



Programme de recherche sur les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)

Appel à manifestation d'intérêt auprès des acteurs des territoires

1. Un programme de recherche sur les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)

Compte tenu des enjeux significatifs que présentent le foncier et le logement abordables dans les politiques du logement, mais aussi, plus spécifiquement, pour le modèle du logement social français et pour les territoires, un collectif d'acteurs de l'habitat, du foncier et de la recherche¹ souhaite initier un programme de recherche afin d'éclairer la réflexion et d'alimenter le débat sur cette question, notamment avec les pouvoirs publics. En effet, nous ne disposons pas du recul et du nombre de travaux suffisants pour fonder une expertise collective et informée capable d'évaluer les dynamiques à l'œuvre et de proposer d'éventuelles mesures complémentaires en termes de politique publique.

¹ L'AORIF-Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France, l'Association nationale des Etablissements publics fonciers locaux (ANEPFL), l'AURA Hlm Auvergne-Rhône-Alpes, la Banque des Territoires, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la Fédération nationale des coopératives Hlm, la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat, la Fédération des offices publics de l'habitat, l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL), le Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), l'Union sociale pour l'habitat (USH), en association avec l'Association des petites villes de France (APVF), la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), la Confédération générale du Logement (CGL), la Confédération nationale du Logement (CNL), la Confédération syndicale des Familles (CSF), la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), Fonciers en débat, France Urbaine, Intercommunalités de France-AdCF, le Laboratoire des initiatives foncières et territoriales (LIFTI), le Réseau des jeunes chercheurs du Foncier (RCJF), le Réseau recherche habitat-logement (RÉHAL), Villes de France.

Une première étape de préparation de ce programme a consisté en la réalisation d'un état des lieux succinct de la connaissance et l'identification des problématiques actuelles des acteurs dans ces domaines. L'état d'avancement de ce travail a été présenté le 1^{er} décembre 2021 lors de la journée nationale sur « Les défis d'un foncier et d'un logement abordables » organisée par Réseau des acteurs de l'habitat, le Réseau recherche habitat logement (RÉHAL) et le Plan urbanisme construction architecture (PUCA).

Cette journée a permis d'approfondir les questionnements autour de trois axes (détaillés en annexe) qui structureront le programme de recherche 2022-2025, programme qui donnera lieu à un appel à propositions de recherche. Celui-ci, destiné à des laboratoires et des unités de recherche, sera lancé en janvier 2022.

Parallèlement, les promoteurs du programme lancent un appel à manifestation d'intérêt.

2. Un appel à manifestation d'intérêt auprès des acteurs des territoires

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objectif d'identifier des acteurs des territoires qui souhaiteraient prendre part au programme de recherche, en proposant un ou des terrains d'étude et/ou un partenariat avec un acteur de la recherche (un chercheur, une équipe de recherche, un atelier étudiant) et/ou la mise à disposition de données et/ou une participation financière, même modeste, au programme.

Chaque acteur peut manifester son intérêt pour un ou plusieurs des trois axes de la recherche, voire pour une question bien délimitée au sein de ces axes².

Cet appel s'adresse principalement à l'ensemble des acteurs des territoires (collectivités locales, organismes Hlm, établissements publics fonciers, agences d'urbanisme, services de l'Etat, etc.). Les réponses peuvent également émaner d'autres acteurs travaillant sur le foncier et le logement abordables. **Les réponses déposées dans le cadre de partenariats entre acteurs – voire entre acteurs et équipe(s) de recherche - seront étudiées de manière prioritaire.**

3. Comment manifester son intérêt ?

Les acteurs souhaitant manifester leur intérêt sont appelés à remplir la fiche de candidature en format word jointe et à la retourner **pour le 25 février 2022** à Dominique Belargent (USH) : dominique.belargent@union-habitat.org

Il convient de noter qu'à ce stade les propositions de participation sont **indicatives**. Elles n'engagent pas leurs auteurs ni leur organisation à participer obligatoirement au programme de recherche. **Au fur et à mesure de leur arrivée, les propositions de collaboration seront portées à la connaissance des équipes de recherche susceptibles de répondre à l'appel à propositions de recherche lancé en janvier 2022.** Les modalités précises de participation seront formalisées d'un commun accord.

