

# LE JOURNAL #1

b<sup>o</sup>tir  
en  
idf.fr



## L'EXCÈS DE ZAN ET LE PÉRIL URBAIN

On fait le point sur le ZAN en Île-de-France !

**Présent dans toutes les bouches et dans tous les textes (législatifs, règlementaires ou médiatiques), le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) jouit d'une omniprésence qui confine parfois à l'omnipotence.**

Nouvel étendard du développement durable, il est la médaille que chaque responsable politique souhaite ajouter à sa boutonnière, comme s'il constituait à lui seul un label de qualité.

Et pour cause, relativement consensuel, facile à annoncer, et promesse de résultats quantifiables, donc facilement valorisables dans un bilan de mandat, le ZAN est un moyen facile d'afficher son engagement pour l'environnement.

Il s'impose, dès lors, comme pierre angulaire de toute discussion autour d'un nouveau projet urbain, pour lequel il sert parfois de motif de refus, quels que soient ses apports en aménités urbaines (services, espaces

publics...) ou le contexte dans lequel il s'insère (proximité des transports en commun, foncier déjà artificialisé...).

**Soyons clairs : la sobriété foncière est un objectif que nous partageons sans retenue. Les sols naturels, comme refuges pour la biodiversité, réservoirs de carbone et pourvoyeurs de nombreuses ressources essentielles à la vie humaine, doivent être préservés. L'artificialisation morcelée, inefficace et déraisonnée doit être bannie.**

Les promoteurs franciliens, particulièrement vertueux à cet égard, œuvrent d'ailleurs déjà

au quotidien dans le sens d'une construction de logements au service du ZAN : **avec plus de 12 millions d'habitants (soit 18% de la population française), l'Île-de-France ne représente que 3% de l'artificialisation des sols en France. Sur les 840 ha artificialisés en 2017 en Île-de-France, le logement collectif ne représentait que 3%.**

Pour autant, son traitement - actuel et futur - mérite d'être discuté, tant sur ses modalités de mise en œuvre que sur la place qui lui est accordée dans les politiques urbaines, tout particulièrement en Île-de-France, championne de la sobriété foncière.

**L'Île-de-France, c'est 18% de la population française, 30% du PIB français et le 1<sup>er</sup> bassin d'emploi en Europe.**



# Ceci n'est pas une stratégie d'aménagement !

Avant toute chose, une précision s'impose : le ZAN, contrairement à ce que le paysage médiatico-politique actuel pourrait laisser penser, n'est pas une fin en soi.

Le sujet de la sobriété foncière est d'ailleurs trop souvent circonscrit au ZAN et son approche quantitative, alors même que ce n'est pas là le sens de sa mention dans la Loi Climat et Résilience. Le législateur fixe comme objectif national le zéro artificialisation nette à horizon 2050, avec un premier échelon en 2030 de division par deux du rythme d'artificialisation observé sur

les dix années précédentes. Les Régions (à quelques exceptions près) sont tenues par ce texte d'inscrire ces objectifs dans leurs schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRADDET), mais aussi et surtout, de prévoir une trajectoire permettant de mener à bien ces objectifs.

Ce second point, loin d'être accessoire, rappelle que le ZAN en lui-même ne constitue pas une stratégie de sobriété foncière. **Il est un horizon, fixé par l'Etat, et charge à chacune des régions visées par l'article de définir le(s) moyen(s) pour y parvenir.**

Il ne suffira donc pas de retranscrire les objectifs dans les règlements **en faisant peser le poids de leur succès sur les maires et les porteurs de projet.** Les régions doivent au contraire se mobiliser pleinement pour :

- 1) traduire les objectifs nationaux en une stratégie foncière contextualisée et spatialisée et
- 2) créer les conditions nécessaires à la mise en œuvre effective de cette stratégie en développant les bons outils (mesure, cartographie). Celle-ci devra permettre, en outre, de dépasser l'approche quantitative pour intégrer des critères d'analyses comme la

qualité du sol d'origine ou encore l'efficacité de l'artificialisation envisagée.

