

OCTOBRE 2025

# LOGER SANS ARTIFICIALISER

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

SYNTHÈSE DU RAPPORT



# SOMMAIRE

|                     |    |
|---------------------|----|
| <b>Introduction</b> | 03 |
|---------------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| <b>Contexte francilien</b> | 04 |
|----------------------------|----|

- État des lieux du logement en Île-de-France
- Les conséquences environnementales et sociales de l'artificialisation
- L'Île-de-France, un cadre législatif et réglementaire particulier

|  |    |
|--|----|
| <b>Quels leviers pour produire du logement sans artificialiser ?</b> | 05 |
|--|----|

- Levier n°1 : Mobiliser les logements vacants
- Levier n°2 : Transformer les bureaux vacants en logements
- Levier n°3 : Mobiliser des friches
- Levier n°4 : Réaménager les zones pavillonnaires
- Levier n°5 : Réguler les résidences secondaires et les meublés touristiques
- Levier n°6 : Densifier à la verticale
- Levier n°7 : Réduire la sous-occupation par l'optimisation du parcours résidentiel
- Levier n°8 : Remobiliser les zones d'activités économiques sous-utilisées

|   |    |
|---|----|
| <b>Condition 1 : Repenser le modèle économique de l'aménagement</b> | 14 |
|---|----|

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

|  |    |
|--|----|
| <b>Condition 2 : Habiter ensemble dans un environnement viable</b> | 15 |
|--|----|

- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques du territoire
- Réintégrer des espaces de biodiversité
- Produire du logement avec cohérence

|                   |    |
|-------------------|----|
| <b>Conclusion</b> | 17 |
|-------------------|----|

Ce document est une synthèse de l'étude disponible sur les sites internet de France Nature Environnement Île-de-France, la Fondation pour la Nature et l'Homme et la Fondation pour le Logement des Défavorisés ou directement :

<https://fne-idf.fr/publications/loger-sans-artificialiser-etude-complete>

La méthodologie et les sources utilisées sont présentes uniquement dans l'étude intégrale.

Les mentions légales de l'étude intégrale s'appliquent également à cette synthèse.

FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT - ILE-DE-FRANCE

2 rue du Dessous des Berges

75013 Paris

01 45 82 42 34

[fne-idf.fr](http://fne-idf.fr)

FONDATION POUR LA NATURE ET L'HOMME

6 rue de l'Est

92100 Boulogne-Billancourt

01 41 22 10 70

[fnh.org](http://fnh.org)

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

78 Rue de la Réunion

75 020 Paris

01 44 64 04 40

[fondationpourlelogement.fr](http://fondationpourlelogement.fr)

# INTRODUCTION

## Face à la crise du logement et à l'effondrement de la biodiversité, devons-nous vraiment choisir entre construire plus et préserver les espaces naturels ?

La Fondation pour le Logement des Défavorisés, la Fondation pour la Nature et l'Homme et France Nature Environnement Ile-de-France ont collaboré pour réaliser cette étude qui démontre que cette opposition n'est pas une fatalité. Nous avons identifié les leviers qui permettent de créer des logements abordables sans artificialiser, en évaluant le potentiel réellement mobilisable en Île de France.

**Le résultat** : en mobilisant ces leviers, une production moyenne de 70 000 logements par an sur dix ans est possible (soit l'objectif fixé par la loi relative au Grand Paris). Le gisement est considérable et n'est pas encore suffisamment mobilisé notamment pour produire du logement financièrement accessible pour les personnes qui sont aujourd'hui mal logées.

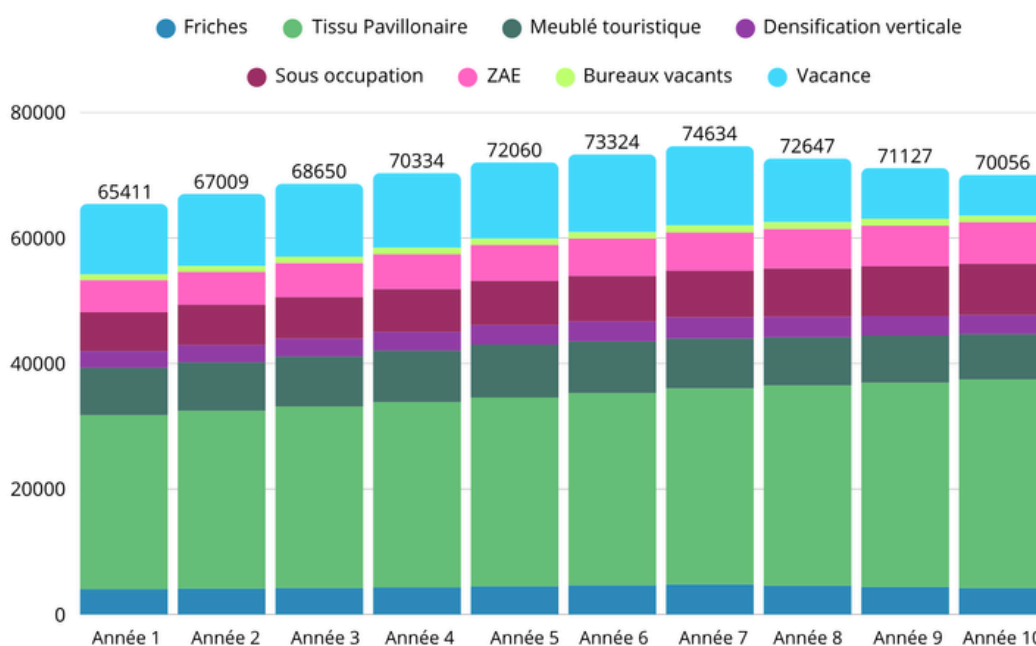
Friches, logements vacants, surélévations, réaménagements : les solutions sont là, concrètes et peu coûteuses en foncier. Elles préservent chaque arbre, chaque précieux coin de nature, dans la région la plus artificialisée de France.

