

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 ?



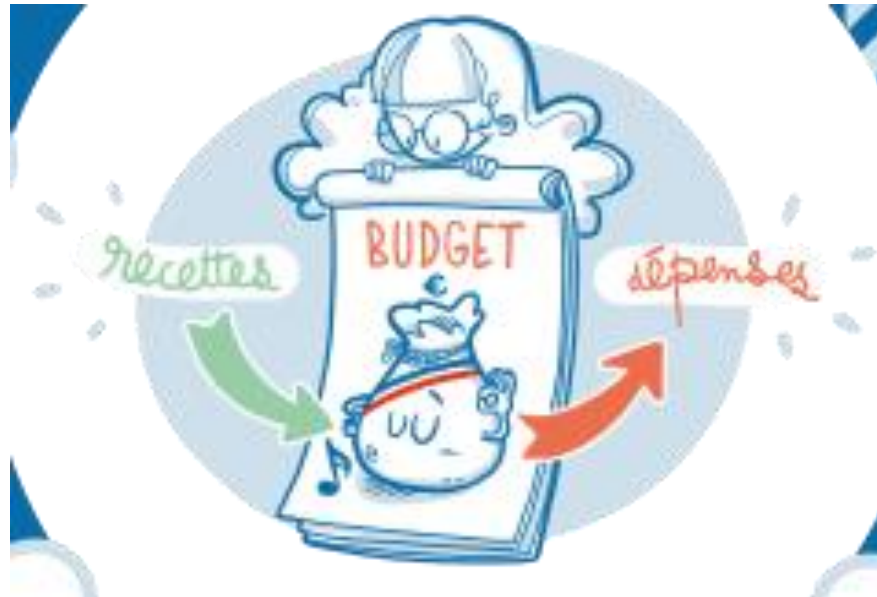
1/ Des risques “mesurés” pour les budgets locaux



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



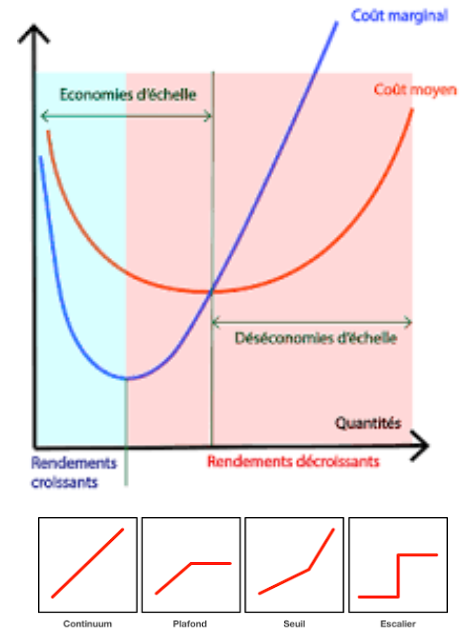
# 1/ Des risques “mesurés” pour les budgets locaux





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

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



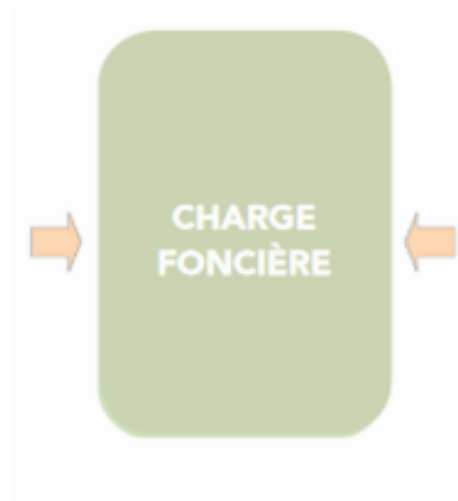
**Des impacts différenciés sur les coûts des services publics locaux, existants et à venir**



