



Conseil de développement du Pays du  
Vignoble Nantais

Autosaisine, 2019

## Introduction

Le pays du Vignoble nantais est un territoire économiquement dynamique mais aussi attractif pour l'installation des populations en recherche d'un cadre de vie de qualité. Ce constat, bien que favorable, impacte son organisation et notamment l'accueil des populations actives qui ont de plus en plus de difficultés à se loger à proximité de leur emploi. Le marché de l'immobilier est en effet particulièrement tendu, marqué, entre autres, par l'influence de la métropole nantaise.

Conscient de la nécessité d'offrir à tous la possibilité de venir habiter notre territoire, mais soucieux qu'un accueil favorable soit offert aux populations souhaitant y travailler, des solutions doivent être trouvées pour répondre autant à des besoins d'accueil temporaire (emplois saisonniers) que permanents. À la suite de plusieurs alertes émanant de la part des acteurs économiques, le Conseil de Développement a donc souhaité se saisir de cette problématique en proposant une réflexion et la recherche de nouvelles solutions.

Un diagnostic commun et l'établissement de problématiques et enjeux liés à l'accès au logement dans le Vignoble Nantais a ainsi été réalisé, suivi de propositions du Conseil de développement pour répondre à ces enjeux.

### I. Diagnostic du territoire

Cette synthèse est issue de l'analyse commune des membres du Conseil de développement. Elle s'appuie sur les diagnostics issus des Programmes locaux de l'habitat (PLH) des Communautés de Communes Sèvre & Loire et d'Agglomération Clisson Sèvre & Maine, tous deux réalisés en 2018.

#### 1. Un Parc de logement peu diversifié

S'il faut reconnaître une forte attractivité du marché de l'immobilier, marqué par une très faible vacance par rapport au reste du département, le territoire du Vignoble Nantais concentre plusieurs points faibles en ce qui concerne son parc de logement, pouvant contribuer à alimenter de vives tensions sur l'habitat.

Tout d'abord, le manque de locatif est à déclamer, puisque 75% des logements sont occupés par leurs propriétaires, contre 63% en Loire Atlantique. Le manque de petits logements est aussi à signaler, avec seulement 10% de T1 et T2 sur le territoire, ce qui ne permet pas de répondre à la demande de beaucoup de cibles : les apprentis, les néo-retraités, les jeunes couples, les populations travaillant sur le territoire à la semaine, etc.

Enfin, une faible diversité des formes de logement est à souligner, avec une très forte présence de maisons individuelles (+ 90%), alors que les collectifs représentent pourtant 38% de l'habitat sur le département. Cela tient notamment du caractère plutôt rural du

territoire, dont il faut nécessairement tenir compte.

## **2. Un marché de l'accession tendu**

La Communauté de Communes Sèvre & Loire et l'Agglomération Clisson Sèvre & Maine présentent des rapports différents au marché de l'accession, en reprise depuis 2013. Les axes de déplacement routiers et plus encore les transports en commun – principalement le tram-train – ont contribué à creuser les écarts de développement urbain entre les territoires du Vignoble.

En matière d'accession à la propriété, il faut aussi reconnaître un certain clivage entre les communes qui veulent conserver l'image de village et souhaitent protéger leur vignoble (Saint-Fiacre ou Monnières par exemple), restreignant ainsi leur développement, et celles misant sur l'urbanisation pour asseoir leur centralité et répondre à la demande en logement de la métropole nantaise.

Mais, si le positionnement politique est à signaler, la conjoncture économique et territoriale est aussi à prendre en compte dans l'organisation spatiale du marché du logement. À ce titre, certaines communes ont vu leurs commerces et services disparaître au profit d'autres territoires. L'attractivité urbaine de ces dernières devient de plus en plus limitée pour les populations en recherche des avantages de la ville. L'accès au réseau internet haut débit peut aussi contribuer à l'installation des populations dans des lieux plus « connectés » que d'autres.

## **3. Un marché locatif qui peine à suivre**

Le territoire du Vignoble Nantais connaît un marché du locatif attractif et doit faire face aujourd'hui à une certaine pénurie de l'offre (locatif aidé ou non), malgré les efforts consentis notamment par les bailleurs sociaux ces dernières années. Le parc de locatif privé est quant à lui très minoritaire. L'absence de dispositifs de défiscalisation explique en partie

l'absence d'investissement dans ce type de logement.

