

Résumé et récapitulatif du laboratoire vivant « Habiter le territoire, vivre la transition »

4 novembre 2025, 11h-17h

Centre Nature et Forêts Ellergronn, Esch-sur-Alzette



1. Motivation et objectif du laboratoire vivant

Le laboratoire vivant « Habiter le territoire, vivre la Transition » s'est déroulé dans le cadre du projet **Interreg A IV LATI** et s'est consacré à l'un des thèmes centraux pour l'avenir de la Grande Région : la **compatibilité entre des logements abordables et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN ou No Net Land Take – NNLT en anglais)**.

L'espace transfrontalier, en particulier la zone frontalière luxembourgeoise, est soumis à une double pression : d'une part, la population connaît une croissance dynamique, ce qui augmente encore la demande de logements. D'autre part, les stratégies européennes et nationales s'engagent à réduire considérablement l'artificialisation de nouvelles surfaces et à la ramener à zéro à l'horizon 2050. Le sol est considéré comme une ressource limitée dont l'imperméabilisation a des conséquences écologiques, climatiques et sociales considérables.

L'objectif du Laboratoire vivant était de rendre ces conflits d'objectifs abstraits **tangibles pour un public non spécialisé**. Au lieu de discussions théoriques, l'accent a été mis sur **les expériences personnelles, la réflexion collective et des scénarios de planification ludiques**. Les participants étaient appelés à :

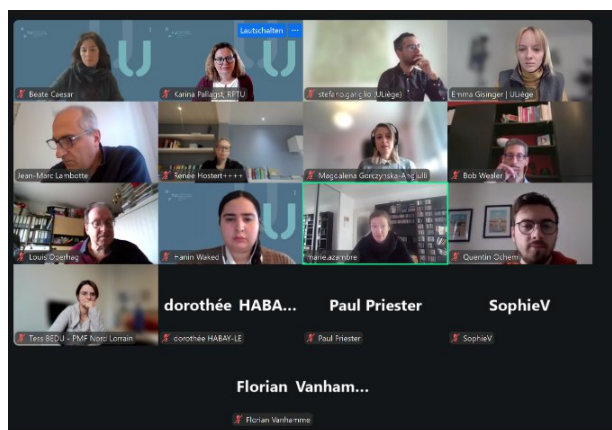
- réfléchir à leur propre parcours en matière de logement ;
- découvrir différentes perspectives sur le logement, la mobilité et l'utilisation des sols ;
- tester des décisions de planification dans des conditions réalistes ;
- réfléchir ensemble à des voies possibles vers un développement territorial durable.

2. Contexte et préparation

Le laboratoire vivant sur le thème du ZAN et du logement abordable était le premier des trois laboratoires vivant prévus dans le cadre du projet LATI dans la Grande Région. Le deuxième, qui devrait avoir lieu en mars 2026 en Rhénanie-Palatinat, traitera du thème **de l'adaptation au changement climatique** et le troisième se penchera sur le thème **du développement axé sur la mobilité** (transit-oriented development – TOD) en Wallonie. La tentative de familiariser de manière ludique un public qui n'est pas confronté à ces thèmes dans sa vie quotidienne Il devrait permettre de jeter des ponts entre **le monde universitaire, politique, opérationnel et social**. Aborder ces thèmes à partir de sa propre réalité rend ceux-ci tangibles et peut initier un changement de mentalité.

Échange entre experts

En préparation du laboratoire vivant, un **échange en ligne avec des experts** travaillant dans l'espace transfrontalier a été organisé le 17 octobre 2025 entre 10h et 12h. L'objectif de cette rencontre était d'échanger avec des spécialistes de l'aménagement du territoire transfrontalier entre la France et le Luxembourg, capables d'approfondir les défis spécifiques de la zone dans laquelle le laboratoire vivant a eu lieu. Leur connaissance du territoire et leurs



suggestions ont également permis d'adapter les modalités d'interaction avec les participants au laboratoire vivant.

3. Conditions générales et participants

Le laboratoire vivant a été conçu et réalisé par l'Université de Liège (ULiège) et l'Université technique de Rhénanie-Palatinat Kaiserslautern-Landau (RPTU), avec le soutien logistique de l'Université du Luxembourg. En raison de sa situation dans une région frontalière multilingue, l'événement s'est déroulé en deux langues (français/allemand) grâce à un service d'interprétation simultanée.

