



Urbanisation et démarche de sectorisation fiscale

Retours d'expérience

Eveline ETIENNE

Directrice de l'aménagement du territoire et du développement durable
Responsable du service urbanisme et aménagement

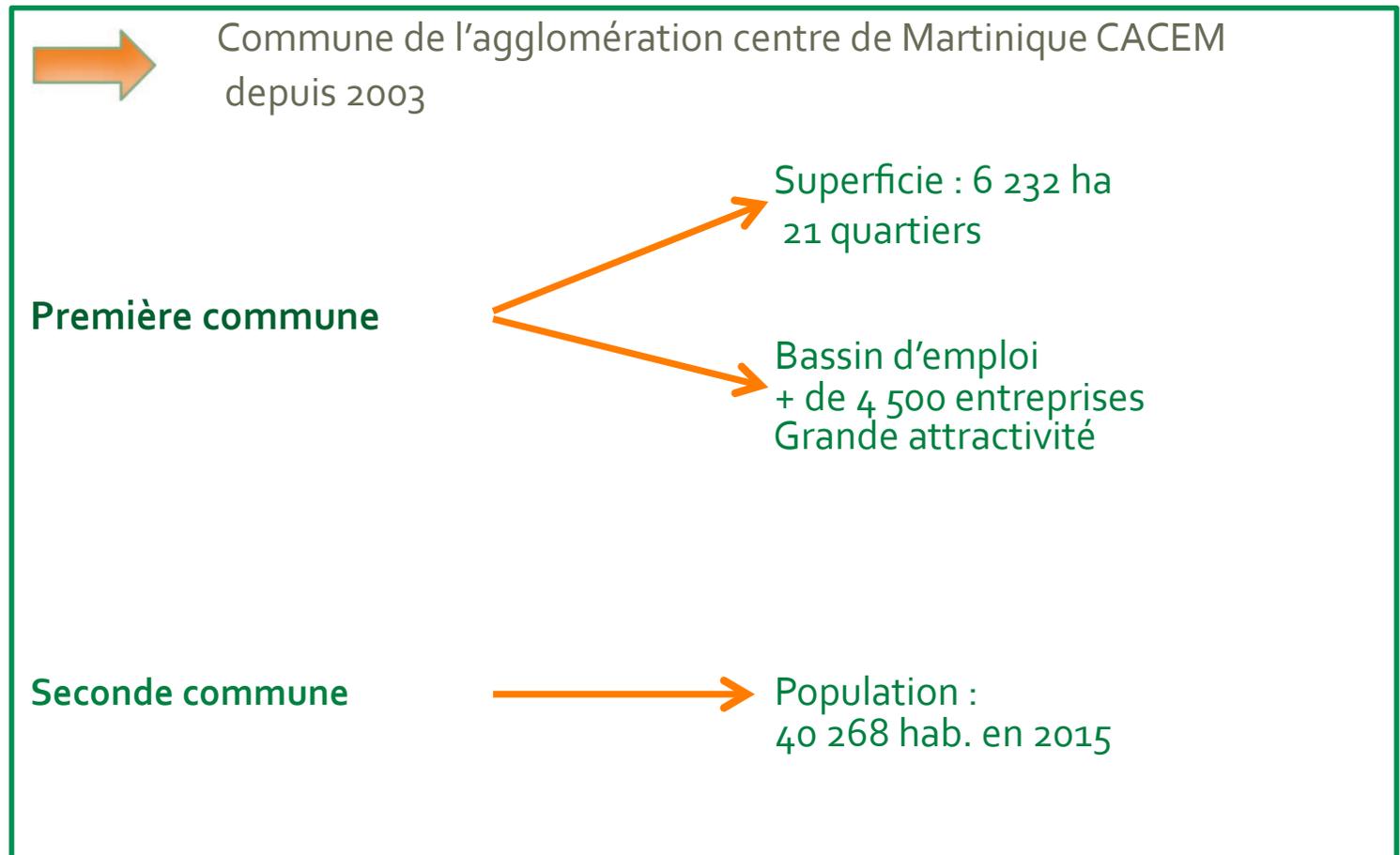
Jean-Christophe ROBIN – C2R

Urbaniste





LE CONTEXTE





LE CONTEXTE

Croissance démographique élevée



Forte pression foncière



Secteur Ouest développé
en limite de FDF



Parc de logements
en constante extension



3 457 logements
entre 1999 et 2009
= **350 logements neufs/an**



LE CONTEXTE

■ Constat

- ❖ PLU approuvé le 30 janvier 2014

Pression urbaine très forte

3 secteurs à enjeux de développement

Acajou/Basse-Gondeau : 27 ha environ

Gondeau/Bois Neuf : 42 ha environ

Bélème/LaMaugée : 33 ha environ

1 secteur à enjeux de mutation

Vieux-Pont : 20 ha environ

Soit environ 120 ha ouverts à l'urbanisation



Etude approfondie du dispositif fiscal



LES OBJECTIFS

Optimiser la fiscalité urbaine

Favoriser la réalisation de : - voiries
- réseaux
- équipements publics



Etablir le **diagnostic technique** du dispositif de financement de l'aménagement

