

Cycle de 3 webconférences-recherche

# #2 Produire du foncier abordable : quels rôles de la fiscalité foncière et immobilière ?

14 OCTOBRE 2021

14h30 – 16h00

[www.acteursdelhabitat.com](http://www.acteursdelhabitat.com)

Webconférence recherche animée par :

**Vincent Le Rouzic**, docteur en urbanisme, chercheur indépendant

**Dominique Belargent**, responsable des partenariats institutionnels  
et de la recherche, L'Union sociale pour l'habitat

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Consignes à respecter pendant le webinaire

- **Votre micro : fermé pendant toute la durée du webinaire** 
- **Conversation = commentaires écrits = icône dans la barre de tâches** 

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



APVF  
Association des  
Professionnels  
de la Vente  
de France



fnar  
Fédération nationale  
des associations  
de notaires  
de France



## Dominique Hoorens

Directeur des études, L'Union sociale pour l'habitat

## Alain Trannoy

Économiste, directeur d'études à l'École des hautes études en sciences sociales (EHESS)

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



fnar  
Fédération nationale  
des associations  
de locataires  
de France



## Propositions de la commission Rebsamen relatives au foncier

**Proposition n° 9 :** Mettre en place une politique du foncier public et de l'évolution des prix du foncier concertée entre l'Etat et les collectivités territoriales, via les contrats locaux portant sur la production de logements.

**Proposition n° 10 :** Assortir la pérennisation du fonds friches d'objectifs et de moyens ambitieux. Dans cette perspective : évaluer le dispositif actuel et estimer le plus exhaustivement possible les besoins subsistant en zone tendues après les deux premiers appels à projets.

**Proposition n° 11 :** Renforcer les moyens d'actions des EPF et EPA en examinant, pour chaque établissement, l'adéquation entre ces ressources et les enjeux propres à son périmètre d'intervention.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



## Propositions de la commission Rebsamen de nature fiscale

**Proposition n°3 :** Prévoir la compensation intégrale par l'Etat du coût pour les communes des exonérations de TFPB applicables au logement social, pour les logements autorisés durant le mandat municipal actuel et pour les 5 à 10 premières années de service.

**Proposition n°4 :** Pour les logements locatifs intermédiaires construits et mis en location dans le cadre du dispositif réservé aux investisseurs institutionnels, remplacer l'exonération de TFPB à la charge des collectivités par un crédit d'impôt sur les sociétés à la charge de l'Etat.

**Proposition n°5 :** Donner aux communes la possibilité de supprimer l'intégralité de l'exonération de TFPB sur les deux premières années suivant la mise en service des logements neufs.

**Proposition n°13 :** Engager une réflexion nouvelle sur la suppression des incitations fiscales à la rétention foncière : corriger et augmenter la fiscalité sur le stock, abaisser la fiscalité sur le flux.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



## Trois dispositifs d'aide fiscale qui s'appuient sur la TFPB

1. **Dégrèvement** de TFPB pour accompagner les travaux de mise en accessibilité ou d'adaptation au handicap ou au vieillissement. Fonction du montant des travaux réalisés. Dégrèvement compensé aux collectivités locales, c'est une aide de l'Etat.
2. **Abattement** (de 30% sur la base) de TFPB en QPV pour améliorer le service rendu aux locataires dans le cadre des contrats de ville. Compensé pour 40% aux communes et intercommunalités. C'est donc un appui de l'Etat et des collectivités locales. Les organismes vont au-delà de l'aide apportée.
3. **Exonération long terme** (25 à 30 ans) de TFPB sur la production neuve. Compensation à présent nulle ou quasi-nulle aux communes, intercommunalités et départements. Elle est donc devenue une aide des collectivités locales.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



Avec la **réforme de la taxe d'habitation**, la production d'un nouveau logement social n'apporte plus aucune ressource aux communes avant 25 ans.

La **commission Rebsamen** a proposé de lever ce frein à la production de nouveaux logements sociaux en réinstaurant une compensation totale, pendant 10 ans, de l'exonération long terme de TFPB appliquée aux logements sociaux agréés de 2021 à 2026.

