

# Outils fiscaux à effet de levier sur le foncier

DREAL Occitanie – séminaire foncier  
18 juin 2019

Karine MAUBERT-SBILE, avec les contributions de Dado Kandé et Agnès Pouillaude

# Sommaire

- Présentation du CEREMA
- Éléments de cadrage
- Exemples d'outils fiscaux à effet de levier sur le foncier
  - Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties
  - Versement pour sous densité
  - Taxe d'aménagement et taxe d'aménagement majorée
- Panorama de la fiscalité
- Conclusion

# Présentation du CEREMA

# Le Cerema

- Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
- Établissement public à caractère administratif créé le 1<sup>er</sup> janvier 2014 dont le conseil d'administration est composé de représentants de l'État et de Collectivités
- Un bureau d'études public **pluridisciplinaire**
- **Bénéficiaires** : services de l'État, collectivités, etc.
- **Des modes d'intervention multiples** : conseil, ingénierie ; études ; diffusion des connaissances ; méthodologie ; innovation, recherche ; évaluation...

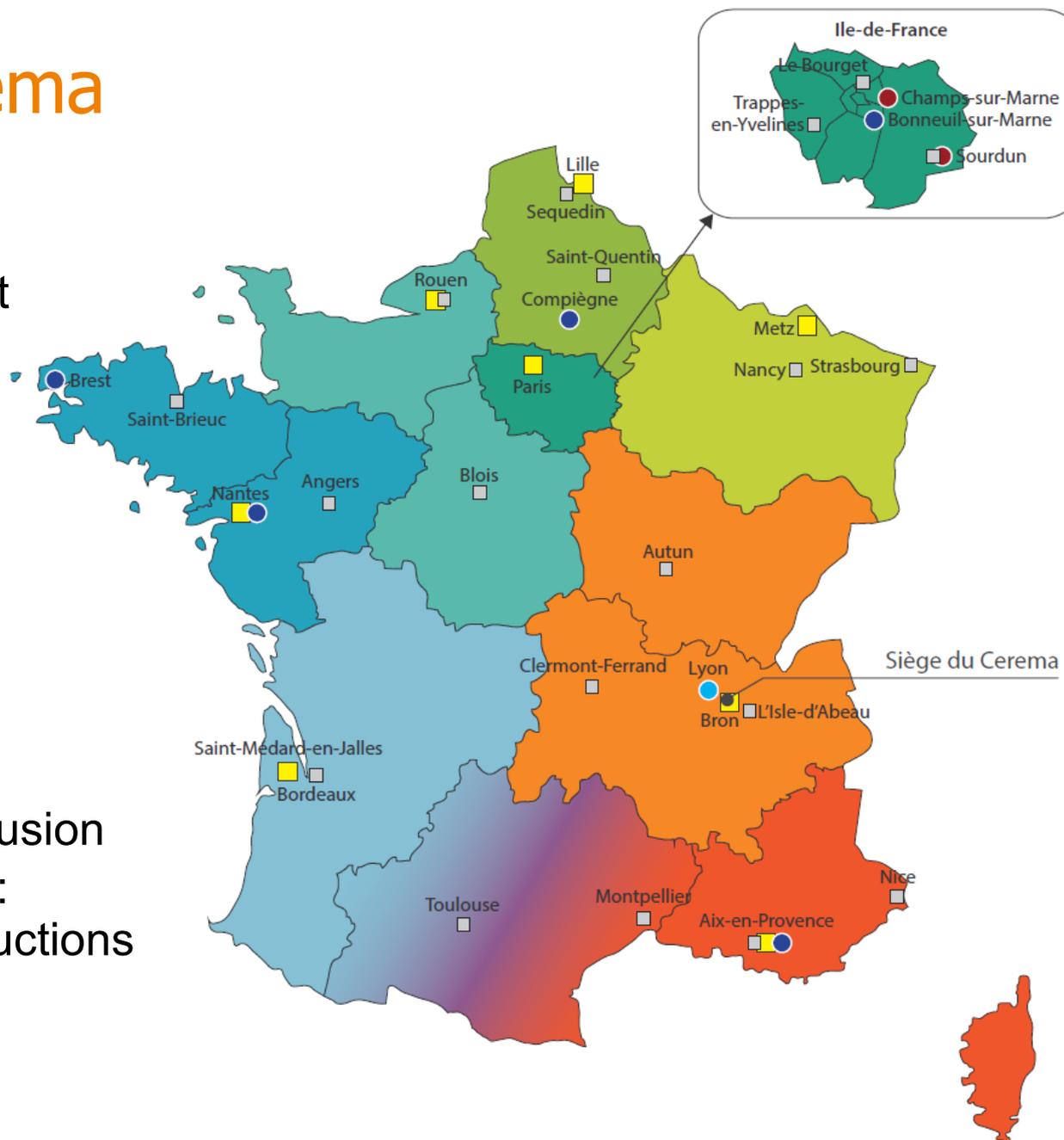
# Organisation du Cerema

- **Deux principes**

- un ancrage territorial fort
- un fonctionnement déconcentré

- **1 siège et 11 entités**

- un siège de petite taille : pilotage, synthèse
- 3 directions techniques : stratégie, animation, diffusion
- 8 directions territoriales : lien aux territoires, productions



# Les champs d'action



Aménagement  
et développement  
des territoires



Ville  
et stratégies  
urbaines



Transition  
énergétique  
et climat



Environnement  
et ressources  
naturelles



Prévention  
des risques



Bien-être  
et réduction  
des nuisances



Mobilité  
et transport



Infrastructures  
de transport



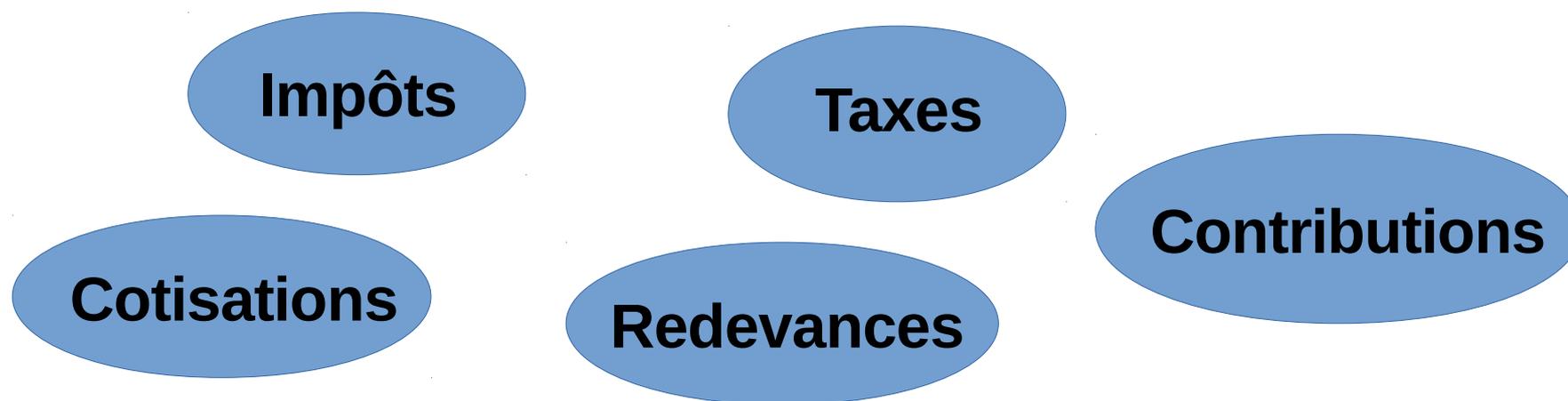
Habitat et bâtiment

# Éléments de cadrage

# Éléments de cadrage

La fiscalité « comprend l'ensemble des réglementations relatives à la définition et aux modes de recouvrement des impôts prélevés au profit de l'État et des collectivités territoriales (*Régions, départements, communes*) ».

