

# TRAJECTOIRE 2050

Nantes Saint-Nazaire  
Pôle Métropolitain

Quel aménagement du territoire voulons-nous ?



# Cahier d'acteur

Le Schéma de COhérence Territoriale  
engage notre futur



## Qu'est-ce qu'un SCoT ?

---

Élaboré par les élus du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui a pour objectif :

- De spatialiser les besoins immédiats et futurs de la population
- De préserver les ressources du territoire pour les prochaines générations
- D'organiser la transition écologique en nous préservant des risques naturels, le tout dans un cadre incertain de dérèglement climatique.

Votre contribution devra s'attacher à rester dans le cadre de ces trois objectifs.

## Le choix du sujet

---

1. À quelle thématique se rapporte votre cahier d'acteur ? (Cochez la case correspondante)

*Pour rappel, une thématique = un cahier d'acteurs. Si votre collectif souhaite traiter d'une ou plusieurs autres thématiques, nous vous invitons à renseigner un ou plusieurs cahier(s). Reportez-vous à la rubrique RESSOURCES afin d'avoir accès aux éléments d'analyse disponibles sur [www.nantessaintnazaire.fr](http://www.nantessaintnazaire.fr)*

Se loger/ Habiter

Accessibilité (services  
commerces, soins, emploi)

Les ressources (énergie,  
eau, alimentation, etc.)

Les usages des espaces  
naturels et agricoles

S'épanouir et vivre  
en bonne santé

## **Votre contribution au service d'une vision possible et désirable**

Il est demandé ici de prendre un peu de recul et d'interroger votre vision du futur du territoire à l'échelle du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Votre expertise nous sera utile. Nous vous rappelons que, même si votre réflexion se rapporte à l'une des cinq thématiques formalisées ci-avant, n'hésitez pas à l'élargir (par exemple en révélant les liens avec les autres thématiques) au service d'une vision plus systémique, globale.

*Ce cahier d'acteur guidé va vous permettre de mener une réflexion « en entonnoir ».*

**1. Comment percevez-vous cette thématique sur le territoire de Nantes Saint-Nazaire ?  
À quoi êtes-vous attachés ? Qu'est-ce qui mérite selon vous d'être conservé et sur lequel le territoire pourra s'appuyer pour demain ?**

**2. Qu'est ce qui au contraire n'est plus tenable, et que vous souhaitez ne plus voir demain ?**

**3. Quels changements considérez-vous indispensables pour demain sur cette thématique ?**

**4. Finalement, comment imaginez-vous l'aménagement du territoire du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire au service de la qualité de vie de ses habitants ?**

Grâce aux réponses précédentes, vous pouvez librement rédiger ici votre contribution (en texte ou en image).

Enfin, nous vous proposons ici de formuler jusqu'à trois futurs souhaitables au service de notre grand territoire. Commencez vos phrases par « Et si... ». Hiérarchisez, vos réponses en plaçant celle qui vous paraît le plus important en premier.

*Exemples : Et si demain nous produisions localement toute l'énergie dont nous avons besoin ?  
Et si demain l'ensemble des habitants pouvaient avoir accès à un emploi et aux services sans avoir à prendre sa voiture ?*

## **Les contributeurs et auteurs**

---

**Quel collectif représentez-vous ?** (Nom, logo éventuel) **Qui êtes-vous ?** (Structure, création, nombre d'adhérents/membres, objet, territoire de rayonnement du collectif, descriptif rapide)

**Qui sont les auteurs et contributeurs ?** (Champ obligatoire)

Votre cahier de contributions sera étudié en détail par nos soins et nous reviendrons rapidement vers vous pour vous informer des suites de la démarche.

Merci de renvoyer votre cahier d'acteur par mail à : [jeparticipe@nantessaintnazaire.fr](mailto:jeparticipe@nantessaintnazaire.fr)  
ou par courrier à PMNSN, 2 cours du champ de mars 44923 Nantes Cedex 9

Un grand merci pour votre contribution et votre engagement.

# *Cahier d'acteur - Silène*

Trajectoire 2050 – Pôle Métropolitain Nantes – Saint-Nazaire

---

Juillet 2023

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR.

## Thématique : se loger / habiter

### 1. COMMENT PERCEVEZ-VOUS CETTE THEMATIQUE SUR LE TERRITOIRE DE NANTES SAINT-NAZAIRE ? À QUOI ETES-VOUS ATTACHES ? QU'EST-CE QUI MERITE SELON VOUS D'ETRE CONSERVE ET SUR LEQUEL LE TERRITOIRE POURRA S'APPUYER POUR DEMAIN ?

