

## **Programme de recherche sur les défis économiques d'un foncier et d'un logement abordables (2022-2025)**

### **Projet FILOPLA**

#### **La fiscalité locale sur le foncier : quels effets sur la production de logements abordables ?**

Marie Llorente, MLL Conseil & Recherche ; Françoise Navarre, Lab'Urba ; Philippe Poinot, LVMT

#### **Objectifs et des questions de recherche**

Les collectivités territoriales jouent un rôle essentiel dans la mobilisation de foncier et dans la production de logements abordables, au travers de la mise en place d'un cadre réglementaire et opérationnel plus ou moins favorable. Leur rôle va bien au-delà : du fait des compétences qui sont les leurs (et notamment pour les communes et les intercommunalités), leur contribution est majeure puisqu'elles sont en charge de la fourniture de services publics locaux ainsi que de la création puis du maintien d'équipements accompagnant les développements urbains ou les rendant possibles. Cette contribution suppose de leur part la réalisation de dépenses et la mobilisation de ressources en conséquence. La fiscalité (ou taxation) locale sur les biens fonciers<sup>1</sup>, essentielle au sein des recettes (fiscales) des entités locales, est ainsi soumise à des enjeux de rendement. Ces derniers sont d'ailleurs d'autant plus vifs que les budgets locaux subissent les effets du resserrement progressif et continu des contraintes qui pèsent sur les usages des finances publiques (Le Lidec, 2011 ; Le Saout, 2017 ; Delpech & Navarre, 2020)<sup>2</sup>.

En tant que telle, la fiscalité foncière des collectivités ne sert pas aisément ces enjeux de rendement, ou bien encore d'efficacité. Les outils de taxation sont multiples (Cerema, 2020) et nombre d'entre eux sont d'un maniement complexe, sans qu'ils génèrent pour autant des recettes abondantes (Sainteny, 2018). Du fait de craintes de sanctions électorales, les élus locaux étant réticents à élever les taux de taxation, la progression des produits tient alors principalement à celle des bases d'imposition (OFGL, 2021). Cette dernière relève de l'augmentation (nette) de la quantité de biens taxables, de celle des valeurs fiscales des terrains et/ou des constructions soumis à l'imposition. L'augmentation des recettes fiscales est de ce fait conditionnée par la dynamique des marchés immobiliers (Droits de Mutation à Titres Onéreux DMTO) et par les rythmes de constructions (changements d'usage des sols, de constructibles devenant construits).

Ces préoccupations en termes d'efficacité entrent en tension avec d'autres impératifs : non seulement celui de limiter l'artificialisation des terrains et de ménager la qualité des sols, mais également celui de produire suffisamment de logements, et notamment de logements abordables. L'équation économique à résoudre se tend considérablement, puisqu'il s'agit d'intervenir massivement en renouvellement urbain, là où le foncier est le plus cher à acquérir et le plus complexe à reconverter. Dans ce contexte, la taxation locale grèverait les bilans des opérateurs en charge de la production puis de la gestion des logements ; elle contribuerait à élever les prix des habitations en question. De façon à éviter ces effets négatifs, un dispositif d'aide a été mis en place (Hoorens, 2014), sous forme notamment d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux et les logements locatifs intermédiaires (AdCF, 2016). Mais la lente érosion de la compensation par l'Etat de ces allègements d'impôts mine progressivement les recettes revenant aux collectivités (DGFIP,

---

<sup>1</sup> Notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, la taxe d'aménagement, DMTO (droits de mutation sur les transactions à titre onéreux), la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants, etc.

<sup>2</sup> Cf. Bibliographie en Annexe.

2019). La suppression de la taxe d'habitation (sur les résidences principales) contribue encore à la « dévalorisation de l'acte de construire », à réduire l'intérêt fiscal que représente l'augmentation de l'offre de logements (Rapport dit Rebsamen, 2021). De la sorte, les dispositions fiscales elles-mêmes dissuadent les collectivités, soucieuses des équilibres de leurs budgets et de la progression de leurs recettes, de la production des logements sociaux et abordables, entrant dans le périmètre des allègements fiscaux. Ce qui, dans certains cas, pourrait conduire les collectivités à privilégier les opérations d'aménagement et les types de constructions qui sont les plus générateurs de ressources, d'un point de vue fiscal. Ces effets se manifesteraient avec plus ou moins d'intensité selon les territoires : ils seraient tout particulièrement contreproductifs là où les tensions des marchés fonciers et/ou immobiliers sont marquées. Ce qui ne manquerait pas d'être paradoxal.

