



**Réponse à la saisine de la Présidente de l'Eurométropole portant sur :**

**La conciliation entre sobriété foncière, résilience face au changement climatique et besoin de logements dans l'Eurométropole**

11 juin 2022

## Table des matières

<b>I. PRÉAMBULE</b> .....	3
A. Composition de la commission « Aménagement-cadre de vie » .....	3
B. Des valeurs partagées .....	3
C. Méthode et étapes de travail.....	4
D. Ressources.....	4
<b>II. LE CONTEXTE LOCAL ET RÉGLEMENTAIRE</b> .....	5
A. Les impacts du dérèglement climatique sur notre territoire .....	5
B. Le cadre règlementaire .....	5
B. Démographie et besoins en logements.....	6
<i>Les caractéristiques de la population de l'Eurométropole</i> .....	6
<i>L'état des lieux du parc de logements</i> .....	6
<i>Les constats de la période récente</i> .....	7
<i>Les évolutions prévisibles</i> .....	7
<b>III. LES PARADOXES DE LA SAISINE ET SES ENJEUX</b> .....	8
A. Des injonctions paradoxales ?.....	8
B. Les enjeux pour l'Eurométropole.....	8
<b>IV. LES PISTES PROPOSÉES</b> .....	9
A. Les préalables.....	9
B. Les 10 pistes pour répondre à la saisine .....	9
1. Promouvoir le développement équilibré et la solidarité entre les territoires .....	9
2. Pour favoriser la sobriété foncière, prioriser l'optimisation et la transformation de l'existant .....	11
3. Renforcer le dialogue entre les acteurs de la construction et les contraintes pour les constructions nouvelles, notamment pour les logements.....	12
4. Renforcer la protection règlementaire de la nature en Ville (renaturation et biodiversité) .....	13
5. Étendre le soutien aux initiatives citoyennes pour végétaliser .....	13
6. Généraliser les expérimentations communales pour renforcer la résilience.....	14
7. Favoriser une agriculture durable .....	14
8. Adapter le logement aux étapes de la vie.....	14
9. Soutenir la production et la rénovation de logements aidés .....	15
10. Innover pour un logement, outil de solidarité .....	15
<b>V. CONCLUSION</b> .....	16
<b>Annexes</b> .....	17

Par courrier en date du 21 juin 2021, la présidente de l'Eurométropole a adressé une première saisine au Président du Conseil de développement nouvellement installé depuis le 19 avril 2021.

*« Quelles pistes pour une Eurométropole plus sobre en foncier, tout en renforçant la résilience du territoire face au changement climatique et en répondant aux besoins de logements, y compris pour les plus fragiles ? ».*

La réponse à cette première saisine a été confiée à la commission thématique « Aménagement et cadre de vie ». Les autres commissions thématiques - Mobilités – Économie et attractivité - Service publics du quotidien - ont été invitées à faire parvenir leurs réflexions pour enrichir le débat.

## **I. PRÉAMBULE**

### **A. Composition de la commission « Aménagement-cadre de vie »**

Le Conseil de Développement est constitué d'habitants des 33 communes de l'EMS. Tous sont volontaires, parce que conscients que la démocratie ne peut vivre que grâce à l'engagement des citoyens, à leur participation à la vie de la cité.

La commission « Aménagement-cadre de vie » est composée de 22 membres (12 femmes et 10 hommes), originaires de 14 communes de l'EMS. Par leur implication dans la réflexion collective, les membres de la commission, citoyens engagés, ont contribué à partager une vision des besoins et des attentes des habitants des communes de l'EMS, tout en ayant conscience des difficultés à proposer des pistes acceptables par le plus grand nombre et de la nécessité de faire preuve de pédagogie.

### **B. Des valeurs partagées**

Lorsque les travaux de la commission ont débuté, chaque membre est venu avec ses propres valeurs, base de son engagement. Au fur et à mesure des échanges, les travaux de la commission ont été menés par tous dans le partage et l'acceptation de certains principes et valeurs :

D'abord le respect :

- De la personne et des expériences vécues par chacune et chacun
- De la parole, qu'elle soit témoignage, avis ou conviction
- Des compétences et expériences variées, mises au service du projet
- Du temps d'investissement de chacune et chacun

Ensuite la confiance :

- Dans la mission confiée au Conseil de développement par les élus
- Dans la qualité des ressources et expertises mises à notre disposition

Puis, l'humilité :

- Dans nos échanges et dans les propositions formulées
- Dans notre position de citoyen engagé au rôle complémentaire de celui des élus à qui revient la prise de décision

Enfin, l'engagement :

- À participer à la réflexion pour améliorer la qualité de vie de tous les habitants,
- À défendre, à débattre propositions et idées,
- À remettre en cause le cadre, si nécessaire
- À être partenaire des élus et des agents de l'Eurométropole pour améliorer les projets et les politiques publiques

### C. Méthode et étapes de travail

Depuis octobre 2021, la commission s'est réunie tous les quinze jours, soit en présentiel, soit en visioconférence, soit en mixte. L'essentiel du travail s'est fait dans le cadre de ces réunions, avec une forte assiduité des membres. La réflexion a été enrichie par des recherches personnelles, partagées sur la plateforme sharecan du Codev. Elle s'est souvent prolongée par des échanges par mail entre membres de la commission. À l'issue de chaque réunion, une synthèse, mise régulièrement à jour, a été diffusée à l'ensemble des membres. Cette diffusion a été l'occasion d'amendements et de précisions.

Le groupe de travail a défini sa propre méthodologie de travail basée essentiellement sur l'analyse de la question, son approfondissement thématique, l'appropriation des éléments de contexte. La validation des premières pistes d'action s'est faite lors d'une réunion plénière le 5 mars 2022.

La rédaction d'un document finalisé intégrant les observations et dernières recherches a été soumise à la relecture de tous les membres de la commission avant sa validation collective lors de la plénière du 11 juin 2022.