Sur le territoire Nantes – Saint – Nazaire, la question du logement s'articule autour d'une triple tension pour ses acteurs :

- **Sur la demande et l'accessibilité des logements** : le territoire est particulièrement attractif et dispose d'entreprises dynamiques. Par conséquent, la demande de logement est en forte hausse. Il y a plus de 57 000 demandeurs de logements sociaux sur le département et près de 4 500 pour la seule ville de Saint-Nazaire. Les terrains se raréfient et les prix de l'immobilier ont augmenté de plus de 20% à Saint-Nazaire sur les trois années écoulées. En parallèle, les loyers ont connu une hausse de +3,6% sur les quatre derniers trimestres (indice de la FNAIM).
- **Sur les finances des bailleurs sociaux** : les coûts de construction ont crû sur l'année écoulée et l'augmentation du taux du livret A vient renforcer la liste des difficultés financières qui se posent aux bailleurs sociaux pour équilibrer leurs opérations (cette capacité avait déjà été entamée par la RLS) et proposer des loyers accessibles.
- **Sur l'environnement** : les défis sont nombreux : diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la SNBC, adaptation au changement climatique et intégration de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 afin de protéger la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur.

Une priorité émerge de ce constat : la **nécessité de produire davantage et de proposer des logements abordables**, dans de bonnes conditions, tout en entretenant et réhabilitant le parc existant pour intégrer les contraintes environnementales et l'évolution des modes de vie. Le logement social constitue une réponse incontournable à ce défi.

A ce titre, Saint-Nazaire est l'une des seules villes de la façade Atlantique à poursuivre l'augmentation son taux de logements sociaux, aujourd'hui de 29,1% soit plus de 11 700 logements pour 38 000 résidences principales. Silène est par ailleurs le bailleur social le moins cher du département (5,82€/m<sup>2</sup>). La volonté de maintenir cette part de logement sociaux, garante d'une mixité sociale au sein de la ville, des loyers et des prix d'acquisition bas doit, selon nous, être conservée et partagée sur l'ensemble du pôle métropolitain. Elle a été soutenue ces dernières années par les acteurs économiques de la région qui, conscients de l'importance du lien entre logement et emploi, ont encouragé les initiatives liées au logement social sur le territoire et permis progressivement de supprimer les freins à son développement.

Au-delà de cette volonté politique liée au logement social, Saint-Nazaire est un territoire qui accueille de multiples publics et représente un large spectre de classes socio-professionnelles, nous sommes attachés à ce que cette situation demeure.

## 2. QU'EST CE QUI AU CONTRAIRE N'EST PLUS TENABLE, ET QUE VOUS SOUHAITEZ NE PLUS VOIR DEMAIN ?

**Le logement représente un poste de dépense croissant pour les ménages qui peinent de plus en plus à se loger** pour des raisons économiques. Entre 1985 et 2020, la part du logement dans la consommation finale d'un ménage français moyen est passée de 20,5% à 28,5% (INSEE), la hausse du coût du logement étant nettement supérieure à celle du revenu disponible. Cette hausse des coûts contribue à exclure du logement un certain nombre de ménages et rend également plus difficile l'accession à la propriété. Sur la même période, la part de propriétaires occupants dans les ménages français a stagné et, à l'heure actuelle, 24% des ménages détiennent 68% des logements possédés par des particuliers (INSEE). Au sein du pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire, un phénomène d'homogénéisation par le haut du coût du logement est observable, ce qui tend à fragiliser ou exclure les populations les moins aisées. Ces coûts ne sont plus tenables pour ces ménages.

Conséquence de ces difficultés, la question du **mal logement** est de plus en plus prégnante à l'échelle nationale (4 millions de personnes mal logées en France et 300 000 personnes sans domicile en 2022, soit deux fois plus qu'il y a 10 ans – chiffres Fondation Abbé Pierre). A l'échelle du pôle métropolitain, un soutien doit être apporté pour rénover et lutter contre l'insalubrité d'une partie des logements.

Sur le plan de la **mixité sociale**, les effets des phénomènes de gentrification des centres urbains (hausse des loyers et du coût de la vie) renforcent les inégalités de niveau de vie et d'habitat. Ces retombées sont à endiguer afin de maintenir les équilibres de peuplement et de ne pas risquer de distendre le lien entre logement, emploi et vie sociale en reléguant les moins fortunés en périphérie des villes. D'une manière générale, la hausse des coûts du logement dans les zones attractives pose un réel problème et constitue un frein à l'emploi sur le territoire.

