

« L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser<sup>1</sup> »

« Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ?<sup>2</sup> »

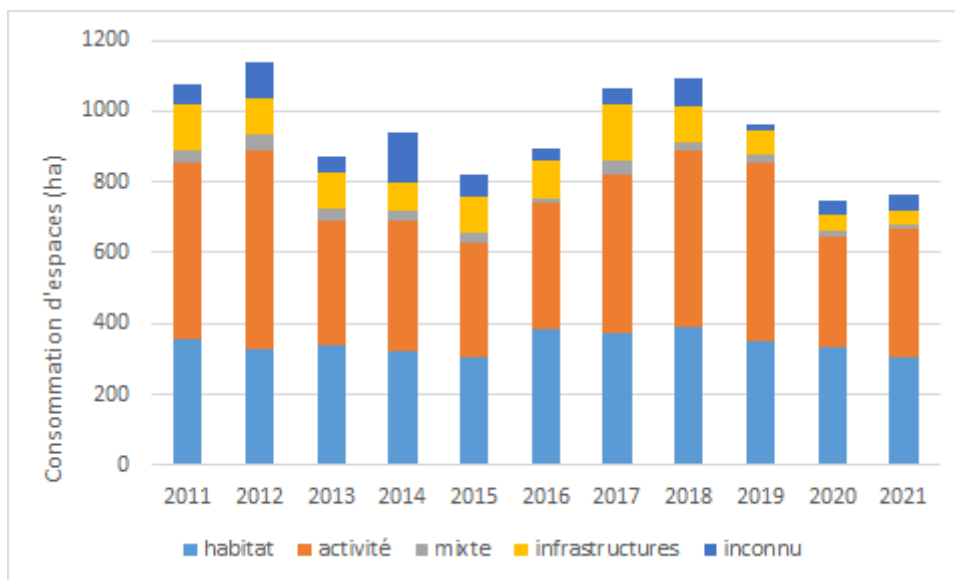
## FOCUS RÉGIONAL<sup>3</sup>

### LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

#### Quelles dynamiques d'artificialisation en Île-de-France ?

La région Île-de-France a consommé 9 600 hectares entre 2011 et 2021. Dans cette région, 36 % du flux de consommation d'espaces est dédié au logement, 45 % aux zones d'activité et 10 % aux infrastructures (Figure 1). La région Île-de-France est une région plus dynamique que la France dans son ensemble, s'agissant de l'évolution du nombre d'emplois et de celle des ménages (Tableau 1).

Figure 1 – Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 en Île-de-France



Lecture : en 2011, la région Île-de-France a consommé 359 hectares pour l'habitat, 493 hectares pour l'activité, 133 hectares pour les infrastructures, 34 hectares pour des constructions mixtes et 57 hectares d'origine inconnue, pour un total de 1 076 hectares consommés.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema)

<sup>1</sup> Arambourou H., Bouvart C. et Tissé S. (2023), « L'artificialisation des sols : un phénomène difficile à maîtriser », *La Note d'analyse*, n° 128, France Stratégie, novembre.

<sup>2</sup> Arambourou H., Bouvart C. et Tissé S. (2023), « Objectif ZAN : quelles stratégies régionales ? », *La Note d'analyse*, n° 129, France Stratégie, novembre.

<sup>3</sup> L'ensemble des analyses présentées dans cette fiche sont extraites des deux *Notes d'analyse* suscitées. Les opinions exprimées engagent leurs auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position du gouvernement.