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

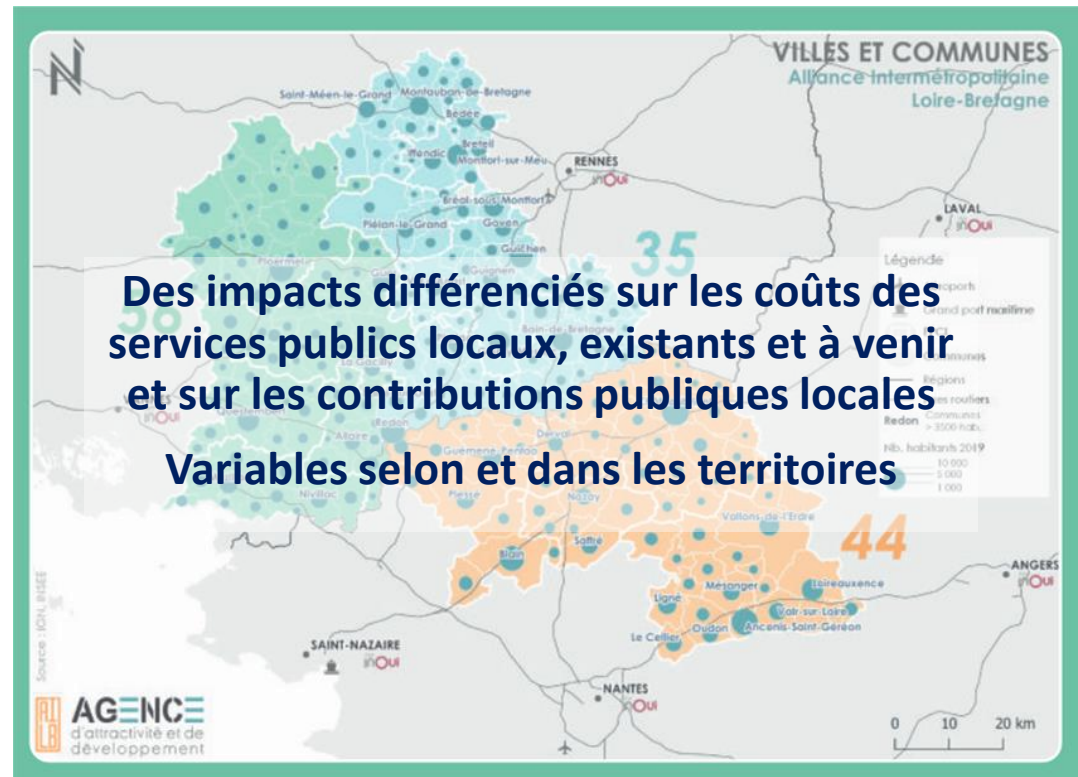
Des générations de travaux d'évaluation et d'analyse  
[de (Guengant, 1989) à (Breuillé, 2019)]

