

# 5 POUR questions COMPRENDRE



## ZÉRO ARTIFICIALISATION DES SOLS : QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



FONDATION  
POUR LA NATURE  
ET L'HOMME

D'un côté, un besoin d'au moins 400 000 nouveaux logements par an. De l'autre, un objectif de diminution de 50 % du rythme d'artificialisation des sols d'ici à 2031, jusqu'à atteindre zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Mais comment faire pour concilier ces deux objectifs essentiels aussi bien du point de vue écologique que du point de vue social ? Une équation complexe mais pas impossible à résoudre.

Aujourd'hui, l'artificialisation augmente quatre fois plus vite que la population et a des répercussions incontestables sur l'environnement : perte de biodiversité, réchauffement climatique, amplification des risques d'inondation, effets d'îlots de chaleur urbains... Face à ce constat, l'enjeu est bien aujourd'hui de ralentir le phénomène et de sortir du modèle qui produit chaque année des dizaines de milliers d'hectares d'artificialisation, pour développer un modèle d'urbanisme qui protège les sols.

D'autant plus que le modèle d'aménagement actuel qui consiste à produire de l'étalement urbain, du mitage, de grandes infrastructures hors sol, des zones d'activités périphériques, ... est un modèle qui non seulement affecte les sols et la biodiversité mais tend aussi à accroître les inégalités. Il pousse les populations les moins aisées en périphérie des villes, exacerbe la dépendance à la voiture individuelle et dévitalise les centres-villes. Ce schéma ne parvient pas non plus à répondre aux besoins de toute la population en matière de logements puisque plus de 4 millions de Français sont encore aujourd'hui non ou mal logés, parmi lesquels 330 000 sont sans domicile.

L'heure est bien à un changement de paradigme pour l'aménagement et le logement. Mais quels sont les leviers pour produire un urbanisme plus juste et plus résilient ? Quel nouveau modèle d'aménagement proposer aux français ? C'est à ces questions sur l'avenir de nos villes et villages mais aussi de nos sols et de notre biodiversité que nous vous proposons de répondre à travers ce livret extrait de notre rapport "Réussir le ZAN tout en réduisant le mal-logement : c'est possible !" coécrit avec la Fondation Abbé Pierre.

Bonne lecture !

1

Oui c'est possible !

De nombreuses collectivités expérimentent déjà sur le terrain des solutions pour créer de nouveaux logements abordables en réduisant autant que possible l'artificialisation.



**PEUT-ON PRODUIRE DE  
NOUVEAUX LOGEMENTS  
SANS ARTIFICIALISER  
LES SOLS ?**



3 grands leviers pour y arriver

- Utiliser le bâti existant
- Mobiliser le foncier existant
- Proposer de nouvelles formes de logements peu consommatrices d'espaces

Rappelons tout d'abord que la loi Zéro Artificialisation Nette – ZAN - n'implique pas, dans un premier temps, de cesser toute artificialisation, mais de diviser son rythme par deux entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente. Il s'agit donc de passer de 243 000 ha consommés en dix ans à 121 500 ha. En retranchant les 21 310 ha consommés en 2021, il reste un peu plus de 100 000 hectares - soit près de 145 000 terrains de foot - pour répondre aux besoins de logements, de transition écologique, d'activités et de services publics dans toute la France.

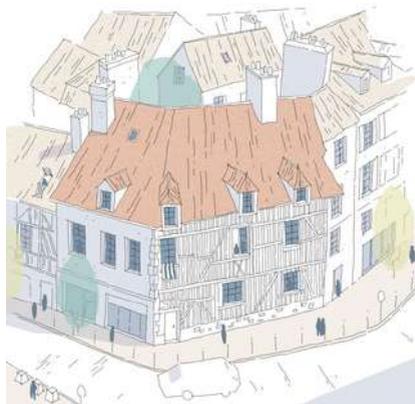
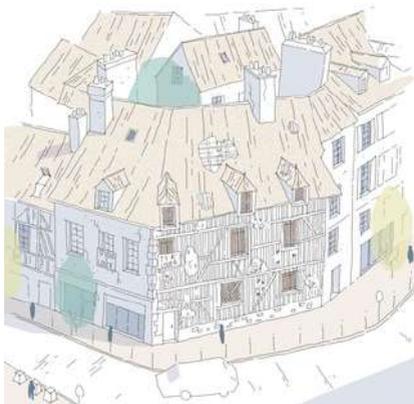


Pour les années à venir, la question principale est donc bien de hiérarchiser les nouveaux projets de construction en questionnant leur utilité mais aussi leur impact en matière de justice sociale et de réduction des inégalités. De ce point de vue, le logement est en tête des priorités puisqu'il est à la fois le premier facteur d'artificialisation (63% des espaces consommés) et constitue un besoin essentiel. La Fondation Abbé Pierre estime à 400 000 le nombre de nouveaux logements à produire chaque année au cours de la prochaine décennie. Dans le contexte actuel de pénurie de logements, il faut donc activer le plus grand nombre de leviers possibles pour créer de nouveaux logements abordables en réduisant autant que possible l'artificialisation.