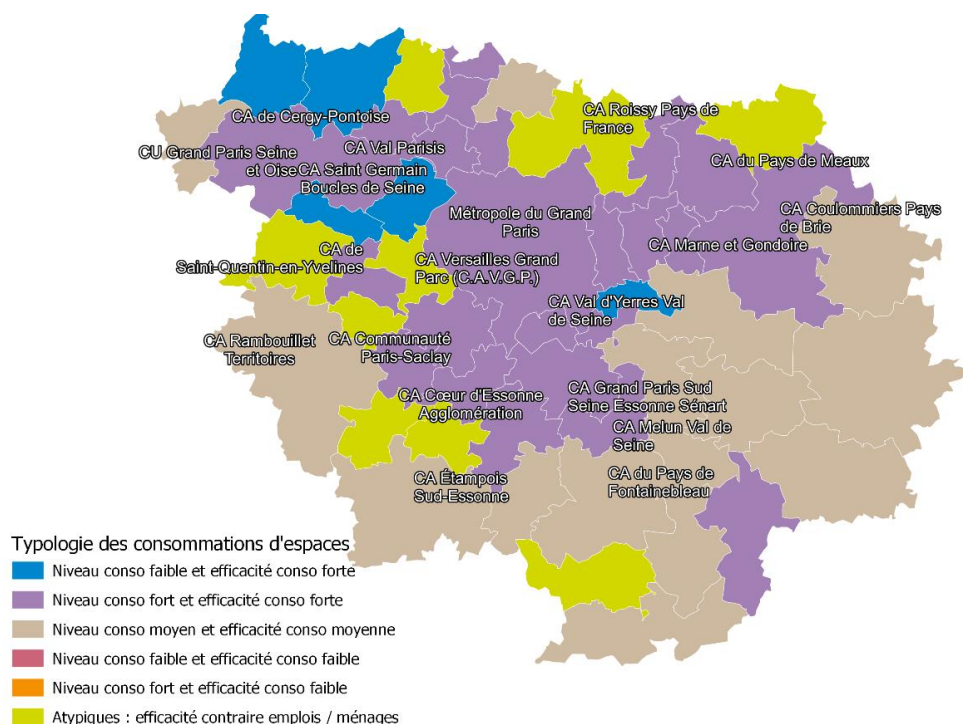
**Tableau 1 – Consommation d’espaces et évolutions médianes des emplois et des ménages entre 2011 et 2021**

	Consommation d’espaces médiane (ha) 2011-2021	dont consommation médiane pour l’habitat	dont consommation médiane pour l’activité	Taux de croissance médian ménages	Taux de croissance médian emplois	Efficacité médiane de la consommation pour l’habitat	Efficacité médiane de la consommation pour l’activité
Île-de-France	122	66	52	10,7 %	4,0 %	32,9	8,4
France mét.	134	88	27	7,0 %	1,7 %	9,8	2,6

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

En Île-de-France, la consommation d’espaces médiane des EPCI est légèrement inférieure à celle observée à l’échelle de la France métropolitaine, en particulier sur la composante habitat. La consommation d’espaces médiane pour l’activité économique est en revanche deux fois plus élevée en Île-de-France qu’en France métropolitaine. L’efficacité de la consommation d’espaces relative à l’évolution du nombre de ménages et d’emplois est largement supérieure à celle de la France métropolitaine (Tableau 1). Plus particulièrement, aucun EPCI n’affiche d’efficacité faible de sa consommation (Carte 1) et les EPCI ayant beaucoup consommé avec une forte efficacité sont surreprésentés dans la région (en violet sur la carte, Tableau 2). Pour l’habitat, la surreprésentation d’EPCI efficaces est significative : aucun EPCI francilien n’a une efficacité de sa consommation d’espaces pour l’habitat inférieure à six nouveaux ménages par hectare consommé. Seuls cinq EPCI ont consommé peu d’espaces, associé à une forte efficacité (en bleu sur la carte) : la communauté d’agglomération Saint Germain Boucles de Seine et les communautés de communes Les Portes Briardes entre Villes et Forêts, Vexin Centre, Vexin-Val de Seine et Gally Mauldre.

**Carte 1 – Typologie de la consommation d’espaces des EPCI en Île-de-France**



Lecture : les EPCI de la région sont représentés selon une typologie de la consommation d’espaces en six catégories réalisée au niveau national. L’EPCI Roissy Pays de France, en jaune, fait partie des EPCI atypiques, ayant eu une efficacité faible de la consommation pour l’emploi – c’est-à-dire ayant perdu 19,8 emplois pour 1 hectare consommé pour l’activité – et forte pour les ménages – c’est-à-dire ayant accueilli 78,1 nouveaux ménages pour 1 hectare consommé pour l’habitat.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

