

Webinaire : Quelle fiscalité au service des politiques d'aménagement et d'urbanisme ?

Contexte de la mission

- Cette mission a été inscrite, par l'Assemblée générale, au programme partenarial 2022 sur proposition des services de l'Etat.
- Un constat : Les collectivités disposent d'un certain nombre d'outils fiscaux, ces derniers constituant leurs principales recettes.
- Une question : Peuvent-ils être un levier pour lutter contre l'artificialisation des sols ?

■ Panorama des outils de fiscalité

Deux déclinaisons :

- Quel est l'impact de la fiscalité ? Pour l'habitant, l'investisseur, l'entreprise, la collectivité.
- Quels sont les outils fiscaux mis à disposition des collectivités pour orienter la planification et l'aménagement ?

■ Panorama des outils de fiscalité

- Identification des outils fiscaux, pouvant être en lien avec l'urbanisme et l'attractivité des territoires
- Description de leur champ d'action, leur périmètre d'application...
- Traduction de ces outils sur le contexte ligérien, à partir d'entretiens d'acteurs, pour voir s'ils sont un levier possible

Les dispositifs identifiés

■ Méthodologie

Face à la multitude de dispositifs, l'étude a été limitée :

- aux dispositifs pérennes,
- aux dispositifs ayant une déclinaison locale (et non les dispositifs nationaux appliqués de la même manière sur l'ensemble du territoire français).

Les dispositifs sont groupés selon les enjeux des politiques publiques :

urbanisme-aménagement, économie, habitat.

Les dispositifs recensés

En gras, les dispositifs retenus dans cette mission et présentés plus en détail

- ✓ **Taxe d'Aménagement**
- ✓ **TA majorée**
- ✓ **Participations (ZAC, PEPE, PUP, PAC)**
- ✓ **Majoration taxe foncière / non bâti**
- ✓ Taxe spéciale d'équipement
- ✓ Taxe forfaitaire sur terrains devenus constructibles
- ✓ Taxe LMA

Aménagement

- ✓ **Taxe foncière / propriétés bâties**
- ✓ **Cotisation foncière des entreprises**
- ✓ **Cotisation sur la valeur ajoutée**
- ✓ **Taxe sur les surfaces commerciales**
- ✓ **Taxe sur les friches éco. et commerciales**
- ✓ **Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux**
- ✓ **Versement mobilité**

Activités économiques

Qualité urbaine, patrimoine,
protection des milieux, prévention
des risques

- ✓ **Part départementale de la TA**
- ✓ Taxe GEMAPI
- ✓ Fiscalité Malraux
- ✓ Redevance archéologie préventive

Habitat, ménages

- ✓ Taxe foncière / bâti et non bâti
- ✓ Taxe logements vacants
- ✓ **Taxe d'habitation sur logements vacants**
- ✓ **Denormandie**, Pinel
- ✓ Cosse « louer abordable »
- ✓ Abattement TFPB (bailleurs sociaux)
- ✓ Exonération TFPB

Fiscalité et urbanisme

■ Pour en savoir plus sur chaque outil fiscal

– **Constitution d'une fiche par outil :**

- Objectif
- Conditions
- Effets
- Le champ d'application
- Le périmètre d'institution
- Les exonérations
- Le mode de calcul de la taxe
- Les abattements
- ...

Synthèse des entretiens auprès d'acteurs locaux

| Synthèse des entretiens auprès d'acteurs locaux

L'objectif des entretiens était de voir **comment les outils fiscaux étaient utilisés** et s'ils pouvaient avoir **un effet levier sur les politiques publiques.**

Les entretiens ont été menés auprès de

- 3 EPCI
- 3 communes
- L'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR)

Synthèse des entretiens

La taxe d'aménagement est utilisée par les collectivités et est considérée comme un outil pertinent en matière d'urbanisme. Toutefois, cette fiscalité rapporte assez peu.

Le développement économique rapporte beaucoup aux collectivités en termes de fiscalité (à travers différentes taxes) et constitue donc une recette importante pour elles.

La fiscalité semble peu considérée/utilisée comme un levier pour l'attractivité d'un territoire.

Les outils optionnels (taxes sur les friches commerciales, taxe d'habitation sur les logements vacants, majoration possible de certaines taxes) semblent relativement peu utilisés. **Les exonérations possibles sur les taxes nationales** (notamment les taxes en lien avec l'économie) sont utilisées de manière très diverse selon les collectivités.

L'AUDIAR, une agence d'urbanisme compétente en matière de fiscalité

- Mise en place d'un **observatoire des finances locales** sur les communes de Rennes Métropole
- **Trois sources** : la DGCL, la DGFIP locale, les fichiers au contribuable.
- **Les applications de l'observatoire** : alimentation des réflexions sur le Pacte financier ; sur les ZAE ; pédagogie auprès des communes ; volet prospectif.

