

## Séance plénière du Comité Consultatif des Citoyens

mercredi 7 février 2024 - 18h00 - salle du Conseil

### Compte-rendu

#### 1° - Point sur la composition du Comité: démissionnaires et nouveaux membres

A ce moment charnière d'une fin de séquence plusieurs membres du Comité consultatif ont souhaité mettre fin à leur fonction: Francette Girard, André Buchou, Stéphanie Bernard, Amélie Moussion, Patrick Monfils, Emmanuelle Merceron-Bély, Fabien Mornet; soit quatre femmes et trois hommes à remplacer, auxquels nous devons ajouter notre collègue Brigitte Berthiaux, décédée brutalement peu de temps après sa nomination, il y a un an.

Cinq nouveaux membres sont venus rejoindre le Comité ce 7 février: Chantal Baudry, Hervé Penard, Kathleen Fauret, Éric Duvivier, Laurence Guérin, François Rolland, Elodie Tracoulat. Un dernier membre viendra compléter l'effectif dès que possible.

Après un premier tour de table permettant aux uns et aux autres de commencer à faire connaissance, Monsieur le Maire a souhaité la bienvenue aux entrants en rappelant l'importance qu'il attachait au Comité consultatif, à l'engagement de ses membres au service de la collectivité, à la qualité de leurs travaux.

#### 2° - Restitution des travaux des trois commissions, sur le thème « *Comment voyez-vous Challans dans 30 ans ?* »

Jusqu'alors les trois groupes, qui travaillent de façon autonome, avaient réussi à élaborer une synthèse finale de leurs travaux. Cette fois, ce ne fut pas le cas, peut-être en raison de l'ampleur du sujet.

Nous avons donc procédé à la lecture des trois comptes-rendus (**publiés dans leur intégralité en annexe**).

- Celui du **groupe Francette Girard, André Buchou**, fut présenté par Emmanuelle Merceron-Bély. Une réflexion très libre qui a glissé vers une évocation de Challans à 50 ans (horizon 2075). Perspective que les auteurs, sur la fin de la séquence (fin 2023), ont eu l'idée d'enrichir d'illustrations visuelles. Contact avait donc été pris à cette fin avec la direction des Établières (qui a trouvé l'idée très intéressante), pour mettre sur pied un partenariat avec des étudiants en BTS. Mais le groupe est dans une situation particulière. Son renouvellement est le plus marqué: 6 démissions ou décès sur 7 membres. Il a donc été convenu que le groupe fonctionnerait de façon informelle, en marge du Comité consultatif, pour pouvoir aller au bout de ce partenariat.
- **Michèle Verrier et Bernard Gontan** ont ensuite présenté les travaux de leur groupe. Il s'est dans un premier temps attaché à cerner l'évolution démographique perceptible de la ville, en l'insérant toutefois dans un territoire plus vaste, le bassin de vie dont Challans est le centre. Puis, au constat d'une augmentation sensible de la population, en cours et à venir, assortie d'un vieillissement tendanciel, le groupe a balayé les domaines qui lui semblaient devoir être privilégiés pour accompagner cette évolution: l'habitat, la petite

enfance, la jeunesse, l'enseignement-formation, le développement économique... Perspectives insérées dans les contraintes mondiales du XXI<sup>e</sup> siècle notamment climatiques, et agrémentées de suggestions concrètes comme la création d'une salle de spectacle de grande capacité, le développement des mobilités autres qu'automobiles dans un schéma communal d'ensemble, le déploiement d'équipements pour accueillir les populations vieillissantes, et ce en diversifiant l'offre, par exemple selon les modalités de l'habitat dit « API ou inclusif ».

- **Le groupe piloté par Martine Grollier et Jean-Michel Marsac** a également fondé sa réflexion sur une tendance démographique vraisemblable en la rapprochant des exigences de la politique ZAN (Zéro Artificialisation Nette). D'où le désir de ménager des « espaces de respiration » dans le processus de densification auquel la ville n'échappera pas; avec des suggestions en matière d'urbanisme et d'environnement, à propos de la Place Victor Charbonnel, perçue comme une opportunité majeure pour repenser « le grand » centre-ville et revaloriser l'image d'entrée de ville en venant de la route de Nantes, tout en prenant garde à ne pas couper ce coeur de ville qui s'étend vers le nord, de la ville qui s'étend au sud, en travaillant les liens entre eux. Puis, au-delà de l'urbanisme, la réflexion se poursuit en parcourant les divers aspects d'une ville vivante: la santé, la sécurité, les activités culturelles et de loisirs, l'économie et le commerce, avec une mention au label « Territoires d'industrie » obtenu fin 2023 dans le cadre d'un partenariat entre Challans-Gois et Sud-Retz-Atlantique-Communauté (Machecoul); un engagement en faveur de la réindustrialisation du pays à travers la mise en oeuvre de plans d'action portés par les élus et les industriels, accompagnés par l'Etat, les opérateurs et les Régions afin d'accélérer les projets industriels locaux.