**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€

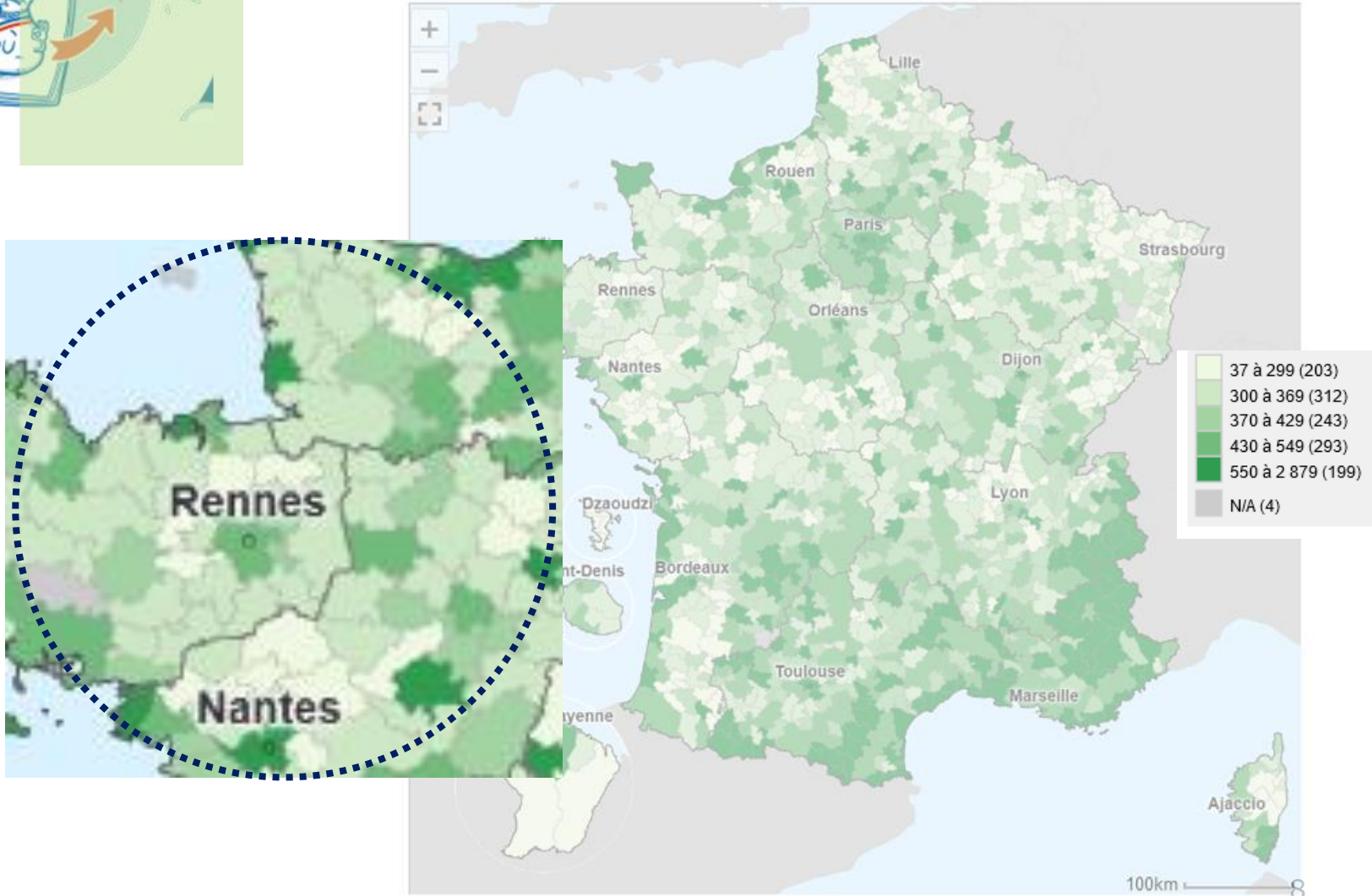
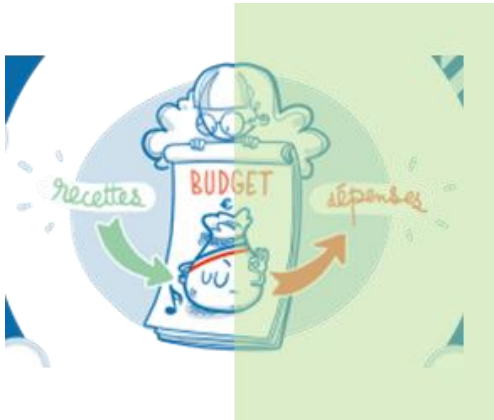
**Au sein des recettes du bloc local, des communes et des ensembles intercommunaux, la fiscalité foncière (et immobilière) est première**

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

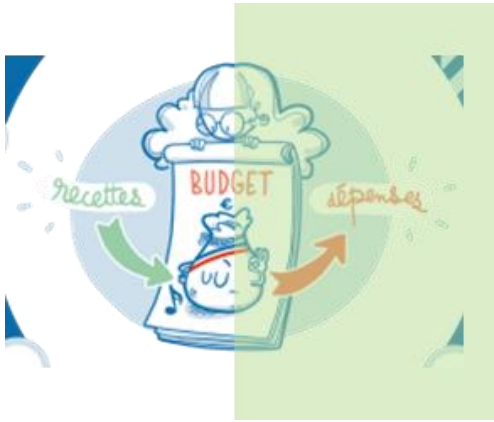


# Tous les collectivités ne sont pas également dotées des recettes issues de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties TFPB

