVOLUTION DE LA POPULATION

Une augmentation plus marquée dans l'intérieur des terres dans la période récente

Une croissance continue de la population

De 1968 à 2014, le nombre d'habitants dans le territoire du SCOT a évolué de manière continue, à un rythme supérieur aux territoires de référence (Vendée, Pays de la Loire), et **une nette accélération à partir des années 2000**.

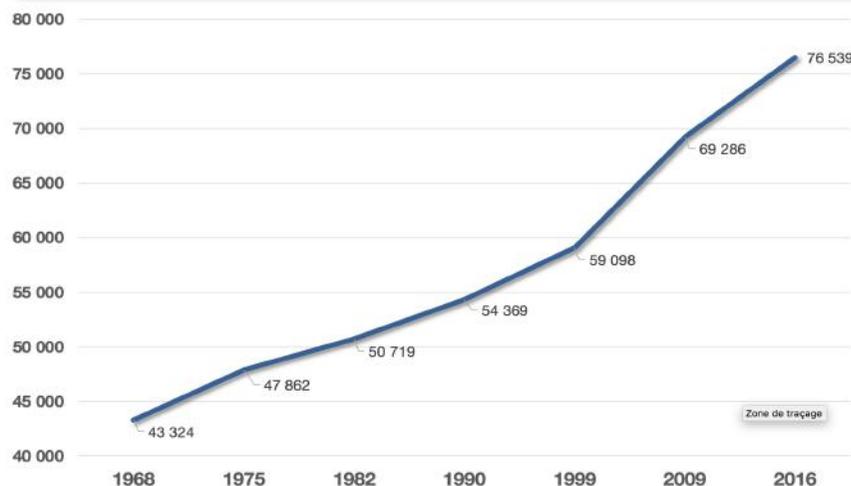
La croissance de la population de la CC Challans-Gois Communauté, portée par sa ville centre est particulièrement impressionnante depuis 40 ans, avec un quasi doublement sur la période et l'émergence d'une polarité majeure en Nord Vendée.

Les deux intercommunalités du continent, les CC Océan Marais de Monts et Challans-Gois Communauté, ont bénéficié d'une croissance démographique accélérée dans les années 1990. **Sur la période 2009-2016, si ces deux secteurs ont conservé un rythme soutenu de croissance de leur population, la CC de l'île-de-Noirmoutier enregistre une baisse de son nombre d'habitants.**

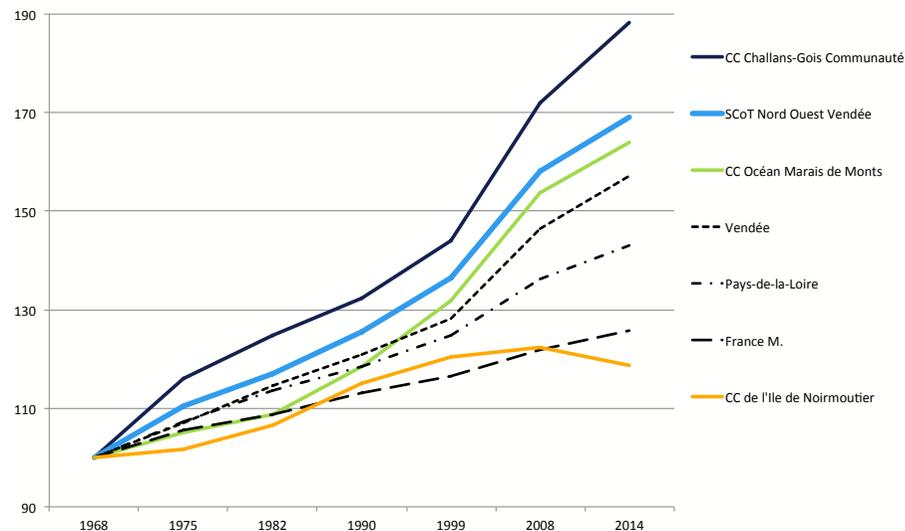
Cette diminution de la population observée sur cette période concerne plus particulièrement la commune de Noirmoutier-en-l'île, ainsi que Bouin. La croissance démographique apparaît plus marquée sur les communes entre le littoral et Challans, ainsi qu'à l'Est de la CC Challans-Gois Communauté.

Mais le recensement de 2016 montre pour la période courte 2015/2016 un accroissement général de la population de toutes les communes du territoire du SCOT.

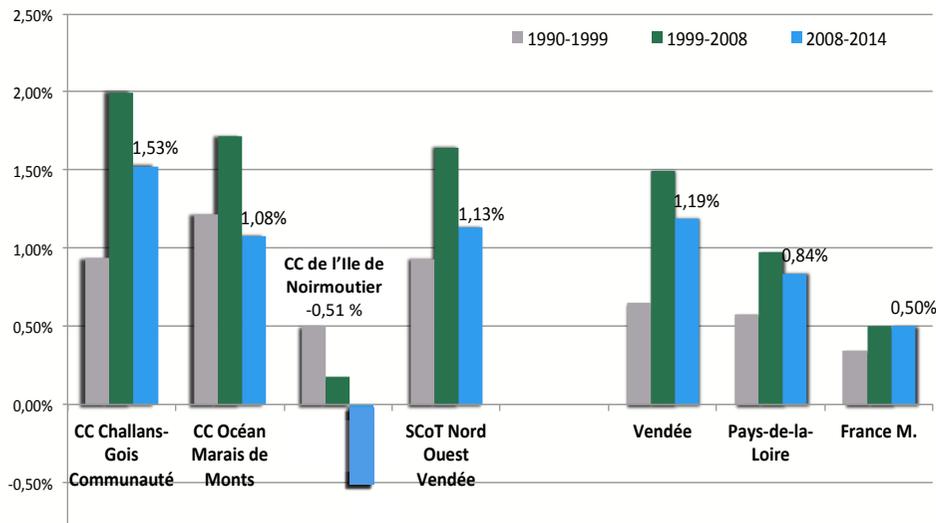
Evolution de la population du SCOT de 1968 à 2014 - (Source : INSEE)



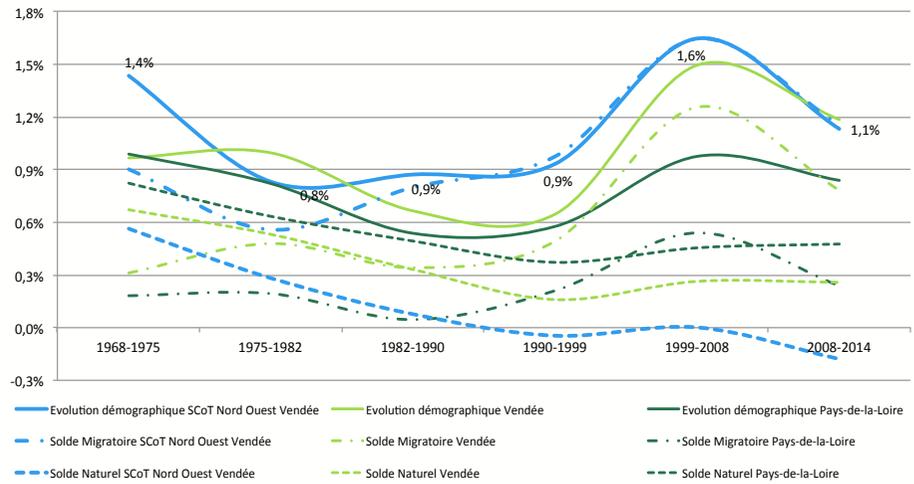
Evolution comparée des populations (Base 100 en 1968) - (Source : INSEE)



Taux de croissance annuel moyen de 1990 à 2014
(Source : INSEE)



Contribution des soldes naturel et migratoire à l'évolution de la population (1968-2014)
(Source : INSEE)



Un développement différencié entre le littoral et l'arrière-pays

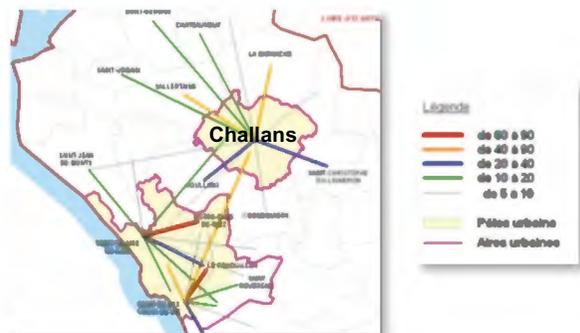
Si, au niveau du SCOT, la croissance de la population à partir des années 1990 s'explique pour la majeure partie grâce à la très forte contribution du solde migratoire, **les croissances démographiques du littoral et de l'arrière-pays se distinguent par la nature des flux qui les concernent.**

Les CC Océan Marais de Monts et de l'Île-de-Noirmoutier bénéficient de soldes migratoires positifs, en revanche leur solde naturel est négatif.

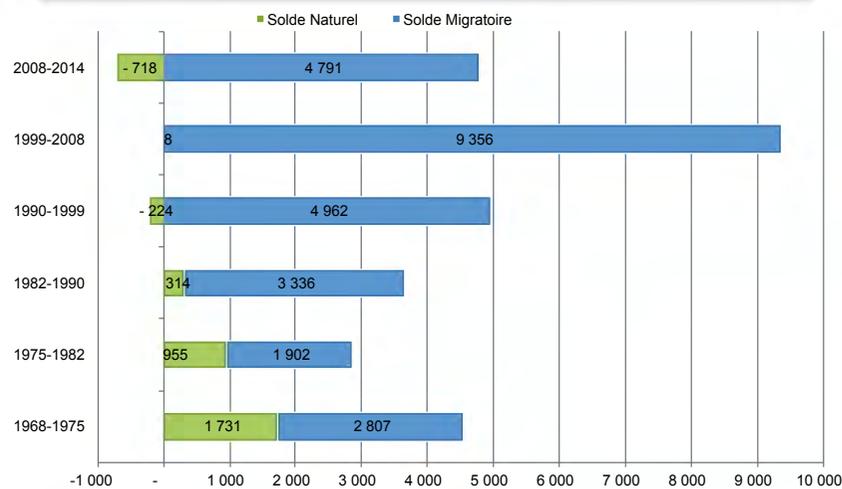
La baisse continue du solde naturel à l'échelle du SCoT enregistrée depuis plusieurs décennies, a été marquée par une légère rupture d'un solde naturel équilibré dans les années 2000, mais le nombre des décès devient à nouveau supérieur à celui des naissances de 2008 à 2014. Le solde naturel positif de la CC Challans-Gois Communauté, signe de la présence accentuée de jeunes ménages, ne suffit pas à constituer un solde naturel positif à l'échelle du SCoT.

Les mouvements de populations enregistrés bénéficient ainsi notamment aux communes situées en rétro-littoral et en périphérie de Challans. **Un phénomène d'agglomération** se vérifie d'ailleurs autour de ce pôle avec des flux résidentiels sortants, en direction des communes voisines.

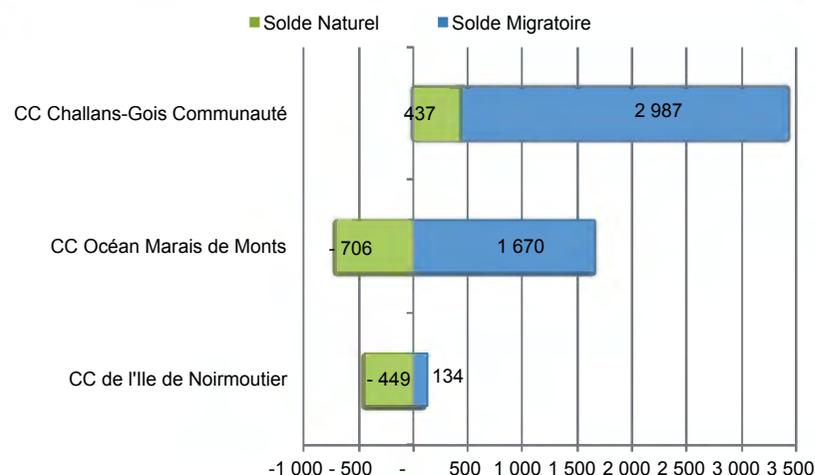
Flux résidentiels sortants du pôle urbain de Challans 1999-2005
(Source : Adil 85)



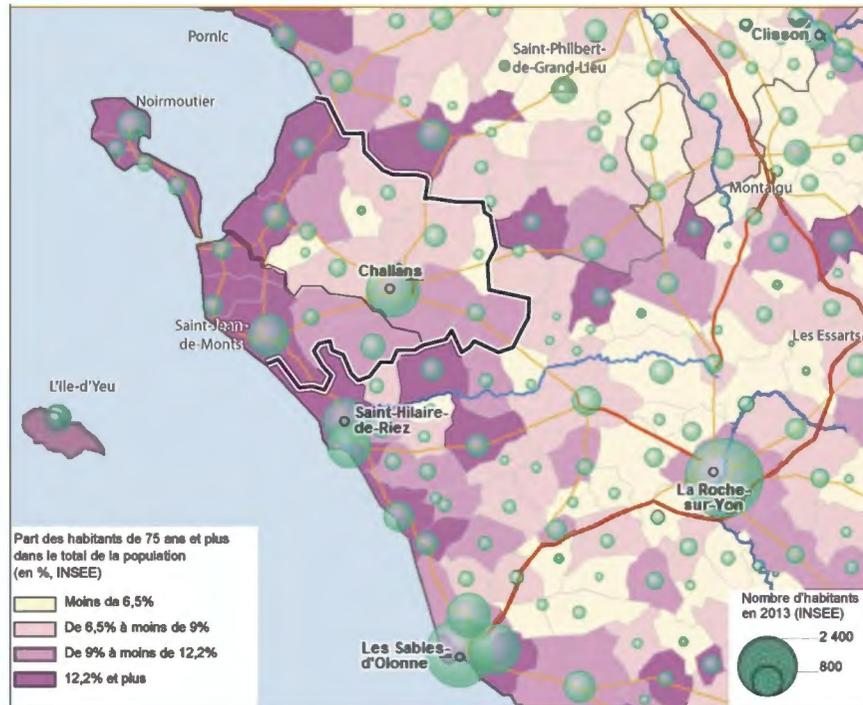
Solde migratoire et solde naturel par période intercensitaire pour le SCoT (en nombre d'habitants)
(Source : INSEE)



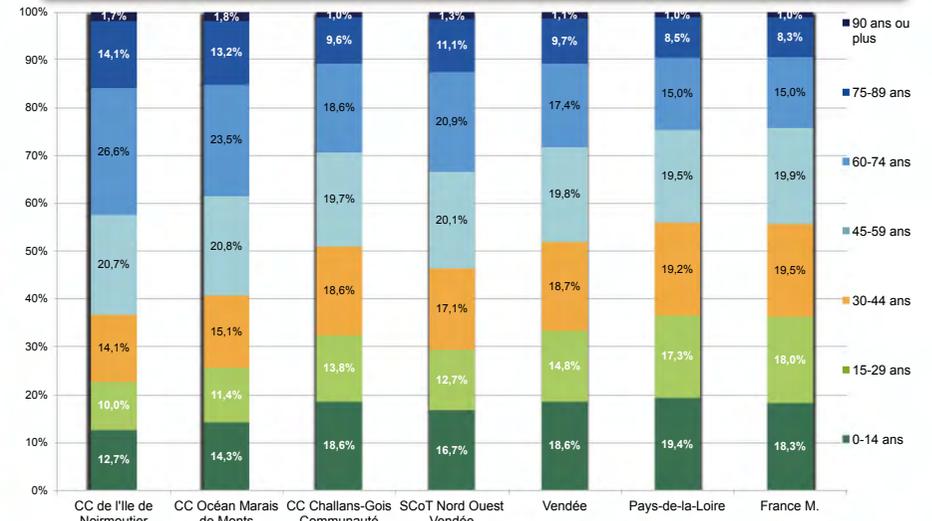
Solde migratoire et solde naturel par CC entre 2008 et 2014 (en nombre d'habitants)
(Source : INSEE)



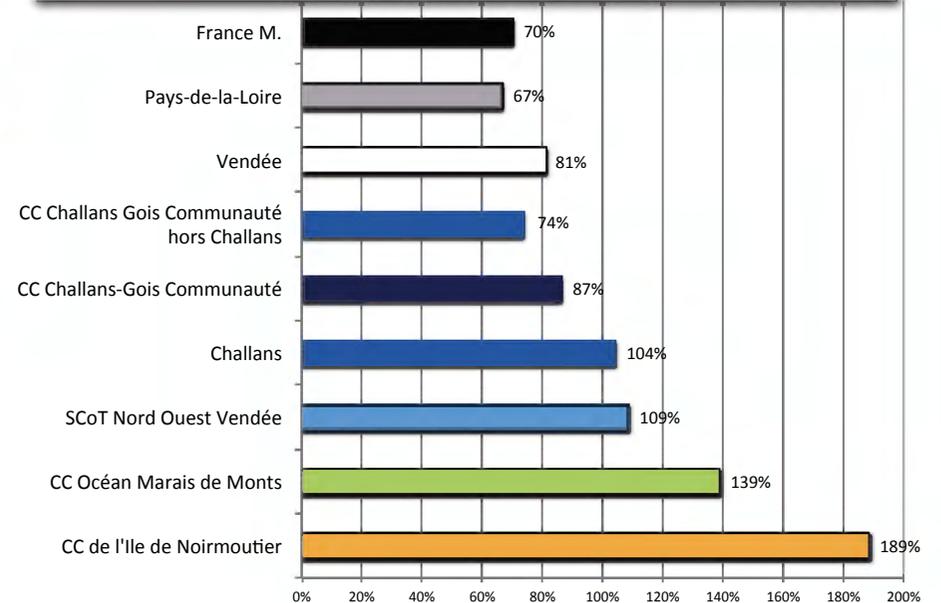
Population de 75 ans et plus par commune en 2013
(Source : INSEE)



Population par classes d'âge en 2013
(Source : INSEE)



Indice de vieillissement en 2013 (65 ans et plus / moins de 20 ans)
(Source : INSEE, population des ménages – hors EHPAD)



L'AGE DES POPULATIONS

Un contraste entre un vieillissement du littoral et un rajeunissement de l'intérieur des terres

Une structure par âge nuancée

La structure par âge du territoire à l'échelle du SCOT se distingue des territoires de référence (Vendée, Pays de la Loire et France) **par le poids élevé des classes d'âges de 60 ans et plus.**

Un contraste net existe cependant entre les intercommunalités du littoral et la CC Challans-Gois Communauté, selon le poids des classes d'âges extrêmes, à savoir :

- **Le secteur ayant un indice de vieillissement moins fort** se situe en rétro-littoral (CC Challans-Gois Communauté)
- **Les secteurs avec un indice de vieillissement élevés sont sur le littoral** (CC de l'Île-de-Noirmoutier, CC Océan Marais de Monts)

La part des 75 ans et plus dans les territoires voisins du SCOT souligne, d'une part, la continuité du vieillissement sur le littoral, et, d'autre part, la lecture inverse de cet indicateur signale la présence de secteurs jeunes au contact des agglomérations de La Roche-sur-Yon (Aizenay, Le Poiré-sur-Vie) et Nantes (Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, Clisson, Montaigu).

Cette opposition mérite toutefois d'être nuancée, car si les communes en rétro-littoral sont moins marquées par le vieillissement, **la ville de Challans, située dans les terres et dense en services à la population, manifeste, à l'inverse, son attractivité pour les classes d'âges les plus élevées.**

Le fonctionnement différencié entre Challans et les autres communes de la CC Challans-Gois Communauté

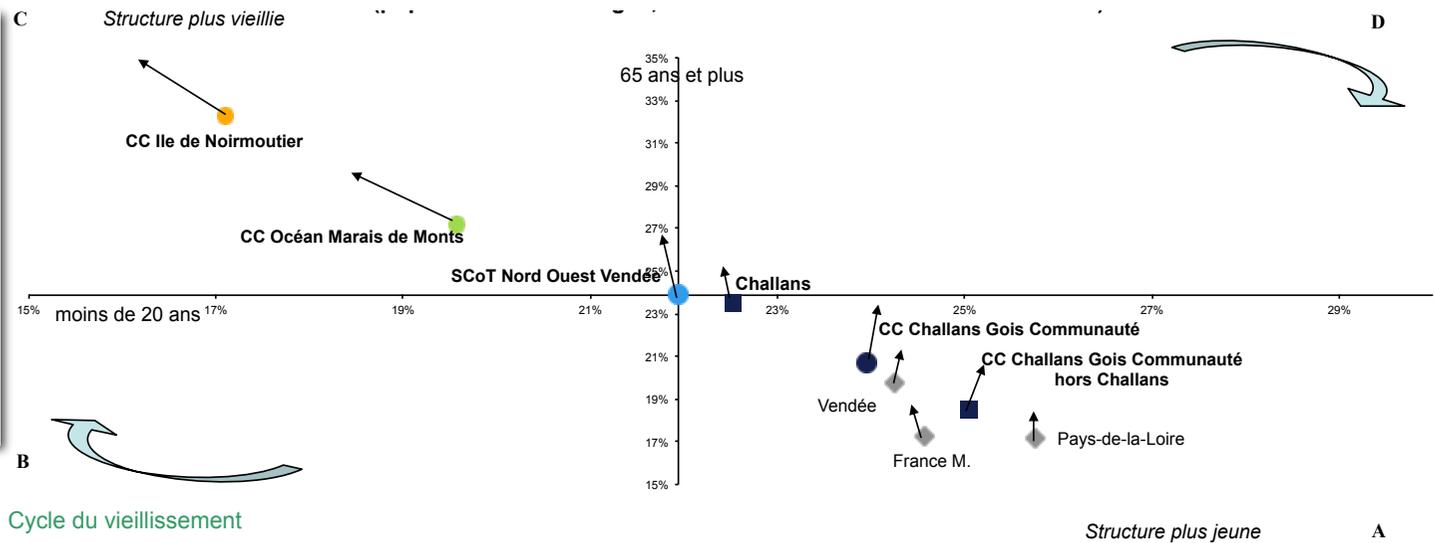
L'analyse des classes d'âge distingue assez nettement Challans au sein de son intercommunalité. La commune enregistre en effet un indice de vieillissement plus soutenu que le reste de l'intercommunalité.

La légère augmentation des moins de 20 ans dans les autres communes de la CC Challans-Gois Communauté, hors Challans, confirme **le mouvement de périurbanisation vers les communes alentours au pôle**, qui, elles, rajeunissent.

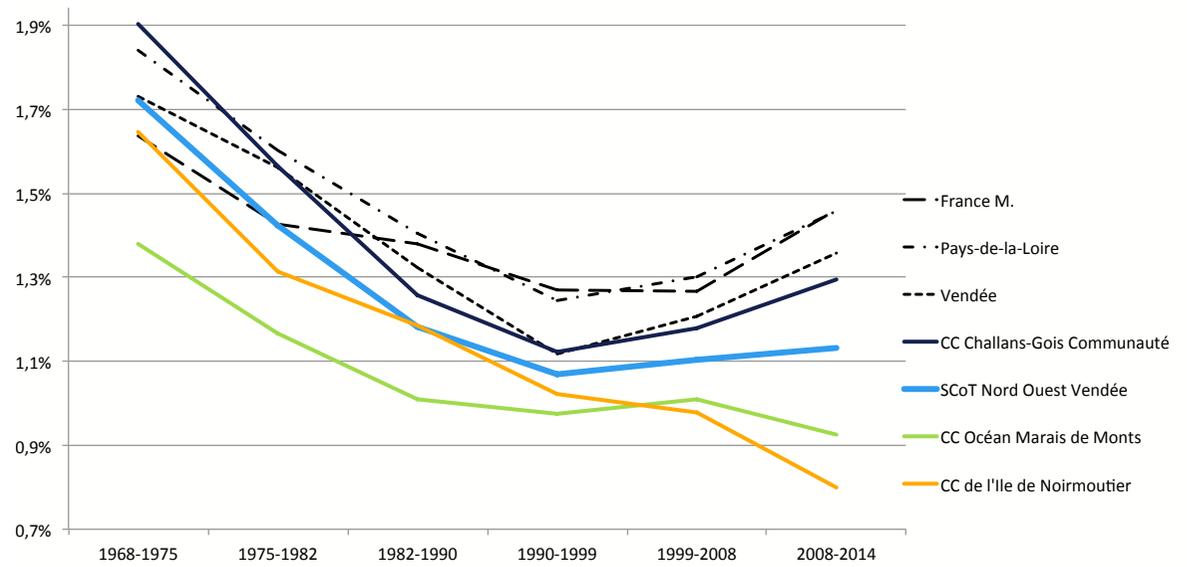


Cycle du vieillissement 2008-2013

Comment les structures par âges des différents secteurs se comparent-elles entre elles ? Situations 2013 et évolutions 2008-2013 (Source : INSEE, population des ménages – hors EHPAD)



Evolution du taux annuel de natalité (1968-2014)
(Source : INSEE)



Un contraste accentué

Le cycle de vieillissement du territoire **souligne le contraste entre les territoires littoraux, qui manifestent une tendance au vieillissement, et ceux de l'intérieur des terres, qui tendent à un rajeunissement de leur structure par âges** (réserve faite du cas de la commune de Challans).

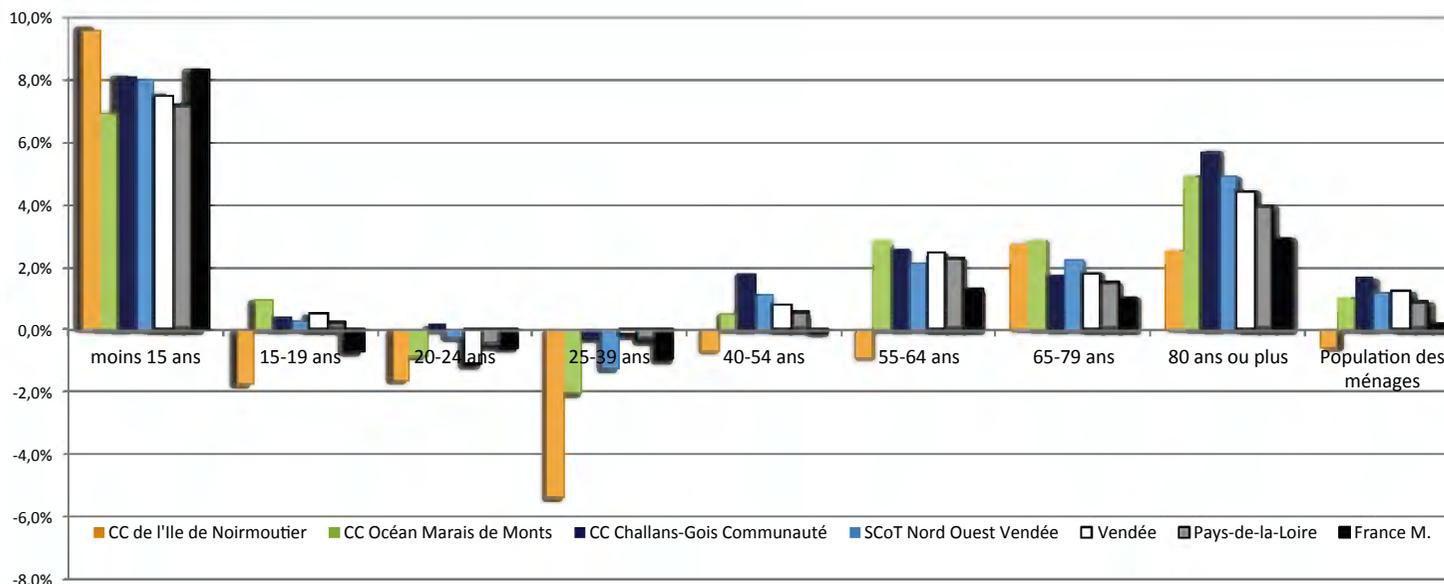
Cette évolution exprime le caractère différencié des flux démographiques selon les secteurs.

Le rajeunissement par les extrêmes dans la CC Challans Gois Communauté hors Challans révèle **une croissance résidentielle composée de jeunes ménages, contribuant ainsi à la natalité du territoire.**

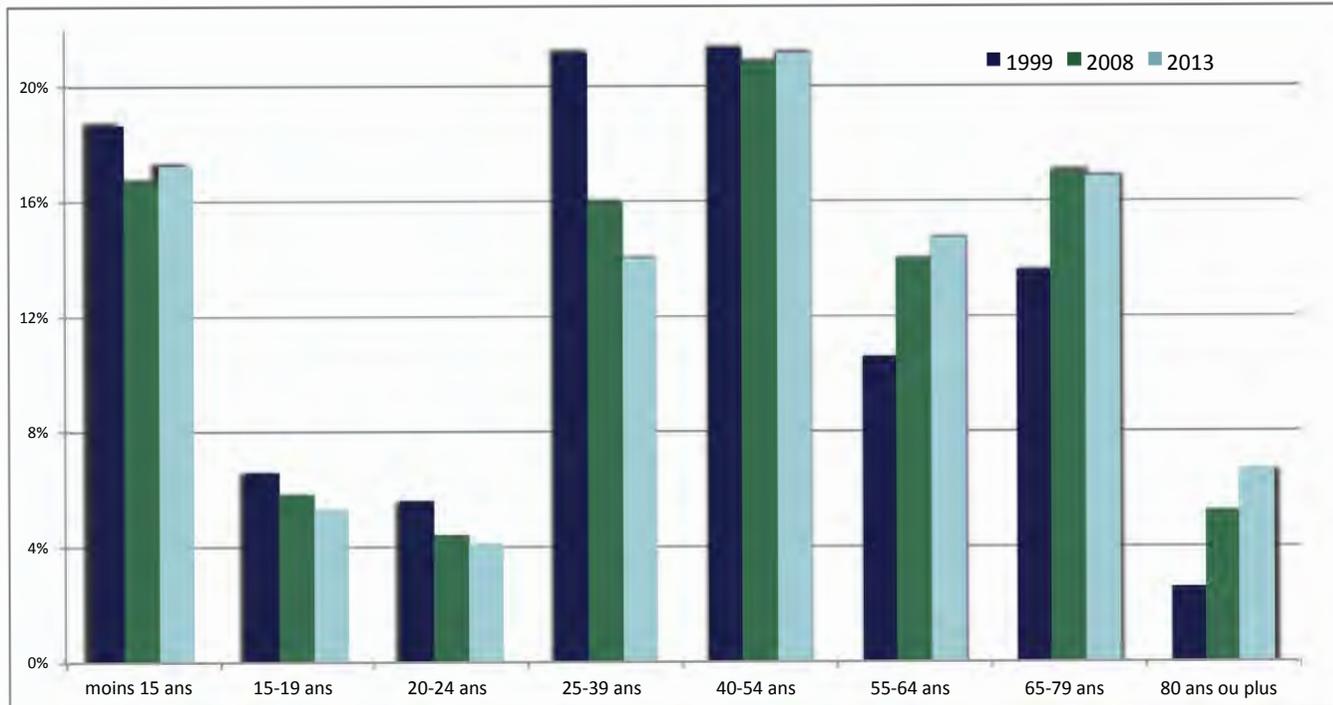
La vitalité démographique des années 2000, soutenue principalement par le solde migratoire et par un solde naturel légèrement positif à l'échelle du SCoT, se ressent encore de 2008 à 2013 au travers d'une augmentation de la population jeune (moins de 15 ans). Toutefois, la baisse de la population de 20 à 39 ans indique la faible présence des jeunes ménages. La contraction de cette génération explique le solde naturel redevenu négatif sur la période récente.

Les intercommunalités littorales s'inscrivent dans un vieillissement renforcé par une croissance de la population âgée et une baisse de la natalité. Si ce vieillissement par les classes d'âge extrêmes est une tendance continue pour la CC de l'Île de Noirmoutier, la CC Océan Marais de Monts a enregistré une stabilisation de sa natalité pendant les années 2000, tendance infléchie à la baisse sur la période récente.

Evolution de la population par classe d'âge 2008-2013 (en point de pourcentage)
(Source : INSEE, population des ménages – hors EHPAD)



	Population		Emplois	
	2008	2013	2008	2013
Ville de Challans	18 338	19 501	10 377	11 056
CC Challans-Gois Communauté	41 061	44 485	16 550	17 226
SCoT Nord Ouest Vendée	68 471	72 544	26 458	26 923
% Ville de Challans / SCoT	27%	27%	39%	41%
% CC Challans - Gois Communauté / SCoT	60%	61%	63%	64%



La ville de Challans et le SCOT : évolutions

- en haut : population et emplois 2008/2014
- en bas : les classes d'âge de la ville de Challans en 1999, 2008 et 2013 : vieillissement progressif et net accroissement des tranches d'âge supérieures à 55 ans, alors que les tranches d'âges de moins de 40 ans diminuent par rapport à 1999

LES DIFFERENTS ESPACES DEMOGRAPHIQUES DU NORD-OUEST VENDEE

Une double différenciation

Le Nord-Ouest Vendée s'organise donc, sur le plan démographique, sur la base d'une double évolution de grande ampleur :

- **D'une part, un contraste de plus en plus marqué entre littoral et arrière-pays**, contraste d'autant plus important que l'arrière-pays progresse en population sous l'influence de Challans, mais également de La Roche sur Yon, voire de Nantes : à la redistribution interne au territoire du SCOT s'ajoute un desserrement, de nature régionale, des pôles urbains situés à moyenne ou à plus longue distance.

Ce contraste est remodelé par les populations touristiques, dont le nombre aggrave la pression (démographique, foncière, environnementale) sur le littoral, là même où la progression « classique » de la population est globalement moindre.

- **D'autre part, l'affirmation du pôle de Challans**, seconde ville du Département, et qui a atteint 19 668 habitants (population municipale) en 2014.

Ce statut nouveau de Challans est perceptible dans le fait que la ville est désormais sujette à un phénomène de périurbanisation, avec des communes voisines qui progressent plus vite qu'elle, mais qui sont de plus en plus dépendantes de Challans en termes d'emplois.

Réflexions et perspectives

La question de la cause de ces évolutions est évidemment posée.

On observe partout ou presque la diminution de la croissance dans les communes littorales sous le double effet des textes législatifs (Loi littoral...) et du renchérissement du foncier, lié à un phénomène de saturation sur la côte.

De ce point de vue, le Nord-Ouest Vendée n'échappe pas à la règle nationale, avec la particularité que l'arrière-pays n'est pas seulement le lieu d'accueil de ceux qui ne peuvent pas trouver place sur le littoral, mais encore le lieu de résidence d'actifs travaillant dans les villes et agglomération voisines : ce double effet explique la rapidité des évolutions, en termes de population totale comme en termes de rajeunissement global.

Le cas de la Ville de Challans est cependant spécifique : elle progresse rapidement, ce qui la rattache au rétro-littoral auquel elle appartient géographiquement, mais elle accueille des populations plus âgées (à partir de 55 ans), ce qui la rapproche du littoral, mais également des villes plus importantes, où la proportion de seniors est généralement importante.

L'évolution de la Ville de Challans est cependant inséparable, sur le long terme, de son affirmation progressive au sein du territoire, dont elle représente aujourd'hui près d'un quart de la population totale.



Populations légales 2014 du SCOT

(Source : INSEE)

EPCI	Communes	Population municipale 2014	Population comptée à part	Population totale
CC Challans-Gois Communauté	Beauvoir-sur-Mer	3 946	49	3 995
	Bois-de-Céné	1 932	33	1 965
	Bouin	2 156	41	2 197
	Challans	19 668	703	20 371
	Châteauneuf	993	14	1 007
	Froidfond	1 742	17	1 759
	La Garnache	4 761	85	4 846
	Saint-Christophe-du-Ligneron	2 536	45	2 581
	Saint-Gervais	2 525	27	2 552
	Saint-Urbain	1 774	22	1 796
Sallertaine	2 934	54	2 988	
Total CC Challans-Gois Communauté		44 967	1 090	46 057
CC de l'île de Noirmoutier	Barbâtre	1 807	36	1 843
	L'Épine	1 650	37	1 687
	La Guérinière	1 371	32	1 403
	Noirmoutier-en-l'Île	4 627	90	4 717
Total CC de l'île-de-Noirmoutier		9 455	195	9 650
CC Océan Marais de Monts	La Barre-de-Monts	2 184	42	2 226
	Le Perrier	1 927	37	1 964
	Notre-Dame-de-Monts	2 020	31	2 051
	Saint-Jean-de-Monts	8 485	191	8 676
	Soullans	4 219	107	4 326
Total CC Océan Marais de Monts		18 835	408	19 243
Total SCoT Nord Ouest Vendée		73 257	1 693	74 950

Les causes de cette transformation progressive des polarités du territoire sont multiples. Elles éclairent la « trajectoire » de l'ensemble du Nord-Ouest Vendée et constituent un facteur nouveau d'organisation du territoire.

- **Le premier facteur explicatif est naturellement celui de l'emploi**, qui a progressé à Challans nettement plus vite que la population, ce qui est marqué par le fait que pour 100 actifs résidents à Challans, il y a 148,8 emplois dans la Commune (cf. chapitre économie).

La « périurbanisation » est inscrite dans ces chiffres, puisque si les emplois tendent à se concentrer là où ils sont déjà denses, l'habitat tend à se diluer pour des raisons de coût foncier et immobilier, et pour des raisons liées à la recherche d'un cadre de vie particulier.

Ce phénomène est celui des « villes », moyennes et grandes. Ce qui est nouveau, c'est que Challans y soit intégrée et qu'elle ait réussi à se doter de l'attractivité d'une ville moyenne, alors qu'elle n'avait, au début de ce processus, qu'une dizaine de milliers d'habitants (8 558 en 1968, 11 794 en 1975...).

Les caractéristiques de l'économie de Challans, à la fois industrielle (14 % des emplois) et très tertiaisée (77 % des emplois) ne sont sans doute pas étrangères à ce processus.

- **Le second facteur est d'ordre urbain** : Challans ajoute à ses caractéristiques de « petite ville » celles de « centre urbain » où la quasi-totalité des services est aisément accessible.

Cette disponibilité séduit les seniors, mais pas seulement.

Cette question renforce l'importance des « aménités » urbaines de la Ville, dans un contexte où la périphérie progresse plus vite que le centre...

- **Mais d'autres éléments peuvent être ajoutés, notamment sur le plan géographique** : Challans est une commune du « rétro-littoral » au sens classique de ce terme, et elle bénéficie donc du « trop plein » des communes littorales.

Mais la géographie locale, et notamment la présence du marais, fait que le site de Challans est, de fait, proche du littoral dont il n'est pas séparé par beaucoup de bourgs ou de villages.

Challans tend donc à devenir une commune littorale, au sens de l'attractivité potentielle de ce terme, tout en ne subissant pas les limitations législatives du littoral, et en partant d'une situation de pression nettement plus faible.

Ajoutons que le marais, qui limite fortement le développement des Communes qui sont insérées dans ce milieu spécifique, tend à rejeter sur ses franges le développement local, Challans étant de loin la Commune ayant la capacité d'accueillir la plus grande partie de ce développement en son sein. Challans allie donc les éléments favorables du « littoral » et du « rétro-littoral ».

Quelque soit l'explication retenue, le fait est que le rôle et la place de Challans dans le territoire, et au-delà pour certaines fonctions, est désormais essentiel, avec un quart de la population et près de 40 % des emplois (64 % pour la CC Challans-Gois Communauté).

Les différents chapitres du diagnostic, notamment ceux consacrés à l'économie, aux transports, aux équipements et services, reviendront sur cette question, qui, en définitive, interpelle l'architecture du territoire dont la détermination à long terme est un des moyens d'action principaux du SCOT.



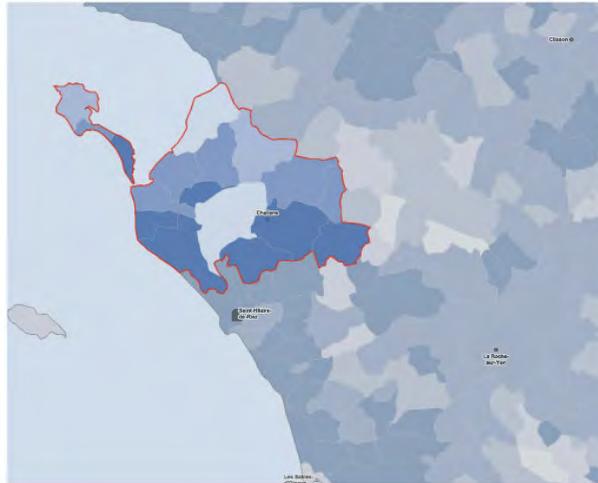
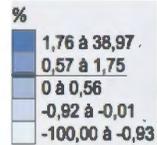
Evolution de la population des communes de 1990 à 2014

(Source : INSEE)

1990/1999 : une évolution qui se concentre sur le sud du territoire

Evolution de la population des Communes du SCOT

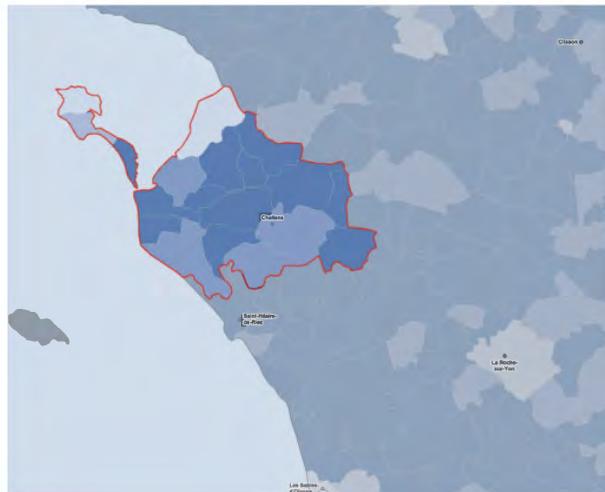
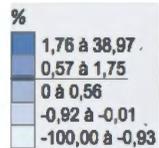
1990/1999



1999/2007 : une évolution plus largement répartie

Evolution de la population des Communes du SCOT

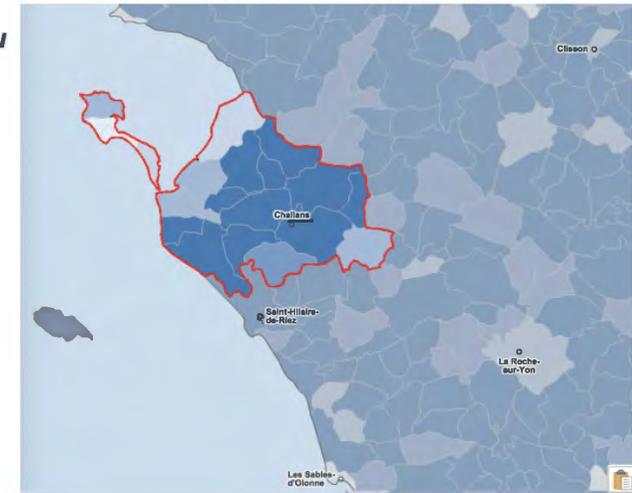
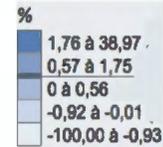
1999/2007



2007/2016 : une évolution plus « résidentielle », au contact de la Loire-Atlantique et du bassin de la La Roche-sur-Yon

Evolution de la population des Communes du SCOT

2007/2016



Projections de population de l'INSEE à 2040.

(Source : INSEE, traitement PROSCOT)

Évolution de la population par département

	Population en 2007 (en milliers)	Population projetée en 2040 (en milliers)	Taux de croissance en moyenne annuelle entre 1990 et 2007 (en %)	Taux de croissance en moyenne annuelle entre 2007 et 2040 (en %)
Loire-Atlantique	1 247	1 630	1,0	0,8
Maine-et-Loire	771	940	0,5	0,6
Mayenne	301	340	0,5	0,4
Sarthe	557	640	0,5	0,4
Vendée	607	840	1,0	1,0
Pays de la Loire	3 483	4 390	0,8	0,7
France métropolitaine	61 795	70 730	0,5	0,4

Source : Insee - modèle Omphale (scénario central)

Conclusion

La démographie constitue une clé importante pour caractériser les enjeux de positionnement du territoire du SCOT dans son environnement.

L'ouverture sur le littoral influe sur les variations saisonnières de la population. Par ailleurs, le positionnement dans le Nord-Ouest Vendée, un peu en retrait des grandes agglomérations environnantes, a permis de bénéficier **d'un espace d'autonomie relative pour structurer la polarité de Challans**, tout en s'insérant progressivement dans les dynamiques de Nantes et La Roche-sur-Yon, **dont l'influence commence à se faire sentir sur les marges du territoire**.

Le facteur fondamental sur le plan démographique est constitué par la nature et le niveau des flux migratoires, puisque, dans tous les cas, le solde naturel ne représentera qu'une faible fraction du développement démographique à venir. De fait, les évolutions différenciées des flux migratoires dans le territoire au cours de la dernière décennie mettent en évidence **quelques enjeux majeurs** :

- **Un enjeu d'équilibre et de maintien des mixités de toute nature, au sein des différentes parties du territoire** : en particulier, la mixité générationnelle est interpellée par le vieillissement du littoral et, d'une façon moins prononcée, de la Ville de Challans ;
- **Un enjeu d'organisation urbaine et d'architecture du territoire et de ses polarités**, pour maintenir au littoral aussi bien qu'à l'arrière-pays les capacités à se développer et à gérer le renouvellement de leurs populations respectives ;
- **Un enjeu de mise en valeur des complémentarités entre les différents facteurs d'attractivité des diverses parties du territoire** : attractivité littorale pour les retraités, aménités urbaines et services pour les populations vieillissantes, aménités environnementales du Marais (dont la contre-partie est une capacité de développement extensive faible), potentiels de développement du rétro-littoral pour les familles et les ménages d'actifs.

Les questions des flux de population sur le territoire seront donc au cœur du processus du SCOT, car elles engagent **la capacité même du territoire à faire valoir sa spécificité et à valoriser son identité**, entre littoral et rétro-littoral, entre affirmation de son armature urbaine et valorisation/préservation de son cadre de vie, dans un contexte de fort développement qui présente toujours un risque de « banalisation » du territoire.

Les leviers et les outils d'une telle stratégie concernent tous les champs de compétences du SCOT : tissu économique (activités productives, commerce, services présentiels, infrastructures et services aux entreprises), qualité environnementale du territoire, flux et déplacements, organisation des polarités, ressources et qualité urbaine, et équilibres sociaux, etc... Dans le Nord-Ouest Vendée, la vigueur du développement démographique conduit nécessairement à une interrogation sur tous les facteurs de l'action publique...





L'ÉCONOMIE



LE NIVEAU ET LA DYNAMIQUE DE L'EMPLOI

Une situation économique favorable

Un nombre d'emplois assez élevé

L'ensemble du SCoT compte un nombre d'emplois assez élevé dans la mesure où, avec, au total 26 923 emplois en 2013 (données du recensement INSEE), il atteint presque le nombre d'actifs occupés à la même date (27 236 actifs occupés) – soulignant l'autonomie économique du territoire.

... mais une croissance inégale

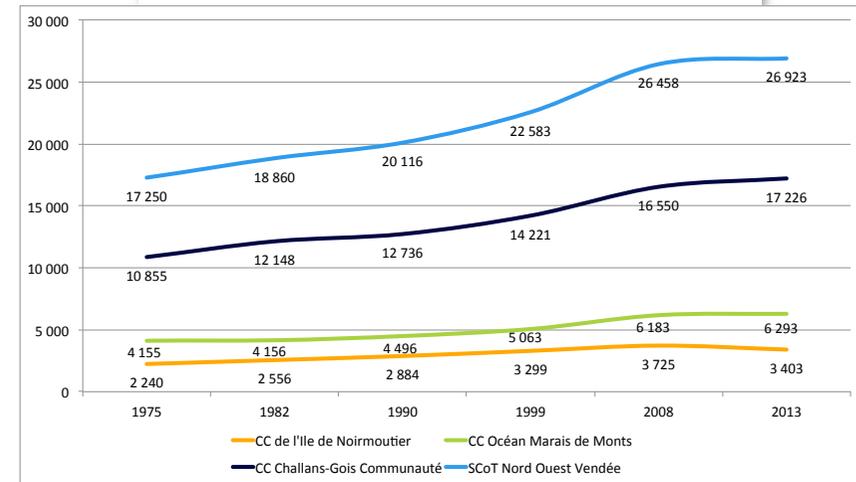
La croissance élevée des emplois observée à partir des années 1990 s'est ralentie sous les effets conjoncturels de la crise de 2008.

