

## Habitat et vie sociale

*Comment répondre aux besoins en logements de la population face à la croissance démographique et à l'évolution des modes de vie?*

*Comment imaginer les modèles urbains « à vivre » dans 15 ans ?*

20 participants, parmi lesquels un bon nombre d'élus locaux, très mobilisés, ainsi que des représentants associatifs et quelques personnes venues en tant que citoyens intéressés, ont pris part à cette soirée. La majeure partie des participants sont venues de la ville de Nort-sur-Erdre ou d'une commune d'Erdre-et-Gesvres, de même que quelques personnes de Nantes Métropole.

La soirée a été introduite par un mot d'accueil d'**Yves Dauvé**, Maire de Nort-sur-Erdre, puis par **Sylvain Lefeuvre**, adjoint au Maire et Vice-président d'Erdre-et-Gesvres, qui a rappelé les enjeux de la révision du schéma de cohérence territoriale et les principales thématiques concernées.

Pour rappel, les principales orientations sur le thème de l'habitat et de la vie sociale soulignées par l'atelier permanent du Scot étaient :

- Rester accessible à tous et veiller à la cohésion sociale, à la mixité face au développement de la précarité
- Organiser l'accueil des populations et maîtriser la production de logements face à l'accroissement démographique
- Développer un modèle urbain « à vivre » (cadre de vie, attractivité)

Stéphane Bois, directeur du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, a également rappelé le rôle que joue un schéma de cohérence territoriale en tant que cadre de référence aux documents d'urbanisme de plus petite échelle, tels que les plans locaux d'urbanisme

---

Soirée contributive « habitat et vie sociale » septembre-octobre 2015  
Révision du SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire



NANTES SAINT-NAZAIRE  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



communaux ou intercommunaux. Il a également rappelé le calendrier de révision du SCoT, engagée en 2013 suite à l'évaluation du premier SCoT de 2007.

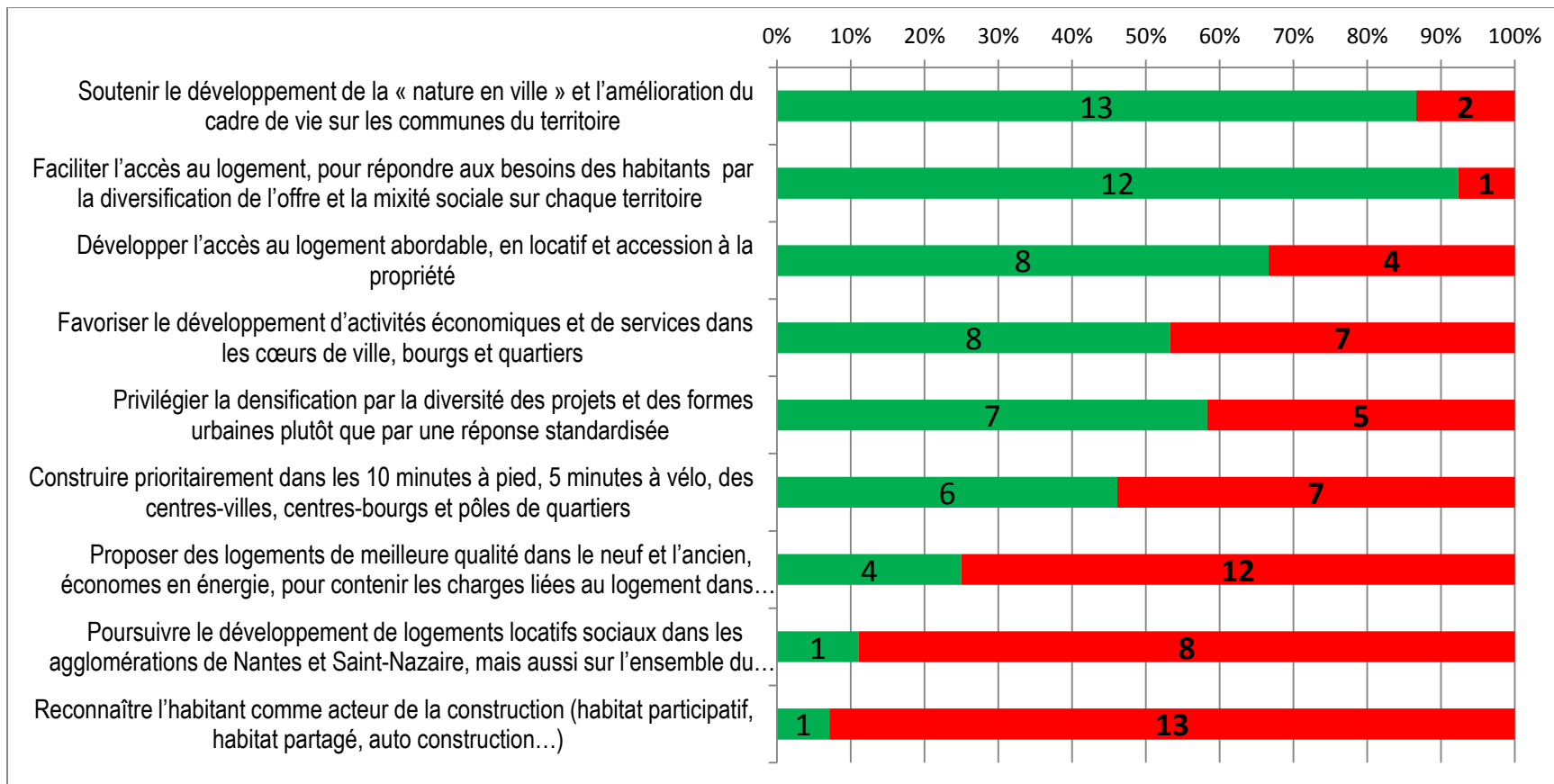
Une présentation des chiffres clés et des grandes tendances du territoire et de la thématique du jour a été effectuée par **Jean-Pascal Hébrard**, directeur d'études à l'Auran.

