

# Visite ministérielle Les Hauts de Montaigu

MERCREDI 2 SEPTEMBRE 2020  
À 11H30



**DOSSIER  
DE PRESSE**

**Vendée Habitat**  
28 rue Benjamin Franklin  
CS 60045 - 85002  
La Roche-sur-Yon Cedex  
[www.vendeehabitat.fr](http://www.vendeehabitat.fr)  
[communication@vendeehabitat.fr](mailto:communication@vendeehabitat.fr)  
02 51 09 85 02



**VendéeHabitat**

Le futur a de l'expérience



## VISITE MINISTERIELLE

Mercredi 2 septembre  
11h30  
Montaigu-Vendée

Avec la présence exceptionnelle de  
**Emmanuelle WARGON**  
Ministre de la Transition écologique,  
chargée du Logement.



## Les axes forts du projet urbain

Le quartier des Hauts de Montaigu fait l'objet d'un programme ambitieux de renouvellement urbain mené conjointement par la ville de Montaigu-Vendée et Vendée Habitat, dans lequel s'inscrit ce projet de 22 logements, d'un pôle médical et d'une pharmacie.

### Requalifier un quartier d'habitat social

En 2014, la ville de Montaigu engage un projet urbain sur les Hauts de Montaigu qui englobe notamment la résidence L'Aurore (100 logements), le foyer d'hébergement pour personnes âgées Le Repos et un foyer-soleil de 11 logements.

Ce projet vise notamment à améliorer le quartier en matière d'habitat et de logements locatifs, de mobilité et de transport, d'aménagements urbains et de voiries. En tant que bailleur social, Vendée Habitat est un acteur majeur de ce programme.

### Adapter l'offre locative

La résidence L'Aurore compte 100 logements répartis en 3 bâtiments, livrés en 1972 et 1974, en fin de période des Trente Glorieuses, à l'époque où les besoins en logements étaient très importants.

Vendée Habitat prévoit la démolition des 111 logements locatifs. Une offre nouvelle, durable et adaptée



sera reconstruite en partie sur site et principalement hors site.

## Renforcer l'offre de santé

Engagé depuis de nombreuses années au côté des collectivités locales, Vendée Habitat apporte une réponse pour maintenir voire développer une offre de santé dans les Territoires.

Ainsi, dans ce programme, Vendée Habitat assure la construction d'un pôle médical destiné à une vingtaine de praticiens (médecins, orthophonistes, ostéopathes, sage-femme, ...) et d'une pharmacie.

De plus, l'office va engager la construction d'un centre médico pédo-psychologique et d'une Unité pour Personnes Âgées Dépendantes (UPAD) de 25 chambres.

## S'appuyer sur un partenariat fort

Un partenariat fort avec la ville de Montaigu-Vendée a été mis en place pour réaliser ce programme de rénovation urbaine. Une concertation permanente est ainsi engagée avec la ville sur tous les projets envisagés (logements, locaux médicaux, ...). De plus, Vendée Habitat remercie les partenaires financiers du projet : l'Etat, Action Logement, le Conseil Départemental de la Vendée et la ville de Montaigu-Vendée.

## Soutenir l'économie locale

Vendée Habitat va injecter environ 24 millions d'euros dans ce programme pluriannuel. Dans un contexte économique délicat, en raison du contexte sanitaire lié au Covid-19, Vendée Habitat apporte un soutien évident à toute la filière du BTP. L'Office Public de l'Habitat de Vendée conforte son rôle d'investisseur public de premier plan en Vendée.

## Ecouter et accompagner acteurs et habitants du quartier

Comme pour chaque projet d'ampleur, Vendée Habitat est soucieux d'associer les acteurs, habitants et usagers. Une phase de concertation via des réunions participatives a permis de recueillir les souhaits des habitants du quartier et de les prendre en compte lors de l'élaboration du projet.

De plus, nos locataires sont au cœur du projet via des réunions d'information et un accompagnement personnalisé dans le cadre du relogement.