Néanmoins, depuis 2008, l'ensemble des territoires du SCoT poursuit leur création d'emplois, exception faite de la CC de l'Île de Noirmoutier qui a perdu 322 emplois.

Evolution de l'emploi (2008-2013)
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)

Territoire	2008	2013	Evo 2008-2013	Tx évo 2008-2013
CC de l'Île de Noirmoutier	3 725	3 403	-322	-8,6%
CC Océan Marais de Monts	6 183	6 293	111	1,8%
CC Challans-Gois Communauté	16 550	17 226	676	4,1%
SCoT Nord Ouest Vendée	26 458	26 923	465	1,8%
Vendée	252 619	260 119	7 501	3,0%
Pays de la Loire	1 472 754	1 506 814	34 060	2,3%

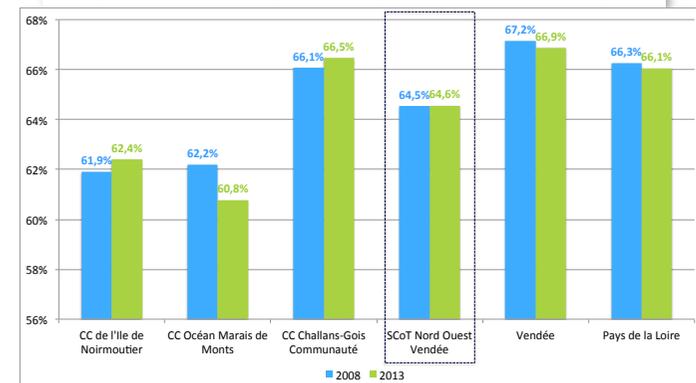
Evolution de l'emploi au sein du SCoT (1975-2013)
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



Actifs occupés de 15-64 ans en 2008 et 2013
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)

Territoire	2008	2013	Variation	Taux de variation annuel moyen
CC de l'Île de Noirmoutier	3 488	3 178	-310	-1,8%
CC Océan Marais de Monts	6 378	6 406	28	0,1%
CC Challans-Gois Communauté	16 611	17 652	1 042	1,2%
SCoT Nord Ouest Vendée	26 476	27 236	759	0,6%
Vendée	257 487	265 349	7 862	0,6%
Pays de la Loire	1 483 169	1 511 210	28 041	0,4%

Taux d'emplois des 15-64 ans en 2008 et 2013
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



L'évolution de l'emploi salarié privé

Une économie locale impactée par les effets de la crise

L'analyse de l'évolution de l'emploi salarié privé (donnée ACOSS, de l'URSSAF) permet d'affiner la connaissance des dynamiques économiques du territoire et de ses ressorts, en permettant, notamment de mieux approcher les atouts propres du territoire, ceux qui lui permettent par lui-même de créer des emplois et de s'insérer dans la concurrence nationale et internationale.

Les années 1990 et le début des années 2000 ont été marqués par une croissance forte au sein du SCoT, très supérieure aux évolutions régionale et nationale. Depuis 2008, les effets conjoncturels ont impacté l'emploi salarié du territoire (424 emplois en moins entre 2008 et 2015, soit une baisse de 3%) alors que son niveau a stagné pour la Vendée et les Pays de la Loire.

Cette évolution à l'échelle du SCoT s'inscrit dans le contexte d'une structure productive peu favorable (cf. infra pour le détail de l'analyse par secteur) : le territoire est en effet toujours positionné, pour une part importante, sur des secteurs connaissant globalement des difficultés – sur des secteurs de basse ou moyenne technologie fortement concurrentiels et connaissant nationalement des taux d'évolution négatifs (l'industrie en général) ou modérément élevés (construction, commerce). Il est à l'inverse toujours peu présent dans les activités qui connaissent en France le dynamisme le plus fort (activités informatiques et de communication, télécommunications, activités de conseil et d'études, etc.).

Cette situation, associée au fait que la crise économique a particulièrement touché d'autres secteurs important pour le territoire (cf. infra), notamment la construction navale (activité très soumise aux cycles économiques) et, en valeur absolue, la construction et le commerce, explique la forte baisse enregistrée depuis 2008.



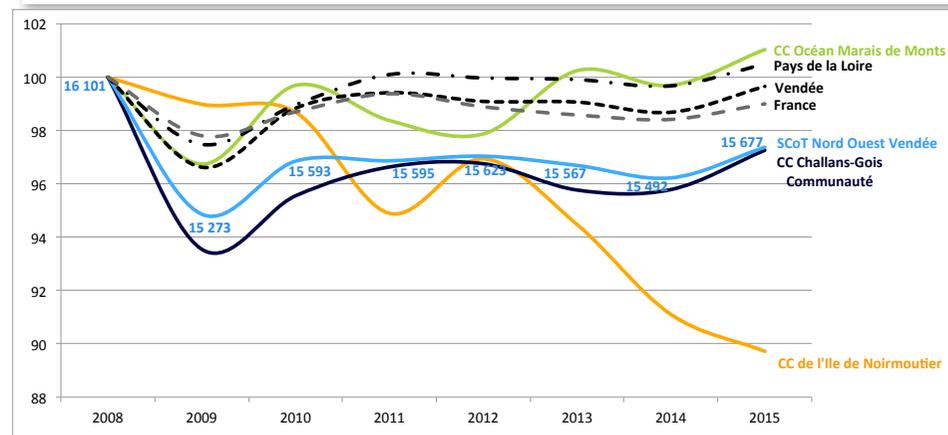
Une performance spécifique du territoire

Alors que le territoire du SCoT faisait état d'un remarquable dynamisme au cours des années 1990 et 2000, la période plus récente marque un ralentissement des emplois plus marqué qu'aux échelles nationale, régionale et vendéenne.

Ainsi, si le territoire avait connu, pour chacun de ses secteurs, la même diminution que celle enregistrée au niveau national, son nombre d'emplois salariés privés aurait régressé, non pas de plus de 400 entre 2008 et 2015, mais de seulement 162 (cf. tableau page suivante), soit une baisse théorique de 1% (contre, plus de 2,6% dans les faits).

Ce déclin davantage marqué à l'échelle du SCoT, particulièrement au cours de l'année 2009, relève de facteurs locaux spécifiques du territoire, liés à des secteurs productifs en décroissance.

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2008 (indice base 100 en 2008)
(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



Différentiel de croissance par secteur (2008-2015)

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)

	Variation réelle de l'emploi	Variation théorique de l'emploi	Effet local
Activités de services administratifs et de soutien	96	73	23
Activités financières et d'assurance	20	7	13
Activités immobilières	-58	-24	-34
Activités informatiques et services d'information	34	2	32
Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	-34	62	-96
Activités pour la santé humaine	-29	41	-70
Administration publique	-1	0	-1
Agriculture, sylviculture et pêche	-8	1	-9
Arts, spectacles et activités récréatives	18	18	0
Autres activités de services	122	12	110
Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	-40	-10	-30
Autres industries manufacturières ; réparation et installation de machines et d'équipements	-107	-25	-82
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	-111	-61	-50
Construction	-237	-281	44
Edition, audiovisuel et diffusion	-6	-2	-4
Enseignement	52	13	39
Fabrication d'équipements électriques	1	-2	3
Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	-50	-23	-27
Fabrication de machines et équipements n.c.a.	-1	0	-1
Fabrication de matériels de transport	-356	-94	-262
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique ainsi que d'autres produits minéraux non métalliques	72	-41	113
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	2	-1	3
Fabrication de textiles, industries de l'habillement, industrie du cuir et de la chaussure	-10	-36	26
Hébergement et restauration	77	85	-8
Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement	209	90	119
Inconnu	0	5	-5
Industries extractives	0	-8	8
Métallurgie et fabrication de produits métalliques à l'exception des machines et des équipements	21	-42	63
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	2	5	-3
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	10	1	9
Recherche-développement scientifique	-3	1	-4
Télécommunications	-12	-8	-4
Transports et entreposage	-15	-23	8
Travail du bois, industries du papier et imprimerie	-82	-150	68
TOTAL	-424	-162	-262

Analyse « structurelle-résiduelle »

Cette analyse vise à isoler ce qui dans la croissance de l'emploi est dû à la structure productive de ce qui est dû à des facteurs locaux.

Elle consiste à multiplier pour chaque secteur les effectifs du SCoT en 2015 par le taux de croissance nationale de ce secteur la période considérée (ici 2008-2015). On obtient ainsi une « variation théorique de l'emploi », c'est-à-dire l'évolution de l'emploi que le SCoT aurait connu s'il avait pour chaque secteur connu les taux de croissance nationaux.

La différence avec la variation réelle (observée) correspond donc à ce qui n'est pas explicable par les tendances d'évolution nationales de chaque secteur, donc ce qui est dû à des éléments propres, spécifiques au territoire.

Les données en vert correspondent aux principales évolutions positives et celles en rouge aux principales évolutions négatives

Emploi salarié privé

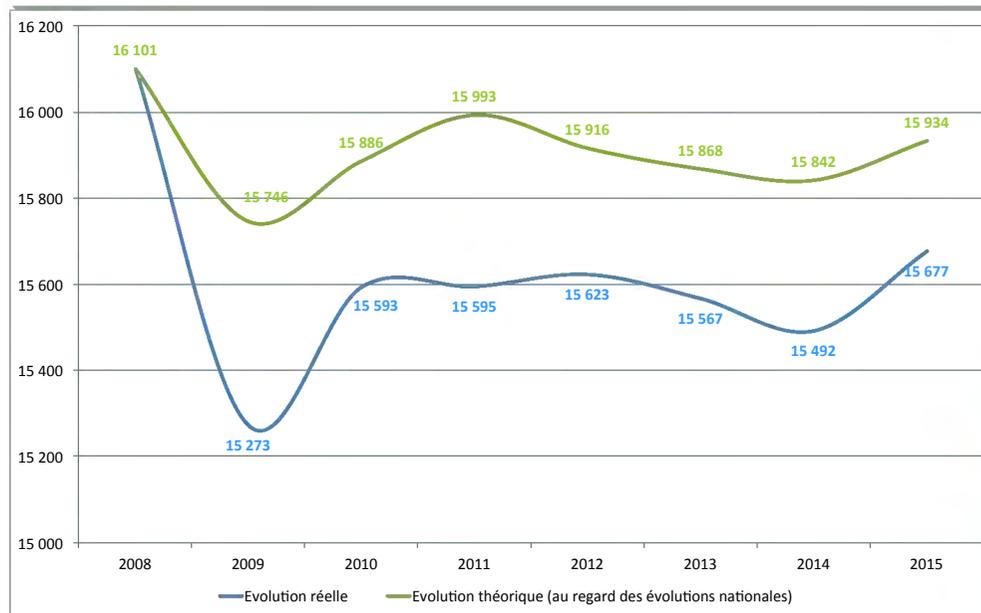
Pris en compte par l'URSSAF, les emplois salariés privés correspondent au nombre de salariés renseigné dans les bordereaux de cotisations. Certains salariés ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'effectif. Il s'agit : des intérimaires pour les entreprises utilisatrices (les intérimaires sont comptés dans les effectifs des entreprises de travail temporaire) ; des apprentis ; des élèves ou étudiants effectuant un stage en entreprise donnant lieu à la signature d'une convention ; des stagiaires de la formation professionnelle ; des salariés percevant des sommes après la rupture de leur contrat de travail ; des VRP multicartes ; des salariés régulièrement détachés en France en vertu de conventions ou de règlements internationaux.

Au-delà des conditions spécifiques existantes dans chaque secteur (filère bois, synergie agriculture/IAA, etc.), le territoire a été marqué par un renversement de tendance en 2009 avec près de 800 emplois en moins (la diminution aurait été de 350 emplois si la tendance avait été similaire à celle observée à l'échelle nationale).

Même si localement de nombreux secteurs permettent de maintenir le niveau de l'emploi au sein du territoire (services, activités de fabrication de produits en caoutchouc et plastiques, hébergement médico-social et social,...), un certain nombre de secteurs témoignent d'effets résultant de la crise économique de 2008. Plusieurs facteurs explicatifs peuvent expliquer cela, notamment l'atténuation de la force d'entraînement de Challans observée au cours des années 1990-2000, avec la disparition de près de 300 emplois depuis 2008.

Evolution réelle et théorique de l'emploi salarié privé depuis 2008

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



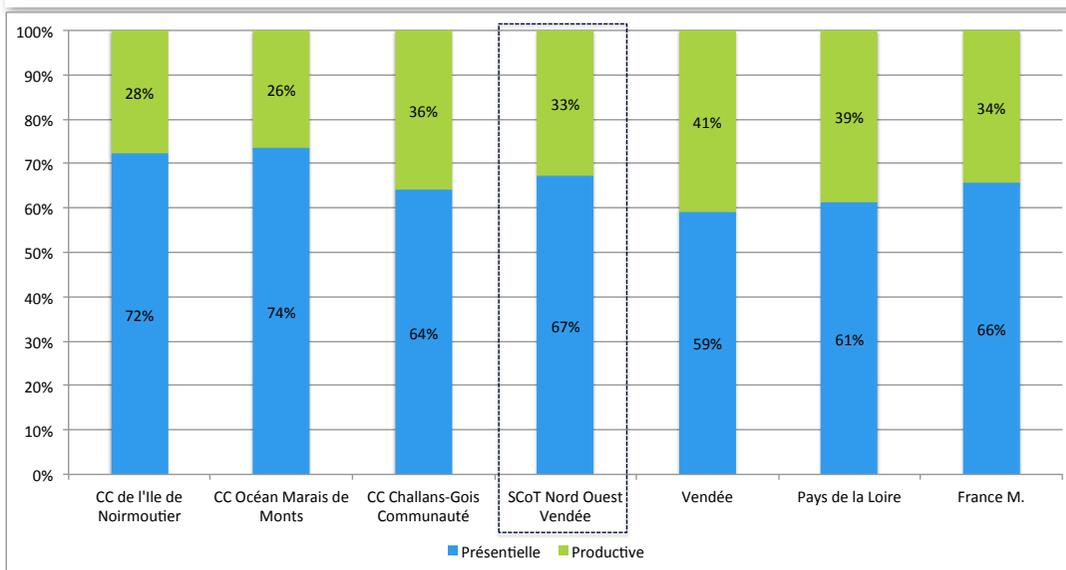
Les emplois présentsiels et productifs

L'ensemble des territoires est marqué par une prédominance des emplois présentsiels. Ce constat est davantage prégnant au sein du SCoT où les emplois présentsiels représentent 67% des emplois, contre 59% pour la Vendée.

Alors que la sphère présentsielle n'a cessé de croître depuis les dernières décennies, le niveau des emplois productifs stagne au sein du SCoT. Ces derniers sont passés de 8 605 en 1975 à 8 809 en 2013 alors que dans le même temps la sphère présentsielle enregistre une croissance de près de 10 000 emplois.

Proportion des emplois présentsiels et productifs

(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



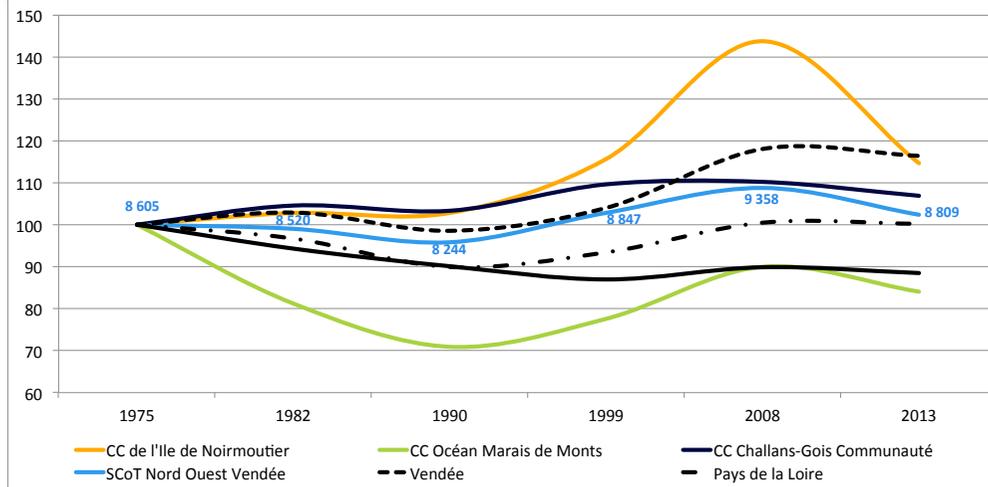
Sphère productive et présentsielle

La partition de l'économie en deux sphères, présentsielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires

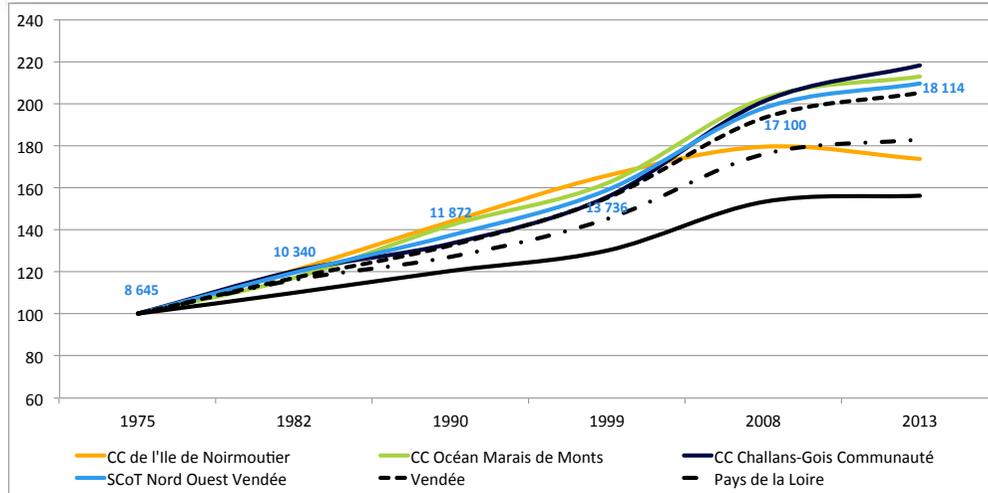
Les activités présentsielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Evolution des emplois productifs (1975-2013) (indice base 100)
 (Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



Evolution des emplois présentielles (1975-2013) (indice base 100)
 (Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



UN TISSU ECONOMIQUE SERRE

Le tissu économique du territoire du SCOT se caractérise par une densité qui, sans être exceptionnelle, **atteint des niveaux assez élevés**.

Le territoire compte en effet, en 2015, **5 995 établissements** exerçant une activité économique, soit environ **8,8 par kilomètre carré**, contre une moyenne régionale (qui intègre pourtant les zones urbaines à forte densité économique - Nantes, Angers, etc.), de 6,8 établissements au km².

Le nouveau périmètre restreint du SCoT renforce le poids important de Challans (22% de l'ensemble des établissements en 2009, contre 27% en 2015) et Saint-Jean-de-Monts (15% en 2009 contre 17% en 2015). Néanmoins, les **activités économiques montrent une certaine propension à se diffuser dans les espaces plus ruraux** : aucune commune ne compte moins d'une cinquantaine d'établissements, alors que c'est fréquemment le cas dans le reste de la France (notamment, par exemple, dans le Sud de la Vendée).

Cette répartition spécifique de l'activité économique procède dans une large mesure d'une **conjonction de facteurs, historiques et géographiques**.

Aux caractéristiques morphologiques du territoire (absence de très grande ville, densité démographique moyenne), s'ajoute en effet les influences, plus ou moins diffuses, de plusieurs phénomènes : d'une part, **la tradition entrepreneuriale de la Vendée**, doublée d'une dissémination des unités de production dans la plupart des bourgs, qui, si elle est avant tout spécifique au bocage vendéen, se retrouve dans tout le Nord du département ; d'autre part **la dynamique littorale**, qui attire – notamment – de nombreux commerces et établissements de services à la personne.

Le territoire présente ainsi la particularité d'être aux confluents de **deux dynamiques différentes et importantes**, à laquelle se joint la réalité urbaine de Challans, la deuxième ville du département.

Le tissu industriel du territoire se caractérise par ailleurs, dans sa nature, par quatre grands éléments, pour partie liée entre eux :

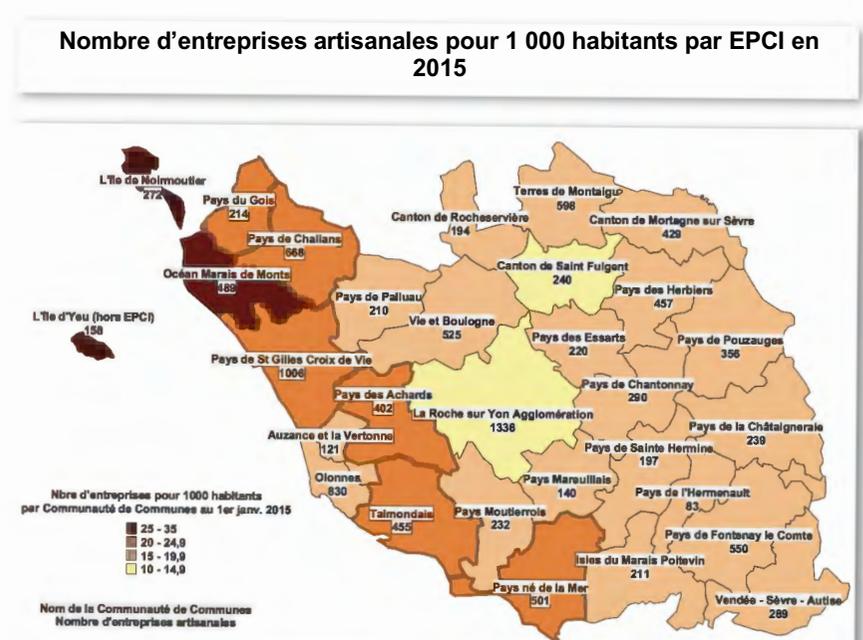
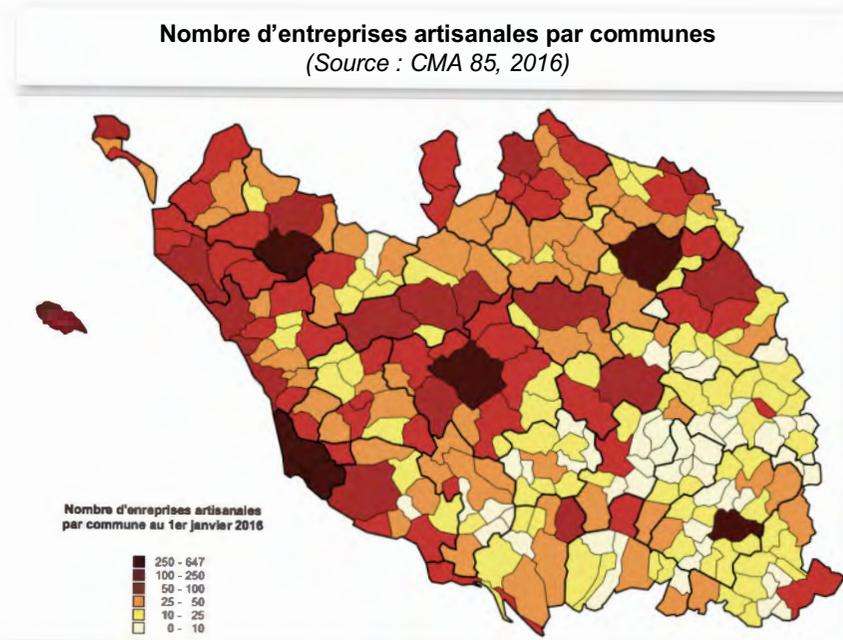
- Le **secteur marchand** est très nettement prééminent, une conséquence logique, d'une part de la dynamique entrepreneuriale, d'autre part de l'absence de très grande ville sur le territoire.
- Il est **très fortement orienté vers le secteur de la construction**, ce qui constitue une caractéristique vendéenne traditionnelle, et qui trouve un point d'appui supplémentaire aujourd'hui dans la dynamique démographique (cf. partie « Démographie ») : le secteur représente ainsi 13% de l'ensemble des établissements (proportion similaire à la moyenne départementale et une moyenne régionale de 12%) ;

Etablissement et entreprises

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante d'une entreprise.

L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

- Il est à forte **composante artisanale**, en partie en raison de la surreprésentation du secteur de la construction mais pas seulement (les entreprises artisanales du BTP représentent environ un tiers du total des artisans) : cette caractéristique est très représentative de la Vendée en général mais plus particulièrement de son côté Ouest : **le SCOT compte ainsi en moyenne 23 artisans pour 1 000 habitants**, contre une moyenne départementale de 18 contre 14 en Pays de la Loire et 16 en France. Au-delà de son rôle économique (source d'emplois, pépinière pour un développement vers des activités industrielles), l'artisanat joue un rôle prépondérant d'intégration sociale via la formation des jeunes et l'apprentissage.

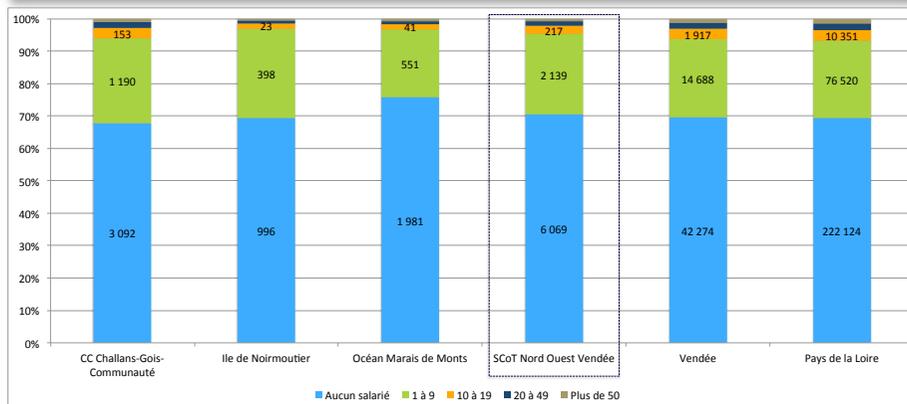


- Il est essentiellement **formé d'entreprises de petites tailles**, notamment, mais pas seulement, en raison de la présence d'artisans : les établissements non artisanaux se caractérisent également par une surreprésentation des petites unités. Au sein même des entreprises artisanales, la taille est par ailleurs faible, au contraire, par exemple, du Centre et de l'Est du Nord de la Vendée, **interrogeant le territoire sur sa capacité à favoriser la croissance de ses établissements et à permettre un passage facilité de l'artisanat vers une production industrielle**. Cette situation traduit néanmoins également le fait que le territoire ne constitue pas à l'heure actuelle une territoire attractif pour des arrivées d'entreprises extérieures, déjà constituées (filiales, etc.), qui se localisent plutôt dans le Nord-Est du département, moins excentré des principaux flux.



Répartition des établissements par taille d'effectifs

(Source : INSEE, CLAP, 2014 traitement : Proscot)



Précision méthodologique

L'analyse du tissu économique, dans sa nature et son évolution, est rendu difficile par la multiplicité des sources statistiques, et le fait qu'aucune d'entre elles ne donne une vision unifiée et complète.

Le présent diagnostic fait appel, principalement à trois sources différentes, toutes nécessaires pour appréhender dans son ensemble l'économie du territoire, mais non comparables entre elles :

- Les recensements de l'INSEE (dont le dernier date de 2013) : ils permettent une analyse exhaustive de l'emploi, la comparabilité temporelle, et la comparaison avec la population active ; ils présentent à l'inverse la limite de reposer sur du déclaratif et de présenter un niveau de finesse limité ;
- Le répertoire SIRENE (Système Informatisé du Répertoire National des Entreprises et des Etablissements) : il permet une approche exhaustive des entreprises existantes sur un territoire, jusqu'à l'échelle communale ;
- La base de données ACOSS produite par l'URSSAF : elle référence uniquement les salariés des établissements du secteur privé employant au moins une personne sous contrat de travail, et ne prend donc pas en compte plusieurs catégories d'emplois (dont les fonctionnaires). Elle est cependant très fiable, est disponible à un niveau très fin et fournit des données plus récentes que le recensement (jusqu'en 2015).

UNE CERTAINE DIVERSIFICATION SECTORIELLE

Ces caractéristiques du tissu économique se retrouvent naturellement en termes d'emplois, où deux grands secteurs apparaissent comme surreprésentés, tant si l'on compare le territoire au département que si on le compare à l'ensemble de la France :

- **Le secteur agricole et primaire** (pêche et conchyliculture incluses), de façon très nette, puisque il fournit encore plus de 7% de l'ensemble des emplois du territoire, contre seulement 5,4% pour la Vendée et moins de 3% en moyenne en France. Cette surreprésentation est particulièrement nette dans l'île de Noirmoutier (11,9% de l'emploi total).
- **Le secteur de la construction** (11,1%, contre une moyenne départementale de 9,6% et une moyenne nationale de 6,8%), présent de façon largement homogène sur tout le territoire, même s'il est comparativement moins présent sur l'île de Noirmoutier (9,7%).

Les autres grands secteurs font preuve d'une beaucoup moins grande spécificité – **même si des spécificités existent à une échelle plus fine, notamment dans l'industrie** (cf. le chapitre thématique), qui, par ailleurs, reste plus présente qu'en moyenne en France (13,8% des emplois contre une moyenne nationale de 12,7%).

La tertiarisation reste à ce stade et dans ce contexte encore limitée, l'ensemble des services ne représentant que 68,1% de l'ensemble des emplois contre 77,7% pour la France en moyenne.

Cette relative faiblesse du secteur tertiaire est cependant pour une large part le produit de la sous-représentation des activités non marchandes, c'est-à-dire des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, l'action sociale, et la santé, en raison de l'absence de grand ville administrative sur le territoire, mais aussi de la dynamique entrepreneuriale privée qui l'anime.

De fait, le tertiaire marchand est pour sa part assez présent (41,6% des emplois du territoire), un élément à relier à l'influence littoral et au poids de Challans dans le SCOT : cette proportion atteignant même 47,1% au sein de la CC de l'île de Noirmoutier.

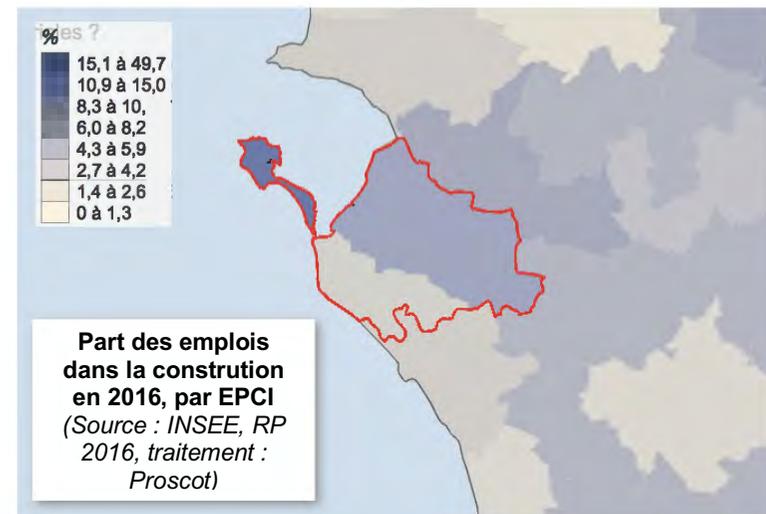
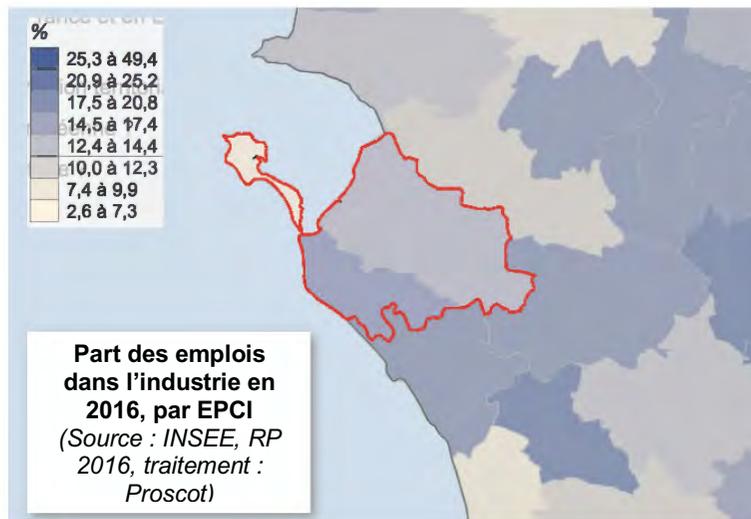
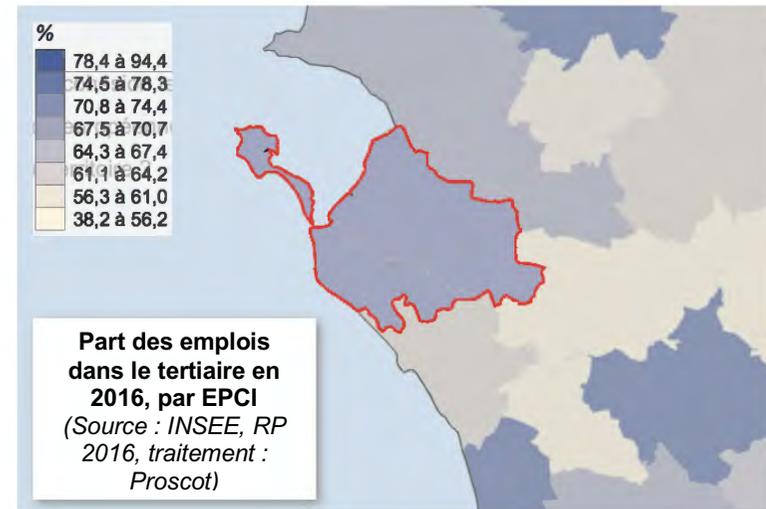
Secteur agricole et primaire

Outre les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture, ce secteur comprend, selon l'INSEE, les services annexes à l'agriculture et à l'aménagement du paysage (jardiniers, location de machines agricoles, etc.).



Répartition des emplois par secteur
(Source : INSEE, RP 2016, traitement : Proscot)

Part des emplois en 2016 dans :				
Territoire	Agriculture	Construction	Industrie	Tertiaire
CC Challans Gois Communauté	6,6%	10,6%	14,0%	68,8%
CC de l'île de Noirmoutier	11,7%	11,1%	9,1%	68,1%
CC Océan Marais de Monts	3,6%	10,1%	15,4%	70,9%
Total SCoT	6,6%	10,6%	13,6%	69,2%
Vendée	5,2%	9,2%	19,5%	66,1%
Pays de la Loire	4,2%	7,4%	16,1%	72,3%
France	2,7%	6,6%	12,3%	78,4%



L'INDUSTRIE

Un secteur toujours important...

Nourri par la dynamique entrepreneuriale vendéenne, la présence du second pôle urbain départemental et la création historique de plusieurs entreprises d'importance dans la région, le secteur industriel occupe une place importante sur le territoire, en y offrant 3 150 emplois en 2015 (20% de l'emploi total), et ce même s'il n'y a atteint pas la représentation observée en moyenne en Vendée (portée par son secteur Nord-Est).

Au-delà de son importance numérique, l'industrie témoigne d'une dynamique d'ensemble ralentie mais hétérogène en fonction des spécificités du territoire.

...soumis aux effets conjoncturels...

Au milieu des années 1990, alors que les emplois dans l'industrie stagnaient en France, ils connaissaient, sur le territoire, une forte croissance ; alors qu'ils décroissaient en France et dans les Pays de la Loire à partir des années 2000, il résistait dans le Nord-Ouest Vendée.

Ces dynamiques sont d'autant plus remarquables que, comme partout en France, et, même, probablement, de façon accentuée (cf. infra, chapitre services), une part de l'emploi industriel est désormais comptabilisée comme des emplois de service, dans le cadre d'un recentrement des entreprises industrielles sur leur cœur de métier et de la conséquente externalisation d'activités de services, notamment de nettoyage, ou encore de gardiennage, auparavant réalisées par des salariés employés au sein des entreprises industrielles (et donc comptabilisé comme tels).

Depuis la crise entamée fin 2008, la tendance s'est renversée, avec la perte de 500 emplois industriels entre 2008 et 2015.

...et offrant des spécificités marquées

Cette évolution récente résulte en grande partie de **l'évolution très négative du secteur de la fabrication de matériel de transport**, un secteur traditionnel du territoire (23% des emplois industriels), qui enregistre une diminution de plus de 350 emplois entre 2008 et 2015.

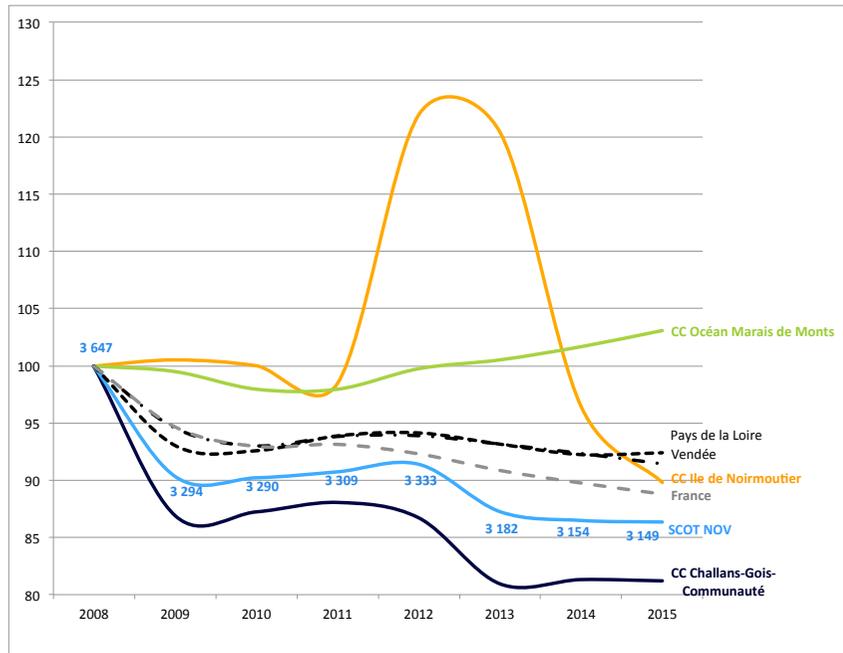
Le SCOT peut néanmoins s'appuyer sur d'autres « secteurs clefs » dans l'industrie, qui sont apparus ou se sont renforcés depuis la crise de 2008 : la fabrication de produits en caoutchouc et en plastique (72 emplois supplémentaires au cours de la période), ou encore la métallurgie (une vingtaine d'emplois supplémentaires).

Le travail du bois

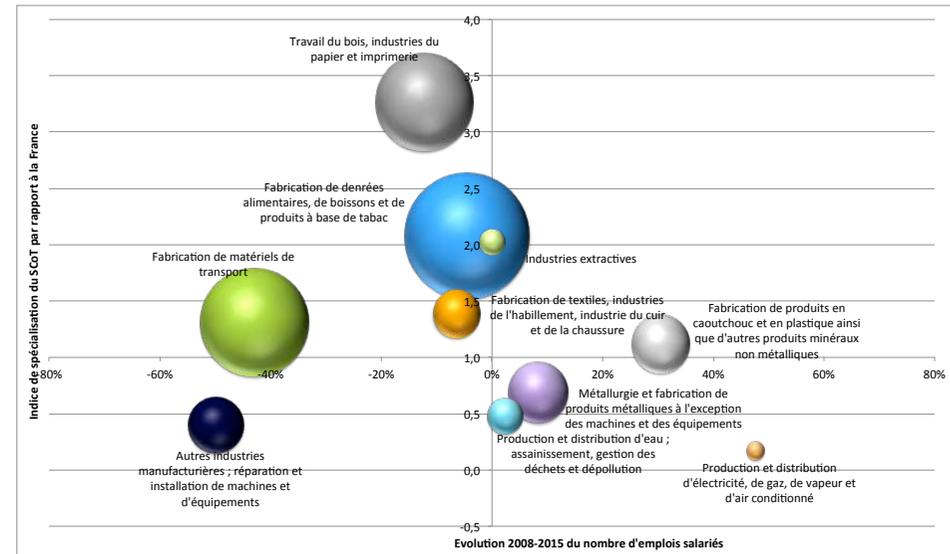
Le travail du bois (hors meubles) constituait un secteur particulièrement dynamique entre 1993 et 2008, son nombre de salariés ayant doublé au cours de cette période, concernant 776 emplois en 2008. Même s'il constitue encore la plus forte spécificité industrielle du SCoT (3,3 fois plus présent qu'en moyenne en France), il enregistre néanmoins la perte de près de 80 emplois au cours entre 2008 et 2015.



Evolutions comparées de l'emploi salarié privé dans l'industrie (base 100 en 2008) (Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



Spécialisation et dynamique dans le secteur de l'industrie (Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



Clé de lecture

Au regard de leur très faible représentation et pour des raisons de facilité de lecture, les secteurs de la fabrication d'équipements électriques, de fabrication de machines et d'équipements, de fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, de même que la cokéfaction et raffinage, l'industrie chimique et pharmaceutique, qui ne comptent aucun emploi salarié sur le territoire.

L'ampleur de cette caractéristique contraste avec celle enregistrée au niveau national (-22% contre -12% au sein du SCoT et à l'échelle vendéenne).

Ce secteur est notamment représenté par une grande entreprise, JH Industrie/Huet (fabrication de portes et fenêtres), une entreprise, née à Challans, qui emploie environ 500 salariés sur deux sites, à Challans et La Garnache, mais également par une quinzaine d'établissements de plus petite taille.

Il s'appuie par ailleurs sur des industries complémentaires, formant une véritable **filière bois**, intégré dans un contexte régional favorable.

Si, en effet, le territoire, pas plus que l'ensemble des Pays de Loire, ne compte de surfaces boisées notables, il se caractérise par une **importante présence des grossistes en bois** d'une part (une quinzaine d'établissements), et des **entreprises spécialisées dans les travaux de menuiserie**, d'autre part (cf. infra).

Au niveau régional par ailleurs, on trouve, à Nantes, le plus grand port à bois de France, avec des activités de stockage et de négoce liées.

Notons que le secteur de l'ameublement, important en Vendée, connaît sur le territoire du SCoT une forte décroissance, avec plus d'une centaine d'emplois en moins entre 2008 et 2015 (-81%), contre une baisse plus modérée, de 25% en moyenne sur le département au cours de la période.

Les industries agro-alimentaires

Les industries agro-alimentaires (IAA) constituent la seconde grande spécificité industrielle du territoire (2,1 fois plus présent qu'en moyenne en France), et **comptent pour un nombre important d'emplois** (plus de 1 000 salariés privés en 2015).

La dynamique est là aussi négative (une cinquantaine d'emplois en moins, soit -4,5% entre 2008 et 2015), à l'inverse de la moyenne vendéenne (+6,3%).

Le secteur est sur le territoire dominé par La Mie Câline (fabrication industrielle de pain et pâtisserie fraîches), qui compte environ 250 salariés à Saint-Jean-de-Monts. Mais il compte également trois établissements de plus de 100 salariés, ainsi **qu'une centaine de PME, répartis sur presque toutes les communes du périmètre**, et dans de nombreux domaines, avec, outre la pâtisserie, la transformation de la viande (volailles principalement), ainsi que, de façon plus marginale, celle des produits de la mer.

La plasturgie

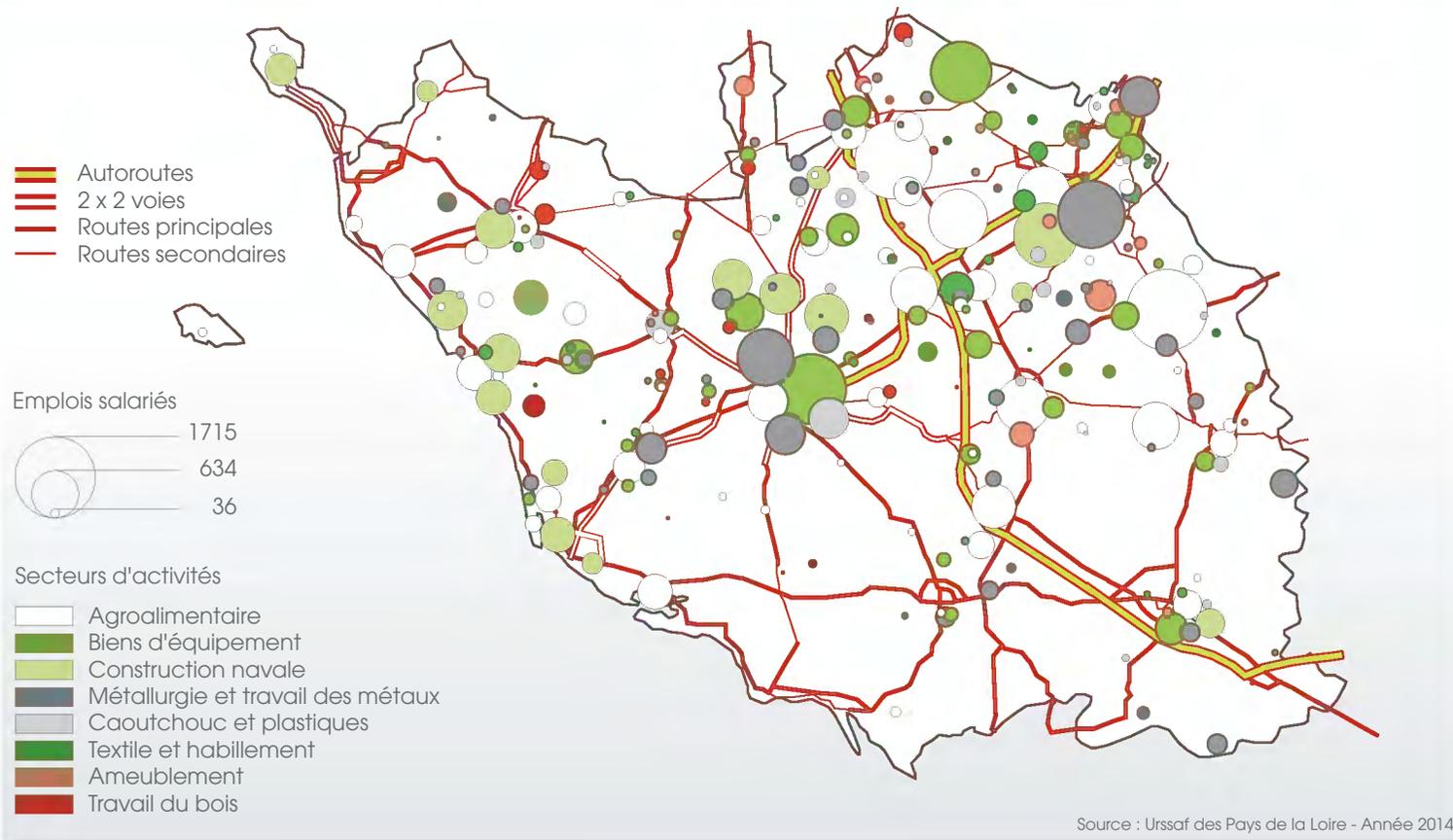
La plasturgie est une spécificité assez peu marquée du territoire, mais sa dynamique est particulièrement intéressante, puisqu'il s'agit de l'un des seuls secteurs industriels en croissance au sein du territoire (72 emplois supplémentaires entre 2008 et 2015, soit une croissance de 31%), évolution à rebours des tendances nationales (-17%).

Le secteur compte, aux côtés d'une dizaine de plus petites entreprises, quelques grosses PME (Process à Challans, une soixantaine de salariés dans la conception et transformation de thermoplastiques ; SAITEC à Challans, une soixante dizaine de salariés, dans la fabrication de mousses rigides pour l'industrie ferroviaire, nautique et le bâtiment ; SAT, environ 70 salariés à Saint-Christophe-du-Ligneron, dans la fabrication de matériaux composites).



Principales activités industrielles en Vendée en 2014

(Source : Vendée Expansion)



L'industrie de la construction navale

L'industrie de la construction navale (398 salariés en 2015) repose sur un nombre plus limité d'établissements, principalement ceux du Groupe Bénéteau, présents à Challans, Beauvoir-sur-Mer, et Noirmoutier-en-l'Île (via Construction Navale Bordeaux).

Ce secteur, très soumis aux cycles économiques, a été fortement touché par la crise économique de 2008 : il comptait près de 700 emplois sur le territoire jusqu'en 2007.