La taxation locale sur les biens fonciers n'est pas seulement prise dans des dilemmes se posant en termes d'efficacité ; elle bute également sur des interrogations relatives à son équité, tant verticale qu'horizontale. Les impôts revenant aux collectivités portent tantôt sur la valeur vénale des biens (DMTO...), tantôt sur celle estimée des constructions (taxe d'aménagement), ou encore sur des bases d'imposition qualifiées de « désuètes » (taxes foncières sur les propriétés bâties ou non). Dans tous les cas, les bases puis les taxes ne sont pas proportionnées aux capacités contributives des redevables. Au contraire, du fait de la nature même des impôts en question et/ou de leur mode d'administration, il est estimé que leur distribution ne suit pas celle des niveaux de vie (Carbonnier, 2019 ; André, Meslin, 2021). Elle pourrait même être qualifiée de régressive et son absence de progressivité minerait à la fois ses usages et sa portée. Du fait des modes d'évaluation puis d'actualisation des valeurs locatives cadastrales, rien ne dit par ailleurs qu'au sein d'une même commune, des propriétaires de logements semblables soient taxés de manière identique. Nonobstant les variations entre localités des taux d'imposition, il n'est pas non plus assuré que les bases d'imposition soient analogues, pour des biens semblables, localisés dans des communes différentes. S'ils étaient avérés, ces déficits en termes d'équité limiteraient l'acceptabilité de la taxation pour les contribuables. Les représentations en la matière freinent en tout état de cause l'usage par les décideurs locaux des instruments fiscaux à leur disposition<sup>3</sup>.

Tout en étant centrale pour les budgets des collectivités et pour le financement de l'action publique, la taxation locale sur le foncier soulèverait *a priori* des interrogations fondamentales du point de vue de son efficacité comme de son équité. Elle serait tout à la fois un atout pour les transformations urbaines, pour l'accompagnement des politiques locales de l'habitat et une contrainte s'opposant à l'effectivité des interventions des collectivités. Sa conception comme ses managements soulèveraient de multiples questionnements, pour les décideurs locaux comme pour les contribuables concernés à un titre ou à un autre (USH, 2021).

Bien que ces aspects problématiques aient été soulignés à de multiples reprises, dans les faits, les éléments d'objectivation concernant les représentations, les usages, les incidences – de tous ordres – attachés à cette taxation font défaut. Au-delà des évaluations moyennes disponibles, quelle est par exemple la variabilité territoriale dans la sensibilité politique aux usages des dispositifs d'imposition, dans les emplois qui en sont faits et dans les calculs stratégiques dont elle peut être l'objet ? Selon les types de logements, abordables ou non et selon les territoires, le poids des impôts locaux en question est-il le même pour tous les contribuables ? Cette fiscalité constitue-t-elle, pour ces occupants comme

---

<sup>3</sup> Voir par exemple, <https://www.batiactu.com/edito/amf-vent-debout-contre-reforme-taxe-habitation-57713.php>

pour les détenteurs des lieux, un véritable frein à leur occupation ou détention ? Oriente-t-elle les choix des opérateurs, à la faveur de certains types de logements, d'opérations ou de localisations ?

Le présent projet de recherche entend apporter des éléments de réponse à ces différentes interrogations et à questionner le rôle de la fiscalité locale dans la production de logements abordables selon les contextes territoriaux.

## Hypothèses de recherche

Ce projet de recherche vise à tester deux hypothèses principales.

