

SEPTEMBRE
2015

Révision du Schéma de Cohérence territoriale du pôle métropolitain Nantes St Nazaire

UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE **MÉTROPOLITAINE**

Révision du Schéma de Cohérence territoriale
du pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire

Contribution commune des Conseils de développement du pôle métropolitain

AVANT PROPOS

Les Conseils de développement du pôle métropolitain ont été sollicités pour apporter leur concours à la révision du SCOT de la métropole Nantes – St Nazaire

Leur intervention s'opère à plusieurs niveaux :

Révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes - Saint Nazaire

Saisine des Conseils de développement

Conseil de Développement de la Région de Blain
Conseil de développement de la CARENE
Conseil de Développement Erdre et Geayres
Conseil de Développement Loire et Sillon
Conseil de développement de Nantes métropole



PROPOSITIONS POUR LA CONCERTATION

Septembre 2014

► Un premier document de propositions a été produit en septembre 2014 sur la méthodologie de la concertation.

Très largement diffusées à l'échelle métropolitaine, les préconisations des Conseils de développement ont rencontré un écho plutôt favorable chez les décideurs du pôle métropolitain.

Les pratiques de concertation initiées connaissent ainsi un renouvellement intéressant qui correspond à la fois à l'arrivée de nouveaux élus dans l'ensemble des intercommunalités concernées et à la prise en compte de comportements nouveaux des habitants qui introduisent une citoyenneté à la fois plus exigeante mais aussi plus fragmentée.

► Un second document commun est élaboré en septembre 2015 sur une thématique spécifique choisie par les Conseils de développement.

Plutôt que de livrer une réflexion générale sur tous les aspects du SCOT, les Conseils de développement ont choisi d'approfondir un thème particulier : l'habitat.

Ce thème, avec celui de l'emploi, figure parmi les sujets majeurs de préoccupation des habitants. Du point de vue des décideurs, c'est une question qui s'est complexifiée au fil du temps et qui cristallise la diversité des attentes sociales.

LA MÉTHODE DE TRAVAIL

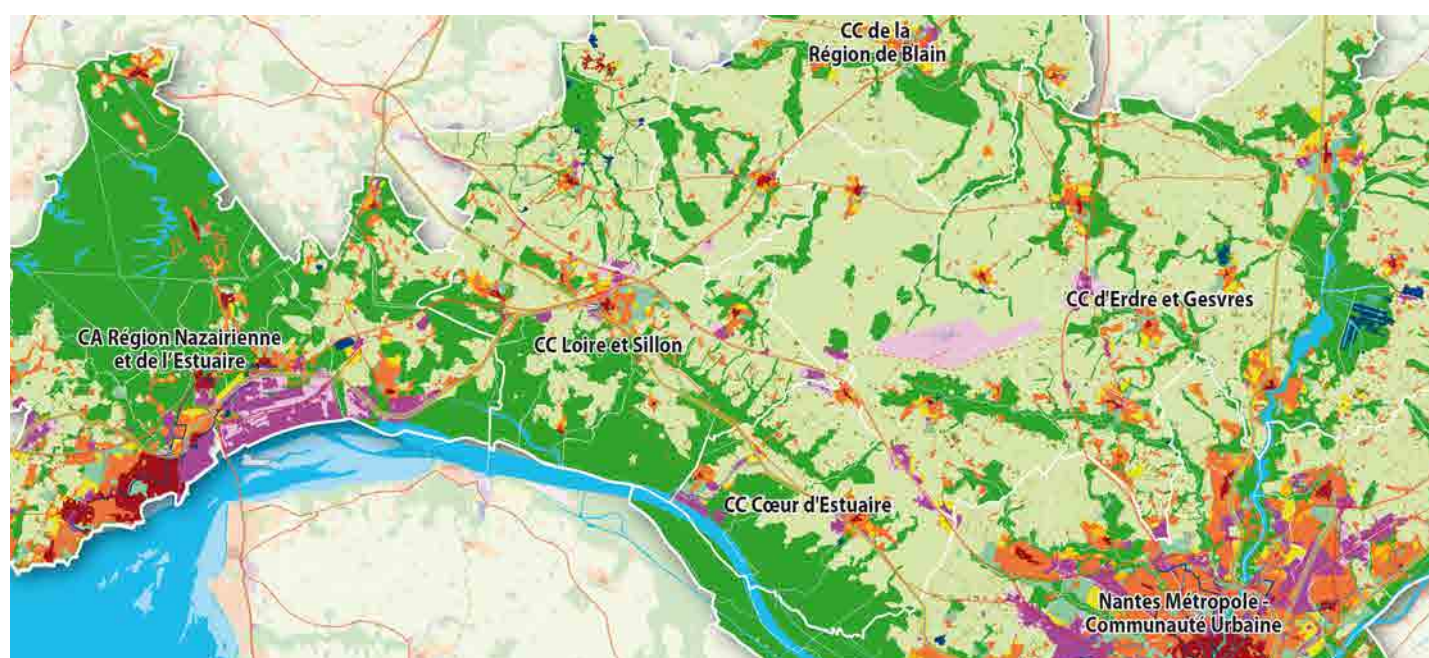
Conseils de développement :