Plus largement, à l'échelle du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), **le ZAN est un outil parmi d'autres pour tendre vers une ville dense, intense, parfaitement desservie et vertueuse pour l'environnement.** A ce titre, il ne peut en aucun cas constituer l'unique horizon des politiques urbaines. Le ZAN doit être traité au même niveau et

en cohérence avec les enjeux de développement urbain de l'Île-de-France – logement, activité et services –, de mobilité, et de préservation de l'environnement. C'est peut-être là, en vérité, que se situe le gros du travail pour les collectivités. C'est sans doute là également que se trouve la clef du succès de leur stratégie de sobriété foncière : réussir à dépasser les logiques de silo pour construire un projet urbain global et cohérent qui permettra de construire plus et mieux.

## Le ZAN ? C'est quoi ?

La différence entre les **superficiés artificialisées** et les **superficiés renaturées** doit être égale à **zéro** :

- d'une part, quand cela est possible, **en réduisant le rythme de l'artificialisation** ;
- d'autre part en procédant à une **désartificialisation compensatoire.**

**Les régions doivent se mobiliser pleinement pour traduire les objectifs nationaux en une stratégie foncière contextualisée et spatialisée.**

## calendrier de déploiement

Déclinaison territoriale des objectifs fixés par la loi :

- D'abord par les régions, dans les SRADDET
- Ensuite par les communes et intercommunalités, dans les SCOT et les PLU

### Publication de la loi Climat et Résilience

Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

2021

2030

2050

ZAN

### Objectif final :

Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.

Division par deux du rythme d'artificialisation nette

ZÉRO

artificialisation nette des sols

Mise en œuvre par les SRADDET, puis les SCOT et PLU(i)

## Paroles d'élus

issues d'interviews réalisées sur le plateau de Bâtir-en-idf.fr --> <https://batir-en-idf.fr/>



Emmanuelle Wargon  
Ministre chargée du Logement

Emmanuelle WARGON  
Ministre chargée du logement

« Nos contraintes écologiques, c'est une construction elle-même plus écologique – la manière dont on fait les bâtiments, et où est-ce que l'on construit, parce que moins on consomme de terres naturelles, plus on préserve la planète. Cela veut dire qu'il faut que l'on construise là où c'est déjà construit, là où c'est déjà artificialisé(...) Moi, je suis plutôt pour que l'on continue de construire en ville ou à proximité des villes parce que la demande des français, c'est à la fois du calme, de l'espace, de la tranquillité et des services, un commerce, des pistes cyclables, des transports en commun, un café... et c'est plus facile quand on a une forme de densité. »

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT  
Maire de Mennecey (91)  
Vice Président de la Région Île-de-France

« Ce qu'on veut porter à 2040 avec ce ZAN c'est l'objectif de dire non pas qu'il n'y aura plus d'artificialisation mais qu'on ira sur des compensations, sur des réaménagements, pour compenser les espaces de terres naturelles consommés (...) ça ne veut pas dire qu'on ne fera plus rien ! Il y a aujourd'hui une vision dévoyée qui voudrait qu'on aille sur le Zéro Artificialisation Brute, c'est-à-dire qu'on ne touche plus à aucun espace naturel ce qui est une vue de l'esprit parce que ça consisterait tout simplement à dire que nous n'aurions pas les moyens de donner un toit aux 50 000 êtres humains supplémentaires, qui chaque année viennent vivre dans notre Région. »

« Le ZAN, c'est une logique plutôt vertueuse, c'est lutter contre l'étalement urbain permanent, c'est comment on va retravailler certains secteurs commerciaux, industriel etc. L'Île-de-France est une région vertueuse, par rapport à notre population on consomme extrêmement peu de surface et surtout, par rapport aux objectifs de l'ancien schéma directeur, on est passé de 1300 hectares à un peu plus de 500 hectares consommés par an. »

« Quand on parle du ZAN, il faudrait l'aborder d'un point de vue national. Il y a des Régions dont la population croît, des régions dont la population décroît, et donc il pourrait aussi y avoir cette logique entre des zones en tension sur le logement avec un prix de foncier qui devient inaccessible pour des foyers modestes qui n'ont pas accès au logement social et au contraire des régions où aujourd'hui on se retrouve à avoir des milliers de logements vacants parce qu'il n'y a pas d'activité économique et que les gens ne viennent pas y vivre. »

# Le ZAN En Île-de-France ? Soyons zens !

Le cas de la région francilienne illustre très bien l'importance d'une approche territorialisée sur le sujet. Une approche qui permettrait de traiter ces objectifs au prisme des efforts déjà réalisés, des besoins spécifiques à chaque territoire en matière de construction, et de la forme qu'y prennent le foncier et l'urbanisation.

