

# avis & rapport

## **Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations**

**19 avril 2023**

Rapport et avis présentés au nom de la commission  
Cadre de vie, habitat et politique de la ville  
par **Luc BLANCHARD**

Avis n°2023-05  
présenté au nom de la commission Cadre de vie,  
habitat et politique de la ville  
par **Luc BLANCHARD**

---

# Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations

19 avril 2023



Avis n° 2023-05

présenté au nom de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville  
par **Luc BLANCHARD**

19 avril 2023

**Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les  
objectifs de production de logements du SDRIF ?  
Phase 2 : Préconisations**

Certifié conforme

Le président

**Eric BERGER**

# Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Île-de-France

## Vu :

### Les codes

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme ;

### Les lois

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) ;
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) ;

### Autres textes

- Le Porter à connaissance, Schéma directeur de la Région d'Île-de-France, février 2022 ;
- La note d'enjeux de l'Etat relative à la révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), octobre 2022 ;
- La territorialisation de la production de logements en Île-de-France, bilan 2017, nov. 2018 ; Direction régionale et interdépartementale de l'équipement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIATIDF).

### Les rapports et délibérations du Conseil régional

- Le Plan vert de la Région Île-de-France (CR 2017-50 du 9 mars 2017) ;
- La Stratégie régionale pour la forêt et le bois (CR 2017-185 du 23 novembre 2017) ;
- La Stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030 (CR 2019-060 du 21 novembre 2019) ;
- La Stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire (CR 2020-40 du 24 septembre 2020) ;
- Les premières propositions issues de la Conférence des parties (COP) Île-de-France 2020 pour l'aménagement durable des collectivités (CR 2020-055 du 19 novembre 2020) ;
- Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- La consultation des Franciliens pour l'aménagement d'une Île-de-France ZAN, ZEN et circulaire à l'horizon 2040 (CR 2021 du 15 février 2021) ;
- 500 petits patrimoines naturels en Île-de-France et mesures de simplification du budget participatif écologique (CR 2022-010 du 16 fév. 2022).

### Les rapports, avis et contributions du Ceser d'Île-de-France

- Avis n°2007-02 du 8 février 2007 : La réforme de la politique régionale de la ville ;
- Avis n°2007-05 du 22 mars 2007 : La densification : pour un urbanisme à échelle humaine ;
- Avis n°2010-01 du 28 janvier 2010 : L'intégration des quartiers sensibles et la politique régionale du logement ;
- Avis n°2011-12 du 27 septembre 2011 : L'action régionale en faveur du logement des jeunes, des étudiants et des apprentis ;
- Avis n°2011-21 du 8 décembre 2011 : Le logement des ménages à revenus moyens en Île-de-France ;
- Avis n°2012-10 du 20 juin 2012 : La gouvernance du logement en Île-de-France ;
- Avis n°2013-12 du 17 septembre 2013 : L'accès au logement des ménages à bas revenus en Île-de-France ;

- Avis n°2014-09 du 13 novembre 2014 : La Région Île-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat. Perspectives à l'automne 2014 ;
- Avis n°2015-10 du 11 juin 2015 : La réactualisation et l'élargissement aux jeunes du schéma régional du logement étudiant d'Île-de-France (SRLE) ;
- Avis n°2015-15 du 19 novembre 2015 : Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) en région Île-de-France – Analyses et propositions ;
- Avis n°2016-04 du 26 mai 2016 : Création d'une aide régionale pour l'aménagement de 100 quartiers innovants et écologiques ;
- Avis n°2017-02 du 19 janvier 2017 : Projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;
- Avis n°2017-06 du 23 mars 2017 : Pour une politique ambitieuse de la Région Île-de-France en faveur de la filière forêt - bois ;
- Avis n°2017-19 du 13 décembre 2017 : Production, transformation et utilisation des matériaux biosourcés pour la construction : quelles actions de la Région Île-de-France ? ;
- Avis n°2017-20 du 13 décembre 2017 : L'habitat du futur ;
- Avis n°2018-06 du 10 juillet 2018 : Pacte agricole – un livre blanc pour l'agriculture francilienne à l'horizon 2030 ;
- Avis n°2019-10 du 17 octobre 2019 : Pour un développement des logements à loyer intermédiaire en Île-de-France ;
- Avis n°2019-14 du 14 novembre 2019 : Ruralité, égalité, fraternité : pour une campagne au cœur de la région capitale ;
- Avis n°2020-08 du 14 septembre 2020 : Quelles politiques régionales franciliennes pour vivre autrement après la crise ? ;
- Avis n°2020-12 du 14 septembre 2020 : La stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire ;
- Avis n°2020-14 du 15 octobre 2020 : La stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030 ;
- 1<sup>ère</sup> Contribution à la révision du SDRIF de 2013 du 9 nov. 2021 ;
- Avis n°2021-17 du 9 nov. 2021 : L'économie circulaire : comment embarquer durablement tous les acteurs de la chaîne de valeur ? (notamment les articles 10 et 11) ;
- Avis n°2022-02 du 10 fév. 2022 : Révision du SDRIF de 2013 : enjeux et méthodes (notamment les articles 2, 3, 5, 6, 11, 18, 20) ;
- Avis n°2022-07 du 29 juin 2022 : Projet de CPER 2021-2027 (notamment les articles 4, 5, 6 et 9) ;
- Les contributions de 9 commissions du Ceser : CAREN, CAT, CDE, CE, CEFER, CETE, CSHS, CSL, CTM.

### **Ayant auditionné les personnalités suivantes :**

#### Conseil régional d'Île-de-France

- Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président en charge de l'Écologie, du développement durable et de l'aménagement
- Laurent JEANNE, délégué spécial à la Rénovation urbaine et à la politique de la ville
- Yann WEHLING, vice-président en charge de la Transition écologique, du climat et de la biodiversité

#### Institut Paris Région (IPR)

- Pôle Urbanisme et transport, Mission planification :
  - Sandrine BARREIRO, directrice,
  - Jean BENET, chef de projet Objectif ZAN
- Pôle Économie et société : Martin OMHOVERE, directeur du département Habitat société
- Agence régionale de la biodiversité d'Île-de-France (ARB Île-de-France) : Marc BARRA, écologue

Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)

- Gilles BOUVELOT, directeur général

École d'urbanisme de Paris

- Jean-Claude DRIANT, professeur, chercheur au Lab'Urba

Dixit.net

- Sylvain GRISOT, fondateur, urbaniste

AORIF

- Damien VANOVERSCHELDE, président
- Ann-Katrin LE DOEUFF, directrice
- Céline ORIOL, directrice du pôle performance patrimoniale et observation

### **Considérant :**

- Que la notion de « zéro artificialisation nette » (ZAN) doit être mieux cernée ;
- Que l'acceptabilité de la densité, en matière de logements, dépend des aménités proposées sur un bassin de vie ;
- Que les limites administratives ne doivent pas faire obstacle à la recherche de sobriété ;
- Que la perte de biodiversité met en danger le vivant ;
- Qu'en vue du maintien de la biodiversité dans les zones denses, les espaces de nature doivent occuper 45% des surfaces et être maillés entre eux ;
- Que le développement polycentrique de l'Île-de-France doit se faire sans artificialisation ;
- Que les besoins en matière de logements sont importants ;
- Qu'en complément des démarches publiques, il convient de réfléchir à la part du parc privé de logements qui peut être transformée en vue de son utilisation à des fins de logements sociaux ;
- Que la proximité est gage de cohérence ;
- Qu'il faut associer les Franciliens aux évolutions sociétales en cours ;
- Que la raréfaction des ressources doit être pleinement intégrée dans la conception des politiques publiques d'aménagement, de production de logements.

**Le Ceser souhaite alerter la Région sur quelques préconisations essentielles dans l'effort de conciliation des objectifs ZAN avec la production de logements dans le cadre du SDRIF dont la révision est envisagée.**

### **Emet l'avis suivant :**

#### **AMENAGEMENT, URBANISME ENVIRONNEMENT**

#### **Article 1 : Développer le polycentrisme en Île-de-France, déconcentrer la zone dense**

Le Ceser partage l'objectif de développement du polycentrisme et de déconcentration de la zone dense.

Il estime que pour y parvenir, il sera nécessaire de renforcer les pôles d'emploi et les services dans les villes moyennes.

#### **Article 2 : Renaturer la ville afin de préserver la santé des Franciliens et de l'écosystème**

Le Ceser rappelle l'impératif de renaturation du territoire de l'Île-de-France, région la plus dense de la nation, afin de préserver la santé des Franciliens et l'écosystème. Il demande, en conséquence, que le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) soit affiné et intégré au SDRIF-E afin de matérialiser les trames (verte, bleue, brune, etc.) et autres fonciers à préserver.

### **Article 3 : Afficher l'objectif du zéro artificialisation brute (ZAB) avec des dérogations possibles si la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) est respectée**

Le Ceser propose de remplacer dans le SDRIF-E l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) par celui de zéro artificialisation brute (ZAB) afin de s'assurer de la préservation de la pleine terre, porteuse de biodiversité (foncier de qualité). Le nouveau dispositif régional « 500 petits patrimoines naturels en Île-de-France » est un bon moyen de répertorier des espaces de nature pour affiner les cartes des corridors écologiques.

### **Article 4 : Adopter l'urbanisme circulaire : intensifier les usages, transformer l'existant, recycler les espaces**

Le Ceser demande que la Région soit exemplaire en matière de sobriété foncière et privilégie la mutualisation des usages et des services.

## **PRODUCTION DE LOGEMENTS**

### **Article 5 : Privilégier des solutions fondées sur le logement social**

Conscient de l'importance du prix du foncier dans l'adéquation de production de logements, le Ceser souligne l'intérêt des formules type « bail à construction, bail solidaire / réhabilitation » qui dissocient le foncier du bâti.

### **Article 6 : Prioriser les réhabilitations de qualité : matériaux géo-sourcés et biosourcés**

Le Ceser incite la Région à encourager la mise en place des normes en matière de qualité des matériaux et de réversibilité des bâtiments qu'elle finance ainsi que dans le cadre du futur SDRIF-E.

### **Article 7 : Alerter sur le risque avéré de diminution du parc de logements – public et privé – ouverts à la location, consécutif à la mise en œuvre des textes traitant du Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Le Ceser tient à alerter sur la prévisible perte de logements ouverts à la location dans un parc francilien – public et privé – déjà très tendu. De l'ordre de 60.000 logements sont concernés en Île-de-France, dès 2023, sur le million de logements actuels qui sont des passoires thermiques.

### **Article 8 : Encourager la réversibilité des bâtiments en favorisant la mixité d'usages**

Rappelant qu'en matière d'aménagement, tout est question d'équilibre entre les emplois, les logements et les services, le Ceser insiste sur la nécessité de concevoir des bâtiments réversibles.

## **IMPLICATION DES HABITANTS**

### **Article 9 : Développer la concertation afin que la société civile co-construise les politiques publiques**

Conscient de l'opposition sociale croissante aux projets de construction de toute nature, le Ceser demande à la Région de soutenir les structures favorisant la concertation en subventionnant leurs fonctionnements.

### **Article 10 : L'acceptabilité d'une nécessaire transition demande que les priorités soient clairement établies**

Le Ceser ajoute que l'usage du foncier mutable est à définir avec les intercommunalités.

---

#### **Cet avis a été adopté :**

Suffrages exprimés : 142

Pour : 137

Contre : 1

Abstentions : 4

Ne prend pas part au vote : 0

# rapport

## **Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : préconisations**

**19 avril 2023**

Rapport présenté au nom de la commission  
Cadre de vie, habitat et politique de la ville  
par **Luc BLANCHARD**





## **Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ?**

### **Phase 2 : Préconisations**

Rapport présenté au nom de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville

Par **Luc BLANCHARD**

19 avril 2023

## ABSTRACT

**Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ?**

**Phase 2 : Préconisations**

**L'Île-de-France est au cœur d'injonctions contradictoires : renaturer la ville, produire plus de logements, réindustrialiser la région, réserver du foncier pour l'économie circulaire et la logistique... Il convient de hiérarchiser les priorités et de trouver des solutions pour aller le plus loin possible dans tous ces domaines.**

Nous nous concentrons dans ce rapport sur le logement et l'artificialisation des sols. Comment l'Île-de-France peut-elle rester une région accueillante tout en améliorant la qualité de vie des habitants actuels ? Le Ceser est d'accord avec l'Exécutif régional pour **promouvoir le polycentrisme**. Cela implique de développer les pôles d'emploi et les services dans les villes moyennes. Une offre diversifiée est indispensable afin que la population locale trouve à s'employer. Le **polycentrisme permet d'attaquer le problème du logement à la racine**. C'est un objectif de long terme mais le temps presse.

Le réchauffement climatique multiplie les îlots de chaleur, des bidonvilles se constituent. Pour que nous nous adaptions aux bouleversements en cours, il convient d'abord de **renaturer la ville**. L'Institut Paris Région (IPR) nous indique que, pour restaurer la biodiversité, il faut près de 50% d'espaces de nature. Nous en sommes très loin. Si l'on s'en tient aux normes de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), 10m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant sont nécessaires, ce qui n'est même pas acquis dans la zone la plus dense, qui, en Île-de-France correspond à la Métropole du Grand Paris. Il conviendrait donc de substituer le zéro artificialisation brute (ZAB) au zéro artificialisation nette (ZAN) de façon à sanctuariser les espaces de nature existants. Ce qui n'empêche pas, dans les quartiers les plus peuplés, de renaturer massivement, ne serait-ce que pour des raisons de santé publique. Il faut donc affiner le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). La cartographie est également à mettre à jour comme nous l'expliquons dans notre premier rapport.

Parallèlement, le Ceser souhaite que **des mécanismes permettant de produire des logements abordables soient popularisés**. C'est le cas, notamment, du bail à construction ou à réhabilitation. En dissociant le foncier du bâti, il est possible de réduire les coûts. Plus largement, en privilégiant les solutions axées sur le logement social, il est possible de répondre de façon pertinente à la crise du logement. Dans le contexte actuel, il ne s'agit pas de privilégier la construction mais bien tous les mécanismes qui permettent de **reconstruire la ville sur la ville**. La réhabilitation des logements, avant leur remise sur le marché, doit privilégier les matériaux géo-sourcés et bio-sourcés de façon à préserver la santé de leurs habitants et de contribuer à la protection de l'environnement.

Enfin, pour rendre possible ce changement de cap, il faut **impliquer les Franciliens**. L'acceptabilité de ce nouveau projet de société, et des renoncements qu'il implique, nécessite de placer les habitants au centre du dispositif. Pour ce faire, la Région peut s'appuyer sur la société civile organisée, en subventionnant le fonctionnement des associations. Ce dont nous avons collectivement besoin, c'est de donner du sens aux mutations à venir et seule la co-construction peut le permettre.

## Les préconisations du Ceser

### AMENAGEMENT, URBANISME ENVIRONNEMENT

- 1 Développer le polycentrisme en Île-de-France, déconcentrer la zone dense**
  - > Renforcer les pôles d'emploi et les services dans les villes moyennes.
- 2 Renaturer la ville afin de préserver la santé des Franciliens et de l'écosystème**
  - > Affiner le SRCE et l'intégrer au SDRIF-E afin de matérialiser les trames : verte, bleue, brune...
- 3 Afficher l'objectif du zéro artificialisation brute (ZAB) avec des dérogations possibles si la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) est respectée**
  - > Remplacer dans le SDRIF-E le zéro artificialisation nette (ZAN) par le zéro artificialisation brute (ZAB).
- 4 Adopter l'urbanisme circulaire : intensifier les usages, transformer l'existant, recycler les espaces**
  - > La Région doit être exemplaire en matière de sobriété et privilégier la mutualisation.

### PRODUCTION DE LOGEMENTS

- 5 Privilégier des solutions fondées sur le logement social**
  - > Populariser les formules type « bail à construction, bail solidaire / réhabilitation » qui dissocient le foncier du bâti.
- 6 Prioriser les réhabilitations de qualité : matériaux géo-sourcés et biosourcés**
  - > Imposer des normes en matière de qualité des matériaux et de réversibilité des bâtiments.
- 7 Alerter sur le risque avéré de diminution du parc francilien de logements – public et privé – ouverts à la location, consécutif à la mise en œuvre des textes traitant du diagnostic de performance énergétique (DPE).**
  - > De l'ordre de 60.000 logements sont concernés en Île-de-France, dès 2023, sur le million de logements-passoires thermiques actuels.
- 8 Encourager la mutabilité des bâtiments en favorisant la mixité d'usages**
  - > Tout est question d'équilibre emploi – logements et services.

### IMPLICATION DES HABITANTS

- 9 Développer la concertation de façon à ce que la société civile co-construise les politiques publiques**
  - > La Région doit soutenir les structures existantes en subventionnant leur fonctionnement.
- 10 L'acceptabilité d'une nécessaire transition demande que les priorités soient clairement établies**
  - > Définir précisément, avec les intercommunalités, l'usage du foncier mutable.

# Sommaire

<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>1. La ville de demain.....</b>	<b>7</b>
1.1. État des lieux .....	7
1.1.1. Renforcer les pôles d'emplois.....	7
1.1.2. Le polycentrisme .....	8
1.1.3. La sobriété foncière .....	9
1.2. La qualité urbaine .....	10
1.2.1. La réversibilité .....	10
1.2.2. Exemple 1 – Un nouveau quartier en secteur dense pour 2050.....	11
1.2.3. Exemple 2 – La ville à la campagne .....	11
1.3. Les renoncements .....	12
1.3.1. La voiture individuelle .....	12
1.3.2. L'urbanisme facile.....	13
1.3.3. L'attractivité de l'Île-de-France .....	13
Problématiques / Préconisations.....	14
<b>2. La renaturation.....</b>	<b>15</b>
2.1. L'équilibre villes / nature.....	16
2.2. Renaturer la ville .....	16
Problématiques / Préconisations.....	17
<b>3. Le logement .....</b>	<b>19</b>
3.1. Les trois boucles de l'urbanisme circulaire .....	20
3.2. Intensifier les usages .....	20
3.3. Transformer l'existant.....	22
3.4. Recycler les espaces .....	23
3.5. Dissocier le foncier bâti .....	25
3.6. La qualité des logements .....	25
3.7. Logement et santé .....	25
3.8. Les liens avec les régions voisines .....	26
Problématiques / Préconisations.....	27
<b>4. La contribution des citoyens .....</b>	<b>29</b>
4.1. La nécessaire acculturation.....	29
4.2. L'expertise des usagers .....	29
4.3. L'échelle intercommunale.....	29
4.4. Les collaborations interrégionales .....	30
4.5. Des besoins spécifiques .....	30
4.5.1. Problématique du logement des jeunes 18 – 30 ans .....	30
4.5.2. Qu'est-ce qu'un logement social ?.....	31
4.5.3. Les logements intermédiaires : Pensions de famille, résidences sociales et dispositifs d'intermédiation locative en Île-de-France .....	34
Problématiques / Préconisations.....	37

<b>Conclusion générale .....</b>	<b>39</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>41</b>
<b>Liste des membres de la commission.....</b>	<b>43</b>
<b>Glossaire .....</b>	<b>45</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>49</b>
<b>Annexes : Contributions des 9 commissions du Ceser .....</b>	<b>53</b>
CAREN.....	53
CAT .....	57
CDE.....	59
CE .....	61
CEFER .....	63
CETE.....	65
CSHS .....	69
CSL .....	75
CTM.....	91

# Introduction

Un premier rapport, adopté en assemblée plénière du 12 juillet 2021, posait la problématique de la production de logements dans le respect du zéro artificialisation nette (ZAN).

Dans ce nouveau rapport, sur le même thème, il s'agit d'élaborer des propositions susceptibles d'éclairer les élus sur les attentes de la société civile en matière de politiques publiques.

L'année 2022 a mis en exergue trois crises majeures :

- La crise du climat, avec son cortège d'incendies et d'inondations dramatiques ;
- La crise des ressources, le jour du dépassement qui marque le moment de l'année où les ressources renouvelables sont épuisées, a été arrêté en cette année 2022 au 28 juillet ;
- La crise de la biodiversité, car nous assistons à l'heure actuelle à une extinction des espèces, c'est tout le vivant qui est mis à mal.

Tenant compte de ce contexte, mais aussi de la crise du Covid, nous avons poursuivi nos travaux entamés en 2020. Grâce aux apports des autres commissions du Ceser et des personnalités que nous avons auditionnées, ce nouveau rapport souligne le besoin d'actions fortes portées par la Région. Il s'inscrit, bien sûr, dans le cadre de l'élaboration du SDRIF-E, le zéro artificialisation nette (ZAN) étant un des axes structurant de la révision du schéma directeur et, le logement, la préoccupation constante des élus.



# 1. La ville de demain

L'élaboration du SDRIF-E doit prendre en compte l'accélération des crises que nous connaissons, en particulier la crise environnementale et la crise du logement. Ce sont ces crises qui ont conduit la Région à décider de la révision de ce document, la pierre angulaire de l'aménagement de notre région. Ce travail d'élaboration passe par une analyse critique des documents d'urbanisme antérieurs comme le confirme le vice-président Jean-Philippe Dugouin-Clément, auditionné par notre commission : *« Il s'agit de sortir d'une vision francilienne datant des années 50-60 basée sur une logique de rééquilibrage Est – Ouest afin de se lancer dans une logique de polycentrisme régional, adossé sur des territoires, des bassins de vie, offrant une complétude d'offres – emplois, logements, services. L'objectif de la révision est d'élaborer un aménagement régional moins dépendant d'une construction axée sur l'épicentre parisien ».*

Nous avons établi dans la première partie du rapport sur les problématiques que la ville de demain se devait d'être mixte, c'est-à-dire de sortir du modèle monofonctionnel engendré par l'avènement de la voiture individuelle.

## 1.1. État des lieux

La **Commission emploi du Ceser Île-de-France (CE)** rappelle que, *« d'après une étude<sup>1</sup> de l'Institut Paris Région (IPR) publiée en janvier 2021, près de sept emplois sur dix en Île-de-France se concentrent sur 6% du territoire. Cette polarisation géographique de l'emploi, qui s'accélère depuis 20 ans, implique une forte mobilité des Franciliennes et Franciliens liée au travail, avec des déplacements domicile-travail en augmentation depuis 2010, hors période de crise sanitaire.*

*L'IPR distingue 48 pôles d'emploi sur le territoire régional. Ces 48 pôles d'emploi totalisent 80% des effectifs régionaux mais ne couvrent que 15% des communes. La nature et la durée des trajets domicile-travail varient fortement selon ces pôles d'emploi. Ainsi, dans les pôles parisiens, les mobilités liées au travail sont limitées puisque les parts d'actifs résidant et travaillant au sein du même pôle sont parmi les plus élevées de la région, comprises entre 38% et 54%. A l'inverse, dans les pôles limitrophes et périphériques, on observe une dissociation plus forte entre le lieu de résidence et le lieu de travail. En effet, seuls 30% des actifs résident et travaillent dans le même bassin. En moyenne, au niveau régional, les liaisons domicile-travail s'allongent et seul un tiers des actifs travaillent et résident au sein d'un pôle d'emploi. »*

### 1.1.1. Renforcer les pôles d'emplois

Afin de renforcer les pôles d'emplois, il convient de se référer à l'avis et au rapport du Ceser « La mise en œuvre opérationnelle des bassins d'emploi », publiés le 29 janvier 2021. Ces travaux préconisent notamment :

- De renforcer la coordination entre les bassins d'emplois, en organisant une « coordination régionale inter-bassins, qui pourrait s'appuyer sur une meilleure visibilité des actions mises en place par les bassins. Cette coordination aurait pour objectif de suivre des enjeux comme les reconversions professionnelles, les mobilités, l'orientation, la gestion prévisionnelle territoriale des emplois et des compétences » ;
- De développer l'accompagnement administratif des bassins d'emploi, en mettant en place une « organisation interne de la Région efficace et durable, pour suivre les bassins d'emploi, s'appuyant sur le remplacement des postes vacants des délégués territoriaux de la Mission Développement économique territorial et compétences » ;

---

<sup>1</sup> IPR, Note rapide n°880, « Le Mass Transit au cœur des dynamiques d'emploi, janv. 2021 »



- De prendre en compte de manière précise et concrète « les besoins de publics cibles, quel que soit le bassin d'emploi : les jeunes, les publics en inclusion ou éloignés de l'emploi, les diplômés des quartiers populaires, les populations discriminées, les autoentrepreneurs / travailleurs indépendants, les femmes en situation de famille monoparentale... » ;
- D'impliquer plus fortement les différents acteurs (dont le comité régional de l'emploi, de l'orientation et de la formation professionnelles (CREFOP) ou dispositifs régionaux de l'emploi et la formation (dont le pacte régional d'investissement dans les compétences (PRIC)) ;
- De mettre en place une mission prospective de l'emploi (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences et Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Territoriales), en lien avec les observatoires des branches et les OPCO (opérateurs de compétences chargés d'accompagner le secteur de la formation professionnelle).

Dans l'optique de limiter la mobilité liée au travail, la **Commission emploi (CE)** suggère de :

- *« S'appuyer sur l'expertise de l'INSEE et de l'Institut Paris Région (IPR) afin d'appréhender l'accessibilité des emplois à un niveau fin et d'anticiper les futures demandes (au regard du développement des pôles d'emploi et des pôles immobiliers, ainsi que de l'évolution du réseau de transports en commun) ;*
- *Renforcer la transversalité et la coordination entre les politiques régionales de logement et d'emploi, et soutenir le logement pour favoriser l'accès à l'emploi, notamment dans le cadre du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;*
- *Encourager la construction de bassins de vie cohérents, assurant à leurs habitants qualité de vie et accès à des services publics de proximité (santé, culture, etc.) et développer l'Île-de-France du « quart d'heure », notamment dans le cadre de la révision du SDRIF et de l'élaboration du SDRIF-Environnemental ;*
- *Porter une attention particulière au développement de l'emploi dans les zones rurales et dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), dans l'objectif de limiter les cloisonnements géographiques et sociaux ;*
- *S'appuyer sur une typologie des emplois régionaux par bassin, en distinguant, par exemple, les emplois télétravaillables (dont les déplacements peuvent se limiter volontairement), les emplois mobiles (dépanneurs, commerciaux, intervenants mobiles, etc. dont la mobilité doit être facilitée ou organisée), les emplois de service (nécessairement à proximité des bassins de vie) et les emplois de production industrielle (qui nécessitent la création de logements pour chaque implantation d'emploi). »*

### 1.1.2. Le polycentrisme

Le développement des villes moyennes est une des pistes poursuivies pour favoriser la densification. Laurent Jeanne, conseiller régional d'Île-de-France, délégué régional spécial en charge de la rénovation urbaine et de la politique de la ville (ANRU), que nous avons auditionné, le confirme : *« Une approche polycentrique, à l'échelle de la région, s'avère indispensable et nécessite d'être coordonnée sous forme d'accords d'objectifs entre l'État, la Région et les communes ».*

Toutefois la **Commission environnement et transition énergétique du Ceser Île-de-France (CETE)** nous met en garde : *« Si le concept de ville du quart d'heure peut constituer un levier favorisant la densification, il s'agit également de veiller à l'équilibre entre les quartiers. Ce concept tend vers une augmentation de la mixité puisque habitations, commerces, services (administration, santé, culture) et transports se trouvent dans un rayon très proche pour garantir la vie de tous.*

*Cependant, cette mixité peut également engendrer la compétition ou le déséquilibre entre différentes fonctionnalités. L'exemple des communes contraintes de faire construire des logements sociaux sous peine d'être pénalisées sur leurs moyens d'investissement par la loi SRU alors qu'elles n'en ont aucun pour les infrastructures de transport illustre bien ce phénomène. C'est pourquoi il faut à tout prix éviter la mono-fonctionnalité d'une zone ou d'un territoire, comme les villes-dortoirs. Un obstacle inhérent à une densification réfléchie consiste à remplir les villes sans les penser dans leur ensemble. Ainsi, il faut adopter une vision globale de l'aménagement qui est cadrée par les spécificités et les nécessités territoriales. Cette différenciation est inévitable notamment que ce soit*

*en milieu urbain ou rural. Par exemple, l'adaptation des activités économiques locales doit se faire pour répondre aux besoins de la population présente et proposer par ailleurs des emplois en cohérence avec les compétences disponibles, a contrario des villes dortoirs qui émergent en Essonne actuellement. »*

La **Commission agriculture, ruralité et espaces naturels du Ceser Île-de-France (CAREN)** va dans le même sens « *Afin de déconcentrer les villes-centres et dynamiser le monde rural il serait effectivement souhaitable de densifier les villes moyennes du milieu rural francilien et de favoriser un développement polycentrique de l'Île-de-France. Toutefois, les conditions pour parvenir à cet objectif sont nombreuses à remplir : amélioration des accès aux services publics et privés ainsi qu'aux différentes formes de transports, sans oublier les nécessaires améliorations des accès à internet et ceci aussi bien dans les domaines de l'administration que de la santé, de l'emploi, de l'éducation .... Sur tous ces points, le lecteur pourra se reporter utilement au rapport « liberté égalité ruralité » qui a été produit par notre commission ».*

Concernant les infrastructures de transports, le **Commission transports et mobilités du Ceser Île-de-France (CTM)** précise : « *Dans les zones péri-urbaines ou rurales, et en admettant même l'existence de réseaux de transport dédiés, ce qui n'est pas toujours le cas, une densification de l'habitat signifie souvent un accroissement des flux incompatible avec les réseaux de transport disponibles. Ces derniers peuvent dès lors nécessiter un tel changement d'échelle, voire un changement de mode de transport avec ou sans infrastructure dédiée. Dans le cas où il s'agit du mode ferroviaire, même si l'infrastructure existe, peut se poser la question de sa capacité. Un accroissement de la capacité d'une infrastructure ferroviaire est un sujet complexe, parfois un peu déroutant (le point de saturation à lever étant loin du lieu des besoins exprimés), toujours long et coûteux à traiter et parfois même physiquement quasiment non réalisable. La disponibilité de l'infrastructure conditionne ainsi toujours le service de transport. »*

Néanmoins, comme le dit la **Commission emploi (CE)**, « *le transport étant un levier de décarbonation de l'économie régionale, rapprocher le domicile de l'emploi (et notamment des emplois de service) conforte une économie verte. Dans le même objectif, la CE encourage également la Région à soutenir les emplois visant au développement de mobilités douces ».*

Enfin, la **Commission aménagement du territoire du Ceser Île-de-France (CAT)** indique être favorable au principe de compensation à échelle interterritoriale dans le cadre de projets interrégionaux communs. Les modalités d'application de ce principe restent néanmoins complexes et nécessitent la mise en place de coopérations interrégionales solides. A ce sujet, la commission renvoie au travail élaboré en commun avec le Ceser Centre-Val de Loire : « *Pour un aménagement concerté et équilibré des franges franciliennes : quelles nouvelles coopérations interrégionales ?* » (29 avril 2021). De plus, comme il l'a souligné dans ses travaux antérieurs, le Ceser considère que l'inter-territorialité doit devenir une dimension majeure dans l'aménagement et la planification pour réaliser le polycentrisme hiérarchisé.

