

The logo for IDDDRI, with 'IDDD' in red and 'RI' in dark grey, is positioned in the top-left quadrant of a grid. The grid also includes a solid orange square in the top-right, a solid beige square in the bottom-left, and a square containing the CIRED logo in the bottom-right.

**IDDDRI**



# Artificialisation et foncier économique

## Enjeux et cadrage

---

ALICE COLSAET

DOCTORANTE IDDDRI/CIRED EN  
ÉCONOMIE DE L'ENVIRONNEMENT

# Qu'est-ce que l'artificialisation ?

**Anthropisation** : Transformation de l'environnement par la main de l'homme (paysages, milieux, écosystèmes)

Paysages simplifiés  
Exploitation intensive  
Pollutions...

**Artificialisation** : Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers pour l'urbanisation, les transports, les loisirs ou l'extraction de matériaux

Espaces verts  
Pelouses  
Friches  
Parcs sportifs

Bâtiments  
Routes  
Parkings

**Imperméabilisation** :  
Revêtement des sols  
empêchant le passage  
de l'eau (bétonnisation)

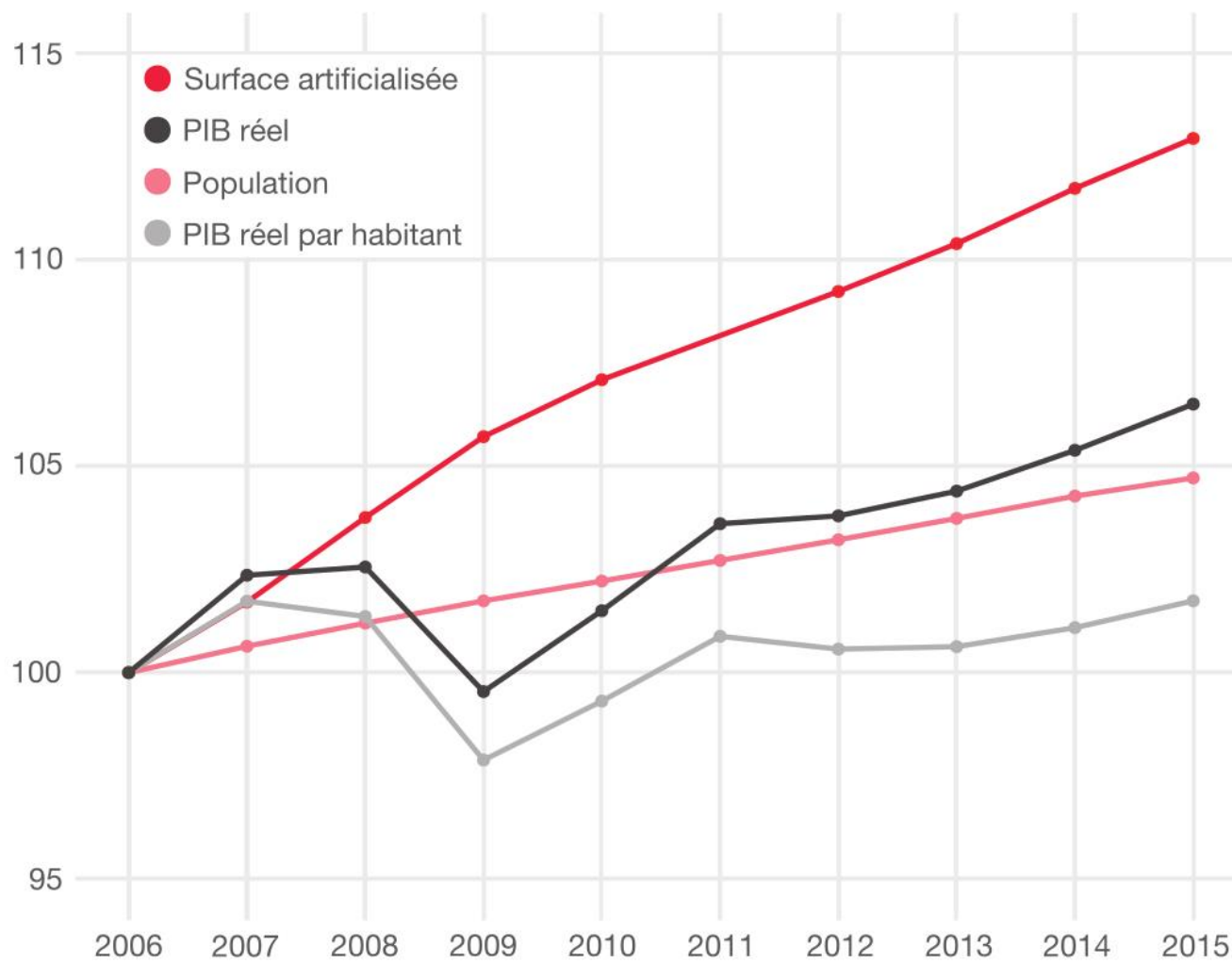
**Etalement urbain** :  
Consommation inefficace  
d'espace : développement  
urbain peu dense et/ou  
fragmenté