Il reste néanmoins un secteur clef du territoire, et ce d'autant plus qu'il s'inscrit dans une filière navale plus large qui inclut, entre autres, plusieurs établissements de réparation navale, de commerces d'équipements marins. Secteur à plus forte technicité, il participe par ailleurs aussi à la montée en gamme de l'économie du territoire, au travers de partenariats avec d'autres entreprises locales (par exemple SAITEC, citée plus haut).

De nouveaux enjeux pour le secteur

L'ensemble ainsi constitué dessine une **structure industrielle diversifiée**, qui s'appuie sur un nombre important de petites entreprises d'une part, de plus grandes entreprises essentiellement contrôlées localement d'autre part.

Par ailleurs, si l'industrie du territoire se situe pour beaucoup dans des secteurs de faible ou moyenne technicité, elle tire néanmoins pour partie sa force de sa **capacité d'innovation** (que ce soit en matière de produit ou de process), mais aussi de son **inscription forte sur le territoire et de la présence de liens, de synergies entre les**

entreprises, que le pôle de compétitivité EMC2 (ensembles métalliques et composites complexe), dont la zone R&D comprend le territoire, contribue aujourd'hui à entretenir.

Il reste que, hormis la construction navale, les secteurs industriels dominants sont, globalement (indépendamment des performances spécifiques de chaque entreprise), **des secteurs à relativement faible productivité**, ce qui, malgré le fort ancrage territorial, questionne la pérennité de leur force sur le territoire, dans un contexte de forte concurrence internationale.

Aujourd'hui, **la dynamique industrielle trouve principalement sa source dans des dynamiques locales**, le périmètre du SCOT apparaissant comme trop excentré des grands axes de flux pour attirer des industriels extérieurs, qui s'implantent préférentiellement plutôt à l'Est du département.

Dans ce contexte, si les industries de basse et moyenne technologie, prééminentes sur le territoire, constituent **un point de fragilité de l'économie du SCOT**, le secteur industriel pourrait néanmoins à l'inverse à l'avenir tirer parti de l'amélioration de la desserte de type autoroutière du territoire (cf. partie Transports et Déplacements),





LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Le secteur du bâtiment constitue une activité majeure du territoire, **dans un département où il est déjà, traditionnellement, fort.**

Il compte, en 2015 (données INSEE) **près de 3 000 emplois répartis sur 860 établissements actifs**, parmi lesquels on remarque la part importante des entreprises spécialisées dans les travaux de menuiserie (16% de l'ensemble des établissements du secteur).

Ces établissements sont **majoritairement de petite taille** (sans salarié pour près de 60% d'entre eux). Le SCOT compte néanmoins plusieurs établissements plus importants, notamment Merceron TP, racheté en 2016 par le groupe de TP Charier (travaux de terrassement, environ 120 salariés, qui a déménagé de Challans à Sallertaine) et SPIE Ouest Centre (construction de réseaux électriques, environ 65 salariés), localisé à Challans.

Même si la tendance est à la diminution du nombre de salariés du secteur de la construction (237 salariés en moins entre 2008 et 2015, soit -10,8%), le territoire du SCoT résiste mieux aux effets conjoncturels (-12,5% en Vendée et -12,8% à l'échelle régionale).



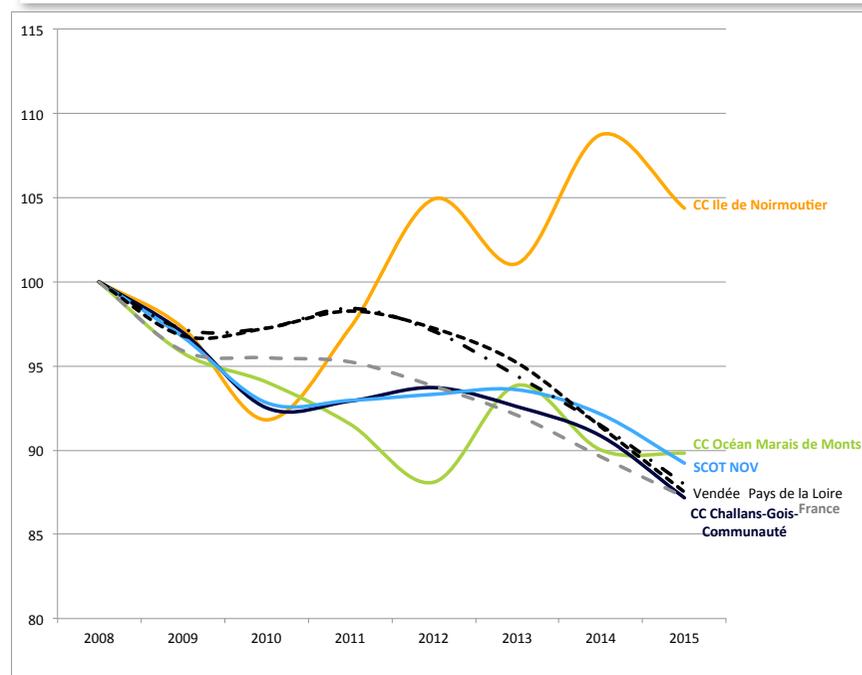
À noter la **légère croissance du nombre de salariés au sein de la CC de l'Île de Noirmoutier** (8 salariés supplémentaires au cours des 7 dernières années), alors que leur nombre régresse dans les autres territoires du SCoT (une cinquantaine de salarié en moins dans la CC Océan Marais de Monts et 190 en moins au sein de la CC Challans-Gois-Communauté).

En raison notamment de la courbe démographique que connaît le territoire, l'emploi dans la construction fait également preuve d'une **dynamique certaine** (outrepassant de nouveau très nettement la croissance nationale), avec pour conséquence **des besoins importants en foncier** pour des artisans souhaitant s'implanter ou s'étendre.

Evolutions comparées de l'emploi salarié privé dans la construction

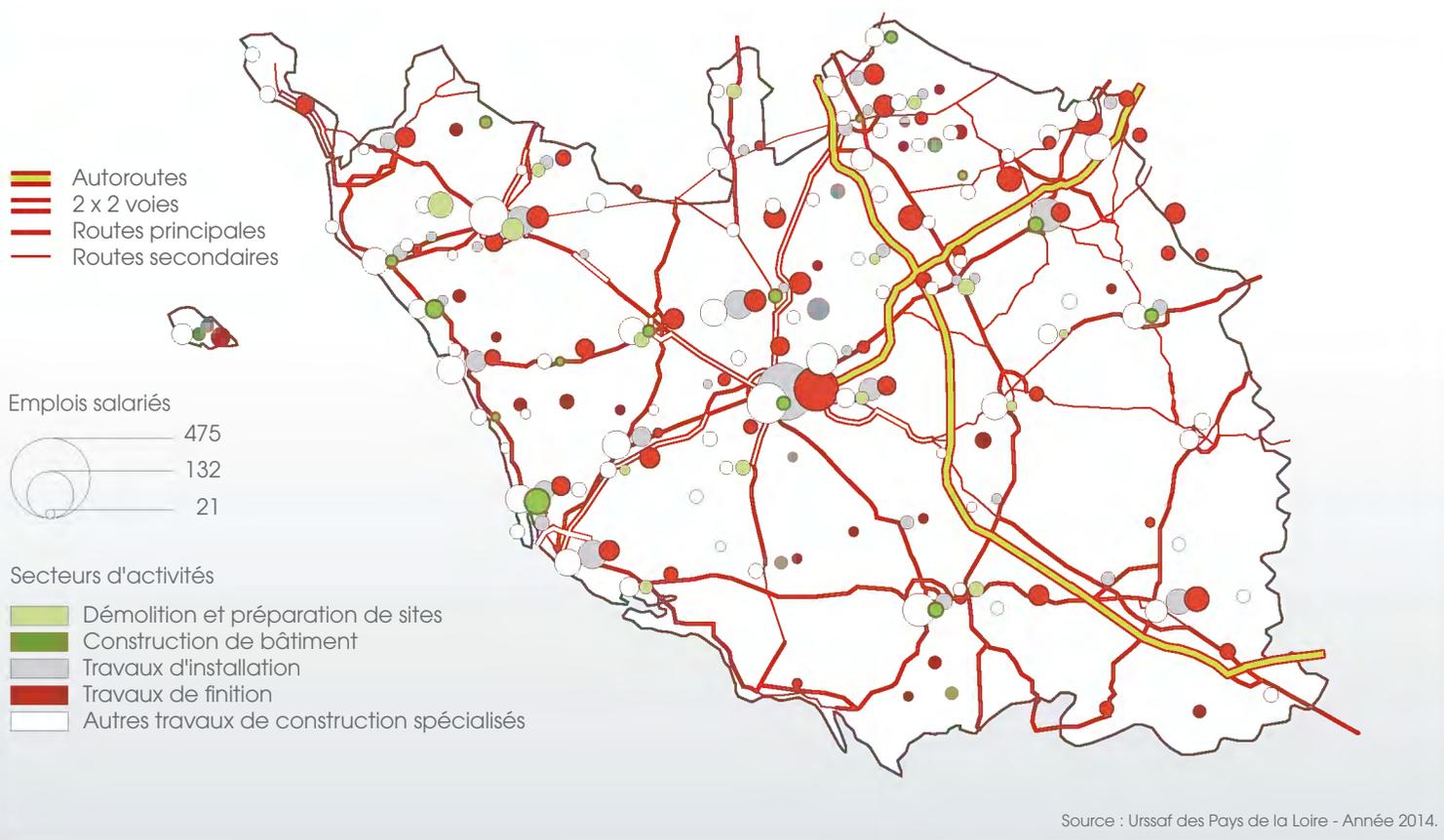
(base 100 en 2008)

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



Principales activités de construction en Vendée en 2014

(Source : Vendée Expansion)



LES SERVICES

Tout comme l'industrie, le secteur tertiaire a été marqué par la crise économique entamée en 2008, avec plus qu'ailleurs, une décline des emplois. Néanmoins, depuis 2009, le territoire atteste d'une reprise des activités tertiaires, même si celle-ci reste en deçà de celles observées aux échelles départementales et nationales.

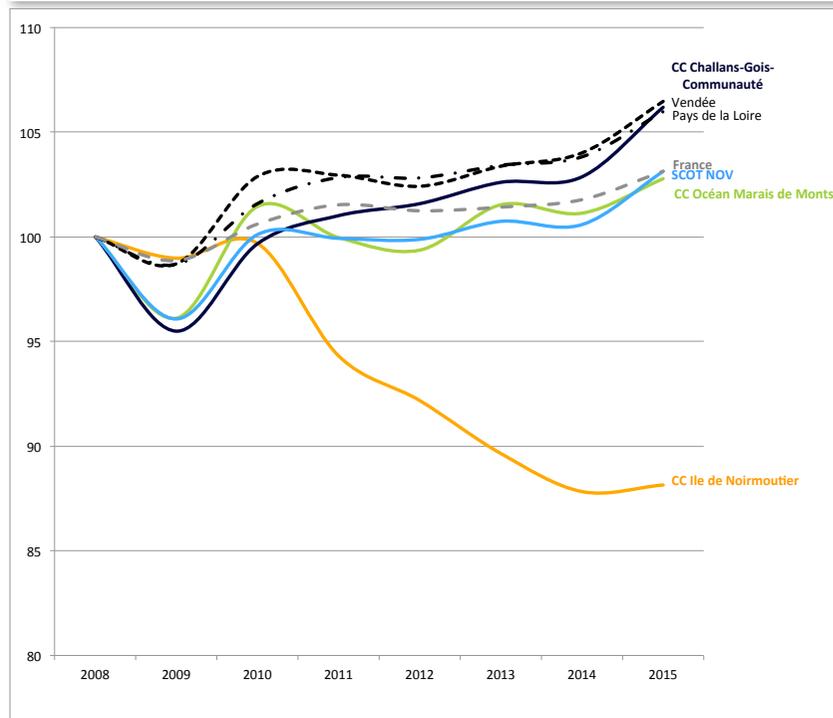
Cet épisode récent fait suite à une période de croissance exceptionnelle au cours des années 1990, produit d'une économie dynamique, flexible et réactive : hausse de plus de 60% entre 1993 et 2009, croissance qui dépassait très nettement la moyenne nationale (+40%). Depuis 2009, la croissance est passée à +7%, soit 3 points supérieurs aux tendances nationales.

En dépit de cette croissance, le secteur tertiaire présente dans son ensemble néanmoins toujours aujourd'hui la caractéristique de présenter **peu de secteurs spécifiques** (cf. graphique ci-contre).

Portés par la polarité urbaine de Challans d'une part, la proximité du littoral d'autre part, seuls **les secteurs du commerce, de l'hébergement et de la restauration, et, dans une moindre mesure, de l'enseignement et des activités pour la santé**, constituent aujourd'hui des spécificités du territoire au sein des activités de service.

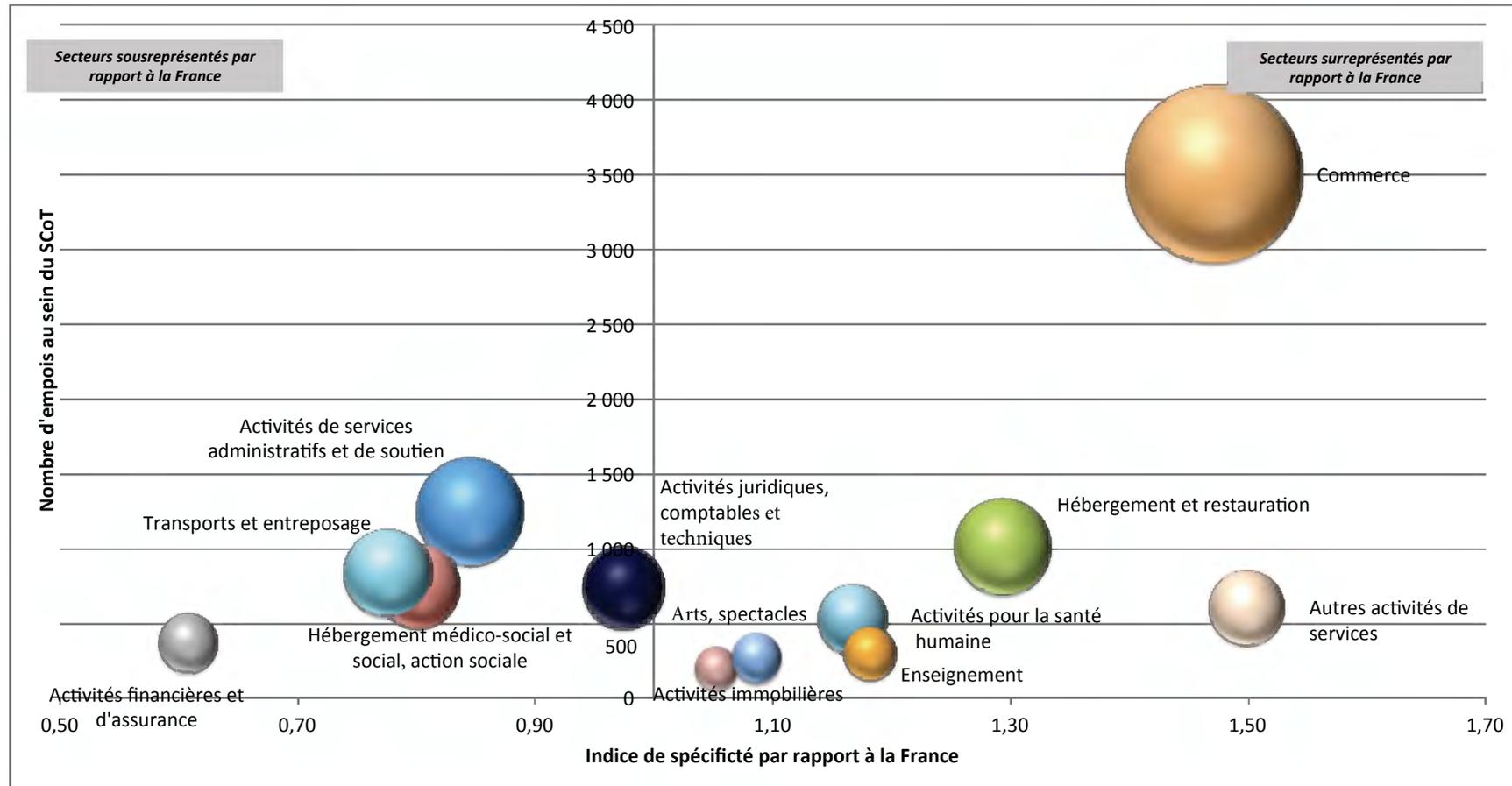
A l'inverse, on remarque **un certain nombre de secteurs très nettement sous-représentés**, sans surprise dans les activités à haute valeur ajoutée qui se localisent généralement dans les agglomérations, mais également dans la plupart des activités non-marchandes (notamment l'administration publique et l'enseignement), ce qui constitue **un témoignage du dynamisme productif du territoire**.

Evolutions comparées de l'emploi salarié privé dans les services
(base 100 en 2008)
(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)

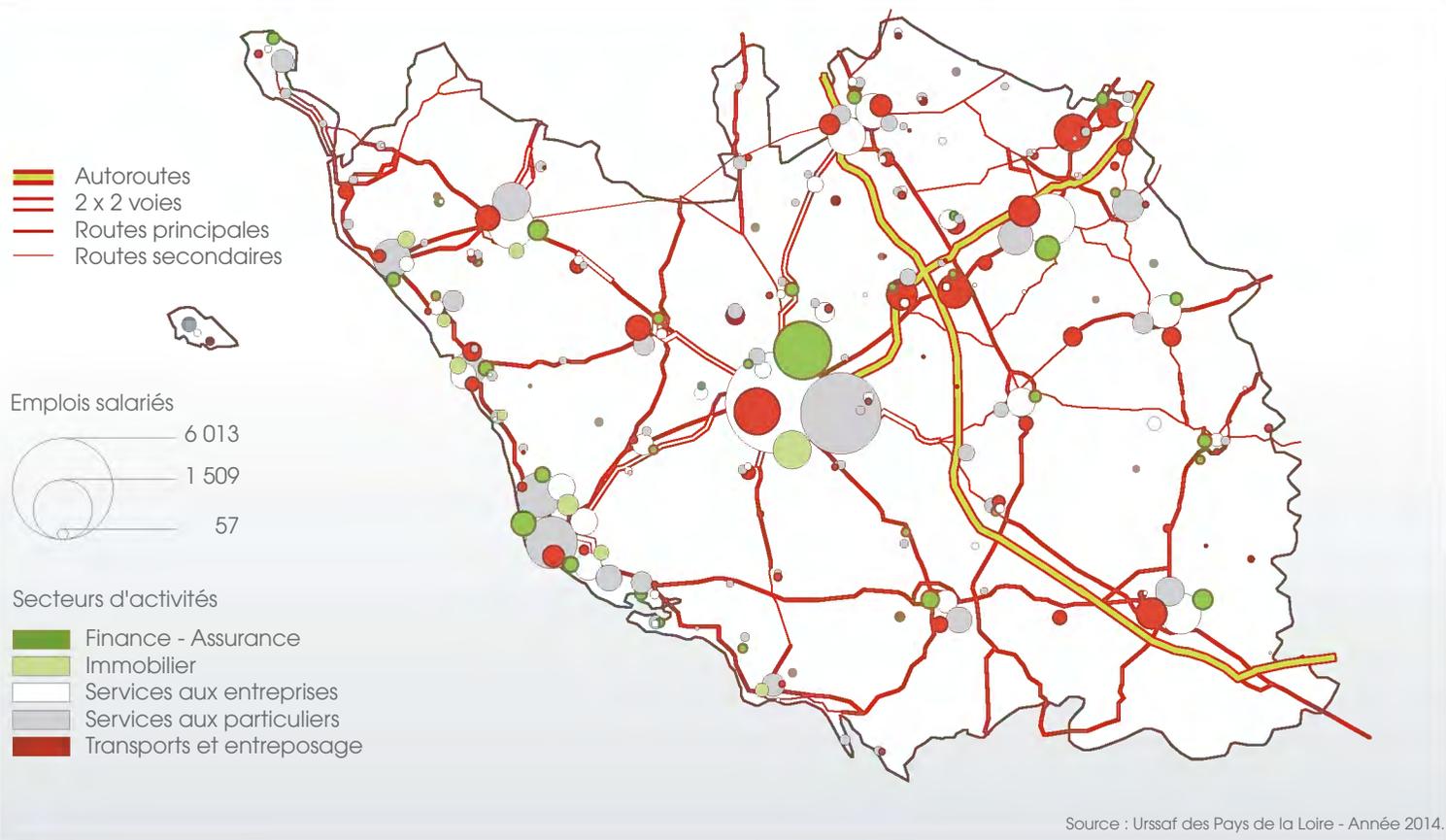


Positionnement tertiaire du territoire par rapport à la moyenne française

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)



Principales activités de services en Vendée en 2014
 (Source : Vendée Expansion)



Emplois salariés privé dans les activités de services en 2008 et 2015

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)

Activités de services	2008			2015			Evolution 2008-2015		
	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France
Activités de services administratifs et de soutien	1 151	13 173	1 753 728	1 247	15 407	1 865 515	8,3%	17,0%	6,4%
Activités extra-territoriales			5 992			6 872			14,7%
Activités financières et d'assurance	348	4 339	749 702	368	4 343	765 378	5,7%	0,1%	2,1%
Activités immobilières	254	1 738	260 246	196	1 273	235 383	-22,8%	-26,8%	-9,6%
Activités informatiques et services d'information	16	380	330 521	50	467	380 824	212,5%	22,9%	15,2%
Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	773	5 003	887 690	739	5 323	958 642	-4,4%	6,4%	8,0%
Activités pour la santé humaine	553	3 635	528 426	524	3 756	567 545	-5,2%	3,3%	7,4%
Administration publique	1	978	185 133		891	167 166		-8,9%	-9,7%
Arts, spectacles et activités récréatives	244	2 005	283 577	262	2 826	304 916	7,4%	40,9%	7,5%
Autres activités de services	484	4 081	498 972	606	4 392	511 144	25,2%	7,6%	2,4%
Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	123	988	217 504	83	980	200 086	-32,5%	-0,8%	-8,0%
Edition, audiovisuel et diffusion	36	765	225 701	30	973	215 617	-16,7%	27,2%	-4,5%
Enseignement	248	3 249	305 454	300	3 396	320 898	21,0%	4,5%	5,1%
Hébergement et restauration	935	6 546	906 356	1 012	6 896	988 938	8,2%	5,3%	9,1%
Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement	538	7 486	1 008 881	747	9 477	1 178 412	38,8%	26,6%	16,8%
Recherche-développement scientifique	13	50	152 606	10	68	159 163	-23,1%	36,0%	4,3%
Télécommunications	38	482	161 349	26	334	129 161	-31,6%	-30,7%	-19,9%
Transports et entreposage	854	10 653	1 405 932	839	10 412	1 367 791	-1,8%	-2,3%	-2,7%
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	3 620	28 996	3 066 174	3 509	29 442	3 014 469	-3,1%	1,5%	-1,7%
Ensemble	10 229	94 547	12 933 944	10 548	100 656	13 337 920	3,1%	6,5%	3,1%

Emplois salariés privé dans le commerce de détail et les activités marchandes de services aux particuliers en 2008 et 2015

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)

	2008			2015			Evolution 2008-2015		
	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France
Commerce de détail	2 287	15 610	1 682 148	2 210	16 159	1 718 899	-3,4%	3,5%	2,2%
Hébergement	389	1 971	234 510	348	1 857	231 882	-10,5%	-5,8%	-1,1%
Restauration	546	4 575	671 846	664	5 039	757 056	21,6%	10,1%	12,7%
Activités sportives et récréatives	244	2 005	283 577	262	2 826	304 916	7,4%	40,9%	7,5%
Services à la personne (réparation, blanchisserie, coiffure, soins de beauté,...)	349	2 094	237 765	362	2 207	242 447	3,7%	5,4%	2,0%
Ensemble	3 815	26 255	3 109 846	3 846	28 088	3 255 200	0,8%	7,0%	4,7%

Commerce de détail et services aux particuliers : un secteur dynamisé par Challans et le littoral

Le rôle de fournisseur de services de l'agglomération de Challans (cf. aussi partie « Équipements ») se combine à la proximité littorale pour créer un complexe dans lequel l'ensemble des activités de commerces de détail et de services aux particuliers, relevant de l'économie dite « présenteielle »¹, sont ainsi très bien représentées.

Le commerce de détail, les services à la personne et les activités d'hébergement et de restauration combinent ainsi à elles seules près du quart (24,5%) de l'ensemble de l'emploi salarié privé en 2009, contre seulement 16,6% en moyenne en Vendée et 18,3% en moyenne en France.

Ces activités connaissent à l'échelle du SCoT une légère croissance (+0,8% entre 2008 et 2015, contre +7% à l'échelle de la Vendée) : la croissance concerne la restauration, les activités sportives et récréatives et les services à la personne alors que les évolutions sont négatives pour le commerce de détail et les hébergements (cf. tableau précédent).

Alors que jusqu'en 2008 ces évolutions trouvaient leurs sources dans la croissance démographique globale enregistrée sur le territoire, mais également dans le dynamisme propre de la ville de Challans, notamment pour ce qui concerne le commerce de détail, les dernières années marquent un net ralentissement.

¹ Soit les activités économiques dont la finalité est, principalement, de subvenir aux besoins de la population du territoire, qu'elle soit présente de manière permanente (habitants) ou passagère (résidents secondaires, touristes).

Challans constitue en effet **un pôle commercial d'envergure départementale** disposant d'une zone de chalandise étendue. Il participe dans ce cadre à l'armature commerciale vendéenne, qui permet au département de **limiter l'évasion commerciale**, estimé à seulement 7% de l'ensemble des achats (d'après le Schéma Départemental de Développement Commercial (SDC) – avril 2004).

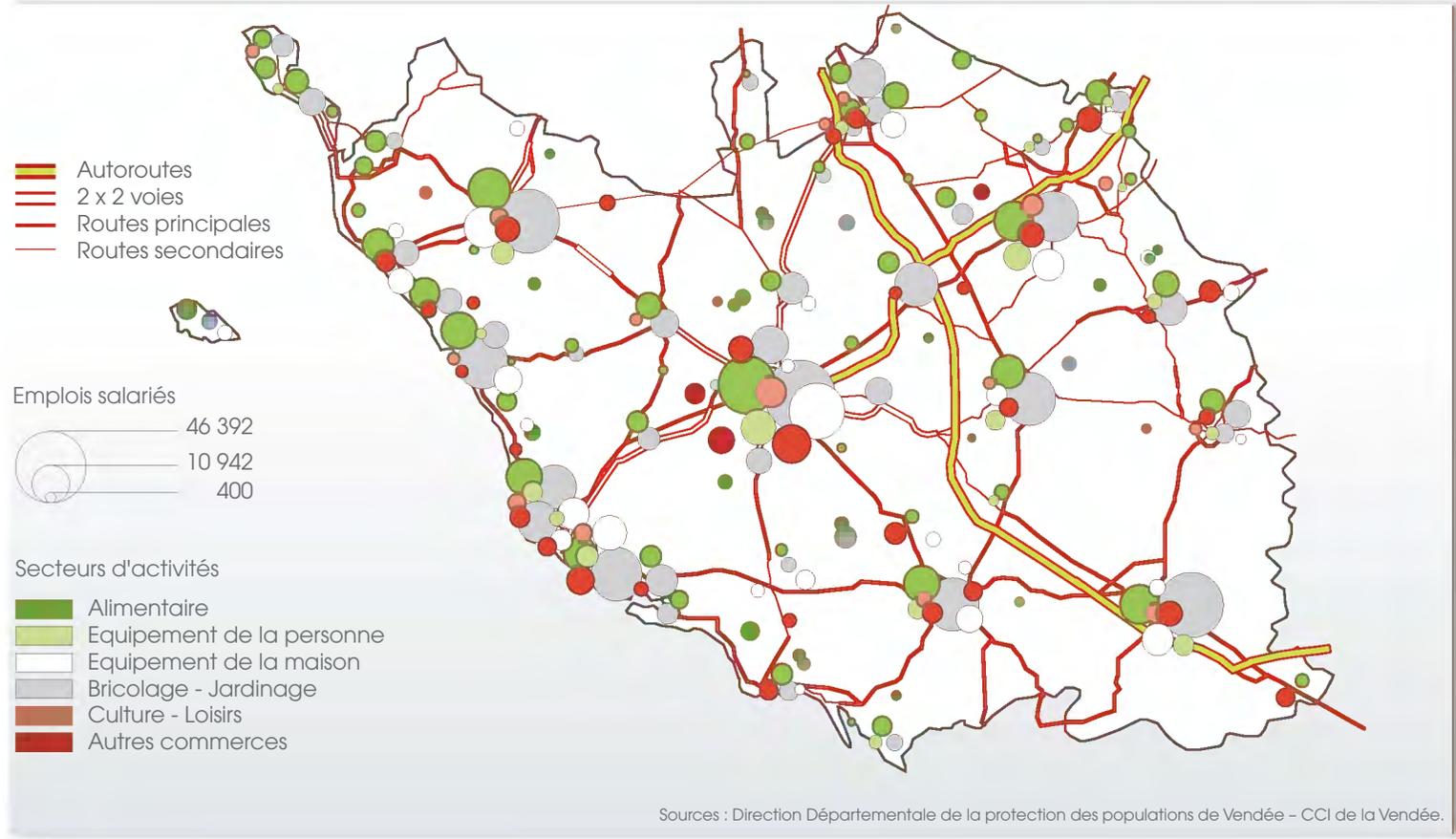
Il constitue, en termes de chiffres d'affaires, **la troisième polarité vendéenne**, après La Roche-sur-Yon et l'agglomération des Sables-d'Olonne (Source : SDC).

Il pourvoit à un large panel de besoins que ce soit dans **le centre bourg, très dynamique, ou dans les zones commerciales qui le joutent**.

Après avoir enregistré une croissance significative du nombre d'emplois dans le commerce de détails entre 1993 et 2009 (+90%) au sein de la commune, leur nombre est resté stable depuis 2015.



Principaux équipements commerciaux en Vendée en 2014
 (Source : Vendée Expansion)



Les deux autres principales polarités commerciales du SCOT ont pour leur part connu des évolutions négatives après avoir enregistré une croissance au cours des années 1990 et début 2000 : **Saint-Jean-de-Monts** a connu une diminution importante (-22,2% entre 2008 et 2015 alors que l'évolution a été légèrement négative à **Noirmoutier-en-l'Île** (-4%).

Ailleurs - à l'exception de **Beauvoir-sur-Mer** (+22% entre 2008 et 2015) - tant la présence commerciale que la dynamique sont faibles, interrogeant à terme la **structuration commerciale du territoire et sa capacité à pourvoir aux besoins des populations tout en maîtrisant les déplacements**.

L'accroissement, significatif, des emplois dans la restauration provient pour sa part principalement des communes de **Saint-Jean-de-Monts et de Challans (+70 salariés et +40 salariés)**, qui représentent en 2015, presque 60% de l'emploi total dans ce secteur (cf. aussi infra, chapitre « tourisme »).

Notons que la **diminution générale des emplois dans l'hébergement** résulte en premier lieu de la dégradation des emplois du secteur sur les communes de La Guérinière et de Noirmoutier-en-l'Île (46 postes en moins à elles deux).

Les services aux entreprises

Le secteur du commerce de détail et des services à la personne domine le paysage tertiaire du territoire. **Une approche dynamique fait néanmoins surgir une vision plus complexe du secteur des services, qui est présent au-delà des seuls services la personne**. On peut en effet tout d'abord observer que quelques secteurs tournés vers l'économie productive sont, sans être surreprésentés, assez

présents sur le territoire, et ce, malgré l'absence de grandes villes, dans lesquelles ils se concentrent généralement.

Mais c'est surtout la dynamique qui est intéressante. Alors que l'ensemble des domaines enregistre des pertes d'emplois depuis 2008, les activités de services administratifs et de soutien sont les seules à créer de nouveaux emplois (+8,3% entre 2008 et 2015, atteignant 1 247 salariés en 2015). Leur croissance est pour une large partie le reflet d'un **phénomène puissant d'externalisation** de la part des entreprises industrielles notamment, dans le cadre de **stratégies de flexibilité et de recentrage sur le cœur de métier** (qui, dans son ampleur, porte par ailleurs témoignage de la capacité d'adaptation des entreprises du territoire) : outre l'intérim, l'augmentation provient ainsi aussi des activités de gardiennage, de nettoyage, d'entretien d'espaces verts, de réalisation d'inventaire, etc.

Les emplois des services aux entreprises se localisent **pour presque 64% au sein de la commune de Challans**, soulignant son rôle prépondérant dans la structuration du territoire pour **l'accueil de fonctions urbaines**, auquel le centre-ville mais aussi le Pôle Activ'Océan participent.

La dynamique ne concerne cependant pas seulement Challans : ces emplois dans le tertiaire productif ont également une croissance à **Saint-Jean-de-Monts** (+12%, soit 43 salariés supplémentaires), ainsi que, à partir d'une base il est vrai plus faible, **dans les communes géographiquement intermédiaires telles que Soullans (+4%)**.

Ces tendances attirent l'attention sur des éléments importants de l'évolution récente du territoire :

- La base urbaine principale (Challans) continue à se développer et atteint un seuil à partir duquel ces activités sont susceptibles de continuer à croître ;



- Parallèlement, elles s'étendent vers l'Est, **mettant l'accent sur le potentiel que constitue l'espace proche du littoral pour leur développement**, dans le cadre d'un accent plus fort mis sur la recherche d'une certaine qualité du cadre de vie par les entrepreneurs et les salariés du secteur tertiaire qualifié.

Les activités tertiaires orientées sur les flux inter-entreprises sont pour leur part moins développées qu'aux niveaux départemental et national et ont fait preuve depuis 2008 d'une dynamique négative soulignant un **positionnement géographique, qui, excentré, est peu propice à leur développement**.

L'amélioration à venir des liaisons routières sur le territoire pourrait cependant à terme rendre le territoire plus attractif pour ce secteur.

Le territoire compte cependant déjà plusieurs entreprises d'envergure dans le domaine du transport, notamment Transport Perocheau à St-Christophe du Ligneron (transports de marchandises, près de 130 salariés) ou encore Océanic Tourisme à Beauvoir-sur-Mer (transports de voyageurs, environ 60 salariés).

Emplois salariés privés dans les services aux entreprises

(Source : ACOSS, 2015, traitement : Proscot)

	2008			2015			Evolution 2008-2015		
	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France	SCoT	Vendée	France
Activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques	773	5 003	887 690	739	5 323	958 642	-4,4%	6,4%	8,0%
Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	123	988	217 504	83	980	200 086	-32,5%	-0,8%	-8,0%
Activités de services administratifs et de soutien	1 151	13 173	1 753 728	1 247	15 407	1 865 515	8,3%	17,0%	6,4%
Transports et entreposage	854	10 653	1 405 932	839	10 412	1 367 791	-1,8%	-2,3%	-2,7%
Commerce de gros	764	9 051	997 871	744	9 066	934 224	-2,6%	0,2%	-6,4%
Ensemble	3 665	38 868	5 262 725	3 652	41 188	5 326 258	-0,4%	6,0%	1,2%

Les activités de l'information et de la communication (édition, audiovisuel, télécommunications, activités informatiques) n'ont à l'heure actuelle qu'une représentation très marginale sur le territoire (une trentaine de salariés en 2015). Elles participent néanmoins également à la dynamique du tertiaire productif, selon les mêmes déterminants (réalité urbaine de Challans, cadre de vie) : on peut citer la société AXONE (édition de gestion de stocks dans le domaine culturel, une vingtaine de salariés), créée à Challans par un ingénieur en provenance de la région parisienne.

LE TOURISME

Le territoire possède une **forte réalité touristique** qu'il convient de prendre en compte dans le SCOT : connaître son ampleur, ses conséquences, ses moteurs et ses ressources pour le futur constituent des éléments fondamentaux pour la réalisation du SCOT.

Le tourisme sur le territoire reposait avant tout sur le littoral, un tourisme balnéaire ancien qui remonte au début du XIXe siècle. A cette époque, un premier tourisme de « bains de mer » se développe, autour des Sables-d'Olonne.

Avec l'arrivée du chemin de fer, à partir de 1860, d'autres stations balnéaires de la côte vendéenne se créent, dont celle de Saint-Jean-de-Monts. Dans le territoire, les villas avec leur architecture balnéaire typique emplies des influences régionalistes du début du XXe siècle témoignent de cet épisode de l'histoire touristique du secteur.

Le XXe siècle marque un tournant dans l'histoire du tourisme, en France en général, avec le développement du tourisme de masse (congrès payés), qui marquera durablement **la trajectoire touristique de la côte vendéenne**. C'est à ce moment là que cette dernière étend son champ d'attractivité - jusqu'alors réservée à des populations aisées séjournant dans des hôtels et villas - auprès de classes plus populaires.

L'infrastructure touristique tel qu'elle se présente aujourd'hui, prend sa source dans la période précédant la deuxième guerre mondiale, et s'affirme véritablement à partir des années 1950, **époque où elle s'amplifie grâce au tourisme des résidences secondaires, campings et colonies de vacances**. L'attrait pour la plaisance et la création des écoles de voiles parachèvent cet **engouement pour le littoral vendéen**.



Ce tourisme balnéaire poursuit, aujourd'hui encore, sa maturation **en se diffusant, sous une toute autre forme et ampleur, dans les communes rétro-littorales**.

Une activité touristique importante dans le tissu économique local

Alors que près de 66% de l'activité économique touristique de Vendée est réalisée au sein des intercommunalités du littoral, on note que le poids du tourisme au sein des territoires littoraux du SCoT est supérieur à ce niveau avec :

- 77% pour la CC de l'Île de Noirmoutier ;
- 76% pour la CC d'Océan Marais de Monts ;
- 28% pour la CC Challans Gois Communauté.

Le poids de l'économie touristique est ainsi supérieur aux territoires « touristiques » voisins de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et des Sables-d'Olonne, où le tourisme représente 61% à 67% du chiffre d'affaire total des activités.

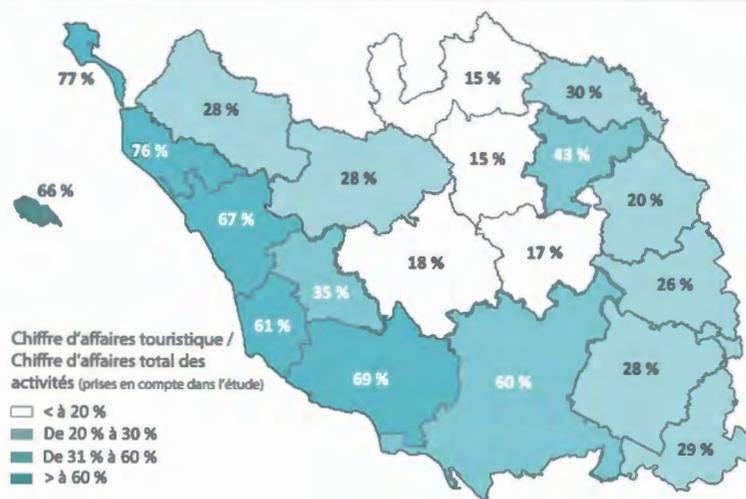
Le chiffre d'affaire de l'ensemble des activités touristiques du SCoT du Nord-Ouest Vendée s'élève à 386 995 K€, soit 25 952 K€ de plus que le territoire des Sables d'Olonne Agglomération, second territoire vendéen en terme de chiffre d'affaire touristique.

Au sein du SCoT, 38% de ce chiffre d'affaire relève des GMS alimentaire, 20% de commerce de détail non alimentaire et 11% de la restauration.

Chiffre d'affaires des activités économiques liées au tourisme par EPCI
(Source : Vendée Expansion, étude sur le tourisme en Vendée, 2016, CGFIP 2014, traitement : Proscot)

Communauté de Communes	Hôtellerie et hébergement similaire	Hébergements touristiques de courte durée	Campings et parcs pour caravanes et véhicules de loisirs	Autres hébergements touristiques	Sites et Loisirs	Services tourisme	Cafés, bars, tabacs	Commerce de détail alimentaire	Commerce de détail non alimentaire	GMS Alimentaire	Gestion de biens immobiliers	Restauration	Services à la personne	Secteur du Sport	Secteur du Transport	Services autres	Total
CC de l'île de Noirmoutier	9 679	2 366	9 861	0	4 312	ND	1 945	6 515	20 431	42 029	3 322	16 363	1 064	775	866	ND	119 528
CC Océan Marais de Monts	8 525	1 555	20 447	ND	1 752	ND	2 913	8 488	20 324	50 920	9 082	17 081	3 121	1 654	7 472	136	153 467
CC Challans-Gois Communauté	2 589	138	1 368	ND	2 393	1 116	899	2 860	34 826	55 022	2 234	9 253	940	214	ND	150	114 000
SCoT Nord Ouest Vendée	20 792	4 059	31 676	0	8 456	1 116	5 757	17 862	75 581	147 971	14 638	42 697	5 125	2 642	8 338	285	386 995
CA Sables d'Olonne Agglomération	18 995	349	23 209	0	7 664	15 917	4 729	13 715	76 328	128 137	20 112	36 751	9 802	1 330	3 694	312	361 043
CA de la Roche Sur Yon	12 249	ND	640	ND	11 855	8 107	434	3 692	45 930	24 545	14 240	22 929	1 853	239	623	ND	147 334
CC de Vie et Boulogne - Pays de Palluau	767	319	1 722	0	1 115	0	770	1 626	8 562	34 885	1 835	3 877	225	ND	ND	80	55 781
CC du Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	7 582	2 952	43 294	0	7 326	7 739	4 618	11 594	65 092	113 116	15 052	26 248	2 980	566	1 416	375	309 950
CC du Talmondais - Pays du Moutierrois	3 290	397	35 251	0	6 606	ND	1 150	6 099	20 986	41 125	5 678	7 296	1 128	409	205	ND	129 619
CC du Pays des Achards	ND	ND	8 633	0	ND	0	229	523	5 636	10 552	301	1 041	143	ND	ND	ND	27 058

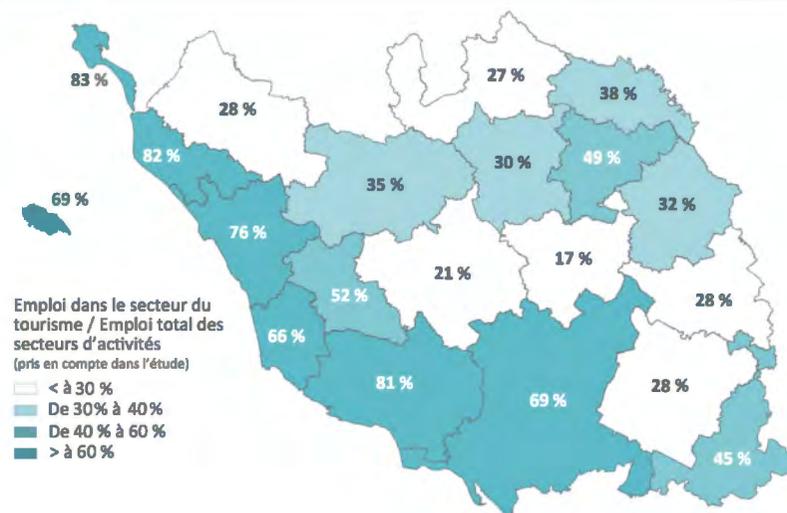
Chiffre d'affaire du tourisme par EPCI
(Source : Vendée Expansion, étude sur le tourisme en Vendée, 2016)



Emplois touristiques par EPCI
(Source : INSEE, DADS 2013, traitement : Proscot)

Communauté de Communes	Emplois touristiques	Emplois permanents touristiques	Emplois temporaires touristiques	Emplois purement saisonniers	Emplois touristiques dans activités directes	Emplois touristiques dans activités indirectes
CC de l'île de Noirmoutier	2 288	592	1 696	585	799	1 489
CC Océan Marais de Monts	3 872	1 197	2 675	916	1 448	2 424
CC Challans-Gois Communauté	1 507	650	857	70	366	1 141
SCoT Nord Ouest Vendée	7 667	2 439	5 228	1 571	2 613	5 054
Sables d'Olonne Agglomération	6 063	2 884	3 179	879	1 632	4 431
CA de la Roche Sur Yon	3 865	1 570	2 295	625	2 139	1 729
CC de Vie et Boulogne - Pays de Palluau	727	315	412	46	230	497
CC du Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	5 397	1 787	3 610	1 219	2 258	3 139
CC du Talmondais - Pays du Moutierrois	2 712	673	2 039	826	1 592	1 120
CC du Pays des Achards	423	118	305	105	285	138

Poids des emplois du secteur du tourisme
(Source : Vendée Expansion, étude sur le tourisme en Vendée, 2016)



Une réalité touristique en forte mutation

La capacité touristique est constituée au deux tiers par des résidences secondaires

Entre 2015 et 2016, le contexte national lié aux risques d'attentats a influé sur le nombre de nuitées estivales qui a fortement régressé au sein de nombreux départements du littoral normand, breton et vendéen :

- -0,3% en Loire-Atlantique ;
- -6,3% dans le Finistère ;
- -6,1% dans la Manche ;
- -3,7% dans le Calvados ;
- -1,8% dans la Charente-Maritime ;
- -4,5% en Vendée.

Le territoire Nord-Ouest Vendée dispose d'une offre conséquente en lits touristiques, de plus de 179 000 lits, **soit 26,7 % de l'offre du département.**

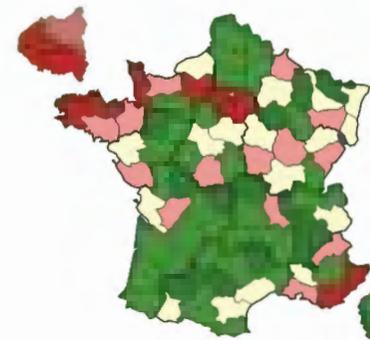
Cette offre se compose pour **71 % de résidences secondaires, 27 % d'emplacements de camping et de seulement 1 % de chambres d'hôtel.** Cette répartition illustre le positionnement touristique du territoire, qui se caractérise par le rôle important des résidences secondaires et des campings.

L'offre en emplacements de campings présente une place intéressante au sein de la région et du département, puisque elle en représente respectivement 19 et 29 % de l'offre. L'hôtellerie se compose de 2 110 lits touristiques environ, essentiellement en 2 ou 3 étoiles (41 % et 31 % de l'offre totale en hébergements touristiques des hôtels du territoire).

Evolution 2016/2015 des nuitées d'été par département (Source : INSEE 2016)

en %

- plus de 3,5
- de 0,1 à 3,5
- de -2,9 à 0
- de -4,9 à -3,0
- -5,0 ou moins



Le nombre d'hébergements du territoire confirme sa capacité touristique, son positionnement étant cependant très lié aux résidences secondaires. L'hôtellerie représente une offre complémentaire, qui pourrait se renforcer, notamment sur des produits plus ciblés, venant **diversifier le profil touristique du territoire.**

A ces hébergements, il convient de rajouter la capacité en gîtes ruraux : ces derniers (non comptabilisés dans le recensement de l'INSEE) **soutiennent la diffusion touristique à l'intérieur des terres et apparaissent donc essentiels pour le mode de développement touristique futur.** Une étude menée en 2010 par le Comité Départementale du Tourisme de la Vendée sur le territoire de « Vendée des Iles » (soit le périmètre du SCOT et l'île d'Yeu) confirmait ce potentiel en notant que les chambres d'hôtes n'accueillaient que 3% de la clientèle touristique marchande (contre 12% en moyenne en Vendée).

Si l'on applique un taux de fréquentation aux hébergements touristiques recensés, on obtient la **population potentiellement présente dans le territoire en haute saison**. Le territoire peut quasiment doubler la population présente : on estime le nombre d'équivalent-habitants à 130 000.

L'offre en hébergements touristiques **renforce l'attractivité du territoire** : son fonctionnement et son organisation doivent considérer le potentiel de population présente, **afin de dimensionner les infrastructures et les équipements notamment**.

La population en équivalent habitants se répartit à 41 % dans la communauté de communes Océan Marais de Monts, 22 % dans celle de l'île de Noirmoutier et 38% de Challans Gois Communauté. L'attractivité touristique est ainsi fortement liée au littoral.