Globalement, la majorité de l'offre de locatif se situe dans les villes les mieux structurées en matière de transport et de service, notamment pour l'offre de collectif. Ce dernier est cependant marqué par un vieillissement de son parc, (contrairement au logement individuel en meilleur état car souvent plus récent), pouvant contribuer à une attractivité plus faible. Mais, globalement, les demandes sont constantes et il existe très peu de vacance locative.

En ce qui concerne les loyers, ils sont plus élevés sur le territoire de Clisson Sèvre & Maine qu'en Sèvre & Loire, due à la proximité du premier à la métropole nantaise, mais avec des écarts de prix d'un territoire à l'autre, en fonction qu'il soit plus ou moins rural. On constate, d'autre part, des différences d'âge parmi les locataires de Clisson Sèvre & Maine (25-44 ans), plus jeunes qu'en Sèvre & Loire (30-49 ans), pouvant être liée à une décohabitation plus tardive des jeunes dans cette partie du territoire).

En matière d'attribution des logements à loyer modéré, elle est plus importante chez les populations résidant déjà sur le territoire. Par ailleurs, la grande majorité des logements est attribuée à des personnes en emploi, même si les demandes restent diversifiées (notamment avec une demande de la part des retraités). Il ne s'agit généralement donc pas d'un public en grande précarité mais d'une population aux revenus modestes.

## **II. Les difficultés d'accès au logement dans le Vignoble : le point de vue du Conseil de Développement**

Comprendre les mécanismes conduisant aux caractéristiques du logement mises en évidence précédemment permet d'en affiner le diagnostic et de dégager des enjeux, précieux pour la recherche de solutions adéquates. Le Conseil de Développement s'est donc prêté à cet exercice à travers la question suivante : «

Pourquoi les travailleurs du Vignoble Nantais ont-ils aujourd'hui du mal à s'y loger ? ».

### **1. Un cadre de vie qui attire, au détriment de certains publics**

Il ne fait aucun doute, le Vignoble Nantais attire, notamment des populations en recherche d'une campagne proche de la ville, qui souhaitent profiter des avantages de la ruralité et de l'image qu'ils s'en font : l'espace, le coût plus abordable que la ville, la nature, le calme, « l'esprit villageois », le confort d'une maison, etc. L'offre de services (commerces, de proximité, services publics...) et d'animations (festivités, offre culturelle) que peuvent pourvoir les communes comptent également, ainsi que la facilité à se déplacer vers les centres d'emplois et culturels, que peuvent pourvoir Nantes et sa métropole.

Cette attractivité contribue à concurrencer l'installation des populations, entre ceux souhaitant simplement y vivre et ceux y travaillant ou souhaitant y travailler, ne trouvant pas toujours de quoi se loger faute d'offres insuffisantes ou à cause de prix dépassant les budgets.

En outre, cette qualité de vie tend à s'altérer avec le développement de nouvelles formes d'urbanisation tournées vers la construction de lotissements denses, source de conflits de voisinage et d'une qualité environnementale et paysagère discutable.

### **2. Un manque de production de logements locatifs**

Le manque de production de logements locatifs explique par ailleurs en partie les difficultés que peuvent connaître les populations de travailleurs à s'installer dans le Vignoble. Il contribue à amoindrir la qualité du parcours résidentiel des populations, particulièrement celui des jeunes, des personnes aux revenus modestes et des personnes âgées. Si le contexte territorial contribue à limiter la production de logement locatif – communément associé à du collectif et ne trouvant que peu d'écho localement – il n'est pas la seule raison à cette pénurie.

De manière générale, le potentiel foncier y est limité sur le territoire (ce qui vaut aussi pour l'accès à la propriété) et s'explique par un souci de préservation des terres agricoles et viticoles, qui font l'identité et la qualité du territoire. Cette pression foncière conduit à une augmentation des coûts de construction et d'achat des bâtiments ou des terrains à bâtir.

Enfin, la production de logement en locatif aidé dépend essentiellement de la volonté politique des collectivités et des efforts de partenariats établis avec les bailleurs sociaux. Cet effort est visiblement en sous-effectif par rapport aux besoins pourtant bien présents. Certaines communes peuvent par exemple être frileuses à l'idée d'accueillir des publics dits « fragiles » sur leur territoire.

### **3. Un déséquilibre dans l'offre de mobilité**

Un troisième phénomène permettant d'expliquer les difficultés des populations à s'installer dans le Vignoble concerne les problématiques de déplacements intra-urbain.

