



**HAL**  
open science

## Produire plus, artificialiser moins : le logement social au défi du ZAN

Hélène Joinet, Philippe Pauquet, Damien Delaville, Thomas Cormier

► **To cite this version:**

Hélène Joinet, Philippe Pauquet, Damien Delaville, Thomas Cormier. Produire plus, artificialiser moins : le logement social au défi du ZAN. 2021. halshs-03340076

**HAL Id: halshs-03340076**

**<https://shs.hal.science/halshs-03340076>**

Submitted on 28 Oct 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**SOCIÉTÉ - HABITAT**  
**TERRITOIRES / PLANIFICATION**

Juin 2021 • [www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

## PRODUIRE PLUS, ARTIFICIALISER MOINS : LE LOGEMENT SOCIAL AU DÉFI DU ZAN

**230 700**

LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS ENTRE 2001 ET 2018 (SOIT 67 % DE LA PRODUCTION HLM)

LES LOGEMENTS SOCIAUX EN EXTENSION (VOIR ABÉCÉDAIRE P. 4) RÉALISÉS ENTRE 2011 ET 2016 :

**13 %**

DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

**7**

FOIS PLUS DENSES QUE LES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ

**21%**

À DESTINATION DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

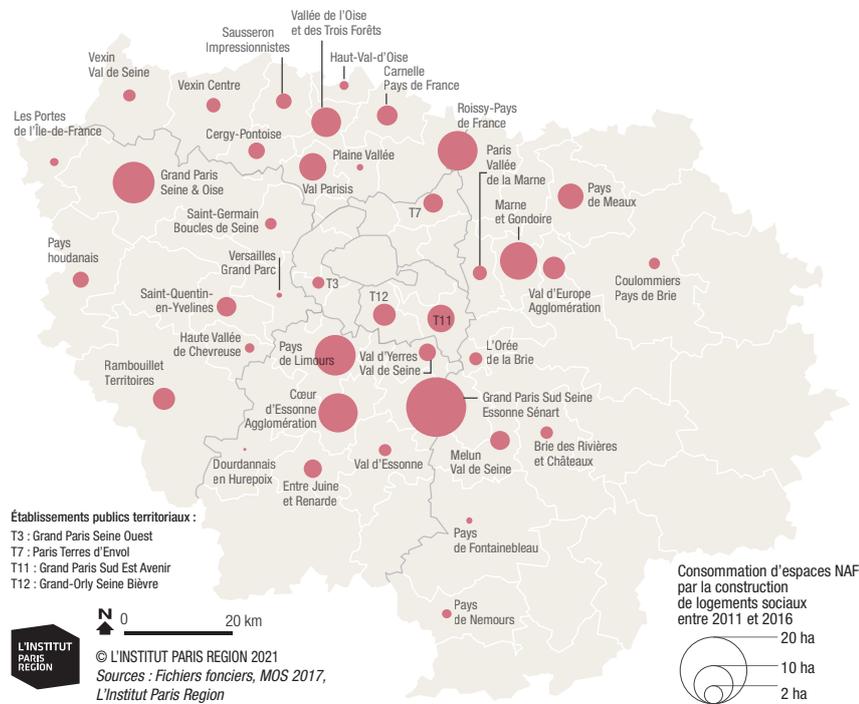
APPARU EN 2018 DANS LE PLAN BIODIVERSITÉ DU GOUVERNEMENT, L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) IMPLIQUE DE RESTAURER UN ÉQUIVALENT NATUREL POUR TOUTE NOUVELLE EMPRISE ARTIFICIALISÉE. AFIN D'ATTEINDRE CET ÉQUILIBRE, IL EST NÉCESSAIRE DE REPENSER LES MODES DE PRODUCTION DE L'URBAIN ET DES LOGEMENTS. CONFRONTÉS À LA NÉCESSITÉ DE PRODUIRE DES LOGEMENTS PLUS NOMBREUX ET PLUS ABORDABLES, QUELLE SERA LA MARGE DE MANŒUVRE DES BAILLEURS SOCIAUX POUR PRENDRE PART À L'EFFORT COLLECTIF DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, AU REGARD DES FORMES URBAINES SPÉCIFIQUES DE LA CONSTRUCTION HLM ?

