

## PROPOSITIONS EN VUE D'UNE POLITIQUE D'ACTION FONCIERE 2017/2021

Destinataires :

**Jacques Mézard**, Ministre de la Cohésion des territoires

**Nicolas Hulot**, Ministre de la Transition écologique et solidaire

**Stéphane Travert**, Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation

**Mounir Mahjoubi**, Secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre, chargé du Numérique

**Bruno Lemaire**, Ministre de l'Economie et des Finances

**Gérald Darmanin**, Ministre de l'action et des Comptes Publics

### AVANT-PROPOS

Le **Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes** a été créé sous la forme juridique d'un fonds de dotation, le 31 décembre 2016. Il est porté aujourd'hui par plus de 30 partenaires privés, personnes morales et personnes physiques qui partagent, en lien avec des services de l'Etat, le projet de constituer à l'échelle nationale, un centre de ressources d'intérêt général, sur les questions foncières dans toutes leurs dimensions.

Sur la base des projets dans lesquels ils se sont engagés, ses membres souhaitent faire partager leur vision des enjeux qui concernent le foncier à la lumière des mutations qui touchent aujourd'hui la société française. La présente note décrit un cadre de propositions qui visent à s'inscrire à la fois dans le champ stratégique et programmatique et dans le champ de l'intervention opérationnelle, en ayant l'ambition d'associer à nouveau le temps long et le court terme.

### LE FONCIER AU COEUR DE L'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

Née de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, l'action foncière de l'Etat a été au service d'un grand projet national de développement équilibré du territoire dont la DATAR a été un acteur pivot. La décentralisation de 1982 en ouvrant les compétences d'urbanisme aux Collectivités Locales et en créant les Régions, en a permis l'appropriation par les acteurs de terrain, dans un contexte où, sur de nombreux territoires, les enjeux économiques de court terme ont pris le pas sur une approche anticipatrice et planificatrice de la gestion du foncier. La prise de conscience progressive des enjeux environnementaux a remis en scène le foncier dans sa triple dimension de support du développement économique, de moteur des ségrégations spatiales sociales et ressource pour la biodiversité.

Aujourd'hui il est urgent de resituer la question foncière au cœur des enjeux de développement des territoires en s'appuyant sur un concept de ville durable/ville recyclable qui intègre les concepts de l'économie circulaire appliqués au foncier.

Au cours de ces dernières années le Législateur a beaucoup travaillé la question foncière directement et indirectement à partir de deux préoccupations majeures : la mobilisation foncière pour la production de logements et la lutte contre l'étalement urbain. Aujourd'hui la boîte à outils est bien garnie voire trop !

Les acteurs de terrain sont demandeurs de démarches de projet partagées public/privé dans un contexte où les collectivités locales hésitent à poursuivre des investissements de moyen et de court terme pour favoriser l'aménagement et la construction.

Dans ce contexte, les propositions de LIFTI portent sur :

## **LA REMOBILISATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

L'Etat se doit de remobiliser les collectivités territoriales et de les accompagner en maintenant, voire en renforçant leurs capacités d'action en amont de l'intervention des opérateurs publics et privés.

### **LES PROPOSITIONS**

## **1. Relancer une politique publique promouvant le recyclage foncier des sites dégradés et des espaces en déclassement d'usages.**

Il faut rendre encore plus opérationnel le renouvellement urbain à toutes les échelles et pour tous les usages, en intégrant l'émergence sur de nombreux territoires, y compris ruraux, de nouvelles catégories de friches issues de l'impact de l'économie numérique sur les activités tertiaires, commerciales et de distribution.

Pour ce faire il s'agit de relancer des inventaires de gisement de ces espaces pour les porter à connaissance et en favoriser un nouvel usage temporaire ou définitif.

De même il faut promouvoir des modèles économiques de recyclage de ces friches qui permettent de cibler les usages les mieux adaptés et leurs modes de financement et imaginer de nouvelles articulations entre fonds européens, fonds régionaux, fonds d'investissement privés dont les fonds locaux participatifs aujourd'hui émergents.

