

Compte-rendu de la rencontre du réseau Planif Territoires Île-de-France du 15 novembre 2024 sur le thème de la production de logements

1/ Introduction

La DRIEAT présente l'actualité de la planification francilienne et dresse un rapide état des lieux des différentes procédures en cours au niveau francilien (Schéma directeur de la région d'Ile-de-France-Environnemental (SDRIF-E), Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), Plan de mobilité d'Ile-de-France, Schéma régional des carrières (SRC).

Un point est ensuite fait sur l'état d'avancement de la Conférence des Parties pour la transition écologique, les thématiques déjà abordés par les groupes de travail et celles à venir.

La DRIEAT diffuse également quelques informations sur les actualités du réseau Planif Territoires, en particulier la prochaine rencontre du réseau national qui aura lieu le 5 décembre.

Quelques actualités sur les plans nationaux sont ensuite présentées (Nouveau Plan Nature en Ville, Plan National d'Adaptation au Changement Climatique qui est en cours de consultation jusqu'à fin décembre).

Un point d'information est également présenté sur la réforme ZAN (en particulier les modalités d'établissement du rapport triennal de suivi de l'artificialisation des sols lié au ZAN, ainsi que la base de données couvrant les parcs et jardins, créée par l'IGN).

En fin d'introduction, il est rappelé les enjeux liés à la production de logements, thème de la journée, notamment la nécessité d'augmenter le parc de logements en Ile-de-France, et les leviers que les documents de planification peuvent offrir pour atteindre cet objectif en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Interventions de la matinée

2/ Présentation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement par la DRIHL

La direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) rappelle que le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document stratégique spécifique à l'Ile-de-France. Un nouveau SRHH a été adopté le 30 avril 2024, il est applicable pour les 6 années à venir (2024-2030). Il est compatible avec le SDRIF de 2013 et son élaboration a été concomitante avec celle du SDRIF-E.

Les éléments de diagnostic de mise en œuvre du précédent SRHH ont révélé des difficultés de compréhension et d'appropriation du schéma, ainsi qu'une gouvernance limitée des acteurs locaux.

L'organisation du document révisé est donc mieux structurée autour de trois axes stratégiques déclinés en objectifs, sous-objectifs et leviers d'actions. Elle permet de distinguer différents enjeux auxquels le SRHH doit répondre

La mise en œuvre du SRHH a notamment pour ambition de renforcer l'appropriation du document par les élus locaux et la prise en compte par les territoires des objectifs de construction de logements.

La mise en œuvre du SRHH passera dès la rentrée 2025 par la mise en place d'un atelier de solutions sous un format proposé par la DGALN qui visera à travailler à droit constant sur la relance de la production de logements.

Echanges avec la salle

Question : Est-ce que les objectifs de production de logements incluent les objectifs de reconstitution ANRU, ou prend-on en compte la reconstitution nette, sans déduire la démolition ?

Réponse : Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), une partie seulement du renouvellement urbain est pris en compte sur les territoires les plus dotés en logements sociaux dans le souci de ne pas leur faire porter un effort supplémentaire mais plutôt d'inciter à cette production supplémentaire dans d'autres territoires. C'est un levier identifié pour appuyer la volonté de rééquilibrage.

Question : Qu'en est-il des collectivités qui sont confrontées à des problématiques de disponibilité foncière pour le renouvellement ou la reconstitution de l'offre ? Au sujet du parcours résidentiel, y a-t-il des outils dans le SRHH pour amener les élus à faire évoluer leur dynamique ?

Réponse : On constate que la production de logements en IDF se fait à 75% en renouvellement et recyclage foncier. C'est bien l'objet du dialogue constructif entre les objectifs macro du SRHH et l'outillage du PLH (notamment le volet foncier). Concernant la 2^{ème} question, le SRHH prend en compte la question du parcours résidentiel et l'accompagnement des publics. De nombreux documents infra régionaux et intercommunaux existent. Le SRHH propose une grille de lecture des attendus du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Et il y a un vrai intérêt à s'appuyer sur cette grille de lecture pour accompagner les élus sur ces questions.

