

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Nombre de membres du Comité syndical : 53

Nombre de conseillers en exercice : 53

Date de la convocation : 8 décembre 2023.

Présidente : Johanna ROLLAND

Secrétaire de séance : Aziliz GOUEZ

Présents (31) : Bertrand AFFILE, Bassem ASSEH, Erwan BOUVAIS, Sylvie CAUCHIE, François CHENEAU, Christine CHEVALIER, Jean-Michel CRAND, Anthony DESCLOZIERS, Hervé FOURNIER, Laurence GARNIER, Jacques GARREAU, Aziliz GOUEZ, Michel GUILLARD, Thibaut GUINE, Jean-Sébastien GUITTON, Sylvain LEFEUVRE, Yvon LERAT, Pascal MARTIN, Rémy NICOLEAU, François OUVREARD, Pascal PRAS, Eric PROVOST, Jean-François RICARD, Johanna ROLLAND, Fabrice ROUSSEL, André SALAUN, Rita SCHLADT, Jean-Louis THAUVIN, Claire TRAMIER, Francky TRICHET, Bruno VEYRAND.

Absents et représentés (8) : Rodolphe AMAILLAND donne pouvoir à André SALAUN, Marie-Annick BENATRE donne pouvoir à Hervé FOURNIER, Laure BESLIER donne pouvoir à Aziliz GOUEZ, Mathieu COENT donne pouvoir à Jean-Michel CRAND, Franck HERVY, donne pouvoir à Sylvie CAUCHIE, Michel MEZARD donne pouvoir à Remy NICOLEAU, Nicolas OUDAERT donne pouvoir à Rita SCHLADT, David SAMZUN donne pouvoir à Eric PROVOST

Absents et excusés (14) : Claude AUFORT, Delphine BONAMY, Christophe COTTA, Philippe EUZENAT, Céline GIRARD-RAFFIN, Stéphanie GUILLON, Jean-Pierre JOUTARD, Philippe LE CORRE, Florian LE TEUFF, Valérie OPPELT, Céline PAILLARD, Jean-Claude PELLETEUR, Tristan RIOM Aymeric SEASSAU

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

La séance est ouverte à 14h34.

Johanna ROLLAND

Je vous propose que l'on puisse démarrer. Bonjour à chacune et à chacun. Merci aux uns et aux autres de vous être libérés pour cette nouvelle session de notre Comité syndical. Je suis très heureuse de vous accueillir cette fois à Nantes. En termes d'organisation, nous avons décidé avec les différents Présidents d'intercommunalités de pouvoir tourner sur notre territoire et évidemment c'est un plaisir particulier de vous accueillir ici. J'adresse un petit salut singulier à Madame Christine CHEVALIER qui est parmi nous comme déléguée de la CCEG en remplacement de Barbara NOURRY.

Chacun l'a vu, l'année a été dense pour le Pôle métropolitain Nantes- Saint Nazaire. Vous avez certainement en tête notre dernier Comité syndical où nous avons pu organiser un moment d'échanges important autour de ce que l'on appelle le PAS ou Projet d'Aménagement Stratégique avec la finalité d'être au rendez-vous d'un débat final règlementaire qui aura lieu au mois de juin, mais aussi d'être au rendez-vous des défis de notre époque, puisque c'est la feuille de route que nous nous sommes donnée collectivement. Comment être au rendez-vous de ces grands défis et comment ne pas faire un copier-coller, je me permets de le dire de manière directe, d'une feuille de route qui pourrait exister dans n'importe quel territoire de France. Non, nous sommes bien dans un territoire singulier, le nôtre, et notre travail collectif s'appuie aussi sur les singularités historiques, géographiques, économiques et écologiques de notre territoire. Je crois que c'est vraiment tout ce qui nous permet de mener ensemble un travail de qualité.

Avant de donner la parole à Frédéric et à toute l'équipe, juste un mot sur l'ordre du jour de la session. Vous avez peut-être vu qu'en plus des délibérations que je qualifie soit de règlementaires, soit d'officielles, j'ai souhaité que l'on puisse prendre un temps de débat sur le périurbain à l'épreuve du ZAN. Chacun sait à quel point ce sujet est majeur sur les questions à mener. Nous avons souhaité le faire à partir du programme que nous menons sur le pays de Blain avec l'ADEME. Ces débats existent parfois de manière un peu théorique et permettent de confronter nos points de vue et nos positions conceptuelles et politiques au sens noble du terme. La clarté et la noblesse du débat politique et démocratique, c'est aussi de pouvoir les confronter à la réalité d'un territoire et à la manière dont les choses se passent très concrètement. Je crois que c'est œuvre utile pour les uns et les autres. C'est clairement l'intérêt du Pôle de pouvoir non seulement mener à bien le travail règlementaire utile et nécessaire qui est le nôtre, mais pouvoir se donner aussi du temps sur les débats de fond et sur les débats stratégiques. Je pense à ce que nous avons lancé autour de la démarche Trajectoire 2050 et qui continue de nous animer aujourd'hui. Voilà ce que je voulais vous dire pour être assez brève sur l'introduction.

Frédéric, est-ce que vous avez un point à ajouter avant que j'entre dans l'ordre du jour en tant que tel ?

Frédéric VASSE

Non, madame la présidente.

Johanna ROLLAND

Très bien.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Le temps des délibérations

Désignation du secrétaire de séance

Johanna ROLLAND

Nous avons d'abord à désigner un secrétaire de séance pour cet après-midi. Je cherche le petit papier dans lequel est certainement écrit qui est le secrétaire de séance proposé.

Frédéric VASSE

Je crois que c'est Madame Aziliz GOUEZ.

Johanna ROLLAND

Est-ce que Madame Aziliz GOUEZ veut bien assumer cette grande responsabilité d'être secrétaire de séance pour cette dernière séance de l'année ? Merci.

Madame GOUEZ est désignée comme secrétaire de séance.

Approbation du compte-rendu du Comité syndical du 20 octobre 2023

Johanna ROLLAND

Je mets aux voix le compte-rendu de notre dernière séance. Y a-t-il des remarques particulières sur le compte-rendu de notre dernière séance ? Est-ce qu'il y a des oppositions ? Des abstentions ? Cette délibération est donc adoptée.

Le procès-verbal du dernier comité syndical du 20 octobre est adopté à l'unanimité.

Information sur les décisions prises en vertu de l'article L. 2122-22 du CGCT

Johanna ROLLAND

Nous avons traditionnellement un point d'information sur les décisions prises. Est-ce qu'il y a des remarques particulières sur ce point ?

Information sur les décisions prises dans le cadre des délégations d'attributions accordées par le comité syndical, en vertu de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Conventions de moins de 90 000 € HT

OBJET	DATE	PRESTATAIRE ou CO-SIGNATAIRE	MONTANT TTC
Convention de participation financière à l'étude de développement du covoiturage	26/10/2023	Communautés de Communes Erdre et Gesvres et Estuaire et Sillon	10 249 €
Convention triennale cadre de partenariat (2024-2026) avec l'association BRUDED	06/12/2023	BRUDED	10 000 € / an

Autres informations : Subventions notifiées ou reçues

OBJET		MONTANT
AMI ZAN Pays de Blain – 1ere phase	ADEME	24 500 €
Évaluation environnementale systémique	Région des Pays de la Loire	11 692 €
Programme d'action en faveur de la transition énergétique et écologique 2020 2022– solde subvention	ETAT	24 523,59 €

Johanna ROLLAND

S'il n'y a pas de demande particulière, nous n'avons pas à voter sur ce point spécifique, puisque c'est simplement prendre acte pour information.

Délibération 2023-11 : Budget 2023 – Décision budgétaire modificative

Johanna ROLLAND

Nous avons ensuite la délibération 2023-11, à savoir, le budget et la décision budgétaire modificative. Je donne la parole à l'équipe.

Lise-Armelle BERGONZI

Merci beaucoup. Bonjour à tous. La première délibération concerne la fin de l'exercice comptable. Nous devons procéder à un seul ajustement budgétaire afin de disposer de crédits suffisants pour régler certaines dépenses imprévues ou budgétées sur des comptes

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

incorrects. Ces dépenses concernent uniquement la section de fonctionnement. Elles s'équilibrent à l'intérieur de cette section. Nous vous proposons de virer 4 000€ du chapitre 011 au chapitre 65. C'est tout.

Johanna ROLLAND

Merci. Des questions ou des demandes de précision ? Très bien. Je mets aux voix. Des oppositions ? Des abstentions ? Ce point est donc adopté.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération 2023-12 : Rapport d'orientations budgétaires 2024

Johanna ROLLAND

Je vous propose de passer au rapport d'orientations budgétaires 2024.

Frédéric VASSE

Le rapport d'orientations budgétaires 2024 vous a été transmis dans les délais légaux. Vous connaissez les missions prioritaires pour 2024. Il y a trois missions principales avec évidemment la révision du SCoT qui est encore engagée sur une année 2024 riche en événements. Je tiens à saluer les élus qui depuis ce matin, participaient déjà à l'atelier du SCoT qui a duré trois heures, un peu consistant, j'en conviens, mais au demeurant nous avons réussi à aller jusqu'au bout. Merci à eux de tenir la marée jusqu'à la fin de l'année 2024 parce que le rythme va être soutenu.

La deuxième mission est évidemment toujours le développement de nouvelles études et d'expérimentations sur lesquelles je reviendrai tout à l'heure pour toujours accompagner le changement et éclairer la décision publique dans notre façon de rendre ce territoire compatible avec les nouvelles limites réglementaires et planétaires. Enfin, notre dernière mission est d'animer cet espace de coopération comme vous le faites régulièrement entre vous. Voilà rappelées les trois missions principales du Pôle.

Sur la mission fondamentale d'accompagner les études et les expérimentations, un petit retour en arrière sur 2023. Sept études ou expérimentations se sont déroulées : la mission trajectoire 2050 ; le travail sur les lignes de covoiturage, dont une visite d'ailleurs est programmée pour le mois de janvier prochain pour le groupe d'élus volontaires ; l'étude sur la stratégie logistique ; la question de l'intensification foncière dans les parcs d'activité économique sur laquelle nous reviendrons aussi ; l'AMI ZAN qui est le sujet de notre débat de ce Comité pour tout à l'heure ; l'évaluation systémique renforcée en renfort de l'évaluation environnementale portée par le PETR du Pays de Retz et nous-mêmes autour du SCoT et évidemment le grand chantier de la mise en révision du SCoT. Tout cela a nécessité beaucoup de travail. Je voudrais saluer le travail de l'équipe et des collègues du Pôle métropolitain qui ont suivi toutes ces missions et saluer aussi les collègues des équipes techniques des cinq intercommunalités qui nous accompagnent régulièrement sur ce sujet. Ce rythme soutenu en 2023 va devoir continuer en 2024 bien évidemment.

Parmi les principaux postes de dépenses dans le rapport d'orientations budgétaires que nous vous proposons, évidemment, le grand chapitre concerne les études et expérimentations:

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

- Le financement des programmes partenariaux avec nos deux agences d'urbanisme qui sont nos deux complices privilégiés que sont l'ADDRN à Saint-Nazaire et l'AURAN à Nantes pour un montant de 462 000€ pour l'année 2024.
- Études et expérimentations à hauteur de 140 000€. C'est la deuxième mission fondamentale du Pôle. A l'heure où je parle, les sujets d'intérêts sont en train d'être évalués, étudiés. Dans ce chapitre-là rien n'est validé, mais tout est en train de se construire. J'avais envie de vous donner quelques illustrations des pistes potentielles qui sont en train d'être travaillées et qui seront présentées à une réunion de l'exécutif le 25 janvier prochain :
 - o Nous réfléchissons à mobiliser l'approche scientifique notamment sur les questions cognitives et comportementales pour voir comment les habitants perçoivent la densité non pas seulement désirable, mais possible et comment on vient servir cette approche-là. C'est issu d'un travail mené lors de la phase de concertation avec les avis citoyens et les avis des élus municipaux qui souhaitent travailler conjointement sur ce sujet avec nous.
 - o Une Rencontre des estuaires, en collaboration avec le Pays de Retz, où l'idée est de partager un peu à la fois des pratiques, mais aussi la vision du « dilemme estuarien » entre les questions, industrielle et environnementale entre plusieurs Pôles métropolitains. Nous sommes en discussion actuellement avec le Pôle métropolitain Le Havre-Seine, par exemple, dont une délégation d'élus viendrait rencontrer les élus d'ici. Un autre estuaire européen espagnol ou allemand. C'est en négociation, mais nous voudrions avancer sur un rebond toujours dans la démarche Trajectoire 2050 et ainsi continuer de débattre de nos enjeux d'avenir.
 - o Enfin, une déclinaison est attendue sur l'étude d'intensification foncière dans les parcs d'activité économique. Nous l'avons fait sur le Pays de Blain et sur Erdre et Gesvres. Nous aimerions aller encore un peu loin parce que cette mission s'achève bientôt. Nous voudrions carrément aller tester au plus près d'un parc d'activité pour voir comment on peut s'y prendre vraiment avec les entrepreneurs pour réussir à intensifier et retrouver des modèles économiques pertinents pour tout le monde.
 - o La notion d'étude expérimentale autour de l'approche de santé globale dans l'aménagement, avec cette approche ISADORA qui a déjà été présentée dans un atelier que nous avons mené avec les techniciens dans la diversité des politiques publiques. C'était très intéressant. Sur les cinq intercommunalités, il n'y avait pas seulement des collègues en charge de la santé, mais bien ceux en charge de l'urbanisme, de la mobilité, de l'aménagement, etc. Croiser ce prisme de la santé permet évidemment d'avoir une approche tout à fait enrichie qui vient servir votre propos dans le projet d'aménagement stratégique.
 - o Enfin, aussi un sujet qui émerge sur la question non pas seulement des modèles agricoles, mais davantage la question foncière des enjeux de transmission et d'habitat pour l'agriculture paysanne sur le grand territoire de Nantes à Saint-Nazaire. Il y a sans doute quelque chose à mener sur ce sujet qui est en train d'être réfléchi et qui sera discuté pour être validé prochainement. Ce ne sont que les premières pistes que vous lirez dans le projet de ROB que nous vous avons transmis, mais d'autres émergent encore, pas plus tard qu'hier.
 - o Il y a aussi un projet de travailler avec le monde de l'entreprise et des Chambres de commerce sur la question de l'intensification et comment partager davantage cette question-là plus largement avec tous les professionnels de ce sujet.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Vous voyez donc que c'est un chapitre important avec 140 000€, mais qui n'est pas suffisant pour faire ce que je viens de vous dire. Il y aura donc des choix à faire et l'exécutif aura à choisir prochainement je l'espère au mois de janvier.