Ce nouveau modèle d'aménagement, plus adaptées au contexte local, nécessite de mieux impliquer les habitants, et de chercher à économiser nos ressources foncières, énergétiques et en matériaux.

Cette étude s'adresse d'abord aux collectivités et vise à leur montrer l'étendue des leviers à leur disposition pour produire du logement sans artificialiser. Plus largement, elle s'adresse à tous les acteurs du logement et aux citoyens en vue de leur fournir les ressources nécessaires pour comprendre et dépasser l'opposition binaire entre lutte contre l'artificialisation et lutte contre le mal logement.

Acteurs et actrices du logement, de la politique de la ville, de l'environnement, soyons ensemble au rendez-vous.

### Production possible de logements par levier identifié





## État des lieux du logement en Île-de-France

L'Île-de-France accueille 20 % de la population française sur à peine plus de 2 % du territoire national. Elle doit loger chaque année près de 28 000 nouveaux ménages et est confrontée à une crise du logement ancienne et structurelle, alimentée par la déconnexion progressive du coût du logement et du revenu des ménages. Les prix des appartements ont augmenté près de 4,5 fois plus vite que les revenus en 20 ans. En 2025, **1,3 millions de personnes sont ainsi en situation de mal-logement en Île-de-France dont 125 500 privées de logement personnel**<sup>1</sup>.

Face à ce besoin, la production de logements sociaux est insuffisante et insatisfaisante. La production annuelle, en baisse constante depuis 2012, a atteint un niveau historiquement bas en 2024 avec seulement **17 722 logements sociaux produits**.

En sus du volume insuffisant, c'est également la typologie des logements produits (intermédiaires et au détriment des logements sociaux les moins chers: PLAI ou PLUS qui pose problème. La loi SRU n'est encore que trop peu respectée avec plus d'une commune francilienne sur deux hors la loi.

En dix ans, le nombre de logements construits a presque doublé. Néanmoins la portée de cet effort se retrouve, en partie, réduite par l'augmentation des logements vacants, secondaires et occasionnels, non disponibles pour du logement résidentiel permanent<sup>2</sup>.

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

## Les conséquences environnementales et sociales de l'artificialisation

**25% de l'Île-de-France est artificialisée**, contre 9% de la France métropolitaine. Ce taux s'élève même à 90%<sup>3</sup> pour la métropole du Grand Paris et la région continue de perdre l'équivalent de 3,5 terrains de foot d'espaces naturels chaque jour.

A l'origine de cette artificialisation, on retrouve principalement les activités économiques (43%) et la construction de logement (37%)<sup>4</sup>. Cette contribution du logement reste tout de même à nuancer puisque l'habitat individuel représente plus des deux-tiers de cette consommation contre 21% pour l'habitat collectif.

Les conséquences de l'artificialisation des sols sont multiples. Celle-ci accentue les îlots de chaleur, la sécheresse, les inondations et la pollution de l'air. En remplaçant les sols naturels par des surfaces imperméables, elle empêche l'infiltration de l'eau, supprime la végétation rafraîchissante et favorise la formation de polluants.

Pour autant, les conséquences de l'artificialisation des sols en Île-de-France ne sont pas vécues et ressenties de la même manière en fonction des catégories de personnes et des territoires, l'Île-de-France étant **la région la plus inégalitaire de France** sur le plan environnemental et des revenus mais également l'une des régions les plus vulnérables face à la crise climatique et écologique en cours<sup>5</sup>.

Cette inégalité s'illustre notamment dans l'accès aux espaces végétalisés. Ce sont dans les territoires les plus végétalisés que se concentrent les ménages les plus aisés et la construction de logements individuels les plus grands.

A l'inverse, les logements sociaux, moins consommateurs d'espace, sont principalement construits dans les territoires les plus artificialisés et bétonnés où résident les populations les plus modestes.

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

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

3. Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN.

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

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

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

La Région est soumise à l'« objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France jusqu'à 2030 » fixé par la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010<sup>6</sup>.

Côté artificialisation, et contrairement aux autres régions françaises, la Région Ile-de-France n'a pas l'obligation de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de son territoire de -50% d'ici 2031. Contrainte par l'objectif ZAN d'ici 2050, elle reste libre de fixer sa propre trajectoire d'ici là.