### D. Ressources

Pour fonder ses réflexions sur un socle solide, la commission a auditionné des élus et des experts :

- Danielle DAMBACH, vice-présidente « coordination de la transition écologique et de la planification urbaine et nature »
- Suzanne BROLLY, vice-présidente « politique de l'Habitat et politique foncière et immobilière »
- Guillaume SIMON, chef de service Aménagement du territoire et projets urbains, direction de l'Urbanisme
- Geneviève BRUN, cheffe de service Habitat, direction de l'urbanisme
- Vincent PIQUEREL, directeur d'études, ADEUS
- Ahmed SAIB, statisticien-démographe, direction de l'urbanisme, EMS
- Camille TARRIEU, cheffe de service adjointe Aménagement du territoire et projets urbains, direction de l'urbanisme
- Eric HARTWEG, directeur général, SPL Deux-Rives et SERS
- Alain CHIESA, directeur opérationnel, SERS

Par ailleurs, pour développer la réflexion et conforter ses propositions, la commission s'est appuyée sur :

- Les contributions des autres commissions « Économie-emploi », « Mobilités » et « Services publics du quotidien »

- Les recherches documentaires, articles, sites utiles mis à disposition par des membres de la commission sur le sharecan pour nourrir la réflexion, notamment à travers d'autres expériences nationales, européennes ou internationales
- Les visites de terrain pour appréhender différentes expériences d'urbanisme locales (axe Deux-Rives à Strasbourg – quartier du Parc à Mundolsheim)

## II. LE CONTEXTE LOCAL ET RÉGLEMENTAIRE

### A. Les impacts du dérèglement climatique sur notre territoire

Les 3 volumes du 6<sup>e</sup> rapport du GIEC et sa synthèse de 2022 alertent sur une accélération et une aggravation des phénomènes liés aux dérèglement climatiques. Le rapport souligne qu'il ne reste que 3 ans pour inverser la courbe des émissions de gaz à effet de serre au niveau mondial et limiter le réchauffement climatique et ses impacts sur notre mode de vie.

Le Plan Air Climat Énergie de l'Eurométropole rappelle que notre territoire est concerné directement par les dérèglements climatiques :

- Épisodes exceptionnels de refroidissement et canicules (fortes variations des températures), avec un record de 38,9 °C enregistré fin juin 2019 à Entzheim et des pics de chaleur attendus à 55° à l'horizon 2050,
- Pluies diluviennes ou sécheresse, avec la multiplication des risques : inondations, glissements de terrain, coulées de boue (14 communes de l'EMS sur 33 potentiellement concernées), incendies, baisse du niveau des ressources aquatiques, dégradation de la biodiversité, multiplication d'espèces invasives, impact sur les rendements des productions agricoles, impact sur la structure des bâtiments lié à la sécheresse des sols.

C'est de cette urgence climatique que découle l'exigence de sobriété définie par le GIEC comme : *“un ensemble de mesures et de pratiques quotidiennes qui permettent d'éviter la demande d'énergie, de matériaux, de terres et d'eau, tout en assurant le bien-être de tous les êtres humains dans les limites de la planète.”*

L'artificialisation des sols est l'une des causes majeures du dérèglement climatique et de l'effondrement de la biodiversité ; elle augmente quatre fois plus vite que la population, ce qui souligne la nécessité d'une consommation maîtrisée du foncier.

Le changement climatique étant inéluctable, c'est notre capacité de résilience qui nous permettra de surmonter les difficultés actuelles et de faire face aux risques :

- En anticipant les changements pour réagir et prendre les bonnes décisions, en s'appuyant sur l'innovation, les expériences en cours et les leçons tirées du vécu
- En prenant en compte toutes les dimensions, économiques, sociales, environnementales
- En associant les citoyens à la définition d'un nouveau projet.

### B. Le cadre règlementaire

Le cadre règlementaire relatif à l'artificialisation des sols est devenu de plus en plus contraignant pour les collectivités. Après la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové

(ALUR) du 24 mars 2014 et loi NOTRe du 7 août 2015, portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République, la loi Climat et résilience d'août 2021 instaure l'obligation de :

- Diviser par deux le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030 (par rapport à la consommation foncière observée dans la décennie précédente, entre 2011 et 2020)
- Mettre en place la « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050. C'est-à-dire compenser toute nouvelle artificialisation par une surface équivalente rendue aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

La mise en application de la loi Climat et résilience dépasse le seul cadre des métropoles pour qui la maîtrise du foncier passe par le Plan Local d'Urbanisme (intercommunal), celui-ci devant tenir compte des documents d'urbanisme de niveau supérieur, à plus ou moins brève échéance, à savoir :

- SRADDET : niveau Région Grand-Est (compatibilité avant fin 2023)
- SCoT : l'Eurométropole fait partie du périmètre du SCoTERS (compatibilité avant fin 2026)

Une application territorialisée et différenciée à court terme (échéance octobre 2022) : collaboration entre les différents SCoT pour une application régionale des objectifs de lutte contre l'artificialisation à travers une « conférence des SCoT » pilotée par la Région.

## B. Démographie et besoins en logements

### *Les caractéristiques de la population de l'Eurométropole*

- 494 089 habitants en 2017, soit 43% de la population du département
- Strasbourg concentre 58% de la population de l'Eurométropole
- 2/3 des ménages sont formés de 1 à 2 personnes
- 1 ménage sur 5 est une famille monoparentale
- 65 000 étudiants
- 63% des ménages locataires sont éligibles au logement social ; 33% des ménages sont éligibles au logement très social
- 22 700 demandeurs en attente de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (+12% par rapport à 2016)
- Un taux de pauvreté de 19,5%, contre 14,2% pour la moyenne nationale.

### *L'état des lieux du parc de logements*

- 255 400 logements : 20% en maisons individuelles, 80% en collectif
- 58 500 logements sociaux, dont 70% localisés à Strasbourg. L'Eurométropole concentre 50 % de l'habitat social en Alsace et 14% de celui de la Région Grand Est.
- 8 000 copropriétés (dont 750 en difficulté)
- 41% de propriétaires (moyenne nationale 57%)
- 57 % de locataires (70% à Strasbourg)
- 200 logements en habitat participatif (25 projets livrés ou en cours)
- 3 400 logements vacants depuis plus de 3 ans
- 4 700 logements loués en meublés de tourisme (de type Airbnb) en août 2020

### *Les constats de la période récente*

Depuis le milieu des années 1990, l'objectif de construction de logements dans l'Eurométropole de Strasbourg a été fixé à 3000 logements par an. Hormis quelques rares périodes, cet objectif a rarement été atteint du fait du pilotage, par les services de l'Etat, du Plan Local de l'Habitat (PLH), principal outil de planification de l'habitat à l'échelle locale.