45 000€ seront dédiés à la poursuite de la concertation : Vous le savez, cela a été un grand chapitre de 2023, mais il y a des engagements pris pour que cette concertation soit au long cours à l'échelle de toute le territoire et tout au long de la révision du SCoT, avec un rebond de concertation qui sera entrepris dès le premier semestre 2024. On ne vous le cache pas, dans les 45 000€, il y a également 15 000€ prévus sur la refonte totale du site internet qui doit être l'interface justement renouvelée pour cette concertation un peu plus moderne que l'outil ne le permettait jusqu'ici.

Les autres dépenses que nous pouvions vous présenter sont évidemment les dépenses de personnel. Le Pôle avait la possibilité de monter à six équivalents temps plein dans la négociation que nous avons eu la chance d'avoir avec les cinq Présidents et DGS il y a un an. Cependant, nous nous limitons à cinq équivalents temps plein, taille d'équipe suffisante pour mener à bien le travail à entreprendre. Proportionnellement, cela représente 31% du budget total, ce qui est tout à fait correct.

30 000€ sont réservés sur les expertises juridiques, parce que nous savons bien que plus nous allons avancer sur le SCoT, plus nous allons avoir le risque de devoir mobiliser de petits sujets juridiques sur la table.

Les frais de fonctionnement représentent 10% du budget global du Pôle métropolitain, ce qui n'est pas tout à fait anormal lorsqu'on sert un grand territoire : on se déplace, on organise, on loue des salles, on prévoit des déjeuners. C'est la vie ordinaire.

Enfin, sur les adhésions et partenariats que vous connaissez déjà, nous continuons avec la Fédération nationale des SCoT, avec Novabuild avec qui nous allons travailler davantage sur les filières d'écoconstructions sur 2024, avec Air Pays de la Loire, avec la Maison régionale d'architecture des pays de la Loire. Et deux nouveaux partenariats vont naître en 2024, l'un avec BRUDED que nombre d'entre vous connaissez déjà bien (je pense à Erdre et Gesvres notamment). Nous prenons le relais à l'échelle du Pôle, mais c'est aussi la vocation du Pôle et je trouve cela très bien. Nous adhérons également symboliquement au Comité 21 grand ouest suite à l'intervention de la Présidente du GIEC Pays de la Loire lors de Trajectoire 2050.

Maintenant, rentrons dans les chiffres, puisque vous adorez cela et nous aussi. Le budget constant qui est proposé n'ira pas au-delà du budget de l'an passé. Il s'élève à 1 163 571€. La participation 2023 était répartie sur les cinq EPCI avec un calcul que je rappelle toujours et que je trouve intéressant de souligner. Le calcul du pourcentage de participation repose pour moitié sur le potentiel fiscal et sur l'autre moitié sur le poids de la population, ce qui fait que pour 2024 cela bouge très peu pour tout le monde finalement.

Sur les recettes, rapidement, nous étions à 1,27€ par habitant en 2023. Nous serons à 1,26€ par habitant en 2024. C'est donc stable. Pour information, fin 2022, le budget présentait quand même un excédent de près de 500 000€ qui s'expliquait par cette année de reformulation de l'équipe et du projet, donc forcément des actions n'ont pas pu se faire facilement en 2022, ce qui fait que sur 500 000€ de budget excédentaire, une grande partie a été utilisée sur 2023. Il y aura encore des restes à réaliser, mais qui sont largement réduits fin 2023. Nous n'avons pas encore les chiffres définitifs. Nous travaillons dessus, nous en saurons davantage et plus clairement le 15 février prochain.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Sur l'endettement, vous le savez, nous n'avons pas l'habitude ici d'avoir recours à l'emprunt et cela continuera pour le prochain exercice.

Deux informations pour finir. Le vote du budget primitif aura lieu lors du Comité syndical du 15 février. En même temps, je donne la date pour ceux qui ne l'avaient pas notée. L'approbation des comptes 2023 aura lieu le 14 juin 2024. Ce sera le Comité syndical suivant. Les deux prochains comités avant l'été 2024 dont vous avez les dates : 15 février et 14 juin 2024. Merci à vous.

Johanna ROLLAND

Merci pour cette présentation et surtout pour tout le travail qu'il y a derrière pour arriver à cette présentation. Des questions, remarques ou observations ?

Sylvain LEFEUVRE

Au titre des études et des expérimentations, est-ce qu'on pourrait suggérer une nouvelle piste malgré le nombre d'études qui semblent déjà en cours d'étude ?

Johanna ROLLAND

Sur le principe, on peut toujours suggérer de nouvelles pistes bien-sûr. La priorisation collective est prévue en Exécutif comme cela a été rappelé tout à l'heure, cela s'ajoutera donc à notre tâche collective, mais je ne doute pas que cela ne nous empêchera pas d'avancer, bien au contraire.

Sylvain LEFEUVRE

L'un des critères qui peut peut-être nous aider à sélectionner ces orientations serait le fait que cela concerne plusieurs intercommunalités. Nous travaillons sur Erdre et Gesvres pour la réouverture de l'ancienne voie ferrée en voie verte qui va concerner trois intercommunalités à Nantes métropole en arrivant à La Chapelle et qui va traverser tout l'ouest d'Erdre et Gesvres. Nous sommes en train de travailler sur cette voie verte. Ce sont 28 kilomètres de pistes cyclables structurantes pour notre territoire et qui permettra aussi de boucler avec l'Odyssée et le canal de Nantes à Brest. Sur cette voie verte, en plus de l'investissement, nous aimerions bien travailler un petit peu l'homogénéité ou avoir quelque chose en termes de paysage et travailler sur le mobilier et ce genre d'éléments. Peut-être que le Pôle peut nous aider à travailler quelque chose autour de cela. Voilà la suggestion.

Johanna ROLLAND

Merci. Je propose qu'à ce stade, sauf avis contraire de l'une ou l'un d'entre vous, on retienne collectivement et qu'on l'ajoute à la liste des suggestions. Ensuite, dans le travail d'instruction et de délibération collective, nous aurons naturellement à faire des choix, mais je suis d'accord sur le principe de l'inscrire.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Claire TRAMIER

Juste pour nous féliciter du partenariat avec BRUDED parce qu'effectivement, je pense que nous sommes de plus en plus de collectivités de Loire atlantique à adhérer ou en tout cas à travailler éventuellement avec BRUDED. Je pense que cela peut vraiment être un élément pour alimenter nos réflexions collectives.

Johanna ROLLAND

Merci. D'autres remarques ou interventions particulières ? Pas d'autre information ? Entendu. Alors, je mets aux voix. Des oppositions ? Des abstentions ? Ce point est donc adopté.

Le rapport d'orientations budgétaires est adopté à l'unanimité.

Johanna ROLLAND

Nous passons à la dernière délibération budgétaire. Je redonne la parole à l'équipe.

Lise-Armelle BERGONZI

C'est une délibération habituelle en fin d'année. C'est la possibilité d'autoriser à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dès le début de 2024 sans attendre le vote du budget primitif. Elles doivent représenter seulement un quart des montants inscrits au budget de l'année précédente. Vous avez le montant du budget 2023 qui s'affiche pour chaque chapitre d'opération. Il vous est demandé d'autoriser de pouvoir engager les dépenses d'investissement dès janvier 2024 dans la limite de 159 590,12€. Il y a très peu de chances que nous engagions tout cela avant le vote du BP le 15 février, mais peut-être que quelques euros seront nécessaires. Merci beaucoup.

Johanna ROLLAND

Merci. Des questions ou des observations ? Non. Je mets aux voix. Des oppositions ? Des abstentions ? Cette délibération est donc adoptée.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le temps du débat

*Le péri-urbain à l'épreuve du ZAN : l'indispensable coopération territoriale au service de nouveaux modèles d'aménagement de nos centralités en présence de plusieurs intervenants : **Xavier Desjardins**, Directeur d'étude de la coopérative ACADIE, qui nous accompagne sur l'expérimentation ZAN en Pays de Blain, en collaboration avec l'ADEME, **Jean-François Bucco**, Directeur général de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF 44), **Rita Schladt** et **Philippe Caillon**, respectivement Présidente et Vice-président à l'aménagement du territoire, de Pays de Blain Communauté.*

Johanna ROLLAND

Comme nous avons été tout à fait synthétiques, nous allons pouvoir passer justement à ce que l'on appelle le temps du débat.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Je commençais à évoquer tout à l'heure comment le Pôle métropolitain, au-delà des délibérations dites règlementaires, est l'espace et l'opportunité que nous nous donnons collectivement de pouvoir partager des débats de fond. Le Pôle est à la fois un espace de débats, mais aussi un espace de solutions. J'insiste vraiment sur les deux dimensions. Un espace de débats au sens stratégique du terme et un espace de solutions grâce aux leviers que nous nous donnons dans la logique de solidarité coopérative qui est la nôtre pour pouvoir amorcer des leviers concrets sur les territoires.

Nous avons cet après-midi le partage d'une étude menée avec le pays de Blain et l'ADEME. J'ai salué tout à l'heure particulièrement Rita SCHLADT qui est accompagnée de M. CAILLON son vice-président à l'aménagement. Nous avons souhaité que l'EPF via son Directeur puisse être aussi parmi nos invités. J'en profite pour excuser, Davis Samzun, Président de la Saint-Nazaire Agglomération et de l'EPF qui est retenu cet après-midi, mais je sais toute l'attention qu'il porte à ces enjeux.

Je vais peut-être juste dire deux mots sur le fond autour de cette question du périurbain et de la densification. C'est un sujet que nous partageons les uns et les autres depuis de nombreux mois. On voit bien que cela pose vraiment des questions d'aménagement du territoire au sens premier du terme. Nous devons à la fois rappeler l'enjeu d'être cohérents avec les limites qui ont été énoncées tout à l'heure en introduction et pouvoir aussi continuer à loger y compris les plus modestes et les classes moyennes. Et cela, nous devons le penser en interdépendance entre toutes nos intercommunalités. C'est notre chemin.

Je voudrais dire enfin, que nous avons à l'échelle du pays, pas simplement sur notre territoire, un vrai enjeu autour de la question des classes moyennes. Je pense donc que sur tous ces sujets il est très important que l'on puisse partager les enjeux et les solutions. Ouvrons donc ce débat utile.

1^{er} temps d'échange

Frédéric VASSE

Merci beaucoup, Madame la Présidente. Je voulais saluer les intervenants présents devant vous tous réunis aujourd'hui. Je rajoute également Monsieur CARO qui est tout à fait à gauche de cette tribune. Il fait partie du groupement qui nous accompagne avec Xavier DESJARDINS du Cabinet Acadie.

Juste vous dire que cette séquence du Comité Syndical, c'est important de le dire, fait partie du chemin de production du livrable final. Cela fait presque un an que nous travaillons avec eux, avec l'équipe, avec les élus du pays de Blain. Nous avons voulu cette séquence en Comité syndical comme un passage un peu obligé pour tester les premiers enjeux, les premières formulations et les premiers enseignements et voir comment le Comité syndical pouvait réagir aujourd'hui, donc franchement, n'hésitez pas à investir ce sujet. La sobriété foncière est un sujet majeur qui s'est imposé comme cela brutalement avec cet acronyme du ZAN, mais vous l'avez compris, ici la sobriété foncière, cela fait longtemps que vous l'avez mise en mouvement sur le territoire. Le débat peut donc être riche. Je vais tout de suite laisser la parole tout d'abord à l'équipe d'Acadie.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Xavier DESJARDINS (ACADIE)

Bonjour, Mesdames et Messieurs. Je suis ravi de vous présenter ce travail que nous avons mené cette année à Blain. C'est effectivement un travail qui a été mené avec une triple ambition qui nous était donnée dès le début. Bien évidemment, c'était d'abord de travailler à Blain pour voir les conditions de mise en œuvre de la sobriété foncière. Ce travail était intégré à un projet de l'ADEME, puisqu'il y a une vingtaine d'intercommunalités françaises qui participent dans ce même mouvement et pour le même type d'études. L'idée de l'ADEME est justement de faire un peu la synthèse des difficultés, des opportunités et des conditions de mise en œuvre du ZAN et donc des territoires très différents qui sont choisis.