D'un côté, une offre assez pertinente en matière de grands déplacements, de gare à gare par exemple, qui conduit à l'installation de populations travaillant sur la métropole nantaise et qui permet en outre de répartir la production de logements à plus grande échelle sur le territoire. Et de l'autre, un déficit de « mobilité-relais », contraignant les populations travaillant sur le territoire à privilégier la voiture pour leurs déplacements dans le Vignoble plutôt que des modes de mobilité doux et de se passer de l'atout du train dans leur mobilité résidence-travail.

Non seulement, « l'effet train » contribue à éloigner les populations, dont les plus modestes, de leurs zones d'emplois par un mécanisme de gentrification et de saturation du marché, mais l'habitant-travailleur du Vignoble est par ailleurs contraint à limiter l'utilisation de ce transport, faute de liaisons dans la journée et aux heures de pointes avec les zones d'activités, qui sont généralement inaccessibles depuis les gares.

Hormis le ramassage scolaire et le transport à la demande, peu fonctionnel, les alternatives sont pauvres, d'autant que les infrastructures pour les déplacements doux manquent également.

### **III. Enjeux pour l'habitat sur le territoire du Vignoble Nantais : paroles de membres**

Le logement est un des engrenages indispensables au bon fonctionnement du territoire et contribue au vivre-ensemble et à la vie économique du territoire. Le Conseil de développement, par la voie de ses membres, affirme la nécessité urgente d'une ambition soutenue en matière d'habitat.

#### **1. Proximité et accessibilité emploi-logement, une gageure**

« Nous sommes en permanence en train de courir, nous avons des minutages à respecter, il faut donc des logements qui doivent être près du travail. Il faut, en se projetant, trouver un emploi sur son territoire, là où on habite et avoir des transports en commun, pour ne pas avoir nécessairement à courir et prendre une voiture. »

La proximité de l'emploi et des moyens de déplacements alternatifs à la voiture sont les garanties d'une qualité de vie des travailleurs du vignoble.

#### **2. Pour un logement plus abordable et pour tous**

« Le coût du logement, des transports, c'est toujours la balance, on doit faire des choix. »

Le développement et la diversification des logements (propriété, locatif, petits et grands logements) est nécessaire à la cohésion du territoire du Vignoble.

### **3. Le défi de la qualité urbaine et du maintien du cadre de vie**

« Quand on est en immeuble on est chez soi, quand on est en résidence en pavillon sur 250m<sup>2</sup>, quand la cohabitation n'est pas bonne, c'est pire. (...) Il faut rester raisonnable dans la hauteur des bâtiments et sauvegarder l'identité du Vignoble. »

La qualité de l'habitat et le respect de l'identité des formes urbaines du vignoble sont indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie qui fait l'attractivité du territoire.

### **4. La résilience plutôt que la dispersion des efforts**

« On veut toujours avoir ce qu'on n'a pas. La question n'est pas de rééquilibrer. Il faut utiliser les forces et bien-sûr les faiblesses en essayant de les contourner. »

La résilience territoriale se définit comme le moyen de dépasser les situations de crise et d'engager les territoires dans une vision à plus long terme, en intégrant la notion de risque et en s'appuyant sur les forces et les potentialités. Les territoires ne peuvent pas répondre à toutes les demandes des populations urbaines et doivent avant tout optimiser leurs atouts actuels. Cela est évidemment valable pour le logement.

## **IV. Les solutions**

### **1. Encourager l'habitat partagé pour diversifier l'offre de logements**

Au vu du diagnostic réalisé ci-dessus, imbriquant un besoin de logements pour répondre à une nécessité économique (favorisation de l'embauche de personnel) et sociale (cadre de vie), tout en alliant respect de l'environnement (respect des zones inondables ou classées Natura 2000, préservation des terres agricoles), le Conseil de développement propose comme première solution le développement de l'habitat partagé, qui peut prendre plusieurs formes :

### 1- Le partage intergénérationnel

Ce dispositif, déjà testé dans de nombreuses régions (Le temps pour toiT à Nantes, "Chez Mamie" au Bignon) permet un échange basé sur la confiance et le service. Les propriétaires possédant une demeure devenue trop grande après le départ de leurs enfants hébergent des jeunes (étudiants, saisonniers, apprentis, ouvriers...) contre des services rendus à l'hôte-hébergeur selon un contrat engageant chacune des parties. Ce dispositif est non-consommateur d'espace et ne coûte rien à la communauté ! Il demande seulement de la part des municipalités la mise en place d'une information précise et rassurante auprès d'une population vieillissante qui, bien souvent, y trouve également une solution à leur solitude

### 2-Habitat partagé et solidaire

Cette solution est un choix de vie pour des personnes venant d'horizons différents (famille, personnes âgées, jeunes célibataires ou famille monoparentale, handicapés ...) mais soucieuses de mixité, d'échange et d'entraide. Elle répond à un état d'esprit basé sur le partage et fait son chemin dans l'esprit de nombreuses personnes sensibilisées à l'écologie solidaire. Elle se décline en habitat vertical ou horizontal en utilisant tous les espaces (toits/terrasses/jardins, salles de convivialités et de services...)

