

# Lutter contre l'étalement urbain Initiatives, pratiques et outils

---

Fiche n°8

**Les aides  
publiques et les outils  
financiers et fiscaux**

# Les aides publiques et les outils financiers et fiscaux

Pour lutter efficacement contre l'étalement urbain, mobilisation de fonds et utilisation d'outils fiscaux dissuasifs ou incitatifs doivent souvent aller de pair.

## Une diversité de sources de financement

Lutter contre l'étalement urbain en incitant au resserrement urbain et à la densification est une démarche qui requiert la mobilisation de fonds importants. Les opérations d'aménagement et de restructuration peuvent être effectuées dans divers cadres : initiative et financement publics purement locaux, initiative

purement privée, opérations mixtes (notamment via des sociétés d'économie mixte pérennes ou des partenariats public-privé (PPP) ponctuels). Les investissements urbains requis pour les opérations publiques peuvent impliquer des emprunts par la collectivité mais mobiliser également des fonds nationaux, européens ou locaux, par des montages plus ou moins complexes. Outre les mécanismes de subvention, des outils fiscaux dissuasifs ou, au contraire, incitatifs sont disponibles.

## Des mécanismes à adapter à son projet de territoire

### Les mécanismes de subventions

→ **L'Agence Nationale de l'habitat (ANAH)** : Cet établissement public, placé sous la tutelle de l'État, a pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. L'ANAH accorde des aides financières pour travaux sous conditions de ressources à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés, et propose une offre de service (dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat dites OPAH)

aux collectivités souhaitant requalifier l'habitat ancien.

→ **Les fonds européens** : Les régions gèrent les enveloppes des fonds FEDER (fonds européen de développement régional) et FEADER (fonds européen agricole pour le développement rural), mobilisables dans le cadre de projets locaux répondant aux objectifs du programme européen.

→ **Les fonds départementaux** : Il s'agit en particulier des lignes budgétaires des conseils départementaux affectées à l'action foncière, alimentées notamment par la taxe d'aménagement.

→ **Les fonds intercommunaux** : Certaines intercommunalités mettent en place des programmes d'action foncière.

**Les prêts** émanent du secteur public ou parapublic (Caisse des dépôts, notamment), du secteur privé (banques) ou de partenariats publics/privés (type EcoQuartier). Par exemple, depuis début 2016, les propriétaires de biens anciens ont accès au prêt à taux zéro.

À ces dispositifs peuvent s'ajouter divers financements à but spécifique, publics et privés (fondations, chambres consulaires, etc.). Les plus importants à l'heure actuelle sont ceux qui ont pour but d'assurer la transition énergétique (incitations en faveur des énergies renouvelables -EnR, lutte contre la précarité énergétique, etc.). Mais il peut y en avoir d'autres, par exemple au titre d'aides à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### La fiscalité dissuasive

→ **Versement pour Sous-densité (VSD)** : Permet de favoriser la densité au sein de zones U et AU via une fiscalité pénalisant les projets n'atteignant pas un seuil minimal prédefini (seuil instauré par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale-EPCI compétents en matière de PLU sur un secteur).

→ **Taxe sur le foncier non bâti constructible (TFNB)** : Les propriétés non bâties de toute nature situées en France sont imposables à la taxe foncière. La valeur locative des terrains constructibles sou-

mis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties est majorée de droit dans certaines communes, sur délibération des conseils municipaux dans d'autres.

→ **Taxe d'habitation pour les logements vacants** : Les agglomérations de plus de 50 000 habitants peuvent être soumises à une taxe sur les logements vacants (TLV), due par les propriétaires privés qui disposent d'un logement non meublé vacant depuis au moins un an au 1<sup>er</sup> janvier.

