



## Objectif 100% BBC : chaud devant !

une expérimentation  
qui ne manque pas d'énergie... publique !

**Transitions  
environnementales**

**Transitions  
de la décision collective**

Cette expérimentation s'intéresse aux enjeux de mutation énergétique des logements avec une perspective d'accompagnement de l'action publique.

### contexte et objectifs de l'étude

Les objectifs nationaux, en matière de rénovation énergétique, sont d'atteindre en 2050 un parc de logements qui soit, en moyenne, à un niveau énergétique 100% BBC.

Cet objectif est repris dans l'ensemble des documents de planification (SRADDET, PLH, PCAET, etc...), mais il reste complexe à appréhender au niveau des politiques opérationnelles d'intervention sur le logement.

## méthodologie

Deux territoires tests (Montbrison et Rive-de-Gier) ont été sélectionnés et accompagnés par epures et ALEC 42 à la suite d'un appel à expérimentation.

L'analyse des logements de chaque quartier a été réalisée en mobilisant des données quantitatives (énergie, occupation, propriété/location, santé des copropriétés, nuisances, patrimoine...) et des données qualitatives (projets en cours, capacité des propriétaires...)

Ces travaux ont permis de qualifier pour chaque îlot le niveau d'intervention publique allant du "laisser faire", pour les logements où la dynamique de rénovation des propriétaires semble engagée à une "intervention des pouvoirs publics importante", pouvant comprendre de l'action foncière pour les îlots les plus complexes.

## à retenir

Cette expérimentation a permis de constituer une base méthodologique, pouvant aider les élus dans la mise en place d'une stratégie de rénovation énergétique globale d'un quartier. Elle permet de hiérarchiser l'intervention publique. Elle est reproductible et pourra être mobilisée dans des territoires qui souhaitent s'engager dans une politique ambitieuse et de long terme permettant d'atteindre les objectifs du 100% BBC.

BBC : Bâtiment basse consommation

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

PLH : Programme local de l'habitat

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial



## Prenons de la hauteur ! Regardons la ville à hauteur d'enfant

ou comment voit-on la ville  
quand on est haut comme trois pommes ?

Transitions  
des modes de vie

Transitions  
de la décision collective

Penser la ville à hauteur d'enfant permet de questionner la fabrique de la ville. L'enfant est « celui qui ne parle pas », est-il nécessaire de le rendre audible ?

### contexte et objectifs de l'étude

Quels sont les usages et les pratiques des enfants d'aujourd'hui : qu'en est-il dans notre département ? Comment les enfants s'approprient les espaces publics ? Au-delà du retrait ou de l'attrait, il s'agit de saisir comment les enfants éprouvent les aménagements urbains et comment l'action publique peut se saisir de cette question de la place des enfants dans la ville et s'ajuster à leurs attentes et leurs besoins ?

## méthodologie

Une enquête a été conduite dans trois types de territoires ligériens : centre d'une grande métropole (le quartier du Crêt-de-Roc à Saint-Étienne), ville moyenne (commune de L'Horme) et, village (commune de Coutouvre).

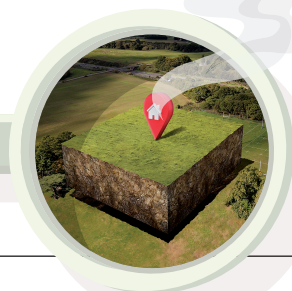
Elle a été réalisée en déployant une diversité d'approches méthodologiques : observations sur sites, entretiens ethnographiques et semi-directifs avec des parents, ateliers réalisés auprès d'enfants.

Les ateliers ont été conçus et animés dans plusieurs établissements (écoles, collèges, associations sportives, centres sociaux, ...).

Chaque dispositif a été pensé pour faciliter l'expression de la parole enfantine. Cette enquête a été en partie réalisée en partenariat avec des étudiants de l'UJM du Master Altervilles epures.

## à retenir

Derrière le terme « jeunesse », se joue une pluralité de modalités d'appropriation de l'espace public en fonction de l'âge, du genre et de l'origine sociale. Si cette pluralité de manière d'habiter se reflète dans l'étude, des attentes communes ont été notées, liées à la tranquillité des déplacements (notamment domicile-école), des espaces de sociabilité et de détente sûrs, la présence d'espaces de verdure. Ils constituent des besoins communs aux enfants. Au-delà d'une approche sectorisée ce sont autant d'éléments constitutifs d'une ville hospitalière pour toutes et tous.



## Le haut-potentiel foncier...

... comment déceler la perle rare ?

Transitions  
environnementales

Transitions  
de la décision collective

Dans un contexte marqué par la sobriété foncière et la nécessaire efficacité de l'action publique, les élus sont amenés à penser leur territoire sous l'angle du projet à l'échelle de l'EPCI, de la commune, du quartier ou de la parcelle. L'accompagnement de leur réflexion est nécessaire afin de progresser sur la destination donnée à certains fonciers.