- ▶ de la Région de Blain
- ▶ de la CARENE Saint-Nazaire agglomération
- ▶ Erdre et Gesvres
- ▶ Loire et Sillon
- ▶ de Nantes métropole



Ils se sont appuyés sur :

- ▶ Plusieurs réunions de travail en commun
- ▶ Les travaux spécifiques réalisés par chacun des Conseils
- ▶ La participation régulière de leurs membres aux divers événements organisés par le pôle métropolitain dans le cadre de la procédure de révision du SCOT.



Cartothèque AURAN

HABITER ICI ET MAINTENANT

L'évaluation du premier SCOT fait apparaître un territoire apprécié de ses habitants et attractif pour ceux qui souhaitent venir s'y installer. Si on effectue la comparaison avec d'autres territoires français, la métropole Nantes-St Nazaire affiche une série d'atouts encourageants pour l'avenir. Ce bilan, plutôt positif, ne doit pas empêcher de s'interroger sur quelques signaux qui apparaissent et qui ne seront pas sans conséquences sur l'habitat.

► La population vieillit. Cela correspond à l'allongement de la durée de la vie mais aussi au "désir de mer" qui attire une population retraitée désireuse du cadre de vie côtier. C'est une des facettes de l'attractivité, l'autre étant que les plus de 60 ans seront bientôt plus nombreux que les moins de 20 ans.

► La croissance démographique du territoire est continue mais aujourd'hui plus diluée sur le territoire. Cela oblige à une réflexion sur le rapport entre les territoires et l'offre de logements proposés.

► L'évolution des modes de vie conduit à un nombre de plus en plus élevé de personnes seules. L'offre de logement a besoin de s'adapter à ce phénomène de l'isolement, à la fois rural et urbain.

► La précarité progresse avec des écarts entre quartiers, entre communes, entre secteurs. Il peut y avoir un risque que le sentiment de délaissement progresse rapidement ici ou là. Cet écart entre territoires, réel ou ressenti, peut constituer un "noeud" de l'aménagement de l'espace.

► La question énergétique (et climatique) est majeure. La réhabilitation du bâti ancien, l'impact des conditions de déplacement, la nécessité d'équilibrer le territoire en renforçant des pôles structurants sont des thématiques déjà largement traitées par les décideurs. Elles restent cependant plus que jamais d'actualité.

Dans ce territoire qui "va bien", le logement des habitants n'est plus seulement une question technique, fondée sur des dispositions du code de l'urbanisme. C'est un enjeu politique majeur qui relève à la fois de l'économie, de la mobilité, de la transition énergétique et surtout du bien-être d'habitants de plus en plus exigeants, de plus en plus âgés, voire... de plus en plus pauvres. La réponse ne peut plus être apportée à travers de grandes politiques publiques globalisantes mais par une approche fine et différenciée.

Le temps des élus "dentelliers" est arrivé...



RÉFLEXIONS ET PROPOSITIONS



L'HABITANT OU LES HABITANTS ?

L'habitant comme individu uniformisé est un rêve d'urbaniste

C'est ce rêve qui conduit souvent les aménageurs à proposer des offres homogènes. Il y a en fait une variété d'habitants de plus en plus importante. À la typologie traditionnelle qui différenciait selon la dichotomie urbain-rural : jeunes et jeunes couples—familles classiques—personnes âgées, se substituent des catégories beaucoup plus complexes : personnes isolées de plus en plus nombreuses, jeunes ou pas—familles de formes nouvelles—personnes précaires— personnes âgées divisées elles-mêmes en de multiples catégories, le tout dans un espace de vie dont la frontière urbain-rural s'estompe au profit de "paysages" plus variés et parfois plus ségrégatifs : centre-ville, quartiers, péri-urbain, rural.

