



OCTOBRE 2025

LOGER SANS ARTIFICIALISER

RÉUSSIR LE ZAN ET RÉDUIRE LE MAL-LOGEMENT
EN ILE-DE-FRANCE, C'EST POSSIBLE !

REMERCIEMENTS

Rédaction :

Margot Gabaude, Lucas Boucaud et Adèle Grimault (France Nature Environnement - Ile-de-France)

Relecture :

Mickaël Denis-Shi (FNE Ile-de-France), Luc Blanchard (FNE Ile-de-France), Thomas Uthayakumar (Fondation pour la Nature et l'Homme), Félix Mailly (Fondation pour la Nature et l'Homme), Eric Constantin (Fondation pour le Logement des Défavorisés), Lorraine Hubeny (Fondation pour le Logement des Défavorisés), Maider Olivier (Fondation pour le Logement des Défavorisés)

Expertise :

Urbense, DRIEAT Ile-de-France, DRIHL Ile-de-France, Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France (AORIF), Atelier parisien de l'urbanisme (Apur), Fondation pour la Nature et l'Homme, Fondation pour le Logement des Défavorisés, France Nature Environnement - Ile-de-France.

Graphisme :

Baptiste Lacaze

FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT - ILE-DE-FRANCE

2 rue du Dessous des Berges
75013 Paris
01 45 82 42 34
fne-idf.fr

FONDATION POUR LA NATURE ET L'HOMME

6 rue de l'Est
92100 Boulogne-Billancourt
01 41 22 10 70
fnh.org

FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS - Agence régionale Île-de-France

78 Rue de la Réunion
75 020 Paris
01 44 64 04 40
fondationpourlelogement.fr

Ce document est soumis aux droits d'auteur, mais peut être utilisé librement à des fins de campagne, d'éducation et de recherche moyennant mention complète de la source.

Face à la crise du logement et à l'effondrement de la biodiversité, devons-nous vraiment choisir entre construire plus et préserver les espaces naturels ? En 2024, nous, la Fondation pour le Logement des Défavorisés et la Fondation pour la Nature et l'Homme, avons collaboré pour démontrer que cette opposition n'est pas une fatalité. Nous avons produit une étude¹ qui met en avant les leviers qui, à l'échelle nationale, permettent de créer des logements abordables sans artificialiser.

Aujourd'hui, avec le concours de France Nature Environnement Ile-de-France, nous avons voulu aller plus loin : combien de logements pourrait-on réellement produire en Île-de-France, sans artificialiser les sols ? La réponse est sans appel : **70 000 logements par an en moyenne pendant 10 ans**. Le gisement est considérable et n'est pas encore suffisamment mobilisé notamment pour produire du logement financièrement accessible pour les personnes qui sont aujourd'hui mal logées.

De très nombreux logements peuvent être, non plus construits, mais produits à partir de l'existant, mis ou remis sur le marché sans toucher aux espaces naturels. Friches, logements vacants, surélévations, réhabilitations : les solutions sont là, concrètes et peu coûteuses en foncier. Elles préservent chaque arbre, chaque précieux coin de nature, dans la région la plus artificialisée de France. Un impératif dans un contexte de réchauffement climatique qui requiert à la fois des actions concrètes pour l'atténuer, et s'y adapter. Cela ne sera possible qu'en permettant à la nature de retrouver le chemin des villes.

Les solutions que nous préconisons tiennent compte des contextes locaux et sont le plus souvent sobres en énergie et en matériaux. Ce sont des leviers qui, une fois combinés, constituent une réponse solide à la crise du logement. Notre ambition est de remettre sur le marché tous types de logements, avec une priorité donnée aux logements sociaux et très sociaux (PLAI), car ils sont la solution la plus adaptée pour les personnes mal logées. Nous voulons permettre à toutes et tous de vivre dignement en l'Ile-de-France, sans être contraints de s'éloigner toujours plus loin. Ce nouveau modèle d'aménagement nécessite des pratiques plus transversales, de mieux impliquer les habitants, et de chercher à économiser nos ressources, foncières, énergétiques et en matériaux. Les défis auxquels nous sommes confrontés imposent de changer nos pratiques. Acteurs et actrices du logement, de la politique de la ville, de l'environnement, soyons ensemble au rendez-vous.

Thomas UTHAYAKUMAR, Directeur des programmes et du plaidoyer, Fondation pour la Nature et l'Homme

Luc Blanchard, Co-président de France Nature Environnement Ile-de-France

Eric CONSTANTIN, Directeur Ile-de-France de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

LA RESPONSABILITÉ DES INFORMATIONS ET DES POINTS DE VUE EXPOSÉS DANS CE RAPPORT INCOMBE AUX AUTEURS ET N'ENGAGE EN RIEN LES PARTENAIRES, NI LES PERSONNES INTERROGÉES DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE.



SOMMAIRE



Contexte

L'artificialisation des sols en Ile-de-France, de quoi parle-t-on ?

- Où en est-on ? Constat & Dynamique de l'artificialisation des sols 07
- Pourquoi ? La production de logements, une cause majeure de l'artificialisation des sols 08
- Pour qui ? Principalement le parc privé et l'habitat individuel 09
- Où ? D'importantes fractures socio-spatiales 09

État des lieux du logement en Ile-de-France

- La réalité du mal-logement en Ile-de-France 10
- Un marché immobilier tendu et déséquilibré 11
- Estimation du besoin en logements en Ile-de-France 13

Les conséquences de l'artificialisation des sols en Ile-de-France

- L'habitabilité du territoire francilien menacée par l'artificialisation des sols 13
- Les plus précaires, premières victimes de l'artificialisation 15

L'Ile-de-France, un cadre législatif et réglementaire particulier

- Un objectif de 70 000 logements par an 15
- L'exception francilienne au ZAN 16

Enquête

Partie 1 : Quels leviers pour produire du logement sans artificialiser ?

I - Utiliser les espaces vides

- Mobiliser les logements vacants 19
- Transformer les bureaux vacants en logements 24
- Mobiliser des friches 26

II - Modifier l'existant

- Réaménager les zones pavillonnaires 28
- Réguler les résidences secondaires et meublés touristiques 31

III - Intensifier les usages

- Densifier à la verticale 34
- Réduire la sous-occupation par l'optimisation du parcours résidentiel 36
- Remobiliser les zones d'activités économiques sous-utilisées 39

Partie 2 : Conditions devant accompagner la mobilisation de ces leviers

Condition 1 : Repenser le modèle économique de l'aménagement 42

I - Adopter une nouvelle vision du territoire : repenser l'espace et réinterroger les usages

- Développer un urbanisme de dentelle 43
- Mutualiser et intensifier les usages 44

II - Adopter des modèles économiques en faveur du logement social

- Généraliser les portages alternatifs du logement social 45
- Réguler le marché du foncier et de l'immobilier 47

Condition 2 : Habiter ensemble dans un environnement vivable

I - Sauvegarder l'habitabilité du territoire : produire du logement mais pas n'importe comment

- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques du territoire 49
- Produire du logement dans les zones non exposées aux pollutions 50
- Polycentrisme et qualité territoriale : produire du logement avec cohérence 52

II - Transformer et protéger face aux vulnérabilités du territoire francilien

- Protéger le vivant existant 53
- Réintégrer des espaces de biodiversité 55

Conclusion

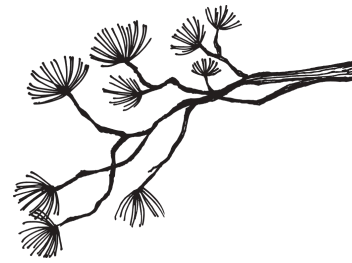
Annexe

- Méthodologie 59
- Bibliographie 64
- Pour aller plus loin 68

CONTEXTE



L'artificialisation des sols en Ile-de-France, de quoi parle-t-on ?

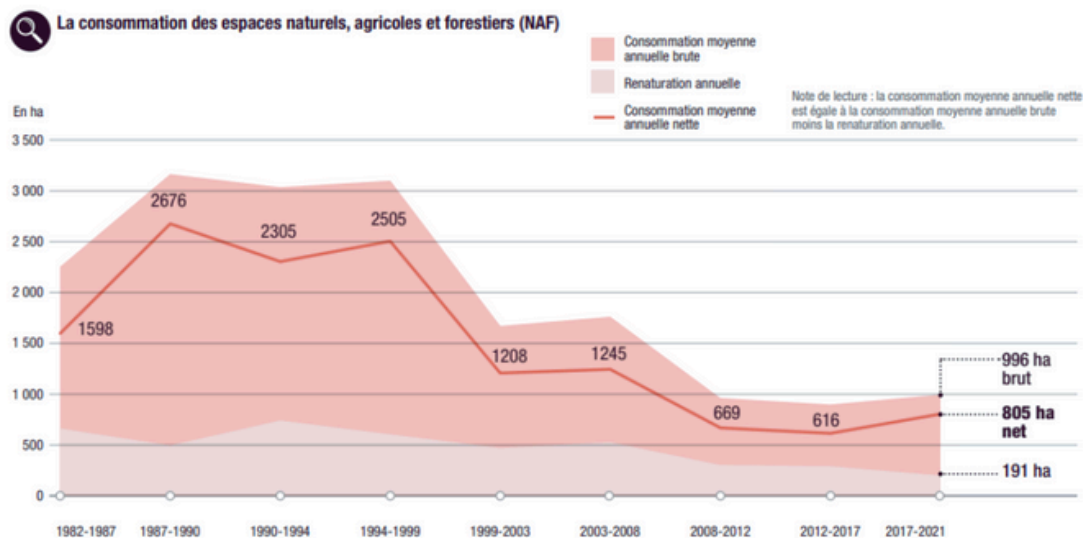


Où en est-on ? Constat & Dynamique de l'artificialisation des sols

La région Ile-de-France est la région la plus artificialisée de France, d'après l'Insee :

- 25% de l'Ile-de-France est artificialisée, contre 9% de la France métropolitaine.
- 90% de la métropole Grand Paris est artificialisée, contre 57% pour le Grand Lyon ou encore 24% pour la métropole d'Aix-Marseille².
- Une consommation moyenne d'ENAF³ de 774 ha net par an entre 2011 et 2021. L'équivalent de plus de 1 300 terrains de foot par an : 3,5 par jour !

Evolution du rythme d'artificialisation d'ENAF en Ile-de-France au cours des dernières décennies :



Crédit : Institut Paris Région, 2022. MOS 2021 : une sobriété foncière bien établie malgré une reprise des extensions. Note rapide n°943

Focus : Comment mesure-t-on l'artificialisation des sols en Ile-de-France ?

L'artificialisation des sols, telle que définie dans le code de l'urbanisme depuis la loi Climat et Résilience de 2021, correspond à :

"l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

Cette définition recouvre une dimension bien plus qualitative que ce que permet la méthodologie de comptage actuelle.

Jusqu'en 2031 au moins, le suivi de l'artificialisation des sols repose sur la comptabilisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à partir des fichiers fonciers du Cerema.

Concrètement, elle mesure la quantité d'ENAF qui sont transformées en zones à urbaniser chaque année. Cette méthode permet de suivre l'étalement urbain sur le territoire, mais laisse de côté d'autres formes d'artificialisation, comme la transformation de zones naturelles en zones agricoles avec des pratiques pouvant dégrader la qualité des sols, la pollution d'ENAF qui perdent ainsi des fonctions écologiques, etc.

À partir de 2031, un outil de suivi plus fin devrait permettre de mesurer l'artificialisation réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, notamment lorsque des jardins et des parcs publics sont artificialisés, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

2. Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN.
3. Espace Naturel Agricole et Forestier.

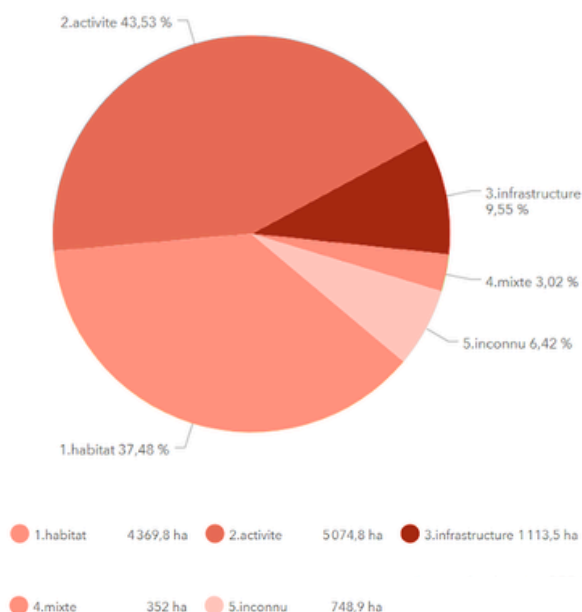
En Ile-de-France, le MOS (Mode d'Occupation des Sols) cartographie l'occupation du sol sur l'ensemble du territoire de la région. Cet outil par vue satellite présente des limites d'un point de vue écologique car il ne rend pas compte de la qualité du sol et de ses fonctions écologiques. C'est néanmoins sur cet outil que se fondent les politiques d'aménagement et de sobriété foncière en Ile-de-France.

- Pour compléter les carences du MOS : l'outil Cartovégétation développé à l'échelle de la région francilienne par FNE Ile-de-France permet de rendre compte de la couverture des sols à l'échelle de l'arbre et d'identifier les continuités écologiques présentes ou non sur le territoire.
- Pour un meilleur outil de mesure de l'artificialisation des sols : le projet MUSE du Cerema prend en compte la multifonctionnalité des sols.

Pourquoi ? La production de logements, une cause majeure de l'artificialisation des sols

Les vecteurs d'artificialisation sont multiples : activité économique, infrastructures (notamment de transport), habitat... En effet, entre 2011 et 2024, en Ile-de-France, la construction de nouveaux logements a entraîné l'artificialisation de **4369,8 hectares d'ENAF**, soit **37,48% de l'ensemble des ENAF artificialisés sur cette période**⁴.

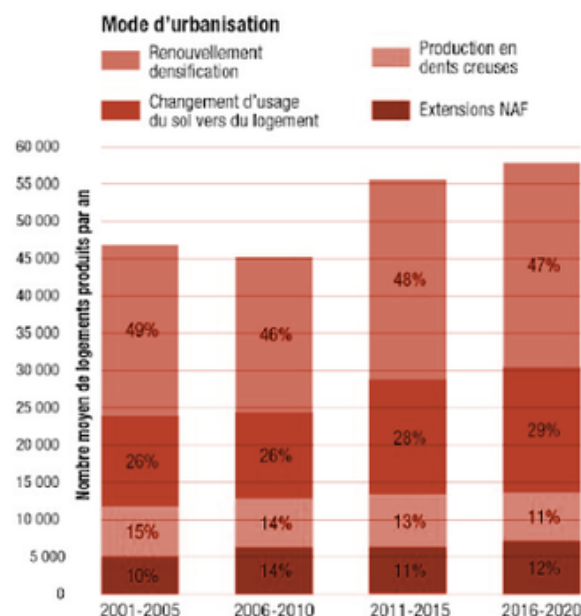
Répartition du flux de consommation d'ENAF par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024 en Ile-de-France



Crédit : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

Par définition plus consommateur d'espaces, l'habitat individuel est responsable de plus de 25 % de la consommation d'ENAF durant la dernière décennie en Île-de-France. L'habitat collectif n'est quant à lui responsable que de 8% de l'artificialisation sur la même période selon les données de l'Institut Paris Région⁵.

Production de logements en Île-de-France par mode d'urbanisation, entre 2011 et 2020



Crédit : L'Institut Paris Région, MDI 2021

Entre 2018 et 2023, **72 000 logements par an ont été produits en moyenne** dans la région⁶.

Sur les données disponibles entre 2001 et 2020, les logements sont produits :

- **47%** en renouvellement/densification
- **29%** par le changement d'usage du sol vers du logement (transformer un terrain initialement dédié à un autre usage - agricole, industriel, commercial - pour y construire des logements)
- **11%** par production en dents creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties)
- **12%** par étalement sur des ENAF.

4. En Ile-de-France, contrairement aux autres régions, l'habitat consomme moins d'espaces que le secteur économique. C'est une caractéristique essentielle d'Ile-de-France.

5. Institut Paris Région, 2023 (analyse par regroupement et répartition spécifique des 81 postes du MOS 2021).

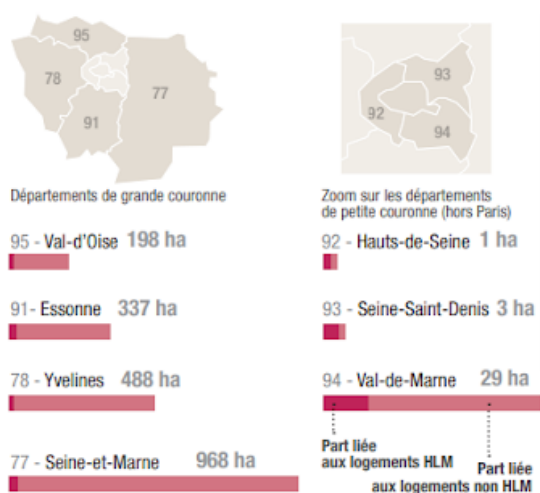
6. DRIEAT Ile-de-France

Ces trois derniers modes d'urbanisation (changement d'usage du sol, production en dents creuses, extension sur des ENAF) peuvent mener, ou mène inévitablement pour les deux derniers, mènent chacun à des consommations d'ENAF ou à de l'artificialisation de sols (cas des dents creuses qui ne sont pas comptabilisées comme ENAF et qui sont pour autant des sols non artificialisés présents en zones urbaines).

Avec un taux de renouvellement urbain et de densification croissant, **la part de logements produits par extension urbaine sur des ENAF n'a en réalité pas baissé** depuis le début des années 2000 avec une moyenne oscillant entre 10 et 14% par an.

Pour qui ? Principalement le parc privé et l'habitat individuel

Les bailleurs sociaux ont faiblement contribué à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) par l'habitat entre 2011 et 2016



Crédit : Institut Paris Région, 2021. Produire plus, artificialiser moins : le logement social au défi du ZAN. Note rapide n°895

Il est important de rappeler que 93 % des logements collectifs construits entre 2009 et 2017 en Île-de-France ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), contre 84 % des logements individuels sur la même période⁷. Ainsi, le fait que les logements sociaux soient moins consommateurs d'espaces naturels tient principalement à leur nature : il s'agit presque exclusivement de logements collectifs.

Contrairement à certaines idées reçues, le logement social n'est donc pas un moteur de l'artificialisation des sols. Bien au contraire, il est structurellement plus économe en foncier avec une densité environ sept fois supérieure à celle du parc privé. Autrement dit, il occupe beaucoup moins d'espace pour un même nombre de logements. De plus, la majorité de la production de logements sociaux se concentre dans les zones déjà urbanisées, tandis que l'extension urbaine, une des principales causes d'artificialisation, reste encore majoritaire pour d'autres types de logements.

L'artificialisation issue du logement résulte donc surtout des dynamiques à l'œuvre dans le parc privé, qui peuvent être liées à des contraintes de marché et de demande. Il est donc essentiel que l'ensemble des acteurs, et en particulier les promoteurs et constructeurs privés, prennent leur part de responsabilité. Ils doivent faire évoluer leurs pratiques vers des modèles plus sobres en foncier, en privilégiant la densification, le recyclage urbain et les principes de l'urbanisme circulaire.

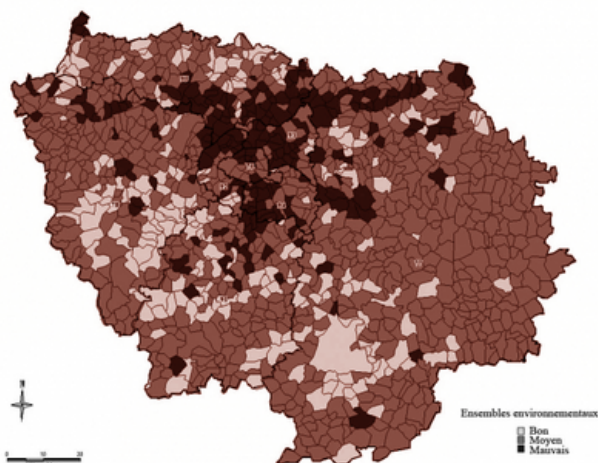
Où ? D'importantes fractures socio-spatiales

C'est **dans les territoires les plus végétalisés**, moins exposés aux effets induits par l'artificialisation, que **se concentrent les ménages les plus aisés**. Ces derniers y bénéficient de **logements plus grands** et d'un **accès facilité aux aménités naturelles**. À l'inverse, bien que le **logement social soit moins consommateur d'espace**, les **populations les plus modestes résident dans les territoires les plus artificialisés et bétonnés**, souvent marqués par une forte densité et une faible présence de végétation.

Cette répartition traduit une **ségrégation socio-spatiale et environnementale** persistante, où l'inégalité d'accès à la nature renforce les logiques de ségrégation résidentielle.

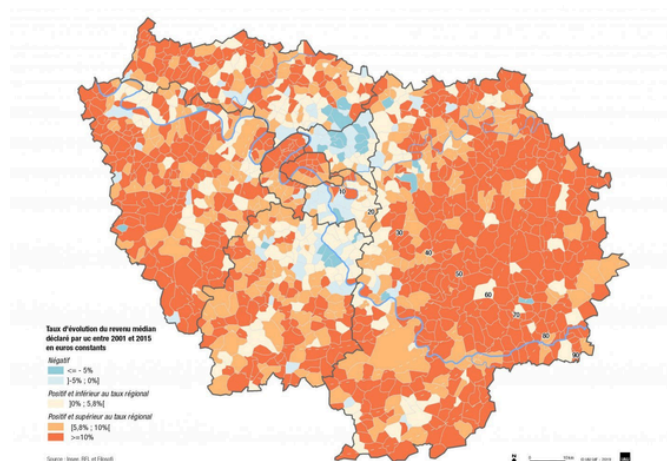


Répartition des communes franciliennes en trois ensembles environnementaux (bon, moyen, mauvais)⁸



Crédit : Gueymard, Créteil, Université Paris XII, Décembre 2006

Évolution du revenu médian des communes entre 2001 et 2015



Crédit : Insee, RFL et Filosofi

État des lieux du logement en Ile-de-France

La réalité du mal-logement en Ile-de-France

L'Île-de-France, qui demeure attractive et doit loger chaque année près de 28 000 nouveaux ménages, est confrontée à une crise du logement ancienne et structurelle, alimentée par la déconnexion progressive du coût du logement et du revenu des ménages. Les prix des appartements ont augmenté près de 4,5 fois plus vite que les revenus en 20 ans. Les loyers ont pour leur part augmenté près de deux fois plus vite que les revenus. De plus en plus de ménages dépendent alors du parc social pour espérer se loger mais son accès est devenu un véritable parcours du combattant. La demande de logement social a plus que doublé en 13 ans pour atteindre plus de 887 000 demandeurs fin 2024 et seulement une demande sur quatorze est satisfaite chaque année⁹. La mobilité et les parcours résidentiels des ménages se grippent, les mécanismes d'exclusion se multiplient et concernent des populations de plus en plus diverses. **1,3 millions de personnes sont ainsi en situation de mal-logement en Ile-de-France dont 125 500 privées de logement personnel**¹⁰.

- Une production de logements sociaux insuffisante

L'Île-de-France regroupe plus de 1,3 million de logements locatifs sociaux, ce qui représente environ 1/4 du parc de logements. Afin de répondre à une demande qui ne cesse d'augmenter, l'État a fixé un objectif de production de 32 000 à 37 000 nouveaux logements locatifs sociaux par an.

Or, pendant la décennie 2011-2020, seulement 20 700 nouveaux logements locatifs sociaux ont été produits par an en moyenne. On observe depuis cette période un net ralentissement jusqu'à atteindre le chiffre, historiquement bas, de 17 722 en 2024¹¹. Depuis 2012, le retard de production (accumulation des déficits annuels de production) est ainsi estimé entre 68 000 et 103 000 logements.

Au-delà du rythme et du volume de production, la typologie des logements sociaux produits interpelle. La part des logements très sociaux (PLAI ou assimilés), destinés aux ménages en grande situation de précarité, a constamment baissé depuis la fin des années 70 pour n'atteindre que 12% sur la décennie 2011-2020 (contre 28% sur la période 1977-2000)¹². À l'inverse, la part des logements intermédiaires (PLI), destinés aux ménages aux revenus trop élevés pour pouvoir accéder au parc HLM, a fortement augmenté sur la dernière décennie.

8. Pour plus de détails concernant la méthodologie de la cartographie, se reporter à l'article de Guillaume Faburel et Sandrine Gueymard, « Inégalités environnementales en région Île-de-France : le rôle structurant des facteurs négatifs de l'environnement et des choix politiques afférents », Espace populations sociétés, 2008.

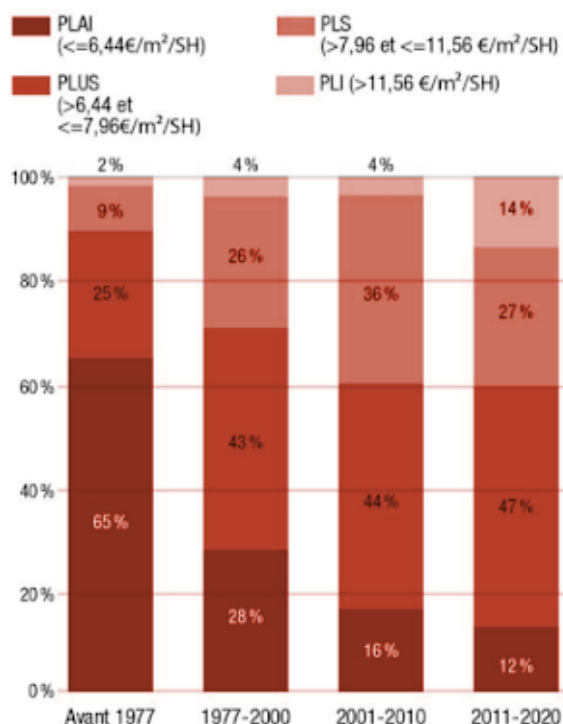
9. AORIF, Rapport d'activité, 2024.

10. Éclairage régional Île-de-France Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2025.

11. Agréments en droit commun (hors reconstitution de l'offre ANRU) SIAP – traitements AORIF.

12. Les ressorts d'une région bâtisseuse, Institut Paris Région, 2023.

Répartition du parc social francilien selon la date de mise en service et le niveau de loyer pratiqué



Crédit : L'institut Paris Région, 2022

Légende :

PLAI : logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration attribués aux locataires en situation de grande précarité

PLUS : logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondant aux locations HLM (habitation à loyer modéré)

PLS et PLI : logements financés par le Prêt Locatif Social et par le Prêt Locatif Intermédiaire, attribués aux personnes non éligibles aux logements HLM, mais ayant des revenus trop faibles pour se loger dans le parc privé.

La loi SRU encore trop peu respectée : 54% des communes franciliennes sont hors la loi !

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose à toutes les communes désignées de disposer d'un **minimum de 25% de logements sociaux sur leur territoire**.

Beaucoup de communes et collectivités ne respectent pas cette exigence et préfèrent s'acquitter de l'amende forfaitaire qui leur est appliquée. **En 2024, 54% des communes franciliennes concernées sont déficitaires.**

=> Pour voir la liste des communes carencées : <https://www.ecologie.gouv.fr/sru/?id=971>

Un marché immobilier tendu et déséquilibré

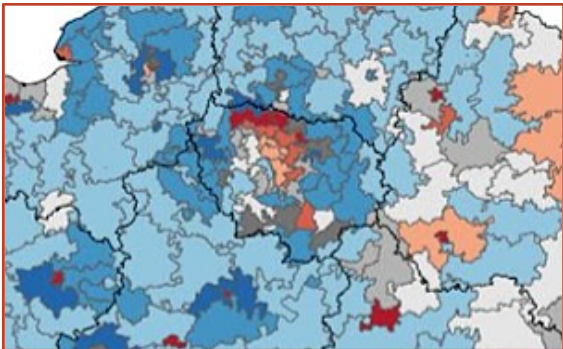
Une forte demande résidentielle locative, nettement supérieure à l'offre, est constatée sur l'ensemble de la région francilienne. Cet écart s'est creusé en partie par le développement des résidences secondaires et des meublés de tourisme, qui réduisent l'offre de logements disponibles à la location à l'année.

