

Financement de thèse de 3 ans

Artificialisation des sols : déterminants, modes de régulation et conséquences sur les marchés fonciers et immobiliers.

Le CESAER¹ recherche un.e doctorant.e pour une thèse à partir de **septembre 2023**.

Projet de thèse :

Le consensus est large quant aux effets préjudiciables de la transformation des espaces naturels à des fins de construction : pour la biodiversité (avec la disparition d'espèces animales et végétales), le climat (avec la réduction du captage du CO2 par les sols et l'amplification des inondations) ou encore les terres arables destinées à la production alimentaire (qui ont diminué de 4% en 20 ans dans les pays de l'OCDE). La lutte contre la dégradation des sols et l'augmentation des surfaces artificialisées est ainsi devenue une préoccupation majeure au niveau mondial (objectifs de développement durable de l'ONU, ODD 15), européen (« feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources » de 2011) comme français avec les objectifs inscrits dans la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 de réduction de moitié du rythme d'artificialisation d'ici 2031 et de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050.

La déclinaison de ces objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols se fera au niveau des collectivités territoriales, avec nécessairement des conséquences très diverses sur la politique d'aménagement en fonction de la part de foncier disponible déjà artificialisé dans la commune, des changements dans les flux de population entrants et sortants, du positionnement de la commune sur le gradient urbain-rural, de la pression locale sur les marchés immobiliers ou encore de la part de logements sociaux fixée par la loi SRU.

Le projet de thèse, qui pourra subir des inflexions en fonction des aspirations du.e de la doctorant.e, se composera de quatre chapitres :

Chapitre 1 : Caractériser l'hétérogénéité des communes et des intercommunalités en matière de sobriété foncière et construire un indicateur multicritère et multi-scalaire de tension foncière.

La thèse débutera par une typologie visant à caractériser l'hétérogénéité des communes et des intercommunalités en termes d'artificialisation des sols, d'utilisation du foncier, de politiques d'urbanisme et de marchés locatifs (dont les locations touristiques meublées) et transactions immobilières. Le.e doctorant.e évaluera ainsi pour chaque commune et intercommunalité le poids de la contrainte imputable à l'objectif de sobriété foncière qui pèse sur les choix locaux grâce à la construction d'un indicateur multicritère et multiscalair de tension foncière, si possible suivi dans le temps. Au-delà des outils classiques de classification, des techniques de machine learning seront mobilisées pour quantifier le poids des déterminants de l'artificialisation des sols des communes, les comparer entre communes, et ainsi identifier ce sur quoi l'action devrait être ciblée pour atteindre l'objectif ZAN ainsi qu'un foncier et un logement abordables.

Chapitre 2 : Analyser l'impact des flux de mobilités résidentielles sur l'usage des sols et l'artificialisation.

L'impact des flux de mobilité résidentielle et des tensions associées sur les marchés immobiliers locaux sera mesuré de façon causale. Pour ce faire, Le.e doctorant.e capitalisera sur les méthodes et les résultats de projets de recherche coordonnés par Marie Breuillé et Julie Le Gallo : i) un projet PUCA sur l'impact de la Covid-19 sur les mobilités résidentielles, dans lequel elles quantifient, grâce aux données de réexpédition de courrier de La Poste, les flux de mobilités sur la période 2016 à aujourd'hui, et montrent un renforcement à la fois du processus de rééquilibrage de la hiérarchie urbaine et du desserrement urbain, ainsi qu'un regain d'attractivité des couronnes péri-urbaines et des espaces ruraux, et un projet pour le Ministère en charge du Logement, dans lequel elles évaluent l'impact de la location touristique meublée sur l'attractivité des territoires et les conséquences de la

¹ Centre d'Economie et de Sociologie appliquées à l'Agriculture et aux Espaces Ruraux (see www2.dijon.inrae.fr/ceaser)

réglementation sur les loyers du parc locatif privé. Dans le cadre de cette thèse, le.la candidat.e se focalisera ainsi sur les conséquences de ces flux de résidents permanents et de touristes sur l’artificialisation, l’usage des sols, la construction et les tensions immobilières, ainsi que sur le dimensionnement des infrastructures et services publics.

Chapitre 3 : Evaluer l’impact des outils fiscaux et réglementaires pour freiner l’artificialisation. Parmi les leviers d’action à l’échelle locale, le législateur a doté les collectivités territoriales de plusieurs outils fiscaux et réglementaires leur permettant d’augmenter le coût de l’artificialisation et de favoriser la densification ou le recyclage de l’existant. Cependant, leur efficacité pour lutter contre l’artificialisation des sols reste largement à étudier. Cette thèse évaluera ainsi l’efficacité de la taxe d’aménagement et de sa réforme par la loi de finances pour 2021, dans la lutte contre l’artificialisation des sols, en isolant l’effet causal de ce levier fiscal sur l’évolution de l’artificialisation des sols. Cette mesure d’impact conduira plus largement à s’interroger sur les conséquences de la raréfaction du foncier (notamment par la planification et le recours à la fiscalité) sur les plus-values générées en raison de la hausse des prix des terrains ou des logements.

Chapitre 4 : Evaluer l’impact du changement d’usage sur la réduction de l’artificialisation. Un autre levier d’action majeur pour atteindre l’objectif de sobriété foncière et maintenir un logement abordable est le changement d’usage. Le.la doctorant.e mesurera la contribution du changement d’usage à la réduction de l’artificialisation et analysera ses conséquences sur le fonctionnement des marchés immobiliers, à travers l’offre, les prix des loyers et transactions. Le premier changement d’usage considéré sera la requalification des friches. Pour contribuer à l’objectif du “zéro artificialisation nette”, le gouvernement a lancé dans le cadre de France Relance trois éditions du fonds friches dont il.elle mesurera les impacts. Le second changement d’usage considéré sera la transformation de bureaux en logements, favorisé par l’essor du télétravail, pour d’une part atteindre une offre suffisante face au besoin et d’autre part limiter l’étalement urbain.

Encadrement et organisation du travail

Le.la doctorant.e sera localisée au CESAER, à Dijon et aura la possibilité de travailler partiellement en télétravail. L’encadrement sera réalisé par Marie Breuillé et Julie Le Gallo, avec un suivi des travaux facilité par des outils de partage de littérature (Zotero), de visio-conférences hebdomadaires et d’échanges par discord.

Compétences attendues :

- Très bonne maîtrise des techniques économétriques, de data science, et idéalement des méthodes d’inférence causale
- Rigueur, aisance à coder sous R ou Python (voire à cartographier), aptitude à travailler en équipe
- Le.la candidat.e doit être titulaire au minimum d’un diplôme de Master 1 en économie ou économétrie ou data science (avec contenu en sciences sociales).

Toute candidature doit comporter un CV, une lettre de motivation, le rapport de stage ou le mémoire de M1 (voire de M2), les relevés de notes et une copie des diplômes les plus récents. Elle est à envoyer par mail **AVANT le 19 mars** à marie.breuille@inrae.fr et julie.le-gallo@agrosupdijon.fr

Pour plus d'information, vous pouvez contacter :

Marie Breuillé

Email: marie.breuille@inrae.fr

Tél : +33 (0)3 80 77 23 66

<https://sites.google.com/site/breuillemarie/>

Julie Le Gallo

Email: julie.le-gallo@agrosupdijon.fr

Tél : +33 (0)3 80 77 23 66

<https://sites.google.com/site/legallopage/>