

MERCREDI  
1er DÉCEMBRE  
2021

9h30 -  
16h45



**PRO-GRAMME**  
Espace Saint-  
Martin  
199, rue Saint-  
Martin, 75003,  
Paris

## Les défis d'un foncier et d'un logement abordables

L'accès au foncier est un enjeu central du développement du logement abordable en France. Si ces constats et les propositions associées sont anciens, plusieurs instruments opérationnels se sont développés dans une période récente, faisant évoluer les conditions d'intervention des collectivités locales et des organismes Hlm. D'autres tendances renforcent la difficulté rencontrée par les organismes pour accéder au marché foncier et loger les populations modestes dans de bonnes conditions. L'environnement économique et social rend plus nécessaire encore de limiter les prix et les niveaux de quittance des locataires. La mise en œuvre d'une stratégie de « zéro artificialisation nette » en réponse à l'urgence climatique est de plus en plus consensuelle.

Le réordonnement des composantes qualitatives du logement et l'augmentation prévisible des coûts de construction

pourraient rendre la variable foncière toujours plus sensible.

La journée proposée par le Réseau des acteurs de l'habitat et le Réseau recherche habitat-logement (REHAL) vise ainsi à débattre des enjeux actuels et futurs de la question foncière dans une double perspective. Il s'agit de partager et de prolonger les travaux pilotés par l'Union sociale pour l'habitat dans le cadre des Assises du Foncier, menées en 2021, et de lancer un programme de recherche (2022-2024) consacré aux défis économiques du logement et du foncier abordables. Ce dernier fera l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt en direction des organismes Hlm, des collectivités locales, des établissements publics fonciers et de tout autre acteur intéressé.

La matinée permettra de mettre en perspective les enjeux de manière globale, avec l'éclairage de chercheurs spécialistes en économie immobilière et foncière et des conclusions portées par les Assises à ce jour.

L'après-midi sera plus spécifiquement consacrée à l'approfondissement de certaines thématiques, dans la double perspective de conforter et de poursuivre les travaux des Assises, et de confirmer, compléter ou amender, les axes des futurs travaux de recherche.

La journée est ouverte aux organismes et associations régionales Hlm, collectivités locales, services de l'État, agences d'urbanisme, établissements publics fonciers, associations, chercheurs et tout autre acteur intéressé par un échange sur ce champ qui constitue un sujet de préoccupation majeur pour les organismes Hlm et largement les acteurs de l'habitat : 350 participants sont attendus.

Un exemplaire de l'édition 2022 du panorama de la recherche en cours ou récente dans le domaine de l'habitat et du logement sera remis gracieusement à chaque participant.

**Participation aux frais : 160 €**

La participation des chercheurs et universitaires est exonérée de frais.

**[Lien vers l'inscription en ligne](#)**

Pour tout renseignement sur cette journée, merci de contacter le secrétariat du Réseau des acteurs de l'habitat :  
**Valérie Clotet** au 01 40 75 50 59 ou par mail [valerie.clotet@union-habitat.org](mailto:valerie.clotet@union-habitat.org)

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

# Programme

**8h45 Accueil des participants**

**9h30 Introduction**

**Dominique BELARGENT**,  
responsable des partenariats  
institutionnels et de la recherche,  
l'Union sociale pour l'habitat

**Marie-Christine JAILLET**,  
directrice de recherche au CNRS

**9h45 Le foncier et le défi du  
logement abordable : constats,  
enjeux et perspectives**

**Conférence introductive :**  
**L'éclairage de la recherche**

Avec :

**Laure CASANOVA**, maître de  
conférences en géographie, Avignon  
Université, co-animatrice du  
Réseau des Jeunes Chercheurs sur  
le Foncier

**Vincent LE ROUZIC** docteur en  
aménagement et urbanisme,  
chercheur indépendant

**Xavier TIMBEAU**, directeur de  
l'OFCE

*Échanges avec les participants*

**Table ronde : Les leviers de  
l'action publique**

Avec :