Les disparités de revenus prennent aussi une importance de plus en plus grande, créant des écarts de plus en plus difficiles à surmonter.

Propositions

Broderie et dentelle : tenir compte d'attentes sociales de plus en plus diverses

Pour mettre en œuvre une offre d'aménagement de l'espace à vivre, il faut être attentif à la demande sociale et analyser finement l'évolution des modes de vie.

Il y a aujourd'hui une grande variété d'attentes, parfois contradictoires :

- ▶ *Un besoin de personnalisation du logement, un désir d'espace "intime" et surtout un souhait d'un habitat "en devenir" qu'on peut faire évoluer au fil de la vie*
- ▶ *Un besoin parallèle d'espaces partagés, variable selon les âges et les catégories socio-professionnelles*
- ▶ *Une demande combinée de "paysages" et de services de proximité. Chacun veut la ville et la campagne, le collectif et l'individuel, la proximité et l'éloignement en fonction des changements de situation et des divers états de la vie quotidienne*
- ▶ *Dans le même temps, l'émiettement social, la désynchronisation des temps de la vie, l'évolution des familles contribuent à multiplier les catégories et par conséquent la variété des besoins d'habitat (une personne divorcée, seule pendant la semaine, peut avoir besoin d'accueillir une famille à l'occasion des week-ends et des vacances).*

L'HABITANT OU LES HABITANTS ?

Les réponses apportées jusqu'alors sont encore trop souvent indifférenciées, ou en tout cas insuffisamment adaptées à une demande en évolution rapide. Il y a un enjeu politique majeur à différencier les politiques publiques en matière d'habitat. Ce sera, dans un proche avenir, un des éléments de la cohésion sociale.

Les élus en charge de la décision publique vont devoir pratiquer de plus en plus la broderie et la dentelle plutôt que simplement continuer à "tisser" un espace de vie avec des règles globalisantes.

Le SCOT doit ainsi être l'occasion :

- ▶ *de faire preuve d'une adaptabilité de plus en plus grande dans la définition des principes d'aménagement*
- ▶ *de mettre en oeuvre des moyens permanents d'observation des modes de vie et des comportements sociaux.*

Faire appel davantage aux chercheurs et élargir l'approche académique

La connaissance précise d'un territoire se nourrit de la recherche académique. La seule approche des urbanistes et des architectes, si compétents soient-ils, n'est pas suffisante.

Le pôle métropolitain a déjà recours aux universitaires, aux chercheurs, notamment aux sociologues et aux géographes. Leurs apports sont fondamentaux pour comprendre l'évolution du territoire. Ils seraient cependant utilement complétés par ceux des historiens, souvent oubliés dans le débat public, et des psychologues.

Au-delà du commentaire des situations, auquel se livrent le plus souvent les sociologues, les historiens apportent une remise en perspective utile à la décision et les psychologues fournissent des éclairages sur les attentes, exprimées ou non dites, des individus.

Ne pas penser pour les habitants mais avec eux

Les fondamentaux de la participation sont connus : solliciter les habitants, entendre leurs besoins, en amont des projets d'habitat collectif ou individuel, à différentes échelles (des riverains proches jusqu'à la généralité des habitants).

Mais si les conditions formelles de la participation sont généralement remplies, on continue encore trop souvent d'élaborer les projets pour ce qu'on pense être les besoins des habitants.

Bien évidemment, il y a des contraintes de gestion urbaine et il ne s'agit pas de répondre à toutes les attentes pour ce qui aboutirait à une "anarchie" d'aménagement incontrôlable.

L'HABITANT OU LES HABITANTS ?

Mais l'élaboration des projets d'aménagement s'apparente plus souvent aux principes du "despotisme éclairé" qu'à ceux de la démocratie directe...

Des habitants, qui ont un niveau de formation et d'information de plus en plus large, ne se satisfont plus du seul dialogue avec les décideurs et leurs experts. Ils veulent être de plus en plus parties prenantes, faute de quoi les sources de conflit se multiplieront.

On promet la "co-construction". Ils disent chiche !

Réfléchir à la question de la propriété

La demande de propriété reste très forte chez les habitants, au moins en dehors du cœur des villes. C'est à la fois une habitude culturelle (construction d'un projet du long terme, transmission dans le cadre d'une lignée familiale, affirmation d'un statut personnel) mais aussi économique (construction d'un patrimoine, attente de plus-value). Le nombre de propriétaires de leur logement continue de croître.

