

Présentation introductive au dossier logement du conseil municipal de Montaigu-Vendée

Antoine CHEREAU- maire de Montaigu-Vendée

Le dossier principal de ce conseil municipal est consacré au logement. Ce soir nous votons et prenons connaissance d'opérations d'aménagement et de construction à venir à Montaigu-Vendée dans les deux à trois prochaines années. Ce n'est que la première pierre d'une mobilisation générale pour le logement, partagée entre les communes et la communauté de communes.

En effet, le PLUi sera voté dans les prochaines semaines. Il autorise et régleme les terres constructibles. Le PLH sera discuté et voté en fin d'année et comportera au-delà des objectifs de construction de logements, un large volet d'aides et d'incitations financières.

Terres de Montaigu et Montaigu-Vendée sont donc mobilisées pour ce qui est aujourd'hui sur notre bassin de vie l'enjeu prioritaire, le défi numéro 1 : construire des logements.

Cet enjeu, il est entre les mains de tous les acteurs.

Les collectivités qui doivent fixer les règles (PLUi), encourager et aider (PLH), lancer ou faciliter les opérations d'aménagement, libérer du foncier, construire du logement public.

Les investisseurs à qui nous disons aujourd'hui « c'est le moment, impliquez vous, bâtissez »

L'Etat qui doit faciliter les choses et surtout cibler ses aides sur les bassins d'emploi en tension. Montaigu a été quelques mois éligible au dispositif PINEL et immédiatement, on a constaté un regain d'investissements privés dans le logement locatif. Aujourd'hui, l'Etat a recentré ce dispositif sur les métropoles et en ce qui nous concerne, **l'agglomération Nantaise est devenue une pompe aspirante à l'investissement locatif.**

Aujourd'hui, lorsqu'on a un emploi à Montaigu-Vendée, même modeste, on accède plus facilement au marché locatif Nantais qu'au marché locatif de Montaigu-Vendée. D'une part parce que le volume de l'offre régule les loyers. D'autre part parce que les investissements locatifs Pinel sont conditionnés à des plafonds de loyers. Cette

situation est totalement aberrante et il faut désormais que nos élus nationaux et nos ministres acceptent de regarder la réalité des territoires en tension.

« Il faut donner les moyens de produire des logements aux territoires qui produisent des emplois. » Nous pourrions aménager des lotissements, proposer du foncier à vendre, rendre constructibles des terres. Si les investisseurs continuent de tourner leur regard vers les métropoles où ils y sont aidés, nos efforts seront vains »

1) Aujourd'hui, une nette sous production de logements...

La croissance démographique se positionne autour de 1.6% par an sur les 10 prochaines années, nettement supérieure aux moyenne Française, régionale et départementale. Ainsi Montaigu-Vendée pourrait compter plus de 22 000 habitants en 2025 dans une communauté d'agglomération de plus de 55 000 habitants.

Ces dernières années, dans le contexte du PLUi, **nous avons produit 70 à 80 logements par an sur Montaigu-Vendée** ce qui est très bas et ne suffit même pas à satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages et à la croissance démographique due au solde naturel. Autrement dit, **le risque à l'heure actuelle, est que Montaigu-Vendée ne parvienne plus à loger ses propres enfants.**

- Le desserrement des ménages : entre 2015 et 2024, cela représente la nécessité de construire 30 logements par an sur Montaigu-Vendée c'est-à-dire 16% de notre objectif annuel défini au PLUi. En effet, le nombre d'occupants moyen par logement sur terres de Montaigu était en 1968 de 3.98 et il sera de 2.44 en 2024. Ce chiffre sera sûrement inférieur à Montaigu-Vendée car plus le tissu est urbain moins ce chiffre est élevé. Le desserrement des ménages, tendance nationale, est dû à l'allongement de la durée d'études des jeunes, à la décohabitation plus fréquente des ménages et à l'allongement de la durée de la vie. En 2050 nous compterons 42 % de + de 50 ans contre à peine 30% aujourd'hui.
- Le solde naturel (environ 40% de la croissance démographique) nécessite la construction de 65 logements par an à Montaigu-Vendée
- Le solde migratoire dû au développement économique très intense est quant à lui estimé à un besoin annuel en logements de 95 logements.

2) ... aux effets préoccupants

Le premier effet de cette sous construction de logements est une très grande difficulté pour les jeunes ménages et les actifs trouvant du travail sur notre territoire à y habiter. Les agences immobilières manquent de biens à vendre comme à louer et lorsqu'on trouve un travail ici et qu'on habite loin, la recherche d'un logement est un parcours du combattant. Les offres sont bien souvent pourvues avant même d'être affichées en vitrine.

Le second effet est une montée générale des prix d'achat comme de location accompagnée d'une sur-exigence des propriétaires en matière de caution et de garantie. Lorsqu'il y a 10 personnes intéressées pour un bien à louer, les propriétaires sélectionnent les dossiers les plus solides. Autrement dit, le manque de production de logements pénalise en premier lieu les personnes les plus fragiles, les jeunes et les actifs aux faibles revenus.