Capacité d'hébergement touristique des résidences secondaires en 2013

(Source : INSEE, RP 2013, Traitement : Proscot)

	Nombre de résidences secondaires	Capacité en lits touristiques (x5)
CC de l'île de Noirmoutier	9 762	48 810
CC Océan Marais de Monts	14 176	70 880
CC Challans-Gois Communauté	1 666	8 330
SCoT Nord Ouest Vendée	25 604	128 020
Vendée	98 517	492 585
Pays de la Loire	202 323	1 011 615
Capacité d'hébergement du SCoT du Pays de la Loire		12,7%
Capacité d'hébergement du SCoT dans la Vendée		26,0%

Population résidente et présente par EPCI en 2007 et 2016

(Source : INSEE, Traitement : Proscot)

2007	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	40 079	42 968	1,07
CC de l'île de Noirmoutier	9 824	30 447	3,10
CC Océan Marais de Monts	17 314	57 319	3,31
SCOT	67 218	130 734	1,94

2016	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	47 368	49 583	1,08
CC de l'île de Noirmoutier	9 642	28 142	2,98
CC Océan Marais de Monts	19 529	53 016	2,79
SCOT	76 539	130 742	1,76

Définition

Touriste : visiteur qui passe au moins une nuit hors de son domicile.

Nuitée : correspond à l'occupation d'un hébergement touristique par un touriste (un couple séjournant 5 jours dans une chambre d'hôtes totalisera 10 nuitées).

Lit touristique : unité de mesure de l'offre touristique (pour un emplacement camping, on totalisera 3 lits ; pour un gîte, 5 lits ; pour une chambre d'hôtel, 2 lits et pour une résidence secondaire, 5 lits).

Hébergements marchands : campings, hôtels, locations, gîtes ou meublés, chambres d'hôtes.

Hébergements non marchands : résidences secondaires, parents, amis.



Capacité d'hébergement touristique des hôtels en 2016

(Source : INSEE, BPE 2016, Traitement : Proscot)

	Nombre d'hôtels	Nombre de chambres	Capacité en lits touristiques (x2)
CC de l'île de Noirmoutier	19	436	872
CC Océan Marais de Monts	17	385	770
CC Challans-Gois Communauté	13	235	470
SCoT Nord Ouest Vendée	49	1 056	2 112
Vendée	189	5 099	10 198
Pays de la Loire	766	24 456	48 912
Capacité d'hébergement du SCoT du Pays de la Loire			4,3%
Capacité d'hébergement du SCoT dans la Vendée			20,7%

Capacité d'hébergement touristique des campings en 2016

(Source : INSEE, BPE 2016, Traitement : Proscot)

	Nombre de campings	Nombre d'emplacements	Capacité en lits touristiques (x3)
CC de l'île de Noirmoutier	11	3 088	9 264
CC Océan Marais de Monts	72	12 492	37 476
CC Challans-Gois Communauté	9	811	2 433
SCoT Nord Ouest Vendée	92	16 391	49 173
Vendée	354	55 955	167 865
Pays de la Loire	644	85 580	256 740
Capacité d'hébergement du SCoT du Pays de la Loire			19,2%
Capacité d'hébergement du SCoT dans la Vendée			29,3%

Répartition des hôtels par étoiles et nombre de chambres en 2016

(Source : INSEE, BPE 2016, Traitement : Proscot)

	Nombre d'hôtels						Nombre de chambres					
	0 étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles	0 étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles
CC de l'île de Noirmoutier	4	0	7	6	2	0	66	0	136	167	67	0
CC Océan Marais de Monts	4	0	7	6	0	0	43	0	157	185	0	0
CC Challans-Gois Communauté	4	0	6	3	0	0	34	0	137	64	0	0
SCoT Nord Ouest Vendée	12	0	20	15	2	0	143	0	430	416	67	0
Vendée	55	4	67	54	8	1	711	142	1 583	2 299	338	26
Pays de la Loire	197	37	236	240	51	5	3 027	1 546	6 498	9 736	3 273	376
Part SCoT dans la Vendée	22%	0%	30%	28%	25%	0%	20%	0%	27%	18%	20%	0%
Part SCoT dans les Pays de la Loire	6%	0%	8%	6%	4%	0%	5%	0%	7%	4%	2%	0%

Répartition des campings par étoiles et nombre d'emplacements en 2016

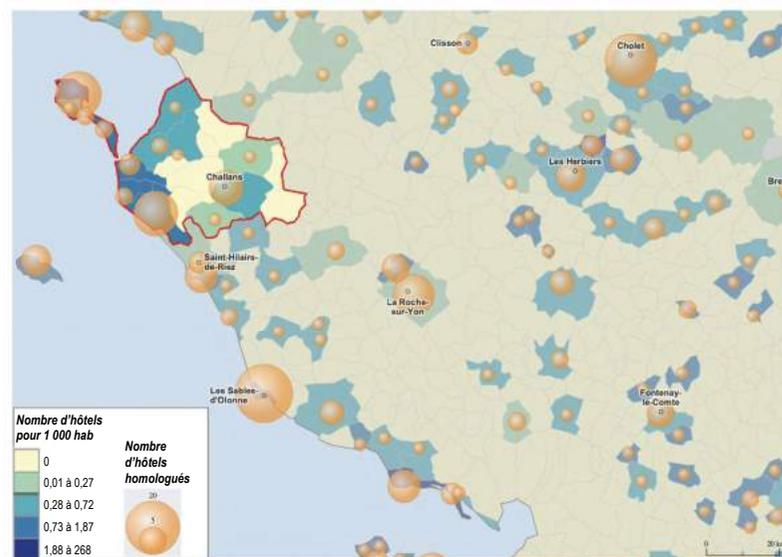
(Source : INSEE, BPE 2016, Traitement : Proscot)

	Nombre de campings						Nombre d'emplacements					
	0 étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles	0 étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles
CC de l'île de Noirmoutier	3	0	3	3	1	1	299	0	783	1 207	412	387
CC Océan Marais de Monts	5	2	15	23	24	3	382	160	1 536	3 691	5 983	740
CC Challans-Gois Communauté	1	2	2	4	0	0	25	68	75	643	0	0
SCoT Nord Ouest Vendée	9	4	20	30	25	4	706	228	2 394	5 541	6 395	1 127
Vendée	28	17	75	112	100	22	1 622	1 322	6 661	15 391	23 650	7 309
Pays de la Loire	89	36	143	208	139	29	4 107	2 429	12 056	26 640	31 347	9 001
Part SCoT dans la Vendée	32%	24%	27%	27%	25%	18%	44%	17%	36%	36%	27%	15%
Part SCoT dans les Pays de la Loire	10%	11%	14%	14%	18%	14%	17%	9%	20%	21%	20%	13%

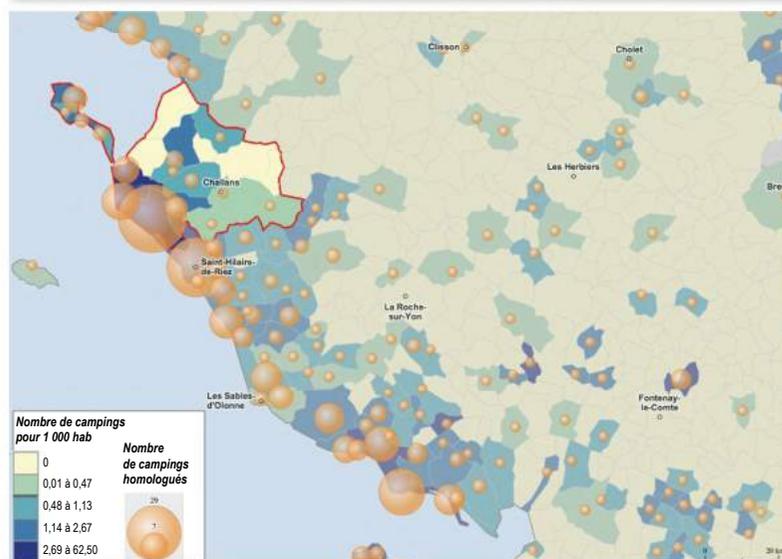
Capacité totale d'hébergement
(Source : INSEE, BPE 2016, traitement : Proscot)

	Nombre hébergement en résidence secondaire (x5)	Nombre hébergements par emplacements de camping (x3)	Nombre hébergements par chambre d'hôtel (x2)	Total hébergements
CC de l'Île de Noirmoutier	48 810	9 264	872	58 946
CC Océan Marais de Monts	70 880	37 476	770	109 126
CC Challans-Gois Communauté	8 330	2 433	470	11 233
SCoT Nord Ouest Vendée	128 020	49 173	2 112	179 305
Vendée	492 585	167 865	10 198	670 648
Pays de la Loire	1 011 615	256 740	48 912	1 317 267
Capacité d'hébergement du SCoT dans la Vendée	26,0%	29,3%	20,7%	26,7%
Capacité d'hébergement du SCoT dans Pays de la Loire	12,7%	19,2%	4,3%	13,6%

L'hôtellerie en 2016 au sein du SCoT
(Source : INSEE, BPE 2016, traitement : Proscot)



Les campings en 2016 au sein du SCoT
(Source : INSEE, BPE 2016, traitement : Proscot)



Si l'on ajoute à cette population maximale (qui est la population touristique présente dans le territoire du SCOT au plus fort de la saison) à la population de résidents principaux, on constate que la population totale maximale dépasse 250 000 personnes, les réseaux (routes, ferré, eau, assainissement) devant répondre à ce besoin de « pics » estivaux.

Cette capacité est en stagnation dans la dernière période, mais elle représente néanmoins un total équivalent à 3,4 fois la population résidence « classique ».

La population maximale présente dans le territoire (population touristique + population des résidents principaux)

(Source : INSEE, BPE 2016, traitement : Proscot)

2007	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	40 079	48 773	1,22
CC de l'Île de Noirmoutier	9 824	72 201	7,35
CC Océan Marais de Monts	17 314	134 584	7,77
SCOT	67 218	255 558	3,80

2016	Population résidente	Population présente	Coefficient multiplicateur
CC Challans Gois Communauté	45 841	57 074	1,25
CC de l'Île de Noirmoutier	9 435	68 381	7,25
CC Océan Marais de Monts	18 974	128 100	6,75
SCOT	74 250	253 555	3,41



La vision de son territoire touristique par le Syndicat « Vendée des Iles »



Les sites et filières touristiques : un panel étendu d'activité et de lieux²

Un tourisme littoral, mais pas uniquement...

Le tourisme du Nord-Ouest Vendée possède de nombreux atouts avec des filières présentes diversifiées et des opportunités pour continuer la valorisation de l'ensemble du territoire et la diversification des cibles.

Le littoral constitue une locomotive touristique incontestable, moteur d'une très forte attractivité pour le Nord-Ouest Vendée. A ses côtés, il existe de nombreux autres lieux d'intérêt touristique, liés à l'identité littorale du territoire mais aussi à son patrimoine naturel et bâti.

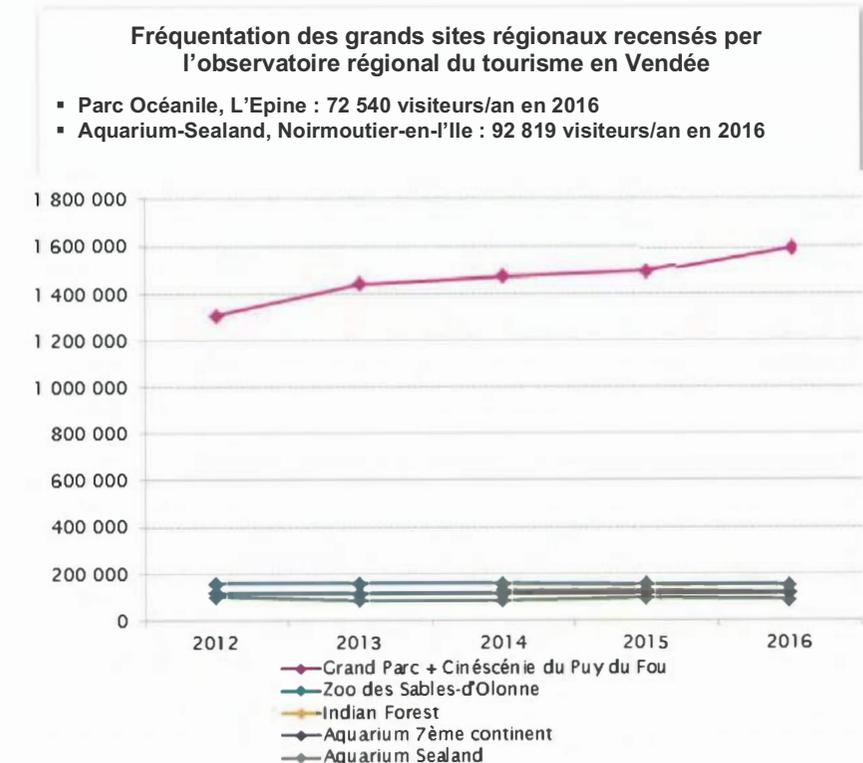
On peut citer les principales filières :

- Littoral : Outre les équipements balnéaires et les sites des plages, le territoire a développé des lieux et des événements de valorisation de son identité maritime avec le musée de la construction navale et l'ensemble des activités liées à la mer, de voile notamment. A ce sujet, le Vendée Globe, constitue un attracteur indirect important, attirant des visiteurs au moment de la course, contribuant à l'image du territoire et créant également, des retombées économiques larges.
- Sport et loisirs : Le territoire possède un environnement remarquable qui offre un cadre idéal pour le développement des pratiques de loisirs et sportives, autour du cheval, du vélo et des sports nautiques bien évidemment. Plusieurs sites de loisirs existent, équipements tels que le parc aquatique d'Océanile. Le Marais Breton vendéen est le support à la création de plusieurs

² NB : il ne s'agit pas d'un recensement exhaustif de l'ensemble des sites touristiques mais d'un aperçu des capacités d'attractivité du SCoT.

lieux d'attrait touristique : maison de l'âne à Beauvoir-sur-mer, Cheval Parc à Sallertaine, Jardin du Vent et Panorama à Notre-Dame-de-Monts, Éco-musée de la Barre-de-Monts...

- Tourisme vert : ces milieux naturels présentent un intérêt fort pour renforcer les pratiques touristiques plus confidentielles liées à la nature, les marais, les forêts, la campagne bocagère... L'environnement bâti constitue à ce sujet, une ressource fondamentale supplémentaire : le patrimoine vernaculaire et bâti, et les villages de charme sont une carte à jouer aussi pour le territoire. Les sites patrimoniaux recouvrent notamment l'Abbaye bénédictine de Bois-de-Cené, le Château d'Apremont, le Petit Moulin de Châteauneuf, le Moulin de Rairé à Sallertaine et à proximité aussi, les équipements liés à l'histoire de la Vendée (historial de Vendée aux Lucs-sur-Boulogne)...





L'étude de stratégie de développement touristique de la zone « Marais Breton Vendéen et Bocage »

(Cabinet Mazars - mai 2006)

L'étude, effectuée sur le périmètre de l'ancien SCoT (et l'île d'Yeu), identifiait une économie touristique marchande importante et en croissance régulière et une offre touristique variée et complémentaire, avec une distinction de cinq « territoires » : balnéaire, retro-balnéaire, urbain, marais et vert. Chacune de ses offres spécifiques était ensuite analysée au regard d'une série d'indicateurs, permettant de faire émerger leurs forces, faiblesses et potentialités (selon un classement de 1 à 4):

	Balnéaire	Rétro-balnéaire	Urbain	Marais	Vert/Rural
Notoriété touristique de la destination	4	2	1	2	2
Offre touristique intégrée	4	3	1	2	1
Mix marketing (4 P)	4	2	3	2	2
Événementiel	3	4	4	2	3
Hébergement touristique	4	3	2	2	3
Pilotage touristique	4	2	1	1	2
Potentiel croissance touristique	2	2	2	3	3
Infrastructure tour. Emblématique	4	3	1	3	2
Singularité / complémentarité	4	4	4	4	4

L'étude notait ainsi, globalement, des enjeux de notoriété du territoire (considéré dans son ensemble), de signalétique (hétérogénéité des outils de communication) et de pilotage globale de la démarche touristique.



Conclusion : un potentiel de développement sur de nouveaux produits et de nouvelles cibles

Les atouts touristiques du SCOT Nord-Ouest Vendée sont connus et reconnus, la destination touristique étant identifiée depuis la fin du XIXe siècle.

La notoriété du territoire, pour sa côte littorale et les diverses activités balnéaires et nautiques qui lui sont liées, apparaît **comme l'élément fondateur du tourisme dans le territoire**. La population peut ainsi quasiment doubler en période estivale, si l'ensemble des hébergements touristiques est occupé, preuve s'il en est besoin de l'importance du phénomène touristique dans le territoire.

La caractéristique de l'évolution touristique récente est à la fois l'importance croissante du tourisme marchand (hôtels et campings, notamment) et résidentiel (résidences secondaires) dans l'économie du Pays, et la **« montée en gamme » des activités, en termes de création d'emplois et de valeur ajoutée**.

Le tourisme du Nord-Ouest Vendée est donc au début d'une assez profonde évolution, qui jouera sur son positionnement, au travers de produits plus qualitatifs (montée en gamme des campings, « durcissement » de leur aménagement avec les « mobile-homes », dont les effets sur le paysage devront cependant faire l'objet de réflexions dans le cadre du SCOT, évolution hôtelière – dans le cadre du respect de la loi littorale) dont les contours commencent à se dessiner.

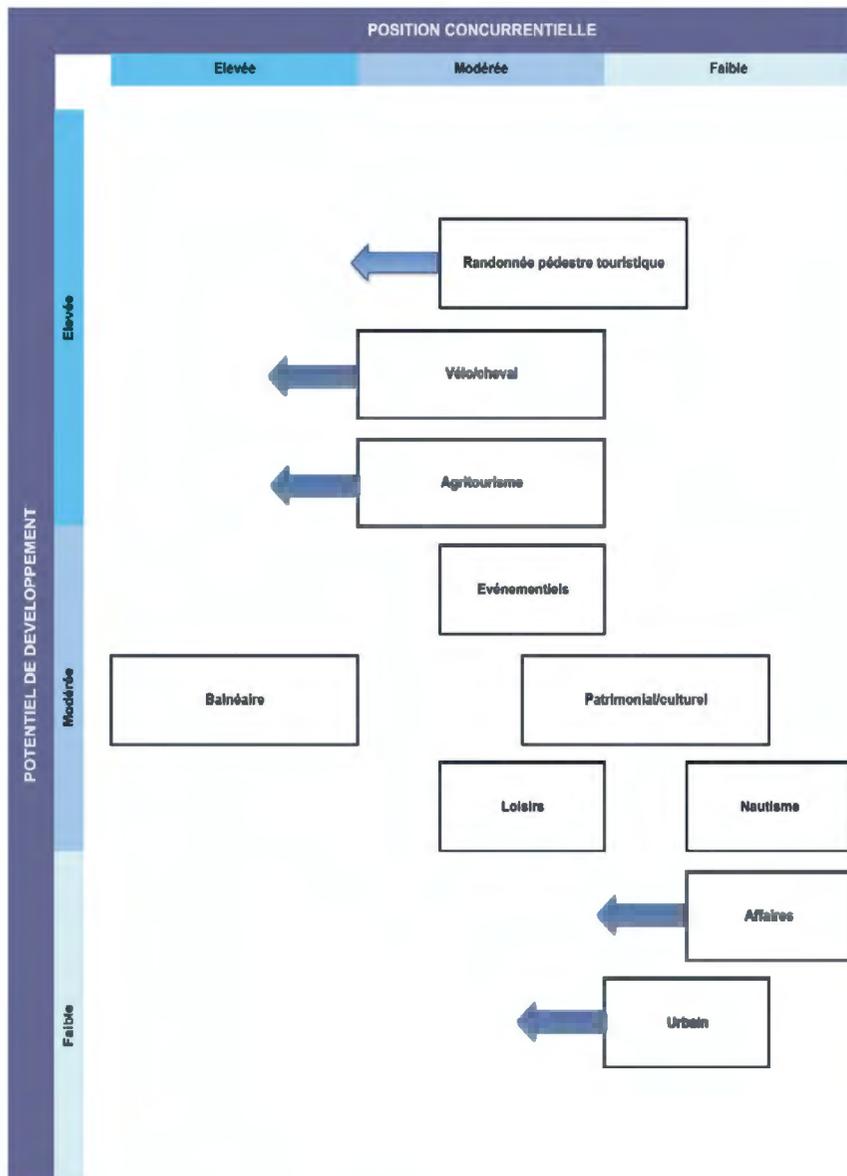
Dans ce cadre, le territoire pourra s'interroger sur sa trajectoire touristique future, la nature des flux touristiques et notamment, les possibilités d'orienter la capacité d'hébergement vers la création d'une offre hôtelière ciblée.

Les points d'appui pour définir cette trajectoire comprennent un vaste panel d'atouts, incluant des sites et lieux d'intérêt naturels et patrimoniaux plus confidentiels, mais qui permettent de **diversifier et de renouveler les activités touristiques dans le territoire**, dans une perspective qualitative et de diffusion vers l'arrière-pays, ce qui constitue en soi un enjeu pour le SCOT.

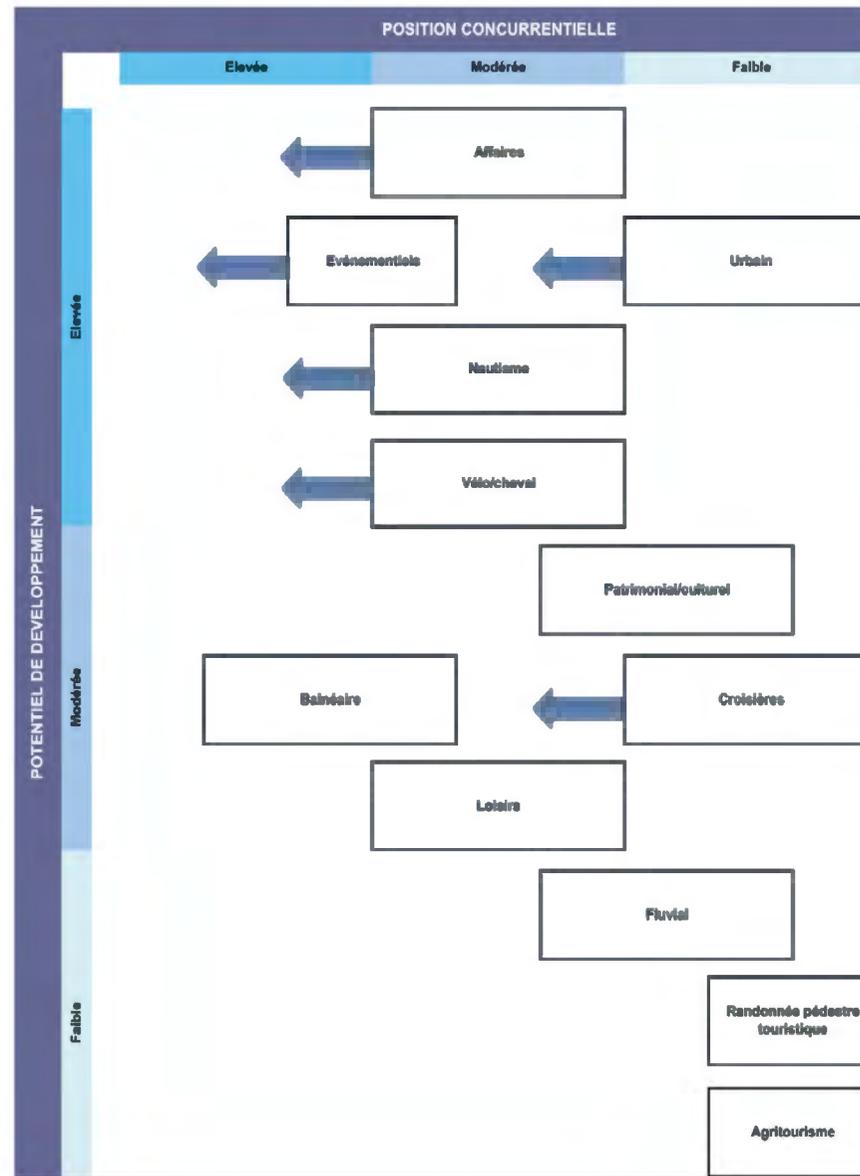
Notons en outre, qu'il existe un projet d'amélioration de l'accessibilité ferrée, mais également routière, avec un « nœud » à Challans, en mesure **de redoubler l'intérêt de la destination du point de vue d'une clientèle nationale et internationale**.

Il convient de souligner enfin, que le territoire **bénéficie d'une bonne structuration des acteurs** (offices de tourisme, outils de communication, synergie avec les efforts départementaux capacité de réservation en ligne, etc.) **favorables au développement d'un tourisme à l'échelle du territoire et donc à la diffusion des l'attractivité touristique vers l'arrière-pays**.

"Matrice Mac Kinsey" au niveau du SCOT Nord-Ouest Vendée (source : PROSCOT, 2011)



"Matrice Mac Kinsey" au niveau régional Pays de la Loire (source : SRDTL, 2007)



Le tableau de la page ci-contre synthétise, au niveau de la Région et au niveau du SCOT, la situation de marché (aspects concurrentiels) et le potentiel de développement dans ce qu'il est convenu d'appeler une « matrice de Mac Kinsey », généralement utilisée pour analyser les potentiels touristiques d'un territoire.

Le tourisme du Nord-Ouest Vendée comporte des créneaux de développement, notamment sur les « créneaux émergents » liés à l'affirmation du pôle de Challans (tourisme urbain, tourisme d'affaires), et sur ce qui est lié au cadre de vie rural du SCOT : randonnée, loisirs, cyclotourisme, cheval.

En revanche, les créneaux traditionnels, et en premier lieu, le balnéaire, qui jouissent (comme le montre les taux de remplissage des campings et hôtels) d'une excellente situation concurrentielle, ne présentent qu'un potentiel plus limité, en fonction de l'occupation de l'espace déjà réalisée et des limitations environnementales et législatives (loi littoral, etc...).

On voit donc que la typologie des produits touristiques du territoire, et pas seulement leur niveau de gamme, sont également à l'orée d'une évolution profonde, qui suppose cependant une « aide à la mutation » pour révéler pleinement leurs potentiels.

Enfin, plusieurs **enjeux d'aménagement** sont impliqués dans ce processus d'évolution et de mutation du tourisme du Nord-Ouest Vendée :

- Les actions **de valorisation des paysages urbains et naturels, et plus généralement la gestion environnementale du territoire,**
- **L'amélioration des accès aux sites naturels** (Marais Breton, par exemple, dans le respect, cependant, d'un mode de valorisation/accessibilité non dégradant) ;
- **La qualité des nouveaux quartiers et nouvelles constructions,** dans une optique de préservation de la typicité bâtie et paysagère et d'économie qualitative de l'espace ;
- **L'amélioration de la desserte routière et ferrée** du territoire, avec le rôle de « noeud » territorial pour Challans.

LE SECTEUR PRIMAIRE ET AGRICOLE

Le secteur agricole³ dispose d'un poids important sur le territoire, non pas seulement en termes identitaires, paysagers et environnementaux, mais également sur un strict plan économique : le SCOT compte ainsi près de **1 900 emplois dans ce secteur, soit 7% de l'emploi total**, contre une moyenne de seulement 5,4% en Vendée (et 2,8% en moyenne pour l'ensemble de la France). Il bénéficie à cet égard fortement de sa liaison avec les IAA, **créant ainsi un complexe économique présentant un caractère performant.**

Cette part du secteur agricole atteint par ailleurs des niveaux très élevés selon les secteurs géographiques du SCOT. Si elle oscille entre 5 et 7% dans les CC de Challans-Gois Communauté et de Océan Marais de Monts, **elle s'élève en revanche à 12% sur l'île de Noirmoutier.**

Cette part élevée est notamment portée par l'importance des activités de pêche et d'aquaculture, qui représentent plus de 40% des exploitations du SCOT avec :

- Le port de l'Herbaudière sur l'île de Noirmoutier est le 19^{ème} port français en valeur et le 2^{ème} port de pêche de Vendée en valeur, derrière celui des Sables d'Olonne. En volume, ce port se positionne 27^{ème} port nationale et 3^{ème} port du département derrière les Sables d'Olonne et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.
- Plus de 250 établissements **d'aquaculture en mer**, soit 80% de l'ensemble des établissements de Vendée dans ce domaine et presque 60% de ceux des Pays-de-la-Loire. Localisés, pour l'essentiel à Bouin (46%), Beauvoir-sur-Mer (20%) et La Guérinière (11%), ces exploitations sont à une très large

³ Outre les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture, ce secteur comprend, selon l'INSEE, les services annexes à l'agriculture et à l'aménagement des paysages : la saliculture est pour sa part, techniquement, considérée comme une activité industrielle (industries extractives).

majorité conchylicoles, et, plus spécifiquement ostréicoles, bien que l'élevage de poissons soit également représenté, notamment avec Marinove (ex France Turbot), situé à l'Epine et spécialisé dans la production de turbot (environ 80 salariés).

À ces activités liées à la mer, il convient par ailleurs d'ajouter **la saliculture**, représentée par une centaine de sauniers, essentiellement sur l'île de Noirmoutier, où elle représente une activité emblématique, au-delà de ses seuls aspects productifs (environ 3 000 tonnes en moyenne récoltées dans une année).

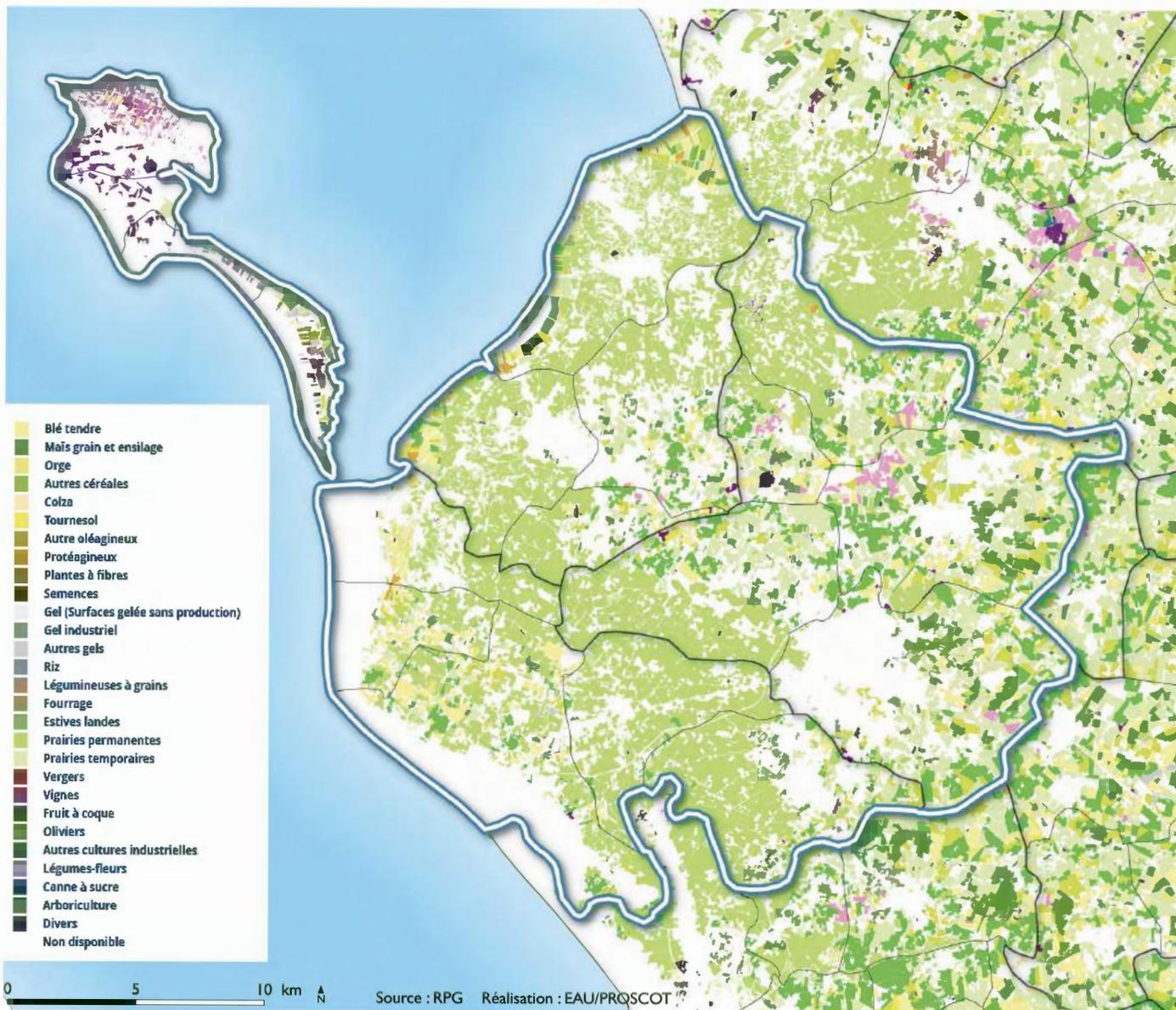
Hors pêche et aquaculture, l'agriculture du SCOT se caractérise avant tout par la **prédominance des activités d'élevage**, qui représentent presque les trois quarts des exploitations agricoles.

En leur sein, le territoire se distingue par **la part importante des exploitations orientées vers l'élevage de volailles** (6,9% des exploitations agricoles contre 5,3% en moyenne en Vendée et 0,8% dans les Pays de la Loire), reflétant une forte spécialité locale, notamment dans le canard (CC Challans-Gois-Communauté).

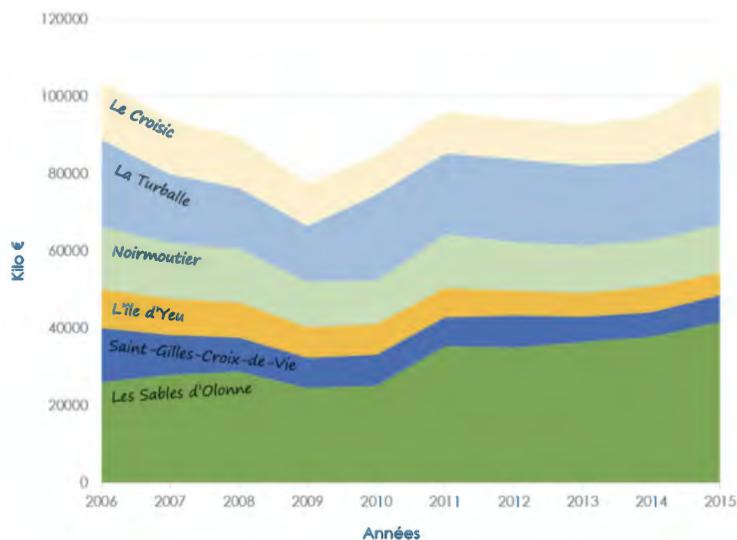
En nombre d'exploitations, **ce sont néanmoins les activités d'élevage de bovins qui prédominent**, avec une importante présence des vaches laitières (surtout dans le territoire de Challans), dont le nombre a cependant connu une forte diminution entre 2000 et 2010 (dans le cadre d'un contingentement de la production à l'échelon européen), en partie au profit de la viande bovine.



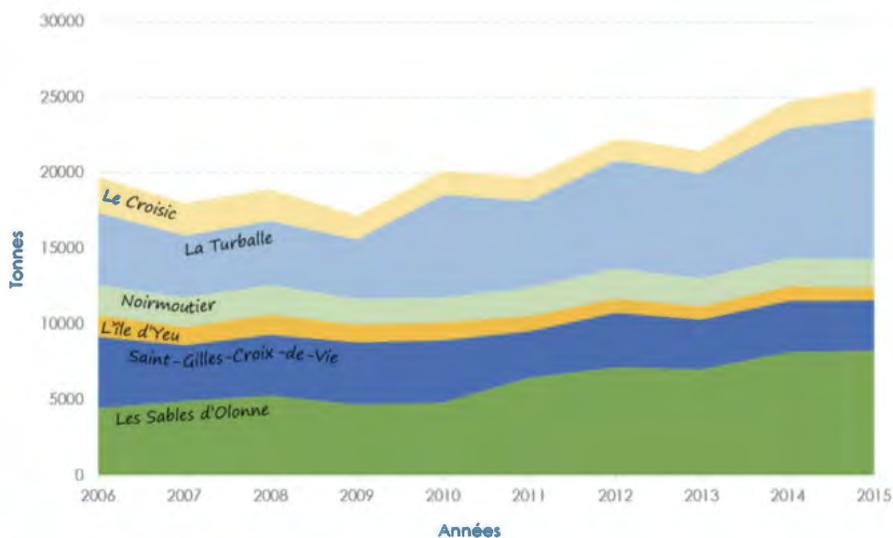
Registre Parcellaire Graphique du SCoT en 2012
 (Source : Géoportail, traitement : Proscot)



Débarquements 2006-2015 en euros par halle à marée des Pays de la Loire
(Source : COREPEM, 2015)



Débarquements 2006-2015 en tonnes par halle à marée des Pays de la Loire
(Source : COREPEM, 2015)



Evolutions 2012-2015 des tonnages au sein des ports gérés par la CCI de Vendée

(Source : CCI Vendée, 2015, traitement : Proscot)

Année	Sables d'Olonne		Noirmoutier		Ile d'Yeu	
	Tonnage	Valeur (K€)	Tonnage	Valeur (K€)	Tonnage	Valeur (K€)
2012	7 291	34 943	2 047	12 490	1 029	6 360
2013	7 194	36 728	1 894	12 288	948	5 989
2014	8 249	38 355	1 865	12 068	973	6 582
2015	8 428	42 359	1 859	12 406	820	5 803
Evolution 2012-2015	15,6%	7 416	-10,1%	-84	-20,3%	-557

Données de vente sous la halle à marée de Noirmoutier en 2015

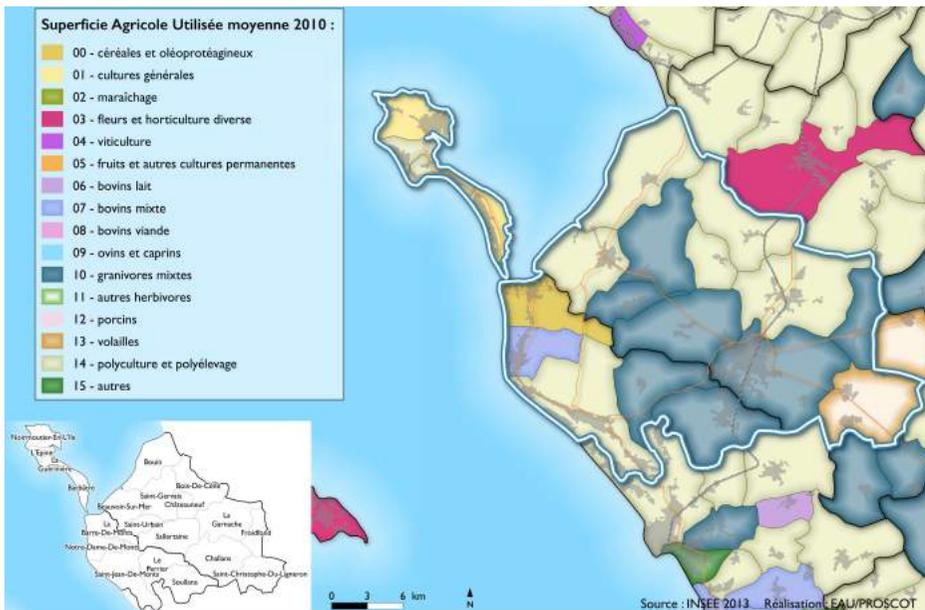
(Source : FranceAgrimer, 2015, traitement : Proscot)

Rang	Espèces principales en tonnage		Espèces principales en valeur	
	Espèce	Quantités vendues (tonnes)	Espèce	Valeur des ventes (k€)
1	Sole	375	Sole	4 366
2	Congre	350	Bar	2 127
3	Bar	154	Dorade royale	747
4	Seiche	144	Baudroie	627
5	Baudroie	116	Congre	568
6	Lieu jaune	69	Seiche	538
7	Dorade royale	55	Homard	459
8	Calmars	50	Calmars	354
9	Homard	24	Lieu jaune	343
10	Turbot	18	Turbot	298
11	Rouget barbet	14	Crevette bouquet	208
12	Crevette bouquet	10	Rouget barbet	160
Total		1 859		12 403



Orientations technico-économiques par commune

(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)



Définitions

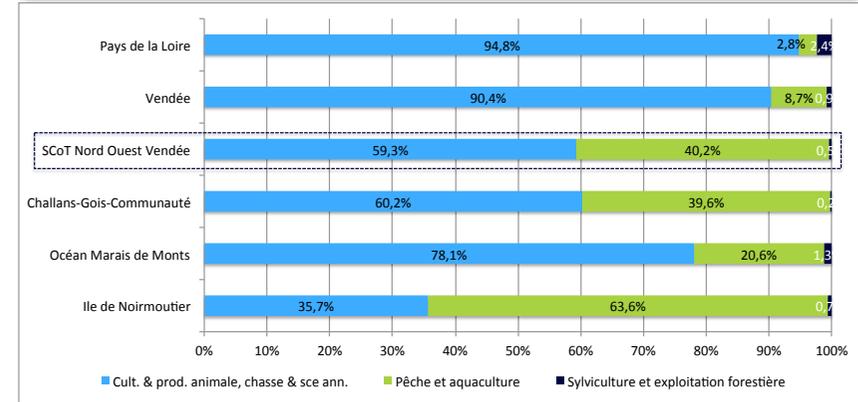
L'**OTEX** correspond à l'orientation technico-économique des exploitations agricoles. La contribution de chaque culture et cheptel permet de classer l'exploitation agricole dans une orientation technico-économique selon ses productions principales. La nomenclature OTEX française de diffusion détaillée comporte 15 orientations.

L'**exploitation agricole** est une unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 hectare de SAU ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis mères,...) et de gestion courante indépendante.

L'**unité de travail annuel** mesure en équivalent temps complet le volume de travail fourni par les chefs d'exploitations et coexploitants, les personnes de la famille, les salariés permanents, les salariés saisonniers et par les entreprises de travaux agricoles intervenant sur l'exploitation. Cette notion est une estimation du volume de travail utilisé comme moyen de production et non une mesure de l'emploi sur les exploitations agricoles.

Nombre d'exploitations agricoles

(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)



Nombre d'exploitations agricoles

(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)

Territoire	1988	2000	2010	Evo 2010-2000	Tx d'évo 2010-2000
CC de l'Ile de Noirmoutier	108	63	44	-19	-30,2%
CC Océan Marais de Monts	624	247	128	-119	-48,2%
CC Challans-Gois Communauté	1 317	600	334	-266	-44,3%
SCoT Nord Ouest Vendée	2 049	910	506	-404	-44,4%
Vendée	17 224	10 373	6 182	-4 191	-40,4%
Pays de la Loire	86 575	53 472	34 344	-19 128	-35,8%

Nombre d'exploitations agricoles selon leur OTEX

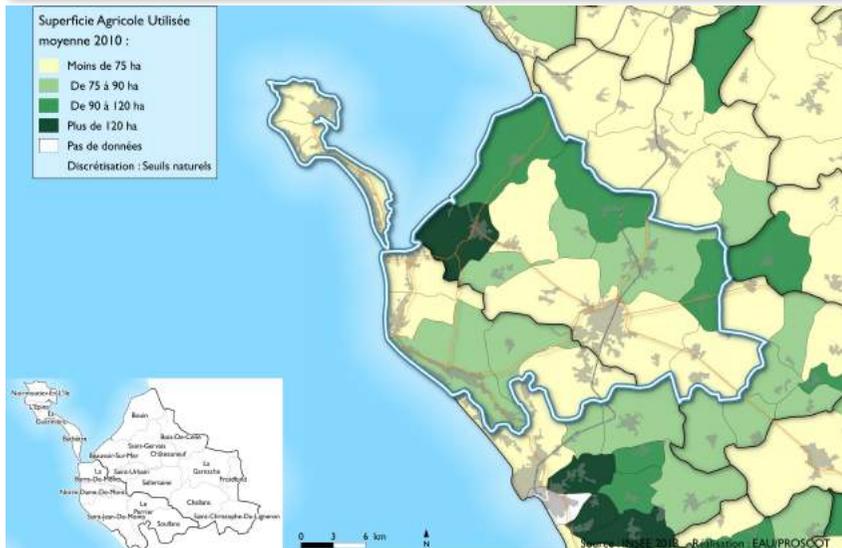
(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)

OTEX	2000						2010					
	CC de l'Ile de Noirmoutier	CC Océan Marais de Monts	CC Challans-Gois Communauté	SCoT Nord Ouest Vendée	Vendée	Pays de la Loire	CC de l'Ile de Noirmoutier	CC Océan Marais de Monts	CC Challans-Gois Communauté	SCoT Nord Ouest Vendée	Vendée	Pays de la Loire
Autres herbivores				0	74	125				0	43	65
Bovins lait				0	103	2 562				0	45	1 815
Bovins mixte		17	30	47	415	5 526		10	19	29	210	3 455
Bovins viande					4	61					1	24
Céréales et oléoprotéagineux (COP)				0	238	190				0	151	129
Cultures générales (autres grandes cultures)	63			63	150	391	44			44	114	276
Fleurs et horticulture diverse				0	24	863				0	21	461
Fruits et autres cultures permanentes				0	7	147				0	4	87
Granivores mixtes		133	382	515	4 356	12 049		68	213	281	2 623	7 870
Maraîchage					3	749					2	458
Ovins et caprins				0		2				0		0
Polyculture et polyélevage		97	121	218	4 451	28 366		50	67	117	2 640	18 316
Viticulture (appellation et autre)				0		1 979				0		1 118
Volailles			67	67	538	462			35	35	328	268

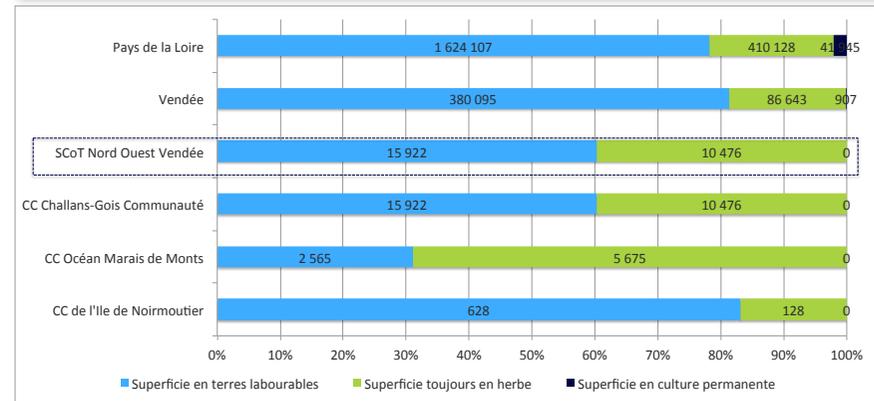
SAU (en ha)
(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)

Territoire	1988	2000	2010	Evo 2010-2000	Tx d'évo 2010-2000
CC de l'île de Noirmoutier	1 122	750	799	49	6,5%
CC Océan Marais de Monts	10 829	8 926	8 288	-638	-7,1%
CC Challans-Gois Communauté	31 513	27 028	26 496	-532	-2,0%
SCoT Nord Ouest Vendée	43 464	36 704	35 583	-1 121	-3,1%
Vendée	507 125	483 312	470 230	-13 082	-2,7%
Pays de la Loire	2 309 107	2 169 993	2 099 819	-70 174	-3,2%

SAU moyenne par exploitation
(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)



Surface agricole par type en 2010 (en ha)
(Source : RGA 2010, traitement : Proscot)



Définitions

La **superficie agricole utilisée (SAU)** désigne les superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.



Une certaine diversité culturelle existe néanmoins, avec, notamment, une surreprésentation des exploitations maraichères, **en grande partie en raison des activités de productions de pommes de terre de Noirmoutier** mais également d'une production diversifiée dans plusieurs communes continentales, notamment Soullans, Challans, Le Perrier, Saint-Jean-de-Monts et Saint-Christophe-du-Ligneron.

Dans ce cadre, les exploitations dont la principale activité est la culture de céréales ou d'oléagineux sont très nettement sous-représentées : elles se répartissent essentiellement dans le Bas Bocage, en alternance avec les prairies, ainsi que sur les polders des communes littorales.