Le parc social, avec près de 1 270 000 logements, représente un quart des résidences principales de la région. Entre 2001 et 2018, 345 500 logements sociaux ont été produits en Île-de-France<sup>1</sup>, soit 19 000 par an en moyenne, ce qui représente la moitié des besoins estimés dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Les deux tiers ont été produits en construction neuve et un tiers via des acquisitions dans le parc privé existant.

L'édification massive et dans l'urgence de grands ensembles sur des terres agricoles, caractéristique de l'urbanisme des années 1960-1970, est révolue. Désormais, la part des logements sociaux réalisés en extension urbaine, principale cause d'artificialisation des sols, est marginale en comparaison des autres modes de construction : renouvellement, densification et recyclage urbains (voir Abécédaire p. 4). De plus, il s'agit très majoritairement d'habitat collectif, plus économe en foncier que l'habitat individuel.

Pour autant, l'objectif ZAN interpelle les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) dans leur activité de production et leur gestion patrimoniale, et les confronte à de multiples défis : production de logements adaptés aux besoins et aux ressources des Franciliens, lutte contre l'étalement urbain et sobriété foncière, tout en veillant à une densité acceptée par les habitants, à la préservation des espaces verts et de la qualité écologique des milieux, ainsi qu'à l'amélioration des logements, des bâtiments et, plus globalement, du cadre de vie...

## Les HLM construits en extension urbaine se concentrent dans les villes nouvelles et les secteurs dynamiques en projets



### CONSTRUCTION NEUVE VERSUS ACQUISITION-AMÉLIORATION

Les logements sociaux issus de la construction neuve ne se démarquent pas de ceux produits en acquisition-amélioration : on dénombre quasiment autant de logements collectifs (respectivement 98 % et 95 %) ; les typologies des logements sont proches (42-43 % de T1-T2, 31 % de T3 et 26-27 % de T4 ou +), avec des surfaces plus généreuses dans le neuf (+4 m<sup>2</sup> sur les T4 ou + et +3 m<sup>2</sup> sur les T3). La construction neuve fait plus souvent appel au prêt PLUS\*, produit phare de la production (58 % contre 52 %), au détriment des prêts intermédiaires PLS\* et PLI\* (32 % contre 38 %), tandis que le PLAI\*, destiné aux ménages les plus modestes, pèse d'un poids égal (10 %) en construction et en acquisition-amélioration.  
 \* PLAI, PLUS, PLS, PLI : voir Abécédaire.

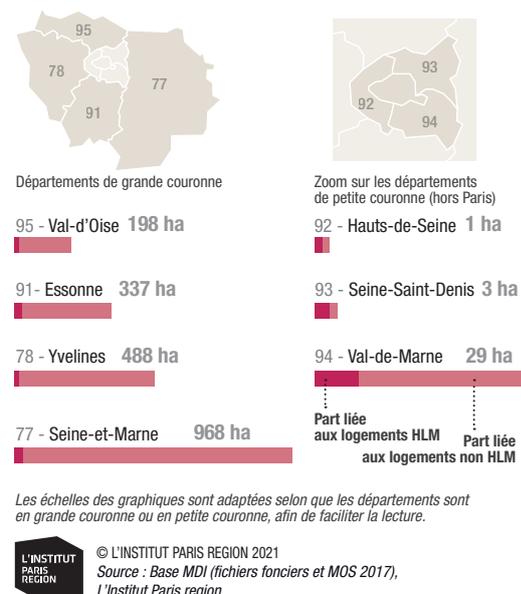
### PRODUCTION HLM ET CONSOMMATION FONCIÈRE : DES LIENS COMPLEXES

La production HLM ne rime pas uniquement avec construction neuve. Parmi les 345 500 logements produits entre 2001 et 2018, 33 % sont issus d'opérations d'acquisition-amélioration (49 % à Paris), qui consistent en l'achat, par les organismes HLM, de logements du parc privé progressivement conventionnés en logements sociaux : un mode de production « indolore » en termes de consommation foncière. On observe aussi une montée en puissance de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), par laquelle les bailleurs sociaux procèdent à l'achat partiel de programmes immobiliers construits et pré-commercialisés par des promoteurs : 18 % en moyenne entre 2001 et 2018, en progression régulière.

