



L'action publique foncière en France : enjeux, outils, acteurs

Programme PADDI
Ho Chi Minh

Données de contexte



- **Le foncier, un bien privé "régulé" par la puissance publique**
- **Un enjeu d'aménagement**
 - Consommation importante d'espaces agricoles
 - Flambée des prix du foncier
 - Pénurie de logements
- **Un système législatif en pleine mutation**
 - Lancement d'une série de réforme depuis 2000 qui touchent à de nombreux domaines: urbanisme, agriculture, fiscalité, finances publiques...
 - Manque de recul pour évaluer rigoureusement l'effet de ces réformes, dont certaines sont encore en cours
- **Gouvernance : réduire l'emiettement institutionnel pour des politiques foncières coordonnées**
- **Vers une réforme du périmètre et des compétences des collectivités territoriales en matière d'aménagement et de stratégie foncière. De la commune à l'intercommunalité.**

○ **La planification : vers un urbanisme plus opérationnel**

- **Les politiques foncières de long terme sont définies dans les documents de planification et d'urbanisme. Ceux-ci connaissent des grandes mutations pour permettre une utilisation plus optimale du foncier. Le maître mot : rapprocher la planification de l'opérationnel**

- **Scot :**

- ★ politiques foncière de long terme à l'échelle supra communale ;
- ★ fixes objectifs de consommation foncières, identifie les seuils de densité, les grandes zones d'extension urbaine

- **PLU :**

- ★ politique foncière à l'échelle communale et à la parcelle ;
- ★ Fixe l'enveloppe foncière en renouvellement et en extension ;
- ★ Donne accès à tous les outils de l'action foncière : servitudes publiques (pour espace public, infrastructure, logement social) , densité et droits à construire
- ★ Droit de préemption

Conditions de réussite SCOT et PLU:

- ★ concerter avec les opérateurs pour plus d'efficacité
- ★ Maintenir les règles dans le temps afin de rassurer les investisseurs
- ★ Penser de concert projet et financement

○ Les outils fonciers opérationnels

– Les outils fonciers opérationnels :

- ⇒ Droit de préemption (acquisition et observation)
- ⇒ Droit d'expropriation
- ⇒ Zone d'aménagement différée (ZAD) ou zone d'aménagement protégée (ZAP) : protection d'un périmètre et gel du prix du foncier

– Les outils de l'urbanisme opérationnel

- ⇒ La Zone d'aménagement concertée ZAC
- ⇒ La procédure de lotissement

Conditions de réussite :

- ⇒ Disposer de l'expertise nécessaire
- ⇒ Anticiper (=disposer d'une stratégie foncière)
- ⇒ Sanctuariser le budget correspondant
- ⇒ S'appuyer sur les acteurs (opérateurs fonciers, bailleurs sociaux)

La fiscalité

- L'optimisation du levier fiscal peut aider à mobiliser, orienter l'usage du foncier et financer les équipements. Le législateur français a réformé l'outil fiscal « local » pour le rendre plus simple et plus efficace.
- **Taxes sur le permis de construire**
 - Création d'une taxe d'aménagement assise sur les droits à construire et payable par le pétitionnaire. Cette taxe est modulable puisqu'elle peut aller jusqu'à 20% en fonction du niveau d'équipement requis par le nouveau développement
 - Création d'une taxe pour sous-densité, adossée au PLU (permis de construire)

Taxe sur la transaction

- Mise en place de taxes sur la plus value foncière des terrains devenus constructibles , payable au moment de la transaction
- mise en place d'une taxe sur la plus value pour les terrains situés à proximité de nouveaux axes de transports (tram metro et train)

Taxe sur la détention

- Revalorisation des valeurs cadastrales sur lesquelles sont assises les impôts locaux afin de lutter contre la rétention foncière

Les participations :

- Projet Urbain partenariale
- Zone d'aménagement concertée

© Les acteurs du foncier et de l'aménagement

Importance des acteurs parapublics dans le foncier et l'aménagement :

- **les opérateurs publics fonciers** : acquièrent du foncier pour les collectivités, le dépolluent et la restituent aux communes après une période de portage
- **Les Société d'économie mixte** : acquièrent du foncier à la demande des collectivité, l'aménage et l'équipe et revendent des droits à construire aux promoteurs
- **Les bailleurs sociaux** : acquièrent du foncier pour construire du logement social
- **La Safer La** : acquiert des terres agricoles pour les agriculteurs ou pour les collectivités locales désireuses de préserver le foncier, grâce à un droit de préemption qui lui est propre

• Les acteurs privés

Des filières très structurées, qui travaillent en partenariat avec le secteur parapublic

- **Les aménageurs**
- **Les promoteurs**
- **Les opérateurs commerciaux et les foncières**

Comparaisons européennes



- **France et Grande-Bretagne GB :**
- **La planification :**
 - En France, la planification est déconnectée de l'opérationnel et des financements
 - En GB, la planification n'inscrit dans son programme que des projets dont on sait qu'ils seront réalisables à court et moyen terme

Fiscalité versus participation

- En France, on met clairement l'accent sur la fiscalité que l'on lie au projet urbain
 - En GB, le régime dominant est celui de la participation, cad du financement des projets négociés au moment de la planification puis du permis de construire (section 106 agreement)
-
- **Les opérateurs**
 - En France, poids des opérateurs parapublics
 - En GB, poids du secteur purement privé

Un vecteur de formation



- **Objectif :**

Renforcer l'offre de formation sur le foncier pour les élus et les techniciens.

- **Pour les techniciens**

De nouvelles formations foncières dans le cadre d'une convention avec le CNFPT Rhône-Alpes

- **Pour les élus**

- Des séances de formation/animation à la carte
- La mise en place de formations certifiées