

**CURIOSITY  
IS KEYS**

LABORATOIRE  
**ESPI**  
2R  
L'ÉCOLE SUPÉRIEURE DES  
PROFESSIONS IMMOBILIÈRES



**OBJECTIF « ZAN »**

**Investissement immobilier  
et objectif « zéro  
artificialisation nette »**

Une initiative de  
Keys Asset Management

**Une initiative de  
Keys Asset Management**

**Une réalisation du  
laboratoire ESPI Réflexions  
et Recherches (ESPI2R)**

*Juillet 2021*

Carmen CANTUARIAS-VILLESSUZANNE (dir.)  
Gaëlle AUDRAIN-DEMEY  
Lolita GILLET  
Carine GUEMAR  
Radmila PINEAU  
Isabelle MALEYRE

### **Note au lecteur**

Les opinions exprimées dans cette étude n'engagent que leurs auteures et ne sauraient refléter la position du Groupe ESPI.

### **Remerciements**

Les auteures remercient vivement l'équipe de Keys Asset Management, en particulier Claire Flurin, directrice R&D, pour la qualité de sa contribution et de ses échanges.

**Pour toute information complémentaire,**  
merci de nous contacter à cette adresse :  
c.cantuarias@groupe-espi.fr

### **Pour citer ce rapport**

CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, C. (DIR.), AUDRAIN-DEMEY, G., GILLET, L., GUEMAR, C., PINEAU, R., & MALEYRE, I. (2021). *Investissement immobilier et objectif « zéro artificialisation nette »*. Groupe ESPI.

### **Édition**

Lolita GILLET, Groupe ESPI

Groupe ESPI, juillet 2021.

ISBN (format PDF) : 9782957474950.

Éditeur : Groupe ESPI. 23, rue de Cronstadt 75015 Paris • Les contributions publiées dans la Collection ESPI2R et figurant sur le site [www.groupe-espi.fr](http://www.groupe-espi.fr) et/ou [www.cahiers-espi2r.fr](http://www.cahiers-espi2r.fr) n'engagent que leurs auteurs, qui sont libres de leurs propos. Elles ne constituent en aucun cas des prises de position de la profession ou de l'éditeur. Toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, de la présente publication, faite sans autorisation de l'éditeur est illicite (art. L 122-4 du code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon.

<b>Abstract</b>	<b>▶ 5</b>
<b>Introduction</b>	<b>▶ 6</b>

## **PARTIE I : Fonctionnement et défaillances du marché locatif privé en France**

<b>1. Le marché locatif : éléments de cadrage</b>	<b>▶ 9</b>
<b>2. Les interventions publiques sur le marché locatif</b>	<b>▶ 12</b>
<b>3. Le dispositif d'aide à l'investissement immobilier locatif Pinel</b>	<b>▶ 15</b>
<b>4. La structure de la fiscalité immobilière et foncière : effets sur l'étalement urbain et l'artificialisation des sols</b>	<b>▶ 17</b>

## **PARTIE 2 : Identification des coûts et des bénéfices environnementaux de la croissance urbaine**

<b>1. Les questions sociales et sociétales associées à l'étalement urbain</b>	<b>▶ 29</b>
<b>2. Les effets de la croissance urbaine sur l'économie territoriale</b>	<b>▶ 31</b>
<b>3. L'approche environnementale des coûts de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols</b>	<b>▶ 40</b>

## **PARTIE 3 : Étude juridique des outils de la densification urbaine**

<b>1. Aspects juridiques de la gestion économe de l'espace et du foncier</b>	<b>▶ 48</b>
<b>2. La densification dans les documents d'urbanisme</b>	<b>▶ 51</b>
<b>3. Pistes de réflexion et de recherche sur la densification douce</b>	<b>▶ 56</b>
<b>Conclusion</b>	<b>▶ 57</b>
<b>Perspectives</b>	<b>▶ 60</b>
<b>Références</b>	<b>▶ 61</b>
<b>Annexes</b>	<b>▶ 68</b>
<b>Table des figures et des tableaux</b>	<b>▶ 69</b>
<b>Liste des sigles utilisés</b>	<b>▶ 70</b>

# Abstract

L'augmentation de l'artificialisation des sols remet en question l'organisation territoriale et l'évolution de la ville. Ses conséquences (appauvrissement de la biodiversité, fragmentation des espaces naturels, diminution des capacités de stockage de carbone par les sols, perte de services écosystémiques, etc.) affectent les fonctions urbaines telles que l'habitat, les commerces, les infrastructures, le transport, les équipements publics...

Parvenir à l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) requiert de combiner la révision de la politique du logement avec une politique de renaturation des terres artificialisées. En matière de logement, la présente étude propose une synthèse des éléments clés du marché locatif privé français, avec une attention particulière portée sur la fiscalité des logements locatifs et sur le dispositif d'aide à l'investissement immobilier locatif Pinel. Nous examinons l'impact des externalités par l'identification des coûts ainsi que des bénéfices socio-économiques et environnementaux de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

La densification et la consommation économe du foncier sont vues comme des alternatives pour atteindre l'objectif ZAN. Nous recensons les outils juridiques favorisant une densification urbaine. Par cette analyse juridique, nous explorons quelques démarches immobilières ainsi que des exemples de projets qui prennent en compte les enjeux de la densification.

En conclusion, nous avançons des pistes de réflexion, destinées à un investisseur immobilier responsable, pour contribuer à la lutte contre l'artificialisation.

---

The increase of soil artificialization query about the territorial organization and the evolution of the city. Its consequences (erosion of biodiversity, fragmentation of natural spaces, reduction of soil carbon capture, loss of ecosystem services, etc.) affect urban functions such as housing, commerce, infrastructure, transportation, public facilities, etc.

Achieving the objective of "zero net artificialization" (ZAN) requires combining the reconsideration of the housing policy with a policy of renaturation for artificialized lands. In terms of housing, this study presents a synthesis of the key elements of the French private rental market with a particular focus on the taxation of rental housing and the Pinel real estate investment aid scheme. We analyze the impact of externalities by identifying the social costs as well as the socio-economic and environmental benefits of urban sprawl and land artificialization.

Densification and reasonable consumption of land are seen as alternatives for attaining the objective of ZAN. We identify the legal tools that encourage urban densification. Through this legal analysis, we explore some real estate approaches and examples of projects that consider the challenges of densification.

In conclusion, we highlight some recommendations for a responsible real estate investor to contribute to the fight against soil artificialization.