Pour autant, on observe une accélération de la dynamique de construction, qui a presque doublé, passant de 380 400 nouveaux logements produits entre 2001 et 2010 à 659 000 entre 2011 et 2020 dans l'ensemble de la région¹³.

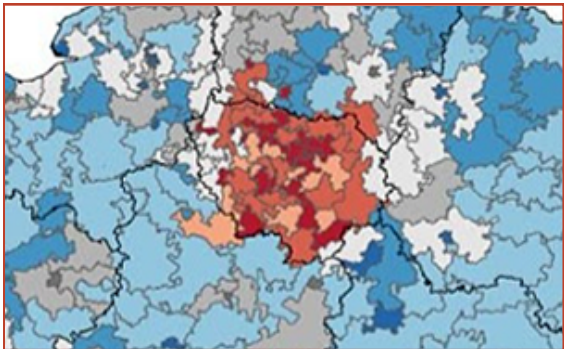
13. Les ressorts d'une région bâtisseuse, Institut Paris Région, 2023.

Les (dés)équilibres offre-demande à l'échelle locale pour la location et la vente de logements

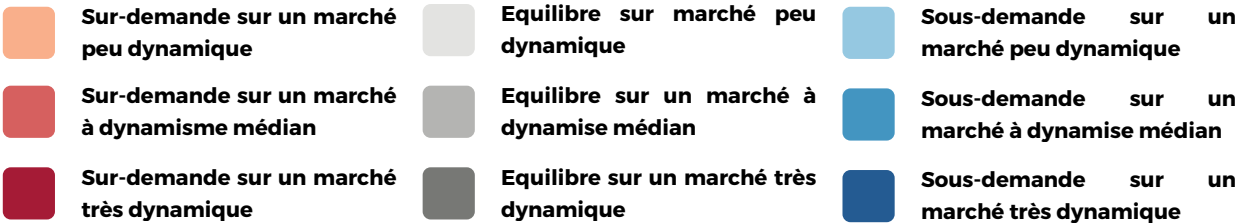
Locations



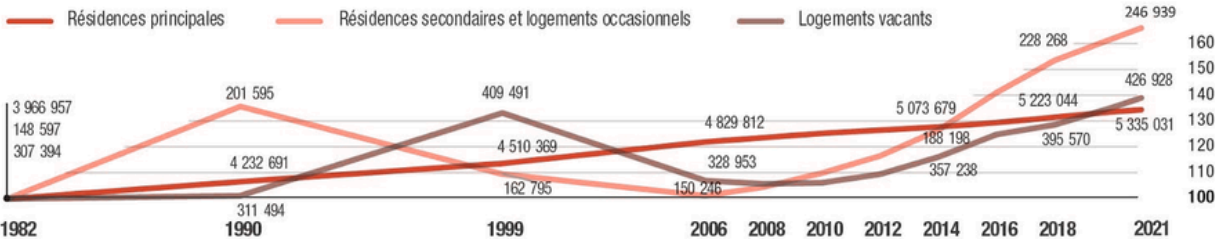
Ventes



Crédit : Alexandre Coulondre et al., Habiter où ? Pas !, IDHEAL, 2024.

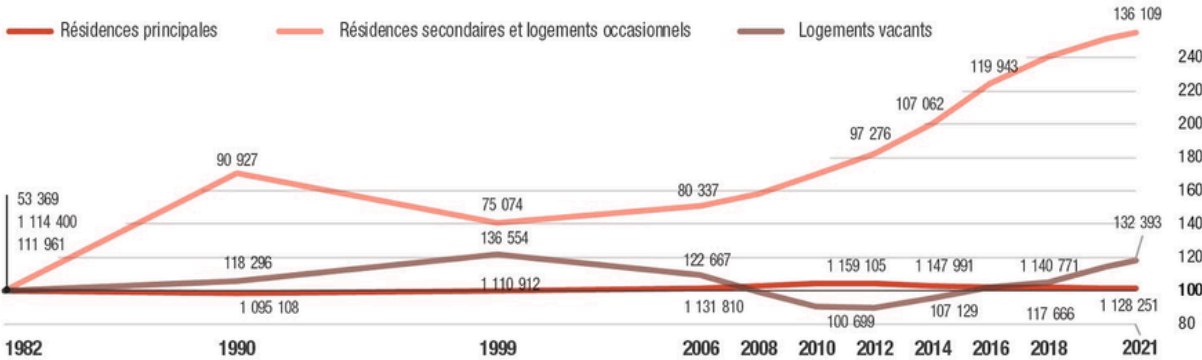


Evolution du parc de logement en Île-de-France (Base 100)



Crédit : L'institut Paris Région

Evolution du parc à Paris depuis 1982 (Base 100)



Crédit : L'institut Paris Région

Ce décalage entre une demande de logements insatisfaite et une hausse à la fois des logements vacants ainsi que des résidences secondaires et des logements occasionnels illustre le déséquilibre actuel du marché du logements en Ile-de-France :

Estimation du besoin en logements en Ile-de-France

L'Ile-de-France accueille 20 % de la population française, qui doit donc être logée, sur à peine plus de 2 % du territoire national.

Le besoin en logements dépend de plusieurs facteurs : le nombre d'habitants présents sur le territoire (12 450 900), la structure des ménages (2,3 personnes par ménages), la croissance démographique francilienne (+0,2% par an), le nombre de personnes mal logées (1,3 million) dont le nombre de personnes sans logement (125 500), le solde migratoire (-53 100)¹⁴ et le besoin de renouvellement du parc.

L'estimation de ce besoin peut s'avérer complexe et résultant d'un choix politique en fonction des hypothèses et de la méthode choisies pour modéliser le territoire et sa démographie.

la construction neuve de logements privés ne permet pas un accroissement du parc existant. En effet, on observe une fuite du stock existant qui reste vacant ou qui est réorienté vers du logement non permanent.

Toutefois, la question du besoin en logements suppose d'abord de clarifier la nature des besoins: il ne s'agit pas simplement de produire toujours plus de logements pour accompagner la croissance démographique ou renforcer l'attractivité métropolitaine. Une telle logique contribue à la densification excessive de l'Ile-de-France, au détriment de son habitabilité.

Le besoin est avant tout social: il faut loger dignement celles et ceux qui vivent déjà dans la région, en priorité les ménages sans domicile, mal logés et en attente de logement social. On peut dès lors établir un **besoin urgent de 570 000 logements**¹⁵ en se basant sur le nombre de personnes mal logées (les personnes sans logement étant comprises dans ce chiffre).

Les conséquences de l'artificialisation des sols en Ile-de-France

L'habitabilité du territoire menacée par l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols accentue les îlots de chaleur, la sécheresse, les inondations et la pollution de l'air. En remplaçant les sols naturels par des surfaces imperméables, elle empêche l'infiltration de l'eau, supprime la végétation rafraîchissante et favorise la formation de polluants. L'Ile-de-France reste l'une des régions les plus vulnérables face à la crise climatique et écologique en cours¹⁶.

Au-delà des prévisions climatiques des prochaines décennies, **de nombreuses vulnérabilités se ressentent déjà sur le territoire et menacent les modes de vie, le bien-être et la santé de la population.**

Une chaleur mortelle



- 31% de la population réside dans des îlots de chaleur urbains (ICU)¹⁷.
- 40 % des logements sont des bouilloires thermiques¹⁸.
- +21 % de surmortalité enregistrée à Paris lors des vagues de chaleur en 2019 et 2022¹⁹.
- Paris détient le record du risque le plus élevé lié à la chaleur, parmi 854 villes européennes²⁰.
- L'Ile-de-France est l'une des régions les plus exposées au risque de retrait-gonflement des argiles : 83% du territoire est concerné, dont la totalité des départements des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et la Seine-et-Marne²¹.

Un air pollué



- 7 900 décès prématurés causés par la pollution atmosphérique²².
- 6 900 cas d'asthme chez les enfants (18 % des nouveaux cas rencontrés chaque année en Ile-de-France)²³.
- Plus de 2,6 millions de Franciliens respiraient en 2024 un air dont les concentrations de polluants dépassent les seuils européens²⁴.
- 10,7 millions de Franciliens exposés en 2024 à un niveau de pollution de l'air en dioxyde d'azote (NO2) dépassant le seuil recommandé par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

14. D'après les derniers chiffres de l'Insee, [Bilan démographique 2024](#) et [Dossier complet - Région Ile-de-France \(11\)](#).

15. 1,3 millions de personnes mal-logées / 2,3 (structure moyenne des ménages franciliens).

16. Étude [Vulnérabilités de l'Ile-de-France aux effets du changement climatique](#), Institut Paris Région, Novembre 2022.

17. Article ["Chaleur en ville"](#), Institut Paris Région, 2023.

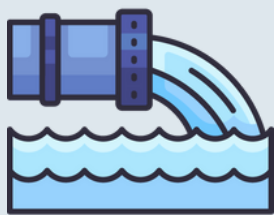
18. IGNES, Alliance des industriels de l'électrique et du numérique dans le bâtiment.

19. [Mission d'information et d'évaluation du Conseil de Paris - Paris à 50 °C](#).

20. Etude du Lancet Planetary Health, [Excess mortality attributed to heat and cold: a health impact assessment study in 854 cities in Europe](#).

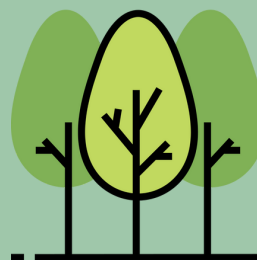
21. Étude [Vulnérabilités de l'Ile-de-France aux effets du changement climatique](#), Institut Paris Région, Novembre 2022

Des inondations accentuées



- Plus d'un million d'habitants d'Île-de-France vivent dans des zones inondables.
- 100 % des communes franciliennes potentiellement exposées à l'aléa ruissellement²⁵.
- 88 % des événements enregistrés en état de catastrophe naturelle « inondation » en Île-de-France rattachés à des phénomènes de ruissellement²⁶.
- 30 milliards d'euros de dommages sur le bassin parisien en cas de crue majeure²⁷.

Une biodiversité ordinaire en voie de disparition



- Déclin de 75% de la population de moineaux en moins de 40 ans sur la ville de Paris²⁸.
- Quasi-disparition du hérisson en région Île-de-France.

Une qualité de vie peu attrayante



- Seulement 37% des Franciliens jugent le niveau de qualité de vie satisfaisant en Île-de-France²⁹.
- Environ 39% des habitants manifestent une envie de déménager de l'Île-de-France. Parmi eux, près de 39,4% évoquent des raisons environnementales, telles que la pollution, le bruit ou le manque de nature³⁰.

Pour en savoir plus sur les projections faites du changement climatique en Île-de-France :

- Rapport du Réseau Action Climat "L'Île-de-France invivable en été ?", septembre 2024.
- Rapport de l'Institut Paris Région, Vulnérabilités de l'Île-de-France aux effets du changement climatique. Que sait-on, que pressent-on ?, novembre 2022.

22. Mortalité attribuable à la pollution atmosphérique en Île-de-France, ORS-IDF et Airparif, 2022.

23. Ibid

24. Bilan de la qualité de l'air en Île-de-France, AirParif, 2024.

25. Institut Paris Région, Inondations par ruissellement, un risque sous-estimé. Chronique des crues et inondations en Île-de-France, n° 1, Novembre 2023.

26. Ibid

27. OCDE, Rapport sur la gestion des risques d'inondation : la Seine en Île-de-France, 2014.

28. Enquête de la LPO Île-de-France.

29. La moyenne sur l'ensemble des 15 villes françaises les plus peuplées étant de 63% avec 80% de satisfaction pour la qualité de vie à Bordeaux, ville en haut du podium, Sondage Harris Interactive.

30. Institut Paris Région, Le Baromètre des Franciliens, Edition 2023.

Les plus précaires, premières victimes de l'artificialisation

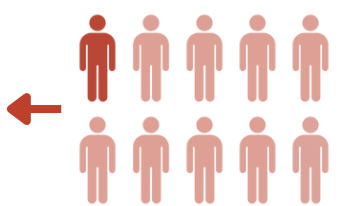
Les conséquences de l'artificialisation des sols en Ile-de-France ne sont pas vécues et ressenties de la même manière en fonction des catégories de personnes et des territoires.

L'Ile-de-France étant **la région la plus inégalitaire de France** sur le plan environnemental et des revenus, les Franciliens et Franciliennes ne sont pas exposés de la même manière aux risques climatiques et environnementaux engendrés par l'artificialisation, et ne disposent pas des mêmes moyens pour s'en protéger lorsqu'ils y sont exposés.

De fortes inégalités face à l'artificialisation et à ses conséquences

Des inégalités de revenus :

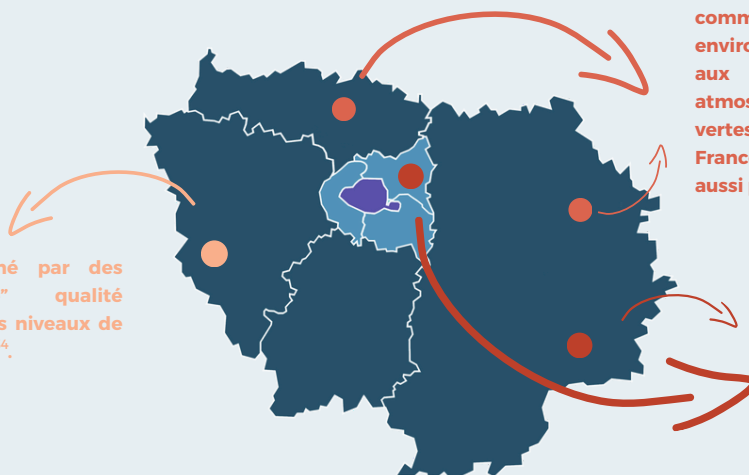
Les **10 % des ménages franciliens les plus riches** ont un niveau de vie cinq fois plus élevé que les **10 % les plus pauvres**³¹.



Un **taux de pauvreté** francilien (16,1%), bien supérieur à la **moyenne nationale** (14,5%)³².

Une exposition inégale aux nuisances :

Ouest francilien dominé par des zones de "bonne" qualité environnementale, où les niveaux de revenus sont plus élevés³⁴.



Concentration plus élevée de communes de "mauvaise" qualité environnementale (multi-expositions aux pollutions sonores et atmosphériques, faibles aménités vertes) dans le nord et l'est de l'Ile-de-France, où le niveau de revenu est aussi plus faible³³.

Surmortalité dans les quartiers populaires et les départements de proche banlieue Est lors des épisodes de canicule : +33% en Seine-Saint-Denis et +44% dans le Val-de-Marne lors de la canicule de 2003.

L'Ile-de-France, un cadre législatif et réglementaire particulier

A l'inverse des autres régions de l'hexagone, la Région Ile-de-France dispose d'un cadre législatif et réglementaire particulier, en termes de sobriété foncière, mais aussi d'objectif de logements à construire.

Un objectif de 70 000 logements par an

La Région est soumise à un « **objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France jusqu'à 2030** » fixé par la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010³⁵.

Dans cet objectif est compris la production des logements sociaux fixée par le SRHH 2024-2030 (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) : 31 500 à 38 500 logements locatifs sociaux par an devraient être produits pour répondre aux besoins estimés.

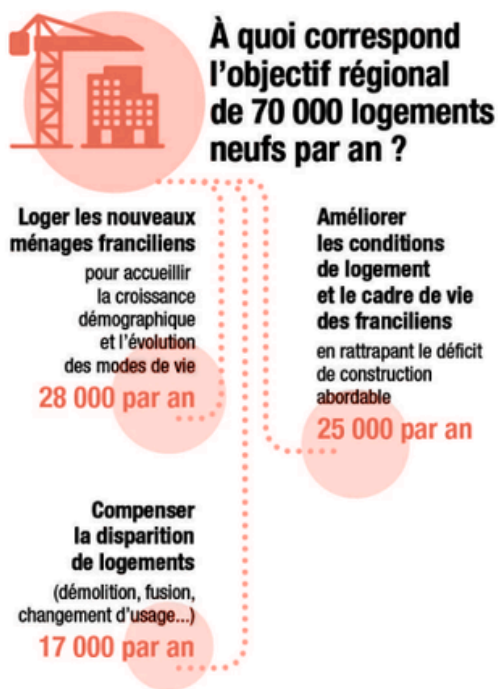
31. INSEE.

32. Chiffres consolidés de 2021, INSEE : [Statistiques locales](#) ; [Etude 2025 sur la pauvreté](#).

33. [Inégalités environnementales en région Île-de-France : le rôle structurant des facteurs négatifs de l'environnement et des choix politiques afférents](#). G. Faburel et S. Gueymard.

34. Ibid

35. <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000022308227/>.

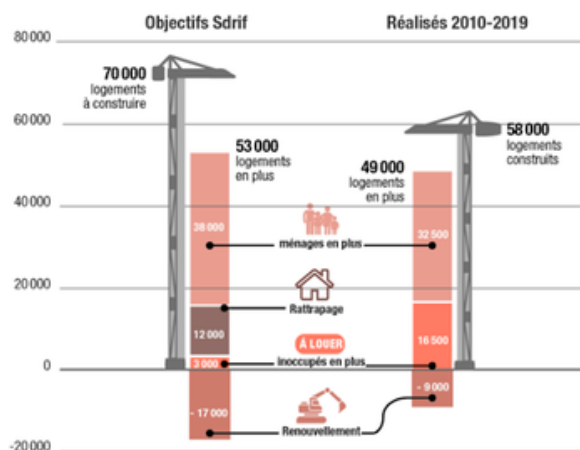


Crédit : L'institut Paris Région, 2023

Un objectif inatteignable en l'état

Nous l'avons vu, le décalage entre les objectifs affichés et la réalité de la production de logements est important. Une manière de rendre ces objectifs atteignables serait dans un premier temps de les interpréter comme un objectif de "production" plutôt que de "construction". En effet, la loi Grand Paris fixe un objectif de construction de nouveaux logements. Il est donc impératif d'entendre la construction de nouveaux logements au sens large en mobilisant des leviers fondés sur la réutilisation du parc existant et la requalification des espaces déjà urbanisés et construits. Ainsi, la production de 70 000 nouveaux logements par an pourrait en grande partie être réalisée en remobilisant l'existant sorti du marché locatif (logements vacants, résidences secondaires), en utilisant le bâti existant (bureaux vacants, surélévation, bâti laissé en friches), puis à défaut, en construisant sur des sols déjà artificialisés (friches, sites sous-utilisés).

Objectifs annuels de construction en Île-de-France



Crédit : L'institut Paris Région, 2022

L'exception francilienne au ZAN

La loi Climat et Résilience a créé un cadre contraignant pour réduire le rythme d'artificialisation des sols en France. Entre 2021 et 2031, la plupart des régions françaises devra avoir réduit de moitié la quantité d'hectares artificialisés par rapport à la décennie précédente, et atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Contrairement aux autres régions françaises, la Région Île-de-France n'a pas l'obligation de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de son territoire de -50% d'ici 2031. Contrainte par l'objectif ZAN d'ici 2050, elle reste **libre de fixer sa propre trajectoire de réduction de l'artificialisation de son territoire dans ses documents d'urbanisme sur les décennies intermédiaires.**

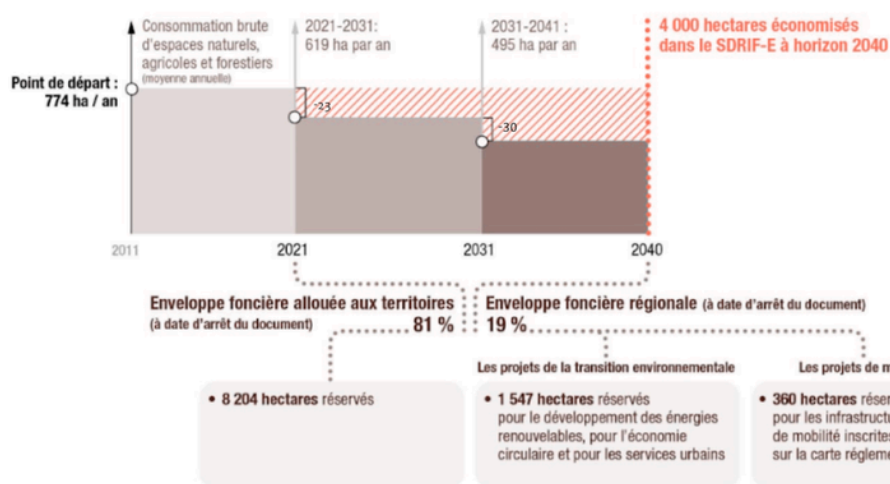
Le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF-E), adopté par le conseil régional le 12 septembre 2024, puis approuvé par l'Etat le 10 juin 2025, a donc fixé sa propre trajectoire de réduction d'artificialisation des sols pour la période 2021-2040, trajectoire qui sera ensuite déclinée dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT et PLUi).

Zoom : sur le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France - Environnemental (SDRIF-E)

La trajectoire prévue par le SDRIF-E : réduire la consommation de 176 hectares par an pour chaque décennie jusqu'en 2050.

- 2021-2031 : - 23 % d'artificialisation nette des sols par rapport à la décennie précédente (2011-2021), soit 598 ha en moyenne par an.
- 2031-2041 : - 29 % par rapport à la décennie précédente (2021-2031), soit 423 ha en moyenne par an.
- 2041-2050 : - 42 % par rapport à la décennie précédente (2031-2041), soit 247 ha en moyenne par an.

Vers le Zéro Artificialisation Nette en Île-de-France



- **2041-2050 : - 42 %** par rapport à la décennie précédente (2031-2041), soit 247 ha en moyenne par an

L'Île-de-France restera :
à 1/4 urbaine
et à 3/4 agricole et boisée

Crédit : L'institut Paris Région

Conformément à la loi, le schéma d'aménagement de la région intègre par ailleurs un objectif annuel de construction de 70 000 nouveaux logements en encourageant en priorité l'utilisation du bâti existant et les opérations de renouvellement urbain pour produire ces nouveaux logements.

Objectifs affichés par le SDRIF-E :

- **90% de logements construits en renouvellement urbain.** Or, cela ne semble, pour l'instant, pas s'accompagner d'une baisse de l'artificialisation des sols mais d'un maintien du rythme actuel.
- **Encourager la construction ou la réhabilitation de bâti** moins consommateur en énergie et ressources et favorisant le confort d'été via des solutions fondées sur la nature.
- **Produire ⅔ minimum de logements abordables.** Toutefois, il est nécessaire d'aller plus loin que cet objectif et de proposer non pas des logements abordables (logements sociaux et intermédiaires³⁶), déjà trop onéreux pour la majorité des ménages en demande de logement, mais des logements à bas loyers de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social).

Reste à définir les moyens...

Au-delà des objectifs affichés et de la volonté affichée de soutenir le renouvellement urbain, aucun moyen n'est précisé quant à la façon de les atteindre et donc de produire du logement durable, adapté au réchauffement climatique, et adapté aux besoins et aux moyens de la population dans sa diversité.

Cet état des lieux de l'artificialisation des sols, de ses conséquences sur les habitants, mais aussi du mal-logement croissant en Île-de-France, appelle une nécessaire convergence des intérêts : **produire du logement en préservant le vivant.**

Cette conciliation entre justice sociale, sobriété foncière et équilibre régional ne pourra se faire sans la mobilisation massive d'un ensemble de leviers centrés sur la réhabilitation du parc existant, la requalification des espaces déjà urbanisés et une meilleure répartition de l'effort de création de logements entre les territoires.

36. Logements locatifs intermédiaires (LLI) dont le loyer est réglementé et inférieur au prix du marché, mais supérieur à celui du logement social.

ENQUÊTE



Partie 1 : Quels leviers pour produire du logement sans artificialiser ?

Des méthodes d'aménagement et d'urbanisme existent pour produire du logement sans avoir recours à l'artificialisation des sols, à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Nous avons identifié huit principaux leviers qui permettent de répondre aux besoins en logements, notamment dans les territoires les plus tendus, par la mobilisation de gisements déjà disponibles sans extension urbaine. Chacun de ces leviers a une capacité de production de nouveaux logements directement mobilisable, que nous nous sommes efforcés de mettre en évidence.

Les chiffres présentés ici sont des ordres de grandeur. Ils ne prétendent pas à une exactitude parfaite mais donnent des perspectives d'action en représentant les potentiels de production de logements sur différents gisements.

Les sources utilisées ainsi que les calculs détaillés sont précisés dans la note méthodologique en annexe. Il est indiqué, lorsque nécessaire, s'il s'agit d'estimations basses ou hautes.

I. Utiliser les espaces vides

Mobiliser les logements vacants

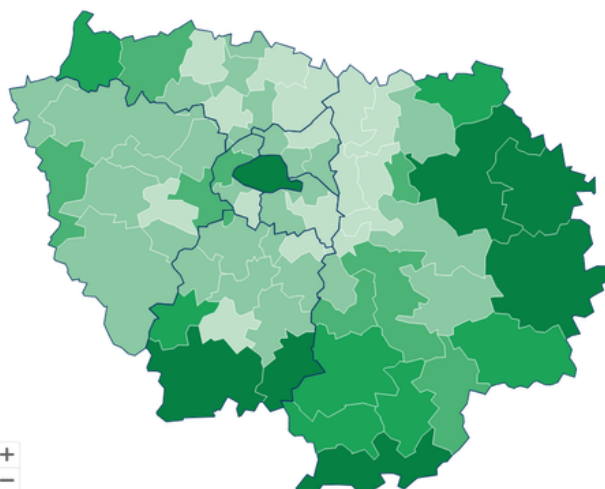
La vacance de longue durée, c'est-à-dire les logements inoccupés depuis plus de deux ans, est en augmentation en Île-de-France. La vacance est particulièrement marquée en grande couronne, où elle progresse plus rapidement que dans les zones urbaines denses. Pourtant, des chercheurs de l'institut IDHEAL³⁷ ont montré que si l'on parvenait à résorber 2,8% de la vacance dans tous les territoires en un trimestre, on rééquilibrerait plus de marchés résidentiels locaux dits « tendus » qu'avec la production neuve dans sa répartition spatiale actuelle.

1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

112 000 logements

Taux de logements vacants (en %)



Crédit : Insee, recensement de la population 2020, exploitation principale.

En 2024, on compte environ **447 800 logements vacants depuis plus de deux ans** dans la région d'après l'Insee³⁸, soit 7% du parc total des logements.

La tendance est à la hausse : le nombre de logements vacants continue d'augmenter, en parallèle de la hausse de la construction neuve. L'Insee prévoit une poursuite de cette augmentation du taux de vacance de longue durée, qui pourrait atteindre 8% en 2035. Cela souligne un déséquilibre structurel : les besoins en logement ne sauraient être comblés uniquement par la construction tant que le stock de logements vacants poursuit sa progression.

Partant de ce constat, nous estimons que **25% de ce parc vacant³⁹ pourrait être directement mobilisé pour être remis sur le marché des résidences principales**, et permettre ainsi **la création d'environ 112 000 nouveaux logements**.

→ Pour effectuer un diagnostic local du parc vacant : consulter les données [LOVAC](#)

37. Alexandre Coulondre et al., *Habiter où ? Pas !*, IDHEAL, 2024.

38. Insee, *Dossier complet - Région d'Île-de-France (11)*, Juin 2025.

39. Hypothèse très raisonnable d'une diminution d'un quart du nombre de logements vacants, d'après Bruno Depresle dans *Le logement au cœur de la crise sociale*. Ces chiffres se situent entre les scénarios S2 et S3 de l'Ademe. (voir annexe méthodologique pour plus de détails)

À Paris, environ 20 000 logements sont vacants depuis plus de deux ans selon l'APUR. Si ce chiffre peut sembler modeste au regard du parc total, il reste significatif compte tenu de la tension sur le logement dans la capitale. Parmi eux, 3 000 logements sont vacants depuis plus de cinq ans, un nombre qui correspond à peu près au nombre de personnes sans abri repérées lors des dernières nuits de la Solidarité⁴⁰.