Un acteur contribuant au programme de recherche bénéficiera de collaborations et d'échanges étroits et réguliers avec la ou les équipes de recherche, et pourra être sollicité pour apporter son expérience et ses questionnements tout au long du travail de recherche. Tous les acteurs s'étant manifestés pour participer à ce programme seront invités au séminaire de lancement (juillet 2022) ainsi qu'aux deux séminaires qui rythmeront le déroulement du programme (2023 et 2024 pour le séminaire final).

² En annexe, sont encadrées parmi les trois axes de recherches les sous-catégories pouvant faire l'objet d'une proposition par les acteurs (partie 3 de l'axe 1, et l'ensemble des axes B et C), les autres questionnements relevant plutôt d'approche macro-économiques.

Programme de recherche sur les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)

Axes et questionnements de recherche

Avertissement :

Ces axes et questionnements de recherche ont été modifiés, complétés, enrichis à l'issue de la journée acteurs de l'habitat-chercheurs du 1^{er} décembre 2021. Les questions évoquées ne seront pas toutes nécessairement traitées dans les projets de recherche qui seront retenus. Sont encadrées, parmi les trois axes de recherche, les sous-catégories pouvant faire l'objet d'une proposition par les acteurs (partie 3 et 4 de l'axe I, et l'ensemble des axes II et III), les autres questionnements relevant plutôt d'approches macro-économiques.

Ces axes se déclinent en trois parties : (I) les caractéristiques, causes et effets de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier, (II) la question de l'intervention économique des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers et fonciers et enfin (III) des réflexions prospectives autour de l'économie résidentielle et les défis de la sobriété foncière.

I. Caractéristiques, causes et effets de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier

Ce premier volet renvoie à quatre grandes familles de questionnements auxquelles il est attendu des réponses problématisées, argumentées et documentées, à des échelles locales, nationales ou internationales. Depuis le début des années 2000, on observe un fort accroissement des prix immobiliers et fonciers dans de nombreux pays de l'OCDE. Les politiques monétaires jouent un rôle prédominant dans l'inflation des actifs. D'après les orientations actuelles des principales banques centrales, les politiques monétaires des pays de l'OCDE devraient rester accommodantes dans les années à venir, même si les outils non conventionnels utilisés dans le contexte de la pandémie de Covid-19 ont vocation à s'éteindre progressivement en 2022. Dans ce contexte, les réflexions en économie foncière et immobilière doivent s'inscrire dans le cadre de politiques monétaires accommodantes et chercher à comprendre le comportement des acteurs permettant de répondre aux questions suivantes.

1. Les cadres d'analyse des cycles immobiliers et fonciers

Depuis le début des années 2000, le cycle haussier des prix immobiliers et fonciers constitue un phénomène qui demeure en partie « énigmatique » et qui ne parvient pas à être totalement expliqué par les principaux cadres d'analyse de la théorie économique. Face à cette évolution des prix du foncier et de l'immobilier, des outils - certains anciens, d'autres plus récents - existent pour produire des logements abordables et aider leurs occupants à en supporter la charge. Leur efficacité est régulièrement questionnée, plus rarement leur pertinence en regard les uns des autres. Dans cette perspective, il est proposé d'ouvrir un champ de réflexion en sciences humaines et sociales permettant d'aborder les questions suivantes :

- Comment caractériser l'évolution des prix des marchés immobiliers et fonciers en France depuis le début des années 2000 ? S'agit-il d'une forme de bulle (éventuellement bulle rationnelle, bulle robuste), d'une forme de surcapitalisation immobilière ? Qu'est-ce qui justifie cette analyse et, surtout, quelles conséquences peut-on en tirer pour améliorer les politiques publiques en ce domaine ?