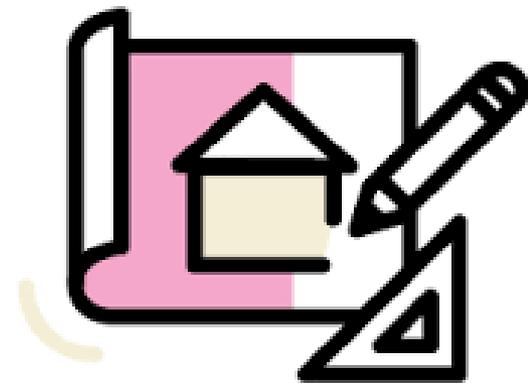
Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

La fiscalité de l'urbanisme*, un outil pertinent

* Via la taxe d'aménagement

- Une fiscalité alimentant l'échelle communale, mais des EPCI en réflexion pour une récupération au moins partielle (en lien avec les compétences communautaires)
- Mais une recette toutefois limitée dans le budget de la collectivité, et liée au dépôt des ADS (pour SEM, 5 communes sur 53 apportent 50% du produit de la TA)
- A priori peu d'usage de la TA majorée



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une part importante des recettes des collectivités provient du développement économique

Via la taxe sur le foncier bâti, la CFE, la CFVAE, l'IFER, la TASCOM qui alimentent le budget général ; et le versement mobilité qui alimente le budget « transports »



- Des recettes désormais perçues à l'échelle de l'EPCI
- Les territoires industriels génèrent le plus de recettes grâce à la surface du foncier bâti.
- L'utilisation d'exonération s'avère pertinente pour soutenir certains territoires / corps de métiers.
- Toutefois, la fiscalité n'est pas considérée comme un facteur d'attractivité territoriale.

Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une utilisation mitigée des taxes sur les locaux vacants/friches

2 taxes existent : taxe habitation sur logements vacants (THLV) et taxe sur les friches commerciales

- Une mise en œuvre très hétérogène de ces 2 outils par les collectivités
- La THLV a le mérite d'identifier les changements via les propriétaires.
- La THLV fonctionne principalement là où le marché est tendu. => donc moins intéressante a priori pour la Loire ?
- Pour la Ville de St-Etienne, très touchée par la vacance des logements, le produit de cette taxe est loin d'être négligeable avec environ 2 500 à 3 500 logements assujettis.



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Une réflexion à mener sur la taxe foncière ?

La taxe d'habitation va être supprimée pour les ménages. Ses recettes seront compensées par l'Etat auprès des communes (et des EPCI qui en percevaient une partie).

- Avec la disparition de la taxe d'habitation, la taxe foncière (sur bâti et non bâti) devient prégnante vis-à-vis des ménages propriétaires ; elle reste la principale ressource « dynamique » pour les communes (et les EPCI qui la perçoivent).
- Des taux disparates (mais à regarder avec la valeur) : les taux semblent plus élevés dans les communes urbaines.



Les enjeux de la fiscalité sur l'aménagement du territoire

Un manque de coordination entre fiscalité et urbanisme

- Des données collectées et actualisées de manière annuelle ... Mais un manque de temps pour les analyser et pour les partager.
- Un « cloisonnement » entre services financiers et service urbanisme et des logiques différentes
- Un manque de connaissance des outils fiscaux
- Intérêt de mettre en place des observatoires de la fiscalité dans les EPCI ?



**La fiscalité locale dans la
perspective ZAN :
recommandations
formulées par le CPO**

La fiscalité locale dans la perspective du ZAN

Recommandations du CPO

Des dispositifs fiscaux pouvant favoriser la mise en œuvre du ZAN

Supprimer le critère du nombre d'habitants (50 000 habitants), tout en conservant le critère de tension sur le marché immobilier, pour la TLV et la majoration de TH sur les résidences secondaires

Fusionner les deux taxes sur les logements vacants en une taxe unique et la transformer en impôt local

Inscrire à l'ordre du jour des assemblées municipales et communautaires, dans le cadre du rapport triennal sur l'artificialisation des sols, un **débat portant sur le recours aux instruments fiscaux concourant à l'objectif ZAN**

La fiscalité locale dans la perspective du ZAN

Recommandations du CPO

Réserver les exonérations et abattements aux opérations non artificialisantes

Réserver les exonérations de taxes locales aux opérations sur zones déjà artificialisées, en particulier les opérations de recyclage urbain

Mutualiser les rentes engendrées par un foncier plus rare

Augmenter le taux de la taxe locale sur les plus-values de cessions de terrains nus rendus constructibles et envisager la suppression de la clause « des 18 ans »

La fiscalité locale dans la perspective du ZAN

Recommandations du CPO

Des pistes à explorer

Etudier l'**extension de la couverture géographique des établissements publics fonciers** à l'ensemble du territoire national et la taxe spéciale d'équipement affectée à leur financement

Dans le cadre de la réflexion sur l'évolution du financement des collectivités, envisager l'affectation des DMTO au bloc communal et étudier la pertinence de taux variables de DMTO en fonction du caractère artificialisant des opérations immobilières

Étudier la pertinence d'introduire un système de **bonus-malus dans le calcul de la taxe d'aménagement** pour favoriser les opérations de dépollution/réaménagement et taxer davantage les opérations artificialisantes



Merci de votre attention

Etude disponible auprès du service Documentation d'épures

Liens vers le rapport du Conseil des Prélèvements Obligatoires :

Rapport détaillé

<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/62103>

Rapport de synthèse

<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/62104>

Les Webinaires d'épures

– 19 octobre 2023 : ZAN
(intervention de Maître Soler-Couteaux)



– 19 décembre 2023 : Nouvelles façons d'habiter