### **1.1.3. La sobriété foncière**

De nombreux élus se demandent comment développer leurs territoires si les contraintes de sobriété sont trop fortes. Des réponses existent, des démonstrateurs de l'urbanisme circulaire ont émergé, partout en France, dans le cadre du programme national Actions cœur de ville. Un cercle des pionniers de la sobriété foncière s'est créé et ses membres témoignent du fait que le développement est décorrélié de la consommation de foncier.

Faute d'avoir pu être intégrée dans la loi Climat et résilience, la sobriété foncière revient par le circuit réglementaire. Une circulaire du 30 août 2021 précise que « *L'échelle intercommunale est en effet la plus pertinente pour garantir l'efficacité des stratégies territoriales en matière de sobriété foncière dans la durée. »*

L'économie circulaire, qui est un des trois axes de la révision du SDRIF, met en avant l'optimisation

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

des ressources, dont le foncier. Cela veut dire intervenir dans le foncier diffus afin de reconstruire la ville sur la ville. Appliquée au foncier bâti, l'économie circulaire c'est aussi l'écoconception qui favorise le recyclage au meilleur coût. Pour ne prendre qu'un exemple, si la transformation des bureaux en logements était pensée dès l'origine, la reconversion serait possible sans en passer par la démolition du bâtiment. Par ailleurs, pour encourager le développement de l'écoconstruction, les filières de matériaux de construction biosourcés, terre crue et pierre sèche, se développent. En effet, ces matériaux répondent aux enjeux du développement durable : empreinte environnementale favorable car stockant le carbone quand ils sont biosourcés ; développement économique des territoires car issus de matériaux de proximité.

**La Commission développement économique du Ceser Île-de-France (CDE)** rappelle que *« l'économie circulaire doit également déboucher sur une politique de l'emploi et notamment de l'emploi de proximité. Le développement d'emplois de techniciens de maintenance, de services après-vente (SAV), proches des utilisateurs finaux, dans des ateliers de proximité en ville, est un atout pour les problématiques écologiques, l'emploi industriel et la revitalisation de certains espaces urbains (réparation de l'électroménager, de l'informatique ou la téléphonie, dont l'obsolescence programmée doit être combattue). Pour ce faire, la Région Île-de-France pourrait s'appuyer sur la réutilisation positive de friches industrielles par le recours à des diagnostics de pré-aménagement permettant de mesurer le potentiel d'implantation pour les acteurs économiques (...). Cependant, une mise en œuvre d'initiatives d'économie circulaire sur des territoires nécessite de l'information des acteurs économiques et un accompagnement pour pérenniser l'emploi dans ces zones. En effet, il apparaît nécessaire de développer également l'offre de commerces, de services et d'habitat pour garantir l'équilibre de nouveaux bassins d'emploi. »*

**La Commission emploi (CE)** souhaite également souligner les enjeux de réindustrialisation de l'Île-de-France dans ce cadre, déjà pointés par le Ceser dans son avis du 14 septembre 2020. *« En termes de maintien et de développement de l'emploi, le Ceser préconise notamment de :*

- *Favoriser l'offre d'emploi et améliorer l'offre de formation professionnelle pour parer à l'effort de réindustrialisation respectueuse de l'environnement. La Commission emploi indique que cette ambition doit se décliner en lien avec les priorités du CPRDFOP (Contrat de plan régional de développement des formations et de l'orientation professionnelles) ;*
- *Informers les élèves des opportunités offertes par l'industrie à proximité de leur lieu de résidence et combattre les préjugés qu'elle véhicule ;*
- *Favoriser le développement d'emplois de techniciens de maintenance dans une dynamique d'économie circulaire bénéfique pour les utilisateurs finaux. »*

## 1.2. La qualité urbaine

Nous avons établi, dans le rapport sur les problématiques, que la qualité urbaine est une des clefs du zéro artificialisation nette (ZAN). Afin d'asseoir nos préconisations en la matière sur des exemples concrets, nous avons étudié deux quartiers de ville en devenir : le village des athlètes en Seine-Saint-Denis, qui nous a été présenté par la **Commission sports et loisirs du Ceser Île-de-France (CSL)**, et le projet Villevert dans les Yvelines. D'autres démonstrateurs de sobriété foncière seront également évoqués dans le cadre de l'économie circulaire.

Le village des athlètes est situé sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'île Saint-Denis. 52 hectares sur lesquels l'aménageur, la Solideo (Société de livraison des ouvrages olympiques), entend construire un quartier de ville durable. En 2024, lors des Jeux olympiques d'été, 14 000 sportifs y seront accueillis, avec leurs staffs. Après les jeux, un nouveau quartier verra le jour. La réversibilité est donc au cœur du projet.

### 1.2.1. La réversibilité

La réversibilité, en particulier des bureaux vers le logement, est une des pistes prometteuses pour créer des logements sans artificialiser. Ce n'est pas toujours possible lorsque cette mutation n'a pas été prévue. L'anticipation est donc de mise. Dans le cas du village des athlètes, par nature éphémère, la réversibilité s'imposait. En 2025, le nouveau quartier comptera 2 500 logements, soit 6 000 habitants, des emplois pour 6 000 personnes, des commerces, des équipements (crèches, écoles, gymnase, caserne de pompier...), des espaces de nature (9 hectares d'espaces publics végétalisés).

Autre exemple, à Bordeaux, la construction d'un immeuble sans affectation. Profitant des possibilités offertes par le permis d'innover, l'agence Canal Architecture a conçu pour le compte d'Elithis un bâtiment bordelais de 9 étages (ni bureaux, ni logements). Un tel écart par rapport à la réglementation en vigueur a été rendu possible grâce au « permis d'innover ». Ce dispositif, créé par la loi LCAP<sup>2</sup> en 2016, puis élargi par la loi Elan<sup>3</sup> en 2018, autorise justement les acteurs de l'immobilier à déroger à certaines règles opposables aux autorisations de construire pour les projets situés dans certains périmètres, comme les opérations d'intérêt national (OIN).

### 1.2.2. Exemple 1 – Un nouveau quartier en secteur dense pour 2050

Isabelle Vallentin, directrice adjointe de la Solideo, auditionnée par la **Commission sports et loisirs (CSL)**, le 1er juin 2021, expliquait avoir établi, avec Météo France, un modèle climatique pour 2050. Il a été croisé avec d'autres projections et trois axes ont émergé pour une stratégie environnementale globale :

- Neutralité carbone à l'horizon 2050 (économie circulaire) ;
- Résilience climatique (conception bioclimatique, matériaux bas carbone) ;
- Biodiversité (continuités écologiques).

Le futur quartier trouve sa place dans un environnement très urbain mais il a le privilège d'être bordé par la Seine qui rafraîchit les vents dominants. Ces vents frais rafraîchiront naturellement les immeubles. Ils ont donc été construits en plots ; ils ont quatre façades ouvertes à partir du premier étage. Les rez-de-chaussée étant formés d'une suite ininterrompue de boutiques. Cette recherche d'une « climatisation » naturelle, dans un contexte de réchauffement climatique, est particulièrement importante. D'autres points d'attention, comme le positionnement des bâtiments en fonction de l'ensoleillement, concourent à l'adaptation au changement climatique.

Les immeubles eux-mêmes anticiperont, de dix ans, la stratégie nationale bas carbone qui préconise de diviser par deux l'impact carbone des bâtiments. Grâce au recours au bois et au béton bas carbone le village des athlètes y parvient.

Le quartier sera entièrement accessible. 100% des logements familiaux hérités des jeux seront accessibles. C'est également une façon d'anticiper, mais cette fois ce n'est pas l'élévation des températures qui est problématique c'est le vieillissement de la population. « *Ce qui est essentiel à 10% de la population est nécessaire pour 40% et confortable pour tous* ». La mixité sociale fait également partie de l'équation. Sont programmés de 25 à 40% de logements sociaux, suivant les communes.

D'autres dispositifs sont prévus pour assurer la continuité historique du territoire et son ouverture, mais nous allons détailler ces aspects avec l'exemple du projet Villevert à Louveciennes.

### 1.2.3. Exemple 2 – La ville à la campagne

Les Yvelines ne sont pas la Seine-Saint-Denis. C'est dans un contexte beaucoup plus « vert » que

---

<sup>2</sup> Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

<sup>3</sup> Loi Elan n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

le projet Villevert est né.

Le promoteur, Horizon / VIAE, a acquis ce bien qui a préalablement servi d'État-major à l'OTAN, puis de siège à l'entreprise BULL. Il est complètement artificialisé. Le projet prévoit de renaturer 50% du terrain, soit 11 hectares, et de construire un quartier de ville sur la moitié restante. Un quartier équilibré mixant logements, emplois, services publics, etc.

50% du territoire renaturé, cela correspond aux préconisations de l'Institut Paris Région (IPR) qui explique que 45% d'espaces de nature sont nécessaires pour maintenir la biodiversité. Dans des villes très denses, comme en Seine-Saint-Denis, ce ratio peut sembler inatteignable.

Mais à Louveciennes, c'est encore possible. Cette commune de 7 200 habitants dispose de 260 hectares d'espaces naturels sur les 537 hectares de son territoire. C'est précisément dans la forêt de Marly qu'est localisé le site de Villevert. Cette friche de 22 hectares est localisée dans un environnement prestigieux (Plaine de Versailles avec ses châteaux et belles demeures) qui n'a pas échappé aux porteurs du projet.

### ***L'esprit des lieux***

Dans sa présentation du projet, le promoteur insiste sur ce contexte. Le site, à la croisée des paysages, incite à chercher les porosités avec l'environnement proche. L'idée est de relier le domaine de Marly au domaine de Versailles. Par ailleurs, dans le droit fil des aménagements historiques liés à l'alimentation en eau du château de Versailles, des noues paysagères permettent la récupération des eaux pluviales et rappellent l'histoire hydraulique du lieu.

### ***Une démarche collaborative***

Afin d'améliorer son projet, la société Horizon / VIAE a fait appel à France Nature Environnement (FNE) Île-de-France. Forte de son expertise en matière d'environnement et de cartographie, la fédération associative se propose d'analyser les études environnementales réalisées et, si besoin est, d'en préconiser de nouvelles, de favoriser le dialogue avec ses associations locales, de proposer une approche originale des réseaux écologiques du territoire. Dans le même esprit, des rencontres régulières sont organisées avec la Solideo afin d'étudier les différents projets développés pour les Jeux olympiques de 2024.

A travers ces deux exemples, il est possible de repérer les lignes de force qui structurent la ville du futur. Il s'agit de nouvelles pratiques qui demandent à être évaluées, mais elles nous renseignent sur la dynamique à adopter.

## **1.3. Les renoncements**

Il est illusoire de croire que la ville de demain, qui naîtra de la restructuration de la ville d'aujourd'hui, peut se construire sans renoncements. Il importe donc de les anticiper si l'on ne veut pas qu'ils nous soient imposés.

### **1.3.1. La voiture individuelle**

#### **Le premier renoncement est celui de la voiture individuelle.**

La ville moderne s'est construite, ces cinquante dernières années, autour de la voiture. Vouloir la transformer demande que l'on remette en question ce moyen de transport. Quelle que soit sa motorisation, thermique ou électrique, c'est la voiture en elle-même qui doit être questionnée. Elle est responsable de l'embolie des villes ; elle consomme énormément d'espace du fait des routes et du stationnement en surface ; elle gaspille l'énergie, qui est un bien précieux.

Il nous faut maintenant envisager la ville sans voitures. En tout cas sans voitures individuelles. Afin que la transition s'effectue sans trop de heurts, il importe de développer le partage quelle que soit sa forme (covoiturage, voitures en libre-service, location entre particuliers, etc.), d'améliorer les transports en commun et tous les moyens de desserte de proximité, de faciliter le développement des mobilités actives (marche à pied, vélo, etc.). La période charnière que nous vivons : mise en place des Zones à faible émission (ZFE), hausse continue du prix du pétrole, limitation du

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

stationnement en surface, etc. est une opportunité pour amorcer un changement de cap. Un changement de mentalité sans lequel aucune acceptabilité n'est possible.

### 1.3.2. L'urbanisme facile

**Le deuxième renoncement est celui de l'urbanisme facile.** La surconsommation de matériaux et de foncier doit être combattue.

Construire sur un terrain nu ou sur une terre agricole, est plus facile que de s'attaquer à une friche ou à une réhabilitation. Pendant des décennies la facilité a nourri l'étalement urbain et la maison individuelle a été survalorisée dans notre imaginaire collectif. Si bien qu'aujourd'hui lorsque Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au logement jusqu'en mai 2022 dit : « *Avoir une maison est un "non-sens écologique, économique et social* » elle provoque un véritable tollé. Le pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB) a « *déploré la stigmatisation persistante de l'habitat individuel, à contresens des aspirations des Français* » ! Il est évident que la fin de l'urbanisme facile va questionner ces « aspirations ». Seule une dynamique de co-construction peut faire bouger les lignes. Lorsque les habitants sont impliqués dans la rénovation d'un quartier de ville, les positions des uns et des autres évoluent. Bien sûr, il faut que les maîtres d'œuvre prennent la peine d'organiser la concertation très en amont des projets.

Concernant la surconsommation de matériaux, plusieurs facteurs doivent entrer en ligne de compte. D'abord, le bilan carbone de la construction de sa conception à sa mort. En introduisant cette variable, les bâtiments en bois sont infiniment mieux notés que ceux en béton.

Ensuite, la performance énergétique des matériaux. La réglementation et les bilans de performances énergétiques, qui cherchent à éradiquer les passoires thermiques, ont des objectifs louables mais un accompagnement est nécessaire. En interdisant à la location les logements classés de E à G, l'État va faire que de nombreux logements resteront vides, creusant la crise du logement.

Enfin, la dimension « santé » doit être prise en compte. Certains matériaux sont nuisibles pour la santé, nous payons encore aujourd'hui l'utilisation de l'amiante. C'est un facteur important qui devrait nous inciter à choisir les solutions basées sur la nature. Dans le domaine de l'urbanisme, comme dans de nombreux autres, ces solutions sont plus saines et plus sobres.

### 1.3.3. L'attractivité de l'Île-de-France

**Le troisième renoncement touche à l'attractivité de l'Île-de-France.**

Notre région est la plus imperméabilisée de France. Certains territoires manquent cruellement d'espaces de nature. Ils sont en dessous des normes indiquées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). A certains endroits, la densification a atteint ses limites physiques. Pourtant, des ressources existent qu'il faut bien utiliser en hiérarchisant les priorités. Avant toute chose, il faut irriguer les villes en espaces de nature pour résister au réchauffement climatique et garantir aux Franciliens une bonne qualité de vie. Ensuite, il faut sortir de l'urbanisme monofonctionnel en mixant les usages. On parle beaucoup de réindustrialisation, d'économie circulaire, de logistique urbaine... cela nécessite du foncier et vient en concurrence avec le logement. Il est toujours possible de mettre de nouveaux logements sur le marché : en réhabilitant les logements vides ; en transformant des bureaux en logements ; en réglementant la location saisonnière ; en construisant sur les 4 000 hectares de friches dénombrés en Île-de-France, lorsque la preuve est faite qu'il n'y a pas d'autre alternative.

Plusieurs commissions soulignent les limites de la densification. A ce propos la **CETE** écrit : « *l'ensemble des limites de la densification exposées précédemment à la lueur du potentiel francilien interroge le mouvement de convergence de population vers l'Île-de-France. L'aménagement doit également pouvoir questionner le seuil d'attractivité pour maintenir ou améliorer le cadre de vie*

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

*francilien.* » C'est évidemment une question centrale. Certaines villes, comme Venise, ont pris des mesures pour limiter l'afflux de touristes afin d'assurer la survie du site. Il ne s'agit pas là d'une « politique malthusienne » mais d'une politique réaliste qui prend acte du fait que l'expansion infinie n'est pas possible dans un monde fini.

A ce propos Philippe Bihouix, Sophie Jeantet et Clémence De Selva dans leur ouvrage « La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain ? » écrivent : « *Stationnaire ne veut certainement pas dire figée. En l'absence de territoire d'extension, il faudra utiliser, bien sûr, comme c'est déjà prévu aujourd'hui, certains gisements de densification, des friches urbaines industrielles ou ferroviaires déjà existantes, ou les futures friches provoquées par les mutations en cours ou à venir (parkings et centres commerciaux, zones de bureaux ou d'activités non pérennes ou « climaticides* ») ... Mais il s'agira, de surcroît, de répondre à la pression immobilière par une intelligence, une intensification dans l'usage des lieux existants, bâtis et espaces publics et privés, pour construire moins et mieux. »

L'Île-de-France a une longue tradition d'accueil, elle doit se maintenir. C'est en favorisant le polycentrisme à l'échelle du territoire national que ce rééquilibrage sera possible.

## **Problématiques / Préconisations**

*Inscrire dans les politiques régionales la mutabilité de la destination des locaux pour favoriser la mixité fonctionnelle.*

### **Communiquer sur les expériences qui sont conduites, en partenariat avec l'État.**

*Veiller à la qualité de l'aménagement des territoires, à leur revitalisation, au maintien ou au développement de logements associés à des services à adapter afin de favoriser la qualité de vie des habitants. Une densification acceptable et qualitative doit être pensée en se basant sur l'optimisation de l'existant et sur les spécificités de chaque territoire.*

### **Valoriser une démarche collaborative au plus près des territoires.**

*Le développement des bassins d'emplois dans les villes moyennes nécessite d'adapter les infrastructures de transports, de communication, mais également les superstructures de services à même de répondre aux besoins des ménages.*

### **Renforcer les services, y compris culturels, dans les villes moyennes.**

*L'économie circulaire met en avant la proximité, sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire francilien permettrait un développement global. Passer d'un métabolisme urbain linéaire (favorisant l'étalement urbain et donc l'artificialisation) à un métabolisme circulaire permettrait d'aller vers la sobriété.*

**Développer la culture du risque, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique.**

**Inscrire dans le SDRIF-E les parcelles réservées à la valorisation des déchets.**

**Favoriser les coopérations interrégionales pour envisager une trajectoire ZAN de manière partagée.**

**Encourager les démonstrateurs afin d'évaluer la pertinence des démarches innovantes.**

## 2. La renaturation

Nous avons établi, dans notre précédent rapport sur les problématiques, que pour maintenir la biodiversité sur un territoire, il fallait conserver la moitié de la surface foncière en pleine terre. Marc Barra, écologue à l'agence régionale de la biodiversité d'Île-de-France (ARB, intégrée à l'IPR), que notre commission a auditionné une seconde fois, a précisé ces données scientifiques : « *plus on approche de la ville et plus la faune décline* ». Ce déclin n'est pas uniforme, les populations d'oiseaux généralistes (pigeons, corneilles...) augmentent et celles d'oiseaux spécialistes (moineaux, hirondelles...) s'effondrent car ces oiseaux ne trouvent plus d'endroits où nicher. Globalement, la moitié de la faune a disparu durant les dix dernières années. Cela s'explique par notre gestion des espaces de nature (leur rétrécissement notamment), par la pollution, la chaleur... Les scientifiques montrent que le facteur le plus important pour retenir les oiseaux en ville, c'est la taille des espaces verts. En dessous de 4 hectares d'un seul tenant, on ne peut maintenir les populations d'oiseaux communs en ville. Il faut aller jusqu'à 50 hectares d'un seul tenant pour trouver des espèces telles que les renards, qui fuient habituellement la ville.

La bonne nouvelle, explique Marc Barra, c'est que la nature peut rapidement reprendre ses droits. L'abandon des traitements phytosanitaires en est le parfait exemple. Cinq ans après l'interdiction des herbicides, la flore retrouve son dynamisme. La renaturation est donc possible sous certaines conditions. La première est de se fixer une densité végétale minimale et de mailler les espaces de natures entre eux. C'est l'objectif des trames vertes et bleues qui sont cartographiées à l'échelle de la région par le Schéma de cohérence écologique (SRCE) mais qui peinent à trouver leurs déclinaisons locales. La deuxième condition pour réussir la renaturation concerne le diagnostic de l'état initial. S'il est obligatoire pour les grands projets, il ne l'est pas pour les aménagements de moindre importance. Il conviendrait donc d'élargir le champ des études d'impacts. L'objectif étant d'adapter tous les projets au paysage et à l'environnement existant de façon à ne plus faire table rase du passé. Dans cet esprit, la Région pourrait imposer que tous les projets qu'elle finance comportent un état initial de l'environnement et un cahier de prescriptions environnementales et architecturales. Enfin, une renaturation réussie suppose une grande attention aux détails. De nombreuses opérations réussies peuvent être inspirantes, c'est le cas par exemple de l'écoquartier des Docks de Ris à Ris-Orangis (91) où les clôtures entre les espaces publics et privés ont été supprimées de façon à éviter de fragmenter l'espace. Des labels ont également été créés, comme « végétal / local » qui permet de valoriser l'utilisation de plantes locales.

Concernant les trames vertes et bleues, la **Commission aménagement du territoire (CAT)** rappelle qu'il s'agit d'une donnée impérative à prendre en compte. En effet, les trames vertes et bleues constituent un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques défini par le Code de l'Environnement (articles L.371-1 et R-371-19) et par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), ainsi que par les documents de planification. Elles contribuent ainsi à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologiques des masses d'eau. A ce titre, elles constituent des éléments incontournables pour l'ensemble des projets d'aménagement du territoire.

En réponse à notre questionnement sur la valeur socio-économique générée par un espace de nature la **Commission environnement et transition énergétique (CETE)** répond : « *Le calcul de la valeur socio-économique générée par un espace de nature nécessiterait la prise en compte de nombreux éléments tels que les services rendus par la nature, l'impact sur la santé des Hommes ou les effets d'îlots de chaleur. De nombreux chercheurs se sont déjà penchés sur cette question, néanmoins elle s'avère extrêmement complexe à résoudre. En effet, la nature est un système qui fonctionne en réseau. Par conséquent, comment parvenir à calculer une valeur financière de l'ensemble des êtres naturels composant une prairie mais aussi de toutes les relations établies entre ces derniers ? Par ailleurs, si la densification exige le maintien ou la création d'espaces naturels, ces espaces ne peuvent être valorisés tous de la même manière au regard de leur statut : sont-ils établis depuis une longue période ? Ont-ils été recréés ou créés récemment ?*



*Si c'est le cas, le sol était-il artificialisé avant cette création d'espace naturel ? Toutes ces questions interrogent les caractéristiques même de l'espace naturel par le biais des services rendus par la nature : un espace naturel nouvellement créé ne rendra pas autant de services qu'un espace naturel très ancien. Par extension, quelle valeur donner au concept de « Zéro Artificialisation Nette » mentionné dans le SDRIF ? Tel qu'il est défini dans le texte régional, ce concept donne de la flexibilité à la gestion des espaces naturels et agricoles, car il est interprétable. Ainsi, il ouvre la voie à une compensation lorsque des espaces sont consommés, mais ces espaces ne sont pas assez nombreux en Île-de-France pour éviter une perte nette de biodiversité et de services rendus par la nature. Il serait enfin adéquat de se questionner sur le réel périmètre d'application du Zéro Artificialisation Nette ou Brute, de ne pas s'enfermer dans une définition pure et simple, mais aussi viser la sanctuarisation d'espaces naturels essentiels à la préservation de la biodiversité. »*

## **2.1. L'équilibre villes / nature**

Comme le souligne la **Commission environnement et transition énergétique (CETE)**, la connaissance fine des espaces de nature est nécessaire. En ville, les petits espaces ne sont pas pris en compte par le Mode d'occupation des sols (MOS) qui est la cartographie couramment utilisée.

La **Commission agriculture, ruralité et espaces naturels (CAREN)** plaide pour une évolution : *« Cette question va, en effet, devenir de plus en plus d'actualité dans les villes qui se dotent progressivement d'espaces naturels supplémentaires afin, notamment, de pallier les effets du réchauffement climatique (apport de biodiversité, aménagement de jardins partagés, création d'îlots de fraîcheur...). Il est certain que le classement de ces espaces en « zones artificialisées » va apparaître de plus en plus obsolète. »*

## **2.2. Renaturer la ville**

Lors de son audition, Yann Wehring, vice-président du Conseil régional d'Île-de-France en charge de la Transition écologique, du climat, et de la biodiversité, a souligné que *« La Région a entamé une démarche de renaturation en ville que le SDRIF devra massifier. Elle vient de créer un dispositif portant sur « le petit patrimoine naturel<sup>4</sup> » pour inciter les propriétaires de foncier adapté (en pleine terre donc) à faire de leurs biens des lieux favorables à la biodiversité.*

*Ce foncier adapté est constitué :*

- *d'espaces verts existants ;*
- *de cours intérieures d'immeubles (copropriétés, notamment) ;*
- *d'espaces intermédiaires des entreprises (parkings, pelouses...).*

*Il s'agit de mobiliser ce foncier pour l'aménager, le végétaliser afin d'y développer de la biodiversité. Les propriétaires de grandes surfaces foncières ciblés sont : les bailleurs sociaux, les grandes enseignes (supermarchés, zones commerciales...), que la Région a déjà approchés et qui semblent plutôt favorables à la démarche de végétalisation. Les grands opérateurs, RATP et SNCF, principalement, sont, pour leur part, déjà impliqués dans l'aménagement des espaces autour de voies ferrées ».*

Si Yann Wehring insiste sur la « pleine terre », c'est pour la différencier de la végétalisation des toitures ou des façades. *« En effet, si ces pratiques présentent un intérêt, elles ne peuvent en aucun cas remplacer les bénéfices / bienfaits en termes de biodiversité générés par la pleine terre.*

*La pleine terre constitue la trame « brune » qui apparaît comme aussi importante que les trames vertes et bleues. »*

---

<sup>4</sup> 500 petits patrimoines naturels en Île-de-France et mesures de simplification du budget participatif écologique (CR 2022-010 du 16 fév. 2022).

### 2.3. L'acceptabilité de la densification

Pour le directeur général de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), Gilles Bouvelot, les PLU (plans locaux d'urbanisme) doivent tenir compte des attentes des populations en matière d'espaces verts, nature en ville... Se pose la question de l'acceptabilité de la densification des constructions : pédagogie, formes urbaines. L'EPFIF a réalisé des travaux en ce sens (démonstrateurs acceptabilité : construction – nature, biodiversité). Comme tous les opérateurs, l'EPFIF se heurte à la difficulté d'obtention des permis de construire à hauteur des programmations souhaitées. Lorsque les autorisations sont accordées, elles imposent la suppression d'un à deux étages pour favoriser l'acceptabilité sociale – par anticipation ou à la suite de discussions – des opérations par le voisinage. Les hauteurs maximales prévues par les PLU ne sont pas utilisées. Finalement, ces suppressions (environ un étage de moins) correspondent à la diminution annuelle de 15 000 logements. Si l'abandon de projets est assez rare, les projets rabotés, en revanche, sont en train de devenir la norme.

