

RENDEZ-VOUS DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

N°3 - LES NOUVEAUX ENJEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

JEUDI 15 FÉVRIER // 9h-12h30

Salle vallée de la chère, Derval
CC de Châteaubriant-Derval

🏠 Le nouveau paradigme des opérations immobilières

🏠 Des leviers émergents pour une sobriété efficace dans le domaine de l'habitat

- Sauvegarder le foncier
- Les nouvelles sobriétés de l'habitat



📍 Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne



La fiscalité du ZAN

françoise navarre
EUP – Lab'urba - FIL

3ème Rendez-vous : Les nouveaux enjeux de la production de logement

15 Février 2024

ZAN, une équation à risques pour les finances et la fiscalité locales ?



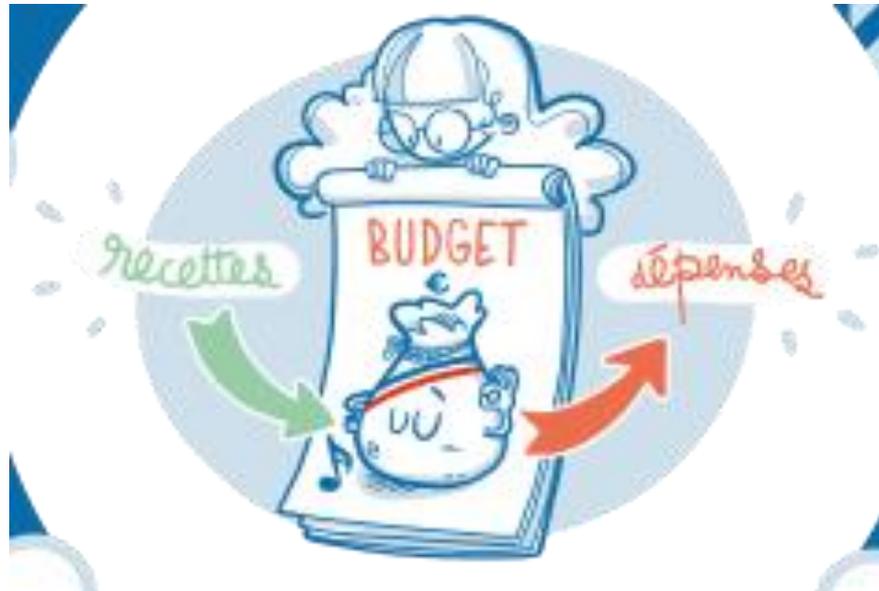
1/ Des risques “mesurés” pour les budgets locaux



2/ Quels rôles et adaptations de la fiscalité locale face aux objectifs ZAN ?



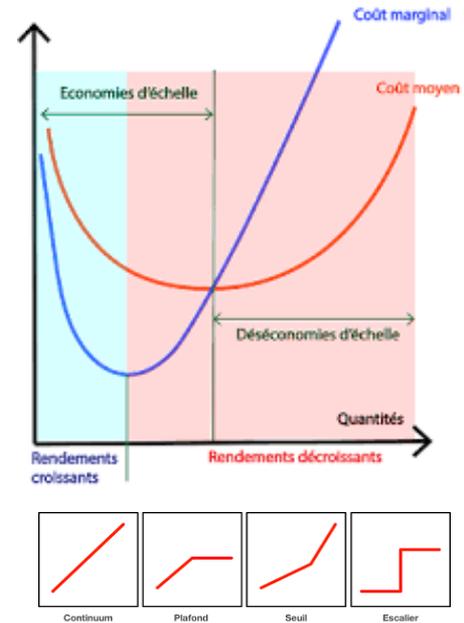
1/ Des risques “mesurés” pour les budgets locaux





« L'arbitrage entre densification et éloignement fait l'objet de recherches depuis le XIX^e siècle. » (Castel, 2013)

Des générations de travaux d'évaluation et d'analyse
[de (Guengant, 1989) à (Breuillé, 2019)]