Comme le rappelait Monsieur VASSE à l'instant, dès le début aussi, l'échelle du Pôle métropolitain était bien ciblée comme une échelle intéressante de cette étude et de la mise en débat de comment, d'une certaine manière, à l'échelle de l'ensemble des intercommunalités que vous représentez, on puisse imaginer, coopérer, travailler ensemble dans des conditions de la mise en œuvre du ZAN puisque, comme vous le savez déjà, le ZAN transforme la densification foncière, comme le disait Madame la Présidente à l'instant. Cela oblige donc évidemment à repenser les accords politiques qui présidaient auparavant à un autre mode de réalisation du développement urbain. Comment avons-nous travaillé ? Très étroitement et grâce aux élus bien sûr et nous avons alterné du travail à l'échelle de cette intercommunalité, de la commune, des échelles dans les communes et mêmes des échelles de projets à la parcelle en faisant le va et vient avec un retour à la grande échelle, etc. qui permettait de tirer des enseignements.

Dans cette présentation, je serai également rapide, parce que l'essentiel, c'est le débat et se dire les choses qui feront naître le débat, plutôt que de tout dire. Juste un petit rappel quand même, parce qu'au pays de Blain le ZAN est plutôt compliqué, mais là le contexte est cette fois-ci celui d'un territoire en croissance démographique tout à fait rapide, en tout cas à l'échelle nationale. Quand on compare les différentes intercommunalités de votre territoire, dans la dynamique, c'est dans le pays de Blain qu'on a la plus grande croissance de la production de logements depuis une dizaine d'années. C'est donc typiquement un territoire périurbain. Il y a donc une très grande pression immobilière et une pression au développement qui s'observent.

Un autre élément qui nous semblait aussi intéressant parmi des éléments de contexte, c'est peut-être que nous sommes dans une deuxième phase du périurbain, parce que, bien sûr, beaucoup des arrivants sont assez classiquement des personnes qui s'éloignent soit du cœur, soit de la première couronne périurbaine. Comme vous le voyez, il y a environ 20% des nouveaux arrivants qui viennent de Nantes métropole et 28% d'Erdre et Gesvres. Pour le reste, soit plus de 50%, ce sont des arrivées d'autres parties du département ou voire d'ailleurs en France directement, donc je dirai plus de la moitié des ménages ne sont pas concernés par du desserrement comme on le dit assez classiquement, mais simplement par du mouvement résidentiel d'une autre nature.

Dans ces territoires, nous sommes typiquement dans des territoires où la consommation foncière est assez importante bien évidemment puisqu'il y a le logement, mais aussi les activités économiques, le commerce et autres, mais aussi et c'est important pour cadrer le débat, déjà dans une dynamique de baisse tout à fait significative de la consommation foncière. Dans la dernière décennie, c'était 7 hectares par an. Dans la décennie qui précédait, c'était 14. On a donc quand même un vrai mouvement.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Sans que la loi ait été votée, il y a eu une division par deux de la consommation foncière, par choix et sans limitation d'ailleurs du développement démographique. Ce sont des choses que vous connaissez certainement, mais, d'une certaine manière, la réduction de consommation foncière s'est réalisée pour deux raisons principales. Tout d'abord parce qu'il a eu un peu de renouvellement urbain dont nous allons reparler donc il y avait déjà une dynamique de reconquête des friches dans les milieux périurbains, de densification, etc. C'est aussi quand même beaucoup sous l'effet de la contrainte, parce que d'une certaine manière chez vous les zones humides ont pressé les ZAN. Elles sont quasi autant limitatrices voire plus d'ailleurs pour le développement que le ZAN. On pourrait donc dire que vous le testiez sans que le mot n'existe encore.

Ce qui nous a semblé intéressant d'observer avec vous les élus et les équipes, c'est que le ZAN est finalement plus un changement d'échelle de choses qui se passent déjà mais en mode mineur pour que cela devienne véritablement la norme du développement. Ce que je disais, c'est que, comme vous le savez, il y a déjà un rythme qui s'accroît, une dynamique de renouvellement urbain dans ces petites communes. Le renouvellement urbain, c'est-à-dire des constructions sur des zones qui étaient déjà construites le plus souvent par densification ou par substitution d'une activité, notamment industrielle, commerciale ou agricole vers des bureaux ou des commerces, etc. On l'observe un peu en mode mineur. Un premier exemple de densification s'est déroulé il y a une dizaine d'années à Bouvron. C'était un peu pionnier dans ces zones périurbaines. C'était des opérations qui avaient été notamment beaucoup soutenues par les acteurs locaux et beaucoup aidées par le CAUE, les architectes et d'autres. Il y a eu un vrai effort d'innovation architecturale. Elles ont été réalisées par un bailleur social. Il s'agissait de densification de centre-ville. On ne l'observe pas que là, mais on l'observait donc déjà il y a une dizaine d'années. Les deux premières images quand on part de la gauche présentent des opérations cette fois assez inédites à Blain. Ce sont des territoires qui sont maintenant concernés par des opérations de promotion immobilière qui sont extrêmement banales à Nantes ou les grandes villes du territoire, mais qui en zone périurbaine telles que les vôtres sont plus récentes et ne sont d'ailleurs pas sans proposer un certain nombre de défis, parce que ces opérateurs sont arrivés juste avant le retournement de cycle des taux immobiliers. Cela pose une question. C'est-à-dire que la loi ZAN est un peu un contrat cyclique par rapport à la question des taux immobiliers. On voit bien que cela sera plus difficile demain de recréer le même type d'opérations. Et puis aussi un certain nombre d'interrogations sur les formes urbaines qui ont suscité des débats parce que la première est une opération d'un promoteur très connu. C'est de la densification, mais avec une inquiétude sur l'uniformisation des paysages, etc.

D'une certaine manière, il ne suffit pas de changer d'échelle. Il y a aussi des éléments de qualité à retravailler et à questionner sur cette densification. De plus, un autre élément que l'on voit et qui est aussi dans tout le périurbain nantais bien évidemment, c'est quand même une densification pavillonnaire d'ailleurs assez intense, notamment à la fin de la décennie passée, avec des opérations de découpage parcellaire qui ont été pour beaucoup d'entre elles un peu plus suivies. Elles sont arrivées parce que les plans d'occupation des sols ou PLU applicables ne les avaient pas complètement rendues impossibles et donc on a eu des découpages qui finalement ne sont pas très pertinents en termes de desserte et qui posent un certain nombre de problèmes paysagers et autres. Ils sont intéressants, parce qu'ils montrent l'évolution du marché. Oui, il y a un marché de la densification et c'est possible de le faire, mais cela interroge bien évidemment sur son suivi, sa qualité et ses opérateurs.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Nous avons mis cela en avant et nous avons discuté. D'une certaine manière, la question est celle du passage de l'échelle et éventuellement de la meilleure qualité de cette densification.

Ce que nous avons aussi vu, et je vous en remercie, parce que c'était particulièrement intéressant dans les échanges que nous avons eus avec de nombreux élus et d'autres acteurs, c'est qu'à propos du ZAN, on pense bien sûr densité et bâti, mais ce n'est pas que cela. Nous avons beaucoup réfléchi. C'est le moment de la réflexion. Nous n'avons pas décidé les choses noir sur blanc. Le ZAN, c'est bien d'autres choses. Je vous dis juste quelques réflexions que nous avons eues comme cela. Si un tiers des enfants n'étaient pas déposés en voiture le matin pour aller à l'école, on pourrait réduire assez significativement les places de stationnement et donc nous pourrions valoriser l'investissement foncier. Ce n'est pas forcément de la densification, mais des changements de système de mobilité. Nous avons aussi parlé de changement de mode de consommation et des formes de commerces. C'est vrai que c'était intéressant dans les discussions d'aller peut-être beaucoup plus finement et d'ouvrir vraiment beaucoup plus largement la boîte à outils du ZAN qui n'est pas que de la densification du béton, mais d'autres matériaux, D'autres voies ont été discutées et il me semblait peut-être intéressantes aussi de partager avec d'autres territoires. Nous nous arrêtons là pour le temps d'échange prévu.

Frédéric VASSE

Une première pause pour engager le débat avec nos invités. Nous allons écouter Philippe CAILLON et Rita SCHLADT comme élus du Pays de Blain. Rita SCHLADT est l'une de nos Présidentes et membre du Comité syndical. Philippe n'est pas membre du Comité syndical, mais il est un membre assidu de l'atelier des élus. Il était aussi là ce matin. Il fait partie de ce collectif. Par politesse pour notre invité, je vais commencer par poser une question à Philippe CAILLON. Vous avez l'épreuve de la densité dans vos fonctions d'élus à l'échelle de la ville de Blain, mais aussi de l'intercommunalité du pays de Blain. Nous nous le sommes dit entre nous, je sais que cette mission a fait bouger les lignes dans votre approche de la densité et c'est très intéressant de partager cela. Vous êtes dans un cercle de confiance entre élus. On sait que la question de la densité dans le périurbain est une question toujours complexe et en même temps, on voit que les choses bougent. Le vrai sujet est de voir comment elles bougent. Qu'est-ce que cette mission a confirmé comme intuition que vous aviez en tant qu'élus et qu'est-ce que cela a confirmé après ces 12 mois de travail ?

Philippe CAILLON

Bonjour à tous. Comme cela a déjà été dit, cela a permis de confirmer une démarche que nous avons en cours comme le montrent les images que vous avez présentées ici. Nous n'avons pas attendu le mot ZAN pour commencer à faire des efforts et à voir comment nous pouvions réutiliser un certain nombre de lieux, l'exemple de récupération d'une friche industrielle en est le témoignage. J'ai eu un beau matin devant mon bureau un promoteur porteur de projet. Ils sont arrivés avec le projet de 14 pavillons sur une zone de 7 000m². Il s'avère que Blain avait effectivement la volonté de récupérer cette zone et de ne pas faire un simple lotissement, mais un quartier de ville. Quand ils sont arrivés, je leur ai dit clairement en 10 minutes : « Messieurs, c'est bien de porter une attention à cette zone, mais vous pouvez replier le plan, ce n'est pas du tout ce que nous attendons. ». Là, nous sommes rentrés dans un échange dont je vous passerai les détails.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Ils sont repartis et une quinzaine de jours après, ils sont revenus avec un nouveau projet en demandant un rendez-vous. Là, ils avaient assez vite compris que nous souhaitons non seulement densifier, mais avec la volonté de réutiliser la zone avec notamment de la végétalisation en prenant en compte la récupération de l'eau, de faire des points de fraîcheur, de faire des liaisons douces dont une liaison entre le port de Blain sur le bord du canal et le centre-ville. Il s'avère que nous sommes tombés au moment où la ville de Blain avec l'intercommunalité s'est engagée sur un ORT. Nous avons profité de cette occasion pour demander à l'AURAN de nous faire une évaluation de ce dont il y aurait besoin comme types de logements sur le territoire, notamment à Blain parce que j'avais un ressenti. Nous avons des pavillons et des lotissements et pour l'instant nous ne sommes pas en peine de trouver du terrain dans ce cadre-là. Par contre, je sentais dans les échanges et dans les rencontres que je pouvais avoir de la demande de petits logements types T2 ou T3 et nous n'avions pas cette réponse. J'entendais toujours dire : « On ne trouve pas sur votre territoire ce genre de logement. » pour diverses raisons que vous connaissez tous telles que la composition des familles, les personnes qui vivent seules et ainsi de suite. Nous avons donc travaillé avec l'AURAN et une fois que nous avons eu le résultat de l'AURAN, nous avons fait un travail un peu particulier. Nous avons travaillé en partenariat avec le promoteur, la ville de Blain, l'intercommunalité de Blain et l'AURAN pour définir sur deux ou trois réunions communes une trame de ce que nous voulions faire sur ce lieu. Le premier coup de pelle a eu lieu lundi. Nous savons donc que c'est commencé. Vous parliez de la vente. Cela a été un peu moins facile à partir de l'été parce que comme tout le monde, l'environnement n'est pas favorable, mais il se passe des choses et ils ont trouvé les premiers propriétaires qui ont signé définitivement hier. C'est une action qui est engagée. Nous avons 86 logements sur cette zone au lieu des 14 pavillons originels et en même temps avec une densification étudiée que l'on voit un peu sur les images. C'est-à-dire que nous avons des bâtiments de différentes hauteurs pour ne pas avoir ce bâtiment massif que l'on peut retrouver dans les grandes villes notamment. Nous voulions quelque chose qui s'adapte au terrain. Tout cela pour dire que nous avons commencé ces actions et le fait de faire le ZAN m'a conforté dans le fait que nous avons et nous avons besoin d'une utilisation de cet espace d'une façon différente. Par contre, cela a aussi mis en évidence que la façon de travailler avec les porteurs de projets devra être différente, notamment dans le périurbain parce qu'aujourd'hui nous allons devoir faire autrement. Nous avons abordé ce matin l'habitat périurbain qui était différent il y a trois ou quatre ans en arrière. Malheureusement, le projet de Blain a périclité parce que justement nous avons vite rencontré le problème que nous mettons là en évidence et qui est le « prix de revient » de l'opération. Sans parler de faire des excès, ce sont des individus qui ont besoin de vivre. Nous avons des prix de revient sur le périurbain qui sont nettement supérieurs aux prix de vente qu'on peut avoir.

Frédéric VASSE

Nous allons revenir sur la question du modèle économique dans le deuxième temps du débat qui est évidemment un sujet important, mais avant, je voudrais que nous passions un petit peu de temps justement sur cette approche de la densité urbaine. C'est un sujet important. Comme vous l'avez dit en préparation de ce conseil, il faut sortir des formes traditionnelles. Sincèrement, est-ce que sortir des formes traditionnelles est un chemin facile ? Quels ont été les points de blocage et au contraire quels ont été les leviers ou les arguments qui ont été déployés justement pour encourager les élus à basculer dans ce changement d'approche ?