### contexte et objectifs de l'étude

Dans un contexte de sobriété foncière, il existe un enjeu fort à accompagner au mieux les élus dans l'identification et la connaissance fine des fonciers disponibles et mutables. Cela permet de réfléchir au projet en conséquence à l'échelle :

- Communale – accompagnement de communes ayant pour obligation de réaliser du logement social
- Intercommunale – que ce soit sur le volet habitat ou économique.

## méthodologie

Des méthodes en plusieurs étapes comprenant des inventaires cartographiques, des données issues d'observatoires partenariaux, des critères recensés sur le terrain, croisements des données pour faire ressortir les périmètres de projet et l'évaluation de ces derniers.

Le côté systématique de ces approches, permet d'appréhender chaque périmètre de manière homogène, et ainsi d'évaluer plus facilement le niveau d'intervention possible.

## à retenir

Ces missions ont permis aux collectivités de mieux appréhender leur potentiel foncier.

Elles sont les premières briques d'un passage à l'opérationnel, pouvant se poursuivre lors d'études urbaines affinées (programmation urbaine, requalification de friches...) à réaliser.

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale



## Mobilités, ça carbure dans le Sud Loire !

en partenariat, on passe à la vitesse supérieure...  
et on ne laisse personne sur le quai !

**Transitions  
environnementales**

**Transitions  
des modes de vie**

**Transitions  
de la décision collective**

Des démarches destinées à planifier les projets de transport à court, moyen et long terme en assurant une cohérence stratégique et opérationnelle à l'échelle du bassin de mobilités du Sud Loire.

### contexte et objectifs de l'étude

Les EPCI et collectivités du Sud Loire se sont engagés dans une démarche de développement et de coordination d'une offre de transport performante afin de renforcer la décarbonation des mobilités. Deux projets sont en cours de finalisation : la définition du plan de mobilité de Saint-Étienne Métropole et l'élaboration d'un dossier de candidature à la labellisation du statut de SERM de l'EFS.

## méthodologie

Les partenaires de l'Agence d'urbanisme, et tout particulièrement Saint-Étienne Métropole, ont souhaité mobiliser le socle de connaissance historique s'appuyant largement sur le système d'observation partenarial d'épures.

En 3 ans, ce sont plus de 41 partenaires ou communes qui ont été mobilisés, plus de 150 réunions techniques organisées afin de consolider et partager un diagnostic territorial, définir les enjeux, cibler une offre de transport adaptée à des mobilités plus durables.

Dès janvier 2026 ces projets seront partagés (dossier SERM) ou devraient être approuvés (PDM de SÉM) dans les instances institutionnelles.

## à retenir

La cohérence des démarches nécessite une coordination active de l'ensemble des partenaires. Ces travaux ont permis de partager les effets potentiels de ces schémas stratégiques. L'implication de l'Agence d'urbanisme a permis de préserver le lien entre les projets identifiés et les documents de planification (PLU, PLUi, PPA Vallées en partage, Scot, SRADDET).

D'autres partenaires souhaitent orienter leur politique publique en matière de mobilité pour s'inscrire dans cette dynamique de projet : Loire Forez agglomération va s'engager dans la réalisation d'un PDM simplifié dès 2026.

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

SERM : Services express régionaux métropolitains

EFS : Étoile ferroviaire stéphanoise

PDM : Plan de mobilité

PPA : Plan de protection de l'atmosphère

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires





## Le territoire ligérien sous eau(te) pression

un sujet qui doit être pris à la source

Transitions  
environnementales

Transitions  
de la décision collective

Ce travail, issu d'une mission socle de l'Agence d'urbanisme, fait le point sur les enjeux de la ressource en eau sur le territoire ligérien et expose les futures tensions entre les différents usages du fait des impacts du changement climatique.

### contexte et objectifs de l'étude

Dans un contexte de tensions de plus en plus fortes autour de la ressource, cette publication s'intéresse aux conséquences du changement climatique sur la ressource en eau

- Quelles sont les différentes tensions qui touchent le territoire ?
- Comment les politiques publiques y répondent ?

C'est à ces questions que tente de répondre cette publication de l'observatoire partenarial des transitions environnementales d'épures.

## méthodologie

A partir de résultats d'études, d'interviews, d'articles et d'exemples d'initiatives locales, la publication illustre comment le territoire de la Loire anticipe et s'adapte à la raréfaction de la ressource en eau.