Ces incidences coïncident avec un **manque de logements disponibles et/ou accessibles dans les zones attractives**. Celui-ci procède, entre autres, d'une inégale répartition des logements sociaux entre les communes sur un territoire où les prix de l'habitat privé sont inaccessibles à une part importante de la population. De même, les recours opposés par des acteurs locaux à la production de logements sociaux contribuent à polariser les ménages en fonction de leur niveau de revenu.

La présence de logements inoccupés, de résidences secondaires ou à usage locatif de tourisme, a fortiori sur les communes littorales, accentue également ce manque et se révèle à l'origine d'une hausse systémique du coût du logement.

Cette tension ne nuit pas uniquement aux habitants permanents, elle rend également de plus en plus compliquée la situation des saisonniers et étudiants qui peinent à se loger à prix décent, notamment sur le littoral Atlantique.

Enfin, une grande partie des habitats et des cadres de vie associés ne semblent pas être en mesure de faire face au **changement climatique** et à l'intensification des événements et tendances que celui-ci présuppose. Sans investissements d'adaptation, ces habitats ne seront plus tenables dans les décennies à venir.

Outre les difficultés à se loger, les habitants du pôle souffrent également des atteintes portées au vivre ensemble. De plus en plus fréquentent, elles pèsent sur les habitats comme sur l'activité des bailleurs.

La **vie commune** au sein des logements sociaux se dégrade de façon significative. Si certains habitants s'investissent pour permettre le vivre ensemble, cette réalité demeure marginale, en témoigne la baisse de la participation aux élections des représentants des locataires Silène, en baisse de plus de 16 points depuis 2006 pour s'établir à 10% en 2022. A l'inverse, les incivilités se multiplient dans les espaces partagés. Si l'économie du partage et de la fonctionnalité offrait des solutions pour l'atténuation des inégalités de niveau de vie, force est de

constater que celle-ci se montre inopérante lorsque le pacte social est rompu. Les initiatives liées à des biens communs multiplient les échecs là où elles devraient redonner du confort de vie.

Enfin, **l'incivilité, les violences et les trafics** se sont intensifiés au sein des logements. Ces problématiques constituent un sujet prioritaire pour les centres urbains. Elles peuvent mettre en péril l'intégrité physique et morale des habitants et contribuent à dégrader aussi bien l'image du logement social que la perception des quartiers qui en sont victime, notamment les QPV, et des personnes qui y vivent. S'il ne concerne qu'une part restreinte des résidences Silène, le trafic de drogue contribue de fait à accentuer l'exclusion des populations des quartiers concernés. En donnant les moyens financiers à une minorité de s'affranchir des règles républicaines, en instaurant un climat d'insécurité permanent et en encourageant l'émergence de véritables organisations économiques criminelles au sein des habitats, le trafic engendre un certain nombre d'externalités négatives aux conséquences sociales marquées. Son influence sur les résidents, particulièrement les jeunes, par les revenus qu'il propose comme par les menaces qu'il suscite, est particulièrement néfaste. Elle tend à isoler socialement les habitants des résidences concernées par un jeu d'interdépendance installé entre les habitants et les dealers et entretenu par la peur. Les conséquences sociales, économiques et les violences engendrées fragilisent le contrat social et représentent une menace à ne pas négliger pour la vie et la sécurité des quartiers concernés.

### 3. QUELS CHANGEMENTS CONSIDEREZ-VOUS INDISPENSABLES POUR DEMAIN SUR CETTE THEMATIQUE ?

#### Faire du logement un incontournable de toute politique publique, le traiter dans sa complexité

Les **interdépendances** entre les politiques de l'éducation, des transports, de l'emploi et du logement doivent être considérées de façon holistique afin d'éviter les injonctions politiques contradictoires. Des **synergies sont possibles entre les acteurs économiques, des transports, de l'éducation et du logement**. A la façon des synergies industrielles qui existent sur le bassin nazairien, elles sont essentielles à l'établissement de cadres de vie désirables.

A titre d'exemple, les passerelles entre bailleurs de la région sont assez peu développées pour les habitants. Il n'existe pas de dispositif spécifique pour leur permettre de changer facilement de logement dans la région en cas de mutation professionnelle, alors même que la fluidité du marché du travail est encouragée au sein du pôle métropolitain. Si une continuité existe dans l'emploi et dans les transports au sein du pôle métropolitain, elle semble se limiter à ces deux domaines. Pourtant, penser le sujet du logement dans sa globalité est plus que jamais indispensable.