3/ Articulation du PLH et du PLU(i) présentée par la DRIHL

Le PLH traduit les axes du SRHH. Il constitue le volet opérationnel du parti d'aménagement sur le champ de l'habitat et de l'hébergement. En matière d'élaboration, contrairement au PLU en Ile-de-France, l'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, les métropoles et les communautés de communes dotées de la compétence « habitat » de plus de 30000 habitants.

Le PLH comporte trois volets : le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions. Le foncier, qui figure parmi les éléments de diagnostic, constitue un lien très fort entre le volet logement du PLH et la planification. Comme pour les PLUi, l'élaboration d'un PLH implique des réflexions adaptées au territoire. Les mêmes acteurs y sont impliqués (habitants, élus...).

Les orientations définissent les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins au regard des caractéristiques territoriales. Les réflexions sont menées dans une approche équilibrée répondant à des objectifs de diversification des logements et hébergements par

rapport au foncier, dans un contexte de sobriété foncière (ZAN) et déclinée territorialement puis à l'échelle des communes.

Les objectifs ainsi que les enjeux inscrits dans la programmation du PLH doivent être déclinés dans le PLU ou le PLUi dans un rapport de compatibilité, notamment à travers le volet foncier (dents creuses, tissu urbain constitué...). En matière de densification, la réflexion est différente compte tenu des contrastes de l'Île-de-France : en moyenne couronne, la densification se fera par la surélévation par exemple et en grande couronne sur des territoires de frange.

La traduction du PLH se retrouve dans les documents du PLU(i) (PADD, OAP, règlement) et à travers différents outils mobilisables (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, délimitation de STECAL pour l'accueil des gens du voyage, etc.). Les outils du PLU(i) vont ainsi permettre de bien porter les enjeux du PLH en termes de besoins en logements sur le territoire.

Une bonne articulation avec le PLU ou le PLUi, la fédération de l'ensemble des acteurs institutionnels mais aussi des habitants, conditionnent la bonne réussite d'un PLH.

La DRIHL évoque également l'intérêt des PLUi-H qui intègrent le volet habitat/logement/hébergement. Deux PLUi-H sont en cours d'élaboration en Île-de-France, celui de la Communauté de Communes du Bassée-Montois et celui de la communauté d'agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4/ Production de logements sociaux : retour d'expériences de contrats de mixité sociale présentée par la DHUP

La DHUP propose en préambule deux réflexions : en quoi les démarches de mixité sociale ont-elles permis une prise de conscience collective et une attention particulière sur le lien entre urbanisme, aménagement et habitat ? La production de logement social est-elle à la hauteur des besoins et des objectifs imposés par la loi SRU ?

Dans le cadre de la loi SRU, un inventaire annuel permet de savoir si l'obligation de réalisation de logement social est remplie. Lorsqu'une commune est déficitaire elle doit produire du logement social selon une trajectoire de rattrapage et une évaluation est réalisée tous les 3 ans. Les objectifs de rattrapage peuvent être adaptés *via* le contrat de mixité sociale (CMS) instauré par la loi 3DS.

Le CMS n'est pas obligatoire, il s'agit d'une démarche volontaire. Il permet d'aménager le rythme de rattrapage de production de logements par la commune en contrepartie d'engagements structurants. Il s'adresse aux communes déficitaires qui en font la demande et à celles qui sont carencées.

En termes de leviers, l'action foncière est essentielle, notamment la mobilisation des outils tels que les règles du PLU en matière de droits à construire, de densification, de secteurs de mixité sociale, et plus globalement de maîtrise publique d'aménagement.

En matière de bilan, les pourcentages de CMS de première génération signés sur le plan national sont encourageants mais perfectibles. Pour les CMS de deuxième génération, la démarche doit tendre à devenir incontournable pour les communes déficitaires en difficulté.