Est-ce cependant une tendance durable sur le long terme ? La question mérite au moins d'être posée, compte tenu d'un certain nombre de signaux faibles observés dans la société contemporaine.

Dans un monde qui commence à privilégier de plus en plus l'usage à la possession pour toutes sortes de biens et dans un contexte où les plus-values immobilières se relativisent, cette évolution du rapport location-propriété pourrait faire évoluer la donne du logement. Il est de la responsabilité du pôle métropolitain d'y réfléchir.

UN TOIT POUR TOUS

Le logement, élément de la condition de citoyen

Le logement constitue un poste budgétaire important pour les habitants qui y consacrent parfois une vie entière de travail et d'épargne. Derrière les discours techniques qui mettent en avant les chiffres de production immobilière, les techniques de construction..., il y a une réalité humaine palpable. L'habitat est un élément de la condition humaine, en ce qu'il constitue la base de l'intégration sociale. L'appartenance au corps social, la relation aux autres, une partie de l'identité sont intimement liées au logement et fondent la citoyenneté.

Il est d'ailleurs révélateur de constater que les décideurs emploient souvent les mots "habitat", "urbanisme", "architecture", alors que les habitants cherchent d'abord... un logement.

Il faut donc garder à l'esprit des objectifs simples : loger les habitants dans de bonnes conditions, assurer une qualité de vie, créer les conditions d'une vie sociale équilibrée. Le projet politique partagé doit primer sur les discours de l'expert, dont les résultats depuis plusieurs décennies n'ont pas toujours été à la hauteur des enjeux... Il ne s'agit pas que d'économie, d'urbanisme, de construction, il s'agit de citoyenneté.

Propositions

Prendre en compte la nécessité du logement d'urgence sociale ou accidentelle

La connaissance statistique du "mal logement" est aujourd'hui insuffisante. Cela concerne des catégories très variables de population et se trouve aggravé par plusieurs phénomènes :

- ▶ *les prix élevés dans les centres urbains*
- ▶ *un déficit de logements sociaux*
- ▶ *le développement de la précarité de l'emploi*
- ▶ *la relative déstructuration des solidarités familiales. Les experts estiment aujourd'hui en France ceux qui rencontrent des difficultés de logement à trois millions de personnes. Nantes et la métropole n'échappent pas à un phénomène mal mesuré. Pour Nantes, les études de l'AURAN confirment qu'au moins 15 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. C'est un enjeu de société considérable.*

Par ailleurs, la question du mal logement n'est pas seulement sociale, elle concerne aussi des situations de rupture familiale, d'insalubrité, d'évènement de la vie quotidienne (accident, incendie, inondation...).

UN TOIT POUR TOUS

Une politique publique du "mal logement" apparaît indispensable à l'échelle du SCOT de la métropole Nantes-St Nazaire. Elle devrait s'appuyer sur :

► *Le développement d'outils de connaissance des mal-logés*

On a besoin de moyens pour mieux connaître localement les habitants en difficulté et surtout évaluer précisément leurs besoins. Entre le travailleur précaire, l'étudiant pauvre, la famille monoparentale, la personne âgée dépendante, les diverses catégories de SDF, les "accidentés du quotidien", les besoins et les attentes sont très diverses.

► *La capacité à développer l'offre de logements adaptés*

L'offre de logements pour les plus démunis ne doit pas se cantonner aux quartiers d'habitat social. Elle concerne l'ensemble des secteurs ruraux ou urbains. Pour les habitants en voie de réinsertion ou victimes des ruptures de la vie de tous les jours, il faut :

- *soutenir la réalisation d'équipements expérimentaux*
- *développer également les dispositifs d'intermédiation locative et, en général, de garantie des risques locatifs pour sécuriser les propriétaires et ainsi accroître l'offre locative en augmentant la capacité d'occupation de logements vacants.*

► *Un "Grenelle" métropolitain des associations*

Elles constituent des réseaux très efficaces de travailleurs sociaux et de bénévoles qui effectuent un travail de "broderie sociale" considérable en accompagnant chaque personne et en jouant le rôle de médiateur avec l'ensemble des acteurs : services publics, bailleurs mais aussi voisinage.

Il faut améliorer leur capacité d'accompagnement et s'appuyer sur leur savoir-faire pour démultiplier l'action publique. Cette action associative est fondamentale et constitue un élément du service public.