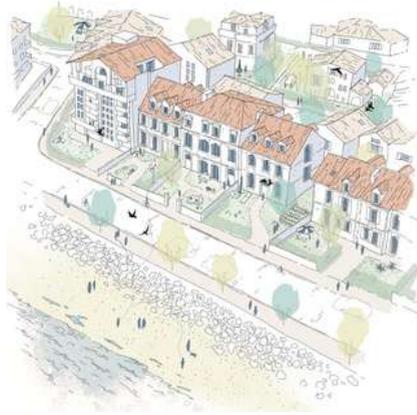
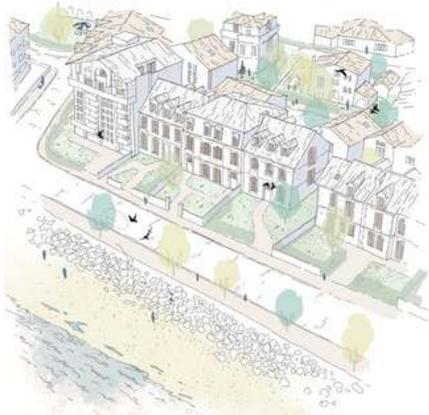
## 1- Utiliser le bâti existant pour intensifier sans construire

- **Lutter plus efficacement contre la vacance.** Aujourd'hui on compte 3,1 millions de logements vacants, c'est-à-dire 8,2% du parc. Parmi ceux-ci, près d'1,2 million le sont depuis plus d'un an. Une solution pour lutter contre l'artificialisation serait de réhabiliter ces logements souvent anciens pour les remettre sur le marché. La transformation des bureaux vacants en logements pourrait elle aussi se développer même si la conversion de bureaux en logements est plus complexe.
- **Réguler les résidences secondaires et meublés touristiques, en particulier dans les zones tendues.** La France compte plus de 3,5 millions de résidences secondaires (9,7% du parc de logements), soit près de trois fois plus qu'il y a cinquante ans. Dans de nombreux territoires littoraux et de montagne, les résidences secondaires représentent ainsi plus de 30% ou 45% du parc, voire bien davantage, certains dépassant même les 90%. Leur nombre est en augmentation, alors que les difficultés d'accès au logement sont importantes pour de nombreux ménages qui se voient obligés de s'éloigner des centres-villes ou des littoraux faute de moyens financiers suffisants pour y rester, souvent en construisant de nouveaux logements plus loin. Entre 2008 et 2018, les distances domicile-travail ont augmenté beaucoup plus rapidement dans les communes tendues et touristiques (+60,6%) que dans les communes non touristiques (+26,5%).
- **Réduire la sous-occupation des logements.** 45% des ménages français (hors étudiants) sont en situation de sous-peuplement prononcé ou très accentué, c'est-à-dire que leur logement compte respectivement au moins deux ou trois pièces de plus que la situation de référence. Une situation particulièrement présente chez les seniors (84 % des 65 à 74 ans et 85 % des 75 ans et plus sont en situation de sous-occupation). Résultat, nous avons d'un côté des personnes âgées qui restent seules dans le T4 ou le T5 familial souvent devenu inadapté à leur situation mais auquel elles sont intimement attachées. Et de l'autre côté, des ménages avec des enfants en bas âge qui cherchent à se loger. Cette problématique très sensible est liée à la question du parcours résidentiel des seniors que nous abordons plus loin.

## Lutter contre la vacance



## Réguler les résidences secondaires



## Améliorer le parcours résidentiel des seniors



## 2- Mobiliser le foncier pour construire sans artificialiser

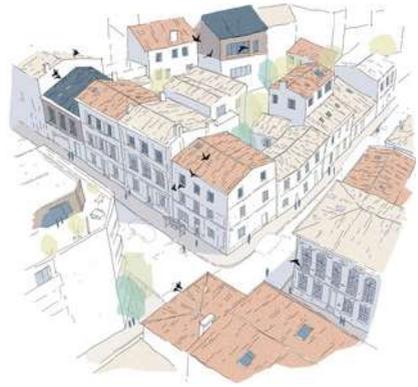
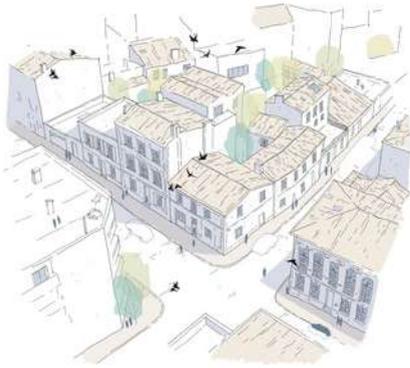
- **Privilégier la densification douce.** La densification permet de construire plus sur un même espace. Il peut s'agir de surélever des bâtiments par exemple, d'augmenter la densité des constructions dans un quartier ou encore de réorganiser l'intérieur des bâtiments.
- **S'appuyer sur le renouvellement urbain et le recyclage foncier.** Les friches urbaines par exemple présentent un potentiel de développement urbain important, sans contribuer à l'étalement urbain

## 3- Proposer de nouvelles formes de logements

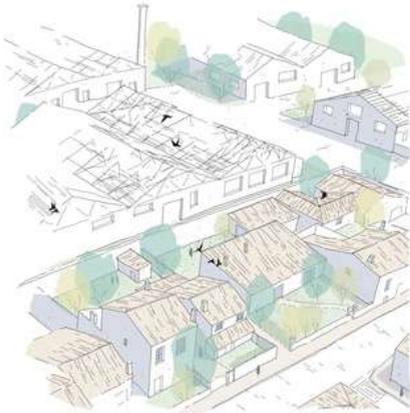
- **Améliorer le parcours résidentiel des seniors.** Il s'agit là de proposer de nouvelles offres de logements abordables, avec de la vie sociale afin d'aider les seniors à quitter paisiblement et sans regret leur ancienne maison familiale devenue souvent trop grande et inadaptée. Des initiatives existent, notamment sur le modèle du béguinage, qu'il faut promouvoir. Ces nouvelles offres permettront de libérer une partie des logements familiaux aujourd'hui sous-occupés. Ce sujet est socialement sensible mais dispose d'un fort potentiel : d'une part parce que cela permet d'éviter l'artificialisation de nouveaux sols, et d'autre part car cela permet de lutter contre l'isolement des personnes âgées.
- **Renforcer le soutien à l'habitat social.** 84% des logements sociaux sont de l'habitat collectif beaucoup moins consommateurs d'espaces que l'habitat individuel. De plus, le logement social est majoritairement produit sur des sols artificialisés. Nous y revenons plus largement dans la question 3
- **Développer des formes d'habitat léger** en zone urbanisée, qui réduisent l'impact des constructions sur les sols (pas de fondations en béton creusées dans le sol, moins de charge, etc.) et prévoyant la démontabilité des bâtiments.