Parallèlement, les équipements de santé sont définis en lien étroit avec les professionnels de santé, que sont les praticiens (médecins, orthophonistes, ostéopathes, sage-femme, pharmaciens, ...) d'une part, et l'hôpital Mazurelle d'autre part.



suivez-nous sur twitter  
@VendeeHabitat



## 2

# Le programme des Hauts de Montaigu

### Les principaux objectifs sont de :

- proposer une offre locative durable,
- confortable et mieux adaptée comparée au patrimoine actuel,
- ouvrir de nouveaux cheminements doux et sécurisés,
- encourager l'accession à la propriété,
- apporter des structures d'intérêt général pour la population, ...

## 111 logements déconstruits

Les 100 logements des bâtiments A, B et C de la Résidence l'Aurore vont être démolis, une fois les locataires relogés. La déconstruction des bâtiments B et C devrait intervenir à partir de fin 2021/2022. Quant à la tour A, sa déconstruction aura lieu plus tard, certainement en 2024. Les 11 logements du Foyer-Soleil seront également déconstruits.

## 111 logements reconstruits

Environ 15 logements seront reconstruits sur

le site de la Résidence l'Aurore et le reste hors site. Le projet n'est pas encore finalisé et évolue, certains sites de reconstruction restent à définir.

Toutefois, sont d'ores et déjà prévus :

- En 2021 : 22 locatifs sur le secteur C,
- En 2023 : 33 locatifs sur le secteur A.

## Développer l'offre de santé

Le programme prévoit la création d'1 pôle médical, d'1 pharmacie, d'1 centre médico-pédo-psychologique et d'une Unité pour personnes âgées dépendantes (UPAD).

## Autres travaux

En parallèle, la commune de Montaigu-Vendée lancera une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur les secteurs B, C et D. Des logements privés sortiront également de terre.



## 4 secteurs identifiés

- **Secteur A**

Les travaux ont débuté en 2018 par la déconstruction du gymnase Pierrot Martin. Le site, en cours d'aménagement, accueillera 33 locatifs sociaux et 1 Centre Médico Psychologique (CMP) réalisés par Vendée Habitat dont la construction commencera début 2021, et une nouvelle résidence de logements d'initiative privée.

- **Secteur B**

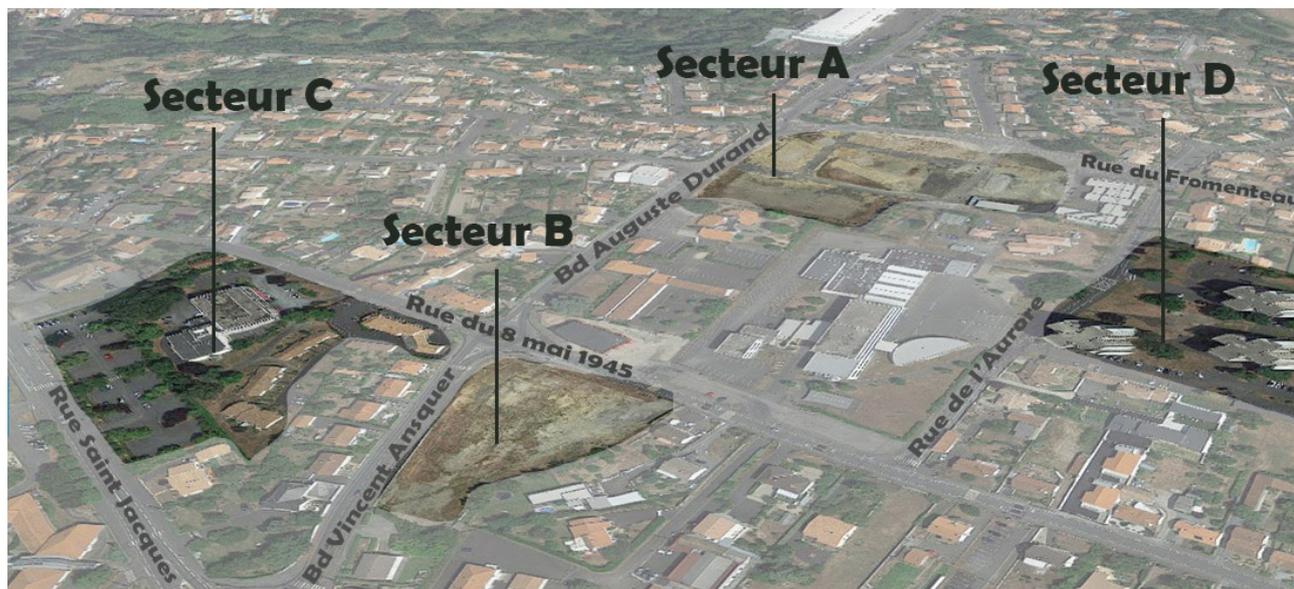
En attente de programmation.