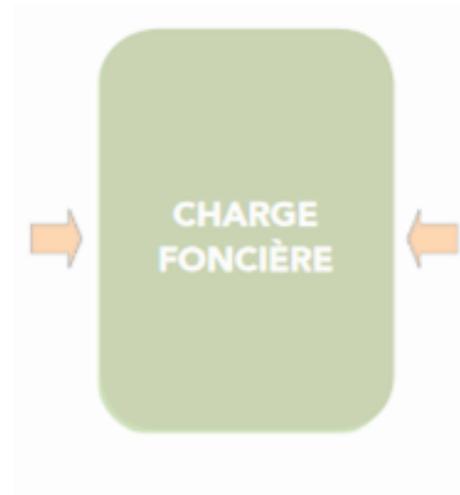
Des impacts différenciés sur les coûts des services publics locaux, existants et à venir



« L'arbitrage entre densification et éloignement fait l'objet de recherches depuis le XIX^e siècle. » (Castel, 2013)

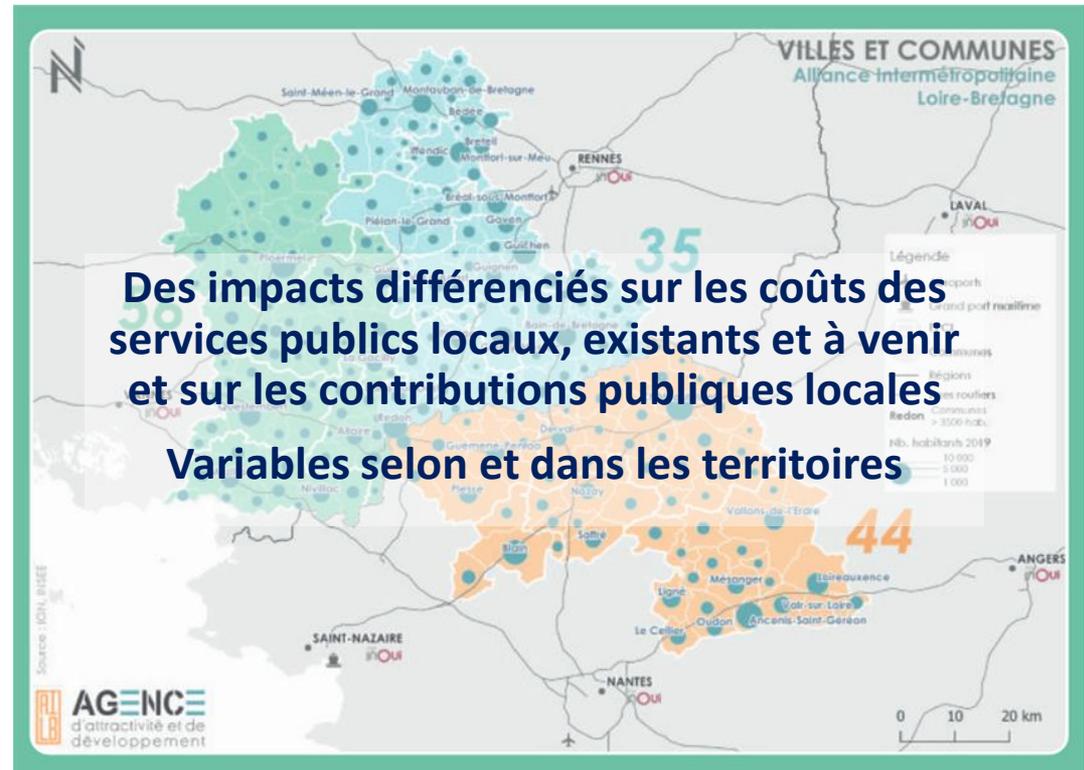
Des générations de travaux d'évaluation et d'analyse
[de (Guengant, 1989) à (Breuillé, 2019)]

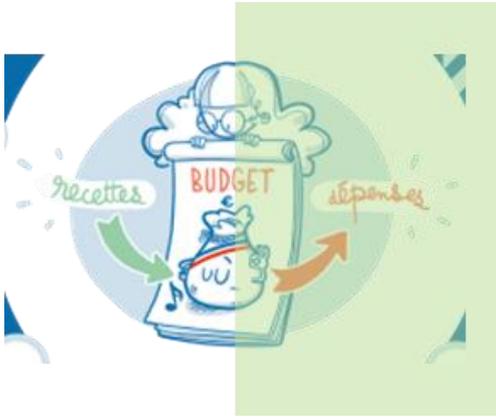
Des impacts différenciés sur les coûts des services publics locaux, existants et à venir et sur les contributions publiques locales (équipements, logement...)