La première est que, dans un contexte où les contraintes économiques et financières sont fortes, où les enjeux pesant sur les interventions locales sont multiples (sobriété foncière, mixité sociale, transition énergétique...), les collectivités recherchent des marges de manœuvre pour concilier ces différents impératifs mais avec une intensité variable. Certaines scrutent, à partir d'une ingénierie financière dédiée, les impacts financiers et fiscaux des différentes options en matière de production de logements. Les décideurs locaux peuvent être tentés de privilégier des types de logements qui génèrent davantage de rentrées fiscales sans susciter davantage de dépenses que d'autres. Cela conduit certaines d'entre elles à tenir des raisonnements stratégiques, en prenant en compte les contraintes économiques et financières des opérateurs et des ménages concernés. Tous les logements ne sont ainsi pas également « abordables ». Ceux qui le sont pour les collectivités ne le sont pas nécessairement pour les bailleurs ou les occupants. Et cela peut s'avérer en contradiction avec l'objectif de production de logements accessibles à tous.

La deuxième hypothèse est que, du fait de la complexification à l'œuvre, la répartition des rôles et le partage des compétences et des ressources se redessinent. Cela induit des changements d'échelle, des mutualisations et des négociations renouvelées entre communes et intercommunalités, autour des retours financiers (fiscalité/dépenses) liées aux partis adoptés localement, laissant entendre des reconfigurations des modalités de la gouvernance et des politiques locales de l'habitat. En particulier, alors que l'extension de périmètres institutionnels est considérée comme favorable aux équilibres territoriaux dans la production de logement accessibles à tous (Lanco, 2011 ; Driant, 2020), les enjeux fiscaux, ainsi que les rapports de force en matière de partage des recettes et des dépenses interrogent la concrétisation de ces objectifs.

## Cadre théorique et de la littérature amenée à être mobilisée

Notre recherche s'inscrit à la croisée de deux champs : d'une part, celui de la fiscalité foncière locale, et d'autre part, celui des politiques locales de l'habitat. Chacun fait l'objet d'une littérature scientifique abondante. Pour autant, les travaux qui explorent le lien entre fiscalité foncière locale et production de logements sont rares. C'est davantage la fiscalité immobilière qui fait l'objet d'analyses critiques, en particulier le mode d'administration de la fiscalité foncière (Trannoy, 2011). D'autres encore explorent le lien entre fiscalité locale et foncier, mais sans nécessairement aller jusqu'au logement (Guelton, 2018). Inversement, certaines analyses mettent en évidence les effets de la fiscalité nationale (la TVA notamment) sur la production de logements (Pollard, 2018).

Pour autant, la fiscalité foncière ressort comme un élément incontournable qui agit sur différents processus d'urbanisation, dépassant la seule production de logements : elle est pointée comme l'un des facteurs explicatifs de la périurbanisation, mais aussi comme favorisant des mécanismes de rétention foncière qui contreviennent ainsi à la fluidité du marché foncier (Renard, 2009). Dans le même temps, selon l'économie publique (locale), les produits de la taxation contribuent au financement des équipements publics et participent ainsi de la création de valeur par le biais

d'externalités positives générées (conformément au théorème d'H. George qui appelle à l'impôt foncier unique (Trannoy, 2018)). Par ailleurs, des réflexions ont été développées dans les années 1990 à propos des coûts induits par l'urbanisation (Guengant, 1990, 1991, 1996, 1998), du fait de vagues de constructions particulièrement intenses. Mener les réalisations à leur terme supposait alors une implication soutenue des communes, encore peu rompues à leur fonction de maîtres d'ouvrage et à une gestion, tant de façon immédiate que dans la durée, de leurs moyens en conséquence. Sans qu'elles aient totalement disparu, ces préoccupations sont devenues moins perceptibles au début des années 2000. Même si experts et chercheurs continuent à se demander ce que coûtent les villes et qui les finance, des collectivités ou de l'Etat (Rocaboy, 2006 ; Guengant, 2006), des contribuables ou des bénéficiaires (Vilmin, 2006), les deux dernières décennies font figure de pause dans ce registre de production de connaissances (Baraud-Serfaty et al., 2017 ; Guelton et al., 2011). Mais en ce qui concerne les enjeux de la fiscalité locale autour de la production de logements abordables, un champ de connaissances reste à construire.

## Méthodologie et protocoles de recherche envisagés pour la collecte et l'analyse des données qualitatives et quantitatives

Ce projet se décline selon 3 axes de travail, dont le calendrier est détaillé dans la Figure 1.