Ces différents leviers permettraient de protéger les sols tout en continuant à produire de nouveaux logements plus variés répondant mieux aux attentes des Français.

## Densification verticale



## Recyclage de friche



## Renouvellement urbain et renaturation





REFUGES POUR  
LA BIODIVERSITÉ



CENTRES - SOUS-  
AMUÉS



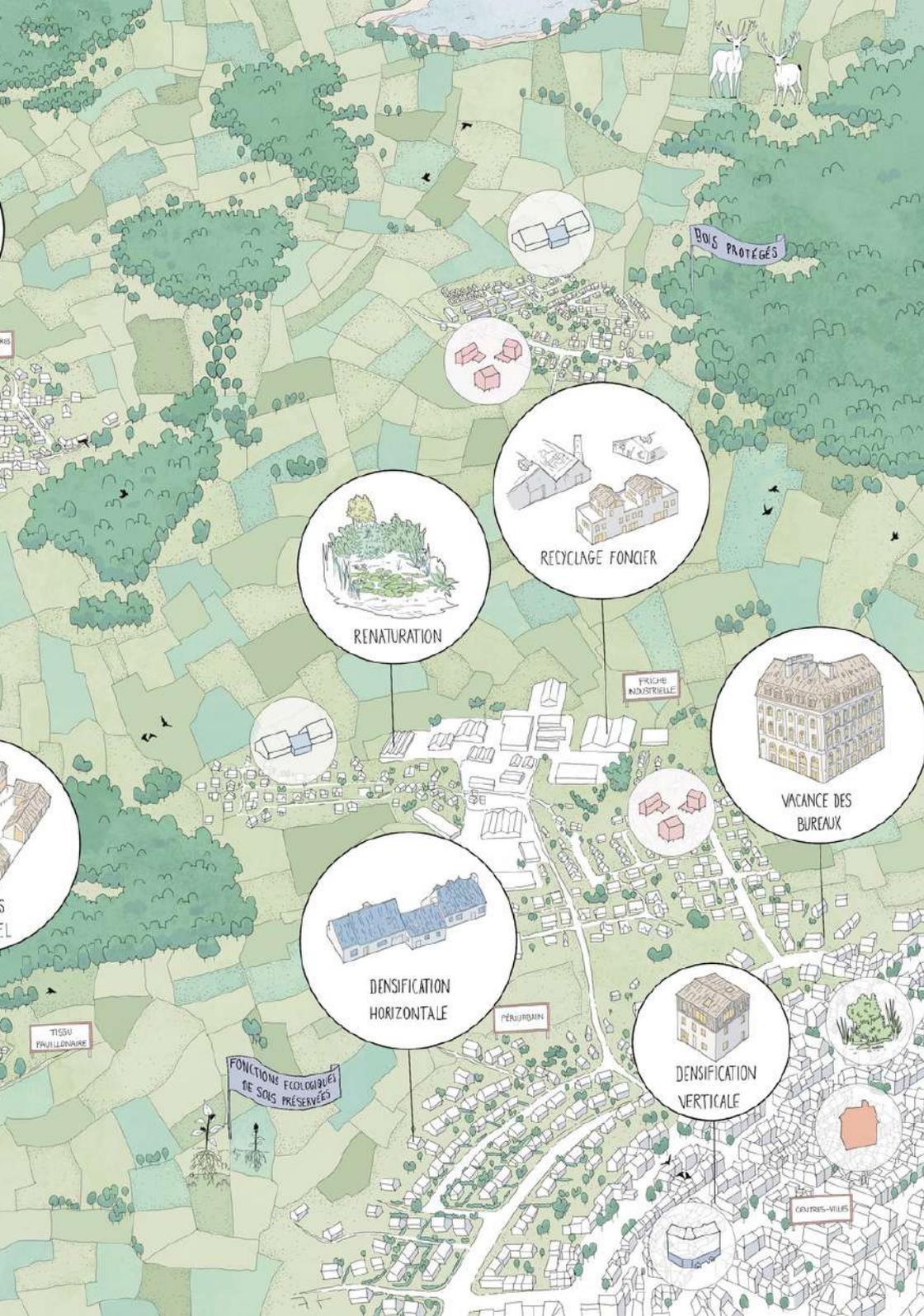
TERRES AGRICOLES  
PRÉSERVÉES



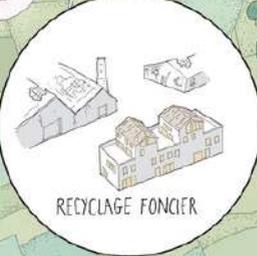
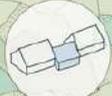
VILLE D'INTERET  
TOURISTIQUE



ZONE D'EXPANSION  
DE CRUE PRÉSERVÉE



BOIS PROTÉGÉS



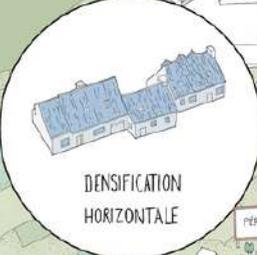
RECYCLAGE FONCIER



RENOUATION



VACANCE DES BUREAUX



DENSIFICATION HORIZONTALE



DENSIFICATION VERTICALE

FRICHE INDUSTRIELLE

PÉRIPHÉRIQUE

TISSEU PAUVILLONAIRE

FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DE SOIS PRÉSERVÉES

COURTES-VILLES

**Aujourd'hui dans l'Hexagone, les maisons individuelles représentent 56 % des résidences principales**



**C'est l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espaces avec 46% de l'artificialisation, contre seulement 3% pour l'habitat collectif**

