

QUELLE TRANSITION FONCIÈRE POUR ALLER VERS DES TERRITOIRES HABITABLES ET DÉSIRABLES DANS LE GRAND EST ?

Avis présenté par la commission
Territoires

Autosaisine – Avis adopté en séance plénière du 2 avril 2026



Avis & Rapport

CESER
GrandEst

Adopté en séance plénière le 2 avril 2026, cet avis s'inscrit dans la continuité des travaux du CESER sur l'aménagement du territoire. Complétant ses contributions sur la modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), cette autosaisine élargit la réflexion autour des enjeux et des impacts de la sobriété foncière avec une double nécessité : d'une part, celle de la préservation du sol, ressource rare et aux multiples fonctions, et d'autre part, celle de garantir l'attractivité de tous les territoires en répondant à leurs besoins. Une transition foncière s'impose donc afin d'aller vers des territoires habitables et désirables.

Contexte & rôle du CESER

Que ce soit au niveau démographique, économique ou social, la région est un territoire très contrasté avec, d'un côté, des zones urbaines, périurbaines ou frontalières plus dynamiques et résistant mieux à la baisse démographique et, de l'autre, des zones plus rurales en double déprise, démographique et économique. Cette tendance se retrouve sur l'habitat entre les territoires ruraux peu attractifs où l'offre est largement supérieure aux besoins réels, et les territoires urbains plus attractifs mais en tension avec un risque d'aggravation de la crise du logement.

Méthodologie

Le CESER a fait le choix d'aller interroger les élus directement afin de comprendre les enjeux liés à l'attractivité et à la sobriété foncière, mais également les initiatives ou innovations mises en place pour y répondre.

Pour prendre en compte la diversité des réalités, quatre zones ont été ciblées :

- Strasbourg comme aire urbaine en zone transfrontalière ;
- le sud lorrain comme aire urbaine avec une zone rurale sous son influence ;
- le sud-ouest des Vosges et les crêtes préardennaises comme zones rurales peu denses.

Associées à ces rencontres, des auditions de sociologues, d'urbanistes ou encore d'acteurs du logement ont permis une globalisation des enjeux.

Enjeux

Trois défis principaux sur lesquels les politiques publiques doivent agir émergent de ce travail de terrain : l'attractivité, l'habitat et l'acceptabilité sociale. L'attractivité, notamment dans les territoires ruraux, repose à la fois sur une proximité des services et sur la préservation du cadre de vie. Ainsi, le développement d'une économie de proximité couplée à une stratégie intercommunale de développement des services permet de maintenir une activité. Le développement de l'habitat dans les zones tendues est également possible. On peut lutter contre la vacance des logements en rénovant le bâti afin de concilier performance énergétique et adaptation aux nouvelles réalités des ménages. Ensuite, on peut réhabiliter les locaux non utilisés en logements. Enfin, on peut densifier de façon raisonnée pour préserver le cadre de vie. L'acceptabilité sociale est essentielle pour la réussite de la transition foncière car elle bouleverse les représentations collectives dans la population. Il faut mettre les habitants au cœur des projets afin de susciter leur adhésion. Les élus locaux occupent une place centrale dans cette question.

Pour le CESER, il ne s'agit pas d'opposer sobriété et développement territorial, mais bien de lier préservation des sols et attractivité. La sobriété foncière ne doit pas apparaître comme une contrainte mais comme une source d'opportunités avec un changement de mode de développement des territoires.

Préconisations

La Région, par son rôle stratégique, doit impulser ces nouvelles dynamiques sur les territoires en les accompagnant dans ce changement.

Sur l'attractivité, le Conseil régional doit :

- Encourager une vision à l'échelle élargie au bassin de vie sur des projets structurants, notamment autour des mobilités.
- Accompagner les collectivités pour l'intégration de manière cohérente du cadre de vie dans leurs projets.

Sur l'habitat, le Conseil régional doit :

- Être un acteur central pour les collectivités dans leurs projets d'amélioration de l'habitat, notamment pour la diffusion de l'information sur les dispositifs, les initiatives et les expérimentations exemplaires.
- Accompagner les collectivités dans leurs projets de développement de nouveaux modes d'habitat prenant en compte les dynamiques démographiques.

Sur l'acceptabilité sociale, le Conseil régional doit :

- Inciter et d'accompagner les collectivités à intégrer la participation citoyenne comme un principe structurant de leurs projets, en incluant la co-construction, le retour d'expérience et l'évaluation sur le long terme.

Sur le transfrontalier, le CESER recommande d'harmoniser les politiques d'aménagement en créant des bases communes pour une planification concertée.

Conclusion

La sobriété foncière ne sera pas un frein au développement si la transition foncière est réussie. Associée aux transitions imposées par les changements climatique, démographique et sociétal, elle est la garantie de transformer nos territoires vers des territoires habitables et désirables.



Dorothée DHOUB
Présidente
de la Commission



Claude CELLIER
Vice-Président
de la Commission



Michèle TREMOLIERES
Rapporteuse
de la Commission



Strasbourg

1 Place Adrien Zeller
67000
03 88 15 68 00

Châlons-en-Champagne

5 rue de Jéricho
51037
03 26 70 31 79

Metz

Place Gabriel Hocquard
57036
03 87 33 60 26



www.ceser-grandest.fr



[company/ceser-grand-est](https://www.linkedin.com/company/ceser-grand-est)



[@cesergrandest](https://www.facebook.com/cesergrandest)