« la densification entraîne dans l'ensemble une baisse des dépenses publiques mais que ses effets sont hétérogènes et complexes selon la forme urbaine. Les bénéfices de la densification pour les dépenses de fonctionnement, et également de façon moins prononcée pour les dépenses d'investissement, concernent surtout les zones centrales et les communes de faible densité dotées d'un centre-bourg »
 (Breuillé, 2019)





« Le lien entre la fiscalité, l'aménagement, le foncier et le logement est à la fois incontournable et inconfortable. » (Renard, 2011)

2022
(CLEC, 2023)

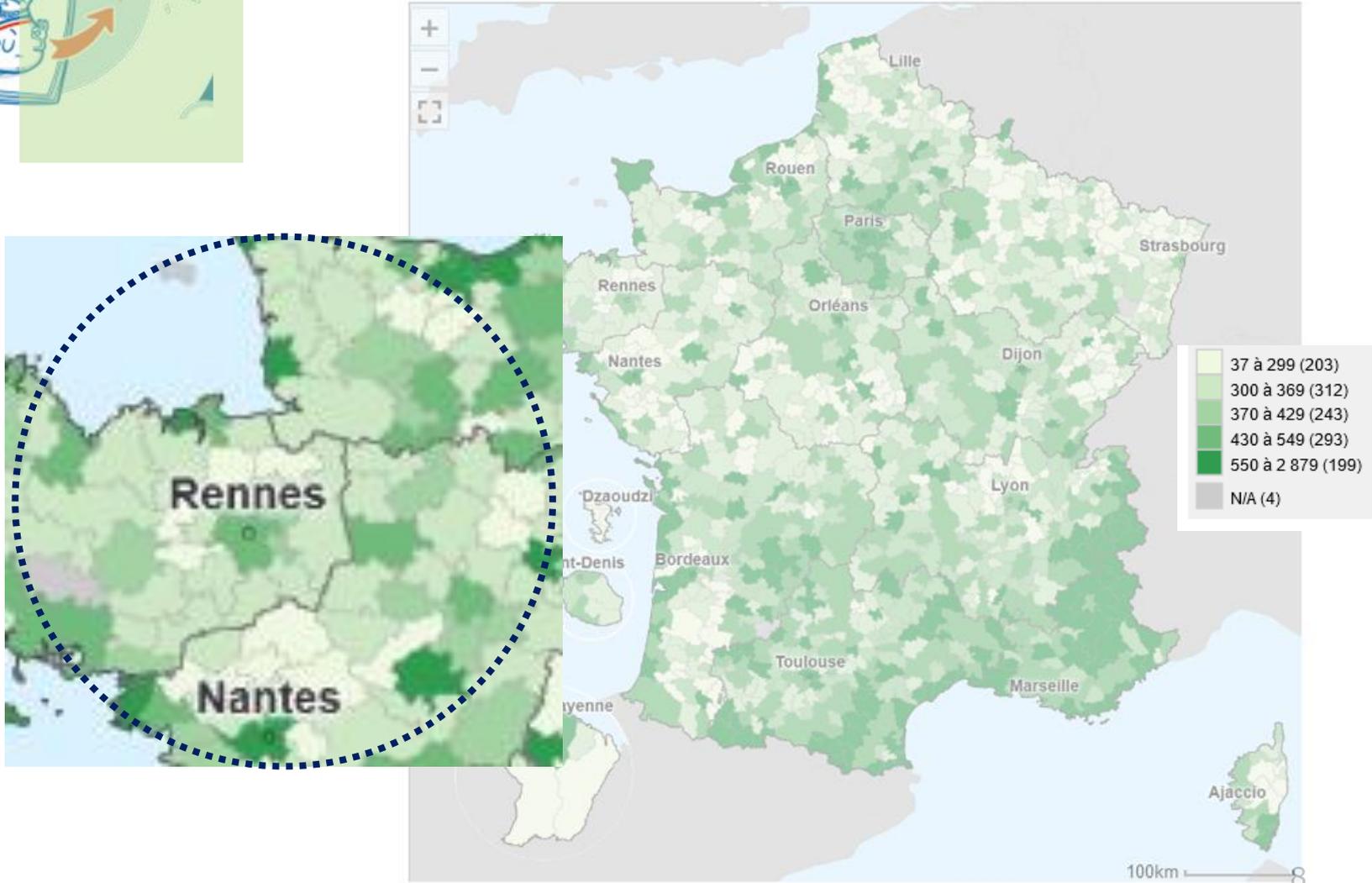
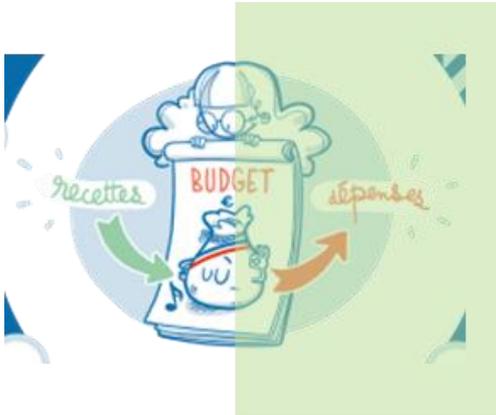
Recettes Fonct	125 M€
Impôts et taxes	89 M€
Impôts locaux	65 M€
Taxe Foncière Prop Bâties	37 M€