Le nouveau schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF-E), approuvé par l'Etat le 10 juin 2025, fixe une trajectoire qui sera ensuite déclinée dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT et PLUi). Pour la période 2021-2031, la Région vise -23 % d'artificialisation nette des sols par rapport à la décennie précédente (2011-2021), soit 596 ha en moyenne par an. Bien qu'il fixe un objectif de 90% de logements construits en renouvellement urbain, aucun moyen n'est précisé quant à la façon de l'atteindre. Il est également prévu de produire au moins deux tiers de logements abordables.

# Quels leviers pour produire du logement sans artificialiser ?

## Levier n°1 : Mobiliser les logements vacants

Gisement :

**112 000 logements**

En 2024, on compte, dans la région, environ **447 800 logements vacants depuis plus de deux ans** d'après l'Insee<sup>7</sup>, soit 7% du parc total des logements. Nous estimons que 25% de ce parc vacant pourrait être directement mobilisé.

### Du gisement au logement : comment faire ?

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

- **Le levier fiscal**

Renforcer la fiscalité : Adopter systématiquement une **taxe d'habitation sur les logements vacants** pour les communes qui ont la possibilité de le faire.

- **Le levier régalién**

Recourir au pouvoir de réquisition : **Renforcement du pouvoir des maires**, avec un droit de réquisition encadré, ainsi que la possibilité d'activer le droit d'expropriation dans les situations de blocage prolongé.

6. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022308227>

7. Insee, Dossier complet – Région d'Ile-de-France (I1), Juin 2025.

- **La rénovation**

Moderniser le bâti : Transformer les logements obsolètes pour de nouveaux usages, lorsque le bâti ne répond plus à la demande locale.

Rénover les passoires énergétiques et les logements indignes : voir le programme "Toits d'abord".

**Démarche :**

1°) Établir un diagnostic local :

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

2°) Rénover et réhabiliter les logements identifiés :

- **se saisir des aides à la rénovation** : l'Anah met à disposition MaPrimeRénov'.

Des aides locales, comme celles de la ville de Paris "Eco-rénovons Paris +", ou le programme Métropole Rénov' qui sera présenté en octobre 2025.

- **Inciter et accompagner**

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

Accompagner les propriétaires : Des programmes existent déjà tels que "Action cœur de ville", "Logement d'abord", "Petites villes de demain" ou encore les "opérations de revitalisation du territoire", pour renforcer leur action et mutualiser les moyens.

## Levier n°2 : Transformer les bureaux vacants en logements

### Gisement :

**14 000 logements**

Sur les **5,6 millions de m² de bureaux vacants répertoriés en Ile-de-France** par ImmoStat en 2024, **1,2 million de m²** sont considérés par le Consortium des Bureaux de France (CBF) comme **directement mobilisables** et donc **transformables en logements**. Nous estimons que 14 000 logements pourraient ainsi être créés. Il s'agit là d'une fourchette basse d'un gisement bien plus important.

### Du gisement au logement : comment faire ?

- **Systématiser les permis de construire à destinations successives**

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

- **Impulser et adopter un véritable projet de territoire**

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

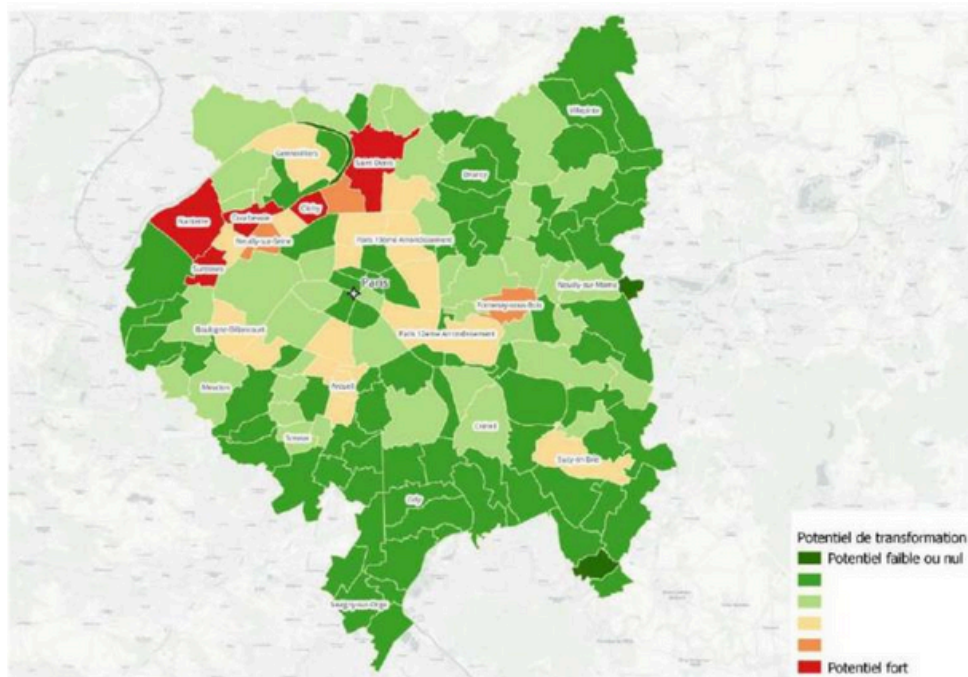


## Ça existe !

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

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

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



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

## Levier n°3 : Mobiliser des friches

Gisement :

**60 000 logements**

On recense **plus de 3 000 friches de plus de 100 m²** en Île-de-France, dont un tiers à Paris et en petite couronne, représentant **3 500 hectares**, soit l'équivalent de la moitié de la surface de Paris<sup>9</sup>.

