

Décideurs locaux :

# Travailler ensemble à l'objectif Zéro Artificialisation Nette

## « Zéro Artificialisation Nette », de quoi parle-t-on ?

Chaque année, entre 20 000 à 30 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés à l'échelle nationale. L'étalement urbain et la création d'infrastructures engendrent une artificialisation qui augmente plus rapidement que la démographie. Tous les territoires sont concernés.

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe un objectif pour 2050 d'absence d'artificialisation nette. Pour y parvenir, elle fixe une première étape : entre 2021 et 2031, réduire par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à 2011-2021, puis inscrire une réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans.

En 2050, l'artificialisation de nouveaux sols sera toujours possible dès lors qu'elle sera compensée par la renaturation de surfaces équivalentes.

## Qu'entend-on par artificialisation ?

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

La réduction de l'artificialisation poursuit des objectifs écologiques : préservation de la biodiversité, maintien d'un potentiel de stockage de carbone, meilleure gestion de l'écoulement des eaux pluviales, etc. Elle engendre également des bénéfices socio-économiques, en limitant l'étalement urbain, en favorisant la proximité des services publics et de l'emploi, et en réduisant les durées et coûts de déplacement.

# Le Logement social

## une réponse aux besoins des territoires et des habitants

La France compte 5,3 millions de logements sociaux où vivent plus de 11 millions de locataires. Un Français sur deux vit ou a vécu dans un logement social.

Le parc social est une réponse pour les ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment aux conditions de marché : travailleurs-clés, travailleurs modestes, jeunes en insertion professionnelle, seniors, etc. C'est aussi une réponse aux évolutions des parcours et configurations familiales : décohabitations, recompositions familiales, mères de famille isolées, familles nombreuses...

Les maires et élus locaux connaissent bien les besoins de leur territoire. Les organismes Hlm, partenaires tous terrains et dans la durée, peuvent proposer une grande variété de solutions de logements pour répondre à la diversité des besoins et construire au quotidien la mixité sociale. Ils déploient par exemple des offres de logements et de services adaptés aux besoins des seniors (maintien à domicile, lutte contre l'isolement) et aux jeunes actifs dont on connaît les difficultés à se loger près de leur emploi à un loyer raisonnable.

Début 2023, la France comptait plus de 2,4 millions de ménages en attente d'un logement social, sur tous les territoires.

**Pour le Mouvement Hlm, la mise en œuvre de l'objectif ZAN est compatible avec une réponse qualitative aux besoins de logement.**

**Afin de faire du ZAN, plus qu'un objectif commun, mais bien une réussite partagée, les organismes Hlm se mobilisent au quotidien aux côtés des maires et décideurs locaux pour identifier ensemble des fonciers propices à la réalisation de projets vertueux, compatibles avec leur mission d'intérêt général.**



## Anticiper la question foncière

À l'heure du ZAN, la poursuite du développement des territoires nécessite de renforcer les politiques d'anticipation foncière visant à sécuriser la part du foncier fléché vers les programmes de logement social, pour continuer de répondre à l'évolution des besoins en logement.

Les décideurs locaux peuvent activer ou renforcer différents leviers de stratégie foncière pour anticiper et rendre opérationnelle la réponse aux besoins en logement :

- Planifier à travers les documents réglementaires (SRADDET, PLU, PLUI, carte communale...),
- Identifier et flécher les gisements fonciers (observatoire, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, densification douce...),
- Engager les moyens de maîtrise foncière permettant le déploiement des projets (exercice ou délégation du droit de préemption urbain, partenariat avec les établissements publics fonciers...).



## Le ZAN, une opportunité pour adapter les villes et les territoires au changement climatique

Gestionnaires de long terme de leur patrimoine, les organismes Hlm innovent dans la conception et l'entretien des programmes de logements. La rénovation



## Renouveler la ville en préservant une large place à la nature

Refaire « la ville sur la ville » dans une trajectoire ZAN invite à réinventer et développer de nouvelles formes urbaines : il s'agit de construire de manière plus compacte, avec une occupation plus efficace du sol, en restant toujours très exigeant sur la qualité du cadre de vie des habitants. Une forme bâtie compacte permet en particulier de faire la part belle aux espaces publics, mais aussi à la nature pour favoriser la biodiversité et renforcer la présence du végétal en ville.

Cette nouvelle fabrique de la ville passe par un accompagnement des habitants et des riverains, pour rendre désirable une ville plus sobre, plus inclusive, plus juste. Pour le mener à bien, élus et techniciens des collectivités locales peuvent s'appuyer sur l'implication et l'expertise des organismes Hlm qui agissent déjà au plus près des besoins de leurs territoires, pour la revitalisation des cœurs de ville, la valorisation des friches, ou encore l'intensification des quartiers de gare.

énergétique et la performance des constructions est au cœur de leurs préoccupations. Pour favoriser la nature en ville, ils renforcent le patrimoine végétal et créent des îlots de fraîcheur, font le choix d'essences locales aux faibles besoins en arrosage, déploient la récupération et l'infiltration des eaux pluviales, et contribuent à renforcer la biodiversité à travers leur mode de gestion des espaces verts notamment.