Les politiques publiques visant à diminuer peu à peu le subventionnement des associations qui remplissent des missions de quasi service public peuvent avoir, à moyen terme, des effets délétères.

L'action publique pourrait se matérialiser par un acte fort du type "Grenelle métropolitain des associations". Cette initiative permettrait à la fois de disposer d'une photographie globale de l'action associative et de définir des priorités de soutien.

Pourquoi ne pas réfléchir à la mise en place d'un concept qui s'apparenterait à un service universel de l'habitat ?

UN TOIT POUR TOUS

Mieux utiliser la variété des ressources disponibles pour l'Habitat : du container à l'ancien manoir

La variété des attentes correspond bien aujourd'hui à la diversité des réutilisations de divers équipements qui ne sont pas initialement destinés au logement, tout comme à l'utilisation des techniques modulaires pour offrir des solutions efficaces d'habitat de bonne qualité.

Dans cet esprit, le SCOT est un espace d'expérimentation pour :

- ▶ *développer la capacité de conception de logements évolutifs selon les besoins*
- ▶ *adapter le patrimoine existant (à l'exemple de ce qui a été fait dans certaines villes avec les containers portuaires transformés en chambres d'étudiants) et le reconvertir pour des solutions de logement : anciens manoirs, casernes désaffectées, vieux bâtiments publics...*
- ▶ *offrir des possibilités réglementaires pour des logements atypiques.*

Développer le logement intermittent

Un nombre d'actifs de plus en plus important pratiquent le nomadisme dans leur travail et l'essor des technologies de l'information a conforté le phénomène.

Cela concerne les ingénieurs, les vendeurs, les techniciens en intervention, les consultants, les experts, les ouvriers en déplacement, les cadres en missions ponctuelles... Mais ce nomadisme touche aussi les étudiants, les apprentis et tous les jeunes en alternance. Les jeunes sont les plus "nomades", non seulement pour des raisons professionnelles mais aussi affectives. L'habitat, tel qu'il est conçu traditionnellement, ne répond plus aux besoins de ces catégories.

Au-delà des offres actuelles du marché (hôtellerie spécialisée et résidences service), le plus souvent proposées à un prix élevé, il faut développer un type d'habitat qui réponde au travail intermittent.

L'habitat mobile peut-il constituer une partie de la solution, sous réserve d'accepter une capacité d'adaptation des règles ?

VIVRE ENSEMBLE

De l'injonction au vécu quotidien

Le "vivre ensemble" est une expression-valise répétée à l'infini et dont le sens finit par se perdre puisque chacun l'accomode comme il l'entend. Le "vivre ensemble" peut ainsi désigner tout et son contraire mais fonctionne comme une sorte de label urbain dont personne ne contrôlerait vraiment le contenu.

Ce "vivre ensemble" devient ainsi une sorte d'injonction à laquelle on ajoute volontiers le concept de mixité, lui aussi fourre-tout bien utile dès lors qu'on parle d'aménagement urbain.

Le vivre ensemble passe-t-il forcément par la mixité et laquelle ? Mixité sociale, spatiale, ethnique ? De quoi parle-t-on ? La proximité des écarts de revenus peut aussi générer des tensions, parfois très fortes. Et la mixité est-elle une demande sociale quand chacun choisit son habitat de plus en plus en fonction de la composition du voisinage ? Les stratégies d'évitement progressent parallèlement à l'emploi de l'expression "vivre ensemble". Et les exemples mis en avant pour la mixité sont souvent des quartiers en voie de gentrification, dans lesquels le mélange est... provisoire et les processus d'exclusion... souvent à l'œuvre derrière les principes. Le mot mixité est souvent révélateur de la difficulté à lutter contre les inégalités. Faute d'égalité, on utilise la mixité...

La question du "vivre ensemble" est d'abord une question de justice. Et s'agissant des territoires, on devrait parler autant de "justice spatiale" que de "justice sociale". C'est là l'enjeu du "vivre ensemble métropolitain" : assurer une égale qualité de services publics dans tous les secteurs, quelle que soit leur sociologie.

Propositions

Être bien chez soi pour être bien avec les autres : la qualité de l'offre de logements

Un territoire équilibré dans lequel les habitants "vivent bien ensemble" est d'abord celui de la variété de l'offre. L'approche qui s'ordonne autour du diptyque "maison-jardin" — "immeuble-espace minéral" et qui reste, quoi qu'on en dise, assez largement dans la tête des aménageurs, a besoin d'être dépassée.