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

Cette estimation basse prend en considération l'usage antérieur des friches (anciennement pour un usage d'habitat ou non), conditionnant ainsi la facilité d'y réaliser des logements, la densité d'habitants par hectare recommandée dans le SDRIF-E, et enfin le nombre de logements effectivement produits par les projets réalisés grâce au Fonds friches de l'Etat.

9. La rencontre francilienne des friches, Juin 2025.

## Du gisement au logement : comment faire ?

### 1 - Effectuer le diagnostic

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

1. Localiser via [Cartofriche](#) (Cerema).
2. Évaluer les usages possibles avec l'outil [Mutafriches](#).
3. Mesurer les impacts environnementaux et sociaux grâce à la plateforme [Bénéfriches](#) de l'ADEME.



S'inspirer de bonnes pratiques : [Guide méthodologique PACA pour l'inventaire des friches](#)

### 2 - Planifier la mutation des friches

- Définir des orientations d'aménagement des friches dans les documents d'urbanisme, notamment en mobilisant le guide ADEME sur les friches à risque de pollution.
- Encadrer les opérations de reconversion : imposer une justification claire en cas de démolition-reconstruction.
- Impliquer les parties prenantes : Propriétaires des sites, aménageurs, services de l'Etat (DRIEAT) qui pilotent les aides du Fonds friches avec un référent dans chaque département, l'ADEME pour l'accompagnement des maîtres d'ouvrage, les EPFIF, les bailleurs sociaux, les associations environnementales (ex. LPO).



S'inspirer de bonnes pratiques : [Guide LIFTI](#), outil pédagogique et méthodologique pour la reconversion des friches

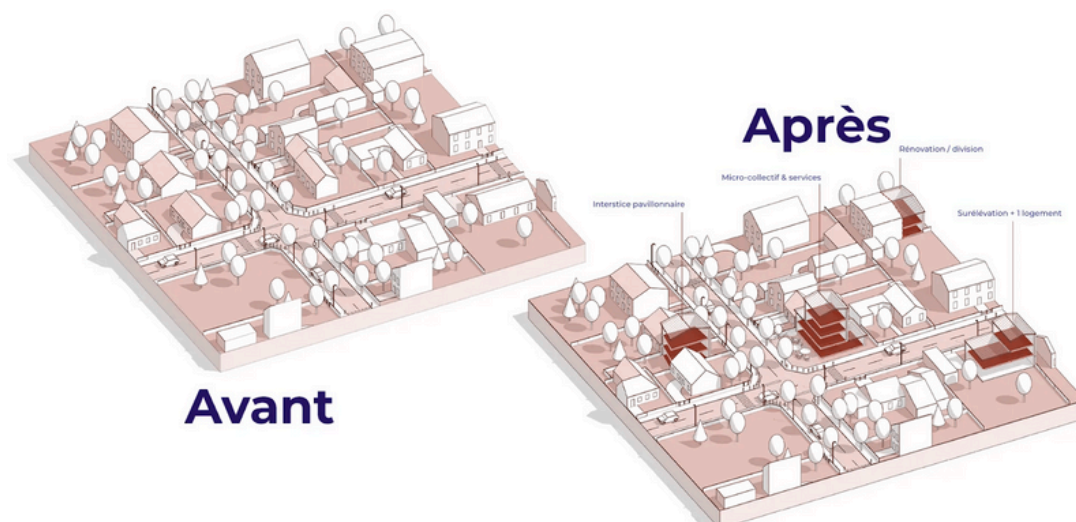
## Levier n°4 : Réaménager les zones pavillonnaires

Gisement :

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

L'Île-de-France compte **94 700 hectares de tissu pavillonnaire** d'après les données de l'Institut Paris Région (IPR), soit **47% de l'espace urbanisé** en Île-de-France, avec une densité moyenne de 15 logements par hectare.

L'enjeu est désormais de densifier ces zones sans les dénaturer. Pour atteindre une densité moyenne de 20 logements par hectare, il serait possible de produire **environ 500 000 logements supplémentaires**. Avec un **taux raisonnable de densification de 2% par an**<sup>10</sup>, ce potentiel représente une **production annuelle de 30 000 logements supplémentaires pendant 15 ans**<sup>11</sup>.



Crédit : IUDO

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

11. Détails des choix et calculs méthodologiques présents en annexe de l'étude intégrale.



## Du gisement au logement : comment faire ?

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

### 1 - Construire des documents d'urbanisme incitatifs

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

### 2 - Mener des expérimentations sur des quartiers ciblés

#### L'offre de Grand Paris Aménagement destinée aux collectivités :

GPA accompagne les collectivités de l'étude de potentiel à la réalisation de leur projet, en mobilisant des expertises en urbanisme, architecture et concertation.

