

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

---

*Date de la convocation : 7 juin 2024*

*Nombre de membres du Comité Syndical : 53*

*Nombre de Conseillers en exercice : 53*

*Président de séance : David SAMZUN*

*Secrétaire de séance : Aziliz GOUEZ*

**Présents (31) :** Bertrand AFFILE, Bassem ASSEH, Claude AUFORT, Marie-Annick BENATRE, Sylvie CAUCHIE, Christine CHEVALIER, Mathieu COENT, Christophe COTTA, Jean-Michel CRAND, Anthony DESCLOZIERS, Philippe EUZENAT, Hervé FOURNIER, Laurence GARNIER, Céline GIRARD-RAFFIN, Aziliz GOUEZ, Michel GUILLARD, Thibaut GUINE, Jean-Sébastien GUITTON, Franck HERVY, Sylvain LEFEUVRE, Pascal MARTIN, Rémy NICOLEAU, Nicolas OUDAERT, Pascal PRAS, Eric PROVOST, André SALAUN, David SAMZUN, Rita SCHLADT, Jean-Louis THAUVIN, Claire TRAMIER, Francky TRICHET.

**Absents et représentés (4) :** Laure BESLIER donne pouvoir à Anthony DESCLOZIERS, Tristan RIOM donne pouvoir à Jean-Sébastien GUITTON, Johanna ROLLAND donne pouvoir à Bertrand AFFILE, Fabrice ROUSSEL donne pouvoir à Bassem ASSEH

**Absents et excusés (18) :** Rodolphe AMAILLAND, Delphine BONAMY, Erwan BOUVAIS, François CHENEAU, Jacques GARREAU, Stéphanie GUILLON, Jean-Pierre JOUTARD, Philippe LE CORRE, Florian LE TEUFF, Yvon LERAT, Michel MEZARD, Valérie OPPELT, François OUVREARD, Céline PAILLARD, Jean-Claude PELLETEUR, Jean-François RICARD, Aymeric SEASSAU, Bruno VEYRAND

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

La séance est ouverte à 9h40.

#### David SAMZUN

Bonjour à toutes et à tous. Je vais vous demander votre compréhension. Nous avons eu un échange téléphonique avec Johanna ROLLAND qui est retenue à PARIS. En son absence, je vais vous demander votre indulgence, parce que je découvre la note qui lui était destinée, mais je compte sur l'équipe du Pôle métropolitain à mes côtés.

### Le temps des délibérations

#### Désignation du secrétaire de séance

#### David SAMZUN

Je vous propose de désigner Aziliz GOUEZ comme secrétaire de séance si elle l'accepte.

*Aziliz GOUEZ est désignée comme secrétaire de séance.*

#### Approbation du dernier compte-rendu du comité syndical du 15 février

#### David SAMZUN

Y a-t-il des remarques sur ce compte-rendu ? Pas d'avis contraire ? Pas d'abstention ? Il est donc adopté.

*Le compte-rendu du comité syndical du 15 février est adopté à l'unanimité.*

### Point pour information

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

#### David SAMZUN

Vous avez tous pu prendre connaissance de la liste des décisions qui est dans le dossier de convocation. Pas de lecture de la délibération. Pas de vote. Est-ce qu'il y a des sujets sur ces délibérations, des demandes d'information ou des précisions ? Y a-t-il des remarques particulières ? Nous faisons acte de cette transmission. Merci. Je vais laisser la parole à Lise-Armelle BERGONZI pour présenter le compte de gestion 2023.

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### Délibérations

- **Délibération 2024-05 : Compte de Gestion 2023**

**Lise-Armelle BERGONZI**

Merci, Monsieur le Président. Je vais vous présenter le compte de gestion 2023 conformément aux dispositions de l'article L. 5210 du Code général des collectivités territoriales. Les résultats d'exécution sont absolument identiques entre le Pôle métropolitain et la Trésorerie de Nantes. Nous vous demandons d'approuver ce compte de gestion. Tous les chiffres sont présentés dans votre dossier et nous y reviendrons lors de la délibération suivante sur le compte administratif.

**David SAMZUN**

Nous avons quand même le temps du débat et des échanges.  
Nous avons besoin d'un vote sur ce point. Est-ce qu'il y a des avis contraires ? Des abstentions ? Je vois l'unanimité. Je vous en remercie.

*La délibération est adoptée à l'unanimité.*

- **Délibération 2024-06 : Compte Administratif 2023**

**Lise-Armelle BERGONZI**

Vos voyez les résultats de l'exercice 2023. Le résultat de l'exercice est de 147 272,41€ en fonctionnement et de 21 613,15€ en investissement. Quand vous cumulez avec les résultats antérieurs, vous arrivez à résultat cumulé de fonctionnement de 167 272,41€ et de 225 027,21€ en section d'investissement. Nous vous demandons de délibérer et d'arrêter ces résultats.

**David SAMZUN**

Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération est adoptée à l'unanimité.*

- **Délibération 2024-07 : Affectation des résultats 2023**

**Lise-Armelle BERGONZI**

Maintenant que vous avez arrêté les résultats, nous allons les affecter au budget supplémentaire. Nous vous proposons d'affecter le résultat de fonctionnement, puisque le résultat d'investissement est directement affecté à l'investissement sans besoin de votre vote. Pour le résultat de fonctionnement, nous vous proposons de répartir à la fois en section de fonctionnement au compte 002 à hauteur de 85 759,09€ et en section d'investissement au compte 1068 à hauteur de 81 513,32€.

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### David SAMZUN

J'imagine qu'il n'y a pas d'avis contraire sur cette affectation qui n'est que la conséquence de ce que nous avons voté ? Pas d'abstention ? Unanimité. Merci.

*La délibération est adoptée à l'unanimité.*

#### - Délibération 2024-08 : Budget supplémentaire 2024

#### Lise-Armelle BERGONZI

Je commence sur le budget supplémentaire qui est voté en complément du budget primitif que vous avez voté le 15 février dernier. Nous avons affecté les résultats que nous vous avons présentés auparavant. Cela s'ajoute à d'autres recettes complémentaires en fonctionnement, notamment la dotation générale de décentralisation, qui est une aide de l'État attribuée pour les études relatives à l'élaboration des SCoT. S'ajoute également une subvention de la Caisse des dépôts et consignations sur l'étude d'accompagnement au changement pour une densité désirable et possible qui va démarrer ces jours-ci et que va vous présenter un peu plus précisément Frédéric VASSE dans quelques minutes. La section d'investissement profite de nouvelles recettes via l'excédent reporté, via les opérations d'amortissement et la subvention de l'établissement public foncier de Loire Atlantique sur l'étude ZAN sur le Pays de Blain. Toutes ces recettes complémentaires permettent d'engager de nouveaux projets et de nouvelles expérimentations et des études pour 2024. Je laisse la parole à Frédéric VASSE.

#### Frédéric VASSE

À l'intérieur de ce même budget supplémentaire, nous avons pris des dispositions pour assurer nos engagements autour des études et expérimentations que nous lançons. Nos grilles d'engagements sont toujours les mêmes. Il s'agit tout d'abord de l'aide à la décision sur les sujets émergents qui se sont révélés, se révèlent encore et seront au cœur des débats ; la solidarité entre nos territoires pour partager les approches et les connaissances, mais aussi l'animation de thématiques en complément de l'action de vos intercommunalités. Cette échelle du Pôle n'est évidemment pas là pour faire ce que vous faites déjà dans vos intercommunalités, mais voir ce qu'il serait pertinent de faire à notre échelle inter-territoriale. Il y a donc plusieurs sujets, tels que l'étude sur les sols dont nous avons déjà parlé. Le cahier des charges est en cours de définition pour le mois de septembre. J'ai noté moins de 150 000€ TTC, parce que c'est le budget maximum et nous espérons bien que cela coûte un peu moins. Il y a un appel à projets sur l'aménagement par la santé pour lequel le Pôle pourrait subvenir à hauteur de 120 000 € : 60 000€ sur 2024 et 60 000€ sur 2025. Ce sont des projets qui seraient montés par les communes et les intercommunalités et qui pourraient être financés très directement pour tenter cette expérimentation. C'est une somme d'argent qui sera ainsi réinvestie à l'échelle et au service des intercommunalités.

J'ai de plus noté la mission sur laquelle nous reviendrons plus précisément au sujet de la densité. Cette mission a démarré. Nous avons choisi l'équipe qui nous accompagne pour environ 40 000€.

Nous en parlerons plus généralement en fin de séance, mais je vous annonce que nous lançons l'acte 2 de la Trajectoire 2050. Rappelez-vous que l'acte 1 a eu lieu l'an passé au mois de juin sur la réinterrogation de notre trajectoire commune.

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

Nous allons désormais rentrer un peu plus dans le détail avec un beau sujet sur la table qui est la question des économies et des territoires. C'est le point dur de nos débats sur le SCoT et c'est peut-être aussi le point le plus intéressant. Il s'agit de voir comment on réinterroge la place de l'économie dans ce rééquilibrage territorial qu'on appelle tous de nos vœux dans nos débats. Nous allons remettre ce sujet sur la table. C'est à l'invitation de tous les élus des cinq intercommunalités, mais nous avons aussi invité tous les acteurs et les réseaux économiques avec la CCI et les réseaux que vous connaissez bien qui viendront débattre avec vous, parce que cette mutation du foncier économique ne se fera pas sans eux. L'idée est de tout de suite engager un dialogue commun avec les acteurs les plus concernés.

Il est également prévu une expérimentation autour des enjeux agricoles sur la transmission et notamment sur la question des réserves de foncier de fermes pour un apport total de 24 400€. C'est très précis, parce que la convention est en cours de signature.

Enfin, est inscrit le soutien à la chaire Science art et paysages de l'école des beaux-arts Nantes-Saint-Nazaire à hauteur de 10 000€. Pour ceux qui s'en souviennent, c'est dans la suite de la mission du Eaux et Paysages. C'est une traduction un peu plus modeste, mais on convoque la rencontre entre la science et l'art pour réinterroger le paysage dans le changement climatique. Il y a aura un grand prix de la chaire qui sera le grand prix du Pôle Nantes-Saint-Nazaire et également une capacité à disséminer les œuvres auprès des territoires et de vos communes. Voilà quelques illustrations pour vous dire comment le BS 2024 vient servir notre accompagnement.

#### **Lise-Armelle BERGONZI**

Je reprends la parole pour vous présenter les chiffres du BS. Nous avons en section de fonctionnement 177 545,05€ ajoutés au BP que vous avez voté en février et 372 804,60€ en section d'investissement

Vous approuvez ce budget supplémentaire par section et par chapitre ainsi que l'inscription de la somme de 6 264,07€ sur le compte financier lié aux produits des amortissements de 2023.

#### **David SAMZUN**

Y -a-t-il des prises de paroles ou des questions sur ce budget supplémentaire ?

#### **Claude AUFORT**

J'ai une question, non pas sur le budget supplémentaire, mais sur le sujet d'avant. Qu'est-ce que vous appelez « appel à projet par la santé ».

#### **Frédéric VASSE**

C'est l'urbanisme favorable à la santé. C'est le débat que nous avons eu la dernière fois au Comité syndical. C'est comment la lecture par la santé globale nous permet de réinterroger la structuration urbaine.

#### **Claude AUFORT**

Entendu.

#### **David SAMZUN**

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

D'autre question ? Des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération est adoptée à l'unanimité.*

#### **- Délibération 2024-09 : Approbation de la modification n°3 du Schéma de cohérence territoriale (document d'aménagement artisanal et commercial)**

##### **David SAMZUN**

Pour la délibération 2024-09 concernant la modification n°3 du SCoT sur l'intégration d'un document d'aménagement artisanal et commercial, nous écoutons la présentation de Alex GUILLET.