Surfaces imperméabilisées  
6,7% du territoire (2018)

Surfaces artificialisées  
9,5% du territoire (2015)

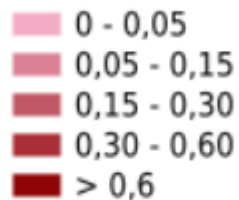
Ecosystèmes peu  
anthropisés : environ 50%  
du territoire

# Progression de l'artificialisation en France



# Flux d'artificialisation 2009-2017 (Cerema)

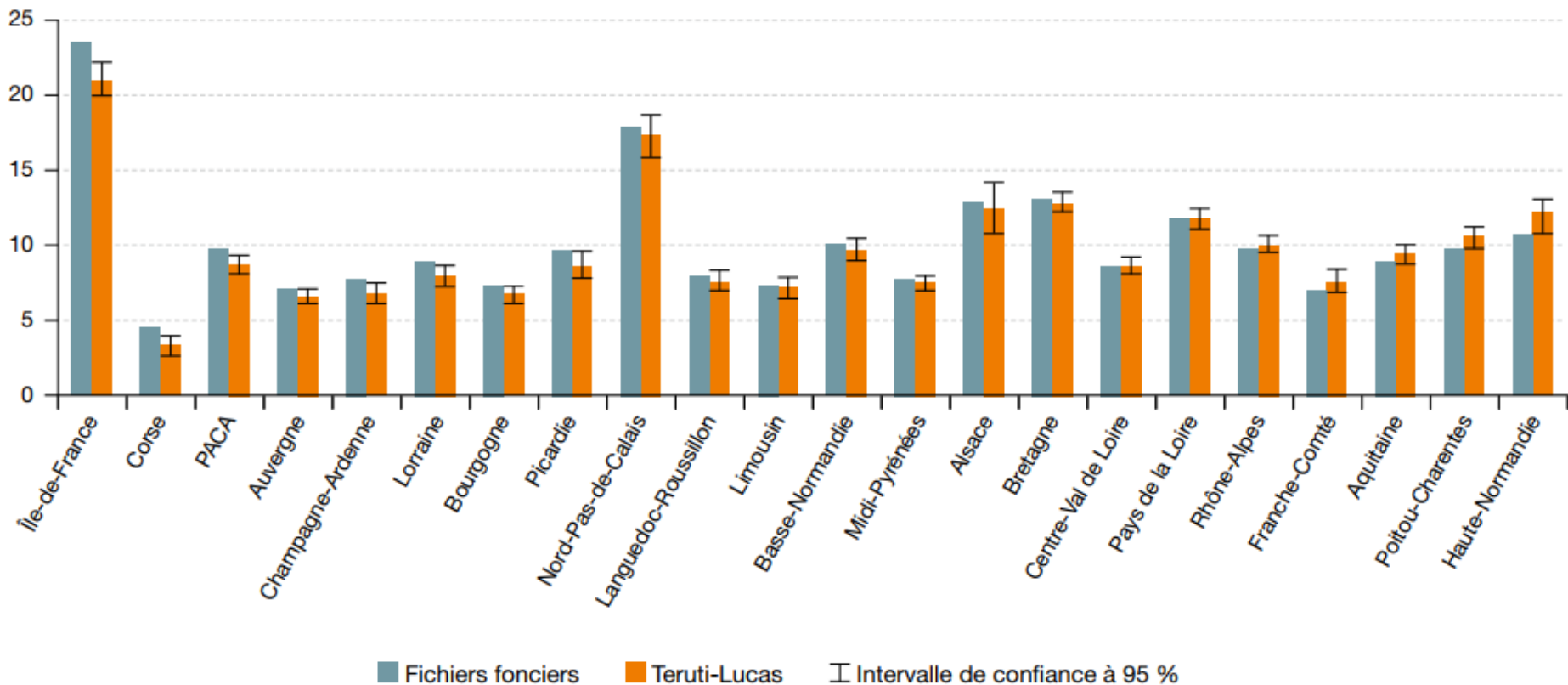
Flux d'artificialisation entre 2009 et 2017  
(en % de la surface communale)