► *L'offre architecturale doit se diversifier davantage et s'adapter à la variété des mœurs contemporaines. Il n'y a plus un habitat-famille type et la demande s'est considérablement élargie. La réponse des aménageurs reste encore marquée par des catégorisations, voire des modes : une série de parallélipèdes, même rebaptisée éco-quartier ne constitue pas forcément une offre attractive et peut même contribuer à conforter la demande de pavillonnaire... qu'on voudrait par ailleurs éviter.*

La demande sociale est assez basiquement celle de la qualité de vie et force est de constater que l'architecture contemporaine n'y répond pas toujours très bien, ou alors de manière expérimentale. L'isolation phonique, par exemple, reste un domaine encore assez mal traité par les architectes.

- ▶ *Il y a un vrai défi pour les jeunes urbanistes. Si l'on veut un urbanisme "compact" pour éviter la consommation d'espaces, il faut qu'il permette d'offrir une excellente qualité de vie.*
- ▶ *La diversité des habitants et des modes de vie rend nécessaire la présence d'espaces partagés. Même si la demande reste très variable selon les situations personnelles (voir enquête Auran-2014 sur la perception de la densification), l'offre doit anticiper une évolution sociétale qui met en avant l'aspect collaboratif.*

Conforter les centralités tout en préservant hameaux, villages...

Le développement du territoire métropolitain a été conduit de manière plutôt équilibrée en assurant une harmonie entre des centres urbains majeurs, des pôles secondaires et des entités de nature plus rurale (au moins sur le plan des paysages).

Cette harmonie est un atout qu'il faut conserver, notamment en préservant les hameaux et villages dont l'aménagement peut être conduit en adaptant les orientations générales d'urbanisme.

Ces hameaux et villages sont des îlots environnementaux à valoriser, quasiment au "coup par coup" et en contrôlant l'évolution pour préserver la qualité des paysages.

Retrouver des zones de silence

Des enquêtes conduites à l'échelle de l'Europe font le constat que près des deux tiers des habitants des zones métropolitaines se considèrent gênés par le bruit. Globalement, cette sensibilité au bruit a tendance à croître et à gagner des zones moins fortement urbanisées.

La question des zones de calme (à défaut de silence) n'est pas une question anecdotique. C'est un des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Les grandes villes travaillent aujourd'hui sérieusement ce sujet mais cette question dépasse aujourd'hui la logique strictement urbaine.

Porter une attention particulière à la préservation du commerce de proximité et à son évolution, dans les petits villages ou dans les quartiers de centre-ville

La question du commerce de proximité est essentielle dans la vie des territoires. La présence de ces commerces conditionne l'installation des familles et leur maintien dans le temps. Une réflexion est cependant à

VIVRE ENSEMBLE

conduire sur l'évolution de ce type de commerce : par exemple l'essor des ventes directes, des circuits courts remet en cause les commerces traditionnels. Il en va de même pour les services publics : une famille qui s'installe dans un village s'intéresse-t-elle d'abord à la présence d'un bureau de Poste ou à la qualité de la connexion internet ?

Le maintien du commerce de proximité ne sera effectif dans la durée qu'à la condition de conduire des études approfondies sur son évolution.

"Vivre ensemble" ne va pas de soi

Au-delà de l'injonction de l'air du temps, favoriser le "vivre ensemble" suppose d'abord d'admettre qu'il ne va pas de soi. Dans une société contemporaine de plus en plus diverse (cultures, modes de vie, cohabitation de générations, évolution du travail), les urbanistes ont une responsabilité qui ne peut pas s'exercer par le seul usage des slogans.

Ce monde mélangé est une richesse considérable, mais les réponses en matière de logement méritent, là encore, un travail de broderie pour lequel les grands principes universels trouvent parfois leurs limites.

GESTION DE L'ESPACE : DENSIFIER OUI, MAIS DE QUELLE MANIÈRE ?

Dépasser le débat "pour ou contre la densité"

La densité urbaine, ou plus exactement la densification, est un sujet récurrent. Le mot n'est pas très vendeur même si l'intention est louable : économiser l'espace et rationaliser la gestion des services urbains en renforçant la densité des constructions.

La perception du mot est plus ou moins positive chez certains habitants et le débat public se nourrit de nombreuses controverses sur le sujet. Il faut cependant différencier les strates de population. Une récente enquête conduite par l'AURAN^(*) a montré que l'attitude majoritaire des habitants était plutôt... l'indifférence.