Les causes de la vacance de longue durée sont multiples :

Succession : certaines formes de succession ou situations bloquent la remise sur le marché par les héritiers, notamment les cas de déshérence ou les logements appartenant à des personnes âgées résidant en EHPAD.

Inadaptation : les logements ne répondent plus aux attentes actuelles, que ce soit en termes de confort, de taille ou de localisation.

Obsolescence / Indignité : de nombreux logements nécessitent des travaux de rénovation ou de réhabilitation, mais les propriétaires, notamment modestes, rencontrent des difficultés à les financer.

Dépendance à un commerce : certains logements sont physiquement liés à des baux commerciaux ou n'ont d'accès que par l'espace commercial, ce qui limite leur utilisation indépendante.

Rétention : les logements sont conservés dans une logique patrimoniale ou de spéculation, réservés pour un proche ou pour soi, par peur des impayés ou des dégradations, ou en vue d'une future transmission familiale.

Probabilité qu'un logement soit durablement vacant

x 4,4
s'il est situé dans un bassin
de vie où les prix de
l'immobilier sont les moins
chers
(par rapport au quintile le plus cher)

x 3,3
s'il a été construit avant
1900
(par rapport à un logement construit
après 1999)

x 2,8
s'il fait moins de 35 m²
(par rapport à un logement de plus de
125 m²)

x 2
si le bien est détenu en
indivision par au moins 3
usufruitiers

x 4,3
si le propriétaire est
récemment décédé

x 4,6
si le propriétaire réside en
structure collective
(Ehpad, hôpital...)

Source : Cour des comptes d'après SDES (2023).

Note de lecture : Toutes choses égales par ailleurs, un logement a 4,4 fois plus de chances d'être vacant depuis plus de deux ans lorsqu'il est situé dans un bassin de vie du premier quintile (le plus bas) des prix de l'immobilier, par rapport à un logement du bassin de vie du quintile le plus élevé

Crédit : IREF (Institut de recherches économiques et fiscales)

Près de la moitié ont plus de 65 ans.

Un tiers est détenu par 20 % des personnes les plus riches.

Seulement 5 % des logements vacants appartiennent aux 20 % les plus pauvres.

Un tiers des propriétaires de logements vacants détient au moins quatre biens.

La majorité des propriétaires réside à proximité de leur bien : dans 71 % des cas, le logement vacant est situé dans le même département que le propriétaire.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Manque d'attractivité du territoire

Dans certaines zones, la vacance s'explique par une faible attractivité du territoire, qu'elle soit d'ordre économique ou sociale (cadre de vie), ce qui limite la demande potentielle de logement et rend le revenu locatif moins intéressant pour le propriétaire.

- Manque d'information

Une coordination insuffisante entre les acteurs, une absence de volonté politique pour remédier à la vacance, une méconnaissance de la situation, sont autant de facteurs qui freinent la mise en œuvre de stratégies locales efficaces. Les élus et municipalités connaissent souvent mal le nombre de logements vacants sur leur commune.

- Des propriétaires en difficulté pour (re)mettre leur bien en location

Les propriétaires peuvent se sentir dépourvus de moyens pour remettre leur logement en location. Les collectivités n'ont pas toujours les moyens pour mobiliser une ingénierie technique et sociale capable d'inciter et d'accompagner ces propriétaires à la rénovation, à la sécurisation ou à la gestion locative adaptée dans l'optique de (re)mettre le bien sur le marché.



3 - Du gisement au logement : comment faire ?

Différents leviers doivent être activés simultanément pour réduire le nombre de logements vacants.

- **Le levier fiscal**

Renforcer la fiscalité

Il est essentiel de mettre en place une **taxation systématique et progressive de la vacance**, ciblant en priorité les multi-propriétaires et les ménages les plus aisés, afin de rendre économiquement moins avantageuse la rétention de logements inoccupés.

41. Rapport de la Direction interministérielle de la transformation publique, "Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants : diagnostic et préconisations", mars 2021.



Les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV)

La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) s'applique dans les communes de plus de 50 000 habitants situées en zone tendue. Elles sont déterminées par décret. Le montant de la taxe dépend de la valeur locative de l'habitation. Son produit est versé au budget général de l'État pour financer des projets de rénovation et de réhabilitation.

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est une taxe que toute commune ou EPCI peut décider d'instaurer s'ils ne sont pas soumis à la TLV. Le montant de la taxe est aussi calculé sur la base de la valeur locative cadastrale de l'habitation et dépend d'un taux fixé par la commune. Les fonds collectés via la THLV sont collectés par les communes ou les EPCI.

Avec ces deux outils, les communes disposent donc de moyens pour endiguer la vacance sur leur territoire.

→ Pour plus d'informations : consulter la [fiche pratique du Gouvernement](#)

Les limites :

- La TLV ne peut concerner que des logements à usage d'habitation au titre de la résidence principale, c'est-à-dire couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire, etc.).
- Les biens meublés sont exclus de cette taxe.
- La THLV étant facultative, certains logements vacants situés dans les communes qui ne l'appliquent pas échappent à toute taxation.

• Le levier régalien

Recourir au pouvoir de réquisition

Un autre levier repose sur le **renforcement du pouvoir des maires**, avec un droit de réquisition encadré, activable après deux ans de vacance injustifiée, ainsi que la possibilité d'activer le droit d'expropriation dans les situations de blocage prolongé, notamment sur des logements en déshérence.

Ce levier reste un levier de dernier recours car il représente parfois un coût important pour la collectivité.

• La rénovation

Moderniser le bâti

Transformer les logements obsolètes pour de nouveaux usages (logements sociaux, logements étudiants ou locaux d'activité) lorsque le bâti ne répond plus à la demande locale.

Rénover les passoires énergétiques et les logements indignes

L'Île-de-France compte 21,7 % de passoires énergétiques et 47,5 % de logements classés E à G⁴².

On retrouve également 4 % du parc privé potentiellement dégradé en Île-de-France, soit 157 000 logements privés potentiellement indignes. Néanmoins, ces logements ne constituent pas un gisement puisqu'une partie de ces logements sont occupés.

Contrairement au parc privé, le parc social compte seulement 13 % de logements classés E à G en 2023⁴³.



Le programme Toits d'Abord, initiative portée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés :

Il consiste en une aide à l'investissement immobilier, pouvant aller jusqu'à 10 % du coût total des opérations. Il s'agit le plus souvent de logements classiques dits « familiaux » en PLAI ou de Pensions de famille. Les logements financés sont essentiellement portés par des associations agréées en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion⁴⁴. Son objectif est d'accompagner la production de logements très sociaux, confortables, énergétiquement performants et à faible loyer, pour permettre aux personnes les plus précaires de pouvoir se loger dignement et à des loyers maîtrisés.

Dans les Yvelines, une maison de ville, véritable passoire thermique, a été réhabilitée et surélevée par l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, à la demande de la commune. Le bâti a été transformé par un bailleur permettant la création de deux logements familiaux performants énergétiquement.

42. Observatoire national de la rénovation énergétique, Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2023, novembre 2023.

43. RPLS 2024 - traitement AORIF

44. La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion est un dispositif qui permet de produire et gérer à taille humaine des logements très sociaux (PLAI) et adaptés, favorisant l'inclusion, la revitalisation des centres et la requalification de l'habitat dégradé.

Ce qu'il est possible de faire :

1°) Pour établir un diagnostic local :

- à l'échelle du territoire, consulter [Zéro Logement Vacant](#)
- à l'échelle du bâtiment, consulter l'[outil de simulation](#) d'Hello watt, ou l'[outil Batistato](#) développé par l'Etat sur le parc bâti francilien.

2°) Pour rénover et réhabiliter les logements identifiés :

- **Se saisir des aides à la rénovation** : l'Anah met à disposition [MaPrimeRénov'](#), auxquels sont éligibles les propriétaires bailleurs depuis 2021. Pour des propriétaires très modestes, les aides peuvent couvrir jusqu'à 90 % du montant des travaux. Il existe aussi des aides locales, comme celles de la ville de Paris "[Eco-rénovons Paris +](#)", ou le programme Métropole Rénov' qui sera présenté en octobre 2025.
- **Faire respecter et anticiper la loi**. La [loi Climat & Résilience de 2021](#) contraint les propriétaires à rénover leurs biens selon le calendrier suivant : au 1er janvier 2025 pour les logements G ; au 1er janvier 2028 pour les logements F ; au 1er janvier 2034 pour les logements E.
- **Installer des réseaux de chauffage urbain** en cas de rénovation sur des bâtiments publics ou en copropriété. Cette méthode de chauffage permet de mieux maîtriser les charges et de limiter les émissions CO₂.
- **Inciter et accompagner**

Inciter la remise sur le marché locatif des biens vacants

Les dispositifs d'intermédiation locative sécurisent les bailleurs qui louent leur logement à des locataires à bas revenus. La garantie du paiement des loyers et des charges, la remise en état du logement en cas de dégradation, les subventions et déductions d'impôts sont des avantages offerts au propriétaire dans le cadre de ces dispositifs.

Ces dispositifs d'intermédiation locative ou d'incitation à louer à bas loyer doivent être davantage publicisés.



Le dispositif Loc'Avantages

Le dispositif "Loc'Avantages" porté par l'Anah permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 65% de leurs revenus locatifs ainsi que d'autres avantages (garantie pour loyers impayés par exemple) s'ils proposent un loyer moins cher que celui du marché local à leurs locataires. Pour bénéficier de ce dispositif, le propriétaire devra signer une convention avec l'Anah précisant les engagements à respecter tels que louer le logement pour une durée minimum de 6 ans ou ne pas louer une passoire thermique (logement classé F ou G). Les différents plafonds de loyer permettant de bénéficier du dispositif Loc'Avantages sont définis par commune.

→ Pour plus de détails : consulter le [guide à destination des propriétaires](#)

Cet outil représente un moyen opérationnel pour lever la vacance sur le territoire et met à disposition des communes une ingénierie sociale pour viser les propriétaires et inciter à la production de logements. Les communes et EPCI ont tout intérêt à communiquer sur cette solution pour inciter à son utilisation.

Accompagner les propriétaires

Les collectivités peuvent s'appuyer sur les dynamiques déjà engagées par l'État à travers des programmes tels que "[Action cœur de ville](#)", "[Logement d'abord](#)", "[Petites villes de demain](#)" ou encore les "[opérations de revitalisation du territoire](#)", pour renforcer leur action et mutualiser les moyens.

Zoom : sur une collectivité : Cergy-Pontoise Agglo l'a fait !

Malgré un taux de vacance en-deçà de la moyenne régionale, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise a considéré les logements durablement vacants comme un volume potentiel à mobiliser. Pour mobiliser ce gisement, Cergy-Pontoise a mené un travail en partenariat avec la DRIHL à partir du fichier LOVAC pour identifier les causes de la vacance et les propriétaires. Une fois les propriétaires identifiés, un dialogue est engagé avec eux afin de les accompagner dans la recherche de solutions pour remettre leur bien sur le marché résidentiel.



1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

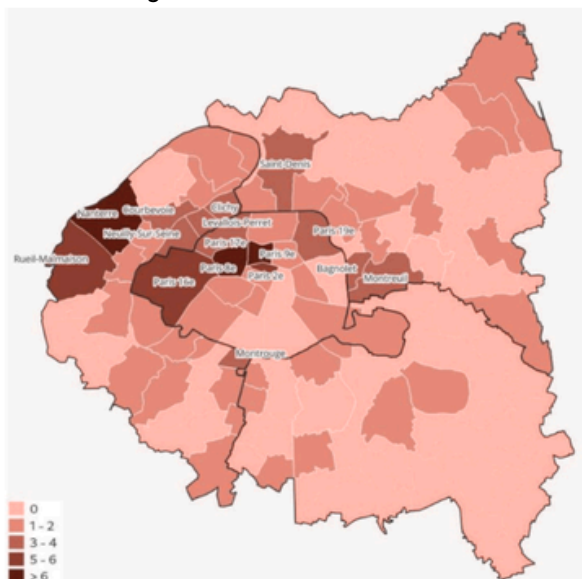
14 000 logements

Sur les **5,6 millions de m² de bureaux vacants répertoriés en Île-de-France** par ImmoStat en 2024, **1,2 million de m²** sont considérés par le Consortium des Bureaux de France (CBF) comme **directement mobilisables** et donc **transformables en logements**⁴⁵. Cet écart entre le volume vacant et le volume mobilisable s'explique par le fait que **seuls les immeubles de plus de 1 000 m² entièrement vides depuis plus de deux ans et laissés sans projet sont comptabilisés**.

Pour convertir cette surface disponible en nombre de logements, le CBF part de l'hypothèse que les 25-44 ans disposent en moyenne de 34 m² par personne dans leur logement.

Tendances :

Paris, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis sont des territoires de grande vacance tertiaire :



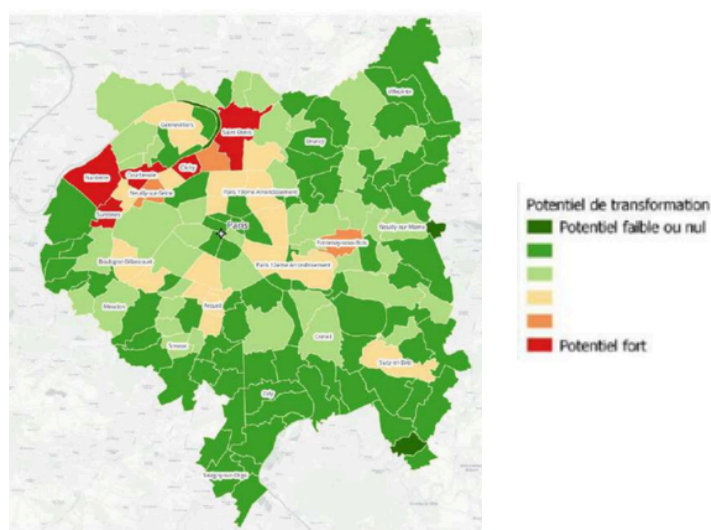
Crédit : Consortium des Bureaux en France

Note de lecture : Nombres d'immeubles de bureaux de plus de 1 000 m², vides depuis plus de 2 ans en Île-de-France

En considérant la structure des ménages (2,3 personnes par ménage francilien), **il est estimé que la transformation de la surface disponible pourrait créer 14 000 logements, et loger près de 35 000 habitants dans les cinq prochaines années.**

Ce potentiel de production de 14 000 logements, à partir de bureaux vacants, correspond à des logements loués à loyer social, afin de répondre à la réalité de la demande et au mal-logement. Il s'agit d'une fourchette basse d'un gisement bien plus important.

Potentiel de transformation des bureaux vacants en logements⁴⁶ :



Crédit : Carte élaborée par la Place de l'immobilier et Adéquation, 2023.

Note de lecture : Potentiels de transformation d'actifs tertiaires en logements ordinaires et résidences gérées sur la Métropole du Grand Paris

Le potentiel de transformation des bureaux vacants est estimé sur la base de deux indices :

- les volumes par commune d'immeubles de plus de 1 000 m² entièrement vides depuis plus de deux ans et laissés sans projet ;
- le besoin de logements sur la commune.

Ces indices permettent d'identifier les territoires où il serait le plus pertinent d'utiliser le levier de transformation de bureaux en logements : Nanterre, Courbevoie, Saint-Denis ou encore Fontenay-sous-Bois ont par exemple urgence à mobiliser ce potentiel, car facilement activable, pour produire du logement social, voire très social.

45. [Communiqué de presse du 9 décembre 2024](#), Consortium des Bureaux en France.

46. D'après une étude "[Les secteurs à forte réversibilité de bureaux en logements à Paris et Lyon \(métropoles\)](#)", La Place de l'immobilier & Adéquation, Décembre 2023.



2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Le coût de l'opération

Le coût des opérations de transformation de bureaux en logements peuvent être conséquents, en particulier pour les bâtiments récents, conçus pour un usage exclusif de bureaux.

Difficile d'avoir une estimation moyenne en raison de la grande hétérogénéité des projets, certains⁴⁷ évoquent un coût proche de 1 700€/m², d'autres rappellent que le coût peut être équivalent à une construction neuve.

- Des réglementations parfois inadaptées

Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) fixent la destination des parcelles du territoire et affectent ainsi certaines zones à certains usages. Ces affectations d'usage conditionnent les autorisations d'urbanisme délivrées et constituent ainsi des obstacles pour le changement d'usage.

A l'échelle du bâti, certaines normes de sécurité incendie par exemple ne sont pas les mêmes que celles applicables pour des logements. Ces différences de réglementations entre usage résidentiel et usage tertiaire impliquent des travaux d'adaptation et de mise aux normes.

- La rétention par les propriétaires

L'absence de collaboration efficace entre acteurs publics et privés freine les projets de reconversion de bureaux en logements. Pour grand nombre de propriétaires tertiaires, dans une logique spéculative, il est parfois préférable de conserver le bien vacant, dans l'espoir d'une « reprise » du marché de l'immobilier de bureaux ou dans l'attente d'un marché résidentiel plus attractif.

3 - Du gisement au logement : comment faire ?

Pour rendre effective la transformation des bureaux vacants en logements, plusieurs leviers d'action peuvent être envisagés.



Ça existe !

La **loi du 16 juin 2025** visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements autorise les maires (ou les présidents d'intercommunalités) à déroger, au cas par cas, aux destinations prévues dans le PLU (ou PLUi) pour les changements de destination du bâti tertiaire en vue de créer du logement. Elle permet également d'alléger les règles de copropriétés pour favoriser les projets de transformation en faveur du logement résidentiel.

→ Pour plus de détails au sujet de son contenu : consulter cette [fiche résumée](#)

- Systématiser les permis de construire à destinations successives

Ce permis de construire "réversible" permet d'anticiper la transformation du bâti en logements. La commune (ou l'EPCI) délimite dans le PLU (ou PLUi) des secteurs dans lesquels le permis de construire peut autoriser plusieurs destinations successives du bâtiment. L'arrêté octroyant le permis de construire doit mentionner expressément les différentes destinations autorisées. Pour assurer la création de logements résidentiels, le permis de construire devra préciser vers quelles destinations il est possible de transformer le bâti.

- Impulser et adopter un véritable projet de territoire

La volonté politique des élus en faveur de la reconversion des bureaux est primordiale pour le passage à l'action. Certaines collectivités ont déjà montré l'exemple en mettant en place des stratégies ambitieuses en matière de transformation des bureaux en logements, offrant ainsi une source d'inspiration pour d'autres territoires.

47. Projet de transformation du 58 rue de Mouzaïa Paris XIXème, d'après l'[étude Canal-Architecture](#), 2021.



Face au défi de l'étalement urbain, Fontenay-sous-Bois a lancé un projet ambitieux de transformation de ses bureaux vacants en logements. Avec près de 35 000 m² de bureaux inoccupés, la commune a adapté son PLU pour faciliter la réhabilitation, visant à convertir 70% de ces surfaces en logements, le reste en commerces et bureaux pour maintenir la mixité d'usages et l'attractivité de la zone. Cette démarche s'inscrit dans une logique bas carbone, respectant les principes des 3R (réduction, réemploi, recyclage). Le maire insiste sur l'importance de préserver le bâti existant, ce qui facilite l'acceptation des habitants en maintenant le paysage urbain. L'intégration d'équipements existants comme les écoles renforce la cohérence du projet.

Mobiliser des friches

Définition : La loi Climat et Résilience définit une friche comme « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ». Ces espaces constituent un véritable potentiel en termes de sobriété foncière, de réponse à la crise du logement et de transition écologique.

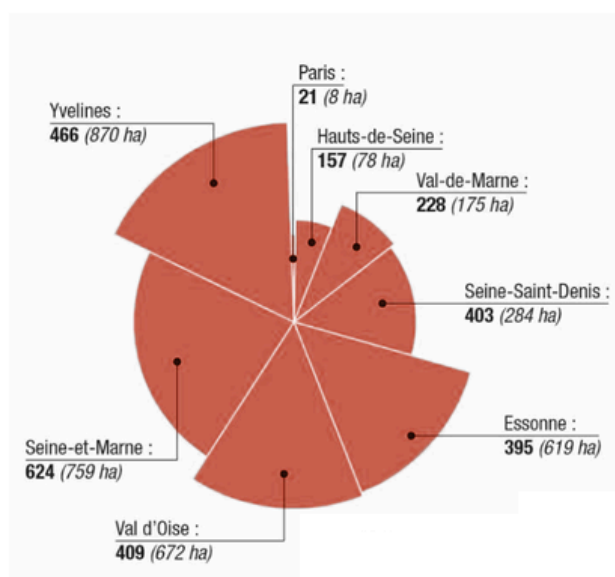
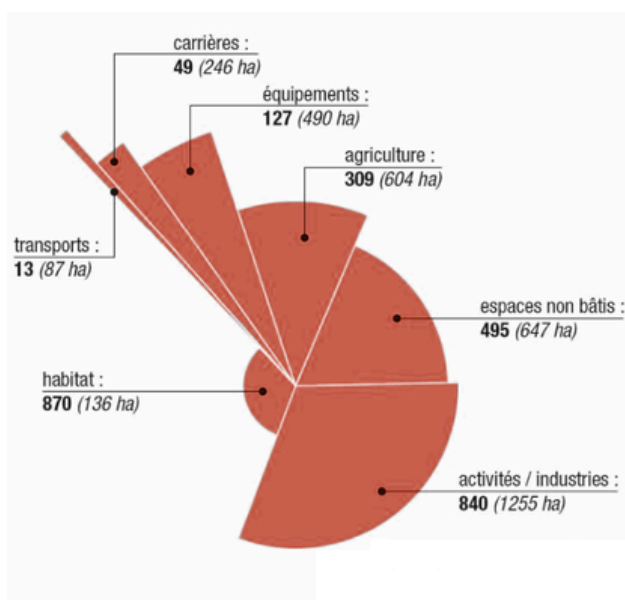
1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

60 000 logements

Fin 2024, l'Observatoire des friches franciliennes recense **plus de 3 000 friches de plus de 100 m²**, dont un tiers à Paris et en petite couronne. Ces friches représentent **3 500 hectares**, soit l'équivalent de la moitié de la surface de Paris⁴⁸.

Le gisement des friches est particulièrement hétérogène en termes de nature du foncier (niveau d'urbanisation, de pollution, aménagements déjà présents, etc) mais aussi de répartition géographique :



Crédit : Institut Paris Région 2024

A partir de ce gisement total, et en prenant en compte la concurrence des usages constatée dans le cadre du recyclage des friches et de leur emplacement dans un environnement parfois non propice à l'habitat, on estime un potentiel minimal de **60 000 logements réalisables à partir du recyclage des friches**.

Cette estimation basse se base sur la nature des friches (anciennement pour un usage d'habitat ou non), conditionnant ainsi la facilité d'y réaliser des logements, sur la densité d'habitants par hectare recommandée dans le SDRIF-E, mais aussi sur les chiffres de production effective de logements des projets réalisés grâce au Fonds friches de l'Etat.

Sur une période de deux ans (2023-2024), **477 ha de friches** ont été recyclées pour une **construction de 22 000 logements**, ce qui représente 105 opérations soutenues par l'Etat grâce au dispositif Fonds friches⁴⁹.



À savoir

Le **Fonds friches** est un dispositif du Fonds vert mis en place par l'Etat pour accompagner les collectivités territoriales dans leur transition écologique. Il subventionne des projets de recyclage de friches, impulsant ainsi une dynamique de reconquête des friches. Largement insuffisant au vu des besoins et des projets candidats, il mériterait d'être davantage doté dans le cadre des lois de finance pour permettre une plus grande production de logements via le recyclage de friches.

Exemples de projets réalisés grâce au Fonds friches.

Les friches varient en taille, allant de 100 m² à 185 hectares. Les départements les plus concernés par ce levier de production de logements sont la Seine-et-Marne, les Yvelines, le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis.

À ce patrimoine foncier existant s'ajoutent des friches en devenir, telles que les zones commerciales en déclin ou les entrepôts logistiques devenus obsolètes.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Manque de connaissance technique

Les coûts de dépollution peuvent s'avérer très élevés, en particulier sur les sites industriels anciens, rendant certains projets économiquement peu viables. Cela s'explique notamment par l'absence de normalisation des études de dépollution, qui permettraient de comparer les friches entre elles. De la même façon, aucune étude n'est financée en l'absence de projet. Par conséquent, l'état de la biodiversité sur ces friches en amont de leur mobilisation reste largement inconnu.

- Localisation défavorable

De nombreuses friches sont implantées dans des zones peu propices à l'habitat, que ce soit en raison d'un manque d'accessibilité, de nuisances environnementales impactant la qualité de vie.

- Intérêt écologique ou patrimonial

Les friches peuvent être des réservoirs de biodiversité ou des témoins du patrimoine industriel local, dont la transformation risque d'entraîner leur disparition. Leur mobilisation nécessite de prendre en compte ces enjeux patrimoniaux et écologiques avant tout projet, ce qui peut s'avérer complexe et coûteux.

- Démolition-Reconstruction

Un modèle de reconversion fondé systématiquement sur la démolition - reconstruction est incompatible avec une logique de sobriété environnementale. Ainsi, la requalification des friches implique nécessairement de préserver les bâtiments existants, lorsque leur état le permet.

- Mise en concurrence avec d'autres usages

Le devenir "habitat" d'une friche est souvent mis en concurrence avec d'autres usages potentiels, notamment économiques et industriels (entrepôts, datacenters, usines, etc).

3 - Du gisement au logement : comment faire ?

1. Effectuer le diagnostic

Face à la diversité des friches, le diagnostic territorial est une étape stratégique. Ce dernier permet d'identifier et de qualifier ces espaces pour en envisager des usages compatibles.

- a. Localiser via Cartofriche (Cerema).
- b. Évaluer les usages possibles avec l'outil Mutafriches.
- c. Mesurer les impacts environnementaux et sociaux grâce à la plateforme Bénéfriches de l'ADEME.

49. Rapport "Le recyclage des friches en Ile-de-France. La mesure "recyclage foncier des friches" du fonds vert sur les années 2023-2024", DRIEAT Ile-de-France, mars 2025.



2. Planifier la mutation des friches

- a. Définir des orientations d'aménagement des friches dans les documents d'urbanisme, notamment en mobilisant le guide ADEME sur les friches à risque de pollution.
- b. Encadrer les opérations de reconversion : imposer une justification claire en cas de démolition-reconstruction.
- c. Impliquer les parties prenantes :

- Propriétaires des sites
- Aménageurs
- Services de l'Etat (DRIEAT) qui pilotent les aides du Fonds friches avec un référent "fonds friches" dans chaque département
- ADEME pour l'accompagnement des maîtres d'ouvrage
- EPFIF
- Bailleurs sociaux
- Associations environnementales (ex. LPO)



S'inspirer de bonnes pratiques : **Guide LIFTI**, outil pédagogique et méthodologique pour la reconversion des friches

Zoom : sur une collectivité : Ris-Orangis l'a fait !

Un projet de reconversion de friche, "ZAC de la Ferme", située dans le sud de Ris-Orangis. Initialement conçu pour accueillir environ 800 logements, le projet a été profondément révisé à la suite d'une étude fine des sols, menée en partenariat avec l'ADEME et le CEREMA. Grâce à une cartographie précise à l'échelle MOS 1/10 000, cette analyse a permis d'identifier des « terres premières », c'est-à-dire des sols naturels n'ayant jamais été artificialisés. Afin de préserver ces zones à haute valeur écologique et agronomique, le programme a été réduit à 250 logements, recentrés sur les secteurs déjà dégradés ou artificialisés.