L'agriculture du territoire a connu, suivant des tendances nationales, **une mue profonde ces dernières décennies**, avec une concentration des exploitations dans les mains d'un nombre moindre d'exploitants, et, parallèlement, une hausse de la surface agricole utile (SAU) moyenne par exploitation, passée de 21 hectares en 1988, à 40 hectares en 2000 et 70 hectares en 2010.

Ce mouvement rapproche le territoire du SCOT des moyennes départementales (76 ha) et régionales (61 ha) et a permis de forts gains de productivité.

Les enjeux d'aménagement du territoire et l'agriculture

Aujourd'hui, dans un contexte mouvant et incertain, notamment lié à la réforme de la PAC, **l'ensemble des activités agricoles doivent faire face à un certain nombre d'enjeux**, qui, s'ils sont généralement présents à l'échelon national, sont particulièrement nets sur le territoire :

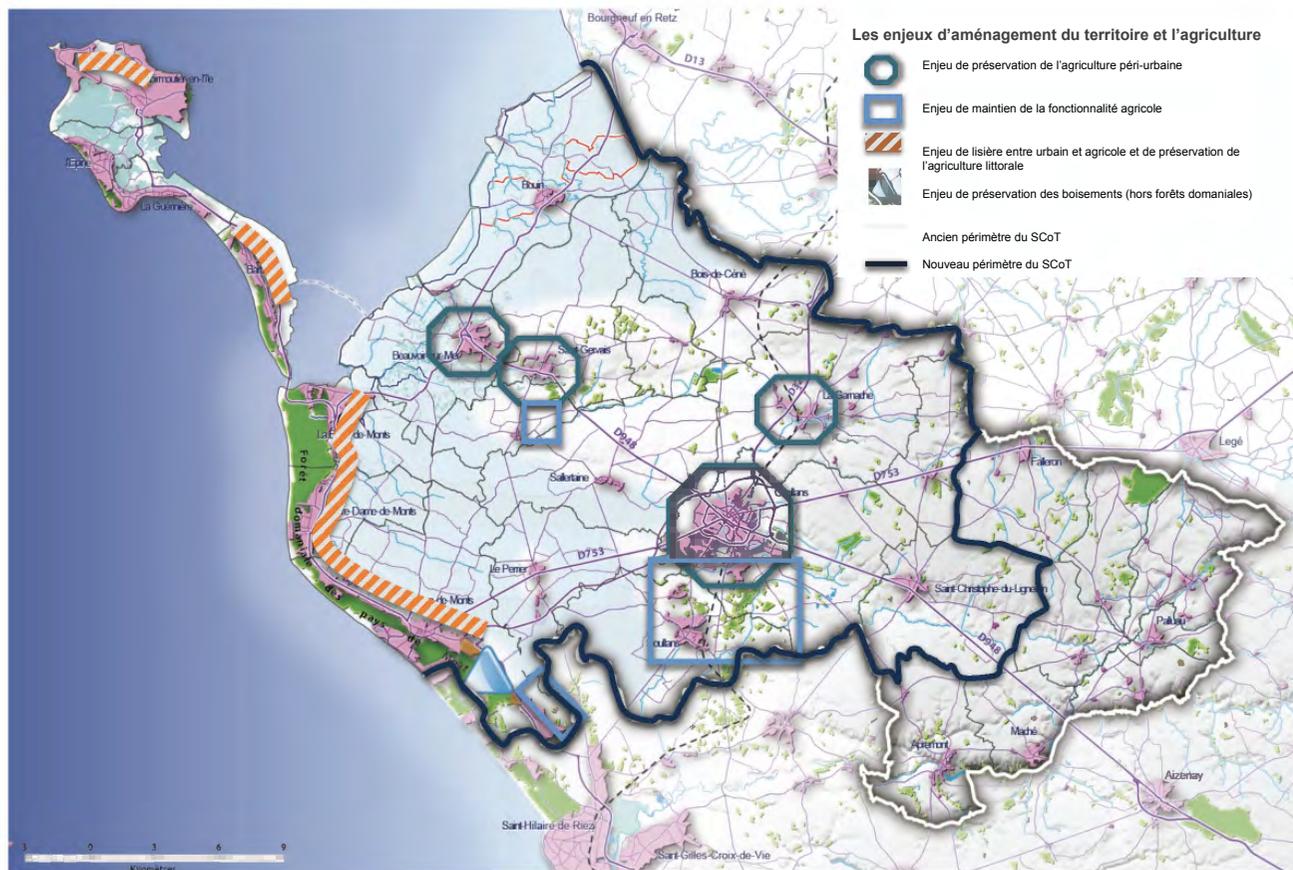
- **Les pressions de l'urbanisation**, qu'elles se traduisent par des ponctions importantes de surface, des difficultés d'accès aux terres ou des problèmes de morcellement des espaces agricoles.

C'est ainsi qu'entre 2000 et 2010, date du dernier recensement agricole, **la SAU a diminué de 1 121 hectares, soit une baisse de presque 3,1 %, un rythme légèrement supérieur à la moyenne départementale (-2,7%) et du même ordre de grandeur qu'à l'échelle régionale (-3,2%).**

La baisse a concerné les CC Océan Marais de Monts (-638 ha) et de Challans-Gois-Communauté (-532 ha). Dans le même temps, malgré de fortes pressions démographiques, touristiques et économiques, **l'Île-de-Noirmoutier a été épargnée avec une augmentation de la SAU de l'ordre de 49 ha.**

- **Les conflits d'usage**, dans la mesure où les nouvelles implantations résidentielles ou économiques **ne transforment pas uniquement l'affectation du sol mais également ses usages**, avec la question de la cohabitation entre la fonction productive traditionnelle et les fonctions résidentielles et récréatives de l'espace (randonnées, plaisance, pêche cde loisirs, etc.), qui s'affirment (cf. aussi Etat Initial de l'Environnement) ;
- Cette diversité dans l'utilisation du territoire, qui concerne tant les activités agricoles maritimes que terrestres, peut néanmoins aussi se révéler être un atout pour le secteur agricole, dans la mesure où elle lui offre également **une opportunité de poursuite de sa diversification**, que ce soit par le développement de la vente directe, la transformation de produits ou l'accueil à la ferme.

De fait, des complémentarités existent déjà, avec, par exemple, le cas de la saliculture sur l'Île de Noirmoutier, qui, outre son rôle productif premier constitue également un élément identitaire et touristique de valorisation du territoire ;



La lisière urbaine et agricole de Challans...



La pomme de terre de Noirmoutier



- **Un enjeu de mise en valeur des spécificités agricoles du territoire**, via l'accent mis sur leur qualité et typicité. Cette orientation est déjà largement entamée, avec, notamment plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP) concernant le SCOT :
 - Brioche de Vendée,
 - Bœuf de Vendée,
 - Mâche nantaise,
 - Mogette de Vendée,
 - Porc de Vendée,
 - Val de Loire,
 - Volailles de Challans,
 - Volailles de Vendée.

- ainsi que l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) pour le beurre Charentes-Poitou

Cet enjeu prend tout son sens dans la perspective d'une valorisation des produits agricoles au travers de « circuits courts », de ventes directes, permettant de mettre en exergue les produits du terroir dans un territoire marqué par l'importance saisonnière de ses flux touristiques.

Les enjeux d'aménagement débouchent donc sur des enjeux de diversification agricole.

Dans ce cadre, le schéma de la page ci-contre spatialise ces enjeux liés à l'agriculture, en mettant en lumière **les enjeux spécifiques de préservation de l'agriculture péri-urbaine et littorale**, avec pour

cette dernière, une difficulté supplémentaire liée à l'application de la Loi littoral pour ce qui concerne les bâtiments agricoles pour lesquels le principe de continuité de la Loi littoral s'applique, sauf pour les bâtiments qui ne peuvent être implantés à proximité des habitations (cas de l'élevage notamment), s'ils sont situés hors des espaces proches du rivage (EPR).

Ces « points d'attention », qui recoupent largement les indications de l'analyse paysagère de l'Etat Initial de l'Environnement, constituent la base des réflexions des orientations d'aménagement du SCOT, dans une perspective de maintien des fonctionnalités agricoles et de valorisation de l'agriculture à l'échelle du territoire.

Les démarches de qualité

Le territoire du SCoT recense de nombreux produits bénéficiant de Signes officiels d'identification de qualité et de l'origine (SIQO) :

- **L'Appellation d'Origine Protégée (UE) / l'Appellation d'Origine Contrôlée (France)** qui désigne un produit dont toutes les étapes de fabrication sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même zone géographique, quid donne ses caractéristiques au produit. L'Appellation d'origine contrôlée désigne des produits répondant aux critères de l'AOP. Elle constitue une étape vers l'AOP et permet une protection de la dénomination sur le territoire français, en attendant son enregistrement et sa protection au niveau européen.
- **L'Indicateur Géographique Protégé (IGP) (UE) / l'Indication Géographique (IG) (France)** identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique.

Ces multiples filières agricoles sont un enjeu majeur en terme d'image, de maintien de l'agriculture et de diversification économique.

L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE : UNE CONFIRMATION DES CONTRASTES ENTRE LE SECTEUR LITTORAL ET L'ARRIERE-PAYS

Une croissance des actifs légèrement moins marquée que celle de la population

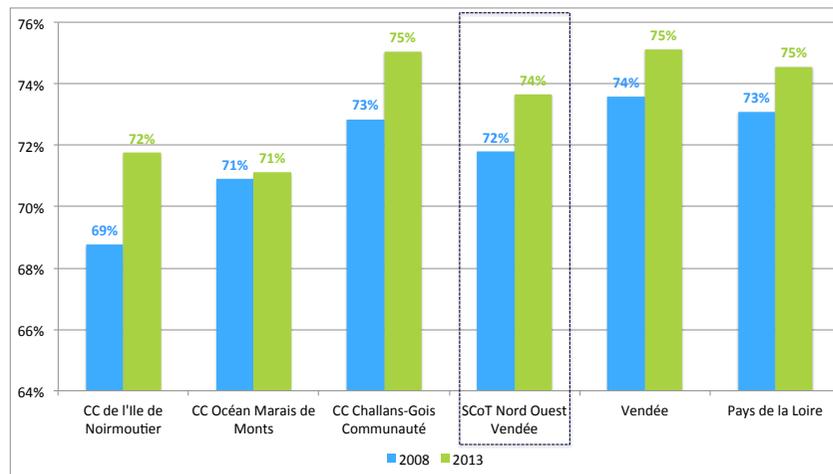
Après avoir augmenté légèrement plus vite que la population totale entre 1999 et 2007, la population active du territoire du SCoT enregistre un rythme de croissance légèrement en deçà (+5,5% entre 2008 et 2013 contre +5,9%).

Tant la population totale que la population active enregistrent néanmoins tout deux un rythme plus soutenu sur le territoire qu'en Pays de la Loire, avec des nuances pour les variations extrêmes, reflétant la structure par âge de deux secteurs :

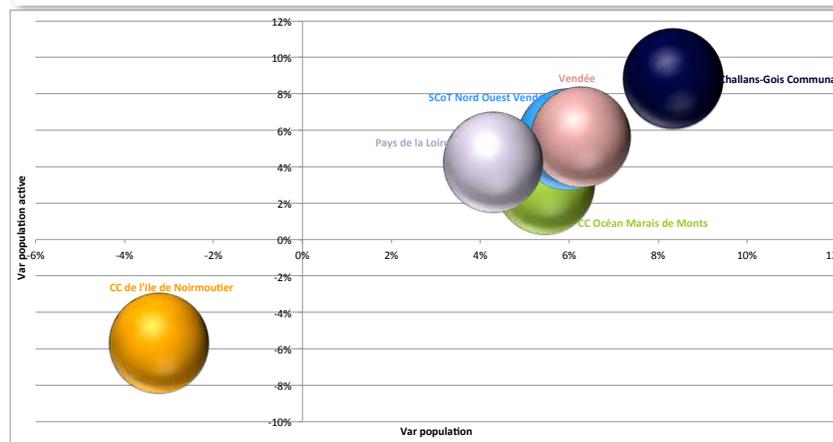
- La CC de Challans-Gois-Communauté présente les taux les plus élevés, avec une augmentation des actifs plus nette que celle de la population, révélant l'arrivée des jeunes ménages actifs ;
- La CC de l'île de Noirmoutier, seul territoire à enregistrer des évolutions négatives sur ces deux indicateurs, soulignant la prépondérance d'une population âgée ;

Inscrite dans le prolongement des territoires voisins, la distribution des actifs en âge de travailler (15-64 ans) renforce ces contrastes entre le littoral et l'arrière-pays, ainsi qu'entre Challans et les communes périphériques (cf. carte ci-après).

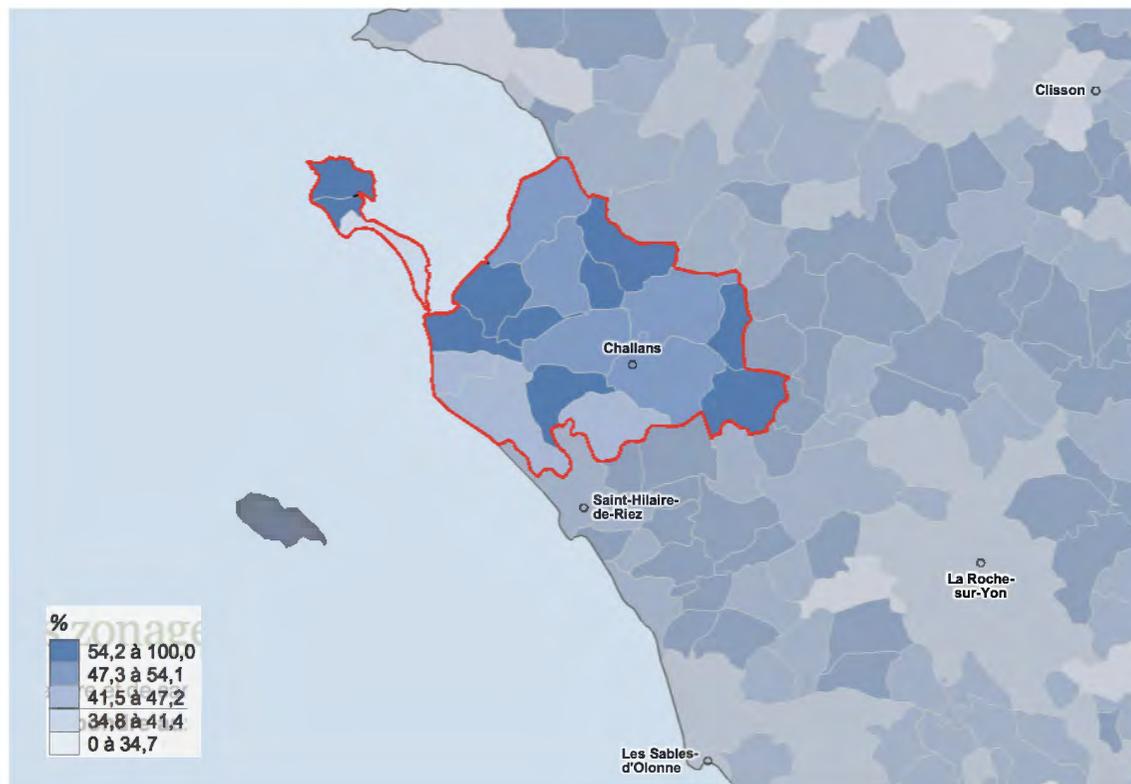
Taux d'activité en 2008 et 2013
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



Variation comparée de la population totale et de la population active
(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



Taux d'activité des 15-64 ans 2016
(Source : INSEE, RP 2016, traitement : Proscot)



Une transformation de la structure traditionnelle

Les évolutions des catégories socioprofessionnelles indiquent une évolution marquée des cadres, professions intermédiaires ainsi que des artisans/commerçants/chefs d'entreprises.

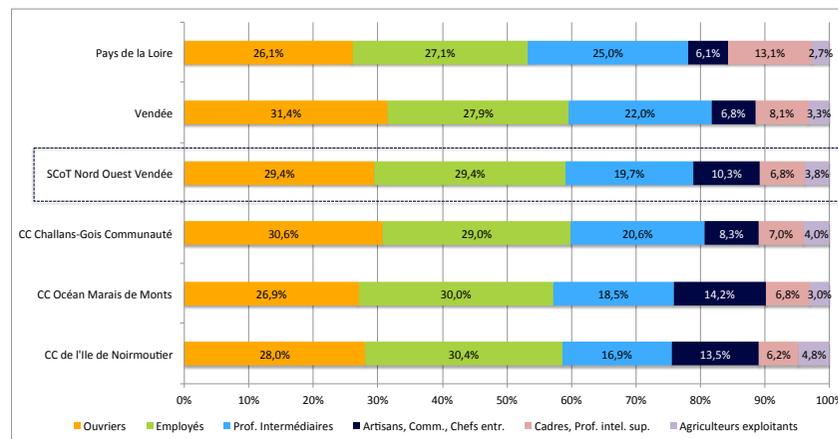
Alors que l'ensemble des CSP est en croissance, seule la catégorie des agriculteurs diminue entre 2008 et 2013 (- 100 actifs, soit -8%).

Ces transformations bouleversent en particulier la CC de Challans-Gois Communauté où les ménages arrivants n'ont pas le même profil que la population initiale, entraînant une proportion plus importante d'ouvriers que dans les autres territoires du SCOT.

La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est particulièrement élevée dans les intercommunalités du littoral (13,5% dans la CC de l'île de Noirmoutier et 14,2% dans la CC Océan Marais de Monts), et témoigne d'un renversement de tendance puisqu'elle enregistrait au cours de la période précédente (1999-2007) une évolution négative alors que leur nombre s'est accru de 561 unités entre 2008 et 2013.

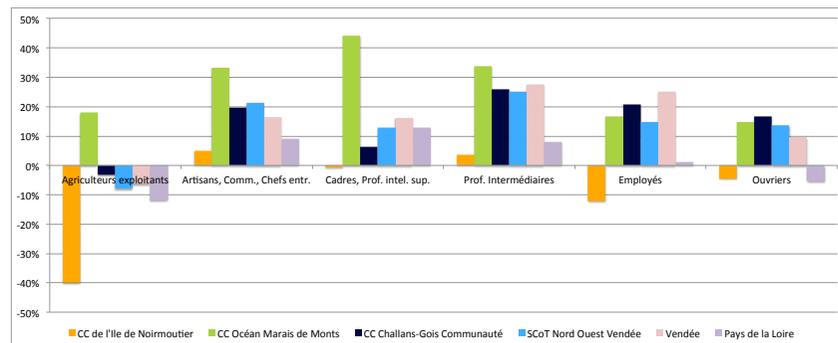
Population active occupée au lieu de résidence par catégories socioprofessionnelles en 2013

(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)



Evolution de la population active occupée au lieu de résidence

(Source : INSEE, RP 2013, traitement : Proscot)

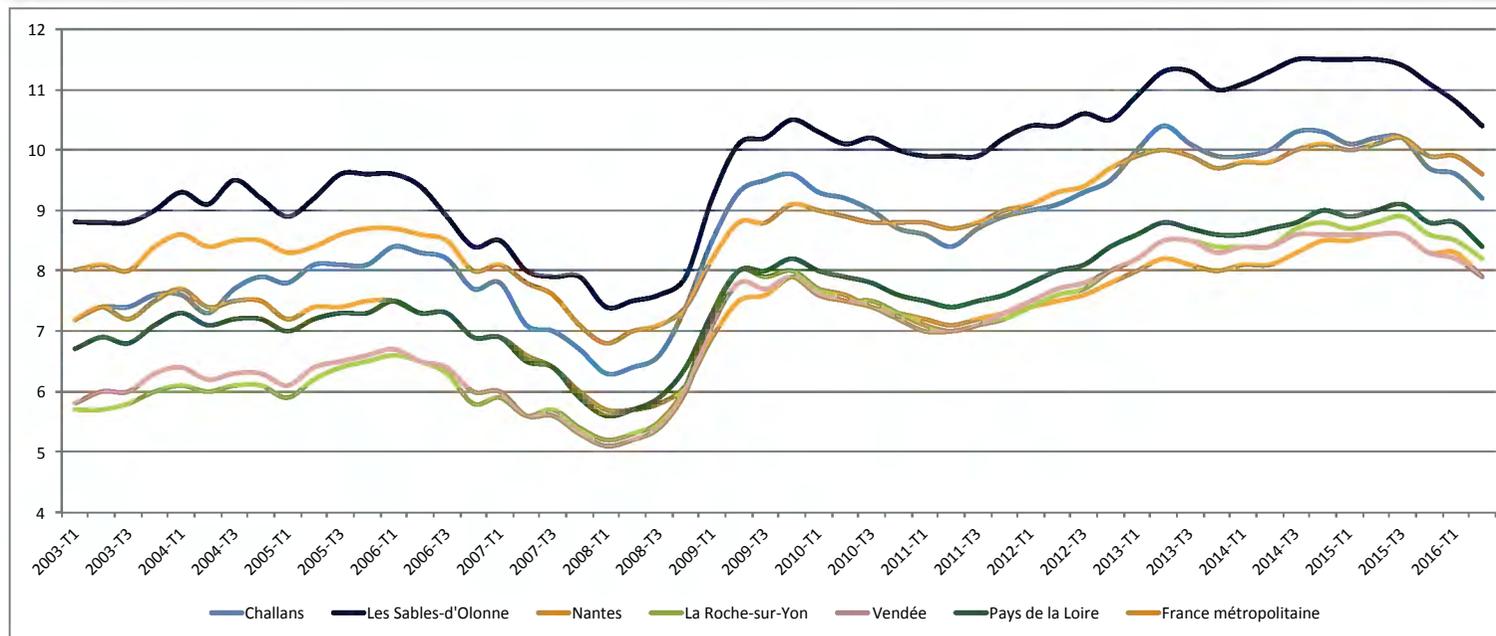


UN MARCHÉ DU TRAVAIL EN TENSION

Une structure traditionnelle soumise à des mutations

Evolution du taux de chômage par zone d'emploi entre 2003 et 2016

(Source : INSEE, traitement : Proscot)



Conclusion

Traditionnellement, le Nord-Ouest Vendée se caractérise par **sa forte vitalité économique**, qui trouve sa source dans celle, plus large, du Nord Vendée, mais également dans la dynamique démographique, la proximité littorale et l'accentuation de la polarité urbaine de Challans : **le territoire fait classiquement face à une multiplicité de moteurs, convergents, dynamisant l'économie**, dans le cadre d'un équilibre qui semble durable malgré les effets conjoncturels de la crise actuelle.

Mais, depuis 2008, **la crise économique a globalement mis en cause ces « fondamentaux »**, au travers d'une diminution nette de la création d'emploi et d'accroissement du chômage, la reprise actuelle, telle que les indicateurs d'emploi, par exemple, permettent de la mesurer, montrant que cette crise a eu un impact durable sur le territoire.

La question posée est donc celle de la durabilité des activités économiques autour de la montée en gamme des activités et de leur diversification, (à partir d'un modèle déjà fortement diversifié) permise par une ambiance favorable à l'activité et à la création d'entreprises.

L'évolution économique du territoire est cependant différenciée selon les secteurs géographiques. L'évolution la plus forte est notée dans le pôle de Challans, et va à l'encontre des évolutions de la population active, qui croît avec force notamment à l'Est du périmètre, où se combinent la périurbanisation de Challans vers ces espaces plus ruraux au foncier moins coûteux, et l'influence diffuse des polarités extérieures : **ces dynamiques croisées de l'emploi et de la population active tendent à la création de secteurs résidentiels**, notamment dans la couronne de communes autour de Challans.

Cette dissociation interroge **l'équilibre territorial du SCOT** et la maîtrise des déplacements domicile-travail. Mais les enjeux économiques sont plus larges, parmi lesquels il faut souligner :

- La question de la capacité générale du territoire à **assurer la pérennité de sa dynamique et le maintien de son autonomie économique** dans un contexte régional marqué par la relative proximité de polarités plus importantes, également dynamiques (La Roche-sur-Yon, Nantes), avec, notamment la question des marges de manœuvre foncières permettant d'assurer le développement des entreprises ;
- La question de la **du mode de croissance**, dont les effets pourraient remettre en cause les atouts du territoire (notamment le cadre de vie et la réalité urbaine de Challans), ce qui suppose une gestion qualitative et stratégique des espaces ;
- **La question de l'avenir de l'industrie**, qui présente des atouts forts (spécificités sectorielles, contexte entrepreneurial, capacité à innover) mais continue à devoir faire face à des menaces importantes (concurrence internationale dans des secteurs à valeur ajoutée limitée) ;
- La question de **l'approfondissement vers le rétro-littoral et les espaces ruraux des dynamiques existantes dans les activités dont le fort développement initial est lié à la proximité du littoral** (hébergement et restauration, commerce de détail, activités récréatives, activités navales).

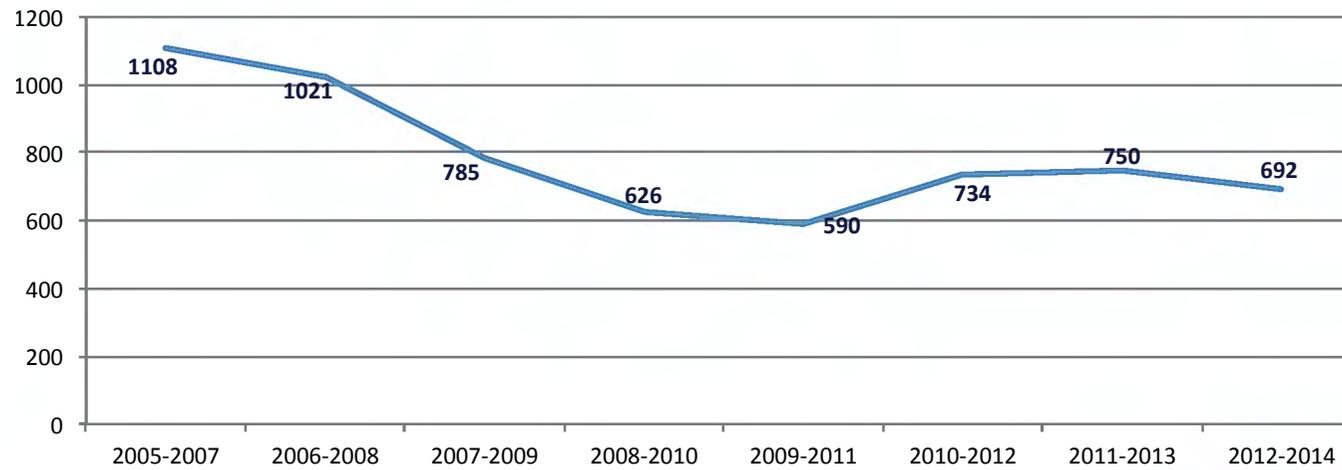




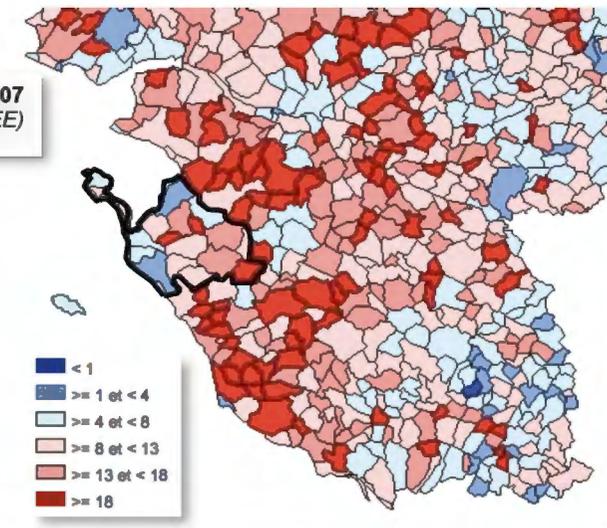
L'HABITAT



Evolution du nombre de logements neufs commencés 2005-2014
(Source : SITADEL, moyenne triennale)



Evolution du parc de logements 1999-2007
(Source : INSEE)



L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

La dynamique constructive

Une attractivité résidentielle du territoire ancienne et continue depuis les années 80 freinée par la crise de 2008

En 2013, le SCOT dispose de 60 094 logements et a gagné près de 9000 logements supplémentaires depuis 1999, néanmoins l'essentiel de cette croissance a été enregistrée au début des années 2000. La crise globale de 2008 a eu un effet de retournement notamment sur les aspects financiers et immobiliers qui a participé à un ralentissement de la construction sur la période récente.

La modification du mode de recensement des résidences secondaires (RS) sur la dernière période (voir encart) impacte également à la baisse le volume de logements pris en compte. Ce phénomène est plus marqué sur le littoral où les parcs résidentiels de loisirs et les campings sont plus nombreux.

La CC Challans-Gois Communauté continue de 2008 à 2013 à afficher un taux de construction élevé et supérieur aux territoires de référence. La contraction enregistrée sur le littoral s'explique principalement par la modification sur le recensement des RS (moins 4000 RS sur la CC Océan Marais de Monts et moins 300 RS sur la CC de l'Île-de-Noirmoutier).

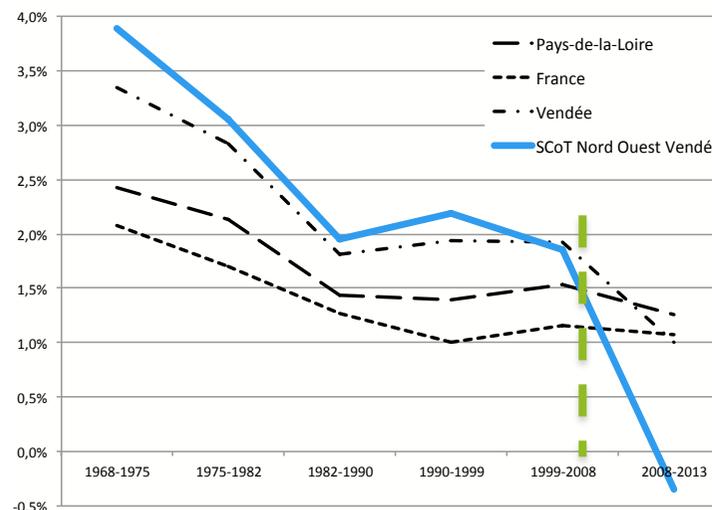
L'évolution du nombre de logements commencés témoigne d'un ralentissement du cycle immobilier lié à la crise de 2008. La reprise de la construction de nouveaux logements ces dernières années reste à des niveaux inférieurs aux années antérieures à 2008.

Mise en garde sur l'interprétation des graphiques :

La définition des résidences secondaires a été modifiée par l'INSEE entre 2008 et 2013. Les mobile-homes, bungalows et chalets en camping considérés antérieurement comme résidences secondaires ont été enlevés en 2013 de la catégorie des résidences secondaires et de tous types de logements.

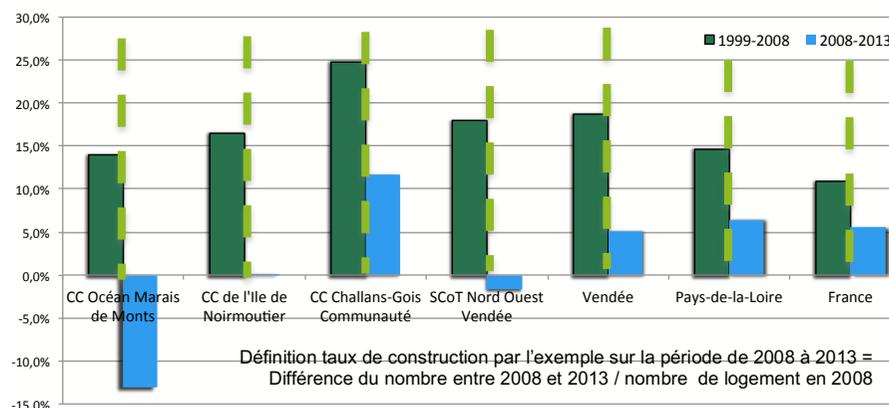
Taux de croissance annuel moyen du nombre de logements 1968-2014

(Source : INSEE)



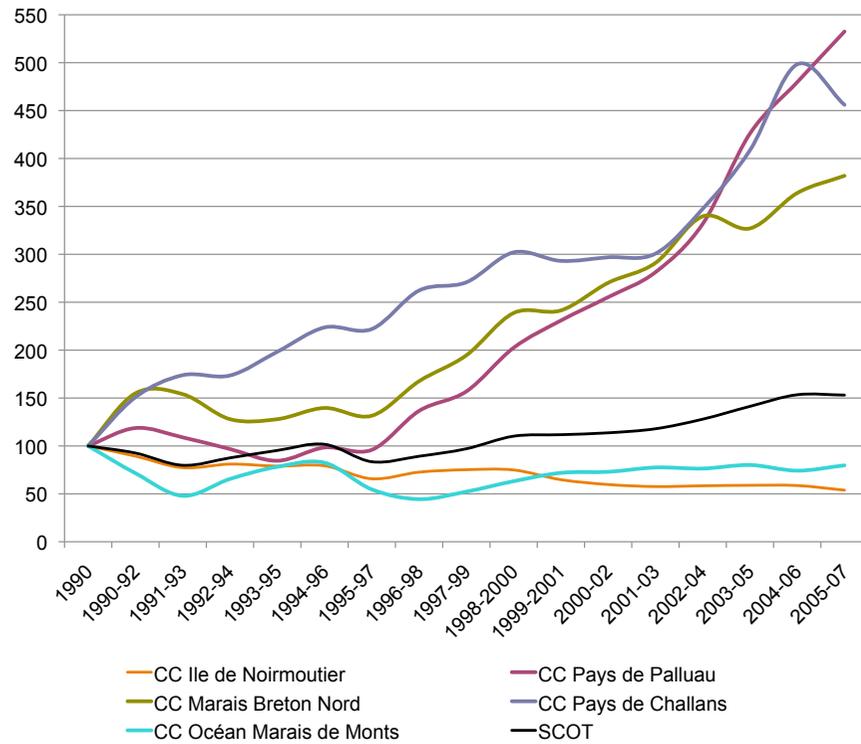
Taux de construction du parc de logements 1999-2008-2013

(Source : INSEE)



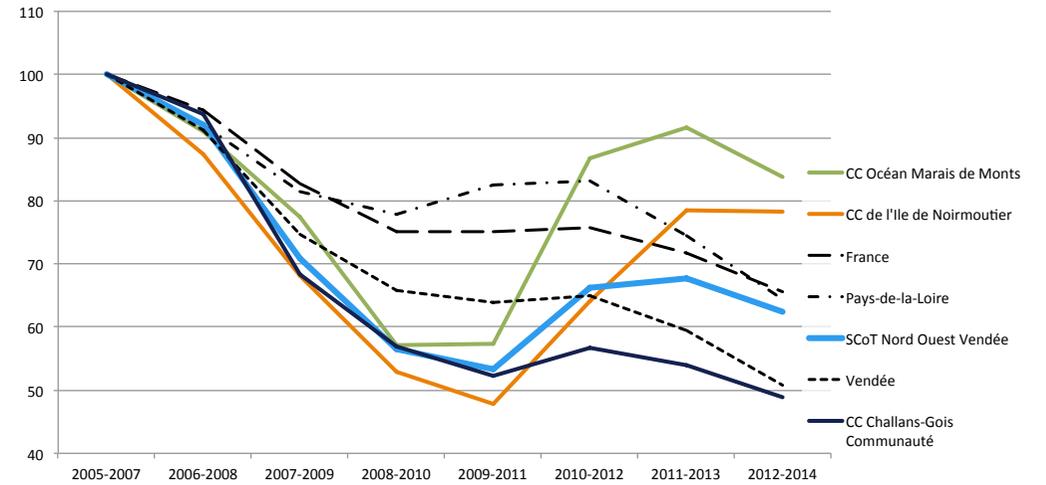
Évolution du nombre de logements neufs commencés 1990 – 2007

(Source : SITADEL) Moyenne triennale glissante - base 100 en 1990



Évolution du nombre de logements neufs commencés 2005 – 2014

(Source : SITADEL) Moyenne triennale glissante - base 100 en 2005



Un niveau élevé de construction, mais nuancé selon les secteurs

Entre 1999 et 2007, la construction s'est élevée à 9 600 logements, soit une augmentation de 40 % par rapport à la période 1990 – 1998 (2 800 logements supplémentaires construits). Depuis la crise globale, 4 600 logements ont été construits sur le territoire du SCoT de 2008 à 2014.

La CC Challans-Gois Communauté représente depuis 1999 la moitié de la dynamique constructive du territoire du SCoT.

Les rythmes de construction sont en effet, distincts selon les intercommunalités. Deux faits marquants sont à relever :

- Les CC de l'île de Noirmoutier et Océan Marais de Monts présentent un niveau de construction assez stable de 1990 à 2007.

En revanche, l'impact de la crise de 2008 a été davantage ressenti sur la CC de l'île-de-Noirmoutier. Le rythme de construction a été divisé par plus de deux entre les années 1990 (200 logements commencés par an de 1990 à 1999) et la période récente (2008-2014, près de 90 logements commencés par an).

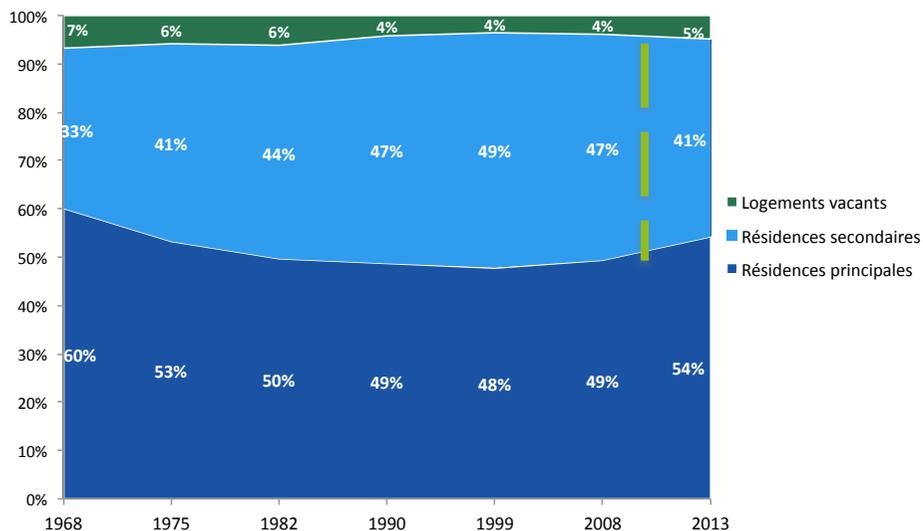
La pression résidentielle liée à l'attractivité du littoral de la CC Océan Marais de Monts apparaît érodée ces dernières années par rapport aux années 2000 (225 logements commencés par an de 2008 à 2014 contre 330 de 1999 à 2007). La dynamique actuelle retrouve le niveau de la production de logements des années 1990 (250 logements commencés par an de 1990 à 1999).

- La CC de Challans-Gois Communauté, en tant que regroupement des ex-CC des Marais Breton Nord et Pays de Challans (+ Saint-Christophe-du-Ligneron de l'ex-CC du Pays de Palluau), présente une évolution marquée de son rythme de construction de logements entre 1990 et 2007, période ponctuée d'une phase de stabilisation entre 1999 et 2002.

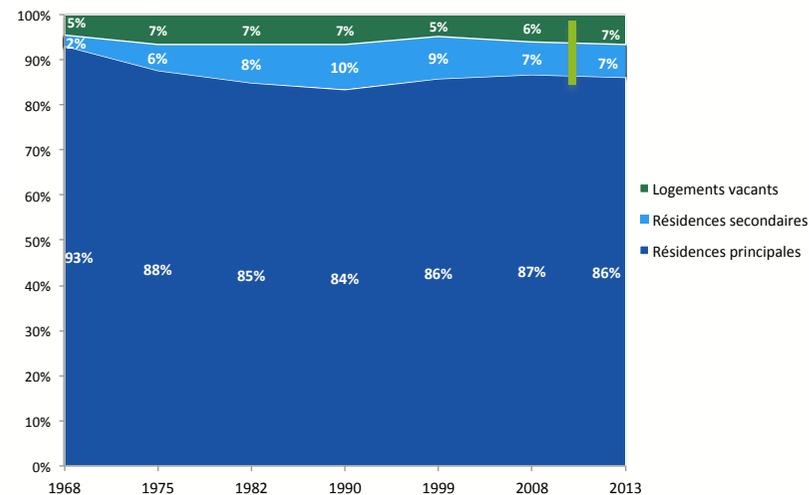
L'impact de la crise fait état d'un fort ralentissement des logements neufs commencés sur la période récente par rapport aux années précédant 2008. La conjoncture immobilière favorable des années 2002-2007, à plus de 550 logements commencés par an, a été freinée notamment par la restriction des conditions d'emprunts et l'affaiblissement du flux de départ des ménages urbains pour des secteurs ruraux dynamiques. Le rythme de construction de 2008 à 2014 (350 logements commencés par an) reste toutefois à des niveaux supérieurs à celui des années 1990 (250 logements commencés par an), sous l'effet du phénomène de périurbanisation autour de Challans.



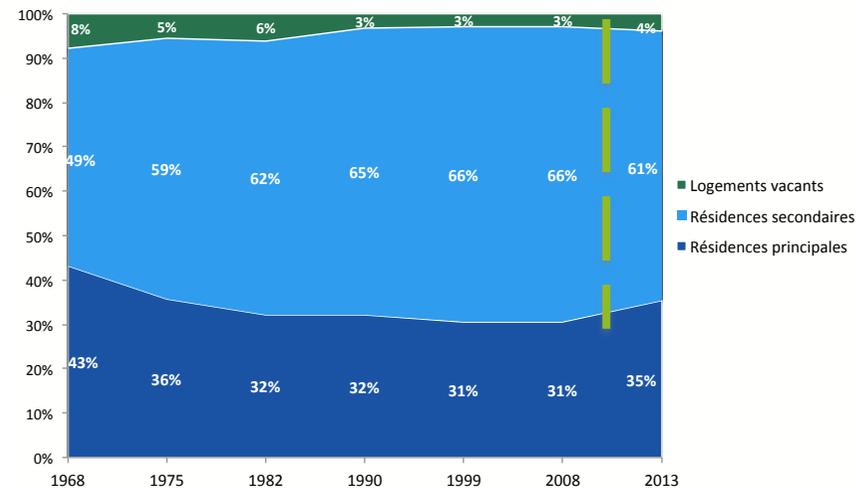
Typologie des logements du SCoT 1968-2013
(Source : INSEE)



Typologie des logements de la CC Challans-Gois Communauté 1968-2013
(Source : INSEE)



Typologie des logements des CC de l'Île-de-Noirmoutier et de CC Océan Marais de Monts 1968-2013
(Source : INSEE)



Mise en garde sur l'interprétation des graphiques :
La définition des résidences secondaires a été modifiée par l'INSEE entre 2008 et 2013. Les mobile-homes, bungalows et chalets en camping considérés antérieurement comme résidences secondaires ont été enlevés en 2013 de la catégorie des résidences secondaires et de tous types de logements.

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales et secondaires : un équilibre masquant un contraste

La modification par l'INSEE de définition du champ des résidences secondaires entre 2008 et 2013 crée un déséquilibre entre les parcs de résidences principales et secondaires à l'échelle du SCoT (selon l'INSEE : en 2013 : 32 660 résidences principales et 24 500 résidences secondaires) après deux décennies d'équilibre entre ces deux catégories de logements.

Au-delà de cette mise en garde sur la définition des résidences secondaires, l'évolution d'une partie du parc de résidences secondaires a été marquée par le phénomène de résidentialisation où les résidences secondaires deviennent progressivement des logements permanents, passant ainsi dans la catégorie des résidences principales.

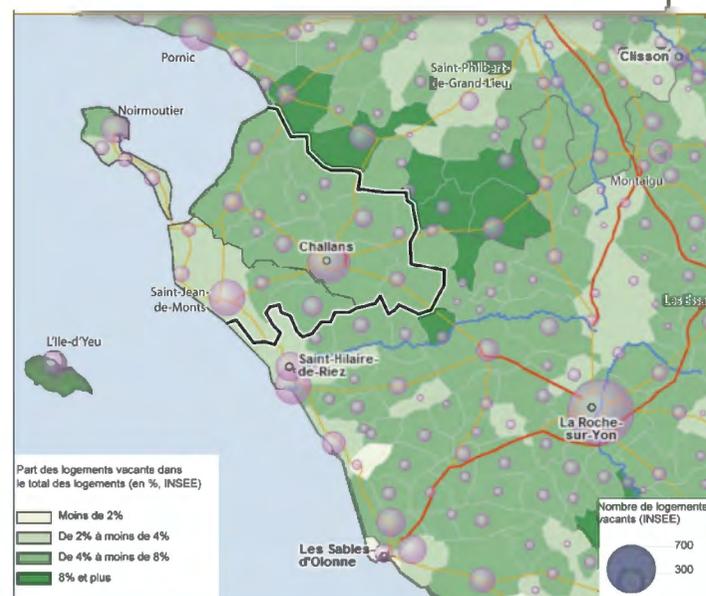
En fonction de la localisation des intercommunalités, la répartition des logements est fortement contrastée puisque celles du littoral comptent une part de résidences secondaires majoritaire (61% en 2013). **La CC de l'Île de Noirmoutier dispose de près de 10 000 résidences secondaires, soit 40% des résidences secondaires du total du SCOT, alors que la CC Océan Marais de Monts, avec plus de 13 000 résidences secondaires, en réunit plus de 50% du total du SCOT.**

La CC Challans-Gois Communauté affiche en revanche une part importante de résidences principales (86% de son parc de logements en 2013), soit près de 60% du total du SCoT.

Face aux poids de ces deux types de logements, la faible part restante (4,9% en 2013) correspond aux logements vacants. D'un niveau très faible sur l'ensemble du territoire du SCoT, la part de la vacance est inférieure à celle des territoires de référence (Vendée : 5,2%, Région à 6,6% et France à 7,7%). Cette vacance progresse toutefois de plus de 500 logements sur la période 2008-2013.

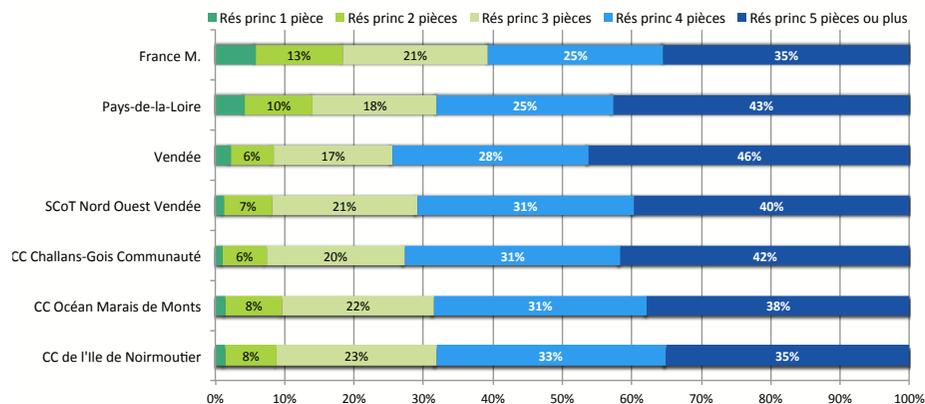
La plus forte pression résidentielle sur le littoral concourt à un niveau de vacances très faible (4% et moins du parc de logements en 2013), seuil minimal pour permettre une capacité de renouvellement du parc immobilier.