L'appréciation globale sur la densification révèle son caractère inévitable dans un territoire qui voit sa population augmenter : ce qui fait débat, c'est comment la conduire...

Propositions

Du dogme à la subtilité

Ce qui est attendu du Schéma de Cohérence territoriale, c'est d'abord de l'intelligence et de l'efficacité. Pour que la densification ne soit pas seulement le dogme intangible de l'aménagement urbain, le SCOT doit apporter des réponses empreintes de subtilité et de diversité. Les hameaux, les communes de 2 000 habitants et les cœurs de Nantes ou St Nazaire ne peuvent pas être traités de manière identique.

Par ailleurs, l'approche de la densité ne consiste pas simplement à diminuer la parcelle d'une maison individuelle ou à jouer sur la hauteur d'un immeuble. C'est l'innovation de l'offre urbaine qui compte.

Renouveler le vocabulaire

Les urbanistes sont de grands pourvoyeurs de mots et d'expressions. La densification urbaine en fait partie et l'expression est souvent connotée négativement. Le mot densité évoque l'entassement, l'embouteillage, la pollution, l'insécurité alors qu'il s'agit peut-être simplement de "rapprocher" les habitants.

Se serrer un peu c'est aussi se rapprocher. Dès lors, la "ville rapprochée" n'est pas connotée de la même manière que la "ville dense".

^(*) La densification de la métropole nantaise - Perception et opinion des habitants - Enquête AURAN 2014

GESTION DE L'ESPACE : DENSIFIER OUI, MAIS DE QUELLE MANIÈRE ?

Penser l'aménagement avec la multimodalité

Qu'il s'agisse des centres urbains, des pôles d'habitat ou des zones commerciales et d'activités, l'aménagement a été le plus souvent pensé en fonction de la seule voiture. Il faut inventer aujourd'hui de nouveaux modèles pour que ces lieux d'activités et d'habitat soient conçus en fonction des accès par les modes doux et les transports collectifs et qu'ils ne soient plus irrigués par la seule automobile, même si son utilisation reste très majoritaire.

La question des transports publics est primordiale et davantage encore dans les territoires éloignés des grands centres urbains. Il y a une demande sociale d'augmentation quantitative et... qualitative des services.

Pourquoi ne pas réfléchir à la transversalité des transports publics entre les différents territoires du pôle sur des amplitudes horaires qui prennent en compte l'évolution des modes de vie ? 7 jours sur 7, 24h/24h constitue sans doute un objectif utopique, encore que...

Le péri-urbain doit être un territoire de projets innovants

La révision du SCOT doit être l'occasion de sortir du seul schéma de la métropole tirant derrière elle les territoires qui l'environnent. Même quand il correspond à des réalités, ce schéma est contesté par les habitants qui ont parfois le sentiment de territoires à plusieurs vitesses. Le péri-urbain a longtemps été méprisé ("la France moche" titrait Télérama en 2010), alors qu'il peut être l'espace de nouveaux projets et un champ d'expérimentation qui tiennent compte des attentes exprimées par les habitants.

À l'échelle du péri-urbain, la question de la densification urbaine mérite un examen particulier. Il ne s'agit pas que de logements pour aménager le "dortoir" de la ville, mais d'équipements sportifs ou culturels, de services, de lieux d'échanges pour redonner une qualité d'aménagement à ces espaces.

Faute de cette attention au péri-urbain, le sentiment (réel ou suramplifié) de délaissement peut s'accroître et produire des effets délétères.

ÉCO-LOGEMENT : HABITER DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ

La métropole Nantes St Nazaire, c'est une qualité de vie à conforter

Habiter ce territoire est une chance dont il faut avoir conscience. La géographie d'ici est un atout pour les habitants et ceux qui ont envie de s'y installer. La trame "verte et bleue" qui structure cet espace constitue un des fondements majeurs de son aménagement.

Le logement est un élément de cette richesse environnementale, à la condition que soient pris en compte les énormes enjeux de la réhabilitation de l'existant.

Propositions

Du logement existant vers l'éco-logement

Le concept d'éco-quartier fait aujourd'hui partie des figures imposées de l'aménagement, quel que soit le paysage, urbain ou rural. Défini comme le nouveau modèle de développement, l'éco-quartier est censé être exemplaire en matière de consommation d'énergie, de déplacements doux et d'exigence environnementale en général. Le regard ne doit cependant pas se tourner uniquement vers le logement neuf et faire oublier les logements existants qui constituent le véritable gisement d'avenir. Les véritables éco-quartiers sont à aménager dans les secteurs anciens.