Source : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>

Graphique 2 : comparaison des taux d'artificialisation régionaux

En %



Note : les anciennes régions ont été utilisées, car les intervalles de confiance n'étaient pas disponibles pour les nouvelles.

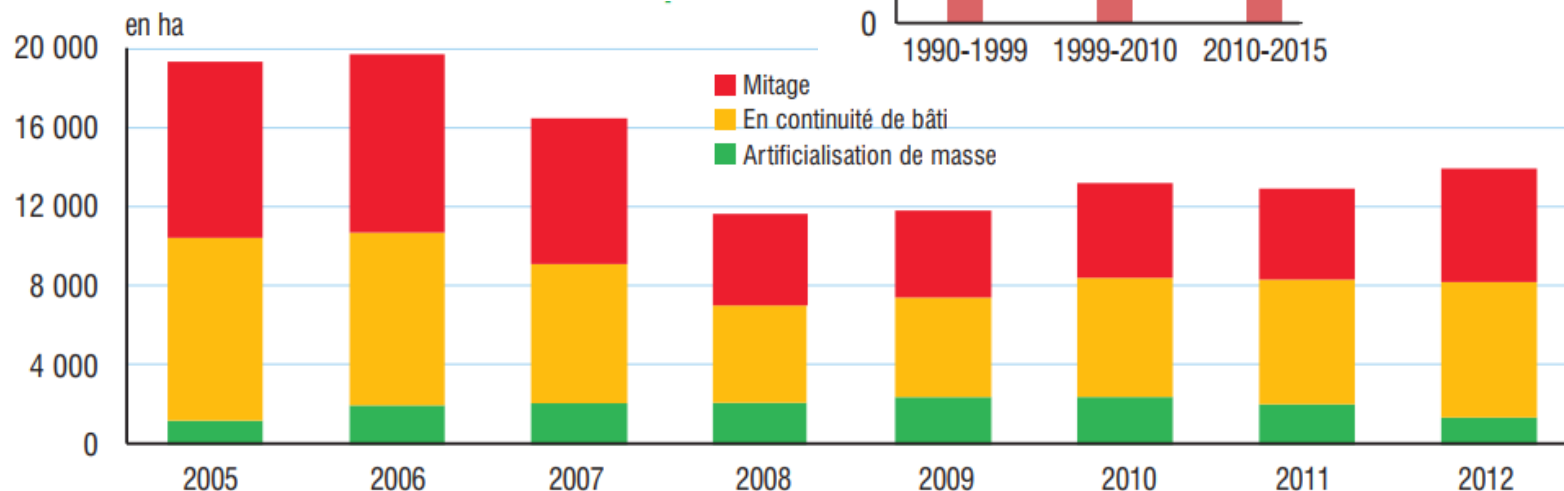
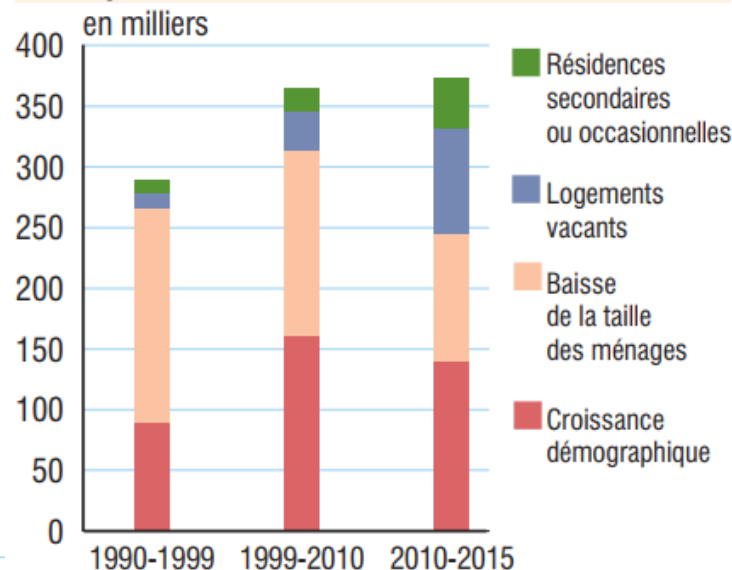
Sources : fichiers fonciers 2014 ; Teruti-Lucas 2014. Traitements SDES, 2019