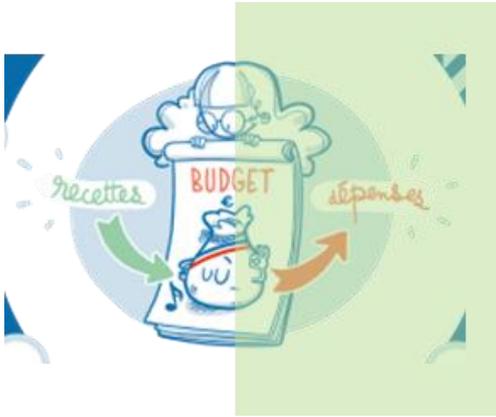
Au sein des recettes du bloc local, des communes et des ensembles intercommunaux, la fiscalité foncière (et immobilière) est première

60 à 90 %
des recettes fiscales
issus de taxes dépendant de bases foncières
(et immobilières)

Tous les collectivités ne sont pas également dotées des recettes issues de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties TFPB

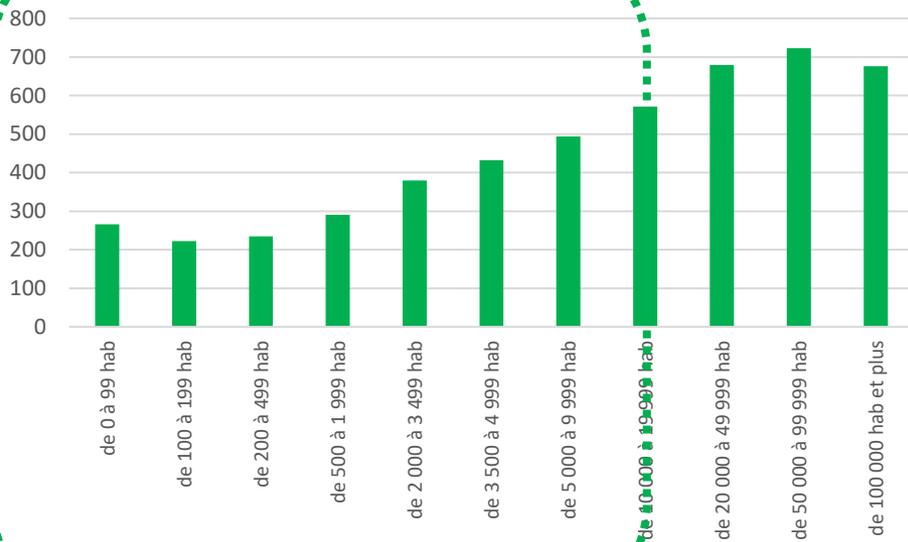
niveau moyen TFPB, en €/hab



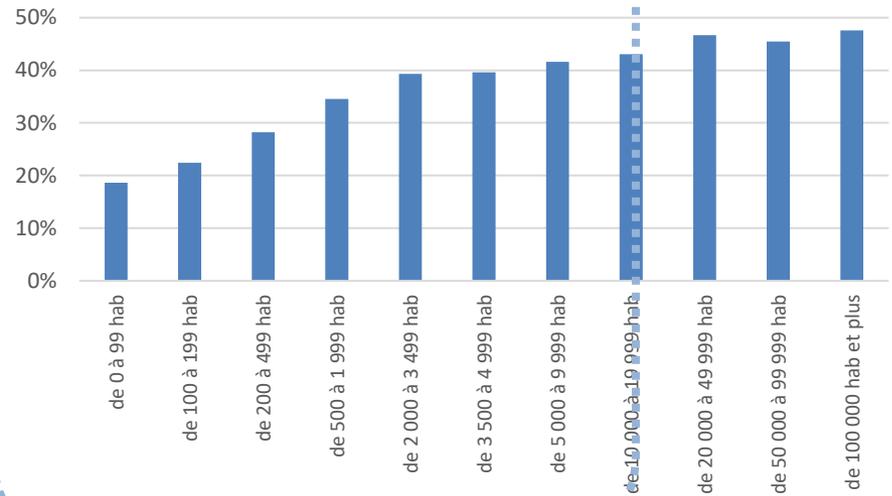