- **Secteur C**

Avec le Centre Hospitalier Départemental en vis-à-vis, il est identifié comme un « quartier santé ». Vendée Habitat y réalise 22 locatifs sociaux ainsi qu'un pôle médical et 1 pharmacie dont la livraison est prévue en 2021. Ce secteur sera amené à évoluer avec, à terme, la démolition de l'EHPAD et de la Résidence St Jacques (de nouvelles constructions y seront ainsi créées).

- **Secteur D**

Les tours y seront progressivement déconstruites pour y reconstruire en partie de nouveaux locatifs.





# 3

## 1 pôle médical, 1 pharmacie & 22 locatifs en détail

Vendée Habitat assure la construction d'un pôle médical d'une pharmacie et de 22 logements locatifs sur le secteur C des Hauts de Montaigu. La réalisation de ce projet est confiée au cabinet d'architecture ESSENTIEL.

la réglementation thermique en vigueur. Les espaces de soins de cet ensemble moderne, tout comme les logements seront lumineux, confortables et adaptés à chaque usage.

6

Dossier de presse

### Pôle médical, pharmacie & locatifs

Ce projet regroupe plusieurs fonctions :

- une pharmacie d'environ 340 m<sup>2</sup> (au RDC, visible depuis la rue Saint Jacques et le mail piétonnier),
- un pôle médical pluridisciplinaire de 930m<sup>2</sup> (en RDC et R+1, accessible depuis le mail),
- et 22 logements locatifs : 12 T2 (env. 48 m<sup>2</sup>) & 10 T3 (env. 68 m<sup>2</sup>) en R+1 à R+3, accessibles côté Nord, pour plus de discrétion vis-à-vis des autres usagers.

### Une vingtaine de praticiens

Le pôle médical regroupera 23 praticiens : médecins, orthophonistes, diététiciennes, ostéopathes, sages-femmes, infirmiers, podologue.

Avec la pharmacie, cet équipement participe au maintien d'une démographie médicale essentielle à l'attractivité de la ville et répond aux besoins de la population.

### Un bâtiment performant

Le bâtiment est aussi exemplaire de par sa performance énergétique : 20% inférieure à

### Vendée Habitat investit 6 millions d'€

Dans ce programme, Vendée Habitat investit environ 6 millions d'euros. Vendée Habitat remercie les partenaires financiers du projet, pour les subventions et prêts accordés (Etat et Action Logement).





## Un partenariat fort avec la ville et les praticiens

Pour ce projet, la Ville de Montaigu-Vendée a démontré son rôle de facilitateur (vente du terrain à Vendée Habitat, dévoiement de réseaux, reconfiguration provisoire du parking, ...).

Parallèlement, les professionnels de santé ont été concertés à chaque étape importante du projet (définition des besoins, agencement, ...).

## Une gestion de proximité

L'agence Bocage, aux Herbiers, assurera la gestion locative et technique des logements locatifs. A noter qu'il y aura une copropriété pour l'ensemble du bâtiment.

Vendée Habitat compte sur Montaigu-Vendée 390 logements et 5 foyers.

## Une livraison en 2021

Les travaux ont débuté en septembre 2019.

La livraison prévisionnelle du bâtiment est fixée à l'automne 2021.