*Les auteurs de « La ville stationnaire » écrivent quant à eux : « Ainsi, l'acceptation de la densification dépend plus de sa capacité à maintenir, à rétablir ou à offrir un cadre urbain qualitatif et attractif qu'à développer des formes urbaines consensuelles et cohérentes – ce point pouvant être garanti par les dispositions du règlement d'urbanisme. Pour être acceptable, toute action urbaine, qu'elle soit faite ou non au titre de la sobriété foncière, doit apporter du « mieux » pour les populations en place, avoir une vertu réparatrice à l'échelle d'un immeuble, d'un voisinage, d'un îlot, d'un quartier : renouveler et compléter l'offre existante en équipements, en services de proximité, en commerces, mettre à niveau les espaces publics, la desserte en transports en commun, l'accès aux espaces verts... La puissance publique doit planifier, anticiper à la fois les besoins d'adaptation et d'évolution de la zone urbaine ouverte à la densification et les besoins nouveaux, engendrés plus spécifiquement par l'arrivée d'habitants supplémentaires ».*

#### **Problématiques / Préconisations**

*Le Mode d'occupation des sols (MOS) ne permet pas de comptabiliser tous les espaces de nature, des cartes plus précises, à l'échelle de l'arbre, doivent être produites.*

**La Région doit soutenir la production de cartes de paysages à l'échelle de l'arbre et, en s'appuyant sur ces cartes, l'étude des corridors écologiques qui favorisent le déplacement des espèces animales.**

*Il faut distinguer la zone dense de la ceinture verte (entre 10 et 30 km de Paris). Dans la métropole la reconquête de la biodiversité peut se faire, par exemple, en renaturant les cours d'écoles. Dans la ceinture verte les compensations doivent être réalisées sur des terrains artificialisés.*

**Le SDRIF-E doit permettre de distinguer les actions de renaturation à mener dans la zone dense, dans la ceinture verte et dans les territoires ruraux.**

*La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) devrait s'appliquer à tous les projets d'aménagement, grands ou petits, et les avis des Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) gagneraient à être prescriptifs.*

**La Région doit mettre en place des procédures d'évaluation et de contrôle de façon à s'assurer que la séquence ERC est respectée.**

*Pour que la biodiversité se maintienne dans les zones denses, les espaces de nature doivent occuper 45% des surfaces et être maillés entre eux. Le sol doit être reconnu juridiquement et pris en compte en fonction de sa valeur environnementale. Afin de s'assurer de la qualité des sols, la zéro perte de biodiversité devrait être la pierre angulaire du ZAN.*

**La trame brune, constituée par les espaces de pleine terre, doit être identifiée, préservée et développée.**



### 3. Le logement

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), arrêté par le préfet de la région d'Île-de-France le 19 décembre 2017, fixe les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration du parc de logements pour chaque intercommunalité francilienne.

Tout en reprenant l'objectif minimal de production de 70 000<sup>5</sup> logements par an fixé par la loi relative au Grand Paris de 2010 et par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le SRHH s'inscrit dans une perspective volontariste de rééquilibrage de l'offre de logements afin de rapprocher les habitants des emplois et de limiter l'étalement urbain.

Les objectifs annuels de production de logements fixés par le SRHH pour chaque établissement de coopération intercommunale (EPCI) francilien, dont la Métropole du Grand Paris (MGP), traduisent un effort attendu plus soutenu dans les zones les plus urbanisées, avec une répartition<sup>6</sup> de l'objectif global de :

- 54% pour la Métropole du Grand Paris, soit 38 000 logements ;
- 37% pour les EPCI de l'unité urbaine de Paris, hors métropole, soit 26 020 logements ;
- 9% pour les autres EPCI franciliens, soit 6 270 logements (avec un objectif de production accrue pour les grands pôles de centralité).

Il convient de préciser que ces objectifs s'entendent en nombre de logements autorisés.

Malgré des taux en baisse en 2020, les objectifs de logements autorisés sont largement atteints de 2016 à 2020 dans les trois types de territoires distingués par le SRHH et sont en nette progression par rapport aux 10 années précédentes (2006-2015).

Pourtant, la baisse progressive de la production de logements sociaux, constatée depuis 2017 en Île-de-France, a été fortement amplifiée en 2020 par la crise sanitaire et le report des élections municipales (seulement 20 119 logements sociaux agréés en 2020). On observe une légère reprise en 2021, avec 22 992 logements sociaux de droit commun agréés (hors ANRU), soit une hausse de 14 % par rapport à 2020. Cela illustre le volontarisme des organismes franciliens de logement social dans un contexte toujours tendu. Mais le nombre d'agrément en 2021 reste bien inférieur au niveau moyen constaté ces cinq dernières années, s'élevant à 28 000, et très en deçà des objectifs de production des :

- Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) : 31 713 logements ;
- Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement : 37 000 logements, fixés au regard des besoins des Franciliens.

Pour 2022, les objectifs franciliens sont dans la continuité de ceux énoncés ces dernières années : 31 377 logements sociaux de droit commun sont programmés. Cependant, la profession reste très inquiète sur sa capacité à tenir ces objectifs, les organismes HLM faisant face à un contexte peu propice à la construction, marqué par un accès cher et difficile au foncier, une augmentation des coûts de construction qui risque de s'amplifier avec la crise de l'énergie et les nouvelles réglementations environnementales et législatives (RE2020, ZAN, loi Climat et Résilience), des lourdeurs de certaines procédures administratives et un contexte financier très contraignant.

---

<sup>5</sup> Production annuelle de 70 000 logements préconisée dans la loi de 2010 relative au Grand Paris répartie en :

- 38 000 logements pour l'accueil de nouveaux ménages,
- 17 000 logements pour compenser les disparitions de logements,
- 12 000 logements pour rattraper le déficit accumulé,
- 3 000 logements pour maintenir des logements vacants.

<sup>6</sup> La territorialisation de la production de logements en Île-de-France, bilan 2017, nov. 2018 ; DRIATIDF

[https://www.driat.iledefrance.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/driat\\_novembre2018\\_territorialisationproductionlogementidf\\_bilan2017-2.pdf](https://www.driat.iledefrance.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/driat_novembre2018_territorialisationproductionlogementidf_bilan2017-2.pdf)

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

La volonté de la Région de développer le polycentrisme reste un objectif à moyen terme. Or, la crise du logement doit être résolue au plus vite. Parallèlement au renforcement des villes moyennes, la densification doit être envisagée.

Dans sa contribution la **Commission environnement et transition énergétique (CETE)** précise que le concept de **densification** peut être entendu dans sa dimension **horizontale** mais aussi **verticale** : « *La division de parcelles dans les zones pavillonnaires peut permettre la densification horizontale par la construction de davantage de bâtis au sein de ces schémas extensifs. Le concept de BIMBY, « Build In My BackYard » (construire dans son jardin), a ainsi émergé au sein de l'aménagement urbain. Il faut cependant veiller à inscrire ce type de projets dans une vision globale de l'aménagement tout en veillant à un accompagnement pertinent par des architectes. Une extension verticale peut également être envisagée notamment dans les espaces où les bâtiments sont de tailles différentes et là où des bâtis à vocation commerciale ou de service comme les parkings peuvent être élevés pour constituer une partie des habitations. Des projets de construction à base de bois et de chanvre ont pu être élaborés au-dessus de parking du fait du poids réduit de ces matériaux. Il est important de souligner que cette solution possède aussi ses limites. La verticalisation des constructions et le comblement de « dents creuses » par des bâtis de très grande taille peuvent également diminuer la qualité des logements par la perturbation des cônes de vue et la désharmonisation paysagère, mais aussi patrimoniale. »*

Une fois de plus, la concertation avec les riverains est déterminante pour l'acceptabilité des projets.

En Île-de-France la démarche iudo<sup>7</sup>, qui « *accompagne les propriétaires fonciers dans leur démarche d'optimisation foncière et dans la réalisation d'opérations de micro-promotion* », a identifié un potentiel de « *droits à construire résiduel* » de 140 millions de mètres carrés sur l'ensemble des 1 398 420 maisons que compte la région, soit 2 millions de logements de 70 m<sup>2</sup> et une contribution pendant vingt-huit ans à l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi Grand Paris. Le Ceser avait évoqué ce sujet dans son avis n°2017-20 du 13 déc. 2017 sur l'habitat du futur.

Concernant la densification horizontale, la remarque de la **Commission environnement et transition énergétique (CETE)** sur la nécessité de s'inscrire dans une vision globale de l'aménagement est particulièrement importante. En effet, comme nous l'avons établi dans notre premier rapport, le mode d'occupation des sols (MOS) considère que les villes sont complètement artificialisées. Les jardins privatifs ne sont pas pris en compte alors même qu'ils constituent souvent des jalons essentiels pour structurer les trames vertes (une trame verte discontinue est appelée trame en « pas japonais »). Il importe donc d'élaborer des cartes plus précises et de repérer les couloirs de biodiversité qui nécessitent la préservation de jardins privés, même de petites tailles. Construire en fond de parcelle peut mettre à mal ces couloirs, gêner les déplacements de la faune et renforcer les îlots de chaleur urbains.

### 3.1. Les trois boucles de l'urbanisme circulaire

L'urbanisme circulaire, explique l'urbaniste Sylvain Grisot, doit produire une ville flexible capable de s'adapter en continu aux évolutions des besoins, pour optimiser l'usage des sols déjà artificialisés et ainsi éviter la consommation de nouveaux sols naturels, agricoles, forestiers (NAF).

### 3.2. Intensifier les usages

La première boucle de l'urbanisme circulaire propose de **mieux utiliser la ville existante pour**

---

<sup>7</sup>iudo :

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjqo7Twg4v8AhXBTkQEHVdNDiAQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.iudo.co%2F&usq=AOvVaw0l1KEQDqs6Xr\\_0ODmRILyR](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjqo7Twg4v8AhXBTkQEHVdNDiAQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.iudo.co%2F&usq=AOvVaw0l1KEQDqs6Xr_0ODmRILyR)

**éviter de construire, en jouant sur ses temps et son organisation.** La ville regorge d'espaces et de bâtiments vacants ou sous-utilisés, souvent simplement ignorés. Plutôt que construire, pourrait-on mieux exploiter les potentiels de la ville existante ? Et s'il faut vraiment construire, comment favoriser la mixité des usages ?

Une illustration de la sous-utilisation des logements est la dérive des locations touristiques. Cette pratique pourrait être vertueuse si les logements n'étaient loués que lorsque leurs occupants habituels sont absents. Or, on constate que de nombreux logements sont dédiés à la location touristique, réduisant d'autant le parc des logements pérennes.

Concernant les logements vacants, **la Commission environnement et transition énergétique (CETE)** écrit : *« le gisement de logements vacants pourrait également constituer un levier : l'Insee a évalué à 400 000 leur nombre en Île-de-France en 2018. L'occupation de ces logements, qui sont majoritairement des appartements en zone dense, pourrait allier densification et amélioration de la performance énergétique. Un point de vigilance doit néanmoins être soulevé puisque la vacance d'un grand nombre de ces logements est la résultante du manque de rénovations (thermiques, insalubrité) et de l'absence de demande dans certaines zones. »*

La commission s'est interrogée sur l'impact de la nouvelle réglementation thermique sur l'offre de logements. Sur cette question la CETE précise : *« Le nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est entré en vigueur depuis le 1er Juillet 2021. Il s'agit d'un document qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Les DPE sont maintenant nécessaires pour toute location ou vente d'un appartement ou d'un immeuble. Ils arborent une étiquette avec une échelle de valeur allant de A à G. Les logements présentant les meilleures performances sont étiquetés A, tandis que les plus mauvais sont classés G. Les logements classés F et G sont considérés comme des « passoires thermiques ». Selon [le Ministère de la Transition écologique](#), 15 % du parc des appartements étaient prévus d'être considérés comme telles. Au vu des premiers résultats sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021, ce n'est pas 15%, mais près du double, qui seront désignés comme passoires thermiques, d'où une masse importante de travaux et de coûts de rénovation à prévoir à court terme.*

Nous ne connaissons pas à ce jour toutes les conséquences sur le prix de l'immobilier, mais il est probable que les logements mal notés connaîtront une baisse, et les mieux notés une hausse, à des niveaux pas encore mesurables, qui dépendront du niveau de tension des zones où ils sont situés. Mais la conséquence sera également forte sur la diminution du parc locatif, aussi bien privé que social, pour les raisons suivantes :

- Les propriétaires des appartements notés G (à partir de 2025), F (à partir de 2028), et E (à partir de 2034) ne pourront plus louer sans avoir réalisé les travaux exigés à la lecture du DPE. A noter que l'obligation de rénovation devra s'appliquer pour tout appartement mis en location, alors que l'obligation ne sera pas de mise pour les appartements occupés par leurs propriétaires, sauf au moment d'une éventuelle vente ;
- Les propriétaires bailleurs privés ayant les moyens d'assurer les coûts de rénovation le feront, mais ceux qui ne pourront les assurer seront amenés à porter ces logements à la vente, vraisemblablement vers des acquéreurs occupants, les acquéreurs futurs bailleurs préférant se porter sur des biens mieux notés sans investissement additionnel de rénovation. La conséquence sera la diminution du parc locatif privé ;
- Les bailleurs sociaux vont devoir également faire face à ces dépenses, avec des budgets de travaux qui, à ce jour, ne semblent pas compatibles avec leur capacité financière. La conséquence, si rien n'est fait, sera la diminution du parc locatif public, par la vacance des « passoires thermiques », ou bien la vente de ces logements au privé.

Lors de son audition par notre commission, Anne-Katerin Le Doeuff, directrice de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF), nous a précisé que *« le parc social est bien entretenu et que, mis à part certaines copropriétés, il sera peu pénalisé par le DPE. En revanche, la mobilité dans le*

*parc social, qui pourrait être un gisement important pour la production de logements, est impactée par l'enchérissement des prix, en particulier de l'énergie. Dans un contexte tendu financièrement, les offices peinent à investir dans la transformation de logements afin qu'ils soient mieux adaptés à la demande (il s'agit essentiellement de transformer des grands logements sous-occupés en studio ou deux pièces). En revanche, les bourses d'échanges, qui permettent à des locataires d'échanger leurs logements sans que le bailleur n'ait à effectuer de travaux, fonctionnent bien. Il n'en reste pas moins que les nouveaux diagnostics vont accélérer la cessibilité des logements, mais dans un sens non souhaitable. Les bailleurs privés et sociaux feront de larges dépenses financières. Mais si l'on veut protéger le parc locatif aussi bien privé que public, devant l'ampleur des efforts financiers à déployer, il est probable que des dispositions spécifiques soit dans l'accompagnement des propriétaires par des aides, soit dans le domaine des exigences techniques, soit dans l'agenda prévu pour ces travaux, seront nécessaires à court terme. »*

Une des aides possibles serait l'exonération de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour les propriétaires qui mettent leurs logements en location mais ce n'est pas du ressort de la Région.

Dans un récent rapport, réalisé au nom de la commission des finances du Sénat, le sénateur Jean-Baptiste Blanc préconise, lui, de redonner une réelle valeur au foncier agricole via la taxe sur le foncier non bâti, capable de concurrencer la valeur des terres urbanisées.

### 3.3. Transformer l'existant

En **densifiant le tissu urbain et en transformant ses bâtiments**, la deuxième boucle vient répondre aux nouveaux besoins en retravaillant la ville existante : comment dessiner une ville favorable aux évolutions de son tissu ? Comment valoriser pleinement ses potentiels fonciers ? Comment transformer les bâtiments existants plutôt que de les déconstruire, et inventer des bâtiments neufs qui sauront évoluer dans le temps ?

La question concerne majoritairement la transformation des bureaux en logements. Il est à noter que ce changement d'usage n'est pas toujours techniquement réalisable et que d'une manière générale, les travaux nécessaires sont très onéreux. A titre d'exemple, le retour à l'usage initial d'un bâtiment haussmannien temporairement affecté à l'usage de bureaux est relativement aisé. Les difficultés sont plus sérieuses lorsque le bâti à transformer a été conçu pour l'usage de bureaux exclusivement. Les prix dépendent énormément du contexte, de la surface, du niveau de confort souhaité, de la nature des matériaux utilisés mais il faut compter au m<sup>2</sup> pour des travaux réalisés par des professionnels :

- de 800 à 1 200 € HT pour une rénovation lourde ;
- de 1 000 à 1 500 € HT pour une construction neuve.

Le renforcement du numérique et la généralisation du télétravail transforment la société. Il y a une déprise importante des anciens bureaux. Les nouveaux bureaux s'adaptent aux besoins émergents en multipliant les salles de réunions équipées pour les visio-conférences.

Ce constat a des incidences multiples, en ce qui concerne les transports la **commission des transports et mobilités (CTM)** écrit : « *Nous manquons encore de recul pour apprécier pleinement les conséquences du télétravail sur la mobilité des Franciliens et sur les modifications de moyen-long terme qu'il induit. D'une part, il est indéniable qu'un écrêtement des besoins de transport domicile-travail en heure de pointe est attendu (cf. situation créée par la pandémie), ce qui ne devrait pas modifier la fréquence des dessertes mais plutôt améliorer le confort des voyageurs (une variation de quelques pour-cent des flux a un effet plus que proportionnel sur la saturation des véhicules). Le développement, voire simplement le maintien à son niveau actuel du télétravail est susceptible de provoquer un glissement de fréquentation consistant à passer de la notion d'heure de pointe à celle de jour de pointe, nécessitant ainsi une plus grande réactivité des opérateurs de transport. D'autre part, comme un précédent rapport de la CTM l'avait mis en exergue, les transports domicile-travail sont loin de représenter l'essentiel des déplacements des Franciliens. Ces autres*

*déplacements seront probablement moins impactés par le renforcement du numérique. Le volume total des déplacements, conjugué à l'augmentation attendue de la population en Île-de-France, ne devrait donc pas en être substantiellement modifié. »*

### **3.4. Recycler les espaces**

Le processus linéaire de fabrication de la ville génère des déchets : les friches urbaines. La troisième boucle de l'urbanisme circulaire propose de recycler ces espaces pour leur donner de nouveaux usages. Comment **recycler les friches urbaines pour y reconstruire la ville** ? Comment, parfois, redonner au sol de la ville des usages non urbains ?



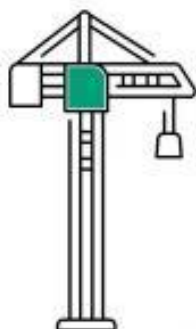
L'Agence de la transition écologique Île-de-France (Faits et chiffres tirés de ADEME & Vous Le Mag n°135) affirme qu'en matière de préservation de l'environnement, il faut privilégier la rénovation plutôt que la construction neuve.

**FAITS & CHIFFRES**

## CONSOMMATION DE RESSOURCES: PRIVILÉGIER LA RÉNOVATION PLUTÔT QUE LA CONSTRUCTION NEUVE?

### CONSTRUCTION VERSUS RÉNOVATION

Selon deux études de l'ADEME, pour le parc résidentiel :



la construction neuve d'une maison individuelle nécessite

**40\***

**FOIS PLUS** de quantité de matériaux que sa rénovation



la construction neuve d'un bâtiment de logements collectifs en nécessite

**80\***

**FOIS PLUS**

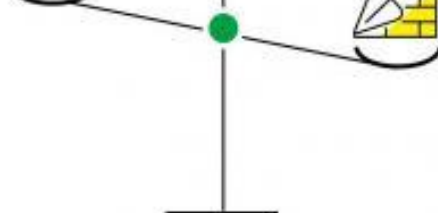


\* Hors équipements techniques du bâtiment.

### POUR L'ENSEMBLE DU PARC RÉSIDENTIEL, D'ICI À 2050

Construction neuve =

**1,3**  
**MILLIARD DE TONNES DE MATÉRIAUX** nécessaires jusqu'en 2050 pour le seul secteur résidentiel, dont **85 %** uniquement pour les granulats, sable et ciment.



Rénovation en bâtiment basse consommation =

**74**  
**MILLIONS DE TONNES DE MATÉRIAUX** jusqu'en 2050, dont **plus de 85 %** pour les maisons individuelles.



[WWW.ADEME.FR/PROSPECTIVES-2035-2050-CONSOMMATION-MATERIAUX-CONSTRUCTION-NEUVE-RENOVATION-ENERGETIQUE-BBC](http://WWW.ADEME.FR/PROSPECTIVES-2035-2050-CONSOMMATION-MATERIAUX-CONSTRUCTION-NEUVE-RENOVATION-ENERGETIQUE-BBC)

### LES AUTRES INCONVÉNIENTS DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Pression sur les ressources (sable...)



Artificialisation des sols



Émissions de gaz à effet de serre plus importantes



**ADEME MAGAZINE**

20, avenue de Gésilbé BP90406 - 49004 Angers CEDEX 01

Directrice de la publication Valérie Martin - Rédactrice en chef Julie Deshusses - Photo de couverture Istock - Portrait intérieur Clara de Alberto - Conception et réalisation Citizen Press - Réf. 011037 - mai 2020 - ISSN 1957-1992 (imprimé) - ISSN 1965-2742 (en ligne) - Imprimé par imprimerie Vincent sur papier Ecolabel Européen avec des encres végétales.

### 3.5. Dissocier le foncier bâti

Lors de son audition, l'Institut Paris Région (IPR) – Mission planification, nous a précisé que : « *La part foncière/logement (c-à-d, le poids du coût d'achat du terrain initial) représente en moyenne :*

- *5.000€/logement, en cas de construction par extension, hors frais de voirie, équipements et services ;*
- *25.000€/logement dans les opérations de recyclage urbain – densification sur foncier déjà bâti ;*
- *70.000€/logement, en cas de reconversion de bâtiments d'activités, bureaux car il y a recréation d'un actif sans augmenter la surface de plancher. »*

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) propose des pistes pour soutenir la production de logements sociaux ou très sociaux via la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI). « *Le SRHH encourage les initiatives pour faciliter l'accès au foncier : expérimenter un « droit de préemption à vocation sociale », calculer la décote afin d'équilibrer le budget de l'opération, développer les baux à construction, les baux à emphytéotiques, les baux à réhabilitation... »<sup>8</sup>. Le principe des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation, consiste, pour le bailleur, à accorder à un preneur, pour une longue durée, un droit réel immobilier qui porte uniquement sur les constructions. Le terrain reste la propriété du bailleur. A l'issue du bail, le bailleur devient, sauf disposition contraire, bénéficiaire du bâti édifié ou réhabilité sur le terrain. La mise en place de ces baux permet à la collectivité de valoriser ses biens et de garantir une maîtrise foncière publique pour l'avenir.*

Lors de son audition par notre commission Damien Vanoverschelde, président de l'AORIF, précise que le bail réel solidaire (BRS), qui est un produit d'accession sociale à la propriété, doit permettre de créer 4 à 5 000 logements en Île-de-France. Le dispositif monte en puissance mais pour l'heure seuls 1 500 logements sont engagés. En ce qui concerne le « bail à construction » ou emphytéotique, il considère que c'est une solution intéressante pour les collectivités qui souhaitent construire des logements sociaux sans se départir de leurs terrains.

### 3.6. La qualité des logements

Répondant à nos questions sur la qualité des logements comme condition à la densification la **Commission environnement et transition énergétique (CETE)** précise qu'« *Il est établi que l'optimisation de la densification doit être conditionnée à la progression de la qualité du logement. Ainsi, il s'agit de prendre en compte divers éléments pour améliorer leur qualité :*

- *la performance énergétique, par là il est entendu que la compacité des habitations permet de réduire le nombre de murs et ainsi la consommation d'énergie ;*
- *les aspects d'isolation qu'elle soit thermique ou sonore ;*
- *l'ouverture de l'habitat vers l'extérieur par l'accès à la lumière (problématique des ombres portées), des extensions extérieures du logement (terrasse ou balcon) et l'accès à des espaces verts à proximité ».*

La CETE précise également que « *La principale limite à la densification semble être la volonté des particuliers qui ont un désir individuel de bien-être induite par l'accès à des espaces extérieurs. En effet, selon une enquête réalisée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) sur les conditions d'acceptabilité de la densification en octobre 2021, le 1<sup>er</sup> critère d'acceptabilité des personnes vivant dans 7 sites franciliens est la proximité avec la nature. Ainsi, il se positionne devant une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun et ce quelle que soit la forme urbaine. »*

### 3.7. Logement et santé

---

<sup>8</sup> Volet 2 : objectifs globaux et déclinaison territoriale des orientations (page 25).

Par ailleurs, la **Commission santé, handicap et solidarité du Ceser Île-de-France (CSHS)**, faisant référence à une étude réalisée par Immeoneuf en décembre 2021<sup>9</sup>, précise que : « 83 % des 2 533 personnes interrogées pour les besoins de l'enquête ont estimé que leur logement avait un impact sur leur santé ».

« [...] Parmi les ressentis négatifs ayant un impact sur leur santé au sein de leur logement, les personnes interrogées citent à 78 % la chaleur en été. Le bruit intervient quant à lui en deuxième position (63 %), suivi de près par le froid en hiver (54 %), le manque de place (50 %) et le manque de lumière (43 %). De façon inattendue, l'amélioration de la santé dans leur logement est la première raison qui pourrait inciter les Français à déménager (ils sont 41 % à être d'accord avec cette affirmation), loin devant la superficie (30 %), le prix (12 %) ou la sécurité (6 %), des préoccupations qu'on aurait pu croire prioritaires. »

La CSHS en conclut qu'« Au-delà de son action en matière de lutte contre la précarité énergétique<sup>10</sup> et de fonds de renouvellement des chaudières<sup>11</sup>, la Région devrait être encouragée à :

- Se rapprocher du monde de la construction pour concevoir une charte intégrant les préoccupations sanitaire et environnementale pour la production de logements ;
- Ne financer la production de logements que lorsque les programmes immobiliers intègrent les préoccupations environnementale et sanitaire ;
- Dépasser la « problématique des balcons » ;
- [...] renforcer les préoccupations du lien social, du mieux vivre ensemble, des équilibres des catégories socio professionnelles accueillies, les qualités et proximités de transports, de commerces, de lieux de loisirs, de sports et de culture ;
- Reprendre une série de propositions effectuées lors de la présentation du rapport et avis sur le logement du futur. La perspective du logement universel est à reprendre telle une préoccupation majeure car productive d'égalités, d'équité et de liens ;
- La réintroduction d'espaces collectifs type LCR (local collectif résidentiel), de tiers lieux, de lieux de partages de services ».

La CSHS insiste également sur le fait qu'en Île-de-France, les déterminants de santé sont souvent plus favorables que la moyenne métropolitaine... Mais que la première région de France est aussi la plus inégalitaire. Ces écarts sociaux particulièrement accentués sont inégalement répartis sur le territoire, avec une tendance à l'aggravation sur les quinze dernières années : certaines zones urbaines déjà les plus défavorisées se paupérisent, pendant que les habitants les plus aisés continuent de s'installer prioritairement au centre de la métropole.

Par ailleurs, la **Commission éducation, formation, enseignement supérieur et recherche (CEFÉR)** rappelle que le retard accumulé depuis des années en matière d'offre de logement étudiant perdure. La commission demande donc l'augmentation du nombre de résidences universitaires sociales, particulièrement autour des établissements d'enseignement supérieur afin de pouvoir proposer ces habitations à un plus grand nombre d'étudiantes et d'étudiants. Elle estime qu'une attention particulière doit être apportée aux résidences étudiantes en développant, par exemple, les conventions en prêts locatifs aidé d'intégration (PLAI).

### 3.8. Les liens avec les régions voisines

La **Commission transports et mobilités (CTM)** précise : « L'optimisation de l'offre de transport et donc de l'utilisation des infrastructures nécessite de s'affranchir des strictes limites régionales. Pour ce faire, il conviendrait de préférer une définition des besoins de déplacement dans le « bassin parisien » de préférence à un cantonnement strict à la région Île-de-France. ». L'aire urbaine de Paris s'étale, en effet, sur 15 départements. Elle n'englobe pas moins de 101 communes de l'Eure-

<sup>9</sup> La santé au crible du logement, Immeoneuf, 6 déc. 2021.

<https://www.immeoneuf.com/actualites/etude-la-sante-physique-mentale-et-sociale-passee-au-crible-du-logement/a22747>

<sup>10</sup> Budget primitif du Conseil régional d'Île-de-France 2022, annexe 13 – Logement et politique de la ville.

<sup>11</sup> Budget primitif du Conseil régional d'Île-de-France 2022, annexe 11 – Environnement et énergie.

et-Loir et 54 du Loiret, les deux départements de la région Centre-Val de Loire aux franges de la région capitale.