- Quel cadre d'analyse peut être proposé pour disposer d'une vision analytique d'ensemble des dispositifs de logement aidé existants en regard du contexte évoqué et de l'efficacité sociale recherchée (publics visés et publics atteints, aides et contreparties, création et captation de valeur, impacts sur les marchés etc.) ?

2. Les déterminants de la hausse des prix de l'immobilier

Si un certain nombre de facteurs, liés tant aux évolutions de l'offre qu'à celles de la demande en logement, ont pu être avancés pour tenter d'expliquer les déterminants de la hausse des prix de l'immobilier, il demeure un « résidu » inexplicé pour comprendre l'ampleur et la durée du cycle haussier en cours. Par exemple, une étude de l'OCDE³ estime que le marché immobilier français est relativement peu élastique : l'élasticité-prix de l'offre de logement est aux environs de 0,3 en France, ce qui est très faible comparé à des pays tels que le Canada (1,2) ou les Etats Unis (2,0). Ces constats invitent à traiter les questions suivantes :

- Du côté de la demande, quels sont les facteurs explicatifs de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel ? Dans quelle mesure les politiques monétaires et/ou budgétaires et fiscales y contribuent-elles ? Quelle est la contribution des salaires dans la dynamique des marchés immobiliers locaux⁴ ? Quelle est la contribution d'autres facteurs comme le patrimoine et la baisse des taux d'intérêt ?
- Du côté de l'offre, comment expliquer la faible élasticité-prix des logements en France ? Quels sont ses déterminants ? Quelle situation et quels mécanismes observe-t-on dans les autres pays ? L'augmentation des prix peut-elle s'analyser simplement par un manque d'offre ?

3. Les mécanismes de formation du prix du sol à l'heure de la financiarisation

La question de la formation du prix du sol fait partie des premières questions historiquement posées en économie. L'analyse ricardienne selon laquelle les prix du sol sont subordonnés aux prix de vente du produit final (agricole ou immobilier) qu'il porte demeure le paradigme dominant. Toutefois, à l'heure de la financiarisation de l'immobilier, du développement de grands projets urbains et de l'urbanisme négocié, il convient de revisiter cette problématique en abordant les questions suivantes :

- Quels sont les mécanismes effectifs de formation du prix du sol ? Les marchés immobiliers sont-ils subordonnés aux marchés fonciers ? Ou bien, est-ce dans le sens inverse que s'opère l'articulation entre ces deux marchés étroitement liés ?
- Quels sont les impacts sur les prix du foncier de la conception du projet urbain marqué par des changements de réglementation (augmentation des droits à bâtir), des investissements publics⁵ et une transformation du paysage urbain ?
- Qui sont les acteurs qui, dans leur diversité, interviennent sur les marchés fonciers et immobiliers, y compris les acteurs de l'intermédiation ? Quels sont leurs rôles respectifs, leurs objectifs ? Quelles évolutions récentes constate-t-on dans ce domaine (nature des intervenants...) ? Quelle est la sociologie de ces acteurs, les représentations dont ils sont porteurs ? Dans quelle mesure participent-elles à la formation des prix du sol ?
- Dans quelle mesure la multipropriété se développe-t-elle en France ? Constitue-t-elle un phénomène qui se développe dans d'autres marchés que dans les marchés tendus ?
- Les nouveaux modes de production du logement abordable ont-ils une incidence sur l'augmentation des prix du foncier (Vefa Hlm, organismes de foncier solidaire...) ?
- Quels effets l'objectif de sobriété foncière, et notamment le ZAN, peut-il avoir sur le prix du sol ?
- Les dispositifs de défiscalisation de l'investissement locatif contribuent-ils à l'augmentation des prix du foncier ? Quels sont leurs effets sur le prix des terrains dès lors que ces aides concernent aussi bien le terrain que la construction ?