Lors de cette soirée, les participants ont ensuite discuté en groupe des enjeux liés à la thématique « habitat et vie sociale ». Ils ont débattu, voté sur ces enjeux, puis ont élaboré des arguments et des propositions illustrant leurs propos. La soirée s'est conclue par une prise de parole de chaque groupe et une discussion collective sur les points ressortant le plus. Les participants étaient répartis en quatre groupes de discussion.





Répartition des votes des participants de l'enjeu **le plus prioritaire** à l'enjeu **le moins prioritaire**



Soirée contributive « habitat et vie sociale » septembre-octobre 2015  
Révision du SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire





## Soirée contributive

### Argumentation et proposition

Pourquoi ces enjeux sont-ils prioritaires ? Comment y répondre dans le SCoT 2 ?

#### Table 1 - 5 personnes

### 1. Quels sont les 2 ou 3 enjeux que vous avez désignés comme étant les plus prioritaires ?

1. Faciliter l'accès au logement et notion de diversité ●●●●●
2. Développer l'accès au logement abordable, en locatif et en accession à la propriété  
●●●
3. Proposer des logements de meilleure qualité ●●●●●

### 2. Pour quelles raisons ? Qu'est-ce qui les rend aujourd'hui prioritaires ?

1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Créer cette mixité sur l'ensemble du territoire, en bonne représentation</li> <li>☐ Offrir des logements en fonction de l'évolution familiale (x2)</li> <li>☐ Mixité sociale, cohésion</li> <li>☐ Avoir une offre qui correspond aux besoins et revenus</li> <li>☐ En locatif : droit à changer en fonction de l'évolution du foyer</li> <li>☐ Offre de logement correspondant aux aspirations de chacun → diversité</li> <li>☐ Le logement abordable, c'est un droit dû à tous de pouvoir se loger décemment</li> <li>☐ Accession à la propriété : c'est un parcours parfois difficile, mais sécurisant pour aborder d'autres tranches</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Réhabiliter des logements afin de profiter de l'existant en limitant les charges aux habitants et en respectant l'environnement</li> <li>☐ Encourager les économies d'énergie</li> <li>☐ Offrir des logements de qualité, notamment énergétiquement → budget des ménages</li> <li>☐ Diminution des chrges</li> </ul>