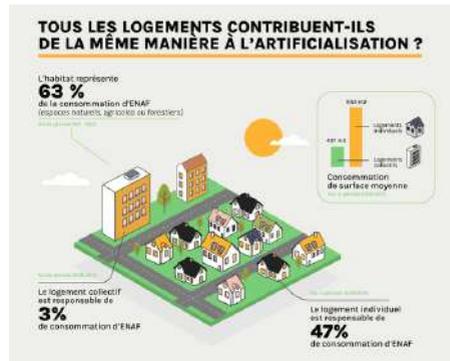


## **QUEL AVENIR POUR LA MAISON INDIVIDUELLE ?**



De nombreuses initiatives émergent pour proposer de nouvelles formes d'habitations individuelles

Aujourd'hui dans l'Hexagone, les maisons individuelles représentent 56 %(1) des résidences principales et 75 % des Français les jugent comme « le logement idéal ». Désir de liberté, d'espace, de tranquillité, le pavillon reste ancré dans l'imaginaire comme l'habitat idéal. Mais derrière cette préférence se cachent plusieurs problématiques.



L'habitat est le premier consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), et si on y regarde de plus près, c'est bien l'habitat individuel qui est le plus consommateur d'espaces avec 46% de l'artificialisation, contre seulement 3% pour l'habitat collectif (entre 2006 et 2014). En cause : un modèle d'aménagement qui encourage l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Un modèle promu depuis les années 70 comme le "rêve pavillonnaire", avec des maisons standardisées, souvent construites en lotissements, excentrées des centres-villes et où la dépendance à la voiture est totale pour chaque acte de la vie quotidienne. Des logements qui occasionnent aussi des dépenses d'énergie plus importantes : en 2017(2), les factures d'énergie (électricité, gaz et autres combustibles) des résidences principales étaient en moyenne plus élevées pour les ménages des communes de moins de 20 000 habitants (37% supérieures) et des communes rurales (52% supérieures), que pour les ménages des grandes agglomérations (> 100 000 habitants). Ceci s'explique notamment par les différences de modes de chauffage (électricité, gaz, fioul, bois, etc.) et de performances thermiques des habitations.

C'est l'accroissement des prix de l'immobilier dans les grandes villes qui a, le plus souvent, poussé de nombreux ménages à s'installer dans des zones de plus en plus éloignées des centres-villes. En effet, entre 2007 et 2020, les prix des logements anciens ont augmenté de 61 % à Paris, 36 % dans les 10 plus grandes villes de France et 17,5 % dans les 50 plus grandes.

(1) - Développement-durable.gouv.fr

(2) - Les dépenses des ménages en 2017, Enquête Budget de famille - Insee Résultats, 2020, INSEE

Dans les prochaines années, du fait du vieillissement de leurs propriétaires, beaucoup de pavillons individuels vont se libérer. Y aura-t-il à nouveau preneur ? La question se pose. Le défi est donc ici de réhabiliter ces pavillons et de réfléchir à ce qui peut être mis en commun au cœur de l'habitat pavillonnaire. Un jardin par personne ou un parc pour tous ?

De nombreuses initiatives émergent pour mobiliser le potentiel des maisons individuelles avec grand jardin. C'est par exemple le cas de la démarche BIMBY « Build in my backyard » qui consiste à construire un nouveau logement sur la parcelle d'une maison existante, pour éviter l'artificialisation de nouvelles terres agricoles ou naturelles. S'il est bien réalisé, c'est un modèle qui permet non seulement d'optimiser l'espace mais aussi de développer une vie de quartier plus riche, favorisant les liens sociaux. Ça peut aussi devenir une nouvelle source de revenus pour les propriétaires qui cèdent ou louent une partie de leur terrain et peuvent ainsi financer la rénovation énergétique de leur logement par exemple. Enfin, ce modèle peut aussi permettre de développer une offre de logements plus abordables (surface de terrain plus petite, recours éventuel à l'autoconstruction pour les finitions de la maison).

Il est préférable de réfléchir à ce modèle de densification douce à l'échelle d'un quartier entier plutôt que parcelle par parcelle. En concertant l'ensemble des habitants afin de concevoir avec eux des projets qui améliorent le cadre de vie et suscitent l'adhésion.



Autre solution, développer un urbanisme dit intermédiaire entre la maison individuelle et l'habitat collectif, comme ce qu'on appelle "le petit collectif", ou "l'individuel groupé". A densité égale, un quartier peut présenter des formes urbaines très différentes. Par exemple, si un quartier pavillonnaire peut permettre à chaque habitant de bénéficier d'un petit jardin privé, il ne permet généralement à aucun habitant d'accéder à un espace vert public disposant de réelles qualités écologiques et paysagères (grands arbres, mares, hautes herbes, etc.). A l'échelle d'un quartier par exemple, on peut regrouper plusieurs parcelles d'habitat individuel peut permettre, d'une part, de produire un habitat collectif avec autant voire plus de logements et, d'autre part, de libérer suffisamment de surface pour aménager un espace vert présentant de réelles qualités écologiques et accessibles à tous.



Cette solution présente de nombreux atouts :

- créer plus de logements dans des zones pavillonnaires étendues,
- améliorer le cadre de vie pour tous et intégrer des habitats pour la biodiversité
- lutter contre la désertification en zone rurale,
- créer une nouvelle offre de logements attractive pour de jeunes ménages ou des seniors ne souhaitant/pouvant plus entretenir une grande maison,
- réintégrer des logements sociaux dans des territoires qui en manquent

Le développement d'un habitat dit léger est une autre solution pour limiter autant que possible l'impact des constructions sur les sols au sein de l'enveloppe urbaine. Les principes de l'habitat léger s'inscrivent pleinement dans le cadre de l'objectif ZAN : en réduisant l'impact des constructions sur les sols (pas de fondations en béton creusées dans le sol, moins de charge, etc.) et en prévoyant la démontabilité des bâtiments. Il ne s'agit en revanche pas d'installer des habitats légers n'importe où, car cela contribuerait au mitage du territoire et à la perte de biodiversité (un habitat, même léger, a un impact écologique).