**L'exonération de TFPB constitue une aide importante pour les organismes, prise en compte dans les équilibres d'opération donc dans le niveau des loyers.**

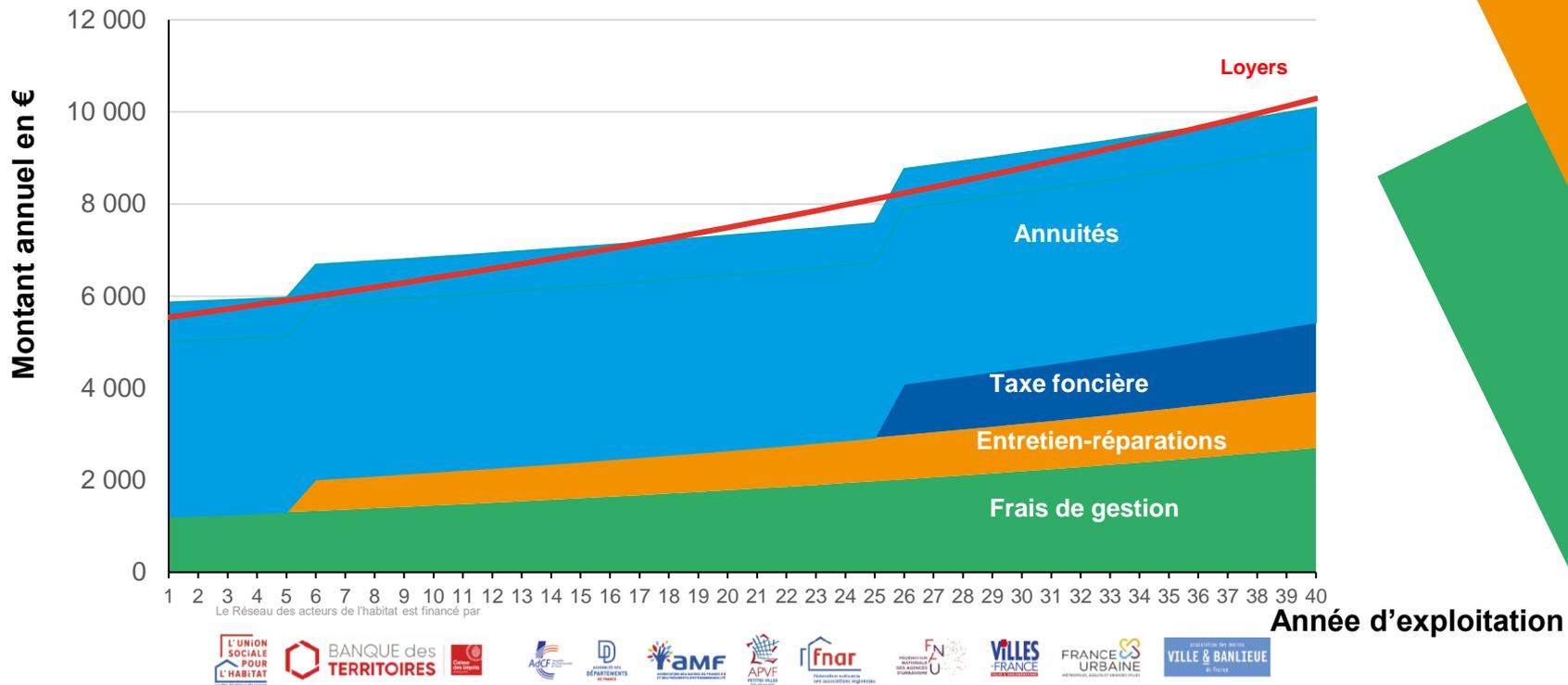
Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



## L'équilibre de la gestion locative Recettes et dépenses pour un logement social (illustration)



## Produire du foncier abordable : quels rôles de la fiscalité foncière et immobilière ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties tient une place spécifique (rapport de 35 Mds€ dont 23 Mds € concernant le logement).

Elle est stratégique pour les collectivités locales dont elle constitue quasiment le seul impôt sur lequel elles disposent du pouvoir de voter le taux.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



Concernant le logement, elle repose sur une assiette fiscale « **les valeurs locatives** » dont l'évaluation remonte aux années 1970 et qui n'ont fait l'objet que d'indexations générales et généralement uniformes (évolution en gros comme l'inflation) ; elles ne reflètent donc plus aucune réalité économique. Elles sont utilisées aussi pour le calcul de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Concernant les entreprises, les valeurs locatives, utilisées également pour la cotisation foncière, ont fait l'objet d'une remise à plat effective en 2017.

**Les valeurs locatives sur le logement sont en cours de réévaluation (principe posé dans la loi de finances 2020).**

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



Les principes de la réévaluation des valeurs locatives sont fixés dans la loi de finances 2020 et s'inspirent de ce qui a été fait pour les entreprises.