Au total, **22 personnes** ont participé, parmi **lesquelles des organisateurs, des partenaires du projet LATI, des experts issus de l'administration et de la recherche ainsi que des citoyens** du Luxembourg, de France, d'Allemagne et de Belgique. Bien que le groupe ait été plus restreint que prévu initialement, il s'est distingué par son engagement, ses connaissances thématiques et sa grande disposition à discuter. Rétrospectivement, il apparaît que la durée d'une journée entière lors d'un jour ouvrable, la période des vacances et le court délai de communication ont limité la portée de l'événement. Dans le même temps, la taille réduite du groupe a permis un échange très ouvert et personnel.

4. Récapitulatif sur le laboratoire vivant

4.1 Activité 1 : Carrières d'habitat – Le logement comme expérience personnelle

La journée a débuté par l'activité « **carrières d'habitat** », qui s'inspirait délibérément du vécu des participants. Chaque personne a retracé son parcours résidentiel sur une frise chronologique : de l'enfance à aujourd'hui, avec un regard vers l'avenir. Différents types de logement évoqués lors des témoignages (appartement, maison individuelle, colocation, logement communautaire, logement mobile, etc.) ont ainsi été associés à des questions telles que :

- Quelle surface habitable ai-je utilisée ?
- Quel rôle ont joué la mobilité et l'accessibilité ?
- Quel a été l'impact de la taille du ménage, du revenu et de la phase de vie ?
- Quels compromis ai-je faits et quels sont ceux que je souhaite faire à l'avenir ?

Principales conclusions tirées des parcours résidentiels

Malgré des parcours très différents, **des schémas récurrents** se sont dégagés :

- de nombreux participants ont grandi dans **des maisons individuelles** ou des appartements spacieux ;
- pendant leurs études et au début de leur carrière, ils ont principalement vécu dans **des appartements plus petits**, souvent situés dans des villes bien desservies par les transports publics (à noter que presque tous les participants ont fait des études supérieures) ;

- avec la stabilisation de leur situation professionnelle et la fondation d'une famille, beaucoup ont souhaité disposer d'un **logement plus spacieux**, ce qui s'est souvent traduit par un déménagement en périphérie et des trajets plus longs ;
- **les changements de lieu de résidence** résultaient le plus souvent d'une augmentation ou d'une diminution de la taille de la famille, d'un premier emploi et, dans certains cas, d'influences externes telles que la situation géopolitique du lieu de résidence.

Une **différence générationnelle** est apparue particulièrement clairement : alors que les participants plus âgés décrivaient l'acquisition d'un logement comme relativement précoce et évidente, les jeunes générations ont fait état de **prix élevé, d'une forte concurrence dans le marché immobilier et de longues périodes de location** avant que l'accès à la propriété ne devienne réaliste. L'accessibilité financière du logement a été citée par presque tous comme un problème central pour ce qui habitent l'espace transfrontalier. Un autre point central était le **lien entre le type de logement et la mobilité**. Les zones résidentielles denses et centrales permettaient souvent de vivre sans voiture, tandis que les grands espaces de vie en périphérie étaient généralement associés à une dépendance à la voiture privée – un conflit récurrent entre confort de vie, accessibilité financière, temps nécessaire et impact environnemental.

L'activité a ainsi rempli sa fonction de **brise-glace**, instauré la confiance au sein du groupe et clairement montré que **le ZAN et les logements abordables ne sont pas des objectifs de abstraits, mais ont un impact sur les choix de vie individuels**.

Activité 1 : Parcours résidentiel



4.2 Présentation : « No Net Land Take »

Après la première activité et un repas convivial, les participants ont reçu un aperçu technique concis sur le thème « **No Net Land Take by 2050** ». L'objectif était de créer une compréhension commune des termes utilisés.

Il a notamment été expliqué ce que l'on entend par « Land Take » (**consommation de terres et imperméabilisation des sols**), pourquoi le sol est considéré comme une ressource non renouvelable et quelles sont les conséquences écologiques de l'imperméabilisation, en particulier pour la biodiversité, le régime hydrologique et le climat. Il a également été expliqué pourquoi l'Union Européenne poursuit l'objectif de réduire à zéro l'artificialisation nette d'ici

2050, non pas en interdisant complètement la construction, mais en prenant des mesures telles que la compensation, la densification et la reconversion des surfaces existantes.