Les évolutions démographiques des dernières décennies doivent ainsi conduire le pôle métropolitain à **considérer plusieurs scénarii pour l'articulation des politiques du logement, de l'aménagement, des transports, de l'éducation...** Ceux-ci peuvent intégrer **des paramètres de croissance/décroissance de la population, d'évolution des pratiques à différentes mailles géographiques ou de coût du logement**. Pourra en émerger l'étude de solutions innovantes destinées à pérenniser les habitats dans un contexte d'incertitudes démographique, sociale ou climatique comme le développement de logements modulaires, la mise en place de mesures destinées à limiter la vacance des logements dans le privé (mesures fiscales incitatives pour la location des logements inoccupés par exemple) ou l'extension de dispositifs d'hébergement spécifiques, par exemple pour les étudiants ou saisonniers.

A l'heure actuelle, un frein s'oppose à l'établissement de tels scénarii : **l'insuffisante caractérisation du besoin réel en logements**. La demande de logements résulte d'une mécanique de vases communicants entre les besoins géographiques, la démographie, l'accessibilité des logements dans le privé et en HLM, le bassin d'emploi etc. Les statistiques des demandeurs telles qu'elles sont collectées à l'heure actuelle peinent à réellement distinguer la



nécessité de construire des logements supplémentaires de celle de réhabiliter, de faciliter l'accès aux transports, ou simplement de proposer des loyers abordables dans une zone géographique donnée. Elles ne permettent pas d'identifier les migrations subies d'une partie de la population vers une autre zone géographique du pôle métropolitain en raison d'un coût du logement trop élevé. Par conséquent, la lecture fine de ces phénomènes semble indispensable à la mise en œuvre d'une politique territoriale du logement.

L'une des clés sera de mieux définir le rôle crucial joué par le **coût du logement** dans les choix d'habitat afin de dégager les mesures nécessaires au rééquilibrage du marché. Dans cette optique, la continuité d'habitats placés sous la même zone d'influence, particulièrement pour les communes du littoral à proximité de Saint-Nazaire, justifierait une régulation commune des marchés immobiliers.

Des mesures formulées dans un PLUi (par opposition à une multiplicité de PLU) visant des zones de logement interconnectées permettraient par exemple d'endiguer la hausse auto-entretenu du coût du logement au sein de certaines zones du pôle. Il s'agit notamment, à travers ces politiques, de lutter contre l'exclusion par l'habitat d'un pan complet de la population, confronté à l'impossibilité de se loger dans la région. Cependant, le périmètre géographique du SCOT semble, à l'heure actuelle, insuffisant pour assurer cette cohérence territoriale.

En effet, un certain nombre de communes situées dans la zone d'influence du pôle Nantes – Saint-Nazaire, potentiellement à l'origine ou la conclusion de phénomènes de déversement de population (par exemple les communes littorales de la région), pourraient être concernées par une politique commune du logement. Leurs marchés sont étroitement interconnectés et doivent donc être régulés comme tels. A l'heure actuelle, les différences de zonage géographique qui fragmentent territoire selon les communes contribuent à amplifier les discontinuités constatées. La production de logement social s'avère compliquée dans les communes de zone 3 qui occupent pourtant une partie du territoire, en tension sur le plan de la demande de logement.

Les mesures envisagées à cette échelle peuvent concerner l'encadrement des loyers ou la maîtrise des charges foncières. Cette réflexion territoriale complète ne doit pas s'interdire, à grande échelle et pour tous les niveaux de revenus (le dispositif de BRS ne le fait que pour une partie restreinte), de limiter la corrélation entre le prix du foncier et le coût du logement. L'enjeu est crucial : éviter toute fracture entre une partie de la population suffisamment aisée pour bénéficier d'une rente foncière et une frange opposée qui rencontrerait des difficultés à se loger et ne pourrait jamais accéder à la propriété.

## **Abolir les inégalités géographiques d'habitat**

Au-delà des implications étendues de la réflexion portée sur le coût du logement, les questions du transport et de l'habitat demeurent étroitement imbriquées et s'avèrent incontournables pour dessiner les contours d'une cohérence territoriale.