En revanche, depuis 2010, l'EMS ayant pris la compétence habitat, la production de logements dépasse les objectifs (sauf en 2020 et 2021 du fait de la pandémie).

Alors qu'au début des années 2000, l'Eurométropole perdait des habitants, la reprise de la construction neuve depuis les années 2010 a permis d'équilibrer les flux migratoires.

Les mises en chantier, importantes dans l'Eurométropole, n'ont pas provoqué un accroissement de la vacance. Celle-ci reste à un niveau de 7,8 %, légèrement au-dessus du taux jugé nécessaire (7%) pour assurer la fluidité du marché.

Elles n'ont cependant pas permis de stabiliser les prix, qui ont fortement augmenté depuis 2013.

Elles ont contribué, pour partie, à un rééquilibrage de la localisation de la population active dans l'Eurométropole, à proximité des emplois.

### *Les évolutions prévisibles*

À l'horizon 2030, la croissance démographique dans l'Eurométropole, principalement d'origine endogène (solde naturel), va perdurer, tout comme la baisse de la taille moyenne des ménages, due notamment au vieillissement de la population et à la séparation des couples. En conséquence, les besoins structurels en logements resteront importants.

Des incertitudes se font jour sur les impacts - potentiellement contradictoires - de deux événements récents, l'augmentation des prix de l'énergie, en particulier du prix des carburants (renforcée par la guerre en Ukraine) et la crise sanitaire (confinement et généralisation du télétravail) sur les choix résidentiels des ménages.

Par ailleurs, les enjeux climatiques vont fortement impacter la production de nouveaux logements, car toute construction neuve, quelle que soit sa nature, devra s'inscrire dans une politique urbaine, sociale et environnementale plus globale, pour faire de la ville une ville plus résiliente. Celle-ci doit s'adapter aux nouvelles conditions climatiques, économiques et sociales en transformant radicalement sa structure et non pas seulement en toilettant ses formes.

Cela suppose une prise de conscience personnelle et collective pour que les bonnes décisions soient prises par les élus et que chacun s'interroge sur son mode de vie et soit prêt à l'adapter (se nourrir, se loger, s'habiller, se déplacer...).

### III. LES PARADOXES DE LA SAISINE ET SES ENJEUX

#### A. Des injonctions paradoxales ?

La demande de « *Quelles pistes pour une Eurométropole plus sobre en foncier, tout en renforçant la résilience du territoire face au changement climatique et en répondant aux besoins de logements, y compris pour les plus fragiles ?* » prend une tout autre signification selon que l'on s'arrête aux paradoxes d'un urbanisme résilient – faire mieux avec moins de foncier – invoqués comme une équation complexe par l'ADEUS ou qu'on la prenne pour ce qu'elle est, une volonté politique.

Des injonctions contradictoires relevées par l'Agence de développement et d'urbanisme de la Région Strasbourgeoise (ADEUS) :

- Une diminution significative de l'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est nécessaire dans les 10 années à venir
- Une pression mécanique accrue sur les zones urbaines existantes est prévisible, compte tenu de la poursuite d'une dynamique démographique dans le Bas-Rhin à moyen terme
- Une compétition accrue des usages pour répondre à l'ensemble des besoins (logements, activités, services) est inévitable, alors même qu'émerge le besoin d'augmenter la part de nature en ville, pour répondre, entre autres, à la réduction des îlots de chaleur et aux besoins d'aménités urbaines et paysagères.

Mais on peut aussi vouloir dépasser ces contradictions pour aboutir à une véritable politique de développement de l'EMS, qui soit résiliente et durable, pour peu que l'on prenne en compte toutes ses dimensions territoriales et sociales afin d'aboutir à un projet de transformation radicalement différent :

- Le logement, n'est pas seul à impacter la consommation foncière et l'environnement : d'autres usages (commerces, équipements culturels et sportifs, établissements scolaires, activités économiques, infrastructures de mobilité, services publics...) sont également concernés et participent à une redéfinition de la ville en profondeur.
- La nature et la localisation du logement (aidé ou privé, collectif ou individuel...) et des activités économiques ne peuvent être dissociées des questions de mobilité et d'accessibilité pour les habitants actuels et futurs des zones urbanisées.
- Ce nouveau récit de la politique urbaine de l'EMS doit dépasser son strict périmètre géographique. La réflexion doit prendre en compte les communes extérieures voisines, celles situées dans l'aire d'attractivité de la métropole, tout comme Kehl, voire l'Ortenau, qui font partie d'un même bassin de vie transfrontalier.

#### B. Les enjeux pour l'Eurométropole

La question serait alors plutôt de considérer s'il faut poursuivre les dynamiques urbaines, économiques et sociales en cours pour les adapter et répondre aux injonctions des nouveaux cadres réglementaires et de planification, ou profiter de ces contraintes pour intervenir plus en profondeur sur la structure urbaine existante et définir un projet de développement véritablement résilient et durable :

- Limiter l'étalement urbain et ses impacts sur l'environnement (artificialisation des sols, minéralisation, imperméabilisation, réduction des zones agricoles, forestières et naturelles, consommation d'énergie et pollution générées par les déplacements, dérèglement climatique...) ou construire le projet métropolitain, à la bonne échelle spatiale et sociale, pour justifier les futures zones d'extension nécessaires.
- Répondre aux besoins évolutifs de logements de tous les habitants du territoire, en particulier des plus fragiles, lors des différentes étapes de la vie (jeunes, familles, seniors...), ainsi qu'aux autres usages nécessaires à la vie collective (activités économiques, culture et loisirs, déplacements, équipements publics...) en s'attaquant aux véritables facteurs de discrimination sociale et territoriale et en impulsant un développement solidaire et équilibré des territoires de l'Eurométropole (ville-centre, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes) et de ses territoires voisins (y compris transfrontalier)

Atteindre ces objectifs de transformation du projet métropolitain dans ses composantes (mobilité, urbanisme, agriculture urbaine, circuits courts...) suppose a minima une mise en cohérence des politiques publiques existantes et à venir.