L'exemple du Luxembourg a montré à quel point la mise en œuvre est difficile. Malgré des objectifs ambitieux, la consommation de terres reste élevée, tandis que la pénurie de logements et la hausse des prix accentuent la pression. Le ZAN nécessite donc **des stratégies intégrées**, une coopération entre les différents niveaux et une large acceptation par la société.

4.3 Activité 2 : jeu de simulation – l'aménagement du territoire sous pression

Le **jeu de simulation**, dans lequel les participants ont eux-mêmes endossé le rôle de planificateurs, constituait le cœur du laboratoire vivant. La base du jeu était une carte au 10.000ème d'une portion de territoire transfrontalier entre Luxembourg Ville et les communes lorraines au delà d'Esch-sur-Alzette (le Transect). Sur ce territoire l'équipe avait calculé une population de 277.000 habitants. Sur la base de prévisions démographiques réalistes, les groupes devaient décider **où et comment créer des logements supplémentaires pour des dizaines de milliers de personnes d'ici 2030 (+27.000 habitants), 2040 (+30.000 habitants) et 2050 (+33.000 habitants)**, dans le but d'atteindre un zéro artificialisation nette de sol d'ici 2050.

Les participants ont travaillé en trois groupes, chacun étant responsable d'une décennie. À l'aide de tuiles de différentes densités basées sur la réplique de densités existantes (allant des structures de maisons individuelles aux quartiers à forte densité), ils devaient répartir un nombre d'habitants supplémentaires sur le territoire, en motivant les choix. Il était particulièrement intéressant de voir que chaque groupe devait s'appuyer sur les décisions du groupe précédent, ce qui reflétait de manière réaliste la planification à long terme.

Principaux résultats du jeu de simulation

Malgré des approches différentes, plusieurs tendances communes se sont dégagées :

- **les faibles densités** (zones typiques de maisons individuelles) ont été délibérément évitées et considérées comme dépassées ;
- l'accent a clairement été mis sur la **densification des zones résidentielles existantes**, en particulier à Esch-sur-Alzette et à Luxembourg-Ville ;
- **les friches industrielles** ont été identifiées comme un potentiel important pour la désignation de logements ;
- de nouveaux quartiers très denses n'ont été créés que de manière ciblée, généralement dans des endroits bien desservis par les axes de transport ;
- la proximité des lignes ferroviaires et des autoroutes a joué un rôle central (développement axé sur les transports en commun).

Au cours de la discussion qui a suivi, des questions ont été soulevées concernant la densité et l'acceptation sociale ou les effets secondaires de la densification, le rôle des communes frontalières françaises et celui du Luxembourg dans la répartition de la croissance. Le jeu de simulation a notamment mis en évidence **la complexité et la charge politique** en matière d'aménagement du territoire, ainsi que l'importance d'une réflexion transparente.

Activité 2 : jeu de simulation



4.4 Activité 3 : Fishbowl-Discussion

La troisième activité du laboratoire vivant avait pour objectif **de réfléchir ensemble** aux conclusions des points précédents du programme **et apporter des perspectives de débat**. Sous le titre « *Visions pour un habitat tourné vers l'avenir à Luxembourg et dans ses environs en 2050* », un espace a été délibérément créé pour les questions ouvertes, les évaluations personnelles et les aspects qui n'avaient pas encore été abordés. La méthode choisie était une **discussion de type fishbowl**, avec deux cercles concentriques de chaises, l'extérieur pour les membres du public qui pouvaient se déplacer dans le cercle intérieur pour intervenir. Celle-ci a permis un échange vivant et structuré, au cours duquel tous les participants pouvaient passer de manière flexible de l'écoute à la participation active. En complément, les participants ont noté leurs réflexions, questions et commentaires sur des cartes qui ont été regroupées par thème.

La discussion, qui a duré environ **45 minutes**, a été divisée en trois thèmes.