Larousse

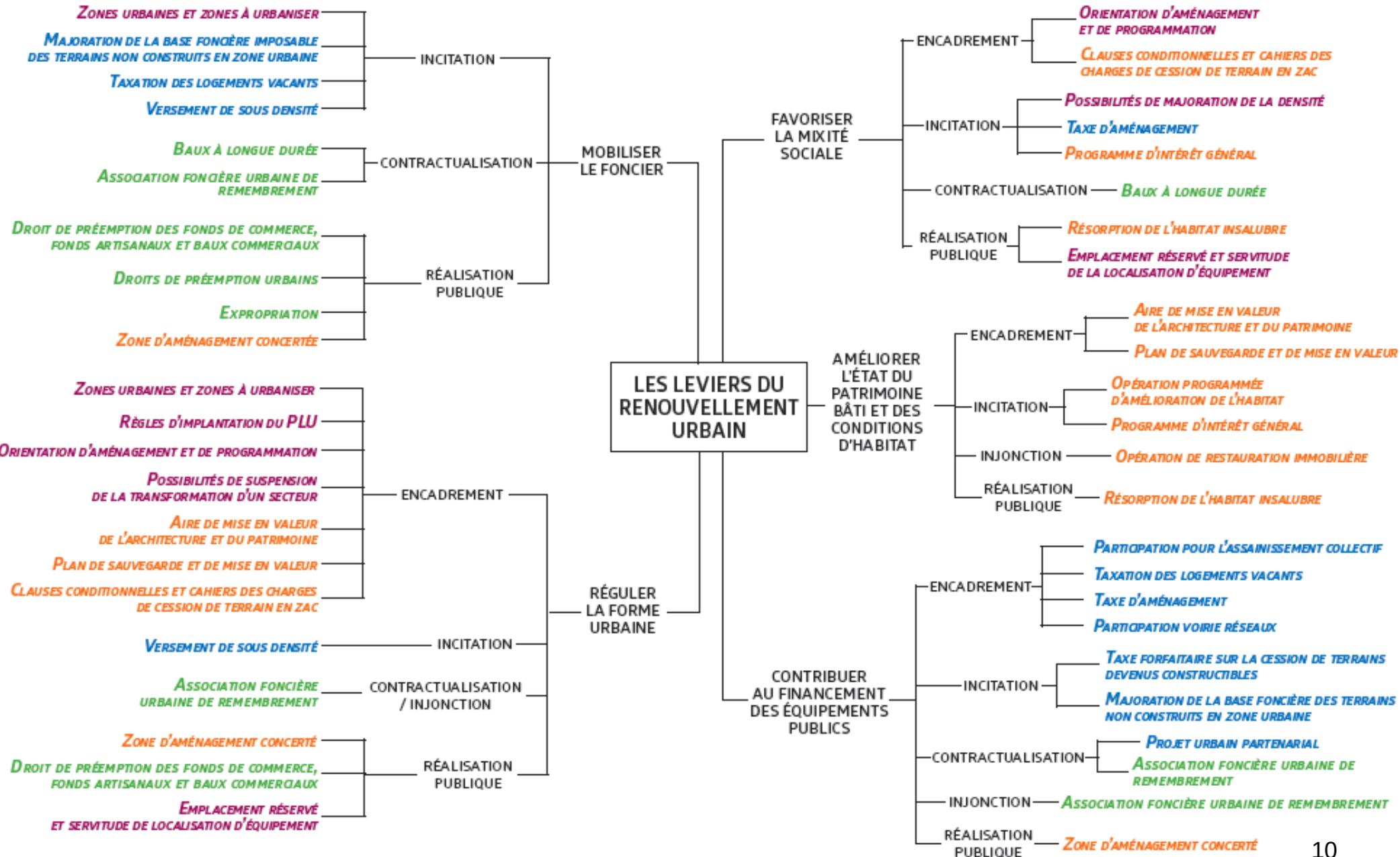


# Éléments de cadrage

Les trois objectifs de la fiscalité :