### → La fiscalité incitative

Les opérations de restructuration urbaine ou de reconquête de friches, des opérations innovantes et certaines acquisitions foncières et immobilières peuvent bénéficier d'allégements fiscaux divers qui peuvent se cumuler avec des dispositifs de soutien financier direct. Compte tenu de la complexité des dispositions fiscales dérogatoires en la matière (TVA, taxe d'aménagement – ex-TLE –, taxes foncières...), il est nécessaire de procéder à une analyse précise en fonction du type d'opération et des modalités juridiques de mise en œuvre.

### Une aide indirecte : les EPF

Établissements publics fonciers à caractère industriel et commercial, les EPF négocient et mènent des procédures pour constituer des réserves foncières. Ils peuvent financer leurs acquisitions par la taxe spéciale d'équipement si les collectivités décident de l'instaurer, mais aussi par des emprunts ou subventions spécifiques.

## Choisir son outil en fonction de son objectif

Le choix est ici de réaliser des focus sur les outils de préservation des espaces naturels et agricoles et d'incitation aux propriétaires, enjeux pour de nombreuses collectivités

### Des outils pour protéger les espaces naturels et agricoles

Pour protéger certains espaces naturels et agricoles, il est parfois nécessaire que les collectivités effectuent des acquisitions. Le Département peut, pour ce faire, disposer d'une part départementale de la

taxe d'aménagement afin de financer sa politique de protection des espaces naturels sensibles (ancienne TDENS, taxe départementale absorbée par la taxe d'aménagement (TA)). Les SAFER accompagnent quant à elles les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection de l'environnement (préservation des espaces naturels, de la ressource en eau et des paysages ; restructuration forestière, mise en place de trames vertes, etc.) en achetant des biens agricoles et ruraux avant de les stocker ou les revendre à des agriculteurs ou des collectivités, établissements publics (Conservatoire du littoral, parcs, agences, etc.), personnes privées, dont les projets répondent à ses missions. Ces transactions sur le marché des terres bénéficient d'une exonération fiscale.

Les aides et incitations publiques permettent de dynamiser les réhabilitations ou les acquisitions foncières, en incitant les propriétaires ou futurs propriétaires à effectuer des travaux pour rendre les logements conformes aux besoins contemporains, en aidant les collectivités à maîtriser le foncier... La fiscalité dissuasive vise quant à elle à réduire les comportements de rétention en poussant les propriétaires à louer ou se séparer de logements vacants, et à vendre leurs terrains constructibles non utilisés.

# Roubaix : un investissement fort pour redynamiser son centre ville

## Carte d'identité :

- Ville de Roubaix [Nord, 96 000 habitants]
- Contexte : Près de 4 000 logements vacants dans la ville, le parc immobilier étant particulièrement dégradé.

## Que fait la Ville ?

Pour permettre la remise sur le marché, à moindre coût, de logements actuellement vacants et dans un état souvent délabré, la Ville va lancer en fin d'année 2017 une démarche expérimentale «Maison à 1€ avec travaux». La collectivité souhaite à terme, si l'expérimentation sur une vingtaine d'immeubles institutionnels est concluante, acheter des maisons actuellement inoccupées pour les mettre ensuite en vente au prix symbolique de 1 euro. Calqué sur la démarche similaire menée à Liverpool, ce projet vise à permettre à une partie de la population, aux revenus modestes, d'accéder à la propriété, tout en redynamisant la ville. Les travaux, à la charge des nouveaux propriétaires, atteindront des montants estimés à 80 000€ (une moyenne car ce montant évolue en fonction de l'état des biens et de leur surface).



Immeubles susceptibles d'être intégrés à l'expérimentation «maison à 1€ avec travaux»

(Source : ville de Roubaix)

## Marpent : des leviers pour accompagner le renouvellement urbain

### Carte d'identité :

→ Commune de Marpent [Nord] : 2700 habitants, membre de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre

- Contexte : La commune, soucieuse de réhabiliter son centre-bourg, mobilise régulièrement plusieurs outils financiers et fiscaux pour mener à bien ses projets d'intérêt général.