##### **Alex GUILLET**

Merci, Monsieur le Président. Cette modification du SCoT 2 qui a été coconstruite avec les EPCI, les élus et les techniciens du groupe commerce vient modifier le SCoT actuellement en vigueur en ne modifiant pas le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agissait notamment d'intégrer des évolutions règlementaires mais également la mise à jour du diagnostic qui a été fait par la Chambre de commerce et d'industrie, notamment sur l'évolution des modes de consommation des habitants. Cette modification consiste en un encadrement plus fort de la diffusion commerciale en privilégiant deux localisations préférentielles pour le commerce : Il s'agit tout d'abord des centralités. On encourage plus fortement le commerce de proximité. Ensuite, lorsque le commerce ne pourra pas s'implanter en proximité, il passera dans des secteurs d'implantation commerciale c'est-à-dire des zones commerciales dédiées. Il est acté dans cette modification qu'il n'y a pas de nouveau secteur d'implantation commerciale en périphérie, ni d'extension des périmètres de ces commerces. Le document d'aménagement artisanal et commercial vient définir ces conditions d'implantation qui permettent de compenser les nuisances urbaines dues à l'implantation de commerces. Cette modification a été soumise aux personnes publiques associées (dont les intercommunalités membres) et à enquête publique. Il vous est donc proposé de valider cette modification qui a reçu un avis favorable du commissaire-enquêteur et d'approuver en prenant en compte des remarques du rapport du commissaire enquêteur et d'une modification technique suite à une erreur matérielle.

##### **Pascal PRAS**

L'erreur matérielle liée à cette modification concerne le secteur de Rezé. Il y a une erreur matérielle sur les graphiques qui sont intégrés dans cette modification. C'est ce qui est présenté ici. La partie entourée en rouge n'a pas été posée et on souhaite l'étendre sur le document qui a été porté à votre connaissance et qui est adopté dans la modification, ce qui ne change en rien l'extension qui est un élément qui était déjà posé.

##### **David SAMZUN**

Est-ce que cela amène des remarques ?

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### **Rémy NICOLEAU**

J'aurais juste une petite intervention sur ces différentes cartographies, notamment en ce qui concerne Estuaire et Sillon. La délibération qui a été prise à Estuaire et Sillon valide effectivement la différenciation des deux SIC avec là aussi tout ce qui a été dit sur la présentation sur l'extension de périmètre des zones. Est-ce que c'est une erreur matérielle dont on s'est aperçu un peu tardivement avec une sorte de glissement sur la zone SIC 1 de Saint-Étienne-de-Montluc ? Il y a eu une enquête publique et même s'il y a un petit risque d'amener cela plutôt sur le SCoT 3, j'espère que l'on pourra regarder cela avec attention, parce qu'il y a à priori un glissement de carte sur le schéma qui m'inquiète un peu avec des opérations qui sont susceptibles d'évoluer tout de suite. Est-ce que juridiquement demain le fait que le PAS soit adopté pourra faire trainer les choses en longueur ? J'ai quelques petites inquiétudes sur l'aménagement du côté Est de cette zone. Je voulais donc dire qu'il faudra regarder cela avec attention en espérant que cela ne pèse pas trop vite sur les modifications sur cette zone.

#### **David SAMZUN**

Entendu. D'autres remarques ? Je mets aux voix. Est-ce qu'il y a des avis contraires ? Des abstentions ? Unanimité.

*La délibération est adoptée à l'unanimité.*

#### **Le temps d'une nouvelle expérimentation**

Mission d'accompagnement au changement pour une densité urbaine désirable et possible : Présentation rapide de la mission et de l'équipe (chercheurs en sciences cognitives et sociales) retenue, suivi d'un appel aux territoires volontaires.

#### **David SAMZUN**

Nous avons fini les délibérations d'ordre financier et administratif. Je remercie les équipes de Frédéric VASSE. Nous avons un deuxième temps et bien sûr un troisième temps concernant le projet d'aménagement stratégique qui laissera place à de nombreux échanges et de débats. Lors de la réunion de l'exécutif que nous avons eue la semaine dernière en visioconférence, nous avons souhaité que nous soit présenté aujourd'hui en quelques mots l'ensemble de l'expérimentation autour de l'intensité urbaine. Je salue d'ailleurs pour ceci la présence de Madame Julie HEMMERLIN, qui est chercheuse au laboratoire LDE que nous avons retenu pour cette mission. Je laisse la parole à Frédéric VASSE et Stéphanie ARNAUD qui nous permettront de cerner le sujet de cette expérimentation.

#### **Frédéric VASSE**

Merci, Monsieur le Président. Nous voulions profiter de ce Comité syndical pour vous présenter comment cela va se passer. C'est potentiellement un appel à volontariat des intercommunalités, et notamment des communes de vos intercommunalités.

Cette mission est née de ce qu'ont remonté tous les élus qui convergent aujourd'hui sur la difficulté du sujet particulier de l'accueil des populations dans les contraintes environnementales, comment on arrive aujourd'hui à réinventer le modèle urbain. L'idée est

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

d'aller un peu plus loin que les avis citoyens qui ont été tentés un peu partout. Nous sommes allés chercher un laboratoire LDE qui est vraiment spécialisé en sciences cognitives et sociales. Vous allez voir que c'est une approche différente. C'est donc un pari que nous faisons pour être utile à la fois aux intercommunalités, aux communes, mais surtout à vous en tant que maires et élus locaux. Je laisse Julie HEMMERLIN en parler très librement. C'est un appel à candidatures. N'hésitez pas si vous avez des questions.

#### Julie HEMMERLIN

Merci de prendre ce temps pour cette intervention avant de reprendre le cours de votre ordre du jour. Comme le disait Frédéric VASSE, c'est une démarche un peu innovante et un peu décalée par rapport à ce qui a pu être fait auparavant sur des sujets concernant l'habitat et l'intensité de ville. Avec mes collègues, nous proposons d'explorer les trajectoires résidentielles et d'utiliser ces trajectoires pour nourrir des récits du futur. Ce n'est donc pas une étude technique. Nous ne sommes ni techniciens, ni ingénieurs.

C'est vraiment quelque chose qui va essayer d'aller au plus proche du point de vue des habitants, d'où l'importance de prendre cette démarche et cette approche via les trajectoires, parce que cela permet de révéler l'aspect dynamique et l'aspect complexe des choix d'habitat. Le choix de l'habitat n'est pas fait à l'instant T. C'est la résultante de nombreuses intersections qu'il peut y avoir dans notre passé et notre présent et ce qui va venir construire notre choix de l'habitat futur. Dans cette expérimentation, on va à la fois étudier et explorer les trajectoires résidentielles des habitants du territoire et les habitants futurs parce que, comme le disait Frédéric VASSE, il peut y avoir de petites frictions de cohabitations entre les populations qui existent déjà et qui résident sur le territoire depuis des années et ces nouvelles populations qui vont arriver par la suite.

Le Pôle métropolitain nous a choisis pour cela avec mes deux autres collègues Thibault Griessinger et Max Mollon. Nous faisons partie d'un laboratoire porteur de recherche action indépendant. Nous utilisons les connaissances issues des domaines de recherche pour les faire atterrir dans des projets très concrets sur les territoires. Nous croisons différentes disciplines. Thibault et moi sommes issus des sciences cognitives et sociales qui sont des sciences du comportement, ce qui nous permet de mettre en lumière les mécanismes qui sous-tendent nos pratiques à la fois individuelles et collectives. Grâce à notre collègue Max, nous l'adaptions aux prospectives pour mieux se projeter et imaginer le monde futur pour simuler et mieux débattre de la direction dans laquelle on veut aller collectivement. Comment est-ce que cela va s'opérer de manière très concrète pour vous ? Si nous sommes là aujourd'hui, c'est que nous avons fait un appel pour que les communes puissent se porter volontaires pour expérimenter notre approche sur leur propre territoire.

Nous avons imaginé trois niveaux d'engagement pour répondre à différents agendas et différentes possibilités de s'engager dans la démarche. Il y a un territoire pilote qui va vraiment accueillir l'expérimentation et la démarche sur son propre territoire. Nous allons avoir deux territoires sur lesquels nous allons pouvoir répliquer une démarche par la suite. On peut imaginer que c'est comme de la conduite accompagnée. Nous allons venir accompagner les territoires pour qu'ils puissent apprendre et s'autonomiser à notre contact pour ensuite refaire par eux-mêmes directement sur leur territoire. Enfin, les territoires observateurs qui vont être là, parce qu'ils ont peut-être moins de temps et moins de possibilité de s'engager, mais ils ont quand même de la curiosité pour cette nouvelle démarche et cette nouvelle manière de faire. Ensuite, nous allons tout mettre en commun et bénéficier de ce que les autres communes et territoires vont pouvoir apprendre de cette démarche. Je vous ai indiqué les sept grands temps forts de 2024. L'idée est que tous les territoires soient présents, peu importe leur durée

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

d'engagement. C'est l'implication entre les temps forts qui va varier, donc avec un engagement très important et un engagement qui va être moins important. Pour chaque territoire d'expérimentation volontaire, nous avons besoin d'une commune et d'un référent élu ou agent, mais aussi, en parallèle, d'un référent de l'intercommunalité dont la commune est issue. C'est un binôme pour chaque intercommunalité.

#### **Stéphanie ARNAUD**

Merci, Julie. Toutes les expérimentations qui sont proposées et menées par le Pôle sont au service du territoire, des intercommunalités et des communes. C'est pour cela que nous faisons ce premier appel pour vous donner une information, mais nous espérons aussi l'envie de vous mobiliser et de mobiliser votre territoire par la conduite d'enquêtes sensibles in situ. Est-ce que vous voulez tenter cette nouvelle approche en recherche action ? Autre motivation qui est vraiment au cœur de la démarche, c'est est-ce que vous souhaitez changer d'angle de vue et considérer l'habitat à partir des modes de vie et des trajectoires de vie à partir de représentations ? In fine, il s'agirait pour les communes qui expérimentent et les EPCI dans lesquelles elles se situent de faciliter les projets de développement urbain par le biais de la mise en récits de transitions au travers d'exemples concrets de la manière d'habiter, la manière d'habiter étant entendue bien au-delà de la simple notion de logement et de vivre dans un territoire, de cohabiter, se déplacer, etc. Pour cette étape, l'idée était de vous présenter l'action et de lancer un appel à manifestation pour que vous puissiez nous signifier votre intérêt et qu'une commune et un EPCI puissent s'engager dans cette démarche. Il faut avoir en tête qu'à partir de la diversité des candidatures que nous allons recevoir, nous opèrerons un arbitrage sur la base de quelques critères, parce que nous n'en retiendrons que quelques-unes. L'idée est vraiment d'apprendre et d'être les maîtres de cette approche et pas un bureau extérieur qui va vous fournir une étude et qui vous laisse un peu démuni quand il part, c'est de vous approprier cette nouvelle façon de construire cette densité désirable possible dans vos territoires. À l'issue de cet appel à candidatures, nous en sélectionnerons quelques-unes, mais avec l'objectif de pouvoir être en capacité de répliquer cette démarche sur l'ensemble du territoire du Pôle: Je suis votre interlocutrice pour ce faire avec Frédéric VASSE et le laboratoire que Julie HEMMERLIN représente.

#### **Julie HEMMERLIN**

Est-ce qu'il y a des questions ?