- financer dépenses publiques (État, collectivités locales)
- influencer les décisions des acteurs
  - « taxer » / « subventionner »
  - Orienter les choix d'implantation des ménages et entreprises
  - Orienter les filières vers les objectifs de politiques publiques
- redistribuer les richesses

# Éléments de cadrage



# Éléments de cadrage

## Le paramétrage d'une taxe :

- **Assiette** (ex : la valeur locative cadastrale)
- **Taux** (ex : droits de mutation à titre onéreux entre 1,2% et 4,5%)
- **Abattements** (ex TFPNB : abattement de 20 % de la valeur locative cadastrale du bien)
- **Exonérations** (ex TFPNB : exonérations temporaires pour les exploitations en agriculture biologique)
- **Majorations** (ex TFPNB : majoration forfaitaire pour les terrains constructibles situés en zones tendues)

# Exemples d'outils fiscaux à effet de levier sur le foncier

Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

# Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

## Objectifs

→ lutter contre les comportements de rétention foncière de propriétaires en augmentant le coût de détention du bien

## Risques

→ augmentations substantielles des montants dus annuellement par les propriétaires de terrains non bâtis ⇒ acceptabilité sociale

# Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

- instaurée par délibération de la commune
- porte sur la détention de foncier constructible , en zone tendue
- assiette : valeur locative cadastrale -20 %
- majoration forfaitaire de 1 à 3€/m<sup>2</sup> de la valeur locative
- majoration < 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne



	Valeur forfaitaire au m <sup>2</sup>	3 %	Plafond de la majoration
Zone A	209 €	6,27 €	3,00 €
Zone B1	108 €	3,24 €	3,00 €
Zone B2	78 €	2,34 €	2,34 €
Zone C	38 €	1,14 €	1,14 €

# Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Exemple : conséquence pour un propriétaire

- VL majorée = VL brute x 0,8 + ([Surface - 200] x valeur entre 0 et 3€)
- Terrain de 1200 m<sup>2</sup>, valeur locative 15 €
- Taux d'imposition de 50 %

Majoration par m <sup>2</sup>	Valeur locative	Montant de la TFPNB	Valeur locative majorée	Montant de la TFPNB
1,00 €	15,00 €	<b>6,00 €</b>	1 012,00 €	<b>506,00 €</b>
2,00 €	15,00 €	<b>6,00 €</b>	2 012,00 €	<b>1 006,00 €</b>
3,00 €	15,00 €	<b>6,00 €</b>	3 012,00 €	<b>1 506,00 €</b>