L'Île-de-France se distingue nettement du reste du territoire sur ces trois points. Au cours des dix dernières années, elle a déjà divisé par deux le rythme de son artificialisation alors même qu'elle est la région où l'on construit le plus. Ses besoins en construction sont en effet amplifiés par son rôle de capitale économique et culturelle, qui draine entreprises, touristes, et 38000 nouveaux ménages tous les ans.

Ces résultats témoignent bien des efforts réalisés par les promoteurs franciliens pour être sobres en foncier. Le logement collectif n'est d'ailleurs responsable que de 3 % de l'artificialisation brute de ces dix dernières années et l'essentiel de l'activité se fait en zone dense, sous forme de remembrement. Quand extension urbaine il y a, elle prend la forme de projets d'aménagement d'envergure, orchestrés par l'action publique et s'accompagne alors d'un véritable projet urbain avec services, espaces verts et mobilité et apporte avec elle la promesse d'un développement des territoires. Elle est donc raisonnée et efficace.

Peut-être devrions-nous concentrer nos efforts sur ce point : plus que d'interdire l'artificialisation, en risquant de paralyser la construction et par là même le confort de vie des franciliens, travaillons à rendre celle-ci plus vertueuse en la spatialisant et en la conditionnant à des critères d'efficacité. En tout état de cause, le législateur de la loi Climat et Résilience ne s'y est pas trompé et accorde à la région capitale un statut particulier qui laisse au rédacteur du SDRIF le soin

de fixer ses objectifs en matière de réduction du rythme d'artificialisation de son territoire.

Les élus franciliens pourraient être tentés, pour maintenir une certaine exemplarité environnementale, de céder à la surenchère. Nous les appelons à la raison. Une politique de développement durable exemplaire est avant tout une politique

**Au cours des dix dernières années, l'Île-de-France a déjà divisé par deux le rythme de son artificialisation, alors même qu'elle est la région où l'on construit le plus.**

contextualisée, qui échappe aux effets de mode et adapte son modèle aux besoins spécifiques de son territoire. En l'espèce, et compte tenu des éléments évoqués plus haut, on est en droit de s'interroger sur la pertinence de la priorité accordée au ZAN alors même que d'autres sujets, comme le Grand Paris Express ou la réponse à la crise du logement, mériteraient toute son attention, notamment pour offrir un cadre de vie décent aux 50 000 nouveaux habitants par an.

## L'ÎLE DE FRANCE : CHAMPIONNE TOUTE CATÉGORIE

**De gros besoins de construction**



**Capitale économique et culturelle de France**



**50 millions**  
touristes / an

**1ère**  
destination touristique au monde

**50 000**  
nouveaux habitants / an

**UNE RÉGION EN PERPÉTUEL MOUVEMENT**

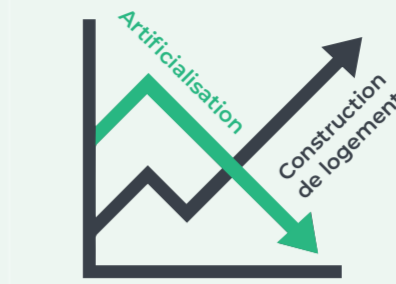


**La Région où l'on construit le plus et l'on consomme le moins de terre**

**LES BONS SCORES DE L'ÎLE-DE-FRANCE**

**÷ 2**

**ARTIFICIALISATION**



sur la dernière décennie, l'Île-de-France a déjà divisé par deux son artificialisation