La DHUP met ensuite l'accent sur l'importance du lien entre urbanisme et habitat. La thématique du logement, et notamment du logement social, est nécessairement abordée dans

le cadre de la planification et un travail collaboratif entre service habitat et service aménagement est essentiel pour permettre le développement de l'offre de logement social.

Echanges avec la salle

Question : Comment faire le lien entre desserte par les transports en commun et PLH ?

Réponse : Des documents existent et font le lien entre ces deux sujets, en priorisant certains secteurs (des quartiers de gare par exemple). Les PLH peuvent également identifier des secteurs de développement de l'habitat préférentiel qui sont situés à proximité des lignes de transports. Pour ce qui concerne la programmation, une attention particulière est portée sur la localisation (notion de foncier évoquée précédemment), ainsi que sur le territoire. Un lien est également fait avec le SDRIF et la construction autour des gares est privilégiée. Il existe aussi des PLUi-D qui prennent en compte le déplacement, mais ce document n'existe pas en Ile de France. Les PLM (plans locaux de mobilité) ont quant à eux vocation à se développer.

Question : Pour ce qui concerne le volet foncier du PLH, une trame type était prévue à l'attention des collectivités. Est-ce toujours d'actualité ?

Réponse : C'est un chantier qui est planifié pour 2025 et qui est en cours de finalisation.

5/ Témoignage : le PLUi de Rennes Métropole et son articulation avec le PLH

Rennes Métropole présente son territoire ainsi que les différents documents qui s'y appliquent : un plan climat, un plan de déplacement, un plan d'urbanisme et un programme local de l'habitat, l'enjeu étant de les articuler.

Le 1^{er} PLUi date de 2019. La métropole rassemble 43 communes depuis 2015 mais ne couvre pas toute l'aire d'attractivité de la ville de Rennes. Elle fait partie d'un SCoT avec 3 autres EPCI.

Le territoire est couvert en grande partie par des zones agricoles et naturelles, moins de 3% du territoire est classé en zone à urbaniser.

L'enjeu en termes de planification est de préserver des ceintures agricoles et naturelles autour des bourgs, des villes, des villages, mais aussi autour du cœur de la métropole et de la rocade située autour de Rennes qui constitue une lisière entre la partie urbaine et la partie agricole. Cela a permis de mener des réflexions sur la planification urbaine mais également sur la manière d'aborder le PLH car s'il existe des objectifs communs en matière de logements, chaque maire est responsable et ambassadeur du PLH à son échelle. Cela implique une articulation fine entre les enjeux et la gouvernance intercommunale, ainsi qu'une concertation au niveau de chaque commune et une contractualisation entre la métropole et les communes. Les communes carencées (3 sur le territoire de la métropole) sont intégrées dans cette contractualisation du PLH pour l'établissement de CMS.

En matière de logement, le territoire est confronté à une forte demande de logement locatif social notamment dans le cadre des primo-demandes, du mal-logement et des besoins spécifiques se font ressentir auxquels il convient de répondre, en prenant en compte le contexte ZAN qui s'impose dans toutes les décisions de la métropole.

Le PLUi en cours de modification prend en compte la stratégie ZAN. La mise en compatibilité avec le nouveau PHL 2023-2028 dans un contexte de sobriété foncière doit également être engagée. La modification prévoit un renforcement des secteurs de mixité sociale *a minima* dans toutes les communes. De même, se pose la question de l'ouverture à l'urbanisation au regard des objectifs du PLH. Une procédure ultérieure sera mise en œuvre avec un calendrier pour prévoir cette urbanisation qui sera conditionnée à des densités inscrites dans le PLH pour être dans la trajectoire du ZAN.

D'autres enjeux du PLH sont traduits dans la modification du PLUi. Par exemple, la question du vieillissement de la population est inscrite dans une OAP pour privilégier des secteurs favorables à la création de logements adaptés. De même, l'accueil des gens du voyage est prévu dans des STECAL pour permettre la réalisation de terrains familiaux répondant aux nouveaux enjeux de sédentarisation et aux obligations du schéma départemental.