#### **Claire TRAMIER**

J'ai une petite remarque ou question. C'est évidemment très intéressant. Pour ce qui concerne notre territoire d'Estuaire et Sillon, nous sommes en démarche de PLUI. Cela veut dire que nous sollicitons déjà beaucoup les élus et les agents. Jusqu'à la fin du mandat, nous sommes quand même extrêmement mobilisés sur des ateliers et des séances de travail. Pour ce qui est de notre territoire, et j'en échangeais aussi rapidement hier avec le Président, il faudrait que nous ayons un petit peu plus d'informations sur la mobilisation que cela va représenter, Je pense que pour que nous puissions décider ensemble éventuellement si des communes sont intéressées pour se lancer dans l'aventure, il faut que nous ayons un petit peu plus de vue sur la mobilisation que cela représente. Nous arrivons à l'été. Il faut nous laisser un peu de temps jusqu'à septembre pour que nous puissions en échanger entre nous et voir si cela répond à des volontés ou des envies des territoires. Ce n'est évidemment pas du tout un jugement de valeur sur la démarche qui est tout à fait intéressante, mais nous sommes un

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

territoire déjà très mobilisé sur les questions d'aménagement, de densité et de formes. Nous y passons déjà beaucoup de temps. C'est un peu l'inquiétude de nous dire que nous allons quand même encore un peu mobiliser des forces vives du territoire sur ces questions.

#### **Frédéric VASSE**

Je vais répondre tout de suite sur cet aspect. Nous sommes sur un premier jet pour sensibiliser autour de la diversité de niveaux possibles d'engagement justement. S'il y a des intercommunalités qui ne veulent ou ne peuvent pas s'engager, il n'y a pas de problème. Il n'y a bien évidemment rien d'obligatoire. Ce qui est très important pour nous, c'est vous dire que nous avons mis cinq territoires possibles en nous disant que c'est ouvert à chacun et que nous ne voulons exclure personne. Ce dont nous avons vraiment besoin, c'est d'un territoire ou d'une commune pilote qui ait envie de s'engager. Je vais même pousser plus loin en disant à propos de la commune qui s'engage qu'il serait bien qu'elle ressemble y compris aux projections que vous avez formulées dans le débat du PAS. On voit bien par exemple une commune qui aurait une gare avec la volonté d'articuler le réaménagement du centre-bourg et la façon d'articuler les choses autour selon l'environnement. Cela peut être intéressant. Cela peut être un quartier de ville. Je pense à Nantes et Saint-Nazaire où c'est disproportionné par rapport à la répliquabilité, mais par exemple un quartier de Saint-Nazaire pourrait typiquement très bien être répliquable. La discussion reste donc très ouverte.

Vous allez recevoir par Stéphanie ARNAUD le dossier qui précise le niveau d'engagement et le temps que cela représente, mais rien avant cet été. Avant la fin septembre, nous voudrions réussir à trouver deux territoires pilotes, dans l'idéal deux territoires qui ont envie de répliquer et les territoires observateurs. Il n'y aura donc bien évidemment pas d'obligation. Je veux saluer la présence d'un élu dans le public. Je pense à Monsieur CAILLON à propos du débat que nous avons eu la dernière fois en Comité syndical sur les modèles économiques de la densification foncière avec l'AMI et le ZAN. L'un des sujets très importants soulevé par les élus, était comment les habitants existants accueillent l'arrivée de nouveaux habitants et de nouveaux projets. Cela va faire partie de la discussion très intéressante. Dans l'atelier citoyen, c'est beaucoup sorti également. Tout cela converge vers cette idée d'étude. Nous viendrons chercher des volontaires. Vous êtes tous des élus municipaux, donc une, trois ou cinq communes. Il y a de quoi faire. Nous allons prendre d'autres questions.

#### **Rita SCHLADT**

La question c'est sur la taille des communes qui peuvent être intéressées pour que ce soit répliquable. Je rappelle justement que pour le ZAN nous nous sommes rendu compte que la difficulté existe justement dans les petites communes où il est beaucoup plus difficile d'accepter les densifications. Je parle vraiment des petites communes de 1 500 habitants par exemple. Il y a une possibilité de le faire et nous nous sommes bien rendu compte qu'au niveau économique c'est difficile à porter. Ce sont des éléments très intéressants, mais cela ne se calcule pas dans un même mouvement pour les bailleurs. Il est donc très important de bien nous dire ce que vous attendez au niveau de la taille et si nous sommes plutôt sur de petites communes rurales ou si nous sommes plutôt sur des villes où il y a une gare. Ce n'est pas du tout la même chose.

#### **Frédéric VASSE**

Nous allons voir cela. D'autres questions ?

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### **Christophe COTTA**

Je ne vois pas de livrables dans la démarche.

#### **Julie HEMMERLIN**

Il va y avoir plusieurs choses. En parallèle de l'expérimentation, nous menons une démarche de coopération et d'autonomisation avec les personnes avec qui nous avons travaillé. Il y aura donc déjà un livrable de rendu de synthèse de toutes les décisions et toutes les méthodologies que nous aurons notées tout au long du projet pour que ce soit répliquable. En dehors de cela, il va y avoir pour chacune des étapes un travail d'enquête où nous allons avoir la matière qui va être récoltée de manière sensible. Nous allons ensuite avoir des étapes de production de récits du futur avec des incarnations visuelles, parce que c'est ce qui manque la plupart du temps quand on parle de l'habitat, notamment dans les petites communes peut-être plus rurales, on a du mal à s'imaginer mentalement et se représenter ce que peuvent être des habitats un peu plus denses. En général, c'est une représentation très binaire avec d'une part des pavillons et des HLM de 15 étages. Il existe un entre-deux. C'est une partie de créations de récits du futur visuellement qui sera aussi dans le livrable. Ensuite, nous allons mettre en débat tous ces sujets avec différents acteurs du territoire tels que des élus, des agents, des acteurs privés de l'habitat et des habitants. Il faut que chacun participe à débattre et présenter la direction que nous avons envie de donner à notre territoire. Par la suite, la phase la plus importante sera l'opérationnalisation. C'est ce que nous faisons quand nous menons le bilan de ces actions. Nous allons prendre toute cette matière et nous allons travailler avec des agents pour traduire cela de manière réglementaire et technique pour que cela puisse vous servir. C'est vraiment au service de votre travail pour que cela puisse alimenter les réflexions sur le cadre de vie, le PLUI, etc.

#### **Frédéric VASSE**

Je rajouterai juste un point. Il n'y a pas que des élus municipaux dans l'assemblée, mais nous les retrouvons dans l'atelier des élus municipaux et l'atelier citoyen que nous avons mobilisés et que nous continuons d'ailleurs de mobiliser avant la fin du mois de juin. Ils ont fait une demande pour travailler ensemble à écrire un « argumentaire de l'intensité » selon leurs propres mots, pour dépasser le sujet. Cela va donc aussi venir servir cette ambition qui va être travaillée avec les deux ateliers élus municipaux et citoyens.

#### **Jean-Sébastien GUITTON**

Dans la réponse que vous venez de faire, je perçois que le travail a plutôt vocation à être vraiment en amont d'un projet qui se décline ensuite dans un PLU ou un PLUI. Je me projette sur ma commune. Nous allons avoir un important travail dans à peu près la même temporalité sur une friche industrielle que nous souhaitons transformer en quartier. C'est un terrain privé. Il va déjà y avoir un accompagnement et un dialogue citoyen mis en place. En vous entendant, cela m'intéressait de croiser une approche qui sera peut-être différente de celle qui va nous être proposée et que nous allons orienter. Néanmoins, tout d'abord, je ne suis pas certain que ce soit complètement répliquable, parce que nous ne sommes pas sur des habitations en cœur de bourg ou de quartier. Cela correspond peut-être moins à votre demande. Deuxièmement, nous sommes vraiment dans l'opérationnel et dans cette temporalité. Notre objectif est d'avoir un plan guide en 2025. Je ne suis donc pas sûr que cela corresponde parfaitement. Pour autant, c'est clair que le gros enjeu pour nous dans cette période donnée sera de définir dans ce type de site quelle est la densité qui répond aux modalités, aux enjeux et aux spécificités

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

de ce lieu et aux enjeux de demain. Cela m'intéressait, mais peut-être aurons-nous l'occasion d'échanger plus pour savoir si cela correspond ou pas.

#### **Julie HEMMERLIN**

Je pense que nous aurons l'occasion d'en rediscuter. En tout cas, en termes de temporalité, selon moi, cela correspondrait parfaitement dans le sens où nous avons de toute façon pour objectif de finir d'ici mai ou juin 2025. Ce sera donc dans les temporalités de votre projet. Par ailleurs, nous pouvons avoir des terrains d'expérimentation qui ont leurs spécificités et pour autant en tirer des éléments qui sont généralisables à d'autres territoires. Il faut voir la spécificité de la friche en question qui est quand même un enjeu pour produire de toute façon de l'habitat plus intense dans différents territoires. Peut-être que cette problématique peut être visible sur d'autres territoires et que le travail qui va être mené sur votre commune peut être utile à d'autres communes.

#### **Christine CHEVALIER**

Je voulais savoir si vous aviez des retours d'expérience pour pouvoir passer le message et expliquer ce que vous avez déjà pu expérimenter.

#### **Julie HEMMERLIN**

Cette proposition est nouvelle dans le sens où nous avons déjà travaillé sur l'habitat notamment en Seine maritime et avec la Métropole de Lille. Ce sont deux profils quand même très différents. Nous avons plutôt travaillé dans le milieu urbain et en métropole. Nous venons à analyser le travail que nous produisons et la manière dont nous faisons les choses ailleurs. Nous aimerions dépasser les écueils que nous rencontrons dans le sens où dans les premiers travaux qui ont pu être menés où nous agissions de manière encore très classique de la recherche par questionnaires ou ce genre de dispositif, on voit que ce n'est pas suffisant pour incarner quelque chose par la suite. Avec la métropole de Lille, nous faisons un peu des choses différentes, parce que nous venons réfléchir à tout ce que l'on met dans les appels d'offres pour que les propositions faites par des acteurs privés qui répondent puissent intégrer directement des manières qui font un habitat qualitatif pour lequel on pense d'autres choses que juste habiter, donc avec aussi les transports, l'alimentation, les services et autres parce que c'est très important. C'est pour cela que depuis quelques années, pas forcément sur l'habitat, nous recroisons beaucoup ces disciplines de sciences comportementales et design pour pouvoir essayer de proposer quelque chose qui fasse levier et qui agisse directement sur le territoire sur lequel nous travaillons. Nous pourrions vous envoyer des éléments à ce sujet.

#### **Rémy NICOLEAU**

Je veux bien réagir sur ce sujet. Effectivement, il me paraît intéressant que chaque intercommunalité puisse regarder cela avec attention. Effectivement on voit que sur le propos préliminaire par moments les choses s'emballent et on peut oublier de petits éléments importants et essentiels pour l'évolution de nos territoires. Je ne sais pas comment vous voyez les choses par la suite. Est-ce que cela peut aussi être répliqué pourquoi pas sur des communes modestes, des îlots ou des quartiers ou des aménagement complexes ou des orientations d'aménagement ou est-ce que ce sont plutôt des propositions d'articulations sur des situations assez modestes ? J'entendais tout à l'heure Rita SCHLADT qui demandait si cela concernait de petites communes. En dehors du ZAN, il peut forcément y avoir l'idée de

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

construire la ville sur la ville sur d'autres quartiers. Je pense que nous aurons besoin de ce temps, peut-être plus dans nos communes un peu plus rurales, pour un peu démystifier cette densité. Aujourd'hui, quand vous parlez d'une hauteur supplémentaire, je dirai que cela s'emballe tout de suite.