**Tableau 2 – Représentation des catégories de la typologie en Île-de-France et en France**

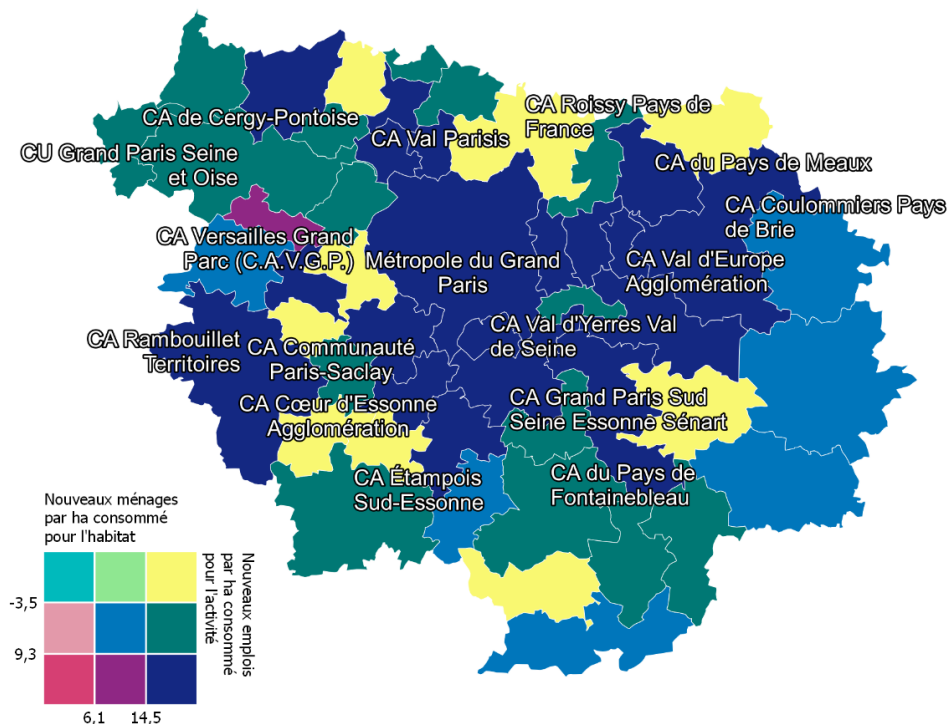
	Niveau conso moyen et efficacité conso moyenne	Niveau conso forte et efficacité conso faible	Niveau conso faible et efficacité conso forte	Niveau conso faible et efficacité conso faible	Niveau conso forte et efficacité conso forte	Atypiques : efficacité contraire emplois/ménage
Île-de-France	29 %	0 %	10 %	0 %	45 %	16 %
France mét.	36 %	6 %	8 %	20 %	20 %	10 %

Lecture : en Île-de-France, les EPCI avec un niveau de consommation moyenne et une efficacité moyenne représentent 29 % des EPCI quand ils représentent 36 % des EPCI de France métropolitaine.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

Quand on regarde plus en détail l'efficacité de la consommation des EPCI de la région (Carte 2), on note que plus de 40 % des EPCI ont consommé des espaces de manière très efficace à la fois sur le plan de l'habitat et sur le plan de l'activité économique (en bleu foncé sur la Carte 2). Dix EPCI sont très efficaces relativement à l'habitat mais très peu relativement à l'activité économique, ayant consommé des espaces pour l'activité tout en perdant des emplois sur la période (en jaune sur la Carte 2). De manière générale, les EPCI franciliens sont plus efficaces pour l'habitat que pour l'activité : seule la communauté de communes Gally Mauldre (en violet) affiche, relativement à l'ensemble des EPCI français, une efficacité de sa consommation plus forte sur le plan de l'activité économique.

**Carte 2 – Efficacité de la consommation d'espaces des EPCI en Île-de-France, relative à l'évolution des ménages et des emplois**



Lecture : les EPCI sont classés selon leur position dans la distribution nationale de deux indicateurs : l'efficacité de leur consommation en matière d'habitat et en matière d'activité économique. Par exemple, les EPCI en bleu foncé se situent dans le tertile supérieur pour les deux indicateurs.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), Acoff (Urssaf) et Recensement (Insee)

## Des facteurs à intégrer dans l'objectif 2030

L'habitat est le premier facteur qui pèse sur le rythme d'artificialisation au niveau national (63 %), au contraire de la région Île-de-France où il ne représente que 36 % du flux total d'artificialisation. Plus de 90 % des EPCI ont une croissance des logements supérieure à celle des ménages, mais seulement 22 % des EPCI ont un taux de logements vacants supérieur à 8 % (taux observé à l'échelle nationale). Les résidences secondaires représentent une part du parc de logements relativement faible dans cette région : seul un EPCI, la communauté de communes Bassée-Montois, a un taux de résidences secondaires supérieur à 10 % de l'ensemble du parc de logements.

D'après le Schéma directeur de la région Île-de-France arrêté le 12 juillet 2023 par le conseil régional, les besoins en logements neufs dans les dix ans à venir pourraient s'élever à 700 000. Cela représente 106 % des logements construits lors de la décennie précédente (contre 85 % à l'échelle nationale). À efficacité de la consommation en matière d'habitat inchangée, cet objectif représenterait environ 4 000 hectares consommés pour l'habitat en région Île-de-France.