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Philippe CAILLON

Ce n'est pas un chemin facile, mais si on nous avait dit la même chose il y a 7 ou 8 ans en arrière, évidemment nous n'aurions pas du tout tenu les mêmes propos parce que nous sommes un peu baignés dedans, moi dans mon rôle sur l'aménagement du territoire, aussi dans le cadre de nos réunions au Pôle métropolitain nous sommes dedans et c'est une question qui revient régulièrement donc forcément on évolue et on va vers des choses nouvelles.

Là où cela pose problème aujourd'hui c'est avec l'acceptabilité des personnes qui habitent dans ces centres périurbains. Nous l'avons un peu abordé ce matin. Cela a été sujet qui a été effleuré, mais ce sera demain quelque chose de très important. Nous avons aujourd'hui des personnes qui habitent à 500 ou 600 mètres de l'église du centre de la ville et qui ont dans le fond de leur jardin une vue sur ce clocher et sur le paysage. Tout va bien. Du jour au lendemain, leur voisin peut avoir la bonne idée de vendre son terrain à un porteur de projet. Chez nous, il n'est pas question de faire du R+5, nous n'en sommes pas encore là. Nous en sommes loin, mais ne serait-ce que du R+2 ou des choses qui peuvent être sympathiques sans tomber dans le grandiose. Soudainement, au bout de son jardin, il a 12 fenêtres qui sont sur son terrain. Sur la commune de Blain, nous avons déjà eu trois projets et deux sont tombés à l'eau parce qu'il y a eu aussitôt les voisins qui sont sortis de leur boîte et qui ont mis la pression au maximum sur la mairie, mais surtout sur le porteur de projet pour lui dire : « Non, nous ne voulons pas de cela chez nous ! ». L'acceptabilité d'un changement nouveau d'habitat est un travail qui va être assez important à faire vers les porteurs de projets, mais aussi surtout vers les personnes qui habitent déjà dans ces espaces.

Frédéric VASSE

Au-delà de l'espace, quels sont les arguments et qu'est-ce qui fait qu'à un moment donné le temps passe et finalement on finit par accepter. Il faut aussi que nous réfléchissions à comment nos habitants peuvent évoluer avec le temps. On a de nombreux exemples dans notre vie personnelle. On est perturbé par un changement de paysage et finalement on va s'habituer. On menace de partir, mais finalement on ne part plus. Quels sont les arguments. Comment est-ce que vous vendez la vie qui va avec cette densité R+2 ?

Philippe CAILLON

Aujourd'hui, comme nous sommes quand même dans le périurbain et notamment à Blain dans un climat agricole, donc pour les personnes qui viennent en règle générale j'attaque souvent sous l'angle de la non-consommation ou de la moindre consommation de terrains agricoles. Bizarrement, tout le monde est d'accord. Il n'y a pas de souci. « Oui, vous avez raison, effectivement, il ne faut pas trop consommer ».

Le seul problème, c'est quand on arrive dans le fond de son jardin chez soi, ce n'est plus le même problème. « Pas chez moi ! ». On pourrait citer maints exemples dans maints domaines. Aujourd'hui, il y a cette nécessité de reconstruire la ville sur la ville pour justement ne pas consommer ces espaces parce qu'on se doit d'accepter les nouveaux arrivants et les personnes qui veulent habiter sur notre territoire en tout cas avec raisonnement et de façon gérée. C'est sans doute un lieu relativement agréable. Nous avons ces personnes qui arrivent et pour lesquelles nous devons une réponse. Auparavant, nous avions une consommation qui était raisonnée, mais nous avions quand même encore cette démarche pavillonnaire, même si les lots étaient réduits. Demain, nous savons que cela passera par autre chose, pas uniquement, mais en tout cas pour une bonne partie, il s'agira de récupérer dans la ville

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

des endroits qui sont aujourd'hui soit non construits, soit avec des bâtiments qui ne correspondent plus à ce qu'on pourrait attendre aujourd'hui pour diverses raisons, cela doit faire partie demain de notre démarche. Par contre, il faut effectivement pouvoir le vendre et c'est la question de l'acceptabilité comme je le disais tout à l'heure. Réussir à faire comprendre à nos concitoyens qu'à terme, cela passera par quelque chose qui est un « resserrement ». Si on regarde bien, en réalité, nos parents et nos grands-parents ont vécu dans des centres-bourgs et centres-villes dans des maisons qui sont déjà ce qu'on appelle des maisons de ville qui sont des maisons accolées.

Rita SCHLADT

Ce qui est possible dans une ville de 10 000 habitants n'est pas forcément vécu de la même manière dans une commune qui en a 3 500, voire 1 500. Or effectivement dans les petites communes, il y a dans le centre-bourg même autour de l'église des habitations qui sont tout à fait denses, mais nous avons pris l'habitude dans les agrandissements et les lotissements d'avoir des maisons de plain-pied. Cela a été très difficile au début de faire admettre même à des élus qu'on pouvait faire du R+1 même dans une commune qui a 1 500 habitants parce qu'on a l'impression de les priver de quelque chose. Nous n'avons pas trop parlé de R+2. Je pense que l'un des grands enseignements des pas en avant que nous avons pu faire ensemble - avec Acadie et les autres partenaires de manière extrêmement pédagogique-, c'est de se rendre compte qu'il y avait des possibilités même dans le rural, pas seulement le périurbain. Cela n'a pas été très facile au début. Je me souviens que la première fois que vous êtes venus, vous nous avez parlé de la fin d'un cycle. Aujourd'hui, vous parlez de changement d'échelle. Ce n'est pas tout à fait la même chose. Il y avait beaucoup de méfiance par rapport au ZAN. Nous avons beaucoup de personnes qui disaient : « Ce n'est pas possible. On ne peut pas faire le ZAN. », mais cela a été justement pour cette raison-là que nous avons posé notre candidature pour voir si oui ou non il y avait des possibilités ou des freins car il y en a, comme nous allons le voir tout à l'heure, et de quelle manière nous allons y arriver ou pas.

Éric PROVOST

Nous avons déjà évoqué dans d'autres ateliers le fait qu'il y a une espèce d'identité qui se construit de ce qu'on voit de la France par rapport aux maisons individuelles. Je me demandais sans aller jusqu'au stade de « reconditionnement » s'il ne serait pas intéressant d'aller regarder ce qui se passe dans les villages corses de montagne. On sait que si le centre-bourg est resté, c'est parce que les conditions climatiques ont fait que les habitants sont restés dans les bourgs. Peut-être qu'il y a d'autres facteurs qui permettent aujourd'hui d'apprécier le fait de vivre en centre-bourg et peut-être qu'en consultant ces villes-là nous trouverions aussi des arguments ou des manières de mieux proposer à nos habitants cette évolution.

Frédéric VASSE

Juste un petit éclairage sur une expérience vécue dans le Creusot, à Pré-en-Pail, car c'est le même sujet. C'est une petite commune rurale qui se densifie. L'expérience a été absolument remarquable de la part des élus qui ont réhabilité une vieille maison de l'hyper bourg au même prix qu'un pavillon dans les lotissements qui étendaient toujours davantage la commune. Le pavillon type était à 205 000€. Les élus ont réussi à finaliser le projet de réhabilitation pour 208 000€ et c'est devenu une maison témoin. C'est un peu ce que vous disiez. Pendant trois ans, l'idée était de dire aux habitants :

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

« Avant d'acheter, venez voir l'expérience de vivre en plein bourg pour aller à la boulangerie à pied ou emmener les enfants à l'école à pied ou en lotissement dans la même commune. » Je trouve que cette démarche est tout à fait intéressante parce qu'on voit bien qu'il y a un sujet. J'insiste beaucoup sur cela. C'est quoi la vie qui va avec ? Je trouve que nous ne sommes pas très bons sur la façon de communiquer sur la vie qui va avec, et nous avons besoin de progresser sur cela. Nous avons en face de nous le modèle fordiste du lotissement. Ford a imposé cela. Toutes les classes moyennes avaient leur pavillon ou leur maison. Cela a été d'une force inouïe. Pour contrecarrer ce mouvement-là, c'est donc compliqué. Il faut donc aller chercher de petites expérimentations comme cela et donner les preuves que la vie qui va avec est tout à fait réjouissante dans cette question de la densité. Sur la question du modèle économique de Jean-Michel, le débat est ouvert évidemment à tout le monde. Monsieur GUITTON, Madame GARNIER, mais tout d'abord Monsieur CRAND.

Jean-Michel CRAND

Quelques petits mots sur le ZAN. Pour certains, c'est un gros mot. Pour moi, cela n'est pas et cela ne l'est plus comme certains habitants de la CARENE tout simplement parce que cela fait longtemps que nous nous inscrivons dans la démarche. Vous donniez l'exemple de consommations sur les dernières décennies que vous avez réduites de 50%. Nous sommes exactement dans la même démarche. Comme je l'évoquai ce matin, nous avons des consommations à 600 hectares sur les dernières décennies et 300 hectares sur la dernière décennie. Nous avons pour projet de faire 150 hectares. Nous sommes en train de travailler sur les espaces naturels et agricoles. Nous avons fait toute une étude environnementale sur ces derniers mois. Déjà naturellement nous avons des zones humides, ce qui fait que nous devons bien rentrer dans la démarche et nous avons des zones de protection environnementale, ce qui fait que nous sommes en train d'élaguer tout doucement la future urbanisation. Nous sommes donc dans une démarche de sobriété. C'est juste ce qu'il faut expliquer aux habitants, ce qui n'est pas forcément toujours évident et notamment le terme « acceptabilité ». C'était une petite parenthèse. J'évoquai un projet ce matin. Nous avons de la chance, nous avons le Président du SYLOA qui est ici. Il faut tendre vers le changement de modèle, notamment par rapport à l'habitat pavillonnaire que nous vivons tous en France. En France, c'est 65% d'habitat pavillonnaire, en Allemagne, c'est autour de 40%, en Espagne autour de 30%. Je ne sais plus précisément, mais c'est en termes de ces valeurs, ce qui fait qu'il va falloir véritablement que nous changions de modèle. Au titre d'exemple, je suis aussi au Conseil d'administration de la SONADEV. Nous avons tenté un projet que je qualifierai de démonstrateur puisque nous avons fait de l'habitat groupé sur de petits parcelles. C'est-à-dire que sur des terrains de 300 m² environ nous avons une grande maison avec deux logements (un en-dessus et un en-dessous) et on se partage pour celui du haut la moitié du terrain sur un côté et pour celui qui est en bas l'autre moitié du terrain. Six lots ont donc été fabriqués. Nous nous sommes dits que nous avions le projet démonstrateur, mais on s'aperçoit qu'aujourd'hui cela ne marche pas. Peut-être qu'il faut regarder le coût qui est peut-être aussi un élément majeur quand on est dans le périurbain ou le centre. Pour autant, en termes d'acceptabilité, il va falloir que dans la culture on change un petit peu la façon de penser et la façon d'habiter. Voilà ce que je voulais dire.

Frédéric VASSE

Merci. Monsieur GUITTON.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Jean-Sébastien GUITTON

Deux choses. Je voudrais d'abord dire que c'est très intéressant de partager cela, le regard sur vos territoires et comment ils évoluent. Rita disait tout à l'heure que ce qui est possible dans les grandes villes est perçu différemment. Je dirai qu'en réalité ce n'est pas, non plus, très bien perçu dans les grandes villes. En réduisant le nombre de mètres carrés et en augmentant éventuellement un tout petit peu le nombre de niveaux, mais sinon nous avons exactement la même chose. Nous avons aussi des quartiers pavillonnaires. La question des maisons de ville est considérée comme une absurdité par beaucoup. Nous n'avons pas le problème que cela ne fonctionne pas. Il y a des personnes qui sont très intéressées pour habiter dans ces logements, parce qu'ils offrent une vraie étape dans le parcours résidentiel, mais pour les riverains qui sont dans l'habitude d'une forme urbaine, c'est difficile. On sent bien et c'est pour cela que c'est très intéressant que nous avons tous besoin de modifier nos représentations, élus, comme habitants, sur la forme urbaine possible et souhaitable et vous disiez tout à l'heure comment on parle de qualité de vie et de ce que cela apporte. C'est un vrai sujet de montrer que cela apporte quelque chose. Cette forme urbaine apporte aussi une qualité de vie différente et d'autres atouts, mais elle apporte quelque chose. À Orvault, par exemple, nous sommes à cheval sur le périphérique du bourg et hors périphérique. Nous avons donc cette idée de l'esprit de village. Je suis d'ailleurs en train de me dire en même temps que cela amène la question de qu'est-ce qu'un village aujourd'hui. On voit en réalité qu'un village ce n'est plus tout à fait le village d'il y a 40 ans. Un village, c'est aussi un endroit où il y a quelques collectifs et où il y a une densification qui se fait. Dans les débats, on dit que ce n'est pas accepté, souvent les réponses qui sont faites par les habitants, c'est : « Y en a marre qu'on construise ici. Nous voudrions construire ailleurs ou plus loin. ». C'est intéressant d'avoir ce témoignage et dire qu'il y a aussi des constructions ailleurs. Il y a aussi ce travail qui se fait. C'était la première chose.