³ Caldera, A., & Johansson, A. (2013). The price responsiveness of housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 231-249.

⁴ Cf. les nouvelles données appareillées par l'INSEE Fideli (revenu localisé depuis 5 ans) avec DVF (prix de l'immobilier depuis 2 ans).

⁵ Le cas des gares du Grand Paris Express et l'anticipation des acteurs

4. Les effets de l'inflation des prix immobiliers et fonciers, notamment sur les territoires

L'évolution des prix immobiliers et fonciers n'est pas sans conséquences pour les territoires, leurs habitants, leur patrimoine et leur mobilité résidentielle. C'est pour mieux comprendre les répercussions de l'inflation des prix immobiliers et fonciers qu'il est proposé d'adresser les questions suivantes :

- L'inflation des prix immobiliers et fonciers constitue-t-elle un déséquilibre macroéconomique ?
- Quels sont les effets de l'inflation immobilière et foncière en matière de répartition des richesses ?
- Quels sont les effets de richesse pour les acteurs bénéficiaires ?
- Quels sont les effets sur les parcours résidentiels des ménages ?
- Quels sont les effets sur l'accès des actifs à l'emploi ?
- Dans quelle mesure l'inflation immobilière favorise-t-elle le renouvellement urbain ?

II. L'intervention économique des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers et fonciers

Dans la poursuite des questionnements du premier volet, ce deuxième volet s'articule autour de quatre grandes familles de questionnements relatifs à l'intervention économique des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers et fonciers. Les réflexions en économie foncière et immobilière doivent s'inscrire dans le cadre de politiques monétaires dites accommodantes et chercher à identifier les leviers de politiques publiques (politiques budgétaires, fiscales et réglementaires à des échelles locale, nationale, voire supranationale) permettant de réguler les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer et conserver dans la durée un parc de logements abordables. Il s'agit, pour ce volet, de centrer les travaux sur l'intervention des pouvoirs publics sur les marchés fonciers et immobiliers. En mobilisant des exemples historiques et contemporains, y compris à l'international, les travaux des chercheurs permettront d'étudier l'intérêt et les limites de l'intervention économique des pouvoirs publics sur les marchés immobiliers et fonciers. Dans cette perspective, il est proposé d'adresser les questions suivantes.

1. La régulation des marchés fonciers et immobiliers

Les spécificités du foncier en tant qu'objet (public ou privé, disponible substantiellement ou conventionnellement à certains usages, susceptible de valorisations fortes indépendantes de ces derniers) amènent à réinterroger la notion même de marché, voire de propriété (versus droit au logement), et à en questionner la régulation. Dans cette perspective, un certain nombre de questions relatives aux capacités mêmes de régulation des marchés fonciers et immobiliers par les pouvoirs publics (nationaux et locaux) sont posées pour éclairer l'action publique :

- Dans quelle mesure et à quelles conditions les marchés immobiliers et fonciers peuvent-ils être régulés par les pouvoirs publics ? Quels sont les effets des politiques réglementaires (documents d'urbanisme) sur les prix fonciers ? Des sous-questions plus spécifiques peuvent être examinées : comment doivent être articulées régulation spécifique sur le secteur du logement abordable et régulation générale du foncier ? Quels résultats l'encadrement de la Vefa Hlm a-t-il produit ? Quelles sont les conditions de création, les formes et les effets des chartes promoteurs ?
- Quel bilan détaillé peut-on faire et quels enseignements peut-on tirer d'exemples historiques de régulation des marchés immobiliers et fonciers par les pouvoirs publics locaux et notamment par les grandes intercommunalités ? Assiste-t-on à une dissémination, un épuisement ou une évolution de ces modèles ?
- Dans quelle mesure les différents paradigmes de la rente ont-ils influencé les politiques foncières locales ou nationales dans le monde ? Et réciproquement, dans quelle mesure les réussites ou échecs des politiques foncières ont-elles fait évoluer les théories de la rente ? Dans quelle mesure ces travaux conduisent-ils à interroger la notion même de propriété au regard de la nécessité d'assurer le droit au logement ?