## **IV. LES PISTES PROPOSÉES**

### **A. Les préalables**

Que les pistes proposées par le Conseil de développement et retenues par l'EMS puissent nourrir la réflexion pour une prise en compte dans une révision du PLU à lancer dans les meilleurs délais ou dans les actions et politiques publiques : les citoyens engagés dans la réflexion souhaitent apporter une contribution qui aura des effets réels sur le devenir de l'EMS.

Que les mesures préconisées soient acceptables par le plus grand nombre : cela implique des démarches de participation citoyenne avec les habitants de l'Eurométropole pour, dans un premier temps, les sensibiliser aux enjeux, avant d'élaborer et de mettre en œuvre avec eux des mesures acceptables pour le plus grand nombre. Cela imposera aussi des formes d'accompagnement concrètes aux transitions (conseils, aides financières...), notamment pour les habitants les plus fragiles économiquement. Il faudra faire preuve de pédagogie, pour expliquer les propositions qui vont impacter notre quotidien à tous, alors que beaucoup de voix s'élèvent d'ores et déjà en réaction aux transformations de leur environnement.

### **B. Les 10 pistes pour répondre à la saisine**

#### **1. Promouvoir le développement équilibré et la solidarité entre les territoires**

L'EMS bénéficie d'une armature urbaine de centralités fortes structurant le développement de sa 1<sup>ère</sup> couronne (Illkirch, Lingolsheim, Schiltigheim, Bischheim...). Cette structuration résulte en grande partie de la délocalisation des industries originelles du textile, de la mécanique, de la bière... et de leur réimplantation en périphérie proche de Strasbourg avec pour conséquence une polarisation urbaine de leur bassin d'emploi.

Les enjeux d'avenir portent sur la 2<sup>ème</sup> couronne où des centralités émergentes existent mais qui ne sont pas assez structurées : elles sont à renforcer en s'inspirant de modèles de développement urbain garantissant la mixité des fonctions :

- Promouvoir la flexibilité fonctionnelle de ces pôles pour anticiper les changements sociétaux (télétravail, évolution des modes de vie...) et climatiques (territoires « capables » de résilience)
- Structurer les réseaux de transport (tous modes) dans et entre ces pôles

*Exemples : Ville du ¼ d'heure (Bielefeld et Tübingen en Allemagne, Paris, Milan, Séoul...) ; Citée intégrée de Singapour.*

- Répartir entre les territoires l'effort de sobriété foncière de manière différenciée et proportionnée, notamment au regard de critères mesurables (indices de « chaleur » et « qualité de l'air »).
  - o Encourager les communes de l'Eurométropole à se saisir de l'atlas du non bâti proposé pour l'Eurométropole pour anticiper les évolutions de leur commune.
  - o Élargir l'état des lieux aux parcelles susceptibles de muter (les friches, les dents creuses, les espaces verts, les grands corps de ferme, les locaux d'entreprises...) pour établir les zones à urbaniser, à préserver, à rendre à la nature ou à végétaliser, à convertir en logements... en vue de cartographier et régler précisément ces zones dans le cadre des modifications à venir ou de la révision du PLU.
  - o Dans les quartiers et communes les moins denses : promouvoir une « densification douce » avec des formes urbaines diversifiées plus compactes (maisons en bandes, petits collectifs, division de parcelles existantes, réduction de la taille des parcelles pour les futurs lotissements), tout en préservant la nature en ville, garant de la lutte contre les îlots de chaleur et réservoir de biodiversité de ces secteurs.
  - o La densification de certains territoires ne peut être une fin en soi : pour qu'elle soit acceptée, elle doit être raisonnée, contextualisée, adaptée à chaque environnement urbain et discutée avec les habitants.
  - o Dans les quartiers urbains les plus denses, saisir les opportunités pour dédensifier (privilégier dans la mesure du possible la végétalisation à la construction en cas de changement d'usage, de friches).

Élargir le périmètre de solidarité au-delà de l'EMS : assurer l'équilibre des territoires, y compris hors de l'EMS (SCOTERS et autres SCOT voisins) et de l'autre côté du Rhin.

- Répartir de façon équilibrée et équitable la construction de logements aidés entre les communes de l'Eurométropole, d'une part, et avec ses territoires voisins, d'autre part, sans dédouaner aucune commune de ses obligations liées à la loi SRU.
- Réfléchir aux mesures compensatoires imposées par la ZAN aux échelles territoriales pertinentes, en cohérence avec le projet territorial métropolitain en cours de redéfinition en vue de la révision du PLU et ceux des territoires voisins.

## *Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

### 2. Pour favoriser la sobriété foncière, prioriser l'optimisation et la transformation de l'existant

La recherche de la sobriété foncière peut être perçue comme une contrainte forte pour le développement des collectivités. Cependant un usage non raisonné du foncier conduit à l'étalement urbain, avec comme conséquences : artificialisation des sols, imperméabilisation, déplacements contraints.

Rechercher un urbanisme sobre en foncier, c'est rechercher un urbanisme résilient, adapté aux changements climatiques.

La construction neuve ne correspondant qu'à 1 % de l'offre de logements, il convient d'agir d'abord sur la transformation du bâti existant et des surfaces déjà artificialisées pour répondre à l'augmentation des besoins de logements (et des autres fonctions et services liés) et les adapter aux enjeux climatiques.

- Anticiper, faciliter et accompagner la mutation des lotissements, concernés par le vieillissement (des habitants et du bâti) et déconnectés des centralités urbaines, dans une réflexion et une approche globales (pour justifier la modification du PLU, l'accompagnement et la mise en place d'aides, etc.). Les enjeux sont importants car, en moyenne, les lotissements représentent 3 fois la surface des noyaux villageois historiques.
- Reconvertir les friches industrielles, notamment de 2<sup>ème</sup> couronne, en logements, équipements et services liés et/ou jardins partagés, agriculture urbaine ou renaturation, selon les contraintes liées à la pollution des sols et aux attentes et besoins des habitants. Cela nécessite cependant l'analyse du potentiel foncier pour montrer son intérêt urbain (proximité d'équipements, desserte, accessibilité, dynamisme démographique et économique...) et l'horizon de sa mutabilité éventuelle (types de propriétaires, présence de bâtiments, de pollution...).