Tous les collectivités ne sont pas également dotées et dépendantes des recettes issues de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties TFPB

moyenne communale Niveau TFPB, en €/hab

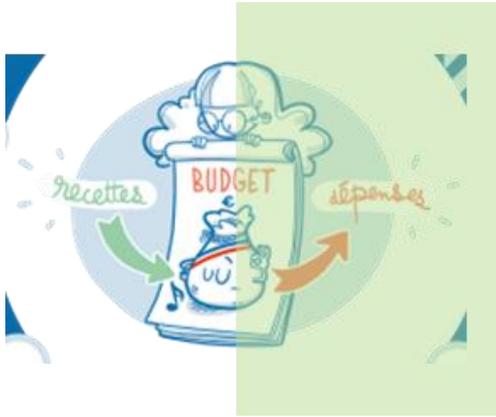


moyenne communale Taux de dépendance, en % rec Fonct



Source : 2022, à partir de data.ofgl

Une évolution des produits principalement portée par un effet base

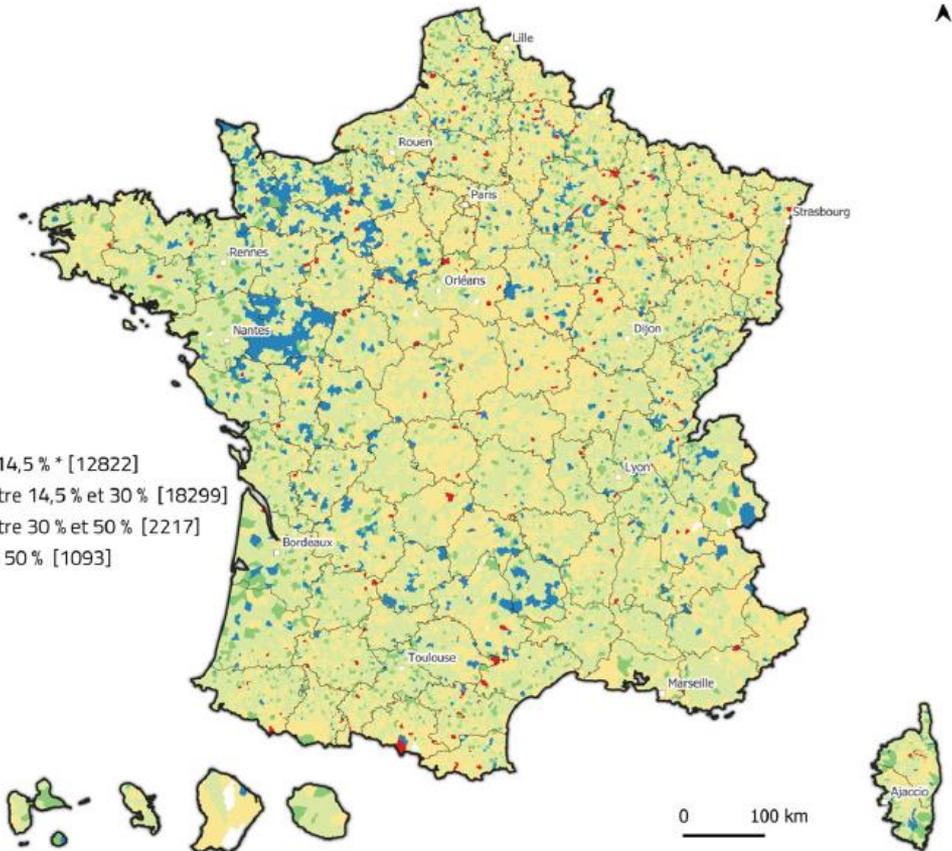


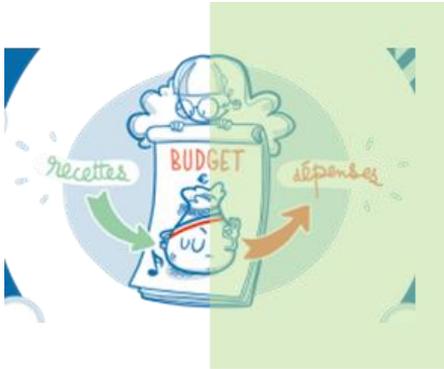
Secteur communal (2022)