Dans un tel dispositif, l'action foncière n'est plus le fait du bailleur social : la prospection et le développement foncier sont du ressort du promoteur privé. Isoler la part de la consommation foncière incombant au logement social devient alors difficile, d'autant que les programmes en Vefa sont souvent mixtes, incluant logements sociaux et privés, dans des cages d'escalier distinctes.

De façon plus marginale, des chantiers de surélévation sont engagés dans les secteurs tendus, là où la configuration des bâtiments l'autorise, soit autant d'opérations de densification sans nouvelle emprise foncière. La conversion, encore rare, d'immeubles de bureaux vacants en programmes HLM est, elle aussi, vertueuse au regard du ZAN.

## Les bailleurs sociaux ont faiblement contribué à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) par l'habitat entre 2011 et 2016



### LA CONSTRUCTION HLM RÉCENTE : QUELLES CARACTÉRISTIQUES ?

Depuis 2001, 67 % de la production sociale francilienne est issue d'opérations de construction neuve, ce qui représente 230 700 logements. Elles se distinguent à plusieurs titres de celles d'avant 2001. Tout d'abord, elles comprennent plus de petits logements, avec 19 % de T1, contre 8 % avant 2001<sup>2</sup>, en lien avec la hausse de l'offre pour étudiants, jeunes salariés, personnes âgées, etc. On note aussi une évolution des surfaces habitables : les T1 perdent 6,4 m<sup>2</sup>, tandis que les grands logements (T4 ou +) gagnent entre 3,5 et 4 m<sup>2</sup>. Autre tendance notable, la part des logements individuels passe de 2,3 % à 5,2 %.

La géographie de la construction de logements sociaux met en lumière la montée en puissance de la grande couronne, qui accueille 41 % des opérations réalisées sur la période 2001-2018 (+8 points par rapport à avant 2001) et qui fait désormais jeu égal avec la petite couronne (43 %, -6 points). La croissance en grande couronne est principalement captée par les villes nouvelles, les communes situées aux marges de l'agglomération parisienne<sup>3</sup> et les territoires dynamiques en projets (Plateau de Saclay, Roissy-Pays de France, Grand Paris Seine et Oise...).

Cette progression des territoires périphériques se traduit aussi par le développement de typologies de logements spécifiques. 10 % de la construction récente en grande couronne est du logement

## Cinq démarches de densification



Karine Tournel / Pako / L'Institut Paris Region

### Revaloriser les cœurs de bourg en mobilisant les bâtiments vacants

La rénovation du patrimoine bâti dégradé et la réalisation de logements sociaux sont des enjeux forts dans les bourgs, hameaux et villages. Ce projet de 2009, porté par l'office HLM Oise Habitat, en est un exemple. Il a été mené à Boran-sur-Oise (Oise), à la limite de l'Île-de-France, dans le Parc naturel régional (PNR) Oise-Pays de France. Réalisé sur un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> dans des bâtiments mis à disposition par la commune, l'objectif du projet était de restructurer un corps de ferme en douze logements sociaux. Cette opération a également permis de sauvegarder un patrimoine ancien, en lui redonnant une nouvelle utilité, et de préserver la qualité architecturale du tissu, tout en proposant des logements de qualité.



Vincent Phrummer

### Densifier dans les bourgs, villages et hameaux

Pour tendre vers l'objectif ZAN, les bourgs et villages sont eux aussi tenus de densifier leurs espaces urbanisés. En 2012, à Saint-Illiers-la-Ville (Yvelines), la programmation de 20 logements sociaux de qualité en plein cœur du village a participé à sa revitalisation et à sa densification, en lien avec de nouveaux équipements (mairie, commerces de proximité, halle publique et école). Associant le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), l'Établissement public foncier (EPF) des Yvelines et la commune, l'opération a été portée par le bailleur social Opievoy. Les interactions avec l'espace extérieur (jardins privés, balcons et espace public) ont été favorisées au maximum. La présence de ces espaces est essentielle pour faire accepter la forme collective dans les territoires de grande couronne. Or, elle se fait assez rare dans les nouvelles opérations au sein de territoires franciliens semblables.