La concentration des **transports en commun** accessibles en centre-ville accentue les effets des reports subis des populations fragilisées vers les périphéries. Pour s'adapter aux modes de vie et faire face au défi climatique, la présence des transports publics doit s'intensifier sur l'ensemble du pôle métropolitain, abolir les ruptures entre les différents centres et se nourrir des évolutions de l'habitat et des usages. A cette occasion, l'intermodalité et les mobilités douces doivent être davantage prises en compte. Dans un contexte de crise environnementale, il est inconcevable que la voiture individuelle demeure la seule solution pour bénéficier d'un habitat à coût raisonnable. La composante culturelle est également essentielle dans ce domaine, des mesures de gratuité des transports, comme c'est le cas le week-end à Nantes, permettent de favoriser l'usage de transports publics.

Inversement, sur des territoires potentiellement bien desservis où les prix des logements du parc privé ne peuvent être maîtrisés, le **logement intermédiaire** (PLS ou PLI) peut constituer une solution et permettre le lien entre emploi et logement. Ceci en évitant l'inflation des temps de trajet et l'usage de la voiture.

## Placer le logement au centre d'une politique de reconstruction du vivre ensemble

Enfin, le logement est le principal véhicule du vivre ensemble et doit, pour évoluer, se confronter aux problématiques connexes qui limitent ce rôle de liant.

Pour lutter contre les **incivilités et les trafics**, le secteur du logement peut se fixer quelques principes et ne doit pas s'exonérer de ses responsabilités. En tant que bailleur social, nous sommes l'un des acteurs de la tranquillité publique. Le concours des forces de l'ordre et la mise à disposition des moyens associés ne demeurent pas moins indispensables à son maintien dans certains de nos habitats. Le passage régulier de policiers sur les résidences, contribue à rassurer les habitants et maintenir le dialogue, tandis qu'à cette présence de routine s'ajoute de régulières interventions destinées à déstabiliser les réseaux de trafiquants. La signature d'une convention tranquillité avec les autorités a permis de donner un cadre à cette coopération fructueuse et de garantir un suivi accru des cages d'escalier « en rouge », au nombre de 14 en juillet 2023 pour Silène, qui présentent des situations d'insécurité avérées. Elle a également permis à Silène de déclencher 15 procédures judiciaires en 2022 en lien avec des trafics dont 10 avec obtention d'une résiliation de bail. Nous souhaitons pouvoir continuer à être soutenus par l'Etat dans ce sens et bénéficier de moyens accrus pour ne pas laisser se dégrader la situation de ces résidences.

Le dispositif d'abattement de 30 % sur la taxe foncière (appliqué depuis 2001) aux logements sociaux situés en **Quartiers Prioritaires de la Ville** est mis en œuvre par les organismes Hlm en contrepartie du déploiement d'actions contribuant à améliorer la qualité de service aux locataires. Aujourd'hui, cet abattement de 30 % sur la base d'imposition à la TFPB est un des leviers de la politique de la ville et s'applique aux impositions établies au titre des années 2016 à 2022 et fait l'objet d'une compensation partielle de l'État aux collectivités locales. Les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB sont rattachées aux **contrats de ville**. Silène estime attirer l'attention sur la nécessaire prorogation du dispositif par la prochaine Loi de finances. Des **garanties** données aux bailleurs sociaux **dans la durée** sont souhaitables concernant leur financement à l'aide de dispositifs locaux afin de consolider le socle financier qui permet l'exercice de leur activité. A l'heure actuelle, l'incertitude dans le temps pénalise le maintien de ce dispositif de réduction des inégalités entre quartiers.

Les politiques d'**attribution de logements sociaux**, tout comme le rôle du logement social en général, sont encore trop mal comprises et opaques pour les demandeurs à l'échelle nationale et portent préjudice à l'image du secteur. Un travail de pédagogie et de transparence est à mener sur ces sujets, en lien avec la vision politiques des territoires, afin d'expliquer les mécanismes d'attribution. Dans leur fonctionnement, la complexité des règles inhérentes à ces mécanismes rend plus difficile et chronophage le traitement des dossiers par les équipes en charge, avec pour conséquence une plus grande vacance des logements en bout de ligne. En outre, ces procédures ont pour effet collatéral de hiérarchiser les causes de fragilité et d'orchestrer une mise en concurrence des dossiers des plus démunis. Afin d'éviter ces écueils, nous estimons nécessaire de donner davantage de marge de manœuvre aux bailleurs sociaux pour l'organisation des attributions sans multiplier les règles de priorisation qui peuvent porter atteinte à la mission d'intérêt général qu'ils portent.