Thème 1 – Besoins pour un logement tourné vers l'avenir

La discussion a clairement montré que **le logement abordable** restera l'un des principaux défis à relever **d'ici 2050**, en particulier sur le marché immobilier luxembourgeois, où la situation est très tendue. Les participants ont clairement considéré le logement comme un besoin fondamental qui ne doit pas être laissé à la seule logique du marché. Outre l'accessibilité financière, **la situation centrale, la bonne accessibilité, la mixité sociale et la prise en compte des différentes phases de la vie** ont également été cités comme des exigences essentielles pour les formes d'habitat futures. Dans le même temps, l'attention a été attirée sur **les besoins concurrents en matière d'espace**, qui rendent nécessaire une **planification intégrée et équilibrée**.

Thème 2 – Comment et où créer des logements

Les participants ont largement convenu que les nouveaux logements devaient être créés principalement par la **densification des zones résidentielles existantes et la reconversion des friches et des zones de conversion**, tandis que l'extension dans les espaces libres a été considérée d'un œil critique. La densification a toutefois été discutée non seulement en

termes quantitatifs, mais surtout en termes qualitatifs : **des plans d'étage flexibles, des espaces verts à proximité des logements, des infrastructures sociales et une bonne desserte par les transports publics** ont été cités comme des conditions essentielles à l'acceptation. Dans le même temps, il a été souligné que la maîtrise communale en matière d'urbanisme et la concurrence transfrontalière peuvent compliquer le développement coordonné de l'habitat.

Thème 3 – Faisabilité de l'objectif NNLT d'ici 2050

L'objectif d'une zéro artificialisation nette d'ici 2050 a été jugé par les participants comme **un cadre d'orientation pertinent et nécessaire**, même si des doutes ont été exprimés quant à sa mise en œuvre cohérente. **Les changements politiques, les crises externes, les différentes définitions de la consommation d'espace et la longueur des processus de planification** ont été cités comme des défis. Néanmoins, il a été convenu que l'objectif NNLT était important en tant que modèle à long terme pour développer, revoir et adapter régulièrement des stratégies durables, à condition que la planification soit plus flexible, plus coopérative et plus participative.

Activité 3 : Fishbowl



5. Conclusion et perspectives

L'échange entre experts et le laboratoire vivant ont clairement montré que la combinaison d'une forte croissance démographique, de ressources foncières limitées et d'une augmentation des coûts du logement posent des défis majeurs à la zone transfrontalière luxembourgeoise. Si l'objectif du ZAN est reconnu comme une orientation importante, il manque encore à ce jour **des instruments transfrontaliers contraignants, des systèmes de suivi communs et des approches de planification suffisamment coordonnées**. Il a été convenu que seules une coopération renforcée entre les communes, une participation précoce des citoyens, des projets pilotes attractifs et une meilleure articulation entre la planification, la mobilité et la gestion des ressources permettront à l'avenir de créer des logements abordables et compacts.

Le laboratoire vivant s'adressait aussi bien **aux praticiens qu'à la société civile**. Les formats ont été choisis de manière à familiariser un public non spécialiste avec les thèmes du logement.

abordable, du ZAN et, en général, de l'aménagement du territoire. Les participants étaient tous déjà familiarisés dans une certaine mesure avec le sujet, ce qui a enrichi les discussions.

Le questionnaire¹ a permis de recueillir **le feedback suivants** de la part des participants :

- l'activité « carrière d'habitat » a été jugée claire et compréhensible par la majorité des participants. La mise en œuvre professionnelle, l'animation bilingue et l'approche personnelle du sujet ont été soulignées de manière positive ;
- la présentation de l'objectif NNLT a également été jugée compréhensible dans l'ensemble, mais outre la qualité des explications, le souhait d'une perspective plus critique et d'une classification spatiale plus large a été exprimé ;
- le jeu de simulation a été décrit comme exigeant et complexe, mais il a clairement mis en évidence les défis posés par la densification dans un contexte de ZAN. Malgré les critiques concernant la faisabilité de certaines mesures, le manque de perspectives sociales et les conditions-cadres organisationnelles, l'interaction constructive au sein du groupe a été particulièrement appréciée.

¹ Lors de la pause entre la deuxième et la troisième activité, un questionnaire a été distribué aux participants afin de connaître leur situation actuelle en matière de logement, leur degré de satisfaction, leur disposition à faire des compromis pour réduire l'utilisation des sols, leur connaissance des objectifs du ZAN et leur avis sur ce laboratoire vivant. Une analyse détaillée est disponible dans la version longue de ce rapport.