Certaines communes proposent d'installer des habitats légers en séparant la propriété foncière (qui reste celle de la commune) et la propriété de l'habitation (qui appartient aux résidents qui achètent les logements) : cela permet de réduire significativement le prix des logements proposés. Les habitants ne s'acquittent donc pas du prix du terrain constructible, qui est une barrière importante pour l'accès à la propriété immobilière.

Le terrain est mis à disposition par la commune via un bail emphytéotique et les habitants payent un loyer chaque mois, d'un montant calculé pour couvrir les frais engagés par la collectivité au moment des études et de la viabilisation. L'association Hameaux Légers, qui développe ce type de projets notamment en Bretagne, propose ainsi des logements dont les prix oscillent entre 15 000 € et 90 000€, avec des loyers mensuels pour le terrain compris entre 50€ et 150€ par mois.

## **Reste une condition sine qua non : garantir l'accès à un foncier abordable**

Qui dit accès au logement dit aussi maîtrise des prix du foncier !  
Plusieurs outils existent et pourraient être renforcés.

### **Pour les locations :**

**L'encadrement des loyers :** ce mécanisme détermine un plafond de loyer fixé à 20% au-dessus du loyer médian du quartier. En cas de non-respect de l'encadrement, le bailleur doit baisser le loyer et rembourser le trop-perçu au locataire.

### **Les outils incitatifs dédiés à la location à loyers modérés :**

- Loc' Avantage qui octroie aux propriétaires des avantages fiscaux s'ils s'engagent à louer le logement à un ménage en dessous des plafonds de ressource, pour une durée d'au moins 6 mois et à un niveau de loyer en dessous des loyers de marché observés, la décote pouvant atteindre 45 % pour du locatif très social.
- Solibail est un autre dispositif de l'Etat proposant au propriétaire de louer son logement à un organisme d'intermédiation locative, en échange de réductions fiscales. A Paris, "Louez solidaire et sans risque" garantit aux propriétaires le versement des loyers et des charges, la remise en l'état de l'appartement à l'issue du bail, en échange de la mise à disposition du logement pour des personnes sortant d'hôtels ou d'hébergements d'urgence pour une durée d'entre 3 et 6 ans.

### **Pour l'achat :**

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un mécanisme pensé pour permettre aux acquéreurs modestes d'accéder à la propriété à moindre coût. Le BRS propose aux acheteurs d'acquérir uniquement le bâti, le foncier demeurant la propriété d'un organisme public (Office Foncier Solidaire, OFS). Le foncier est "loué" par les habitants, qui paient donc une redevance à l'OFS. Comme le prix de vente ne porte que sur la partie bâtie et bénéficie d'une TVA réduite, les économies peuvent atteindre 35% par rapport à une accession classique à la propriété dans les villes où les prix du foncier sont élevés.

Le logement social est peut  
consommateur d'espaces



**POURQUOI LE ZAN PEUT-IL  
ÊTRE UNE OPPORTUNITÉ DE  
DÉVELOPPER LE LOGEMENT  
SOCIAL ?**

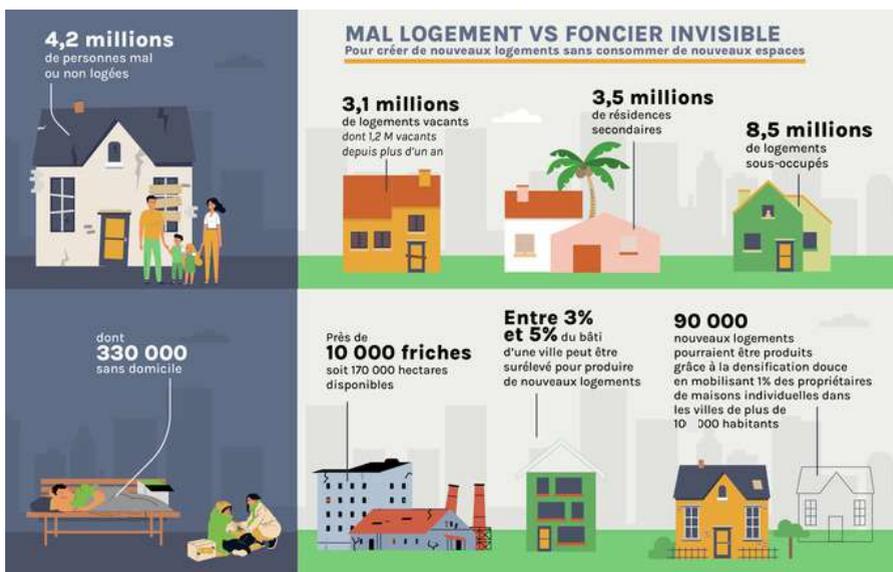


**Le modèle du logement social assure la construction de résidences principales plutôt que de résidences secondaires ou de meublés de tourisme et propose des logements abordables dans un contexte d'offre foncière limitée.**

Le logement social traverse une crise majeure : fin 2023, 2,6 millions de ménages étaient en attente d'un logement social, un niveau record et une hausse de 8 % en seulement un an. Les taux d'attribution, déjà très insuffisants, risquent encore de baisser si la production de logement social n'est pas relancée : depuis 2021, moins de 100 000 logements sociaux sont financés chaque année, alors que l'objectif fixé était de 125 000.