## à retenir

- 72% de l'eau potable consommée dans la Loire provient de ressources superficielles (47% au niveau national). 3/4 du département en déficit ou en déséquilibre quantitatif du fait de prélèvements supérieurs à la disponibilité.
- Nécessité de rapprocher collectivités, services de l'État, acteurs économiques et acteurs de l'eau pour garantir tous les usages par une gestion équilibrée de la ressource.
- Rôle important des élus pour anticiper les tensions, sensibiliser les citoyens, sécuriser les approvisionnements et préserver ce bien commun vital qu'est l'eau.



## Le sol, un allié méconnu...

... qui gagne à être connu

**Transitions  
environnementales**

Ce travail issu d'une mission socle de l'Agence d'urbanisme, sensibilise les acteurs à la plurifonctionnalité du sol, aux enjeux des sols urbains pour répondre au défi climatique et à la perte de biodiversité, et faire découvrir l'OCS-GE\*, nouvel outil de connaissance des sols

\* base de données 'Occupation des Sols à Grande Echelle' de l'Institut Géographique National

### contexte et objectifs de l'étude

Le sol, un allié méconnu ? Cette formule, empruntée au microbiologiste Marc-André Selosse, met en évidence à la fois le potentiel du sol vis-à-vis des enjeux de la transition écologique, et le faible niveau de considération des sols dans la sphère de l'aménagement. Le sol fait partie de l'écosystème terrestre et ne se résume pas à une surface à aménager. Cette publication vise à en montrer les différentes facettes.

## méthodologie

L'écriture de la publication a mêlé synthèses d'études déjà parues pour en tirer des éléments de sensibilisation, exemples inspirants de prise en compte des sols dans l'aménagement, entretien avec une chercheuse pour ouvrir les yeux sur les sols urbains, présentation de quelques données statistiques d'état zéro sur les sols ligériens.

## à retenir

- Le sol, une ressource NON renouvelable : selon les situations, il faut attendre entre 100 et 1 000 ans pour que se forme ... 1 centimètre de sol, un paramètre fondamental à faire entrer dans le champ des études urbaines, du projet urbain à la planification
- Une publication qui trace des perspectives d'approfondissement pour les années à venir : des connaissances à constituer, des méthodologies à inventer ... En bref, un nouveau regard à adopter au plus vite pour ne plus dissocier le sol et l'aménagement, transitions obligent !



## Mutation pavillonnaire, ça va déménager !

ou comment anticiper les mutations futures ?

**Transitions  
environnementales**

**Transitions  
des modes de vie**

Les espaces pavillonnaires sont un sujet à enjeu en matière de sobriété foncière. Epures propose aux acteurs de l'aménagement d'avoir une connaissance plus fine d'un type d'habitat à la fois très présent et peu connu.

### contexte et objectifs de l'étude

Epures a lancé en 2023 une démarche pour décrire et mesurer les phénomènes de mutation à l'œuvre dans les tissus d'habitat pavillonnaire de 4 EPCI du Scot Sud Loire afin d'anticiper les mutations futures.

## méthodologie

Une première étape a été d'identifier les caractéristiques sociales et urbaines des différents secteurs d'habitat pavillonnaire sur le Sud Loire.

Sur cette base, une analyse a été produite afin de comprendre le comportement du marché du logement dans ces secteurs et les phénomènes de mutation déjà observés.

Mise au point d'une méthode avec critères pour identifier :

- Les secteurs à ne pas densifier d'avantage
- Ceux à densifier modérément ou fortement.

## à retenir

L'étude démontre en premier lieu un vieillissement continu de la population dans le pavillonnaire. Cela permet d'envisager une mutation massive dans les prochaines années. Par ailleurs, d'autres éléments sont ressortis : la taille des parcelles qui se réduit, des maisons plus grandes. Réussir à accompagner la mutation de ce parc est un enjeu fort pour les élu.e.s. de demain dans une optique d'équilibre social et de sobriété foncière.

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale



## Immobilier d'entreprise sous haute-surveillance !

observer pour avoir un coup d'avance !

Transitions  
des modes de vie

Transitions  
de la décision collective

Dans un souci d'élargissement du partenariat et des données mobilisées, epures prend le relais en 2025 de l'EPA Saint-Étienne pour le pilotage et l'animation de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise. Epures apportera sa vision transversale du territoire pour aider à une meilleure compréhension des marchés.

### contexte et objectifs de l'étude

Depuis plusieurs années, l'Epase mobilisait les compétences du CECIM à l'échelle de la Métropole stéphanoise pour mieux comprendre les marchés locaux de l'immobilier d'entreprise et mieux anticiper les programmations futures.

Plusieurs partenaires ont suggéré qu'epures anime cet observatoire de l'immobilier d'entreprise pour trois raisons principales :

- La réalisation d'une étude en 2024 sur le desserrement des activités tertiaires à l'échelle de l'inter-Scot ;
- Sa capacité à mobiliser et à croiser davantage de données
- L'élargissement du partenariat.