Logements vacants 2013
(Source : INSEE)



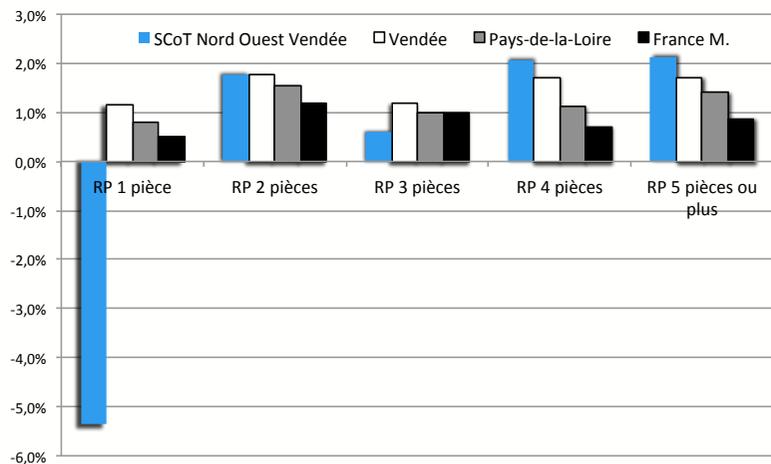
Taille des résidences principales en 2013

(Source : INSEE)



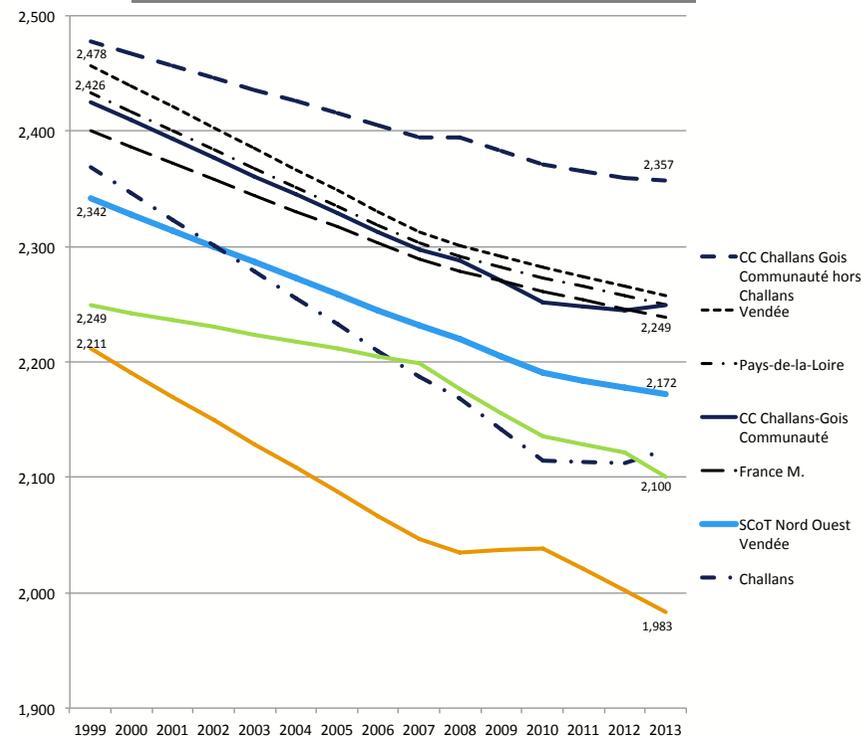
Taux d'évolution du nombre de résidences principales selon leur taille (2008-2013)

(Source : INSEE, RP pour Résidence Principale)



Taille des ménages 1999-2013

(Source : INSEE)



Le desserrement résidentiel

Le desserrement résidentiel correspond aux besoins en logements créés par la combinaison de la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation du nombre de ménages (INSEE).

Une augmentation du parc de logements en réponse au desserrement

L'évolution de la taille des ménages dans le SCOT répond à la logique de desserrement, phénomène plus accentué que dans les territoires de référence du fait d'un vieillissement sur le littoral plus marqué. **La taille des ménages est passée de 2,34 à 2,17 personnes entre 1999 et 2013. Le desserrement s'est néanmoins ralenti ces trois dernières années sous l'effet de la périurbanisation autour de Challans.**

Le comparatif entre les intercommunalités distingue d'un côté, celles du littoral davantage marquées par le desserrement du fait d'une part plus importante de personnes âgées, alors que la CC Challans-Gois Communauté bénéficie de son attractivité résidentielle.

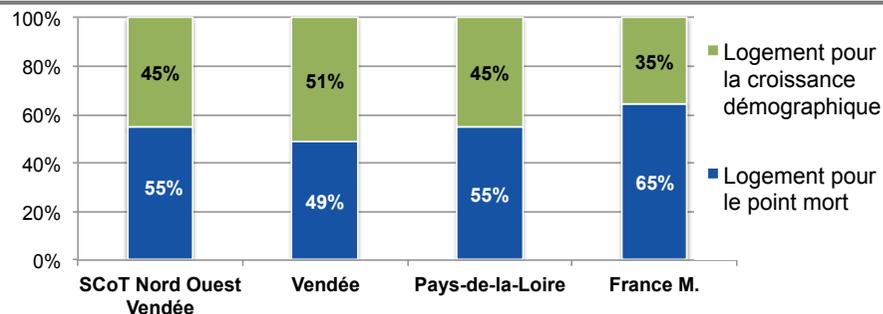
Une tendance inverse à la diminution de la taille des ménages s'observe avec l'augmentation des résidences principales de grandes tailles (4-5 pièces et plus). Le SCoT se caractérise par une part de grands logements supérieure aux territoires de référence.

L'affectation des nouveaux logements construits à l'échelle du SCoT s'oriente plus vers le point mort (55% du nouveau parc dédié) par rapport aux logements générés pour la croissance démographique (45%). La CC Challans-Gois Communauté se distingue du fait de son attractivité résidentielle avec une part élevée de son nouveau parc pourvu par l'accueil de nouveaux habitants (71%).

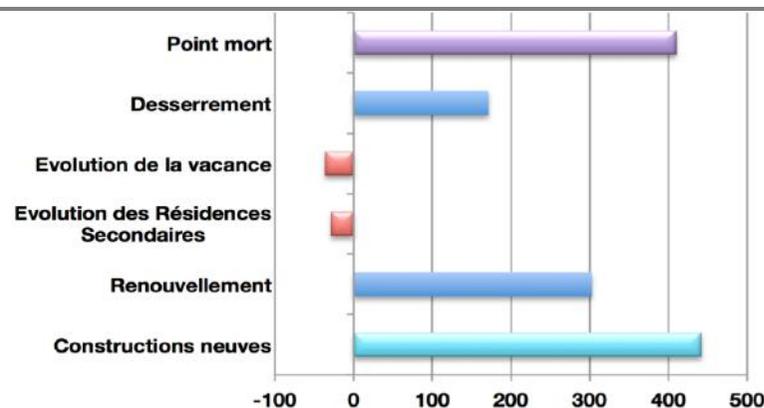
Le point mort, rassemblant les nouveaux logements pour conserver la population à son niveau actuel, a été calculé en ajustant le nombre de résidences secondaires (voir encart). Le point mort, alimenté par le desserrement et le renouvellement, est estimé à 410 logements par an de 2007 à 2015, contre 811 dans la période précédente.

La politique de logements dans le territoire devra prendre en compte les composantes du point mort pour dimensionner la création de logements dans l'enveloppe urbaine et établir les actions d'accompagnement complémentaires, notamment en matière de mode de développement du territoire.

Répartition de l'utilisation de l'évolution du parc de logements entre 2008 et 2013



Détail de l'utilisation du point mort entre 2007 -2015



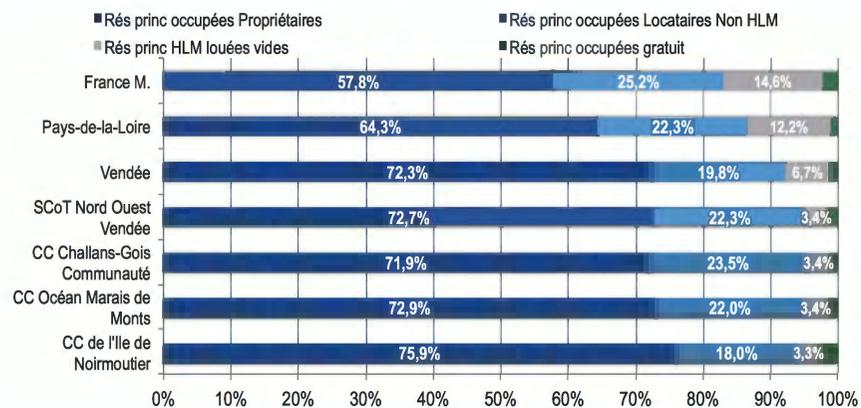
Mise en garde sur l'interprétation du graphique :

Ces chiffres prennent en compte un redressement des données INSEE sur les résidences secondaires (surestimation initiale liée à un changement de méthodologie dans la prise en compte des mobile-homes, bungalows ou chalets en campings entre 1999 et 2008). Compte-tenu de ce redressement, les résidences secondaires du SCOT stagnent à la baisse depuis 1999, ce qui correspond à une tendance observée partout, en Vendée et au plan national.

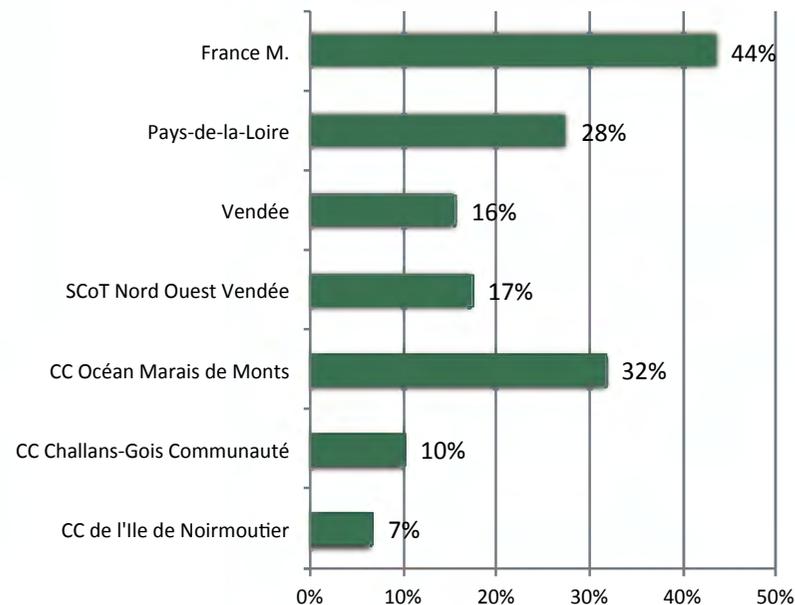
Des signes avant-coureurs d'une reprise de la construction de résidences secondaires perceptibles récemment, mais la question de l'importance de ce « tourisme non marchand » est posée, en lien avec la pression forte sur les résidences principales, dont témoigne un taux de vacance faible (3,6 %) et en forte diminution depuis 2007 (- 12%).



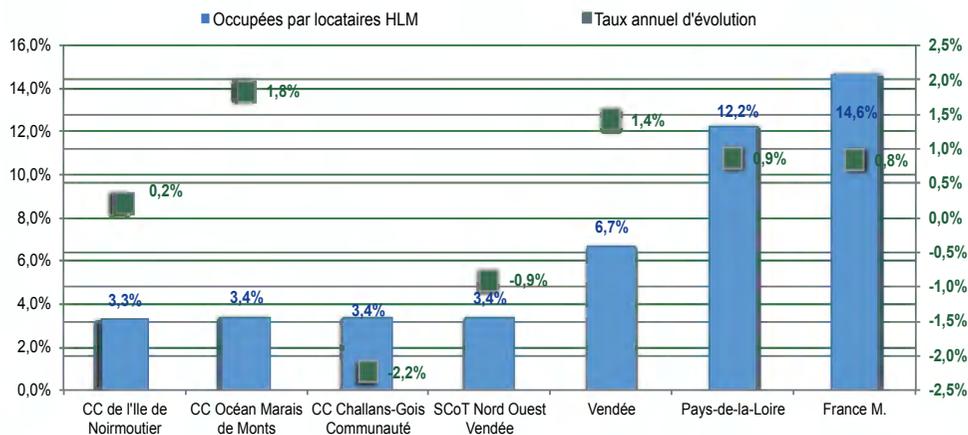
Statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2007 (Source : INSEE)



Part des appartements dans le total des résidences principales 2013 (Source : INSEE)



Les résidences principales occupées par des locataires HLM en 2013 Taux annuel d'évolution de 2008 à 2013 (Source : INSEE)



Un territoire de propriétaires...

Le statut d'occupation des logements est majoritairement celui de propriétaire.

En lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, le territoire du SCOT renforce ce caractère entre 2008 et 2013 par rapport aux territoires de référence (Vendée, Pays de la Loire et France), avec près des trois quarts des résidences principales qui sont habitées par des propriétaires occupants.

Cette situation est plus marquée sur la CC de l'Île-de-Noirmoutier, où le vieillissement de la population plus prononcé et le haut niveau de la pression immobilière participent à maintenir vers le haut le statut des logements des propriétaires en l'absence d'un renouvellement démographique.

La nombre de propriétaires augmente principalement dans les CC de Challans-Gois Communauté et Océan Marais de Monts, en adéquation avec les dynamiques démographiques caractérisées par un phénomène de périurbanisation autour de Challans porté par l'arrivée de jeunes ménages accédant à la propriété.

Le volume des appartements du territoire du SCOT se concentre à près de 90% sur quatre des communes les plus peuplées : Challans (20% d'appartements dans le total des résidences principales en 2013), Saint-Jean-de-Monts (56%), Notre-Dame-de-Monts (8%) et Noirmoutier-en-l'Île (6%).

Cette répartition renvoie aux enjeux de la résidentialisation (notamment pour Saint-Jean-de-Monts et Notre-Dame-de-Monts), ainsi que du parcours résidentiel des populations locales et des nouveaux habitants. Cette offre répond à la fois aux types d'habitants (jeunes, populations âgées), à la morphologie du bâti (forme urbaine) et à l'accessibilité (proximité des services).

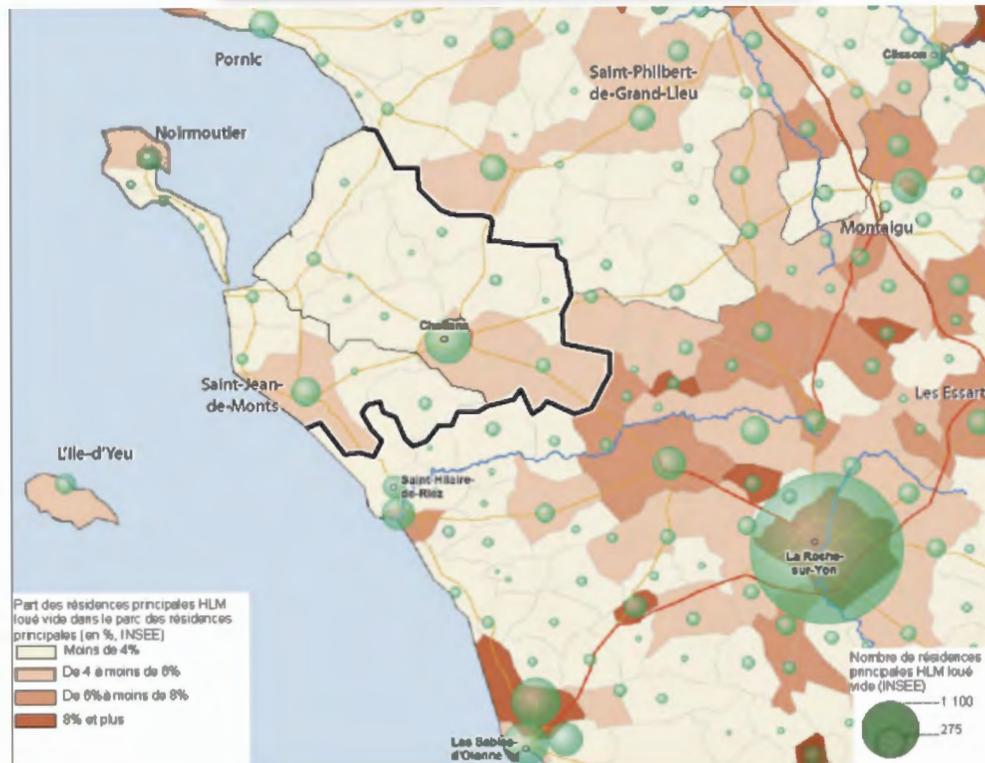
Si le parc locatif privé s'inscrit dans la moyenne départementale, c'est surtout le parc locatif social qui fait défaut (3,4% du parc de résidences principales en 2013 contre 6,7% en Vendée, 12% en Région et 14,6% en France). Entre 2008 et 2013, la proportion de locataires HLM a principalement progressé sur la CC Océan Marais de Monts.

Les communes les plus peuplées, à l'exception de Notre-Dame-de-Monts, affichent la proportion la plus élevée (5% du parc de résidences principales) dédiée aux locatifs HLM. Cette offre apporte un mode complémentaire notamment pour les jeunes ménages.



Les résidences principales HLM en 2013

(Source : INSEE)



Les dix communes du SCOT présentant le plus grand nombre de logements sociaux en 2013

(Source : INSEE)

	Nombre de Résidences Principales HLM en 2013	Part des RP HLM dans le total des RP en 2013
Challans	469	5,2%
Saint-Jean-de-Monts	191	4,8%
Noirmoutier-en-l'Île	109	4,7%
Saint-Christophe-du-Ligneron	46	4,6%
Beauvoir-sur-Mer	42	2,3%
Soullans	34	1,9%
La Barre-de-Monts	32	3,0%
La Garnache	26	1,4%
Notre-Dame-de-Monts	26	2,7%
La Guérinière	20	2,9%

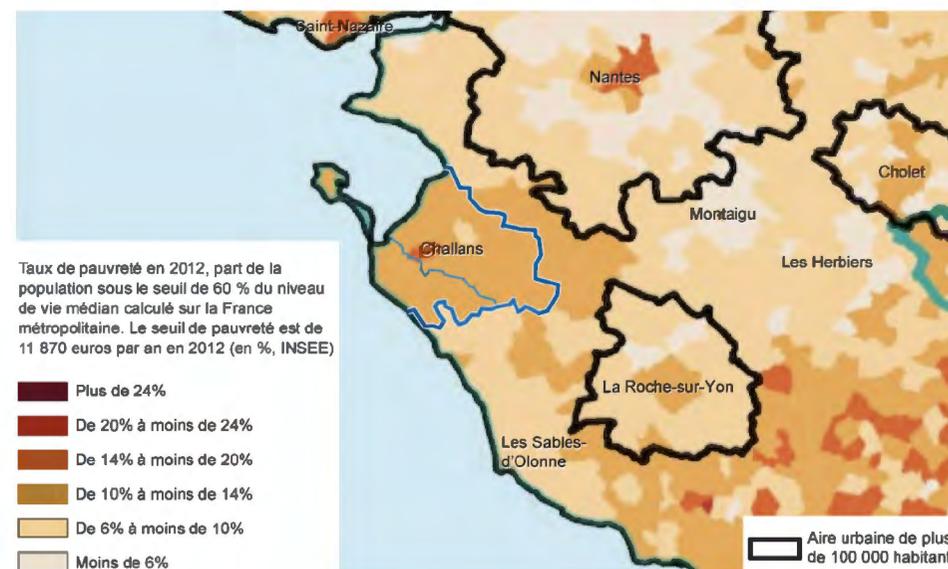
... avec une faible présence du logement social

Le territoire possède 3,4 % de logements HLM en 2013. L'offre en locatif social des dix premières communes du SCOT rassemble plus de 90% de l'offre totale. En valeur absolue, les deux principales communes représentent à elles deux plus de 60% de cette même offre. En revanche, au regard du parc de logements, le poids du locatif social y reste faible dans ces deux principales communes. La ville de Challans est dorénavant située dans le zonage DufLOT (zone B2), soutenant ainsi la production de logements aidés lors d'opérations d'aménagement.

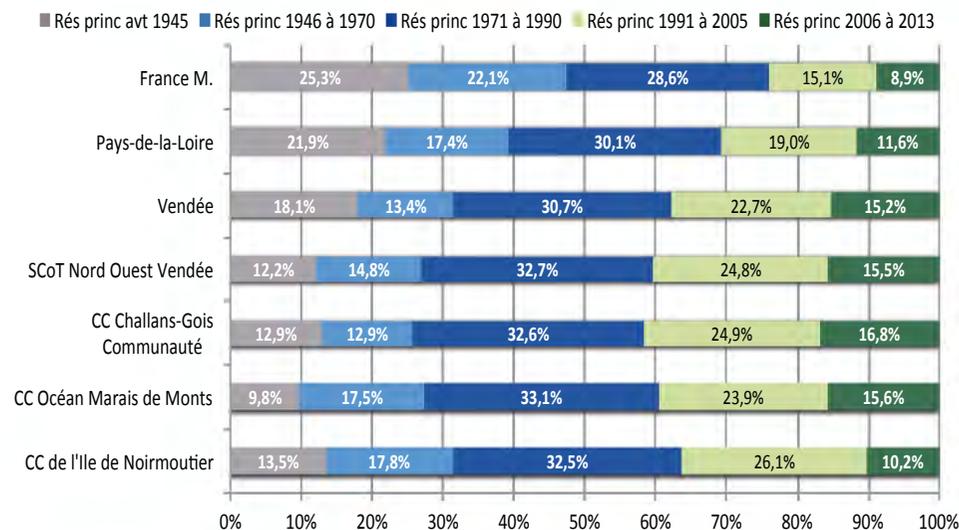
Le développement du parc locatif social reste quoi qu'il en soit un enjeu du renouvellement démographique, notamment au regard de l'évolution des prix de l'immobilier sur le territoire qui pourrait à terme restreindre, dans le secteur du littoral plus particulièrement, l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes.

La distribution des communes au regard du taux de pauvreté à l'échelle régionale met en évidence le territoire du SCoT du Nord Ouest Vendée avec une proportion notable de la population (de 10% à moins de 14%) dans la quasi-totalité des communes situées sous le seuil de 60% du niveau de vie médian en 2012. Cette distinction est déterminée par plusieurs facteurs liés pour partie à l'attractivité de ménages sans emploi, aux niveaux de revenus, à la part des populations bénéficiaires des allocations solidarités pour personnes âgées...

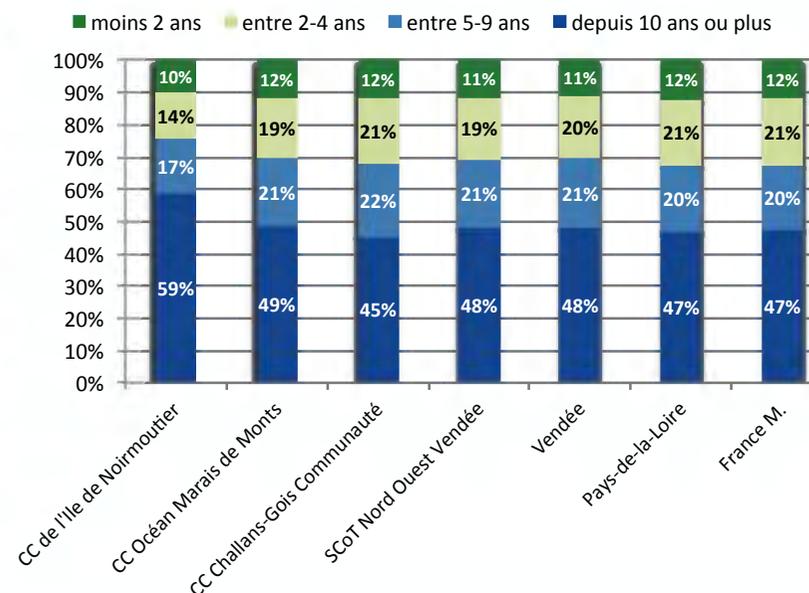
Taux de pauvreté en 2012 (Source : INSEE)
Taux de pauvreté en 2012 (Source : INSEE)



Age du parc des résidences principales en 2013 (Source : INSEE)



Date d'emménagement des ménages dans leur résidence principale en 2013 (Source : INSEE)



Les gens du voyage

Le 2^e schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été engagé sur la période 2010-2016. Les orientations concernent principalement les communes de plus de 5 000 habitants ainsi que les communes où des besoins ressortent. Dans le territoire du SCoT, les communes équipées pour l'accueil des gens du voyage sont Challans (20 places), Saint-Jean-de-Monts (28 places) et Noirmoutier-en-l'île (20 places). La fréquentation annuelle sur ces trois aires d'accueil réunies s'élève à plus de 2000 personnes des gens du voyage en 2008.

Pour répondre à la loi du 5 juillet 2000 en matière d'aire d'accueil de grand passage, une coordination a été mise en place à l'échelle départementale. Les besoins se concentrent pendant la période estivale avec une affluence variant selon les années entre 450 et 900 caravanes accueillies sur un site, le plus souvent littoral. Les communes de Saint-Jean-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts et Challans sont impliquées dans ce dispositif de coordination à l'échelle départementale.

L'ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

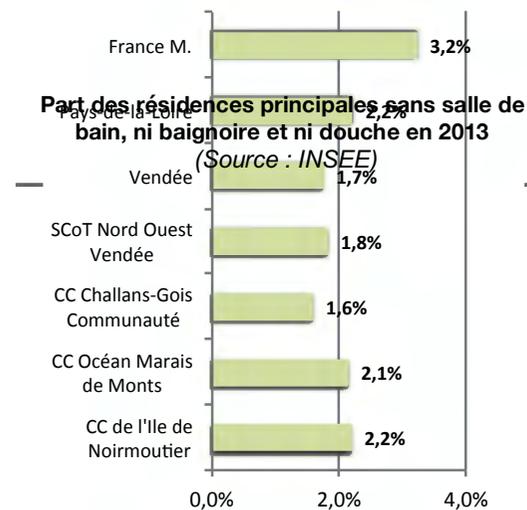
Un parc immobilier récent

En comparaison avec les territoires de référence (Vendée, Pays de la Loire et France), le parc des résidences principales du SCOT est plus récent. La proportion du parc ancien, construit avant 1945, est de 12%, alors que la moyenne nationale en compte un quart du parc et celle régionale plus d'un cinquième. La CC Challans-Gois Communauté dispose d'un parc de résidences principales plus récent, alors que la CC de l'Île-de-Noirmoutier présente un parc résidentiel plus ancien.

La dynamique de construction des années 2000 se retrouve en partie au travers de la date d'emménagement des ménages dans leur résidence principale. La CC Challans-Gois Communauté compte la part la plus importante de ménages récemment arrivés, phénomène à relier avec un parc bâti récent constitué principalement en périphérie des bourgs. Cette dynamique interroge la capacité de renouvellement urbain, notamment de la rénovation énergétique et de l'adaptation du bâti ancien.

Le bon niveau de confort des logements (moins de 2% sans salle de bain) et la faible vacance observée (inférieure à 5%) confirment une situation de pression immobilière.

La date d'emménagement dans les résidences principales met en évidence une ancienneté plus affirmée sur la CC de l'Île de Noirmoutier. En lien avec le poids des résidences secondaires et le peu de disponibilité foncière du fait du caractère insulaire, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Île de Noirmoutier souligne le risque « *d'évincement des noirmoutrins de l'accession libre au logement* ». Face à ce constat influençant le renouvellement démographique, l'intercommunalité a acquis dès 2005 des terrains pour réaliser des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).



Le parc de logements pour les saisonniers

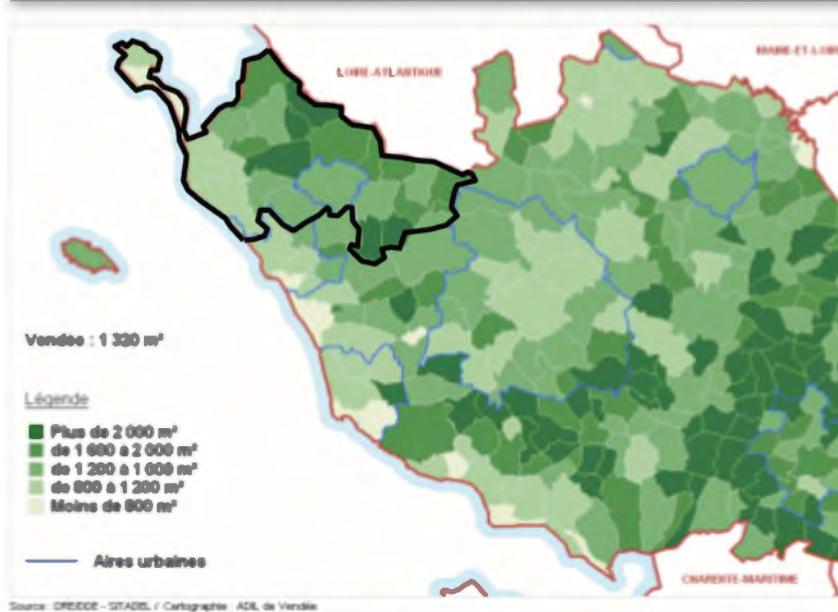
Le PLH de la CC de l'Île de Noirmoutier met en évidence cette problématique du logement des saisonniers, propre aux territoires littoraux bénéficiant d'une activité touristique dynamique.

Selon les disponibilités, le patrimoine communal (internat, classes d'école...) est mis à disposition durant la période estivale. Cette solution ne répond pas à l'ensemble des besoins, en particulier ceux des saisonniers travaillant dans le privé.

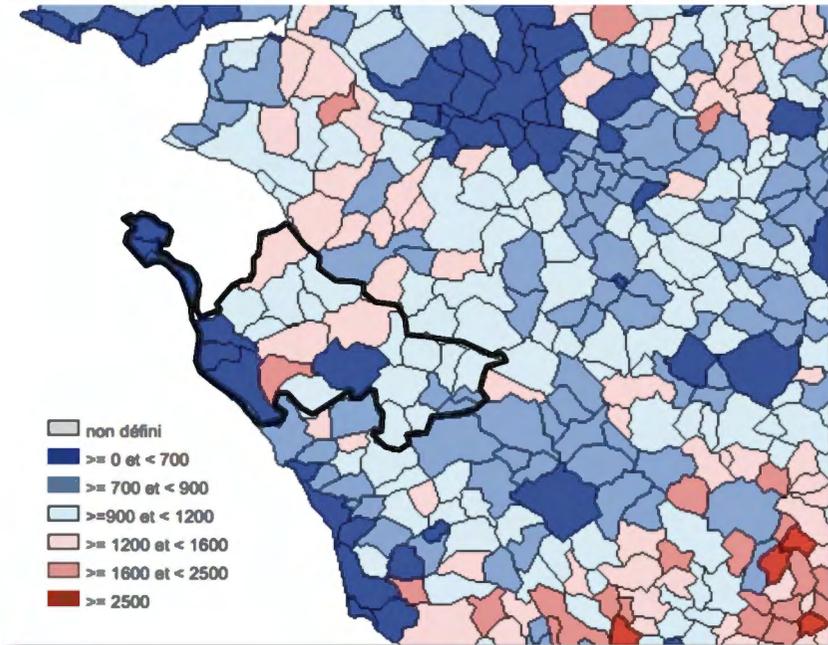
En 2005, une étude a été menée sur l'Île de Noirmoutier auprès des différents employeurs pour évaluer les besoins. Elle met en évidence que les saisonniers bénéficiant d'un logement sur l'île sont privilégiés à l'embauche. Pour les autres, des projets de réaffectation du patrimoine communal sont en cours de réalisation afin d'augmenter la capacité d'accueil.



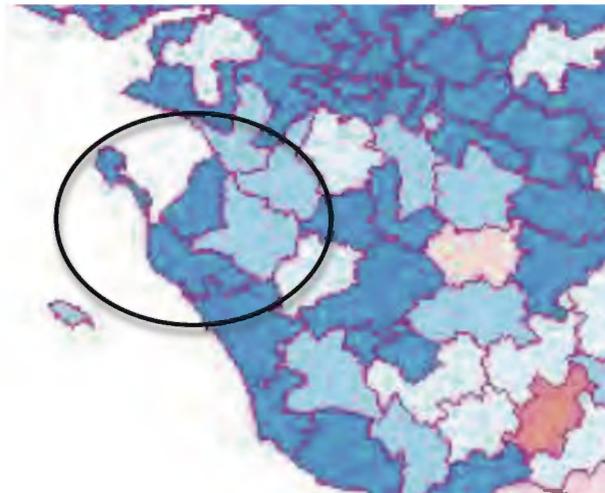
Surface moyenne des terrains à bâtir (en m²) 1999
(Source : INSEE)



Surface moyenne des terrains à bâtir (en m²) 2007
(Source : SITADEL)



Surface moyenne des terrains à bâtir en 2014
en m² (Source : DREAL_EPTB)



L'OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE

Un mouvement de densification en cours dans tout le territoire

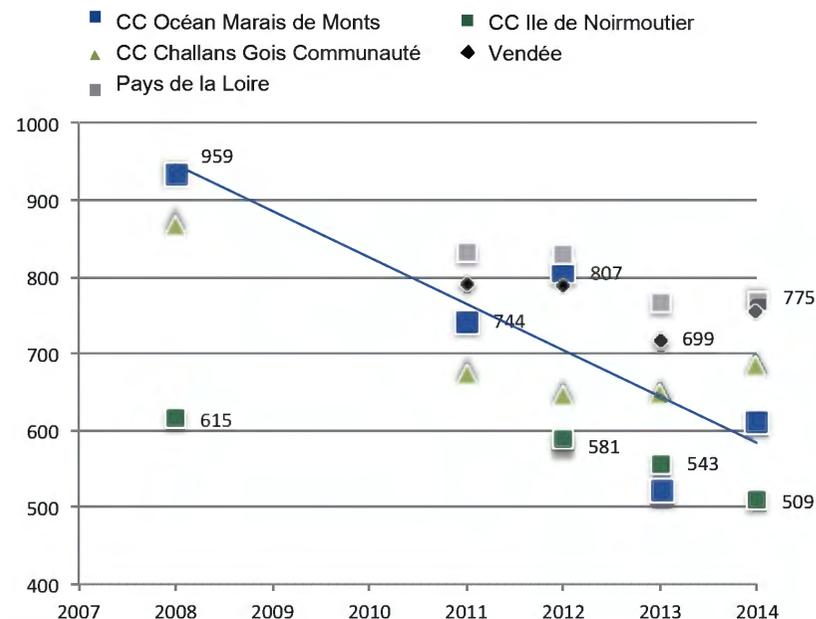
La surface moyenne de terrain par logement a diminué entre 1999 et 2014, comme dans l'ensemble de la Vendée (cf. carte ci-contre). Cette tendance suivie dans le territoire du SCOT est cependant appliquée de manière différenciée selon les secteurs.

De 1999 à 2007, seules les communes littorales des CC Océan Marais de Monts et de l'Île de Noirmoutier ont une surface moyenne des terrains à bâtir faible (inférieur à 800 m²), se traduisant par de l'habitat dense en particulier sur le front de mer.

En 2007, la commune de Challans enregistre une surface moyenne de terrain consommé par logement similaire à celle des communes littorales (inférieur à 700 m²). Cet indicateur se vérifie en particulier dans le centre de cette ville, où l'offre immobilière récente combine de l'habitat sur plusieurs étages avec du commerce en rez-de-chaussée.

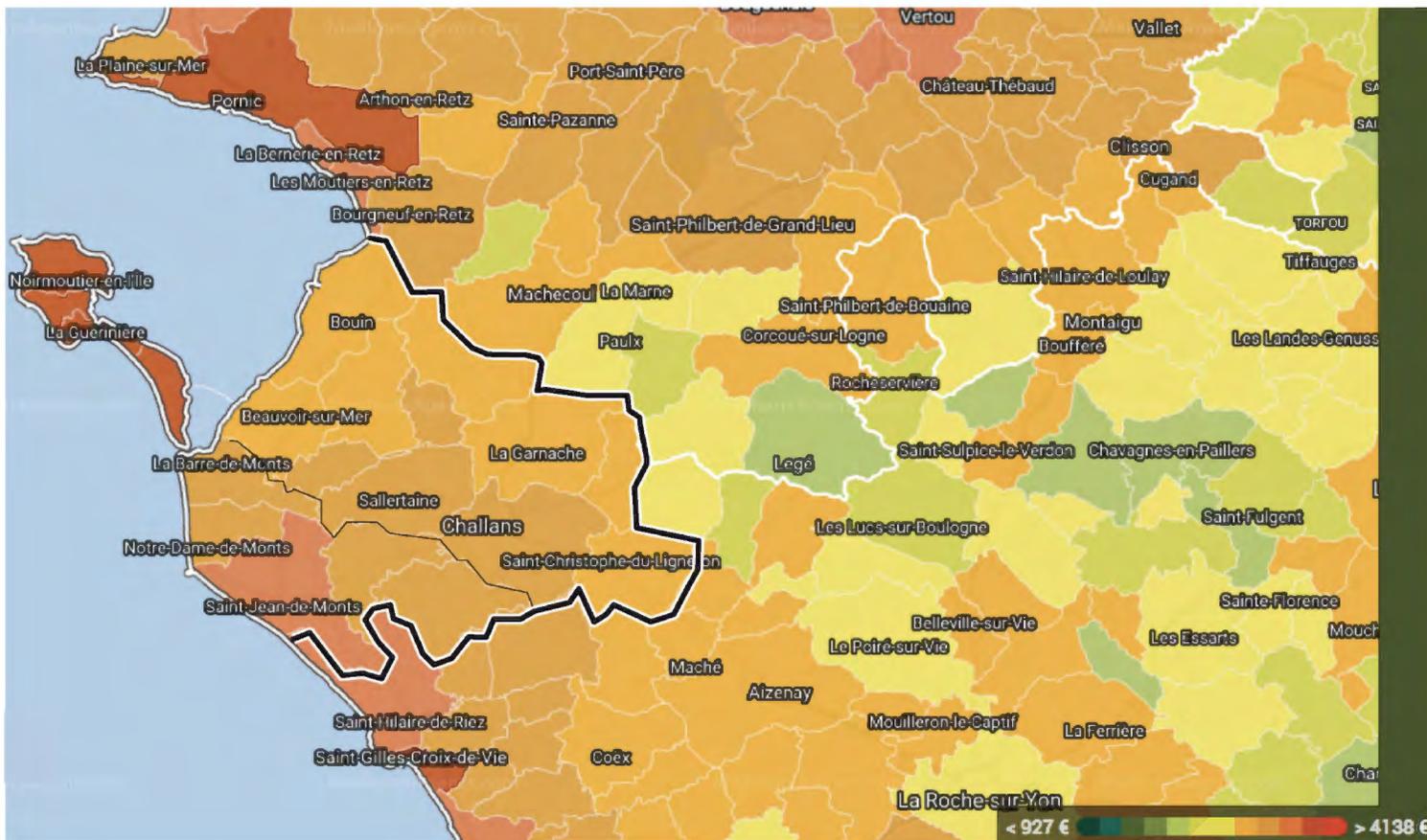
Lors des années 2011-2014, les communes en croissance résidentielle ont également connu une diminution de leur surface moyenne de terrain à bâtir. La moyenne pour la CC du Pays de Challans (périmètre de 2014) s'établit à 775m² par terrain à bâtir en 2014, et cette moyenne a même été proche des 700m² les années précédentes, signe d'une tendance de fond de la diminution des surfaces des lots terrains à bâtir.

Taille moyenne des terrains à bâtir de 2008 à 2014 par EPCI
(Source : DREAL-EPTB)



Prix de vente de l'immobilier au mètre carré en 2016
(Source : www.meilleursagents.com)

Prix de vente de l'immobilier au mètre carré en 2016
(Source : www.meilleursagents.com)



Un marché immobilier façonné par l'écart au littoral

L'évolution du prix moyen des terrains à bâtir de 2008 à 2014 met en évidence une croissance progressive du coût d'accès au foncier. Seule la CC de l'Île-de-Noirmoutier enregistre une stagnation, mais ce territoire insulaire se situe à l'un des niveaux de prix les plus élevés de la région (supérieur à 200€/m²) du fait de son caractère exceptionnel et des rares surfaces disponibles pour la construction d'habitat.

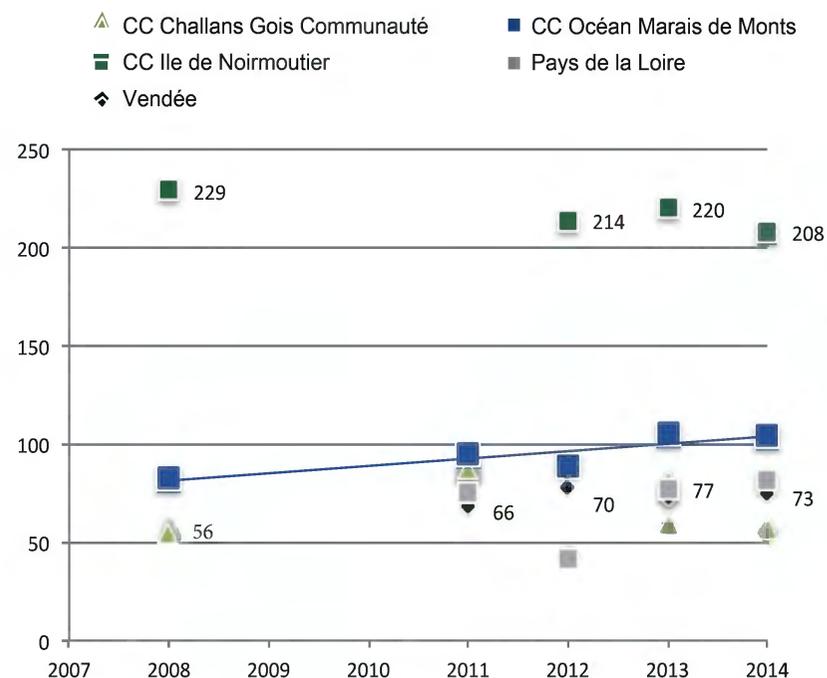
Le contraste entre le littoral et le secteur rétro-littoral se ressent avec la CC Océan Marais de Monts qui affiche des prix de terrains à bâtir proche des 100€/m², alors que la CC du Pays de Challans (périmètre 2014) propose des lots à construire aux alentours des 70€/m². Ce dernier niveau de l'offre se situe au niveau de la moyenne départementale, apportant sur le territoire une réponse qui reste relativement abordable pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, soit la catégorie de population arrivée sur ce secteur dans les années 2000.

Le prix de vente des maisons anciennes en 2016 confirme cette distribution spatiale au regard du marché de l'immobilier.

Un comparatif des différents secteurs de Vendée indique que le prix moyen du littoral se situe à un niveau très élevé, avec une valeur supérieure pour les logements situés sur l'Île de Noirmoutier.

La pression immobilière et foncière s'organise à partir du littoral et prend appui sur la ville de Challans pour définir le niveau de l'offre dans le secteur rétro-littoral.

Prix moyen des terrains à bâtir de 2008 à 2014 (€/m²)
(Source : DREAL-EPTB)





Conclusion

La construction neuve dans le territoire du SCOT est soutenue depuis les années 1980 avec un effort de construction se déplaçant du secteur littoral vers l'intérieur des terres.

Ce mouvement change la nature de l'attraction qui se porte sur le littoral. Le secteur rétro-littoral, semble profiter de la présence du pôle de Challans qui permet de constituer un véritable point d'appui pour « faire remonter » l'attractivité littorale vers l'intérieur des terres, tout en constituant des conditions urbaines de qualité.

Cette configuration met en lumière plusieurs enjeux pour le SCOT :

- **Le phénomène de diminution de la taille des ménages**, non propre au territoire bien qu'accentuée sur le littoral, ne va pas de pair avec la taille des logements, qui a tendance à augmenter. En application des lois SRU et Grenelle II, le taux de construction nécessaire en réponse aux flux arrivants sur le territoire ne peut s'effectuer uniquement dans l'extension des enveloppes urbaines, il nécessite de s'appuyer sur le comblement des « dents creuses », la réhabilitation du bâti ancien et la densification du tissu existant. À cette problématique, se combine la question de la définition des besoins en logements, primordiale dans le territoire car étroitement liée à la dynamique de création de résidences secondaires : l'effort constructif pour répondre à la croissance démographique s'en trouve doublé.
- **Face à la part croissante des logements individuels, la réflexion sur les nouvelles formes urbaines** invite à interroger la nature de l'attractivité du territoire selon les secteurs et déterminer les efforts à entreprendre en matière de qualité constructive des logements et plus largement, de valorisation des atouts qualitatifs du territoire.
- **La part prépondérante des propriétaires combinée à des prix du foncier et de l'immobilier croissants** quels que soient les secteurs interpellent quant à la capacité d'intégrer de nouvelles populations. Avec la sous-représentation du parc de logements locatifs, en particulier de l'offre sociale, l'enjeu de l'attractivité des jeunes actifs interpelle la dynamique économique. La question du parcours résidentiel s'avère également un point important à traiter, notamment pour les seniors en quête de logements adaptés.
- **L'attractivité touristique**, ressentie plus nettement sur le littoral, contribue à l'effort de construction avec une tendance à réaliser des habitats groupés face aux contraintes environnementales. Dans ce cadre, le maintien et l'accueil de population permanente nécessitent une gestion fine des besoins en logement (saisonniers, vacanciers, renouvellement du parc et desserrement de ménages).





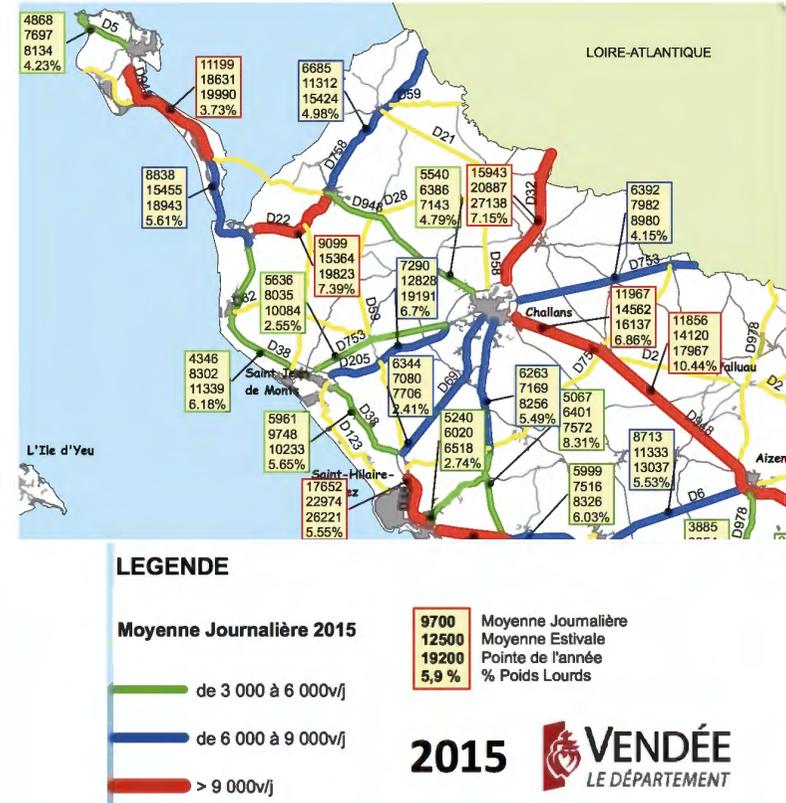
LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



Positionnement du SCOT dans le réseau d'infrastructures routières
(Source : IGN)



Recensement de la circulation en 2015
(Source : CD85)



LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le réseau routier

Une bonne desserte routière

Situé au Nord-Ouest de la Vendée, au contact de la Loire-Atlantique, **le territoire du SCOT est drainé par un réseau de départementales.**

Leur orientation dépend, d'une part, de la **desserte du littoral**, en l'occurrence de l'île de Noirmoutier et d'autre part, **de la convergence vers Challans**. Les flux associés à ces axes enregistrent une nette augmentation en période estivale du fait de l'activité touristique.

Trois axes desservent le littoral :

- **la D948**, allant de La Roche-sur-Yon via Challans et Beauvoir-sur-Mer, et par le passage du Gois, vers l'île de Noirmoutier. Cet axe compte près de 12 000 véhicules jour à l'Est de Challans en lien avec La Roche-sur-Yon, alors qu'à l'Ouest du pôle 5 500 véhicules jour sont comptés, et sur l'île-de-Noirmoutier entre 9 000 et 11 200 véhicules jour selon les portions de cet axe à l'année (plus de 18 000 l'été) ;
- **la D38**, partant de Brem-sur-Mer et longeant la côte via Saint-Jean-de-Monts, Notre-Dame-de-Monts, pour rejoindre l'île de Noirmoutier par le pont. Cet axe compte de 4 400 à 6 000 véhicules jour à l'année (8 300 à 9 700 l'été) ;
- **la D51, suivie de la D758**, rejoignant Saint-Jean-de-Monts à Beauvoir, pour aller vers la Loire-Atlantique (Bourgneuf-en-Retz/Pornic), avec 6 700 véhicules jour (11 300 l'été).

