

Conclusion

La présente étude expose les défaillances du marché locatif privé français avec une attention particulière portée aux interventions publiques et aux effets du dispositif d'investissement locatif Pinel.

Étant donné les fortes critiques sociales, économiques – coûts importants pour l'État, chiffrage du coût des dépenses fiscales particulièrement difficile, peu d'effets sur la modération des loyers, coût annuel pour les finances publiques plus élevé que celui d'un logement social comparable (DENIAU *et al.*, 2019 ; COUR DES COMPTES, 2019) – et environnementales (FOSSE *et al.*, 2019) envers le dispositif Pinel, ce dernier mériterait d'intégrer des obligations de densité minimale et d'emprise au sol, l'inéligibilité aux constructions sur des terres non artificialisées et des objectifs de contribution à la renaturation de la ville, par la végétalisation des immeubles et des parties communes, par exemple.

En plus d'envisager une évolution vertueuse du dispositif Pinel, **un investisseur immobilier responsable devrait également tenir compte de l'évolution de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols dans ses choix de projets d'aménagement (voir le tableau 6 p. 58-59, qui présente les projets à éviter et ceux à privilégier)**. Ce travail a recensé des éléments dans la réglementation et dans la littérature,

à prendre en considération dans la conception d'une stratégie d'investissement responsable :

- (i) les **coûts socio-environnementaux** de l'étalement urbain, et en particulier de l'artificialisation des sols ;
- et (ii) les **enjeux de la densification** pour lutter contre ces deux phénomènes.

Aujourd'hui, la construction d'une maison de plain-pied reste à priori attractive d'un point de vue économique au regard de celle d'un immeuble collectif urbain dense (BOUTEILLE, 2019). Mais cela n'est vrai que parce que **cette construction individuelle n'intègre pas les coûts socio-environnementaux** de l'étalement urbain, de l'artificialisation des sols, de la fragmentation des écosystèmes, des émissions de CO₂ liées à la mobilité en périphérie, de la gestion des déchets ou de l'approvisionnement énergétique.

Dans le même temps, **la densification soulève également des questions environnementales importantes suivant le type de projet mené**. Divers points sur ces liens entre la densification, l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et l'investissement responsable sont synthétisés dans le tableau 6 afin de faire émerger des éléments d'aide à la décision pour un investisseur immobilier soucieux de l'impact de ses actions sur l'environnement et sur la société.

TABLEAU 6. ENJEUX DE LA DENSIFICATION, COÛTS SOCIO-ENVIRONNEMENTAUX ET PISTES DE RÉFLEXION POUR UN INVESTISSEUR IMMOBILIER RESPONSABLE