Les événements récents l'ont souligné : la mixité sociale est loin d'être une cause acquise. Afin de favoriser les **équilibres de peuplement** et éviter la segmentation par l'habitat, les opérations de créations de logement doivent permettre au maximum, par leur conception, le brassage de différents niveaux de revenus. La présence exclusive de logements sociaux au sein d'un même quartier est à proscrire. Le recours au logement intermédiaire peut constituer une solution pour favoriser la mixité.

Enfin, les **enjeux environnementaux** sont à intégrer de façon globale afin de limiter au maximum l'impact de l'habitat sur son environnement (zéro artificialisation nette, construction bas-carbone, efficacité énergétique en construction et en rénovation...). Il semble impératif que le pôle métropolitain se dote d'un plan d'adaptation et de résilience qui tienne compte des effets d'un changement climatique plus intense qu'envisagé initialement. Celui-ci devra concerner non seulement la résilience de l'ensemble des infrastructures, mais aussi penser différemment la ville, l'intégration des espaces naturel et la transformation des pratiques en cohérence avec cette inévitable évolution. Le secteur du logement doit intégralement adapter ses pratiques à ces problématiques et changer la

façon de concevoir ses opérations tout en adoptant une démarche de sobriété afin d'éviter une flambée des coûts de construction. Une densification des villes moyennes est indissociable de cette démarche et nécessitera un fastidieux travail de pédagogie et d'acceptation pour être mise en œuvre.

Les choix politiques associés aux scénarii prospectifs « *génération frugale* » et « *coopérations territoriales* » proposés par l'ADEME dans son étude *Transition(s) 2050* peuvent illustrer cette vision, antagoniste du déterminisme technologique qui conditionne les scénarii « *technologies vertes* » et « *pari réparateur* » présentés dans la même étude.

L'ensemble de ces démarches a vocation à être accompagné d'investissements importants dans la restructuration de logements et de résidences, afin de garantir tant leur habitabilité et leur intégration à la ville que leur adaptation aux nouveaux modes de vie et aux contraintes externes. Plus vertueuse que la construction neuve d'un point de vue environnemental, la réhabilitation des logements et la seconde vie du bâtiment est un domaine dans lequel Silène s'investit depuis 2012 à travers le plan Régénérations qui vise à réhabiliter 3 000 logements de la reconstruction. L'importance des moyens et incitation accordés pour la réhabilitation conditionnera en grande partie le succès des politiques exposées.

#### 4. FINALEMENT, COMMENT IMAGINEZ-VOUS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU POLE METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE DE SES HABITANTS ?

Sur le plan du logement, les aménagements du territoire du Pôle métropolitain doivent permettre, en intégrant les éléments précédemment énoncés, de **répondre aux tensions sur le logement tout en faisant face aux réalités climatiques et en luttant contre l'étalement urbain, lourd d'impacts environnementaux et sociaux.**

La disponibilité et le coût des logements semblent des paramètres essentiels à la résolution de ces problématiques et peuvent faire l'objet de régulation à l'échelle de tout le territoire, tout comme les transports qui ne doivent pas uniquement connecter les centres mais permettre le rattachement de l'ensemble des zones d'habitat situées sur le pôle. La production de logement doit constituer une priorité absolue pour l'économie du territoire et le maintien du contrat social, tout en tenant compte du besoin réel de logement, différent de la demande.

L'ensemble des leviers d'aménagement urbain et périurbain permettant d'accroître la **résilience du territoire face au changement climatique** doivent être considérés (végétalisation et renaturation, solutions de drainage etc.). De façon complémentaire, l'**empreinte carbone des aménagements** est à mesurer à l'échelle de leur cycle de vie afin de guider les décisions prises en cohérence avec les objectifs français (stratégie nationale bas carbone) et européen (green deal).

#### ENFIN, NOUS VOUS PROPOSONS ICI DE FORMULER JUSQU'A TROIS FUTURS SOUHAITABLES AU SERVICE DE NOTRE GRAND TERRITOIRE. COMMENCEZ VOS PHRASES PAR « ET SI... ». HIERARCHISEZ, VOS REPONSES EN PLAÇANT CELLE QUI VOUS PARAIT LE PLUS IMPORTANT EN PREMIER.

- Et si le logement cessait d'être un vecteur d'inégalités pour devenir inclusif et permettre à chacun de prendre part à la vie de la Cité ?
- Et si les critères géographiques devenaient réellement prioritaires sur les coûts pour pouvoir se loger ?
- Et si on mettait enfin en place « le choc de simplification » pour laisser travailler efficacement les bailleurs sociaux en leur faisant confiance ?