Face à ce constat certains pointent du doigt le ZAN comme un exemple de l'opposition entre "Logique écologique et logique sociale" puisque "ceux qui auront encore plus de difficultés à se loger sont les plus modestes." Or, la production de logement social est tout à fait compatible avec la sobriété foncière pourvu que des moyens soient dédiés pour soutenir le secteur.

Contrairement donc à ce qui peut se dire dans le débat public, le modèle du logement social est particulièrement adapté aux enjeux du ZAN. Tout d'abord, il permet de proposer des logements à des prix abordables dans un contexte d'offre foncière limitée. Le logement social est aujourd'hui le seul outil pour assurer qu'un logement nouvellement construit soit durablement utilisé en résidence principale et non en résidence secondaire ou en meublé de tourisme.



par ailleurs, le taux de vacance des logements est deux fois plus faible dans le parc social que dans le parc privé, de même que la sous-occupation. Il est également plus aisé d'agir contre l'habitat indigne et dégradé dans le parc social puisque les travaux sont à la charge du bailleur, ce qui exclut les risques de blocage de travaux par certains copropriétaires dans le parc privé.

Si le logement social est compatible avec la sobriété foncière, c'est aussi qu'il est faiblement consommateur d'espaces. L'habitat est le premier facteur d'artificialisation, mais c'est surtout l'habitat individuel qui est en cause. Pour rappel, l'habitat collectif était responsable de 3 % de la consommation d'ENAF totale entre 2006 et 2014, contre 47 % pour l'habitat individuel. Or, 84% des logements sociaux sont de l'habitat collectif.

Enfin, le logement social est majoritairement produit sur des sols artificialisés : en Île-de-France, 87% de la production Hlm est faite en densification, recyclage, renouvellement urbain ; dans les Hauts de France, par exemple, cela représente les 2/3 de la production HLM.

Le ZAN ne doit donc pas devenir un prétexte pour revoir à la baisse nos objectifs de production de logement social. Au contraire, d'ici 2028, tous les documents de planification et d'urbanisme de France vont être révisés pour intégrer le ZAN, c'est là une opportunité historique de changer de paradigme, de poser les bases d'une nouvelle manière d'aménager les territoires, qui mette en tête des priorités la création de logements abordables pour tous.



## **Le poids du logement dans le budget des ménages**

Le logement pèse de plus en plus lourd sur le budget des ménages : en 2022, la dépense de logement représentait 26,7 % du total de la consommation des ménages, deux fois plus que dans les années 60. En outre, les dépenses de logement représentaient 18,1 % du revenu des ménages, c'est ce qu'on appelle le taux d'effort. Cette moyenne nationale cache de grandes disparités, puisque le taux d'effort des ménages sous le seuil de pauvreté atteint 37,9 %.

C'est chez les personnes âgées propriétaires de logements individuels que se concentre principalement la sous-occupation



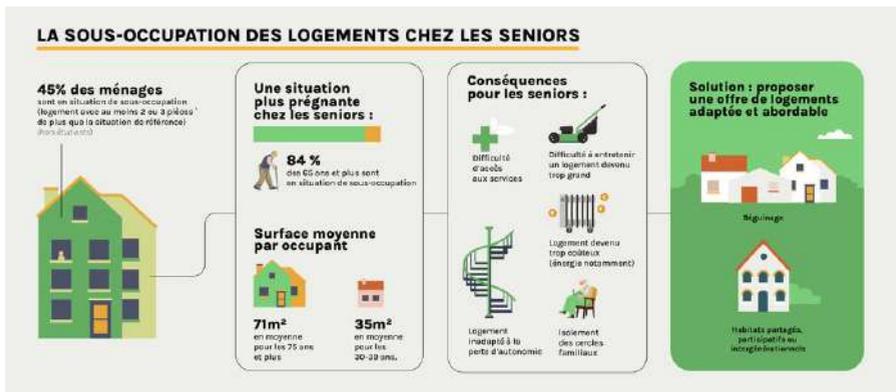
**QUEL LIEN ENTRE LUTTE  
CONTRE L'ARTIFICIALISATION  
ET LUTTE CONTRE  
L'ISOLEMENT DES SENIORS ?**



**En proposant aux seniors de passer de logements sous-occupés et non adaptés à des logements de qualité et abordables, répondant à leurs besoins pratiques et sociaux, on réduit d'autant le besoin de construire de nouveaux logements familiaux, qui sont les plus consommateurs d'espace**

C'est chez les personnes âgées propriétaires de logements individuels que se concentre principalement la sous-occupation (84 % des 65 à 74 ans et 85 % des 75 ans et plus sont en situation de sous-occupation). En effet, avec le temps qui passe et les changements de situations familiales successifs, les seniors (65 ans et plus) se retrouvent fréquemment isolés dans des maisons individuelles devenues trop grandes et inadaptées à leurs besoins mais auxquelles ils ont un attachement très fort.

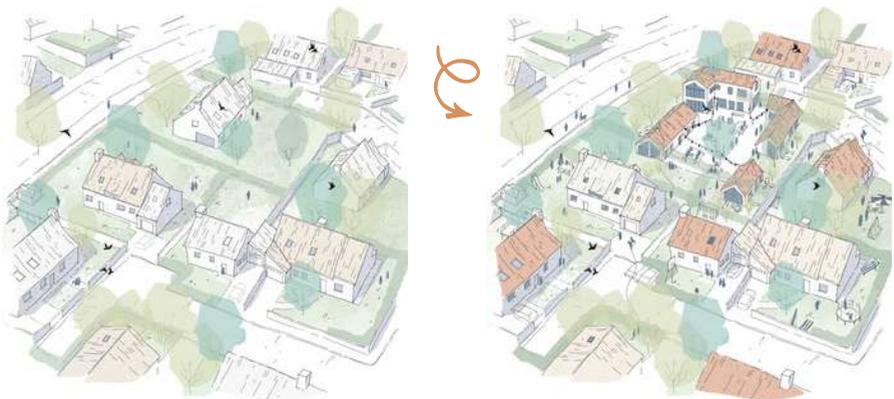
On comprend facilement certaines des raisons pour lesquelles les seniors souhaitent rarement changer de logement : la mémoire d'une vie et l'attachement aux lieux, les amis et la famille à proximité... On pourrait également parler de la difficulté croissante avec l'âge de changer ses habitudes et ses repères (où faire ses courses, accéder aux services, etc.), de la difficulté que représente le fait de devoir s'adapter à un nouvel environnement.