*Un exemple d'outil de mesure des disponibilités foncières au service des collectivités : MeDispo (Toulouse)*

- Remettre sur le marché davantage de logements non occupés en permanence
  - o Élargissement du dispositif FACIL pour encourager les petits propriétaires à remettre sur le marché des logements non occupés (garantie et gestion des loyers et aides financières aux travaux de remise en état).
  - o Durcissement des règles et renforcement des contrôles concernant les meublés de tourisme (type Airbnb)
  - o Réhabilitation de l'habitat indigne et lutte contre les marchands de sommeil
- Faciliter la transformation du bâti existant, dans le cadre d'un projet cohérent et concerté, par l'assouplissement de la réglementation, y compris dans les secteurs nécessitant l'avis de l'ABF et/ou modulation de la taxe foncière :
  - o Transformation en logements de locaux commerciaux et d'activités vacants, notamment libérés par le télétravail et/ou impactés par la pandémie.
  - o Pose de fenêtres de toiture pour transformer les combles en logements
  - o Pose de panneaux photovoltaïques
  - o Végétalisation des toitures et des façades

- Optimiser le temps d'occupation des équipements
  - o Publics : gymnases, locaux scolaires ou cours des écoles mis à disposition des associations ou des riverains hors temps scolaires
  - o Privés : parkings de supermarché ou d'entreprise ouverts aux riverains le week-end
- Mutualiser les équipements sportifs et culturels entre les communes voisines pour une occupation optimale et une maîtrise des coûts (investissement et fonctionnement)
- Encourager les synergies / les mutualisations / l'économie de partage à l'échelle du quartier ou du village

*Exemples : reconversion d'un silo à grain en salle de spectacle ou celle d'une ancienne église en espace de co-working à Marseille*

### 3. Renforcer le dialogue entre les acteurs de la construction et les contraintes pour les constructions nouvelles, notamment pour les logements

- S'appuyer sur le foncier dont les collectivités ont la maîtrise pour expérimenter des contraintes plus fortes pour les acteurs du secteur sur les volets environnementaux et « habitabilité » : interdire les permis modificatifs qui régularisent des situations non conformes, et imposer des assistances à maîtrise d'usage, par exemple.
- Former prioritairement les agents des collectivités territoriales, les aménageurs, les maîtres d'ouvrage et les élus aux enjeux et à l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols.
- Renforcer le dialogue des commissions d'urbanisme des communes avec les acteurs de la construction : aménageurs / promoteurs / constructeurs / bailleurs/ architectes / entreprises / artisans, y compris, le cas échéant, l'Architecte des Bâtiments de France, pour :
  - o Améliorer la qualité des logements (« habitabilité ») : orientations, taille des pièces, hauteur sous plafond, confort thermique et acoustique, espaces extérieurs...
  - o Favoriser la montée en compétence des acteurs de la construction (en s'appuyant notamment sur les certifications).
- Encourager le dialogue entre les opérateurs pour assurer qualité et cohérence d'ensemble également dans les secteurs sans aménageur et/ou à cheval sur plusieurs bans communaux
- Penser à la réversibilité dès la conception des bâtiments d'activité (permis d'innover)
- Renforcer les règles pour imposer une qualité environnementale à la parcelle
- Encourager la limitation de l'emprise au sol
  - o Adapter les hauteurs par rapport aux constructions voisines et gérer les transitions entre deux tissus urbains hétérogènes.
  - o Optimiser l'utilisation des sous-sols pour les locaux partagés

- Concevoir des constructions bioclimatiques, en privilégiant les matériaux biosourcés, issus de filières locales à développer et à renforcer
- Imposer une végétalisation « de qualité » : surface suffisante, plantation d'arbres, recherche de biodiversité, exploitation optimisée des façades, toitures...
- Améliorer les dispositifs d'Infiltration et de récupération des eaux pluviales
- Pour baisser les coûts de construction, soutenir les filières de réemploi des matériaux.

*Renforcer la résilience du territoire notamment par la présence de la nature en ville*

#### 4. Renforcer la protection règlementaire de la nature en Ville (renaturation et biodiversité)

La nature peut être appréhendée d'un point de vue écologique ou paysager. Il s'agit de :

- Approfondir le plan climat de l'Eurométropole.
- Renforcer la protection des trames vertes et bleues de l'Eurométropole et de la ceinture verte de Strasbourg
- Promouvoir la charte « tous unis pour la biodiversité »
- Créer, aménager, sauvegarder, restaurer les ripisylves et les haies vives
- Préserver, aménager des « poumons verts » dans chaque quartier
- Multiplier les réservoirs de diversité (prairies) et garantir des couloirs de biodiversité (petite faune)
- Expérimenter l'obligation réelle environnementale dans l'Eurométropole

*Exemples de bonnes pratiques de gestion écologique : bannir les espèces invasives, diversifier les plantations afin de limiter la propagation de maladies, privilégier les variétés locales et l'élagage doux, limiter l'éclairage extérieur nocturne, imposer la perméabilité des clôtures pour la petite faune...*

#### 5. Étendre le soutien aux initiatives citoyennes pour végétaliser

Intensifier le soutien aux initiatives citoyennes de déminéralisation/végétalisation et étendre les expérimentations réussies à d'autres communes de l'EMS : plantation de pieds d'arbres, bandes plantées sur les trottoirs ; jardins, poulaillers, composts partagés, forêts Miyawaki ...

Faire appel aux particuliers, aux collectifs et aux associations pour l'entretien de ces espaces végétalisés.

Promouvoir les actions de sensibilisation, de formation aux pratiques alternatives et les aides pour les propriétaires et copropriétés pour lutter contre la tendance à la minéralisation et au cloisonnement des espaces extérieurs privés.