### 3° - Thème de la nouvelle séquence qui s'ouvre:

*« Imaginer l'évolution des mobilités, le partage de l'espace entre les piétons, les vélos, les transports collectifs, les voitures... »*

- *Dans une ville qui grandit,*
- *Une cité dont la population se densifie,*
- *A un moment de l'histoire où les contraintes environnementales deviennent prégnantes (réchauffement climatique, prix de l'énergie...),*
- *tout en sachant que les mobilités sont une compétence communautaire. »*

\*  
\*   \*

## Annexes

**A** Groupe Francette Girard, André Buchou, Emmanuelle Merceron-Bély, Patrick Monfils, Fabien Mornet, Michel Villéger.

### Challans dans 50 ans (*horizon 2075*)

Je suis stupéfait par son changement.

Le centre-ville est totalement piétonnier, les commerces sont nombreux.

Sur la place Charbonnel-Grand-Palais on a pris une partie du Bd Viaud-Grand-Marais et on y construit un parking souterrain d'une capacité de plus de 1000 places, et au-dessus un centre commercial avec lieu de convivialité et d'animations pour les jeunes et la population. Au 2e étage on trouve un jardin suspendu avec accès par ascenseurs et escalators: un lieu de fraîcheur dominant tout Challans-Gois (pergolas, panneaux photovoltaïques). L'espace vers le lycée François-Truffaut est complètement ouvert et totalement planté d'arbres et agrémenté de bancs et d'aires de jeux de plein air, à l'image de la place Charbonnel.

Et voilà que 50 ans plus tard on reparle de modernisation des halles de 2025: éternel recommencement !

L'urbanisation a totalement changé. En effet, on a concentré la population au centre ville en R+1 ou R+2 au minimum. Les façades de chaque bâtiment sont végétalisées, en plus des toitures, pour lutter contre le réchauffement climatique et absorber le carbone. Certains bâtiments même ont adapté des cultures-terrasse en aquaponie, pour les résidents.

Depuis longtemps a été intégré dans le permis de construire l'obligation d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques. Chaque construction doit être autosuffisante en énergétique et doit procéder à la récupération des eaux de pluie. Grand changement également pour les rues qui sont toutes devenues piétonnières. Les trottoirs sont végétalisés et de nombreux arbres ont été plantés pour limiter le réchauffement. On n'utilise plus l'enrobé pour les chaussées, mais des matériaux qui absorbent moins la chaleur.

Les parkings qui restent sont tous recouverts de panneaux photovoltaïques.

La CdC Challans-Gois a utilisé toutes les surfaces disponibles pour implanter des éoliennes ou des panneaux: objectif, autonomie complète en énergie pour 100.000 habitants.

Les transports en commun existent toujours, mais pour combien de temps? Ils fonctionnent à l'hydrogène et/ou à l'électricité (nous y pensions en 2025), mais aujourd'hui en 2075 nous en sommes encore au vélo ou à la trottinette électrique; mais la norme devient le drone, le

petit hélicoptère électrique,, alors que la voiture a disparu. Elle a été remplacée par des véhicules à lévitation circulant à 3m au-dessus du sol.

Autre modernisation, le secteur médical: plus besoin de se déplacer pour une consultation (la fibre est dépassée, tout fonctionne par satellite). Intelligence artificielle et nouveaux logiciels permettent d'avoir accès à toute la médecine chez soi.

L'hôpital totalement repensé a été implanté hors de la ville. Il est devenu un lieu multi-médical (public et privé) au top de la science.

Le centre décisionnaire de Challans-Gois a été implanté au centre de cette nouvelle CdC, avec à proximité tous les services: trains, bus, zone héliport... L'ancienne mairie (actuelle) est devenue maison des associations.

Les zones économiques se sont agrandies pour accueillir de nouvelles entreprises dans un cadre verdoyant, le long de la voie rapide reliant les deux zones économiques la Garnache, Bois-de-Cené.

De l'autre côté de la voie rapide, après la zone de loisirs de La Garnache, en venant sur Challans, se sont implantées toutes les activités universitaires et de recherche, ainsi que les Start-Up.