Deux axes principaux desservent Challans, en plus de la D948 :

- **la D753**, entre Saint-Jean-de-Monts et Challans, puis se prolongeant en Loire-Atlantique, vers Legé et Montaigu (accès à l'autoroute). Cet axe enregistre un flux de 5 600 véhicules jour (8 000 l'été) auquel s'ajoute l'axe parallèle de la D205 avec ses 7 300 véhicules jour (12 800 l'été) ;
- **la D32**, reliant Challans à Machecoul en Loire-Atlantique, mise en 2*2 voies sur la portion vendéenne avec près de 16 000 véhicules jour (20 900 l'été).

La desserte routière, combinée au positionnement de Challans dans le territoire, **facilite son accessibilité**. La voie de contournement Nord, en 2*2 voies, contribue à la fluidité des flux de transit, notamment entre la Vendée et la Loire-Atlantique. La part des poids lourds sur les axes routiers conforte ce positionnement au sein d'un tissu économique dense (7% sur les D32 et D948 en lien avec La Roche-sur-Yon)

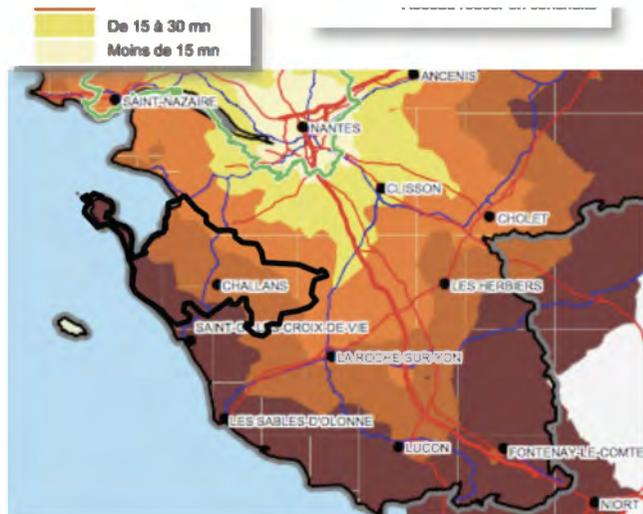
Cette configuration de desserte limite l'influence des deux agglomérations de La Roche-sur-Yon et de Nantes dans le territoire. Les temps d'accès à ces deux villes sont variables selon les secteurs du territoire du SCOT.



Temps d'accès moyen à une gare TER (Source : DREAL)

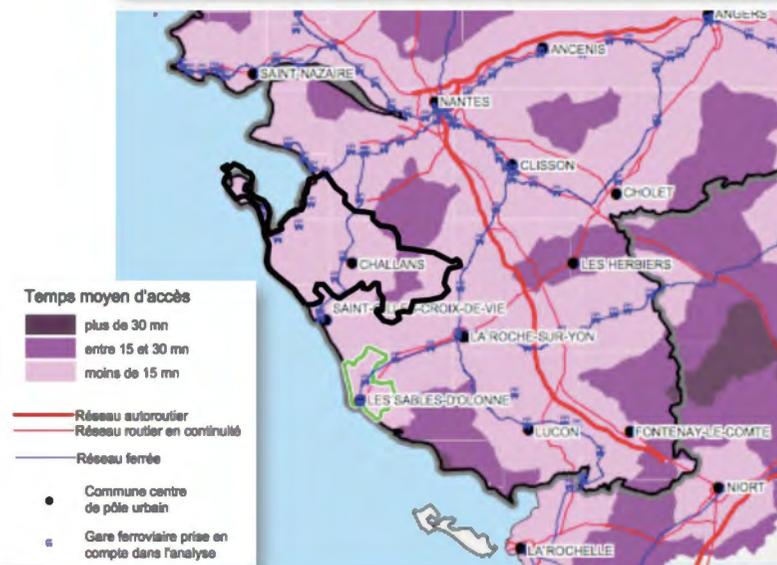


Temps d'accès moyen à une gare TGV (Source : DREAL)



Temps d'accès moyen à une gare TER

(Source : DREAL)



Temps d'accès moyen à une gare TGV

(Source : DREAL)



Nombre d'arrêts du lundi au vendredi pour la ligne TER

(horaires de décembre 2016 à juin 2017)

(Source : TER Pays-de-la-Loire, février 2017)

Description de la ligne	Gares	En train		En bus		Total
		Vers le littoral	Vers Nantes	Vers le littoral	Vers Nantes	
TER Nantes – Saint-Gilles-Croix-de-Vie*	Challans	8*	10*	7	8	33
CTA Nantes – Noirmoutier-en-l'Île	Beauvoir-sur-Mer			6	6	12
	La Barre-de-Monts			6	10	16
	Noirmoutier-en-l'Île			6	6	12
CTA Nantes – Saint-Jean-de-Monts	Challans (*dont correspondance TER)	*	*	9*	7*	16*
	Le Perrier			9	6	15
	Saint-Jean-de-Monts			9	7	16



La liaison entre le continent et l'île-d'Yeu

Au départ du port de Fromentine, lieu-dit de la commune de La Barre-de-Monts, les traversées vers l'île-d'Yeu sont au nombre de 3-4 par jour en hiver, et de 6-7 par jour en été.

Fromentine est le principal port de liaison avec l'île-d'Yeu. Il se partage le rôle avec Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Les Sables-d'Olonnes. Au départ de Fromentine, le nombre de passagers à l'année dépasse les 500 000, et 11 000t de fret y sont enregistrés.

Lignes de bus estivales de Saint-Jean-de-Monts

(Source : Ville de Saint-Jean-de-Monts)
Lignes de bus estivales de Saint-Jean-de-Monts
 (Source : Ville de Saint-Jean-de-Monts)



Le réseau de bus du Conseil Départemental de Vendée
Le réseau de bus du Conseil Général de Vendée
 (Source : CG85)



Les transports collectifs

Le réseau ferroviaire

Le territoire du SCOT ne bénéficie pas de l'implantation d'une gare TGV. **Située à plus de 40 minutes, celle de Nantes est accessible par des rabattements** en lignes de bus et des liaisons ferrées.

Le territoire dispose d'une seule véritable gare ferroviaire à Challans. La ligne en fonctionnement, reliant Nantes à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, passe également par les communes de La Garnache et Soullans, sans s'y arrêter. Elle dessert, à proximité, la gare de Machecoul située en Loire-Atlantique.

Au Nord du territoire du SCOT, la liaison ferrée Pornic-Nantes passe à proximité et dessert la commune de Bourgneuf-en-Retz.

Ces liaisons ferrées, relevant du réseau des Trains Express Régionaux (TER) des Pays-de-la-Loire, relie Nantes au littoral. **Aucune ligne du territoire du SCOT ne rejoint La Roche-sur-Yon.**

Les lignes de bus

L'organisation des lignes de bus relève à la fois des TER et du Conseil Départemental de Vendée. **L'orientation du réseau des trois lignes TER s'inscrit dans une complémentaire entre la liaison ferroviaire et la desserte en bus**, puisqu'elles relient Nantes au littoral. Le parcours en chemin de fer est privilégié en prenant appui sur la ligne modernisée (Nantes / Challans / Saint-Gilles-Croix-de-Vie) et le pôle d'échange de Challans pour assurer la connexion vers Saint-Jean-de-Monts via Le Perrier. La ligne de bus Nantes – Noirmoutier-en-l'Île dessert Beauvoir-sur-Mer et surtout La Barre-de-Monts avec Fromentine, le port d'embarquement pour l'Île-d'Yeu.

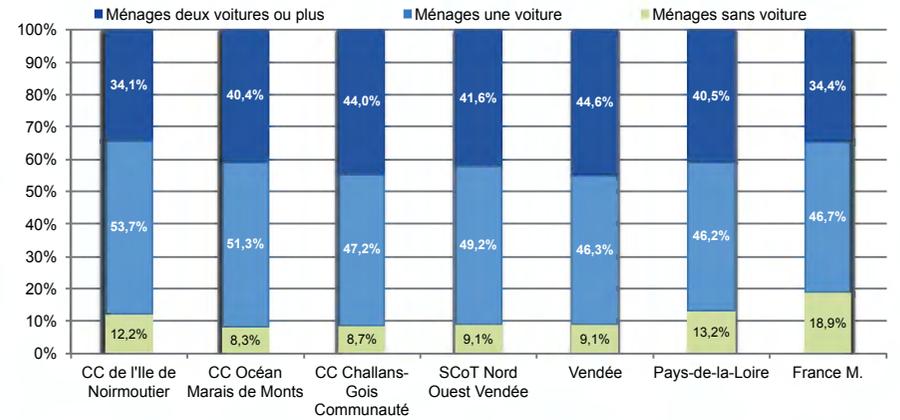
Le réseau de bus du Conseil Départemental de Vendée complète l'armature du réseau TER sur le territoire du SCOT. Les axes de la desserte sont orientés en fonction de La Roche-sur-Yon, une branche via St-Gilles-Croix-de-Vie jusqu'à La Barre-de-Monts, et l'autre via Challans jusqu'à Noirmoutier (via Beauvoir). Une ligne de bus dessert également le littoral de La Barre-de-Monts (Fromentine) jusqu'au Sud de la côte vendéenne.



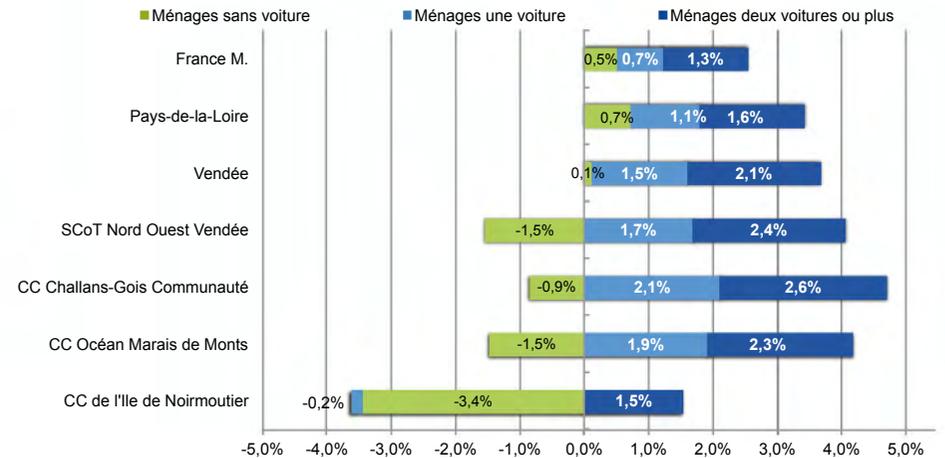
Réseau de bus de la Ville de Challans (Source : Ville de Challans)



Taux de motorisation des ménages 2013 (Source : INSEE)



Evolution du nombre de ménage selon leur taux de motorisation 2008-2013 (Source : INSEE)



Les transports urbains

- Le réseau « Chall'en bus »

Le réseau de bus de Challans fonctionne chaque mardi et vendredi matin de l'année. Les 4 lignes proposées (La Bloire, La Vérie, Les Trois Monts et La Rive) couvrent l'ensemble du territoire communal, en desservant notamment les services publics, les grands centres commerciaux et le parc d'activités tertiaires.

Les lignes fonctionnent sous forme de boucles, dont le départ s'effectue de la Place de l'Europe. Chaque ligne compte deux allers et deux retours dans la demi-journée.

Initié à titre expérimental en 2010, le service de transport urbain "Chall'en bus", organisé avec 4 circuits connectés à la place de l'Europe, apporte un service de transport aux personnes en mobilité réduite les mardi et vendredi matin, mercredi après-midi.

- Le circuit du bus de Saint-Jean-de-Monts renforcé l'été

Le bus urbain de Saint-Jean-de-Monts réalise une boucle toute l'année entre le front de mer et le cœur de ville dans les terres.

En juillet et août, des lignes de bus complémentaires et une navette électrique "La Littorale" circulent pour faciliter l'accès au centre ville et au bord de mer.

- La ligne de bus estivale sur l'île de Noirmoutier

En partenariat avec le Conseil Départemental de la Vendée, la CC Ile-de-Noirmoutier a décidé de mettre en place **des navettes intercommunales estivales reliant les quatre communes de l'île de Noirmoutier**.



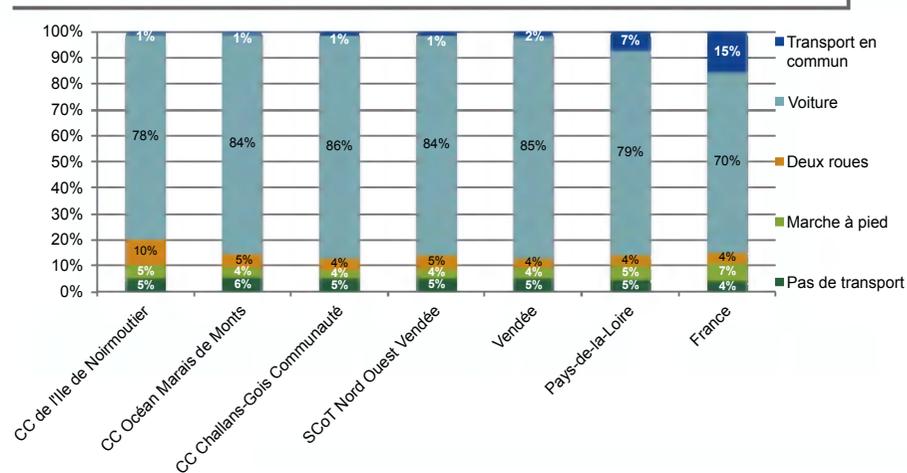
Les modes de déplacement

Avec une prédominance de la voiture individuelle (plus de 80% des navettes domicile-travail), l'évolution du taux de motorisation (nombre de voiture par ménage) révèle les territoires dépendant de plus en plus de la voiture pour leurs déplacements, avec une croissance des ménages ayant deux voitures ou plus, alors que le nombre de ménages sans voiture diminue (dernière tendance inverse à celle nationale).

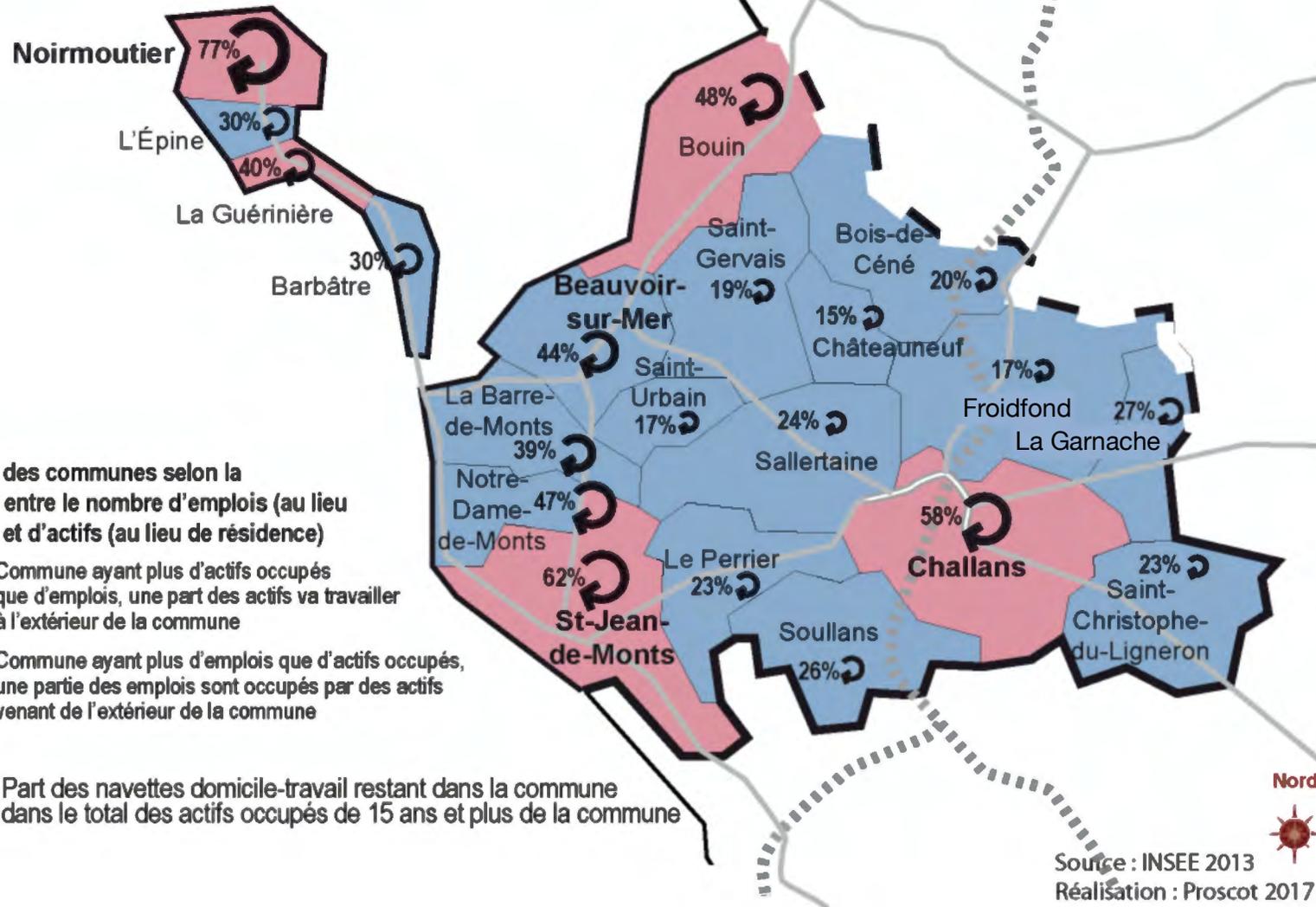
Si la CC Ile-de-Noirmoutier se distingue avec une part élevée de ménages sans voiture (12%, moyenne du SCOT et du département à 9%), cette caractéristique correspond au vieillissement de la population de ce secteur, avec une recherche de la proximité des services et un besoin d'accessibilité. La diminution du nombre d'habitants sur la CC Ile-de-Noirmoutier s'accompagne pour autant d'un renforcement du taux de motorisation des ménages.

Les modes de déplacement domicile travail 2013

(Source : INSEE)



Les navettes domicile-travail en 2013
 SCOT Nord Ouest Vendée
 (Source : INSEE)



LES DEPLACEMENTS

Les mobilités professionnelles

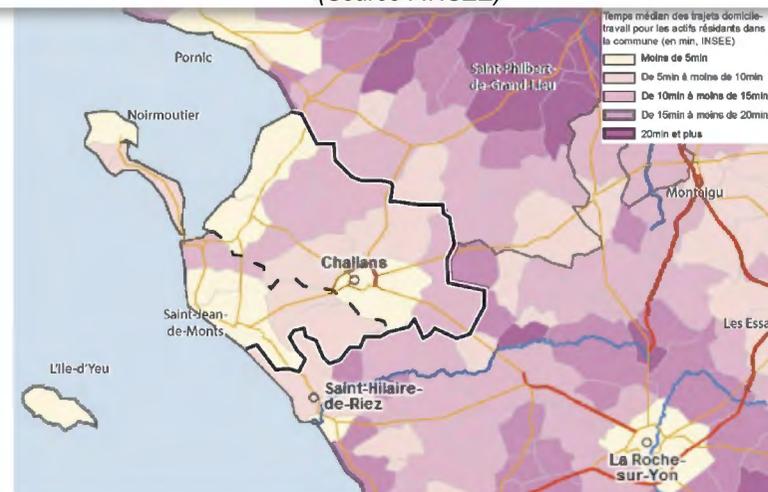
Les navettes domicile-travail ne constituent qu'un élément de l'ensemble des mobilités, qui sont de plus en plus déterminées par l'accès aux équipements, qu'ils soient scolaires, commerciaux, institutionnels ou de loisirs. Les polarisations et les déplacements induits par ces derniers, seront traités dans la partie spécifiquement consacrée aux équipements et services.

Seule la CC de l'Île-de-Noirmoutier affiche une majorité d'actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence (54%). Cette caractéristique s'explique par les communes de Noirmoutier et de La Guérinière qui se distinguent en tant que pôle d'emplois (plus d'emplois que d'actifs).

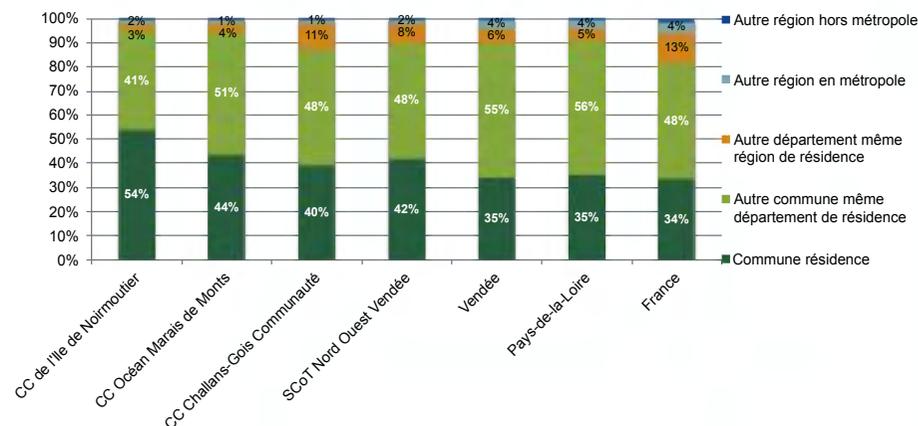
Les deux autres intercommunalités ont une part d'actifs qui travaillent dans d'autres communes plus élevées indiquant une dispersion des flux vers plusieurs pôles d'emplois. Cette dispersion est confirmée entre 2008 et 2013 par la diminution des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence. Seule la ville de Challans observe une stabilisation de cet indicateur signe d'un ancrage de ce pôle d'emplois.

La distance médiane entre la résidence et le lieu de travail souligne le statut de ces pôles d'emplois que sont Challans et Noirmoutier, auxquels s'ajoutent Bouin et Saint-Jean-de-Monts (plus d'emplois que d'actifs). Notre-Dame-de-Monts et Beauvoir-sur-Mer complètent la liste des communes où les actifs mettent moins de 5 minutes pour rejoindre leur lieu de travail. Au regard de cette configuration privilégiée, la recherche d'une proximité entre résidence et lieu de travail pour les actifs du littoral constitue un fort enjeu en période estivale.

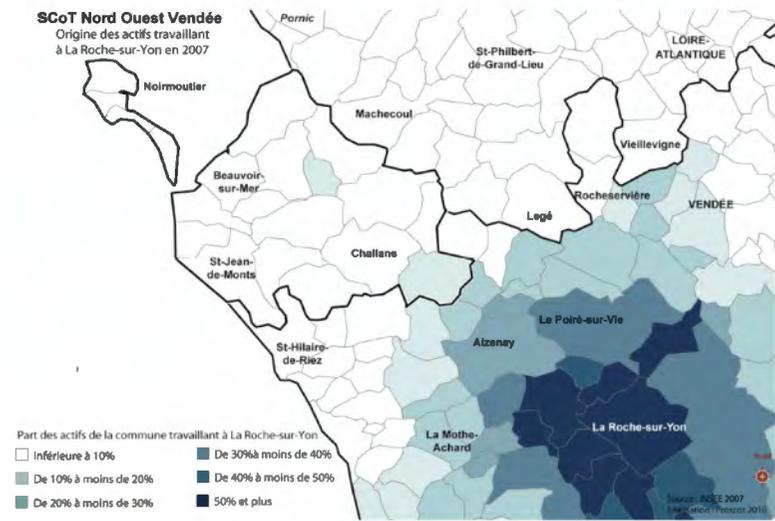
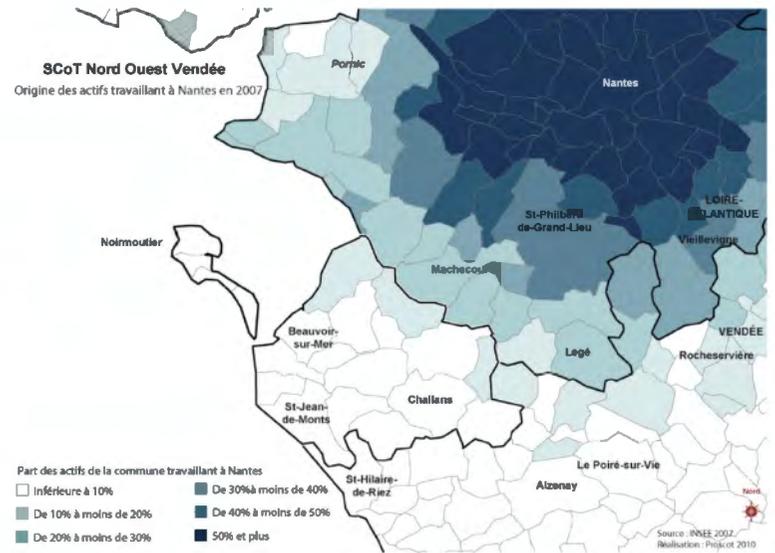
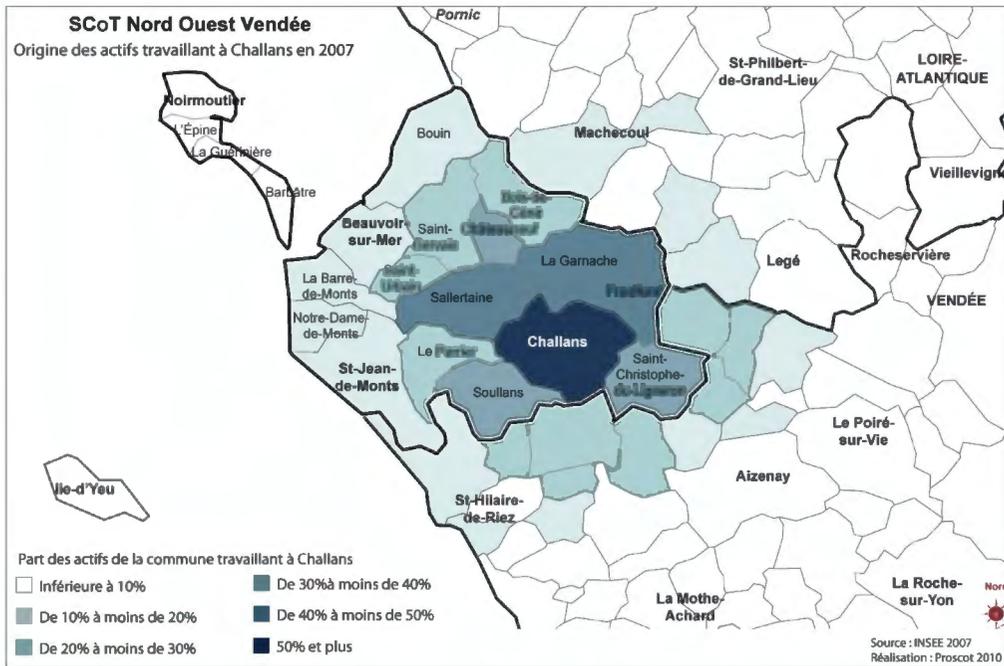
Distance médiane au lieu de travail par commune en 2007
(Source : INSEE)



Lieux de travail des actifs occupés de 15 ans et plus en 2013, selon leur lieu de résidence
(Source : INSEE)



Part des actifs occupés travaillant dans les pôles urbains de Challans, La Roche-sur-Yon et Nantes en 2007
 Part des actifs occupés travaillant dans les pôles urbains de Challans, La Roche-sur-Yon et Nantes en 2007
 (Source : INSEE)



La proportion des habitants qui travaillent dans leur commune de résidence diminue, comme partout en France, **exprimant ainsi, pour certains secteurs du territoire du SCoT, le caractère résidentiel plus marqué de leur évolutions, et pour les autres, les évolutions structurelles de l'économie.**

Avec un nombre d'emploi moins élevé, les actifs des communes périurbaines autour de Challans sont davantage amenés à effectuer des trajets domicile-travail vers les pôles du territoire et ceux de l'extérieur.

L'observation de la part des actifs travaillant dans un autre département met en évidence la proximité de la Loire-Atlantique pour la CC Challans-Gois Communauté. L'analyse des flux à destination de Nantes montre que quelques communes du Nord du territoire du SCOT sont légèrement polarisées par ce pôle d'emplois régional.

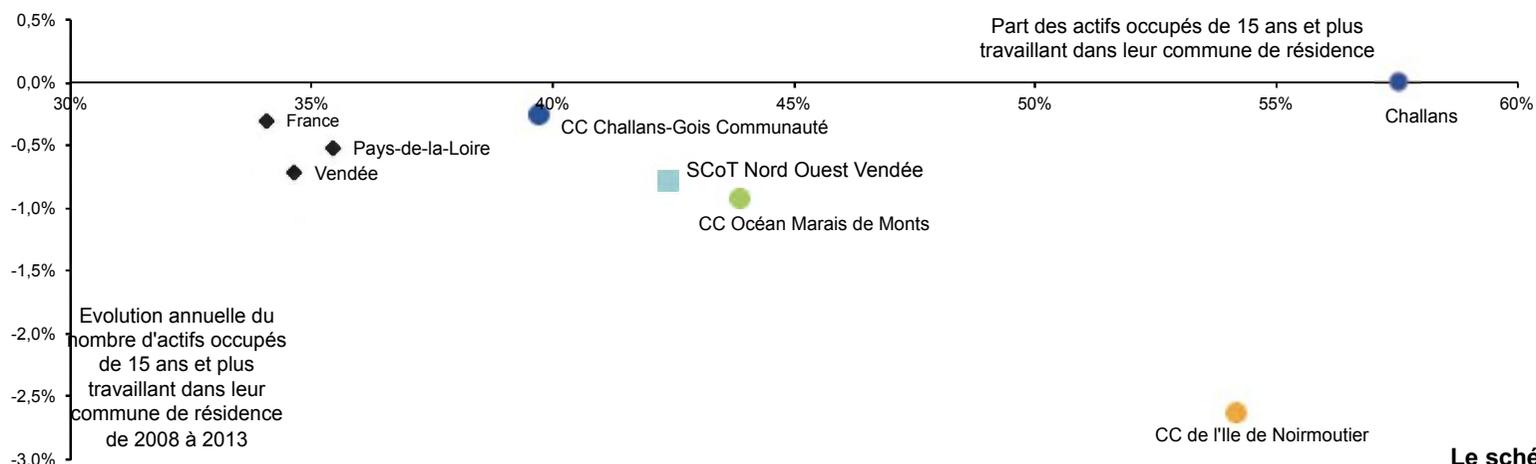
Au sein de la Vendée, La Roche-sur-Yon se présente comme l'un des pôles d'emplois majeur. Son aire d'attraction des actifs s'étend jusque dans le territoire, notamment jusqu'à Saint-Christophe-du-Ligneron.

Le territoire du SCOT apparaît cependant globalement comme peu sous l'influence de pôles d'emplois extérieurs.

La commune de Challans attire principalement des actifs du territoire du SCOT, affirmant sa polarité.

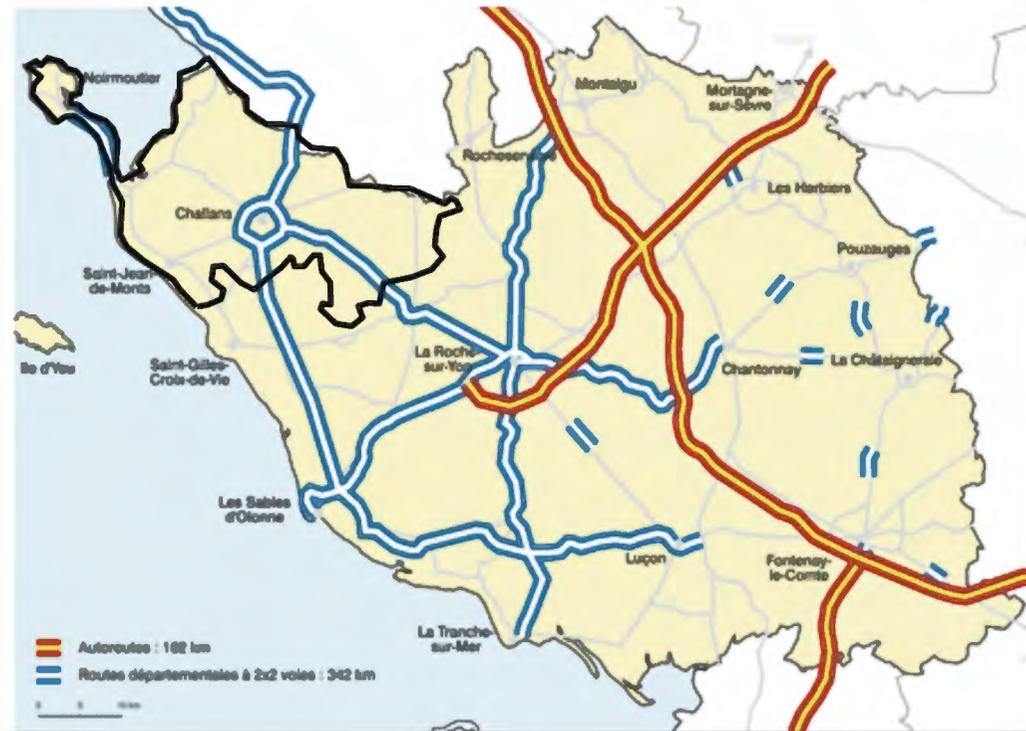
Seule l'île de Noirmoutier compte plus d'un actif sur deux travaillant sur son territoire, une particularité liée à l'insularité, qui facilite cette faible influence de pôles d'emplois extérieurs.

Les actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence : situation 2013 et évolution 2008-2013
(Source : INSEE)



Le schéma routier de la Vendée en 2020
(Source : Conseil Départemental de Vendée)





LES PROJETS D'INFRASTRUCTURES

L'organisation, la qualité et la densité des infrastructures de transports constituent, pour un territoire, un facteur majeur, non seulement de la détermination des modes de déplacements et de leur ampleur, mais également, et par conséquent, de **sa capacité à se développer, économiquement et démographiquement.**

Les tendances structurelles montrent par ailleurs, dans le choix du lieu de résidence, **une primauté croissante du cadre de vie sur la proximité physique au lieu de travail, d'autant plus quand l'accessibilité aux grands pôles d'emplois est forte.**

Les améliorations des infrastructures routières prévues

Les projets d'infrastructures routières du Conseil Départemental de Vendée concernant le territoire du SCOT consistent en :

- **un doublement de la D948** sur la portion Challans-Aizenay (en direction de La Roche-sur-Yon) ;
- **un doublement de la D32**, des Sables-d'Olonne à Challans ;
- **un contournement Sud de Challans**, avec la mise en 2*2 voies, pour finaliser une boucle périphérique de cette ville-centre ;

Le TGV jusqu'à Saint-Gilles-Croix-de-Vie

La ligne de chemin de fer Nantes / Challans / Saint-Gilles-Croix-de-Vie est actuellement accessible uniquement par le TER.

Une modernisation de la ligne a été opérée pour une électrification permettant de la rendre parcourable par les TGV, afin de mettre Saint-Gilles-Croix-de-Vie à trois heures de Paris sans changement en gare de Nantes.





Conclusion

La structuration du réseau de transports ferré et routier dans le territoire du SCOT a été à l'origine effectuée dans l'optique de desservir le littoral et les îles au départ des agglomérations de La Roche-sur-Yon et de Nantes. Sur ce principe, les transports collectifs se complètent avec un réseau de bus départemental au départ de La Roche-sur-Yon et des lignes de trains venant de Nantes dont une, via Challans.

Au-delà d'une desserte à vocation touristique, **la constitution d'un pôle d'emploi autonome dans l'arrière-pays a permis de consolider des infrastructures de déplacement permettant à Challans de rayonner sur le Nord-Ouest Vendée.**

Les dynamiques résidentielles observées depuis les années 1990 ont conduit à une dispersion des actifs sur le territoire, alors que les emplois ont eu tendance à se concentrer dans des pôles, principalement ceux de Challans, Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-l'Île. La mobilité de ces actifs s'effectue majoritairement en voiture.

En complément, une offre de transports urbains s'est développée au sein de ces trois pôles du territoire, renforcée l'été pour les deux communes littorales. **On peut s'interroger sur l'élargissement du périmètre de couverture de l'offre présente à Challans au regard des mobilités venant des communes périphériques.** Dans ce cadre, la consolidation des modes de transports alternatifs à la voiture (transport à la demande, covoiturage, etc), et l'organisation de l'intermodalité entre les différents moyens de déplacements sont autant d'enjeux qui se présentent au territoire.

La finalisation de la mise à 2x2 voies de l'axe La Roche-sur-Yon/Challans va probablement affirmer les pressions de l'agglomération yonnaise ressentie sur l'est du territoire depuis le doublement de cet axe jusqu'à Aizenay. Cette ouverture du territoire s'effectue également au nord, en direction de Nantes, avec la mise à 2x2 voies de l'axe Challans/Machecoul. Inscrit dans un projet de desserte de plus grande envergure, en fonction du futur aéroport, cet axe renforcera le positionnement de Challans entre Nantes et La Roche-sur-Yon, en tant que pôle urbain et en soutien des activités littorales. Simultanément, le lien vers la côte vendéenne, existant à l'Ouest, sera renforcé vers le Sud avec le développement de l'axe vers les Sables-d'Olonne.

Cette desserte programmée du centre du territoire va venir accentuer des mutations engagées, renforçant le « nœud » à Challans, et impliquant une évolution des réseaux et des services de transport pour valoriser cette accessibilité renforcée, et pour en maîtriser les effets.





LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS



POINT MÉTHODOLOGIQUE

La source de données présentées : la base permanente des équipements

L'INSEE recense au sein de la BPE (Base Permanente des Équipements) un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement et du tourisme. Les équipements dans le domaine du sport, de la culture, des transports ne sont pas traités.

Les différents équipements et services sont répartis 136 types d'équipements, dont 87 sont regroupés en trois gammes, définies en fonction de la fréquence d'accès de la population aux équipements et services visés :

- **Gamme de proximité** : poste ; banque, caisse d'épargne ; réparation automobile et de matériel agricole ; maçon ; plâtrier-peintre ; menuisier, charpentier, serrurier ; plombier, couvreur, chauffagiste ; électricien ; coiffure ; restaurant ; agence immobilière ; épicerie et supérette, boulangerie, boucherie-charcuterie ; fleuriste ; maternelle ; école élémentaire ; médecin omnipraticien ; chirurgien-dentiste ; infirmier ; masseur-kinésithérapeute ; pharmacie ; taxi.
- **Gamme intermédiaire** : trésorerie ; police-gendarmerie ; pompe funèbre ; contrôle technique automobile ; école de conduite ; entreprise générale du bâtiment ; vétérinaire ; blanchisserie-teinturerie ; coiffe de beauté ; supermarché ; librairie/ papeterie ; magasin de chaussures, de meubles, de vêtements, d'articles de sports et de loisirs, du foyer ou d'électroménager, droguerie/ quincaillerie, bricolage ; horlogerie-bijouterie ; collège ; opticien-lunetier ; orthophoniste ; pédicure-podologue ; laboratoire d'analyses médicales ; ambulance ; personnes âgées : hébergement, services d'aides ; garde d'enfant préscolaire.
- **Gamme supérieure** : Pôle Emploi ; location d'automobile et d'utilitaires légers ; agence de travail temporaire ; hypermarché ; produits surgelés ; poissonnerie ; parfumerie ; lycée d'enseignement général et ou technologique ; lycée professionnel ; établissement de santé court moyen et long séjours ; établissement psychiatrique ; urgences ; maternité ; centre de santé ; structures psychiatrique et ambulatoire ; spécialistes en médecine ; sage femme ; orthoptiste ; soins à domicile pour personnes âgées ; enfant handicapés : hébergements, services à domicile ou ambulatoires ; adultes handicapés : hébergement, services ; travail protégé ; cinéma.

Pour le recensement de ces équipements, l'INSEE utilise plusieurs sources, dont principalement les répertoires Sirene (Insee), Ramsese (ministère de l'Education nationale), Finess (ministère de la Santé), Adeli (ministère de la Santé) ainsi que les bases d'enquêtes Camping et Hôtel de l'Insee et des sources de la gendarmerie nationale.

Remarque : la plupart des informations analysées dans le document suivant est issue de la base permanente des équipements. Des légères distorsions peuvent apparaître, la qualité du recensement de l'INSEE étant tributaire de l'homogénéité et l'exhaustivité des fichiers administratifs traités.

Toutefois, au global, ces données apportent un regard cohérent et pertinent à la compréhension du fonctionnement d'un territoire.

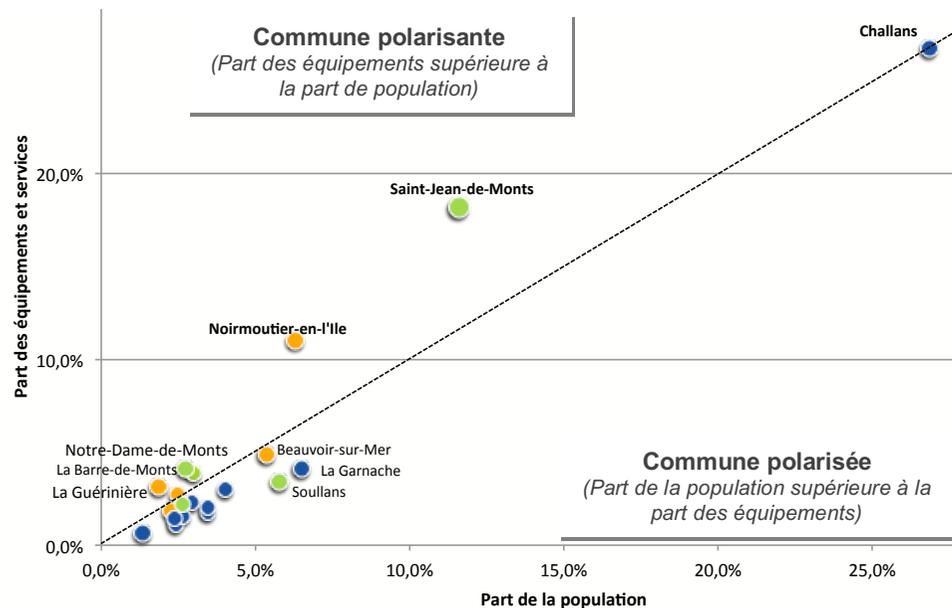
En outre, dans un diagnostic de SCOT, il ne s'agit aucunement d'effectuer un recensement complet des équipements présents, mais de donner un aperçu des éléments les plus significatifs à l'échelle du territoire du SCOT. Le diagnostic du SCOT vise à dresser un portrait du niveau global d'offre en services et à repérer les besoins d'offres spécifiques : commerces, formation, santé, personnes âgées, enfance, loisirs selon.

Le projet de SCOT tirera de cette analyse, les enjeux en matière :

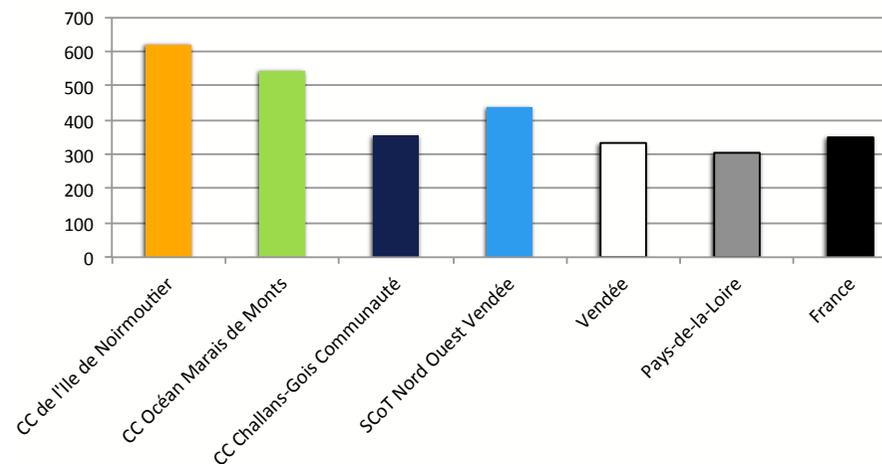
- **D'attractivité résidentielle et touristique** : le niveau d'équipement global est un facteur d'implantation potentielle de nouvelles populations et de surcroît, de maintien des populations existantes.
- **De fonctionnement global du territoire** : de la localisation des équipements se dessinent la polarisation du territoire et en partie, l'organisation des mobilités, qui devront être pris en compte dans le projet de SCOT.
- **De besoins en grands équipements** : le SCOT doit fixer les futurs grands équipements et services publics dont le territoire aura besoin au cours des 10 prochaines années au regard de sa croissance démographique, urbaine, économique, de l'évolution des modes de déplacement, et des réflexions menées à un échelon plus vaste.



Communes polarisées et communes polarisantes 2015 (Source : INSEE)



Densité d'équipements 2015 (nombre d'équipements pour 10 000 habitants) (Source : INSEE)



L'offre globale en équipements

Une offre globale élevée et polarisée sur certains secteurs

Le SCOT Nord-Ouest Vendée comptabilise plus de 3 200 équipements. Rapportés à la population, ces équipements et services constituent une très bonne desserte des habitants du SCOT : on dénombre près de 440 équipements pour 10 000 habitants dans le territoire, contre 330 en Vendée, 300 à l'échelle régionale et 350 pour la France.

La densité de l'offre de services et équipements du territoire du SCOT Nord Ouest Vendée apparaît donc élevée par rapport aux territoires de référence (Vendée, Pays-de-la-Loire et France). Cette moyenne est à nuancer au regard des densités des intercommunalités du territoire. Les CC Océan Marais de Monts et Ile-de-Noirmoutier présentent une densité nettement supérieure (respectivement 540 et 620 équipements-services pour 10 000 habitants), s'expliquant par la dynamique de l'activité touristique littorale.

En analysant la proportion des équipements et services de chaque commune dans le total du territoire du SCOT Nord Ouest Vendée, comparée sur le même principe avec celle de la démographie, il ressort les trois pôles du territoire, avec une distinction :

- **Challans** se situe à l'équilibre : la part des équipements et services est égale celle de la population ;
- **Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-l'Île** ont une part d'équipements et services supérieure à celle de la population résidente (cet écart s'expliquant par la non-prise en compte de la population touristique).

L'offre des communes polarisantes (part équipements et services supérieure au poids démographique dans le SCoT) répond davantage à la population présente qu'à la population résidente en permanence.

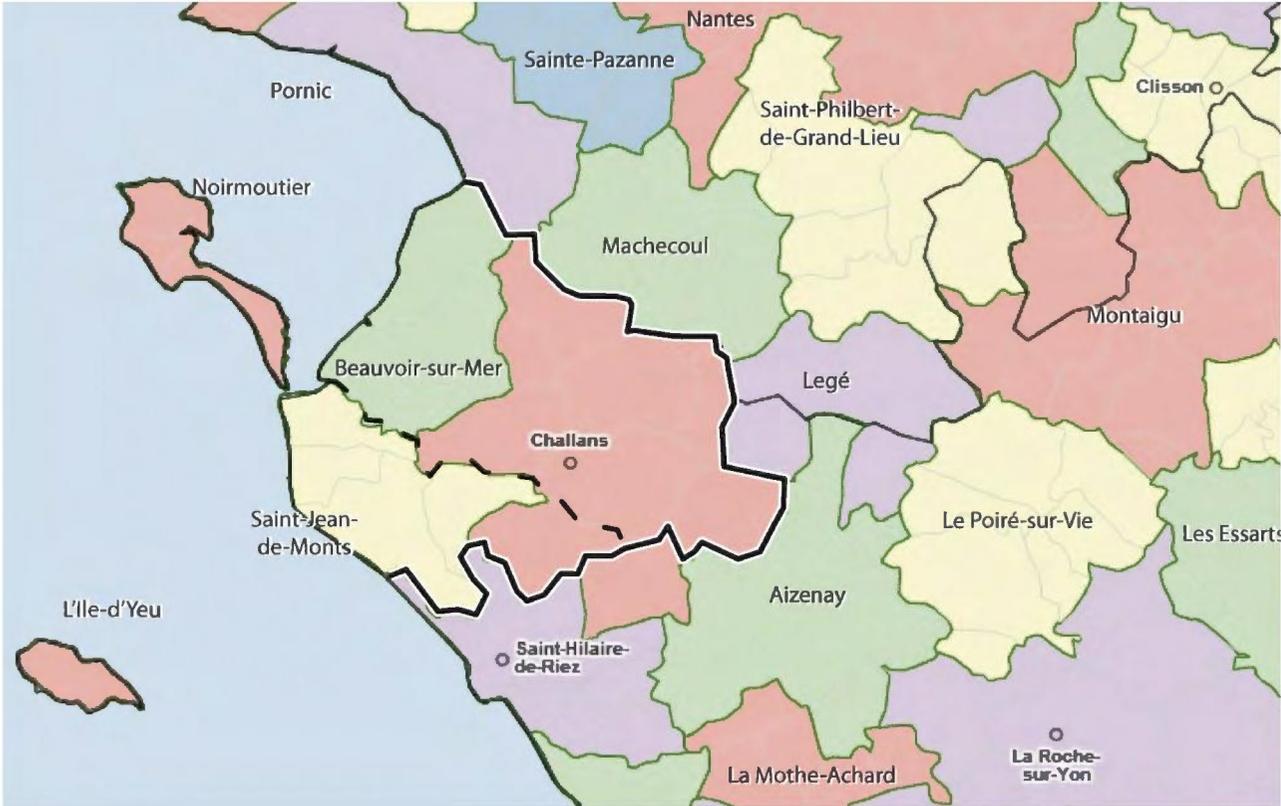
Variété d'équipements dans les principales communes du SCOT 2015

(Source : INSEE, 90 équipements-services et plus)

BPE = Base Permanente des Equipements (INSEE)	Nombre d'équipements et services recensés dans la BPE	Nombre de catégories présentes parmi les 179 de la BPE
Challans	862	133
Saint-Jean-de-Monts	586	100
Noirmoutier-en-l'Île	354	96
Beauvoir-sur-Mer	158	67
Notre-Dame-de-Monts	133	52
La Garnache	132	50
La Barre-de-Monts	123	57
Soullans	109	45
La Guérinière	102	56
Sallertaine	97	36
CC de l'Ile de Noirmoutier	602	105
CC Océan Marais de Monts	1023	104
CC Challans-Gois Communauté	1597	135
SCoT Nord Ouest Vendée	3222	120



Périmètres des bassins de vie définis en 2012 par l'INSEE
(Source : INSEE)



À un degré moindre, trois autres communes présentent le même profil que les deux pôles touristiques, à savoir **La Guérinière, Notre-Dame-de-Monts et La Barre-de-Monts**, toutes les trois également situées sur le littoral.