**La Commission aménagement du territoire (CAT)** a co-produit, avec le Centre Val de Loire un rapport édifiant sur les liens interrégionaux et donné dans son avis des pistes d'amélioration.

## **Problématiques / Préconisations**

*La demande de logements en Île-de-France est toujours très importante. Il importe de ne pas oublier la dimension sociale, voire très sociale de ces demandes.*

*Les politiques et actions en faveur du logement doivent nécessairement s'accompagner d'une réflexion sur l'intégration des espaces de nature et la qualité d'usage.*

*La densité de logements acceptable repose sur la qualité de l'urbanisme, des logements et de l'espace public qui les entourent. L'enjeu de la proximité est central : il semble nécessaire de rapprocher habitat, emplois, transports et services et de placer la question des bassins de vie au cœur des réflexions.*

**La mise en place de structures de concertation à toutes les échelles doit être soutenue par la Région.**

*L'idée de construire en densifiant les villages péri-urbains et ruraux existants est pertinente à condition d'appliquer la séquence ERC « éviter, réduire, compenser ».*

*Les réserves foncières, existantes ou à venir, qui permettent de produire des logements sans artificialiser sont importantes, notamment la transformation de bureaux en logements.*

**Identifier précisément ces gisements, dans toute l'Île-de-France, permettrait de limiter le recours au foncier non bâti.**

**Le déploiement du DPE** (diagnostic de performance énergétique) se heurte aujourd'hui à plusieurs contraintes :

- Prise de conscience de l'urgence à régler les problèmes environnementaux pour les propriétaires ;
- Budgets élevés de dépenses pour les propriétaires (de 10.000 à 100.000 € par logement selon la nature des travaux et de l'indice DPE envisagé pour les propriétaires de logements concernés classés E, F et G) ;
- Long processus des décisions, prises en assemblée générale avant travaux, pour les copropriétés ;
- Disponibilité des ressources et des matières premières (exemple : plus de tuiles dans certaines régions...) ;
- Formation des diagnostiqueurs (conduisant à des résultats – notes A à G – non homogènes),
- Pénalisation des petites surfaces dans le calculateur de consommation conventionnelle<sup>12</sup> 3CL (raisons techniques dues à la méthode de calcul) ;
- Niveau et clarté des aides financières (contenu et processus d'obtention).

L'agenda de déploiement du DPE sera pénalisé par ces contraintes, et du fait des interdictions de louer ou des décisions de vendre par les propriétaires qui en résultent, le parc locatif se trouvera diminué, ce qui va à l'encontre des objectifs de la Région.

Nous avons dès lors souhaité formuler quelques recommandations, en termes de :

1- Dispositions légales :

---

<sup>12</sup> En vigueur depuis le 1er juillet 2021 intègre les consommations liées au fonctionnement des auxiliaires de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, jusqu'alors non évaluées dans le cadre de la méthode de calcul conventionnel.

Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique. [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/notice\\_DPE.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/notice_DPE.pdf)

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

- a. Révision des règles de majorité en copropriété pour accélérer les décisions de travaux énergétiques, afin de ne pas pénaliser les propriétaires désireux de faire les travaux,
  - b. Précisions sur les exceptions architecturales,
- 2- Dispositions fiscales :
- a. Mise en place d'une aide fiscale (Crédit d'Impôts pour les propriétaires bailleurs et occupants, ...),
  - b. Défisicalisation des aides,
- 3- Dispositions techniques :
- a. Dispositions spécifiques pour les surfaces inférieures à 40m<sup>2</sup>,
  - b. Non prise en compte des données invérifiables par le diagnostiqueur et le propriétaire (entraînant des notes par défaut),
- 4- Clarification des aides et du processus pour les obtenir.

L'effet sera le même sur le parc du logement social si l'on ne tient pas compte des points 3 (dispositions techniques) et 4 (aides) énoncés ci-dessus, auxquels vient s'ajouter le besoin de crédits nécessaires additionnels pour l'amélioration du parc social.

## 4. La contribution des citoyens

### 4.1. La nécessaire acculturation

La **Commission éducation, formation, enseignement supérieur et recherche (CEFÉR)** préconise que, dans le cadre de sa compétence en matière de diffusion de la culture scientifique, la collectivité régionale aide à une prise de conscience des enjeux liés à la transition énergétique, à l'économie circulaire et à la maîtrise des sols.

Cela passe par :

- Une meilleure intégration de ces enjeux dans les programmes des Domaines d'intérêt majeur (DIM) ou par l'organisation de conférences, colloques et webinaires qui pourraient leur être consacrés ;
- Une recherche d'exemplarité dans la maîtrise de la consommation des sols et une valorisation des efforts accomplis dans les domaines de compétences régionales, notamment les emprises des lycées et celles liées aux transports.

En se basant sur les derniers résultats de la recherche, ces conférences, colloques et webinaires, organisés le cas échéant avec les institutions compétentes, universités et organismes de recherche, pourraient permettre de mesurer les impacts d'une trop grande artificialisation (exemples : risques de crues, de ruissellements etc.) ainsi que les effets positifs de mesures « protectrices », et ce, tout en favorisant une approche mettant en valeur les initiatives et actions possibles des citoyens et collectivités à l'échelle du territoire francilien.

### 4.2. L'expertise des usagers

La Région a montré à de nombreuses reprises l'importance qu'elle attache à la participation des Franciliens dans la définition des politiques publiques. Ces bonnes pratiques méritent d'être pérennisées. L'acceptabilité des projets d'aménagement du territoire en dépend. Il s'agit de créer à toutes les échelles des dispositifs de concertation très en amont des projets. Cela suppose que le maître d'ouvrage fournisse un descriptif non technique de son projet. Que l'expertise des usagers soit recherchée et qu'un garant assure la sérénité des débats. En effet, il importe de ré-humaniser le débat public. L'expérience des enquêtes publiques en ligne, sans commissaire enquêteur pour faire l'interface entre le public et les dossiers présentés, montre que la dématérialisation a ses limites.

A l'inverse, de nombreuses expériences de concertation réussie prouvent que les citoyens sont prêts à s'investir pour l'intérêt public.

### 4.3. L'échelle intercommunale

La concertation doit pouvoir se mettre en place à toutes les échelles car certaines questions ne peuvent se traiter que dans un cadre intercommunal. C'est le cas, par exemple, du périmètre à prendre en compte pour l'application du ZAN, **la commission aménagement du territoire (CAT)** note que « *l'aménagement du territoire est trop souvent marqué par des oppositions binaires, notamment entre les zones rurales et la zone dense. Il ne tient pas vraiment compte de la diversité des territoires, de la zone dense comme celle des territoires ruraux. Il devrait reposer sur une analyse fine des dépendances, des complémentarités et de la place de chaque territoire dans le fonctionnement métropolitain.* ». Elle ajoute que « *la question des échelles territoriales à prendre en compte ne peut être tranchée en amont de la concertation et du débat démocratique. En effet, la définition des échelles territoriales doit s'appuyer sur une large réflexion portant sur l'ensemble des enjeux de mise en œuvre du ZAN ainsi que sur le suivi des décrets d'application de la loi Climat et résilience qui doivent cadrer son application.* »



## 4.4. Les collaborations interrégionales

L'Île-de-France est liée aux régions limitrophes : le Grand-Est, la Normandie, les Hauts-de-France, le Centre-Val de Loire, la Bourgogne Franche-Comté. Mobilité, emploi, biodiversité en sont les thématiques à approfondir en concertation et en priorité.

La **Commission aménagement du territoire (CAT)** nous renvoie, à ce propos, au travail élaboré en commun avec le Ceser Centre-Val-de-Loire<sup>13</sup> : « *Le Ceser du Centre-Val de Loire et le Ceser d'Île-de-France constatent que les frontières administratives ne correspondent pas réellement aux différents flux inter-régionaux. Le rayonnement économique parisien structure le maillage territorial, de surcroît les phénomènes de métropolisation génèrent des mouvements de populations et de marchandises au quotidien. C'est en abordant ensemble cette problématique complexe que les deux Ceser ont pu élaborer des préconisations. Il demande par exemple : « d'ouvrir des espaces de discussion entre les territoires concernés, afin de permettre la mise en commun des préoccupations sur le long terme. En effet, la coopération entre territoires ne peut surgir spontanément et de manière harmonieuse sans mettre en place les structures nécessaires à son essor. Ainsi, pour dépasser la concurrence territoriale et surmonter les divergences d'intérêts et les obstacles pouvant survenir, il paraît indispensable de construire des espaces de débat et de concertation de proximité et de promouvoir l'échange interterritorial lors de l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme (SCoT et PLU).* »

## 4.5. Des besoins spécifiques

Comme nous l'avons vu dans la première partie de cette étude, la contribution des citoyens est essentielle pour réussir la transition, qui est l'objectif du SDRIF-E. Pourtant, il ne s'agit pas d'envisager les « citoyens » comme un groupe uniforme. Si tous peuvent contribuer à la construction d'un nouveau modèle il importe de les différencier, surtout en matière de logement. Les besoins des seniors ne sont pas ceux des jeunes.

### 4.5.1. Problématique du logement des jeunes 18 – 30 ans

Accéder à un logement autonome représente une étape majeure dans la transition vers l'âge adulte. Or, pour les jeunes de 18 à 30 ans, un cumul de difficultés rend ce passage problématique : précarité de l'emploi, ressources insuffisantes, montant des loyers trop élevé, offre insuffisante de logements. Et la plupart du temps, ils ne disposent pas des soutiens familiaux nécessaires (caution, garantie). De fait, la situation des jeunes face au logement est très disparate : co-location, hébergement collectif, chez les parents, squat ou même la voiture ou la rue pour certains... Même si la grande majorité (79%) quitte le foyer familial avant 25 ans, la poursuite d'études et le chômage sont les deux premières causes de prolongation de leur résidence au sein du logement de leurs parents.

Face à l'extrême diversité des profils (étudiants, actifs avec ou sans emploi, apprentis, jeunes en couple avec ou sans enfant, etc.), la situation face au logement peut donc varier du tout au tout. Les situations familiales, professionnelles, éducatives, financières créent autant de parcours individuels distincts appelant des besoins en logement hétérogènes. L'accès au logement ne peut donc être conçu uniformément, tout comme les réponses pouvant être apportées aux besoins de ce public.

Concernant les jeunes actifs, le logement social, avec ses loyers largement inférieurs aux prix du marché, apparaît comme la solution la plus adaptée au regard de leurs capacités budgétaires (20% vivent en HLM). Malheureusement, les modalités d'accès (demande de cautions importantes, avance de 2 ou 3 loyers, absence de priorité d'attribution pour les moins de 30 ans, etc.) et les délais d'attente, beaucoup trop longs, ne sont pas adaptés à leurs besoins et à leurs usages. 39% d'entre eux se tournent alors vers le logement privé.

---

<sup>13</sup> « Pour un aménagement concerté et équilibré des franges franciliennes : quelles nouvelles coopérations interrégionales ? » (29 avril 2021). [https://www.ceser-iledefrance.fr/app/uploads/2021/07/contrib\\_ceser-cvl-idf\\_frances\\_20210415\\_vdef\\_web.pdf](https://www.ceser-iledefrance.fr/app/uploads/2021/07/contrib_ceser-cvl-idf_frances_20210415_vdef_web.pdf)

Pour mémoire, le logement représente 60 % du budget de l'étudiant.

**Les jeunes attendent plus qu'un logement.** Lorsqu'ils peuvent faire un choix, leurs critères portent sur la localisation et les différents services disponibles à proximité du logement envisagé :

- Une vie étudiante ou de quartier ;
- De la convivialité, des commerces ;
- Des transports en commun ;
- Des entreprises ;
- Des facilités sur place : laverie, accès internet, parking, local à vélo, etc.

En conclusion, 7 jeunes sur 10 rencontrent des difficultés pour accéder à un logement alors même que ce dernier constitue un facteur essentiel d'insertion dans la société. De plus, près de 20% des jeunes vivent en dessous du seuil de pauvreté. **Le logement des jeunes est donc une urgence.**

**Les besoins des familles et des seniors ne sont pas moins sensibles !** Bon nombre de solutions passent par le logement social.

#### 4.5.2. Qu'est-ce qu'un logement social ?

Le logement social est destiné à des ménages qui éprouvent des difficultés à se loger en raison de ressources insuffisantes. Leur location peut être opérée par des organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) publics : les Offices publics de l'habitat, ou privés (Entreprises sociales de l'habitat, Sociétés coopératives d'HLM, Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété), ainsi que des particuliers conventionnés avec l'État. Initialement fondée sur le souci de loger les ménages les plus précaires, **la politique du logement social est davantage orientée depuis 30 ans vers un objectif de mixité sociale.** Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, les communes ont un taux minimal obligatoire de logements sociaux (20% ou 25% selon la tension de leur parc de logements).

**Au 1er janvier 2021, les logements sociaux constituaient 15,6% des résidences principales, soit 5,2 millions de logements.** L'écrasante majorité (4,7 millions de logements sociaux français dont 1,347944 logements en Île-de-France au sens du RPLS<sup>14</sup>) sont détenus par des organismes HLM. Cependant, depuis 1977, les propriétaires ont aussi la possibilité, par le biais d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) avec le préfet ou avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah), de s'engager à louer leur logement à un niveau de loyer inférieur au prix du marché, au bénéfice de locataires sous conditions de ressources en échange d'une déduction fiscale sur leurs revenus, sous réserve d'un plafond de loyer et d'un niveau maximal de ressources pour le locataire. En échange, celui-ci bénéficie en outre de l'APL. Cette convention peut s'accompagner d'aides aux travaux pour le propriétaire, notamment pour l'amélioration de la performance énergétique ou la rénovation de l'habitat.

Dans le contexte de normes environnementales que nous connaissons, le volume de logements sociaux va avoir beaucoup de difficultés à augmenter, et peut-être même à se stabiliser. L'idée serait donc d'**inciter les propriétaires bailleurs privés à contribuer davantage au parc locatif de logements sociaux.** Ceci passe par une meilleure connaissance des avantages fiscaux dans ce domaine.

#### **Les avantages fiscaux de « louer social » Du « Louer abordable » au « Loc'Avantages »**

On parle de loi Cosse<sup>15</sup> pour désigner un dispositif fiscal à destination de tous les propriétaires bailleurs en particulier à ceux qui remettent des logements peu ou pas loués sur le marché de la location. Aussi connu sous l'appellation « **Louer abordable** », ce dispositif a été porté par la ministre

<sup>14</sup> AORIF – Portrait de territoire 2022 – Île-de-France  
Répertoire du Parc locatif social (RPLS)

<sup>15</sup> <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dispositif-cosse-louer-abordable>



du Logement, Madame Emmanuelle Cosse, par voie d'amendement au projet de loi de finances pour 2017.

Mais cinq ans après sa mise en place, de moins en moins de bailleurs y ont eu recours (de 154 000 en 2017 à 111 000 en 2021 sur le plan national). Ce dispositif présentait les inconvénients de prescrire des plafonds de loyer, fixés par zones (A, A bis, B1, B2, C), trop faibles pour assurer une bonne rentabilité en secteur tendu. De plus, « Louer Abordable » était peu connu des bailleurs. Pour le ministère du Logement, l'avantage fiscal, calculé en fonction du taux marginal d'imposition, profite avant tout aux propriétaires les plus aisés et les plafonds de loyers en secteur détendu étaient trop élevés par rapport au marché.

Madame Emmanuelle Wargon a donc souhaité rendre le dispositif plus avantageux et plus simple. Ainsi, le dispositif est rebaptisé « Loc'Avantages », prolongé jusqu'au 31 décembre 2024 et applicable aux baux conclus dès le 1er mars 2022, ainsi qu'aux baux antérieurs pour lesquels la demande a été effectuée avant le 1er mai 2022. La prorogation des anciennes conventions restera également possible.

### **Le « Loc'Avantage » un principe nouveau et plus égalitaire ?**

Avec ce nouveau dispositif, la réduction fiscale va de pair avec la modération du montant du loyer auquel le propriétaire loue son bien et la difficulté de logement de la ville. Il peut déduire de son revenu de 15% à 70% des loyers perçus. L'incitation fiscale va même jusqu'à 85% pour les propriétaires qui confient la gestion de leur bien à une association agréée. De plus, « Loc'Avantages » intéresse tout particulièrement l'investisseur immobilier locatif dans l'ancien grâce à son cumul possible avec le mécanisme des déficits fonciers. Cependant, le plafond d'imputation des déficits fonciers est plus bas qu'avec « Louer Abordable » (10 700 euros/an contre 15 300 euros/an).

### **La réduction d'impôt est conditionnée par la signature d'une convention avec l'Anah.**

Le propriétaire doit s'engager à louer, pour au moins 6 ans, avec ou sans travaux, un bien non meublé, de classe énergétique minimale E, en tant que résidence principale, à un locataire, étranger à sa famille, ayant des revenus encadrés par l'État. Le loyer doit également respecter les plafonds (trois niveaux) définis par l'État et calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement.

La réduction d'impôt varie de 15 % à 65 % suivant le type de location dépend du niveau de loyer appliqué (intermédiaire, social ou très social) et du mode de gestion du bien (en direct ou en intermédiation locative). Mais il ne varie plus selon la localisation du logement. En revanche, il bénéficie d'une majoration en cas d'intermédiation locative.

Les plafonds varient en fonction du type de loyer (intermédiaire, social ou très social) et de la commune de situation du logement. Cette échelle communale se veut être la plus adaptée aux réalités du marché local. D'après un décret du 1er avril 2022, les plafonds sont fixés à partir d'une estimation du loyer hors charges de marché du parc locatif privé réalisée selon la méthode suivante :

- Dans les communes ou arrondissements couverts par les observatoires locaux des loyers, le loyer de marché hors charges a été estimé à partir des loyers médians payés par les locataires qui ont emménagé depuis moins d'un an et calculés par les observatoires ;
- Dans les autres communes, le loyer de marché hors charges a été estimé à partir de la carte des loyers publiée sur le site du ministère en charge du Logement, sur la base des données de SeLoger, Leboncoin et PAP<sup>16</sup>.

Niveau de loyer	Décote de loyer	Taux de réduction d'impôt sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative
<b>Loc1 : Intermédiaire</b>	-15%	15%	20%

<sup>16</sup> Site immobilier « De Particulier à particulier »

<b>Loc2 : Social</b>	-30%	35%	40%
<b>Loc3 : Très social</b>	-45%	X	65%

\*La réduction d'impôt est calculée sur le montant des loyers bruts encaissés chaque année pendant toute la durée d'application de la convention. Elle est plafonnée à 10 000 euros par an, la limite habituelle des niches fiscales.

### **Les primes d'intermédiation locative versées par l'Anah**

L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers social (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre le bailleur et le(s) occupant(s) du logement.

L'objectif est d'orienter les propriétaires bailleurs vers les loyers plus sociaux par l'intermédiation locative qui sécurise et simplifie la gestion locative.

La mise en location du logement conventionné à un organisme d'intermédiation locative permet de déclencher le versement d'une prime de 1 000 euros pour l'intermédiation locative en sous location ou de 2 000 euros en mandat de gestion, en complément d'une hausse du taux de réduction d'impôt. 1 000 euros supplémentaires sont accordés pour les logements de surface inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>. Ainsi le montant des primes peut aller jusqu'à 3 000 euros. Ces primes concernent bien tout le territoire mais sont déclenchées uniquement pour les loyers correspondant aux plafonds loc2 ou loc3. Le bailleur ne peut le louer à une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail. Le bien doit être loué pendant toute la durée d'application de la convention. En cas de départ du locataire, le bien devra être remis en location. Par ailleurs, le logement doit être loué à un locataire dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un plafond de ressources défini en fonction de la composition du foyer, de la ville ou du lieu du logement et du loyer demandé. Plus la zone dans laquelle se situe le logement est tendue, plus les plafonds sont élevés.

Autre avantage du dispositif : En plus de la réduction fiscale, les bailleurs pourront profiter, avec Loc'Avantages, d'**aides financières pour réaliser des travaux de rénovation avant la mise en location du logement** :

- Jusqu'à 28 000 euros d'aides pour des travaux de réhabilitation (installation ou rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz, installation d'une salle de bain et de toilettes, etc.)
- Jusqu'à 15 000 euros d'aides pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation des murs, etc.)
- Jusqu'à 875 euros pour se faire accompagner par un spécialiste lors du montage du dossier de demande d'aides aux travaux.

Dans tous les cas, le logement devra atteindre au moins l'étiquette énergie D après travaux. A ces aides de l'Anah, peuvent s'ajouter d'éventuelles aides des collectivités territoriales. En revanche, le dispositif Loc'Avantages n'est pas cumulable avec un autre dispositif fiscal.

**La sortie du dispositif** sera facilitée dans les zones tendues de plus de 50 000 habitants et est soumise à l'encadrement de l'évolution des loyers. En cas de relocation consécutive au terme de la convention Anah, le bailleur pourra réévaluer librement le loyer au niveau des loyers du marché.

**Outre le développement de l'offre de logements à un loyer abordable dans le parc existant, le gouvernement espère inciter les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants, dont le nombre est estimé à plus de trois millions en France.**

## ***Incidence de la rénovation énergétique sur le volume du parc social de logements – privé et public***

Les différentes lois et décrets correspondants de 2009 à 2022 ont fixé des objectifs chiffrés de dépense énergétique et de production de gaz à effet de serre (GES) par logement (appartements ou maisons individuelles). Ces lois ont évolué « de l'incitatif à l'obligatoire » et se traduisent pour chaque logement par une classification de A à G, avec des dates impératives commençant dès le 1er Janvier 2023.

Pour mémoire, « *Les passoires énergétiques (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions visant notamment à :*

- *Imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété (à partir du 1er avril 2023) ;*
- *Geler l'augmentation de leurs loyers (à partir du 25 août 2022) ;*
- *Interdire à terme leur présence sur le marché locatif via l'exigence d'un niveau minimal de performance pour la décence, qui conduira à considérer comme logements non décents :*
  - *les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an, à compter du 1er janvier 2023,*
  - *les logements classés G à compter de 2025,*
  - *les logements classés F à compter de 2028,*
  - *les logements classés E à compter de 2034. »<sup>17</sup>*

Cette règle s'appliquera aussi bien pour les propriétaires privés que pour les propriétaires/organismes de logements sociaux. Le respect de ces normes va entraîner un important volume de travaux, le risque étant à ce jour que le financement de ces travaux, ou la capacité de les faire dans le temps, ne permettent pas de respecter l'agenda prévu. Si tel est le cas, le marché locatif du logement social risque d'être amputé d'un certain nombre d'appartements sociaux, ce qui va à l'encontre de l'objectif nécessaire d'augmentation de ce nombre. Certes les organismes HLM se préoccupent de ce sujet, mais l'évaluation du nombre des logements à améliorer, et du budget nécessaire, est en cours d'évaluation, et nous connaissons dans les mois à venir l'étendue des budgets nécessaires.

C'est dans ce contexte de pénurie possible que devrait être développée la recommandation de **porter à la connaissance des propriétaires bailleurs privés les avantages fiscaux de la location à caractère social**. Nous avons vu précédemment le caractère complexe de la réglementation fiscale liée à la location en « social » de logements privés. Il conviendrait d'en simplifier la présentation afin de rendre plus lisible la compréhension et le processus d'appropriation de la loi par les propriétaires privés. Une fois cette simplification opérée, il faut utiliser tous les moyens de communiquer avec le marché des propriétaires privés :

- Etudier avec le Ministère du logement comment communiquer nationalement sur ces règles fiscales ;
- Se rapprocher d'« Habitat et Humanisme », et également de « Plan Bâtiment durable » pour communiquer sur leurs sites ;
- Utiliser la communication de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) à travers le mensuel « 25 Millions de Propriétaires » et tout autre moyen de communication approprié.

L'intérêt commun d'un « propriétaire privé » (hors grosses foncières ou gros propriétaire), et d'un locataire à faibles moyens, autour de ces dispositions, est évident. Le meilleur « outil » de rencontre est l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale).

### **4.5.3. Les logements intermédiaires : pensions de famille, résidences sociales et**

---

<sup>17</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

## dispositifs d'intermédiation locative en Île-de-France

Depuis les années 2000, la demande d'hébergement de personnes sans-abri n'a cessé d'augmenter au fil des ans. En Île-de-France, le nombre de places est passé de 40 000 en 2009 à 149 159 en 2021 en Île-de-France. Cependant, malgré ces évolutions positives en termes de créations de places, de nombreuses demandes restent encore non pourvues « DNP ». En parallèle, la demande de logements sociaux a également augmenté, et des critères de priorité ont été établis. Pour faire face à cette pénurie, les services de l'État, les collectivités territoriales, les associations et les bailleurs se sont engagés dans le développement de nouveaux dispositifs de logement intermédiaire. Sous le terme de résidences sociales, on dénombre plusieurs types de logements : pensions de famille, résidences adaptées, maisons relais... Arrêtons-nous sur les dispositifs qui s'adressent aux plus démunis<sup>18</sup>.

### Les pensions de famille

Les pensions de famille ont été à l'origine d'un programme expérimental sur la base d'un appel à projets lancé en 1997 par les pouvoirs publics. Ce sont des structures de petite taille (15 à 25 logements), qui associent des logements privatifs et des espaces collectifs. Elles sont destinées à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion, et dont la situation sociale rend difficile l'accès à un logement ordinaire.

Les projets de pension de famille doivent s'inscrire dans l'analyse des besoins des territoires recensés dans les Plans départementaux d'accueil et d'hébergement des personnes démunies (PDALHPD). Un partenariat étroit est indispensable entre les services de l'État, les porteurs de projet, les collectivités locales, l'Agence Régionale de Santé, les communes, les départements, la Région et le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour l'élaboration du projet et sa mise en œuvre. Actuellement l'État finance à hauteur de 18 euros par jour et par place. La recherche de co-financements semble nécessaire.

Depuis 2011, le SIAO est chargé, dans chaque département, de l'orientation des personnes sortant des dispositifs d'hébergement, d'urgence ou d'insertion, dont les prises en charge sont limitées dans le temps. Les personnes accueillies en pension de famille sont majoritairement des personnes isolées. Une commission partenariale étudie les candidatures et les valide. Le gestionnaire est décisionnaire de l'admission. Un contrat de résidence est établi, précisant les droits et obligations du résident, sans condition de durée. La redevance mensuelle inclut le loyer, les charges et prestations. Il peut bénéficier des APL. Le logement est autonome et durable. Un ou plusieurs hôte(s) assurent une présence quotidienne et régulent la vie dans la pension de famille. Leur mission est d'organiser, avec les résidents, la vie collective et de faciliter les relations sociales. Ils sont à l'écoute, aident et font face aux difficultés que pourraient rencontrer les résidents. Ils proposent un accompagnement social axé sur la convivialité et l'intégration des locataires, en lien avec l'ensemble des partenaires du territoire.

Le bilan du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) présenté en mars 2022 affiche un résultat exceptionnel de 605 agréments de pensions de famille en 2021. Année pour laquelle, il s'était fixé comme priorité le développement des pensions de famille, à hauteur :

- De 333 agréments, soit au minimum 3 par département ;
- Et 1 pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express (GPE).

Selon le bilan de la programmation 2017 – 2022 : 788 pensions ont été ouvertes sur la période, dont 109 en 2018 et 89 en 2020.

Au-delà des agréments, l'implantation et les délais d'ouverture des prochaines pensions de famille

---

<sup>18</sup> Textes de référence :

- Le Guide de la pension de famille – Accompagner et faciliter les projets UNAF0,
- Loi MOLLE 25 mars 2009 – Intégration du dispositif pensions de famille dans le code de la construction et de l'habitation.

restent à analyser et évaluer.

### **Intermédiation locative – Solibail et louez solidaire**

Mis en œuvre et financé par l'État depuis 2008, le dispositif Solibail a poursuivi son développement. L'objectif était de fluidifier l'accès vers le logement et de diminuer la prise en charge en hôtels des familles orientées par le numéro téléphonique départemental d'urgence sociale (115). Le dispositif propose à des propriétaires privés de mettre à disposition un logement en échange de garanties de paiement du loyer et de remise en état à la fin du contrat, voire, dans certaines conditions, d'allègements fiscaux. Le propriétaire signe un contrat de location avec une association agréée par l'État, qui devient ainsi locataire en titre du logement. Une famille signe une convention d'occupation avec l'association et occupe le logement dans l'attente d'un relogement dans le parc social. L'association est donc l'unique correspondant du propriétaire pour la gestion locative et toute question concernant les occupants du logement.

Le logement doit :

- Etre un appartement libre et non meublé ;
- Respecter les normes d'habitabilité en vigueur ;
- Etre situé en Île-de-France, hors Paris ;
- Etre de type T2, T3, T4 ou T5 ;
- Respecter un loyer fixé par référence aux prix du marché et plafonné.