**Réhabilitation d'une friche industrielle dans le quartier de la Fraternité de Marpent**  
(source : Ville de Marpent)

Cette réhabilitation d'une ancienne fonderie occupant 6 hectares a été réalisée par un opérateur privé, avec le soutien de la commune. Le projet portait sur la création d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD), d'un béguinage social et de maisons familiales.

→ [voir la Fiche n°6](#)  
*La maîtrise foncière au service du projet de territoire*

## Comment la commune fait-elle ?

Une convention entre l'établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais et la commune prépare la maîtrise des terrains délaissés du vieux bourg. L'EPF effectue un portage financier pour la reconversion environnementale d'une friche industrielle (opération subventionnée à 100 %), aujourd'hui classée « Trame verte et bleue », et pour la constitution d'une réserve foncière à vocation d'habitat.

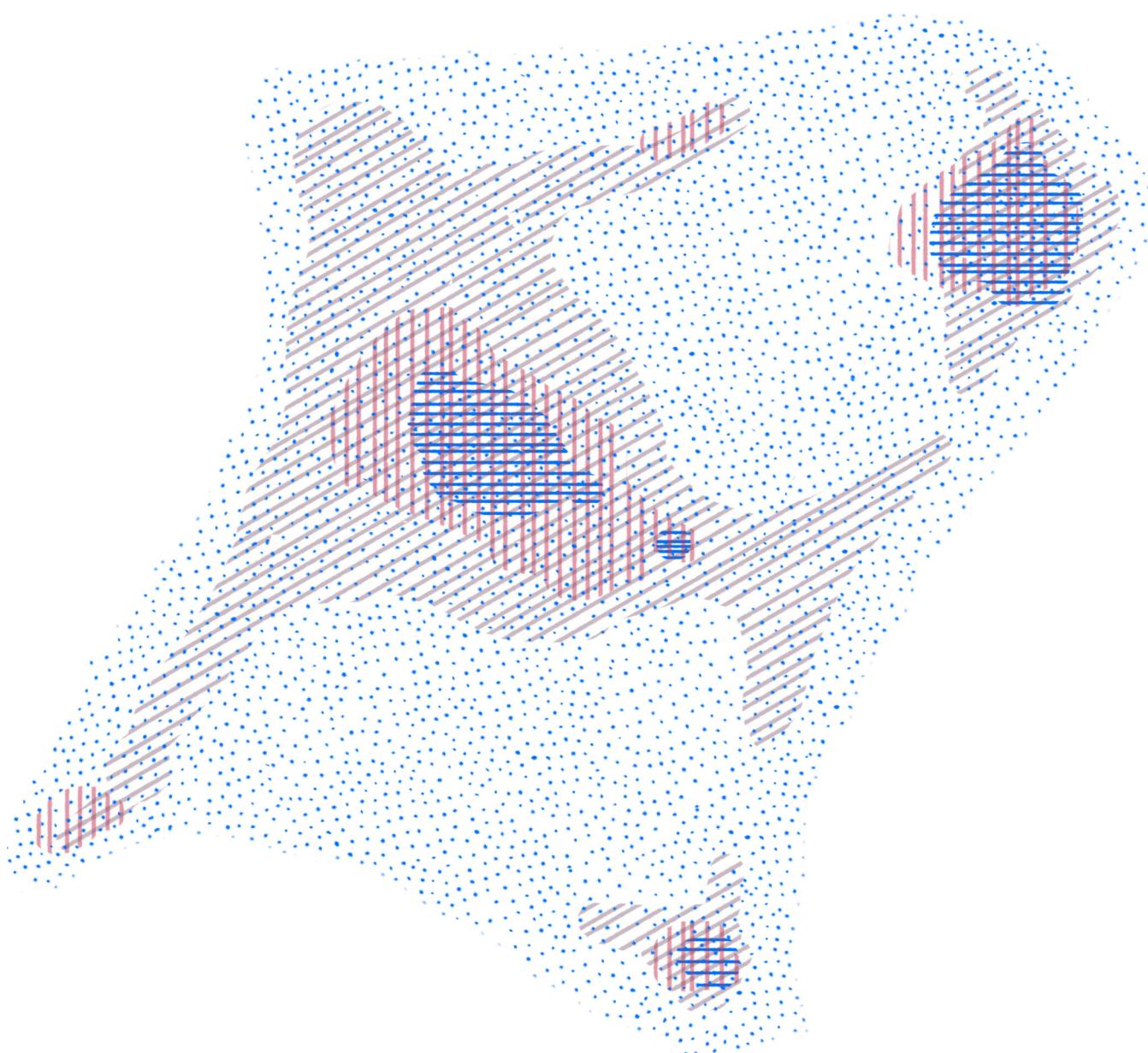
Par ailleurs, en actionnant la majoration de taxe foncière sur le foncier non bâti en zone constructible, la municipalité a fait remettre sur le marché un terrain en déshérence d'une zone urbanisée, où un investisseur privé a réalisé 4 logements locatifs et vendu une dizaine de parcelles, aujourd'hui construites. En utilisant le même outil, la commune a également incité à vendre et a racheté une parcelle dans le quartier Delbreil, sur laquelle ont été construits, dans le cadre d'un bail emphytéotique, 17 logements sociaux à haute qualité environnementale.