- Comment la notion d'intérêt général (mobilisable ou opposable) est-elle appréhendée en matière d'urbanisme par les différentes parties prenantes ? Que nous apprennent les expériences à l'international dans ce domaine ?
- Constate-t-on en France une évolution d'un droit de l'urbanisme de type latin (dans lequel la règle constitue la norme et s'applique) à un droit de l'urbanisme de type anglo-saxon (la règle est négociée) ? Quels seraient les effets, notamment économiques, de cette évolution si elle se confirmait ?
- Quelles grandes formes de gouvernance territoriale de la régulation foncière peut-on identifier (acteurs, objet, compétences) ? Avec quels effets, pour quels résultats ?

2. L'articulation des politiques publiques à différentes échelles

Les politiques foncières et les politiques du logement sont complexes à appréhender et manquent parfois de lisibilité en raison de la diversité des échelles d'intervention par différentes catégories d'acteurs publics (Etat, collectivités locales) ne poursuivant pas tous les mêmes objectifs. C'est pour mieux appréhender l'articulation de ces différents niveaux d'intervention que les questions suivantes sont adressées :

- Quels sont les rôles respectifs des banques centrales, des Etats et des acteurs publics locaux en matière de régulation des marchés immobiliers et fonciers et leur articulation ? Comment leurs interventions respectives ont-elles évolué, notamment en France ? Avec quels effets et pour quelle efficacité ? Comment mieux articuler ces différents acteurs et échelles ?
- Quels sont les impacts économiques de la décentralisation sur les politiques du logement et de l'aménagement⁶ ? Comment mieux répartir les compétences entre acteurs locaux et nationaux pour mieux maîtriser les marchés fonciers ? Que nous apprennent les comparaisons internationales sur ce sujet ?
- Comment les nouveaux programmes incitatifs de l'Etat (Fonds friches, Action Cœur de ville) interagissent-ils avec les stratégies des acteurs locaux en matière d'aménagement ?
- Comment et dans quel sens le règlement du PLUI fait-il l'objet de réinterprétations par les communes lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager ?
- Quelles pratiques d'élaboration de diagnostic et de conception partagées peut-on identifier ? Quels sont leurs effets ? Quelle évaluation peut-on faire des « jeux d'aménagement » proposés dans ce domaine ?

3. Les effets attendus et observés de la fiscalité nationale et locale

Si la fiscalité constitue un instrument privilégié de socialisation de la rente foncière, elle est également utilisée pour poursuivre différents objectifs de politique publique. Un panorama de la fiscalité à effet de levier sur le foncier élaboré par le CEREMA⁷ a recensé près d'une trentaine d'impôts et taxes qui peuvent s'appliquer au foncier. Compte-tenu de la grande diversité des dispositifs fiscaux, et des différents effets attendus ou observés qu'ils peuvent avoir, il est proposé d'adresser les questions suivantes :

- Comment évaluer l'efficacité de la fiscalité au regard des objectifs généraux de maîtrise des prix, de captation et de socialisation de la rente foncière ? Comment cette question est-elle abordée dans d'autres pays ? Peut-on s'inspirer de ces expériences à l'international ?
- Comment les différents outils fiscaux sont-ils mis en place concrètement dans différents territoires ? Pour quelles raisons ? Pour quels résultats ?
- Dans quelle mesure les fiscalités foncière et immobilière agissent-elles sur les comportements des acteurs des marchés fonciers et immobiliers ? Comment s'adaptent-ils ? Quels sont les effets à court et long terme ? Que nous apprennent les comparaisons internationales sur ce sujet ?
- Quels sont les effets de l'abandon de la taxe d'habitation et de la réaffectation de la taxe foncière (TFPB) sur la propension des collectivités locales à développer l'offre de logements en général et de logement social (locatif, accession) en particulier ?
- Quels sont les facteurs qui ont amené les différents gouvernements à renoncer à établir des valeurs locatives actualisées ?