Pour le sport, la zone entre le collège Milcendeau et le lycée Notre-Dame a été complètement repensée. Le lycée Notre-Dame est devenu un centre d'accueil pour sportifs et associations avec hébergement.

La scolarisation des enfants (primaire et secondaire) n'exigera pas de nouveaux locaux. L'essentiel des cours sera réalisé en visio-conférence au domicile, sauf pour les travaux pratiques, le sport et la culture.

Dans le domaine de la sécurité, exigence majeure en 2075, Challans-Gois aura équipé de caméras, reliées à un central, toutes les rues et les établissements publics. Depuis plus de 20 ans un commissariat en assure le contrôle en lien avec la gendarmerie et la police municipale. Central de sécurité installé à proximité du nouvel Hôtel de ville de l'agglomération.

Quant à la gestion des collectivités, le mode de scrutin a été profondément modifié. L'assemblée communautaire est élue au suffrage universel à la proportionnelle, avec des sièges de maire-adjoint réservés pour chaque commune qui la compose.

## Challans dans 30 ans

Nous avons tenté de définir des orientations possibles à partir du terrain et de la photographie actuelle du territoire. Les évolutions préconisées sont le fruit d'un travail de groupe qui prend aussi en compte l'avis des Challandais côtoyés au jour le jour par chacun d'entre nous.

Fidèles à l'esprit de la mission confiée par Monsieur le Maire, nous avons mené notre travail en toute indépendance. Nous avons également illustré notre réflexion par quelques exemples concrets, à titre indicatif. Bien d'autres actions dans bien d'autres domaines pourraient venir enrichir tout cela.

	<b>2009</b>	<b>2023</b>
<b>Population totale</b>	16680	21900
<b>Part 0 - 14 ans</b>	16,4	13,6
<b>Part 15-29 ans</b>	14,3	13,3
<b>Part 30-44 ans</b>	18	13,9
<b>Part 45-59 ans</b>	20,5	19,9
<b>Part 60-74 ans</b>	18,9	24,6
<b>Part 75 ans et +</b>	12	14,7

En préalable à toute réflexion, il nous a paru souhaitable d'analyser la situation actuelle de la population aussi bien quantitativement que qualitativement (en termes de tranches d'âges notamment).

### I. PHOTOGRAPHIE ET EVOLUTION DE LA POPULATION

#### 1. Population

Voici quelques chiffres repérés dans les données de l'Insee sur la période de 2009 à 2023 (chiffres arrêtés à 2020) :

La population globale augmente. La part des plus de 60 ans progresse nettement, à l'inverse de celle des moins de 60 ans qui diminue sensiblement. A noter également que la ville accueille chaque année plus de 400 habitants dont 1/3 d'actifs et 2/3 de retraités. L'évolution semble se poursuivre avec les mêmes tendances. Reste à en connaître le rythme. On peut néanmoins en déduire :

- un vieillissement continu de la population, confirmé par ailleurs par un solde naturel devenu négatif (- 0,4 %) et un taux de natalité en décélération. En même temps, le taux de mortalité augmente.
- une baisse des enfants en âge scolaire,
- une diminution des actifs non pas en nombre mais en pourcentage confirmé par ailleurs par une augmentation sensible des retraités (37 % de la population en 2014 pour 42,6 % en 2020)
- une augmentation des retraités autonomes,
- une augmentation des personnes âgées avec une moindre autonomie ou une dépendance plus significative.

Bien évidemment, ces constats pèseront sur l'orientation de la politique locale à avoir pour accueillir l'ensemble de ces populations et sur l'évolution des services publics à proposer.

## 2. Composition des ménages et parc de logements

La taille des ménages est en baisse continue depuis 1968 (environ 4 personnes par foyer pour 2 en 2023). Leur composition évolue sensiblement sur la période 2009-2023. On retient :

- une augmentation sensible du nombre de personnes seules (+ 38 %),
- une augmentation également forte des couples sans enfants (+ 26 %),
- une explosion des familles monoparentales (+ 57 %),
- une relative stabilité (à tendance négative toutefois) des couples avec enfants (-3%).

Concernant les logements, toujours sur la période 2009-2023, la densité moyenne de population au km<sup>2</sup> est en augmentation de 17 % et, de manière cohérente, le nombre de logements est en nette augmentation passant de 9 211 à 11 527, soit 25% d'augmentation.

Il n'y a pas de changements profonds quant à la répartition entre résidences principales et secondaires. Le nombre de pièces par logement reste identique. On constate également que la construction d'appartements augmente depuis quelques années mais il s'en est construit deux fois moins que de maisons dans le même temps. Le % de propriétaires a très peu varié (plus de 60 %).