Enfin, ce manque de logements pénalise aussi les employeurs qui ont des postes à pourvoir en grand nombre mais qui sont confrontés à la grande difficulté de se loger et d'habiter près du lieu de travail. Les emplois industriels notamment en pâtissent.

3) Des objectifs ambitieux mais nécessaires

Il est donc capital ces prochaines années de plus que doubler les chiffres annuels actuels en passant à une production de 180 à 190 logements par an. Ces deux à trois prochaines années, il serait même nécessaire d'être au-delà de cet objectif inscrit au PLUi de façon à rattraper le retard et à détendre les prix.

Cet objectif, nous devons l'atteindre sans renier sur la qualité de vie offerte aux habitants.

Florent LIMOUZIN – Maire déléguée de Boufféré, 1^{er} adjoint de la ville de Montaigu-Vendée, président de la commission aménagements, urbanisme et habitat

Ces objectifs ambitieux de construction doivent être atteints sans renier sur la qualité de l'habitat et la qualité urbaine de nos centre ville et centre bourg.

Chacun s'accorde aujourd'hui à reconnaître que notre territoire se distingue par la qualité de vie. Cette qualité, c'est un savant mélange entre le monde rural et la ville, une densité maîtrisée, la desserte routière, un urbanisme qui facilite le lien social quotidien et les solidarités de proximité.

Ces fondamentaux doivent rester nos priorités car ils portent leurs fruits.

1) Le logement contribue à un meilleur niveau de vie

Vous l'avez peut être vu, une étude très récente de l'INSEE des Pays de la Loire classe Montaigu-Vendée comme la ville moyenne présentant le taux de pauvreté le plus faible de la région parmi 22 villes étudiées. Avec 7% de taux de pauvreté, nous sommes très largement inférieurs à la moyenne régionale (14%) et Française (17%).

Ce qui est intéressant, c'est que l'INSEE identifie des causes et certaines sont liées au logement. L'INSEE identifie que les ménages sont plus propriétaires de leurs logements et que ces logements sont plus grands que la moyenne. Le taux de propriétaires est une caractéristique forte de notre territoire qui est certainement aussi un gage de qualité de vie.

2) Qualité de l'urbanisme et de l'environnement

Cette qualité elle vient aussi de l'urbanisme et les logements à construire devront l'être en s'intégrant parfaitement à leur environnement. Le PLUi ne prévoit pas de hauteur supérieure à R+3+attique. Cette hauteur maximale est réservée au centre ville de Montaigu. Pour les bourgs des autres communes, on ne dépassera généralement pas le R+2 et le plus souvent, la trame urbaine à R+1 sera conservée. La densité minimale à respecter sera elle-même fonction du lieu : 25 logements à l'hectare à Montaigu, 19 dans les centres-bourg de Boufféré, saint Georges et Saint Hilaire, 17 à la Guyonnière.

La qualité dépend aussi de l'environnement immédiat. Bien entendu, les exigences de préservation des terres agricoles nous contraignent à construire sur de plus petites parcelles. Pour autant, cela ne doit pas se faire au détriment du

paysagement de nos bourgs. La contrepartie de la densification, c'est certainement l'aménagement d'espaces de respirations urbaines, tels les parcs (le Pré Gestin à Saint Hilaire, le Val d'Asson à Montaigu) en complément de ceux existants.

La qualité, c'est aussi la préservation de notre environnement et la construction de logements plus économes. Le PLH (Plan Local de l'Habitat) et la PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) aideront les acteurs de l'immobilier à mieux prendre en compte cette dimension.

3) Veiller à la diversité des formes d'habitat

La qualité de l'habitat c'est enfin sa diversité. Nous devons veiller ces prochaines années à ne pas reproduire des modèles qui n'ont pas donné entière satisfaction.

Ce serait une erreur par exemple de remédier à notre besoin de logement en réalisant des quartiers entiers de logements sociaux. La demande existe et il nous faudra faire des efforts, mais la sur concentration disproportionnée de logements aidés n'est pas la solution.

Ce serait aussi une erreur de continuer à ne produire que du lot libre de constructeur en lotissements peu denses de plus en plus éloignés des bourgs.

La qualité, c'est la diversité des typologies de logement pour s'adapter au parcours de vie. Peu de nous et très peu de nos enfants auront dans leur vie un seul logement. C'est ce défi qui nous attend.

Il nous faut densifier les cœurs de bourg (ZAC de Saint Hilaire, Hauts de Montaigu et achat des réserves foncières dans le secteur de Lhommelet à saint Georges). Il nous faut produire des résidences collectives de qualité en centre ville qui correspondent bien à la demande des très jeunes ménages et des personnes plus âgées, qui de ce fait libèrent des maisons familiales pour des actifs. Il nous faut produire du locatif, du logement public et aussi toujours des lots libres. Nous devons aussi sans doute réfléchir à des logements pour les jeunes majeurs en situation de handicap et à une offre accrue en logements pour les jeunes actifs.

Les projets qui vous sont présentés aujourd'hui sont, par leur diversité, représentatifs de notre ambition pour le logement. Le petit film qui suit les résume bien.