

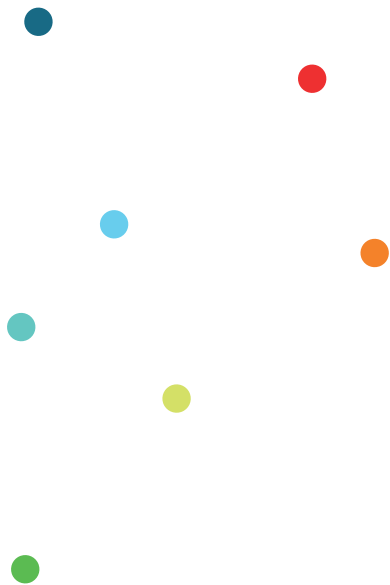


LES  
CAHIERS  
DES  
ASSISES

NATIONALES  
DU FONCIER ET  
DES TERRITOIRES

**2022**

FISCALITÉ LOCALE  
ET POLITIQUES  
D'AMÉNAGEMENT  
FACE A LA SOBRIÉTÉ  
FONCIÈRE :  
**UN ANTAGONISME INDÉPASSABLE ?**



# PARTAGER LIBREMENT LA CONNAISSANCE PRODUITE SUR L'ENSEMBLE DES QUESTIONS FONCIÈRES

Think tank du foncier à 360°, le Lifti met à votre disposition une nouvelle collection de publications, **Les Cahiers des Assises**, dédiée à la valorisation et à la diffusion de l'ensemble des connaissances et questionnements produits lors des Assises nationales du foncier et des territoires. Cette collection vise à rendre accessible à toutes et tous le contenu des réflexions et des discussions tenues en octobre 2022 à Nancy, et leur donner, en les prolongeant, de nouvelles perspectives.

Les Assises reflètent l'identité profonde du Lifti : la rencontre des acteurs du foncier dans la diversité de leurs pratiques, de leurs centres d'intérêt, de leurs opinions, de leurs analyses des enjeux... et le débat ! Faisant suite à l'édition de 2019 qui s'était tenue à Toulouse, l'édition de 2022, organisée les 6 et 7 octobre à Nancy, a été particulièrement riche, proposant 30 sessions et 2 tables-rondes.

Réunissant experts, universitaires, chercheurs, professionnels de tous horizons (publics et privés), les sujets appréhendés et saisis en 2019 et 2022 restent d'actualité et nourrissent le débat public : sobriété foncière et artificialisation, redéploiement des marchés fonciers et immobiliers, modèles de reconversion des friches, renaturation, nouvelles propriétés, enjeux financiers et fiscaux, défis climatiques et écologiques, réalités économiques, logistiques et de réindustrialisation. Plus de 530 participants ont pu ainsi prendre la mesure de cette actualité, aux enjeux multiples.

En attendant une prochaine édition des Assises en 2024, nous vous souhaitons une bonne lecture ! Qu'elle soit source d'inspiration.





# FISCALITÉ LOCALE ET

**Guilhem Boulay**, *Maitre de conférences*, Avignon Université, UMR Espace

**Pierre Kasztelan**, *Conseiller aux décideurs locaux*, Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne

**Françoise Navarre**, *Maitre de conférences*, Université Paris Est, École d'Urbanisme de Paris, Lab'urba

**Samuel Tomczak**, *Responsable du pôle fiscalité*, Ecofinance, *Consultant senior*

# POLITIQUES

# D'AMÉNÀ-

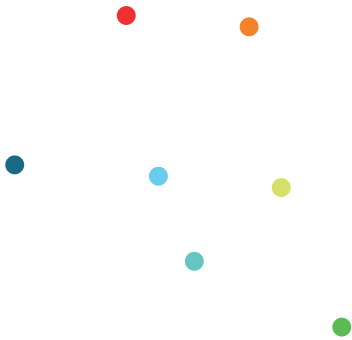
# GEMENT

# FACE À

# LA SOBRIÉTÉ

# FONCIÈRE :

## UN ANTAGONISME INDEPASSABLE ?



## La fiscalité à contre-courant de la sobriété foncière

Véritable palimpseste dont une partie des origines remonte aux années 1970, la fiscalité locale encourage des pratiques foncières peu en phase avec les référentiels actuels d'aménagement. Aujourd'hui encore, de nombreux mécanismes favorisent la production neuve (exemption de taxe foncière, défiscalisation, etc.) au détriment de la biodiversité, voire de la réhabilitation. Ces dissonances, leurs conséquences foncières et territoriales, mais aussi les marges d'actions qu'il reste à inventer ou réaffirmer, méritent une analyse fine pour un développement territorial harmonieux et cohérent. Les marges de manœuvre des acteurs locaux pourraient être érodées avec la suppression de la taxe d'habitation des résidences principales, la modification de la perception des impôts dits de production (Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – CVAE), dans un contexte de limitation de la construction neuve sur des fonciers agricoles, naturels ou forestiers. Les transformations partielles et modifications hétéroclites de la fiscalité locale diluent progressivement les liens historiques entre stratégies de développement territorial et perspectives de retours fiscaux.