## 3. Les transports

Le nombre de ménages possédant un véhicule baisse légèrement (89 % de la population toutefois). Les moyens de transport pour aller au travail sont la voiture individuelle pour 84 %, la marche pour 4,5 %, le vélo pour 3,8 %, les deux roues motorisées pour 1,9 % et les transports en commun pour 1,3 %.

Ces éléments d'informations, choisis parmi d'autres chiffres et critères, permettent d'anticiper l'évolution de la population, de s'y adapter, de faire des choix pour l'orienter et de prévoir les incidences de ces choix :

Quelle évolution quantitative de la population souhaiter ?

Quelles tranches d'âge cibler ?

Quelle répartition de la population retenir entre le centre-ville et les quartiers ?

Quelle répartition souhaiter entre la ville centre et les communes alentour ?

Quels équipements flécher pour accompagner ces choix aux niveaux communal et intercommunal ?

### I. PRECONISATIONS

Le groupe de travail préconise de :

- Rester dans une strate de population inférieure à 30 000 h pour garder une commune dite à taille humaine, conserver son identité et préserver sa qualité de vie (environnementale, sécuritaire etc...). A ce stade, la réflexion nous semble devoir s'inscrire au regard du territoire intercommunal tel qu'il existe aujourd'hui mais aussi au regard du territoire de « bassin de vie » (intégrant un territoire hors communauté Challans Gois)

- Freiner le vieillissement de la population en favorisant si possible son rajeunissement pour préserver un certain dynamisme social et économique. Pour ce faire, pourrait être activé :
  - un programme d'habitat pour les primo-accédants, les familles et les demandeurs de logement social sur l'ensemble du territoire communal mais en insistant sur le centre-ville où l'on cherchera également à diminuer les vacances d'occupation,
  - un accueil de formations supérieures et/ou professionnelles dans des thématiques correspondant à l'identité du territoire et aux secteurs économiques de la ville et du bassin de vie (hydrique, conchyliculture, commerce, par exemples),
  - un développement économique en faveur des entreprises et des commerces (exemples : exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) pour laquelle Challans semble éligible depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, création d'une salle à vocation économique et commerciale (congrès, foires, animations), développement d'activités à destination des touristes du rétro-littoral telles que restauration, hôtellerie, commerces, programme d'animations ludiques et culturelles, notamment autour des futures halles, ...)
  - des politiques publiques adaptées en matière de :
    - Petite Enfance en analysant les besoins pour répartir de petites structures sur l'ensemble du territoire (centre-ville, quartiers) en partenariat avec les entreprises (éventuellement avec un système de réservation de places financé par elles), avec des horaires d'ouverture adaptés aux besoins (hôpital, par exemple) ainsi qu'une tarification sociale au quotient familial si ce n'est pas déjà le cas,
    - Jeunesse en développant une politique d'accompagnement des jeunes 14-20 ans (éducateurs de rues, animateurs de projets...), une offre de séjours pour les jeunes enfants 8-12 ans, une offre culturelle spécifique à destination des adolescents et jeunes adultes, un support d'aide à la lutte contre la fracture numérique
  
- Accompagner la population vieillissante en matière de logement de transport, d'offre de soins, de lutte contre la fracture numérique. Il est constaté que la population vieillit en 3 temps : les jeunes retraités (60-74ans), les personnes valides et fragiles (75-85 ans) et les personnes de plus de 85 ans fragiles et dépendantes. Chaque âge doit pouvoir trouver une solution adaptée. En ann
  
- xe, une proposition concrète et développée vous est faite, elle pourrait faire l'objet d'un groupe de travail sous l'égide de la municipalité.
  
- Dessiner la ville de demain
  - Prendre en considération les impératifs d'aménagement liés au dérèglement climatique (espaces verts, liaisons douces...), **reverdifier et ou limiter les espaces bitumés et les sols imperméabilisés : cours des écoles, parcs de jeux pour enfants, parkings, trottoirs, déployer les panneaux solaires, mettre en place des haies végétales pour délimiter les espaces...**