Avec un niveau de concentration similaire à ces trois communes et une proportion d'habitants supérieure à celle des équipements et services, un second groupe de trois communes se distingue également, révélant des polarités secondaires potentielles, à savoir **Soullans, La Garnache et Beauvoir-sur-Mer**.

L'identification des centres des bassins de vie¹ confirme le rôle structurant des trois principales polarités (cf. carte ci-contre) de Challans, Noirmoutier-en-l'Île et Saint-Jean-de-Monts, liste à laquelle s'ajoute Beauvoir-sur-Mer.

Les contours du bassin de vie de Challans s'étendent au Sud au-delà des limites du SCoT vers Saint-Hilaire-de-Riez et Aizenay.

Cette hiérarchisation des polarités se vérifie à travers la variété des équipements et services proposés (cf. tableau page précédente).

Challans se distingue nettement affirmant ainsi sa capacité de rayonnement sur l'ensemble du territoire du SCOT.

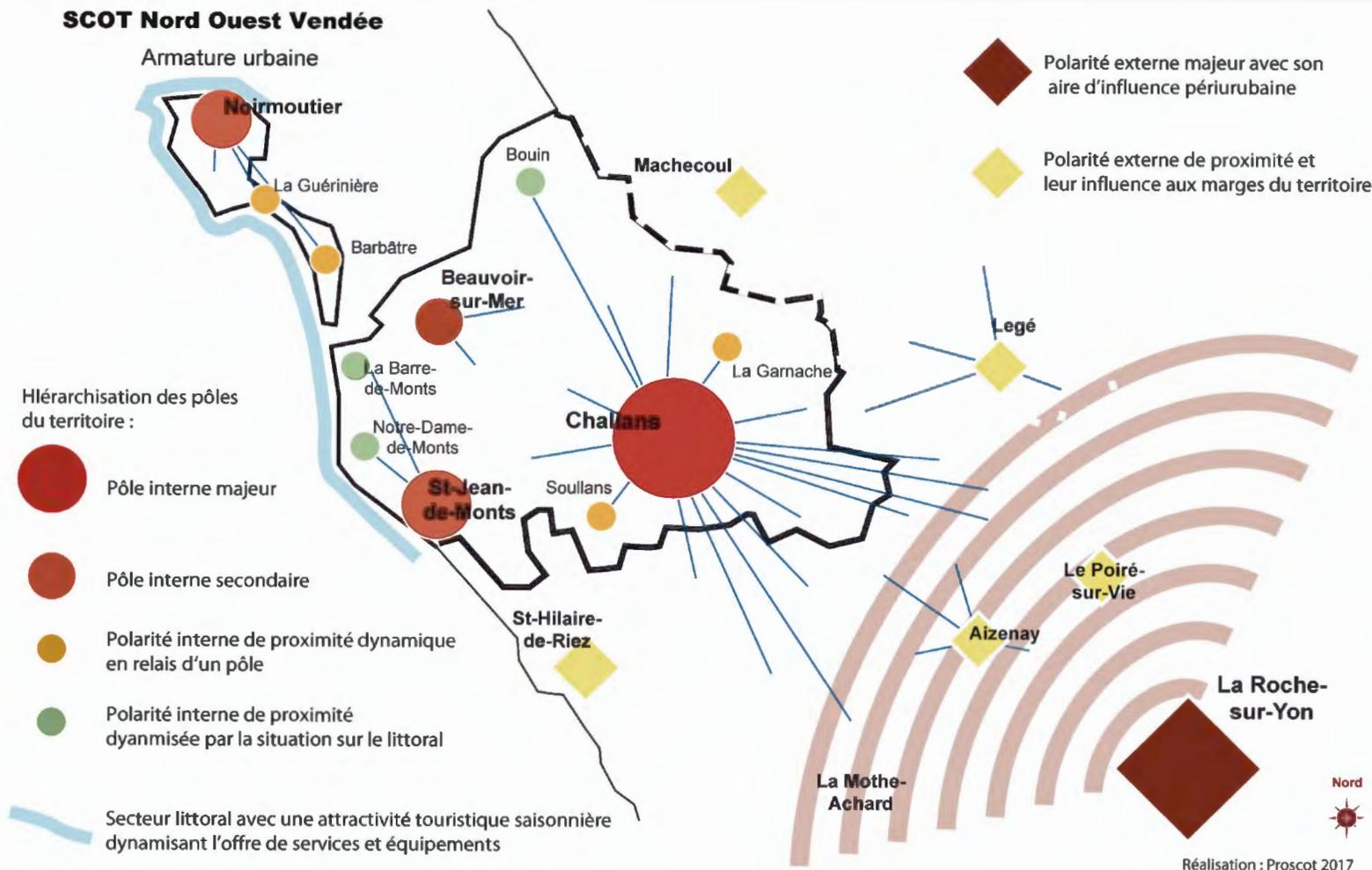
Les deux pôles du littoral, Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-l'Île apparaissent à un même niveau. Beauvoir-sur-Mer se situe dans le groupe des pôles secondaires, à un degré moindre. Plusieurs pôles de proximité complètent cette liste.

¹ Selon l'INSEE, le bassin de vie est « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi »



Schématisme de l'organisation des polarités internes et des polarités externes proches du territoire du SCOT
 Schématisation de l'organisation des polarités internes et des polarités externes proches du territoire du SCOT

SCOT Nord Ouest Vendée



L'armature urbaine du territoire

Une organisation des polarités en 3 niveaux

Challans, le pôle du SCOT Nord-Ouest Vendée

La commune de Challans rassemble plus du quart des habitants et des services et équipements du territoire du SCOT du Nord-Ouest Vendée. Cette caractéristique s'accroît plus nettement sur les services de la gamme supérieure, affirmant ainsi le rôle de polarité majeure sur l'ensemble du Nord-Ouest Vendée. Le pôle étend son influence au-delà du périmètre du SCOT. La CC Challans-Gois Communauté forme autour de ce pôle majeur le secteur périurbain, au sein duquel l'offre des services de proximité se consolide.

Des polarités secondaires, centres d'attractivité du littoral

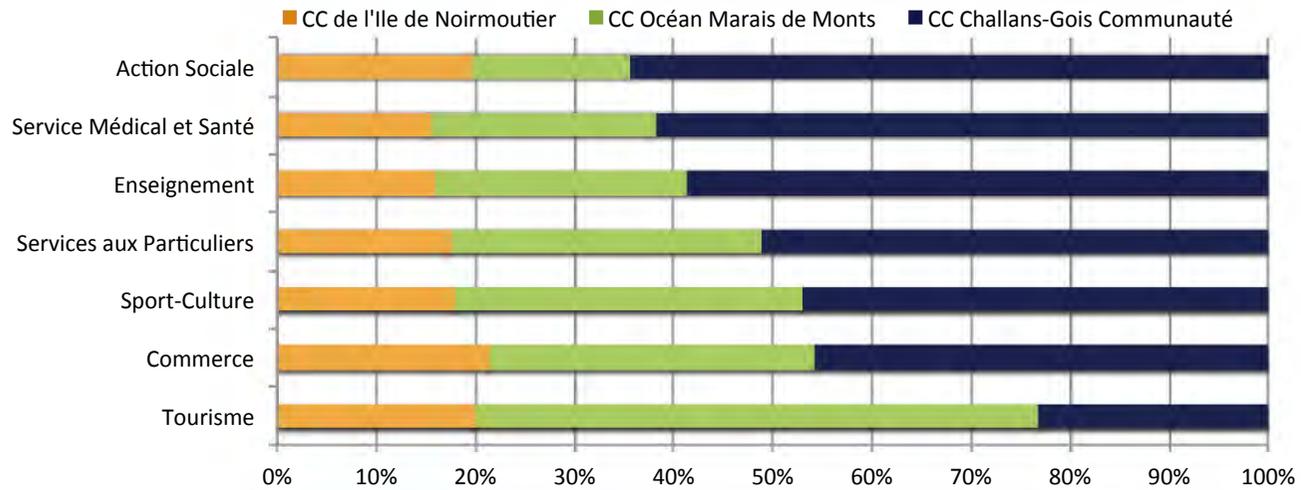
Définies en tant que communes centres d'un bassin de vie, les trois polarités secondaires du territoire se localisent toutes le long du littoral. Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-l'Île se distinguent de Beauvoir-sur-Mer au travers des nombres d'emplois et d'habitants supérieurs, ainsi qu'en tenant compte de l'impact de leur activité touristique. La croissance des équipements et services observée sur la période 2008-2015 reflète l'impact de la population présente pour stimuler cette offre située sur le littoral, à commencer à Noirmoutier-en-l'Île et La Guérinière où la population résidente – municipale – est en déclin.

Evolution comparée des services et de la population
(Source : INSEE)

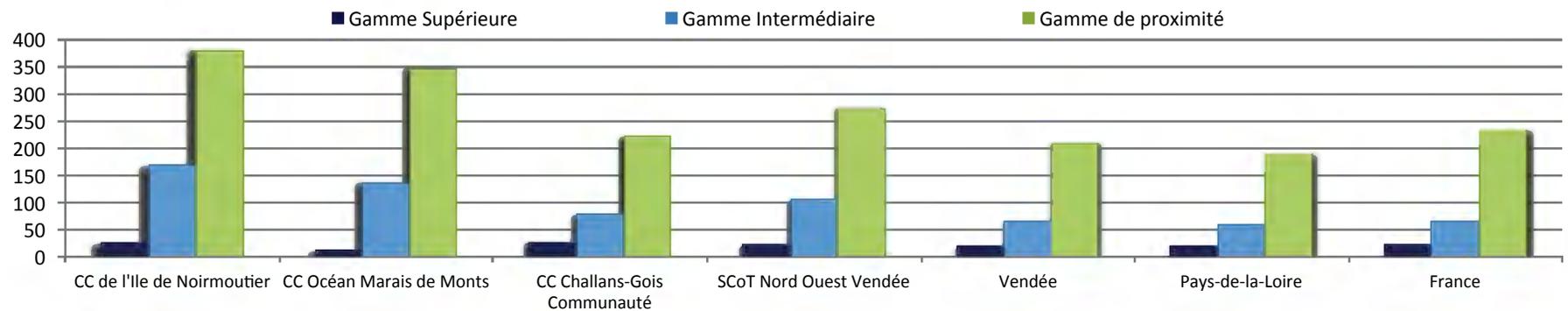
	Evolution annuelle de la population municipale de 2008 à 2014	Evolution annuelle des équipements et services de 2008 à 2015 (BPE)
Challans	1,2%	3,3%
Saint-Jean-de-Monts	1,2%	0,5%
Noirmoutier-en-l'Île	-0,5%	0,8%
Beauvoir-sur-Mer	1,0%	1,1%
Notre-Dame-de-Monts	1,6%	0,9%
La Garnache	1,5%	1,6%
La Barre-de-Monts	0,4%	1,3%
Soullans	1,0%	1,4%
La Guérinière	-1,6%	3,1%
Sallertaine	1,1%	6,1%
Les autres communes	1,7%	2,9%
CC de l'Ile de Noirmoutier	-0,5%	1,2%
CC Océan Marais de Monts	1,1%	0,9%
CC Challans-Gois Communauté	1,5%	3,2%
SCoT Nord Ouest Vendée	1,1%	2,0%



Répartition des types d'équipements et services entre chaque EPCI du SCOT en 2015 (Source : INSEE)



Densité des équipements et services par niveau de gamme en 2015 (Source : INSEE)



Des pôles de proximité aux dynamiques distinctes

En terme de variété de services et équipements, plusieurs communes en dehors des quatre polarités identifiées ressortent avec une offre locale structurée. La plupart de ces communes se situent le long du littoral, bénéficiant ainsi de l'augmentation démographique saisonnière pour structurer leur offre.

Les dynamiques positives de l'offre sur le littoral semblent davantage être portées par les équipements et services relevant du commerce, du tourisme, du sport et de la culture.

Deux communes inscrites dans le périurbain de Challans enregistre une croissance des équipements et services supérieure à celle de la population : La Garnache et Soullans. **Située sur un axe Nord-Sud appelé à se développer (D32), le renforcement de l'offre dans ces deux communes participe à la structuration de l'arrière-pays du SCOT Nord-Ouest Vendée et à la configuration d'une agglomération de Challans.**

Des bourgs ruraux apportant une offre de base

Les autres communes (non inscrites dans la liste, comme avec une offre inférieure à 90 équipements et services), proposent toutes au moins une vingtaine de type de services et équipements, la plus faible offre étant à Châteauneuf, seule commune avec moins de 1000 habitants.

Ces communes fonctionnent en s'appuyant sur les offres de gamme supérieure des polarités voisines, qu'elles soient dans ou en dehors du territoire du SCOT.



Densité d'équipements et services par gamme 2015 (nombre d'équipements pour 10 000 habitants)

(Source : INSEE)

	CC de l'Ile de Noirmoutier	CC Océan Marais de Monts	CC Challans-Gois Communauté	SCoT Nord Ouest Vendée	Vendée	Pays-de-la-Loire	France
Gamme Supérieure (cinéma, université, parfumerie, spécialiste médical...)	26,4	12,2	28,5	24,0	20,9	21,5	23,7
Gamme Intermédiaire (supermarché, librairie, école de conduite, collège...)	168,2	138,0	79,4	105,9	68,0	59,1	66,4
Gamme de proximité (boulangerie, poste, coiffeur...)	378,6	347,2	221,7	274,2	210,1	188,7	232,8

Densité d'équipements et services par type d'équipements et services 2015 (nombre d'équipements pour 10 000 habitants)

(Source : INSEE)

	Action Sociale	Commerce	Enseignement	Service Médical et Santé	Services aux Particuliers	Sport-Culture	Tourisme
CC de l'Ile de Noirmoutier	11,6	144,9	10,6	69,8	296,1	46,5	40,2
CC Océan Marais de Monts	4,8	110,4	8,5	51,5	264,9	45,7	57,3
CC Challans-Gois Communauté	8,0	64,9	8,2	58,3	180,4	25,6	9,8
SCoT Nord Ouest Vendée	7,6	87,0	8,6	58,0	217,0	33,4	25,9
Vendée	8,2	50,9	11,1	48,9	167,0	33,9	12,9
Pays-de-la-Loire	8,3	44,0	11,3	49,8	147,6	34,8	8,5
France	7,4	53,7	10,2	60,6	177,4	26,4	13,7

Le niveau de l'offre de services

Une offre de qualité

Une densité d'équipements et services soutenue par l'attractivité touristique et relancée par la croissance démographique

La distinction en gamme repose sur la fréquence d'accès aux types d'équipements, de ceux les plus couramment utilisés (gamme de proximité) à ceux qui le sont le moins souvent (gamme supérieure). Cette répartition permet d'appréhender la qualité de l'offre de services et équipements dans les territoires, facteur d'attractivité des territoires, de dynamisme économique, de potentiel d'implantation de nouvelles populations et de maintien de celles déjà installées.

Pour les gammes de proximité et intermédiaires, le territoire du SCOT se situe nettement au-dessus des moyennes des territoires de référence (Vendée, Pays-de-la-Loire, France). Cette configuration est particulièrement visible dans les intercommunalités du littoral. L'attractivité touristique des CC Océan Marais de Monts et Ile-de-Noirmoutier apporte un dynamisme qui ne se limite pas uniquement à une hausse saisonnière d'activité. **L'offre de services et équipements s'est structurée pour accueillir sur le littoral une population à l'année, plus particulièrement les seniors dont une partie se résidentialise à partir de leur résidence secondaire devenue logement permanent.**

Avec la croissance démographique enregistrée dans les communes du rétro-littoral, une offre de services et commerces émerge pour satisfaire les besoins de première nécessité des nouveaux habitants.

La gamme supérieure, du même niveau que les territoires de référence pour le SCOT Nord-Ouest Vendée, s'avère principalement concentrée sur la CC Challans-Gois Communauté et plus précisément, à Challans, ainsi qu'une partie à Noirmoutier-en-l'Île.

Des activités de commerces et de services à la population particulièrement denses

La typologie des équipements et services complète ces observations, en renseignant les secteurs particulièrement représentés. Ainsi, le territoire du SCOT s'inscrit dans les moyennes des territoires de référence, avec des activités de services à la population et de commerces particulièrement denses. **Ce phénomène se caractérise principalement sur le secteur littoral y confirmant le dynamisme du tourisme.**

La santé apparaît plus dense dans deux secteurs, les CC Challans-Gois Communauté et Ile-de-Noirmoutier. Cette tendance peut se traduire pour la première intercommunalité, par une concentration des équipements et services de santé spécifiques (hôpital, spécialistes médicaux...). Pour l'Ile-de-Noirmoutier, le caractère insulaire génère un développement plus autonome dans l'organisation des services tels que ceux de la santé et de l'action sociale, phénomène renforcé par les besoins de la population touristique.



Les effectifs des collèges et lycées du territoire du SCOT

Collèges publics		Collèges privés	
Communes Etablissements	2016-2017	Communes Etablissements	2016-2017
Challans C.Millecandeau	850	Challans Saint-Joseph	1400
Noirmoutier-en-l'Île Mollière	210	Noirmoutier-en-l'Île Saint-Gilles	1050
Saint-Jean-de-Monts Pays de Monts	470	Saint-Jean-de-Monts Les Lauriers	290

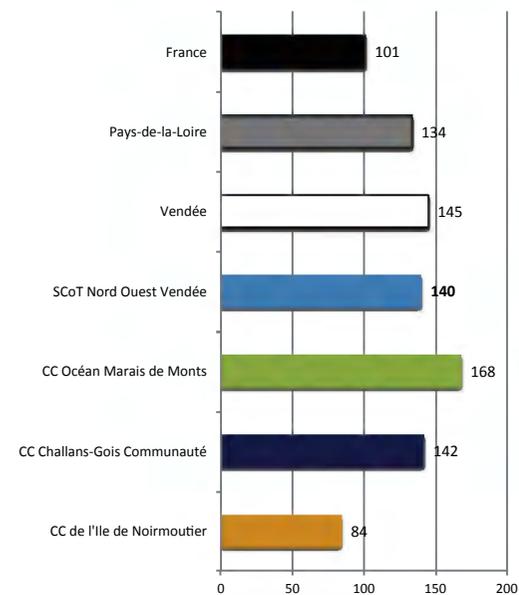
Lycées d'enseignement général et/ou technologique		Lycée d'enseignement professionnel	
Communes Etablissements	2016-2017	Communes Etablissements	2016-2017
Challans F.Truffaut	890	Challans R. Couzinet	260
Challans Notre-Dame	1420		



Nombre de places en hébergement pour personnes âgées 2015
(densité pour 1 000 habitants de 75 ans et plus)
(Source : INSEE, STATISS, sanitaire-social.com)

Equipements pour personnes âgées 2015 (Sources : INSEE, sanitaire-social.com)

	CC de l'Île de Noirmoutier	CC Océan Marais de Monts	CC Challans- Gois Communauté	SCoT Nord Ouest Vendée
Nbre de structures d'hébergement	2	6	7	15
Nbre de places en hébergement	126	468	673	1267
Nbre de structures de soins à domicile	1	1	2	4
Nbre de services d'aide	2	0	5	7
Population de 75 ans et plus	1494	2787	4745	9027



LES EQUIPEMENTS SPECIFIQUES

Les différents secteurs de services

L'éducation

Toutes les communes du territoire du SCOT disposent d'au moins une structure dédiée à l'enseignement. Seules quatre communes comptent un seul établissement, l'offre en élémentaire est souvent doublée avec des écoles publiques et privées.

Pour l'enseignement secondaire, les collèges présents dans les trois principaux pôles (Challans, Saint-Jean-de-Monts et Noirmoutier-en-Ile) sont doublés d'une offre publique et privée. La rénovation et extension récentes du collège public de Challans témoigne de la dynamique démographique sur ce secteur.

Les trois lycées sont uniquement concentrés à Challans. Le nombre de places (près de 2 500) comparé au nombre de jeunes en âge d'aller au lycée (près de 3 300 de 15 à 19 ans) montre une logique « d'évasion scolaire » vers les établissements scolaires extérieurs au territoire. Cette tendance reste toutefois à nuancer par le fait d'une intégration des jeunes particulièrement marquée dans le tissu économique via les filières professionnelles.

Les personnes âgées

Les structures d'accueil pour personnes âgées du SCOT se situent dans la moyenne départementale – l'une des plus élevées de France, avec environ 1 270 places en hébergement, soit une moyenne de 140 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus.

Les contrastes au sein du territoire pointent aux extrêmes la forte densité d'accueil sur la CC Océan Marais de Monts et une faible densité dans la CC de l'Ile de Noirmoutier, alors que cette intercommunalité affiche l'indice de vieillissement le plus élevé du SCOT (189 personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans).

La CC Challans-Gois Communauté réunit le plus de places d'hébergements dédiées aux personnes âgées (près de 670), grâce à l'apport d'une résidence seniors (la Girandière) qui témoigne d'une forte concentration des personnes de 75 ans et plus sur la ville de Challans (soit près de la moitié de cette catégorie d'âge de la CC, pour 40% des places d'accueil de la CC). A cette offre urbaine, une solution plus adaptée au contexte rural a été mise en place avec la MARPA (maisons d'accueil et de résidence pour personnes âgées) de Sallertaine.

Densité de médecins pour 10 000 habitants 2015
(Source : INSEE)

	Généralistes	Spécialistes	Dentistes
CC de l'Ile de Noirmoutier	10,6	0,0	5,3
CC Océan Marais de Monts	9,6	0,0	5,3
CC Challans-Gois Communauté	8,9	6,0	6,0
SCoT Nord Ouest Vendée	9,3	3,7	5,7
Vendée	8,2	3,4	4,9
Pays-de-la-Loire	9,0	5,3	5,1
France	9,6	6,8	5,8



Carte de l'offre de soins 2008

(Source : Schéma régional d'organisation sanitaire, ARS)



La santé

La densité médicale du territoire du SCOT s'inscrit dans la moyenne des territoires de référence que sont la Vendée et les Pays de la Loire, qui constitue cependant une moyenne basse au regard de celle de la France.

La différenciation de la densité entre urbain et rural se vérifie au sein du territoire, puisque seule la CC Challans-Gois Communauté (avec l'hôpital de Challans) bénéficie de la présence de spécialistes : cardiologie, gastro-entérologie, gynéco-obstétrique, chirurgie digestive et chirurgie orthopédique.

Le Centre Hospitalier "Loire-Vendée-Océan" dessert un territoire, s'étendant de St Gilles-Croix-de-Vie au Sud, jusqu'au Pays de Retz et Machecoul au Nord, vers le littoral atlantique (y compris les îles de Noirmoutier et d'Yeu) et à l'Ouest jusqu'aux cantons de Legé et Palluau à l'Est.

L'hôpital public de Challans compte 437 places, réparties en trois secteurs (chirurgie obstétrique avec le service des urgences, soins de longue durée et psychiatrie adulte), avec pour principaux effectifs :

- 167 lits pour la maison de retraite, dont 69 dédiés aux soins courants et 88 à la cure médicale ;
- 118 lits en unité de soins long séjour ;
- 22 lits en gynéco-obstétrique, comptant 970 naissances en 2009 (pour 675 en 1999) ;

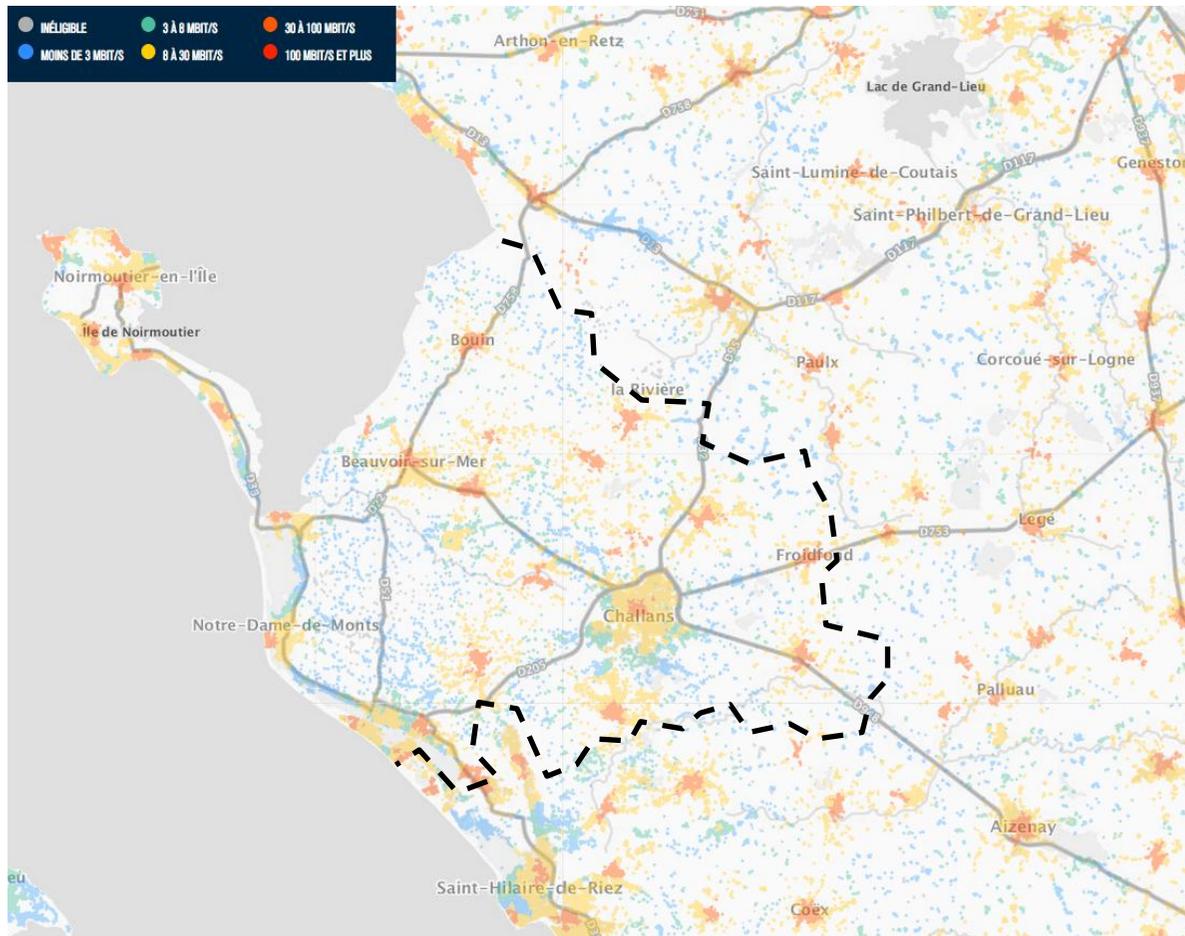
En lien avec une population plus âgée, le secteur littoral enregistre une densité de généralistes plus élevée, soulignant la structuration d'une économie littorale à l'année basée sur le vieillissement de la population.

Chaque hôpital local situé dans les communes du littoral possède une partie de sa capacité d'accueil réservée aux personnes âgées :

- Saint-Jean-de-Monts compte 156 lits ;
- Bouin compte 119 lits, dont 23 dédiés aux soins courants et 82 en cure médicale ;
- Noirmoutier-en-l'Île compte 96 lits, répartis de la sorte : 36 dédiés aux soins courants et 60 en cure médicale ;
- Beauvoir-sur-mer compte 72 lits, répartis de la sorte : 17 dédiés aux soins courants et 55 en cure médicale.



Couverture Numérique 2016
 (Source : France Très Haut Débit)



« Hot-spot » wifi 2010
 (Source : CG85)



Les communications électroniques : un enjeu de développement

L'accès haut-débit à Internet comporte un certain nombre de zones dites blanches, c'est-à-dire peu desservies par l'ADSL, technologie haut-débit prédominante en France. Le secteur littoral, constitué de marais, est particulièrement concerné en 2016.

La qualité de la couverture de la plupart des centres bourgs des communes du SCOT, qui disposent pour beaucoup d'un répartiteur téléphonique (NRA), permet néanmoins à la majeure partie de la population d'être bien couverte par l'ADSL, d'autant plus du fait de leur structure relativement concentrée (la puissance du débit se réduit avec la distance au NRA, et devient nul au delà d'environ 5 kilomètres).

Dans ce sens, le Conseil Départemental de Vendée a mis en place des « hot-spot » wifi, situés principalement sur les communes touristiques du territoire du SCOT Nord-Ouest Vendée. Activée en 2008, cette offre d'internet sans fil a pour vocation de desservir un site dans un périmètre de 100 mètres. Elle est accessible moyennant un forfait-temps de connexion.

Les services de communication électronique constituent un enjeu d'aménagement des territoires, tant en vue de dynamiser l'économie locale que d'améliorer la vie quotidienne des habitants et des touristes, par les possibilités de télétravail, de démarches à distance ou encore, d'achats en ligne rendues ainsi possibles.

Ils s'inscrivent à cet égard dans des enjeux plus larges d'offre de services et de maîtrise des déplacements. Intégrée à cette économie numérique, des activités de proximité se constituent dans les communes pour assurer la maintenance du parc informatique et le développement des applications de services à distance.





Conclusion

Les trois polarités, Saint-Jean-de-Monts, Noirmoutier-en-l'Île et Challans offrent un niveau d'équipements et services satisfaisant pour le territoire. Si l'attractivité touristique contribue à une offre littorale élevée sur une partie de l'année, Challans dispose d'une gamme de services et d'équipements d'un niveau supérieur, qui confère à cette polarité centrale de Nord-Ouest Vendée, un rôle à l'échelle régionale et départementale.

L'armature urbaine du territoire s'appuie sur ces trois pôles, complétés par Beauvoir-sur-Mer. Plusieurs communes émergent comme structurantes à l'échelle de proximité. La majeure partie est localisée sur le littoral, les rendant fortement dépendantes des flux touristiques. Deux autres communes (La Garnache et Soullans) apparaissent comme des relais de Challans, notamment **dans l'optique d'une agglomération structurée sur un axe Nord-Sud**.

Dans ce cadre, impulsés par une dynamique résidentielle et littorale, les secteurs des services et équipements sont particulièrement bien représentés et répondent en partie aux besoins du tourisme et de la dynamique démographique, et plus précisément de l'enseignement et du vieillissement de la population :

- **Pour l'enjeu de la prise en charge du vieillissement**, s'intensifiant sur le littoral, l'approche est liée à l'offre de services de santé dans l'ensemble du territoire. La capacité d'accueil des personnes âgées dans les hébergements spécialisés doit être considérée à la fois sous l'angle des maisons de retraite et des hôpitaux de proximité. La complémentarité entre ces deux modes d'équipement concourt à la définition de parcours résidentiels adaptés en fonction de l'âge et de l'état de dépendance. **Pour l'enseignement**, les besoins devront être anticipés en fonction de l'évolution de la croissance démographique et de la représentation des populations jeunes dans le territoire, d'autant que la question de la formation reste fortement liée aussi au positionnement économique du territoire, liée à ses emplois existants et potentiels. **Dans le cadre du projet de SCOT cependant, les questions du niveau de l'offre en services, actions et outils en matière de personnes âgées et de formation devront être posées.**
- **Pour le tourisme**, l'impact différencié selon les secteurs du territoire, évidemment plus notable sur le littoral et non négligeable dans l'intérieur des terres, se vérifie au travers d'une offre de services et équipements plus active pendant la période estivale. L'allongement de cette offre à l'année passe par une différenciation vis-à-vis des autres territoires littoraux vendéens. D'un côté, l'Île de Noirmoutier se distingue avec un fonctionnement insulaire favorisant son autonomie dans la structuration de son offre de services et de l'autre, le secteur de Saint-Jean-de-Monts développe une offre à l'année en lien avec la santé. Enfin, la partie Nord est limitée dans son développement d'une offre associée au tourisme, du fait de la présence des marais, qui ne facilitent pas l'accès direct à l'océan. Cette distinction se prolonge au sein du territoire, avec un potentiel touristique reposant sur le cadre de vie et les filières du tissu économique local (nautisme, aviculture...).

Les développements futurs de l'offre de services et équipements au sein du territoire passent de manière générale, par l'organisation d'une armature de polarité (équilibre du territoire) rendant lisible le niveau et la qualité de l'offre, par l'accessibilité aux pôles identifiés et par la recherche d'une bonne adaptation aux besoins issus des évolutions démographiques (variations saisonnières, nombre et types de populations).





CONCLUSION



CONCLUSION

Les principaux enjeux du territoire

Conformément à la lettre de la Loi², le diagnostic et l'état initial de l'environnement du SCOT comportent différents chapitres sectoriels détaillant la « trajectoire » du territoire dans le but d'exprimer ses besoins à long terme. La conclusion générale du diagnostic et de l'état initial de l'environnement vise à rassembler les enjeux soulevés dans l'ensemble de ces documents, afin d'évaluer le « champ des possibles » laissé au SCOT pour fixer les objectifs des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement.

Conformément à l'esprit de la Loi S.R.U., confirmé et renforcé par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et la Loi ALUR, ces enjeux, qui ont été examinés analytiquement dans chaque chapitre thématique, sont exprimés dans la conclusion de façon à la fois synthétique et transversale, c'est-à-dire en favorisant les interactions et les convergences.

² Article L. 141-3 du code de l'urbanisme : « **Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services...** » (...).

A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DU SCOT

1. Du point de vue des modes de développement

Le mode de développement du Nord-Ouest Vendée est marqué par la vigueur de son développement démographique et par l'importance de ses fonctions économiques, liées à une conjugaison de facteurs : maintien d'une tradition industrielle vivace, développement des services aux entreprises, développement lié au tourisme et plus généralement aux activités littorales, et, plus récemment, desserrement des agglomérations voisines, le tout dans le contexte entrepreneurial fort qui est celui du Nord de la Vendée et dans le cadre de l'attractivité propre du cadre de vie rural et urbain du territoire.

Ce développement est globalement (à l'échelle du territoire du SCOT) équilibré, en ce qu'il allie économie industrielle, de service et économie des loisirs et présente donc des éléments de « robustesse » importants.

La crise de 2008, qui a nettement fait ralentir le rythme de la création d'emplois, tout en maintenant l'attractivité résidentielle, interroge la pérennité de ce mode de développement, et, notamment, la capacité du territoire à « rebondir » sur le plan économique.

Dans cette hypothèse, la croissance du territoire ne peut pas prendre comme référence la période 2008/2016, celle de la crise, mais doit se fixer des objectifs réalistes en fonction des conditions très réelles de l'attractivité du territoire dans tous les domaines.

2. Du point de vue de la gestion de l'espace

Le mode de développement du territoire recèle de forts impacts sur la gestion de l'espace, dans un contexte spécifique où les marais représentent une part importante du territoire, où la prégnance du logement individuel de plain-pied reste forte, et bien que le prélèvement unitaire (par logement) soit en très nette diminution.

Dans le cadre de l'affirmation du pôle de Challans, désormais, le territoire est un espace qui allie urbain, périurbain et espace agricole, avec un littoral sensible où les pressions restent fortes, et tendent à remonter vers le « rétro-littoral ».

L'évolution en cours confronte le territoire au besoin de maîtriser l'évolution de son espace, sur le plan quantitatif, mais également sur le plan qualitatif (qualité des urbanisations économiques, commerciales et résidentielles) dans un contexte de « sortie de crise » où le territoire aura besoin de disposer des infrastructures économiques et résidentes adaptées à ses objectifs.

3. Du point de vue de l'équilibre du territoire

La forme du développement récent a accusé les contrastes entre les différentes parties du territoire, sur le plan humain, mais également sur le plan économique et sur le plan environnemental et spatial.

L'espace littoral, marqué par une occupation très dense, un fort vieillissement, mais également par une économie dynamique, présente de fortes différences avec l'arrière-pays, dont le développement démographique est nettement plus fort, sous l'influence du desserrement de Challans et des agglomérations extérieures.

Mais la nouveauté est que la « trame littorale » remonte vers le rétro-littoral et l'arrière-pays, et intègre désormais Challans, dont le fort développement, qui lui permet de rayonner sur l'ensemble du territoire et au-delà, tandis qu'un maillage de villes et de bourgs assurent, avec Challans, la cohésion de l'ensemble du territoire du SCOT.

Dans ces conditions, les différences ne sont pas nécessairement des déséquilibres, encore que certains secteurs du Marais souffrent de limitations à leur développement et que l'armature urbaine du territoire doit encore être renforcée.



4. Du point de vue de l'économie des flux

La force du territoire, c'est-à-dire son insertion dans l'économie des flux qui assure son développement, au travers, aussi bien, du tourisme que de l'industrie et des services productifs, est également sa faiblesse puisque cette insertion est fragile, comme les effets de la crise économique depuis 2008 le montrent : les flux de population se maintiennent (accroissement continu de la population), mais les flux économiques sont variables dans le temps.

En revanche, le relatif équilibre entre emplois et actifs résidant sur place évite que le territoire ne soit un « espace de passage », bien que, en fonction de la diversification de l'économie, les mouvements de main-d'œuvre (migrations domicile-travail), soient ici, comme partout, en augmentation.

La question fondamentale est celle de la pérennité du développement économique. Mais les « fondamentaux » de l'économie locale présentent un potentiel fort, sous réserve de la poursuite de l'adaptation et de la diversification dans une optique qualitative...

Mais des conditions d'infrastructures (virtuelles : internet, et physiques : axes routiers, notamment vers Nantes et La Roche-sur-Yon) continuent d'être très importantes pour le Nord-Ouest Vendée...

5. Du point de vue de la liberté de choix des habitants

La liberté de choix des habitants du territoire est évidemment liée à leurs niveaux de revenus, qui restent faibles, malgré le fort développement économique du territoire depuis les années quatre-vingt-dix.

L'accès aux services et aux commerces, c'est-à-dire aux « aménités » du territoire est assurée au travers de Challans et des pôles de proximité qui irriguent le territoire, avec un niveau élevé de services, lié notamment à l'addition des apports des résidents principaux et des touristes.

En revanche, la diversité résidentielle est assez peu assurée, tandis que la mixité générationnelle risque de devenir problématique sur le littoral, ce qui interpelle la capacité de cette ville à poursuivre son émergence et son affirmation.

6. Du point de vue de la qualité du cadre de vie

Le cadre de vie, qui résulte d'une combinaison spécifique des atouts environnementaux et paysagers, des villes, des bourgs et des villages, et des services disponibles, est clairement le principal atout du Nord-Ouest Vendée, malgré une certaine « banalisation » des nouvelles urbanisations résidentielles. Cet atout est à la fois un atout résidentiel et un atout économique.

L'évolution résidentielle provient essentiellement d'un développement « choisi », résultant de choix « positifs » des résidents en fonction des atouts du cadre de vie du Nord-Ouest Vendée.

Dans tous les cas, la place de l'environnement et du cadre de vie est la question primordiale, dans un contexte de croissance où les pressions sont nombreuses : le capital environnemental du territoire (diversité des ressources, des milieux et des paysages naturels) est le moteur essentiel d'un développement équilibré, non seulement pour les choix de localisation des ménages, mais encore pour ceux des entreprises, aussi bien pour celles qui utilisent des ressources locales (par exemple : la filière bois) que pour celles qui choisissent une extension ou une implantation dans un territoire valorisé.

7. Du point de vue de la prévention des risques

Si les risques technologiques sont relativement limités, le territoire du SCOT est concerné par plusieurs formes de risques naturels : le risque de submersion marine (zone d'aléa, dans l'attente des PPRi) constitue le risque le plus important à prendre en compte sur le territoire.

Les autres risques (inondation « terrestre », feux de forêt, transport de matières dangereuses, pollutions marines, mouvements de terrain, etc...), s'ils doivent être aussi pris en compte, n'entraînent pas, quant à eux, de contrainte majeure à l'échelle du territoire.

Les risques territoriaux sont pour l'essentiel ceux du maintien de l'attractivité à long terme, aussi bien sur le plan résidentiel que sur le plan économique (équilibre habitat-emploi) et de la capacité du territoire à maintenir sa forte qualité et à prévenir la banalisation de ses espaces.



A L'ECHELLE DES DIFFERENTES PARTIES DU TERRITOIRE

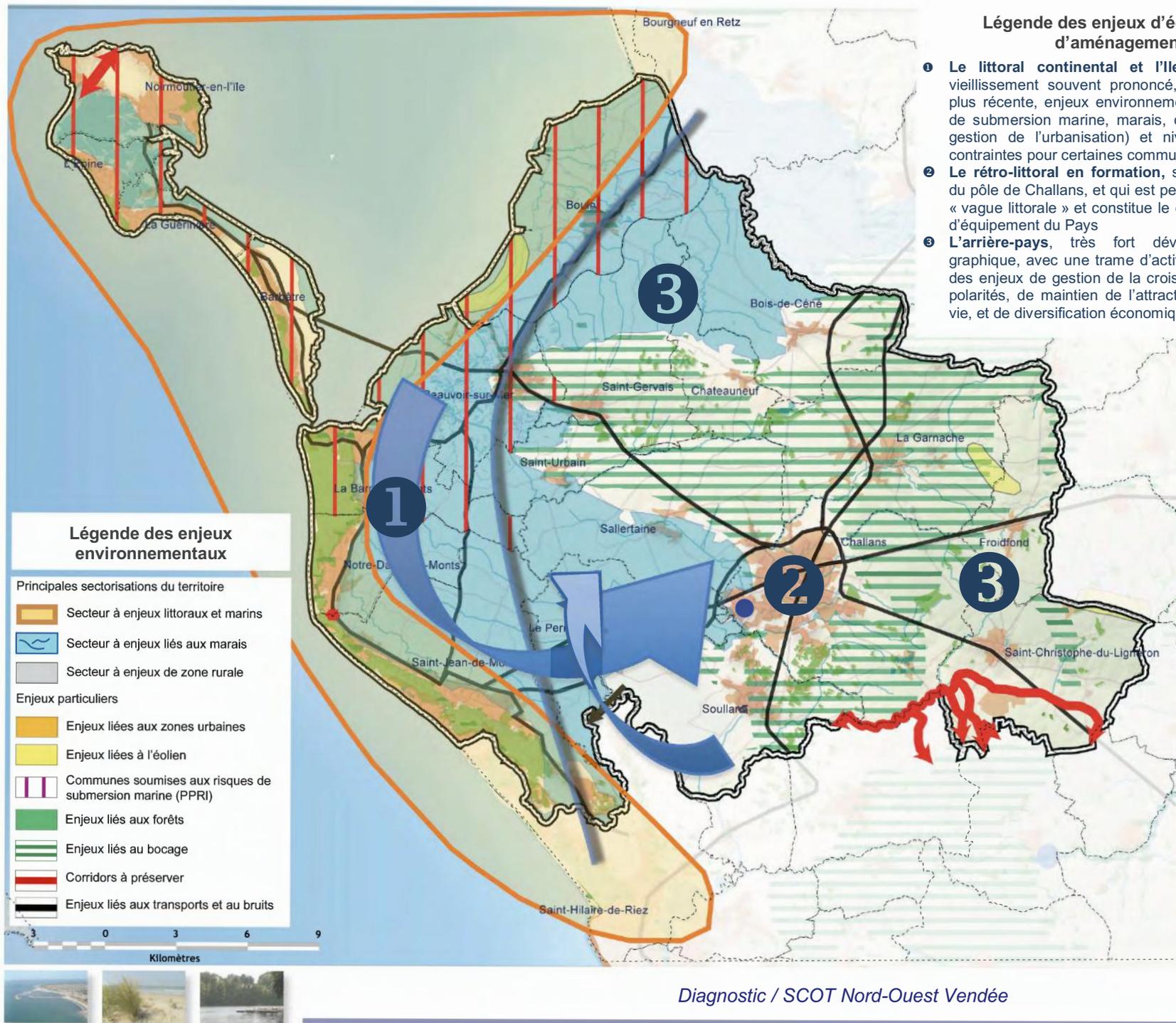
Les évolutions et les enjeux récents dessinent une nouvelle géographie du territoire, avec, entre littoral et arrière-pays, un rétro-littoral en formation, sous l'influence de Challans qui émerge comme une agglomération, et qui tend, sur le plan économique, à bénéficier de sa dynamique propre, mais également de celle du littoral, qui « remonte » vers le Nord-Est.

Globalement à l'échelle du SCOT, la problématique principale est celle de la gestion sociale, économique, démographique, d'équipements, d'infrastructures et de service du développement que le potentiel du territoire tendra nécessairement à entraîner.

Cette gestion devra se réaliser dans le cadre d'une série d'atouts paysagers et environnementaux qui constituent un « point fort » du territoire, mais qui représentent également des contraintes d'aménagement extrêmement importantes, notamment sur le littoral et qui obligeront à n'en pas douter, à prendre en compte finement les conditions de durabilité du territoire sur le plan social, économique, environnemental.

Au plan des différentes parties du territoire, cette problématique globale se scinde en enjeux plus locaux, qui, cependant, tous, posent la question de l'évolution qualitative du territoire (*qualité économique, qualité d'aménagement, qualité urbaine, qualité environnementale et paysagère*), comme condition d'un développement véritablement durable et pérenne dans le contexte d'une « sortie de crise ».

Ci-contre: carte de synthèse des enjeux d'aménagement du territoire



Légende des enjeux environnementaux

- Principales sectorisations du territoire
- Secteur à enjeux littoraux et marins
 - Secteur à enjeux liés aux marais
 - Secteur à enjeux de zone rurale
- Enjeux particuliers
- Enjeux liées aux zones urbaines
 - Enjeux liées à l'éolien
 - Communes soumises aux risques de submersion marine (PPRI)
 - Enjeux liés aux forêts
 - Enjeux liés au bocage
 - Corridors à préserver
 - Enjeux liés aux transports et aux bruits

Légende des enjeux d'équilibre et d'aménagement

- ❶ **Le littoral continental et l'île de Noirmoutier** : vieillissement souvent prononcé, trame économique plus récente, enjeux environnementaux forts (risques de submersion marine, marais, qualité paysagère et gestion de l'urbanisation) et niveau très élevé de contraintes pour certaines communes du Marais.
- ❷ **Le rétro-littoral en formation**, secteur d'émergence du pôle de Challans, et qui est peu à peu atteint par la « vague littorale » et constitue le cœur économique et d'équipement du Pays
- ❸ **L'arrière-pays**, très fort développement démographique, avec une trame d'activités traditionnelle et des enjeux de gestion de la croissance en termes de polarités, de maintien de l'attractivité et du cadre de vie, et de diversification économique.