### ***Axe 1 « Logement abordable et fiscalité : acceptions et représentations »***

L'Axe 1 vise à interroger le contenu de la notion de logement abordable : du point de vue des acteurs, est-il assimilable au seul logement social ? Ou inclut-il toutes les formes de logements régulés, voire certaines catégories de logements libres ? Ces acceptions sont-elles partagées entre tous les territoires ? Dans quelle mesure la fiscalité est-elle intégrée par les acteurs dans leur conception du logement abordable ?

Afin d'apporter des éléments de réponse à ces interrogations, nous allons combiner plusieurs démarches :

1/ Une série d'entretiens auprès d'experts et de bureaux d'études intervenant dans le champ du logement abordable (Espacité, Adéquation notamment) ;

2/ Une enquête en ligne qui permettra d'affiner les acceptions du logement abordable et de saisir les représentations associées des acteurs à propos de la fiscalité locale (ceci supposant sa construction, une phase de test puis d'administration auprès de collectivités locales – DGS et Directions Habitat –, de bailleurs sociaux, d'acteurs professionnels de l'aménagement et du logement, avant l'analyse des résultats) ;

3/ Les deux démarches précédentes permettront également de préfigurer l'identification des terrains d'études qui seront approfondis dans les axes suivants. Pour stabiliser les cas représentatifs pré-identifiés, et pour affiner les acceptions du logement abordable (« LA »), nous procéderons à un examen des documents stratégiques produits par les collectivités (PLH, PADD, SCOT...), ainsi qu'à la conduite d'une série d'entretiens semi-directifs avec les acteurs locaux concernés ;

4/ le dispositif sera complété par un atelier acteurs opérationnels/chercheurs visant à croiser les points de vue.

### **Stabilisation des terrains**

Au terme de ces activités, nous mettrons en discussion et stabiliserons le choix des terrains avec les commanditaires. Pour ce faire, nous mobiliserons également la pré-enquête menée au printemps

2021 visant à explorer les méthodes déployées localement en vue d'estimer les retombées fiscales des opérations d'aménagement<sup>4</sup>. Nous précisons que nous serons attentifs, dans la composition de notre échantillon, à couvrir une typologie de territoires variés (en termes de critères socio-démographiques, de niveau de tension des marchés, de maturité en matière de politique de l'habitat, de relations partenariales entre les acteurs, etc.) de façon à pouvoir apporter des éléments d'objectivation quant à la dimension territoriale associée à la fiscalité et à la production de logements abordables. Rennes Métropole, en tant que co-financeur du projet, sera d'emblée retenu comme l'un des cas d'étude.

**Activités de recherche – Axe 1 « Logement abordable et fiscalité : acceptations et représentations »**

- Revue littérature (LA, fiscalité et politiques locales de l'habitat...)
- Enquête en ligne (acceptations du LA, représentations des acteurs à propos de la fiscalité locale) ; construction, test, administration auprès de collectivités locales (DGS et Directions Habitat), de bailleurs sociaux, d'acteurs professionnels de l'aménagement et du logement, relances
- Analyse des documents stratégiques pour les terrains d'études
- Entretiens semi-directifs (collectivités, acteurs, bureaux d'études)
- Analyse enquête et entretiens
- Atelier acteurs/chercheurs
- Réflexion croisée pour l'identification des terrains

**Livrables Axe 1**

- M 9 : Présentation des premiers résultats de l'enquête en ligne
- M14 : Présentation lors de l'atelier acteurs opérationnels/chercheurs
- M14 : Vidéo (en ligne) de l'atelier acteurs opérationnels/chercheurs
- M16 : Synthèse de type 4 pages

**Axe 2 « Poids de la fiscalité pour les acteurs »**

L'Axe 2 concerne le poids de la fiscalité locale pour les ménages et pour les principaux acteurs de la chaîne de la production immobilière, soit les collectivités territoriales, les aménageurs, les bailleurs sociaux, les promoteurs et les foncières. Une approche quantitative sera mobilisée avec une analyse, pour des données récentes, des budgets locaux, des bilans d'opérateurs produisant des logements dits abordables, qu'ils les cèdent ou les gardent en gestion locative et enfin, des comptes de propriétaires.