II. Modifier l'existant

Réaménager les zones pavillonnaires

1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

**30 000 logements
par an pendant 15
ans**

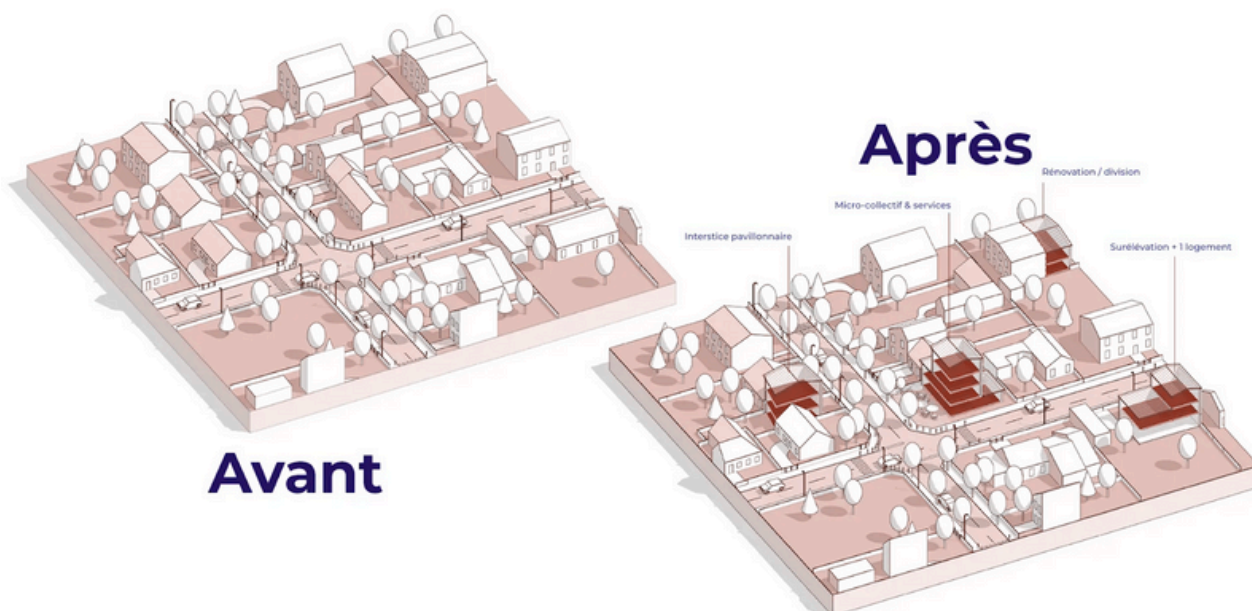


L'Île-de-France compte **94 700 hectares de tissu pavillonnaire** d'après les données de l'Institut Paris Région, soit **47% de l'espace urbanisé** en Île-de-France, sur lesquels se trouvent **1,4 million de logements individuels**. La densité moyenne de logements en zone pavillonnaire est de 15 logements par hectare.

Dans une logique de sobriété foncière et de préservation des continuités écologiques, la priorité est de valoriser les espaces déjà urbanisés avant d'envisager toute extension ou fragmentation supplémentaire du tissu pavillonnaire. Si la construction dans les jardins peut, dans certains cas très spécifiques, être envisagée (comme le montre le graphique ci-dessous), elle ne doit intervenir qu'en dernier recours, lorsqu'aucune autre alternative de densification n'est envisageable.

Une densification douce et qualitative, qui repose sur la transformation de l'existant doit être privilégiée : par exemple, en transformant des maisons individuelles en logements collectifs, en procédant à des divisions parcellaires internes, des extensions, ou encore des changements d'usage. L'enjeu est désormais de densifier sans dénaturer, en repensant les formes urbaines, mais aussi les services publics de proximité (trottoirs, transports en commun, espaces partagés), afin de faire de ces quartiers des espaces d'habitat mieux adaptés, plus solidaires, et plus durables. Ce renouvellement urbain doit s'accompagner d'une amélioration des aménités, notamment davantage d'espaces verts, pour renforcer l'attractivité et la qualité de vie dans les quartiers existants⁵⁰.

Atteindre une densité moyenne de **20 logements par hectare permettrait ainsi de produire environ 500 000 logements supplémentaires**. Avec un taux réaliste de densification de **2 % par an**⁵¹, cela représenterait une **production annuelle de 30 000 logements sur les 15 prochaines années**⁵².



Crédit : IUDO

En collaboration avec IUDO (Initiative pour un Urbanisme Durable et Ouvert), Grand Paris Aménagement a entrepris d'identifier un gisement qui permettrait d'atteindre 50 logements par hectare, soit pour 40 hectares, entre 1 500 et 2000 logements. **Ce potentiel très élevé n'est pas à appliquer de façon homogène et mathématique** sur l'ensemble des zones pavillonnaires. Les particularités du territoire (aménités, enclavement) et l'équilibre entre les territoires sont à prendre en considération.

Renouveler les zones pavillonnaires est avant tout la revalorisation des espaces en accueillant de nouveaux habitants par l'optimisation d'espaces déjà artificialisés, la création de logements collectifs, mais aussi en apportant plus d'aménités (services de proximité, espaces verts, petits commerces, services publics, lieux culturels, bureaux, etc) pour créer de réels bassins de vie. L'objectif est de créer des zones pavillonnaires compatibles avec des modes de vie plus durables avec davantage de vivre ensemble.

50. Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, août-oct 2024.

51. Rythme de faisabilité constaté par IUDO lors des expérimentations menées.

52. Détails des choix et calculs méthodologiques présents en annexe.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Les documents d'urbanisme

Le réaménagement des zones pavillonnaires ne figure globalement jamais dans les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme des collectivités, et ne fait donc jamais l'objet de politiques locales d'aménagement. Ces zones restent l'impensée des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme.

Bien que les opérations de densification ne soient pas toutes conditionnées à des modifications de PLU, certaines règles du PLU peuvent néanmoins empêcher la densification (ex : hauteur maximale, nombre minimum de places de stationnement par logement, emplacement des poubelles, etc.).

De manière similaire, les règlements de lotissements, qui fixent les règles d'aménagement propres aux terrains du lotissement (hauteur des constructions, distances à respecter, types de matériaux autorisés, couleurs de façade, organisation des voiries, etc.), empêchent souvent leur mutation.

3 - Du gisement au logement : Comment faire ?

Considérant ces obstacles et la diversité des zones pavillonnaires d'Ile-de-France, l'intervention des acteurs publics paraît indispensable pour passer d'initiatives isolées sur quelques parcelles à un vrai projet de quartier.

1 - Construire des documents d'urbanisme incitatifs

Les politiques publiques de transformation du tissu pavillonnaire doivent être impulsées et pensées par les élus et les services des collectivités. Les documents d'urbanisme, SCoT, PLUi et PLU, doivent inciter à la densification dans les zones peu denses, mais où il y a des besoins en logement, pour permettre la mixité des usages et leur mutabilité.

2 - Mener des expérimentations sur des quartiers ciblés

L'offre de Grand Paris Aménagement destinée aux collectivités :

GPA accompagne les collectivités tout au long de leur projet depuis l'étude de potentiel jusqu'à sa concrétisation en mobilisant des compétences en urbanisme, en architecture et en concertation pour diagnostiquer les possibilités de densification et identifier les leviers d'action. Il intervient ensuite sur le plan opérationnel en facilitant l'évolution du PLU, en mettant en place des conventions adaptées et en structurant les actions de renouvellement urbain.

Enfin, GPA assure un suivi personnalisé en identifiant les financements mobilisables, en coordonnant les acteurs locaux et en pilotant le projet jusqu'à sa réalisation.

- La présence de biodiversité

La densification pavillonnaire ne doit pas porter atteinte à la biodiversité présente sur les parcelles. Cette contrainte de respecter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques⁵³ peut constituer un frein à la création de logements ou de services et d'équipements. Toutefois, densification et biodiversité ne sont pas antinomiques et peuvent aller de pair : le réaménagement d'un quartier pavillonnaire peut être l'occasion de renforcer des réservoirs de biodiversité et d'ouvrir des continuités écologiques, nous y revenons dans la troisième partie.



Le programme Toits d'Abord

En Essonne à Juvisy-sur-Orge, un projet de densification douce, porté par Solidarités Nouvelles pour le Logement et soutenu par la Fondation pour le logement, prévoit la réhabilitation et la restructuration d'une maison familiale en deux logements T2 et T4.

Egalement, dans le Val-de-Marne à Sucy-en-Brie, et toujours en milieu pavillonnaire, une maison sera transformée en pension de famille de 23 logements par Valophis et AMLI.

Point de vigilance

La densification ne doit pas se faire dans n'importe quelles conditions, au risque de créer des conditions de mal-logement, à l'instar des divisions pavillonnaires utilisées par des marchands de sommeil pour louer un même bien à un grand nombre de personnes précaires. Un projet de densification exige une étude préalable pour ne pas créer ou accentuer des conditions de mal-logement.

- Plus de détails dans la partie 2 (condition 2) : [Habiter ensemble dans un environnement viable](#)

53. Désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, une métapopulation ou un groupe d'espèces ou métacommunauté.

1 - Constat en Île-de-France

75 000 logements

→ À Paris, la dynamique est particulièrement révélatrice : alors que la part des résidences principales a diminué de 2,4 % ces dernières années, celle des résidences secondaires a, quant à elle, progressé de 1,6 %⁵⁶. Ce phénomène illustre une transformation progressive du parc immobilier, au détriment des habitations principales.

Nombre d'enfances par mère (mai 2024)

en 1 à 2
en 3 à 10
en 11 à 50
en 51 à 200
en 201 à 600
plus de 600

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

© L'INSTITUT PARIS REGION 2024
Source: Insee, AirBnB

31

Les chiffres⁵⁷ :

- À Paris, près de 10 % du parc de logements est constitué de résidences secondaires, soit environ 110 000 logements, avec un potentiel de mobilisation évalué à 50 000.
- En petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne), la part de résidences secondaires est plus modérée, oscillant de 3 et 5 % selon les communes.
- En grande couronne (Yvelines, Essonne, Val-d'Oise, Seine-et-Marne), si la proportion globale reste faible, elle peut atteindre 6 à 7 % dans certaines communes au cadre plus naturel, situées à proximité de zones de loisirs ou touristiques (par exemple Fontainebleau).



Le cadre réglementaire existant : "loi anti-Airbnb" & propriétaires hors-la-loi

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale⁵⁸ interdit à un propriétaire de louer sa résidence principale pour des séjours de courtes durées plus de 120 jours par an (art L324-1-1 du Code du tourisme).

Selon une étude de l'Institut Paris Région de 2021⁵⁹, à Paris, 29 % des meublés touristiques sont loués plus de 120 jours par an, durée au-delà de laquelle la loi impose une autorisation et un changement d'usage (qui doit passer d'« habitation » à « commercial »). Cette part des locations quasi professionnelles monte à 35 % dans les Hauts-de-Seine et 31 % dans le Val-de-Marne.

Face à l'essor des meublés touristiques, la loi renforce les dispositions existantes et vise à limiter leur prolifération qui contribue à la crise du logement en réduisant l'offre disponible à long terme. Cette loi introduit plusieurs dispositions :

- La réduction des avantages fiscaux pour la location meublée ;
- L'obligation pour les propriétaires de meublés touristiques de fournir un DPE compatible avec les règles de décence, sous peine d'amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros ;
- L'élargissement des pouvoirs des maires, qui peuvent désormais imposer un régime de déclaration préalable à toutes les locations de courte durée, fixer des quotas d'autorisations, délimiter des zones prioritaires pour les résidences principales dans le PLU, ou encore limiter à 90 jours par an la durée maximale de location d'une résidence principale à des fins touristiques.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

Malgré ces évolutions législatives vers un cadre plus contraignant, la mobilisation des résidences secondaires et occasionnelles à des fins de résidences principales reste limitée. Le nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme continue même d'augmenter en raison d'une dynamique de dérégulation et d'une difficulté à contrôler le respect du cadre légal.

- Manque de contrôle et de moyens pour faire respecter la loi

De nombreuses communes ne disposent pas des ressources nécessaires pour surveiller et sanctionner les usages illégaux ou abusifs des meublés touristiques.

3 - Du gisement au logement : comment faire ?

Les collectivités peuvent agir en se saisissant de leurs prérogatives. Les maires ont des outils juridiques et réglementaires entre leurs mains.

57. D'après les données de l'[Insee](#) et de la [Banque des territoires](#).

58. [LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

59. Institut Paris Région (Emmanuel Trouillard), [Quel impact des locations saisonnières à l'année au cœur de l'agglomération parisienne ?](#), 17 juin 2021.

1 - Faire appliquer la loi : contrôler la limite des 120 jours par an

Cela suppose de doter les services techniques des moyens humains et financiers adéquats pour mener des contrôles, repérer les infractions et appliquer les sanctions prévues, notamment les amendes forfaitaires.

2 - Instaurer un régime d'autorisation de changement d'usage et de télédéclaration obligatoire pour les meublés touristiques

Mettre en place un régime d'enregistrement obligatoire pour toutes les locations touristiques pour accorder les autorisations et les réguler.

3 - Fixer un quota maximum de résidences secondaires et de meublés touristiques par commune

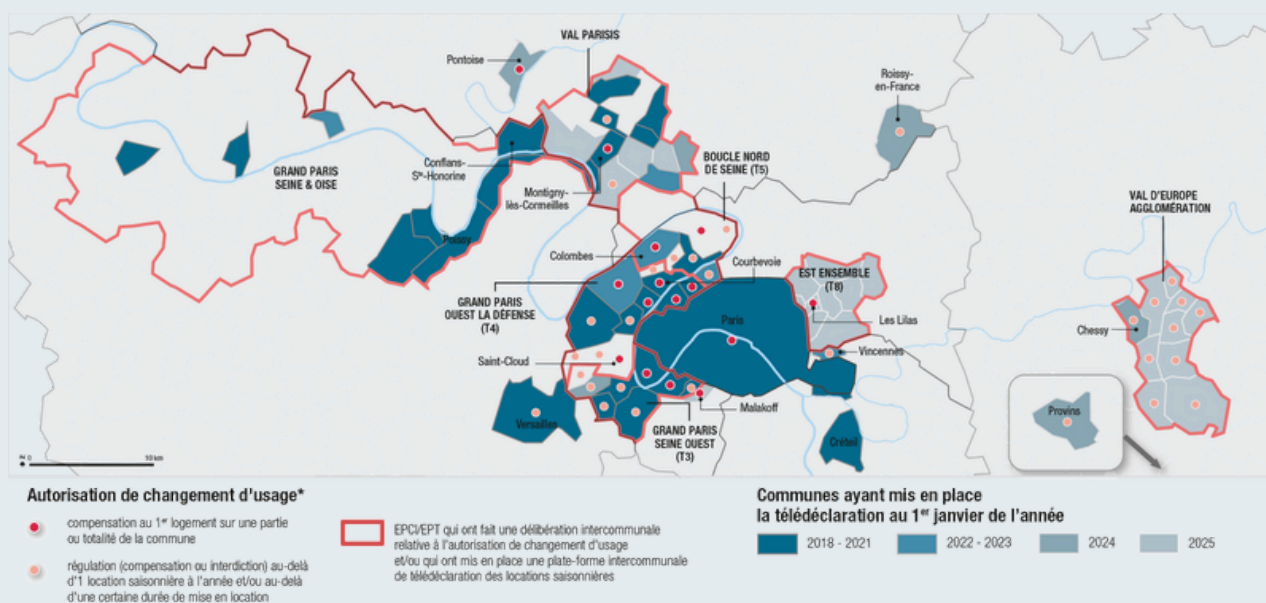
Ce quota maximum est contrôlé via le nombre d'autorisations octroyées lors des demandes d'enregistrement. Cet encadrement suppose donc de mettre en place un système d'enregistrement et de télédéclaration. Ce quota peut également être inscrit dans le PLU, qui à partir d'un certain taux de résidences secondaires, réserve l'ensemble des terrains constructibles à la résidence principale⁶⁰.



Zoom : Elles l'ont fait ! Le déploiement des régulations relatives aux locations saisonnières :

À la mi-2024, 66 communes franciliennes avaient mis en place une télédéclaration préalable et 46 communes des mesures de compensation plus ou moins strictes.

Dans ces collectivités, (parmi lesquelles Paris, Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine ou Versailles pour les plus anciennes), ces dispositions mises en place dès 2017 ou 2018 ont mené à une baisse notable du nombre total de locations saisonnières.



Crédit : Institut Paris Région, 2024.

Le mécanisme de compensation : la collectivité oblige les propriétaires qui mettent un bien en location saisonnière à proposer un logement de même taille sur le marché de la location de longue durée. La régulation : la collectivité contrôle le nombre de locations saisonnières et la durée octroyée aux propriétaires.

4 - Instaurer une servitude dans le PLU pour exclure les résidences secondaires de certains secteurs.

Le PLU peut prévoir de réserver certains secteurs, ou l'ensemble des terrains constructibles, à la production de résidences principales. Cette contrainte devient opposable lors de la vente du bien.

5 - Taxer les résidences secondaires et meublés touristiques

Bien que le taux d'imposition des résidences secondaires, même majoré, reste trop faible pour être suffisamment dissuasif, les communes peuvent **surtaxer les résidences secondaires** sur leur territoire, une ressource non négligeable pour financer la politique locale pour le logement.

60. Depuis 2021, la ville de Saint-Malo a instauré des quotas pour réguler les locations touristiques de courte durée. La légalité de cet arrêté, bien que contestée, a été confirmée par le tribunal administratif de Rennes le 17 octobre 2024.



La majoration des résidences secondaires

Les communes situées en zone tendue, également éligibles à la taxe sur les logements vacants, ou celles présentant une proportion élevée de résidences secondaires, peuvent appliquer une majoration de la taxe d'habitation des résidences secondaires pouvant aller jusqu'à 60% de la taxe d'habitation.

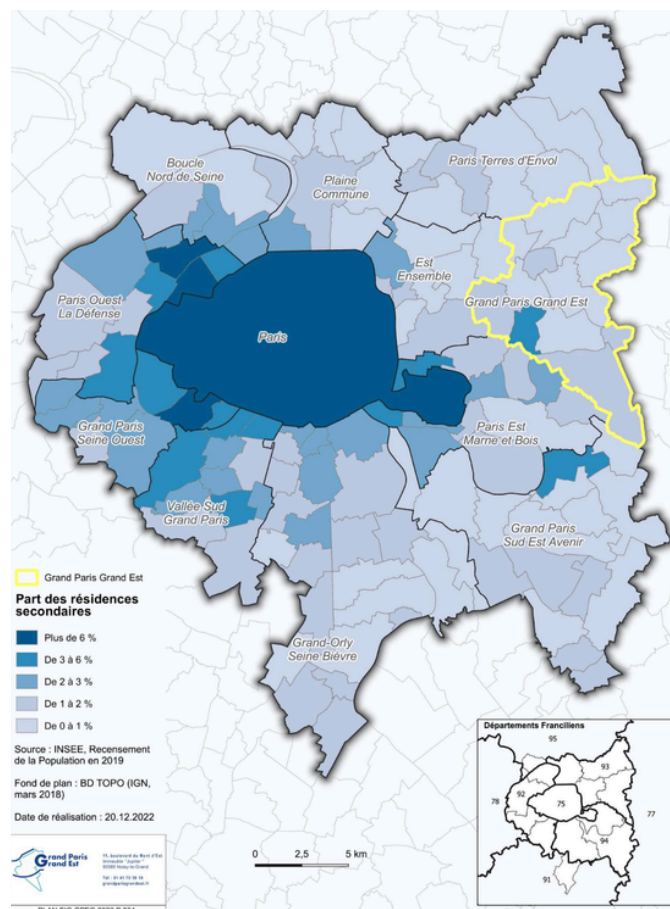
Une autre manière de taxer plus efficacement les meublés touristiques serait de plaider pour un alignement du régime de taxation des meublés touristiques sur celui des locations nues, comme proposé par plusieurs acteurs tels que la Fondation pour la Nature et l'Homme et la Fondation pour le Logement pour remettre des biens résidentiels sur le marché locatif.



Zoom : sur une collectivité : Ris-Orangis l'a fait !

À Ris-Orangis, 250 logements sur 11 000 logements du parc total sont déclarés en résidences secondaires, un chiffre qui a surpris le maire. Pour encourager la remise de ces logements sur le marché, il a rapidement décidé d'appliquer la taxe sur les résidences secondaires au taux maximal. Ce dispositif fiscal, activé il y a un an seulement, est désormais pleinement mis en œuvre comme levier local pour réguler les résidences secondaires.

Part des résidences secondaires dans les établissements publics territoriaux en 2019



III. Intensifier les usages

Densifier à la verticale

La quantification de ce gisement est ici restreinte à Paris pour éviter le double compte des logements créés par le réaménagement pavillonnaire. La densification verticale est en effet l'une des modalités considérées dans le levier de réaménagement du pavillonnaire.

1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

Jusqu'à 40 000 logements supplémentaires à Paris

12% des bâtiments parisiens pourraient être surélevés⁶¹, soit l'équivalent de **40 000 logements de 50 à 70 m²**. Le PLU bioclimatique de la ville de Paris envisage d'accélérer la production de logements par ce levier. Pourtant, seulement l'équivalent de 1 500 **logements ont été réellement créés par ce biais** sur⁶² la période 2007-2020.

A l'échelle de l'Île-de-France, ce gisement est sous-évalué puisque notre étude ne comptabilise pas l'immense potentiel de la surélévation en zones périurbaines et rurales (centres-bourgs⁶³) qui ne sont pas pavillonnaires.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Des règles d'urbanisme inadaptées

Les documents d'urbanisme ou les règles des copropriétés ne facilitent pas la surélévation. Ainsi, le gisement réel, c'est-à-dire la part véritablement réalisable, varie fortement d'un territoire à l'autre en fonction de ces contraintes réglementaires.

- Un frein culturel : peu de retours d'expérience

Parmi les principaux freins identifiés, la surélévation reste une pratique encore relativement nouvelle pour les acteurs privés de la construction, les bailleurs sociaux, les habitants, qui manquent souvent d'expertise et de retours d'expérience, ce qui limite leur engagement. S'y ajoutent des obstacles principalement financiers et techniques : coût élevé lié à la complexité des opérations (tissu urbain dense, sites occupés, technicité), nécessité de relogement pendant les chantiers et structuration encore insuffisante de la filière.

Le potentiel de densification verticale – qui inclut les immeubles résidentiels, les commerces et les bâtiments publics – dans les zones urbaines est largement sous-exploité. D'après les estimations de UpFactor, **10 à 20 % des bâtiments sont éligibles à la surélévation dans les métropoles**⁶⁴.

Le gisement estimé à Paris, où la surélévation est historiquement pratiquée, invite toutes les collectivités à étudier leur potentiel de surélévation.

- Un processus relativement long

La mise en œuvre concrète de projets de surélévation peut s'avérer complexe. Selon UpFactor, une opération peut nécessiter jusqu'à six mois de prospection, suivis de trente mois de mise en œuvre du projet (de sa conception à la fin du chantier), pour produire une dizaine de logements.

- Des contraintes techniques liées au bâti

Le bâti ancien ne permet parfois pas la surélévation à cause de sa faible qualité ou de sa vétusté, malgré un potentiel identifié par le PLU. Et les règles de rénovation ne sont parfois pas connues ou maîtrisées pour réaliser des projets en surélévation de bâti.

3 - Du gisement au logement : comment faire ?



Rappel de la loi ALUR

La loi ALUR facilite la mise en place de projets de surélévation. Elle favorise la transparence des charges en copropriété et renforce les droits des locataires, améliorant ainsi la protection des occupants.

Afin d'encourager le recours à la densification verticale, plusieurs pistes d'action peuvent être envisagées.

1 - Adapter les documents d'urbanisme

Les PLU et autres documents d'urbanisme, règlements des copropriétés compris, doivent prévoir la surélévation dans leurs orientations et objectifs, et permettre, là où il y a des besoins, des capacités de surélévation du bâti pouvant aller jusqu'à plusieurs niveaux.

2 - Privilégier des projets à petite échelle

Privilégier des projets à petite échelle permet de mieux les intégrer dans leur environnement urbain et de faciliter la concertation avec les habitants, permettant ainsi de lever l'opposition locale.

61. APUR, Construire mieux et plus durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien, Décembre 2014

62. PLU bioclimatique de Paris, p.282.

63. Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, Août-Sept-Oct 2024.

64. Entreprise spécialisée dans la surélévation de bâtiments pour créer du logement sans emprise foncière

3- Prioriser les zones à fort potentiel

Il s'agit d'identifier et de cibler les quartiers bénéficiant déjà d'un bon niveau d'équipement ou d'accessibilité, et ayant des besoins en logement. Dans cette logique, l'articulation entre densification et présence d'aménités urbaines – en cohérence avec le concept de « ville du quart d'heure »⁶⁵ – est nécessaire : construire en hauteur, valoriser les espaces sous-utilisés par des formes de densification douce, comme la division de logements.

4- Développer un dispositif d'accompagnement des copropriétés

Sensibiliser les copropriétés aux bénéfices de la surélévation peut aussi être une **opportunité de rénover le bâti existant**, en particulier sur le plan énergétique. Elle peut également représenter un **gain financier**, par le biais de la vente du droit à construire.

Dans ce modèle, la copropriété vend les droits à construire d'un ou plusieurs étages supplémentaires à un promoteur. Les fonds issus de la vente peuvent ensuite être redistribués entre copropriétaires, ou réinvestis dans des travaux collectifs comme le ravalement de façade, l'isolation thermique ou l'installation d'un ascenseur.

Cette opération permet aussi, à terme, de **diminuer les charges**, grâce à l'arrivée de nouveaux copropriétaires qui participent aux frais communs.

Réduire la sous-occupation par l'optimisation du parcours résidentiel

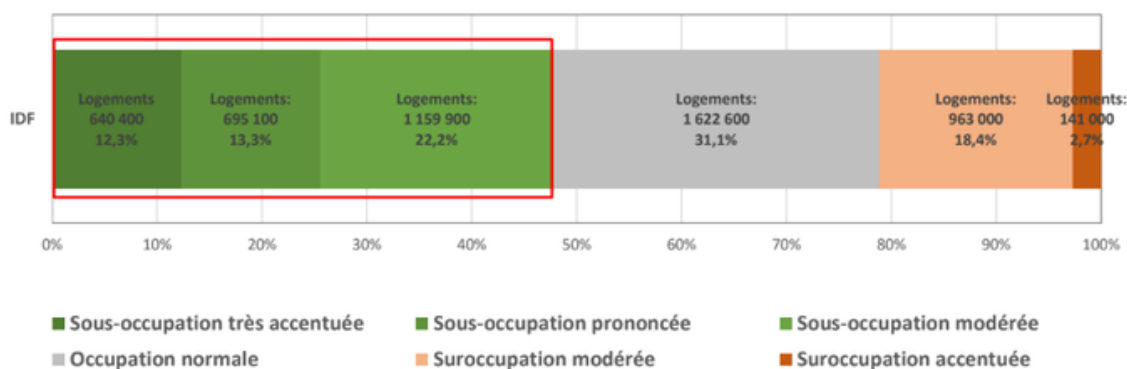
1 - Constat en Île-de-France

Gisement :

Entre 280 000 et 760 000 logements supplémentaires

D'après les données de l'Institut Paris Région⁶⁶, **1 335 000 logements franciliens sont en situation de sous-occupation prononcée ou très accentuée**, soit **26% des logements** d'Ile-de-France.