<p><i>de la vie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Diversifier l'offre pour toutes les tranches de la population</i></li> <li>☐ <i>Favoriser la cohésion sociale, la mixité sociale, qui assurent le lien social indispensable à la vie de la cité</i></li> </ul>	
--	--

**1. Synthèse des échanges en groupe :**

- ▶ Faciliter l'accès au logement abordable. C'est un droit dû à tous de pouvoir se loger décemment.
- ▶ Une offre diversifiée sans stigmatisation des différentes catégories sociales

**3. Où ces enjeux sont-ils les plus forts ? (sur l'ensemble du territoire, dans certaines zones en particulier ?)**

Sur l'ensemble du territoire

**4. Pour bien répondre à ou prendre en compte ces enjeux à quoi faut-il être particulièrement attentif ? (quels points de vigilance ? Quelles précautions prendre ?)**

- ▶ Assurer une offre diversifiée
- ▶ Veiller à la bonne intégration dans le territoire (zones humides, respect des espaces naturels...)
- ▶ Attention à la cohérence globale, prendre en compte les composantes : infrastructures, transports, écoles, vie associative, schéma directeur

**5. Une idée d'action pour agir en lien avec ces enjeux (dans quel but ? qui est impliqué ? qui est concerné ? comment cela marche ?)**

- ▶ Obtenir plusieurs offres de différents promoteurs et sélectionner le meilleur

## Table 2 – 5 personnes

### 1. Quels sont les 2 ou 3 enjeux que vous avez désignés comme étant les plus prioritaires ?

1. Soutenir le développement de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie  
●●●●
2. Faciliter l'accès au logement ●●●●
3. Faciliter le développement d'activités économiques et de services ●●●

### 2. Pour quelles raisons ? Qu'est-ce qui les rend aujourd'hui prioritaires ?

1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Maintenir des lieux de vie communs au cœur</i></li> <li>☐ <i>Limite les parkings et favoriser les déplacements doux t sécurisés</i></li> <li>☐ <i>Maintenir des espaces verts</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Maitriser les coûts des terrains ou des locations</i></li> <li>☐ <i>Ne pas concentrer les logements de même type dans les mêmes endroits</i></li> <li>☐ <i>Implanter des résidences aux cœurs des villes/ villages facilitant l'</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Accompagner l'installation de jeunes agriculteurs durables à proximité des villages</i></li> <li>☐ <i>Circuits-courts et cahiers des charges favorisant la proximité (artisanat, agriculture, services)</i></li> </ul>

#### **Synthèse des échanges en groupe :**

1. Soutenir le développement de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie
  - ▶ Soutien au développement des déplacements doux
  - ▶ Garder des espaces de respiration
  - ▶ Maintenir des espaces verts
  - ▶ Lieu de vie sociale
  - ▶ Ne pas opposer rural et urbain ;

- ▶ La nature en ville quel que soit le secteur.

## 2. Faciliter l'accès au logement

- ▶ Accueillir les mal logés
- ▶ Penser aux étudiants
- ▶ Emplois nomades
- ▶ Mixité
- ▶ « Potentiel » des territoires ruraux: problème des transports (coût, efficacité), accès au numérique
- ▶ Ne pas stéréotyper → parcours résidentiel
- ▶ Question de la maîtrise des coûts

## 3. Faciliter le développement d'activités économiques et de services

- ▶ Circuits-courts à développer
- ▶ La logique de proximité alimente le tissu local
- ▶ Aide des « communes »
- ▶ Problèmes de disparité des pas de porte
- ▶ Renouvellement urbain

### **3. Où ces enjeux sont-ils les plus forts ?** *(sur l'ensemble du territoire, dans certaines zones en particulier ?)*

- ▶ Identiques, mais le traitement doit être différent

### **4. Pour bien répondre à ou prendre en compte ces enjeux à quoi faut-il être particulièrement attentif ?** *(quels points de vigilance ? Quelles précautions prendre ?)*