Pour finir, juste un témoignage. J'ai eu l'occasion de confronter les voisins et les habitants de la commune au fait que nous sommes toujours un peu l'envahisseur de quelqu'un. Ceux qui habitent dans des pavillons les uns à côté des autres aujourd'hui à Orvault, il y a quelques décennies, c'était des champs. Il y avait de petits cabanons et j'imagine que les habitants de l'époque ne voyaient pas d'un très bon œil qu'on mette des rangées de pavillons là où il avait de grandes terres et c'est un peu la banlieue nantaise avec des châteaux et de grands espaces ruraux. Aujourd'hui, ils ont du mal à dire qu'il y a aussi d'autres personnes qui ont envie de profiter de la qualité de vie à cet endroit-là et pour qu'elles puissent profiter, il faut effectivement qu'on aménage un peu nos formes urbaines dans nos différentes centralités. Tout cela pour dire qu'aujourd'hui, nous sommes dans le même dynamisme, peut-être avec quelques décennies d'avance en termes de densité, mais par contre exactement avec les mêmes mécanismes de perception dans tous les territoires. C'était intéressant de dire que les élus doivent aussi faire vite cette conversion parce que la caractéristique, c'est que nous n'avons plus trop le temps. Nous n'avons pas des décennies pour faire ces mutations-là au rythme auquel nous avons consommé les espaces naturels et agricoles. Nous devons faire ces transitions rapidement maintenant. Nous avons presque 30 ans pour faire ces changements.

Frédéric VASSE

Merci. Madame GARNIER.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Laurence GARNIER

Merci. Merci au Pays de Blain de partager ses expériences. C'est vrai que vous avez fait le choix justement d'être un peu en avance sur ces sujets et de vous lancer dans cette démarche. En Loire-Atlantique, nous avons un territoire qui est sans doute le plus compliqué de France en termes d'application du ZAN, puisque nous avons la troisième croissance démographique de France et que nous sommes le deuxième département le plus contraint en termes d'espaces naturels et de zones humides, ce qu'on sait moins, mais ce qui additionne les contraintes. C'est donc intéressant d'avoir une expérience de territoires où justement on essaie de mettre ensemble ces différentes contraintes et de les articuler. Merci à Philippe pour le témoignage que vous avez apporté. Je crois que nous sommes tous convaincus ici que la question de l'artificialisation des sols est un sujet qui est devant nous. Pour autant, il y a un certain nombre d'évolutions législatives qui sont en cours et qui me paraissent nécessaires. Nous avons souvent eu l'occasion d'échanger et je rejoins que ce disait le Maire d'Orvault à l'instant sur les questions de désartificialisation et de renaturation. Nous en parlons aussi avec Johanna ROLLAND. C'est vrai que quand une ville se donne les moyens de désartificialiser et de remplacer une zone artificielle par une zone naturelle par l'intermédiaire de parcs ou de jardins jusqu'à une période très récente, l'an dernier, cela comptait quand même pour de l'artificialisation. Ce n'est plus le cas depuis le décret qui est paru il y a maintenant trois semaines pour les surfaces, parcs et jardins publics supérieurs à 2 500 m². En-dessous, bizarrerie de la nomenclature, on reste sur une zone artificialisée. On pourrait en parler longtemps.

En tout état de cause, je pense que c'est aussi important de favoriser les efforts qui sont faits par les collectivités. Quand on désartificialise, cela apporte effectivement des surfaces renaturées. Je parle de cela parce que je crois que les questions de nature en ville et de qualité de vie qui ont été évoquées par plusieurs interlocuteurs sont assez essentielles. Dans la question de l'acceptabilité, au-delà effectivement des commodités de la vie en centre-bourg pour pouvoir déposer les enfants à pied à l'école ou de rejoindre rapidement une ligne de transports en commun, je pense que la notion de la qualité de vie est essentielle. On voit apparaître progressivement depuis deux ou trois ans ou peut-être un petit peu plus la notion de qualité architecturale, de dégradation du paysage ou de ce que certains urbanistes appellent « la France moche ». Je pense que nous avons un véritable sujet pour nos architectes, urbanistes et paysagistes parce que souvent la densification rime avec l'enlaidissement. Je crois que c'est dommage et qu'il y aurait matière à réfléchir autrement. Je suis convaincue que la densification, si elle est bien lancée, peut au contraire aller de pair avec une amélioration générale du cadre de vie de nos habitants et je pense que ce serait aussi de nature à améliorer l'acceptabilité pour tous ces habitants sur nos territoires.

François CHENEAU

Je suis assez en accord avec tout ce qui vient d'être dit. Je voudrais partager quelques expériences, étant Maire d'une commune de la « France périphérique » à 15 kilomètres de Saint-Nazaire. C'est une commune qui a grandi de près de 2 000 habitants en 20 ans. Ce n'est pas rien. Il n'y a pas que la raffinerie. Il y a beaucoup de zones humides. Il y a un grand territoire de 4 850 hectares. Je crois que nos débats sont forcément très intéressants, mais il faut penser aussi que convaincre les élus, c'est une chose, mais convaincre les habitants, c'est une deuxième chose qui peut être compliquée.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Quand on est un jeune couple avec enfant ou projet d'enfant, on n'a pas forcément envie de s'éloigner des services du centre-ville qui sont très présents, de la densité des services, des commerces et autres pour aller dans une commune périphérique où on n'aura pas les transports en commun du même niveau, ni les services de commerce, ni la Poste et tout cela. Les habitants qui quittent la ville pour s'installer en périphérie, c'est pour avoir une qualité de vie dans le fameux pavillon avec le petit jardin pour mettre la balançoire pour des enfants. C'est un peu une caricature, mais il y a un peu de cela. On n'a pas envie de quitter la ville pour habiter une maison de ville sans avoir les services de la ville. C'est là la difficulté. Si on a une offre de logements de ville sans avoir les avantages de la ville, mais avec les inconvénients, le marché ne va pas répondre. C'est la première chose que je voulais dire sur la difficulté à convaincre les habitants de quitter la ville pour du logement de ville.

Deuxièmement, les pavillons ne vont pas disparaître du jour au lendemain. Dans ma commune, il y a un centre-ville. Il y a plus de 4 500 habitants. Il y a beaucoup d'habitants dans les quartiers qui, de par la loi littoral, de par le SCoT, de par le PLUI, ne sont plus urbanisables, mais les logements ne vont pas disparaître. On ne pourra pas densifier les quartiers et le marché va jouer. C'est-à-dire que les habitants âgés qui vont vouloir quitter leur maison pour aller en maison de retraite ou se rapprocher du centre-ville vont laisser leur logement à de nouveaux habitants qui vont vouloir acheter en étant sûrs que de toute façon il n'y aura pas de nouveau voisin. J'ai reçu hier des habitants d'un village qui m'ont demandé : « Monsieur le Maire, est-ce qu'il y aura de nouvelles maisons à côté? ». Je leur ai dit : « Non, c'est impossible avec le PLUI. » « Nous sommes très contents. ». Ils sont venus il y a 15 ans, mais maintenant ils veulent fermer la porte derrière eux et ce qui va se passer, c'est que nous ne pourrions pas densifier leur pavillon et le prix va monter. C'est un effet pervers. Ils vont aller en-dehors des contraintes de la loi littoral et du SCoT. Nous connaissons tous les effets pervers des transports pendulaires, de routes surchargées, de l'étalement urbain. Si on ne maîtrise pas totalement le développement, on ne pourra pas empêcher les personnes de quitter la ville pour aller de plus en plus loin chercher le fameux pavillon individuel. C'est un peu rabat-joie peut-être, mais cela indique les limites de tous nos exercices.

Frédéric VASSE

En tout cas, c'est un plaidoyer pour le SCoT. Pascal PRAT et ensuite Johanna ROLLAND, puis Claire TRAMIER. Je propose de clore ces premiers débats pour avoir le temps d'aborder l'autre question centrale des modèles économiques dans la diversité de nos territoires.

Thibaut GUINE

Merci. Le problème du ZAN qui a été évoqué plusieurs fois nous interpelle, parce qu'il interpelle la nécessaire obligation de l'égalité d'accès au foncier, d'attention portée aux espaces naturels agricoles et forestiers et les espaces en eau pour la problématique du cycle de l'eau dans la nature, la préservation de la biodiversité et même de sa redynamisation. Ce n'est pas quelque chose de nouveau. Certains d'entre vous l'ont répété. Cela fait quand même plusieurs années que nous travaillons sur cette attention à la frugalité du foncier, à des actions qui doivent nous amener à moins consommer. Le corollaire, c'est donc construire plus dense et ensemble construire et trouver de nouvelles formes.

Je me souviens qu'au Pôle métropolitain nous avons animé un très beau projet qui s'appelait Habitat périurbain. Je rappelle que l'objectif de départ était de dire que nous devons pouvoir construire dans le périurbain et le périurbain concernait la ville de Blain avec à chaque fois des projets qui devaient faire au minimum 30 logements à l'hectare.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Aujourd'hui, on sait que nous sommes dans des ambitions qui vont devoir être plus fortes que ces 30 logements à l'hectare. C'est tous ensemble que nous sommes concernés par cette nécessité de produire du logement pour tous et qui répondent aux capacités financières et aux besoins de chacun et à la taille des ménages. Vous avez parlé de décomposition des ménages. Je dirai plutôt décohabitation ou éclatement des ménages qui font qu'aujourd'hui nous avons besoin de davantage de logements. Nous allons en avoir encore besoin et nous le savons tous. La demande est très forte. Elle n'est pas spécifique par exemple à la métropole Nantaise. Cela s'applique sur tous les territoires. Cela concerne aussi bien Savenay que Blain ou toutes les polarités et les pôles d'équilibre qui sont présents. Nous avons donc besoin de se convaincre et d'en être tous convaincus nécessairement et d'agir en ce sens.

Je parle du logement, mais je pourrais parler de l'activité économique. Bien souvent dans nos échanges nous avons aussi parlé de la nécessaire densité de nos zones d'activités économiques qui sont venues consommer des dizaines et des dizaines d'hectares sur notre territoire. Il faut que nous ayons cet engagement et que nous en soyons tous convaincus. Dans la construction du SCoT de demain, c'est l'un des éléments majeurs. Si nous ne le faisons pas, si nous n'y croyons pas, nous allons passer à côté d'un nombre incalculable de faits et en particulier on va exclure des ménages. Je ne sais pas s'ils vivent avec le seul espoir d'habiter dans un pavillon, mais, de toute façon, ils vont être renvoyés dans des écarts parce qu'ils vont être renvoyés dans des territoires où a priori l'accès au logement même dans le locatif privé restera moins cher que dans nos centralités. Il faut donc que nous travaillions de manière collective et très forte ensemble sur la construction de cette ville accueillante et qui permet d'accueillir tous les ménages quelle que soit leur capacité financière. C'est un enjeu majeur si, de l'autre côté nous voulons préserver des terrains agricoles et la biodiversité et permettre le cycle de l'eau dans la nature, et je vous renvoie aux problématiques de montée d'eau sur notre territoire et la rareté en eau. Merci.

Johanna ROLLAND

Merci. Une remarque, une suggestion et une question. La remarque pour commencer. Personnellement, je crois de plus en plus que nous sommes dans un moment un peu paradoxal. De plus en plus d'élus se disent prêts et je trouve qu'il était très intéressant d'entendre le cheminement par étape et comment chacun fait son propre parcours sur ces sujets. Et, alors que nous cheminons les uns et les autres, la réglementation et les modèles économiques eux, ne cheminent pas. Je pense qu'on a là un sujet majeur. Je prends quelques exemples. Dans un moment où il y a de moins en moins d'autonomie fiscale notamment pour les communes et les intercommunalités, aujourd'hui, un maire qui veut obtenir des bénéfices économiques doit faire une zone d'activité la plus étendue possible et nous avons déjà eu l'occasion d'en échanger. Or c'est juste un contre-sens le plus total par rapport aux enjeux que nous évoquons. Quand on construit une ZAC, aujourd'hui, c'est la même chose. Ce qui tient le modèle économique d'une ZAC, ce n'est à aucun moment donné les terres qu'on fait le choix de préserver. Le modèle économique français dans l'aménagement du territoire valorise et capitalise tout sauf les surfaces que nous avons les uns et les autres à protéger, ce qui est quand même un problème en tant que tel et qui rend dans certaines situations la quadrature du cercle très difficile. C'est vrai sur le champ économique, mais c'est vrai aussi sur le champ réglementaire. Je vais partir d'un exemple très concret. À Nantes, dans un quartier nous nous sommes dits que nous devions réussir à replanter des arbres. C'est un quartier historique de la ville. Les services de la ville font une proposition avec 23 arbres. Le dossier entre dans les circuits. Il ressort après discussion avec l'ABF et surprise ! nous sommes passés de 23 arbres à 7. J'ai demandé ce qu'il s'était passé.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Comment cela se fait que nous avons perdu 16 arbres ? Consigne de l'ABF. Dans notre pays, chez nous, cela se passe plutôt relativement bien et en bonne intelligence. Certaines villes vont jusqu'à mettre au tribunal l'ABF en considérant que seule la voie de la judiciarisation est possible... C'est tout de même toujours mieux quand on peut l'éviter. Je le partage, parce que c'est une démonstration parmi d'autres de modèles règlementaires et économiques qui n'ont pas pris le train du cheminement. Tant que nous ne réussissons pas collectivement à bouger cela, il y a un certain nombre de sujets qui seront compliqués.