1/ des estimations des « valeurs locatives » (niveau de loyer que le logement serait susceptible de procurer aux conditions de marché) qui vont prendre en compte sur un relevé des loyers réels (effectué en 2023)

2/ les logements sont classés en 4 **groupes** (maisons individuelles, appartements dans immeubles collectifs, locaux d'habitation exceptionnels, dépendances isolées) ; et au sein de chaque groupe en **catégories** (essentiellement en fonction de la surface)

3/détermination de « **secteurs géographiques d'évaluation** », sur lesquels le marché locatif est censé être homogène

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



4/ sur chaque secteur géographique et pour chaque catégorie, détermination grâce aux loyers effectifs connus, d'un **niveau de loyer moyen au m<sup>2</sup>** (les loyers des logements sociaux ne sont pas pris en compte dans ce calcul moyen)

5/ pour chaque logement, qu'il soit locatif ou en propriété, détermination de la valeur locative par le calcul : **surface\* tarif moyen du secteur géographique et de la catégorie auxquels appartient le logement \* coefficient de localisation.**

6/ travaux recueillant l'avis des commissions départementales des valeurs locatives et des commissions communales des impôts directs

**La loi de finances 2020 pose le principe d'une réforme qui se fait à produit fiscal égal collectivité locale par collectivité locale.**

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



Un rapport remis en 2024 permettra de fixer l'ensemble des modalités et fera des préconisations quant au traitement des logements sociaux.

La loi de finances 2020 pose le principe aussi d'une revalorisation annuelle prenant en compte l'évolution constatée des loyers.

Comme pour la revalorisation des bases des entreprises, il faut s'attendre à la mise en place de mécanismes techniques limitant les effets bruts de la réforme (lissage, planchonnage, plafonnage, réduction des écarts...)

La suppression de la taxe d'habitation permet de cantonner les effets à la population des seuls propriétaires.