- ▶ Mobilité diversifiée (par exemple, le tram – train ne remplace pas le réseau de bus)
- ▶ Mixité
- ▶ Développement de services



## Table 3 - 5 personnes

### 1. Quels sont les 2 ou 3 enjeux que vous avez désignés comme étant les plus prioritaires ?

1. Privilégier la densification par la diversité des projets et des formes urbaines ●●●●
2. Soutenir le développement de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie  
●●●
3. Faciliter l'accès au logement ●● + développer l'accès au logement abordable ●●●●

### 2. Pour quelles raisons ? Qu'est-ce qui les rend aujourd'hui prioritaires ?

1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Pour respecter l'identité de notre territoire souvent structuré en village en centre bourg</i></li> <li>☐ <i>Anticiper le renouvellement commercial</i></li> <li>☐ <i>Diversité des formes = meilleur moyen de répondre à la diversité des besoins (taille des ménages, modes de vie...) et des capacités financières</i></li> <li>☐ <i>Dynamique commerciale</i></li> <li>☐ <i>Respect des spécificités locales différenciées</i></li> <li>☐ <i>Notre cadre actuel est fait de diversité et de mixité ; garder l'identité</i></li> <li>☐ <i>Préserver les équilibres existants</i></li> <li>☐ <i>Favoriser le vivre-ensemble</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>La nature en ville va améliorer notre cadre de vie, on n'y a pas assez pensé</i></li> <li>☐ <i>Un territoire bleu et vert</i></li> <li>☐ <i>Des habitants qui choisissent le territoire pour le cadre de vie « la ville à la campagne »</i></li> <li>☐ <i>La Nature = élément essentiel à l'équilibre humain, à une certaine « paix sociale »</i></li> <li>☐ <i>Rendre la nature facilement accessible (ne pas commettre certaines erreurs de l'urbanisation des années 70-80...)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Mise en place d'une progression dans le parcours de l'habitat</i></li> <li>☐ <i>Permettre à chacun de trouver un logement qui soit adapté à son budget</i></li> <li>☐ <i>Une population jeune = favoriser le parcours résidentiel locatif → accession</i></li> <li>☐ <i>C'est un levier pour une population plus jeune, pour les écoles</i></li> </ul>



**3. Où ces enjeux sont-ils les plus forts ?** (sur l'ensemble du territoire, dans certaines zones en particulier ?)

- ▶ La densification : toutes les villes, grandes et petites
- ▶ La nature en ville : surtout pour les grandes villes, mais aussi en Erdre et Gesvres.
- ▶ L'accès au logement abordable : partout, mais attention aux villes très chères

**4. Pour bien répondre à ou prendre en compte ces enjeux à quoi faut-il être particulièrement attentif ?** (quels points de vigilance ? Quelles précautions prendre ?)

- ▶ Les enjeux doivent être partagés
- ▶ Chacun doit prendre sa part

**5. Une idée d'action pour agir en lien avec ces enjeux** (dans quel but ? qui est impliqué ? qui est concerné ? comment cela marche ?)

- ▶ PLUI et évolutivité, il faut respecter les identités

**Table 4 - 6 personnes**

**1. Quels sont les 2 ou 3 enjeux que vous avez désignés comme étant les plus prioritaires ?**

1. Favoriser le développement des activités économiques et des services dans les cœurs de ville ●●●●●
2. Construire prioritairement dans les 10 minutes à pieds...●●●
3. Soutenir le développement de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie  
●●●●●