## Un peu d'histoire : des modifications structurelles depuis 20 ans

Ces vingt dernières années, la structure de la fiscalité locale a connu des modifications conséquentes. Alors même que cette structure était considérée comme intangible, la rapidité du processus est marquante : les « quatre vieilles » se sont très vite réduites à peu de chose suite à la suppression de la taxe professionnelle (TP), des impôts de production et de la taxe d'habitation (TH). Trois grands types de conséquences sont à noter.

**1/** Du point de vue budgétaire : des évolutions brutales, d'une année à l'autre, et qui portent sur des dizaines de milliards d'euros. Selon l'OFGL (Observatoire des finances et de la gestion publique locales), les recettes de la TH ont été divisées par 10 entre 2020 et 2021. Ces évolutions sont compensées et les masses semblent stables, mais leur composition et les usages politiques ou techniques qu'elles permettent, évoluent très fortement.

**2/** Du point de vue politique : ces évolutions questionnent très profondément le rapport entre Etat et collectivités, dont on rappelle qu'il est théoriquement encadré par la Constitution. Ce n'est pas propre à la fiscalité (cf. contrats de Cahors<sup>1</sup>) mais au-delà de la question de l'autonomie des collectivités, cela interroge les formes et les raisons de cette recentralisation, contradictoire à bien des titres. Les politistes anglo-saxons parlent de *rescaling*<sup>2</sup> pour caractériser cette situation qui repose d'une part sur la décentralisation et d'autre part sur une forme de recentralisation indirecte consistant à charger les collectivités territoriales de mettre en œuvre des objectifs nationaux, marqués par le paradigme libéral. La focalisation sur le taux d'imposition des ménages et des entreprises, ou sur la modération des dépenses, semble à ce titre particulièrement relever de ce *rescaling*.

**3/** Du point de vue de l'aménagement, enfin : ces évolutions contribuent toutes à rendre centraux deux éléments : **la propriété foncière et la base fiscale**. C'est un revirement plutôt récent : même si ces deux objets ont toujours existé en matière de fiscalité locale directe, les revenus fiscaux liés au foncier étaient historiquement moins importants avant la suppression de la TP que les revenus liés à « l'économie » (la TP était la principale recette fiscale du bloc communal). On insistait dès lors sur le « pouvoir de taux » des maires. Désormais, il semble que la base foncière soit le seul levier actionnable par les exécutifs locaux (et encore, de manière limitée pour certains types d'activités, comme l'industrie). Ainsi, **le lien entre foncier, aménagement et finances locales** est particulièrement intéressant et stratégique. Intéressant parce qu'il recèle beaucoup de contradictions, actuelles ou prévisibles (cf. le rapport Blanc<sup>3</sup> pour la Commission des Finances du Sénat), stratégique parce qu'il implique de piloter durant plusieurs décennies dans une atmosphère où les grands équilibres budgétaires des collectivités sont susceptibles d'être bouleversés d'une année à l'autre. Stratégique également parce qu'il engage une redistribution des contributions et des recettes entre territoires mais aussi entre catégories d'acteurs économiques.

1 - Les « contrats de Cahors » visent à associer (de manière autoritaire)

les collectivités à la maîtrise de la dépense publique en limitant la croissance annuelle des dépenses de fonctionnement à un taux inférieur à l'inflation.

2 - « Rééquilibrage » des politiques publiques.

3 - Rapport Blanc - Proposition de loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de « zéro artificialisation nette » au cœur des territoires. Rapport numéro 415. Mars 2023.

Dès lors, dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), un grand défi émerge pour les collectivités : la conciliation de l'objectif de préservation de la biodiversité (induisant possiblement de moindres recettes) avec celui de la maîtrise des dépenses, dans un cadre temporel devant associer long terme (préservation/planification sur plusieurs décennies) et court terme (recettes et dépenses budgétaires annuelles). Stratégies et actions foncières des collectivités se voient ainsi plus liées encore aux objectifs fiscaux et financiers de ces dernières : comme pour toute réforme fiscale ou financière, une redistribution des ressources et des contraintes s'opère entre territoires. Les politiques publiques d'aménagement et de développement territorial sont réellement engagées par ces réformes fiscales.