Si les projets liés à l'activité économique constituent un poste de consommation plus faible au niveau national (23 %), ils représentent en Île-de-France la majeure partie du flux d'artificialisation (45 %) et peuvent représenter une emprise au sol importante au niveau local. Afin d'identifier les secteurs d'activité économique prépondérants en matière de construction, nous avons eu recours à la base de données des permis de construire. Cette base n'indique pas si les constructions se font en zones déjà artificialisées, mais on constate que les surfaces de plancher autorisées sont très corrélées à la consommation d'espaces pour l'activité<sup>4</sup>. En 2022, 4,4 millions de mètres carrés de surface de plancher (SDP) de locaux non résidentiels ont été autorisés dans la région, mais répartis de façon très hétérogène. Près de 2 millions de mètres carrés SDP ont été autorisés dans la métropole du Grand Paris contre moins de 2 000 mètres carrés dans les communautés de communes des Deux Vallées et de la Haute Vallée de Chevreuse. De fortes différences s'observent aussi selon la destination des surfaces construites. Ainsi, plus de 30 000 mètres carrés SDP ont été autorisés pour l'industrie dans les communautés d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et Communauté Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a autorisé la construction de plus de 300 000 mètres carrés SDP destinés aux entrepôts, et près de 100 000 mètres carrés SDP ont été autorisés dans la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Selon les projections métiers 2030 réalisées par France Stratégie et la Dares<sup>5</sup>, les métiers industriels en région Île-de-France devraient évoluer très légèrement à la baisse sur la période (- 1 500 d'ici 2030, sur près de 500 000 en 2019), ce qui, de fait, ne générerait pas de besoins supplémentaires en foncier industriel.

La reconversion de friches pourrait constituer un gisement intéressant pour des projets économiques ou de logements. À date, près de 2 000 hectares de friches potentielles et sans projets ont été identifiées dans la région (2 % des friches à l'échelle de la France – total le plus faible parmi les régions métropolitaines). Toutefois, leur mobilisation dépendra largement de leur localisation et de leur niveau de pollution.

Un autre levier pour réduire le rythme d'artificialisation est l'amélioration de l'efficacité de la consommation d'espaces relativement à la croissance des ménages et des emplois, c'est-à-dire une diminution du nombre d'hectares consommés pour un nouveau ménage / un nouvel emploi sur le territoire.

En Île-de-France, entre 2011 et 2021 plus de 2 200 hectares (soit 23 % de la consommation totale d'espaces) auraient pu être économisés si, au sein de chaque groupe d'urbanité, les communes ayant consommé avec une efficacité inférieure à la médiane de leur groupe avaient consommé avec une efficacité égale à la médiane de leur groupe (et en considérant que les communes qui perdent des emplois ou des ménages ont une consommation pour l'activité ou l'habitat nulle). Le gain en matière d'efficacité est plus faible en région Île-de-France qu'au niveau national (26 %), les communes étant globalement efficaces. Le gain d'efficacité est plutôt à rechercher en matière de zones d'activité que de logements.

<sup>4</sup> La surface de plancher autorisée par EPCI étant corrélée à 66 % à la surface consommée pour l'activité économique entre 2011 et 2021.

<sup>5</sup> France Stratégie et Dares (2023), [Les métiers en 2030 : quelles perspectives de recrutement en région ?](#), janvier.

**Tableau 3 – Gain potentiel de consommation d’espaces**

Degré d'urbanité		Consommation d'espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l'habitat (ha)	Consommation d'espaces des communes avec une efficacité inférieure à la médiane pour l'activité (ha)	Gain potentiel pour l'habitat (ha)	Gain potentiel pour l'activité (ha)
Communes denses	Grands centres urbains	631	1 219	364	697
Communes densité intermédiaire	Centres intermédiaires	79	111	38	111
	Petites villes	20	46	10	46
	Ceintures urbaines	257	342	134	290
Communes rurales	Bourgs ruraux	235	106	115	106
	Rural dispersé	309	102	185	102
	Rural très dispersé	1	26	1	26
<b>TOTAL</b>		<b>1 532</b>	<b>1 952</b>	<b>847</b>	<b>1 378</b>
<b>TOTAL</b>				<b>2 225</b>	

Lecture : les communes denses en Île-de-France avec une efficacité de la consommation pour l'habitat (pour l'activité) inférieure à la médiane ont consommé 631 hectares pour l'habitat, 1 219 hectares pour l'activité), et une amélioration de leur efficacité au niveau de la médiane (ou à 0 pour celles qui ont perdu des ménages / des emplois) aurait représenté un gain de 364 hectares pour l'habitat (697 hectares pour l'activité).

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Cerema), AcoSS (Urssaf) et Recensement (Insee)