Intensité d'occupation des résidences principales en Île-de-France



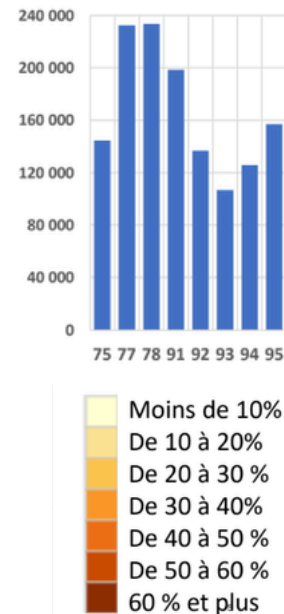
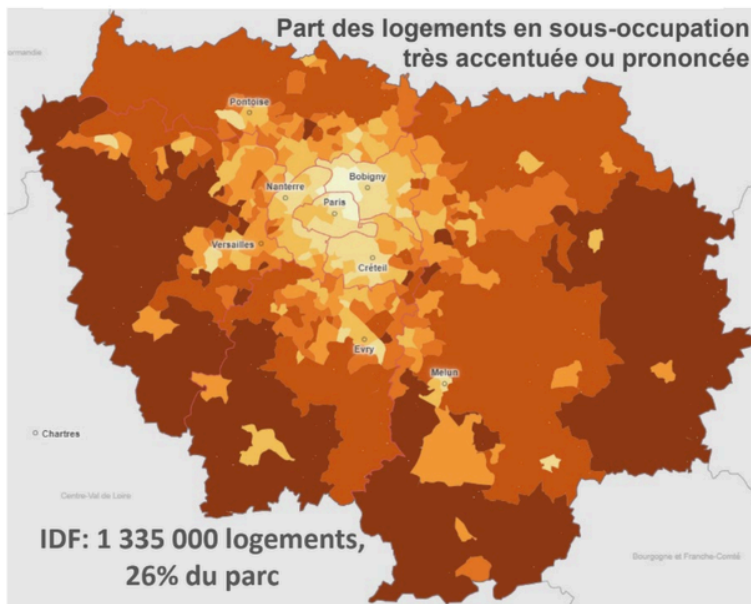
Crédit : Institut Paris Région

Le gisement est très inégalement réparti sur le territoire francilien, avec une sous-occupation accentuée dans les zones rurales et dites « peu attractives » :

65. Modèle d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo. Théorisé par Carlos Moreno, urbaniste franco-colombien, en 2015

66. Institut Paris Région, [Les logements sous-occupés, un potentiel pour l'Ile-de-France ?](#), Petit déjeuner décideurs-chercheurs, 17 Septembre 2024.

Sous-occupation : Où se situent les logements sous-occupés ?



Crédit : Institut Paris Région 2024

Nous estimons que les logements en sous-occupation (prononcée et très accentuée) pourraient être mobilisés à hauteur **d'entre 21% et 57%, selon le degré d'information et d'accompagnement déployé** pour optimiser le parcours résidentiel des habitants⁶⁷. Cela correspond à **280 000 à 760 000 logements nouvellement créés.**

Les profils d'occupants en sous-occupation en Île-de-France d'après l'Insee⁶⁸ :

- 93% vivent dans des maisons individuelles
- plus de 50% ont emménagé dans ce logement il y a plus de 20 ans
- 60% ont 60 ans ou plus
- Une surreprésentation des occupants du parc social, notamment à Paris et en petite couronne⁶⁹

La sous-occupation très accentuée augmente avec le vieillissement de la population⁷⁰.

→ Pour effectuer le diagnostic local du parc résidentiel sous-occupé (à l'échelle de la commune, EPCI, département et autre) : consulter l'inventaire de l'Observatoire des territoires

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Manque d'attractivité du territoire

Dans certaines zones du territoire (dans les territoires ruraux en bordure de région notamment), le potentiel disponible ne rencontre pas de demande en logements, en raison du manque d'attractivité sociale, économique ou environnementale.

- Des freins socioculturels

Attachement personnel au logement, difficulté à se projeter dans un nouveau logement ou dans de nouvelles formes d'habiter

Méconnaissance générale des alternatives résidentielles telles que les formes d'habitat partagé.

- Des freins techniques et financiers

Le coût d'un déménagement pour les ménages

Le manque de dispositifs d'accompagnement pour accompagner le parcours résidentiels des habitants

Le manque de moyens alloués aux bailleurs sociaux pour effectuer les commissions d'attributions (CAL) qui ont désormais vocation à examiner l'occupation des logements (CALEOL)

67. Taux de mobilisation tiré d'une étude sociologique belge (détails en annexe méthodologique).

68. Insee, sur les données des résidences principales en 2022, Juillet 2025.

69. Apur, L'occupation des logements sociaux dans les quartiers parisiens de la politique de la ville, janvier 2020.

70. Insee. Juillet 2025.

3 - Du gisement au logement : comment faire ?

Au vu des profils-types des habitants en sous-occupation (locataires du parc social et personnes vieillissantes du parc privé), le principal moyen de réduire la sous-occupation est de passer à un logement plus petit et adapté à la composition du ménage. Les solutions en habitat partagé et en colocation méritent également d'être mentionnées tout en sachant qu'elles restent pertinentes pour une catégorie bien spécifique d'habitants (les seniors, les étudiants, les personnes résidant seules).

- Etablir le diagnostic

Connaître l'étendue du parc sous-occupé du territoire donné, le profil des occupants et les raisons de la sous-occupation est indispensable pour pouvoir agir sur les leviers permettant aux occupants de déménager dans un logement plus petit.

- Accompagner l'optimisation du parcours résidentiel des habitants au sein du parc social

Les bailleurs sociaux et les services des collectivités doivent déployer une ingénierie d'accompagnement des locataires en commençant par une sensibilisation aux avantages qu'un logement plus petit et mieux adapté à leurs besoins pourrait leur donner. Puis, le service d'accompagnement doit pouvoir proposer des solutions alternatives correspondant aux besoins des ménages et assurer le changement de logements entre locataires. Evidemment, ces dispositifs s'avèrent être plus simples à mettre en œuvre au sein d'un même parc social.

La coopération entre bailleurs via des programmes communs d'optimisation de l'occupation des logements doit se multiplier et se généraliser.

Les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) doivent devenir de véritables leviers stratégiques : non seulement attribuer les logements, mais aussi détecter les situations de sous-occupation ou de mal-adaptation, anticiper les besoins évolutifs des ménages et proposer des solutions adaptées pour améliorer la mobilité résidentielle. Ainsi, les CALEOL contribueraient à une meilleure gestion du parc social et à des parcours résidentiels plus fluides et adaptés.

- Informers, sensibiliser et accompagner vers des modes d'habitat partagés

Des campagnes ciblées d'information et d'incitation à l'habitat intergénérationnel ou partagé ont déjà montré leur efficacité. Des acteurs comme Ensemble2Génération et Caracol sont à disposition des collectivités, bailleurs et habitants pour proposer des solutions de colocation intergénérationnelle.

Informers sur les alternatives au niveau des élus, du grand public et accompagner les habitants sur des alternatives au logement résidentiel classique, adaptés aux critères et besoins, est un levier d'action que les collectivités et bailleurs doivent développer.

Zoom : sur une collectivité : Cergy-Pontoise le fait !

L'agglomération de Cergy-Pontoise engage une réflexion sur la sous-occupation des logements en lien avec le vieillissement de la population. Un questionnaire est en cours de création à destination des seniors afin d'identifier les conditions dans lesquelles ils seraient prêts à déménager vers un logement plus adapté. Cette démarche constitue un levier clé de l'optimisation du parcours résidentiel.



Elle s'appuie sur un travail mené avec un bureau d'étude dans le cadre du diagnostic :

- Comment les habitants vivent-ils leur logement aujourd'hui ?
- Quelles sont leurs capacités d'évolution au sein de leur territoire ?
- Quels freins ou leviers au passage d'une commune à l'autre ?
- Comment accompagner les trajectoires résidentielles jusqu'à la fin de vie ?

→ L'objectif : Construire un dispositif d'accompagnement au changement de logement pour les seniors, permettant d'adapter le parc existant, de réduire la sous-occupation et de mieux articuler l'offre résidentielle à chaque étape de la vie.



Zoom : sur une collectivité : Paris l'a fait !

25 % des logements attribués par Paris Habitat sont des mutations, des changements de logement au sein du parc. Ils accordent une priorité particulière aux ménages en situation de sous-occupation (logements devenus trop grands suite au départ des enfants ou à la baisse de revenus, perte du conjoint, etc).

Ils proposent :

- **Un accompagnement financier** : pour faciliter le changement, Paris Habitat propose le maintien (ou l'adaptation) du loyer d'origine, une participation aux frais de déménagement selon les ressources, ainsi que la remise en état du nouveau logement.
- **Une solution innovante, la plateforme « Échanger Habiter »** : initiative inter-bailleurs lancée en Île-de-France, elle permet aux locataires d'échanger directement leur logement avec un autre locataire, ce qui renforce leur pouvoir de décision sur l'évolution de leur situation de logement.

Remobiliser les zones d'activités économiques sous-utilisées

1 - Constat en Île-de-France

Cisement :

230 000 logements

Les **zones d'activités économiques, dites ZAE**, sont des espaces monofonctionnels, concentrant des activités industrielles, artisanales, logistiques et commerciales, souvent reléguées à la périphérie des centres urbains.

Sur les **1 320 ZAE recensées en 2024 en Ile-de-France**⁷¹, l'Institut Paris Région identifie **plus de 5 000 hectares de ZAE vieillissantes, potentiellement mutables**. Avec une **densité moyenne estimée à 46 logements par hectare** à partir de projets de mutation de ZAE réalisés en Ile-de-France⁷², il est possible de créer **230 000 nouveaux logements**.

Ces ZAE vieillissantes se situent **dans la zone agglomérée, principalement en petite couronne** et datent d'avant les années 1990. Elles présentent une obsolescence qui peut être liée à la dégradation de l'immobilier, à des problèmes d'accessibilité, à la dégradation des espaces publics, ou à une inadéquation avec le marché immobilier. La situation dégradée de certaines zones est accentuée par l'absence de gestionnaire ou un manque chronique d'investissement des propriétaires et des pouvoirs publics. Avec 38% de consommation d'ENAF liée à l'activité économique en Ile-de-France, les ZAE représentent une part importante de la dynamique d'artificialisation des sols en Île-de-France (dynamique plus importante que dans le reste de la France). Ces zones ont **un potentiel significatif de requalification qu'il est urgent d'utiliser**, comme le mentionne explicitement la loi Climat & Résilience.

71. D'après l'Observatoire d'économie d'Île-de-France (CROCIS), CCI Paris Île-de-France.

72. Voir les détails de calcul en annexe méthodologique.

2 - Freins à la mobilisation du gisement

- Des zones inhospitalières

Certaines ZAE sont situées dans des zones isolées des services et équipements de transports en commun ou exposées à des nuisances environnementales. La création de logements sur ces sites n'est pas propice.

- Concurrence avec les autres usages

La politique de réindustrialisation dans un contexte de sobriété foncière conduit les acteurs de l'aménagement à mobiliser les ZAE existantes et sous-utilisées, davantage pour y implanter de nouvelles activités économiques et industrielles que pour procéder à leur diversification en faveur de l'habitat.

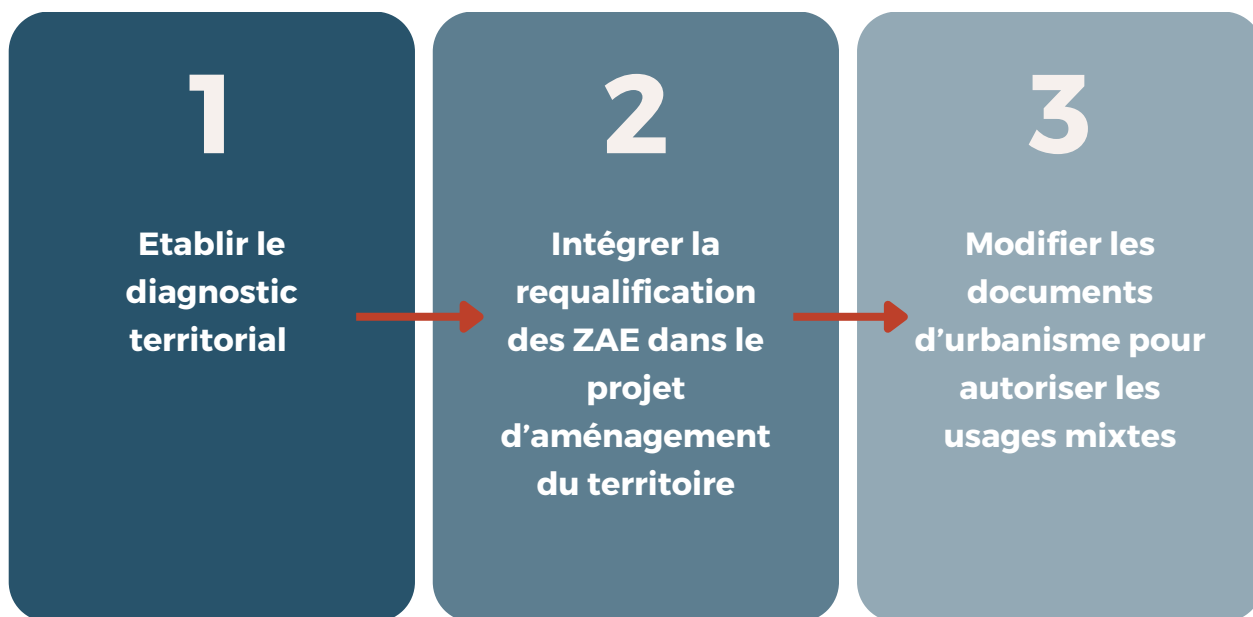
- Multipropriété

Une même ZAE peut regrouper plusieurs propriétaires, ce qui complexifie les démarches et requiert la concertation et la coordination des différents acteurs pour un changement de destination.

- Des potentiels très hétérogènes

Évaluer le potentiel de mobilisation de ce levier reste complexe car l'identification des ZAE est encore incomplète ou peu actualisée sur de nombreux territoires. Les données disponibles sont souvent partielles et hétérogènes, ce qui rend difficile une approche globale et cohérente. La diversité des situations locales impose par ailleurs une logique de traitement au cas par cas. Chaque ZAE sous-utilisée présente des contraintes et des opportunités spécifiques.

3 - Du gisement au logement : comment faire ?



1 - Etablir le diagnostic territorial

La loi Climat & Résilience impose aux EPCI la réalisation d'un **inventaire précis des ZAE** présentes sur leur territoire. Cet inventaire doit inclure une analyse au niveau de la parcelle, détaillant la surface et la propriété de la parcelle, et mentionner les occupants de la zone et le taux de vacance constaté. A partir de cet inventaire, les ZAE sous-utilisées et situées dans des zones propices au logement (environnement sain, connecté à une demande en logement) doivent être identifiées. Cet outil constitue une base de connaissances indispensable pour initier une réflexion sur la transformation et la requalification de ces espaces.

2 - Intégrer la requalification des ZAE dans le projet d'aménagement du territoire

En fonction de leur nature, de leur vocation et de leur emplacement, les ZAE sous-utilisées doivent faire partie d'une stratégie de long terme et être pleinement intégrées dans le projet d'organisation du territoire.

3 - Modifier les documents d'urbanisme pour autoriser les usages mixtes

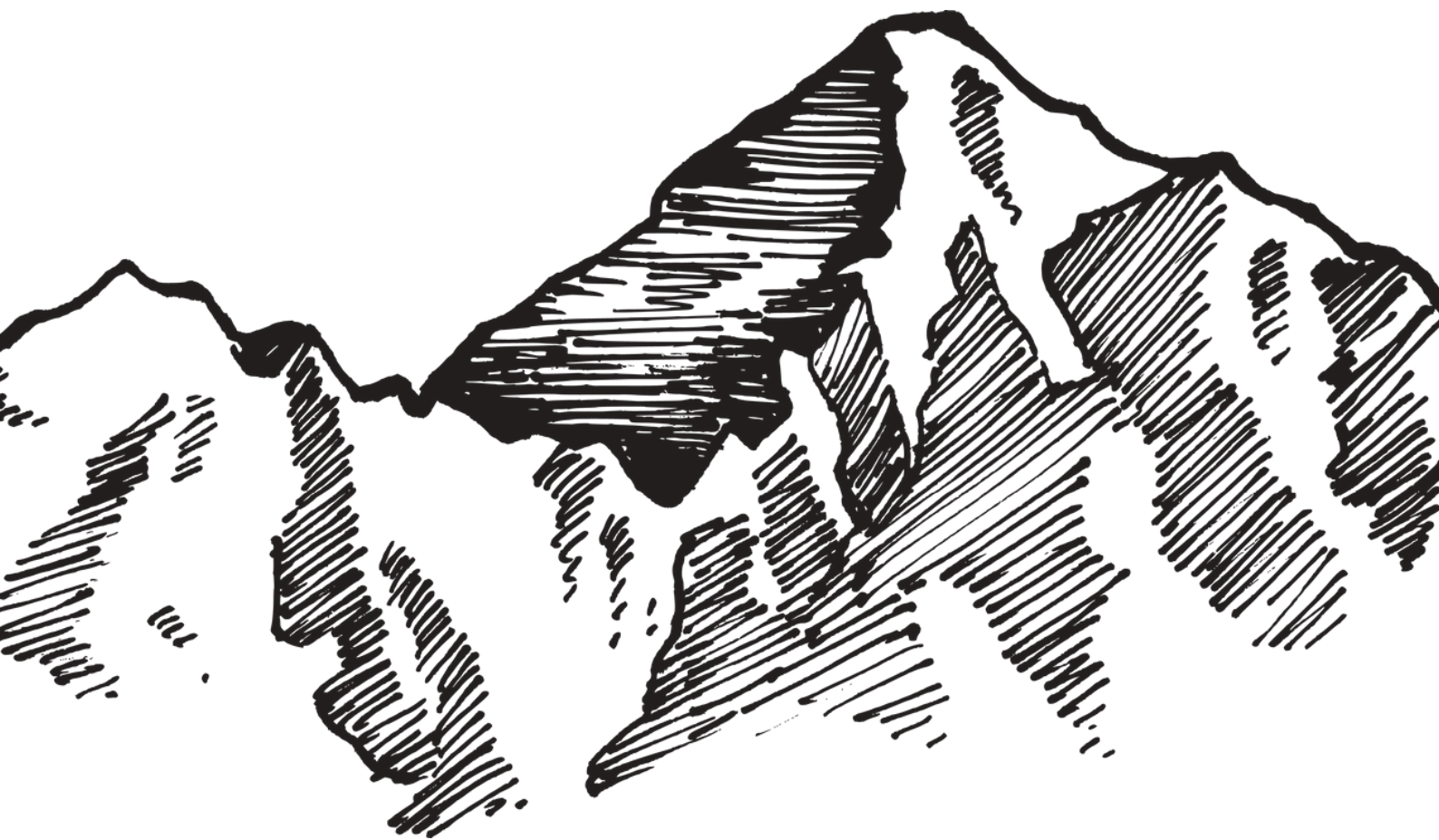
Les documents d'urbanisme (zonage) devraient qualifier de manière plus fine les différentes destinations et privilégier les zones mixtes, en assurant que l'environnement reste vivable (cf. partie 2 condition 2). La qualification des zones devrait également distinguer plus clairement les zones compatibles avec l'habitat de celles qui ne le sont pas.

Par ailleurs, il est possible de transformer les ZAE présentant un potentiel de mutabilité vers un usage mixte (activités économiques/logements) en **zones d'aménagement concerté (ZAC)**. Les ZAC sont des zones définies par la collectivité à son initiative où elle se réserve le droit d'intervenir pour réaliser, ou faire réaliser avec le concours d'acteurs privés et/ou publics, l'aménagement de la zone. Elles permettent une mixité d'usage sur la zone définie.



Zoom : sur une collectivité : Verrières-le-Buisson l'a fait !

En manque de logements, notamment sociaux, la municipalité de cette commune se penche depuis plusieurs années sur le projet de transformer la zone d'activité économique (ZAE) des Petits Ruisseaux en ZAC (zone d'aménagement concertée). Ce projet verra le jour à horizon 2040. L'objectif : installer des habitations au milieu, ou au-dessus, des entreprises⁷³. La ZAE des Petits Ruisseaux, d'une superficie totale de 10 hectares, a été identifiée comme ayant un potentiel pour créer de la mixité d'usage, sans limiter l'activité économique ou supprimer des entreprises. Après un diagnostic mené pour évaluer la faisabilité de la transformation de la zone ainsi que l'identification des freins et leviers, ce sont 600 logements (dont a minima 40% de logements sociaux) qui pourraient être créés tout en veillant aux points d'attention supplémentaires identifiés par Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France⁷⁴.



73. Etude de mutation de la ZAE des Petits Ruisseaux : vers l'évolution multifonctionnelle d'un territoire, présentation en Conseil municipal, Juillet 2023.

74. Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France Verrières-le-Buisson, Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de zone d'aménagement concerté des Petits ruisseaux à Verrières-le-Buisson (91)

Partie 2 : Conditions devant accompagner la mobilisation de ces leviers

Dans un contexte de forte concurrence sur l'accès au foncier en Île-de-France, il nous a semblé particulièrement important de soumettre la mobilisation de ces différents leviers à deux conditions :

- **Condition 1 : Produire du logement, par un usage territorialisé et concerté des différents leviers, dans un modèle économique de l'aménagement favorisant le logement social.**
- **Condition 2 : Produire du logement sans dégrader les conditions d'habitabilité des territoires.**

En effet, les différents leviers étudiés constituent des moyens qui ne doivent pas être considérés en dehors de la finalité promue par cette étude : lutter contre le mal-logement sans artificialiser de nouveaux espaces. Nous invitons les différents acteurs de l'aménagement à s'interroger quant à la contribution de chacun de ces leviers à cette finalité.

Condition 1 : Repenser le modèle économique de l'aménagement

Une des raisons communes au faible recours des modes de production de logements évoqués précédemment réside dans le modèle économique porté par les acteurs de l'aménagement. Ce modèle économique dominant consiste, en résumé, à créer de la valeur par artificialisation et/ou de nouvelles constructions sur de nouveaux espaces et à en extraire une marge via les projets mis en œuvre. C'est ce différentiel de valeur qui oriente à l'heure actuelle les porteurs de projets, promoteurs et constructeurs.

Des modes de production plus sobres en espace et en matériaux impliquent de voir la valeur autrement, à travers différents critères autres que financiers (consommation d'espaces, consommation d'énergie, bénéfices sociaux, gain écologique, etc). Ces leviers ne reposent donc pas uniquement sur la valorisation financière de nouveaux terrains à bâtir, et peuvent pourtant être viable et souhaitable économiquement. A travers le ZAN, une autre voie économique est possible.

Le ZAN pose la limite de la consommation foncière et donc de la disponibilité de la ressource pour les acteurs de l'aménagement. Dès lors, au-delà de l'impératif écologique de sobriété foncière, c'est désormais la loi qui contraint le modèle économique de l'aménagement à se réinventer. L'aménagement et l'urbanisation des territoires ne peuvent plus s'envisager via l'artificialisation des sols, mais doivent être questionnés à l'aune des besoins réels et des limites planétaires⁷⁵.

La mise en œuvre de l'objectif ZAN, par la réutilisation des espaces vides, la modification du bâti existant et l'intensification des usages, produit des externalités économiques positives. Des effets d'agglomération positifs pour la vie locale émergent et permettent de revitaliser le tissu existant, tout en préservant les terres non artificialisées indispensables à la production alimentaire et à la régulation des risques climatiques.

Cette transition de modèle économique dépend en grande partie de leviers qui dépassent le cadre local. A l'échelle nationale, des orientations économiques et politiques publiques doivent être activées pour impulser ce changement de focale (investissements publics, orientation des investisseurs privés, fiscalité). Toutefois, l'échelon local, via les collectivités et les acteurs économiques, a son rôle à jouer dans la mise en œuvre d'un modèle alternatif d'aménagement et dans l'acceptabilité des changements de pratiques. Cela se joue notamment dans les grandes orientations fixées par la politique locale d'aménagement et la vision du territoire portée par les communautés d'élus, mais aussi par la régulation des prix du foncier et de l'immobilier. Repenser l'aménagement à l'aune de la sobriété, c'est aussi assumer une transformation des pratiques professionnelles et des cadres de formation⁷⁶.

75. L'aménagement face aux limites planétaires. Objectif ZAN : fondements, modalités et conditions globales d'une transition, Bruno Depresle, Editions PUCA, Collection Recherche n°244, Octobre 2024.

76. Coulondre, A. (2017). La création de profit par les promoteurs immobiliers. Étude sur le travail entrepreneurial de qualification des biens. Revue française de sociologie, . 58(1), 41-69

Développer un urbanisme de dentelle

Produire du logement en préservant les sols non artificialisés implique de recourir aux différents leviers explicités précédemment et d'exploiter leurs potentiels de production de logements. Toutefois, il reste à définir **comment les mobiliser et les articuler ensemble sur un même territoire**. Certains modes de production peuvent entrer en concurrence sur un même espace ou, à l'inverse, être complémentaires. La politique d'aménagement d'un territoire, tout comme les projets d'aménagement qui en découlent, doit **être pensée "sur-mesure" et articulée avec les contraintes et caractéristiques propres du territoire donné**.

Ainsi, produire du logement sans artificialiser ne peut se résumer à de grandes orientations générales de politiques publiques. Chacun des territoires doit s'emparer de la question à son échelle et entamer une réflexion d'aménagement au plus proche du contexte local : **quelle démographie ? quels types de demandes ? quels besoins ? quels espaces ? quels modes de production mobilisables ?**

Deux exemples :

- **A l'échelle d'une commune :**

La commune de Ris-Orangis en Essonne a su mobiliser plusieurs leviers de production de logements en urbanisme circulaire et renouvellement urbain, même lorsque certains représentaient 40 logements seulement. Dès lors, en l'espace de quelques années seulement, une politique d'aménagement "en dentelle" a été pensée et mise en oeuvre : réhabilitation d'une friche, taxation des résidences secondaires, programme d'optimisation du parcours résidentiel en proposant de nouveaux logements mieux adaptés à un public sénior, mobilisation du parc vacant.

L'étape du diagnostic réalisée, et les potentiels en logements identifiés, **chaque mode de production doit être activé à hauteur de son potentiel**, aussi minime que puisse paraître le nombre de logements nouvellement produits. En d'autres termes, il s'agit de **mener en parallèle différentes politiques et programmes de production de logements selon les potentiels identifiés** : mobilisation du parc vacant, transformation d'un immeuble tertiaire en logements, réhabilitation d'une friche, programme d'optimisation du parcours résidentiel, etc.

Accumulés, chacun de ces modes de production permet d'atteindre un total de nouveaux logements non négligeable. **L'ensemble des potentiels identifiés, même ceux faibles en termes de nombre de logements, doit être pris en compte et faire partie intégrante de la politique d'aménagement du territoire.**

Cette réflexion à l'échelle locale implique donc de bien connaître le territoire, mais aussi d'être menée au plus proche des acteurs et des habitants. L'information et la concertation citoyenne conditionnent l'acceptabilité de politiques et de projets d'aménagement mis en oeuvre à une échelle très tangible pour les citoyens. Ces étapes facilitent amplement leur mise en oeuvre et leur réussite.

- **A l'échelle d'un projet :**

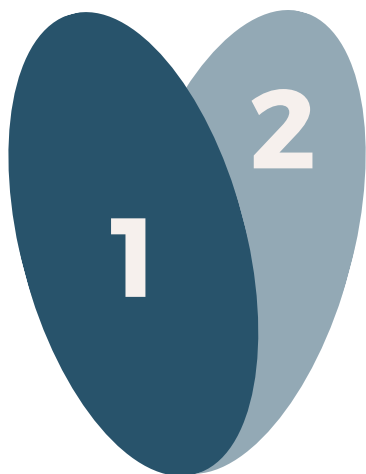
Sur le levier du renouvellement des zones pavillonnaires, le cabinet d'urbanisme IUDO mène, en partenariat avec la collectivité et l'aménageur Grand Paris Aménagement, des projets de densification douce et de remodelage de certains lots de parcelles. Ces projets s'opèrent en étroite collaboration avec les habitants déjà présents sur les zones : IUDO procède en amont à un travail de concertation avec les propriétaires et habitants pour penser les projets et décider de la solution la plus satisfaisante à mener (surélévation, division de lot, réhabilitation d'un garage, etc.).