Soutenir la réhabilitation

Il y a une réflexion à conduire pour développer les mesures qui seraient de nature à accompagner efficacement les propriétaires de logements anciens à faibles ressources, pour les inciter à les améliorer et diminuer ainsi leurs charges énergétiques. C'est aussi l'occasion de développer une approche économique globale du logement pour apprécier les coûts de fonctionnement sur le long terme.

Afficher des objectifs

Pourquoi ne pas recourir à la notion d'objectifs qui soient un peu parlants pour le public ? Pour le pôle métropolitain, on peut imaginer un objectif annuel du type :

- ▶ Pour 10 logements neufs, réhabiliter 20 logements existants
- ▶ Affirmer un tel objectif marquerait le souci de ne pas oublier les grandes priorités et de ne pas se focaliser sur le "neuf".

LA QUESTION SENIORS

Vieillir...

L'augmentation continue de l'espérance de vie conduira en 2030 à une population de 20 millions de Français de plus de 60 ans, et la proportion des plus de 75 ans et des plus de 85 ans sera respectivement multipliée par trois et par quatre. La vieillesse n'est pas une maladie et ce phénomène est plutôt une chance pour la société. Il implique cependant, en matière d'habitat, de repenser les politiques publiques.

Propositions

Une réflexion globale sur l'enjeu du vieillissement à l'échelle du SCOT

L'allongement de la durée de la vie va impacter non seulement l'habitat mais l'ensemble des politiques publiques à moyen et long terme. Une réflexion globale doit être conduite pour en mesurer tous les effets, dont ceux liés à l'habitat ne sont pas les moindres. Cela peut concerner :

- ▶ *l'adaptation des domiciles existants et des logements neufs dès leur conception*
- ▶ *la prévention des risques liés à la fragilité pour baisser le nombre des accidents de la vie courante qui se produisent pour 62 % au domicile et entraînent presque 10 000 décès annuels mais aussi de nombreuses incapacités qui compromettent le maintien des personnes âgées chez elles*
- ▶ *la valorisation des emplois liés aux nouveaux besoins des seniors qui ont recours à de nombreux services de proximité*
- ▶ *la nécessité d'éviter les ghettos de type "village seniors".*

Traiter le besoin en hébergement spécialisé à l'échelle du SCOT

Les compétences administratives classiques ne sont plus adaptées à la taille des enjeux. Une réflexion à l'échelle du grand bassin de vie est indispensable pour l'hébergement collectif spécialisé, compte tenu notamment du développement des maladies dégénératives.

LOGEMENTS ET BASSINS DE VIE : CHANGER D'ÉCHELLE TERRITORIALE

Le logement est un enjeu majeur du SCOT, a fortiori dans un territoire qui voit son nombre d'habitants augmenter régulièrement. Pour appréhender cette question au bon niveau, il faut lui donner la dimension du bassin de vie.

En matière de mobilité, la proposition d'une AOT (Autorité Organisatrice de Transports) supra-collectivités a souvent été faite pour assurer l'harmonisation des investissements et des services aux habitants. On peut se poser une question similaire pour l'habitat : faut-il une instance supérieure ou au moins une coordination à l'échelle de la vie métropolitaine ?



Conseil de développement de la Région de Blain
Conseil de développement de la CARENE Saint-Nazaire agglomération
Conseil de développement d'Erdre et Gesvres
Conseil de développement Loire et Sillon
Conseil de développement de Nantes métropole

Septembre 2015

Maquette - Photographies : Brigitte Simon

SEPTEMBRE
2015

Révision du Schéma de Cohérence territoriale du pôle métropolitain Nantes St Nazaire

UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE **MÉTROPOLITAINE**

Conseil de développement de la Région de Blain - conseildevelopmentblain@cc-regionblain.fr - 02 40 79 01 50
Conseil de développement de la CARENE Saint-Nazaire agglomération - conseil.developpement@agglo-carene.fr - 02 51 16 48 07
Conseil de développement d'Erdre et Gesvres - conseil.developpement@cceg.fr - 02 40 12 32 88
Conseil de développement Loire et Sillon - conseildevelopment@cc-loiresillon.fr - 02 40 56 81 48
Conseil de développement de Nantes métropole - conseildevelopment@nantes-citoyennete.com - 02 40 99 49 36



Contribution commune des Conseils de développement du pôle métropolitain