Ce type d'habitat est souvent économe en foncier du fait du partage voulu par ses résidents, est également créateur de solidarité, de convivialité et d'un certain art du vivre ensemble.

Pour encourager ce type de logements, les collectivités se doivent d'informer et de faciliter ces modes de logements lorsqu'elles sont à l'initiative d'un groupe constitué et privé. Elles peuvent également envisager la mise à disposition de foncier pour ce type de projets ou s'engager plus encore en se tournant vers la Fondation de France qui encourage et soutient les collectivités souhaitant s'engager dans cette démarche.

### 3- Le partage de terrains (Projets BIMBY)

C'est un système « gagnant-gagnant » puisqu'il va dans le sens, devenu nécessaire, d'une densification de zones pavillonnaires ou de villages tout en permettant aux propriétaires

de valoriser leur patrimoine et de financer d'autres projets.

Là encore ce système devra être encouragé par les municipalités qui seront amenées à le promouvoir largement auprès d'une population souvent sous-informée (personnes âgées avec des demeures et des terrains qu'elles ont du mal à entretenir).

Les services urbanisme des communautés de communes auront également un rôle à jouer afin de faciliter les démarches.

Reste le logement des saisonniers, très nombreux sur notre territoire du fait de nos activités agricoles.

Cette population, jadis logée dans les communs par les vigneron ou les agriculteurs, demande à être logée dignement et de manière organisée pour éviter les "campements sauvages".

Envisager des partenariats entre agriculteurs et acteurs de HLL (Habitations Légères de Loisirs) ou mobiles Tiny House qui pourraient être accompagnés de réduction des charges sociales pour les entreprises s'engageant dans cette démarche.

Charge aux municipalités de faciliter la mise en place de ces logements temporaires (terrains communaux ou terrains privés).

## **2. Coordonner le développement économique et la réponse en matière d'habitat pérenne et saisonnier pour augmenter la capacité d'accueil**

Créer du logement sur le territoire est un enjeu économique majeur, puisque les entreprises du Vignoble peinent à recruter à cause de ce manque de logement. A côté de ça, pas moins d'un habitant sur deux travaille sur la métropole nantaise. Un décalage à l'origine de montées des prix des loyers sur le vignoble, poussant notamment les jeunes couples à s'éloigner.

Les enjeux sont également d'anticipation et de densification de l'habitat. En effet, si les besoins en logement doivent être pris en compte dans la planification du développement économique, la densification de l'habitat doit se faire plus à la verticale qu'à

l'horizontale et ne pas atteindre à la qualité de vie du Vignoble.

Aux vues de ces constats, le Conseil de développement conseille le démarrage d'une étude d'impact sur l'habitat pour tout projet de développement économique, et particulièrement autour de deux points :

- Ouverture à l'urbanisation 1AU et 2AU des Plans Locaux d'Urbanisme
- Évaluer l'impact de l'installation des entreprises sur les besoins en logement (localisation, quantité, qualité, typologie, etc.)

Pour ce faire, de réels contacts et une approche partagée doivent émerger entre les collectivités et les entreprises. Il est souhaitable que les collectivités de leur côté intègrent le lien entre développement économique et habitat dans l'élaboration des dossiers d'urbanisme et s'interrogent systématiquement sur leurs capacités d'accueil. Les entreprises quant à elles doivent définir leurs besoins en logement, en termes de nombre, de type et de localisation.

### **3. Le point de vue des acteurs du logement social et temporaire (Atlantique Habitation, Action Logement, Cap West et Adelis)**

Les salariés et les entreprises ont besoin de logements au plus près de l'emploi sur le territoire par le biais de logements sociaux ou de logements temporaires. Les publics concernés sont plus particulièrement les jeunes, les familles nombreuses ou monoparentales, les personnes isolées ou en situation de handicap, les nouveaux arrivants et les employés saisonniers.

Les difficultés sont : les coûts de construction très élevés, la raréfaction du foncier, la limitation de l'étalement urbain ainsi qu'une complexification du contexte réglementaire.