## 2. Pour quelles raisons ? Qu'est-ce qui les rend aujourd'hui prioritaires ?

1	2	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Emploi proche du domicile → limitation de la mobilité</i></li> <li>☐ <i>Vie sociale / éco; ville / quartier dynamique (pas un dortoir)</i></li> <li>☐ <i>Eviter les déplacements et l'engorgement vers l'agglomération nantaise</i></li> <li>☐ <i>Remettre de l'activité dans les centres (commerces) et développer l'artisanat afin de créer des emplois et d'éviter les déplacements vers les villes</i></li> <li>☐ <i>Faire vivre les cœurs de ville</i></li> <li>☐ <i>Limiter les déplacements</i></li> <li>☐ <i>Emplois de proximité</i></li> <li>☐ <i>Rester dans son logement (personnes âgées) si les services sont à proximité</i></li> <li>☐ <i>Le commerce et l'offre de services en cœur de bourgs sont indispensables au « vivre ensemble », favorisant les échanges humains</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i> limiter dans les centres l'usage de la voiture = qualité de vie urbaine –W développement d'aménagements de voirie plus adaptés à TOUS les usages</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ <i>Offrir aux habitants un cadre de vie « sympa »</i></li> <li>☐ <i>Eviter l'« hyperdensification » → éviter les troubles de voisinages</i></li> <li>☐ <i>Cadre de vie « semi-rural » recherché par les urbains</i></li> <li>☐ <i>Diminuer la pollution</i></li> <li>☐ <i>Offrir aux habitants un cadre de vie</i></li> <li>☐ <i>Favoriser le bien vivre ensemble</i></li> <li>☐ <i>Eviter le mitage en campagne (cadre de vie agréable aussi en agglomération)</i></li> </ul>

## 1. **Synthèse des échanges en groupe :**

1 . Favoriser le développement des activités économiques et des services dans les cœurs de ville

- ▶ Eviter les déplacements, l'engorgement vers l'agglomération nantaise
- ▶ Favoriser le rapprochement domicile – travail
- ▶ Faire vivre les cœurs de bourgs, favoriser le lien social, créer des emplois, favoriser le vivre-ensemble, la centralité géographique
- ▶ Conserver les emplois de proximité et le maintien à domicile par l'offre de services

2. Construire prioritairement dans les 10 minutes à pieds...

- ▶ Développer des voies et liaisons douces, notamment vers les centres
- ▶ Développer l'emploi à proximité des centres-villes
- ▶ Limiter l'usage de la voiture
- ▶ Diminuer l'isolement, favoriser le lien entre habitants
- ▶ Favoriser le respect de l'environnement
- ▶ Empiéter le moins possible sur l'espace agricole
- ▶ Qualité de vie

3. Soutenir le développement de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie

- ▶ Attention à l'hyperdensification
- ▶ Cadre de vie recherché par les urbains → conflits de voisinage
- ▶ Diminuer la pollution → plantation d'arbres
- ▶ Offrir aux habitants un cadre de vie intéressant
- ▶ Eviter le mitage en campagne
- ▶ Favoriser le bien-vivre-ensemble

## **3. Où ces enjeux sont-ils les plus forts ?** *(sur l'ensemble du territoire, dans certaines zones en particulier ?)*

- ▶ Développement d'activités économiques et de services: communes rurales et semi-rurales



- ▶ Construire dans les 10 minutes à pieds... : toutes typologies de communes et quartiers
- ▶ Nature en ville et amélioration du cadre de vie : grands pôles urbains principalement





## Réactions sur les enjeux désignés comme les plus prioritaires pour le Scot 2

### Soutenir le développement de la « nature en ville » et l'amélioration du cadre de vie sur les communes du territoire

- ▶ « Notre territoire est bleu et vert »
- ▶ Il faut préserver les équilibres existants : se sentir bien dans le territoire, partager avec les autres. *« Il y a une corrélation entre la nature et la paix sociale. Cela met de la douceur dans les relations. »*
- ▶ Contrairement à ce qu'on constate l'habitat ne nuit pas toujours à la nature.
- ▶ Il n'y a pas assez de nature en ville. En plus, la nature en ville est un support des déplacements doux, c'est un enjeu majeur en termes de mobilité.
- ▶ *« L'enjeu de nature en ville permet de ne pas opposer mondes urbains et ruraux. L'enjeu est partout, avec ses composantes. »*
- ▶ *« Au-delà de l'enjeu écologique, il s'agit de garder des espaces de respiration, pour ne pas aller vers le tout urbanisé, et aussi des espaces qui servent de lien social. »*