Evol produit	+ 5,6%
Effet base	+ 4,1%
Effet taux	+ 1,5%

Communes

Les bases





**Stock
Vs
Flux**

**Toutes les collectivités ne sont pas semblables
devant l'évolution de la fiscalité foncière et de
ses bases**

Outre l'effet de l'application du coefficient uniforme
annuel d'actualisation des bases

Un effet
(dé)croissance
physique des bases

Un effet de
changement de la
nature et de la valeur
des bases



Afin de « mesurer » les risques

Lecture financière vs économique

Des dépenses plus élevées
(foncier)
mais
des charges évitées
(centre/périphéries)

Planification vs programmation

Un travail à toutes les échelles
de la parcelle, gisement
d'économie ou de moindres
dépenses
à
l'ensemble intercommunal,
territoire de mutualisation des
possibilités et des charges
et d'inflexion sur les
développements





2/ Quels rôles et adaptations de la fiscalité locale face aux objectifs ZAN ?

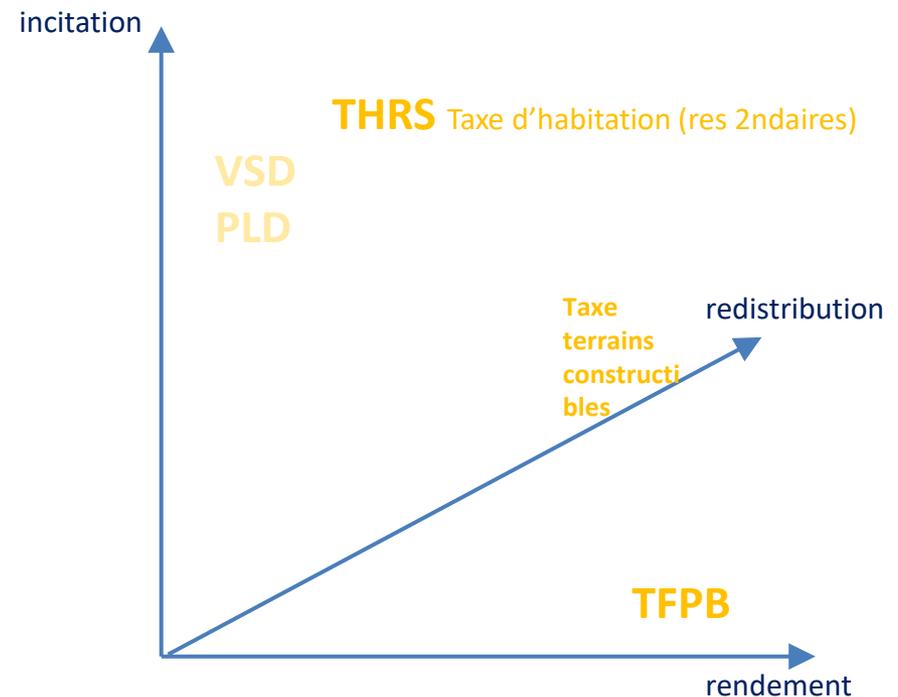


« Rappelons d'abord une vérité première : les objectifs d'une mesure fiscale peuvent être de trois ordres, le premier est bien sûr de fournir des recettes à une collectivité publique, éventuellement plusieurs, le second est d'équité, de redistribution par l'impôt ou de récupération de plus-values indues, le troisième est d'ordre incitatif, pour favoriser tel ou tel type d'utilisation des biens, par exemple la mobilisation des terrains à bâtir. » (Renard, 2011)