## méthodologie

A partir de 2025, epures a rassemblé ses partenaires compétents sur le sujet, en s'adossant à un système de collecte géré par le CECIM en lien avec les commercialisateurs locaux de l'immobilier d'entreprise.

Le Scot Sud Loire est le périmètre de cette observation - mutualisation des savoirs.

Il s'agira, in fine, de produire des notes qui apporteront des éléments d'analyses sur ce territoire (avec détail par EPCI, sous-secteurs et zones de juxtaposition).

## à retenir

Des productions d'analyses des dynamiques immobilières croisées avec les autres systèmes d'observation détenus par le partenariat de l'Agence d'urbanisme.

Une analyse conduite sur plusieurs échelles territoriales : les intercommunalités du Sud Loire, les zones de juxtaposition, certains quartiers (Technopôle...).

Une mise en perspectives avec les actions menées en termes d'aménagement, de programmation urbaine et d'accessibilité.

Un partenariat qui s'étoffe autour d'acteurs publics (les collectivités, EPASE) et privés (les commercialisateurs) au profit d'enjeux partagés.

CECIM : Centre Etudes de la Conjoncture Immobilière

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPASE : Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne





## (Ré)utiliser, c'est gagner !

le meilleur mètre carré...  
c'est celui qu'on a déjà

**Transitions  
environnementales**

**Transitions  
des modes de vie**

**Transitions  
de la décision collective**

La sobriété, qu'elle soit énergétique, foncière... est un enjeu majeur pour tous les territoires. Le concept de sobriété immobilière optimise l'usage du parc bâti existant, permettant ainsi de réduire la construction neuve et son impact environnemental.

### contexte et objectifs de l'étude

L'étude fait un point sur le concept de sobriété immobilière :

- Comment qualifier le potentiel existant ?
- Quels sont les freins à une plus grande utilisation du parc bâti ?
- Quels leviers, propositions pour dépasser ces freins ?

## méthodologie

Un premier travail, réalisé à partir d'un benchmark et de données de contexte, a mis en évidence des grands axes de propositions. Un atelier s'est ensuite tenu avec des professionnels et techniciens de collectivités : sur la base de 3 situations types (tissu pavillonnaire sous occupé, grand bâtiment d'habitation vacant, bâtiment tertiaire vacant à réutiliser pour du logement), chaque groupe a identifié les freins et leviers pour optimiser l'utilisation du bâti existant.

## à retenir

Un enjeu de sobriété immobilière amené à devenir de plus en plus prégnant et qui concerne tout type de territoire (urbain, périurbain, rural) et des acteurs variés (habitants, aménageurs, collectivités).

Différents axes de travail :

s'adapter à ses besoins : déménager, mutualiser les espaces, mobiliser le parc bâti existant : réutiliser les logements vacants, transformer les locaux vacants (bureaux, équipements) en logement

Quelques indispensables pour y arriver : la localisation, une volonté forte, donner envie et aider à se projeter...



## Tracer les lignes d'avenir

quand un territoire se raconte  
pour se projeter

### Transitions de la décision collective

Accompagner un nouveau partenaire dans ses réflexions communautaires pour esquisser les principaux enjeux de son territoire, donner aux élus une place active dans l'analyse et la stratégie à mettre en place.

### contexte et objectifs de l'étude

La Communauté de communes du Pays d'Urfé souhaite conduire une réflexion initiant un projet de territoire. Cette réflexion se veut le support d'une approche collective qui expertise le rapport entre les futures orientations du Scot Roannais et les politiques publiques communautaires d'aujourd'hui et de demain. Cette démarche est une première étape pour alimenter la réflexion de l'exécutif sur l'opportunité d'un PLUi à travers lequel certains enjeux collectifs pourraient trouver un nouveau cadre de travail en commun.

## méthodologie

Pour favoriser la collaboration entre les élus, plusieurs séances, en format atelier de travail, ont été organisées avec des méthodes d'animation visant à produire des communs, et vérifier l'accord collectif à chaque étape.

- 1<sup>er</sup> atelier : partage des constats avec une mise de fond technique discutée librement, amendée, complétée avec les élus – usage d'un quiz ;
- 2<sup>ème</sup> atelier : formalisation d'enjeux recentrés sur trois sujets (les besoins des habitants en matière d'habitat, d'équipements-services, et d'économie) – usage de cartes atouts-faiblesses ;
- 3<sup>ème</sup> atelier : hiérarchisation des enjeux grâce à un débat mouvant.
- 4<sup>ème</sup> atelier : synthèse et mise en perspective avec un élu du syndicat du Scot Roannais – présentation-échanges.

## à retenir

- Formalisation collective des enjeux
- Gestion de débat et organisation de points de vue
- Acculturation
- Lien entre Scot et territoire rural : convergence et prise en compte des particularités