Il aide à diagnostiquer les possibilités de densification, à adapter le PLU, à mettre en place des conventions et à structurer les actions de renouvellement urbain.

GPA assure également un suivi personnalisé, identifie les financements, coordonne les acteurs et pilote le projet jusqu'à son aboutissement.

#### Point de vigilance

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

- Plus de détails dans la partie 2 (condition 2) du rapport général

## Levier n°5 : Réguler les résidences secondaires et meublés touristiques

### Gisement :

**75 000 logements**

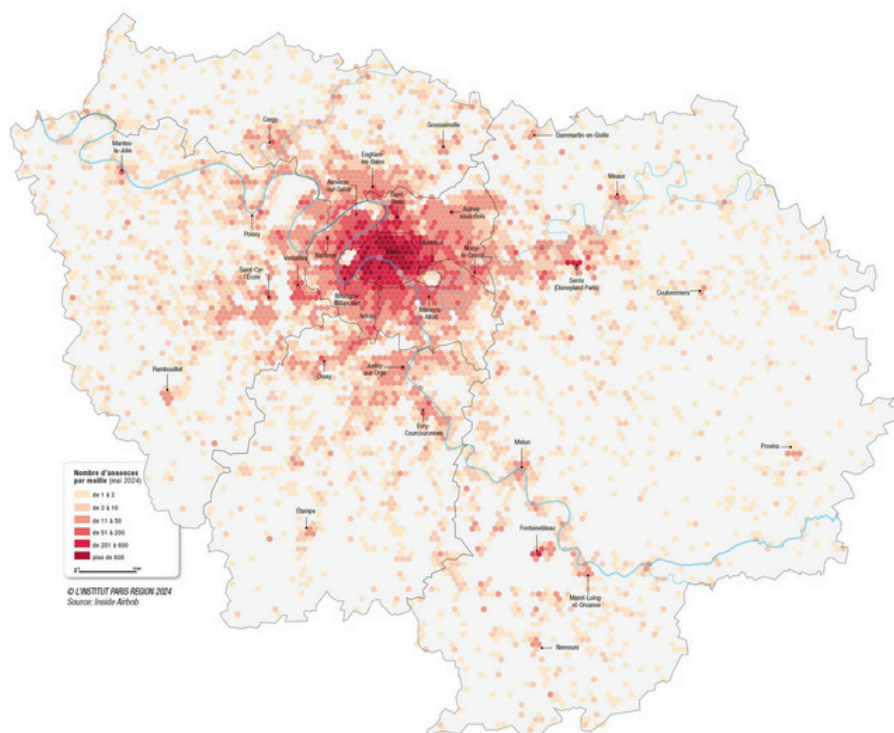
Il existe **plus de 300 000 résidences secondaires et occasionnelles en Ile-de-France en 2024**<sup>12</sup>, dont la plupart dans les zones les plus tendues, et leur nombre ne cesse de croître. On estime que 25% en moyenne<sup>13</sup> pourraient être remis en location à l'année, soit **au moins 75 000 logements facilement mobilisables** pour être remis sur le marché résidentiel longue-durée.

12. Chiffre constitué à partir des données de l'Insee et de l'Institut de la Transition foncière (les détails méthodologiques sont détaillés en annexe de l'étude intégrale).

13. Hypothèse raisonnable d'une diminution d'1% du nombre de résidences secondaires et occasionnelles, d'après Bruno Depresle dans *Le logement au cœur de la crise sociale*. Ces chiffres se situent entre les scénarios S2 et S3 de l'Ademe (voir annexe méthodologique de l'étude intégrale pour plus de détails)



## Répartition des locations saisonnières sur le territoire francilien :



Crédit : Institut Paris Région, 2024

Note de lecture : L'offre de locations saisonnières en Île-de-France, Etat des lieux à la veille des JOP de Paris 2024

### Du gisement au logement : comment faire ?

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

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

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

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

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

Ce quota maximum est contrôlé via le nombre d'autorisations octroyées lors des demandes d'enregistrement. Cet encadrement suppose donc de mettre en place un système d'enregistrement et de télédéclaration. Ce quota peut également être inscrit

dans le PLU, qui à partir d'un certain taux de résidences secondaires, réserve l'ensemble des terrains constructibles à la résidence principale.

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

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

#### 5 - Taxer les résidences secondaires et meublés touristiques

Bien que le taux d'imposition des résidences secondaires reste trop faible pour être suffisamment dissuasif, certaines communes peuvent **surtaxer les résidences secondaires** sur leur territoire, une ressource non négligeable pour financer la politique locale pour le logement. Les communes situées en zone tendue ou celles présentant une proportion élevée de résidences secondaires peuvent ainsi appliquer une majoration de la taxe allant jusqu'à 60% de la taxe d'habitation.

## Levier n°6 : Densifier à la verticale

---

Gisement :

**Jusqu'à 40 000 logements supplémentaires à Paris**

La quantification de ce gisement est ici restreinte à Paris pour éviter le double compte des logements créés par le réaménagement pavillonnaire.