niveau moyen TFPB, en €/hab





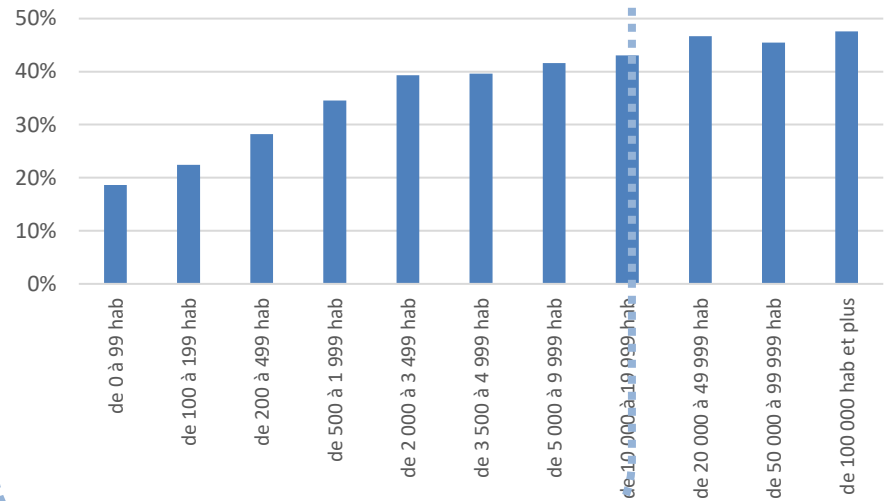


## Tous les collectivités ne sont pas également dotées et dépendantes des recettes issues de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties TFPB

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

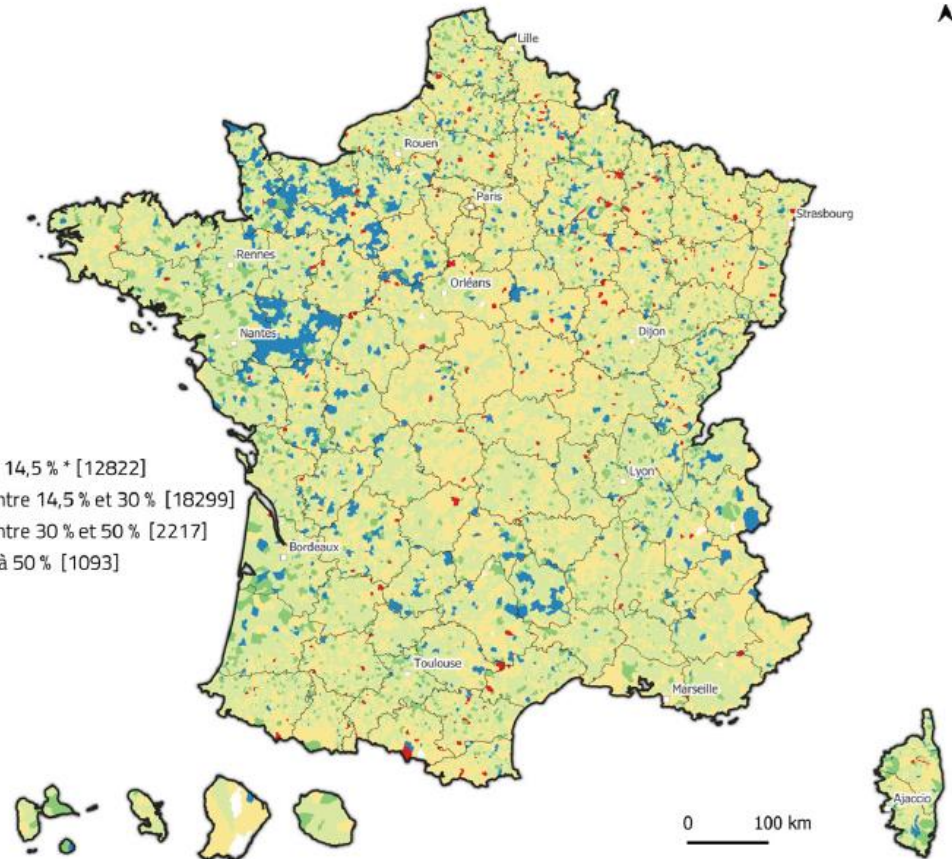
Les bases



Evolution 2013-201:

- Diminution [379]
- Augmentation inférieure à 14,5 % \* [12822]
- Augmentation comprise entre 14,5 % et 30 % [18299]
- Augmentation comprise entre 30 % et 50 % [2217]
- Augmentation supérieure à 50 % [1093]