Le noyau commun des évaluations sera le logement social. Il sera complété de façon différenciée selon les acceptations retenues pour chaque cas d'étude. Pour les bailleurs, l'idée serait d'analyser les données des organismes ayant indiqué leur intérêt pour l'AMI en direction des acteurs. Concernant les promoteurs et les foncières, plus difficiles d'accès, il conviendra de mener une enquête ciblée auprès de ces acteurs en mobilisant notre réseau professionnel, dont les partenaires de la Chaire Aménager le Grand Paris (EUP). Enfin, concernant les ménages, la méthode consistera en l'analyse du poids de la taxation locale du foncier pour des profils types d'occupants et de propriétaires.

---

<sup>4</sup> Nous avons identifié et interviewé plusieurs organismes et collectivités ayant mené des expérimentations ou travaux sur le sujet : l'AUDIAR (Agence d'urbanisme de Rennes), la métropole de Grenoble, Bordeaux métropole, l'Afigese (Réseau des financiers, gestionnaires, évaluateurs, managers des collectivités territoriales) avec son FiscaLab, etc.

**Activités de recherche – Axe 2 « Poids de la fiscalité pour les acteurs »**

- Analyse bibliographique (incidences de la fiscalité locale, acceptions et modes d'évaluation...)
- Collecte (dont relance) et mise en forme Bases de Données BDD
- Entretiens semi-directifs autres acteurs de la chaîne
- Analyse des entretiens
- Traitements statistiques
- Rédaction livrable
- Deux séminaires programme

**Livrables Axe 2**

- M18 : Présentation des premiers résultats
- M29 : Synthèse de type 4 pages pour chaque acteur (collectivités territoriales, bailleurs...)
- MXX : présentations aux séminaires programme

**Axe 3 « Stratégie et adaptation »**

Enfin, avec l'Axe 3, nous cherchons à évaluer les impacts de la fiscalité locale sur les choix des collectivités locales en matière de production de logements abordables. Ce travail sera basé sur une série d'entretiens semi-directifs et approfondis avec les services fiscalité et finances des collectivités locales, les directions habitat et urbanisme et les différents acteurs de la chaîne de l'aménagement, de la production à la gestion de logements. En complément des explorations conduites dans les axes précédents, la méthode du *focus group* sera mobilisée entre ces différents acteurs, par territoire, y compris dans des territoires miroirs, c'est à dire ceux au sein desquels les questions fiscales et financières ne semblent pas se poser. L'objectif sera notamment de travailler sur des préconisations opérationnelles en matière de taxation (différenciation des taux, évaluation et actualisation des bases, échelonnement dans le temps des prélèvements, adaptation...).

**Activités de recherche – Axe 3 « Stratégie et adaptation »**

- Entretiens semi-directifs
- Analyse des entretiens
- Atelier acteurs/chercheurs
- Focus groups
- Colloque de restitution
- Rédaction livrable final

**Livrables Axe 3**

- M32 : Présentation lors de l'atelier acteurs opérationnels/chercheurs
- M32 : Vidéo (en ligne) de l'atelier acteurs opérationnels/chercheurs
- M34 : Synthèse focus groups
- M34 : Synthèse de type 4 pages

**M35 : Livrables Consolidé du projet : rapport final**

## Rôle et des responsabilités des différents membres de l'équipe

Notre équipe est composée de Marie Llorente, économiste de l'aménagement (chercheure-consultante indépendante), de Françoise Navarre (Ecole d'Urbanisme de Paris – Lab'Urba), économiste, maître de conférences et spécialiste des finances publiques locales et de Philippe Poinot (EUP – LVMT), économiste, qui a notamment réalisé des travaux sur la captation de la rente foncière et la répartition de la valeur dans les projets urbains.

Françoise Navarre assurera le pilotage et la coordination globale du projet. L'ensemble des chercheurs impliqués participera de manière équivalente aux trois axes du projet.