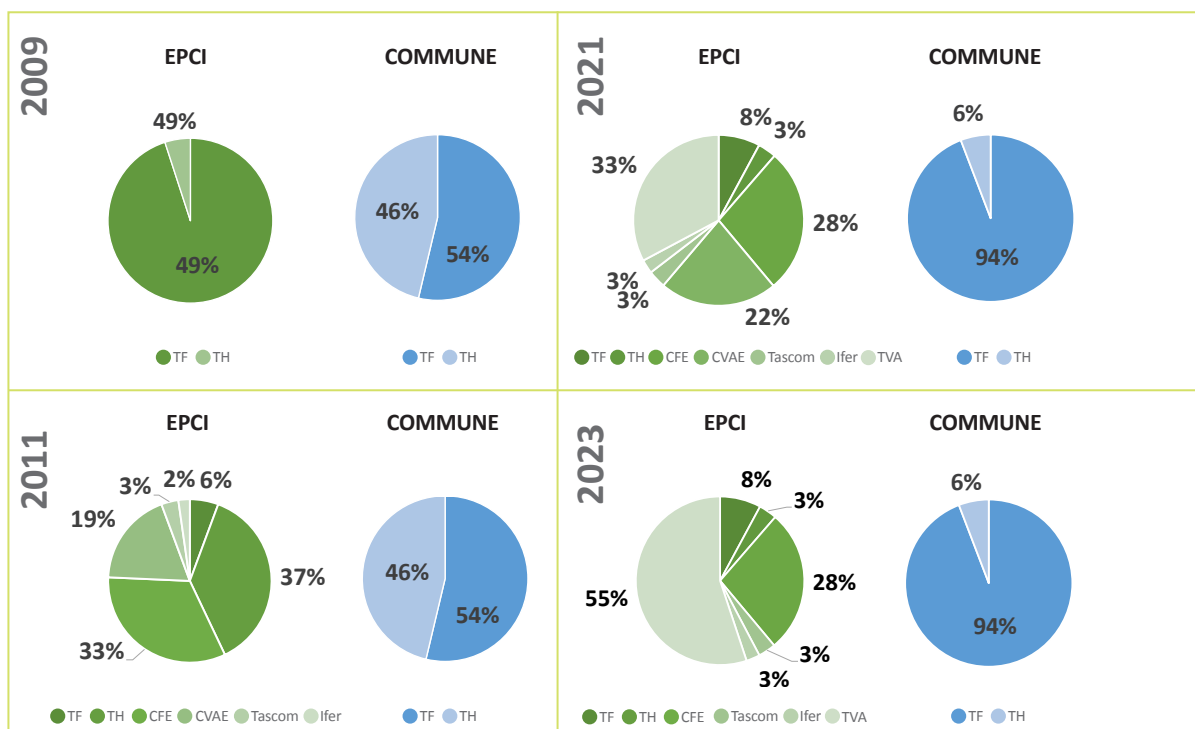
Le retour du foncier économique comme gisement de recettes et de valeurs pour les collectivités ?

### UNE ÉTUDE DE CAS DANS L'OISE

Concernant le bloc communal, les réformes et évolutions successives de la fiscalité locale ont induit une modification substantielle du pouvoir de taux. La capacité d'agir sur les différentes taxes et la nature des recettes induites attendues sont totalement bouleversées. Au fil des années (de 2009 à 2023), les recettes des communes se limitent progressivement aux fruits de la propriété foncière (94 % du total des recettes combiné à une disparition progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales<sup>4</sup>) ; pour les EPCI, un nouveau panier fiscal s'établit, sur la base d'un pouvoir de taux qui s'est réduit à 40 % et l'apparition de la TVA, composante à hauteur de plus de 50 % des ressources intercommunales en 2023.

#### ÉVOLUTION DE LA FISCALITÉ DIRECTE AU NIVEAU DU BLOC COMMUNAL

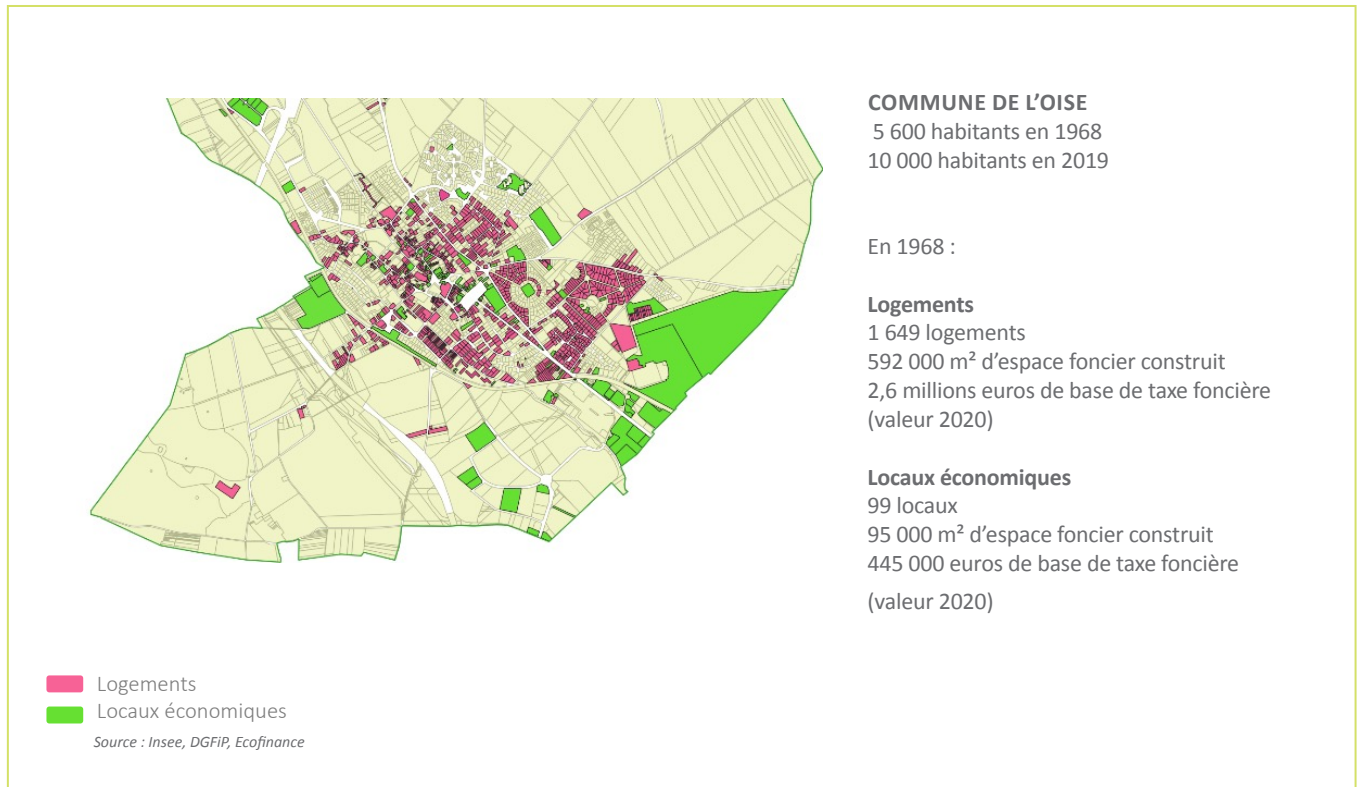
4 - Les résidences secondaires et les logements vacants font encore l'objet d'une taxation perçue par les communes et /ou les EPCI.  
Lire sur la légende pour Ifer : imposition forfaitaire des entreprises de réseaux.