6/ Témoignage : le SCoT et le PLU-H de l'agglomération Lyonnaise

Le SEPAL (Syndicat Mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise) présente le territoire couvert par le SCoT de la métropole lyonnaise qui s'étend sur un périmètre étroit comprenant la métropole de Lyon ainsi que deux EPCI.

Le SCoT en vigueur qui date de 2010, est en cours de révision. En matière de production de logements, cette révision se base sur une trajectoire démographique qui prend en compte les dernières hypothèses de l'INSEE qui misent sur un ralentissement démographique important.

La définition des objectifs de production de logements est fondée sur ce ralentissement démographique, elle correspond à la volonté des élus qui souhaitent un développement plus maîtrisé favorisant les conditions d'accueil.

La trajectoire de ralentissement démographique représente 25% de croissance démographique en moins sur les 20 prochaines années par rapport à la période précédente. Le scénario retenu pour l'accueil de nouveaux habitants a donc été revu à la baisse et sert de référence pour définir l'objectif de production de logements.

Le SEPAL présente ensuite l'importance de la prise en compte du ZAN dans leurs réflexions. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces urbanisables prévue dans le SCoT en vigueur a dû être fortement réduite. Dans ce contexte, le SEPAL a mené un travail d'analyse fondé sur divers critères tels que les qualités pédologiques, la localisation des zones, la question de l'eau. Le ZAN peut être considéré comme une contrainte, le foncier se faisant plus rare. Toutefois une approche et un discours plus positifs sur le ZAN permet de travailler sur la requalification de certains espaces qui apparaissent déqualifiés ou sous-optimisés.

Le SEPAL présente l'exemple de l'aménagement réalisé sur l'ancienne friche de Villeurbanne pour illustrer comment le ZAN a été pris en compte. Il s'agissait d'une friche industrielle sur laquelle un projet mixte alliant activités économiques et artisanales, production de logements et aménagement d'un parc végétalisé a été réalisé.

Le ZAN n'est pas forcément synonyme d'intensification peu qualitatif des espaces urbains. Il a permis de travailler sur des aspects moins quantitatifs mais plus qualitatifs sur la végétalisation et la renaturation du territoire à partir d'une approche exploratoire sur la qualité des sols.

La Métropole de Lyon intervient ensuite pour présenter son PLU-H et décrire les réflexions qui ont été menées pour prendre en compte les prescriptions du SCoT en termes de production de logements. Ce PLU-H est le premier document qui allie urbanisme et habitat tout en intégrant les enjeux du SCoT.

Les objectifs du SCoT visant à favoriser la construction de logements ont été repris dans les orientations du PADD. Le SCoT avait déjà territorialisé les objectifs par grands secteurs, à charge pour la métropole de les décliner à l'échelle de son territoire, puis des communes.

Dans le cadre de la territorialisation communale des objectifs du SCoT, plusieurs éléments ont été pris en compte dans la définition de production de logements et une expertise des capacités résidentielles à la parcelle a été menée avec le bureau d'études pour avoir un potentiel sur chaque commune en nombre de logements.

Les réflexions sur les objectifs de production de logements et sur la mise à jour des capacités résidentielles constituent un fil rouge du PLU-H et un travail en continu.

La prochaine étape est la révision du PLU-H qui devrait s'engager après le vote du SCoT avec non seulement l'intégration des orientations du nouveau schéma, de la perspective ZAN et de sobriété foncière mais aussi des réflexions locales sur un potentiel changement de modèle de production de logements.

Le futur PLU-H intègre plusieurs axes de réflexions et de négociations avec les divers acteurs (bailleurs sociaux, aménageurs...).

Il est fait ensuite un focus sur le logement abordable, les leviers mobilisés, les outils réglementaires mis en œuvre en faveur de la production de logement social et abordable.