Nous recruterons un stagiaire qui interviendra au moment de l'enquête en ligne et prendra en charge les relances auprès des acteurs concernés (Axe 1). Enfin, un ingénieur d'études (possédant des compétences en matière de politiques locales de l'habitat et/ou d'économie de l'aménagement) participera aux Axes 2 et 3, au côté des chercheurs, ainsi qu'à l'animation du projet (notamment en apportant une aide dans l'organisation des ateliers acteurs professionnels/chercheurs).

Le rôle et le degré d'implication de chaque membre de l'équipe sont précisés dans le Tableau 1.

## Contributions théoriques et des retombées opérationnelles attendues

Par rapport à la littérature existante, ce projet est porteur d'au moins quatre types d'apports.

Le premier est principalement théorique, tout en visant à nourrir l'action publique : les analyses proposées fourniront des clefs de compréhension des incidences de la fiscalité locale. Les effets en termes d'efficacité et d'équité de cette taxation sont régulièrement avancés (*cf. supra*). Toutefois, les évaluations se placent bien souvent sur l'un des deux registres, rarement sur leur conjonction. Le projet proposé cherche précisément à prendre en considération ces deux dimensions. Il n'entend pas les examiner de façon purement conceptuelle ou au regard d'optimaux théoriques, mais en les confrontant aux réalités de l'action publique locale<sup>5</sup>, aux besoins de financement qu'elle suscite et aux capacités (financières, budgétaires, économiques...) des acteurs concernés (des autorités politiques aux habitants en passant par les opérateurs impliqués). Allant au-delà de la seule prise en compte des logiques calculatoires attachées à chacun des dispositifs fiscaux, l'analyse visera à les situer dans un ensemble de réalités et de représentations, conditionnant leur acceptabilité et leurs usages. Elle se veut ainsi pluraliste. Aussi, tout en étant ancrée dans des considérations économiques, l'analyse s'appuiera sur plusieurs regards disciplinaires, dont ceux mobilisés en matière d'aménagement et d'urbanisme. Ce type d'apports nous semble essentiel au moment où la fiscalité locale est prise dans un ensemble de tensions, sous l'effet de processus pour les uns de fragilisation progressive (suppression de la taxe d'habitation, impôts partagés...), pour les autres de réaffirmation (rôle majeur de la taxe foncière dans les budgets communaux...).

Le second apport de ce projet est de fournir des éléments d'objectivation du poids relatif de la fiscalité locale sur le foncier dans différents types de territoires. Les analyses conduiront à mettre à jour des facteurs à l'origine des différences territoriales constatées. Dans la mesure où la production de foncier et de logements abordables sont territorialisées, il va de soi que le regard porté aux conditions de mobilisation des ressources et des instruments disponibles ne peut être lui aussi que territorialisé. Les approches traitant de finances et de fiscalité locales empruntent rarement cette voie.

Le troisième est un apport de connaissances sur la constitution d'une expertise par les collectivités en matière de finances et de fiscalité, du rôle et de l'importance de l'ingénierie locale et de son

---

<sup>5</sup> A la manière de ce qui avait été entrepris à l'occasion du programme PUCA « L'intercommunalité à l'épreuve des faits », auquel nous avons contribué.

organisation, de la mobilisation de ces productions expertes dans le processus de décision. Quel rôle effectif, à quelles conditions et dans quelles configurations ?

Le quatrième est principalement opérationnel. Les traitements quantitatifs, les entretiens auprès des acteurs nous amèneront à identifier les verrous à l'œuvre dans les régimes des taxes, qu'il s'agisse des bases et de leur évolution, ou des taux et de leur modularité, à repérer finement les impasses des compensations et allègements.... Ils conduiront à apprécier, de façon détaillée, les limitations dans les usages des instruments de taxation disponibles localement. Ce qui apportera des éléments contribuant au débat public quant au potentiel dépassement de ces limites. De plus, le protocole d'enquête amènera à repérer les arrangements locaux, précisément mis en œuvre pour composer avec ces limitations ou pour les dépasser. Il permettra d'interroger les potentialités de réplication, de généralisation... de ces solutions territoriales. Les rencontres avec les acteurs impliqués visent en outre à explorer précisément quelles sont les nécessités comme les possibilités de territorialisation des dispositifs fiscaux et des instruments de l'action publique, ce qui ne peut manquer d'être utile pour leur mise en cohérence avec des objectifs d'intensification de la production de logements abordables.