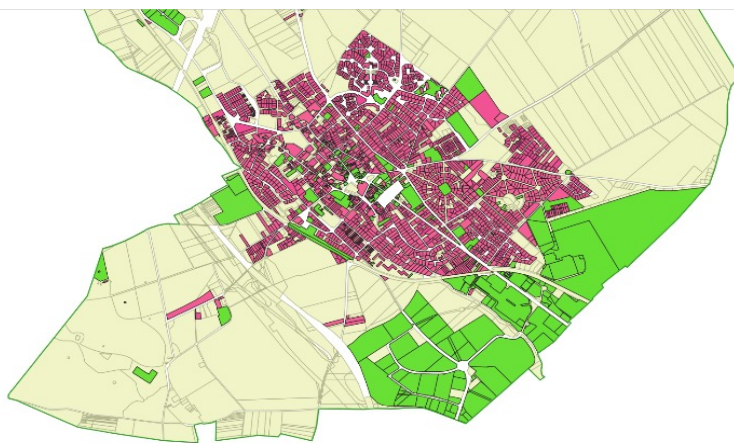
**Le lien fiscal avec le territoire, autrement dit avec ses richesses d'usage et d'occupation, est à présent distendu pour les communes**, ce qui interroge de nombreux élus locaux : comment financer demain l'offre de services publics en s'adossant uniquement à une « rente fiscale foncière » qui n'évoluera qu'avec ses bases (futurs mètres carrés supplémentaires construits, sans compter la révision progressive des bases cadastrales, au travers des mutations directes, ou à l'occasion de successions) ? Comment dès lors combiner un besoin d'évolution de recettes à la hausse (si nécessaire), sans enfreindre l'objectif de moindre consommation foncière via la propriété immobilière ?

De plus, la perte de pouvoir de taux génère des questionnements conséquents pour les collectivités locales sur les territoires : si des mètres carrés supplémentaires sont construits, quelle destination (usage résidentiel ou économique) doit-on leur réserver ? Une étude de cas livre plusieurs enseignements. Elle porte sur une petite commune de l'Oise, qui comptait 5 800 habitants en 1968, contre 10 000 aujourd'hui. L'analyse menée sur la période 1968 - 2018, à partir de la double évolution des tissus résidentiels et économiques d'une part, et de la fiscalité associée d'autre part, montre combien aujourd'hui la création de locaux économiques est plus rémunératrice que celle de logements.