*Exemples : Les petites forêts du grand pré : projet lauréat du budget participatif de la Ville de Strasbourg ; dispositif « Strasbourg ça pousse »*

## 6. Généraliser les expérimentations communales pour renforcer la résilience

Étendre les pratiques communales prometteuses dans toutes les communes de l'Eurométropole : déminéralisation et végétalisation des cours d'écoles et des espaces publics (places, parkings, axes routiers), plantation d'arbres (plan canopée), gestion différenciée des espaces verts et des cimetières, entretien zéro-phyto...

Multiplier les points d'eau (fontaines, miroirs d'eau...) pour créer/renforcer des ilots de fraîcheur.

*Exemple : Stockage d'eau sur les toits d'Amsterdam qui permet rafraîchissement et maintien de la biodiversité*

## 7. Favoriser une agriculture durable

Une agriculture urbaine et de proximité permet des boucles en « cycle court », diminuant les coûts, les émissions de CO<sub>2</sub> et le besoin en énergies fossiles.

Accompagner une évolution des modèles agricoles urbains et péri-urbains plus respectueux de l'environnement et visant plus d'autonomie alimentaire, y compris dans les quartiers populaires :

- Agriculture urbaine : reconversion d'anciens parkings, utilisation des toitures ou terrasses des bâtiments, y compris de locaux d'activité, fermes verticales de productions maraîchères ou aquaponiques
- Polyculture, en particulier agriculture nourricière, plutôt que monoculture
- Agriculture biologique
- Permaculture

*Exemple : Le Parc Naturel Urbain de Strasbourg : un projet de territoire partenarial et participatif pour valoriser le patrimoine naturel, architectural et urbain des quartiers.*

### *Pour un logement adapté à chaque ménage*

## 8. Adapter le logement aux étapes de la vie

Pour répondre aux besoins de logements, il est nécessaire de prendre en compte à la fois les logements existants et les logements neufs.

- Construire des logements répondant aux attentes de qualité et de confort, tout en garantissant des prix abordables.
- Massifier la rénovation thermique en facilitant les démarches pour la rénovation énergétique des bâtiments (guichet unique).
- Encourager des formes urbaines plus sobres en foncier
- Accompagner la fluidité des parcours dans le logement privé comme dans le logement social pour mieux répondre aux besoins évolutifs de chaque ménage en fonction de l'âge et des parcours de vie.

- Développer l'habitat participatif sur toute l'agglomération, y compris en 2<sup>ème</sup> couronne en privilégiant les projets dans le tissu existant.
- Exploiter la richesse du réseau de cours d'eau du territoire pour expérimenter de l'habitat alternatif comme les bateaux logements

## 9. Soutenir la production et la rénovation de logements aidés

Utiliser tous les leviers pour augmenter l'offre et maîtriser les coûts de construction

- Reconstituer des réserves foncières métropolitaines et communales réservées aux bailleurs sociaux
- Préempter le foncier pour la construction de logements aidés
- Trouver un équilibre entre Strasbourg et les communes de la première et de la deuxième couronne et entre l'EMS et les territoires voisins
- Poursuivre les objectifs de la loi SRU pour pouvoir offrir du logement abordable dans l'ensemble de l'EMS
- Étendre le dispositif de bail réel solidaire
- Imposer une proportion de logements conventionnés dans les opérations privées neuves de taille suffisante
- Faire évoluer les règles d'agrément pour faciliter les projets d'habitat participatif social
- Privilégier la rénovation de qualité plutôt que la démolition / reconstruction, dans les programmes de renouvellement urbain dans les quartiers historiques d'habitat social

## 10. Innover pour un logement, outil de solidarité

- Soutenir les opérateurs qui innovent pour le logement des plus fragiles : familles monoparentales, personnes à la rue, demandeurs d'asile...
  - o Colocation sociale
  - o Habitat intercalaire
  - o Formes d'habitat diversifié : tiny house, greenkub, aménagement de containers...
- Pour accompagner le vieillissement de la population et le handicap, prioriser le renforcement des dispositifs permettant le maintien à domicile :
  - o Aides à l'adaptation du logement
  - o Accueil d'un étudiant contre services
- Quand le maintien à domicile n'est plus possible, soutenir les modèles alternatifs aux EHPAD
  - o Habitat inclusif
  - o Colocation
  - o Béguinage...

## V. CONCLUSION

La sobriété foncière ne saurait être considérée comme un objectif en soi, c'est un moyen incontournable d'apporter des réponses à une double urgence, l'urgence climatique d'une part grâce à une gestion responsable et équilibrée du foncier, respectueuse de la biodiversité, l'urgence sociale d'autre part grâce à des solutions innovantes, rendues nécessaires par la rareté foncière.

- Quand on considère l'accélération des changements climatiques, qui impactent notre mode de vie, la sobriété foncière ne saurait suffire. Il est indispensable de mettre en œuvre tous les leviers pour en limiter les effets : une prise de conscience individuelle et collective, une politique ambitieuse à tous les niveaux (État, Régions, Communes), une remise en question de notre système de production et de consommation, le respect des rythmes naturels, la nécessité de modifier notre mode de vie vers plus de frugalité...
- Quand on considère : le mal-logement, les logements inadaptés à la composition familiale, les logements insalubres et indignes, mal isolés, véritables passoires thermiques, l'absence ou l'insuffisance de réponses pour les plus vulnérables (faibles revenus, jeunes isolés, personnes âgées isolées, familles monoparentales, personnes handicapées...), le nombre de demandes en attente pour un logement aidé, un effort conséquent est nécessaire pour trouver des solutions pérennes à la crise du logement.

Face à ces urgences, l'EMS et les collectivités territoriales et locales alsaciennes devraient anticiper l'application de la réglementation ZAN sans attendre l'échéance de 2050. Cela a déjà été le cas dans le passé pour l'application de la réglementation thermique. Cette anticipation de la date d'échéance pourrait s'accompagner, dès à présent, d'une politique ambitieuse et expérimentale portant sur la renaturation et de la désartificialisation des sols : ainsi serait définie une stratégie cohérente au regard des enjeux environnementaux et sociaux (continuités écologiques, développement des espaces verts, lutte contre les îlots de chaleur et les risques naturels, gestion de l'eau).