### Faciliter l'accès au logement, pour répondre aux besoins des habitants (selon leur âge, revenu, proximité à l'emploi, etc.), par la diversification de l'offre et la mixité sociale sur chaque territoire

#### + Développer l'accès au logement abordable, en locatif et accession à la propriété ; favoriser l'innovation et le dialogue avec les acteurs

- ▶ Notion de parcours résidentiel, et de mixité sociale :
  - « Ne pas « stéréotyper » les zones, mais permettre à chacun de trouver un logement sur le même territoire, quelle que soit l'évolution des contraintes de vie »
  - « On a aussi évoqué l'accueil des mal-logés »
  - « A différents moments de la vie correspondent des besoins différents »
  - « ne pas s'interdire de penser qu'on passe du social au logement abordable à l'accession abordable à l'accession traditionnelle. »
- ▶ Notion de l'accès des étudiants et des jeunes au logement :

- « Il y a aussi un retour : quand on est jeune... on avance, puis après on passe de propriétaire à locataire de la maison de retraite »
  - « On a eu un débat sur la place des étudiants dans les territoires, chez nous et ailleurs : pour nous les logements étudiants ne sont pas développés, malgré les potentiels. »
  - « Le logement abordable c'est un levier pour recevoir des jeunes, pour avoir des écoles, pour permettre à la vie de se renouveler »
- ▶ Notion d'équipements et services : « l'offre de transports à proximité est aussi importante »
- ▶ Notion de coûts maîtrisés :
    - « Il s'agit de pouvoir offrir des logements à un coût abordable pour être attractif »

**Favoriser le développement d'activités économiques et de services (artisanat, commerce, etc.) dans les cœurs de ville, bourgs et quartiers, en articulation avec le développement de l'habitat**

- ▶ Le maintien ou le développement d'activités économiques de proximité en cœur de bourgs comme « créateur de lien social » et de dynamique :
  - « Eviter les déplacements, l'engorgement vers l'agglomération nantaise » : « développer l'emploi sur les communes. »
  - « Créer de la vie sociale et éviter le phénomène de « villes dortoirs » : faire venir l'activité est un élément de réponse. »
  - « Favoriser le vivre ensemble par l'activité économique. »
  - « Faire vivre les cœurs de bourg et conserver les emplois de proximité. »
- ▶ Le développement de services :
  - « Permettre le maintien à domicile au sens très large, pas uniquement des personne âgée. »

## Réactions sur les enjeux dont la priorité pour le Scot 2 est plus controversée

**Privilégier la densification par la diversité des projets et des formes urbaines plutôt que par une réponse standardisée ; adapter les projets à leur contexte ; anticiper les changements d'usage dans le quartier (commerces, mobilité, services, stationnement...)**

- ▶ L'importance de préserver l'identité, et de respecter les spécificités locales :
  - « On a réagi à la notion de standardisation. On ne peut pas faire du copier-coller de commune à commune, chacune a son profil »
  - « On ne peut pas construire Nantes dans nos villes, avec tous ces architectes, ce futurisme ; nous dans notre aménagement on va devoir mettre des barrières pour contrer tout ce développement, ce n'est pas ce qui est attendu par la population. »
  - Il ne s'agit pas de défendre le modèle unique du pavillon, « mais juste un développement qui respecte le matériau de l'existant, l'identité. »
  - « Il ne faut pas gommer l'histoire de centre bourgs en mettant du petit collectif : sinon il n'y a plus d'âme, plus rien. On ne peut pas tout dénaturer sous prétexte de densifier. »
  - gardons des jardins partagés, familiaux.