<p>Enjeux en matière de densification</p> 	<p>Type de projet à éviter/ à favoriser (-/+)</p> 	<p>Coûts socio-environnementaux (-/+) Pourquoi éviter ou favoriser certains projets ?</p> 	<p>Pistes de réflexion d'aide à la décision pour l'investisseur immobilier responsable</p> 
<p>Préserver les terres agricoles et les espaces naturels.</p> 	<p>(-) Investir dans un grand projet urbain ou dans une ZAC en développement qui artificialise des sols agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Coûts d'aménagement. • (-) Coûts de déplacement (étalement urbain). • (-) Disparition de terres agricoles (paysage, biodiversité, écosystèmes). • (-) Adaptation au changement climatique. Ex. : réduction des zones humides. • (+) Développement commercial. • (+) Développement culturel/éducation. Ex. : campus universitaire, salle de réunions, auditorium. • (+) Nouveaux logements nécessaires pour accueillir la population urbaine grandissante. • (+) Perception des nouveaux occupants d'être plus proches de la nature. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour évaluer la potentielle perte de terres agricoles et de la biodiversité ordinaire et protégée, il faudrait réaliser un diagnostic écologique en amont du projet, et suivre la réglementation ERC. • Si l'investisseur décide de participer à un projet impactant des espaces naturels, à la suite de mesures compensatoires, vérifier la qualité du bâti (labels environnementaux, diversité sociale, mixité d'usage, etc.) et les solutions de nature pour les bâtis : végétalisation de toits, murs comme supports pour la faune, plantes grimpantes, nichoirs ou habitats pour les espèces en déclin, bois mort pour les insectes, etc. • Intégrer au projet d'aménagement un projet de renaturation : restauration de zones humides, bassin de rétention d'eau (par la récupération des eaux pluviales), agriculture urbaine et périurbaine.
<p>Réduire la consommation foncière.</p> 	<p>(+) Densification (occasionnelle et raisonnée) des zones déjà artificialisées. Ex. : stations balnéaires, renforcement de réseaux de transport public (vs parkings).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Modification du paysage, de la biodiversité, érosion du littoral. • (-/+) Coûts d'aménagement. 	<p>Au regard des risques environnementaux d'une densification renforcée (inondations, érosion littorale, etc.), il est recommandé de réaliser une étude environnementale d'impacts cumulés.</p>
<p>Préserver l'activité commerciale en centre-ville par une consommation économe de l'espace/ aménagement commercial.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Centre commercial en dehors de la ville (continuité des bâtis). • (+) Commerce multiservice de proximité. • (+) Projet immobilier s'intégrant dans la ville du ¼ heure. • (+) Réhabilitation en cœur de ville. • (+) Réhabilitation et transformation de locaux vacants. 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Coûts du foncier et de la construction. • (-) Santé, exposition à la Covid-19. • (+) Coûts d'aménagement. • (+) Coûts de déplacement, réduction de la congestion (temps productif). • (-/+) Variation attendue des coûts des logements (accès, mixité). • (-/+) Bruit. • (-/+) Pollution atmosphérique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bien souvent le foncier en centre-ville est trop cher (à l'acquisition) pour supporter des activités commerciales peu rémunératrices : une évaluation sociale du lieu pourrait être envisagée, et dissocier ainsi la valeur foncière de l'activité économique. • Pour quantifier/monétiser la valeur sociétale du lieu, une évaluation économique des externalités urbaines pourrait être réalisée. • Certains centres commerciaux en milieu rural et périurbain sont aussi des lieux de rassemblement : rôle social.

Enjeux en matière de densification	Type de projet à éviter/ à favoriser (-/+)	Coûts socio-environnementaux (-/+) Pourquoi éviter ou favoriser certains projets ?	Pistes de réflexion d'aide à la décision pour l'investisseur immobilier responsable
<p>Permettre la division de lots dans les lotissements pour une densification douce.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Lotissement « en cul de sac » en bordure de ville. Ex. : bastide de Cadillac maintenant rattrapée par l'étalement urbain bordelais. • (-) Maison avec jardin et piscine. • (-) Piscine. • (+) Densification architecturale et d'usage réalisée par des sociétés de <i>coliving</i> comme : Outsite, Colonies, La Casa, etc. • (+) ADU (<i>accessory dwelling units</i>), véhicule d'<i>infill development</i> aux États-Unis¹. • (+) Société Module. • (+) Société IUDO, avec la densification pavillonnaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Coûts de déplacement. • (-) Réduction des espaces verts. • (-) Destruction du patrimoine architectural historique. • (-/+) Logement (selon la taille, en fonction des préférences des ménages). • (-/+) Coûts d'aménagement (seuil). • (-/+) Bruit. • (-/+) Pollution atmosphérique. 	<p>Demande exprimée par les acquéreurs résidentiels et locataires.</p> <p>Moins coûteux/plus facile.</p> <p>Intégrer des lieux accueillant la nature en ville dans les lotissements².</p>
<p>Permettre la surélévation en milieu urbain/rural.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • (+) Projets de la société UpFactor, avec la surélévation. • (+) Certains projets de la société Esprimm (ex. : maisons sur le toit, rue Charcot, à Paris). • (+) Projets pour inciter à construire la ville sur la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> • (-) Coûts de construction. • (+) Coûts d'aménagement. • (-/+) Bruit. • (-/+) Pollution atmosphérique. • (-/+) Modification du paysage. 	<p>Difficultés techniques.</p> <p>Aléas de la rénovation.</p> <p>Compenser des projets plus chers et plus longs par les bénéfices sociétaux de la densification.</p>

Source : auteures.

Notes

¹ "Accessory dwelling units (ADUs) help maximize space in residential districts. ADUs are additional living quarters on single-family lots that are independent of the primary dwelling unit and can go by a variety of names such as accessory apartments, second units, in-law units, laneway houses, and granny flats" (source : <https://sustainablecity-code.org>).

² Voir : UK CENTRE FOR ECOLOGY & HYDROLOGY. (dir.) (2021). *Biodiversity Toolkit for Housing Providers*.