Le foncier et la construction devenant de plus en plus chers, la recherche d'un logement à un coût acceptable, dans un contexte économique difficile, nécessite de s'éloigner des centres villes et donc des infrastructures qui y sont implantées, avec pour conséquence des déplacements pendulaires en voiture, tant pour le travail que pour les loisirs. Cette recherche de logement en périphérie a un impact sur la création de nouveaux lotissements, au détriment des terres agricoles et naturelles, et contribue à l'étalement urbain et à l'augmentation de la consommation d'énergie, en grande partie carbonée, liée aux déplacements.

Cela pose la question du développement de l'EMS dans les années à venir. L'attractivité de la ville, son bassin d'emplois, la présence d'infrastructures, les facilités de déplacement... poussent l'EMS à se développer, alors que des voix se font entendre pour fixer des limites à la croissance et pour souligner les effets délétères d'une « métropolisation » non maîtrisée.

En conclusion, il paraît indispensable de définir clairement la vision que l'EMS a de son avenir et de privilégier un objectif de ville vraiment résiliente. Cela implique de faire dès aujourd'hui, alors qu'il est encore temps de prendre en compte les enjeux climatiques, les choix qui préparent l'avenir, pour ne pas avoir à subir plus encore les conséquences dramatiques d'une aggravation et d'une accélération du réchauffement de la planète.

## **Annexes**

- Ressources - Bibliographie – Références d'expériences et d'outils
- Lettre de mission de la Présidente de l'Eurométropole du 21 juin 2021

## Ressources – Bibliographie – Références d’expériences et d’outils

### Références urbanisme

- *Les paradoxes d’une urbanisme résilient- faire mieux avec moins de foncier : une équation complexe*, Les Notes de l’ADEUS, n°295, juin 2020.
- *Adaptation au dérèglement climatique, analyse des ilots de chaleurs à l’échelle bas-rhinoise et transfrontalière*, Les Notes de l’Adeus, n°280, novembre 2019
- *Le ZAN, limites et potentiels : éclairages régionaux pour identifier les gisements de la sobriété foncière*, Rapport - Grand est Agences d’urbanismes, avril 2022.
- *Zéro artificialisation nette, une équation complexe pour les politiques publiques*, Fédération nationale des Agences d’Urbanisme, Avis de la FNAU n°9, juin 2020.
- *Guide métrologique - Obligation réelle environnementale*, CEREMA, Ministre de la transition écologique, juin 2018
- *La rénovation de l’habitat privé au défi de la transition énergétique*, Urbanisme, Hors-série n°73
- « *Comment se loger sans s’étaler ?* », Télérama n°3764, 2 mars 2022.
- « *Rennes, la ville-archipel à l’épreuve de la densité* », Le Monde, 13 janvier 2022

#### Conférences Adeus

- <https://www.adeus.org/evenements/le-sol-et-lenergie-deux-produits-de-luxe/>
- <https://www.adeus.org/evenements/urbanisme-sur-mesure-et-architecture-discrete/>

### Dossiers thématiques de la Gazette des Communes

- Dossier – Le ZAN au jour le jour : [Le ZAN au jour le jour \(lagazettedescommunes.com\)](http://www.lagazettedescommunes.com)
- Dossier - Requalification des friches urbaines : enjeu majeur pour les collectivités <https://www.lagazettedescommunes.com/758384/la-friche-le-nouvel-eldorado-des-elus-batisseurs/>
- Dossier - Quand la nature se lance à l’assaut des Villes <https://www.lagazettedescommunes.com/777733/la-ville-redonne-enfin-une-place-a-la-nature/>
- Penser « réversibilité » dès la conception, 7 février 2022 <https://www.lagazettedescommunes.com/786073/penser-reversibilite-des-la-conception/>
- Des toits toujours plus verts, 10 janvier 2022 <https://www.lagazettedescommunes.com/783039/des-toits-de-plus-en-plus-verts/>
- Loi Climat et résilience, les nouvelles règles en matière d’urbanisme, 5 janvier 2022 <https://www.lagazettedescommunes.com/782869/loi-climat-et-resilience-les-nouvelles-regles-en-matiere-durbanisme/>

### Projets locaux

- « *Strasbourg-une nouvelle version du plan Guide Deux Rives* », Cadre de villes, 1<sup>er</sup> février 2022
- « *44,7 millions supplémentaires pour le projet Deux rives* », DNA, 27 janvier 2022
- « *Archipel 2 avec une part de nature plus grande* », DNA, 8 février 2022
- « *Construire et Habiter dans l’Eurométropole, regards croisés* », Direction de l’Urbanisme, Eurométropole de Strasbourg, 2019
- *Strasbourg 2 rives* : <https://strasbourgdeuxrives.eu/fr/>
- *Quartier du Parc Mundolsheim* : <https://sers.eu/realisations/ecoquartier-parc-mundolsheim/>  
<https://tekton-architectes.com/contenu/Lotissement-Parc-Mundolsheim>
- Les rives du Bohrie – Ostwald : <https://www.lesrivesdubohrie.fr/>
- Quartier du Wihrel - Ostwald : <https://www.linderpaysage.com/quartier-du-wihrel>
- <https://www.strasbourg.eu/parc-naturel-urbain>

## **Outils**

### *Charte Végétalisation*

- [https://www.bagneux92.fr/images/actualites/Bagneux\\_charte\\_vegetalisation.pdf](https://www.bagneux92.fr/images/actualites/Bagneux_charte_vegetalisation.pdf)

### *Chartes /Pactes acteur de la construction et de l'aménagement*

- Pacte 2020 - Penser aménager et construire en transition écologique - EMS
- <https://www.strasbourg.eu/documents/976405/1561571/0/62cc1186-f6de-6afa-fa7e-5560971f5a0c>
- Charte haguénovienne <https://www.adeus.org/publications/charte-haguénovienne-damelioration-architecturale-de-renouvellement-urbain-et-de-transition-environnementale/>

### *Permis d'innover*

- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/archives/le-permis-d-innover-pour-fabriquer-les-territoires-de-demain.html>  
[https://canal-architecture.com/wp-content/uploads/2022/01/2022\\_Canal\\_livret-synthese-TEBIO\\_LT.pdf](https://canal-architecture.com/wp-content/uploads/2022/01/2022_Canal_livret-synthese-TEBIO_LT.pdf)