**Raphaële d'ARMANCOURT**,  
responsable du Pôle Politiques  
territoriales et urbaines, l'Union  
sociale pour l'habitat

**Guilhem BOULAY**, maître de  
conférences, Avignon Université,  
co-animateur du Réseau des Jeunes  
Chercheurs sur le Foncier

**Gilles BOUVELOT**, directeur  
général de l'Etablissement public  
foncier d'Île-de-France

**Julien COSTILLE** directeur du  
Développement et de la Maîtrise  
d'ouvrage de Clairsienne

**Marc KASZYNSKI**, président du  
LIFTI

**Sandra MARSAUD**, députée de  
la Charente

**Anne VOITURIER**, vice-  
présidente de la Métropole  
européenne de Lille en charge du  
Logement et de l'Habitat

*Échanges avec les participants*

**12 h30 Déjeuner**

Journée animée par  
**François MÉNARD**,  
responsable de programmes au  
Plan urbanisme, construction,  
architecture (PUCA)

**13h30 Trois ateliers acteurs-  
chercheurs**

*L'objectif des ateliers est double. Il  
s'agit, d'une part, d'approfondir les  
réflexions des travaux des Assises  
du foncier organisées par l'USH et,  
d'autre part, d'identifier, à partir  
des connaissances scientifiques  
préexistantes et de l'expérience des  
acteurs, les questions à explorer  
par la recherche dans le cadre du  
futur programme de recherche.*

**Atelier 1 : L'intervention des  
acteurs publics sur les  
marchés immobiliers et  
fonciers : apports, limites et  
enjeux d'avenir**

Animation :

**François MÉNARD**, responsable  
de programmes au Plan urbanisme,  
construction, architecture (Puca)

Avec :

**Raphaële d'ARMANCOURT**,  
responsable du Pôle Politiques  
territoriales et urbaines de l'Union  
sociale pour l'habitat

**Laure CASANOVA**, maître de  
conférences en géographie, Avignon  
Université, co-animatrice du  
Réseau des Jeunes Chercheurs sur  
le Foncier

**Sonia GUELTON**, professeure en  
aménagement à l'Université Paris  
Est Créteil, Présidente de  
l'association Fonciers en débat

**Atelier 2 : Les enjeux de la  
fiscalité foncière pour la  
production de logements  
sociaux et abordables**

Animation :

**Dominique HOORENS**,  
directeur des Études de l'Union  
sociale pour l'habitat

Avec :

**Olivier CREVOISIER**, professeur  
d'économie territoriale à  
l'Université de Neuchâtel (Suisse)

**Agnès POUILLAUDE**, directrice  
d'études au Cerema

**Alain TRANNOY**, directeur  
d'études à l'Ecole des hautes études  
en sciences sociales (EHESS)

## Programme (suite)

### Atelier 3 : Les effets de l'objectif ZAN sur la production urbaine et résidentielle

Animation :  
**Clémence MARINTABOURET**,  
CMI stratégies

Avec :

**Eric CHARMES**, chercheur en sciences sociales appliquées à l'urbain (ENTPE)

**Brice FABRE**, économiste à l'Institut des politiques publiques (IPP)

**Sylvain GRISOT**, fondateur de Dixit.net

### 15h30 Les partenaires du programme de recherche sur le foncier abordable (2022-2024) : leur intérêt pour la démarche, leurs attentes

Avec :