Echanges avec la salle

Question : comment avez-vous articulé production de logement social par commune et équipements publics ?

Réponse : Ce sujet était effectivement au cœur des débats et a suscité des inquiétudes de la part des élus, notamment sur la présence des écoles, pour lesquelles des études avec l'agence d'urbanisme ont été faites. La métropole a mis en place une aide financière pour les communes pour l'investissement en matière d'équipements, ainsi qu'une taxe d'aménagement majorée sur les secteurs plus tendus.

Interventions de l'après-midi

7/ Les outils des documents d'urbanisme en faveur de la production de logements présentés par la DRIEAT

Cette présentation propose un inventaire des différents outils des documents de planification à différentes échelles, qui peuvent être mis en œuvre pour permettre la production de logements. Sont d'abord pris en compte les grands principes inscrits à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui pose comme objectifs à atteindre par les collectivités publiques, la production de logements suffisants pour satisfaire les besoins présents et futurs de l'ensemble

des modes d'habitat en veillant à une répartition géographiquement équilibrée. Puis à l'échelle régionale, ce sont les objectifs fixés par le SDRIF-E (en cours d'approbation) qui sont mis en œuvre, notamment la construction de 70 000 nouveaux logements par an et la densification de secteurs urbanisés pour l'accroissement du parc de logements. Le SCoT s'applique ensuite à une échelle intermédiaire, et enfin les PLUi qui prévoient des dispositions à l'échelle locale.

Le rôle du projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT est évoqué et deux exemples de projets d'aménagement stratégique de SCoT modernisés sont présentés pour illustrer les orientations en faveur de la production de logements. Le PAS a vocation à se traduire par la suite dans le document d'orientation et d'objectif (DOO). Une partie du DOO est dédiée l'habitat.

Les dispositions du code de l'urbanisme relatives au contenu du PLU (le diagnostic, le PADD, les OAP sectorielles, le règlement) sont ensuite présentées, ainsi que les leviers règlementaires pouvant être mobilisés pour agir en faveur de la production de logements (voir diaporama).

8/ La mutation des tissus pavillonnaires présentée par l'IPR et la DHUP

L'Institut Paris Région présente l'étude « Agir sur les trajectoires du pavillonnaire francilien ». La question du tissu pavillonnaire est majeure en Ile-de-France. Il représente 1,5 millions de logements et loge 1/4 des français, même si une baisse de production de logements individuels est constatée depuis les années 80, au profit du collectif.

Dans le cadre de l'étude, des réflexions ont été menées pour répondre à certaines questions en croisant plusieurs approches. Elles ont fait émerger 5 trajectoires de tissus pavillonnaires qui permettent de balayer un ensemble de problématiques :

- 1) L'habitat densifié : transformé globalement ou par densification douce (dents creuses...). Si la densification peut permettre de financer des améliorations de l'habitat, elle soulève également des questions sur les limites des réseaux, des espaces publics ou la dégradation des espaces ouverts.
- 2) L'habitat patrimonialisé : comprend tous les tissus et bâtiments qui sont reconnus pour leur intérêt patrimonial. Lorsqu'il est protégé par les documents de planification, cette protection peut être un frein à l'évolution du bâtiment (rénovation énergétique par exemple) et à l'accueil de nouveaux habitants.
- 3) L'habitat réinvesti : il s'agit de pavillonnaires anciens qui s'adaptent aux normes actuelles (rénovation énergétique notamment), ou qui sont transformés pour offrir des nouvelles formes bâties ou d'habitat (colocation par exemple) avec toutefois des risques de saturation des réseaux.
- 4) L'habitat dégradé : a pour conséquence la dégradation des conditions de vie de ses habitants. Il est présent plutôt au nord et à l'est de la métropole.
- 5) L'habitat immobile : il s'agit du pavillonnaire récent ou régi par des règles de gestions collectives qui ont pour conséquence de bloquer l'évolution ou la rénovation même mineure du bâtiment avec un risque de fragilisation et de dégradation.