#### **Julie HEMMERLIN**

Pour vous répondre, pour l'instant, il n'y a pas de contrainte. Vous pouvez proposer tous terrains d'expérimentation que vous jugez pertinents pour accueillir notre démarche, que ce soit des friches, des centres-bourgs, des îlots ou des quartiers entiers. Pour l'instant, nous n'avons a priori pas mis de critères. Nous agissons selon les personnes qui vont se porter volontaires et les territoires qui vont suivre. Concernant les capacités d'engagement et de travail, c'est pour cela que nous avons imaginé cette approche avec trois niveaux d'engagement afin de vraiment pouvoir répondre à des agendas différents. Si jamais il y a des communes et des intercommunalités qui sont très curieuses et motivées pour suivre la démarche, mais dont malheureusement la temporalité ne leur permet pas de suivre de manière très rapprochée la démarche, elles seront quand même dans la boucle pour les tenir au courant pour suivre au fil de l'eau et pas forcément s'engager.

#### **Rémy NICOLEAU**

Il y a de beaux projets sur certaines villes intermédiaires, notamment sur Estuaire et Sillon. Nous échangeons vraiment sur le fond avec elles.

#### **Julie HEMMERLIN**

Je voulais bien rappeler justement que la temporalité ce n'est pas la position d'aujourd'hui. C'est vraiment plus lancer la ligne de pêche, c'est-à-dire que vous puissiez réfléchir entre vous à ce sujet et pouvoir nous proposer des projets urbains.

#### **Frédéric VASSE**

Pour conclure, nous devons arriver à un consensus d'arbitrage. Ce consensus sera plutôt fait lors de la troisième semaine de septembre. Un Comité exécutif sera calé à ce moment-là. Nous sommes en train de trouver une date en ce moment et nous ferons valider par l'exécutif la bonne articulation des terrains de jeux sur les cinq intercommunalités. Nous voulions juste vous donner envie aujourd'hui et nous reviendrons plus sérieusement après de chacun. Vous connaissez désormais Stéphanie ARNAUD qui sera votre interlocutrice. Je pense à Jean-Sébastien GUITTON pour tester le projet en territoire. Je prends un dernier exemple. Il y a un adjoint d'urbanisme d'une petite commune de l'Est de Nantes métropole, Mauves-sur-Loire, qui participe à notre atelier des élus municipaux. À l'échelle de Mauves, il dit qu'ils ont vraiment besoin de ce genre de démarche pour faire bouger les lignes. Nous aurons des candidatures. Il faut trouver les bonnes et nous trouverons un consensus entre nous.

### **Le temps du débat**

**Le Projet d'aménagement stratégique (PAS) : Synthèse des réunions publiques SCOT, retour sur les amendements des EPCI retenus, puis mise en débat de la « version finalisée du PAS ».**

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### David SAMZUN

Merci pour ces échanges. Nous sommes non pas sur le moment le plus important, mais déterminant, puisque nous avons toutes et tous reçu la version finalisée du PAS. La semaine dernière lors de la visioconférence que nous avons eue, nous avons arrêté quelques points qui nécessitent de notre point de vue débats, échanges et précisions afin d'être au clair, puisque vous savez que la semaine prochaine aura lieu la présentation du PAS à l'ensemble des personnes publiques associées habituelles, mais aussi, et je crois que c'est peut-être le sujet le plus important, aux SCoT voisins. C'est aussi intéressant de voir quels sont ces échanges avec les SCoT voisins. Pour ma part, je préside l'agglomération nazairienne et nous ne sommes pas sans regarder ce qui se passe à côté, par exemple sur Cap atlantique. Ces points méritent donc d'être débattus et précisés. Il y a eu quelques échanges ici ou là sur la compréhension, ce qui a amené des sujets. Je vous propose que Frédéric VASSE et Bertrand GIRARD nous présentent ces points qui méritent précisions et débats, puis que nous prenions le temps de trouver si possible un terrain commun qui permette d'avoir un document complètement finalisé et au clair, mais surtout précisé.

#### Frédéric VASSE

Merci, David. Très rapidement, ce chemin parcouru est quand même nécessaire, parce que cela fait des mois que vous êtes au travail sur cette rédaction du projet d'aménagement stratégique. Je pense notamment aux élus membres de l'atelier des élus, mais pas seulement. C'est aussi en Comité syndical, en exécutif et dans les intercommunalités. Je salue dans le public tous mes collègues à la fois des deux agences d'urbanisme qui sont évidemment très intégrées à la direction technique avec les collègues du SCoT et également les collègues des intercommunalités et les différentes équipes. Nous travaillons très régulièrement avec vous tous. Vous vous souvenez que c'est environ neuf mois de travail en atelier des élus. La grosse phase de concertation avait déjà été présentée en Comité syndical ainsi que le travail dans les EPCI. Cela représente quasiment neuf mois de travail. Il y a eu une première version du PAS qui vous a été envoyée en octobre 2023 et qui avait été débattue au Comité syndical du 20 octobre. À partir du débat du PAS, nous avons pu écrire une V1 qui est repartie dans les intercommunalités pour être retravaillée, amendée et enrichie. Nous avons eu un nouveau Comité syndical avec cet angle de l'approche santé globale le 15 février 2024. Cela nous a permis de repartir dans la nouvelle écriture transmise aux EPCI en avril 2024. C'est ce que nous avons appelé dans notre jargon la « Pré-VF » présentable au comité d'aujourd'hui. Parallèlement, nous avons lancé depuis le début 2024, même un petit peu avant, ces ateliers des élus sur un autre volet du SCoT qui est primordial sur l'atterrissage de votre vision politique inscrite dans le PAS et comment elle vient maintenant influencer et réarticuler le document d'orientation et d'objectifs. C'est vraiment ce qui va encadrer par la règle vos futurs PLUI, PLUM, et autres. Vous le savez, vos élus ont travaillé régulièrement en atelier. Parmi les équipes techniques, vos intercommunalités et les services d'intercommunalités, nous avons des groupes de travail sur ces différents sujets de l'habitat, la mobilité, l'énergie, le littoral, l'aménagement territorial, l'économie, agriculture, l'environnement, le ZAN, etc. Nous vous disons cela maintenant, parce que c'est dans le PAS parce que nous cherchons à faire un peu dialoguer tout cela pour voir si cela se parle et se jointe ou pas. Voilà donc cette VF que nous vous présentons aujourd'hui le 14 juin. Nous sommes rendus là.

Le débat du PAS officiel et règlementaire est à l'intérieur de notre ordre du jour. Il devra nous permettre d'envoyer une dernière version du PAS débattu officiellement par le Comité syndical. Dans ce chemin-là, nous avons également mobilisé des experts locaux comme

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

l'ARS, le GIP Estuaire qui sont aussi venus influencer la dernière version du PAS. Il y a une évaluation systémique qui vient aussi influencer. C'est la dernière version du PAS que vous avez reçue pour ce Comité syndical. Je voudrais insister sur le fait que pour le débat d'aujourd'hui, l'exécutif a pointé un certain nombre de sujets qui méritaient d'être encore débattus. Nous voyons bien qu'il y a consensus et que nous convergeons. Nous avançons bien, mais il y a quand même encore des éléments à débat. Pour ceux qui n'étaient pas là, bien que de nombreux élus soient venus malgré tout, nous sortons d'une série de réunions publiques règlementaires. Nous sommes allés au-devant de nos habitants pour présenter le PAS suffisamment mature pour être présenté, mais pas encore conclu. La conclusion sera plutôt aujourd'hui. Je vous passe les détails du diaporama qui s'affiche. Nous avons déjà vu tout ce qui est en bleu le 20 octobre. Tout ce qui est en jaune est ce qui ressort des réunions publiques sur Saint-Nazaire, Fay-de-Bretagne et Nantes. Les grosses « coches » viennent valider les sujets qui avaient déjà émergé et quelques autres sujets qui ont émergé : la coopération à l'échelle de l'écosystème de l'estuaire, accueillir et encadrer l'habitat léger, désigner un rabattement vers les gares. C'est ce qui a émergé dans les débats de nos citoyens. C'est surtout la question des transports décarbonés pour faire des économies notamment. C'est pour vous dire que c'était une phase règlementaire, mais pas la plus mobilisatrice. Sur les trois réunions, il y a eu une petite centaine de citoyens. Ce n'est bien évidemment pas suffisant, mais heureusement que nous avons fait une grosse démarche de concertation ciblée avant, parce que cela se complète plutôt bien. Au demeurant, on voit bien que les grandes thématiques ont déjà été largement abordées par nos travaux et Bertrand GIRARD va vous présenter les dernières évolutions du PAS. C'est la façon dont les derniers amendements ont été intégrés à la dernière version que vous avez, avant de présenter la vérité des débats.

#### **Bertrand GIRARD**

Sur le premier chapitre « Habitabilité », nous avons acté le principe d'une armature environnementale. Il y avait une forte attente sur ce point. Les agences ont beaucoup travaillé sur cette réflexion qui est nouvelle et innovante pour ce SCoT. Suite à l'atelier du 24 mai, nous avons inscrits clairement dans le PAS la notion d'armature environnementale. Ensuite, il y a l'obligation de mieux appréhender les risques. C'est vraiment l'évaluation systémique qui nous a mis en alerte sur la nécessité de prendre en compte les risques, notamment lorsqu'ils sont cumulatifs, donc nous avons intégré ce point.

Sur le deuxième chapitre « Robustesse », suite aux débats et aux ateliers, nous avons acté d'une armature territoriale multi-polarisée qui va se faire sur plusieurs décennies. Nous avons donc intégré cette notion qui est nouvelle et qui est vraiment issue des échanges des derniers mois.

Ensuite, ce chapitre aborde la compréhension globale de la transition énergétique, qui est également liée à la mise en avant du rôle des centralités. Le développement se fera dans les centralités, à proximité des services et des équipements, au service de l'intensification urbaine. Le chapitre « Coopération » aborde un point assez important du fait d'une instabilité actuelle. Il s'agit de prendre en compte les projets d'envergure nationale et européenne (PENE) dont la liste est sortie avant-hier ; cette liste va être inscrite dans le SRADDET s'imposera à nous dans un rapport de compatibilité.