### *Obligation réelle environnementale*

- <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>

## **Expériences**

### *Ville du ¼ d'heure*

- [https://fr.wikipedia.org/wiki/Ville\\_du\\_quart\\_d%27heure](https://fr.wikipedia.org/wiki/Ville_du_quart_d%27heure)
- <https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37>
- [https://www.linkedin.com/posts/world-economic-forum\\_wef22-activity-6929520533680091136-fHgD?utm\\_source=linkedin\\_share&utm\\_medium=android\\_app](https://www.linkedin.com/posts/world-economic-forum_wef22-activity-6929520533680091136-fHgD?utm_source=linkedin_share&utm_medium=android_app)

### *Transformation de l'existant*

- <https://madeinmarseille.net/30127-histoire-silo-grain-joliette-arenc/>
- <https://madeinmarseille.net/33171-eglise-arenc-coworking-exposition/>

### *Densification douce*

- [https://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-299\\_fr.html](https://www.citego.org/bdf_fiche-document-299_fr.html)

### *Agriculture urbaine*

- *Aquaponie* : [https://www.youtube.com/watch?v=Jy1gGE\\_Ki04](https://www.youtube.com/watch?v=Jy1gGE_Ki04)
- *Quartiers Politique de la Ville* : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/de-lagriculture-urbaine-dans-les-quartiers-avec-les-quartiers-fertiles-48-nouveaux-laureats>

*Stockage d'eau sur les toits d'Amsterdam*

- [https://www.linkedin.com/posts/world-economic-forum\\_sdg11-techforgood-wef22-activity-6929354293896478720-lmUZ?utm\\_source=linkedin\\_share&utm\\_medium=android\\_app](https://www.linkedin.com/posts/world-economic-forum_sdg11-techforgood-wef22-activity-6929354293896478720-lmUZ?utm_source=linkedin_share&utm_medium=android_app)

*Habitat intercalaire*

- <https://www.plateau-urbain.com/>

*Habitat inclusif*

- <https://www.cnsa.fr/grands-chantiers/habitat-inclusif/quest-ce-que-lhabitat-inclusif>
- <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/habitat-inclusif-un-chez-soi-et-une-vie-sociale-partages>

*Cohabitation intergénérationnelle*

- <https://www.cohabilis.org/>

*NB : Les consultations des sites internet ont été réalisées entre octobre 2021 et mai 2022.*

## Lettre de mission de la Présidente de l'Eurométropole

Strasbourg.eu  
eurométropole

Capitale  
européenne

La Présidente

Strasbourg, le 21 JUIN 2021

Monsieur le Président du Conseil de développement, *Che Jaque,*  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil de développement,

Face à la crise sanitaire et climatique, le territoire métropolitain et transfrontalier doit relever des défis économiques, sociaux, environnementaux et démocratiques pour un avenir désirable.

Il est nécessaire d'écrire ensemble un nouveau récit pour nos territoires : les besoins en logements, notamment pour les plus fragiles, restent importants, les attentes en termes d'équipements et de services de proximité sont grandes, l'activité économique a également besoin d'espace pour créer des emplois et des biens et services pour le territoire. Or il n'est plus possible de consommer l'espace comme avant, de construire comme avant, de consommer comme avant, de produire comme avant, de se déplacer comme avant...

Ces paradoxes apparents peuvent se décliner en de multiples questions pour répondre au défi des transitions :

Quelles nouvelles manières d'habiter : aspiration à un cadre de vie moins dense (espaces verts et de nature), plus tempéré (lutte contre les îlots de chaleur) et moins pollué, quelles nouvelles façons de consommer et de produire (circuits courts, agriculture urbaine, économie circulaire, valorisation des déchets,...), quel mix énergétique durable, quelles nouvelles formes de travail (télétravail, emplois durables...), quels nouveaux moyens de se divertir et se détendre (culture, sport, loisirs,...), quels nouveaux modes de déplacement (mode doux, transports en communs, véhicule propres,...) ?

Les questions qui s'ouvrent sont complexes. L'expertise d'usage des habitant.e.s est nécessaire pour améliorer les politiques publiques métropolitaines. Les analyses et propositions du Conseil de développement doivent y contribuer.

Comme indiqué lors de votre séance d'installation le 19 avril dernier, je souhaiterais inscrire la première saisine du Conseil de développement dans ce contexte large en ciblant sur la contrainte foncière (objectif de zéro-artificialisation) au regard des aspirations à un cadre de vie sain et des besoins de logements adaptés à toutes les situations. Je vous propose donc le questionnement suivant :



Ville et Eurométropole  
1 parc de l'Étoile  
67076 Strasbourg Cedex - France

Téléphone : +33 (0)3 68 98 50 00  
Courriel : [courrier@strasbourg.eu](mailto:courrier@strasbourg.eu)  
Site internet : [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)

Imprimé  
sur papier certifié  
FSC® recyclé  
C102740

« Quelles pistes pour une Eurométropole plus sobre en foncier, tout en renforçant la résilience du territoire face au changement climatique et en répondant aux besoins de logements, y compris pour les plus fragiles ? »

Ce questionnement concerne, les règles d'urbanisme, la politique de l'habitat, le renforcement de la végétalisation, les modes de construction de la promotion (privée et bailleurs sociaux), mais elle interroge aussi les aspirations de chacun.e d'entre nous avec nos contradictions individuelles et collectives.

Je vous invite donc à ouvrir vos travaux au-delà de votre instance en auditionnant des personnes-ressources si vous le souhaitez mais en recueillant également la parole de vos concitoyen.nes de l'ensemble des communes et de la ville de Kehl. Les services et vice-président.e.s de l'Eurométropole pourront également être sollicité.e.s pour vous appuyer dans vos travaux.

Je vous propose de me faire parvenir vos réflexions, idées et préconisations sur ce sujet pour la fin du mois de juin 2022.

En vous remerciant à nouveau pour votre engagement en faveur du territoire métropolitain et transfrontalier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes salutations les meilleures.

*[Signature]*  
Pia IMBS