- ▶ La question de la modernité controversée :
  - « Nos discussions sont consensuelles, il faut réfléchir aux formes urbaines, qui aujourd'hui donnent plus dans le cube que dans le triangle en ardoise, mais il faut aussi savoir intégrer la modernité à l'intérieur de nos bourgs. »

**Construire prioritairement dans les 10 minutes à pied, 5 minutes à vélo, des centre-ville, centres-bourgs et pôles de quartiers, pour réduire les distances parcourues et la consommation d'espace**

- ▶ Il n'y a pas eu de controverse exprimée par les participants sur cet enjeu malgré le fait qu'il n'est pas été placé dans les plus prioritaires.
- ▶ Éléments mis en avant : le développement de moyens alternatifs à la voiture :
  - ▶ « Il faut développer les voies douces, favoriser l'emploi à proximité des centres-villes pur réduire les déplacements. »
  - ▶ « Limiter l'usage de la voiture pour un cadre de vie plus intéressant »
  - ▶ « Avec la volonté d'empiéter le moins possible sur les espaces agricoles. »
  - ▶ « Respect de l'environnement. »
  - ▶ « Diminuer l'isolement. »

## Réactions sur les enjeux désignés comme moins prioritaires pour le Scot 2

**Proposer des logements de meilleure qualité dans le neuf et l'ancien, économes en énergie, pour contenir les charges liées au logement dans le budget des ménages ; aller au-delà des normes ?**

- ▶ Pourquoi ne pas avoir choisi cette priorité ?
  - « On est dans des communes en développement, donc obligatoirement ce qui existe est récent avec des constructions qui répondent à certaines normes. Peut-être que ce questionnement est davantage pour les grandes villes où on revient sur l'habitat anciens. »
  - « Et aussi, comme il fallait voter pour 3 priorités, ce qui passe en premier questionnement c'est la forme de la ville et la diversité de l'offre pour la population »

Reconnaître l'habitant comme acteur de la construction (habitat participatif, habitat partagé, auto construction...)

- ▶ Qu'en est-il de l'habitat participatif ou partagé ?
  - « Moi j'avais voté pour cet enjeu : pour moi, le concerné c'est l'habitant, pourquoi l'écartier, lui imposer un environnement ? Une commune doit évoluer par le besoin de ses habitants d'abord. »
  - « Moi j'ai voté comme moins prioritaire car on a eu une expérience sur la commune où l'habitat partagé n'a pas fonctionné, il y a une parcelle prévue pour cela, et personne ne s'est emparé du projet. Pas de demandeur, pas de candidat. Peut-être n'est-on pas encore prêt sur notre territoire ? Peut-être en 2030, pas en 2015. »
  - « Je n'ai pas voté cet enjeu comme prioritaire, parce que par rapport aux autres enjeux, celui-là a l'air marginal. Ce n'est pas forcément à une collectivité d'imposer, il peut y avoir une demande, mais cela doit partir de la demande. Mais c'est important. »

**Poursuivre le développement de logements locatifs sociaux dans les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire, mais aussi sur l'ensemble du territoire, en étant attentif à la diversité de la demande (familles monoparentales, recomposées, jeunes actifs, salariés fragilisés...)**

- ▶ Pourquoi ne pas avoir voté pour cet enjeu ?
  - Question de confiance déjà établie en un système organisé par les pouvoirs publics : « je ne l'ai pas choisi parce que les proportions de pourcentages de logements sociaux sont déjà cadrés, c'est déjà organisé et intégré sur nos territoires »



- *Interdépendance de cet enjeu avec d'autres : « Accueillir du logement social c'est bien, mais il faut mettre quelque chose en face, un bassin d'emploi, des moyens de locomotions, et notre territoire n'a pas tout ça. »*
- *Moi, j'ai voté pour l'enjeu du logement abordable, parce que les gens souhaitent un logement social mais c'est une étape dans leur vie. Développer que des logements sociaux, ce n'est pas une solution, il faut aussi du logement abordable, en locatif privé ou en accession. »*
- *« Le développement du locatif privé ? Ca dépend des investisseurs privés. »*

### **Mots de la fin :**

Le mot de la fin a été donné par Monsieur Sylvain Lefeuvre, en tant que adjoint au maire et vice-président d'Erdre-et-Gesvres, qui a salué la richesse des échanges de la soirée, et remercié les participants de leur présence.

Plus d'information :

<http://www.nantessaintnazaire.fr/>

