

## **Immobilier et territoires : où et comment construire en contexte de contrainte foncière forte ?**

**Animateurs : DEPRAZ, Samuel**, Directeur de la recherche, directeur du laboratoire ESPI2R, Groupe ESPI, *s.depraz@groupe-espi.fr*

**LE GOIX, Renaud**, Professeur à l'Université de Paris, UMR Géographie-Cités 8504 CNRS, *renaud.legoix@u-paris.fr*

### **DESCRIPTION DE LA SESSION**

La volonté globale de réduction des impacts territoriaux des activités humaines a conduit, au moins à l'échelle européenne, à une critique de l'artificialisation des terres et à un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (EU, 2014). Ce contexte, marqué par les objectifs écologiques de préservation de la biodiversité, remobilise fortement d'autres enjeux économiques et sociaux, notamment en matière de politique du logement. Où construire face à la pénurie de foncier et comment maîtriser les prix pour garantir un accès équitable au logement ? Comment minimiser les impacts de l'artificialisation des terres, mais aussi comment la définir plus précisément et en mesurer la progression ? Les indicateurs sont encore non-stabilisés, tandis que les impacts sont variables selon que l'on mesure l'imperméabilisation, la connectivité écologique ou la réversibilité des processus de construction. Et comment, en amont, réguler l'attribution du foncier constructible ? Est-il possible de (re)venir à un contrôle public d'un bien rare ?

Cette session envisage donc, à une échelle internationale et comparative, des études appliquées sur quatre dimensions précises du problème, formant les quatre temps successifs des interventions sélectionnées : 1/ la mise en regard des objectifs écologiques avec les impératifs sociaux de la demande en logement, afin d'identifier les zones de plus forte tension entre impératifs écologiques et sociaux ; 2/ une discussion sur les rythmes et les mesures variables de la notion même d'artificialisation des sols ; 3/ une mise en évidence du rôle des acteurs de l'immobilier (aménageurs, développeurs, promoteurs, investisseurs, gestionnaires de biens) dans le financement et la production des territoires, la valorisation, les capacités d'adaptation des modèles à la nouvelle norme ; 4/ une approche critique des solutions et « bonnes pratiques » dans une comparaison internationale en matière de production de l'espace périurbain et de contrôle du foncier constructible.

Les participants invités à soumettre une communication dans cette session proviendront des universités spécialisées en aménagement du territoire, en économie spatiale et en immobilier-urbanisme en Europe et en Amérique du Nord : UQAM et UdeM (CAN), Université de Westminster (UK), Université d'Amsterdam (NL), Haute Ecole Charlemagne et AP Hogeschool Anvers (BE), Univ. Neuchâtel (CH), Université Pompeu Fabra (ES), ESAI Lisbonne (PT), Manhattan Institute of Management (US), mais l'appel sera ouvert à toute autre institution intéressée par le sujet. La sélection des contributions se fera en double aveugle.

La session, bilingue français/anglais, bénéficiera d'une traduction simultanée financée par les organisateurs. Elle sera organisée en présentiel sur deux créneaux (soit 2 x 1h45) et comportera 10 interventions, à raison de 15 minutes par contribution plus un débat commun pour chaque thème (15 min aussi).

### **MOTS CLÉS**

Espaces périurbains, construction, foncier, artificialisation, logement.

# IGU-100-Paris 2022

## **Real Estate and Space: where and how to build in a context of no net land take?**

**Co-chairmen: DEPRAZ, Samuel**, Head of Research, Director of the ESPI2R Research Unit,  
Groupe ESPI, *s.depraz@groupe-espi.fr*

**LE GOIX, Renaud**, Professor at the Université de Paris,  
Géographie-Cités 8504 CNRS Research Unit, *renaud.legoix@u-paris.fr*

### **DESCRIPTION OF THE SESSION**

The global desire to reduce the territorial impacts of human activities has led, at least at the European level, to a critique of land artificialisation and to a goal of "zero net artificialisation" by 2050 (EU, 2014). This context, marked by the ecological objectives of preserving biodiversity, strongly remobilizes other economic and social issues at the same time, particularly in terms of housing policy. Where to build and how to control prices, when land is scarce, to ensure fair access to housing? How to minimize the impact of land artificialisation, but also how to define more precisely this notion and measure its progress? The indicators are still not stabilized, while the impacts may vary depending on whether we measure imperviousness, ecological connectivity, or the reversibility of construction processes. Moreover, focusing on the very beginning of the Real Estate value chain, how can we regulate the allocation of building land? Is it possible to (re)turn to public control of such a scarce asset?

This session therefore considers, on an international scale and in a comparative way, several applied studies on four precise dimensions of the problem, respectively forming four discussion panels: 1/ the comparison of ecological objectives with the social imperatives of housing demand, in order to identify the areas of greatest tension between ecological and social imperatives; 2/ a discussion of the varying rhythms and measures of the very notion of land artificialisation; 3/ a highlighting of the role of real estate actors (planners, developers, promoters, investors, property managers) in the production of territories, valorisation and rent-capture strategies, and their possible capacity to adapt to the new norm; 4/ a critical approach to the solutions and "good practices" internationally benchmarked in terms of the production of suburban space and the control of buildable land.

The participants invited to submit a paper in this session will come from universities specialized in spatial planning, spatial economics and real estate / urbanism in Europe and North America, partners of the ESPI research networks: UQAM (CAN), UdeM (CAN), University of Westminster (UK), Univ of Amsterdam, Haute Ecole Charlemagne and AP Hogeschool Antwerp (BE), University Pompeu Fabra (ES), Univ. Neuchâtel (CH), ESAI Lisbon (PT), Manhattan Institute of Management (US), but the call will be open to any other interested institution. The selection of the contributions will be made in double blind.

The session, bilingual French/English, will benefit from a simultaneous translation financed by the organizers. It will be held physically over two slots (2 x 1h45) and will include 10 presentations, at a rate of 15 minutes per contribution plus a common debate for each theme (also 15 min).

### **KEYWORDS**

Suburban spaces, construction, land assets, artificialisation, housing.