Damien Delaville / L'Institut Paris Region

### Recycler les bâtiments d'activités en quartiers mixtes

Situés dans le Nord-Est parisien, les entrepôts Macdonald, construits en 1970, accueillent, sur une surface de 5,5 hectares, plus de 142 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts. Le projet de transformation de ces bâtiments, porté par la société ParisNordEst (créée conjointement par la Semavip\*, la Caisse des dépôts et consignations et Icade), a débuté en 2010 et a regroupé quinze équipes d'architectes. Le programme prévoyait 74 000 m<sup>2</sup> de logements, dont 50 % de logement social, 25 % à loyer maîtrisé et 25 % en accession (promoteur : Icade ; les logements sociaux réalisés sont vendus en Vefa) ; 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux ; 16 000 m<sup>2</sup> d'activités (pépinière et hôtel d'entreprises) ; 32 000 m<sup>2</sup> de commerces ; 18 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics ; une esplanade et une place au droit de la gare de RER Rosa Parks. Les premiers programmes ont été livrés en 2015.

\* Société d'économie mixte et d'aménagement de la Ville de Paris



Hélène Joinet/L'Institut Paris Region

### Densifier le parc d'habitat par surélévation

Située dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la Cité Glacière - Daviel - Vergniaud est un ensemble de 754 logements sociaux construit en 1965 et géré par Paris Habitat. Le projet, porté par Paris Habitat, a été mené entre 2014 et 2019 avec un double objectif : opérer une rénovation énergétique par l'extérieur en site occupé et construire 64 logements supplémentaires par surélévation. La création de deux étages supplémentaires a été réalisée en structure bois.

Cette rénovation, d'un montant global de 65 millions d'euros, s'inscrit dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris. Elle a remporté, en 2019, le prix du Geste d'or architecture, innovation sociale et économique.



Hélène Joinet/L'Institut Paris Region

### Adapter la densité à l'environnement : l'exemple du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

L'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru) intervient dans une logique de reconstruction de la ville sur elle-même. Le règlement général du NPNRU stipule que la densité du quartier doit être adaptée à son environnement et aux fonctions urbaines visées : densification urbaine dans les marchés immobiliers tendus et les quartiers les mieux desservis, et dédensification dans les zones en déprise. Le foncier libéré au gré des démolitions, comme les nappes de parking sous-utilisées, est mis à profit pour accueillir une offre immobilière nouvelle et diversifiée, avec des stationnements de surface réduits. Il s'agit de produire une ville compacte, susceptible d'améliorer l'efficacité des services et de lutter contre l'étalement urbain. L'intervention en milieu occupé et l'accès facilité au foncier engendrent cependant des densités moindres que dans les nouveaux quartiers, où le coût d'achat du foncier entraîne des formes urbaines plus denses.

## ABÉCÉDAIRE

**Artificialisation des sols** : notion récente dont la définition n'est pas encore stabilisée juridiquement. Au sens courant, est considérée comme artificialisation toute action d'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La mise en œuvre de l'objectif ZAN plaide pour une nouvelle approche intégrant la notion de fonctionnalité des sols.

**Densification** : construction de logements dans un tissu urbain déjà constitué, conduisant à une augmentation du nombre de logements (surélévation, etc.).

**Extension** : construction de logements sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**ENAF** : les espaces naturels, agricoles et forestiers regroupent, pour l'essentiel, les fleuves et plans d'eau, les affluents rocheux, les espaces à végétation herbacée ou arbustive, les espaces destinés à l'exploitation agricole, ainsi que les forêts, bois, bosquets et peupleraies.

**PLAI, PLUS, PLS et PLI** : les opérations de logement social sont communément désignées par le nom du prêt qui a servi à leur financement. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) est destiné aux ménages très modestes, le prêt locatif à usage social (PLUS) vise les ménages modestes, tandis que les prêts locatifs sociaux et intermédiaire (PLS et PLI) ciblent les ménages à revenus moyens.

**Recyclage** : reconstruction de la ville sur elle-même avec un changement d'usage (activités vers habitat, par exemple).

**Renouvellement** : reconstruction de la ville sur elle-même sans changement d'usage et sans création de logements supplémentaires.

individuel. Quant à Paris, sa contribution à la construction neuve diminue légèrement (16 %, - 2 points) et se démarque par le poids des petits logements : les T1 représentent un tiers de la construction (le double de ce que l'on observe en petite et grande couronnes).