⁶ La situation des projets d'aménagement contemporains pourra être comparée au cas des villes nouvelles.

⁷ CEREMA, Panorama de la fiscalité à effet levier sur le foncier, 07/12/2021.

4. Production, usages et gouvernance de la donnée

Depuis une décennie, on assiste à une abondance, une transformation des modes d'acquisition et de circulation des données foncières et immobilières (« tournant numérique », apparition de nouvelles bases...). Dans ce contexte, se posent un certain nombre de questions en matière de production, usages et gouvernance de la donnée :

- Quel(s) rôle(s) jouent les données dans la prise de décision et le positionnement des différents acteurs ? Quels usages les collectivités locales font-elles des données foncières dans les politiques qu'elles élaborent ? Et les autres acteurs dans leur stratégie, notamment les particuliers ?
- Quelles sont les différentes méthodes pour produire les données, les différentes étapes, leurs effets sur la qualité et la fiabilité des données ?
- Quels sont les enjeux de l'articulation nationale/locale de la production et mise à disposition de la donnée ?
- Quel regard porter sur les récentes données produites sur les loyers ?
- Quels sont les modes de gouvernance des observatoires locaux du foncier ou des loyers ? Quels sont leurs effets sur la réception et l'usage des données par les acteurs locaux ?

III. L'économie résidentielle⁸ et les défis de la sobriété foncière

Dans une démarche de recherche plus exploratoire et prospective, ce troisième volet, renvoie à trois blocs de questionnements centré sur la sobriété foncière qui, depuis l'adoption de la loi Climat et résilience du 24 août 2021, est renforcé par l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN). Dans ce contexte, il s'agit de mieux objectiver les impacts mesurables des politiques de sobriété foncière sur l'économie résidentielle. Comme le précédent, ce volet peut générer des projets de recherche rétrospectifs ou des dispositifs de suivi sur une longue durée. Dans cette perspective, il est ainsi proposé d'adresser les questions suivantes.

1. Les effets des politiques de sobriété foncière sur la production urbaine

De prime abord, la réduction de l'offre foncière permettant de développer la production de nouveaux logements conduira à repenser une part majoritaire de la production urbaine sous le mode du renouvellement urbain. De plus, elle aura probablement un effet inflationniste sur les prix du foncier « artificialisable » et du parc de logement existant dans un contexte de politique monétaire accommodante. D'où un certain nombre de questions :

- L'objectif de sobriété foncière va-t-il conduire à l'apparition de nouveaux intervenants sur les marchés fonciers ?
- Quel est l'impact sur l'aménagement, les formes urbaines et d'habitat, et sur la place de la nature en ville des modalités de mise en œuvre de l'objectif de sobriété foncière et notamment de l'objectif ZAN ?
- Quels sont les nouveaux modes de pilotage de projet qui devraient voir le jour dès lors qu'il s'agit de refaire la ville sur la ville ? Quels sont les modèles de financement pour la réhabilitation-reconversion de bâtis existants ? Quelle fiscalité est-elle nécessaire pour le recyclage du bâti ancien dégradé ? Quels sont les acteurs en capacité de mener à bien ces projets ?
- Quels sont les modèles économiques de planification ? Quels types d'aides publiques sont les plus adaptés ?
- Quels sont les effets économiques directs et indirects sur les ménages et les acteurs de la production urbaine observés dans le cadre de la mise en œuvre de politiques de sobriété foncière ?

⁸ Dans le cadre de l'appel à projet de recherche, la notion d'économie résidentielle doit être comprise comme l'ensemble des dimensions de l'économie du logement. Il ne s'agit ni de l'ensemble des emplois qui répondent localement à la demande des ménages, comme a pu le définir l'INSEE, ni de l'offre territoriale vis-à-vis d'agents résidents inactifs sur le territoire (retraités, touristes, actifs employés ailleurs) comme a pu le définir Laurent Davezies.