- Ne pas faire de ghetto tertiaire, favoriser des espaces de mixité fonctionnelle entre service, tertiaire et habitat. Anticiper l'évolution des zones économiques et secteurs résidentiels à travers le PLUI,
- Valoriser les patrimoines (création d'un centre d'interprétation d'architecture et du patrimoine) : Inventaire du patrimoine Challandais à l'aide de l'asso d'art et d'histoire de la ville, protection des biens et espaces, faire de la ferme de la Terrière un espace de découverte de la ville de son histoire et de ses traditions, ...
- Forger une identité culturelle :
  - Création d'une salle à usage culturel interdisciplinaire, de capacité d'accueil modulaire jusqu'à 1 500 personnes debout et à vocation intercommunale. Etablir sa programmation (scène nationale, initiatives locale). Cette salle aurait vocation à devenir la colonne vertébrale de la vie culturelle du secteur en lien avec les autres salles et la vie culturelle multimodale locale (initiatives ponctuelles et associatives),
  - Création d'un événementiel type festival et création d'une programmation estivale à destination des touristes.
- Transport en commun :
  - Poursuivre la politique actuelle de bus
  - Accélérer le développement sécurisé des circulations douces (voies piétonnes, pistes cyclables) et la cohérence de leur schéma directeur sur l'ensemble du territoire communal
  - Créer un parking en silo végétalisé à proximité de la gare et mettre en place une navette (automatique **en site propre** ?) à destination du centre-ville.

Pour partie, l'ensemble de ces préconisations pourrait voir leur efficacité amplifiée sur un plan intercommunal, voire sur le bassin de vie. Cela sous-entend une réflexion sur l'évolution des compétences des échelons locaux.

-----

**Annexe** (Groupe Michèle Verrier, Bernard Gontan, Élise Rat-Mathé,  
Jean-Marie Boisvinet, Antoine Lethuillier, Bernard Milcent)

**« Dans chaque vieux, il y a un jeune qui se demande ce qui s'est passé. »**

Groucho Marx

Quelques données statistiques complémentaire sont nécessaires pour mesurer l'enjeu de la problématique sur Challans du vieillissement de la population.

### **Localement**

En 2022, la population des personnes âgées de plus de 75 ans représente en France 9,6 % de la population. À Challans, ainsi que cela a été indiqué précédemment, elle représente 14,7 % la population de la commune soit un différentiel de 53 % rapport à la norme nationale.

Pendant la même période, la population des personnes âgées de 60 à 74 ans, s'est accrue de 30 %. Cette population de « jeunes retraités » n'entre pas de façon statistiquement significative dans la catégorie des populations à dépendance modérée (DM) ou sévère (DS), mais elle constitue un « réservoir » qui ne cesse de s'accroître comme en témoigne le dynamisme du marché immobilier du centre-ville (à l'envers du marasme constaté sur le reste du territoire,) et continuera « d'alimenter » la population des personnes âgées de plus de 75 ans dans les années à venir.

### **Au plan national**

L'étude réalisée par le Haut-commissariat<sup>1</sup> au plan distingue dans la population des personnes âgées de plus de 75 ans deux catégories et deux temporalités :

De 75 à 84 ans, il s'agit d'une population valide mais fragile. Elle s'accroît dans la décennie en cours de 4 à 6 millions d'individus.

La population des personnes âgées plus de 85 ans, statistiquement la plus concernée par les dépendances sévères, évolue de 2020 à 2050 de 2 à 4,8 millions d'individus.

La perte d'autonomie est statistiquement évaluée à 78 ans pour les hommes et 85 ans pour les femmes. Aujourd'hui, sur une population de 6 500 000 individus âgés de plus de 75 ans, 1,5 millions sont modérément dépendant 0,6 millions sévèrement dépendant. À l'horizon de 2050, cette population s'élèvera à 11,3 millions d'individus, dont 2 millions modérément dépendants 0,9 millions sévèrement dépendants.

Le véritable « défi de la dépendance » ne commencera qu'à partir de 2030. En effet, sur la décennie en cours, la population des personnes âgées de plus de 85 ans n'aura augmenté que de 156 000 personnes. Par contre elle s'accroîtra de 1 300 000 personnes entre 2030 et 2040.

A ces données quantitatives, s'ajoutent des considérations sociologiques, dont on retiendra, deux items :

La nouvelle génération des personnes âgées et celle qui avait 20 ans en 68. Il est difficile d'imaginer que cette génération puisse se résigner à vivre sa vieillesse à l'identique des générations qu'ils l'ont précédé.

Le nombre de personnes vivant seules augmente dans l'ensemble de la société et les personnes âgées de plus de 75 ans sont sur représentés à ce titre. 50 % n'ont plus de réseau amical actif, 41 % n'ont pas de contact avec leurs enfants, 52 % ont pas de relation avec leurs voisins.