### « L'EFFICACITÉ FONCIÈRE » DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN ÎLE-DE-FRANCE

Si l'habitat contribue de manière significative à l'artificialisation des sols, à hauteur de 69 % en France entre 2009 et 2019 selon l'observatoire national de l'artificialisation des sols<sup>4</sup>, cette part est bien moindre en Île-de-France (44 %). Cela tient au poids du renouvellement urbain, de la densité des programmes de logements et de la part jouée par les activités économiques. Ainsi, entre 2011 et 2016, selon la base MDI de L'Institut Paris Region, 87 % des nouveaux logements (sociaux comme privés) ont été produits sur des espaces déjà urbanisés, au travers d'opérations en renouvellement, en recyclage ou en densification (voir Abécédaire).

Néanmoins, avec 13 % de la production de logements réalisée en extension urbaine (dans le social comme dans le privé), des espaces agricoles, naturels ou forestiers continuent de disparaître au profit du développement résidentiel, ce qui engendre des coupures environnementales, la perte de fonctionnalité des espaces ouverts et des sols, et la disparition de la biodiversité.

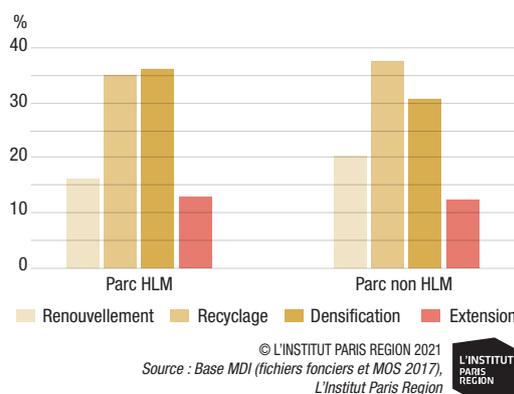
### LES HLM, DES FORMES URBAINES PLUS COMPACTES

Les HLM construites en extension se distinguent par leurs formes urbaines. Dans le parc social, seuls 20 % des logements réalisés en extension sont de l'habitat individuel, alors que cette forme représente 50 % de la production non HLM<sup>5</sup>.

De ce fait, les opérations de logements sociaux présentent une densité à la parcelle 7 fois supérieure à celle du parc non HLM : pour chaque nouvel hectare urbanisé, on dénombre en moyenne 96 logements dans le parc social, contre 14 dans le parc non HLM<sup>6</sup>. Pour les logements collectifs, la densité est assez similaire dans le parc social et dans le parc privé, de l'ordre de 140 logements par hectare. Ces opérations privilégient la discontinuité avec les bâtiments voisins et des retraits par rapport à l'alignement sur rue.

La forme pavillonnaire a, pour sa part, des caractéristiques urbaines et architecturales nettement plus compactes dans la production sociale. Le modèle urbain des maisons en bande représente en effet 50 % de la production pavillonnaire HLM, mais seulement 20 % de la production privée, qui privilégie, à hauteur de 56 %, l'habitat pavillonnaire discontinu, fortement consommateur en foncier. La densité moyenne des maisons individuelles atteint ainsi 50 logements par hectare en HLM, contre 16 dans le secteur privé<sup>7</sup>.

## Modalités de production des logements créés entre 2011 et 2016 (hors NPNRU)



### DES LOGEMENTS EN EXTENSION D'AVANTAGE À DESTINATION DES FAMILLES LES PLUS MODESTES

Les 13 % de logements sociaux réalisés en extension urbaine entre 2011 et 2016 (voir graphique ci-dessus) présentent des spécificités. L'analyse croisée du MOS et du RPLS (voir encadré ci-contre) montre qu'ils sont plus grands que dans les opérations menées en cœur urbain : 62 % de 3 pièces ou plus (contre 55 %), et seulement 8 % de studios (contre 20 %).

Les modes de production diffèrent également, avec 36 % de logements en Vefa (contre 18 %), en lien avec la production de programmes mixtes mêlant logements sociaux et privés dans de grands secteurs de projet et d'aménagement. Dans le cadre de plus petites opérations, le partenariat promoteurs-bailleurs facilite l'implantation de ces derniers dans les territoires peu dotés en parc social.