Nous avons également 4 grands points d'éléments de débat à vous soumettre. Je vais vous les lister pour les mettre en récit, puis je vous laisse en débattre :

### Procès-Verbal

#### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

- Le premier point concerne le principe d'efficience foncière et la loi ZAN qui s'impose à nous. Il y a une exigence forte par rapport à ces derniers hectares à consommer. Il s'agit qu'ils ne soient pas gâchés.
- Cela nous amène sur le 2<sup>e</sup> point qui est le principe de cohérence et d'équilibre territorial. Il a été débattu en octobre dernier que nous n'inscrivons pas de pourcentage de développement économique par rapport à un pourcentage d'habitat. Ce sera libre aux PLUI de le faire. Il y aura toutefois une vigilance. On sait qu'il y a des besoins pour le logement et il ne faut pas que tous les hectares soient réservés pour l'économie. Ce sera à vous de regarder ce sujet, mais c'est peut-être à inscrire à ce PAS. Cette question de justice spatiale est à débattre à travers la question de la densité de l'habitat mais également de l'économie.  
Ensuite, comment est-ce que l'on va organiser les besoins non connus à ce jour ? C'est la question de la mutualisation foncière. Il y a eu de nombreux débats sur le fait que ce soit intéressant, mais la question est de savoir comment est-ce qu'on peut le faire.  
Il y a également un point assez important qui est la stratégie foncière avec le Grand Port Maritime (GPM).
- 3<sup>e</sup> point : Il y a une mutation qui va s'amorcer, comme nous l'avons dit, avec la trajectoire ZAN, avec une diminution assez constante dans le temps du foncier disponible. De ce fait, nous arrivons sur le principe de solidarité entre les territoires. Comment est-ce qu'une solidarité peut s'opérer vis-à-vis de Pays de Blain communauté ? C'est ce qui est ressorti des échanges lors de l'atelier. Peut-être donner un petit peu plus de marge sur cette intercommunalité qui a peu d'hectares et qui a peu consommé ces dernières années pour qu'elle puisse quand même avoir un modèle de développement économique dans les années à venir.  
J'évoquai également l'articulation entre les emplois et le logement. La question du logement social a aussi été débattue avec l'objectif de définir à quel niveau se placer. C'est encore en débat.
- Dernier point : le principe d'agilité dans la fabrique de la ville. C'est vraiment ce qui a émergé des débats lors de l'atelier du SCoT. Il y a cette question de la modularité. Comme cela a été évoqué aujourd'hui, il y a une très forte pression, notamment à Saint-Nazaire pour accueillir des logements, parce qu'il y a vraiment beaucoup de besoins avec les emplois qui sont là. Est-ce que demain il y aura encore besoin d'autant de logements ? Comment est-ce que l'on peut faire pour limiter la consommation d'espace et loger ces personnes et peut-être dans une temporalité à questionner.  
Cela a été réintégré ici mais nous avons vu que dans la concertation et les réunions publiques, cela a aussi été évoqué. Cela a donc encore sa place dans le débat.  
Au sujet de l'agilité, le pilotage de la trajectoire à l'échelle du Pôle est clairement ressorti et cela a été mis en avant dans tous les échanges. C'est assez innovant aussi. Cela revient à se poser la question de comment piloter dans l'incertitude et comment l'écrire dans le projet d'aménagement stratégique. Il était nécessaire de pouvoir porter cela au Comité syndical aujourd'hui.

#### Frédéric VASSE

Merci, Bertrand. Voilà les sujets sur lesquels nous avons envie de vous entendre encore davantage. Le débat est ouvert, mais nous avons besoin de réponses encore aujourd'hui et de regrouper vos interventions. Le débat est enregistré y compris pour la prise de notes pour

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

nous pour nous aider à être fidèles à vos propos et enrichir la dernière version du PAS. Merci à vous.

#### **David SAMZUN**

Nous essayerons d'être concis au regard du temps et pour aller à l'essentiel.

#### **Sylvain LEFEUVRE**

Je suis d'Erdre et Gesvres. Ce que j'ai retenu de la réunion publique, ce sont beaucoup de questions très intéressantes et notamment le sujet de la mobilité subie un petit peu comme une fatalité pour toute personne qui devrait aller au travail très loin et qui habite dans les territoires un peu périurbains. On ne se résout pas à cela. Nous n'avons pas envie que nos communes deviennent des cités dortoirs. Pourtant, derrière, il y a un peu cette question de rééquilibrage entre emplois et habitants. Ce que je vois éclater lors de cette réunion, c'est qu'on se donne toujours des objectifs communs d'accueil, de densité, d'accueil de logements, de 25% de logements sociaux, mais on ne peut pas se donner que des objectifs de logement. Il faut aussi que nous nous donnions des objectifs d'emplois et de répartition juste et équitable, parce que cela génère beaucoup de problèmes à Saint-Nazaire d'avoir autant d'emplois. Nous accueillons les habitants avec une pénurie d'emplois derrière. Quand il y a des trains, des bus à haut niveau de service, cela fonctionne bien. Il n'y a pas de problème. Mais souvent, il n'y a pas de moyen de déplacement et c'est problématique.

#### **David SAMZUN**

Je suis ravi d'entendre cela, parce que lors de la visioconférence j'avais cru comprendre un autre propos. On ne peut pas mettre le logement d'un côté et l'emploi de l'autre et parler après des mobilités, de l'empreinte carbone et autres. C'est un non-sens. Je suis ravi d'entendre cette précision.

#### **Aziliz GOUÉZ**

C'était pour dire essentiellement la même chose. C'est vrai que nous avons eu un débat en exécutif métropolitain autour de ces questions avec cette attention à être à la fois sur le développement économique et l'habitat. Côté Métropole, nous avons la même chose. J'ai juste une remarque sur le fait que nous parlons du GPM seulement sous l'angle de la stratégie foncière. Ce qui a aussi été dit, et je crois que nous vous avons fait un retour sur ce sujet, c'est qu'il y a quand même aujourd'hui une grande question sur la transition énergétique et donc des arbitrages assez redoutables sur l'avenir de l'estuaire. Nous avons un document stratégique de façade qui assigne à notre territoire un rôle particulier en matière de production d'énergie éolienne et il faut le penser. Cela fait partie des grandes infrastructures de demain. Il va falloir construire ces éoliennes. Il va falloir loger des travailleurs. Par ailleurs, il y a la problématique estuarienne avec une grande acuité aujourd'hui avec tout ce que l'on sait sur le grand cycle de l'eau et sur la vulnérabilité de cet écosystème. De plus, nous voyons quand même bien le moment de crise géopolitique qui fait que tout d'un coup on parle d'un porte-avion nucléaire. Cela fait partie des enjeux à partir desquels il faut que nous pensions aussi les problématiques d'emploi et de foncier. Probablement faudrait-il rehausser ces objets dans le PAS et nous trouvons que le GPM est encore un peu trop un objet flottant, or c'est quand même la grande infrastructure qui nous relie à l'économie du monde et l'aménagement du territoire se pense aussi toujours à partir de ces grandes infrastructures, même si aujourd'hui nous avons une problématique d'armature environnementale qui est inédite.

### Procès-Verbal

#### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

##### **David SAMZUN**

Si je peux non pas répondre, mais partager une réflexion, je suis toujours très mal à l'aise quand ces sujets arrivent, parce qu'ils touchent à la cohérence politique car autour de la table du port comme élus, il y a le département, la région, Johanna ROLLAND et moi-même. Nous avons voté à l'unanimité, toutes les parties prenantes, le projet stratégique. Dans le projet stratégique du port, je partage votre point de vue, les maires et Présidents de l'agglomération n'avaient pas la main sur la gestion foncière. Mais comment on n'insulte pas le vote que nous avons validé sur la ressource du port, sachant que le foncier est bien destiné à servir l'économie du port au service de la transition énergétique et non pas la vieille économie carbonée. Je vous donne un exemple : un Maire a vu un beau jour arriver un projet d'une entreprise pour faire du bitume sur des fonciers porteurs qui ne répondent en rien à la transition énergétique et à l'enjeu de la décarbonation, mais, en même temps, j'ai besoin de foncier et j'ai une entreprise en face qui a besoin de ressources. Il faut donc que nous précisions non pas qui a tort ou raison, mais demain nous aurons ce type de sujet dans le pilotage du grand port. Le deuxième point, c'est que la situation politique est celle que nous connaissons malheureusement, mais imaginons que le Rassemblement national soit à la tête du pays. Les éoliennes en mer et autres, ce sera réglé ! Espérons que ce ne soit pas le cas. Il y a un projet à venir. Il y a besoin d'infrastructures portuaires demain. Il y a un grand débat public qui vient parler y compris d'infrastructures. Quel est le propos ? Troisièmement, je vais jusqu'au bout et je sais que mon propos ne sera pas partagé par chacun, mais je crois que pour réaliser la transition énergétique et économique d'entreprises sur le port, il y a besoin de foncier. Ou alors nous acceptons que des entreprises ferment sous deux ou trois ans le temps qu'une usine nouvelle soit créée. C'est mathématique. On met tant de personnes au chômage pendant tant d'années, le temps que la future usine fonctionne. L'équation n'est pas la bonne. Nous avons besoin de boîte à chaussures pour pouvoir créer de nouvelles entreprises pour aller à la mutation environnementale. Je ne sais pas expliquer aux entreprises que cet atelier doit être au service d'une nouvelle production au service de la transition énergétique du jour au lendemain. Il faut donc bien du foncier à côté ou alors nous acceptons des plans sociaux en masse. C'est un point de vue très personnel, mais je le crois extrêmement réaliste.

##### **Bertrand AFFILE**

Le lien logement /activité économique / emploi m'est particulièrement cher et je vais vous dire pourquoi. À Saint-Herblain, nous avons 27% de logements sociaux depuis des années et un modèle de développement de logement social où les habitants sont locataires, ils ne payent pas de taxe foncière et le bailleur social en paie une mais sur l'amortissement du bien. Résultat, pour être très honnête, depuis maintenant 40 ans, voire un peu même avant, le modèle de développement de Saint-Herblain était d'accueillir des habitants pauvres, ce qui fait que nous sommes aujourd'hui une commune parmi les plus pauvres, mais une commune riche parce que nous avons 43 000 habitants. Nous leur fournissons de l'activité économique. Ce qui permet d'avoir des recettes fiscales qui permettent ensuite de financer les services qu'ils ne peuvent pas payer. Le modèle est équilibré comme cela. Je veux bien qu'on dise qu'on va rééquilibrer. Pourquoi pas. Il n'y a pas de problème, mais on prend tout. On prend aussi le logement social, on prend aussi les 700 Roms qui vivent sur 11 campements à Saint-Herblain pour 5% à peine qui travaillent à Saint-Herblain car ils travaillent dans le Sud Loire ou le Nord Loire. Là aussi, que fait-on ? Si on répartit, on répartit tout et cela posera de nombreux problèmes. Cela nécessitera d'avoir une vision très globale de la situation et pas

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

seulement une vision un peu simpliste qui revient à dire qu'il faut qu'on attire des emplois. Aujourd'hui, personne ne veut quitter la métropole. Il y a des logements que nous n'arrivons pas à vendre, donc celui qui veut se loger absolument peut trouver sur la métropole. Pourquoi partent-ils dans le périurbain ? parce qu'ils souhaitent avoir un modèle de logement qu'on ne produit plus sur la métropole, parce que nous n'avons pas la place. Il ne faut donc pas croire que de toute façon cela s'arrêtera demain, y compris si on construit des logements.

#### **David SAMZUN**

Je rajouterai un tout petit propos sur la solvabilité des ménages face au logement social. Je partage. Nous sommes un peu dans la même situation, mais je le dis comme je le pense : avec l'accumulation des normes diverses et variées, quand on construit du logement, on signe un bon à construire qui ne se concrétise pas, parce qu'il n'y a pas de pré-commercialisation. Or c'est un problème considérable parce que les ménages n'ont plus l'argent pour construire. Nous sommes peut-être rendus aux heures des bilans les uns et les autres, mais ma première peur c'est que mon enfant, le fils d'ouvrier que j'étais, ne pourra plus se loger dans les villes, à Saint-Nazaire au plus près du bassin industriel. Il sera condamné à aller à 30, 40 ou 50 km non pas par choix, et je n'ai rien contre celles et ceux qui font ce choix, mais d'aller dans des logements par obligation. Ce sujet construit du vote Front national en masse.