Concernant la suggestion, j'étais très intéressée par la discussion sur le fait de se placer du point de vue de l'habitant, et de la plus-value recherchée, parce que nous pouvons tous avoir tendance à dire : « L'intérêt de la politique publique, c'est cela. L'intérêt du modèle de la commune, c'est cela. L'intérêt des enjeux de fond, c'est cela. ». Mais ce n'est pas si facilement appropriable par les habitants, ne serait-ce que le fait de dire que quand on est favorable à la transition écologique, on est contre l'étalement urbain et donc pour la densification, ce qui nous paraît normalement à tous ici comme une évidence. En réalité, cela n'a rien d'une évidence quand vous parlez avec des habitants, nous sommes tous les uns et les autres confrontés à ces sujets. Je trouve pertinente la question de la qualité de vie et de ce qui au quotidien, dans ce modèle, est un plus pour l'habitant, pour ne pas avoir d'un côté ceux qui pensent la ville et de l'autre côté ceux qui la vivent. C'est pour cela que j'aimerais bien que nous puissions poursuivre cette discussion collective entre nous en partageant nos expériences pour définir ce que l'on dit aux habitants sur leur propre plus-value pour leur ville tout simplement. Nous avons des choses à mettre en commun sur ces sujets.

Sur la question pour les collègues du pays de Blain, mais aussi pour toutes celles et ceux qui ont mené des expériences de ce type : comment, quand on mène ce type d'expériences très concrètes telles que vous avez racontées, on le fait à partir de ce qu'est notre territoire ? Chacun de nos territoires a sa spécificité, mais on sait bien qu'il peut y avoir un risque de standardisation, c'est ce qui fait que quelle que soit la taille de nos territoires, finalement, d'un bout à l'autre de la France, on se dit que c'est un peu du pareil au même. Je me demandais comment nous allons travailler sur le sujet pour faire quelque chose qui ne soit pas dans le copier-coller un peu froid et un peu théorique qu'on pourrait retrouver dans n'importe quel endroit du pays.

Rita SCHLADT

Je crois que là, cela concerne les habitants et tous les professionnels que ce soit les aménageurs, les bailleurs sociaux ou les notaires avec lesquels il faut aussi travailler. J'ai une expérience parce que je fais partie d'une association d'élus qui s'appelle Alliance inter-métropolitaine Loire-Bretagne. Nous avons travaillé sur l'habitat il y a deux ou trois ans. Les aménageurs sont venus nous voir en nous disant : « C'est très beau ce que vous racontez. Vous parlez déjà de densification, bien sûr. C'est bien beau, mais les personnes, quand elles viennent nous voir, ce n'est pas ce qu'elles veulent. Elles veulent un pavillon avec le jardin autour. ». Je pense que c'est cela la grande qualité de ce qui a été fait à Blain autour de ce quartier et de cette friche. C'est travailler la qualité du bâti et des aménagements extérieurs pour que les habitants aient envie d'y aller malgré cette densification. C'est comment on peut faire pour ne pas avoir tout d'un coup un mur de bâtiments, mais des hauteurs qui varient et qui remontent vers le centre de ce domaine qui est aménagé. Très sincèrement, ce qui est fait à Blain, cela pourrait être fait partout ailleurs. Il faut être honnête. Par contre, dans les bourgs, là, je pense qu'il y a une réelle carte à jouer.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Claire TRAMIER

Sur ce qui a été dit, je voulais vraiment insister sur la question de la qualité dans le travail de sensibilisation auprès de nos habitants et des citoyens. C'est de questionner « qu'est-ce que je perds, mais qu'est-ce que je gagne ». Je pense que c'est pour moi vraiment une question qui est au cœur. Dans mon idéal, c'est un pavillon au milieu d'un terrain avec un jardin. De ce fait, si je n'ai pas cela, qu'est-ce qui est incontournable et qu'est-ce que j'ai envie de gagner ? qu'est-ce que je laisse et qu'est-ce que je récupère ? Je pense que cette question est vraiment essentielle dans les réflexions que nous pouvons avoir. Une petite note positive : je le vois à l'échelle du travail que nous faisons sur le PLUI à l'échelle d'Estuaire et Sillon. Je n'aurais pas dit cela il y a six ou huit mois, mais je pense que le combat de la densification et en tout cas d'un nécessaire changement de modèle pour ce qui concerne l'aménagement du territoire est gagnant auprès de tous les élus y compris les élus communaux qui sont un peu plus éloignés. Maintenant il faut que nous gagnions des points auprès de nos habitants.

Frédéric VASSE

Merci beaucoup Claire pour cette conclusion positive que beaucoup ici partageons. Nous allons passer la parole à Messieurs CARO et DESJARDINS.

Olivier CARO (BOC)

Je vais vous parler peut-être du deuxième volet de cette étude qui concernait plutôt l'atterrissage opérationnel. Xavier vous l'a dit dans son introduction, nous avons essayé à la fois de travailler à la grande échelle depuis des données géographiques, sociologiques et autres pour comprendre un peu comment on pouvait faire avancer cette question du ZAN et puis nous sommes partis dans l'autre sens depuis la parcelle et depuis des études de cas très concrets. Nous avons fait ce que nous avons appelé des zooms dans cette étude. Pour chacune des quatre communes concernées, nous sommes allés avec les élus et les services choisir un site sur lequel ils réfléchissaient et se dire : « Si on réfléchit le ZAN à cet endroit, quelles solutions peut-on trouver et qu'est-ce que cela interroge de nos outils et du modèle économique, etc. ? ». Nous avons choisi de vous en montrer un. Il s'agit d'une parcelle à la Chevallerais.

Nous sommes partis avec la comparaison de scénarios en essayant d'objectiver quelque chose d'assez simple finalement en regardant ce qu'il se passe si on ne fait rien. C'est un scénario que nous avons appelé Au fil de l'eau. Si on essaie de capitaliser sur tout ce qu'on a compris de cette étude et qu'on essaie de monter un programme et une démarche différemment, alors est-ce qu'on est capables d'être un peu iso en termes d'impact économique pour le vendeur de la parcelle. Il se trouve que c'est une parcelle privée. C'est un terrain qui est aujourd'hui sous-utilisé. Il ne sert même pas de réserve agricole, mais plutôt à du jardinage pour le propriétaire. C'est une parcelle qui est assez conséquente. Dans le scénario au fil de l'eau, nous avons fait comme si un lotisseur ou un géomètre venait aménager quatre lots à bâtir comme c'est souvent le cas dans les communes. Nous nous sommes calés pour faire cette référence sur une opération qui vient de sortir dans la même commune et qui est à 200 mètres à vol d'oiseau qui avait fait 31 lots avec des parcelles viabilisées de constructeurs de 230 à 470 m². Cela amène à plusieurs conclusions. D'abord, nous avons remarqué qu'entre les premières opérations de lotissement du pays de Blain et celles qui sortent aujourd'hui, la taille des lots s'est énormément réduite et l'imaginaire de la maison individuelle et de la maison avec jardin mute.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Pour les générations d'urbains qui s'éloignent du cœur de métropole et qui partent un peu s'éloigner, leur référentiel n'est surtout pas 1 500 m² de terrain avec de l'entretien à faire tous les jours. Ils veulent un jardin individuel et ne pas être embêté par le voisin, pouvoir mettre un trampoline s'ils ont envie, garer deux voitures (nous avons mis deux places par logement). Nous ne nous sommes pas mis dans un modèle de transformation radiale des mobilités qui passeraient par énormément de politique publique. Nous nous sommes plutôt rapprochés de ce qui se fait actuellement. Cela nous a amené à tirer une valeur foncière pour ce terrain en se disant que notre but allait être de retrouver dans une trajectoire ZAN les conditions d'un modèle qui produit autre chose avec la même charge foncière pour le vendeur du terrain et peut-être quelque chose qui sert mieux les politiques publiques à cet endroit-là.

Nous avons donc fait le deuxième scénario qui est celui que nous préférons. J'ai oublié de vous présenter la parcelle. Nous sommes en cœur de bourg. Il y a les écoles juste en face. Il y a un théâtre et la salle municipale qui est juste à côté. Nous sommes donc vraiment dans une situation qui raconte ce que vous avez énoncé sur comment donner de la qualité urbaine. Ainsi, nous sommes partis dans un scénario où nous avons fait un programme mixte pas pour le plaisir de la mixité et de la complexité, mais parce que dans le diagnostic de l'étude que nous avons faite, nous nous rendons compte que la maison individuelle c'est ce que préfèrent produire les opérateurs immobiliers aujourd'hui. C'est ce qui est le plus simple à produire. Faire un permis d'aménager, amener les réseaux, diviser, vendre et monter des parpaings, c'est moins technique que de faire un bâtiment mixte avec des logements superposés, un ascenseur, un petit programme au rez-de-chaussée qui anime l'espace public et d'organiser les conditions de jardins qui soient partagés. Pour autant, comme dans beaucoup de bourgs, nous avons une population qui vieillit, qui a envie de rester dans le bourg dans lequel elle a passé une bonne partie de sa vie, qui a envie d'un logement qualitatif plus petit, plus compact et plus performant sur le plan énergétique, avec des extérieurs. C'est un peu ce que nous avons testé. Comme nous aimons bien produire de la maison individuelle et que nous sommes conscients que cela reste un marché et une attente, nous sommes allés jusqu'à aller garder deux maisons individuelles groupées mais pas en maisons superposées. Nous avons entendu parler de cette typologie tout à l'heure. Nous avons juste fait des mitoyennetés comme il en existe déjà dans le cœur de bourg. Ce sont de petites maisons. C'est assez visible sur le micro-plan que nous vous avons mis. À côté, nous avons mis un petit programme avec un cabinet médical pas parce que c'est une figure de l'urbanisme actuel, mais parce qu'il y a plusieurs infirmiers qui cherchent à atterrir dans un local à La Chevaleraie. Ils sont déjà dans un endroit de l'intercommunalité et ils cherchent un petit local pour leurs consultations sur le bourg. Nous avons donc fait tout petit. À côté, nous avons fait une petite salle que la collectivité peut racheter à l'opérateur parce qu'il y a besoin d'étendre les moyens du périscolaire. Bref, nous sommes restés très concrets dans ce que nous avons fait et nous avons monté un bilan de promoteur le plus classique qui soit avec les prix de vente du logement aujourd'hui sur le secteur et avec les coûts de travaux qui sont ceux qui sont constatés à Blain. Nous avons profité de l'expérience de Blain et des échanges que nous avons pu avoir avec le promoteur et nous avons monté le bilan.

Les conclusions que je voulais partager avec vous aujourd'hui, c'est que quand on fait cela, la marge nette est un peu en-dessous des seuils des opérateurs. C'est quelque chose que nous arriverions à résoudre. Nous ne sommes pas si loin que cela de trouver le rendement d'une opération immobilière qui fait qu'un opérateur privé y va.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Par contre, si nous y arrivons en pourcentage de marge, en matière de seuil et de volume d'honoraires, on sait que pour les opérateurs classiques avec lesquels nous avons l'habitude de travailler, nous sommes dans une opération qui finalement est trop petite pour mobiliser des équipes pour passer deux à trois ans à porter cette opération et pour mettre les moyens habituels de commercialisation de ces opérations. Je sais que si j'appelle certains promoteurs, ils vont me dire : « Oui, c'est très intéressant. Pourquoi pas. Les équilibres sont là, mais c'est trop petit pour nous. Nous n'irons pas. ». Le réflexe est donc souvent de trouver un bailleur social qui va bien vouloir faire. C'est vrai que les bailleurs sont des personnes comme nous l'avons vu dans les référents tout à l'heure qui font des opérations qualitatives et qui savent rentrer en synergie avec les politiques publiques à certains moments. Sauf que ce n'est peut-être pas complètement satisfaisant d'abord parce que nous avons besoin de diversité dans ce que nous produisons et quand je dis que nous avons besoin de logements pour des anciens qui veulent vendre leur maison, ils ne sont pas tous éligibles aux critères sociaux. De plus, peut-être que dans toutes les situations nous ne pourrions pas nous appuyer que sur les bailleurs sociaux.

Les questions que nous nous sommes posées sont beaucoup autour des opérateurs. Cela interroge sans doute le périmètre des missions des bailleurs. Dans la suite de ce premier travail, nous avons essayé d'interroger d'autres territoires. J'avais parlé lors de la restitution aux élus du territoire de Clermont-Ferrand. Ils ont une innovation en termes d'outil public. Ils ont fusionné le bailleur local avec l'aménageur local. Assemblia est donc aujourd'hui un aménageur-bailleur qui intervient à l'échelle départementale. C'est une spécificité. Montpellier a plutôt fait cela avec un bailleur de centre-ville et un aménageur de centre-ville. Assemblia à Clermont-Ferrand intervient à l'échelle du département de l'Allier. Je discutais avec Rachid KANDER, le Directeur général de la structure qui me confirmait qu'ils se mettent aujourd'hui dans des programmes. C'est-à-dire qu'ils font du programme avec du logement social, mais ils seraient en situation et, plus fort que cela, leurs élus leur ont donné consigne de pouvoir se mettre à produire du logement libre pour créer à la fois les conditions de l'équilibre de leur programme, mais aussi pour répondre au besoin de programmation qui est celui du territoire.