## **2. Réarticuler sur le terrain les interventions des opérateurs fonciers publics.**

Il faut garantir aux Etablissements Publics Fonciers et aux SAFER des ressources pérennes leur permettant de porter dans la durée une stratégie partagée de gestion économe du foncier. D'autres opérateurs fonciers, comme le conservatoire du littoral et des rivages lacustres (CNLRL) ou les conservatoires d'espaces naturels (CEN) doivent être associés à cette démarche en ce qu'ils participent spécifiquement à la préservation de la biodiversité.

## **LA MOBILISATION DES ACTEURS PRIVÉS**

La France entre dans un nouveau cycle de l'aménagement de son territoire qui va se caractériser dans le domaine opérationnel par un déplacement du curseur du public vers le privé. Les nouvelles coopérations ne peuvent se nouer que sur un diagnostic partagé et objectif des enjeux territoriaux permettant d'identifier et de gérer la chaîne des risques. La bonne temporalité des projets ne peut se concrétiser que si les marchés immobiliers et fonciers se fluidifient. Ainsi la connaissance et la compréhension du fonctionnement des marchés locaux constituent un pré requis incontournable à leur régulation.

De même l'engagement des acteurs privés que sont, d'une part les propriétaires et d'autre part les porteurs de projets de recyclage nécessite que soit promue une culture de la gestion transversale des risques, articulée dans les domaines juridique et fiscal, technique, environnemental et urbanistique.

### **LES PROPOSITIONS**

#### **3.LIFTI demande la poursuite de la politique d'ouverture de la donnée publique sur les mutations immobilières et foncières auprès des acteurs privés.**

Il s'agit de permettre, en étroite articulation avec le Groupe national Demande de Valeurs Foncières Gn DVF et la DGFIP, le développement d'outils de plus en plus performants d'aide à la décision et à l'évaluation tant des politiques publiques que des projets opérationnels.

#### **4.Poursuivre le rapprochement entre le code de l'urbanisme et le code de l'environnement dans le domaine des sols.**

- en mettant en place un dispositif de suivi et d'évaluation interdisciplinaire des opérations de recyclage de friche et d'espaces dégradés, associant les acteurs de terrain,
- en facilitant la valorisation des terres excavées dans une logique d'économie circulaire.

#### **5.Inciter les propriétaires à mener des travaux de réhabilitation de leurs sites.**

- pour en assurer la mise en sécurité et le traitement des pollutions
- pour en favoriser, en l'absence de projets immédiats, les occupations temporaires et la promotion de *Tiers-lieux*,
- pour en permettre une réhabilitation ambitieuse .

par des incitations fiscales, via l'application d'une TVA réduite sur les travaux et/ou une déduction du coûts de ces travaux sur les impôts fonciers.

**LIFTI fait sien et soutient les propositions formulées par Dominique Figeat dans son rapport du 3 mars 2016** aux Ministres des Finances et des Comptes Publics, du Logement de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, en matière de réforme de la fiscalité immobilière dans une perspective de mobilisation du foncier privé.

Les partenaires de LIFTI s'accordent à reconnaître que cette réforme doit poursuivre un double objectif :

- Une taxation efficace et équitable de la rente foncière générée par les externalités positives, issues en particulier des investissements publics successifs,
- Un transfert de la taxation sur les transactions vers la taxation sur la détention pour renforcer la fluidité des transactions.

### **LES PROPOSITIONS**

#### **6. Conduire à son terme la révision des valeurs locatives cadastrales (recommandation n°23 du rapport D.Figeat).**

A partir des expériences engagées sur les locaux professionnels, il s'agit d'élargir sur plusieurs années la révision aux locaux d'habitations et au foncier non-bâti.

#### **7. Supprimer (à minima diminuer) les droits de mutations à titre onéreux et la fiscalité sur les plus-values immobilières de cession. (recommandation n°24 du rapport D.Figeat)**

Le financement de cette mesure serait assuré par la hausse de la taxe foncière et accompagné de dotations de compensations auprès des Collectivités Locales pour une mise en œuvre sur une dizaine d'années.

#### **8. En mesure transitoire, supprimer les abattements pour durée de détention de la fiscalité des plus-values immobilières. (recommandation n°25 et suivantes du rapport D.Figeat)**

cette mesure permettrait dans le court terme de lutter contre la rétention de foncier constructible ou d'immobilier à requalifier.