# Exemples d'outils fiscaux à effet de levier sur le foncier

Versement pour sous densité

# Versement pour sous densité

## Objectifs

→ inciter à la densification

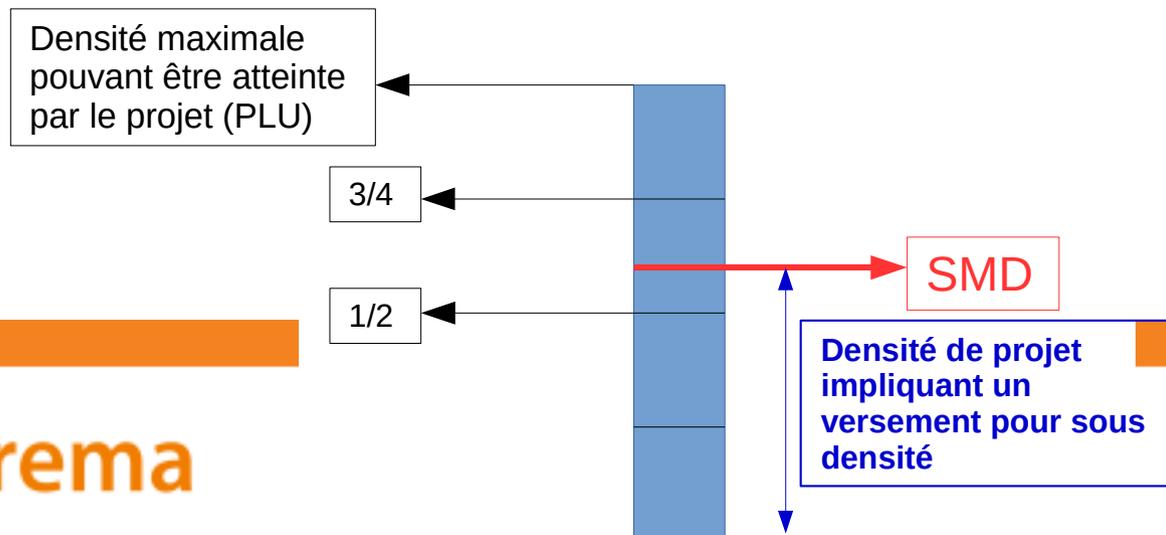
## Risques

→ mauvaise estimation de la valeur des terrains

→ surcoût important pour les particuliers

# Versement pour sous densité

- instauré par délibération de la commune ou EPCI compétent en matière de PLU
  - fixation d'un seuil minimal de densité (SMD) par secteur, pour une durée minimale de 3 ans
  - $(\text{densité maximale})/2 < \text{SMD} < (\text{densité maximale}) \times 3/4$
- au sein des zones urbaines et à urbaniser
- concerne les nouvelles constructions, au moment de l'autorisation d'urbanisme, lorsque le projet ne permet pas d'atteindre le SMD



# Versement pour sous densité

- Lorsque le projet n'atteint pas le SMD, le demandeur déclare la valeur du terrain à la date du dépôt de permis
- Versement pour sous densité =  
(valeur du terrain / 2) x (surface manquante/surface SMD)
- Versement pour sous densité < 25 % de la valeur du terrain

# Versement pour sous densité

## Exemple : conséquence pour un demandeur

- Terrain de 600 m<sup>2</sup>, valeur du terrain 50 000 €
- Projet de construction de 150 m<sup>2</sup> de plancher
- SMD = 0,5

⇒ densité du projet :  $150/600 = 0,25$

⇒ surface manquante :  $0,5 \times 600 - 150 = 150 \text{ m}^2$

⇒  $VSD_{\text{calculée}} = (100\,000 / 2) \times (150 / 600) = 12\,500 \text{ €}$

⇒  $VSD_{\text{à verser}} = 12\,500 \text{ €} (= 25 \% \text{ de } 50\,000 \text{ €})$

# Exemples d'outils fiscaux à effet de levier sur le foncier

Taxe d'aménagement et Taxe d'aménagement majorée

# Taxe d'aménagement

Effets attendus :

→ pour la collectivité, financement des équipements

Risques encourus :

→ blocage du foncier

→ pour le pétitionnaire un coût parfois mal anticipé

# Taxe d'aménagement

- instaurée de droit au taux de 1 % pour les communes disposant d'un PLU
- modulable entre 1 et 5 %, par délibération
- majoration possible du taux, jusqu'à 20 %, sur délibération motivée (par la nécessité de réaliser des travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux)
- création de surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades
- au moment de l'autorisation d'urbanisme

# Taxe d'aménagement – ordres de grandeur

## Que doit payer le demandeur ?

Pour un logement type

- de 100 m<sup>2</sup> (surface taxable, garage compris)
- résidence principale (abattement de 50%)
- sans aménagement spécifique ni place de parking sur parcelle.

Valeur du m<sup>2</sup> en 2019 : 753 €

Calcul part communale avant abattement :