**TAUX D'ARTIFICIALISATION PAR HABITANT ET PAR EMPLOI**

**133 m<sup>2</sup>**  
ÎLE-DE-FRANCE

**460 m<sup>2</sup>**  
MOYENNE NATIONALE



des nouveaux logements construits en zone déjà urbanisée



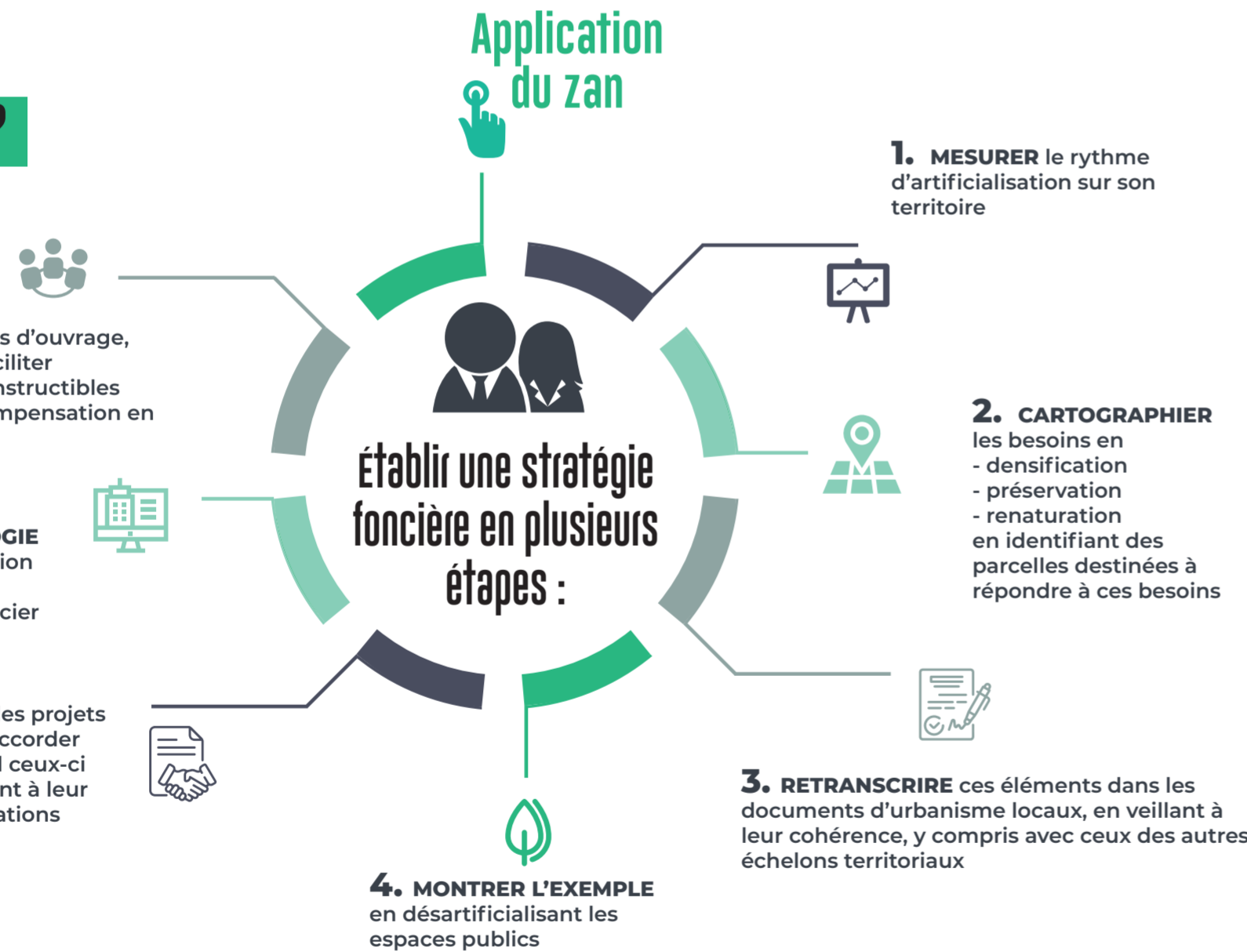
part du logement collectif dans l'artificialisation annuelle des sols

## Élus, comment appliquer le ZAN ?

**7. ECHANGER** avec les maîtres d'ouvrage, publics comme privés, pour faciliter l'identification des fonciers constructibles ainsi que les démarches de compensation en renaturation.

**6. FAIRE DE LA PÉDAGOGIE** sur le rôle de la densification pour permettre une urbanisation sobre en foncier

**5. PORTER POLITIQUEMENT** les projets de construction, en veillant à accorder les permis de construire quand ceux-ci sont conformes et en participant à leur introduction auprès des populations habitantes.