Identifier les **mécanismes fiscaux à appliquer** par secteur



LES OBJECTIFS

2 cas de figure :

1. **Taux majoré - 5 à 20 %** : certains secteurs non équipés
- préfinancement par la commune des équipements
- une part des investissements communaux récupérés auprès des futurs propriétaires
2. **Taux minoré - 1 à 5 %** : renforcer l'attractivité d'autres secteurs

exemple : centre-ville



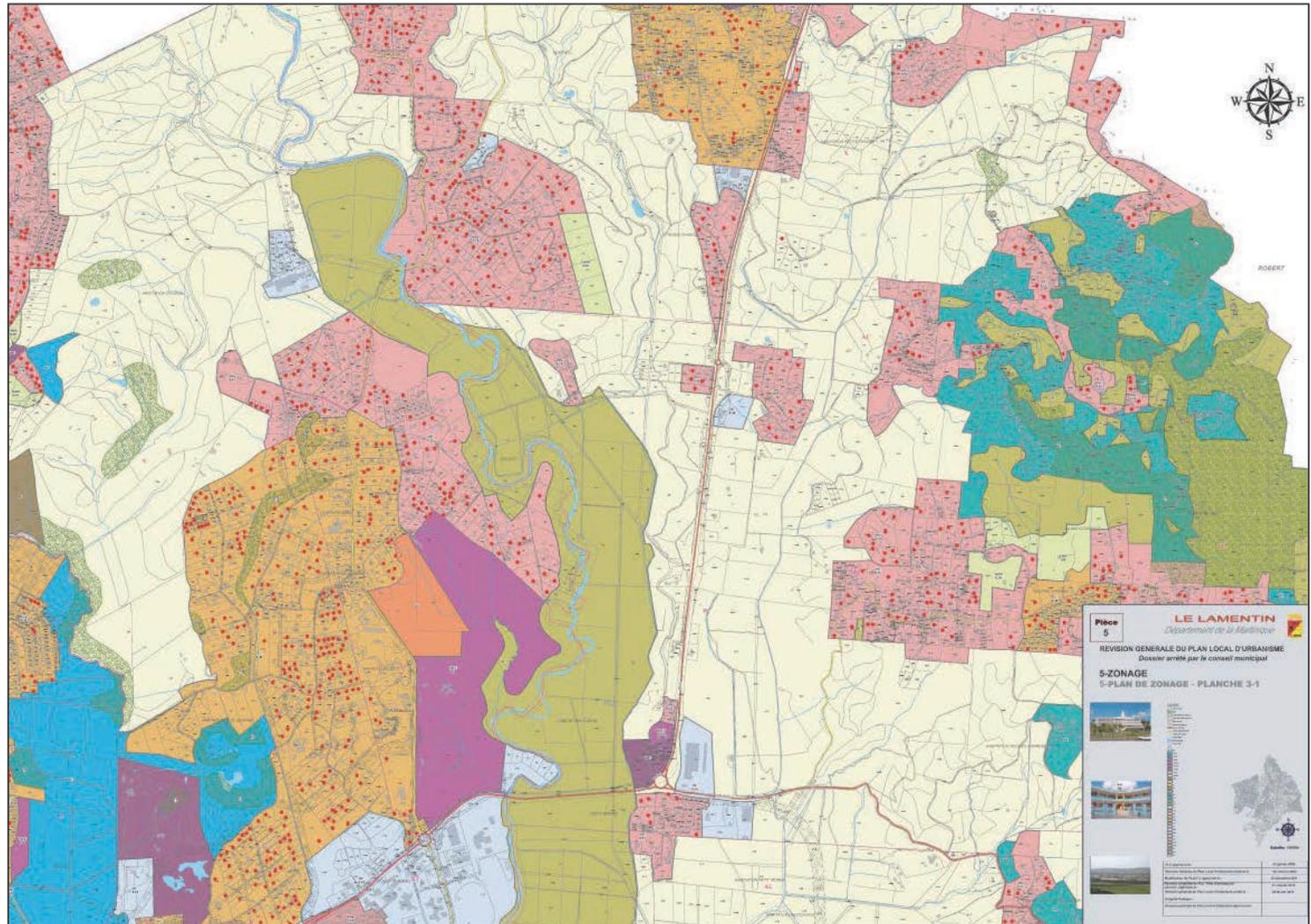
LA METHODE



- Analyse prospective démographique (horizon 2025)
- Définir le nombre de logements à construire