A travers ces trajectoires, un panorama du pavillonnaire francilien est dressé et met en évidence une situation contrastée entre les zones qui se transforment et celles qui n'évoluent pas du tout. Ce travail de recensement permet de disposer d'une vision globale qui prend en compte des situations variées, de donner des clés aux collectivités pour que les tissus

pavillonnaires de leur territoire soient mieux pris en compte et leur permettre de cerner les enjeux auxquels sont soumis ces tissus.

L'enjeu est d'inclure la transformation de ces tissus dans un projet de territoire (articulation PADD, règlement, PLH, PLM...).

Retrouvez l'étude de l'IPR « Agir sur les trajectoires du pavillonnaire » [ICI](#)

L'intervention se poursuit avec la présentation par la DHUP d'un point d'étape sur les travaux en cours sur les mutations pavillonnaires dans le cadre d'un groupe de travail à l'échelle nationale.

Le pavillonnaire n'a pas de définition très précise. Il a plusieurs définitions d'origines différentes (code de la construction et de l'habitation, définition de l'INSEE, définition sociologique). La définition sociologique inclut la notion de propriété (88% des occupants des maisons individuelles en IDF sont propriétaires de leurs biens). Le pavillonnaire évoque également, la tranquillité, l'autonomie et fait appel à l'imaginaire (l'enfance, le jardin, les arbres).

Mais au-delà de ces définitions, il y a aussi le pavillon fragilisé, dégradé, qui amène à réfléchir sur son devenir.

Plusieurs acteurs ont partagé leurs constats sur le tissu pavillonnaire (notamment peu de logement social, forme urbaine qui limite l'accessibilité, pas toujours adapté aux personnes âgées, sous-occupation, perte de dynamisme des quartiers pavillonnaires, bâti ancien dégradé, problématique d'habitat indigne) et les ont confrontés à un certain nombre d'enjeux et de freins.

L'exemple de l'aménagement de l'îlot du Parc à Fourrages à Poitiers (le PUCA a accompagné la commune en tant que territoire pilote dans le cadre de la sobriété foncière) a permis de révéler qu'il était possible d'envisager des transformations douces du pavillonnaire avec un vrai impact en termes de production de logements sans contrevenir aux qualités du quartier et avec un vrai travail de préservation de la végétation en cœur d'îlot. Des réflexions ont également été menées à l'échelle du quartier sur les mobilités (l'action publique s'est révélée intéressante pour la création de voie d'accès piétonne permettant de traverser le quartier). L'un des freins a été de trouver un opérateur pour le portage de l'opération en moyens humains pour l'accompagnement des habitants.

9/ Concilier production de logements, densité, sobriété foncière et qualité du cadre de vie : les bonnes pratiques à l'échelle du quartier par la DRIEAT et le CEREMA

L'intervention débute avec la présentation du label Ecoquartier par la DRIEAT.

Les opérations d'écoquartiers représentent ce qui se fait de mieux en termes d'aménagement sur le sujet de la densité vertueuse, sobre. Ils doivent répondre aux vingt engagements du guide de l'aménagement durable « écoquartiers. » Pour entrer dans une démarche d'écoquartier, se rapprocher de la DDT ou de l'unité départementale du territoire.

Une étude a été menée par le CEREMA sur le sujet de la conciliation de la densité et du cadre de vie. Il en est ressorti un guide à destination des porteurs de projet, des fiches de bonnes pratiques et des vidéos d'inspiration (ressource consultable [ICI](#)).

Le CEREMA présente la grille de questionnements qui sert de support de réflexions aux porteurs de projet (collectivités locales, aménageurs) sur la possibilité de concilier la sobriété et la conception, et intégrer les enjeux de sobriété foncière, la préservation du cadre de vie.