Pose 1ère pierre des 22 logements, du pôle médical et de la pharmacie - 2019



## Les entreprises

**Maître d'œuvre OPC**  
**ARCHI URBA DECO**  
 85600 MONTAIGU  
 aud@archiurbadeco.fr



**Architecte**  
**ESSENTIEL**  
 85300 CHALLANS  
 administration@essentiel-archi.fr



**Economiste** : ERBAT - 85  
**BET FLUIDES** - AREA ETUDES - 85  
**BET STRUCTURES** - SERBA (NOVAM) - 85  
**Contôle et Sécurité** : SOCOTEC - 85

### Entreprises

VRD - TERRASSEMENT	GIRARDEAU TP - Treize-Septiers (85)
GROS-ŒUVRE	L'ESPERANCE DES ETS FAUCHARD- Montaigu (85)
ETANCHEITE	SMAC - La Roche-sur-Yon (85)
RAVALEMENTS EXT.	DRA ATLANTIQUE- St Herblain (44)
BARDAGE BOIS	COUDRONNIERE - Mervent (85)
MENUISERIES EXT. ALU	LAINE -St Georges-de-Montaigu (85)
MENUISERIES EXT. PVC	Guy BONNET - Les Herbiers (85)
MENUISERIES INT. BOIS	CUILBEAU Alain - Grand'Landes (85)
CLOISONS SECHES	LILIAN - Aizenay(85)

PLAFONDS ACOUSTIQUES	TECHNI PLAFONDS - Mortagne-sur-Sèvre (85)
REVETEMENTS DE SOLS FAIENCE	BATICERAM - Getigné (44)
REVETEMENTS DE SOLS COLLES	LAIDIN - St Jean de Monts (85)
PEINTURE REVETEMENTS MURAUX	Claude BETARD - La Châtaigneraie (85)
METALLERIE - MODENATURES DE FACADES	Pasquet Equipements - Les Herbiers (85)
ASCENSEURS	Orona Ouest Nord - La Mézière (35)
NETTOYAGE DE LIVRAISON	Guiroch net - Orvault (44)
PLOMBERIE SANITAIRES	Bregeon Maudet - Les Herbiers (85)
CHAUFFAGE VENTILATION ELECTRICITE - COURANTS FAIBLES	Amiaud - Les Brouzils (85)

### Technicien Vendée Habitat chargé de l'opération

Anthony LAMACHE





4

## Les axes d'intervention de Vendée Habitat

Premier bailleur social de Vendée, Vendée Habitat poursuit son développement afin d'apporter des solutions adaptées sur chaque territoire.

### Une offre locative nouvelle...

Vendée Habitat prévoit la construction d'environ 500 logements à court terme sur le département et pour tout public: jeunes, couples avec ou sans enfants, retraités, personnes vieillissantes.

### ...particulièrement sur les secteurs tendus

Pour mieux répondre à la demande locative, environ 75% des logements se situent sur les secteurs tendus du département (Les Sables d'Olonne, les îles, Challans, La Roche-sur-Yon, Les Herbiers, Montaigu).

### Le renouvellement urbain et PRIR

De nombreuses villes sont concernées par des programmes de renouvellement urbain, comprenant au total plus de 1 000 logements locatifs, dans le but d'améliorer les conditions et le cadre de vie des locataires.