#### **Claire TRAMIER**

Sur cet équilibre par rapport à l'habitat, à la consommation et à la sobriété à laquelle nous sommes tous soumis et à laquelle nous souscrivons aussi évidemment parce que c'est pour des objectifs qui sont évidemment souhaitables. Sur la communauté de communes Estuaire et Sillon, nous travaillons sur notre PLUI et cette question de répartition de ce que l'on va pouvoir consommer dans les 10 ans qui viennent entre l'habitat, le développement économique et les services puisque nous sommes sur des territoires qui grossissent et qui accueillent quand même aussi quelques nouveaux habitants. Cela veut aussi dire qu'il faut des activités. Il y a des besoins en équipements. Je prends juste l'exemple des stations d'épuration. Quand vous augmentez votre capacité d'accueillir de nouveaux habitants, il faut parfois soit refaire les stations, soit les agrandir. Il y a quand même de nombreuses questions qui se posent par rapport à cela. En regardant cela de près, nous avons pu constater que par rapport à nos objectifs d'accueil, de construction de logements classiques et sociaux, on voit qu'avec tout le travail que nous faisons sur la revitalisation des centres-bourgs, sur la densification, sur notre regard sur nos aires urbaines, on peut faire beaucoup. On peut créer beaucoup de logements sans consommer. Dès lors, la question qui se pose est comment répartir. On va arrêter de consommer un peu pour le logement, mais, de ce fait, cela veut dire que cela donne aussi des marges de manœuvre sur les équipements publics et les logements économiques. D'autre part, j'aurais une question. Nous avons parlé tout à l'heure de densification. Nous avons évoqué des objectifs de densité pour les logements, mais aussi éventuellement pour les zones économiques. C'est un domaine que je ne connais pas très bien. Comment peut-on quantifier ou qualifier la densification d'une zone économique ? Est-ce que c'est par rapport au nombre d'emplois créés ? Je pense que nous rentrons sur des sujets sans doute pas tout à fait mûrs et sur lesquels nous avons sans doute besoin de travailler.

#### **David SAMZUN**

Merci, Claire.

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

#### Éric PROVOST

Je reviens sur la question sur la stratégie foncière avec le grand port parce que je pense que c'est très important. Nous avons la question de la stratégie foncière au sein de l'espace portuaire, mais bien souvent il y a des espaces connexes. Si on reprend l'exemple de Saint-Nazaire. Je n'ai aucune confiance dans les travaux qui sont menés à l'échelle nationale sur la classification des différents espaces. Nous avons quand même reçu des cartes sur lesquelles les services de l'État ont positionné les bassins portuaires comme du foncier portuaire. Ce que je veux dire par là, c'est que bien souvent les missions du complexe industrialo-portuaire c'est à la fois des espaces dits du domaine portuaire, mais aussi des espaces connexes et c'est tout cela qu'il faut que nous organisions et il faut que nous soyons très vigilants, même au niveau de la région, sur la question que nous évoquions tout à l'heure sur les fameux PENE. Je pense qu'il faut que nous soyons très vigilants sur ce sujet. On arrivera à construire une stratégie industrialo-portuaire si on prend bien en compte la totalité des espaces et la manière dont ils sont organisés entre eux avec à l'intérieur certainement un regard particulier sur la stratégie portuaire propre au port lui-même. Il faut donc vraiment être dans une ouverture qui rejoint la problématique de l'estuaire.

#### David SAMZUN

Merci, Éric.

#### Rémy NICOLEAU

Je voulais revenir sur le principe d'agilité, parce qu'il semble intéressant et notamment sur le logement et le logement social. Peut-être que en travaillant sur le SCoT 2, nous nous sommes enfermés un peu trop sur le côté arithmétique ou le côté situation de qu'est-ce que le logement social en gardant des principes de PLUI. Je ne sais pas si cette agilité rentre dans les calculs, mais je pense que nous avons aujourd'hui peut-être une chance dans ce SCoT 3 d'aller chercher d'autres types de logements. En termes de calcul, je ne sais pas, mais peut-être se le permettre. Il y a de nombreux projets qui sont sortis depuis le SCoT 2 et qui me semblent intéressants.

#### David SAMZUN

Merci, Rémy.

#### Jean-Sébastien GUITTON

Pour vous redire d'abord l'accord avec tout ce qui a été dit sur l'objectif de sobriété foncière. Quand on parle de consommation foncière restante, cela nous oblige à avoir une vision très stratégique et donc très exigeante. Nous avons partagé l'idée que la répartition des habitants et des emplois passait par une version des emplois bien en amont de la répartition des habitants. L'enjeu est d'abord de répartir l'activité et qu'on ne construise pas de cité dortoir avec des emplois ailleurs. Je crois que cet objectif est assez partagé. Quand on parle de consommation en termes de nature, il est noté pour le Pays de Blain : « afin d'accueillir plus de développement économique ». Nous avons parlé des enjeux de densification de l'habitat. Il faut se redire que quand on consomme, on consomme d'abord pour ce que l'on ne peut pas faire sur les lieux déjà artificialisés. Cela ne veut pas dire ne pas le faire, évidemment, mais faire différemment. Vous avez parlé de stations d'épuration. Je parle de ce type de sujets. Il

### **Procès-Verbal**

#### **Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024**

faut se dire que ce nous devons consommer stratégiquement, ce sont vraiment les choses que nous ne pouvons pas faire dans le tissu existant, sinon nous ne sommes pas cohérents avec l'exigence que nous portons et nous voyons que nous allons avoir des besoins. Pour l'activité économique, il y a des discussions à avoir sur la stratégie du grand port et sur la stratégie industrielle. Je retiens ce que disait Aziliz GOUEZ sur la question de l'estuaire et de l'armature environnementale. Il y a aussi quelque chose dont nous sommes en train de prendre conscience, c'est qu'un hectare ne vaut pas un hectare. Tous les espaces n'ont pas les mêmes fonctionnalités. Nous avons des espaces qui ont un rôle majeur pour le fonctionnement de l'estuaire. Nous aurons des questions stratégiques pas uniquement pour Saint-Nazaire, mais pour l'ensemble de l'estuaire pour se demander si c'est un estuaire auquel nous voulons redonner et garantir son fonctionnement naturel, ou est-ce que c'est un estuaire qu'on industrialise au détriment de sa vocation et du rôle majeur qu'il joue en termes de biodiversité naturelle et de cycle de l'eau. Je pense que la vraie question stratégique qu'il faut avoir, il faut que nous l'ayons avec la question : si nous devons à un moment consommer quelque part, c'est combien et quels types d'espaces. Nous avons des enjeux sur les zones inondables et sur la possibilité pour l'estuaire de vivre. Il faut donc que nous intégrons cela dans notre réflexion. Encore une fois, il faudrait qu'on se dise que ce n'est pas que du quantitatif, mais aussi du qualitatif. C'est du qualitatif sur ce que l'on consomme, mais aussi sur ce que l'on construit et donc plutôt de l'activité économique ou des services associés que ne peut pas faire ailleurs. Ainsi, je vais vous partager les réflexions que nous avons eues à Nantes métropole sur cette question du problème du logement social : dans les premiers textes, nous avons des objectifs qui sont dégressifs sur la proportion de logement social. C'est sans doute un peu ce que dit Rémy NICOLEAU aussi. Nous ne comprenons pas bien qu'on se dise qu'on va construire de l'habitat, mais avec des objectifs de logements sociaux beaucoup plus faibles que ce que l'on fait dans la métropole. Peut-être faut-il un radiant. En effet, l'image de ce qu'est le logement social est à déconstruire sur ce sujet. Nous sommes convaincus et Bertrand AFFILE l'a dit, il faut que quand on construit dans tout le Pôle, on construise du logement social aussi beaucoup et sans se dire que ce sont les cités nantaises et herblinoises qui débarquent. Je sais que ce n'est pas votre idée, mais il faut que nous déconstruisions cela aussi dans tous les territoires. Nous avons quand même décidé qu'il faut qu'il y ait du logement social en proportion significative, parce que sauf si je me trompe, nous avons quand même des objectifs très différents.

#### **Aziliz GOUEZ**

Nous parlons du nombre de logements à l'hectare.

#### **Jean-Sébastien GUITTON**

Non. De mémoire, il y avait les deux. Il y avait le nombre de logements à l'hectare et la proportion de logements sociaux. Je pense que ces deux sujets sont sur la table pour nous. Sur le nombre de logements à l'hectare, en effet, si l'on dit que la consommation d'espace est plutôt pour l'économie, cela veut dire qu'il faut que nous ayons une densification de l'habitat quand même significative partout et, en termes de proportions, il faut que le logement social soit en proportion suffisante pas uniquement pour se dire que nous nous le répartissons, comme Bertrand AFFILE l'a dit, y compris pour la mixité de tous les territoires. C'est aussi une richesse. Avoir du logement social fait que des travailleurs qui ne peuvent pas se loger puissent venir travailler et nous n'allons pas faire les usines dans tout le territoire et avec des

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

logements que pour les cadres. Il faut aussi du logement pour tous les revenus et dans tous les territoires.

#### **Pascal PRAS**

Très rapidement, j'adhère complètement à ce que vient de dire Jean-Sébastien GUITTON. Quand on dit qu'on doit accompagner la construction du SCoT 2, c'est effectivement la répartition de cette mixité à la fois de fonctions et à la fois dans le domaine de l'habitat sur les sites d'habitat et de logement de type social. Ce que j'attends de ce travail, c'est un travail de spatialisation et qu'on soit effectivement en capacité de partager ce développement économique porteur d'emploi. Claire TRAMIER demandait s'il existait un rapport comme on peut l'avoir en termes de densité de logements et du nombre d'habitants et de logements. On doit pouvoir avoir des rapports entre le nombre d'emplois et les mètres carrés utilisés. Cela interroge la nature de l'activité économique et selon cette activité, on sait par exemple que la logistique développe moins d'emploi et beaucoup d'espace. C'est aussi un élément à prendre en compte. Dans tous les cas, d'une manière générale, nous devons être capables d'avoir cet encadrement mètres carrés / emplois / services. Je pense que c'est un élément important. D'autre part, cette répartition de logements me semble importante surtout sur le volet du logement locatif social. Sur l'ensemble de nos territoires, quand nous en discutons, nous avons des travailleurs pauvres. Nous avons des habitants mal logés. Nous avons à faire ce travail de répartition et bien sûr il ne s'agit pas de vider la métropole nantaise et les quartiers d'habitat social de grande densité politique de la ville. Il s'agit bien dans chaque territoire de donner une place à chacun des types de densités que nous accueillons, en particulier d'ouvriers et de personnes qui ont besoin de ce logement locatif social. Comme Rémy NICOLEAU l'a dit, nous avons été capables d'inventer un certain nombre de produits tels que le BRS aujourd'hui et le PSLA auparavant. Il faut que nous soyons capables de le faire. J'attire le fait que ce qui nous guide tous et le mot est employé régulièrement, que ce soit par Bertrand AFFILE, Rémy NICOLEAU ou Jean-Sébastien GUITTON, c'est celui de la « sobriété foncière » qui est notre cap et notre guide est qui est absolument indispensable. Il se traduit inévitablement par un autre élément de l'autre côté qui s'appelle la « densification ». Je sais qu'on n'aime pas ce mot et qu'il est mal reçu, mais, dans tous les cas, ce travail est à faire. L'étude qui nous était proposée tout à l'heure doit permettre de réfléchir et d'accompagner nos réflexions sur nos territoires. Nous devons aller de l'avant sur cet aspect de renouvellement de la ville sur la ville qui concerne les centralités et même des pôles moins importants et les plus petites communes de nos territoires. Sans changer ce qu'on appelle l'identité de nos communes, car on ne va pas conduire de révolution dans chaque bourg, mais quelque part, il faut que nous nous intéressions à comment pouvoir accueillir du logement, de l'activité sans consommer d'espace naturel agricole.