## ÉVOLUTION DES GISEMENTS DE RECETTES 1968

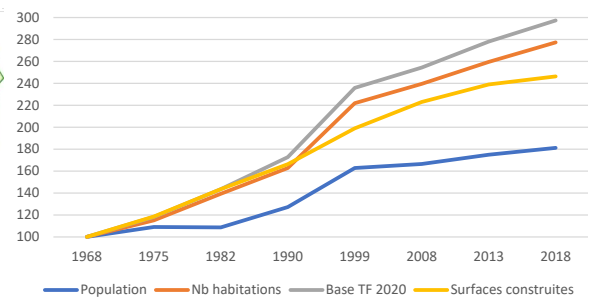




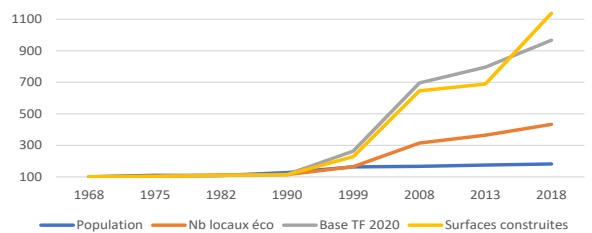


■ Logements  
■ Locaux économiques  
 Source : Insee, DGFIP, Ecofinance

Évolution de la population, locaux d'habitation et base TF



Évolution de la population, locaux économiques et base TF

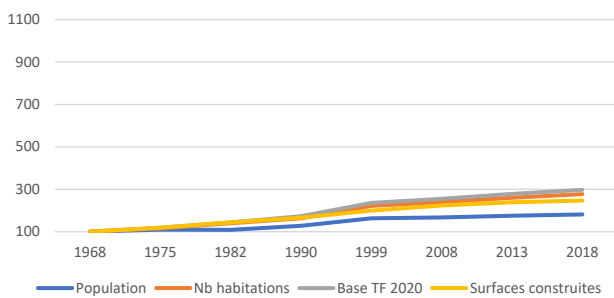


## ÉVOLUTION DES GISEMENTS DE RECETTES 2018

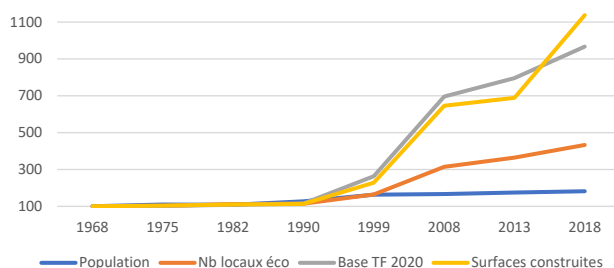
### ÉVOLUTION DES GISEMENTS DE RECETTES 1968-2018 (Échelle équivalente)

À échelle équivalente, entre 1968 et 2018, la base fiscale foncier bâti passe de 100 à 550 pour les locaux d'habitation. Sur la même période, pour l'activité économique, la base fiscale passe de 100 à 900.

Évolution de la population, locaux d'habitation et base TF



Évolution de la population, locaux économiques et base TF



En 2018

#### Logements

4 573 logements **x 2,8**  
 1 460 000 m<sup>2</sup> d'espace foncier construit **x 3**  
 7 840 000 millions euros de base de taxe foncière (valeur 2020) **x 2,5**

#### Locaux économiques

428 locaux **x 4**  
 1 080 000 m<sup>2</sup> d'espace foncier construit **x 10**  
 4 300 000 euros de base de taxe foncière (valeur 2020) **x 10**

Source : Insee, DGFIP, Ecofinance

Au-delà du choix de la destination du sol (résidentielle ou économique), le type d'activité concernée (commerciale, artisanale, logistique, tertiaire, etc.) a également un impact fiscal, en lien avec la révision des valeurs locatives des locaux professionnels engagée depuis 2017. L'évaluation des bases locatives fait en effet l'objet d'une sectorisation au niveau départemental (8 secteurs maximum) générant une grille tarifaire, par type d'activité, propre à chaque département<sup>5</sup>.

Si l'activité économique est ainsi une manne financière pour les collectivités, sa localisation géographique devra prendre en compte demain une disponibilité foncière doublement contrainte : en milieu dense par sa relative rareté, en milieu moins dense une artificialisation des terres à ménager. Autrement dit, **l'importance de la croissance nette des bases d'imposition est actuellement en jeu ; mais à l'avenir, son intérêt décroîtra si la part de fiscalité à base et à pouvoir de base diminue au détriment d'impôts partagés type TVA, dont la territorialisation n'est pas fonction de la dynamique du territoire.**

## LA FIN DES MAINS LIBRES SUR LE POUVOIR DE TAUX : UN DÉBAT<sup>6</sup>

**La décentralisation interroge donc le pouvoir des collectivités locales en matière de fiscalité à travers notamment celui des taux et celui de la modulation des rendements fiscaux.** Cependant, le degré de décentralisation n'est pas systématiquement lié au degré d'intervention sur la nature et sur le rendement des ressources. En Allemagne par exemple, les collectivités locales ont moins de pouvoir de taux qu'en France mais elles ont une totale liberté d'utilisation des ressources qui sont allouées par les États fédéraux ou les États centraux. Le constat en France, partagé par les élus locaux, d'une perte ou érosion du pouvoir de taux, interroge leur possibilité d'agir sur le niveau des dépenses, des recettes, leur territorialisation. Ils ont fortement revendiqué ce pouvoir de taux. Paradoxalement, de nombreuses analyses, dont celles de l'OFGL, montrent que régulièrement, les élus locaux ne se saisissent pas de ce pouvoir. L'exemple le plus criant est sans doute celui de la taxe d'habitation : les élus locaux avaient la possibilité de la moduler avec des abattements, pour ménager certaines catégories de personnes, rendant ainsi plus équitable localement cette ressource, en l'adaptant aux spécificités socio-économiques de la population. La baisse des dotations de l'Etat a cependant amené une diminution des abattements, lorsqu'ils existaient ; sans compter les effets de la perspective d'une réforme (sa suppression) qui a amené certaines d'entre elles à un calcul stratégique pour bénéficier d'une compensation ultérieure sur la base d'un produit le plus important possible...