Cet **urbanisme dit de dentelle**, c'est-à-dire **pensé et mis en oeuvre à une échelle très précise qui permet de s'adapter au cas par cas en fonction des spécificités locales**, nécessite le **concours de plusieurs acteurs et métiers** (aménageurs, structures publiques, urbanistes et architectes, citoyens) et doit s'intégrer à la réflexion de l'aménagement du territoire pensé dans les documents d'urbanisme. Ce sont les collectivités et élus eux-mêmes qui peuvent impulser et porter une vision du territoire fondée sur les principes de l'urbanisme circulaire.

Procéder à cette ingénierie nécessite également de **revoir notre lien entre espace et usage**. En d'autres termes : **comment faire plus ou autant (d'usages) sur moins (d'espaces) ?**

Cette approche plus sobre et partagée de l'espace implique **intensification** et **mutualisation**, **deux principes structurants qui doivent aider à la réflexion de l'aménagement du territoire**. Ces deux principes sont en effet intrinsèques et transversaux aux modes de production sobres en espaces, mentionnés dans la partie 1. Ainsi, chaque façon de produire du logement doit conduire à intensifier l'usage de l'espace ou à ajouter un usage à l'espace (mutualisation).

Comment faire ?



1

Identifier les bâtiments sous-exploités : écoles fermées en été, locaux sous-utilisés.

2

Organiser la mutualisation ou l'intensification des usages selon le type de lieux (parkings, cours, halls, bureaux et salles de réunion, écoles, espace public)

- Travailler la **chronotopie** : penser l'usage des bâtiments en fonction des temporalités (jour/nuit, semaine/week-end, périodes scolaires/vacances).
- Favoriser la **réversibilité** : concevoir des bâtiments capables d'évoluer selon les usages et les besoins à long terme.



L'outil **Intensi'Score** évalue le degré d'intensité d'usage des bâtiments. L'utiliser permet de faire le diagnostic du bâti existant, d'identifier les potentiels inexploités d'un site et de proposer des pistes d'optimisation en accompagnant étape par étape la mise en œuvre du projet. Différentes fiches sont disponibles pour :

- Imaginer les nouveaux usages à développer selon le type de site
- Assister sur les premières étapes de mise en œuvre

→ Exemple de projet grâce à Intensi'Score : Le projet de l'Arche Végétale, situé sur le toit de l'Hôtel d'activité Albert Marquet à Paris 20e, est une ferme urbaine innovante produisant fruits, légumes, herbes aromatiques et fleurs comestibles en hydroponie, aquaponie et pleine terre. Lancé dans le cadre de l'appel à projets Parisculteurs 2018 et exploité depuis 2019 par Cueillette Urbaine et Urbanleaf, il occupe 775 m² et a généré 7 tonnes de production dès la première année. Les récoltes alimentent l'école Cuisine Mode d'Emploi de Thierry Marx, l'association VRAC et des épiceries bio locales. Le site propose aussi des visites et des ateliers pour sensibiliser à la nature et à l'alimentation.

Point de vigilance

L'intensification des usages n'est pas une solution universelle et doit être appliquée avec discernement.

- Tous les espaces ne sont pas adaptés à cette approche (hôpitaux, lieux nécessitant une confidentialité stricte).
- Une intensification excessive peut être contre-productive et nuire à la qualité d'usage des lieux.
- Le projet doit rester **incitatif et désirable** pour les habitants, sans être une contrainte imposée.
- La responsabilité de gestion du lieu (entretien, sécurité, etc) doit être clairement définie et répartie entre les différents usagers.

II. Adopter des modèles économiques en faveur du logement social

Généraliser les portages alternatifs du logement social

Certaines politiques et outils portés par des acteurs tels que les bailleurs sociaux, les collectivités, les offices fonciers solidaires ou encore par les habitants eux-mêmes permettent de favoriser la production et l'accès à des logements sociaux. Ces modes de portage permettent de **faciliter l'offre sociale locative sur un territoire**, mais aussi de **favoriser l'accession sociale à la propriété**. Sous-utilisés par rapport aux besoins et à leurs résultats probants, ils méritent d'être généralisés dans chacun des territoires franciliens au service de la mixité sociale et de la demande sociale francilienne.

Faciliter l'offre sociale locative

Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier (le bailleur), accorde à une autre personne (l'emphytéote), le droit d'exploiter ce bien pour une durée minimale de 18 ans, pouvant aller jusqu'à 99 ans. L'emphytéote dispose alors d'un droit réel sur le bâti, distinct du droit de propriété du bailleur, lui permettant d'en profiter pendant la durée du bail.

Les collectivités locales, après avoir exercé leur droit de préemption, notamment à des prix élevés dans des zones tendues, peuvent conférer à un bailleur social un bail emphytéotique moyennant une redevance dite « redevance foncière » relativement modique. Ce mécanisme évite à l'organisme de logement social d'avoir à financer l'acquisition du foncier, qui reste porté par la collectivité bailleuse. Il optimise ainsi son bilan malgré le faible niveau des loyers qu'il perçoit.

Au-delà de l'avantage économique, le bail emphytéotique laisse une grande liberté au bailleur social (ou autre organisme de logement social), ce qui est acceptable compte tenu de la réglementation HLM qui encadre déjà très largement l'activité du bailleur social.

Le bail à construction applique la même logique : le preneur du bail (l'organisme de logement social) dispose du terrain du bailleur (la collectivité) à hauteur d'une faible redevance et a, en contrepartie, l'obligation de construire et de maintenir le bâti en bon état.

Le conventionnement en location (CNL)

Le logement conventionné consiste à faciliter la production de logement social locatif dans le parc privé : le propriétaire s'engage à louer son bien à un prix inférieur au marché à des locataires répondant à certains critères de ressources, en contrepartie d'avantages fiscaux et de subventions pour la rénovation ou l'amélioration du logement. Le propriétaire signe alors une convention avec l'Etat, représenté par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) fixant le type de logement social qu'il veut mettre sur le marché (loyer très social, social ou intermédiaire).

Ce dispositif représente plusieurs avantages pour les propriétaires : avantages fiscaux avec une exonération d'impôt en fonction du type de convention, gestion locative, garantie des paiements de loyers, subventions pour travaux, participation à l'effort social.

Les collectivités ont donc tout intérêt à mettre en avant ce dispositif auprès des citoyens propriétaires dans les zones tendues.

Favoriser l'accession sociale à la propriété

Les coopératives HLM

Les coopératives HLM répondent aux principes d'une coopérative et permettent ainsi aux habitants d'être collectivement propriétaires du foncier et de gérer leur logement en conservant un juste prix, limitant la spéculation, et en conservant l'inclusion sociale.



Les collectivités locales entretiennent des liens étroits avec les coopératives HLM (élus qui siègent à la gouvernance, stratégie foncière commune, etc). Les collectivités ont donc tout intérêt à susciter la création de nouvelles coopératives, en les capitalisant notamment.

Les coopératives HLM propose des solutions de portage du logement social et aident à la mise en oeuvre des outils suivants :

- **Le prêt social location-accession (PSLA)**

Le PSLA est un dispositif facilitant l'accèsion à la propriété pour les ménages sous plafonds de ressources :

1. Phase locative : l'accédant occupe le logement et acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation (part locative) et d'une épargne (part acquisitive) qui sera le cas échéant déduite du prix de vente.
2. Phase acquisitive : lorsque l'accédant le souhaite et selon les conditions prévues au contrat, il peut lever son option d'achat et devenir propriétaire de son logement.
3. Les ménages peuvent ainsi devenir propriétaire de leur résidence principale à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.



Consulter le guide d'Action logement "[Devenir propriétaire grâce au PSLA](#)"

La société civile immobilière d'accèsion progressive à la propriété (SCIAPP)

La SCIAPP est un mode d'accèsion à la propriété qui permet à des ménages locataires de devenir propriétaire de leur logement, par le biais d'une SCIAPP, partagée entre un organisme Hlm et les ménages locataires, sans recours au crédit immobilier au bout d'une durée longue (40 ans).

Les locataires achètent progressivement les parts sociales qui forment le capital de la SCIAPP par le biais de leur loyer. In fine, les ménages deviennent propriétaires de l'ensemble de la SCIAPP qui peut être dissoute et attribuée alors à chaque ménage son logement.

Le bail réel solidaire (BRS)

Le principe du BRS est la **dissociation du foncier et du bâti** qui permet de **baissér le prix des logements** : l'accédant acquiert uniquement le logement et verse à un Organisme Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier, une redevance relativement modeste, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le ménage devient alors propriétaire de son logement, sans supporter le coût total du foncier, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique⁷⁷.

Les collectivités jouent un rôle-clé dans la mise en oeuvre du BRS sur leur territoire. Communes et intercommunalités peuvent intervenir à différents niveaux :

- **Création d'un OFS** : les collectivités peuvent décider de créer elles-mêmes un organisme foncier solidaire ou de soutenir la création d'un OFS par une structure existante (EPCI, établissement public foncier local, association...). Elles peuvent également participer au financement de l'OFS.
- **Mobilisation du foncier public** : les collectivités locales sont souvent propriétaires de terrains qui peuvent être mis à disposition pour la réalisation de projets en BRS. Elles peuvent ainsi céder ces terrains à l'OFS, soit gratuitement, soit à un prix inférieur à leur valeur marchande, afin de favoriser la mise en oeuvre du dispositif et d'en limiter le coût pour les ménages.
- **Soutien aux projets en BRS** : les collectivités locales peuvent également soutenir les projets en BRS en apportant des garanties d'emprunt ou en accordant des subventions. Elles peuvent aussi faciliter l'articulation entre les différents acteurs impliqués (OFS, promoteurs, bailleurs sociaux...) et assurer la promotion du dispositif auprès des ménages concernés.
- **Inscription du BRS dans les documents d'urbanisme** : les collectivités locales intègrent le BRS dans leur politique d'aménagement et de logement, en prévoyant par exemple des zones spécifiques dédiées à ce dispositif dans leur PLU/PLUi ou leur programme local de l'habitat (PLH).



77. Selon les données d'Action Logement.

Toutefois, plusieurs **limites** doivent être soulignées :

- Le BRS ne s'adresse pas particulièrement aux ménages éligibles au logement social. Il peut concerner un public beaucoup plus large : en Île-de-France, par exemple, le plafond de ressources pour une personne seule est fixé à **3 209 €** par mois, soit un niveau supérieur au plafond HLM et à celui de la classe moyenne. En l'absence de priorisation des bénéficiaires, la portée sociale du dispositif est discutable.
- En séparant foncier et bâti, on peut craindre que le BRS accompagne, en fait, l'augmentation des prix du foncier.

→ **Recommandation :**

Le Bail réel solidaire doit renforcer son efficacité « sociale ». Un système de cotation des candidatures – à l'image de celui déjà mis en place par l'OFS de la Ville de Paris – pourrait être généralisé. Cela permettrait d'éviter à la fois le clientélisme et la logique du « premier arrivé, premier servi ».

Réguler le marché du foncier et de l'immobilier

Ces modes de portage économique du logement social fonctionnent pour la majorité par une **dissociation du foncier et du bâti**, permettant par exemple pour un bailleur social de produire des logements sociaux sans avoir à acquérir le foncier, ou encore pour un ménage modeste d'acquérir la propriété de son logement sans avoir à supporter le prix du foncier.

Ces deux marchés, le marché du foncier et le marché de l'immobilier, conditionnent ainsi par le prix le type de logement implanté sur le territoire et la catégorie sociale des habitants qui vont pouvoir y vivre. C'est pourquoi dans un **objectif de justice sociale**, où la **mixité sociale** et l'**accès pour tous à un environnement sain** doit guider la politique d'aménagement locale, **les collectivités et acteurs publics ont un rôle de régulation des prix à assurer**.

Maîtriser les prix du foncier

Laisser le foncier aux seules dynamiques spéculatives rend impossible toute politique durable d'aménagement. C'est donc aux acteurs publics, notamment les collectivités locales, de reprendre la main sur le foncier, par la planification, l'intervention directe ou la création d'outils de maîtrise foncière.

- Les organismes dédiés à l'achat et la gestion de terrains pour le logement social

La régulation des prix garantit l'efficacité dans le temps de l'investissement public consacré à la production de logement social : à titre d'exemple, un logement acquis par accession sociale à la propriété via le BRS peut très vite retomber dans le marché classique et ainsi participer à l'inflation des prix de l'immobilier si son prix de vente n'est pas régulé sur la durée.



Les établissements publics fonciers (EPF), en Île-de-France, **l'EPFIF** (établissement public d'Île-de-France), ont pour mission d'acquérir des terrains en vue de leur aménagement pour la construction de logements, notamment de logements sociaux. Ces terrains sont ensuite destinés à être vendus à la collectivité. L'EPFIF assure ainsi un rôle de régulateur sur le foncier. Ce portage foncier a pour mission d'accompagner les collectivités dans leur stratégie d'acquisition foncière et d'aménagement.



Les offices fonciers solidaires (OFS) sont des organismes ayant pour objet de gérer des terrains ou des biens immobiliers, qu'ils possèdent ou acquièrent, afin de produire du logement social. **Les collectivités peuvent initier la création d'OFS en présentant le modèle aux acteurs locaux**, ou en créant des **OFS multi-partenariaux**. Les collectivités peuvent également apporter leur soutien en **participant à la gouvernance de l'OFS**.

Ces organismes représentent **un moyen pour les collectivités de déléguer ce rôle de portage du foncier** et travaillent **au service de la politique locale du logement**, car étant très souvent gouvernés par des élus locaux présents dans les conseils d'administration.

Les outils de planification urbaine (PLU, PLUi, SCoT) fixent les orientations d'aménagement et encadrent ainsi par les zonages définis l'usage des sols, influençant directement la stratégie foncière des collectivités et des acteurs privés. La destination des terrains définie dans les documents d'urbanisme conditionne directement leur prix et l'attractivité économique qu'ils vont susciter.

- Les orientations des documents d'urbanisme

- Le droit de préemption

Les collectivités disposent du droit de préemption, délimité par des zones définies dans le PLU ou PLUi. Ce droit permet à la collectivité de se porter acquéreur en priorité de certains terrains, ou biens immobiliers, présents sur son territoire. Exercer ce droit permet à la collectivité d'acquérir du foncier stratégique pour y développer un projet, et limiter une hausse future des prix qui aurait pu avoir lieu si le terrain avait été laissé à la concurrence sur le marché privé.

Cet outil s'exerce également sur les biens immobiliers, et représente aussi un outil de régulation des prix de l'immobilier.

Maîtriser les prix de l'immobilier

• L'encadrement des loyers

Jusqu'en 2026, la loi ELAN⁷⁸ autorise à titre expérimental, certaines communes à encadrer les loyers sur leur territoire. Ce mécanisme impose un plafonnement des loyers par rapport à un loyer de référence pour un territoire donné, fixé par décret. En Île-de-France, le dispositif concerne aujourd'hui Paris et les EPCI Est Ensemble et Plaine Commune.

Toutefois l'adhésion à ce dispositif n'est pas automatique. Seules les communes en zone tendue peuvent candidater et elles doivent respecter plusieurs critères (écart entre loyer privé et social, loyer médian élevé, faible rythme de construction, faibles perspectives de production). Les dossiers sont déposés auprès de la DHUP et l'application nécessite un décret ministériel.

• Mise en concurrence sur d'autres critères que le prix

Lors d'un appel d'offre sur un projet d'aménagement, la collectivité peut faire le choix de ne pas vendre au plus offrant, mais plutôt en fonction de critères extra-financiers tels que la nature du logement produit, la qualité du bâti, la consommation en énergie et matériaux, les émissions carbone générées. Elle permet ainsi de mettre en concurrence les opérateurs sur la qualité, la pertinence et l'impact du projet proposé.

78. Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Condition 2 : Habiter ensemble dans un environnement vivable

Habiter dans un environnement vivable, c'est garantir à chacun un cadre de vie sain et respectueux du vivant.

Les projections démographiques pour la région francilienne montrent une croissance ralentie, mais qui reste néanmoins significative. Cette augmentation de la population, bien que modérée, pose un double défi : répondre à la demande en logements tout en préservant la qualité de vie et les ressources naturelles. Une croissance démographique infinie sur un territoire déjà fortement urbanisé n'est ni souhaitable, ni réaliste. Aujourd'hui, une part importante des habitants éprouve déjà des difficultés à se loger décemment, ce qui souligne l'urgence d'une stratégie d'aménagement intégrée, équilibrée et soutenable.

Il ne s'agit donc pas seulement de produire plus de logements, mais de le faire en sauvegardant ou en améliorant les conditions d'habitabilité des territoires. Produire dans des zones non exposées aux pollutions, protéger les espaces de biodiversité et maintenir les continuités écologiques sont des impératifs pour garantir un cadre de vie sain et résilient. Selon les recommandations scientifiques, un environnement à l'échelle d'un quartier est considéré comme vivable et stable lorsque 45% minimum de son espace reste non artificialisé⁷⁹. Les espaces naturels, agricoles et forestiers jouent un rôle fondamental dans la régulation des températures, de la qualité de l'air, de la préservation des sols et la protection de la biodiversité, et assurent ainsi un rôle d'adaptation face aux aléas climatiques.

Ainsi, habiter un territoire vivable, c'est conjuguer les enjeux sociaux, comme celui du logement, avec les enjeux de préservation de l'environnement, en construisant des villes où humains et autres vivants cohabitent harmonieusement.

I. Sauvegarder l'habitabilité du territoire : loger, mais pas n'importe comment

Préserver la biodiversité et les continuités écologiques du territoire

La priorité est de **préserver l'existant**. Les scientifiques sont unanimes sur le fait qu'il est plus facile et plus efficace de préserver un écosystème fonctionnel que de le restaurer. **Tous les espaces, même les plus petits, sont importants et doivent être préservés**⁸⁰.

Dans une perspective de planification territoriale viable, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques doit devenir une priorité. Cela implique de **repenser les formes urbaines et les modes d'occupation des sols** à travers des **approches fondées sur des connaissances écologiques solides**. Les débats entre **land-sharing** (partage de l'espace entre nature et urbanisation) et **land-sparing** (séparation nette entre espaces urbains et espaces naturels) s'inscrivent pleinement dans cette réflexion⁸¹. Ces deux modèles posent des choix d'organisation du territoire qui ont un impact direct sur la biodiversité.

La capacité d'un habitat à accueillir la biodiversité sur le long terme dépend de **sa taille et de ses voisins**. **Plus un espace est vaste, préservé et connecté à d'autres espaces d'habitats naturels, plus il est fonctionnel**, au sens que les fonctions écosystémiques assurent la résistance et la résilience du milieu naturel et vivant.

À cet égard, le land-sparing, qui concentre **l'urbanisation dans des zones restreintes** pour laisser des espaces naturels intacts ailleurs, offre une solution plus sobre en consommation foncière, car moins étalée, et plus efficace en termes de protection de la biodiversité. Ce modèle favorise la constitution de grandes zones de nature continue, **réduisant la fragmentation des habitats naturels**, l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité. Cependant, cette approche n'est pas sans limite, notamment sur le plan social (inégalité d'accès aux espaces naturels préservés par exemple).

79. Szulczewska B. et al, *Land Use Policy*, Volume 38, 2014, Pages 330-345, ISSN 0264-8377.

80. Riva, F., & Fahrig, L. (2022). Landscape-scale habitat fragmentation is positively related to biodiversity, despite patch-scale ecosystem decay. *Ecology Letters*, 26(2), 268-277. <https://doi.org/10.1111/ele.14145>

81. Morgane Fléreau, *Formes urbaines et biodiversité - Etat des connaissances*, PUCA, Réflexions en partage, 2021.

Le land-sharing, qui consiste à **intégrer des éléments de nature dans les tissus urbains** (parcs, jardins, corridors écologiques), permet de **rapprocher les habitants du vivant** et de favoriser des usages partagés de l'espace entre espèces humaine et non humaines. Il contribue ainsi à **une meilleure qualité de vie**, à l'amélioration de la santé physique et mentale et à une sensibilisation environnementale. Ce modèle convient aux espèces capables de s'adapter à des milieux anthropisés. Ces espaces sont souvent plus petits et morcelés, les espèces qu'ils accueillent sont donc plus vulnérables.

Comme le souligne le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), il existe encore un manque de compréhension des **liens entre formes urbaines et biodiversité**, tant sur le plan scientifique⁸² qu'opérationnel. La littérature grise comme la recherche académique s'accordent sur la **nécessité de mieux articuler les objectifs de densification urbaine, de sobriété foncière et de préservation des écosystèmes**. Cela suppose de **produire davantage de données de terrain, d'évaluer les effets réels des aménagements sur la biodiversité, et de développer des outils d'aide à la décision adaptés**.



L'outil n°1 : Cartovégétation

Cartovégétation est un outil d'analyse fine, développé par FNE Ile-de-France, qui permet, à l'échelle de l'arbre, de cartographier les espaces végétalisés existants en Île-de-France, qu'ils soient publics ou privés. Grâce à cette cartographie interactive, les collectivités peuvent repérer les zones écologiquement sensibles, jardins, friches, linéaires boisés, etc. et éviter d'y concentrer des projets de densification urbaine inadaptés, qui nuiraient aux continuités écologiques. L'outil contribue ainsi à préserver le vivant déjà présent, à limiter l'artificialisation des sols et à guider les décisions d'aménagement en intégrant les enjeux de biodiversité en amont des projets.

En somme, **il ne s'agit pas nécessairement de choisir entre land-sharing et land-sparing, mais de les penser comme complémentaires au sein d'une stratégie territoriale globale**. La clé réside dans un **équilibre subtil entre densité urbaine maîtrisée, qualité des espaces de vie et préservation de réseaux d'espaces naturels et de réservoirs de biodiversité**.

C'est dans ces conditions que les politiques d'aménagement pourront répondre aux enjeux conjoints de transition écologique, de justice sociale et de résilience face aux crises environnementales.

Produire du logement dans les zones non exposées aux pollutions

En phase avec les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui rappelle que les habitants ont **droit à un environnement sain, produire du logement dans des zones non exposées aux risques environnementaux est impératif pour garantir la santé et le bien-être des habitants**.

Les chiffres franciliens :

- **80% des Franciliens exposés** à des niveaux de pollutions sonores et atmosphériques qui excèdent fortement les recommandations de l'OMS⁸³.
- un **coût social du bruit** de **42,6 milliards d'euros par an** en Île-de-France⁸⁴.
- **¼ des cours d'eau** et **61% des nappes sont déclassés** sur le bassin Seine-Normandie, majoritairement en raison de pesticides autorisés⁸⁵.

82. Ibid.

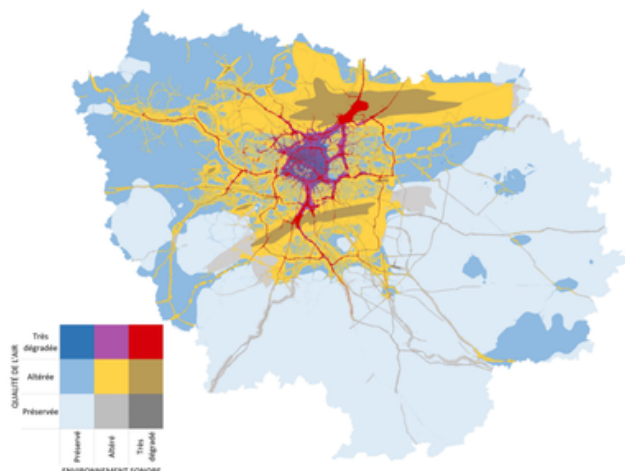
83. AirParif et BruitParif, 2022.

84. BruitParif, Coût social du bruit en Île-de-France, novembre 2021.

85. SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, AESN.

En Île-de-France, certaines zones sont particulièrement exposées à des sources de pollution diverses (sonore, de l'air, de l'eau, des sols). Ces zones de multi-pollutions, aussi appelées **points noirs environnementaux**, doivent être réduites et limitées pour ne pas accueillir davantage d'habitants dans des conditions invivables. La production de logements ne doit donc pas s'implanter dans ces zones fortement exposées aux pollutions.

Coexposition air-bruit en Île-de-France

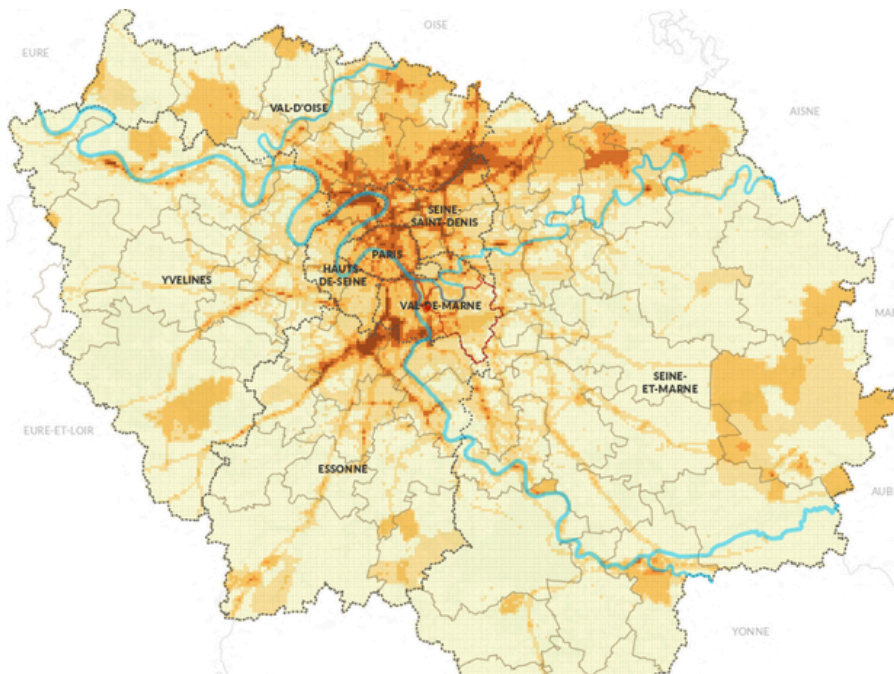


Crédit : AirParif et BruitParif, données 2022.

AirParif et BruitParif ont produit conjointement une **cartographie des coexpositions air-bruit**, ce qui permet d'avoir une première approche pour **identifier les zones non propices à l'accueil de nouveaux logements**.

Cet inventaire doit être précisé par la **cartographie des pollutions de l'eau, des sols et des îlots de chaleur urbains (ICU)**. L'Institut Paris Région avec son outil Cartoviz a élaboré cet inventaire complet en cartographiant **les multi-expositions du territoire francilien** par le biais d'un score environnemental.

Cartographie des multi-expositions environnementales



Crédit : Cartoviz, IPR-ORS Île-de-France-Ineris.

Ce **score environnemental** agrège l'ensemble de ces pollutions et nuisances : **pollution de l'eau, pollution de l'air, pollution sonore, sites industriels et sols pollués, carences en espaces verts**. Il s'échelonne entre 0 et 100. Plus ce score est élevé, plus la probabilité de survenue d'effets sanitaires liés à l'environnement est élevée. Il permet dès lors **d'identifier les zones plus ou moins habitables et d'orienter les projets et politiques d'aménagement**.

Les outils suivants permettent d'identifier les zones de multi-pollutions à l'échelle locale :

- Consulter la [carte interactive de la Région d'AirParif](#) sur la qualité de l'air
- Consulter la [carte interactive de la coexposition Bruit-Air](#)
- Consulter la [carte interactive des multi-expositions environnementales - Cartoviz](#)



Zoom : sur une collectivité : Fontenay-sous-bois l'a fait !