Dans les sujets que nous voulions mettre au débat avec vous aujourd'hui, c'est de trouver comment des outils publics peuvent se déformer et continuer à évoluer pour que nous arrivions à résoudre ces questions. Le deuxième sujet qui nous est arrivé c'est qu'on voit beaucoup de densifications en drapeau. Ce sont les grandes parcelles de lotissements dont nous avons parlé tout à l'heure qui sont des fonciers qui font parfois plus de 2 000 m² et où à un moment les habitants disent : « J'ai ma toiture à refaire. Je ne sais pas le faire avec mes réserves, donc je vais vendre un bout de mon terrain et cela va payer ma toiture et je pourrais rester dans ma maison. ». Jusqu'ici tout va bien, sauf que si toute une rue se met à faire du drapeau, parfois deux ou trois fois dans la même parcelle, on se retrouve avec une rue qui n'a plus qu'un visage de grilles d'entrée de la petite allée qui mène au fond du jardin ou au pavillon qui est l'épaisseur du tissu. Cela veut dire qu'à la fois on a sans doute la règle urbaine à faire évoluer et qu'on a sans doute des documents qui donnent les trajectoires de territoires de type plan guide. Nous avons sans doute un travail à faire au contact d'opérateurs avec qui on ne parle pas souvent. La Présidente le disait tout à l'heure, il y a un travail à faire avec les géomètres et avec les notaires pour les sensibiliser aux sujets qui sont les nôtres et pour que quand on transforme la règle ou quand eux voient des situations qui vont devenir des situations catastrophiques arriver dans leur bureau, au lieu tout de suite de faire un devis, au

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

lieu d'avoir ce réflexe de prendre le marché, qu'ils soient capables de rappeler le cadre et qu'ils aient ce plan guide par devers eux, qu'ils soient capables d'en faire la communication, qu'ils soient capables de nous accompagner et que nous ayons une manière de travailler collectivement qui soit un peu plus en prise avec ces défis de plus tard. Je n'oppose pas cela au règlementaire, parce qu'il va falloir que l'on trouve à limiter les drapeaux dans des endroits où cela ne peut pas continuer à se développer. Voilà ce que je pouvais vous dire.

Peut-être un dernier point sur les opérateurs. Les petits opérateurs me paraissent très importants. On l'a dit, les échelles d'opérations diminuent. Aujourd'hui, nous travaillons avec les gros pour faire ce que vous énonciez tout à l'heure mais pour réhabiliter une maison de bourg, cela appelle à travailler avec les marchands de biens. C'est une population que nous n'avons pas réussi à rencontrer sur le pays Blain, pourtant ils existent. Cela m'est arrivé de suivre des travaux sur Redon où on a un ou deux opérateurs qui jouent le jeu de la collectivité et qui arrivent à se positionner sur un ensemble collectif, à le racheter au fil de l'eau et à faire quatre, cinq ou six logements. C'est dans cette articulation entre les outils publics et des opérateurs de terrain qui sont calibrés pour aller sur ces échelles de projets qu'il faut sans doute travailler. La deuxième idée est la question de l'amont et des outils que vous êtes susceptibles de mettre en commun à l'échelle du SCoT. Il y a aussi l'atterrissage dans les échelles plus fines à la parcelle. Comment est-ce qu'on est capable d'aider les territoires qui n'ont pas les services en interne pour faire de la petite faisabilité dans le délai de la DIA pour être capable de dire est-ce que j'achète ou pas et est-ce que je suis capable de passer un coup de fil à un opérateur parce qu'effectivement il y a un potentiel à cet endroit-là et qu'est-ce que je lui donne comme guide pour faire l'opération et réfléchir à un projet possible. Aujourd'hui, quand on demande à un programmiste ou un urbain de faire cette petite fiche de lot, le montant qu'on demande pour faire ce travail est exorbitant par rapport à l'échelle économique des projets dont on vient de parler. On est sur des projets de toute petite marge et de toute petite échelle et avoir un ticket d'entrée d'étude préalable autour de 20 000€ ou 25 000€ n'est absolument pas possible. Pourtant, quand on est en plein cœur de métropole, qu'on fait une fiche de lot dans le cadre d'une ZAC pour faire un bâtiment à R+6 ou R+8 avec un programme complexe, ce n'est peut-être pas 20 000€, mais c'est très vite plusieurs milliers d'euros. De ce fait, nous ne sommes plus dans ces correspondances-là et il faut que nous arrivions à trouver comment retrouver un outil opérationnel qui soit sain et à une échelle économique qui soit crédible pour travailler un peu plus au quotidien.

Frédéric VASSE

On enchaîne avec Xavier sur les trois dernières interpellations pour lancer le dernier débat.

Xavier DESJARDINS

Vous en avez déjà formulé certaines. Ce qui était particulièrement intéressant dans l'exemple du travail à Blain, c'est que nous ne nous sommes jamais posés la question de la quantification et de la façon dont la règle était écrite parce que tout de suite cela emmène sur des débats sur comment torpiller la règle qui est écrite comme ci ou comme cela. D'une certaine manière, nous sommes vraiment allés sur les conditions. Je pense que la suite va donc être de quantifier, mais je suis quasiment sûr que de ne pas avoir pris le parti pris de la quantification nous permet de découper les choses et je trouve que c'est intéressant. C'est une expérience. Je ne sais pas si dans d'autres territoires vous avez cette expérience.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

En tout cas, j'ai trouvé que c'était particulièrement bien parce qu'au moins on n'était pas tout de suite à compter, mais plutôt à penser qualité urbaine et c'était plus intéressant.

La deuxième interpellation à l'échelle du Pôle métropolitain, c'est celle des outils de l'aménagement certainement parce qu'il y a déjà évidemment des éléments de solidarité territoriale pour le portage foncier, mais cela pose la question de la structuration des acteurs de l'aménagement. La dernière question que vous évoquiez est celle des bailleurs sociaux qui interviennent moins en périurbain, même s'ils interviennent. Leur modèle économique n'est pas toujours adapté aussi à des petits parcs. On peut éventuellement imaginer de nouveaux types d'opérateurs bailleurs sociaux comme dans le Puy de Dôme qui sont à la fois bailleurs et promoteurs d'une certaine manière puisqu'ils produisent des logements et livrent ensuite, pour éviter que la densification des bourgs ne se passe que par des organismes sociaux, ce qui pourrait à termes ne pas être souhaitable. Il y a donc cette question de la structuration et il y a aussi d'éventuelles solidarités financières interterritoriales. On le voit bien. Cela a été dit par tout le monde. On a bien compris que le ZAN cela veut dire plus de subventions publiques en partie, mais pas uniquement. Il n'y a pas de recette miracle. Il s'agit donc de voir comment cela peut éventuellement être rediscuté à des échelles territoriales que je vous laisserai maitres, parce que c'est vous qui êtes élus et pas moi.

Troisième interpellation, comme Madame la Présidente l'a dit à l'instant, sur le travail qui est un résultat national. Ce que je trouve vraiment dommage sur le ZAN, c'est que cela crée énormément de crispations, mais il n'y a aucune évaluation nationale relativement sérieuse de ce que cela a créé sur la qualité urbaine. C'est critiqué partout voire parfois loué, mais ce n'est nulle part évalué ou quantifié. Cela crée donc quand même un vrai flou qui est quand même assez gênant. Ce qui est d'autant plus gênant, c'est que les effets bloquants relèvent d'autres secteurs que celui de l'urbanisme sur les fiscalités locales ou le financement des logements. Je trouve que le pilotage de ces politiques de transition écologique est aussi compliqué parce qu'elles sont souvent portées par un secteur, qui est celui de l'urbanisme. Elles ont des effets systémiques, mais le ministère qui est en charge de l'urbanisme pour le ZAN regarde si le ZAN est appliqué dans les PLUI d'une certaine manière et ce c'est bien normal qu'il le fasse. On voit bien que l'évaluation du ZAN n'est que sur ces éléments-là. C'est un appel un peu plus général, mais je me suis dit que c'était un point que je voulais partager avec vous. D'une certaine manière, c'est national, mais cela rejaillit sur vous. C'est-à-dire comment on se dote des moyens d'un suivi plus pertinent de la mise en œuvre de ces politiques publiques parce qu'actuellement on ne peut pas dire que ce soit pertinent.

Voilà les trois interpellations que nous avons sélectionnées.

Frédéric VASSE

Merci, Olivier et Xavier. Sans perdre de temps, je vais passer la parole à Jean-François BUCCO. L'EPF 44 est aussi partenaire de cette expérimentation à nos côtés. Je salue cette complicité qui est primordiale pour nous et nos équipes. En plus, nous travaillons très bien ensemble. Nous sommes très heureux de travailler ensemble et c'est toujours très agréable. Vous l'avez compris, on rentre maintenant sur les questions de comment arriver à sortir, à partir des précautions et des interpellations des collègues d'Acadie, et à imaginer des modèles économiques possibles, quelles articulations dans la diversité du territoire, quelle solidarité. On a un acteur tout identifié pour introduire le débat puisque c'est son cœur de métier.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

2ème temps d'échange

Jean-François BUCCO

Je me présente brièvement, Mesdames et Messieurs, mais je pense que beaucoup d'entre vous nous connaissent, soit parce que vous faites partie du conseil d'administration et je les salue, soit parce qu'ils ont déjà eu affaire à nous. Je voudrais rappeler que l'EPF est un outil créé à la demande et à la disposition des élus. C'est un outil qui réunit des établissements de coopérations intercommunales du département.

Les missions en Loire-Atlantique sont d'abord de faire du portage foncier et de l'accompagner avec un aspect prioritaire qui est celui de la création de logements qui est particulièrement évoqué aujourd'hui, mais il y a aussi un axe qui correspond également au développement des centralités (commerces, services, équipements publics et autres) qui est un axe particulièrement important en termes d'attractivité. Il y a aussi une mission qui est une mission d'accompagnement des collectivités en amont sur la stratégie foncière. C'est pour cela que nous sommes partenaires de cette démarche. Je souligne que nous sommes aussi partenaires d'une démarche équivalente dans le territoire de Sèvre et Loire. Le retour d'expérience est intéressant. Nous accompagnons également tout ce qui est à l'aval, c'est-à-dire quand le portage est réalisé avec des objectifs de politiques publiques qui étaient très claires et qui étaient d'accompagner depuis 2021 la sobriété foncière.

Nous sommes complètement en phase avec tout ce qui vient d'être évoqué et le fait d'accompagner le renouvellement et notamment le renouvellement urbain. L'EPF est doté de moyens qui lui permettent d'intervenir non seulement en acquisition et en conduite de travaux préalables, mais également tout ce qui est démolition dont nous n'avons pas parlé jusqu'à présent, mais qui pèse lourd dans les bilans d'opérations ainsi que la dépollution des sites.

L'EPF accompagne notamment des collectivités comme Bouvron, La Chevallerais et le pays de Blain. Ce sont des collectivités sur lesquelles nous passons beaucoup de temps. Il y a un effet de péréquation par rapport aux moyens dont dispose l'EPF.

On peut aussi jouer un rôle qui est celui d'épouvantail que Monsieur CAILLON a cité. A Blain vous nous avez sollicités pour que nous puissions être là avec le prometteur. Finalement, je pense que cela a contribué à dialoguer avec lui.

Nous mettons à disposition l'ingénierie qui est la nôtre, mais toujours en complémentarité. C'est important de le dire, parce que nous sommes dans un écosystème d'ingénierie publique qui est assez dense avec les agences d'urbanisme et un grand nombre d'entreprises plutôt locales. Toutes disposent d'une expertise dans laquelle nous venons nous insérer en coopération. Nous cofinançons les études qui vont être réalisées par les agences d'urbanisme.

Il y avait dans cette étude aussi un intérêt pour l'EPF en tant qu'institution, celui de nous permettre de pouvoir redimensionner nos interventions futures. Il y a un autre sujet sur cette démarche qui est l'acculturation des élus aux enjeux fonciers. C'est vraiment un point que je tenais à souligner que nous avons apporté dans cette étude. Il y a aussi la question des documents de planification. Quand vous évoquez la vision du PLUI, il faut vous poser la question très tôt de « qu'est-ce que je vais faire du foncier ». Vous parlez des parcelles qui se transforment en drapeaux et effectivement c'est un sujet que nous accompagnons aussi. Je voulais juste faire un petit focus sur ce point qui rejoint la question du potentiel foncier et qui fait le lien avec celle du modèle économique.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Il y a des gisements fonciers qui partent assez vite parce qu'ils sont publics et disponibles, par exemple un ancien terrain de football stabilisé que la collectivité a cédé à un prix en général un peu en-dessous du marché pour effectivement permettre à l'opération d'être réalisée. Je ne dis pas qu'il ne faut pas le faire.

Mais nous souhaitons que les collectivités travaillent avec nous sur ce sujet parce que ce sont peut-être des gisements futurs sur lesquels vous pourrez travailler en mixant avec des secteurs où cela va être plus compliqué pour des raisons de taille d'opération ou techniques. Une friche, s'il y a de la pollution, cela va être beaucoup plus compliqué pour trouver un équilibre économique. Ainsi, mixer ces deux types de sites dans une même commune ou dans une même intercommunalité va permettre de mutualiser un effet d'échelle pour le coût des opérations, d'attirer peut-être aussi des opérateurs qui ne seront pas les mêmes que ceux que vous auriez naturellement sollicités, donc cela apportera davantage de concurrence. Et cela permet de réfléchir à cela dans la durée d'effet du ZAN, soit en 2050, car il faut planifier cela jusqu'en 2050 pour ne pas avoir des gisements qui partent trop vite et sur lesquels on pourra s'appuyer pour faire des opérations qui seraient davantage équilibrées économiquement.

Frédéric VASSE

Je vous propose d'ouvrir notre dernier débat. Nous allons peut-être d'abord vous entendre en tant qu'élus. N'hésitez pas à réagir sur cette interpellation de l'équipe. Comment attirer les promoteurs et les modèles économiques dont nous parlions tout à l'heure ?

Johanna ROLLAND

Je veux bien dire deux mots. Tout d'abord, merci à Jean-François pour son intervention. Je pense que c'est absolument essentiel que nous puissions collectivement mesurer combien le foncier est notre matière première à tous et que nos stratégies foncières sont de plus en plus par nature interdépendantes.

