

Impact de la politique zéro artificialisation nette sur l'immobilier

Carmen Cantuarias-Villessuzanne, PhD

2024–2025



Artificialisation des sols

- La biodiversité connaît aujourd'hui une érosion massive et rapide.
- L'artificialisation des sols est une des principales causes.
- Il est donc nécessaire de freiner ce phénomène et de renaturer les terres artificialisées lorsque c'est possible (**IPBES2018**).
- Nations Unies a proclamé 2021-2030 *Décennie pour la restauration des écosystèmes*.

Artificialisation des sols : actions en France

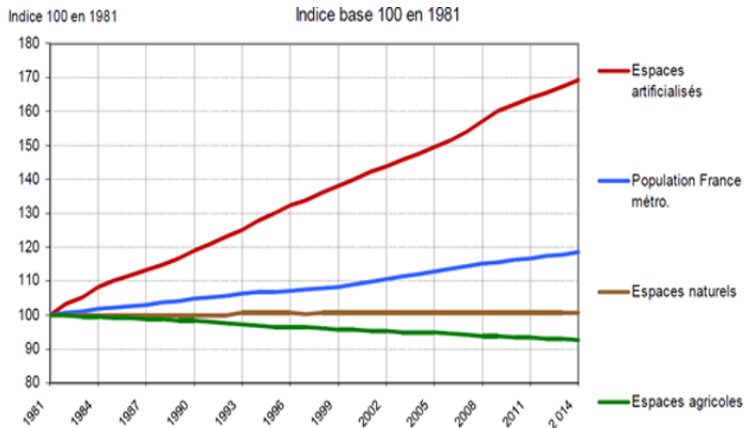
- Plan biodiversité, présenté en juillet 2018, prévoit notamment d'atteindre à terme le « zéro artificialisation nette » (**MTES2018**).
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : plusieurs dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes.
- Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, avec la diminution par deux du rythme de l'artificialisation dans les dix années suivant la date de promulgation de la loi Climat et Résilience.
- Les objectifs ZAN sont appliqués de manière différenciée et territorialisée.

Artificialisation de sols : phénomène mal caractérisé

	CORINE Land Cover	Teruti-Lucas	Fichiers fonciers
Méthodologie	Interprétation d'images satellitaires	Enquêtes terrain ponctuelles sur un échantillon de parcelle	Traitement des données cadastrales (hors infrastructures routières et domaine public)
Niveau de résolution spatiale	Carré de 25 ha	Points échantillonnés (extrapolations sur des carrés de 40 à 178 ha)	Parcelle cadastrale
Fréquence	Tous les 6 ans depuis 1990	Annuel depuis 1982	Annuel
Surface totale artificialisée	3,0 Mha en 2012 (5,5 % du territoire métropolitain)	5,1 Mha en 2014 (9,3 % du territoire métropolitain)	3,5 Mha en 2016 (7,1 % du territoire couvert par le cadastre et 6,3 % du territoire métropolitain)
Augmentation des surfaces artificialisées	16 000 ha / an pour 2006-2012	61 200 ha / an entre 2006 et 2014	23 000 ha / an entre 2006 et 2016

(Fosse2019)

Artificialisation de sols : croissance plus rapide que la population



(Fosse2019)

L'artificialisation des sols, c'est quoi ?

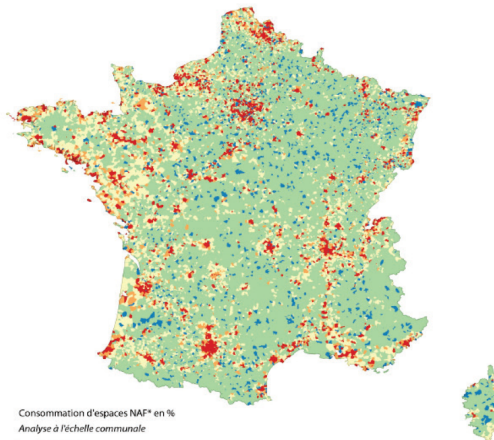
Définition

L'artificialisation des sols se définit comme tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols.

- Pour mesurer ce processus, il est possible d'utiliser les fichiers fonciers, c'est-à-dire les données du cadastre.
- Elles présentent cependant l'inconvénient de ne pas tenir compte des infrastructures de transport, et donc de sous-estimer l'ampleur du phénomène.
- En France, 20 000 hectares d'espaces naturels sont artificialisés chaque année (en moyenne entre 2006 et 2016).

(Fosse2019)

L'artificialisation est inégalement répartie sur le territoire



Consommation d'espaces NAF* en %

Analyse à l'échelle communale

- plus de 1
- de 0.60 à 1
- de 0.20 à 0.60
- de 0 à 0.20
- gain d'espaces NAF

* Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'après les Fichiers Fonciers 2006-2013 : cette consommation est calculée à partir des déclarations d'impôts de la taxe foncière. Une parcelle est donc consommée à partir du moment où une déclaration fiscale fait passer cette parcelle en espace artificialisé. Cette déclaration fait souvent suite à un autre acte administratif (permis de construire, d'aménagement, etc.). Elle ne prend pas en compte les surfaces non cadastrées, ni la consommation d'espaces provoquée par les acteurs ne payant pas de taxe foncière (associations, etc.).