## Application prévue pour 2026

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



APVF  
Association des Propriétaires  
de la Région de France

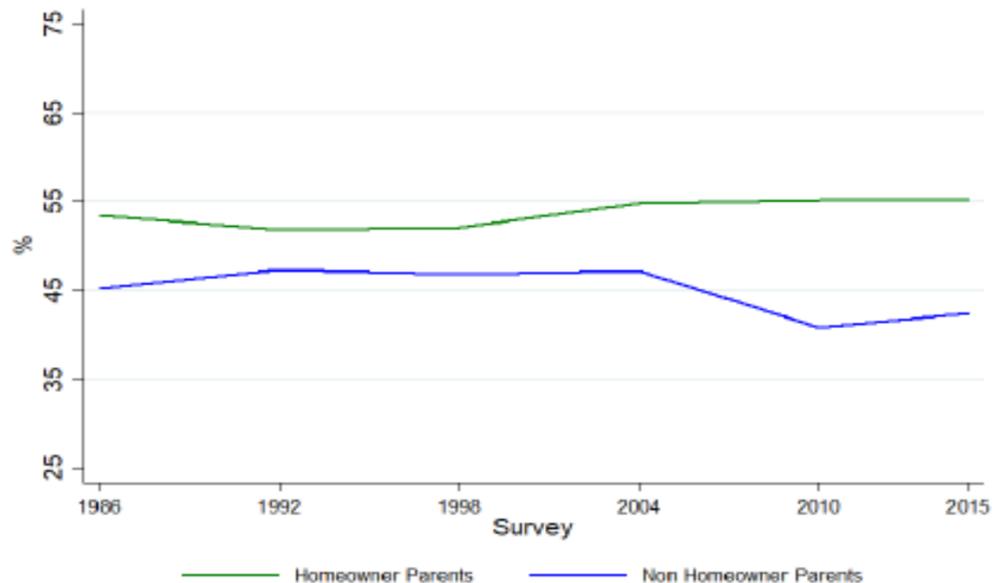


fnar  
Fédération Nationale  
des Associations  
de Propriétaires  
de France



## Taux de propriétaires chez les descendants (groupe d'âge 20-60 ans) selon que leurs parents sont propriétaires ou pas

Source enquêtes logement  
Barbara Castillo Thèse Aix-  
Marseille 2020



Weighted figures. Source: Enquête Patrimoine 1986-2015

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

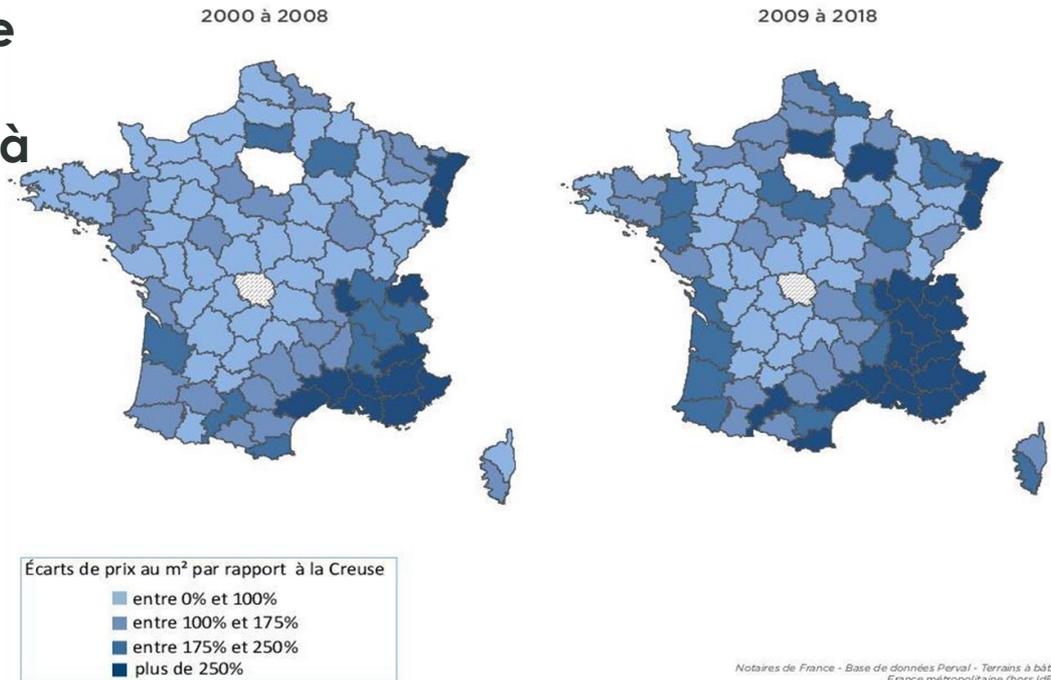


BANQUE des  
TERRITOIRES



## Figure 2 : Un contraste croissant : écarts de prix du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir par rapport au département le plus abordable La Creuse

Source : Notaires de France  
source Perval Données non disponibles pour l'Île de France



Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par

## Liste (non exhaustive) de mécanismes fiscaux touchant des valeurs ou références immobilières

Cotisation foncière des entreprises ; Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (clef de répartition) ; Imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux ; Taxe d'habitation (résidences secondaires, logements vacants) ; Taxe foncière sur les propriétés bâties ; Taxe foncière sur les propriétés non bâties ; Majoration de la taxe sur les propriétés non bâties au titre des terrains constructibles situés dans une zone urbaine ou à urbaniser, délimitée par un document d'urbanisme ; Taxe sur les pylônes ; Redevance des mines ; Taxe de balayage ; Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles ; Taxe sur les friches commerciales ; Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations ; Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçues par la région Ile de France ; Taxe annuelle sur les logements vacants ; Contribution annuelle sur les revenus locatifs ; Cotisation perçue au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ; Prélèvement de solidarité sur les revenus du patrimoine ; Taxation des plus-values réalisées par les entreprises à l'occasion de la cession de certains terrains destinés à la construction d'immeubles d'habitation ; Imposition des plus-values réalisées lors de la cession d'un droit de surélévation ; Imposition des plus-values réalisées à l'occasion d'opérations d'échanges de biens immobiliers ; Participation pour non-réalisation de stationnement ; Imposition des plus-values dégagées à l'occasion de l'aliénation de terrains à bâtir ; Prélèvement sur certains profits immobiliers réalisés par les personnes physiques ou sociétés n'ayant pas d'établissement en France ; Tva sur la location de locaux destinés au logement en meublé ; Tva sur les travaux immobiliers ; Taxe sur les surfaces commerciales ; Taxe additionnelle à la taxe sur les surfaces commerciales ; Versement pour dépassement du plafond légal de densité ; Droits d'enregistrement ; Taxe de publicité foncière ; Droits de mutation à titre onéreux ; Taxe additionnelle à certains droits d'enregistrement ; Impôt sur la fortune immobilière ; Taxe sur la valeur vénale des immeubles ; Taxe locale d'équipement ; taxe additionnelle à la taxe locale d'équipement ; Redevance pour la création de bureaux ; Taxe sur les plus-values de cession d'immeubles autres que des terrains à bâtir ; Taxation des revenus fonciers, des rentes viagères, des plus-values de cession à titre onéreux ; Taxe sur les taxes oubliées.

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



Les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 80 Mds€ environ (selon le Compte du logement).

On peut inventer d'autres prélèvements... ou adapter ou mieux utiliser certains. Deux exemples :

- Majoration de la taxe sur les propriétés non bâties au titre des terrains constructibles situés dans une zone urbaine ou à urbaniser, délimitée par un document d'urbanisme
- Droits d'enregistrement ; Taxe de publicité foncière ; Droits de mutation ; Taxe additionnelle à certains droits d'enregistrement... les « frais de notaire »

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES



APVF  
ASSOCIATION  
PARVAIRES  
DE FRANCE



fnar  
Fédération nationale  
des associations  
de notaires  
de France



## Troisième webconférence-recherche

- **26 novembre 2021 de 14h30 à 16h00** : « Alternative à la propriété, ou formes de propriété alternative ? Que retenir des expériences à l'international ? »
  - Olivier Crevoisier (Université de Neuchâtel)
  - Claire Simonneau (Ecole d'urbanisme de Paris)

Le Réseau des acteurs de l'habitat est financé par



BANQUE des  
TERRITOIRES