Je prends un exemple très concret : pour la métropole, nous avons décidé suite à des discussions avec les uns et les autres de dire que nous faisons muter petit à petit notre schéma de développement économique et que les grandes entreprises n'ont pas vocation à s'installer exclusivement sur la ville de Nantes, puisqu'en cohérence avec ce que nous nous disons les uns et les autres, les logiques d'aménagement du territoire doivent être plus partagées et polycentriques. Cette question de l'accueil des entreprises doit se poser de manière partagée. Je le dis parce que très souvent quand on parle du foncier, on pense au logement, qui est évidemment essentiel, mais la question du foncier pose aussi la question de la stratégie du développement économique. Hier, le titre de l'un de nos quotidiens locaux que je ne citerai pas pour ne pas faire de publicité disait dans un schéma à l'ancienne : « Alors, qu'est-ce qu'il se passe ? Nantes accueille moins de grandes entreprises qu'elle n'en accueillait. » Il y a là besoin d'une discussion pédagogique pour dire : « Mais est-ce qu'il vous vient à l'esprit de vous dire que cela peut faire partie d'un choix de mutation de paradigme ? ». Je vous garantis qu'il faut un peu d'énergie, de patience et beaucoup de pédagogie pour faire passer le message. Je partage cela parce que nous sommes là sur des éléments qui viennent bouger les modèles, comme cela a été dit, bien au-delà du champ économique, mais qui ont aussi bougé les imaginaires.

Je trouve que c'est aussi pour cela que ce que nous faisons ensemble peut être extrêmement fécond et productif, parce que nous pouvons dans l'espace dans lequel nous sommes, évoquer les sujets économiques ou réglementaires, mais aussi les sujets d'imaginaire qui structurent aussi nos interdépendances.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Frédéric VASSE

Merci. Est-ce que quelqu'un voudrait réagir sur la deuxième partie sur la question de la faisabilité des modèles de densité dans le périurbain, mais aussi d'interaction entre territoires.

Rémy NICOLEAU

Je pense que nous sommes tous d'accord en tant qu'élus pour dire que les lignes bougent naturellement parce que nous avons la chance de partager cette vision de saisir la balle au bond. Et de se dire aussi que c'est peut-être un peu différent. Comme cela a été dit, il y a effectivement le modèle économique qui pose souci, mais il y a aussi aujourd'hui je pense le gros souci de l'acceptabilité et du droit à agir. Je prends quelques exemples sur le territoire d'Estuaire et Sillon avec quatre projets qui sont aujourd'hui potentiellement lancés. Nous avons 100% de personnes qui ont tenté leur chance et qui ont gagné. Je pense que c'est assez dramatique. Tout cela en plus toujours un petit peu au nom d'un même collectif et c'est ce qui est un peu agaçant. On ne s'en sort pas et je me dis qu'en fin de compte nous avons peut-être aussi notre part de responsabilité dans la communication et dans la façon de vendre cela, pour le rendre acceptable.

Autour de nos clochers, nous avons déjà du R+2. Nous avons déjà des hauteurs et des maisons de ville avec des personnes qui y habitent et qui continuent d'y habiter. Il y a de belles réhabilitations. Dès qu'on veut faire un bout de quartier un peu plus contemporain et plus dans l'air du temps, en pensant aux zones de fraîcheur qui contribuent à cette qualité de vie qu'il n'y a peut-être pas forcément autour de l'église vraiment quand on est très serré, cela ne marche pas parce qu'on vient perturber peut-être les maisons un peu plus bourgeoises et anciennes de nos centres-villes. Là, cela devient inacceptable.

Mais comment allons-nous pouvoir remplir nos obligations ? Comment allons-nous pouvoir garder nos spécificités de centres-villes et les rendre plus attractifs avec un modèle économique et un modèle urbain un peu différents. Je pense que c'est notre inquiétude et pour ce qui me concerne, je pense que c'est un peu partout. De plus, si on y fait du logement, comme le disait Johanna, il faut effectivement y mettre du travail à proximité et modifier aussi notre façon d'implanter dans les zones d'activités, lot par lot. Nos chefs d'entreprise peuvent eux aussi travailler ensemble et faire différemment avec nous. Avec cette prise de hauteur et des projets travaillés à plus longue échelle, l'EPF est un élément important pour cela, il s'agit de commencer à morceler un peu les achats pour se dire que tout compte fait, l'îlot dans la centralité, sans forcer le trait, va se construire au fil du temps, et des opportunités. L'idée est premièrement de continuer l'activité commerciale peut-être et le logement au-dessus, mais aussi petit à petit arriver à faire de beaux projets d'unités qui viennent peut-être un peu changer le paysage, mais en respectant la spécificité de la ville. Je pense que c'est un travail de longue haleine. Tous ces partenariats et ces discussions que nous avons sont essentiels pour que cela fonctionne.

Dernier point, nous parlions tout à l'heure de la densité de certaines parcelles ou du deuxième ou troisième rideau. La difficulté que nous avons dès qu'on les augmente un peu en densification, ce n'est pas forcément toujours le stationnement ou comment je vis dans ce quartier, mais comment je circule après. Nos petites rues du centre-ville quand on commence à aller mettre quatre ou cinq lots, cela ralentit un peu, mais cela marche, mais si on met 20 ou 25 lots sur la parcelle, ce qui est plutôt vertueux, quand on met un petit peu de service public, cela fonctionne.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

En revanche, si derrière la rue, deux rues plus loin c'est un peu plus contraint, cela ne passe pas forcément. De ce fait, on a une espèce de densification de circulation qui est difficilement gérable parce qu'on est sur un quartier déjà existant. C'est aussi un sujet que nous devons travailler sur les mobilités pas forcément à l'échelle de la parcelle densifiée, mais aussi de ce qui se passe un peu plus largement autour.

Frédéric VASSE

Merci, Rémy.

Éric PROVOST

Je trouve que le constat que nous faisons au niveau des bailleurs et des aménageurs publics, c'est qu'on a des dimensionnements qui font que nous sommes plutôt habitués à intervenir sur de grosses opérations, des ZAC ou de gros équipements. C'est vrai que c'est difficile pour nous d'aller acheter une maison ou un logement parce que la collectivité fait un effort sur le foncier. Après, elle doit en plus aussi rémunérer les aménageurs. Je me disais que nous pourrions inciter l'État à réfléchir sur un dispositif qui permettrait de définir des périmètres dans l'urbain dans lesquels on pourrait bénéficier d'aides de l'État et de la collectivité et sur lesquels pourrait venir se développer une ingénierie à l'échelle d'un périmètre comprenant notamment un certain nombre de petits logements. Une nouvelle approche mais aussi des nouveaux métiers. On trouverait certainement plus facilement des modèles économiques permettant d'intervenir. Cela permettrait à la fois de résoudre peut-être la question économique et d'intervenir en direction de populations qui pourraient bénéficier de ces avantages.

Frédéric VASSE

Merci à toutes et tous. Avant de laisser la parole à Aziliz qui va conclure ce débat et en plus faire le lien avec le débat de l'atelier des élus, je trouve qu'il y a un fil conducteur dans ce qui s'est dit là. C'est la question de « est-ce que tout le monde bouge ou pas ? ». Je pense que nous avons la responsabilité d'aller vérifier cela. C'est-à-dire comment on invite l'ensemble des parties prenantes de cette approche de l'urbain, du périurbain, dans la diversité des métiers et des professionnels, des élus et des habitants. Je remercie tous les intervenants pour leur présence aujourd'hui parce que nous en avons grandement besoin. Je laisse la parole à Aziliz pour une conclusion charpentée.

Aziliz GOUÉZ

Merci, Monsieur le Directeur. Nous venons de finir sur la question de savoir comment porter des stratégies de solidarité et de coopération à l'échelle du Pôle. C'est quand même l'une des questions centrales aujourd'hui. C'est vrai que Johanna ROLLAND a rappelé dans la foulée de Monsieur BUCCO à quel point le foncier est une politique mère et donc a fortiori on s'intéresse à la question des modèles d'aménagement et du logement.

Il me semble que le lieu de l'articulation des stratégies foncières est bien l'établissement public foncier. Cela nous engage donc à l'avenir en tant que Pôle à continuer à poursuivre le dialogue que nous avons amorcé aujourd'hui en direct.

Ensuite, je crois qu'il y a deux versants possibles de nouvelles expérimentations à l'échelle du Pôle que nous avons mentionnées aujourd'hui. Cela a été dit aujourd'hui, nous avons eu une série d'expérimentations sur l'habitat dense en milieu périurbain qui ont été conduites par le Pôle dans le mandat précédent.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

Ce sont des expérimentations qui se sont conclues par des échecs dont il faut tirer des leçons. C'est de là dont nous devons repartir aujourd'hui pour ensuite d'une part explorer la question des argumentaires qui partent de ce qui a été une partie de nos discussions aujourd'hui, des argumentaires qui partent du point de vue des habitants pour savoir ce qu'on gagne aujourd'hui à habiter dans une maison de bourg, plutôt que dans un lotissement et des argumentaires qui incorporent aussi une épaisseur historique. Finalement, la vie pavillonnaire à l'échelle du temps long est une sorte d'épiphénomène. C'est ce qui se disait ce matin. C'est-à-dire que l'histoire de notre territoire est l'histoire d'un maillage de bourgs et par ailleurs un paysage de bocages et de hameaux. C'est intéressant alors qu'on revienne à cette question de la qualité de vie, des services auxquels on peut accéder quand on vit en centralité ou en milieu dense. On réinjecte aussi cette dimension historique. Pour ce qui est de la question des modèles économiques, si je puis me permettre de faire référence à une discussion qui a eu lieu dans l'atelier des élus ce matin, je pense que c'est aussi important d'avoir à l'esprit la distinction que rappelait Claire TRAMIER pour savoir ce que l'on veut entre les logements locatifs et sociaux et quand on parle de logements abordables et l'aide à l'accession à la propriété. Du point de vue de la puissance publique, la trajectoire n'est pas la même. On a quand même aujourd'hui un impératif de maîtrise et de maintien dans le parc public des logements dans lesquels on a investi collectivement. Nous avons aussi eu ce matin des témoignages de collectivités qui disaient bien et je pense que c'était le cas de Blain : « Chez nous, on ne fait pas de BRS ». Je crois que cela interroge justement notre capacité à imaginer comment avec les outils qui sont ceux des collectivités où on fait du BRS on peut demain penser à répondre à ces problématiques de collectivités dans lesquelles ce n'est pas possible. Pour résumer, je pense qu'il faut que nous nous acheminions vers de nouvelles expérimentations à l'échelle du Pôle autour de ces enjeux de solidarité et de coopération en tirant les leçons des expérimentations précédentes et de leurs modélisations économiques et en travaillant enfin les argumentaires de la densité.

Frédéric VASSE

Merci. Madame la Présidente, je vous rends la parole.

Johanna ROLLAND

Je crois que la qualité des échanges se nourrit aussi de la qualité du travail des uns et des autres. Je voudrais donc remercier toutes celles et ceux qui contribuent activement à la vie du Pôle. Je voudrais avant tout vraiment remercier nos intervenants et invités d'aujourd'hui pas simplement pour la présentation, mais tout le travail au préalable et dire qu'à l'évidence sur des registres divers, nous avons des choses à continuer à coudre, recoudre et inventer ensemble.

Je terminerai juste par un élément de fond que je n'ai pas évoqué tout à l'heure. Je vais le faire, parce que cela va aussi à nouveau rentrer dans les débats publics un peu généraux. On sent bien qu'il y a ici ou là une vraie remise en cause de l'intercommunalité. Je le dis parce que vous avez peut-être vu les uns et les autres que le Président de la République a confié à Eric WCERTH une mission pour six mois sur la décentralisation avec un premier rapport d'étape à la mi-mars. Rémy disait tout à l'heure que l'expérience qui était la sienne est que quand on fait des expériences sur quatre ou cinq rues pour reprendre votre expression, cela fonctionne, mais dès qu'on élargit, la question des services se pose.

Procès-verbal

Réunion du Comité syndical du 21 décembre 2023

La question de qui finance demain, et pas juste l'année prochaine, mais dans le modèle territorial qui est le nôtre, les crèches, les écoles, les gymnases et tout ce qui contribue à amener au débat que nous avons posé sur ce qu'est la plus-value du point de vue de l'habitant. Un recul historique de l'intercommunalité nous pénaliserait dans la capacité collective à poser ces sujets. Je le dis parce que je vais aller au bout de mon point de vue sur ce sujet. Cela peut faire partie des discours populistes un peu faciles du moment. C'est la faute à l'Europe, à l'intercommunalité. Tout cela sont des rhétoriques qui peuvent se ressembler. La vérité c'est que si on reculait en France sur ce sujet, toutes les questions que l'on pose aujourd'hui qui nécessitent d'avoir des approches globales, d'être dans des logiques intégrées et pas juste dans des logiques en silo, seraient plus compliquées pour trouver les bons chemins. Nous allons terminer par ce petit appel à la vigilance partagée.

Je remercie toute l'équipe du Pôle de la qualité du travail qui nous est proposé et je vous donne rendez-vous pour le prochain comité syndical le 15 février 2024 à 15h00 à Saint-Nazaire. Merci à tous. Joyeux Noël et bonnes fêtes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h36.

Procès-verbal approuvé lors du comité syndical du 15 février 2024


La Présidente du pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire



Johanna Rolland



La secrétaire de séance



Aziliz Gouez