5 - Révision des valeurs locatives des locaux professionnels depuis 2017.

6 - <https://fonciers-en-debat.com/la-fiscalite-locale-peut-elle-participer-a-reduire-lartificialisation-des-sols/>

Dynamiques territoriales et partage de valeurs au sein du bloc communal : quelles stratégies locales ?

## VERS UN DÉSINTÉRÊT LOCAL POUR L'AMÉNAGEMENT ?

La disparition des impôts dits locaux (principalement la taxe d'habitation), et leur remplacement par des impôts partagés du type TVA qui distend le lien entre recettes fiscales et dynamiques démographiques, de construction de logements ou de développement économique propres à chaque territoire, induirait un désintérêt voire un désengagement des élus locaux à l'égard des politiques publiques d'aménagement et de développement territorial.

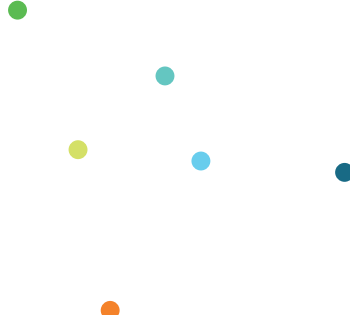
Dès lors cette déliaison entre dynamiques locales et recettes fiscales agit-elle comme un levier stratégique visant de nouvelles formes d'intervention et de transformation des territoires ? Quelles sont les productions de connaissances qui accompagneraient ces choix et les décisions prises par les élus, s'agissant d'une vision globale de recettes (directes ou indirectes) et de dépenses associées à l'aménagement (approche coût – bénéfice) ?

L'impact fiscal des choix d'aménagement est ici concerné – qu'il soit d'ailleurs mesuré ou non – ainsi que le potentiel de croissance d'un territoire : le rôle de la nature des activités et donc celui des emplois associés pourrait être aussi identifié. En fonction de l'activité, le rendement fiscal au mètre carré peut varier de 1 à 4. Des données récentes, leur connaissance et leur appropriation par les élus pourraient, entre autres, aider à la décision. Mais elles ne peuvent à elles seules composer l'orientation socio-économique de bassins de vie, n'intégrant aucunement tout le champ de l'économie résidentielle et présenteielle, dont les impacts territoriaux sont notables et mesurables. **Le passage d'une approche purement « commerciale » de l'aménagement (dépenses/recettes – aménager/revendre), à une approche plus globale (coûts – bénéfices, directs et indirects) est en jeu.**

## RESSOURCES FISCALES : CONSENSUS ET DISSENSUS

La question du partage des ressources entre communes et intercommunalités mérite que l'on s'intéresse aussi aux dynamiques des bases fiscales. Ces dernières peuvent s'entendre de deux manières. Elles sont d'une part liées aux évolutions législatives et réglementaires, d'autre part à l'attractivité d'un territoire (aménités résidentielles, économiques, infrastructurelles, etc.) existante ou à développer, générant *de facto* des « inégalités » de ressources fiscales entre territoires.

**La TVA actuellement reversée aux intercommunalités dont la dynamique est liée par ailleurs aux activités économiques occupant des mètres carrés (bases) induit un paradoxe voire une incompatibilité avec l'objectif de réduction de la consommation foncière ;** sauf à considérer que le recyclage du parc existant pourrait donner lieu à une hausse des valeurs locatives laquelle conduirait à une augmentation légère de la fiscalité. Parmi les autres hypothèses d'évolution, l'optimisation des bases est à regarder de très près.



On l'aura compris, s'agissant du partage entre communes et communautés, la taxe foncière est le principal levier, puisque les autres leviers fiscaux historiquement mobilisés ont disparu.

À l'échelle des intercommunalités, les pactes financiers et fiscaux visant la redistribution des ressources et la solidarité territoriale à l'appui de projet de territoire méritent ainsi d'être développés pour résorber des inégalités de ressources et d'attractivité entre communes. Cela doit se mener au-delà des systèmes de péréquation existants et de la faculté de reversement pour les communes à l'intercommunalité (à son initiative). Mais le « **tropisme communal** » du Code général des impôts est aujourd'hui encore à l'œuvre, malgré déjà quelques décennies d'intercommunalité. Ce tropisme est de toute évidence **un frein à la solidarité foncière et territoriale** dans le nouveau contexte de réduction nécessaire de l'artificialisation. Autres illustrations : la taxe d'habitation sur les logements vacants, qui ne peut à la fois être communale et intercommunale<sup>7</sup> mais aussi la Contribution Économique Territoriale (CET qui comprend la Cotisation foncière des entreprises, basée sur les valeurs locatives – CFE – et la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises – CVAE). Pour ce dernier exemple, au tropisme communal s'ajoute celui du foncier qui génère un double impôt auprès du détenteur des locaux (impôt de propriété) et auprès de l'utilisateur des locaux (impôt d'occupation économique). En l'occurrence, l'intercommunalité perçoit la CET, aujourd'hui vidée de sa substance (lien au dynamisme territorial), puisque la CVAE n'est plus prélevée<sup>8</sup> et remplacée par de la TVA, dont le lien au territoire est assez ténu et dont on connaît par ailleurs l'iniquité pour le contribuable. Si redistribution il y avait au nom de la justice territoriale, serait-ce au prix de l'injustice fiscale ? La loi de finances pour 2023 a décomposé la fraction de TVA allouée au bloc communal en une fraction socle correspondant à la CVAE perdue et une fraction variable correspondant à la dynamique de la TVA nationale. Cette part variable est reversée via un « fonds national d'attractivité économique des territoires » destinée à « intéresser » les territoires à leur développement économique. Les critères de répartition de ce fonds à compter de 2024 ne sont pas encore définis (décret à venir). Intégreront-ils l'objectif de péréquation territoriale (soutenir les territoires peu ou pas dynamiques mais les moins bien « dotés ») ?