rendement, redistribution, incitation

Une fiscalité inconfortable car inclassable

ex : des objectifs multiples



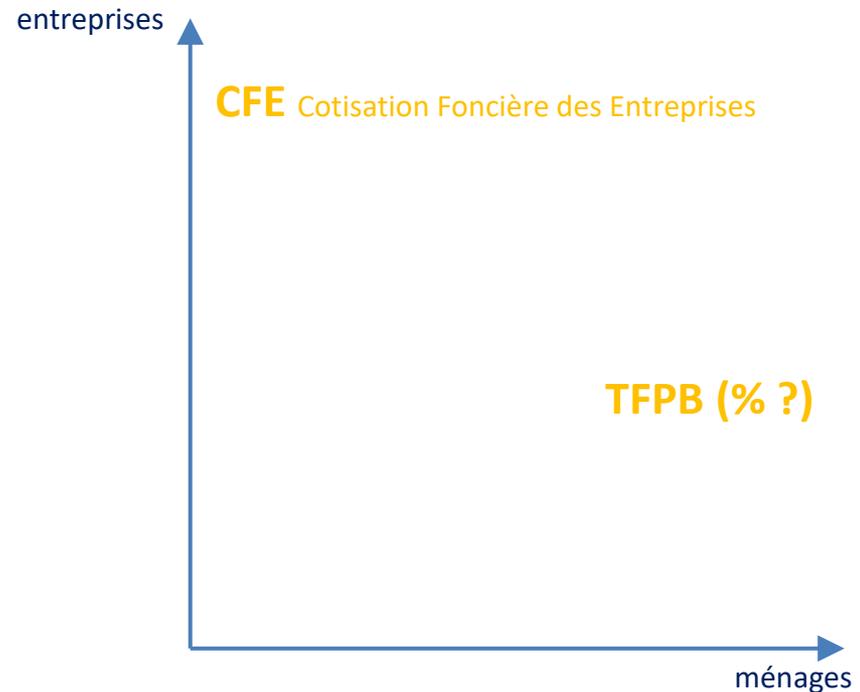


Une fiscalité inconfortable car inclassable

ex : des contribuables ou des types d'acteurs différents

« La présence de grandes entreprises industrielles au foncier bâti important (...) impacte à la hausse l'assiette fiscale. Cette part 'entreprises' représente en moyenne un tiers des bases de foncier bâti mais elle varie selon les départements de 18 % à 48 % »
(LBP, 2018)

« La charge des taxes foncières repose essentiellement sur les ménages. [Elle] représente 65,5 % du produit total de la taxe foncière sur le bâti (le reste étant dû par des personnes morales). »
(Cour des Comptes, 2023)