Au 31 décembre 2021, le dispositif Solibail disposait de 6 808 logements. En 2021, ce sont 1 858 familles qui ont été accueillies, soit 20 661 personnes. Depuis, 1 472 familles ont été relogées, dont 91 % dans le parc social.

### **« Louez solidaire et sans risque » – mis en œuvre par la Ville de Paris – sur les mêmes modalités**

En 2020, le dispositif comptait 1 140 logements. Accueillant majoritairement des familles dont 151 bénéficient d'un logement ; dans le parc social pour 138 d'entre elles. Le financement du dispositif est porté par le Fonds de solidarité Logement de la Ville de Paris.

### **Qu'il s'agisse du parc de logements public ou privé, des solutions existent pour rattraper le retard pris ces dernières années. L'objectif de production de logement sociaux, qui figure dans le SDRIF de 2013, n'a jamais été atteint.**

Les solutions fondées sur le logement social peuvent permettre de répondre aux besoins de nos concitoyens sans artificialiser davantage. Comme l'expliquait Sylvain Grisot lors de son audition, cela demande d'abandonner « l'urbanisme facile ». Il est plus aisé de construire sur un espace vierge que dans le tissu urbain existant. L'abandon de cette facilité implique de mettre en place une concertation très en amont des projets, avec les riverains bien sûr mais aussi avec l'ensemble des acteurs qui font la ville. Une réhabilitation doit être envisagée dans un cadre très large qui dépasse même les limites communales. C'est dans le cadre des Plans locaux d'urbanismes intercommunaux (PLUi) que s'élabore la ville du futur. Il explique que 80% des villes de 2050 sont déjà construites, il faut donc tirer le meilleur parti des opportunités qui se présentent. Les acteurs sont économiques, culturels, associatifs, etc. Ils interviennent à différentes échelles, du micro-local au régional, ils doivent tous être mis à contribution. Ce faisant, les questions traitées iront des nuisances liées au chantier jusqu'à la contribution des opérations projetées à un environnement sain. Certaines friches devront ainsi être entièrement végétalisées afin de conforter la trame verte.

L'objectif régional qui est d'assurer la qualité de vie des Franciliens passe aussi par le choix des matériaux utilisés et là aussi la concertation doit permettre d'avancer. Les citoyens, utilisateurs des infrastructures et des bâtiments créés, doivent savoir en quoi ils sont faits et pourquoi une technologie a été préférée à une autre. Il importe d'élaborer des stratégies afin que tous les enjeux, locaux et globaux, soient pris en compte. Des modèles existent, les débats publics, comme ceux sur

le SDRIF-E organisés par la CNDP<sup>19</sup>, en sont de bons exemples. La Région gagnerait à généraliser ces pratiques qui permettent une acculturation collective indispensable au bon déroulement des projets.

## **Problématiques / Préconisations**

*Il importe d'adopter une vision à plusieurs échelles. Une échelle macro, celle des trames vertes et bleues, et une vision micro à l'échelle des quartiers. Les habitants sont souvent très investis dans leurs lieux de vie et transformer le milieu urbain nécessite de porter une grande attention à l'existant.*

*Les démarches participatives (sciences citoyennes, sciences collaboratives...) permettent d'impliquer directement les citoyens et de participer à leur appropriation du sujet, un effort de formation des usagers mais aussi de recherche est nécessaire.*

*Les acteurs locaux seront d'autant plus enclins à l'exécution du ZAN que les objectifs seront clairs et limités en nombre. La Région Île-de-France doit se constituer en relais de ces objectifs et éviter les pratiques dérogatoires qui permettent de passer outre les protections.*

**La Région doit aider les structures existantes en subventionnant leur fonctionnement.**

**En outre, il conviendrait de développer les instances de concertation en s'inspirant de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP).**

*La fiscalité participe de la prise de conscience de la finitude des ressources, y compris des ressources foncières.*

*Les aides régionales seront conditionnées par l'éco-bilan des projets.*

*L'économie circulaire, comme l'économie de la fonctionnalité, s'appliquent pleinement à la ressource du sol. Nous vivons dans un monde fini et seule la sobriété foncière peut permettre d'assurer un avenir aux générations futures.*

**Le zéro artificialisation brute (ZAB) est un objectif clair que la Région doit promouvoir mais qui devra être dépassé car il faut aussi renaturer les villes denses.**

---

<sup>19</sup> Commission nationale de débat public.



# Conclusion générale

Il faut saluer, en conclusion de ce rapport, la décision de la Région de réviser le SDRIF de 2013. Les élus ont su prendre la mesure des bouleversements climatiques en cours et ne pas se contenter d'adapter le schéma directeur en fonction des évolutions législatives. En remettant à plat l'ensemble du document, l'Exécutif régional se donne les moyens de redéfinir les objectifs qui doivent régir l'aménagement du territoire. En ajoutant le « E, pour environnement », aux cinq lettres du sigle (SDRIF), l'objectif principal est clairement indiqué. L'environnement, c'est-à-dire, le vivant. **Parler du vivant, c'est prendre en compte tout l'écosystème dans lequel nous vivons, flore et faune compris.** Au cours de nos auditions et en prenant connaissance des contributions des autres commissions du Ceser, nous avons compris qu'il fallait, dans l'urgence, trouver un meilleur équilibre entre l'homme et la nature.

Dans un premier temps, cet équilibre nous semblait pouvoir être atteint à travers le « zéro artificialisation nette » (ZAN). Mais, la mise en œuvre du principe de compensation sur lequel il repose n'est pas satisfaisante. Les décrets d'application de la loi Climat et résilience, parus en 2022, ne permettent pas de définir clairement ce qu'est l'artificialisation. Ils pourraient être réécrits. **Ce que le ZAN doit garantir, c'est le zéro perte de biodiversité, or les compensations proposées ne le permettent pas. C'est la raison pour laquelle la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville du Ceser (CCVHPV) préconise le zéro artificialisation brute (ZAB). Nous devons sauvegarder tous les espaces de nature et en créer de nouveaux, en particulier dans la zone dense qui correspond à la Métropole du Grand Paris.** Rappelons que l'OMS demande qu'un ratio de 10m<sup>2</sup> par habitant soit respecté. Certaines communes en sont très loin !

Ne plus artificialiser les sols pour sauvegarder le vivant conduit à **reconstruire la ville sur la ville, mais pas n'importe comment.** A certains endroits qu'il s'agit de circonscrire dans un cadre intercommunal, des friches pourront être renaturées. La trame verte, qui doit permettre d'irriguer la ville en espaces de nature, est à affiner afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

**Dans ces conditions, comment répondre aux importants besoins de logements dont certains sont pressants ? La réponse est complexe.** Ce qui est certain c'est que la spécialisation des fonctions urbaines, en plaçant l'habitat d'un côté et le travail de l'autre, n'est plus tenable. Les déplacements domicile / travail embolissent les transports et nuisent gravement à la qualité de vie des habitants. Le SDRIF de 2013 préconisait de développer le polycentrisme afin de mieux répartir la population sur l'ensemble du territoire régional. Il n'y est pas parvenu. Durant la dernière décennie, les emplois ont continué à se concentrer sur Paris et la banlieue ouest, tandis que l'habitat s'éparpillait jusque dans les régions voisines. **Le polycentrisme est une bonne idée, pour autant que l'on renforce les villes moyennes en se donnant les moyens de mixer logements, emplois et services.** Concrètement, cela veut dire interdire la construction de logements si une mixité d'emplois et de services de proximité n'est pas proposée conjointement.

Le polycentrisme s'organise et nécessite une forte implication de la Région et de l'ensemble des acteurs concernés, sur le long terme. Il faut également trouver des solutions de court terme. Les urbanistes les plus en pointe proposent de **développer « l'urbanisme circulaire ».** Il s'agit de produire une ville flexible, capable de s'adapter en continu aux évolutions des besoins, pour optimiser l'usage des sols déjà artificialisés et ainsi éviter la consommation de nouveaux sols agricoles ou naturels. Il est basé sur **trois piliers : intensifier les usages, transformer l'existant, recycler les espaces.** Là encore, **il faut hiérarchiser les priorités entre urbanisation et nature.**

**De plus, la demande de logements sociaux et très sociaux doit être satisfaite prioritairement.** Des solutions peuvent être trouvées telles que dissocier le foncier du bâti et ainsi réduire les coûts de production de logements.

**Le respect des normes environnementales est indispensable pour produire des logements**



**sains, sobres et durables.** Pour autant, ***le Ceser lance un cri d'alarme : la mise en œuvre de la nouvelle réglementation DPE va interdire à la location un très grand nombre de logements qui sont des passoires thermiques.*** Or l'Île-de-France compte déjà 400 000 logements vides. Il faut agir, dès maintenant, pour limiter la réduction du parc de logements – public et privé. Des solutions existent. Une fois encore il faut tenir une ligne de crête et parvenir à ne pas aggraver une situation déjà très tendue.

***Seule la co-construction des politiques publiques avec la participation des citoyens peut permettre de réussir cette transition et assurer un avenir aux générations futures***

# Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement les contributeurs qui, par leurs expériences et expertises, nous ont aidés à mener à bien notre réflexion.

## Les personnalités auditionnées

### *Conseil régional d'Île-de-France*

- 15 fév. 2022 – Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, vice-président en charge de l'Écologie, du développement durable et de l'aménagement
- 19 avril 2022 – Laurent JEANNE, délégué spécial à la Rénovation urbaine et à la politique de la ville
- 15 juin 2022 – Yann WEHRLING, vice-président en charge de la Transition écologique, du climat et de la biodiversité

### *Institut Paris Région (IPR)*

- 22 juin 2022
  - Pôle Urbanisme et transport, Mission planification : Sandrine BARREIRO, directrice et Jean BENET, chef de projet Objectif ZAN
  - Pôle Économie et société : Martin OMHOVERE, directeur du département Habitat société
- 7 juin 2022 – Agence régionale de la biodiversité d'Île-de-France (ARB Île-de-France) : Marc BARRA, écologue

### *Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) : 25 mai 2022*

- Gilles BOUVELOT, directeur général

### *École d'urbanisme de Paris : 5 juil. 2022*

- Jean-Claude DRIANT, professeur, chercheur au Lab'Urba

### *Dixit.net : 3 mai 2022*

- Sylvain GRISOT, fondateur, urbaniste

### *AORIF : 29 nov. 2022*

- Damien VANOVERSCHELDE, président
- Ann-Katrin LE DOEUFF, directrice
- Céline ORIOL, directrice du pôle performance patrimoniale et observation

## Les commissions du Ceser

- CAREN, CAT, CDE, CE, CEFER, CETE, CSHS, CSL, CTM.



# Liste des membres de la commission

Martine THEAUDIERE  
Présidente de la commission

Luc BLANCHARD  
Rapporteur

Marion BLANK

Marc BONNET

Nicolas COHEN

Brigitte DESINDES

Véronique DISSAT

Michel DUBOIS

Christian DUPUIS

Patricia FRANÇOIS

Maud GILLOUX

Nadia GIUNTA

Jean-Louis HULIN

Yazid KHERFI

Alain LECERF

Pascal LEPERE

Jacques LETORT

Marion LETTRY

Hakim NAILI

Jean-Jacques PEROT

Sandra PIERRE-GEROME

Michel PLATERO

Frédéric RAGUENEAU

Maurine RUIZ

Rémy SIDOUN

Marie-Hélène TINE

Chargée de mission : Nadine URSULET



# Glossaire

**3CL** : Calculateur de consommation conventionnelle. En vigueur depuis le 1er juillet 2021 intègre les consommations liées au fonctionnement des auxiliaires de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, jusqu'alors non évaluées dans le cadre de la méthode de calcul conventionnel.

Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique.

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/notice\\_DPE.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/notice_DPE.pdf)

**3 R** : Réduire, réutiliser, recycler

**ACV** : Action cœur de ville

**ADEME** : Agence de la transition écologique Île-de-France

**AEV** : Agence régionale des espaces verts d'Île-de-France

**AIVS** : Agence immobilière à vocation sociale

**ARB IdF** : Agence régionale de la biodiversité d'Île-de-France

**Anah** : l'Agence nationale de l'habitat

**ANRU** : Agence nationale pour la rénovation urbaine

**AORIF** : Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France

**APL** : Aide personnalisée au logement

**APUR** : Atelier parisien d'urbanisme

**Artificialisation des sols** : En France comme dans d'autres pays, du fait de l'étalement de notre urbanisation et de nos infrastructures, l'artificialisation des sols augmente. Ce phénomène consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...)

<https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols>

**BHNS** : Bus à haut niveau de service

**BIMBY** : Built in my back yard

**BRS** : Bail réel solidaire

**CDPENAF** : Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

**CEREMA** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

**CLC** : Corine Land Cover

**CNDP** : Commission nationale de débat public.

**COP** : Conférences des Parties à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques

**COS** : Coefficient d'occupation des sols

**CREFOP** : Comité régional de l'emploi, de la formation et de l'orientation professionnelles

**CPRDFOP** : Contrat de plan régional de développement des formations et de l'orientation professionnelles

**CRHH** : Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

**DIM** : Domaines d'intérêt majeur (enseignement recherche)

**DNP** : Demandes non pourvues en logement

**DPE** : Diagnostic de performance énergétique

**DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

**DRIAET IDF** : Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France

**EHPAD** : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

**ELAN** : Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

**EPFIF** : Établissement public foncier d'Île-de-France

**ERC** : Éviter, réduire, compenser

**ESS** : Économie sociale et solidaire

**FAO** : Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

**FFB** : Fédération française du bâtiment

**FNAP** : Fonds national d'aide à la pierre

**FNE** : France nature environnement

**GES** : Gaz à effet de serre

**GPE** : Grand Paris Express est un projet de réseau de transport public composé de quatre lignes de métro automatique autour de Paris, et de l'extension de deux lignes existantes.

**HLM** : Habitation à loyer modéré

**IFI** : impôt sur la fortune immobilière

**IPR** : Institut Paris Region (anciennement **IAU** : Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France)

**Ludo** : met sa créativité immobilière au service des propriétaires de pavillons souhaitant augmenter leur patrimoine afin de préparer l'avenir  
[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjgo7Twg4v8AhXBTkQEhVdNDiAQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.iudo.co%2F&usq=AOvVaw0I1KEQDqs6Xr\\_0ODmRILyR](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjgo7Twg4v8AhXBTkQEhVdNDiAQFnoECA8QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.iudo.co%2F&usq=AOvVaw0I1KEQDqs6Xr_0ODmRILyR)

**LCR** : local collectif résidentiel

**Loi ELAN** : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**Loi LCAP** : Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

**Mipes** : Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale

**Mitage** : ce mot désigne la construction d'infrastructures, de maisons isolées ou de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux (forestiers ou agricoles), sans plan d'urbanisme réellement cohérent, voire souvent en violation des règles d'urbanisme. En France, des lois ont été adoptées pour éviter le mitage dans des contextes particulièrement vulnérables : la [loi littoral](#) et la [loi montagne](#) n'autorisent les constructions qu'en "continuité des hameaux existants" et contraignent la création de nouveaux hameaux. (Source Wikipédia)

**MOI** : Maîtrise d'ouvrage d'insertion

**MOS** : Mode d'occupation des sols

**NAF** : Espaces naturels, agricoles, forestiers

**NPRU** : Nouveau programme de renouvellement urbain

**NUDGE** : ou « coup de coude » en français, mais le mot est souvent traduit par « coup de pouce », est une technique pour inciter des individus ou l'ensemble d'un groupe humain à changer tels comportements ou à faire certains choix sans être sous contrainte ni obligation et qui n'implique aucune sanction. Cette méthode d'influence est qualifiée de « paternalisme libertarien » car elle permet de faire ses choix sans coercition.

**OCEAN** : Observatoire de la consommation des espaces agricoles et naturels

**OCS GE** : Occupation des sols à grande échelle (référentiel national)

**OENAF** : Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers

**OIN** : Opérations d'intérêt national

**OMS** : Organisation mondiale de la santé

**OPCO** : Opérateurs de compétences chargés d'accompagner le secteur de la formation professionnelle

**ORIE** : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France

**OTAN** : Organisation du traité de l'Atlantique nord

**PAP** : Site immobilier De Particulier à particulier

**PDALHPD** : Plan départementaux d'accueil et d'hébergement des personnes démunies

**PER** : Pôle d'excellence rurale

**PLAI** : Le logement PLAI permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger. Il est financé par le prêt locatif aidé d'intégration

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PLUI** : Plan local d'urbanisme intercommunal

**PRIC** : Pacte régional d'investissement dans les compétences

**PRIF** : Périmètre régional d'intervention foncière

**QPV** : Quartier de la politique de la ville

**RECRE** : Recyclage, réduction des déchets à l'école

**RPLS** : Répertoire du parc locatif social

**SAV** : Service après-vente

**SCOT** : Schéma de cohérente territoriale

**SDRIF** : Schéma directeur de la Région Île-de-France

**SDRIF-E**, Schéma directeur de la Région Île-de-France - aménagement cf. CR2021-015 du 4 février 2021 – Consultation des Franciliens pour l'aménagement d'une Île-de-France ZAN, ZEN et circulaire à l'horizon 2040

**Sobriété énergétique** : Concept politique visant à la diminution des consommations d'énergies par des changements de modes de vie et des transformations sociétales. Elle s'exprime notamment par la limitation des biens et services produits et consommés à un niveau suffisant. Parmi les démarches de transition énergétique, elle se distingue par son approche non-techniciste, centrée sur les comportements, l'organisation et la structure de la société. Toutefois, sa confusion avec l'efficacité énergétique demeure régulière.

L'atteinte de la sobriété énergétique se fait au regard d'un cadre constitué par les limites environnementales. Ces dernières se définissent en fonction de stocks épuisables (ressources disponibles, notamment en énergies fossiles) et de seuils à ne pas dépasser (émissions de gaz à effet de serre, pollution...). Considérée comme « un parent pauvre mais pourtant incontournable de la transition énergétique », elle s'oppose à la notion d'ébriété énergétique (Source Wikipédia).

**SIAO** : Service intégré d'accueil et d'orientation, service phare du dispositif de veille sociale pour l'accueil et l'orientation de personnes en difficulté ayant des besoins d'hébergement d'urgence ou de logement adapté

**Solideo** : Société de livraison des ouvrages olympiques

**SRCE** : Schéma régional de cohérence écologique

**SREC** : Stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire

**SRHH** : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

**SRLE** : Schéma régional du logement étudiant

**SRU** : Solidarité renouvellement urbain

**TEOM** : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

**THD** : Très haut débit

**UNPI** : Union nationale des propriétaires immobiliers

**ZAB** : Zéro artificialisation brute

**ZAE** : Zone d'activité économique

**ZAN** : Zéro artificialisation nette



**ZEN** : Zéro émission nette

**ZFE** : Zone à faible émission

**ZRR** : Zone de revitalisation rurale

# Bibliographie

## Décisions publiques

### Les codes

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de la construction et de l'habitation
- Le code de l'environnement
- Le code de l'urbanisme

### Les lois

- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)

### Autres textes

- Porter à connaissance, Schéma directeur de la région d'Île-de-France, février 2022
- Note d'enjeux de l'État relative à la révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), octobre 2022
- La territorialisation de la production de logements en Île-de-France, bilan 2017, nov. 2018 ; DRIATIDF

### Les rapports et délibérations du Conseil régional

- Le Plan vert de la Région Île-de-France (CR2017-50 du 9 mars 2017)
- La Stratégie régionale pour la forêt et le bois (CR 2017-185 du 23 novembre 2017)
- La Stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030 (CR 2019-060 du 21 novembre 2019)
- La Stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire (CR 2020-40 du 24 septembre 2020)
- Les Premières propositions issues de la COP Île-de-France 2020 pour l'aménagement durable des collectivités (CR2020-055 du 19 novembre 2020)
- Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- La consultation des Franciliens pour l'aménagement d'une Île-de-France ZAN, ZEN et circulaire à l'horizon 2040 (CR 2021 du 15 février 2021)
- 500 petits patrimoines naturels en Île-de-France et mesures de simplification du budget participatif écologique (CR 2022-010 du 16 fév. 2022)

### Les rapports, avis et contributions du Ceser Ile-de-France

- Avis n°2007-02 du 8 février 2007 : La réforme de la politique **régionale** de la ville
- Avis n°2007-05 du 22 mars 2007 : La densification : Pour un urbanisme à échelle humaine
- Avis n°2010-01 du 28 janvier 2010 : L'intégration des quartiers sensibles et la politique régionale du logement,
- Avis n°2011-12 du 27 septembre 2011 : L'action régionale en faveur du logement des jeunes, des étudiants et des apprentis
- Avis n°2011-21 du 8 décembre 2011 : Le logement des ménages à revenus moyens en Île-de-France
- Avis n°2012-10 du 20 juin 2012 : La gouvernance du logement en Île-de-France
- Avis n°2013-12 du 17 septembre 2013 : L'accès au logement des ménages à bas revenu en Île-de-France
- Avis n°2014-09 du 13 novembre 2014 : La Région Île-de-France dans la nouvelle donne des politiques de l'habitat. Perspectives à l'automne 2014

- Avis n°2015-10 du 11 juin 2015 : La réactualisation et l'élargissement aux jeunes du schéma régional du logement étudiant d'Île-de-France (SRLE)
- Avis n°2015-15 du 19 novembre 2015 : Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) en région Île-de-France – Analyses et propositions
- Avis n°2016-04 du 26 mai 2016 : Création d'une aide régionale pour l'aménagement de 100 quartiers innovants et écologiques
- Avis n°2017-02 du 19 janvier 2017 : Projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)
- Avis n°2017-06 du 23 mars 2017 : Pour une politique ambitieuse de la Région Île-de-France en faveur de la filière forêt – bois
- Avis n°2017-19 du 13 décembre 2017 : Production, transformation et utilisation des matériaux biosourcés pour la construction : quelles actions de la Région Île-de-France ?
- Avis n°2017-20 du 13 décembre 2017 : L'habitat du futur
- Avis n°2018-06 du 10 juillet 2018 : Pacte agricole – un livre blanc pour l'agriculture francilienne à l'horizon 2030
- Avis n°2019-10 du 17 octobre 2019 : Pour un développement des logements à loyer intermédiaire en Île-de-France
- Avis n°2019-14 du 14 novembre 2019 : Ruralité, égalité, fraternité : pour une campagne au cœur de la région capitale
- Avis n°2020-08 du 14 septembre 2020 : Quelles politiques régionales franciliennes pour vivre autrement après la crise ?
- Avis n°2020-12 du 14 septembre 2020 : La stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire, - Avis n°2020-14 du 15 octobre 2020 : La stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030
- Avis n°2020-14 du 15 octobre 2020 : La stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030
- 1<sup>ère</sup> Contribution à la révision du SDRIF de 2013 du 9 nov. 2021
- Avis n°2021-17 du 9 nov. 2021 : L'économie circulaire : comment embarquer durablement tous les acteurs de la chaîne de valeur ? (notamment les articles 10 et 11)
- Avis n°2022-02 du 10 fév. 2022 : Révision du SDRIF de 2013 : enjeux et méthodes (notamment les articles 2, 3, 5, 6, 11, 18, 20)
- Avis n°2022-07 du 29 juin 2022 : Projet de CPER 2021-2027 (notamment articles 4, 5, 6 et 9)
- Les contributions de 9 commissions du Ceser : CAREN, CAT, CDE, CE, CEFER, CETE, CSHS, CSL, CTM

## Etudes et enquêtes

Notes rapides de l'Institut Paris Région :

- n°832 : ZAN, un défi sans précédent
- n° 835 : De la maîtrise de l'étalement urbain à l'objectif ZAN
- n°836 : Les espaces urbains au défi de la densification
- n°843 : Renaturer l'Île-de-France : vers un territoire plus résilient
- n°846 : Les villes petites et moyennes des franges de l'agglomération parisienne : nouveaux refuges ?
- n°855 : Le "MOS+", un premier pas vers une observation moins binaire du ZAN
- n°856 : La fiscalité de l'urbanisme : un levier du ZAN
- n°874 : Les ateliers du ZAN
- n°880 : Le Mass Transit au cœur des dynamiques d'emploi
- n°884 : La pleine terre : nécessité d'une définition partagée dans les PLU
- n°895 : Produire plus, artificialiser moins : le logement social au défi du ZAN
- n°963 : Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité
- Doc - BIODIV'2050 - Mise en œuvre de l'objectif de Zéro artificialisation nette à l'échelle des territoires, rédigé par ID CiTé
- Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? – Julien Fosse,

## France Stratégie

- Dossier villes et territoires, France Nature Environnement (<https://fne.asso.fr/dossiers/villes-et-territoires>)
- Objectif de zéro artificialisation nette à l'épreuve des territoires – Rapport d'information du Sénat du 12 mai 2021
- L'avantage métropolitain – Ludovic Halbert (PUF)
- Réparons la ville ! – Christine Leconte et Sylvain Grisot (Éditions Apogée)
- Manifeste pour un urbanisme circulaire – Sylvain Grisot (Éditions Apogée)
- La ville stationnaire – Philippe Bihouix, Sophie Jeantet et Clémence de Selva (Actes sud)



# Annexes : Contributions des 9 commissions du Ceser

## Commission Agriculture, ruralité et espaces naturels (CAREN)

Approuvée en séance de la CAREN du 15 février 2022

### 1. Les terres agricoles peuvent être biologiquement dégradées. Peut-on considérer cette altération comme une artificialisation ?

**La réponse de M Enjalbert :** Non (sauf si cette dégradation est irréversible).

**La réponse de M de Magnitot :** Qu'entend-on par "biologiquement" ? Existe-t-il une définition objective de ce terme ? Je ne crois pas. Et les sols, comme la nature en général, sont résilients. Donc, non, ce n'est pas une artificialisation.

**La réponse de M Breton :** Non. Que veut dire biologiquement dégradées ? Je ne pense pas qu'il y ait des terres dégradées en IDF. Sur un plan biologique rien n'est fixe, la biologie, en supposant qu'elle correspond à une biodiversité ou à la présence ou absence d'êtres vivants, est essentiellement variable et si ce n'était pas le cas ce serait de la minéralogie ! Et encore...

**La réponse de Mme Charon :** Il est, sans doute, fait allusion ici à l'application par les agriculteurs des phytosanitaires sur leurs cultures qui pourrait conduire, de la sorte, à transformer le statut des terres agricoles en celui de « terres artificialisées ».

Mais il faut considérer que le sol agricole est un organisme vivant dont la composition est toujours susceptible d'amélioration par l'apport d'oligo-éléments ou d'amendements organiques.

Il ne faut donc, en aucun cas, retenir l'idée qu'une éventuelle « altération biologique » des sols puisse conduire à leur « artificialisation ».

On notera en outre, au passage, que l'agriculture biologique applique, elle aussi, sur ses cultures, des produits de protection des plantes tels que le soufre, le cuivre qui pénètrent également ses sols et qui peuvent, eux aussi, contribuer à son « altération biologique ».

**La réponse de M Billet :** Cette notion de terre biologiquement dégradée est très subjective et sujette à des risques d'interprétations et déviations très dangereuses qui pourraient conduire à prétendre qu'un sol, puisqu'il est biologiquement dégradé, pourrait être artificialisé.

Un sol agricole peut momentanément se trouver à un niveau de qualité biologiquement dégradée. Ce n'est pas pour autant, sauf cas exceptionnel et accidentel (pollution hydrocarbures nucléaire...), que sa situation doit être considérée comme irréversible.

Les pratiques culturales, les assolements peuvent modifier rapidement un état biologique.

Par ailleurs toutes les agricultures, qu'elles soient raisonnées, de conservation ou biologiques, ont leur forces et faiblesses. Aucune n'est à l'abri d'excès conduisant à un affaiblissement de l'état biologique de leur sol qui sera, quoi qu'il en soit, néanmoins rattrapable.

**La réponse de Mme Rossi-Jaouen :** Toute pratique agricole est à mon avis une forme d'artificialisation qui peut se traduire parfois par une dégradation biologique mais pas toujours (monoculture intensive par exemples, usage d'intrants, labours mal adaptés). Le problème qui nous concerne ici serait plus une bétonisation des terres agricoles qu'une artificialisation.

### 2. Dans les villes, beaucoup d'espaces naturels ne sont pas cartographiés et sont, de ce fait, assimilés à des espaces artificialisés. Ne faudrait-il pas, dans l'optique du ZAN, se doter d'une cartographie plus précise ?

**La réponse de M Enjalbert :** Certainement en introduisant un gradient d'intérêt et de qualité aux zones naturelles en fonction de certains critères. Par exemple : proximité de cours d'eau, zone humide, biotope particulier etc. Cela permettrait de porter l'accent sur les préservations ou compensations les plus judicieuses.

**La réponse de M de Magnitot :** Certes, l'espace est artificialisé, en ce sens qu'il a perdu sa destination agricole. Mais il a gardé une fonction environnementale. Il y aurait donc lieu de la zoner spécialement.