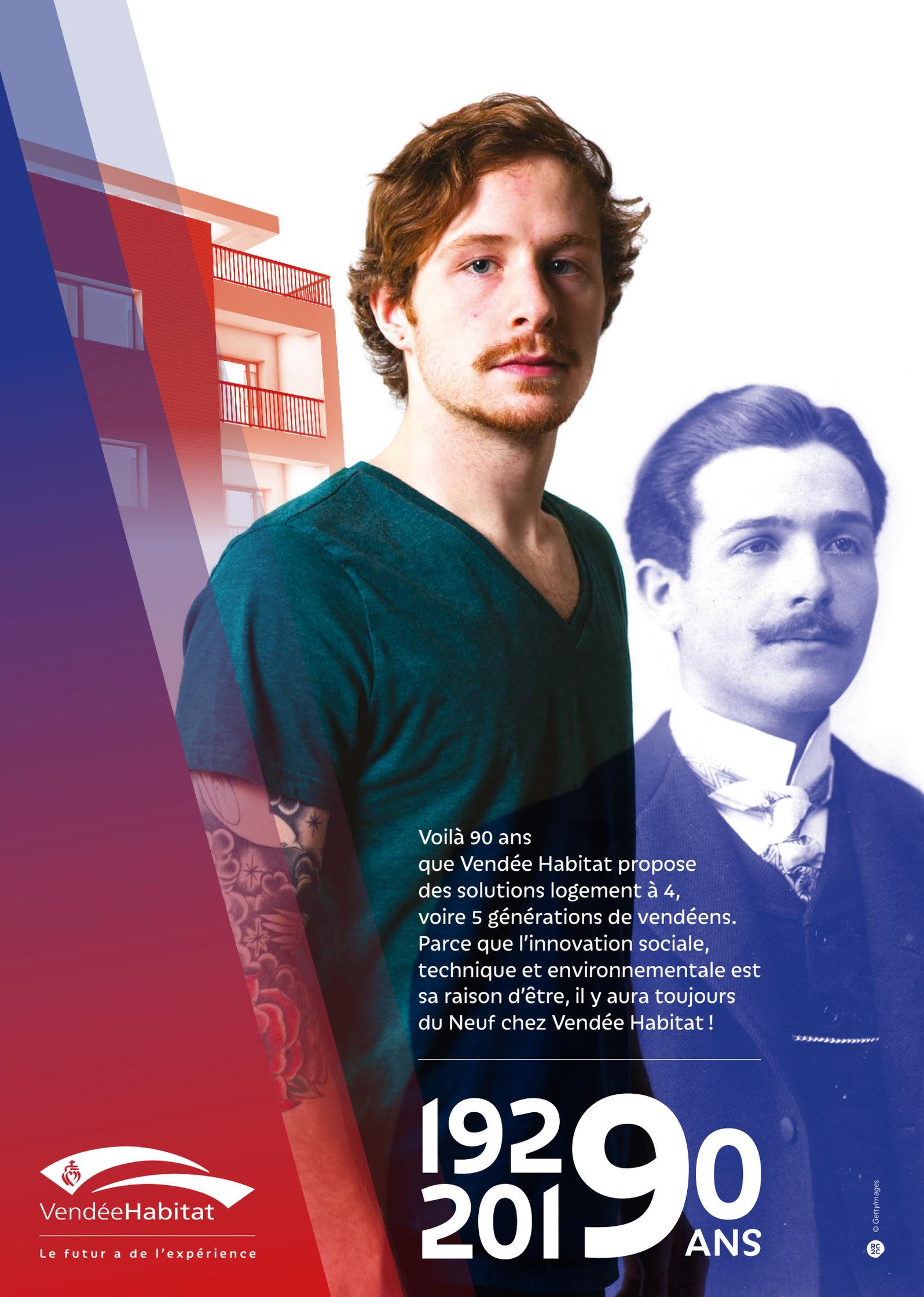
### La densification et la préservation de la ressource foncière

Vendée Habitat est pleinement engagé dans la préservation de la ressource foncière et la limitation de l'étalement urbain (densification, démolition reconstruction dans les centres...).

### La performance thermique avérée

Le coût de chauffage, à moins de 5 € le m<sup>2</sup>/an en moyenne dans les logements collectifs, est très compétitif, conséquence d'une stratégie patrimoniale ambitieuse. Le parc de Vendée Habitat est ainsi globalement 20% plus performant que le parc immobilier français.





Voilà 90 ans  
que Vendée Habitat propose  
des solutions logement à 4,  
voire 5 générations de vendéens.  
Parce que l'innovation sociale,  
technique et environnementale est  
sa raison d'être, il y aura toujours  
du Neuf chez Vendée Habitat !

192  
201

90  
ANS



Le futur a de l'expérience