#### **Marie-Annick BENÂTRE**

On parle du temps de bascule pour ce SCoT 3 dans une trajectoire soutenable. Je pense que cette affirmation exige de croiser tous les enjeux sans aucun déséquilibre. Je pense à l'impact environnemental, mais aussi à celui agricole, aux enjeux économiques, au développement de l'emploi, mais aussi à la réindustrialisation, à la solidarité territoriale et à la cohérence territoriale. Sans cette solidarité, nous n'aurons pas de cohérence. Je pense à la lutte contre toutes les précarités, quel que soit là où elles sont. Je pense à la mobilité et l'accessibilité de tous les territoires. Enfin, je pense à la cohésion sociale et territoriale. De mon point de vue, tous ces enjeux doivent être pris avec le même degré d'ambition, or, dans les ateliers que

### **Procès-Verbal**

#### **Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024**

nous avons vécus, je ne ressens pas ce même degré d'ambition. Je pense vraiment que nous ne devons absolument pas être dans le moins disant. Je crois qu'il nous faut regarder tous les besoins de nos territoires, qu'ils soient humains, sociaux et en termes d'emplois. Je pense notamment à la question du logement dont nous avons beaucoup parlé ce matin. Je pense que la sobriété foncière dans laquelle nous nous engageons et que la loi nous impose ne doit absolument pas s'opposer à la réponse aux besoins en termes de logements sociaux. On voit bien combien la crise du logement pèse sur nos populations. Sur la métropole, nous avons plus de 40 000 demandes de logement social. Je pense vraiment que c'est un enjeu important si l'on veut continuer à travailler sur la cohésion territoriale et la solidarité territoriale. Peut-être avons-nous besoin d'agilité, certes, mais je pense que nous avons surtout besoin d'ambitions pour le logement social et pour le logement abordable et des ambitions sur l'ensemble du territoire. Je partage ce qu'a dit le Maire de Saint-Herblain sur l'accueil des familles migrantes de l'Est. L'emploi est hors de la métropole. Si nous n'avons pas ce regard, y compris pour accueillir la population dans sa diversité, on ne répondra pas à cette cohésion sociale dont nous avons besoin. Je pense qu'il faut que nous ayons en tête y compris par rapport à notre objectif 2050 la crise dans laquelle nous sommes au niveau du logement social. Si on ne rattrape pas le décalage dans les années à venir, nous allons trainer cette crise du logement pendant des années et des années y compris pour les générations futures. Il me semble que c'est un vrai enjeu. Il nous faut travailler avec une ambition identique sur toutes les trajectoires que l'on veut travailler et construire collectivement.

#### **David SAMZUN**

Merci.

#### **Jean-Louis THAUVIN**

Je vais être assez court. Je partage complètement l'équilibre sur chaque territoire entre les besoins de logements et les besoins économiques. C'est un premier point. Concernant le renouvellement urbain, il y a un point qu'il faut quand même intégrer, c'est qu'il est beaucoup plus facile de faire du renouvellement urbain généralement dans de plus grosses centralités que dans des petites, tout simplement parce qu'on a plus de marge dans les grosses centralités que dans les petites. Peut-être faudra-t-il voir comment différencier les choses. Concernant le logement social, à côté du logement social, il y a le logement abordable et pour les logements abordables, je crois qu'il faut que nous définissions beaucoup mieux, parce qu'aujourd'hui on voit les bailleurs sociaux qui vendent des logements qui deviennent des logements abordables qui sont revendus par des particuliers qui les achètent et ainsi de suite. Il faut donc que nous mettions des règles qui vont un petit mieux définir le logement abordable qui compte également en plus du logement social. C'est important que l'on sache où nous allons en matière de logement abordable également.

#### **David SAMZUN**

Merci de cette précision.

#### **Rita SCHLADT**

Oui, pour revenir sur la ligne de Pays de Blain communauté par rapport au développement économique pour les personnes qui n'ont pas assisté aux ateliers. Concernant cette information, pour des raisons diverses et variées, nous n'avons pas pu développer le pôle économique. Nous avons appuyé la population, mais nous n'avons pas pu le faire pour les

### Procès-Verbal

#### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

zones économiques. Cette idée nous paraît donc un peu plus large. Accueillir de la population, on le fait très rarement dans les opérations concertées sur de grands ensembles. Quand cela se fait, il y a du logement social. Il y a bien une clause qui demande 20%. Cela se fait. Il n'y a pas de souci. Mais la population arrive la plupart du temps sur de petites opérations et nous n'avons aucune prise sur ces petites opérations. Cela se fait par des partages de terrains. Au-delà, il est extrêmement difficile de maintenir ce cap de tant de pourcentage de logement social ou abordable.

#### Jean-Sébastien GUITTON

J'entends, mais précisément, nous avons aussi tout un renouvellement dans le tissu qui fait que cela rajoute des logements sans rajouter de logements sociaux. Il y a donc une question de la cible à 25%. Quand on parle des nouvelles opérations, celles sur lesquelles nous arrivons à mettre un taux de logements, nous faisons 33% sur la métropole. Ce n'est pas très simple d'expliquer qu'ailleurs nous faisons 20%. Je parlais tout à l'heure de taux différents. Je ne sais pas exactement expliquer pourquoi ce n'est pas 33% dans les autres centralités. Je voulais aussi dire que je pense que nous avons les uns et les autres des visions peut être déformées de la réalité de nos territoires respectifs, mais densifier dans nos centralités métropolitaines et je ne parle pas du centre de Nantes, mais des bourgs d'Orvault, Saint-Luce, Saint-Herblain et autres, ce n'est pas non plus très simple à la fois pour des enjeux d'acceptation et c'est pour cela que le travail que nous envisageons est important mais aussi pour des questions économiques. Dans le bourg d'Orvault, on prévoit d'ajouter 200 logements. Ce n'est pas plus simple chez nous que chez vous non plus. Économiquement, si je parle plutôt de grands axes avec la route de Vannes. Là, on parle de bonnes densifications et pour l'instant, le modèle économique même pour faire de la grosse densification où l'on parle de collectifs à 5 ou 6 étages, voire 10 à certains endroits. Néanmoins, même avec cela, le modèle économique ne passe pas, parce que nous sommes sur des zones économiques avec des fonciers très chers. En l'acceptation ou en modèle économique, ce n'est pas non plus si simple sur des centralités.

#### David SAMZUN

De façon très concise, je voudrais vous donner une illustration que nous partageons avec Christophe COTTA qui est mon adjoint à l'urbanisme. Nous avons environ 1 500 logements aujourd'hui et de permis de construire signés purgés des tiers qui ne partent pas en construction, parce qu'il y a un problème de prêt commercialisation. Autrement dit, il y a un problème de solvabilité des ménages. Il y a aussi des territoires où il y a des bailleurs sociaux qui produisent et d'autres qui, de mon point de vue, ne font qu'acheter de la VEFA et que nous n'avons même plus la capacité à produire. Là aussi, je crois qu'il faut aller chercher et regarder la boîte à outils que nous avons, ce qui n'est pas le cas sur l'agglomération nazairienne où nous avons un bailleur social qui a depuis très longtemps à Saint-Nazaire l'outil de production de logement social. C'est-à-dire que nous ne sommes pas à la botte des promoteurs. Par contre, que ce soit à Saint-Nazaire ou dans la petite commune de Sylvie CAUCHIE, nous n'arrivons plus à tenir ces modèles économiques que vous évoquez.

#### Rémy NICOLEAU

Pour répondre à ce que disait Rita SCHLADT sur le côté privé qui nous ennuie sur nos communes, aujourd'hui, ce sont les petits permis d'aménager qui posent problème par rapport à notre degré de construction de logement social sur une parcelle. Le prestataire privé vend

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

quatre lots, il fait son affaire et juste à côté, il fait une deuxième opération de quatre et comme cela, nous sommes passés à travers. C'est aussi ce qui nous arrive sur la création de logement social de petites unités. Je pense que là aussi il faut peut-être trouver des solutions.

#### **Sylvie CAUCHIE**

Je voulais vous dire que globalement je partage ce qui a été évoqué ici. Par contre, je vais me faire le porte-voix des petites communes même si je ne sais pas si tout le monde partagera mon propos. Pour autant, ce que j'exprime, c'est que nous faisons du logement social au prorata des opérations que nous développons dans nos communes. Cela reste forcément un nombre relativement limité. S'agissant de la densification, c'est un vrai sujet. Vous l'avez dit, c'est un sujet dans tous les centres-villes et centres-bourgs. Il y a un point qu'il faut que nous travaillions de façon précise et je trouve que la proposition qui a été faite tout à l'heure est très pertinente. Il faut que nous travaillions l'acceptabilité, parce que quand j'entends des habitants que je reçois parce qu'ils sont nouvellement arrivés sur la commune et ils me disent : « Nous arrivons à Besné parce qu'on ne peut plus vivre ne serait-ce qu'à Pontchâteau », c'est comme cela qu'on arrive à des résultats que nous avons connu dimanche dernier. Il faut donc faire attention à comment on construit et on travaille l'acceptabilité. Ce que nous produisons doit être de qualité. Il faut donner un rapport à la terre. Il faut quand même penser les choses correctement. Un dernier point : on ne peut pas densifier sans penser mobilité dans les petites communes. Ce n'est pas possible, parce qu'on met les habitants sur la route. Il y a des services qui sont obligés d'augmenter ou d'ouvrir plus tôt pour que les habitants puissent faire le déplacement domicile-travail en temps et en heure, déposer et venir chercher leur enfant. Pour moi, construire est une bonne chose, mais il faut le faire correctement et en travaillant l'acceptabilité. Il faut aussi faire le lien avec la mobilité pour les communes qui sont rurales. Merci.

#### **Philippe EUZENAT**

C'était dans la continuité de ce que vous venez de dire pour les petites communes. En réalité, le logement social n'est pas nouveau. Nous en avons tous besoin.

#### **David SAMZUN**

70% des Français.

#### **Philippe EUZENAT**

Qu'on soit à Casson, à Saint-Nazaire ou à Nantes. Nous en avons besoin. Vous évoquiez tout à l'heure la répartition, mais je trouve que cela a été plutôt bien fait dans le PAS, même si nous sommes sur une ambition stratégique. On ne va pas dans le détail de la densification. Ce n'était pas par territoire qu'on déterminait le nombre, mais du fait de l'armature par pôle. 25% de logement social. On parle de densité et après on parle de logement social et quand vous parliez tout à l'heure de 33, vous parliez de pourcentage de logements sociaux. Il faut quand même rappeler que la règle est 25 minimum. À chacun de faire plus s'il l'entend et c'est ce sujet que nous devons évoquer ensemble. Si vous dites que 25 est trop faible par rapport à ce que vous faites, je pense aux pôles structurants de nos territoires pour lesquels c'est aujourd'hui ce qu'ils font et il faut voir la marche à franchir. J'entends ce que disait Sylvie CAUCHIE à l'instant. La vraie question du logement social relève aussi de la mobilité. On ne peut pas faire énormément de logements sociaux plus que ce qu'il n'en faudrait et plus que les objectifs qui ont été fixés sans qu'il y ait de mobilité et je fais le lien avec le sujet que

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

nous avons sur l'emploi. En tous cas, selon l'ambition stratégique sur le PAS, il faut laisser à chaque PLUI la notion de répartition. Laissons à chaque territoire la répartition qu'il doit faire entre l'économie et l'habitat. Enfin, le dernier point que je voulais évoquer à propos de ce que disait Pascal PRAS sur la densité sur l'économie quand il évoquait la notion d'emploi, c'est qu'il a raison sur le papier, mais dans la vraie vie cela ne se passe pas comme cela. Quand l'entreprise vient et dit qu'elle va créer 50 emplois, c'est sur le papier. Si demain, elle ne crée pas, la densité ne sera pas là. Je crois qu'il faut plutôt regarder la densité sur nos pôles d'activités sur des notions d'établissements comme nous le faisons sur le logement. Quand on fait un logement, ce n'est pas selon le nombre de personnes qui vont y habiter, pourtant, c'est le logement qui va déterminer la densité. Je crois que c'est ce qu'il faut faire sur les pôles. L'emploi ne représente que de l'intention et elle n'est souvent pas réalisée.