## Quelles difficultés mentionne-t-elle ?

- Les aides pour les acquisitions sont difficiles d'accès pour les collectivités ; il en existe notamment dans le cadre des crédits « Pays » mais les dossiers sont lourds à monter. De telles aides pourraient être proposées dans le cadre de l'appel à projets du Département sur les centres bourgs et les villages ;
- Bien que certains outils comme la taxe de vacance soient peu coûteux et donc peu incitatifs pour les propriétaires, il est nécessaire de bien connaître son parc de logements pour obtenir les conséquences souhaitées car l'effet peut être pervers : parfois, les propriétaires n'ont pas les moyens de financer les travaux.

## Pour aller plus loin

- « **La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâties** » et « **Le versement pour sous-densité** », fiches 2H et 2I du « [Guide pratique de mise en œuvre du PLH](#) » agence d'urbanisme de la région mulhousienne, juin 2014 ;
- « [Les outils mobilisables par les collectivités](#) », Bertrand Leroux, service Politiques territoriales et foncière, Pôle de compétence et d'innovation foncier et stratégies foncières, Convention nationale de l'intercommunalité, 3 octobre 2013 ;
- **Sites du gouvernement** : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/fiscalite-indirecte> et <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/fiscalite-direkte> ;
- « [Brochure pratique impôts locaux 2016](#) », direction générale des Finances publiques, 2016.



**France Nature Environnement** est la fédération française des associations de protection de la nature et de l'environnement, reconnue d'utilité publique depuis 1976. Forte de ses 70 organisations adhérentes, présentes sur tout le territoire français, en métropole et outre-mer, elle est le porte-parole d'un mouvement de plus de 3500 associations. Au sein de France Nature Environnement, le réseau Villes et Territoires Soutenables est engagé dans la mise en œuvre d'un urbanisme et d'un aménagement du territoire réellement soucieux de l'environnement et des hommes.



**Le groupe Veolia** est la référence mondiale de la gestion optimisée des ressources. Présent sur les cinq continents avec plus de 163 000 salariés, le Groupe conçoit et déploie des solutions pour la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, qui participent au développement durable des villes et des industries. Au travers de ses trois activités complémentaires, Veolia contribue à développer l'accès aux ressources, à préserver les ressources disponibles et à les renouveler.

**2EI Veolia** a pour mission d'accompagner les acteurs locaux, publics et privés, en proposant des solutions innovantes et concrètes, pour un développement harmonieux et durable des villes et territoires. Son Pôle Conseil accompagne les porteurs de projets urbains et territoriaux pour la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies de Développement Durable. Son Pôle Innovation a pour objectif de concevoir et d'expérimenter de nouvelles offres de service à travers des démonstrateurs et incubateurs, pour les clients municipaux et industriels du Groupe.