Face à cette situation, l'objectif n'est évidemment pas d'imposer le changement, mais de créer une offre de logement adaptée et abordable, qui soit suffisamment attrayante pour donner envie à des seniors de s'y installer.. Ce faisant, on remettrait sur le marché des logements qui pourraient répondre aux besoins de ménages plus jeunes. Et le constat selon lequel il manque une partie de l'offre de logements pour compléter le parcours résidentiel ne concerne pas seulement les milieux périurbains ou ruraux. Dans les centres des villes et des bourgs, de nombreuses personnes vieillissent également seules.

Pour répondre à ce besoin, il existe plusieurs solutions : la résidence senior privée qui s'adresse plutôt à des seniors avec des revenus confortables , d'une part, et le lieu de vie collectif porté par un groupe de résidents et un acteur de l'économie sociale et solidaire, d'autre part. S'agissant de ces derniers, voici deux modèles particulièrement intéressants : le bégainage ou encore les habitats partagés, participatifs ou intergénérationnels.

**Le bégainage est une solution particulièrement intéressante**, tant du point de vue économique que social pour les seniors. Imaginez, un îlot comprenant une dizaine d'appartements et de maisons "disposés en U, avec jardinets attenants, où chaque locataire paie un loyer compris entre 295 et 700 euros hors charges, auquel s'ajoute la participation à l'entretien des parties communes qui est calculée selon les revenus..." Un rêve ? Non une réalité !



Ce projet(3) a pu voir le jour grâce à l'accompagnement de l'association Bégainage solidaire, laquelle s'appuie sur une foncière du même nom, qui intervient en milieu rural ou périurbain en achetant des terrains et en réhabilitant des bâtiments en vue d'y développer des lieux de vie solidaires.

**Les habitats partagés, participatifs ou intergénérationnels**, ainsi que les pensions de famille répondent d'un même geste aux enjeux de parcours résidentiel (et donc d'accès au logement et de réduction de l'artificialisation), de lutte contre l'isolement et d'accès aux services. Développer ces solutions peut également être une manière d'investir davantage le champ de la prévention en matière de vieillissement.

Face au double défi du vieillissement et de la lutte contre l'artificialisation des sols, la question du parcours résidentiel et de l'offre de logements pour les seniors est donc l'une des clés de la transition écologique et sociale. En permettant à des seniors de passer de logements de famille, sous-occupés et non adaptés à la perte d'autonomie, à des logements conçus pour répondre à leurs besoins pratiques et sociaux, on réduit d'autant le besoin de construire de nouveaux logements familiaux, qui sont les plus consommateurs d'espace.



### **L'isolement des personnes âgées en chiffres**

L'isolement des personnes âgées a nettement progressé ces dernières années : selon l'association Les Petits Frères des Pauvres, le nombre de personnes âgées en situation de "mort sociale", c'est-à-dire des "personnes de 60 ans et plus [qui] ne rencontrent jamais ou quasiment jamais d'autres personnes", a augmenté de 77% entre 2017 et 2021, passant de 300 000 à 530 000(4) personnes. Plus largement, "le nombre d'aînés isolés des cercles familiaux et amicaux a plus que doublé (+122%), "passant de 900 000 en 2017 à 2 millions en 2021".

(3) - Le Monde, "Dans le Cotentin, les seniors séduits par le béguinage : « Vivre ici permet de retarder l'Ehpad au maximum »", 10 septembre 2023

(4) - Petits Frères des Pauvres, BAROMÈTRE SOLITUDE ET ISOLEMENT : QUAND ON A PLUS DE 60 ANS EN FRANCE EN 2021, page 24

Le ZAN est une opportunité unique de réorienter l'aménagement des villes en faveur d'un meilleur accès à la nature pour tous



**La mise en œuvre de projets de nature doit devenir un élément structurant de la programmation urbaine**



**COMMENT INTÉGRER LA  
NATURE EN VILLE DANS UN  
CONTEXTE DE FONCIER  
RESTREINT ?**



Renforcer les trames écologiques, et plus largement la végétalisation, contribue à préserver la biodiversité en milieu urbain mais aussi d'améliorer le cadre de vie, donc la santé physique et mentale des habitants

Le ZAN est une opportunité unique de réorienter l'aménagement des villes en faveur d'un meilleur accès à la nature pour tous mais aussi d'un cadre de vie plus agréable et apaisé. À une condition : la question de l'accès à la nature doit devenir un élément structurant de la planification urbaine.

Mettre un terme à l'étalement urbain et atteindre le zéro artificialisation nette impliquent, comme nous l'avons vu, d'optimiser le bâti existant et d'intensifier l'usage des espaces urbains mais il implique aussi de renforcer ce qu'on appelle "les trames écologiques". Cette forme de connectivité écologique fait partie des facteurs clés pour maintenir, préserver voire enrichir la biodiversité en milieu urbain. Elle permet aux espèces de se déplacer (essentiel à leur survie et reproduction), augmente le brassage génétique entre populations et garantit l'adaptation et la résilience des écosystèmes. Renforcer les trames écologiques, et plus largement la végétalisation, contribue également à améliorer le cadre de vie, donc la santé physique et mentale des habitants : lutte contre les îlots de chaleur urbains, contre les pollutions atmosphériques et sonores, etc.