Moyenne : 14,5 %





**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 ?

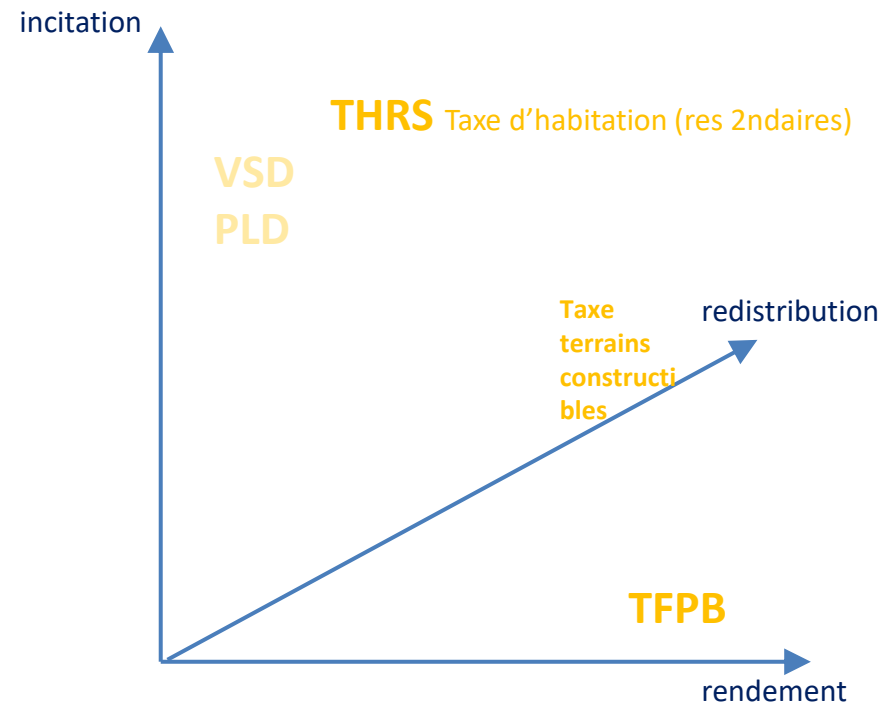


« Rappelons d'abord une vérité première : les objectifs d'une mesure fiscale peuvent être de trois ordres, le premier est bien sûr de fournir des recettes à une collectivité publique, éventuellement plusieurs, le second est d'équité, de redistribution par l'impôt ou de récupération de plus-values indues, 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





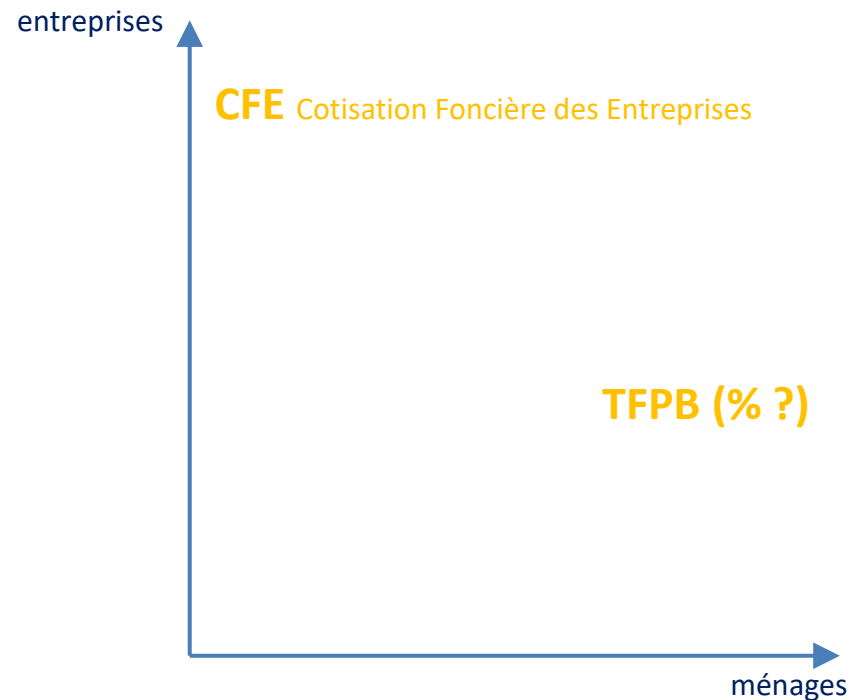


## Une fiscalité inconfortable car inclassable

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)