Dans ces conditions, les solutions passeraient par un partenariat avec les collectivités permettant de proposer une plateforme commune entre les acteurs afin de créer une meilleure communication sur l'offre produits/services.

Il serait souhaitable de faire un maillage du territoire avec de petites structures et si possible avec des projets intergénérationnels. Il faudra enfin penser à prendre en compte les coûts de consommation et de déconstruction de ces logements.

### **4. Les solutions des professionnels de l'immobilier**

En premier lieu, il s'agit d'ORGANISER L'OFFRE de logements :

- En soutenant l'accession, par exemple en passant à 5% la TVA pour l'acquisition d'un logement neuf.
- En libérant du foncier dans l'espoir (vain ?) de limiter la flambée continue des prix : au-delà de la restructuration des parcelles viticoles, ne pas oublier d'anticiper les nombreux départs en retraite dont les remplaçants ne sont pas assez nombreux, que ce soit en viticulture ou en agriculture ; ne pas omettre d'y associer tout ce qui ressort de la gestion des friches.
- En encourageant autant que possible tous les investissements locatifs.
- En développant davantage le logement social et en rappelant le principal écueil : les budgets des bailleurs sociaux qui ne sont pas en rapport avec les coûts de construction...

En deuxième lieu, il s'agit de DENSIFIER le parc de logements :

- Verticalité raisonnée particulièrement pertinente dans les chefs-lieux de canton (proximité des commerces et services), en visant les jeunes seniors plutôt que les primo accédants (70 % de la demande).
- Horizontalité sur de plus petites parcelles à proximité des commerces et services correspondant plus à ceux souhaitant faire bâtir.
- S'orienter résolument dans l'usage tant de la construction en bois, que dans les extensions, que les

surélévations, que l'aménagement des combles.

- Développer les projets BIMBY : division parcellaire des terrains de particuliers : "construire dans mon jardin".

En troisième lieu, il faudra nécessairement INNOVER :

- Dans tous les systèmes de cohabitation en essayant d'éviter les vis à vis.
- Utiliser tous les espaces : toits terrasses incluant des jardins.
- Encourager le logement partagé dans toutes ses variantes.
- Industrialiser la construction dans l'objectif de création de logements plus légers et plus performants thermiquement, le plus localement possible de façon à en optimiser le prix.

En quatrième lieu, il faut DIVERSIFIER :

- Promouvoir les résidences hôtelières.
- Soutenir l'installation de mobil homes confortables, que ce soit pour les saisonniers (version BIMBY possible) autant que dans les campings.

En cinquième lieu, il faut INVENTER des PARTENARIATS :

- Agriculteurs et acteurs de l'immobilier par exemple.
- Etablir et maintenir un équilibre entre le Privé et le Public en parant aux manques de volonté politique : réduction des charges sociales pour les entreprises qui s'engagent à loger elles même leurs salariés.

### **Les nouvelles formes de travail : le télétravail**

La Covid-19 a très largement bouleversé notre manière de travailler : pendant les périodes de confinement, près de 36% des travailleurs l'ont fait de chez eux.

Des situations qui ont pu s'avérer plus ou moins faciles à gérer, en fonction de la préparation des travailleurs, mais également du cadre de travail qui était devenu le leur. Au fil de ses réflexions, le Conseil de développement a pu

identifier trois axes majeurs de difficultés pour les travailleurs en télétravail : la technologie (accès et connaissances), le bien-être, le logement & l'immobilier.

Sous chaque thématiques, plusieurs solutions ont pu être identifiées, telles que :

#### Technologie :

- Amélioration du réseau et suppression des zones blanches (exemple : les hameaux de Gorges sont équipés en fibre, mais pas la commune).
- Création et développement d'espaces de travail partagés (coworking) équipés et avec une bonne connexion au réseau. Une étude serait à mener pour qualifier la distance maximum espaces de coworking/habitations afin d'être gagnant en énergies consommées (notamment sur les transports).

#### Bien-être au travail :

- Création d'un espace partagé par commune, incluant un espace de convivialité.
- Utiliser cet espace de convivialité pour organiser des temps d'échanges (conférences, rencontres, débats, etc.). Ces moments pourraient être propices à la rencontre entre des élus, des chefs d'entreprises et des salariés.
- Prévoir un animateur « partagé » pour animer la vie de ces espaces (un animateur par canton par exemple).

#### Logement et mobilier :

- Intégrer dans les critères de construction des aménageurs un ou des espaces de travail partagés. Un ratio entre le nombre de logements et d'espaces de travail partagés serait à définir, ainsi que la personne/entité en charge de la gestion de ces espaces.