12% des bâtiments parisiens pourraient être surélevés<sup>14</sup>, soit l'équivalent de **40 000 logements de 50 à 70 m²**. Pourtant, seulement 5% de ce gisement a été exploité jusqu'ici. Le PLU bioclimatique de la ville de Paris envisage d'accélérer le recours à ce levier pour produire 2 000 nouveaux logements.

A l'échelle de l'Île-de-France, ce gisement est sous-évalué puisque nous ne comptabilisons pas l'immense potentiel de la surélévation en zones périurbaines et rurales (centres-bourgs<sup>15</sup>) qui ne sont pas pavillonnaires.

Le potentiel de densification verticale – qui inclut les immeubles résidentiels, les commerces et les bâtiments publics – dans les zones urbaines est largement sous-exploité. D'après les estimations de UpFactor, **10 à 20 % des bâtiments sont éligibles à la surélévation dans les métropoles<sup>16</sup>**.

**Du gisement au logement : comment faire ?**

### 1 - Adapter les documents d'urbanisme

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

### 2 - Privilégier des projets à petite échelle

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

### 3 - Prioriser les zones à fort potentiel

Il s'agit d'identifier et de cibler les quartiers bénéficiant déjà d'un bon niveau d'équipement ou d'accessibilité, et ayant des besoins en logement.

Dans cette logique, l'articulation entre densification et présence d'aménités urbaines – en cohérence avec le concept de « ville du quart d'heure »<sup>17</sup> – est nécessaire : construire en hauteur, valoriser les espaces sous-utilisés par des formes de densification douce, comme la division de logements.

### 4 - Développer un dispositif d'accompagnement des copropriétés

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

---

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

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

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

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

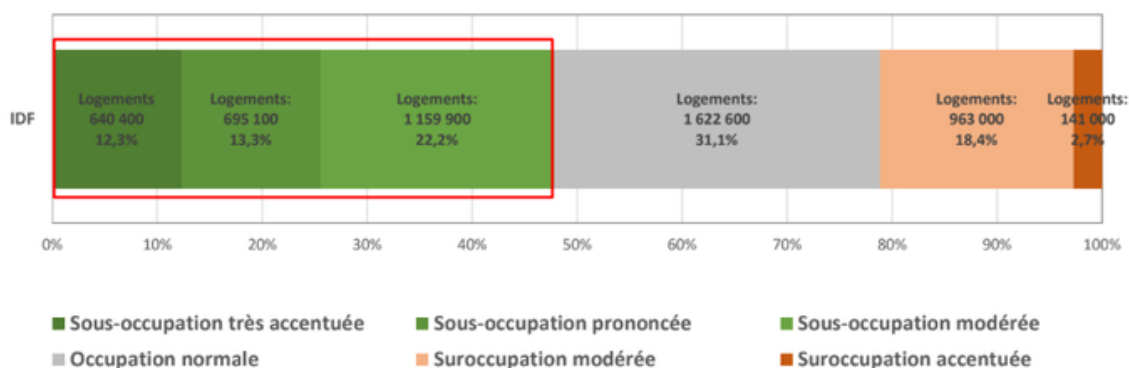
## Levier n°7 : Réduire la sous-occupation par l'optimisation du parcours résidentiel

Gisement :

**Entre 280 000 et 760 000  
logements supplémentaires**

D'après les données de l'Institut Paris Région<sup>18</sup>, **1 335 000 logements franciliens sont en situation de sous-occupation prononcée ou très accentuée, soit 26% des logements d'Ile-de-France.**

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



Crédit : Institut Paris Région

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

Nous estimons que les logements en sous-occupation (prononcée et très accentuée) pourraient être mobilisés à hauteur d'**entre 21% et 57%, selon le degré d'information et d'accompagnement déployé** pour optimiser le parcours résidentiel des habitants<sup>19</sup>.

#### Du gisement au logement : comment faire ?

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

- Établir le diagnostic

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

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

Les bailleurs sociaux et les services des collectivités doivent déployer une ingénierie d'accompagnement des locataires en commençant par une sensibilisation aux avantages qu'un logement plus petit et mieux adapté à

18. Institut Paris Région, Les logements sous-occupés, un potentiel pour l'Ile-de-France ?, Petit déjeuner décideurs-chercheurs, 17 Septembre 2024.

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



à leurs besoins pourrait leur donner. Puis, le service d'accompagnement doit pouvoir proposer des solutions alternatives correspondant aux besoins des ménages et assurer le changement de logements entre locataires. Évidemment, ces dispositifs s'avèrent être plus simples à mettre en œuvre au sein d'un même parc social.

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

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

## Levier n°8 : Remobiliser les zones d'activités économiques sous-utilisées

Gisement :

**230 000 logements**

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

Sur les **1 320 ZAE recensées en 2024 en Ile-de-France**<sup>20</sup>, l'IPR identifie **plus de 5 000 hectares de ZAE vieillissantes, potentiellement mutables**. Avec une **densité moyenne estimée à 46 logements par hectare** à partir de projets de mutation de ZAE réalisés en Ile-de-France<sup>21</sup>, il est possible de créer **230 000 nouveaux logements**.