## Paroles d'élus

issues d'interviews réalisées sur le plateau de Bâtir-en-idf.fr --> <https://batir-en-idf.fr/>

**Clémentine AUTAIN**  
Députée de Seine-Saint-Denis

« Si on construit à un endroit mais que l'on est capable de compenser à un autre, alors cela rentre dans le zéro artificialisation nette. Je prends l'exemple d'une friche au Pré saint Gervais de 5 000 m<sup>2</sup> de béton, une ancienne usine qui ne fonctionne plus, on peut enlever le béton et créer un espace vert. Il faut aussi une stratégie pour mieux répartir les espaces verts en Île-de-France : il y a des endroits où il y en a pas mal et des endroits où on en manque cruellement. »

**Luc CARVOUNAS**  
Maire d'Alfortville (94)

« Moi j'assume totalement d'être un maire bâtisseur. Construire du logement c'est la première des priorités politiques ! Quand on est un maire - de gauche comme de droite - la première des priorités, c'est de pouvoir livrer du logement pour loger toutes celles et tous ceux (en Île-de-France ils sont nombreux) qui sont très mal logés. Et puis, construire du logement, c'est permettre l'attractivité (...) par l'arrivée de nouveaux commerces, l'arrivée de médecins libéraux, et c'est faire en sorte de recréer du tissu urbain. »

**Guillaume VUILLETET**  
Député du Val-d'Oise

« Réinvestir dans les cœurs de ville, c'est remettre des gens pour y vivre, ça aidera les commerces. Il y a aussi, dans ma circonscription, une zone commerciale où il y a un tiers des surfaces qui sont vides ! Et il y a encore environ 800 emplois sur cette zone d'activité, si l'on pouvait loger les gens à proximité cela ne serait pas une mauvaise chose. Cela veut dire que l'on a des terrains artificialisés que l'on peut reconquérir en faisant évoluer les fonctionnalités qui sont dessus. »

## Mesurer, spatialiser, projeter le triptyque indispensable à la relance d'une construction ZAN

Bien loin de nous opposer à cet objectif que nous mettons déjà en œuvre au quotidien dans nos projets, nous souhaitons porter à l'attention des élus quelques préconisations qui permettraient d'avancer ensemble d'un pas supplémentaire vers une construction ZAN.

Avant toute chose, il faut que chacun puisse identifier et mesurer le phénomène sur son territoire. Pour ce faire, il est urgent de clarifier la définition de l'artificialisation, et notamment la question du traitement des espaces verts en toiture ou en cœur d'îlot, et de mettre en place une méthode de mesure fiable et uniforme.

Ensuite, échappons aux écueils d'une politique bureaucratique hors sol en territorialisant davantage les objectifs et permettons à chaque commune de décliner librement sur son territoire les objectifs fixés par les schémas régionaux selon son estimation des besoins réels de ses habitants et ses priorités.

Arrêtons également d'opposer construction et sobriété foncière. Travaillons plutôt à intégrer le ZAN à un projet de territoire global et cohérent en accompagnant davantage les services d'urbanisme pour aiguïser leur aptitude à encadrer une densification raisonnée (bien localisée) et efficace (porteuse de projets vecteurs de développement urbain au sens large).

L'accompagnement des collectivités et des porteurs de projet par les pouvoirs publics sera, à ce titre, un critère déterminant de réussite et devra passer par :

**1. La construction d'une cartographie régionale prospective**, fruit d'un travail commun entre acteurs publics, écologistes et acteurs de la construction, permettant à la fois de poser un diagnostic du foncier francilien et d'aiguïler les élus et les porteurs de projets sur les opportunités d'aménagement : zones où la ville doit se reconstruire sur elle-même, zones à urbaniser, zones à préserver et à renaturer.

Simple d'utilisation, cette cartographie offrirait une lecture croisée de données clés comme la mobilité, l'activité économique, l'habitat et les espaces naturels, afin de permettre aux collectivités de structurer un projet urbain cohérent et de mettre en œuvre une politique foncière efficace.

**2. L'accompagnement de l'acceptabilité sociale de la densification et de l'acte de construire** : La densification, corollaire indispensable à la réduction de l'artificialisation, nécessite un positionnement politique assumé ainsi qu'un accompagnement pédagogique plus important auprès des habitants.