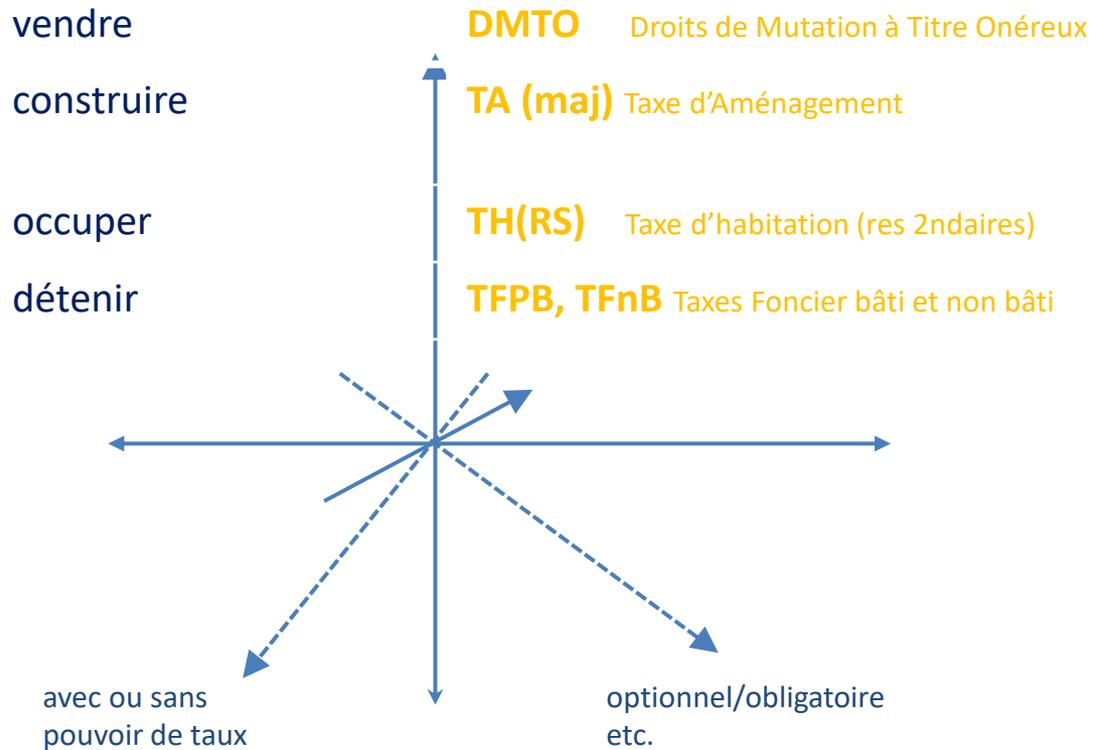




« La lisibilité du système fiscal, condition nécessaire d'une plus grande efficacité de la dépense, se heurte cependant à de nombreux obstacles. »
(Duran-Vignerou, Cour des Comptes, 2022)

Une fiscalité inconfortable car inclassable

ex : des usages ou des faits générateurs variables



Afin d'assurer le rôle de la fiscalité locale, en cohérence avec les objectifs poursuivis

Un enjeu d'actualisation et d'adaptation

Des bases d'imposition corrélées à
la valorisation des biens et aux
capacités contributives des
redevables



Un enjeu de simplification

Gage de consentement à/de
l'impôt local et de ses usages
politiques

Des enjeux de modulation et de mutualisation

Des bases voire des taux
différenciés et des périmètres
pertinents de taxation

	parmi les points forts	parmi les points faibles	adaptations face au ZAN ?
TFPB Taxe foncière sur les propriétés bâties	Rendement	Obsolescence des VLC	Révision VLC locaux d'habitation (2028 ?) ; exonération constr. neuves (ind) ? Modulation de la base ou du taux en fonction de la densité ?
TFnB Taxe foncière sur les propriétés non bâties	Majoration base terrains constructibles (zones tendues)	Obsolescence des VLC, bases terrains à construire sous-évaluées	Révision des exonérations ?
TA (maj) Taxe d'aménagement	Financement équipements	Base forfaitaire imposition	Exonérer les surélévations ? Base : surf terrain ou construction ? Modulation différenciée des bases (extension/existant) ? Adaptation des zonages ? Bonus-malus ?
THRS, THLV (TLV) Taxe d'habitation sur les résidences secondaires, les logements vacants	Incitation à l'occupation permanente	Faible effet incitatif, complexité	Simplification/réduction nombre taxes (fusion TLV et THLV) ? Étendre les possibilités de majoration de la THRS ?
ex VSD (2021) Versement pour sous densité	Incitation à la densification	Peu pratiqué ; Effet de seuil et difficultés d'application (COS)	A ré-instaurer ?
DMTO Droits de mutation à titre onéreux	Captation d'une part des plus- values	Fluctuations produit, inégalités entre collectivités	Affectation (bloc local) ? Différenciation des taux selon le degré artificialisant des biens ?
TASCOM Taxe sur les surfaces commerciales	Rendement	Peu probant au regard de dispositifs normatifs	Modulation selon des secteurs et les activités ?
Taxe friches commerciales CFE etc.	Marqueur politique, dialogue	Lourdeur suivi//ingénierie	Sectorisation et différenciation des taux ?

Réinventer de nouveaux outils ?



PLD

Le versement pour dépassement du Plafond Légal de Densité

Favoriser l'urbanisation des périphéries et
non plus des centres, trop denses

1976 - 2015



VSD

Le Versement pour sous Densité

Lutter contre la sous-densification et
aller vers la densification

2012 - 2021

RENDEZ-VOUS DE L'HABITAT ET DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

N°3 - LES NOUVEAUX ENJEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

JEUDI 15 FÉVRIER // 9h-12h30

Salle Vallée de la Chère, Derval
CC de Châteaubriant-Derval

🏠 **Le nouveau paradigme des opérations immobilières**

🏠 **La fiscalité du ZAN**

- Conseil des prélèvements obligatoires
- Françoise Navarre, Professeure des
Université UPEC

🏠 **Des leviers émergents pour une sobriété efficace dans le domaine de l'habitat**

- Sauvegarder le foncier
- Les nouvelles sobriétés de l'habitat



Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne

3ème Rendez-vous : Les nouveaux enjeux de la production de logement

15 Février 2024