

Rendre plus efficaces les outils et opérateurs fonciers majeurs

Améliorer la transparence des données foncières

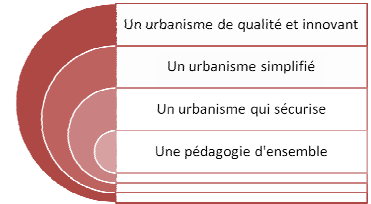
- Concrétiser la mise à disposition des données fiscales relatives aux prix et aux caractéristiques des propriétaires (Loi ENL)
- Elargir au-delà des collectivités prévues les bénéficiaires des données : syndicats mixtes SCOT, agences d'urbanisme, etc.

Sécuriser et améliorer l'exercice du droit de préemption

- **Rendre plus efficace l'exercice de la préemption pour les collectivités** : permettre une demande d'informations complémentaires dans la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) (diagnostics divers, état du bien notamment pollution), encadrée par un délai ; Délai de purge de la DIA (3 ans au lieu de 5) ; changement d'affectation du bien possible si conforme à l'intérêt général (L.210.1) ;
- **Droits des propriétaires** : Information élargie sur la décision de préemption ; délais de paiement plus favorables ; affirmation du droit de rétrocession, avec délai encadré ; indemnités possibles en cas de non usage par la collectivité ; à expertiser : expression par la collectivité de son projet dans un délai déterminé (quitte à changer l'usage en conformité avec l'intérêt général)

Faciliter le fonctionnement des Etablissements publics fonciers (EPF) et d'aménagement (EPA)

- Champs d'intervention des EPA et EPF plus adaptés et ciblés ;
- Possibilité de créer des filiales et prendre des participations ;
- EPF: Composition du Conseil d'administration avec l'Etat et consultation des collectivités allégée ;
- Moderniser l'exercice de la tutelle de l'Etat : Expression de l'Etat en amont du programme pluriannuel.



**Mobiliser les terrains constructibles et permettre le partage de la plus value :
réforme de la fiscalité du foncier non bâti constructible**

**Différencier la
fiscalité des terrains
non bâtis en fonction
de leur destination**

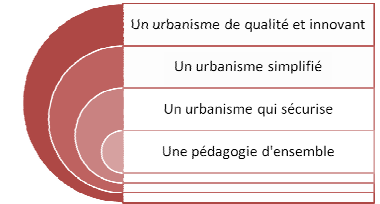
- Opérer une distinction entre les terrains agricoles et naturels à préserver et les Terrains Constructibles affectés à la construction et l'aménagement.

**Supprimer tout
avantage à la
détenion**

- Supprimer les avantages fiscaux (abattements progressifs pour durée de détention) pour faire disparaître tout intérêt à conserver un terrain sans autre objectif que d'être exonéré de taxation sur la plus-value ;
- Eviter ainsi le phénomène de constitution de réserve de terrains constructibles ;
- Mettre en place un dispositif de transition : aucun abattement pour les nouvelles acquisitions, réduction progressive des abattements pour les terrains en bénéficiant aujourd'hui.

**Réévaluer le foncier
constructible**

- Réévaluer le foncier constructible pour instaurer une taxe foncière sur des bases plus réalistes, qui incite à libérer le foncier pour mieux répondre aux besoins de logements
- Dans l'immédiat : renforcer et mieux cibler le dispositif de la majoration de taxe foncière existant pour les terrains constructibles (loi engagement national pour le logement de 2006). Coordonner cette mesure avec la définition de la politique urbaine dans le cadre des PLU.
- Au-delà : lancer la révision des bases des valeurs locatives du foncier constructible.



Favoriser le recyclage du foncier

Améliorer la connaissance en matière de pollution des sols

- Diffusion de l'information sur la présomption de pollution et obligation d'étude quand construction et/ou vente.

Faire évoluer les méthodes d'évaluation

- Évaluations plus justes pour tenir compte des coûts de traitement des terrains

Favoriser le changement d'usage et la création de nouveaux fonciers

- Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Faciliter la surélévation d'immeubles

Accompagner la reconversion des zones commerciales

- Appui de l'État à la conception de projets urbains en renouvellement urbain de zones commerciales (atelier projet urbain « territoires économiques à dominante commerciale »)