**Emmanuelle COSSE**, présidente de l'Union sociale pour l'habitat (sous réserve)

**Olivier DELBECQ**, directeur de l'agence d'urbanisme de Boulogne-sur-mer (sous réserve)

**Claire DELPECH**, conseillère finances, fiscalité, habitat, Assemblée des communautés de France

**Pierre LAURENT**, responsable du développement, direction des prêts, Banque des Territoires

**Hélène PESKINE**, secrétaire permanente du PUCA

**Arnaud PORTIER**, secrétaire général de l'Association nationale des EPFL

**Didier POUSSOU**, directeur de la Fédération nationale des ESH (sous réserve)

**Catherine SABBAH**, délégué générale de l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (IDHEAL)

### 16h30 Conclusion : le programme de recherche 2022-2024

**Dominique BELARGENT**, responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, l'Union sociale pour l'habitat

## Les 3 ateliers (13h30-15h15)

*L'objectif des ateliers est double. Il s'agit, d'une part, d'approfondir les réflexions des travaux des Assises du foncier organisées par l'USH et, d'autre part, d'identifier, à partir des connaissances scientifiques préexistantes et de l'expérience des acteurs, les questions à explorer par la recherche dans le cadre du futur programme de recherche.*

### Atelier 1 : L'intervention des acteurs publics sur les marchés immobiliers et fonciers : apports, limites et enjeux d'avenir

Les collectivités, en particulier les intercommunalités, constituent des acteurs clés pour permettre la production de logement abordable sur leur territoire. En lien étroit avec d'autres acteurs (Etat, EPF, etc.), ces collectivités peuvent mener une politique plus ou moins offensive pour atténuer les déséquilibres entre tensions immobilières et construction de logements abordables : politique de programmation urbaine favorable au logement social, constitution de réserves foncières, réglementation

d'urbanisme, politiques contractuelles, action de régulation des prix des terrains, etc. Si la montée en responsabilité des collectivités dans ce domaine est indiscutable, il apparaît que ces différents outils ne sont pas mobilisés par tous les territoires qui connaissent des tensions sur l'accès au foncier, que ce soit par posture, par manque de moyens financiers ou par déficit d'ingénierie. Leurs effets sur les prix ou encore sur les mécanismes de rente foncière peuvent également être questionnés et plus globalement les résultats de l'action foncière publique.

### Atelier 2 : Les enjeux de la fiscalité foncière pour la production de logements sociaux et abordables

La fiscalité foncière est au cœur des débats mettant en évidence la difficulté de produire du logement abordable. Les critiques sont nombreuses : manque de méthode ou de réel volontarisme pour rénover le système fiscal foncier ; inflation, multiplication des régimes et caractère illisible des dispositifs ; instabilité mais

## Les 3 ateliers (13h45-15h15)

difficulté à rénover en profondeur les modèles ; système jugé contreproductif ou inégalitaire... Il conviendra de revenir à la fois sur les dysfonctionnements liés à cette question, sur la mise en perspective d'un certain nombre d'évolutions, et sur des enjeux plus prospectifs. En lien avec les autres séquences de la journée, l'articulation entre politique fiscale et territorialisation ou différenciation territoriale pourra être notamment questionnée (exemple du Pinel breton). Un certain nombre de propositions pourront être identifiées et débattues, à la fois dans le champ de l'action publique et dans celui de la recherche.

### **Atelier 3 : Les effets de l'objectif ZAN sur la production urbaine et résidentielle**

Selon France Stratégie, l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) ne pourra être atteint qu'en combinant une réduction importante de l'artificialisation brute et une renaturation de terres artificialisées. Cette perspective met en évidence de très nombreux enjeux stratégiques et opérationnels. Pour

les acteurs du logement social, il s'agit d'ores et déjà d'une réalité concrète. Elle est au cœur des nouvelles générations de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et anime les négociations entre opérateurs et collectivités autour des projets immobiliers. Si beaucoup pointent un risque de paradoxe entre développement du logement abordable et sobriété foncière, d'autres sont d'ores et déjà dans la recherche de solutions concrètes, considérant que cet objectif et l'urgence climatique qui le sous-tend sont difficilement contestables. Les questions méthodologiques restent néanmoins nombreuses, et relèvent tant de la sphère publique que de l'univers de la recherche.