**La réponse de Mme Charon :** Cette question va, en effet, devenir de plus en plus d'actualité dans les villes qui se dotent progressivement d'espaces naturels supplémentaires afin, notamment, de pallier les effets du réchauffement climatique (apport de biodiversité, aménagement de jardins partagés, création d'îlots de fraîcheur...). Il est certain que le classement de ces espaces en « zones artificialisées » va apparaître de plus en plus obsolète.

**La réponse de M Billet :** Il paraît évident qu'à partir du moment où l'on prend conscience que des zones arborées de verdure présente un intérêt, peut-être sous-estimé en territoire urbain, alors un classement spécifique doit apparaître dans les documents d'urbanisme.

**La réponse de M Breton :** Est-il nécessaire de mettre tout en équation ? Evidemment si ces espaces sont considérés comme artificialisés il s'agit d'un raccourci anormal. Mais des espaces qui semblent naturels sont parfois des espaces artificialisés dans un passé plus ou moins récent...

Est-il utile de tout cartographier ? A part créer du travail, quelle est la finalité ?

**La réponse de Mme Rossi-Jaouen :** Les actions comme les atlas communaux de la biodiversité, la Carto végétation entreprise par FNE-IDF dans plusieurs départements (92,93,91) sont des actions à encourager et développer pour avoir une vision plus fine des espaces de nature plus réduits, des corridors écologiques : cela prend en compte les jardins, les plantations le long des voies de circulations, les toitures végétalisées qui jouent un rôle dans le maintien d'une biodiversité.

### **3. Quels sont les outils qui permettraient de densifier les villes moyennes en milieu rural et de favoriser un développement polycentrique de l'Île-de-France ?**

**La réponse de M Enjalbert :** Le développement des transports collectifs et des services publics.

**La réponse de M de Magnitot :** Développer les villes moyennes, oui, à condition que s'y trouve l'emploi. Si elles doivent être des villes-dortoirs, c'est un pis-aller. Possible si existent les transports et l'ensemble des services.

**La réponse de Mme Charon :** La crise du Covid et le nouvel attrait de beaucoup de citoyens des grandes villes pour les territoires plus éloignés peut apporter une première réponse.

En effet, dans les villages et villes moyennes, on trouve beaucoup de maisons non occupées et laissées à l'abandon qui pourraient trouver acquéreurs en vue d'une rénovation et d'une future occupation.

Des tentatives de réhabilitation sont déjà en cours notamment dans le Nord. De même, dans ces centres-villes, on peut trouver des petits locaux d'artisans ou de petites industries vides. La réhabilitation de ces lieux est également une piste, d'autant que la mode en matière de construction et de décoration est au style industriel. De même, aménager des logements dans des sites tels que les casernes désaffectées, les bases aériennes, les sites militaires, en gardant le côté patrimonial de ces sites, offrirait un grand nombre de logements. L'objection peut être le coût de cette réhabilitation mais il s'agit de constructions solides et de caractère dont la préservation doit être prioritaire par rapport à la démolition et la construction de nouveaux ensembles.

Il faut stopper la construction horizontale systématique qui prend beaucoup de terres agricoles. Dans des villages ou villes moyennes, pourraient être construites des résidences de qualité à 2 ou 3 étages en respectant le style de la région (colombages en Alsace, Normandie, style basque etc.) qui feraient oublier un peu l'envie systématique d'une maison individuelle avec jardin.

**La réponse de M Billet :** Afin de déconcentrer les villes-centres et dynamiser le monde rural il serait effectivement souhaitable de densifier les villes moyennes du milieu rural francilien et de favoriser un développement polycentrique de l'Île-de-France. Toutefois les conditions pour parvenir à cet objectif sont nombreuses à remplir : amélioration des accès aux services publics et privés ainsi qu'aux différentes formes de transports, sans oublier les nécessaires améliorations des accès à internet et ceci aussi bien dans les domaines de l'administration que de la santé, de l'emploi, de l'éducation...

Sur tous ces points le lecteur pourra se reporter utilement au rapport « liberté égalité ruralité » qui a été produit par notre commission.

**La réponse de M Breton :** Les villes moyennes sont actuellement en développement. La pandémie a accentué ce phénomène. Ce développement peut être bloqué par diverses réglementations et autres, réglementations plus ou moins appliquées d'ailleurs.

Supposons que ce développement soit possible : pour quelle population ? Où se situent les bassins d'emploi ? Comment se rendre vers les zones d'emploi ? Ceci pose le problème des transports... La boîte de Pandore est ouverte ! Elle n'est pas près d'être refermée. Et que fait-on des élèves ? Quels services existent ? Quels services créer ? Les commerces ? Les loisirs ?

On connaît les problèmes que rencontrent et que créent les néo-ruraux... qui passent beaucoup de temps sur les routes... Et ceux qui s'installent dans des banlieues un peu éloignées doivent intégrer tout cela... La nature est belle, mais y vivre implique de nombreuses contraintes ! Tout cela ne peut s'improviser.

**La réponse de Mme Rossi-Jaouen :** Les outils indispensables pour densifier les villes moyennes sont avant tout le maintien des services publics souvent en voie de suppression, les actions contre la désertification médicale et la disparition des commerces de proximité, le développement des transports en commun à des fréquences satisfaisantes ainsi que l'amélioration générale d'un réseau internet fiable.

Le recensement et la valorisation d'un bâti ancien privé, agricole ou industriel en déshérence serait aussi souhaitable pour offrir des logements à des tarifs accessibles et de bonne qualité.

Ces villes moyennes sont aussi parfois dépourvues en matière d'établissements scolaires du deuxième cycle (lycées n'offrant qu'un choix d'options réduit surtout pour les sections techniques) incitant donc la population à s'installer dans une ville mieux pourvue.

Il serait bon aussi d'inciter l'installation d'activités créatrices d'emplois locaux s'il y a des capacités foncières et des ressources locales (transformation de produits agricoles, activités touristiques ou de loisirs, activités de recherches ou d'études pouvant se faire en partie en télétravail, zone artisanale).

Enfin, des activités sportives et culturelles doivent pouvoir être pratiquées sur place ou dans un périmètre proche avec des installations attractives.

Des villes moyennes ont déjà entrepris ou sont en train de faire des actions dans ces directions ; actuellement plusieurs d'entre elles sont engagées dans le programme « petites villes de demain ».





## Commission Aménagement du territoire (CAT)

Approuvée en séance de la CAT du 27 janvier 2022

1. Le SDRIF de 2013 fixe la production de logements à 70 000 / an. Pensez-vous que cet objectif doit être révisé ?
2. L'aménagement du territoire doit-il être subordonné à la création de trames vertes et bleues ?
3. Quelle est l'échelle territoriale qui doit être prise en compte pour l'application du ZAN ?
4. Les territoires de franges peuvent-ils être inclus dans les périmètres considérés ?

### Préambule<sup>20</sup>

Les défis identifiés par le SDRIF de 2013 - réduire les fractures sociales et territoriales ; relever le défi environnemental ; conforter/redynamiser l'attractivité francilienne - restent d'actualité mais sont fortement impactés par les évolutions récentes. Le nouveau SDRIF-Environnemental devra décliner les objectifs fixés par la loi pour les horizons 2050, tels ceux de neutralité carbone ou Zéro émission nette (ZEN), Zéro artificialisation nette (ZAN), préservation de la biodiversité, transition énergétique, circularité, etc.

Par ailleurs, la crise sanitaire a révélé certaines faiblesses franciliennes, notamment la dépendance à l'international, la situation des travailleurs essentiels et les difficultés liées à un urbanisme déficient en matière de qualité de logement et d'espaces publics. Des aspirations déjà présentes s'en trouvent renforcées et renouvelées (circuits courts, qualité de vie, place de la nature, enjeux environnementaux, etc.). Les risques climatiques s'accroissent et leurs impacts pourraient être majeurs en Île-de-France.

La mise en œuvre de plusieurs de ces objectifs est complexe. Par exemple, la mise en œuvre du ZAN implique à l'échelle nationale, dans un délai de dix ans, de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation réelle constatée de 2021 à 2022. A l'échelle de l'Île-de-France, cela revient à réduire la consommation d'espaces à moins de trois cents hectares par an au lieu des cinq cent quatre-vingt-dix hectares observés ces dernières années, alors que les projets d'aménagement déjà arrêtés impliquent de mobiliser huit mille hectares dans les dix prochaines années<sup>21</sup>

### Contribution

La délibération votée en Conseil régional le 17 novembre 2021 a permis de lancer la procédure de révision du SDRIF et d'élaboration d'un SDRIF-Environnemental. Dans ce cadre, des enjeux en termes d'aménagement du territoire méritent d'être mis en débat et les principes du SDRIF de 2013 doivent être revisités.

Concernant l'objectif de production de logement, celui-ci devra être révisé en fonction de la croissance démographique de l'Île-de-France à horizon 2050. Plusieurs paramètres devront être pris en compte, comme l'évolution du nombre de ménages, l'augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux ou encore, la suroccupation des logements<sup>22</sup>. La Région et l'État devront prendre appui sur l'expertise de nombreux acteurs dans ce cadre, notamment sur celle de l'Institut Paris Région, chargé de réaliser les projections démographiques territorialisées dans le cadre de la procédure de révision du SDRIF et qu'il prévoit de publier mi-2022. La commission Aménagement du territoire insiste donc sur la nécessité de prendre appui sur un cadrage démographique solide, nécessaire pour définir l'objectif de production de logement du nouveau Schéma directeur et travailler sur une densification de qualité tout en étant vigilant sur la qualité de vie associée.

---

<sup>20</sup> Les éléments de préambule sont extraits de la contribution du Ceser « La révision du SDRIF de 2013 : première contribution du Ceser », novembre 2021

<sup>21</sup> Intervention de Marianne LOURADOUR, directrice générale de CDC Biodiversité, Sommet du Grand Paris 21 septembre 2021

<sup>22</sup> Voir les comparaisons départementales selon le type de logement et le statut d'occupation de l'INSEE, 2018

Concernant les trames vertes et bleues, la commission Aménagement du territoire rappelle qu'il s'agit d'une donnée impérative à prendre en compte. En effet, les trames vertes et bleues constituent un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques défini par le Code de l'Environnement (articles L.371-1 et R-371-19) et par le Schéma régional de cohérence écologique, ainsi que par les documents de planification. Elles contribuent ainsi à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. A ce titre, elles constituent des éléments incontournables pour l'ensemble des projets d'aménagement du territoire.

Concernant les échelles territoriales à prendre en compte, la commission note que l'aménagement du territoire est trop souvent marqué par des oppositions binaires, notamment entre les zones rurales et la zone dense<sup>23</sup>. Il ne tient pas vraiment compte de la diversité des territoires, de la zone dense comme celle des territoires ruraux. Il devrait reposer sur une analyse fine des dépendances, des complémentarités et de la place de chaque territoire dans le fonctionnement métropolitain.

Cependant, la commission indique que la question des échelles territoriales à prendre en compte ne peut être tranchée en amont de la concertation et du débat démocratique. En effet, la définition des échelles territoriales doit s'appuyer sur une large réflexion portant sur l'ensemble des enjeux de mise en œuvre du ZAN ainsi que sur le suivi des décrets d'application de la loi Climat et résilience qui doivent cadrer son application. Bien qu'il s'agisse d'un véritable enjeu, il semble donc à ce stade encore prématuré de vouloir trancher cette question 3.

Enfin, concernant les territoires de franges, la commission Aménagement du territoire indique être favorable au principe de compensation à échelle interterritoriale dans le cadre de projets interrégionaux communs. Les modalités d'application de ce principe restent néanmoins complexes et nécessitent la mise en place de coopérations interrégionales solides. A ce sujet, la commission renvoie au travail élaboré en commun avec le Ceser Centre-Val de Loire : « Pour un aménagement concerté et équilibré des franges franciliennes : quelles nouvelles coopérations interrégionales ? » (Mars 2021). De plus, comme il l'a souligné dans ses travaux antérieurs, le Ceser considère que l'inter-territorialité doit devenir une dimension majeure dans l'aménagement et la planification pour réaliser le polycentrisme hiérarchisé.

---

<sup>23</sup> Ceser « La révision du SDRIF de 2013 : première contribution du Ceser », novembre 2021

## Commission Développement économique (CDE)

Approuvée en séance de la CDE du 8 mars 2022

### **1. La revitalisation des territoires doit tenir compte des ressources disponibles localement. Compte tenu de ces ressources, pensez-vous qu'il soit possible d'avoir plus de 24 bassins d'emploi en Île-de-France ?**

Premier élément à noter, on compte en Île-de-France 25 bassins d'emploi et non pas 24 car Paris est aussi un bassin d'emploi. Lors de leur conception, les bassins d'emploi ont été désignés comme l'échelle de référence pertinente pour identifier les besoins en compétences au regard des enjeux économiques et développer l'offre de formation professionnelle. Si certains bassins d'emplois correspondent à l'échelon intercommunal, d'autres regroupent davantage de zones. Ainsi, on peut questionner la pertinence de bassins d'emploi étendus dans des zones fortement éloignées de Paris. L'objectif est d'installer une gouvernance utile et donc de se questionner la multiplication de telles zones, compte-tenu de la nécessité d'établir un dialogue constructif sur ces questions.

L'enjeu n'est pas le nombre, plus ou moins de 24 ou 25 bassins d'emploi, mais quelle est la meilleure efficacité pour la Région ? C'est-à-dire diagnostiquer les ressources disponibles, ainsi que les ressources nouvelles ou les potentiels exploitables. Pour qu'un bassin d'emploi se développe, il faut accentuer la revitalisation des territoires présents au sein même de ce bassin.

D'autres dynamiques existent, en parallèle, portées davantage sur la mise en œuvre d'actions concrètes. En 2022, 23 zones de reconquête économique ont été définies par la Région. Ces zones ont été déterminées à l'aide de divers indicateurs (30 au total) comme, par exemple : les baisses d'activités, les fermetures d'entreprises qui suggèrent des situations économiques, sociales et territoriales dégradées par rapport à la moyenne régionale. L'objectif vise à revitaliser les territoires des périmètres définis grâce à des actions concrètes.

### **2. L'économie circulaire nécessite de mobiliser du foncier et de développer « l'acceptabilité ». Dans quelle mesure peut-elle permettre de développer de nouveaux bassins d'emploi ?**

L'économie circulaire doit également déboucher sur une politique de l'emploi et notamment de l'emploi de proximité. Le développement d'emplois de techniciens de maintenance, les services après-vente (SAV), proches des utilisateurs finaux (réparation de l'électroménager, de l'informatique ou la téléphonie, dont l'obsolescence programmée doit être combattue), dans des ateliers de proximité en ville, est un atout pour les problématiques écologiques, l'emploi industriel et la revitalisation de certains espaces urbains. Pour ce faire, la Région Île-de-France pourrait s'appuyer sur la réutilisation positive de friches industrielles par le recours à des diagnostics de pré-aménagement permettant de mesurer le potentiel d'implantation pour les acteurs économiques.

Ainsi, par le rapprochement entre lieux de production et de consommation, l'emploi devient plus local puisque la demande en emplois sera plus forte au cœur même de ces territoires. Le levier de l'économie circulaire permet ainsi une action directe sur le cadre de vie au sens large dans l'optique du concept de ville du ¼ d'heure, qui est totalement compatible avec l'établissement de nouveaux bassins d'emploi (l'expression « bassin d'emploi » est à comprendre dans le sens de la terminologie statistique et non des structures mises en œuvre en France). Cependant, une mise en œuvre d'initiatives d'économie circulaire sur des territoires nécessite de l'information des acteurs économiques et un accompagnement pour pérenniser l'emploi dans ces zones. En effet, il apparaît nécessaire de développer également l'offre de commerces, de services et d'habitat pour garantir l'équilibre de nouveaux bassins d'emploi.

### **3. Vous préconisez la densification des zones d'activité économique (ZAE), ne faut-il pas également qu'elles se diversifient afin d'accompagner les nouveaux usages et notamment le télétravail ?**

Le développement des zones d'activités n'a pas toujours été favorable aux activités économiques déjà établies et peut donc conduire à la désertification économique et la paupérisation des territoires, in fine. Par ailleurs, ces zones doivent répondre utilement aux besoins des acteurs présents sur la zone notamment en matière de mobilités, d'offre commerciale et de disponibilités foncières. Sur le modèle de la ville du ¼ d'heure, elles doivent proposer une mixité des fonctionnalités (services, mobilités, habitat) en leur sein ou aux alentours afin de permettre aux entreprises d'y trouver une attractivité importante pour leurs besoins, ceux de leurs salariés et répondre à l'attente des clients ou des consommateurs. La mise en place d'espaces partagés tels que des tiers-lieux pour les différents types d'activités (artisans, activités de services) peuvent contribuer à améliorer cette attractivité et attirer de nouveaux entrepreneurs. Enfin, dans la perspective de l'évolution de ces zones d'activités, il est nécessaire de penser le caractère modulaire et réversible de l'immobilier disponible afin de s'adapter aux dynamiques des nouveaux usages tels que le télétravail par exemple.

### **4. Quels outils économiques ou de fiscalité incitative devraient être mis en place pour maîtriser l'artificialisation ?**

Différents procédés fiscaux ou incitatifs ont déjà émergé. Ils pourraient constituer des alternatives de levier pour maîtriser l'artificialisation :

- La mise en place d'un bonus-malus sur l'artificialisation des sols lié à l'imperméabilisation des sols, la perte d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'étalement urbain ;
- Une composante artificialisation intégrée à la taxe d'aménagement en y ajoutant les coûts sociaux de l'artificialisation ;
- Un système de quotas ou de certificats nécessaires pour artificialiser et basés sur la valeur «  $X$  quotas =  $1m^2$  d'espace artificialisé =  $1m^2$  d'espace naturel consommé ».

## Commission Emploi (CE)

Approuvée en séance de la CE du 9 février 2022

### 1. La Région peut-elle soutenir en priorité les emplois implantés au plus près des habitants, de façon à limiter les déplacements domicile/travail ?

La commission Emploi rappelle que, d'après une étude de l'Institut Paris Région publiée en janvier 2021<sup>24</sup>, près de sept emplois sur dix en Île-de-France se concentrent sur 6% du territoire. Cette polarisation géographique de l'emploi, qui s'accélère depuis 20 ans, implique une forte mobilité des Franciliennes et Franciliens liée au travail, avec des déplacements domicile-travail en augmentation depuis 2010, hors période de crise sanitaire.

L'IPR distingue 48 pôles d'emploi sur le territoire régional. Ces 48 pôles d'emploi totalisent 80% des effectifs régionaux mais ne couvrent que 15% des communes. La nature et la durée des trajets domicile-travail varient fortement selon ces pôles d'emploi. Ainsi, dans les pôles parisiens, les mobilités liées au travail sont limitées puisque les parts d'actifs résidant et travaillant au sein du même pôle sont parmi les plus élevées de la région, comprises entre 38% et 54%.

A l'inverse, dans les pôles limitrophes et périphériques, on observe une dissociation plus forte entre le lieu de résidence et le lieu de travail. En effet, seuls 30% des actifs résident et travaillent dans le même bassin. En moyenne, au niveau régional, les liaisons domicile-travail s'allongent et seul un tiers des actifs travaillent et résident au sein d'un pôle d'emploi<sup>25</sup>.

Dans l'optique de limiter la mobilité liée au travail, la commission Emploi suggère de :

- S'appuyer sur l'expertise de l'INSEE et de l'Institut Paris Région afin d'appréhender l'accessibilité des emplois à un niveau fin et d'anticiper les futures demandes (au regard du développement des pôles d'emploi et des pôles immobiliers, ainsi que de l'évolution du réseau de transports en commun) ;
- Renforcer la transversalité et la coordination entre les politiques régionales de logement et d'emploi, et soutenir le logement pour favoriser l'accès à l'emploi, notamment dans le cadre du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;
- Encourager la construction de bassins de vie cohérents, assurant à leurs habitants qualité de vie et accès à des services publics de proximité (santé, culture, etc.) et développer l'Île-de-France du « quart d'heure », notamment dans le cadre de la révision du SDRIF et de l'élaboration du SDRIF-Environnemental ;
- Porter une attention particulière au développement de l'emploi dans les zones rurales et dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), avec pour objectif de limiter les cloisonnements géographiques et sociaux ;
- S'appuyer sur une typologie des emplois régionaux par bassin, en distinguant par exemple les emplois télétravaillables (dont les déplacements peuvent se limiter volontairement), les emplois mobiles (dépanneurs, commerciaux, intervenants mobiles, etc. dont la mobilité doit être facilitée ou organisée), les emplois de service (nécessairement à proximité des bassins de vie) et les emplois de production industrielle (qui nécessitent la création de logements pour chaque implantation d'emploi).

### 2. Quels sont les emplois, non délocalisables, qui confortent une économie verte ?

La commission Emploi distingue plusieurs secteurs pouvant accélérer la transition écologique, relocaliser l'économie et soutenir de nombreux emplois non délocalisables. De manière non exhaustive, la rénovation énergétique des bâtiments, les énergies renouvelables, l'agriculture et l'agroécologie, l'économie circulaire ou encore l'économie sociale et solidaire (ESS) peuvent être cités.

En outre, les emplois de services, très présents en Île-de-France, sont non délocalisables et peuvent contribuer à conforter une économie verte. La commission Emploi appelle également à porter une

<sup>24</sup> IPR, Notre rapide n°880, *Le Mass Transit au cœur des dynamiques d'emploi*, janvier 2021

<sup>25</sup> *Idem*

attention particulière aux emplois créés dans le cadre des JOP 2024, qui doivent respecter des critères à la fois sociaux et environnementaux fixés par la charte « Solideo ».

Par ailleurs, le transport étant un levier de décarbonation de l'économie régionale, rapprocher le domicile de l'emploi (et notamment des emplois de service) conforte une économie verte. Dans le même objectif, la commission Emploi encourage également la Région à soutenir les emplois visant au développement de mobilités douces.

Enfin, la commission Emploi souhaite souligner les enjeux de réindustrialisation de l'Île-de-France dans ce cadre, déjà pointés par le Ceser dans son avis du 14 septembre 2020<sup>26</sup>. En termes de maintien et de développement de l'emploi, le Ceser préconise notamment de :

- Favoriser l'offre d'emploi et améliorer l'offre de formation professionnelle pour parer à l'effort de réindustrialisation respectueuse de l'environnement. La commission Emploi indique que cette ambition doit se décliner en lien avec les priorités du CPRDFOP (Contrat de plan régional de développement des formations et de l'orientation professionnelles) ;
- Informer les élèves des opportunités offertes par l'industrie à proximité de leur lieu de résidence et combattre les préjugés qu'elle véhicule ;
- Favoriser le développement d'emplois de techniciens de maintenance dans une dynamique d'économie circulaire bénéfique pour les utilisateurs finaux.

### **3. Quelle stratégie la Région doit-elle privilégier pour permettre à de multiples bassins d'emploi de se développer ?**

Pour répondre à cette question, la commission Emploi se réfère à l'avis et au rapport du Ceser « La mise en œuvre opérationnelle des bassins d'emploi », publié le 29 janvier 2021. Ces travaux préconisent notamment :

- De renforcer la coordination entre les bassins d'emplois, en organisant une « coordination régionale inter-bassins, qui pourrait s'appuyer sur une meilleure visibilité des actions mises en place par les bassins. Cette coordination aurait pour objectif de suivre des enjeux comme les reconversions professionnelles, les mobilités, l'orientation, la gestion prévisionnelle territoriale des emplois et des compétences » ;
- De développer l'accompagnement administratif des bassins d'emploi, en mettant en place une « une organisation interne de la Région efficace et durable, pour suivre les bassins d'emploi, s'appuyant sur le remplacement des postes vacants des délégués territoriaux de la Mission Développement économique territorial et compétences » ;
- De prendre en compte de manière précise et concrète « les besoins de publics-cibles, quel que soit le bassin d'emploi : les jeunes, les publics en inclusion ou éloignés de l'emploi, les diplômés des quartiers populaires, les populations discriminées, les autoentrepreneurs / travailleurs indépendants, les femmes en situation de famille monoparentale... » ;
- D'impliquer plus fortement les différents acteurs (dont le CREFOP) ou dispositifs régionaux de l'emploi et la formation (dont le PRIC) ;
- De mettre en place une mission prospective de l'emploi (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences et Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Territoriale), en lien avec les observatoires des branches et les OPCO.

---

<sup>26</sup> Ceser Île-de-France, « Les enjeux de la réindustrialisation en Île-de-France à la suite de la crise sanitaire », septembre 2020.

## **Commission Education, formation, enseignement et recherche (CEFER)**

Approuvée en séance de la CEFER du 2 février 2022

### **1. La zéro artificialisation nette est souvent mal comprise, comment pourrait-on mieux expliquer l'importance de cet objectif ?**

Le Ceser préconise que, dans le cadre de sa compétence en matière de diffusion de la culture scientifique, la collectivité régionale aide à une prise de conscience des enjeux liés à la transition énergétique, à l'économie circulaire et à la maîtrise des sols.

Cela passe par une meilleure intégration de ces enjeux dans les programmes des Domaines d'intérêt majeur (DIM) ou par l'organisation de conférences, colloques et webinaires qui pourraient leur être consacrés.

Cela peut aussi passer par une recherche d'exemplarité dans la maîtrise de la consommation des sols et une valorisation des efforts accomplis dans les domaines de compétences régionales notamment les emprises des lycées et celles liées aux transports.

En se basant sur les derniers résultats de la recherche, ces conférences, colloques et webinaires, organisés le cas échéant avec les institutions compétentes, universités et organismes de recherche, pourraient permettre de mesurer les impacts d'une trop grande artificialisation (exemples : risques de crues, de ruissellements etc.) ainsi que les effets positifs de mesures « protectrices », et ce, tout en favorisant une approche mettant en valeur les initiatives et actions possibles des citoyens et collectivités à l'échelle du territoire francilien.

### **2. Quelles formations doivent-elles être promues dans le cadre d'une transition de la région vers plus de sobriété ?**

Le Ceser rappelle d'abord que la collectivité régionale n'a pas de compétence en matière de programme scolaire à destination des lycéens ou en matière de formation à destination des enseignants ; elle peut toutefois peser sur la localisation de l'implantation des filières et formations.

Il précise que sa compétence générale en matière de formation n'est que partagée avec l'État et limitée aux formations à destination des demandeurs d'emplois.

Pour contribuer activement à la promotion de formations en relation avec la transition écologique, énergétique et sociale, la Région peut fournir des équipements, par exemple les plateaux techniques de lycées professionnels dédiés aux métiers du transport, de la construction et de l'énergie afin de permettre des techniques plus sobres, moins « énergétivores ».

Les formations sont souvent très vite spécialisées. Or les notions de sobriété, de biodiversité, de ZAN etc. se pensent plutôt en transversalité.

La Région pourrait s'appuyer sur l'Institut Paris Région pour commander plusieurs petits films montrant l'interdisciplinarité nécessaire à une meilleure prise en compte de notre environnement et de son évolution.

Le Ceser, d'autre part, estime nécessaire de rendre visibles la richesse et la diversité des formations proposées dans la région et de développer certaines d'entre elles qui sont en carence.

Enfin, le Ceser souhaite que les agents des lycées (particulièrement les techniciens, ouvriers et personnes de service) puissent bénéficier de formations, dans une approche de sobriété, aux nouvelles techniques leur permettant de répondre rapidement aux besoins de réparation, de mise en état ou d'entretien des bâtiments et matériels.

En effet, les nouveaux équipements et aménagements nécessaires à l'adaptation au dérèglement climatique nécessitent des efforts de maintenance importants en même temps que de nouveaux processus.



### **3. Peut-on circonscrire de façon précise les besoins en termes de logements étudiants et favoriser leur développement dans ces territoires ?**

Le Ceser constate que le retard accumulé depuis des années en matière d'offre de logement étudiant n'est toujours pas rattrapé.

Le Ceser demande donc l'augmentation du nombre de résidences universitaires sociales, particulièrement autour des établissements d'enseignement supérieur afin de pouvoir proposer ces habitations à un plus grand nombre d'étudiantes et d'étudiants. Il estime qu'une attention particulière doit être apportée aux résidences étudiantes en développant par exemple les conventions en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

A travers le « Plan 60 000 logements pour les étudiantes et étudiants 20 000 logements pour les jeunes actifs », le Ceser demande à la Région de pousser la réflexion avec l'État (via la direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) pour décliner ce plan en Île-de-France en mobilisant l'ensemble des acteurs : le CROUS mais aussi les bailleurs sociaux et les structures associatives gestionnaires qui développent une offre sociale.

Le Ceser considère que la Région doit être active dans les réflexions sur la mobilisation de fonciers publics en particulier sur les emprises des universités.

Le Ceser propose que la Région mette en place une plateforme de référencement des offres de logement à destination des étudiantes et étudiants en complémentarité de celles des CROUS.