**Il est difficile d'extrapoler avec rigueur, dans le cadre de cette commission consultative, l'incidence de ces différentes données sur la population de Challans mais la dynamique d'accroissement la population communale de plus de 60 ans et celle de plus de 75 ans permet d'envisager l'ampleur de cette problématique dans notre commune.**

---

<sup>1</sup> Vieillesse de la société française : Réalité et conséquence / Février 2023

## Quel habitat ?

Pour faire face à ces défis les politiques publiques à mettre en œuvre, qu'on ne détaillera pas ici<sup>2</sup>, concerne en premier lieu l'État et les Départements. Mais les communes ne sont pas exemptes de moyens d'action notamment en favorisant l'offre d'habitats adaptés.

Les enquêtes réalisées font état d'une volonté générale de vieillir chez soi, et à cet égard, les habitats contemporains, produit en grand nombre sur Challans offrent des conditions d'accessibilité et d'habitabilité favorables à cette politique pour autant que l'offre des services d'accompagnement puisse suivre la demande des occupants de ces habitats « diffus ».

Mais ainsi que le souligne le Haut-commissariat dans l'étude précitée, « Vieillir chez soi » n'exclut pas de changer de « Chez soi »

En ce sens 38 % des personnes âgées plus de 75 ans estiment probable de devoir quitter leur domicile pour une résidence de personnes âgées.

C'est ici que se pose la problématique de la production « d'habitats alternatifs » qui se situent entre « l'habitat diffus adapté » et les EHPAD réservés à des populations sévèrement dépendantes du fait de pathologie justifiant impérativement un cadre hospitalier<sup>3</sup> (aujourd'hui, on estime que 60 000 personnes, résidant dans les EHPADs, n'y ont pas leur place...).

L'habitat alternatif offrant divers niveaux de services intégrés est amené à se développer sous plusieurs formes.

Les opérateurs de RSS (Résidence Services Seniors) envisagent la création de 72000 à 153000 logements supplémentaires d'ici 2040 dans une offre diversifiée de la résidence très haut de gamme aux résidences à vocation sociale. Toutefois cette approche n'est pas sans inconvénient :

- Cette segmentation du marché renforce une forme de ségrégation par le seul critère des revenus à un âge où les liens d'affinité sont d'autant plus importants que la mobilité se restreint.
- Par ailleurs les opérateurs conscients que, passé le temps des Babyboomers, le besoin de logements se restreindra et que des équipements surnuméraires pourraient peser sur leurs bilans n'assureront sans doute pas la totalité de la demande potentielle.

## Proposition

En complément de ces établissements « institutionnels », une solution innovante se développe : **L'Habitat API<sup>4</sup> ou inclusif**.

---

<sup>2</sup> Pour un exposé plus exhaustif on peut consulter l'étude précitée du Haut-commissariat.

<sup>3</sup> Il est par ailleurs envisagé que les EPHAD se réforme pour constituer non seulement des lieux d'accueil de personnes très sévèrement dépendantes mais également des plateformes de services de soins pour les résidents extérieurs.

<sup>4</sup> Acronyme imaginé par le rapport Piveteau-Wolfram : Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie sociale

L'« habitat inclusif » correspond à une demande croissante. Il s'agit d'un habitat semi-collectif à taille humaine, de petites structures de 8 à 12 appartements, dotées d'un espace de vie collectif et d'un personnel propre qui associe les résidents au fonctionnement quotidien de l'établissement.

Ils peuvent être implantées en raison de leur taille dans des sites proches des commerces et des services en mobilisant un foncier restreint (tissu pavillonnaire de 1<sup>ère</sup> couronne).

La commune pourrait user de son droit de préemption pour saisir les opportunités foncières qui se présente.

Elle pourrait également susciter le regroupement de candidats qui pourraient alors être associés à la conception.

Le financement de ces équipements pourrait être assuré en associant de façon novatrice financements privés et publics (souscription de parts de SCPI, participation d'Action Logement, bail réel solidaire...) de façon à éviter toute exclusion sur le seul critère du loyer, tant en raison de l'insuffisance que « l'excès » de revenus.

Le personnel dédié, entre 1 agent à temps plein pour 2 à 4 résidents selon le degré de dépendance, serait financé par les revenus des occupants en mobilisant l'ensemble des aides directes et fiscales auxquelles peuvent prétendre chacun des résidents.

Ces équipements, dans la mesure où cela a été envisagé dès la conception, pourraient être réaffectés à des logements d'actifs, lorsque la pression démographique des baby-boomers retombera.

Si cette proposition retient l'attention de la municipalité nous suggérons la création d'un groupe d'étude pour approfondir ce qui n'a été qu'esquissé et le cas échéant conduire une opération pilote.