Ce sont là les deux composantes essentielles qui permettront de lever les craintes des élus et décomplexer la délivrance des permis de construire. Ce sont là aussi, les deux composantes essentielles qui permettront de relancer une construction respectueuse de la qualité de vie des franciliens et toujours plus sobre en foncier.

Enfin, ne laissons pas de côté le volet « renaturation » du ZAN et considérons à ce titre l'immense gisement de terres désartificialisables que constitue l'espace public francilien : à l'image de la Place de la Concorde, à Paris, qui concentre à elle seule 1 ha 8 de surfaces artificialisées, hors surfaces carrossables ; ou la Place de la République, et ses 1 ha 4 artificialisés. Soyons logiques, privilégions une densification pourvoyeuse de logements, emplois et services, et restaurons les espaces publics, dont l'artificialisation de ces dernières années peine à se justifier.



## La désartificialisation des espaces publics : potentiel de renaturation

**14 000 m<sup>2</sup>**  
de surface bétonnée pour la PLACE DE LA RÉPUBLIQUE



**18 000 m<sup>2</sup>**  
de surface bétonnée pour la PLACE DE LA CONCORDE



Ici un projet de recherche de l'agence Djao-Rakitine pour désartificialiser la place de la Concorde

# L'avenir se joue COLLECTIF

Comment conjuguer densification de la population et limitation de l'expansion urbaine au détriment des espaces naturels ?

En questionnant nos modes de construction, en acceptant que l'avenir se construise en hauteur, dans une formule revisitée du logement collectif alliant modernité et avant-garde environnementale.

## Les avantages «ZAN» du logement collectif



construction en hauteur, sobre en foncier

+ d'espaces verts, - d'artificialisation

un modèle de construction adapté à la densification de la population



### Une construction maîtrisée

Développement en zone dense et déjà urbanisée

Désartificialisation de parcelles créant logements et espaces verts

Augmentation de l'offre de services pour les habitants



### Une démarche vertueuse

Les promoteurs intègrent quasi systématiquement des espaces verts en pleine terre dans leurs projets immobiliers.

**POUR UN AVENIR  
ÉCO-RESPONSABLE**

En résumé, plutôt qu'un étendard, brandi pour s'opposer à tout nouveau projet, **le ZAN pourrait être le moteur d'un renouveau de la construction**. Plutôt qu'un contre-poids à une politique du logement volontariste, il pourrait inviter à briser les logiques de silos pour bâtir transversalement un projet de territoire global maintenant un juste équilibre entre les enjeux environnementaux, économiques et sociaux. Il pourrait, enfin, engager les acteurs publics aux côtés des acteurs privés dans une démarche commune au service d'une ville plus verte, plus dense mais aussi plus vivable. **Faisons du ZAN un concept qui encourage au mouvement plutôt qu'à la paralysie** : un projet constructif, dans tous les sens du terme.



# FPI Île-de-France



FÉDÉRATION  
PROMOTEURS  
IMMOBILIERS



**Marc VILLAND**  
Président de la  
FPI-IDF



**Pierre BIBET**  
Délégué général  
p.bibet@fpi-idf.fr



**Clara SERVOZ**  
Chargée de mission  
c.servoz@fpi-idf.fr

## Un exemple concret de désartificialisation

Les promoteurs immobiliers contribuent à la désartificialisation de zones en friches bétonnées par l'intégration de surfaces en pleine terre dans leurs projets.

Ici, à Montreuil (93), avec le programme immobilier *Sorita* de Valoptim composé de 16 logements et de 4 ateliers, construits en bois.

### AVANT

**1042 m<sup>2</sup>**

**ENTIÈREMENT BÉTONNÉS,**  
pour 80 places de parking



### APRÈS

**470 m<sup>2</sup>**

**D'ESPACES VERTS** en pleine terre  
et 850 m<sup>2</sup> de bâti



*Bâtir-en-idf.fr est le média d'information, d'échanges et de points de vue de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France (FPI-IDF). Avec son média, la FPI-IDF propose différents formats (interviews, débats, chiffres, podcasts) pour mieux comprendre les enjeux de la ville de demain. La FPI-IDF regroupe plus de 100 entreprises de promotion immobilière qui produisent, en moyenne depuis 10 ans, 25 000 logements par an en Île-de-France.*