En matière de financement, si le prêt PLUS reste majoritaire (58 % en extension, contre 56 % hors extension), les logements destinés aux ménages les plus modestes (PLAI) sont en revanche nettement plus présents (21 % contre 13 %), à l'inverse de ceux destinés aux ménages à revenus moyens (PLS) (18 % contre 22 %). Le moindre coût du foncier permet aux bailleurs d'équilibrer le plan de financement d'opérations proposant des loyers très réduits.

Avec des logements plus grands et aux loyers plus abordables, les opérations en extension fournissent ainsi une offre en partie destinée aux familles très modestes, et répondent aux besoins de la très grande majorité des demandeurs de logements sociaux. La perspective de réduire ce mode de production au nom de la sobriété foncière pose la question des solutions alternatives pour continuer à produire une offre très accessible.

### LA DENSIFICATION DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DES ORGANISMES HLM

Pour un bailleur social, la densification de son patrimoine constitue un levier de production efficace. Cela suppose une connaissance préalable

## BASES DE DONNÉES

**MDI, Mutations et densification immobilières** : base réalisée par L'Institut Paris Region à partir d'un croisement entre les fichiers fonciers (Majic) et un MOS ancien. Cette base analyse les mutations foncières et immobilières en Île-de-France entre deux périodes. Elle permet d'appréhender les processus à l'œuvre, tels que la densification, le renouvellement ou l'extension.

**MOS, Mode d'occupation du sol** : inventaire numérique de l'occupation du sol en Île-de-France, réalisé à partir d'une couverture photographique aérienne et de sources d'information complémentaires. Sont inclus dans le poste « habitat » du MOS les surfaces bâties résidentielles ainsi que les jardins qui y sont rattachés.

**RPLS, Répertoire du parc locatif social** : fichier annuel qui recense et décrit le parc possédé par les bailleurs sociaux (localisation, propriétaire, typologie, surface, date de construction, financement, loyer pratiqué...).



Les vastes nappes de stationnement représentent, selon les sites, des potentiels de densification ou bien de désimperméabilisation et de végétalisation.



Des quartiers d'habitat social souvent généreusement dotés en espaces verts.

de ses gisements valorisables (fonciers et immobiliers) en s'appuyant sur des documents d'urbanisme permettant la densification. Celle-ci peut ensuite prendre la forme de surélévation et d'extension des bâtiments, de construction de pignons aveugles ou d'espaces sous-utilisés (nappes de parkings surdimensionnées, assiette foncière généreuse de certains équipements...). Ces opérations d'aménagement nécessitent souvent un remembrement du parcellaire et la création de nouvelles dessertes. Sans compter la réticence d'élus ou de riverains face aux projets de densification dont il s'agit d'assurer l'acceptabilité en soignant les vis-à-vis et la composition urbaine globale, et en engageant dans le même temps une remise à niveau du parc existant. Ces délaissés résidentiels sont aussi des potentiels de végétalisation et de renaturation. L'arbitrage final intègre donc une multitude de critères : tension du marché immobilier, pression de la demande sociale, potentiel de développement et desserte du quartier, carence en espaces verts, dimensionnement des réseaux... La réussite des projets de densification tient, dès lors, à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le site, aux liens avec l'environnement, à la diversification opérée au gré des nouvelles constructions (accession à la propriété et location privée), comme à la requalification d'espaces verts précédemment peu appropriés.

### ESPACES VERTS ET QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL

L'objectif ZAN concerne aussi la nature en ville. Il interpelle les organismes HLM en tant que gestionnaires d'un patrimoine important, bâti et non bâti. Si certains quartiers d'habitat social s'intègrent dans un urbanisme de dalle, propice au phénomène d'îlots de chaleur urbains, nombre d'entre eux disposent au contraire d'espaces verts abondants, de zones de pleine terre et parfois même d'arbres remarquables, comme dans les cités-jardins<sup>6</sup>. L'enjeu réside alors dans la préservation et le bon fonctionnement écologique de ces espaces verts. Ainsi, à Fontenay-sous-Bois, 45 % de la surface des quartiers d'habitat social (Larris, Jean-Zay, Redoute...) est occupée par des espaces verts entretenus par la Ville. Quant aux espaces en pieds d'immeubles, ils sont fréquemment investis par des jardins partagés ou pédagogiques.