Répondre pleinement à l'adaptation des villes aux enjeux climatiques nécessite d'intervenir à l'échelle du quartier. Cela permet de déployer de nouveaux usages et services, tout en préservant de grands espaces de nature qui bénéficient aux habitants (jardins partagés, espaces verts collectifs, agriculture urbaine), de créer de véritables îlots de fraîcheur, mais aussi de développer le recours aux énergies renouvelables (autoconsommation, boucle locale d'énergie) ou un réseau de chaleur urbain.

Depuis de nombreuses années, la production de logements sociaux se réalise déjà essentiellement au sein du tissu urbain existant et notamment en recyclage urbain.

À titre d'illustration, deux tiers des logements sociaux construits dans la région Hauts-de-France ces dernières années l'ont été en secteurs déjà urbanisés. C'est près de 87 % en Île-de-France.



## Les organismes Hlm aux côtés des élus locaux pour concrétiser le ZAN dans les territoires

Pour préserver notre environnement et la biodiversité, et trouver une alternative à l'étalement urbain, les modalités d'action sont multiples : intégrer la sobriété et la compacité dans les nouveaux îlots construits, réinvestir les friches, agir sur les logements vacants, surélever les bâtiments existants, combler les dents creuses, renforcer les trames paysagères...

Maires et élus locaux sont en première ligne du dialogue territorial nécessaire pour faire adhérer les habitants à ce nouveau contexte : valoriser des expériences réussies de recyclage urbain, renforcer le dialogue avec les riverains autour d'un projet, anticiper et réserver des espaces supports de projet urbain, réhabiliter et exploiter le bâti existant en intégrant les potentialités de renaturation, développer la place de l'habitant, du citoyen comme acteur de cette démarche.

**À l'heure du ZAN, le mouvement Hlm invite les élus et décideurs locaux à prendre appui sur les compétences et savoir-faire des organismes de logement social pour répondre aux attentes et aux besoins toujours plus importants de leurs territoires.** C'est aussi en mobilisant la communauté d'acteurs (établissements publics fonciers, agences d'urbanisme, CAUE, aménageurs...) qu'il sera possible de faire qu'« habiter en ville » apporte la garantie d'un confort de vie attractif pour tous.

**Le ZAN implique d'adapter les actions à la diversité des situations. Présents sur l'ensemble du territoire, les organismes Hlm sont déjà mobilisés pour relever ce défi.**

# → Le VRAI/FAUX du ZAN

**L'OMS préconise un ratio de 12 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant pour garantir la santé humaine ?**

*Vrai*

C'est un critère généraliste, sans qualification de la nature des espaces (12 m<sup>2</sup> de surface végétalisée à moins de 300 mètres du logement) mais qui permet de jauger d'une progression à travers l'aménagement urbain en termes d'équité et santé des habitants.

**Chaque projet doit comporter une part de renaturation ?**

*Faux*

C'est au niveau du document d'urbanisme que l'artificialisation doit être comptabilisée et appréciée, tout comme son pendant, la renaturation. Mais chaque projet peut être l'occasion de penser des espaces de renaturation qui apportent aussi fraîcheur et qualité du cadre de vie. Leur proportion dépendra des caractéristiques du site, mais même de petits espaces peuvent présenter des qualités indéniables, tant pour le confort des habitants que pour la biodiversité.

**Tout projet urbain compte pour de l'artificialisation ?**

*Faux*

Certains fonciers comme les friches ou les espaces de stationnement sont comptabilisés comme artificialisés. Selon leur destination dans un projet urbain (parc urbain, plan d'eau, prairie fleurie, agriculture en ville...), ils peuvent permettre un gain en désartificialisation/renaturation. C'est par exemple le cas lorsque l'on transforme des nappes de stationnement en jardins et parc.

*La recomposition urbaine,*

**un savoir-faire au service d'un territoire, de ses habitants, dans une trajectoire ZAN**

Depuis de très nombreuses années les organismes Hlm mènent des opérations de recomposition urbaine sur leur patrimoine, en le densifiant, le rénovant lourdement, mais également en menant des opérations de démolition reconstruction permettant de renouveler, moderniser et diversifier l'offre de logement. Dans le cadre du programme Action cœur de ville, les opérateurs Hlm portent plus des deux tiers des opérations prévues, le plus souvent en réhabilitation de bâtiments existants, démolition-reconstruction d'immeubles obsolètes, et reconquêtes de friches. Dans toutes ces situations ils contribuent au dialogue avec les habitants et les riverains et accompagnent les relogements des ménages quand ils sont nécessaires. Ce savoir-faire acquis dans des contextes très variés constitue un vrai point d'appui pour accompagner les élus dans le développement de leurs villes dans le contexte de la transition environnementale.

1. Allée Aimé Césaire, Le Havre, Logeo Seine - © Studio Erick Saillet
2. 4 logements familiaux réalisés par Néotoa dans 3 maisons historiques du centre de Dingé (35) - © Néotoa
3. Programmes neufs et jardins familiaux, en lien avec le parc Molière aux Mureaux (78) - © F. Achdou
4. Rénover le bâti ancien du centre de Bayonne (64) par Le COL pour y créer 14 logements et des commerces - © Renaud Hasselman