### Stratégie de valorisation et de diffusion des résultats de la recherche auprès de publics spécialistes et non-spécialistes

Les différents travaux qui seront menés dans ce projet feront l'objet d'une diffusion large auprès d'un public varié par l'intermédiaire de différents supports. Ils seront d'abord **transmis à des étudiants** en aménagement et urbanisme du fait de l'implication des chercheurs de ce projet dans **enseignements en finances locales ou économie de l'aménagement de plusieurs institutions (Ecole d'Urbanisme de Paris, Sciences Po Paris...)**. Ensuite, ces travaux seront **diffusés auprès des chercheurs** des laboratoires respectifs de chacun des chercheurs impliqués dans ce projet ; ils donneront lieu à des **communications régulières lors de colloques (REHAL, ASRDLF, USH par exemple)** et à la publication **d'articles de recherche dans des revues académiques (anglophones type *Urban Studies* et francophones du type *Revue d'Economie Régionale et Urbaine* ou *Géographie, économie, Société...*)**. Les résultats seront aussi discutés et valorisés **auprès d'un public de professionnels** dans le cadre d'ateliers et de groupes de travail réunissant non seulement des chercheurs intéressés par ces questions mais également des représentants de collectivités, d'agences d'urbanisme... d'ores et déjà mobilisés en la matière, permettant ainsi de demeurer dans des perspectives de recherche-action. Le projet pourra par ailleurs bénéficier de liens privilégiés avec le réseau Finances Locales – FiL – (coanimé par le Lab'Urba et Intercommunalités de France) et ses activités, offrant la possibilité de mise en discussion des résultats, d'échanges à propos de la démarche avec les chercheurs, représentants des collectivités et experts impliqués dans le réseau, tout au long de la conduite du projet. Et cela pourra faire l'objet de **publications d'articles dans des revues à destination des professionnels (Lettre du financier territorial, Foncier en débat, LIFTI...)**, ainsi que la production de focus sur des points précis. Enfin, ces travaux seront diffusés auprès de la société civile par la **publication d'articles dans des revues grand public** (par exemple *The conversation*), la production de podcasts ou encore la participation à des programmes dans différents médias (radio par exemple).

**Figure 1 - Calendrier d'exécution et de l'organisation de la recherche**

	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21	M22	M23	M24	M25	M26	M27	M28	M29	M30	M31	M32	M33	M34	M35	M36		
<b>Axe 1 « Logement abordable et fiscalité : acceptions et représentations »</b>																																						
Revue littérature																																						
Enquête en ligne																																						
Analyse documents stratégiques																																						
Entretiens semi-directifs																																						
Analyse enquête et entretiens																																						
Atelier acteurs/chercheurs																																						
Réflexions croisées identification terrains complémentaires																																						
Livrables																																						
<b>Axe 2 « Poids de la fiscalité pour les acteurs »</b>																																						
Analyse bibliographique																																						
Collecte, mise en forme, traitement et analyse Bases de données																																						
Collectivités territoriales																																						
Bailleurs																																						
Autres (aménageurs, promoteurs, foncières...)																																						
Ménages																																						
Entretiens semi-directifs autres acteurs de la chaîne																																						
Analyse des entretiens																																						
Rédaction livrable																																						
Deux séminaires programme																																						
Livrables																																						
<b>Axe 3 « Stratégie et adaptation »</b>																																						
Entretiens semi-directifs																																						
Analyse des entretiens																																						
Atelier acteurs/chercheurs																																						
Focus groupes																																						
Colloque de restitution																																						
Rédaction livrable final																																						
Livrables																																						
<b>Valorisation</b>																																						
Colloques, conférences, préparation supports, rédaction rapports et articles..																																						
<b>Ressources externes</b>																																						
Ingénieur d'études																																						
Stagiaire																																						

Commentaire : les cases en bleu clair correspondent à la réalisation des différentes tâches, celles en bleu foncé à la valorisation des résultats (articles ou intervention dans des conférences académiques par exemple) ; à ces dernières s'adjoindront notamment les rencontres annuelles prévues dans le cadre du programme de recherche) et en vert les livrables.