Groupe Martine Grollier, Jean-Michel Marsac, Marie Bergeot, Stéphanie Bernard, Jacques Dautais, Nicole Fillonneau, Amélie Mousson

## Challans dans 30 ans

### A ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE DANS LES PROCHAINES ANNÉES

- aujourd'hui 250/300 personnes en plus/an :

On envisage 500/600 personnes en plus/an dans les prochaines années ;

Challans dans 30 ans ? Ville de seniors ? Ville dortoir ? Comment garder nos jeunes et faire de Challans une ville où il fait bon vivre pour tous les acteurs de la société : jeunes, actifs, familles et seniors.

Challans se classe 170<sup>ème</sup> ville où il fait bon vivre (Ouest France du 29 janvier 2023). Une analyse précise des critères de classement doit orienter les pistes de réflexion sur les atouts de la ville à maintenir et/ou à développer.

### B PROPOSITIONS POUR L'AVENIR

- **l'urbanisation et l'environnement** : il faut tenir compte de la démarche ZAN zéro Artificialisation Nette, objectif fixé pour 2050 entraînant déjà un nouvel aspect esthétique du centre-ville : densification, multiplication des immeubles de plus en plus hauts, embouteillages (augmentation de la pollution) ; la hausse des prix de l'immobilier sur Challans encourage les jeunes ménages, plus attirés par la maison individuelle, à habiter dans les communes avoisinantes.

Pour remédier à ces aspects négatifs : une politique volontariste de la commune favorisant le développement durable et tournée vers l'accueil des jeunes ?

Par exemple :

- *prévoir des « lieux de respiration »*, le projet d'aménagement du cœur de ville actuellement en cours est un bon début de réponse ; mais n'oublions pas deux autres lieux de réflexions :

**1 . la Place Victor Charbonnel** sera une opportunité majeure pour repenser « le grand » centre-ville et revaloriser l'image d'entrée de ville en venant de la route de Nantes .

Pour cela il ne faut pas se laisser enfermer par le maintien à tout prix de la Foire des Minées sur les emprises actuelles et ne pas hésiter à libérer l'espace actuellement occupés par le grand et le petit palais et les biens immobiliers jouxtant le boulevard Viaud Grand Marais.

Quel devenir ?

- Un transfert de la Foire des Minées vers un nouveau pôle (zone des Romazières ?)
- Une restructuration de l'espace ainsi libéré vers une « mixité urbanistique » autour de l'habitat, du commerce de proximité, des activités sociales et associatives avec des espaces ouverts favorisant le lien social (parc, activités sportives et culturelles,...).
- Des continuités douces assurées depuis la place de la mairie en passant par la rue Gobin, la place Aristide Briand, les nouvelles halles.

- Une plate-forme multimodale vers la gare routière, la gare ferroviaire, les zones commerciales avec possibilité de stationnement pour les voitures (parking en silo, souterrain ou semi enterré) .
- Un respect des contraintes environnementales favorisant l'adaptation au changement climatique .

**2 . Et à l'autre extrémité de Challans**, direction l'océan, tout un secteur regroupant la place de l'Hôtel-de-ville, la place de l'abbé-Grelier, la rue de Saint-Jean-de-Monts, le boulevard Jean-Yole, le boulevard Bazin, la rue Pauline-de-Lézardière .

Ce grand secteur regroupe déjà des habitations, du commerce (Intermarché), des parkings, des lieux culturels, sportifs, scolaires, une maison de retraite ; comment créer un lien entre tous ces lieux ; la rue de l'hôtel de ville fait une sorte de barrière entre le centre-ville et la rue Pauline de Lézardière . Il ne faudrait pas que l'aménagement en cours des terrains « Huet » accentue cette cassure avec la place de Gaulle mais au contraire favorise la continuité du centre-ville.

Ces objectifs requièrent une programmation précise en lien avec les contraintes réglementaires locales à faire évoluer éventuellement.

- *prévoir un plan de circulation* tenant compte de la multimodalité des transports actuels et futurs ( avec retrait progressif de la voiture ). Préserver la gare et prévoir dès aujourd'hui une étude sur les transports urbains de demain prenant en considération la diversité des âges et des usagers .

- *agir pour une urbanisation plus accessible en dehors du centre-ville* : prévoir par exemple plus de lotissements communaux pour les primo accédants , plus sociale en instaurant un programme d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle; trouver comment inciter les entreprises à investir dans des logements pour leurs salariés . Le vieillissement de la population pose la question de la perte d' autonomie, d'où la nécessité de construire des résidences pour personnes âgées tout en favorisant l'accueil de jeunes couples avec enfants en prévoyant, des crèches, des accueils de loisirs... Mais ces nouveaux quartiers devront favoriser la mixité sociale pour éviter « les ghettos » et l'insécurité.