- Quels effets (et quelles adaptations possibles) sur les filières d'accès à la propriété pour les ménages modestes face à la difficulté croissante à construire du pavillon individuel ? Quelles adaptations possibles pour ces filières ? Peut-on comparer la consommation foncière d'un programme de logement social et d'un programme privé, en locatif et en accession ?
- Sous contrainte de zéro artificialisation nette des sols, quelles sont les politiques publiques qui peuvent développer une offre de logement abordable en locatif et en accession pour les ménages aux revenus modestes et moyens ? Comment favoriser la micro-densification dans les territoires en tension foncière ? Comment repenser le modèle du lotissement ? Quelles sont les capacités de densification des différents types de lotissement en France ?

L'orientation des politiques publiques vers l'objectif de sobriété foncière peut-elle modifier les représentations des ménages, leurs préférences ? Dans quel sens ? Comment l'objectivation de l'empreinte environnementale du pavillon peut-elle influencer sur leurs représentations ?

2. Définitions et implications du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols

Introduit dans la législation française par la loi Climat et résilience du 24 août 2021, l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) doit être atteint en 2050, avec un objectif intermédiaire (dans dix ans) de réduction de 50%, d'ici à la fin de la décennie, du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes et dans l'attente d'un décret d'application, la définition d'un sol artificialisé manque de clarté. Ainsi, un nouveau champ de réflexions en économie immobilière et foncière s'ouvre sur la définition d'un sol artificialisé et l'intégration de cette nouvelle contrainte à l'équation économique du développement d'une offre de logements abordables :

- Quels sont les enjeux et effets potentiels des définitions de l'artificialisation des sols et des mécanismes de compensation au regard de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) ? Quels sont les différents degrés d'artificialisation ou de renaturation des sols ? Comment la prise en compte des qualités biophysiques du sol intervient-elle dans cette nouvelle équation économique ?⁹
- De quelle(s) manière(s) peut-on mesurer de façon quantitative et qualitative l'artificialisation des sols ?
- Quels sont les effets économiques et sociaux de ces choix de définition (recomposition spatiale des inégalités, incidence sur la valeur du patrimoine des ménages) ?
- Quels impacts, notamment économiques, des mécanismes de compensation ? Quels acteurs vont-ils contraindre ? Quels acteurs y trouveront leur intérêt ?

3. L'articulation de l'objectif de sobriété foncière avec la fiscalité

Dans la poursuite des réflexions précédentes et selon les éléments de définitions retenus le ZAN peut avoir pour conséquence de renforcer les mécanismes de rente de certaines catégories de propriétés foncières et immobilières. En puisant dans l'histoire des idées économiques sur la rente foncière et de sa socialisation, les équipes de recherche sont invitées à identifier dans quelle mesure les politiques de sobriété foncière – et qui plus est le ZAN - renouvellent la problématique de la rente foncière :

- Quels sont les effets potentiels de l'objectif du ZAN sur la rente foncière et sur les inégalités de capital-logement ?
- Dans quelle mesure la fiscalité foncière pourrait-elle capter cette rente ? Sous contrainte de zéro artificialisation nette des sols, quels devraient être les objectifs de la fiscalité foncière et immobilière ?
- Dans quelle mesure la fiscalité actuelle incite (ou non) à remplir les objectifs de ZAN ? Comment la fiscalité peut-elle être un instrument permettant d'éviter l'artificialisation des sols et/ou de (re)mobiliser un foncier déjà artificialisé ?

⁹ Selon France Stratégie, l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) ne pourra être atteint qu'en combinant une réduction importante de l'artificialisation brute (de l'ordre de 70%) et une renaturation de terres artificialisées (France Stratégies, Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? juillet 2019).