

# Perspectives

Cette étude nous permet d'identifier quelques pistes de recherche sur l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et la densification.

- **Niveau d'acceptabilité de la densification** : dans un contexte de renforcement réglementaire en matière de densification, nous considérons qu'il **faudrait sans doute analyser le niveau de densification acceptable par type de forme urbaine**. Des enquêtes sociologiques pourraient être menées dans un territoire de forte pression foncière.
- **Incitations économiques** : concernant les incitations économiques de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, **l'analyse des droits d'aménagement transférables ou d'un marché de quotas à l'artificialisation** (le comité pour l'économie verte, en 2019, le recommande) incite à de nombreux questionnements : les conséquences sur le secteur immobilier, les impacts croisés de la densification urbaine et d'un tel marché, l'instauration d'un système de bonus/malus déterminés en fonction du ratio d'artificialisation à l'échelle d'une agglomération.
- **Quantification du Pinel** : l'étude des impacts du Pinel souligne **un besoin criant d'études territoriales à l'échelle de l'agglomération pour collecter des données** et ainsi identifier les liens entre les scénarios d'évolution du dispositif Pinel et l'étalement urbain.
- **Refonte du Pinel** : le dispositif d'aide à l'investissement locatif Pinel demande à être révisé pour intégrer les enjeux de l'étalement urbain, de l'artificialisation et de la densité ; **au regard des scénarios réglementaires, nous pourrions modéliser l'impact économique sur le secteur immobilier**.
- **Nouveaux dispositifs fiscaux** : pour redonner vigueur à un secteur locatif privé trop restreint ou

en perte de vitesse, certaines alternatives pourraient également être analysées : **le financement de la rénovation par la densité et l'évaluation de formes urbaines denses intégrant des projets de renaturation ou de végétalisation**.

L'étalement urbain, l'artificialisation des sols et la densification soulèvent finalement deux questions essentielles :

- (i) **comment produire de grands logements abordables**, pour les familles avec enfants, proches de leurs emplois, écoles et centres d'intérêt, c'est-à-dire **dans les territoires tendus ?**
- et (ii) en parallèle, **comment financer le renforcement et la revitalisation des centres-bourgs dans les territoires détendus ?**

Castel (2013) propose une réponse qui a parfois fait ses preuves en zone rurale : elle consiste à **réaliser une opération mixte avec des maisons individuelles en lots libres et de l'habitat plus dense en promotion**. Ainsi, la marge réalisée sur les lots libres peut-elle permettre de financer le manque à gagner sur la partie plus dense. **Cette expérimentation pourrait être évaluée en milieu urbain**.