3 axes de réflexion ont été importants pour établir ce guide et la grille : réfléchir à plusieurs échelles, s'assurer qu'on instaure le projet dans une approche transversale, changer de regard sur la question des sols (préservation des cœurs d'îlot) et considérer le sol en 2D et en 3D avec ses qualités propres.

Les travaux ont conduit à réaliser 2 grilles de questionnements : une grille générale (en 59 questions) qui traite des objectifs transversaux d'aménagement durable et une grille plus restreinte tournée sur les enjeux de sobriété foncière (en 29 questions) regroupés selon 3 grands leviers d'actions.

2 exemples de fiches de bonnes pratiques (écoquartiers) sont ensuite commentés par la DRIEAT et une vidéo est diffusée sur le projet et les enjeux d'écoquartier du Mesnil-Saint-Denis.

10/ Produire du logement dans un contexte de sobriété foncière (ZAN) : voyage au-delà des frontières, présenté par la DRIEAT

La DRIEAT présente un panorama du concept de ZAN en Union Européenne (Allemagne, Italie, Espagne, Suisse..) ainsi que quelques exemples d'opérations en Suisse.

L'Europe traverse une crise en matière de construction de logements qui subit globalement un ralentissement.

En Allemagne les prévisions de construction de logements n'ont pas pu être atteintes, ce qui a conduit à un déficit et à la mise en place d'un plan de relance.

Rien ne laisse penser toutefois que cette baisse ait un lien avec l'objectif du ZAN : d'autres facteurs comme l'inflation, les coûts de construction ou d'acquisition de terrain sont à prendre en compte.

Le concept du ZAN n'est pas une préoccupation nouvelle en tout cas en France. Il remonte assez loin (à 2010 dans le cadre de la loi SRU de 2010, puis à 2018 dans le plan de biodiversité).

Sur le plan européen, la commission a fait adopter une directive dès 2001 fixant une cible du ZAN pour 2050 (cet objectif est pris en compte quasiment partout).

Dans plusieurs pays (Allemagne, Italie, Espagne...) le concept d'artificialisation n'est pas réellement intégré. S'il y a une prise en compte du concept du ZAN dans la législation nationale c'est souvent au niveau local qu'il est pris en compte et de manière assez hétérogène, sans réelle contrainte ni de calendrier défini.

La France est le seul pays à avoir positionné cet objectif à l'échelle nationale avec des modalités de déclinaisons de calendrier.

Seuls l'Allemagne et l'Italie ont prévu des objectifs nationaux. Ces objectifs ne sont toutefois pas juridiquement contraignants et ne font pas l'objet d'une déclinaison au niveau local. Chacun met en œuvre en fonction de ses objectifs locaux et en autonomie.

Le caractère fédéral spécifique à certains pays en Europe conduit à une dichotomie entre la législation nationale et la déclinaison locale (c'est différent en France).

L'Allemagne a quant à elle développé un concept qui privilégie un développement interne dans l'enveloppe urbaine. Le pays a également mis en place une expérimentation d'un système d'échange de certificat foncier.

La Belgique est un état fédéral qui ne dispose pas de législation nationale sur le ZAN. Les régions sont compétentes sur la question de l'aménagement du territoire. Le principe du « stop béton » a été instauré pour l'horizon 2050 (avec une échéance intermédiaire fixée à 2030 pour limiter le rythme d'artificialisation) mais il n'y a pas de contrainte particulière.

L'Italie quant à elle est connue pour son dispositif de suivi de l'artificialisation des sols assez performant. La définition de différents concepts n'est pas la même que chez nous. C'est le niveau national qui prend en compte l'artificialisation, mais il n'y a pas de loi nationale. L'absence de déclinaison locale rend difficile la traduction pratique des enjeux de réduction et de frein de la consommation d'espaces.

La Suisse quant à elle est considérée comme un pays pionnier de la sobriété foncière.

La séquence se termine par quelques illustrations d'opérations de logements dans un contexte de sobriété foncière à l'étranger.

Conclusion de la journée

Merci à tous les intervenants !