**Du gisement au logement : comment faire ?**

### 1 - Établir le diagnostic territorial

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

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

En fonction de leur nature, de leur vocation et de leur emplacement, les ZAE sous-utilisées doivent faire partie

d'une stratégie de long terme et être pleinement intégrées dans le projet d'organisation du territoire.

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

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

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

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

21. Voir les détails de calcul en annexe méthodologique de l'étude intégrale.

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

Une des raisons au faible recours à des modes de production de logements évoqués précédemment réside dans le modèle économique des acteurs de l'aménagement qui consiste, en résumé, à créer de la valeur par artificialisation et à en extraire une marge via les projets mis en œuvre.

Le ZAN pose la limite de la consommation foncière et donc de la disponibilité de la ressource pour les acteurs de l'aménagement. Dès lors, au-delà de l'impératif écologique de sobriété foncière, c'est désormais la loi qui contraint le modèle économique de l'aménagement à se réinventer. L'aménagement et l'urbanisation des territoires ne peuvent plus s'envisager via l'artificialisation des sols, mais doivent être questionnés à l'aune des besoins réels et des limites planétaires<sup>22</sup>.

## Généraliser les portages alternatifs du logement social

Certaines politiques et outils portés par des acteurs tels que les bailleurs sociaux, les collectivités, les offices fonciers solidaires ou encore par les habitants eux-mêmes permettent de favoriser la production et l'accès à des logements sociaux. Ces modes de portage permettent de **faciliter l'offre sociale locative sur un territoire**, mais aussi de **favoriser l'accession sociale à la propriété**.

### Faciliter l'offre sociale locative

- Le bail emphytéotique
- Le conventionnement en location (CNL)

### Favoriser l'accession sociale à la propriété

- Les coopératives HLM
- Le prêt social location-accession (PSLA)
- La société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP)
- Le bail réel solidaire (BRS)

## Réguler le marché du foncier et de l'immobilier

### Maîtriser les prix du foncier

- Les organismes dédiés à l'achat et la gestion de terrains pour le logement social
- Les orientations des documents d'urbanisme
- Le droit de préemption

### Maîtriser les prix de l'immobilier

- L'encadrement
- Mise en concurrence sur d'autres critères que le prix

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

# Condition 2 : Produire du logement sans dégrader les conditions d'habitabilité des territoires

Face aux vulnérabilités écologiques et sociales du territoire francilien, il est essentiel de préserver, renforcer et restaurer les écosystèmes existants, mais aussi de ne pas exposer davantage de personnes aux zones de multi-pollutions, de les limiter et d'en réduire les causes.

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

## Préserver la biodiversité et les continuités écologiques du territoire

La priorité est de **préserver l'existant**.

Les scientifiques sont unanimes sur le fait qu'il est plus facile et plus efficace de préserver un écosystème fonctionnel que de tenter une restauration. **Tous les espaces, même les plus petits, sont importants et doivent être préservés**<sup>23</sup> ; notamment : le sol, les zones humides, les espaces végétalisés, les milieux ouverts et les zones bâties qui accueillent de la biodiversité.

Pour cela, il faut avant tout **limiter les pressions anthropiques**. En milieu urbain, il s'agit surtout de l'artificialisation des sols ; des changements climatiques ; des pollutions lumineuses, sonores, chimiques des sols et de l'air ; ainsi que de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

### Le rôle des jardins en zone pavillonnaire

Les jardins et les espaces de nature jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la préservation de la biodiversité, même s'il ne s'agit que d'une simple pelouse. Il convient donc de valoriser davantage ces espaces en favorisant leur rôle de refuge pour la faune et la flore. Chaque mètre carré végétalisé peut faire une différence, notamment pour les oiseaux<sup>24</sup>, qui trouvent dans ces lieux des ressources vitales. Il est important de redonner aux habitants la responsabilité de leurs jardins : en renonçant à une vision trop rigide et esthétisante de l'aménagement extérieur, et en acceptant la diversité des formes de vie.

Dans cette perspective, il est crucial de ne pas céder à la tentation de densifier le bâti dans les jardins sous prétexte d'optimisation urbaine.



### Un outil : Cartovégétation

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

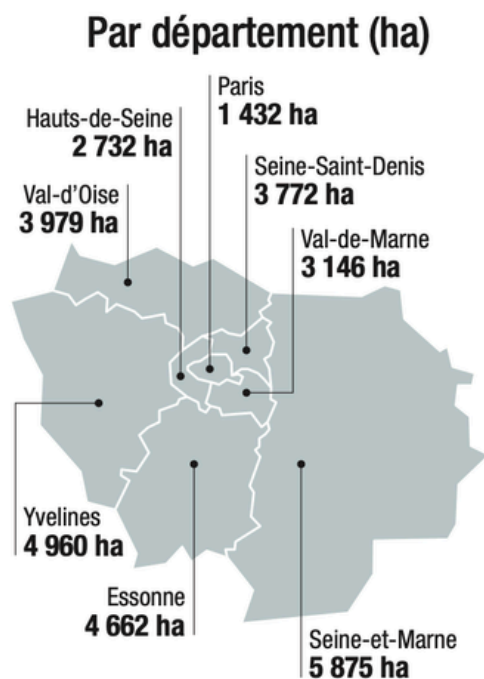
23. Riva, F., & Fahrig, L. (2022). Landscape-scale habitat fragmentation is positively related to biodiversity, despite patch-scale ecosystem decay. *Ecology Letters*, 26(2), 268-277. <https://doi.org/10.1111/ele.14145>