#### **Claude AUFORT**

Un tout petit retour sur la question de l'expérimentation. Nous avons travaillé sur les questions des controverses. Je pense que tout ce qui est dit ici montre bien qu'il y a un travail à faire sur les représentations de chacun qui ne sont pas les mêmes. On les fait avec des schémas dans la tête qui sont différents. C'est vrai que la représentation des habitants sur les grandes villes n'est pas la même que sur les petites donc la question des pourcentages ne se joue pas de la même façon. Il faut des accompagnements. Il faut un travail de déconstruction pour reconstruire. Vous avez parlé de réversibilité et ayant participé aux ateliers, je voulais insister sur ce point. Il faut bien que nous parlions également de la réversibilité des services et pas seulement des logements. Nous sommes bien sur une vision de la ville réversible.

Sur la question du grand port et sur les extensions qu'il pourrait y avoir sur la transition énergétique, il faut que le grand port aille au bout de sa mue stratégique. Un grand port qui serait vraiment sur des priorités de transition énergétique n'accepterait pas une usine à bitume parce que sinon en effet, on reporte la question en disant qu'il faudrait trouver de la place, donc c'est secondaire. Ce n'est plus prioritaire. Je pense qu'il faut réaffirmer ce point. Nous avons tenté de le faire l'autre fois avec le directeur du grand port, mais je pense qu'il faut insister sur ce point parce que sinon, en effet, nous en viendrons à des problèmes à gérer qui seront incontournables.

Ensuite, je reviens sur la question des transports que Sylvie CAUCHIE a abordée. Personnellement, je pense en effet qu'il faut que nous repensions la question des transports et notamment des transports publics. Au risque de vous choquer, nous avons peut-être un temps de retard. Nous pensons à la reconversion des voies ferrées pour des voies vertes. Cela va être un peu contradictoire avec mon point suivant, mais peut-être que ce sont des voies en plus au service des transformations des anciennes voies ferrées. Il faudrait étudier ces questions, parce qu'il faut renforcer cette question des mobilités. Ensuite, peut-être que cela revient à la façon dont on présente les évolutions de la ville, mais il est vrai que ce n'est pas très amusant de parler de densification aux habitants. C'est vrai que ce n'est pas aussi simple que cela en centre-ville, mais je pense que dans les politiques de transformation que nous devons mener, il faut que nous parlions aussi de renforcement et de densification des espaces naturels. Il faut que nous arrivions à dire que quand on habite à côté d'un parc, par exemple, c'est qualitatif. Je crois qu'il faut que nous arrivions à développer cette question de la qualité d'être à côté d'espaces naturels et pour cela, il faut que nous parlions autant de la densification et de la qualité des espaces naturels que de la densification et de qualité des espaces urbains. Enfin, c'est une rengaine ancienne de ma part, mais je redis qu'il faut faire attention que nous ne soyons pas enfermés sur nos territoires. Je l'ai encore vu dans la transformation des zones commerciales. On participe à l'AMI du plan de transformation des

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

zones commerciales au niveau national. C'était à Paris. Autour de la table, il y avait six villes qui ont été choisies et il n'y en a pas une qui soit en déshérence ou en perte d'habitants. On ne parle actuellement qu'avec les agglomérations qui ont du développement. Il faut donc faire attention à cela. Je pense que nous risquons là de nous tromper sur le long terme sur ce sujet. Il faut qu'il y ait une réflexion politique nationale sur la question de l'aménagement du territoire, que nous puissions mettre les sujets que nous avons les uns et les autres en corrélation avec la vie des territoires autour de nous.

#### **Nicolas OUDAERT**

Pour revenir sur cette densification, il est intéressant de prendre le temps de s'écouter les uns et les autres. Je pense que nous avons cette volonté d'avoir une forme d'intensification de l'ensemble de nos territoires tant en habitat, qu'en économie. Nous avons esquissé le travail sur l'économie sur certains territoires, mais nous l'avons moins poussé sur l'habitat. Nous avons vraiment de nouvelles formes à trouver pour densifier les zones d'activité commerciale. C'est extrêmement important. Il faut prendre en compte notamment la spécificité de la Loire atlantique avec son domaine portuaire et l'ensemble des activités, ainsi que tous les équipements que l'on peut avoir sur le territoire. C'est vrai qu'en ce moment nous parlons habitat et économie, mais il ne faut pas non plus oublier que nous aurons peut-être besoin de créer un petit peu différemment si la population continue d'augmenter comme c'est le cas depuis des années sur le département. Je tiens à rappeler, au sujet des objectifs par exemple sur la création de logements sociaux, qu'il y a de nombreuses petites communes qui ne sont pas dans l'obligation de le faire.

Quand on est volontariste comme sur la commune du Gâvre, il faut souvent se battre pendant des mois ou des années pour trouver un bailleur social qui soit d'accord pour venir investir chez nous et, en plus, quand on l'a trouvé, on s'aperçoit qu'il faut rajouter de l'argent parce qu'autrement, ce n'est pas possible. Sachez que la réalité par rapport aux grandes communes peut être différente sur ce sujet et même si nous avons cette volonté, c'est vraiment très complexe. Il n'empêche que je crois que nous devons travailler plutôt collectivement et approcher de petites communes sur des appels à projets plus conséquents pour dire : « Entendu. Vous allez avoir 300 logements, mais vous allez aussi investir sur des communes limitrophes où il va y avoir une offre de services et logements sociaux. » pour que l'on puisse nous aussi jouer le jeu. J'ai entendu tout à l'heure le débat sur la mixité de nos communes. Nous nous sommes quand même relativement trompés sur la politique de la ville ces dernières décennies. On voit bien qu'il y a des quartiers qui ont été créés et qui reçoivent une pauvreté certaine, parce que je pense que nous ne nous sommes pas donné l'ambition de mettre à disposition des logements, des logements classiques et des logements abordables. Pour conclure mon propos, je pense qu'il faut travailler l'acceptabilité et la densification. Il n'y a pas de souci sur l'acceptabilité, mais j'attire votre attention sur les modèles économiques que nous devons trouver avec des réalités différentes, ce qui n'empêche que chacun doive faire des efforts pour aller dans ce sens.

#### **David SAMZUN**

Une toute petite réaction. Pour avoir longtemps présidé le bailleur social Silène, je partage pleinement le propos du Maire de la commune du Gâvre, mais les modèles économiques des bailleurs sociaux vont être exsangues. J'aimerais bien que les bailleurs tels que Nantes Habitat puissent venir vous parler de l'intérieur, parce que ce sont nos outils. D'autre part, il y a un autre élément qui est important, c'est que je ne suis pas convaincu que l'ensemble des

## Procès-Verbal

### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

agglomérations telles que Nantes métropole et autres aient les mêmes financements du logement social. Comparons donc les boîtes à outils. Combien finance-t-on par logement ? Parce le bailleur social ne rend de compte à personne et quand il vend il reconstitue des fonds propres pour lui. Cette opération et ce modèle sont terminés. La crise du logement est donc là et elle va nous sauter à la figure y compris parce que nous n'aurons même plus les outils pour produire du logement. Après, nous avons aussi l'entretien de notre patrimoine. Nous nous arrêtons là. Ce sont nos outils. Les Présidents de ces structures sont des élus. Ce ne sont pas des promoteurs qui ont des taux de rentabilité. Monsieur VASSE, nous vous laissons transmettre à Johanna ROLLAND.

#### Frédéric VASSE

J'irai au-delà de la question du modèle économique, c'est aussi la question de la bonne coopération sur le logement social à toutes les échelles. On voit bien qu'il y a des territoires qui sont moins fléchés. Ce mot de « peuplement » veut aussi dire cela. Quelle est la stratégie à la bonne échelle sur le logement social ? Nous pouvons peut-être aussi progresser sur ce sujet. J'ai deux dernières informations à vous transmettre. Je voulais d'abord vous remercier pour la qualité de votre débat. Je me disais que si les habitants entendaient cela, ils pourraient voir que les élus sont très souvent centrés sur les vrais problèmes de la population, on le voit dans le débat que vous avez eu encore aujourd'hui. Merci au nom de toute l'équipe et merci à toute l'équipe qui a travaillé sur le PAS. Merci pour la qualité des débats. Nous allons enrichir une dernière version du PAS jusqu'à nouvel ordre. Nous allons arbitrer tout cela.

J'ai deux dernières informations importantes à vous transmettre et cela fait le lien très directement avec le gros sujet de l'articulation de l'économie et du territoire. Le vendredi 8 novembre nous aurons l'acte 2 de Trajectoire 2050 sur ce sujet central. Ce ne sera que le matin de 8h30 à 12h45 et nous terminerons par un buffet. L'information importante est que l'on nous rajoute quand même en début d'après-midi parce que c'est la seule date que nous trouvons pour ne pas trop pressurer les agendas, le Comité syndical ce même 8 novembre. Le lieu est choisi. Ce sera à la Maison de l'entrepreneuriat et des transitions (l'ancienne CCI) au bord du périphérique à Saint-Herblain. C'est très accessible pour tout le monde. La salle est réservée. Il y aura des intervenants de qualité et il y aura le retour sur deux missions très importantes conduites par le Pôle. Vous le comprenez, nous cherchons à chaque fois des sujets stratégiques, pour avancer et progresser, et j'espère que nous avons progressé ensemble ce matin.

Un dernier message à caractère informatif : vous avez sur vos tables une première visite inspirante organisée par le Pôle métropolitain le 4 juillet. Nous sommes accueillis par de très belles communes : Saint-Marc-du-désert et Les Touches avec les collègues d'Erdre-et-Gesvres pour une première visite sur le sujet du biosourcé dans la construction.

Il y a ici un élu qui m'a dit en aparté : « C'est bizarre quand même les images que nous avons des uns et des autres sur le territoire. Il y a une méconnaissance certaine de la question du rapport à la densité de ce qui se fait déjà de très bien dans la diversité des territoires. ». Et bien je vous l'annonce, la deuxième « visite inspirante » aura lieu fin novembre autour de beaux exemples d'intensité urbaine à l'intérieur même de notre grand territoire. Ce sera une nouvelle occasion de démystifier le chiffre du nombre de logements à l'hectare. Nous verrons que nous sommes déjà sur des opérations très exemplaires sur le constructif, mais aussi sur la densité. Il y a donc de nombreuses choses à voir partout sur le territoire. Rendez-vous en novembre donc. Nous vous en reparlerons prochainement.

# Nantes Saint-Nazaire

## Pôle métropolitain

### Procès-Verbal

#### Réunion du Comité syndical du 14 juin 2024

Merci à tous. Monsieur le Président, merci pour la présidence.

#### David SAMZUN

Merci à toutes et à tous et merci à ceux qui ont préparé cette réunion.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h30.*

Procès-verbal approuvé lors du comité syndical du 8 novembre 2024

La Présidente de séance

La secrétaire de séance

Johanna Rolland



Aziliz Gouez