Un autre volet fiscal contribuant sans nul doute à la difficulté d'un consensus fiscal-territorial concerne la taxe d'aménagement. À travers les documents de planification urbaine, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi), la détermination des conditions de développement du territoire inter-communal peut générer l'extension des bases foncières des communes. Si le lien de cause à effet est réellement appréhendé, le risque de hiatus fiscal-territorial est grand. Fiscalité de rendement versus urbanisme durable ? Il faut ici appréhender l'hypothèse d'une révision de l'assiette de l'impôt local (Taxe foncière et CFE comme taxes sur un « revenu cadastral », revenu foncier théorique) pour taxer non pas les mètres carrés construits mais les « mètres carrés de nuisance », comme externalités générées.

7 - La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne exclusivement les communes de plus de 50 000 habitants marquées par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes est fixée par décret. La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

8 - Loi de finances de 2023.



## ZAN : QUESTIONS ET TENSIONS FISCALES À L'HORIZON, À L'ÉPREUVE DE L'ACTE DE CONSTRUIRE.

Se confirme donc l'incompatibilité entre des objectifs fonciers de développement territorial au sens large du terme et les moyens fiscaux ou financiers (à périmètre constant) mis à disposition des collectivités pour mener à bien leurs projets. Comme le montre l'analyse de la dynamique des ressources fiscales des collectivités, la construction de nouveaux mètres carrés en est un des principaux leviers. Quelques exemples ont été relevés, qui traduisent **l'orientation de la fiscalité vers la construction, tant pour les particuliers que pour les collectivités.**

**A/** Un programme de démolition-reconstruction de logement sociaux<sup>9</sup> : au-delà des 25 ans d'exonération, la collectivité perçoit de nouveau la taxe foncière ; or, à l'issue de l'opération de démolition-reconstruction, l'exonération s'applique à nouveau, générant une perte de recette alors même que le nombre de mètres carrés artificialisés n'a pas augmenté. Au fil des lois de finances, les compensations, à terme, ne relèvent pas toujours du même horizon. La loi de finances de 2022 a prévu une compensation à l'euro près des exonérations de long terme des constructions de logements sociaux (autorisés entre 2021 et 2026) ; mais cette compensation n'est que de 10 ans alors que les exonérations s'étendent sur 25. Cette mesure prise pour compenser les effets de bord de la suppression de la TH est la bienvenue mais l'incertitude est de mise puisque la compensation dans le temps n'est pas assurée.

**B/** La construction d'une maison neuve individuelle : l'exonération de taxe sur le foncier s'applique jusqu'à deux ans après l'achèvement de la construction. La rénovation d'une maison (sauf conditions particulières<sup>10</sup>) ne génère, elle, que très peu d'exonération (champ d'application très limité et sur décision de la collectivité), malgré, là encore, un nombre de mètres carrés qui n'a pas évolué.

Dès lors, quelle assiette doit être prise en compte demain, si une refonte était imaginée, à l'aune de la réforme prévue en 2028<sup>11</sup> : les valeurs locatives ou les valeurs immobilières (dont les modes de calcul sont complexes et parfois contre-productifs) ? Un passage de la valeur locative cadastrale administrée aujourd'hui à une valeur vénale demain ? Autant d'hypothèses qui questionnent immédiatement la justice sociale de futures évolutions. En effet, les « vraies » valeurs locatives pourraient générer des effets d'aubaine, appelant la dynamique de marché comme socle de dynamique fiscale, ce qui serait socialement préjudiciable. Une taxation sur les valeurs vénales ? Sauf instauration d'une juste péréquation, l'équité territoriale et fiscal-financière serait là encore fragilisée par les écarts et les fluctuations du marché alors que les recettes des collectivités locales, censées produire un service public local relativement continu et réparti, méritent une forme de stabilité.

10 - L'exonération de l'article 1383 du CGI vise les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions.

11 - L'échéance de 2026 a été repoussée à 2028 via la loi de finances de 2023.