Source : CGDD, août 2019 : Comparaison entre Teruti-Lucas et les fichiers fonciers, coll « DataLab »

# Une utilisation peu économe de l'espace

- Faible densité
- Forte proportion du mitage
- Augmentation de la vacance

## 2 Logements supplémentaires selon la période et les facteurs d'évolution



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2005, près de 20 000 hectares ont été consommés par le bâti, 46 % de cette surface correspond à du mitage, 48 % à des constructions en continuité de bâti et 6 % à de l'artificialisation de masse.

Sources : SDES, Sit@del, CORINE Land Cover ; IGN, BD CARTO® ; DGFIP, Fichiers fonciers.

# Le rôle des ZAE

- Zones d'activités économiques (ZAE) : espaces dédiés à l'activité économique, désignés comme tels et ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement spécifique
- 25% des nouvelles surfaces artificialisées en France, qui serait le 6<sup>ème</sup> pays d'Europe où cette part est la plus importante, selon les données Corine Land Cover (CGDD 2012)
- Les données plus récentes des fichiers fonciers confirment cette proportion (environ les 2/3 des nouvelles constructions sont dédiées au logement, le reste se répartit entre activités, services publics et bâtiments agricoles)
- Entre 24 000 et 32 000 ZAE sur le territoire français (Cerema 2014), créées depuis les années 70
- En Île-de-France, environ 1400 ZAE couvrant 10% de l'espace bâti (MOS)

# Exemple de l'Île-de-France

Usage du sol	Surface en 2012 (ha)	Croissance relative depuis 1999	Poids dans la surface totale artificialisée depuis 1999
Habitat individuel	94 729	6,20%	23,30%
Habitat collectif	23 818	7,40%	2,90%
Zones d'activités économiques	14 323	24,30%	14,30%
dont logistique	5 991	44,20%	9,60%
Surfaces engazonnées	10 521	40,20%	18,20%
Equipements sportifs/loisirs	13 985	6,20%	6,40%
Parcs et jardins	27 173	0,60%	6,40%
Parkings	7 866	22,10%	5,90%
Transports	22 701	4,60%	4,80%
Terrains vacants - chantiers	6 281	-25,8%	8,9%
Usages restants : activités en tissu urbain, commerces, bureaux, décharges...			8,90%