 - Renouvellement urbain (densification et amélioration)
 - Résorption des poches d'insalubrité
 - Nouvelle urbanisation
- Analyse des potentialités foncières
 - 13 218 parcelles en U et AU dont 55 % non bâties
- Définition de la capacité constructible par secteur



LA METHODE





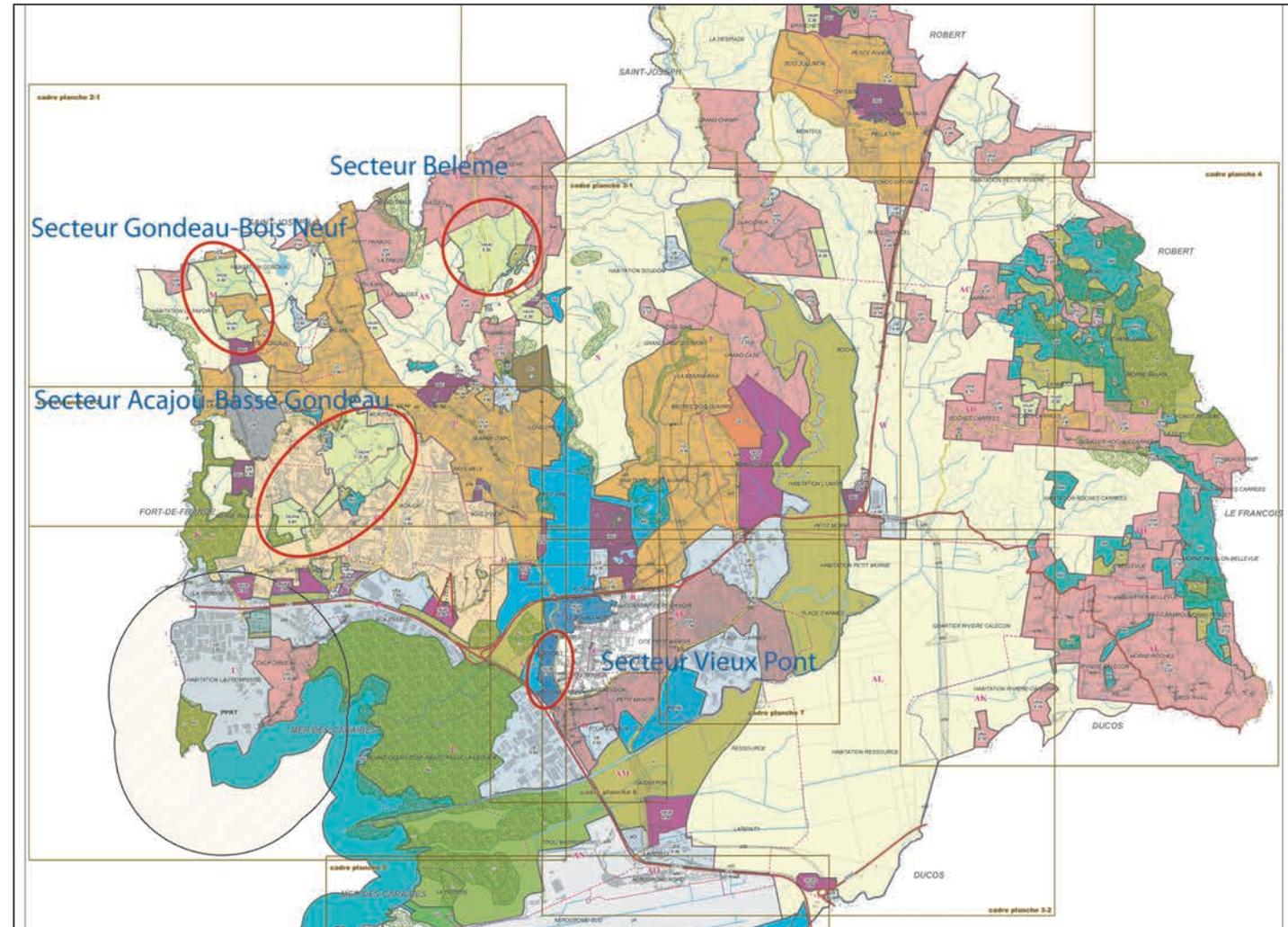
LA METHODE

- analyser les secteurs où la majoration peut s'envisager
 - Secteurs à enjeu de mutation
 - Secteur de développement
- Evaluer les OAP
- Au total : 4 secteurs soit 120 ha