### ZAN, UN OBJECTIF COLLECTIF

Alors que la production de logements HLM en extension permet de répondre aux besoins des familles les plus modestes, la mise en œuvre du ZAN peut engendrer des tensions sur la construction neuve. Or, le développement d'une offre abordable est essentiel. Une partie de la réponse réside sans doute dans des modes de production et des formes urbaines revisités. Au-delà de la stratégie foncière des bailleurs, l'action des collectivités, responsables des règlements d'urbanisme, s'avère déterminante pour préserver la construction sociale en termes quantitatifs, qualitatifs et d'accessibilité financière. Ainsi, l'éventail des partenariats est large : bailleurs sociaux, collectivités, aménageurs, promoteurs, et surtout riverains et locataires, car, finalement, c'est bien la qualité de leur cadre de vie qui est en jeu, au gré des constructions neuves, des recompositions urbaines, et des interventions sur le bâti et les espaces extérieurs. ■

**Hélène Joinet et Philippe Pauquet**, chargés d'études habitat  
département Société et habitat (*Martin Omhovére, directeur*)  
**Damien Delaville**, urbaniste,  
département Aménagement, urbanisme et territoires (*Cécile Diguët, directrice*)  
**Thomas Cormier**, urbaniste  
mission Planification (*Sandrine Barreiro, directrice*)

1. Source : DRIEA, RPLS 2019.  
2. Pour les T2, ces proportions sont respectivement de 21 % et 23 %.  
3. Au sens de l'unité urbaine de Paris définie par l'Insee.  
4. L'artificialisation est appréhendée par les fichiers fonciers retraités par le Cerema. Les flux sont séparés selon la destination des constructions en quatre catégories : activité, habitat, mixte et inconnu. La part jouée par l'habitat dans l'artificialisation est « gonflée » par l'intégration de surfaces s'y rapportant (routes de desserte, équipements locaux, etc.).  
5. Parc locatif privé et parc occupé en propriété.  
6. Selon les fichiers fonciers retravaillés par le Cerema, et analysés par l'Institut Paris Region.  
7. Données issues de traitements réalisés à partir de la couche des Tissus urbains franciliens 2017 de l'Institut Paris Region.  
8. La cité de la Butte-Rouge, à Châtenay-Malabry, par exemple.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Fouad Awada  
**DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION**  
Sophie Roquelle  
**RÉDACTION EN CHEF**  
Laurène Champalle  
**MAQUETTE**  
Jean-Eudes Tilloy  
**INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE**  
Laurie Gobled

**MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE**  
Inès Le Meledo, Julie Sarris  
**FABRICATION**  
Sylvie Coulomb  
**RELATIONS PRESSE**  
Sandrine Kocki  
33 (0) 1 77 49 75 78

**L'Institut Paris Region**  
15, rue Falguière  
75740 Paris cedex 15  
33 (0) 1 77 49 77 49  
  
ISSN 2724-928X  
ISSN ressource en ligne  
2725-6839

www  
institutparisregion.fr



## RESSOURCES

- Cormier Thomas, Cornet Nicolas, « Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent », *Note rapide* n° 832, L'Institut Paris Region, janvier 2020.
- Delaville Damien, Nologues Laurence, « Les espaces urbains au défi de la densification », *Note rapide* n° 836, L'Institut Paris Region, février 2020.
- Hawi Lina, Delaville Damien, Cormier Thomas, « La densification cachée dans les dynamiques de construction en Île-de-France », *Note rapide* n° 821, L'Institut Paris Region, octobre 2019.
- « Les cités-jardins, un idéal à poursuivre », *Les cahiers* n° 165, L'Institut Paris Region, avril 2013.
- Union sociale pour l'habitat, « Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? », *Repères aménagement, urbanisme*, n° 32, mars 2017, 75. p.
- Union sociale pour l'habitat, « Les organismes HLM créateurs de foncier », *Repères aménagement, urbanisme*, n° 53, décembre 2018, 44. p.

**Sur le site de L'Institut Paris Region**  
www.institutparisregion.fr/  
planification/ile-de-france-2040/ile-de-france-2040