# Des ZAE « étalées »

- Des formes urbaines discontinues, où les bâtiments occupent 1/4 à 1/3 de la parcelle
- Une faible densité des bâtiments
- Des espaces inutilisés (réserves foncières, parcelles en attente de commercialisation...)
- Des problématiques de vacance qui s'accroissent (du moins en IDF)
- Des problématiques d'obsolescence et de requalification

## Valeurs-types de densité en emplois en ZAE

Typologie des zones d'activités	Nombre d'emplois à l'hectare
Commerciale	20 à 40
Industrielle	30 à 50
Logistique	10 à 20
Artisanale	10 à 20
Tertiaire	30 à 150

Source : Adrn

# La lutte contre l'artificialisation : une histoire récente

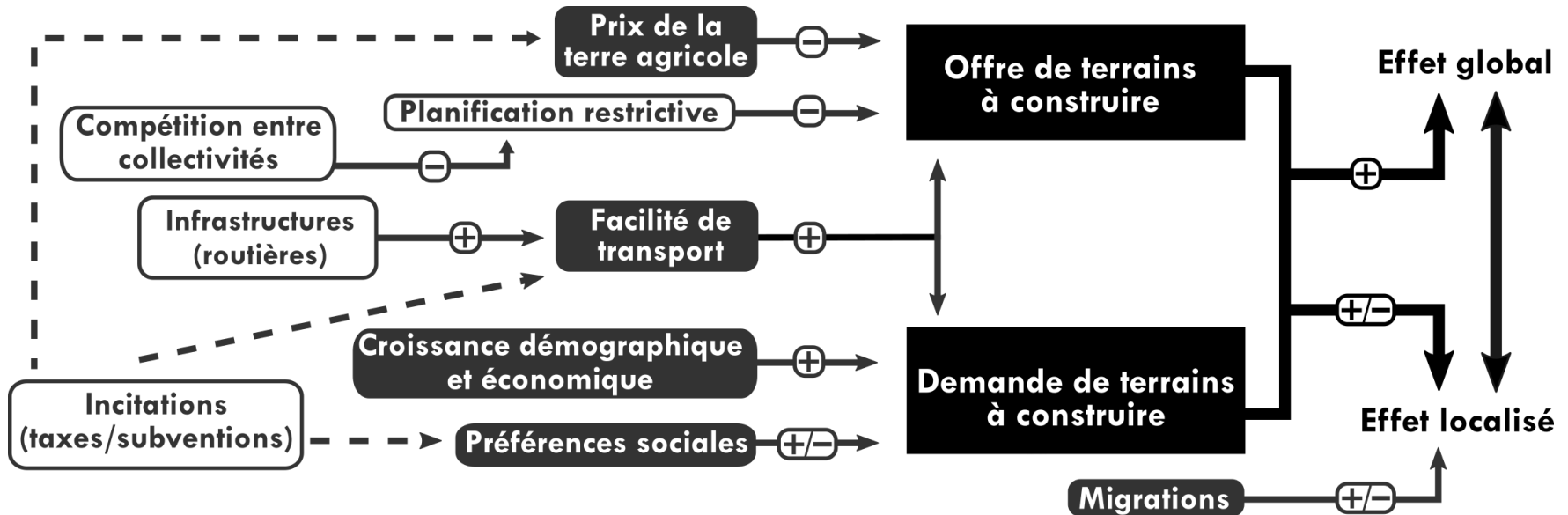
- Mise en protection d'espaces à enjeu : aires protégées (1,35% du territoire en protection forte), loi Montagne (85), loi Littoral (86), dispositifs de protection des espaces agricoles (99)
- Ecologisation des documents d'urbanisme : loi ENE, Alur, LMA (création des actuelles CDPENAF)
- Formulation d'un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050 (Commission Européenne, « Roadmap for a resource efficient Europe », 2011) repris dans le plan Biodiversité de 2018 sans horizon temporel défini

## Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

A un horizon temporel à définir, le stock d'ENAF ne devra plus diminuer. Pour chaque hectare artificialisé, il faudrait « désartificialiser » (soit faire revenir à un usage naturel/agricole/forestier) une surface équivalente.