La commune de Fontenay-sous-bois a refusé un projet de conversion de bureaux vacants en logements, situés en bordure d'autoroute, dans une zone considérée comme trop polluée. Cette zone est en effet caractérisée par une coexposition air-bruit importante, ce qui la rend inhabitable selon les recommandations d'AirParif et de BruitParif.

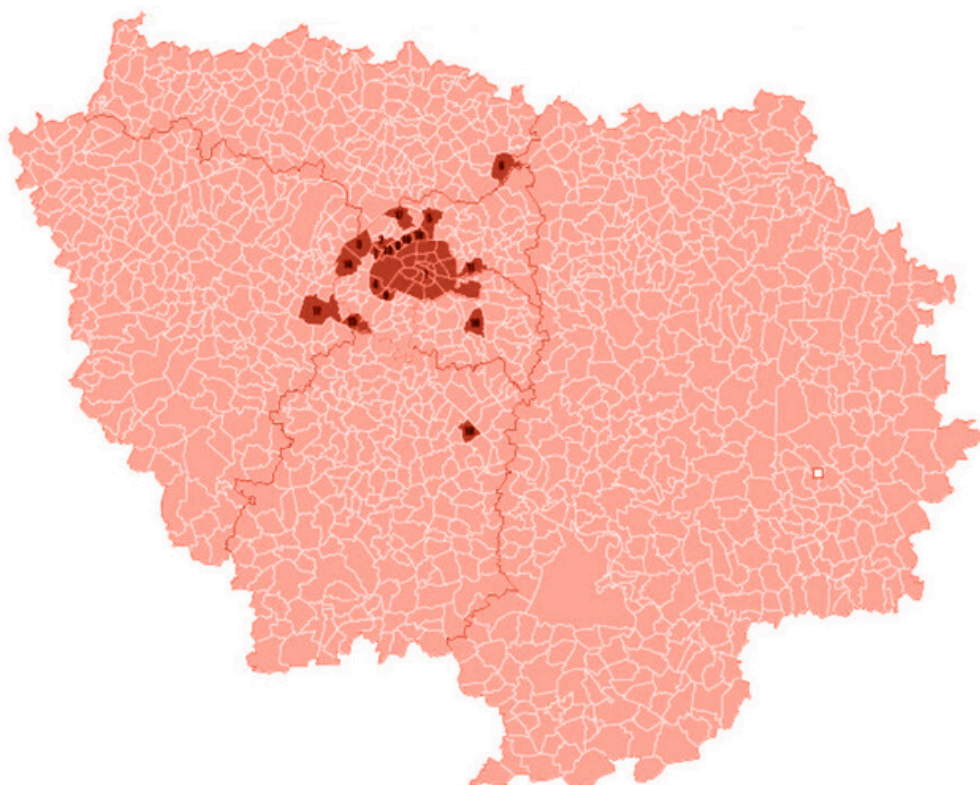
Polycentrisme et qualité territoriale : produire du logement avec cohérence

Le polycentrisme est un modèle qui vise à **développer plusieurs pôles urbains équilibrés plutôt qu'un centre unique qui concentre l'offre d'emploi**. Ce mode d'aménagement du territoire doit être intégré dans les réflexions sur la production de logements en Île-de-France. Au même titre que les zones de multi-pollutions orientent l'implantation des logements, le modèle du polycentrisme indique les zones dans lesquelles il est opportun de créer du logement (zones d'emplois) et les zones où il ne l'est pas (zones sans emploi).

En Ile-de-France, la **concentration des emplois dans l'hypercentre** (19 communes concentrent la moitié des emplois franciliens) génère des **déplacements domicile-travail qui nuisent fortement à la qualité de vie**. Un travailleur de Villiers-le-Bel, par exemple, perd l'équivalent de sept années de vie active dans les transports⁸⁶.

En Île-de-France, 19 communes (1,5%) cumulent la moitié de l'Emploi

	Ville	Nombre
1	Paris	1 804 961
2	Courbevoie	97 595
3	Nanterre	83 527
4	Boulogne-Billancourt	81 658
5	Saint-Denis	81 157
6	Roissy-en-France	79 903
7	Puteaux	78 245
8	Levallois-Perret	55 389
9	Issy-les-Moulineaux	54 001
10	Crétail	52 901
11	Montreuil	52 865
12	Versailles	46 696
13	Neuilly-sur-Seine	46 431
14	Rueil-Malmaison	46 154
15	Vélizy-Villacoublay	40 429
16	Clichy	37 418
17	Gennevilliers	36 559
18	Evry	36 172
19	Saint-Ouen	35 689



Crédit : INSEE

86. Jacqueline Lorthiois & Harm Smit, « Les écueils du Grand Paris Express », Métropolitiques, 27 juin 2019. URL : <https://metropolitiques.eu/Les-ecueils-du-Grand-Paris-Express.html>

Le schéma d'aménagement de la Région (SDRIF-E) affiche le modèle du polycentrisme dans son projet d'aménagement en visant une "région des 20 minutes" : vivre à proximité de son lieu de travail, des services sociaux, culturels, et de santé. Croire que ce modèle pourrait être atteint à l'échelle de l'Île-de-France par le seul moyen d'une politique d'offre de transports serait une grave erreur.

Ces dernières décennies, l'Île-de-France a vu se développer des **villes hyper spécialisées, où les habitants ne travaillent pas, et où les travailleurs ne résident pas**. Ce concept de "**villes dissociées**"⁸⁷ aggrave les inégalités sociales et territoriales et se trouve renforcé par une politique de l'offre de transports déconnectée des besoins locaux en emploi et en logements.

Face à ce constat, aménager pour instaurer un réel polycentrisme consiste à rééquilibrer les territoires en produisant à la fois du logement et de l'emploi sur un même territoire. La simple parité emplois/logements ne suffit pas, la production de logements doit être associée à la création d'une offre d'emplois diversifiée, c'est-à-dire correspondant aux besoins locaux des habitants.

Ainsi, produire des logements dans des zones dites peu attractives (non reliées à des axes de transport, sans services de proximité, et sans emploi à proximité), ou dans des zones-dortoirs (seulement reliées à un axe de transport éloigné du pôle d'emploi), conduit à dégrader la qualité de vie des habitants, à renforcer les inégalités et se place à contre-courant de la logique de polycentrisme.

La production de nouveaux logements doit s'accompagner du développement des services de proximité (crèche, école, transports, commerces) et d'implantation d'activités économiques à proximité créant de l'emploi local. Ces conditions permettent de garantir un environnement désirable et habitable. Dès lors, sous le prisme de cet aménagement logement-emploi, **la production de logements devient vecteur de revitalisation des tissus dits "peu attractifs"**.

II. Transformer et protéger face aux vulnérabilités du territoire francilien

Protéger le vivant existant

En Île-de-France :

- **68% des réservoirs de biodiversité** sont situés **en forêt**⁸⁸.
- **- 54% des populations d'oiseaux spécialistes du bâti entre 2001 et 2023**, contre - 24% sur le reste de la France⁸⁹.
- -73 % de la population de moineaux parisiens en moins de quinze ans.
- 15% des espèces de papillons de jour sont considérées comme éteintes.

D'après une étude sociologique danoise⁹⁰, les activités pratiquées **dans des espaces verts proches de leur domicile**, comme la marche ou le jardinage, sont les plus appréciées. Plus de 90 % des participants ont affirmé que **les espaces verts sont essentiels pour leur forme physique et leur moral**, et les chercheurs ont observé que **ceux vivant à proximité de ces espaces sont moins stressés**.

En France, un sondage de 2015 réalisé par OpinionWay dans le cadre de la Fête de la nature révélait que **96 % des Français perçoivent la nature comme un lieu de bien-être et de ressourcement**. Plus récemment, 2 Français sur 3 estiment que l'érosion de la biodiversité peut conduire à un changement drastique de la qualité de vie des générations futures⁹¹.

Ces constats soulignent l'importance cruciale d'intégrer des espaces verts dans les opérations d'aménagement et de densification urbaine. Ces espaces ne sont pas seulement bénéfiques pour le bien-être et la santé humaine, ils jouent aussi un rôle clé dans la lutte contre le changement climatique et les perturbations environnementales en cours et à venir. Pourtant, malgré cette nécessité évidente, une large partie du territoire francilien reste insuffisamment dotée : 85 % des arrondissements de Paris, 53 % des communes de la petite couronne et 42 % des communes de la grande couronne disposent de moins de 10 m² d'espaces verts par habitant, en deçà de la norme recommandée par l'OMS⁹².

87. Jacqueline Lorthiois, urbaniste socio-économiste et experte en Travail-Emploi-Territoires. .

88. ARB Île-de-France, [Panorama de la biodiversité francilienne](#), novembre 2022.

89. LPO Île-de-France, 2025.

90. National Academy of Sciences, [Residential green space in childhood is associated with lower risk of psychiatric disorders from adolescence into adulthood](#), Mars 2019

91. D'après un [sondage réalisé par Toluna et Harris Interactive](#), commandité par l'OFB, réalisée sur un échantillon de 2 058 personnes représentatif des Français âgés de 15 ans et plus, avril 2024.

92. Rapport du conseil régional d'Île-de-France, [Plan vert de l'Île-de-France : la nature pour tous et partout](#), Mars 2017

Les zones humides

Rapportés à la surface, les milieux aquatiques et humides accueillent les plus grandes diversité et densité de populations d'espèces. Les zones humides sont des milieux essentiels au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'adaptation des territoires face aux dérèglements climatiques. Elles jouent un rôle majeur de régulation hydrologique, en absorbant et stockant naturellement les eaux pluviales, ce qui permet d'atténuer les crues et de limiter les sécheresses. Elles sont également des réservoirs de biodiversité : selon l'Observatoire national des milieux humides, elles abritent **plus de 30% des espèces d'oiseaux en Île-de-France et 30 % des espèces végétales remarquables ou menacées**⁹³. Les zones humides contribuent en outre à la dépollution naturelle des eaux et à la séquestration du carbone, jouant ainsi un rôle actif dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Pourtant, ces milieux continuent de disparaître à un rythme préoccupant. En France, en 2020, 54 % des zones humides emblématiques évaluées voyaient leurs espèces de faune et de flore dégradées ou menacées⁹⁴. En Île-de-France, elles ne représentaient en 2013 qu'environ 2,8 % de la surface régionale et sont souvent issues de plans d'eau artificiels, comme d'anciennes carrières⁹⁵. **Cette présence insuffisante ainsi que leur forte artificialisation limitent leur capacité à jouer leur fonction écologique.** Dans un contexte d'intensification des aléas climatiques, protéger, restaurer et mieux intégrer les zones humides dans les politiques d'aménagement constitue un impératif écologique majeur.



La Bassée, une zone humide remarquable, menacée et pourtant vitale !

La Bassée est la plus grande zone humide d'Île-de-France, tronçon de la vallée de la Seine en amont de Paris. Elle s'étend de Romilly-sur-Seine (10) en amont à Montereau-Fault-Yonne (77) en aval. Le fond de vallée, large et à faible pente, est à l'origine des méandres du fleuve et de ses crues régulières. Cette vaste plaine alluviale est connue pour ses richesses écologiques exceptionnelles et ses ressources naturelles, elle est classée parmi les 87 zones humides d'importance nationale en France. Une réserve naturelle nationale y a été créée en 2002, on y trouve des espèces végétales et d'insectes protégées au niveau national.

Pourtant, ce patrimoine est menacé par des projets d'aménagements lourds : un projet de casiers anti-crues situés en aval de la Bassée dans l'objectif de protéger contre les inondations et un projet de mise à grand gabarit de la Seine sur un tronçon de 27 km à Nogent-sur-Seine pour permettre la navigation de bateaux plus importants (2 500 t).

Ces projets d'aménagement constituent un non-sens écologique et une aberration au regard des vulnérabilités croissantes du territoire francilien (multiplication des inondations, sécheresses et canicules) et alors que l'on connaît son rôle direct que joue la Bassée pour s'en prémunir. Cette zone humide représente une solution fondée sur la nature déjà présente et fonctionnelle pour protéger les populations des risques environnementaux à venir.

→ Pour plus de détails, consulter l'[avis de FNE Seine-et-Marne](#).

Le rôle des jardins en zone pavillonnaire

Les jardins et les espaces de nature jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la préservation de la biodiversité. Plus un jardin est vaste, plus il peut abriter une grande variété d'espèces, même s'il ne s'agit que d'une simple pelouse. Il convient donc de valoriser davantage ces espaces en favorisant leur rôle de refuge pour la faune et la flore. Chaque mètre carré végétalisé peut faire une différence, notamment pour les oiseaux⁹⁶, qui trouvent dans ces lieux des ressources vitales. Il est important de redonner aux habitants la responsabilité de leurs jardins : en renonçant à une vision trop rigide et esthétisante de l'aménagement extérieur, et en acceptant la diversité des formes de vie. Dans cette perspective, il est crucial de ne pas céder à la tentation de densifier le bâti dans les jardins sous prétexte d'optimisation urbaine.

93. Natureparif, [Diagnostic de l'état de santé de la biodiversité francilienne](#), Novembre 2013

94. [Les milieux humides en France - Extrait du Bilan environnemental 2024](#), SDES, février 2025.

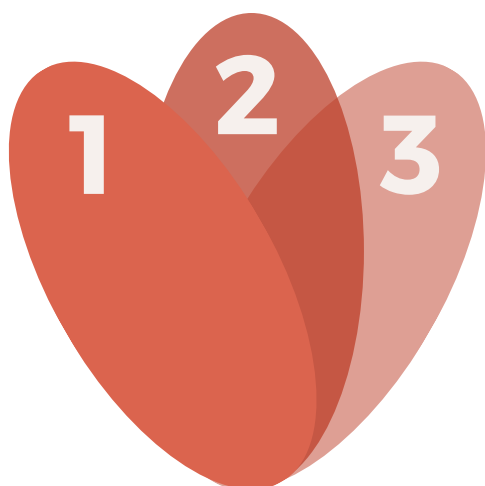
95. Natureparif, [Diagnostic de l'état de santé de la biodiversité francilienne](#), Novembre 2013

96. Reporterre, Interview de Daniel Gérard, [Créons partout des jardins refuges pour les oiseaux](#), Mai 2025

Réintégrer des espaces de biodiversité

L'agence Île-de-France Nature s'est fixé pour **objectif de renaturer 5000 hectares d'ici 2030, notamment en désimperméabilisant les sols urbains et périurbains**. Cette action vise à lutter contre les îlots de chaleur urbains, ces zones où les températures peuvent être supérieures de plusieurs degrés à celles des zones rurales voisines, notamment en été. En recréant des sols vivants et en restaurant la biodiversité locale, la renaturation améliore aussi la gestion des eaux pluviales, la qualité de l'air, et le bien-être des habitants. C'est un levier essentiel pour adapter les villes franciliennes aux défis climatiques à venir.

Comment faire ?



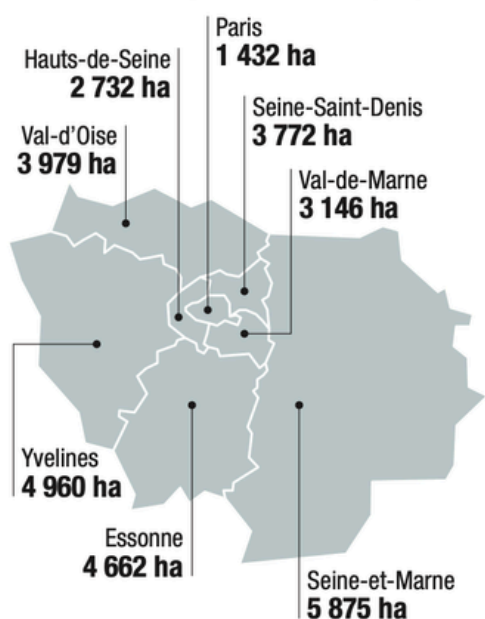
1
La renaturation

2
La désimperméabilisation

3
L'intégration des trames dans les documents d'urbanisme

Espaces potentiellement renaturables (estimation)

Par département (ha)



• La renaturation

La renaturation (ou désartificialisation) consiste à restaurer ou améliorer la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. Son objectif est le retour à l'état naturel ou semi-naturel d'un écosystème dégradé. En ville, la renaturation vise surtout à restaurer un ensemble de fonctions (filtration des polluants, gestion des inondations, diminution des îlots de chaleur, etc.). En milieu naturel et en milieu urbain, les approches diffèrent par le degré d'intervention humaine mais elles cherchent toutes les deux à restaurer les fonctionnalités écologiques, créer des habitats favorables pour le vivant et/ou développer des solutions fondées sur la nature. Par exemple : la restauration de mares, de prairies, de haies, d'espaces végétalisés en cœur d'îlot, d'espaces verts publics, etc.

• La désimperméabilisation

La désimperméabilisation, qui consiste à restaurer la perméabilité des sols en remplaçant les surfaces bétonnées ou goudronnées par des solutions végétalisées ou perméables, apparaît comme une priorité écologique. Il s'agit par exemple de la **mise en place de noues végétalisées, de jardins inondables, de revêtements poreux et drainants dans les cours d'école**, etc. Elle favorise la régulation naturelle des eaux, améliore la qualité des sols, restaure la biodiversité et contribue à atténuer les îlots de chaleur urbains. Dans son Plan National d'Adaptation au Changement Climatique, l'Etat reconnaît que la **désimperméabilisation est un levier clé pour renforcer la résilience des villes et lutter contre les inondations et les vagues de chaleur, notamment en Île-de-France**.

• L'intégration des trames dans les documents d'urbanisme

Une trame désigne un réseau de continuités écologiques au sein d'un espace géographique, permettant d'assurer les déplacements des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Les trames sont une réponse à la fragmentation écologique provoquée par les activités humaines, telle que l'urbanisation. Elles visent à reconstituer la connexion entre les écosystèmes. Elles doivent ainsi être prises en compte dans les politiques d'aménagement du territoire, en s'attachant à préserver les connectivités et les habitats en bon état et à restaurer les secteurs dégradés.

Il n'y a pas d'obligation stricte d'intégration des trames dans les règlements d'urbanisme locaux, et aucune sanction n'est prévue si elles ne sont pas correctement intégrées. De plus, seules les trames vertes et bleues sont explicitement mentionnées et encouragées dans les textes de loi et documents d'urbanisme.

Pourtant, **leur rôle est essentiel** : elles assurent la préservation du cycle de vie complet de la biodiversité en permettant le déplacement sans obstacles des espèces et ainsi maintenir le bon fonctionnement des écosystèmes.

Depuis le Grenelle de l'Environnement en 2007, la trame verte et bleue est inscrite au Code de l'environnement, en qualité d'outil de préservation de la biodiversité et d'aménagement du territoire		Afin d'éviter la fragmentation des continuités écologiques et tenir compte des déplacements des êtres vivants, non seulement en surface ou dans l'eau mais aussi en hauteur ou profondeur, d'autres types de trames sont préconisées par des scientifiques et sont parfois utilisées sur certains territoires, telles que :		
LA TRAME VERTE	LA TRAME BLEUE	LA TRAME BRUNE	LA TRAME NOIRE	LA TRAME AIR
Elle représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres, véritables foyers de biodiversité : prairies, champs, forêts...	Elle représente le réseau aquatique et humide de l'ensemble du territoire : rivières, cours d'eau, eaux de ruissellement, marais... et permet d'assurer une gestion raisonnée de l'eau.	Elle concerne les sols naturels et la biodiversité qu'ils contiennent, et les risques de discontinuité (infrastructures ou réseaux souterrains notamment).	Elle représente le respect des zones d'obscurité afin d'éviter la pollution lumineuse, particulièrement perturbante pour les organismes vivants. Elle est par ailleurs source d'économie d'énergie.	La trame air : elle tient compte des potentiels obstacles comme les lignes à haute tension et les éoliennes.

Crédit : www.trameverteetbleue.fr



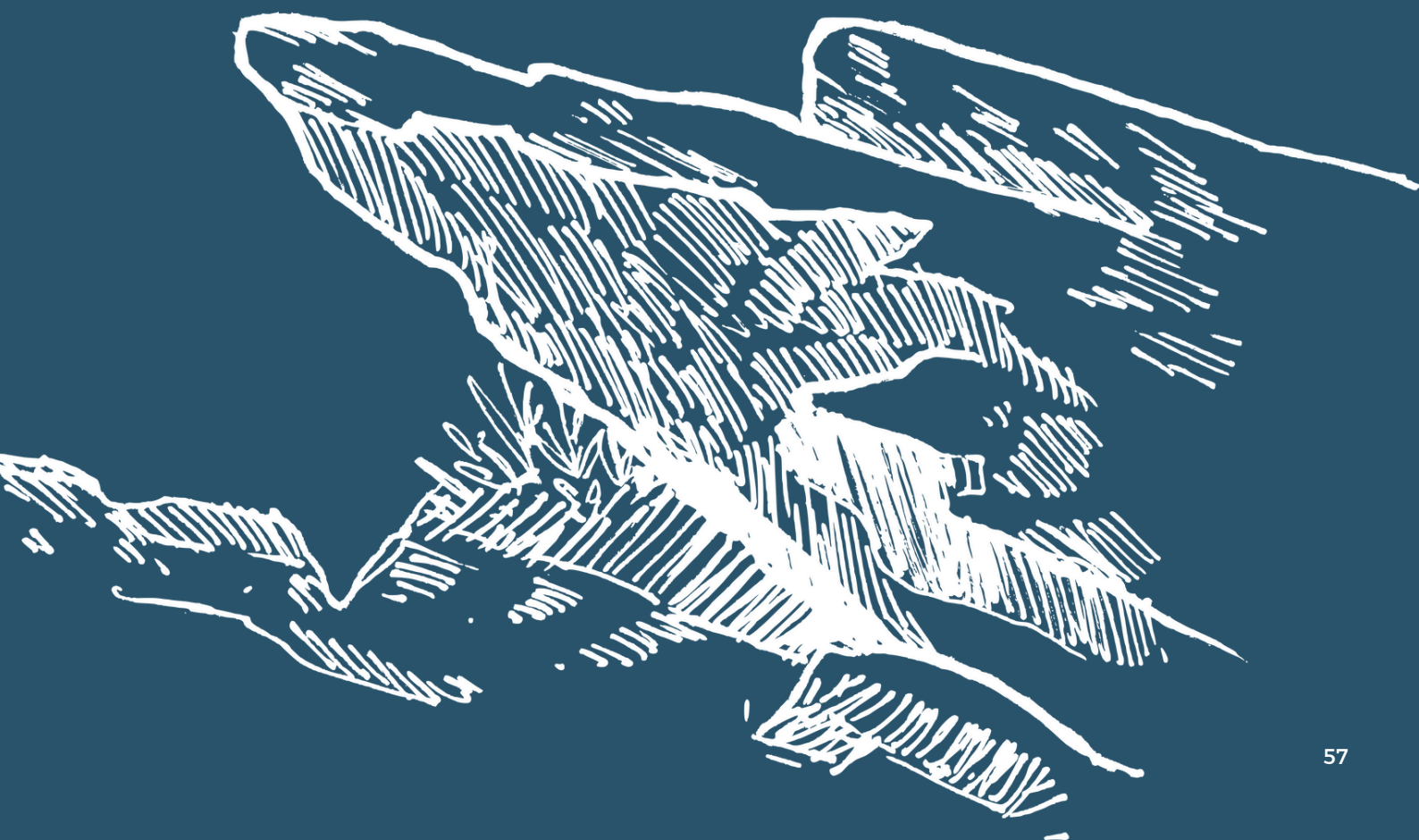
Cartovégétation

L'outil d'analyse Cartovégétation évoqué précédemment permet aussi d'identifier les zones déficitaires en espaces verts ou en habitats naturels, et ainsi de cibler des actions de renaturation. Les associations du réseau FNE Ile-de-France aident les collectivités à localiser les ruptures dans les trames vertes et à y concevoir des projets de végétalisation, de corridors écologiques ou de création de micro-habitats.

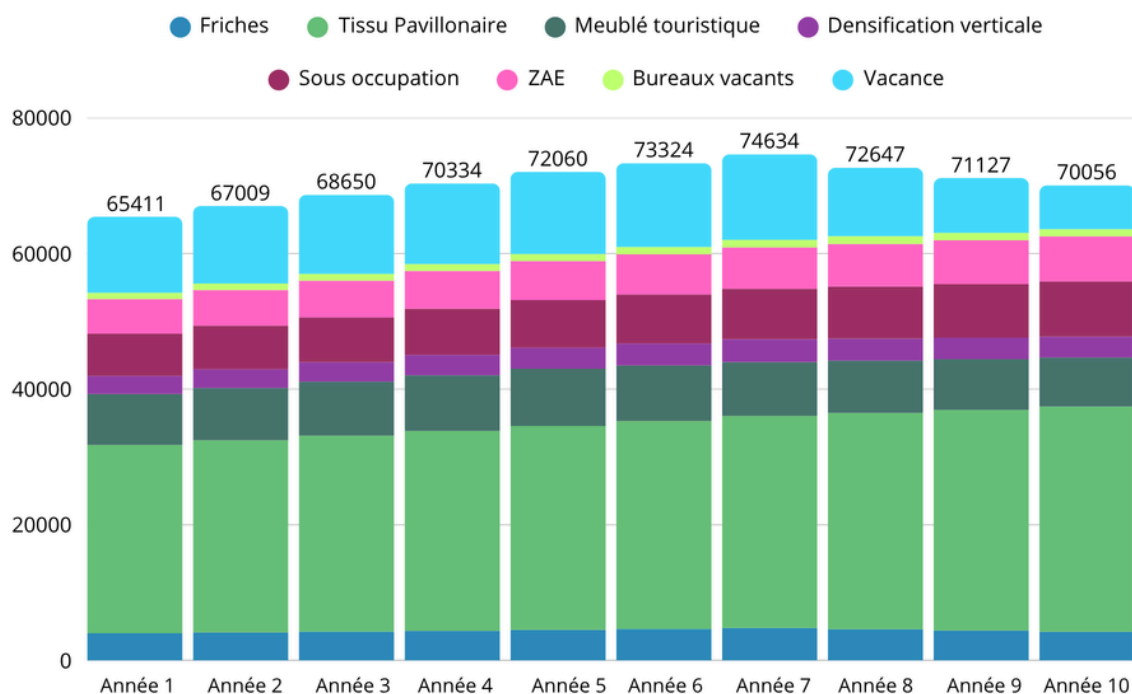
• Le financement ciblé

Le **Fonds vert**, bien qu'il reste largement sous-doté par rapport aux besoins en investissements verts à opérer, permet aux collectivités de bénéficier de sources de financement ciblées pour renforcer leur performance environnementale, adapter leur territoire au changement climatique et améliorer leur cadre de vie.

CONCLUSION



Au terme de cette étude, nous estimons qu'il est possible de produire en Île-de-France en moyenne 70 000 logements par an pendant 10 ans, et ce sans recourir à une artificialisation supplémentaire des sols. Ce chiffre s'appuie sur une analyse des gisements mobilisables via les huit leviers que nous avons identifiés. S'il ne constitue pas une prévision rigide, il nous paraît suffisamment réaliste pour inviter les acteurs locaux à se réunir, à s'en saisir, et à **repenser collectivement les modalités de production urbaine.**



Contribution des différents leviers à l'atteinte de l'objectif annuel de 70 000 logements par an.

Une telle ambition doit s'inscrire **dans le respect des principes posés par la Charte de l'environnement**, et notamment de son article 1er selon lequel « **chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé** ». Elle suppose également **une meilleure répartition territoriale de l'effort de construction** notamment dans les zones moins denses. Il nous semble nécessaire de limiter les projets tant que les territoires visés n'offrent pas des conditions de vie, un accès à l'emploi ou des aménités suffisantes.