24. Reporterre, Interview de Daniel Gérard, Créons partout des jardins refuges pour les oiseaux, Mai 2025.

## Réintégrer des espaces de biodiversité

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

### Espaces potentiellement renaturables (estimation)



Crédit : Institut Paris Région

### Comment faire ?

- **La renaturation** : restauration de mares, de prairies, de haies, d'espaces végétalisés en cœur d'îlot, d'espaces verts publics, etc.
- **La désimperméabilisation** : mise en place de noues végétalisées, de jardins inondables, de revêtements poreux et drainants dans les cours d'école, etc.
- **L'intégration des trames dans les documents d'urbanisme** : a minima vertes (végétation) et bleues (eau) mais aussi noires (nuit) ou blanches (bruit).

#### • Le financement ciblé

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

## Produire du logement avec cohérence

Les conditions d'habitabilité d'un territoire doivent être pensées à l'aune des besoins des espèces animales et végétales et ceux des humains.

### Une production de logement accompagnée de services de proximité

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

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

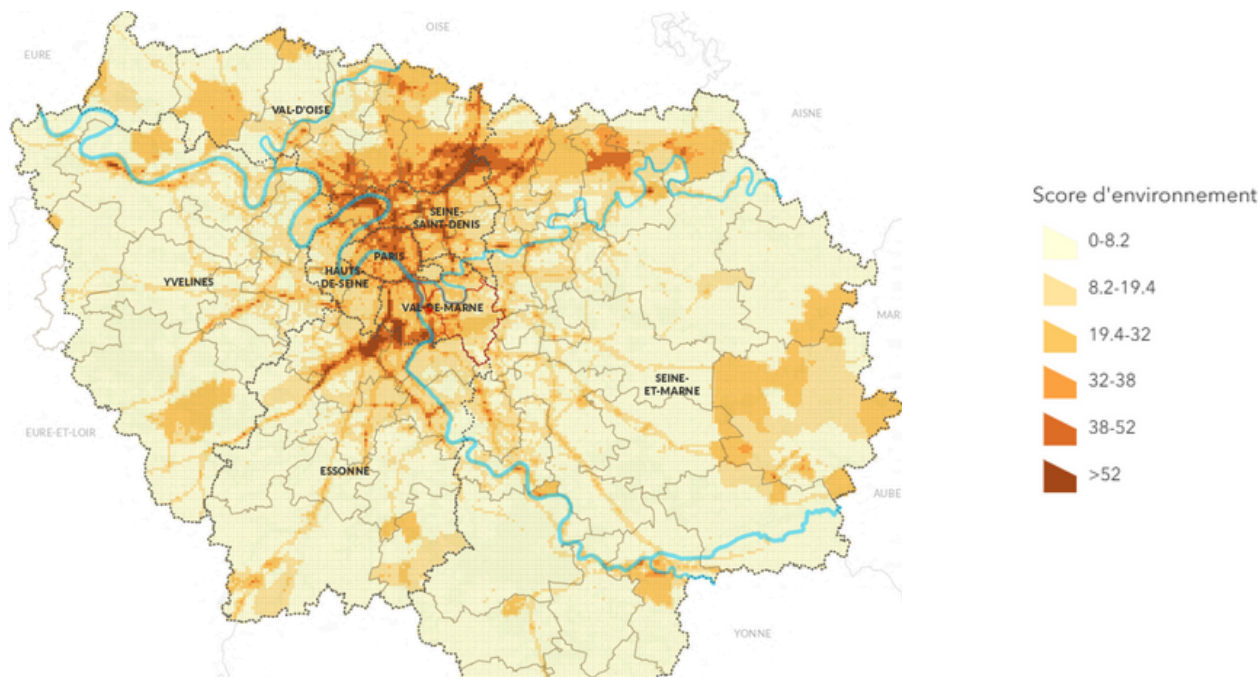


## Une production dans des zones non exposées aux pollutions

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

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

## Cartographie des multi-expositions environnementales



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

# CONCLUSION

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

Une telle ambition doit s'inscrire **dans le respect des principes posés par la Charte de l'environnement**, et notamment de son article 1er selon lequel « **chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé** ». Elle suppose également une **meilleure répartition territoriale de l'effort de production** notamment dans les zones moins denses.

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

C'est en conjuguant sobriété foncière et justice sociale que nous devons relever les défis du logement en Île-de-France.



# POUR ALLER PLUS LOIN

---

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

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

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

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

---

**Octobre 2025**

Retrouvez l’étude intégrale :  
<https://fne-idf.fr/publications/loger-sans-artificialiser-etude-complete>