# Le ZAN : un objectif de rupture

## Principaux déterminants de l'artificialisation



### Systeme actuel

- Fortes incitations économiques à artificialiser
- Documents d'urbanisme soumis à de fortes pressions et à la concurrence entre collectivités → difficulté à limiter le foncier disponible
- Système fiscal favorable à l'artificialisation
- Application partielle de la séquence ERC

# Rôle majeur des politiques publiques (suite)

Mode d'intervention	Sous-types	Exemples
Action structurante	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planification stratégique</li> <li>Plans d'investissement publics</li> <li>Plans indicatifs / conseils</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseaux d'infrastructures</li> <li>Opérations d'intérêt national</li> <li>Définition d'une vision prospective</li> </ul>
Régulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Par l'Etat/la collectivité</li> <li>Par un contrat bilatéral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôles de légalité/permis</li> <li>Servitudes et obligations environnementales</li> </ul>
Stimulation économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indirecte (fiscalité)</li> <li>Directe (investissement)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taxes et subventions</li> <li>Action foncière</li> </ul>
Capacity building	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseaux et relations</li> <li>Développement d'outils</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitation de partenariats</li> <li>Guide de bonnes pratiques</li> </ul>

*Adapté de Tiesdell et Allmendinger (2005)*

*« By including all land, planning, housing, transport and regeneration policies intended to have a general and direct impact on the use and development of land, [planning] is clearly much broader than simply land use regulation »*

# Freins majeurs 1/ La question des coûts

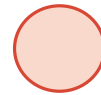
	Avantages	Inconvénients
Localisation en ZAE périphérique ( <i>versus</i> en zone urbaine)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coût du foncier plus faible</li><li>- Terrains de taille suffisante</li><li>- Donc possibilité de construire moins dense (moins cher)</li><li>- Accessibilité routière</li><li>- Faibles contraintes de voisinage</li><li>- Possibilités d'extension</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cadre de vie</li><li>- Accès en transports en commun (recrutement)</li></ul>
Artificialisation et construction neuve ( <i>versus</i> requalification/ renouvellement)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Meilleure qualité géotechnique des sols</li><li>- Maîtrise foncière plus facile</li><li>- Absence de coûts de démolition et dépollution</li><li>- Moins de contraintes pour les travaux</li><li>- Locaux modernes et « clé en main »</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Externalités négatives (artificialisation, augmentation de la vacance, dégradation du parc)</li></ul>

# Freins majeurs 2/ La compétition territoriale

2 collectivités :  
A and B



Etagement



Densification

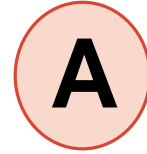
CT : court terme  
LT : long terme



+ Bénéfice CT  
- - Coût collectif LT



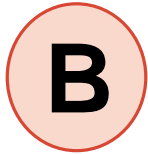
++ Bénéfice CT  
- Collective cost LT



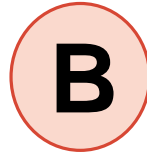
- Coût CT  
++ Bénéfice collectif LT



+ Bénéfice CT  
- - Coût collectif LT



- - Coût CT  
+/- Coût et bénéfice  
LT



- Coût CT  
++ Bénéfice collectif LT

- La compétition entre collectivités est un déterminant majeur de la consommation d'espace souligné dans la littérature scientifique (Colsaet et al, 2018)
- Notamment dans le cas des zones d'activités

Merci de  
votre  
attention !