LA METHODE



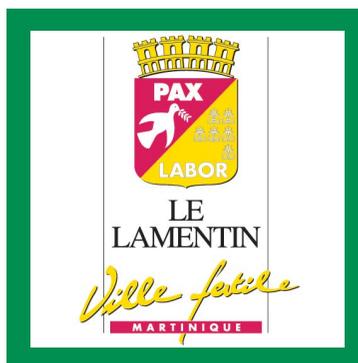


LA METHODE

- Définition de la constructibilité
- Définition du nombre d'habitants
- Caractérisation des équipements induits
- Approche du coût d'aménagement
- Simulation de TA / coût

→ vérification de la faisabilité





LA METHODE

■ Bélème - La Maugée

32,6 ha potentiellement pour 978 log (PLU)

simulation : individuel aéré, individuel en lotissement, dense et semi-collectif

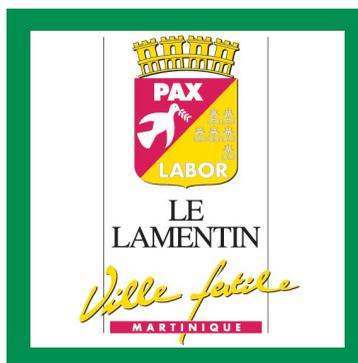
caractérisation des équipements pour le quartier

viabilisation : 8,5 M€

équipements + viabilisation : 19,5 M€

TA à 20 % = 7 080 720 € → revoir projet ou PLU

intégrer commerces et bureaux



CONCLUSION

Sur les 4 zones à enjeux déterminés :

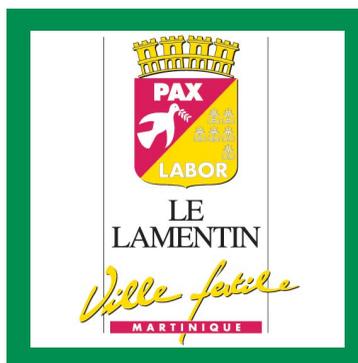
3 secteurs retenus instaurant la TA à 20 %

Les secteurs à enjeux de développement

1 secteur maintenu avec un taux de la TA à 5 %

Le secteur à enjeux de mutation

Délibérations approuvées le 27/05/2014 et applicables le 1^{er} janvier 2015



CONCLUSION

Application de la taxation à 20 % depuis le 1^{er} janvier 2015

Peu d'opérations ont fait l'objet de taxation :

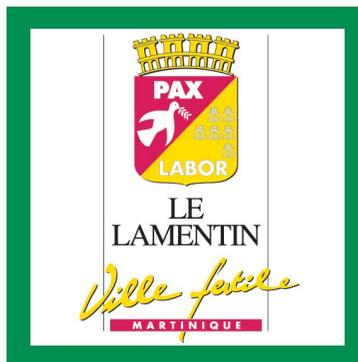
- 13 Certificats d'Urbanisme (CU)
- 4 Permis de Construire (PC)
- + 3 dossiers de PC en instruction
- 2 Permis d'Aménager (PA) pour environ 20 lots
- Coups partis hors taxation majorée:
 - ❖ 3 programmes de logements → + de 350 logements
 - ❖ Certificats d'Urbanisme en cours de validité



PERSPECTIVES

Utiliser la Taxe d'Aménagement pour favoriser le développement d'un Urbanisme de projet

- ➔ Outil de financement au service d'un aménagement structuré du territoire, grâce aux **taux modulables**
- ➔ Accompagnement des Orientation de Programmation et d'Orientation (OAP)
(obligatoire dans les zones AU du PLU)
 - ➔ **Financement optimal des zones d'opérations définies**



PERSPECTIVES

La fiscalité urbaine

→ levier de développement et d'aménagement du territoire

→ synchronisation PLU et TA
↓ ↓
OAP sectorisation

→ Concertation

Population | partenaire et actrice



Urbanisation et démarche de sectorisation fiscale

Merci de votre attention

Eveline ETIENNE

Directrice de l'aménagement du territoire et du développement durable
Responsable du service urbanisme et aménagement

Jean-Christophe ROBIN – C2R

Urbaniste