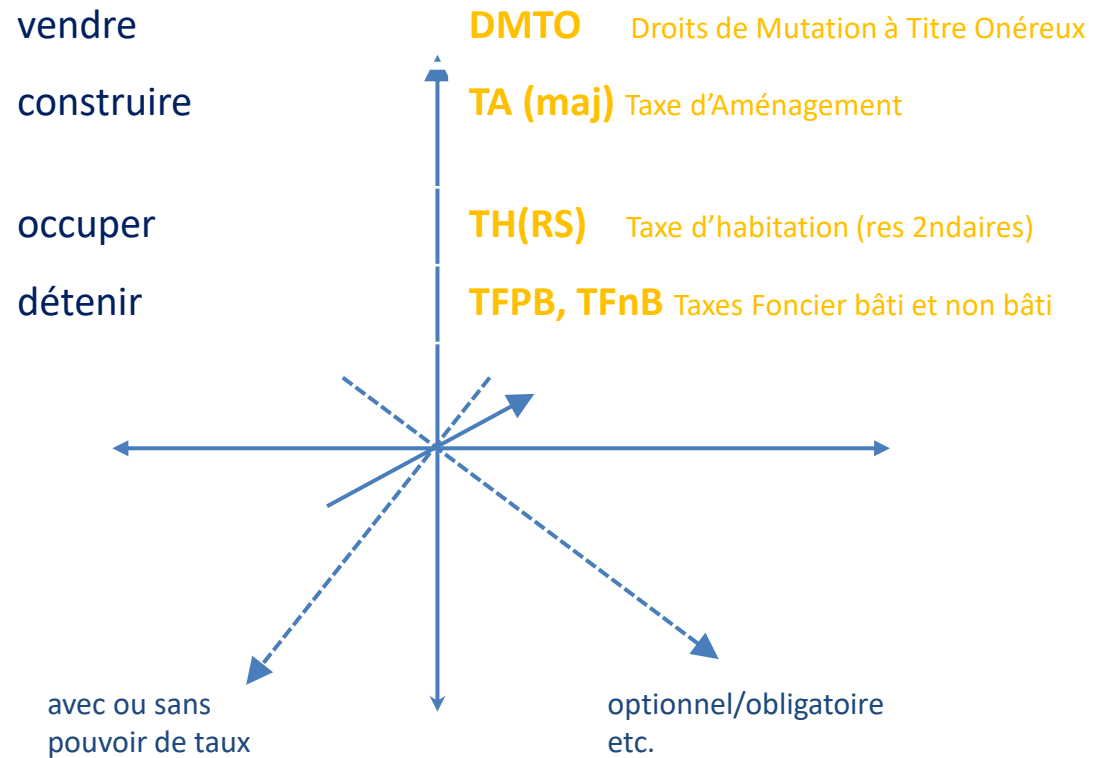




« La lisibilité du système fiscal, condition nécessaire d'une plus grande efficacité de la dépense, se heurte cependant à de nombreux obstacles. »  
 (Duran-Vignerou, Cour des Comptes, 2022)

## 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

	<b>parmi les points forts</b>	<b>parmi les points faibles</b>	<b>adaptations face au ZAN ?</b>
<b>TFPB</b> 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 ?
<b>TFnB</b> 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 ?
<b>TA (maj)</b> 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 ?
<b>THRS, THLV (TLV)</b> 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 ?
<b>ex VSD (2021)</b> Versement pour sous densité	Incitation à la densification	Peu pratiqué ; Effet de seuil et difficultés d'application (COS)	A ré-instaurer ?
<b>DMTO</b> 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 ?
<b>TASCOM</b> Taxe sur les surfaces commerciales	Rendement	Peu probant au regard de dispositifs normatifs	Modulation selon des secteurs et les activités ?
<b>Taxe friches commerciales</b> <b>CFE</b> <b>etc.</b>	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