0 100 200 km



Sources :
Fichiers Fonciers
BD cartho IGN 2017

SPI | FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

L'artificialisation des sols : nomenclature (1/2)

Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022

Determination des surfaces devant être considérées comme artificialisées et celles comme non artificialisées dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification et d'urbanisme.

L'artificialisation des sols : nomenclature (2/2)

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Source : Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022.

L'artificialisation des sols en France

Causes de l'artificialisation en France



Périurbanisation : les villes s'étalent et empiètent sur la périphérie.



Mitige des territoires : éparpillement diffus d'habitats et de constructions sur un territoire initialement rural.

Développement du réseau de transports

SPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Quelles conséquences de l'artificialisation des sols ?

- Destruction des habitats naturels et des continuités écologiques.
- Augmentation du ruissellement des eaux et donc des risques d'inondation ;
- Empêchement de la séquestration de CO_2 .



1ère conséquence : La destruction de la biodiversité des sols, paysages, habitats

- Là où le jardin urbain va préserver voire améliorer la biodiversité des sols, une surface bâtie va au contraire entraîner une destruction élevée de la biodiversité microbienne.
- Là où une carrière réhabilitée va contribuer à la préservation de la biodiversité, une voirie aura un impact négatif sur le maintien des continuités écologiques.



2ème conséquence : L'augmentation des émissions de CO_2

L'artificialisation des sols, comme les trottoirs et les voiries (imperméabilisés), va également restreindre la capacité des sols à stocker le carbone, augmentant potentiellement les émissions de CO_2 .

L'agriculture urbaine (ruches, potagers partagés...) et la végétalisation des villes facilitent en revanche le stockage du carbone.



3ème conséquence : La pollution

- Pollution des sols et de l'eau par des substances toxiques d'origine industrielle (pesticides, composants organiques, métaux lourds...).
- Pollution de l'air, liée aux transports et aux activités industrielles.
- Pollution sonore du fait de la faible capacité d'absorption des ondes sonores par les sols artificialisés.



Pourquoi l'artificialisation augmente plus vite que la population en France ?

Il y a bien sûr le **facteur démographique**.

Mais l'augmentation du nombre de ménages (+ 4,2 millions depuis 1999) n'explique pas à elle seule le grignotage progressif des espaces naturels.

La progression de l'artificialisation en France est supérieure à la moyenne européenne.



Pourquoi l'artificialisation augmente plus vite que la population en France ?

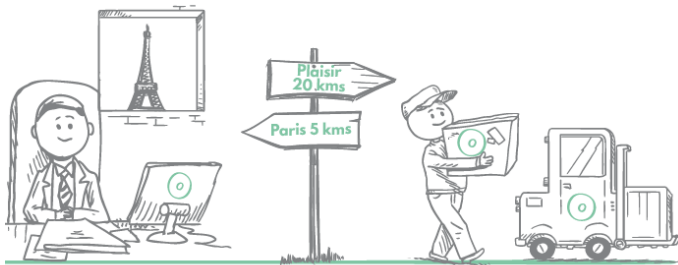
La préférence des ménages pour l'habitat individuel



Pourquoi l'artificialisation augmente plus vite que la population en France ?

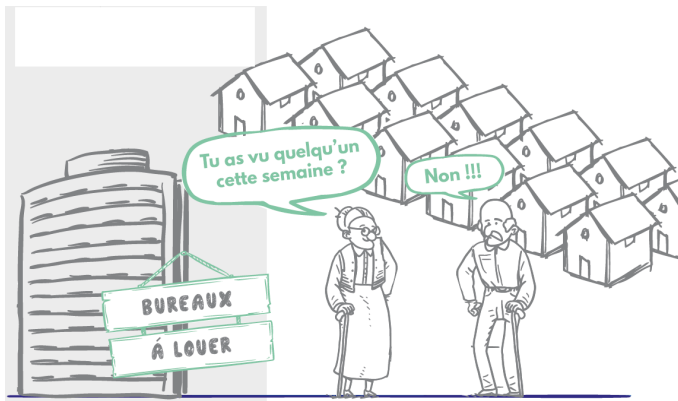
Un cadre fiscal pas toujours adapté.

Les entreprises incitées à s'installer en périphérie des pôles urbains.



Pourquoi l'artificialisation augmente plus vite que la population en France ?