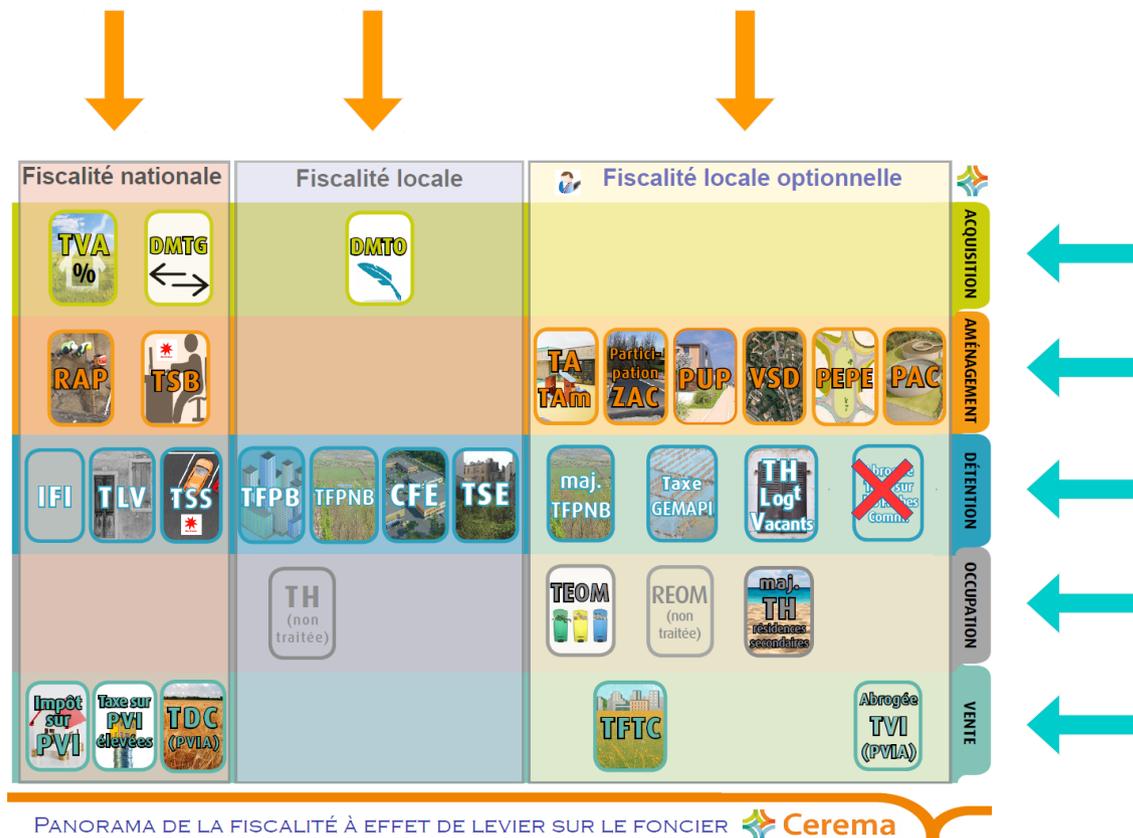
TA = surface x 753 x taux

		Montant total TA versé	Dont Part communale	Dont Part départementale (1,5%)
TA	1%	<b>941,25 €</b>	376,50 €	564,75 €
	5%	<b>2 447,25 €</b>	1 882,50 €	564,75 €
TA majorée	10%	<b>4 329,75 €</b>	3 765,00 €	564,75 €
	15%	<b>6 212,25 €</b>	5 647,50 €	564,75 €
	20%	<b>8 094,75 €</b>	7 530,00 €	564,75 €

# Le panorama de la fiscalité

# Panorama de la fiscalité

- Objectif : disposer d'un outil en ligne, interactif, et évolutif



# Conclusion

# Points de vigilance

- Choix des outils fiscaux et de leur paramétrage (taux, assiette, abattements, exonérations, majorations → à adapter au contexte local)
- Calendrier de prise en compte (effets incitatifs)
- Acceptabilité & stratégie des ménages et entreprises (# points de vue) – communication
- Articulation des outils fiscaux et des autres outils (planification, aménagement opérationnel,...)

# Merci pour votre attention



Centre d'études et d'expertise  
sur les risques, l'environnement,  
la mobilité et l'aménagement

Centre de ressources de l'aménagement des territoires

RECHERCHER

OK

A+ A-



Aménagement  
opérationnel

Environnement-Cadre  
de vie

Foncier

Logement-Habitat

Commerces et activités

Planification urbaine et  
stratégique

Fiscalité et financement

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

<http://www.sud-ouest.cerema.fr/>

Rue Pierre Ramond- CS 60013 – 33166 Saint-Médard-en-Jalles cedex