La crise du Covid ayant profondément et durablement modifié les modes de travail et précipité l'évolution du modèle tertiaire, le nombre de bâtiments tertiaires vacants à moyen et long terme augmente en Île-de-France. Une réflexion est à produire, en partenariat avec tous les acteurs, sur les leviers de transformation de certains de ces immeubles en logements étudiants.

Le Ceser propose à la Région d'expérimenter de nouvelles solutions d'habitat pour les jeunes (partenariat avec les bailleurs sociaux sur les grands logements non occupés pour la mise en place de colocations, dispositifs spécifiques pour les alternants avec hébergement à la semaine etc.) en essayant de concilier leurs attentes avec les possibilités offertes sur les territoires.

Par ailleurs, un grand nombre de foyers dans les instituts de formation en soins infirmiers (notamment à l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris) sont fermés (6 sur 10 actuellement) et les chambres des foyers ouverts ne sont pas toutes occupées (137 occupées sur 650 chambres, soit 21 % seulement). En effet, ces foyers ne sont pas entretenus (présence d'amiante, plus aux normes de sécurité, insalubrité etc.)

Le Ceser demande que la Région impulse la rénovation et la réhabilitation de ces foyers.

## Commission Environnement et transition énergétique (CETE)

Approuvée en séance de la CETE du 15 février 2022

### 1. La qualité des logements est de plus en plus souvent mise en avant comme condition de la densification, quelles sont vos préconisations en la matière ?

Il est établi que l'optimisation de la densification doit être conditionnée à la progression de la qualité du logement. Ainsi, il s'agit de prendre en compte divers éléments pour améliorer leur qualité :

- La performance énergétique, par là il est entendu que la compacité des habitations permet de réduire le nombre de murs et ainsi la consommation d'énergie ;
- Les aspects d'isolation qu'elle soit thermique ou sonore ;
- L'ouverture de l'habitat vers l'extérieur par l'accès à la lumière (problématique des ombres portées), des extensions extérieures du logement (terrasse ou balcon) et l'accès à des espaces verts à proximité.

Il est également important de ne surtout pas reproduire les schémas tels que les modèles pavillonnaires extensifs qui sont contradictoires au concept de densification. Par extension, le concept de densification peut être entendu dans sa dimension horizontale mais aussi verticale :

- La division de parcelles dans les zones pavillonnaires peut permettre la densification horizontale par la construction de davantage de bâtis au sein de ces schémas extensifs. Le concept de BIMBY, « Build In My BackYard », a ainsi émergé au sein de l'aménagement urbain. Il faut cependant veiller à inscrire ce type de projets dans une vision globale de l'aménagement tout en veillant à un accompagnement pertinent par des architectes.
- Une extension verticale peut également être envisagée notamment dans les espaces où les bâtiments sont de tailles différentes et là où des bâtis à vocation commerciale ou de service comme les parkings peuvent être élevés pour constituer une partie des habitations. Des projets de construction à base de bois et de chanvre ont pu être élaborés au-dessus de parking du fait du poids réduit de ces matériaux. Il est important de souligner que cette solution possède aussi ses limites. La verticalisation des constructions et le comblement de « dents creuses » par des bâtis de très grande taille peut également diminuer la qualité des logements par la perturbation des cônes de vue et la désynchronisation paysagère, mais aussi patrimoniale.

Ainsi, il est recommandé d'utiliser tout le foncier disponible pour répondre à la demande sans artificialiser. A cet effet, l'objectif est tout d'abord de recenser les surfaces pré-utilisées à reconvertir et les zones disponibles pour limiter l'extension, notamment à travers les outils régionaux comme le Plan Friches. Dans cette optique, la construction de bâti dans les « dents creuses » peut contribuer à la densification par l'occupation de parcelles vides, tout en prenant garde à ne pas renforcer l'effet d'îlot de chaleur. En parallèle, le gisement de logements vacants pourrait également constituer un levier : l'Insee a évalué à 400 000 leur nombre en Île-de-France en 2018. L'occupation de ces logements, qui sont majoritairement des appartements en zone dense, pourrait allier densification et amélioration de la performance énergétique. Un point de vigilance doit néanmoins être soulevé puisque la vacance d'un grand nombre de ces logements est la résultante du manque de rénovations (thermiques, insalubrité) et de l'absence de demande dans certaines zones.

### 2. Par quoi la densification de l'habitat est-elle limitée ?

La principale limite à la densification semble être la volonté des particuliers qui ont un désir individuel d'une impression de bien-être induite par l'accès à des espaces extérieurs. En effet, selon une enquête réalisée par le CEREMA sur les conditions d'acceptabilité de la densification en octobre 2021, le 1<sup>er</sup> critère d'acceptabilité des personnes vivant dans 7 sites franciliens est la proximité avec la nature. Ainsi, il se positionne devant une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun et ce quel que soit la forme urbaine.

Si le concept de ville du ¼ d'heure peut constituer un levier favorisant la densification et regroupant ces 3 critères, il s'agit également de veiller à l'équilibre entre les quartiers. Ce concept tend vers une

augmentation de la mixité puisque habitations, commerces, services (administration, santé, culture) et transports se trouvent dans un rayon très proche pour garantir la vie de tous. Cependant, cette mixité peut également engendrer la compétition ou le déséquilibre entre différentes fonctionnalités. L'exemple des communes contraintes de faire construire des logements sociaux sous peine d'être pénalisées sur leurs moyens d'investissement par la loi SRU alors qu'elles n'en ont aucun pour les infrastructures de transport illustre bien ce phénomène.

C'est pourquoi il faut à tout prix éviter la mono-fonctionnalité d'une zone ou d'un territoire, comme les villes-dortoirs. Un obstacle inhérent à une densification réfléchie consiste à remplir les villes sans les penser dans leur ensemble. Ainsi, il faut adopter une vision globale de l'aménagement qui est cadrée par les spécificités et les nécessités territoriales. Cette différenciation est inévitable notamment que ce soit en milieu urbain ou rural. Par exemple, l'adaptation des activités économiques locales doit se faire pour répondre aux besoins de la population présente et proposer par ailleurs des emplois en cohérence avec les compétences disponibles, a contrario des villes dortoirs qui émergent en Essonne actuellement.

Enfin, l'ensemble des limites de la densification exposées précédemment à la lueur du potentiel francilien interroge le mouvement de convergence de population vers l'Île-de-France. L'aménagement doit également pouvoir questionner le seuil d'attractivité pour maintenir ou améliorer le cadre de vie francilien.

### **3. L'artificialisation génère des coûts de plus en plus élevés pour la société. Comment peut-on établir la valeur socio-économique générée par un espace de nature, tel qu'une prairie ?**

Le calcul de la valeur socio-économique générée par un espace de nature nécessiterait la prise en compte de nombreux éléments tels que les services rendus par la nature, l'impact sur la santé des hommes ou les effets d'îlots de chaleur. De nombreux chercheurs se sont déjà penchés sur cette question, néanmoins elle s'avère extrêmement complexe à résoudre. En effet, la nature est un système qui fonctionne en réseau. Par conséquent, comment parvenir à calculer une valeur financière de l'ensemble des êtres naturels composant une prairie mais aussi de toutes les relations établies entre ces derniers ?

Par ailleurs, si la densification exige le maintien ou la création d'espaces naturels, ces espaces ne peuvent être valorisés tous de la même manière au regard de leur statut : sont-ils établis depuis une longue période ? Ont-ils été recréés ou créés récemment ? Si c'est le cas, le sol était-il artificialisé avant cette création d'espaces naturels ? Toutes ces questions interrogent les caractéristiques même de l'espace naturel par le biais des services rendus par la nature : un espace naturel nouvellement créé ne rendra pas autant de services qu'un espace naturel très ancien.

Par extension, quelle valeur donner au concept de « Zéro Artificialisation Nette » mentionné dans le SDRIF ? Tel qu'il est défini dans le texte régional, ce concept donne de la flexibilité à la gestion des espaces naturels et agricoles, car il est interprétable. Ainsi, il ouvre la voie à une compensation lorsque des espaces sont consommés, mais ces espaces ne sont pas assez nombreux en Île-de-France pour éviter une perte nette de biodiversité et de services rendus par la nature. Il serait enfin adéquat de se questionner sur le réel périmètre d'application du Zéro Artificialisation Nette ou Brute, de ne pas s'enfermer dans une définition pure et simple, mais aussi viser la sanctuarisation d'espaces naturels essentiels à la préservation de la biodiversité.

### **4. Comment faire pour que les nouveaux diagnostics énergétiques ne freinent pas la cessibilité des logements ?**

Le nouveau DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est entré en vigueur depuis le 1er juillet 2021. Il s'agit d'un document qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Les DPE sont maintenant nécessaires pour toute location ou vente d'un appartement ou d'un immeuble. Ils arborent une étiquette avec une échelle de valeur allant de A à G. Les logements présentant les meilleures performances sont étiquetés A, tandis que les plus mauvais sont classés G. Les logements classés F et G sont considérés comme des « passoires thermiques ». Selon [le Ministère de la Transition Ecologique](#), 15 % du parc des appartements étaient prévus d'être considérés comme tel. Au vu des premiers résultats sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2021, ce n'est pas 15%,

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

mais près du double, qui seront désignés comme passoires thermiques, d'où une masse importante de travaux et de coûts de rénovation à prévoir à court terme.

Nous ne connaissons pas à ce jour toutes les conséquences sur le prix de l'immobilier, mais il est probable que les logements mal notés connaîtront une baisse et les mieux notés une hausse, à des niveaux pas encore mesurables qui dépendront du niveau de tension des zones où ils sont situés.

Mais la conséquence sera également forte sur la diminution du parc locatif, aussi bien privé que social, pour les raisons suivantes :

- Les propriétaires des appartements G (à partir de 2025), F (à partir de 2028), et E (à partir de 2034) ne pourront plus louer sans avoir fait les travaux exigés à la lecture du DPE. A noter que l'obligation de rénovation devra s'appliquer pour tout appartement mis en location, alors que l'obligation ne sera pas de mise pour les appartements occupés par leurs propriétaires, sauf au moment d'une éventuelle vente.
- Les propriétaires bailleurs privés ayant les moyens d'assurer les coûts de rénovation le feront, mais ceux qui ne pourront les assurer seront amenés à porter ces logements à la vente, vraisemblablement vers des acquéreurs occupants, les acquéreurs futurs bailleurs préférant se porter sur des biens mieux notés sans investissement de rénovation additionnel. La conséquence sera la diminution du parc locatif privé.
- Les bailleurs sociaux vont devoir également faire face à ces dépenses, avec des budgets de travaux qui, à ce jour, ne semblent pas compatibles avec leur capacité financière. La conséquence, si rien n'est fait, sera la diminution du parc locatif public, par la vacance des « passoires thermiques », ou bien la vente de ces logements au privé.

La question n'est donc pas que les nouveaux diagnostics ne freinent pas la cessibilité des logements, car ils vont l'accélérer, mais dans un sens non souhaitable. Les bailleurs privés et sociaux feront de larges dépenses financières. Mais si l'on veut protéger le parc locatif aussi bien privé que public, devant l'ampleur des efforts financiers à déployer, il est probable que des dispositions spécifiques soit dans l'accompagnement des propriétaires par des aides, soit dans le domaine des exigences techniques, soit dans l'agenda prévu pour ces travaux, seront nécessaires à court terme.



## Commission Santé, handicap et solidarité (CSHS)

Approuvée en séance de la CSHS du 14 avril 2022

### 1. La densité permet de rendre de meilleurs services aux habitants et de développer les solidarités, mais favorise-t-elle la bonne santé des populations ?

Une étude récente – les inégalités de santé en Île-de-France, janvier 2020, Mutualité française – affirme que :

« En résumé (p. 4), **en Île-de-France, les déterminants de santé sont souvent plus favorables que la moyenne métropolitaine... Mais la première région de France est aussi la plus inégalitaire** ». On constate des inégalités de santé importantes dès l'enfance, voir même avant la naissance, et tout au long de la vie. « Elle souffre ainsi de déterminants de santé négatifs : 15,6 % des Franciliens vivent sous le seuil de pauvreté défini à 60 % du niveau de vie médian en 2016, c'est-à-dire avec moins de 1 000 euros par mois pour une personne seule. 1,2 million de personnes sont mal-logées dans la région. Ce total recoupe des situations qui vont du dénuement extrême à des logements trop exigus ou inconfortables, et peuvent avoir un effet sur la santé et le bien-être des habitants ». Dans la région Île-de-France, on dénombre également des populations particulièrement fragiles (sans domicile fixe, migrants ou vivant en centres d'accueil ou en bidonvilles).

« Ces écarts sociaux particulièrement accentués sont inégalement répartis sur le territoire, avec une tendance à l'aggravation sur les quinze dernières années : certaines zones urbaines, déjà les plus défavorisées, se paupérisent pendant que les plus aisés continuent de s'installer prioritairement au centre de la métropole.

**L'offre de soins est dense.** La région bénéficie de 24 % de médecins hospitaliers et libéraux en plus que la moyenne nationale, en proportion de la population. Cependant, les généralistes libéraux y sont significativement moins nombreux qu'ailleurs. Les spécialistes libéraux sont surreprésentés (+ 24 % par rapport à la moyenne nationale par rapport au nombre d'habitants), mais ils pratiquent beaucoup plus souvent des honoraires libres et sont très concentrés dans les départements les plus aisés (Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine). Autre sujet d'inquiétude : l'offre d'infirmiers libéraux est la plus faible du pays, avec une sous-densité de 33 % par rapport à la France métropolitaine. Disposer d'un professionnel de santé à proximité ne suffit pas. Encore faut-il oser pousser sa porte et partager un vocabulaire commun. Un rapport récent du Défenseur des droits démontre, tests à l'appui, les pratiques discriminatoires de certains médecins franciliens à l'égard de patients d'origine étrangère ou dépendant de la CMU-C ». La mise en place de la Complémentaire santé solidaire (CSS) n'a pas permis de faire disparaître les renoncements aux soins et le refus de soigner de la part des professionnels de santé bien qu'interdits, mais qui perdurent, faute d'être sanctionnés.

« **Les inégalités de santé reflètent ces inégalités sociales et territoriales, à la fois lorsque l'on compare l'Île-de-France aux autres régions, et au sein de la région elle-même.** Dans l'ensemble, l'état de santé des Franciliens est plutôt favorable. L'espérance de vie à la naissance est de 81,1 ans dans la région pour les hommes (soit 1,6 année de plus qu'en moyenne dans la métropole) et de 85,9 ans pour les femmes (une demi-année supplémentaire). On meurt moins souvent avant l'âge de 65 ans, que ce soit d'un accident, ou en raison de l'alcoolisme, d'un cancer ou d'une maladie cardiovasculaire ». Ces chiffres n'englobent pas les sdf morts dans la rue, qui avaient en moyenne 48 ans en 2020. il faut également tenir compte que selon l'INSEE, les 5% des hommes les plus aisés ont en moyenne une espérance de vie de 13 ans supérieure à celle des 5 % des hommes les plus modestes, chez les femmes cet écart est de 8 ans.

« Cette plus faible mortalité est le reflet de **maladies chroniques moins fréquentes**. À âge et sexe comparables, le risque de souffrir d'une maladie cardiaque grave est de 17 % plus faible en Île-de-France. Il est également de 12 % plus faible pour les maladies psychiatriques ou de 13 % plus faibles pour les affections neurologiques et musculaires. Plusieurs affections de longue durée sont cependant plus présentes : hypertension artérielle, insuffisance respiratoire et sida. **Ces moyennes cachent des disparités importantes au sein de la région qui reflètent les inégalités sociales.** Les habitants de la capitale souffrent moins souvent de maladies chroniques, à âge comparable, que ceux du reste de la région. Ceux de Seine-Saint-Denis connaissent les prévalences les plus fortes

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

de la région, pour la quasi-totalité des affections de longue durée. »

« Derrière les disparités spatiales, des inégalités sociales ? (Page 24)

Le nombre de décès prématurés dus à des accidents est significativement plus faible à Paris et dans les trois départements de la petite couronne, sans relation avec les écarts de niveau de vie. Les accidents y sont probablement moins fréquents par rapport au nombre d'habitants (moins équipés en automobiles) et moins mortels grâce à la proximité des services d'urgence.

La mortalité par suicide, très inférieure à la moyenne nationale (- 51 % pour les hommes, - 38 % pour les femmes) montre les mêmes écarts entre départements : elle est significativement plus faible à Paris et dans la petite couronne que dans les départements de la grande couronne. Une partie des disparités régionales relève probablement des inégalités sociales de santé. « Toutefois, avant de les commenter il convient de rappeler qu'une partie des écarts observés entre les taux régionaux de suicide sont liés à la sous-estimation considérable du nombre de suicides dans certaines régions comme l'Île-de-France », rappelle l'Observatoire national du suicide dans son rapport 2016.

Pour les autres causes de décès en revanche, les disparités infrarégionales semblent directement corrélées aux inégalités sociales. De façon générale, la hiérarchie départementale des espérances de vie et des taux de mortalité reflète les inégalités sociales constatées dans la région. »

<https://iledefrance.mutualite.fr/content/uploads/sites/49/2020/10/etude-inegalites-santeIDF2020.pdf>

**CSHS : Pour répondre précisément à la question posée par la CCVHPV, la CSHS suggère qu'une étude spécifique soit demandée à l'ORS.**

Une cartographie de la région révélant cette situation nous semble nécessaire et indispensable (répartition par département francilien ; nombre de centres de santé ; groupements hospitaliers de territoire (GHT) ; établissements d'accueil spécifiques pour toutes les catégories d'âge...). Quelle est la réalité des inégalités de soins et d'accompagnement, du prendre soin ? Dans la création de nouveaux quartiers (type éco quartier par ex..) quelles sont les exigences de créations d'équipements, de personnels, pour X habitants ?

**2. Jusqu'en 2013, le conseil régional calculait pour chaque commune l'Indice de développement humain (IDH), basé sur l'éducation, la santé et le niveau de vie. Ne faut-il pas reprendre ces mesures ?**

<https://data-iau-idf.opendata.arcgis.com/datasets/indice-de-d%C3%A9veloppement-humain-idh2-des-communes-d%C3%A9le-de-france/explore>

L'IDH-2 proposé par l'IPR est une donnée accessible au public et déclinée à différents niveaux territoriaux : régional, départemental, intercommunal et communal. Basé sur l'indicateur de développement humain du Programme des Nations unies pour le développement (PNUD), adapté au contexte français à la demande de la Mipes (Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale), cet indicateur permet de mesurer les inégalités infrarégionales en matière de santé, éducation, revenu.

**CSHS : Comme tout indicateur, ce qui importe c'est son usage. Cet indicateur devrait être pris en considération dans le cadre de la définition des politiques publiques notamment : l'élaboration des documents d'urbanisme, la conception de politiques sanitaires visant notamment à la réduction des déserts médicaux infra – régionaux.**

**Même remarque que ci-dessus avec la photographie la plus récente et précise de l'état des territoires.**

**3. Comment améliorer la qualité des logements neufs, en construisant des balcons, en utilisant des matériaux plus naturels... ?**

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

Les groupes de construction proposent chacun leur norme, label.

**Exemple 1** : Arcade promotion a défini la **norme NF Habitat qui apporte la garantie d'une meilleure qualité de vie. Un logement neuf présente ainsi l'avantage d'être bien isolé, aéré, lumineux et sécurisé. Il est en outre conçu pour préserver au mieux votre santé. Vous pouvez aussi faire des aménagements complémentaires pour réguler la température et l'éclairage ou d'améliorer la qualité de l'eau.**

**Exemple 2** : Immolab qui, propose aux promoteurs et bailleurs sociaux un référentiel qui s'articule autour de quatre grands axes :

1. **L'intégration du bâtiment dans son environnement** avec le recensement de l'ensemble des sources potentielles de pollution à proximité du projet (air, sol), étude de climat, sélection des espèces végétales.
2. Les équipements, produits et matériaux de construction (revêtements de sol, colles, peintures, etc.) choisis pour leur faible émission de polluants.
3. Le renouvellement de l'air au sein du bâtiment (performance du système de ventilation, mesure de l'étanchéité à l'air des réseaux de ventilation).
4. La **sensibilisation des divers intervenants**, de la propreté du chantier au stockage des matériaux, à l'entretien et à la maintenance de l'immeuble.

**Bouygues** s'est vu décerner ce label à l'occasion du programme Oreka, ensemble immobilier conçu pour s'intégrer dans le nouvel écoquartier du Séqué à Bayonne, développé en partenariat avec la ville.

Immoneuf a réalisé une étude intitulée « La santé au crible du logement » - 6 déc. 2021

<https://www.immoneuf.com/actualites/etude-la-sante-physique-mentale-et-sociale-passee-au-crible-du-logement/a22747>

*« Parce que nous y passons en moyenne 60 à 70 % de notre temps, notre logement occupe une place essentielle dans notre vie. Quel impact a-t-il sur notre santé physique et mentale ? Pour y voir plus clair et développer des solutions adaptées, un grand nom de la promotion immobilière a commandé une étude sur le rapport qu'établissent nos concitoyens entre leur logement et leur santé.*

*Pour l'OMS (Organisation mondiale de la santé), la santé, droit fondamental de tout être humain, se définit, entre autres, comme « un état de complet bien-être physique, mental et social » : trois composantes essentielles, donc, qu'est venu sonder au travers du prisme du logement une étude menée par OpinionWay pour Cogedim.*

**Une prise de conscience due à la crise sanitaire.** Avec l'irruption du Covid-19 et les différents confinements qui ont été mis en place pour y faire face, nombreux sont les Français à avoir pris conscience de l'impact que leur logement pouvait avoir sur leur santé. Il faut dire que même sans être confinés, nous y passons entre 15 et 17 heures par jour en moyenne : selon ses qualités et ses défauts, notre « chez nous » peut incarner un soutien solide de notre équilibre global, ou au contraire être une source de stress ou de désagréments majeurs. À ce sujet, les réponses sont sans équivoque : 83 % des 2533 personnes interrogées pour les besoins de l'enquête ont estimé que leur logement avait un impact sur leur santé ». Il faut également prendre en compte le développement du télétravail et de son impact sur la santé.

**« La qualité du logement : un enjeu central.** 9 personnes interrogées sur 10 reconnaissent que la qualité de leur logement impacte les trois piliers santé décrits par l'OMS. Lorsqu'elle est en adéquation avec leurs attentes, elle fait positivement pencher la balance en faveur de leur santé sociale en devenant source d'une meilleure qualité de vie pour 79 % d'entre eux. 69 % estiment qu'un logement adéquat aurait un effet positif sur leurs relations avec les autres. La santé mentale est également citée, puisque près de 8 Français interrogés sur 10 estiment que la qualité de leur lieu de vie impacte leur bien-être et leur niveau de stress. Enfin, la santé physique est également passée au crible : 71 % des personnes interrogées estiment qu'un logement de qualité aurait un impact positif sur leur sommeil (68 %), leur santé respiratoire (67 %) et leur résistance aux maladies



(67 %).

**Quand le cocon devient poison.** Parmi les ressentis négatifs ayant un impact sur leur santé au sein de leur logement, les personnes interrogées citent à 78 % **la chaleur en été**. Le **bruit** intervient quant à lui en deuxième position (63 %), suivi de près par **le froid en hiver** (54 %), le **manque de place** (50 %) et le **manque de lumière** (43 %). De façon inattendue, **l'amélioration de la santé dans leur logement est la première raison qui pourrait inciter les Français à déménager** (ils sont 41 % à être d'accord avec cette affirmation), loin devant la **superficie** (30 %), le **prix** (12 %) ou la **sécurité** (6 %), des préoccupations qu'on aurait pu croire prioritaires.

**Archétype du logement idéal.** La définition d'un logement « bon pour la santé » est assez simple : lorsqu'on interroge les Français, ils évoquent majoritairement la **qualité de l'air intérieur** (72 %), la **présence d'espaces extérieurs et d'espaces verts** (42 %) ainsi que le **calme** (40 %). L'**isolation** n'est pas oubliée : elle est citée par 39 % des personnes interrogées, tout comme la **propreté du logement** (39 %). Pour tous ceux que leur logement déçoit par ses manques, déménager devient un moyen d'améliorer leur niveau de stress, le bien-être de leurs enfants ou — développement du télétravail oblige, leur concentration — en se déplaçant pour un logement mieux isolé, plus calme, plus lumineux et mieux aéré.

**Qui sont les acteurs de cette amélioration ?** Parmi les personnes interrogées, 49 % estiment que les professionnels de l'immobilier sont les premiers acteurs responsables de l'amélioration de la santé dans le logement. Un avis partagé par Vincent Ego, Directeur général de Cogedim : « À travers cette étude, nous voulons développer une prise de conscience à l'échelle de l'ensemble des acteurs de l'immobilier et que cela contribue à desserrer les freins de la construction. Le logement neuf est en effet un levier essentiel pour accélérer le développement des solutions santé dont les Français ont besoin aujourd'hui. Nous avons collectivement la responsabilité d'agir. »

**Logements plus sains : quelles solutions ?** La **maîtrise de la température et l'amélioration de la qualité de l'air sont les mesures prioritaires** citées par les Français interrogés pour rendre leur logement plus sain. En ce sens, plusieurs solutions concrètes sont privilégiées : **installer un système de ventilation pour renouveler l'air et réduire l'humidité au sein du logement, utiliser des peintures peu polluantes, ou encore, installer des fenêtres oscillo-battantes pour faciliter le renouvellement de l'air intérieur... L'ajout de protections solaires et la création d'espaces extérieurs pour réguler la température (à l'aide d'espaces verts et de terrasses végétalisées) sont également des solutions à mettre en œuvre pour apporter un peu de fraîcheur en été et un sentiment de bien-être toute l'année... »**

**CSHS : Au-delà de son action en matière de lutte contre la précarité énergétique (Budget primitif de la Région Île-de-France 2022, annexe 13 – logement et politique de la ville), et de fonds de renouvellement des chaudières (BP CRIF 2022, annexe 11 – Environnement et énergie), la Région devrait être encouragée à :**

- **Se rapprocher du monde de la construction pour concevoir une charte intégrant les préoccupations sanitaire et environnementale pour la production de logements ;**
- **Ne financer la production de logements que lorsque les programmes immobiliers intègrent les préoccupations environnementale et sanitaire ;**
- **Dépasser la « problématique des balcons » ;**
- **Mais également renforcer les préoccupations du lien social, du mieux vivre ensemble, des équilibres des catégories socio professionnelles accueillies, les qualités et proximités de transports, de commerces, de lieux de loisirs, de sports et de culture ;**
- **A reprendre une série de propositions effectuées lors de la présentation du rapport et avis sur le logement du futur. La perspective du logement universel est à reprendre telle une préoccupation majeure car productive d'égalités, d'équité et de liens ;**
- **La réintroduction d'espaces collectifs type LCR (local collectif résidentiel), de tiers lieux, de lieux de partages de services.**

#### **4. Référence bibliographique**

L'IPR a publié un carnet pratique n°13 – Intégrer la santé dans les documents d'urbanisme – juin 2021 :

Comment concilier l'objectif du ZAN avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : Préconisations

Les SCOT et PLU sont de nature à intervenir en matière de santé (pages 10-11) notamment :

1. La lutte contre l'étalement urbain par une limitation de la consommation d'espaces, un renforcement des centralités et l'encouragement à l'intensification :
  - maintien de la biodiversité et des espaces verts,
  - encourager l'activité physique et les mobilités actives,
  - assurer l'accès au soin : encourager l'intensification et renforcer les centralités,
2. La qualité urbaine et paysagère : la nature en ville, l'agriculture urbaine...
3. La préservation des milieux et des ressources : trames verte et bleue, protection des espaces naturels et forestiers (NAF), potentiel agronomique.
4. Le développement d'une mobilité durable en favorisant l'intermodalité et développant les transports collectifs facilite l'accès aux soins.
5. Le recensement des besoins en équipements – pour assurer un maillage en équipements et services suffisants et diversifiés tout en veillant à leur accès – est de nature à faciliter l'accès aux soins.



## Commission Sports et loisirs (CSL)

Approuvée en séance de la CSL du 11 février 2022

**Les jeux olympiques de 2024 conduisent à créer des infrastructures qui visent à être réutilisables après les jeux. Cette volonté de réemploi, d'héritage, conduit à approfondir la question de la réversibilité des bâtiments.**

### **1. Pouvez-vous nous donner des exemples de bâtiments, réalisés pour les JO, qui seront reconvertis en logements (comme le village des médias) ?**

Il faut distinguer le village olympique des athlètes du village olympique des médias qui sont deux projets différents. Le village olympique des athlètes (14 500 lits) sera installé à cheval sur Saint-Denis, Saint-Ouen et l'Île-Saint-Denis, et le village des médias (1 500 lits) sera installé à Dugny-Le Bourget.