Enfin, **quel sort réserver à la valeur locative des terrains non bâtis, en fonction de leur constructibilité (valeur fiscale / valeur foncière) et donc à la taxe qui peut être mise en œuvre sur les terrains devenus constructibles<sup>12</sup> ou à l'inverse à celle qui peut être déployée sur des terrains constructibles non bâtis ?**

Ces questionnements qui concernent l'évolution de la fiscalité sur les stocks méritent d'être prolongés sur les flux (marché des transactions, partage et taxation nouvelle des plus-values immobilières), en s'attachant à la réalité de l'activité (ventes de terrains, transactions immobilières, constructions, etc.) qui a une valeur économique pour les collectivités, à l'instar des frais de notaire, des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) qui bénéficient principalement aux départements. Mais il faudrait retenir ici d'une part la mesure des capacités contributives des contribuables, d'autre part la nécessité de prendre en compte des situations très contrastées selon les territoires et leurs marchés, afin de procéder à des formes de péréquation et de rééquilibrage.

Avons-nous la certitude que les valeurs du logement, ou plus largement du patrimoine immobilier, soient proportionnées à ces derniers s'agissant d'imposition ? En 20 ans, la valeur réelle de l'immobilier, corrigée de l'inflation, a été multipliée par 2 en moyenne en France, par 4 dans certaines métropoles. En d'autres termes, les valeurs calculées sur les actifs peuvent ne pas correspondre aux revenus de leurs propriétaires (« *Asset rich, cash poor* » nous disent les anglophones). Le caractère progressif ou dégressif de l'impôt est ici en jeu, au prisme d'un minimum de justice fiscal-social.

**Si péréquation fiscale il devait y avoir, au nom d'une plus grande solidarité territoriale, dans un contexte de raréfaction du foncier, de hausse des valeurs foncières et immobilières, les modèles actuels qui régissent les dotations de l'Etat, les DMTO ou concernent la CVAE, méritent d'être évalués pour une plus grande cohérence visant un système harmonisé.**

12 - Depuis la loi portant Engagement national pour le logement (ENL) de 2006 la taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles, prévue à l'article 1529 CGI, peut être instituée, sur délibération, par les communes et les EPCI compétents pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.

Le Lifti tient à remercier chaleureusement pour le pilotage et l'organisation de cette édition les équipes de DESTINATION NANCY (François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Catherine Sachreiter, Mélanie Schmitz) et les équipes de BUSINESS IMMO (Sandra Roumi, David Catelain, Aude Leperre, Laura Kelberg, Delphine Le Poulard, Ambre Sabbe), ainsi que pour leur participation et leur implication, l'ensemble des intervenants et animateurs des ateliers et débats, en particulier : **Guilhem Boulay, Pierre Kasztelan, Françoise Navarre, Samuel Tomczak.**

<b>Organisateurs 2022</b>		
  		
<b>Ils nous ont soutenus en 2022</b>		
		
		
		
		
		
		
		
		

Directeur de la publication :  
**Marc Kaszynski, Président du Lifti**

Comité de relecture :  
**Sarah Dubeaux, Déléguée générale du Lifti**  
**Jean-Louis Fournier, Lifti**

Rédaction et conseil éditorial :  
**Emmanuelle Quiniou,**  
*Urbaniste, Atelier Pas à Pas*

Conception graphique :  
**Agathe Desombre**

### Le Lifti : le think tank du foncier

Le Lifti a été créé fin 2016 sous l'impulsion de Marc Kaszynski, Frédéric Roussel, du cabinet DS Avocats, et des sociétés VILOGIA et Ramery Immobilier.

Think tank des questions foncières, il identifie des problématiques engendrées par la méconnaissance du foncier et propose des réponses concrètes aux questions que se posent les acteurs du foncier, qu'ils soient publics ou privés, grâce à la diversité des expertises de ses membres. Au sein du Lifti, vous trouverez une ouverture de nouveaux champs de réflexions pour construire une représentation partagée qui dépasse la vision partielle du foncier inscrite dans la société.

### Redonner du sens à l'ensemble des approches foncières

Au-delà du moment fort que constituent les Assises nationales du foncier et des territoires, le Lifti structure sa réflexion autour de 4 piliers fondamentaux que sont la donnée (ODF), les friches et l'économie circulaire (ECF), la stratégie foncière des territoires (SFT) et les perspectives d'évolution du droit (FED).



#### ODF

Organiser la data du foncier

Faire travailler ensemble les acteurs du privé et du public à l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers grâce à une donnée ouverte et structurée

#### ECF

Promouvoir l'économie circulaire du foncier

Mieux connaître et mieux maîtriser les process de revalorisation des friches (environnementaux, urbains, etc.)

#### SFT

Accompagner les territoires dans leurs stratégies foncières

- Identifier et mettre en place des stratégies foncières territorialisées et globales
- Comprendre et faire évoluer les cadres qui pourraient bloquer leur mise en œuvre

#### FED

Faire évoluer le droit

Faire évoluer le droit qui encadre les usages du foncier en cohérence avec les nouveaux enjeux sociétaux

### Un riche écosystème d'acteurs

<https://lifti.org/nos-partenaires/>