Depuis les années 2000, de nombreuses politiques publiques ont cherché à limiter l'artificialisation, en soutenant le renouvellement urbain et en protégeant les terres agricoles et les milieux naturels dont l'intérêt écologique, faunistique et floristique est reconnu. Pourtant, la consommation d'ENAF reste importante, en dépit des objectifs fixés par la loi ZAN. Cela tient en partie à une méconnaissance des potentiels réels de production sans extension urbaine. Par cette étude, nous espérons contribuer à une meilleure compréhension de ces gisements et à l'ouverture d'un dialogue entre collectivités, professionnels et citoyens pour imaginer une autre manière de produire la ville, plus sobre, plus équilibrée, et mieux adaptée aux défis climatiques et sociaux.

Ces gisements offrent une opportunité concrète de relancer une politique ambitieuse de lutte contre le mal-logement. Ils rendent possible et nécessaire une production renforcée de logements sociaux, qui doit être pleinement intégrée aux stratégies territoriales. C'est en conjuguant sobriété foncière et justice sociale que nous pourrons relever les défis du logement en Île-de-France.

MÉTHODOLOGIE

Entretiens avec des experts et acteurs de l'aménagement

Dans le cadre de l'étude, 23 entretiens semi-directifs d'environ une heure ont été réalisés en visioconférence avec des experts et des acteurs de l'aménagement. Cette méthode qualitative a permis de recueillir une diversité de points de vue et d'ancrer l'analyse dans les réalités opérationnelles du secteur. L'objectif était de comprendre finement les positions, les freins et les leviers identifiés par les professionnels interrogés, en lien avec les enjeux de densification, de régulation foncière et d'acceptabilité sociale. Ces échanges ont ainsi nourri une lecture approfondie des dynamiques actuelles et des marges de manœuvre possibles pour des formes d'urbanisme plus sobres et plus durables.

Enquête de terrain auprès de collectivités

5 entretiens semi-directifs d'environ une heure chacun ont été menés sur place, avec des collectivités d'Île-de-France, afin de recueillir des retours d'expérience détaillés. Cette approche qualitative a permis d'instaurer un échange approfondi avec les interlocuteurs, favorisant l'émergence de témoignages riches et contextualisés. Les participants ont ainsi pu présenter des exemples concrets de solutions vertueuses mises en œuvre localement. Ces entretiens ont contribué à illustrer, par des cas réels, les opportunités offertes par une densification maîtrisée et durable.

Liste des structures interrogées dans le cadre de notre étude

- ☐ L'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)
- ☐ Bouygues Construction (BYCN)
- ☐ Le Département Aménagement Opérationnel et Foncier (DAOOF)
- ☐ La Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage (DHUP)
- ☐ L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- ☐ EKOPOLIS
- ☐ La Fédération nationale des SCoT (FedeSCoT)
- ☐ Le Groupe Action logement 3F
- ☐ Le Grand Paris Aménagement (GPA)
- ☐ Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL)
- ☐ L'Institut Paris Région (IPR)
- ☐ L'Institut de la Transition Foncière (ITF)
- ☐ Initiative pour un Urbanisme Durable et Ouvert (IUDO)
- ☐ La place de l'immobilier
- ☐ Mission Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) IDF
- ☐ L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)
- ☐ Polylogis
- ☐ Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)
- ☐ UpFactor
- ☐ La Ville de Paris
- ☐ Villes Vivantes

Sources & Détails de la construction des chiffres affichés

• Sur le volet des logements vacants

Données de l'Insee pour constituer le gisement total de ce que représentent les logements vacants depuis plus de deux ans pour les années 2020, 2021 et 2022 :

- 416 000 logements vacants recensés en 2020
- 426 928 logements vacants recensés en 2021
- 431 676 logements vacants recensés en 2022

Hypothèse d'une augmentation constante sur les dernières années avec un taux moyen de croissance du parc vacant à 1,85%, d'où le nombre de logements vacants pour les années 2023 et 2024 :

- 439 662 logements vacants estimés en 2023
- 447 796 logements vacants estimés en 2024

Ce parc vacant représente environ 7% du parc total de logements.

A partir de ce parc vacant, l'hypothèse de mobilisation est fixée à 25%, soit l'hypothèse raisonnable de réduction d'un quart du nombre de logements vacants pour en faire des résidences principales. Cette hypothèse, avancée par Bruno Depresle que nous reprenons, se situe entre les scénarios 2 et 3 de l'Ademe, soit les deux scénarios les plus nuancés et atteignables. Ces scénarios correspondent à différents chemins types, intégrant des options économiques, techniques et de société, pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

Gisement : 112 000 (soit $0,25 * 447\,800$)

Sources :

- Insee, Dossier complet – Région d'Île-de-France (11), juin 2025.
- Bruno Depresle, L'aménagement face aux limites planétaires, Collection « Recherche » du PUCA n°244, 168 p., septembre 2024 ISBN : 978-2-11-139339-4
- Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, Août-Sept-Oct 2024.
- Etude Insee n°180 : "Près de 110 000 logements vacants supplémentaires en Île-de-France entre 1990 et 2020", François Dubujet, David Veal, 16 janvier 2024.
- MTE, Cartographie dynamique sur la vacance de longue durée dans le parc privé par départements, décembre 2021.
- Rapport de la Direction interministérielle de la transformation publique, "Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants : diagnostic et préconisations", mars 2021.

• Sur le volet des bureaux vacants

Le Consortium des Bureaux en France (CBF), réunissant Linkcity, la Foncière de Transformation Immobilière et La Place de l'immobilier, s'appuie sur de nombreux critères pour déterminer le nombre de bureaux vacants mobilisables pour les transformer en logements : la viabilité économique de l'opération, la situation des propriétaires, l'environnement (zone mixte -transformable- ou non), la présence d'aménités, le potentiel d'industrialisation.

Ce choix de se concentrer dans un premier temps sur les immeubles de plus de 1 000 m² entièrement vides depuis plus de deux ans et laissés sans projet, dits friches tertiaires, permet d'aboutir à un chiffre prudent et réaliste quant au potentiel de création de logements pour en faire du logement social et abordable.

En effet, ce levier de transformation des bureaux vacants en logements peut conduire à une création de nouveaux logements bien plus élevée : d'après l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE)⁹⁷, 150 000 nouveaux logements pourraient être créés en Ile-de-France à partir des 5,6 millions de m² de bureaux vacants répertoriés par ImmoStat. Toutefois, il convient de rester prudent quant à la réalisation de ce potentiel puisqu'en réalité ce chiffre repose en grande partie sur une transformabilité conditionnée à la rentabilité de l'opération. En d'autres termes, 150 000 logements deviendraient en grande partie des nouveaux logements pour des ménages au fort pouvoir d'achat et aisés, soit bien trop chers et déconnectés des besoins actuels pour pouvoir répondre à la demande francilienne.

Le gisement de 14 000 est obtenu par la formule suivante :

- (total de m² bureaux vacants mobilisables / m² moyen des 25-44 ans) / nombre moyen de personnes par logement),
- $(1\,200\,000 / 34) / 2,5$

Sources :

- Etude "Les secteurs à forte réversibilité de bureaux en logements à Paris et Lyon (métropoles)", La Place de l'immobilier & Adequation, Décembre 2023.
- Dossier "Connaître le parc de bureaux pour comprendre son évolution", Consortium des Bureaux en France, 3ème trimestre 2023.
- Présentation publique des travaux 2024-2025 du Consortium des Bureaux en France lors de la conférence SIMI, décembre 2024.
- Communiqué de presse du 9 décembre 2024, Consortium des Bureaux en France.

• Sur le volet des friches

L'Observatoire des friches franciliennes compte fin 2024 plus de 3 000 friches de plus de 100 m² soit 3 500 ha en Ile-de-France.

Sur ce gisement, 1071 friches (164 ha) sont anciennement du logement, dites friches "habitat". La production de logement semble donc relativement faisable sur ces friches, bien que cela ne prenne pas en compte la qualité de l'environnement. Si l'on considère l'hypothèse du SDRIF-E de 45 logements par ha, nous pouvons considérer un potentiel de 7 400 logements (164 ha * 45 logements) réalisés à partir du seul gisement des friches "habitat".

97. ORIE, Que faire des millions de m² de bureaux obsolètes en Ile-de-France ?, février 2025.

A ce premier gisement, nous ajoutons l'ensemble des friches qui n'étaient pas du logement mais pour lesquelles l'habitat est l'un des usages souhaitables envisagés par l'Institut Paris Région (parmi les 15 usages considérés). Aucun chiffrage n'a été réalisé pour ce second volet. Dès lors, nous avons procédé à une estimation générale sur la base de différents critères :

- la forte concurrence des usages sur le recyclage des friches ;
- l'emplacement des friches qui ne permet pas toujours des zones d'habitabilités souhaitables ;
- les résultats sur les deux dernières années (2023-2024) en termes de production de logements portés par le fonds friches ;
- l'orientation sur la densité du SDRIF-E de 45 logements par hectare dans les zones cartographiées à urbaniser. Cette orientation doit servir de référentiel mais ne doit pas être considérée comme un objectif en soi étant donné que l'habitabilité de la zone n'est pas vérifiée et garantie.

Premièrement, au vu des emplacements disparates des friches et de leur nature rendant peu propice l'habitat (friches industrielles et commerciales situées dans une ancienne zone logistique et/ou à proximité d'axes autoroutiers, friches agricoles au milieu de champs), mais aussi considérant la forte concurrence des usages dans un contexte de sobriété foncière et de réindustrialisation, nous avons fait le choix réaliste et raisonnable de sélectionner seulement un tiers du gisement total en termes de surface, soit environ 1 100 hectares qui pourraient être dédiés au logement.

Si on applique à ces 1 100 hectares la règle de densité de 45 logements par hectare recommandée par le SDRIF-E, on atteint un potentiel d'environ 50 000 logements.

Nous obtenons un gisement total de 57 400 en consolidant les deux types de friches.

Nous procédons à une rectification à la hausse de ce gisement en nous appuyant sur la densité moyenne observée dans les projets réalisés en 2023 et 2024 financés par le fonds friches. En effet, en 2023 et 2024, 22 000 logements ont été produits à partir du recyclage de 477 hectares de friches grâce au fonds friches. Ce chiffre place la densité des projets au-dessus de la cible posée dans le SDRIF-E de 45 logements par hectare.

Nous décidons de retenir un potentiel de 60 000 logements directement réalisables et produits à partir de la mobilisation de friches.

Sources :

- Travaux de l'Observatoire des friches franciliennes, Les rencontres franciliennes des friches, Institut Paris Région.
 - La rencontre francilienne des friches, Juin 2025.
 - La rencontre francilienne des friches, Support de présentation, jeudi 9 mars 2023
- Rapport "Le recyclage des friches en Ile-de-France. La mesure "recyclage foncier des friches" du fonds vert sur les années 2023-2024", DRIEAT Ile-de-France, mars 2025.
- Note rapide n°929 de l'Institut Paris Région : "Requalifier les friches : un enjeu majeur de l'aménagement durable francilien", décembre 2021.
- OR n°84 du SDRIF-E, voté en 2024.

• **Sur le volet du renouvellement de la zone pavillonnaire**

Pour cette estimation, nous nous appuyons sur les résultats des travaux menés par IUDO, qui accompagne les propriétaires fonciers dans les démarches d'optimisation foncière et dans la réalisation d'opérations de micro-promotion.

Le tissu pavillonnaire de l'Ile-de-France représente 94 700 hectares et 1,4 million de maisons individuelles, soit une densité moyenne de 15 logements par hectare.

Nous proposons une densification de 35% du tissu pavillonnaire pour atteindre une moyenne de 20 logements par hectare, soit environ 500 000 logements supplémentaires situés en zone pavillonnaire. Considérant un rythme de densification de 2% par an constaté et conseillé par le retour d'expérience de IUDO, il faudra donc environ 15 années pour atteindre une densité moyenne de 20 logements par hectare, soit environ 500 000 logements supplémentaires. Ce rythme de densification implique de produire environ 30 000 logements par an pendant 15 ans.

Toutefois, ce raisonnement appelle à une vigilance toute particulière sur les inégalités spatiales invisibilisées dans ce raisonnement et de prioriser la densification des zones où la densité est bien inférieure à la moyenne régionale.

Le gisement de 500 000 est obtenu par la formule suivante:

- (Densité visée par hectare - densité constatée par hectare) * tissu pavillonnaire en hectares
- (20-15) * 94 700

Cette estimation est basse et donc acceptable au vu du taux de densité cible avancé dans le SDRIF-E : 45 logements par hectare dans les zones cartographiées et 20 logements par hectare dans les zones non cartographiées.

Sources :

- Entretien avec IUDO
- CESER Ile-de-France, Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations, Avril 2023.

- CESER Ile-de-France, avis n°2017-20 du 13 déc. 2017 sur l'habitat du futur.

• **Sur le volet des résidences secondaires et meublés touristiques**

Les résidences secondaires et occasionnelles sont des logements utilisés de façon temporaire notamment pour les vacances, les loisirs ou comme pied-à-terre professionnel. Elles sont alors occupées occasionnellement par leurs propriétaires ou louées pour une courte durée, d'où le choix de rassembler résidences secondaires et meublés touristiques.

Selon l'Insee, le nombre de résidences secondaires et occasionnelles en Ile-de-France en 2021 et 2022 était de :

- 246 939 résidences secondaires et occasionnelles recensées en 2021
- 251 775 résidences secondaires et occasionnelles recensées en 2022

En reprenant le taux de croissance national moyen des résidences secondaires relevé par l'Institut de la Transition Foncière, soit 9,8% (l'Ile-de-France étant une région particulièrement attractive, elle présente sûrement un taux supérieur), le nombre de résidences secondaires estimé est de :

- 276 448 résidences secondaires et occasionnelles estimées en 2023
- 303 540 résidences secondaires et occasionnelles estimées en 2024.

Le taux de mobilisation de ce parc de résidences secondaires est fixé à 25% en se basant sur l'hypothèse raisonnable de réduction d'1/4 du nombre de résidences secondaires pour en faire des résidences principales, hypothèse qui se situe entre les scénarios S2 et S3 de l'Ademe, soit les deux scénarios les plus nuancés et atteignables.

Ce taux a été vérifié par Annecy, ville fortement attractive, qui présente 25 à 30% des logements transformés en meublés touristiques. Il peut ainsi servir de référentiel pour estimer le potentiel de remobilisation de logements vers la résidence principale, dans les territoires soumis à une forte pression touristique.

Toutefois, dans un souci de précision, le taux de mobilisation peut être modulé selon l'attractivité touristique du territoire. En Île-de-France, où la pression touristique est très variable selon les communes, il peut être pertinent de préciser les estimations :

- Dans les zones peu touristiques, un taux de mobilisation de 10% semble plus réaliste ;
- tandis que dans les territoires à forte attractivité touristique ou économique, un taux proche de 30% peut être envisagé.

Le gisement de 75 000 est obtenu par la formule suivante :

- nombre de résidences secondaires * hypothèse de mobilisation soit (303 540 * 0,25)

Sources :

- Insee, Dossier complet – Région d'Île-de-France (11), juin 2025.
- Institut de la Transition foncière, Repenser le statut des meublés touristiques à l'aune de la sobriété foncière, Briefing 6, Mars 2025.
- Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, Août-Sept-Oct 2024.
- Institut Paris Région (Emmanuel Trouillard), L'offre de locations saisonnières en Ile-de-France. État des lieux à la veille des JOP de Paris 2024, 2024.
- Les scénarios de l'ADEME : TRANSITION(S) 2050, choisir maintenant, agir pour le climat, mars 2022.

• **Sur le volet de la densification verticale**

Selon une étude de l'Apur réalisée en 2015, 12% des bâtiments parisiens pourraient être surélevés, soit l'équivalent de 40 000 logements de 50 à 70 m². Sur ce potentiel d'environ 2 millions de m², seulement 94 416 m² ont été produits sur la période 2016-2020 d'après le constat dressé dans le PLU bioclimatique de Paris. Seulement 5% de ce gisement théorique serait donc exploité. Le nouveau PLU de la ville de Paris envisage une accélération de la production de logements par ce levier à hauteur de 150 000 m2 supplémentaires créés par la surélévation, soit environ 2 000 logements. Nous prendrons l'objectif fixé dans le PLU comme la borne basse de ce levier.

A l'échelle de l'Ile-de-France, ce gisement est sous-évalué puisqu'il ne comptabilise pas l'immense potentiel de la surélévation en zone péri-urbaine telle que la surélévation des centres-bourgs. Pour donner un ordre de grandeur, Upfactor estime que 10 à 20 % des bâtiments sont éligibles à la surélévation dans les métropoles, nous pourrions considérer une fourchette basse de 5 à 10% pour les centres urbains. Pour des raisons méthodologiques, ces zones n'ont pu être intégrées au chiffrage du gisement que nous avons réduit à la seule ville de Paris. n'ont

Sources :

- Entretien avec UpFactor
- PLU bioclimatique de Paris, approuvé en novembre 2024.
- Apur, étude 2014-2015.

• Sur le volet de la sous-occupation

Les chiffres affichés à l'échelle régionale (entre 280 350 et 760 950 logements) et les chiffres à l'échelle départementale ci-dessous sont le fruit d'un calcul appliqué au nombre total de logements sous-occupés : entre 21 % (sans information préalable) et 57 % (après campagne d'information) des logements sous-occupés pourraient voir leur usage intensifié, d'après une étude sociologique belge réalisée sur les seniors.

Les logements sous-occupés recensés par l'IPR n'appartiennent pas seulement à des seniors mais quand on sait que la sous-occupation augmente avec le vieillissement et que les seniors concernent la majorité des occupants de ces logements (60%), nous pouvons appliquer raisonnablement les résultats de l'étude à notre raisonnement.

Le critère de la situation géographique des logements n'est toutefois pas pris en compte : certaines zones pourraient être plus difficiles à mobiliser que d'autres en raison de leur manque d'attractivité en termes de transports, d'emplois ou d'aménités. Il peut être alors envisagé d'exclure certains départements du gisement mobilisable ou de les pondérer en fonction d'un indice d'attractivité.

Détail du potentiel mobilisable par département : réalisé à partir du nombre total de logements sous-occupés par département répertorié par l'IPR, pondéré par la fourchette des taux de mobilisation (21% à 57%) :

- Paris (75) : 29 400 à 79 800 logements
- Hauts-de-Seine (92) : 29 400 à 79 800 logements
- Val-de-Marne (94) : 26 250 à 71 250 logements
- Seine-Saint-Denis (93) : 21 000 à 57 000 logements
- Yvelines (78) : 48 300 à 131 100 logements
- Val-d'Oise (95) : 32 550 à 88 350 logements
- Essonne (91) : 42 000 à 114 000 logements
- Seine-et-Marne (77) : 48 300 à 131 100 logements

Sources :

- Institut Paris Région, Les logements sous-occupés, un potentiel pour l'Île-de-France ?, Petit déjeuner décideurs-chercheurs, 17 Septembre 2024.
- Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, Août-Sept-Oct 2024.
- Sophie La Mendola, La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats, Faculté des Sciences Département de Géographie Université de Liège, 2022.

• Sur le volet des ZAE sous-utilisées

Seuls les 5 000 hectares de ZAE répertoriées comme vieillissantes par l'IPR sont considérés comme un potentiel mobilisable. Ces 5 000 hectares concernent 140 ZAE datant d'avant les années 1970. D'autres ZAE vieillissantes, donc aussi considérées comme un potentiel, datent des années 1980 et 1990. Le potentiel en logements est calculé sur la base de la fourchette basse des 5 000 hectares.

Ce nombre potentiel de logements se fonde sur une densité moyenne de 46 logements par hectare, calculée à partir de trois projets franciliens de ZAE et ZAC réaménagées en zones mixtes :

ZAE des Petits Ruisseaux - Verrières-le-Buisson (91)	ZAC de la Croix Bonnet - Bois d'Arcy (78)	ZAC de Chantereine - Alfortville (74)
10 ha	120 ha	7 ha
600 logements	1 500 logements	464 logements
60 logements/ha	12 logements/ha	66 logements/ha

Cette densité moyenne de 46 logements/hectare appliquée à la surface des 5 000 hectares potentiellement mutables permet d'aboutir à une estimation totale de 230 000 logements qu'il serait possible de produire sur les ZAE sous-utilisées.

Sources :

- Les Echos, A Alfortville, le quartier Chantereine achève la première phase de sa rénovation urbaine, Sept 2024.
- MRAe Ile-de-France, Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de zone d'aménagement concerté des Petits ruisseaux à Verrières-le-Buisson (91), Avis adopté le 7 mars 2025.
- Etude de mutation de la ZAE des Petits Ruisseaux : vers l'évolution multifonctionnelle d'un territoire, présentation en Conseil municipal, Juillet 2023.
- GPA, Quartier de la Croix Bonnet "Développer la biodiversité au cœur d'un quartier", Sept 2022.
- IPR (Hugo Delort, Jean-François Saigault), Les zones d'activités économiques en Île-de-France : rétrospective et perspective, Juin 2022.

BIBLIOGRAPHIE

Sources académiques

Institut de la Transition foncière, Repenser le statut des meublés touristiques à l'aune de la sobriété foncière, Briefing 6, mars 2025.

Alexandre Coulondre et al., Habiter où ? Pas !, IDHEAL, 2024.

Bruno Depresle, Le logement au cœur de la crise sociale, L'Économie politique n°103, août-oct 2024.

Alessia de Biase et Emilie Pillon, Savoirs et pratiques jardiniers, une enquête dans les pavillons du Grand Paris, Laboratoire Architecture Anthropologie, commandité par l'Apur, juillet 2022 - juin 2023.

Ecole d'urbanisme de Paris, Les mutations des Zones d'Activité Economique autour des gares du Grand Paris Express, sur commande de l'Apur et de la société du Grand Paris, 2019-2020.

National Academy of Sciences, Residential green space in childhood is associated with lower risk of psychiatric disorders from adolescence into adulthood, mars 2019.

Coulondre, A. La création de profit par les promoteurs immobiliers, Étude sur le travail entrepreneurial de qualification des biens. Revue française de sociologie, 58(1), 41-69, 2017.

Szulczewska B. et al, Land Use Policy, Volume 38, 2014, Pages 330-345, ISSN 0264-8377.

G. Faburel et S. Gueymard, Inégalités environnementales en région Île-de-France : le rôle structurant des facteurs négatifs de l'environnement et des choix politiques afférents, Espace populations sociétés, 2008.

Rapports & Etudes

AORIF, Rapport d'activité, 2024.

Institut Paris Région, Les ressorts d'une région bâtisseuse. 20 ans de construction de logements en Ile-de-France, mars 2023.

Institut Paris Région, Vulnérabilités de l'Île-de-France aux effets du changement climatique, Novembre 2022.

Insee, Un quart des ménages vivent dans un logement en sous-occupation très accentuée, Juillet 2025.

SDES, Ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique, Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050, Juin 2025.

Cour des comptes, La lutte contre les logements vacants dans le parc privé, Mai 2025.

Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France, L'adéquation de l'offre aux besoins en logements sociaux en Ile-de-France, Mars 2025.

MRAe Ile-de-France, La rénovation urbaine, transformer l'existant, préserver les espaces ouverts, Lettre d'information n°16, Février 2025.

Bilan de la qualité de l'air en Ile-de-France, AirParif, 2024.

Plantes & Cité, Désimperméabiliser les villes, Décembre 2024.

Grand Paris Aménagement, Présentation de l'initiative Secteur de Renouvellement Pavillonnaire, Novembre 2024.

DRIEAT Ile-de-France, La production de logements dans les territoires de l'Île-de-France. Bilan de la période de mise en œuvre du SRHH : 2018-2023, Octobre 2024.

Institut Paris Région, Agir sur les trajectoires du pavillonnaire, Septembre 2024.

Institut Paris Région (Emmanuel Trouillard), L'offre de locations saisonnières en Ile-de-France. État des lieux à la veille des JOP de Paris 2024, 2024.

Réseau Action Climat, Etat des lieux et enjeux - Artificialisation des sols, Juillet 2023.

Atelier parisien d'urbanisme, La ville pavillonnaire du Grand Paris, Les Rencontres pavillonnaires du mercredi 21 juin 2023.

CESER Ile-de-France, Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations, Avril 2023.

MRAe Ile-de-France, Densification : incidences et solutions, Lettre d'information n°4, Avril 2023.

Groupe « Réflexion Bâtiments Responsables et Territoires » (RBR-T), Vers une sobriété immobilière et solidaire. Les voies d'une meilleure utilisation du parc de bâtiments, Plan Bâtiment durable, Juillet 2022.

Institut Paris Région (Hugo Delort, Jean-François Saigault), Les zones d'activités économiques en Île-de-France : rétrospective et perspective, Juin 2022.

ORS Île-de-France/ Airparif, Mortalité attribuable à la pollution atmosphérique en Île-de-France, février 2022.

BruitParif, Coût social du bruit en Île-de-France, novembre 2021.

Insee (Kevin Chaput, Emmanuel Mosny), En Île-de-France, depuis 50 ans, le nombre de logements a plus fortement augmenté en grande couronne, septembre 2021.

Institut Paris Région, Produire plus, artificialiser moins : le logement social au défi du ZAN, Note rapide n° 895, juin 2021.

Institut Paris Région (Emmanuel Trouillard), Quel impact des locations saisonnières à l'année au cœur de l'agglomération parisienne ?, 17 juin 2021.

Direction interministérielle de la transformation publique, Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants : diagnostic et préconisations, mars 2021.

Morgane Flégeau, Formes urbaines et biodiversité - Etat des connaissances, PUCA, Réflexions en partage, 2021.

Commissariat général au développement durable (CGDD), Trajectoires vers l'objectif « zéro artificialisation nette », Éléments de méthode, décembre 2019.

ICEDD, La revitalisation commerciale des centres-villes, Juillet 2016.

Union sociale pour l'habitat, Construire moins cher en économisant une part du foncier : les principaux outils juridiques à la disposition des organismes Hlm, Cahier n°151, Avril 2013.

Natureparif, Diagnostic de l'état de santé de la biodiversité francilienne, Novembre 2013.

Presse

Newsletters [Dixit.net](https://dixit.net)

Claire Lemonnier, [Plus de 3 000 friches recensées en Ile-de-France](#), Batiweb-Urbanisme, 23 juin 2025.

Reporterre, Interview de Daniel Gérard, [Créons partout des jardins refuges pour les oiseaux](#), Mai 2025.

Véronique Chocron, « [Sur les Airbnb, le Parlement a voté une loi morale](#) » : Annecy, débordée par les meublés de tourisme, va « réoxygéner » sa vieille ville, Le Monde, 8 novembre 2024.

Podcast du Grand Paris Aménagement : « [Pour une transformation vertueuse des tissus pavillonnaires franciliens](#) », Janvier 2024.

Isabelle Rey-Lefebvre, [Ile-de-France : un rapport mesure l'emprise de la location touristique au détriment du logement des Franciliens](#), Le Monde, 21 mai 2021.

Ouvrages

L'imposture du Grand Paris Express, Jacqueline Lorthiois, Jean-Pierre Orfeuill, Jean Vivier, Harm Smit, février 2025.

[L'aménagement face aux limites planétaires. Objectif ZAN : fondements, modalités et conditions globales d'une transition](#), Bruno Depresle, Editions PUCA, Collection Recherche n°244, octobre 2024.

Comment mettre fin à l'étalement urbain ?, La ville stationnaire, Philippe Bihouix, Sophie Jeantet, Clémence De Selva, Actes sud, 2022.

Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot, Editions Apogée, janvier 2021.



POUR ALLER PLUS LOIN

Le livret de FNE Ile-de-France “Terres agricoles sous pression : quels enjeux ?”, 2025.

Renaturer les territoires : quelles échelles, quels acteurs ?, Institut de la Transition Foncière

Le ZANscope, outil de mise en œuvre du ZAN dans les documents d’urbanisme, France Nature Environnement, 2025.

L’ouvrage “Le ZAN et l’aménagement du territoire à l’heure des limites planétaires”, PUCA, octobre 2024.

Contact :

ile.de.france@fondationpourlelogement.fr

plaidoyer@fne-idf.fr

accueil@fnh.org

Octobre 2025