**Le village olympique**, en cours de construction, sera un écoquartier construit pour durer. Au-delà de son ambition de fournir un accueil optimal aux athlètes, il sera, au lendemain des Jeux, un vrai morceau de ville pour les habitants de Seine-Saint-Denis, en symbiose avec l'exemplarité environnementale ambitionnée par Paris 2024 :

- Protection et développement de la biodiversité (construction de toitures permettant d'accueillir insectes et oiseaux, ou encore de clôtures perméables favorisant le passage de la petite faune...).
- Maîtrise du bilan carbone pour contribuer à l'objectif du plan climat de respecter la trajectoire de la neutralité carbone de 2050, en utilisant des matériaux biosourcés tels que le bois.
- Adaptation de la ville au climat de 2050 avec des aménagements prenant en compte et atténuant les effets du changement climatique (revêtements de sol, présence de végétaux et d'eau dans les espaces publics...).

### Le Village olympique et paralympique en chiffres

Le village sera réparti sur 3 communes ; Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis, et accueillera 14.250 athlètes et leur staff pendant les Jeux Olympiques, et 9.000 pendant les Jeux Paralympiques. Jusqu'à 60.000 repas seront servis par jour et une polyclinique sera à disposition des athlètes 7 jours sur 7 et 24h sur 24.

Une fois les Jeux terminés, les opérateurs entameront sur les logements une phase de réversibilité au terme de laquelle, courant 2025, les habitants se verront restituer un vrai morceau de la ville du futur, écoresponsable et fonctionnelle (voir les images ci-dessous).

### Après les Jeux, le quartier comportera

- 2 220 logements familiaux ;
- 900 logements spécifiques (à destination des étudiants par exemple) ;
- Le gymnase Pablo Neruda de Saint-Ouen sera réhabilité et agrandi ;
- Un parc aménagé de 3 hectares : le parc des essences ;
- 7 hectares environ d'espaces verts ;
- 120 000 m<sup>2</sup> d'activités, bureaux et services ;
- 3 200 m<sup>2</sup> de commerces de proximité.

## 2. Quelles sont les contraintes qui ont été prises en compte pour faciliter la réversibilité de ces bâtiments ? Quel est l'éco-bilan de ces opérations ?

Les images ci-dessous sont extraites de l'audition du 1 juin 2021 par la commission Sports et loisirs de Mme Isabelle Vallentin, directrice adjointe de la SOLIDEO.

### Des nouveaux savoir faire à développer

Un nouvelle dynamique métropolitaine ?

Une illustration concrète de la COP 21 : Une ville au XXIème siècle

La vitrine de filières économiques clef et une opportunité d'accélérer sa mutation



### faire rayonner les filières et dessiner la ville européenne de demain

5 grands enjeux urbains à horizon 2050 vus des parties publiques

Vers la ville post carbone	Quelle étape en 2030 ?
Avec un nouveau climat	Quel confort urbain en 2050 ?
Face à la 6 <sup>ème</sup> extinction	Quelle biodiversité urbaine ?
Avec l'épuisement des ressources	Quel métabolisme urbain ?
Avec une nouvelle démographie	Quelle accessibilité universelle ?






### 3 axes pour une stratégie environnementale globale

<div style="background-color: #004a80; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Neutralité carbone à horizon 2050</p> </div> <div style="background-color: white; padding: 5px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Approche globale en cycle de vie</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Anticiper la réversibilité des bâtiments</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Construire des bâtiments sobres</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Faciliter l'usage des transports en commun et les mobilités douces</p> </div>	<div style="background-color: #004a80; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Résilience climatique</p> </div> <div style="background-color: white; padding: 5px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Généraliser la conception bioclimatique</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Développer des îlots de fraîcheur</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Anticiper les crises</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Renforcer les approches santé environnement</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Concevoir des nouvelles infrastructures</p> </div>	<div style="background-color: #004a80; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Biodiversité</p> </div> <div style="background-color: white; padding: 5px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: 0.8em; margin: 0;">Bâti support de biodiversité</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Gestion des eaux - sols - végétaux</p> <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Valoriser la faune et la flore locales</p> </div>
---	---	--





## 3 axes pour une stratégie environnementale globale

Neutralité  
carbone à  
horizon  
2050

Approche globale en cycle de vie

Anticiper la réversibilité des bâtiments

Construire des bâtiments sobres

Faciliter l'usage des transports en commun et les mobilités douces

Résilience  
climatique

Généraliser la conception bioclimatique

Développer des îlots de fraîcheur

Anticiper les crises

Renforcer les approches santé environnement

Concevoir des nouvelles infrastructures

Biodiversité

Bâti support de biodiversité

Gestion des eaux – sols – végétaux

Valoriser la faune et la flore locales

Biodiversité

## La ville comme support de biodiversité

Continuités écologiques

Modélisation du fonctionnement biologique pour implanter les végétaux

Approche multi-strate





## Des ambitions sociales et territoriales

### 3 GRANDS OBJECTIFS :



10 % des heures travaillées à réserver à l'**insertion professionnelle** (personnes très éloignées de l'emploi, alternants ou résidents des quartiers prioritaires de la politique de la ville).



25 % du montant des marchés à rendre accessibles aux **TPE, PME** et structures de l'**Économie sociale et solidaire (ESS)**.



Des **chantiers socialement exemplaires** : lutter contre le travail illégal, les pratiques anticoncurrentielles, les discriminations, garantir la qualité des conditions de travail.

DES ENGAGEMENTS DES MAÎTRES D'OUVRAGE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS D'OBJECTIFS.

UN REPORTING EXIGEANT.

UNE MISE EN ŒUVRE QUI S'APPUIE SUR DES DISPOSITIFS NATIONAUX ET SUR LES ACTEURS LOCAUX DE L'EMPLOI, DE L'INSERTION ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.

13

## 2021, au delà des chantiers, Incarner les innovations

Été 2020

Hiver 2020

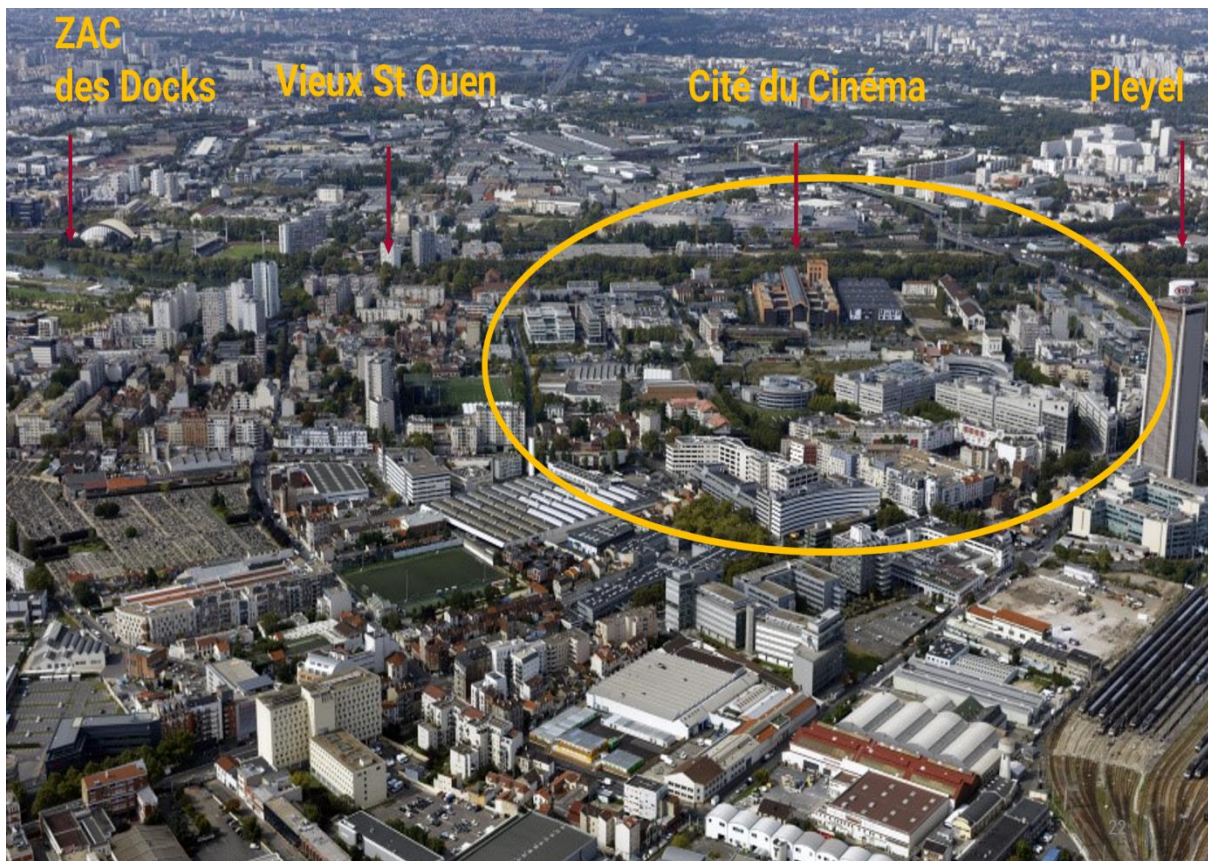
Qualité de l'air extérieur	Îlots de chaleur urbains	Plateforme IoT+ Capteurs	Guidage sensoriel et signalétique inclusive
Mobilier inclusif	Mâts d'éclairage intelligents	Biodiversité	Maquette 3D VR

→ 20 consultations lancées sur l'accessibilité, l'environnement, le numérique :

**Des résultats attendus tout au long de l'année 2021**



## EMPLACEMENT DU FUTUR VILLAGE DES ATHLETES

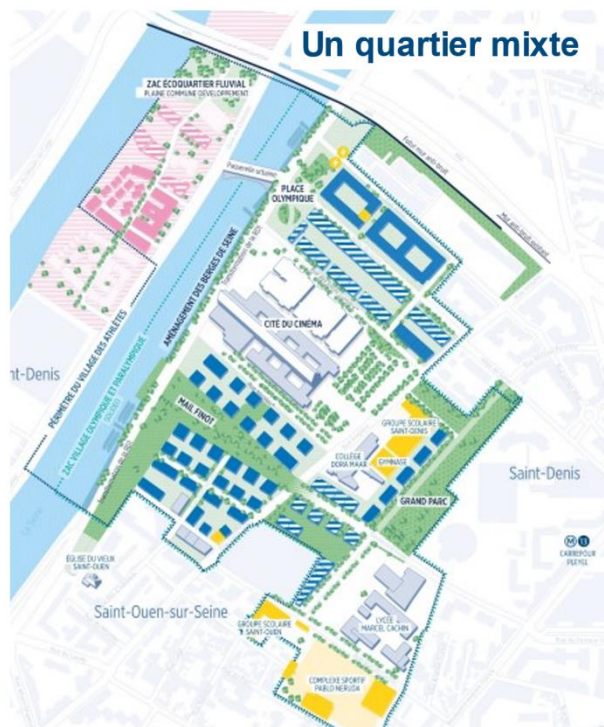




## Le Village des Athlètes au cœur de la dynamique du territoire



## Un quartier mixte



**Logements familiaux**  
dont logements spécifiques  
Logements étudiants et résidence  
ADOMA

**Activités tertiaires**  
130 chambres d'hôtel  
De nombreux services en  
RDC et commerces

**2 groupes scolaires**  
2 crèches  
1 nouveau gymnase  
Gymnase P. Neruda  
réhabilité et agrandi  
1 lycée reconstruit

**1 caserne de pompiers**  
& 1 base projetée de la police

**9 ha d'espaces publics**  
végétalisés  
(parcs, mail, berges, coteaux)



**Vue aérienne du Village des athlètes**



**Le Village des athlètes – Secteur E (Nexity)**







Le Village des athlètes- Secteurs A&B (SAS Seine Ampère- Vinci Immobilier)



Le Village des athlètes – Secteur D (ICADE / EIFFAGE Immobilier)







## Le Village des athlètes – Ecoquartier fluvial (Pichet – Legendre Immobilier)



## Caserne de pompier et base fluviale de police (Nicolas Toury Architecte)



## Passerelle – CD93







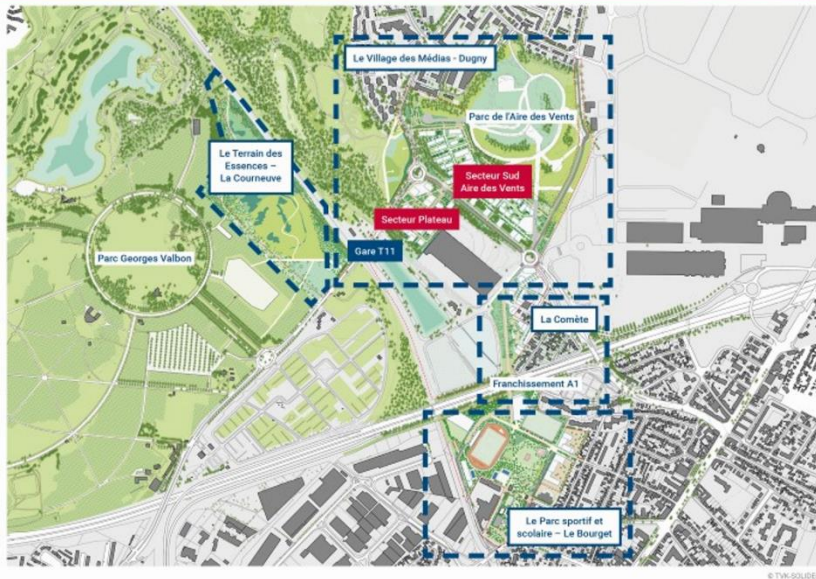
## EMPLACEMENT DU VILLAGE DES MEDIAS







## Cluster des médias



45

### Village des médias : Sud de l'Aire des Vents (A+B/C) et Plateau (D)

#### Secteur Sud ADV :

- A : env.380 logts
- B : env.320 logts
- C : env.280 logts

Ss-Total : env.980 logts

Accession / Acc<sup>s</sup>Sociale

Locatif libre / LLI

Locatif Social

#### Secteur Plateau :

- D : env.300 logements familiaux et env.260 logements en résidences

Résidences gérées

Commerces (env.1000m<sup>2</sup>)

Accession / Acc<sup>s</sup>Sociale

Locatif libre / LLI

Locatif Social

**TOTAL = 1280 logements environ**

**+ environ 260 logements en résidences gérées**



Document de travail confidentiel sans valeur contractuelle

68

48





## Le Village des médias – Secteur Plateau



## Le Village des médias – Secteur Aire des Vents



## Terrain des essences – CD93





MARCHÉS PUBLICS—ZAC CLUSTER DES MÉDIAS

## Une consultation pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics

*La Solideo a lancé une consultation pour des missions de maîtrise d'œuvre relatives à l'aménagement des espaces publics de la ZAC Cluster des médias et des plateformes Paris 2024.*



Perspective du projet retenu pour le lot D du Village des médias.



Rubrique réalisée en partenariat avec

«Le Village des médias, situé sur la commune de Dugny, en Seine-Saint-Denis, accueillera, pendant les Jeux de Paris 2024, les jour-

nalistes et techniciens des médias venus couvrir les compétitions sportives. Après les Jeux, [il] sera reconverti en un nouveau quartier de ville proche de la nature, une véritable «cité-jardin» du XXI<sup>e</sup> siècle», rappelle la Solideo. En décembre 2020 ont été signées les promesses de vente avec les groupements désignés pour réaliser les deux lots du Village des médias : Sogeprom et Demathieu & Bard immobilier pour le secteur Aire des vents (lots A, B et C), et Ametis, Ideom et Gaïa promotion pour le secteur Plateau (lot D). La livraison de la première phase, qui comprend 700 logements, des commerces et services, est fixée à mars 2024.

La Solideo, maître d'ouvrage du site, recherche aujourd'hui une maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics de la ZAC. La réalisation de ces ouvrages comprend, notamment, la préparation des terrains (démolition, nettoyage, dépose), les terrassements généraux, la dépollu-

tion des terrains, voiries et trottoirs, l'assainissement des eaux usées pluviales, les réseaux divers, les espaces verts et plantations, la signalisation horizontale et verticale et le mobilier urbain.

### Marché à 44 millions d'euros

Le titulaire du marché devra aussi mener des travaux de déconstruction des bâtiments et ouvrages existants nécessaires à la mise en œuvre du projet, dont « la maîtrise d'œuvre fait l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence séparée », précise l'avis de marché. Ces travaux seront réalisés en deux phases : la première jusqu'au démarrage des JOP puis la seconde à compter de la fin de l'événement. L'enveloppe financière affectée à ce marché est estimée à près de 44 millions d'euros. Réponse jusqu'au 25 octobre. (Avis n°21-127069). †■

par Raphaël Richard



## Consultations

**Espaces publics de la ZAC des Facultés à Saint-Maur** Grand Paris aménagement a publié un marché pour les travaux des espaces publics de la ZAC des Facultés à Saint-Maur-des-Fossés (94). Réponse jusqu'au 27 octobre. (Avis n° 21126743)

**Maîtrise d'œuvre de la ZAC de Chessy** Epafrance a diffusé une consultation pour une mission de maîtrise d'œuvre voiries et aménagements paysagers pour la finalisation de la ZAC de Chessy (77). Réponse jusqu'au 5 novembre. (Avis n° 21-127037)

**Réseaux métropolitains de l'innovation et du numérique** La métropole du Grand Paris recherche une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'animation de réseaux métropolitains autour de l'innovation et du numérique. Réponse jusqu'au 22 octobre. (Avis n° 21-126276)

**Réseau de chaleur de la ZAC des Groues à Nanterre** Paris La Défense souhaite confier la réalisation des travaux de réseau de chaleur secondaire, phase 1, de la ZAC des Groues à Nanterre (92).

Réponse jusqu'au 25 octobre. (Avis n° 21-126785)

**Coordination urbaine, financière et opérationnelle à Est Ensemble** Est Ensemble (93) recherche une assistance à la maîtrise d'ouvrage en vue de la coordination urbaine, financière et opérationnelle de ses 13 projets de renouvellement urbain.

Réponse jusqu'au 25 octobre. (Avis n° 21-126928)

**Etude-action sur les copropriétés du centre-ville de Bobigny** Est Ensemble (93) souhaite aussi conclure un accord-cadre relatif à l'étude-action sur les copropriétés du centre-ville de Bobigny. Réponse jusqu'au 25 octobre. (Avis n° 21-125473)

**Plan Canopée de la Seine-Saint-Denis** Le département de la Seine-Saint-Denis, dans le cadre de son plan Canopée, recherche un prestataire pour la plantation d'arbres et des travaux d'aménagements paysagers innovants sur le domaine public routier et dans les propriétés départementales. Réponse jusqu'au 10 novembre. (Avis n° 21-128365)

**Travaux d'aménagements paysagers de la Plaine de Montjean** L'Agence des espaces verts prévoit de confier les travaux d'aménagements paysagers de la Plaine de Montjean (91,94), phase 1. Réponse jusqu'au 26 octobre. (Avis n° 21-126313)

## Attributions

**Espaces publics de la ZAC de l'écoquartier Gare de Pantin/Quatre chemins** La SPL Ensemble a attribué au groupement constitué par les urbanistes de l'agence LAQ (Claire Schorter) associés au paysagiste Thierry Laverne ainsi qu'aux BET Urbatec, Ma-Géo, 8'18, Agocec et Sibat, la maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics de la ZAC de l'écoquartier Gare de Pantin/ Quatre chemins (93).

**Maîtrise d'œuvre à Cergy-Pontoise** La SPLA Cergy Pontoise aménagement (95) va confier à Urbanica des missions de maîtrise d'œuvre infrastructures des espaces publics, d'urbaniste-coordonnateur et des études de conception partielle.





LA COURNEUVE | LE TRAITEMENT DES TERRES POLLUÉES A COMMENCÉ SUR L'ANCIEN DÉPÔT DE CARBURANT DE L'ARMÉE FRANÇAISE QUI ACCUEILLERA LES ÉPREUVES DE TIR DES JEUX OLYMPIQUES DE PARIS EN 2024.

## La pêche aux hydrocarbures est ouverte sur le terrain des Essences

Le traitement des terres polluées a commencé sur le terrain des Essences, ancien dépôt de carburant de l'armée française. Le site accueillera les épreuves de tir des Jeux olympiques de Paris en 2024, avant d'être rendu à la nature, aux promeneurs et aux crapauds calamites.

Claire Guédon

L'odeur de pétrole flotte partout dans l'air glacial. Au point d'en devenir un peu écœurante quand un tracteur décharge une benne de terres souillées. Au préalable, une équipe d'ouvriers spécialisés venait de déployer une grande bâche noire imperméable pour isoler les polluants avant leur évacuation pour retraitement.

À La Courneuve, en limite du parc départemental Georges-Valbon, le terrain des Essences porte un peu trop bien son nom. Cette ancienne parcelle militaire de 12,3 ha, qui a été pendant des décennies un dépôt de carburant de l'armée, est en cours de dépollution. Car ici, le sol exhale des hydrocarbures à plus ou moins forte concentration, mais aussi des solvants et métaux. Mais dans moins de trois ans le site accueillera les épreuves de tir des JO de Paris 2024, avant d'être ensuite rendu à la nature et réaménagé, avec 7 000 autres mètres carrés appartenant à la SNCF.

La réhabilitation se chiffre à 12 millions d'euros (M€), dont plus de 5 M€ consacrés à la décontamination. Le chantier est financé par la Solideo, la Société de livraison des ouvrages olympiques. La Seine-Saint-Denis est sur le point de devenir propriétaire du terrain des Essences, que l'Etat lui cède pour un euro symbolique. Après les Jeux, la collectivité le transformera en extension du parc départemental.

### Le terrain de jeu des crapauds calamites

Un ensemble de 13 ha où, pour l'heure, on a du mal à imaginer les visiteurs s'aérer la tête et les crapauds calamites s'égosiller à la saison des amours. Pourtant, ce n'est pas l'hostilité des lieux qui a empêché ces amphibiens protégés de s'y installer, probablement en 2017. Une colonie qu'il a fallu tant bien que mal arracher de ce milieu pionnier et contaminé, composé à l'époque de grandes flaques d'eau et de talus caillouteux.

Plusieurs opérations de déplacement, juste derrière la zone

en cours de dépollution, ont été menées avec plus ou moins de succès, malgré la pose de barrières anti-retour. Un recensement estimait en 2020 la population à un millier de crapauds. En 2021, à l'issue des transferts, les bénévoles qui sont revenus évaluer les résultats ont aperçu 57 adultes. En revanche, ils ont observé un très grand nombre de jeunes, signe de « réussite des déplacements des pontes », selon le département.

Sur les 13 ha, 4,7 situés au sud sont dépollués et 4,5 au centre seront recouverts avec des terres saines pour « éviter les risques sanitaires », résume Marie Desse, chargée du projet paysager du terrain des Essences au sein du conseil départemental de Seine-Saint-Denis. L'objectif est de permettre aux visiteurs de s'y balader en toute sécurité.

Quant aux 3,8 ha au nord, ils ne seront pas décontaminés et formeront une « zone refuge », notamment pour les crapauds calamites. Le public n'y accèdera qu'à travers des cheminements surélevés.

Les travaux d'excavation sur la partie sud ont commencé en mai. PELLETEUSES, tracteurs, compacteurs, chargeuses... Une petite vingtaine d'engins en tout genre et une trentaine de personnes remuent savamment la terre sur plusieurs mètres de profondeur pour retirer les couches souillées. « On s'appuie sur un maillage de sondages qui nous indiquent précisément les zones de pollution. On excave et on analyse en laboratoire pour savoir si les terres peuvent être réutilisées dans le réaménagement ou non », détaille Marie Desse.

Six mois plus tard, d'immenses tas de matières contaminées sont bâchés et étiquetés. Les terres les moins atteintes sont traitées sur place, en biopiles, grâce au compost, dont l'atout est d'être riche en bactéries qui dégradent les molécules de pétrole. Ce processus génère

des gaz récupérés dans des tuyaux et filtrés. A la fin du cycle, les terres sont à nouveau répandues sur la parcelle. Les autres tas isolés sont évacués en bio-centres, c'est-à-dire dans des unités spécialisées qui purifient sur du long terme les matières souillées à l'aide de micro-organismes.

## Une nappe phréatique mise au jour

Un grand trou d'eau irisée et gelée attire l'attention. C'est la nappe phréatique qui a été mise au jour par les pelleteuses. Les premiers diagnostics laissaient entrevoir le pire, rappelant l'image d'une marée noire. Les estimations de travail évoquaient une couche d'hydrocarbures s'étalant sur 22 000 m<sup>2</sup>, avec une épaisseur pouvant atteindre 90 cm ! « Nous ne constatons pour

l'instant que de fines pellicules », rassure Marie Desse. Des barrages flottants et une pompe ont été installés pour éliminer les dépôts de pétrole.

Les travaux de dépollution doivent se terminer au plus tard en octobre 2022, afin de tenir les délais liés aux Jeux olympiques. ■



La Coumeuve, le 29 novembre. Le chantier total de réhabilitation de la zone de 13 ha est évalué à 12 millions d'euros, financés par la Société de livraison des ouvrages olympiques. Sur ce budget, plus de 5 millions d'euros sont consacrés à la décontamination des terres.

## **Commission Transports et mobilité (CTM)**

Approuvée en séance de la CTM, le 8 février 2022

### **1. Une densification de l'habitat, respectueuse des principes de sobriété, est-elle limitée par le dimensionnement des réseaux de transport ?**

Il convient tout d'abord de distinguer zones urbaines et zones péri-urbaines ou rurales.

Dans la 1<sup>ère</sup> catégorie, et dans une certaine limite bien sûr, une densification de l'habitat peut s'inscrire dans un usage plus intensif des réseaux de transport existants sans nécessiter leur changement d'échelle.

Dans la 2<sup>nde</sup> catégorie, et en admettant même l'existence de réseaux de transport dédiés ce qui n'est pas toujours le cas, une densification de l'habitat signifie souvent un accroissement des flux incompatible avec les réseaux de transport disponibles. Ces derniers peuvent dès lors nécessiter un tel changement d'échelle, voire un changement de mode de transport avec ou sans infrastructure dédiée.

Dans le cas où il s'agit du mode ferroviaire, même si l'infrastructure existe, peut se poser la question de sa capacité. Un accroissement de la capacité d'une infrastructure ferroviaire est un sujet complexe, parfois un peu déroutant (le point de saturation à lever étant loin du lieu des besoins exprimés), toujours long et coûteux à traiter et parfois même physiquement quasiment non réalisable. La disponibilité de l'infrastructure conditionne ainsi toujours le service de transport.

### **2. Le renforcement du numérique transforme les conditions de travail, quelle incidence cela a-t-il sur la mobilité des Franciliens ?**

Nous manquons encore de recul pour apprécier pleinement les conséquences du télétravail sur la mobilité des Franciliens et sur les modifications de moyen-long termes qu'il induit.

D'une part, il est indéniable qu'un écrêtement des besoins de transport domicile-travail en heure de pointe est attendu (cf. situation créée par la pandémie), ce qui ne devrait pas modifier la fréquence des dessertes mais plutôt améliorer le confort des voyageurs (une variation de quelques pour-cent des flux a un effet plus que proportionnel sur la saturation des véhicules).

Le développement, voire simplement le maintien à son niveau actuel du télétravail est susceptible de provoquer un glissement de fréquentation consistant à passer de la notion d'heure de pointe à celle de jour de pointe, nécessitant ainsi une plus grande réactivité des opérateurs de transport.

D'autre part, comme un précédent rapport de la CTM l'avait mis en exergue, les transports domicile-travail sont loin de représenter l'essentiel des déplacements des Franciliens. Ces autres déplacements seront probablement moins impactés par le renforcement du numérique. Le volume total des déplacements, conjugué à l'augmentation attendue de la population en Île-de-France, ne devrait donc pas en être substantiellement modifié.

### **3. En matière d'infrastructures de transport, les liens avec les régions voisines doivent-ils être renforcés pour s'adapter aux changements dans le monde du travail.**

Le récent rapport de la CTM sur les liaisons avec les franges de la région Île-de-France traite précisément de ce sujet. Ce dernier est aussi à mettre en perspective avec le point ci-dessus. L'optimisation de l'offre de transport et donc de l'utilisation des infrastructures nécessite de s'affranchir des strictes limites régionales. Pour ce faire, il conviendrait de préférer une définition des besoins de déplacement dans le « Bassin parisien » de préférence à un cantonnement strict à la région Île-de-France.



Conseil économique, social et environnemental régional d'Île-de-France  
2, rue Simone Veil • 93 400 Saint-Ouen • Tél. : 01 53 85 66 25

[www.ceser-iledefrance.fr](http://www.ceser-iledefrance.fr) • [@ceseridf](https://twitter.com/ceseridf)