Beaucoup de logements vacants



L'habitat et les infrastructures de transport comme principaux facteurs

		Total des surfaces artificialisées (en ha)	Part du secteur dans le total des surfaces artificialisées	
Foncier industriel et agroforestier	Infrastructures agricoles	423 560	8,3 %	13,7 %
	Infrastructures sylvicoles	61 513	1,2 %	
	Infrastructures industrielles	212 455	4,2 %	
Infrastructures de transport	Réseaux routiers	1 219 671	23,9 %	27,8 %
	Autres infrastructures de transports	198 982	3,9 %	
Infrastructures de services et loisirs	Services publics	235 157	4,6 %	16,2 %
	Autres services	241 457	4,7 %	
	Sports et loisirs	340 684	6,7 %	
	Espaces verts	7 280	0,1 %	
Habitat		2 136 326	41,9 %	
Autres usages		27 187	0,5 %	
Ensemble		5 104 272	100 %	

(Fosse2019)

ESPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Mesures de lutte contre l'artificialisation

Trois scénarios à l'horizon 2030

- Le scénario tendanciel.
- Le scénario densification forte.
- Le scénario complémentaire.

Scénarios à l'horizon 2030

Scénarios	Cible de taux de RU en 2030	Cible de densité en 2030	Taux de vacance	Prix des terres libres (par rapport à 2016)	Consommation ENAF 2025 (en ha)	Consommation ENAF 2030 (en ha)
Tendanciel	0,43	0,16	8 %	Inchangé	19 400	20 000
Densification modérée	0,5	0,3	8 %	Inchangé	11 600	9 200
Densification forte	0,6	0,4	8 %	Inchangé	8 200	5 500
Complémentaire 1	0,6	0,4	8 %	X3	7 400	4 700
Complémentaire 2	0,6	0,4	6 %	X5	6 200	3 700

(BAIZ2019)

Objectif « zéro artificialisation nette » en 2030

- Améliorer la connaissance des dynamiques d'artificialisation des sols.
- Favoriser la densification avec des outils réglementaires ou fiscaux.
- Mettre en place une gouvernance de l'artificialisation des sols.
- Combiner renaturation et artificialisation.

Objectif ZAN en 2030

Implications pour les secteurs construction et immobilier :

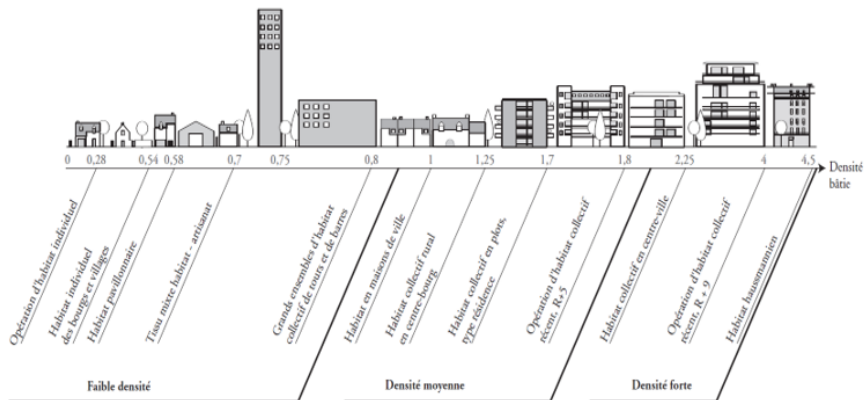
- Diviser par 4 l'artificialisation brute par la densification et le taux de renouvellement urbain.
- Compenser par la renaturation -> Opportunités des nouveaux marchés.

ZAN en 2030 et Densification

- La densité de construction pour le bâti existant varie en moyenne en France entre 0,08 et 0,17 pour l'habitat individuel.
- Entre 0,48 et 1,18 pour l'habitat collectif en fonction des régions.
- En Île-de-France, elle est de 0,4.

Source : Cerema.

ZAN en 2030 et Densification



Source : Cerema.

ZAN en 2030 et Outils réglementaires ou fiscaux

Implications pour les secteurs construction et immobilier :

- Imposer une obligation de densification dans les PLU par un plancher de densité minimal et par un taux de plancher de renouvellement urbain dans chaque commune pour les constructions nouvelles.
- Exclure de l'éligibilité aux dispositifs Pinel et prêt à taux zéro les constructions sur des terres non artificialisées.
- Réduire la taxe d'aménagement des projets qui ne changent pas l'emprise au sol du bâti (surélévation, rénovation, reconstruction).

ZAN en 2030 et Renaturation

Implications pour les secteurs construction et immobilier :

- Dans l'émergence d'un marché de droits à artificialiser contre renaturation, cette renaturation devant être labellisée, sur la base de critères transparents, par une autorité garantissant la qualité environnementale de la renaturation. Mais coût de la renaturation a priori trop élevé pour que l'offre puisse rencontrer la demande sur ce marché -> Opportunité nouveaux acteurs.
- Aujourd'hui en débat : Financer la renaturation en ajoutant l'*artificialisation* à la taxe d'aménagement et en en reversant les recettes pour financer les opérations de renaturation des sols et de densification du foncier bâti existant.