- **la santé** : dans l'aménagement du Village Oasis et son intégration dans le pôle santé et solidarités, penser au devenir de l'hôpital et retenir dès aujourd'hui les terrains nécessaires pour un nouveau centre hospitalier . Ne faudrait-il pas faire revenir des médecins , spécialistes dans le centre-ville ? Penser à la création d'un service pédiatrique , à des établissements pour personnes handicapées (enfants adolescents, adultes ) .

- **la sécurité** : sans abandonner les mesures sécuritaires, axer les efforts sur la prévention et faire travailler ensemble les principaux acteurs aptes à résoudre les problèmes de sécurité. Quelles mesures prendre ? Une présence policière accrue, vidéoprotection, présence de médiateurs sociaux ? Est-ce suffisant ? Il faudra réfléchir sur l'implantation de nouveaux quartiers. Comment seront-ils desservis par les transports urbains ? Savoir occuper les jeunes pour éviter qu'ils ne soient dans les rues. Créer une maison des associations, un véritable centre social, des maisons de quartier, des espaces jeunes. Informer et associer tous les habitants aux actions de prévention, les responsabiliser...

- **les Activités culturelles, loisirs, monde associatif** : l'importance des associations, leur rôle dans la ville ne doit pas être remis en cause mais conforté dans leurs actions ;

Dans le centre ville, réfléchir à la création d'un musée (la société d'histoire est bien à l'étroit à l'ancienne mairie) à recentrer l'office de tourisme et repenser la finalité de l'espace Martel dont le nom reste inconnu pour beaucoup.

Comme dit précédemment, des terrains pourraient être réservés pour de nouveaux pôles en dehors du centre ville : (zone des Romazières ?), un pôle pourrait accueillir une salle polyvalente, une salle de spectacle ambitieuse, une salle de sport, des lieux de convivialité... un autre pôle de nouvelles formations supérieures avec un espace pouvant recevoir régulièrement des conférenciers de haut niveau, des cours pour seniors (université du Temps Libre) ;

### **- l'économie, le commerce :**

Challans a toujours eu l'image « d'une ville commerçante », grâce à « ses petites boutiques de centre-ville » exploitées par des particuliers non franchisés. Nous avons besoin des zones commerciales (hors centre-ville) pour éviter que les Challandais partent sur Nantes par exemple mais n'encourageons pas la compétition entre les deux ... tout commerce a sa place : la réflexion actuelle des élus et des commerçants pour le cœur de ville doit aboutir au renouveau du petit commerce, leur survie est à ce prix.

Pour éviter Challans ville dortoir, le rôle des entreprises est primordial ; après avoir échangé avec une chef d'entreprise Challandaise, quelques réflexions supplémentaires :

#### 1. Transports / Communications

Il sera important dans l'avenir de développer les infrastructures routières et de transports (trains) notamment vers Nantes et Paris . En effet, aujourd'hui ils sont insuffisants et mal adaptés à la demande des employeurs et des salariés. Cela freine l'installation d'entreprises et le recrutement .

2 .Éviter la Silver économie et attirer des jeunes: développer les entreprises industrielles et de production (PMI) . Promouvoir le Vendéopôle.

3.Réfléchir sur la définition des zones économiques, artisanales et commerciales pour plus de cohérence (l'enclavement des entreprises en zone résidentielle entraînent des nuisances et des problèmes de voisinage).

4.Formations : délocaliser certaines formations sur Challans et créer des formations « itinérantes» sur 2 ou 3 ans permettant de les adapter aux besoins actuels et à venir sur la région. Développer des partenariats entre les entreprises et les écoles;

5. Sécuriser l'accès à internet et à l'électricité

6 . Concertation : mettre en place une réflexion approfondie avec les élus, les entreprises et les habitants.

En conclusion, la ville de Challans, sur le plan économique, ne se fera pas sans une communauté de communes solidaire, forte et riche de ses projets et de leur diversité .

Le projet «Territoires d'industrie», en lien avec la communauté de communes de Machecoul, validé le 9 novembre 2023, a été possible grâce aux habitudes de partage et de travail entre les deux communautés de communes. La diversification sera nécessaire pour développer notre industrie et la question du logement des nouveaux salariés devra être résolue.

Il est essentiel de mettre en avant ce projet de mise en valeur et de promotion du foncier industriel avec le potentiel du parc «Loire Vendée Océan», ancien Vendéopôle. La proximité du port de Saint-Nazaire et de Nantes faisant partie des atouts de notre territoire.

Ce projet trace un chemin où la complémentarité, la solidarité et l'innovation seront des vecteurs importants de la réussite.