### **Verte, bleue, brune, noire : les couleurs de trames écologiques**

Intégrer les trames écologiques dans les décisions d'aménagement du territoire, c'est préserver, restaurer et renforcer les réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Il s'agit d'un point crucial pour enrayer l'effondrement de la biodiversité.

- La **trame verte** fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres.
- La **trame bleue** fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières,, étangs, mares, zones humides.
- La **trame brune** fait référence aux sols vivants, les sols de pleine terre, dans une vision en trois dimension du territoire (on ne regarde pas que la couverture du sol).
- La **trame noire** fait référence à la qualité du ciel nocturne, car la pollution lumineuse provoquée par les éclairages urbains perturbe fortement de nombreuses espèces.



De fait, renforcer les trames écologiques demande de dédier de nouveaux espaces au profit de la biodiversité, de laisser plus de place au vivant dans nos quartiers, nos villes et villages. C'est vrai dans l'espace privé, où les habitants qui disposent d'un jardin peuvent être invités ou incités à réaliser des aménagements favorables à la biodiversité (gestion différenciée, plantation de haies, création de mares, etc.) ; c'est vrai aussi dans l'espace public, où la question des trames écologiques se pose non seulement en termes de biodiversité mais également en termes d'accès à la nature pour tous. Une étude de l'Agence européenne pour l'environnement a montré qu'en Europe, les quartiers modestes ont moins accès aux espaces verts urbains que les quartiers favorisés et que les espaces verts dans les quartiers populaires sont de moindre qualité (densité des plantations, qualité des équipements, largeur et entretien des chemins, etc.), et donc tendanciellement moins fréquentés. Une double peine donc pour les quartiers populaires : moins d'espaces verts, et de moindre qualité.

Dans le cadre de la mise en place du ZAN, des dilemmes peuvent se poser entre faire certains efforts de sobriété foncière d'une part (ex: densifier un quartier) et certains efforts de renforcement des trames écologiques, d'autre part. Toutefois, en faisant de l'accès à la nature une question aussi prioritaire que celles plus classiques d'accès aux équipements, commerces ou mobilités, et en utilisant les différents leviers de sobriété foncière présentés précédemment (optimisation du bâti existant, densification horizontale, verticale, renouvellement urbain, recyclage foncier et habitat léger), les collectivités pourront choisir, en fonction des circonstances locales, les solutions les plus adaptées pour concilier ces objectifs essentiels.

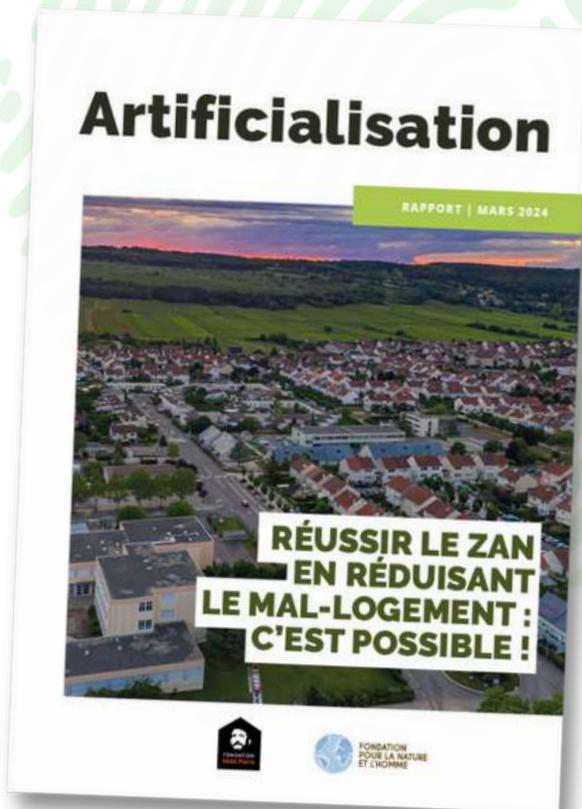
### **#JagisJePlante un dispositif pour créer des projets de plantation au sein des communes**

Pour aider les citoyens à créer des projets de plantation de haies champêtres, de murs végétalisés, de mini-forêts urbaines et de bosquets comestibles dans les rues, les écoles, les entreprises, sur les friches... la FNH met à disposition de toutes et tous, une formation gratuite et pratique composées de 64 tutos créés avec des associations de terrain.

[www.jagisjeplante.org](http://www.jagisjeplante.org)



**POUR ALLER PLUS LOIN :**



Téléchargez notre rapport complet : “ Réussir le ZAN tout en réduisant le mal-logement : c’est possible ! ”co-écrit avec la Fondation Abbé Pierre

[Télécharger](#)



FONDATION  
POUR LA NATURE  
ET L'HOMME

La Fondation pour la Nature et l'Homme est reconnue d'utilité publique, apolitique et non confessionnelle. Elle œuvre depuis 1990 pour que les solutions écologiques et solidaires deviennent la norme de nos vies. Pour y parvenir, la Fondation démontre qu'agir pour le climat et la biodiversité est le seul choix d'avenir possible. Avec la volonté de ne laisser personne de côté, elle propose à celles et ceux qui ont le pouvoir d'agir - décideurs, acteurs économiques, citoyens - des solutions concrètes en mesure de lever les blocages psychologiques, économiques, politiques ou sociaux qui entravent les transformations à opérer. L'exigence dans l'action, la co-construction et le dialogue avec tous, sont les fondamentaux de sa méthode.

RETROUVEZ TOUTES NOS ACTIONS SUR :

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

Avec le soutien de :



Soutenu par

