

Land-value capture : valoriser l'accessibilité pour financer les réseaux et l'infrastructure de transport

→ LA VALEUR DE L'ACCESSIBILITÉ URBAINE

La mise en place d'infrastructures de transport permet aux villes d'améliorer l'accessibilité de certaines zones. Le concept d'accessibilité peut se définir comme le nombre d'activités (emplois, services, loisirs) auxquelles les citoyens peuvent accéder en un temps donné, tous modes de transports confondus.

Ce concept est un déterminant fort de la valeur foncière en ville. Sans accessibilité, la valeur d'une propriété ne dépend que des ressources naturelles qu'elle abrite et des bâtiments qui y sont construits. Comme Adam Smith le théorisait déjà en 1776, l'amélioration de l'accessibilité de certaines zones, liée alors à la construction de routes carrossées et de canaux, emporte des conséquences directes sur la valeur des terrains, puisque ces nouvelles infrastructures de transport permettent de réduire le temps d'accès aux propriétés qui s'y trouvent et ainsi les coûts requis pour les rejoindre. L'accessibilité d'une zone géographique, qui peut être améliorée grâce à la construction d'infrastructures et de réseaux de transport efficaces, a donc un effet direct sur la valeur des terrains²⁴⁶. Toutefois, il faut distinguer, au sein de la valeur totale d'une propriété, celle du terrain, dont la valeur est fonction de l'accessibilité, et celle de la structure, qui dépend du type de construction (maison individuelle, immeuble...).

→ FINANCER LES TRANSPORTS GRÂCE À L'AUGMENTATION DE LA VALEUR DES TERRAINS

Dans les zones très accessibles, la valeur du terrain sera mécaniquement plus élevée. La valeur produite par l'amélioration de l'accessibilité d'une zone peut devenir une source de financement de la mobilité à condition que la plus-value liée à la livraison de nouvelles infrastructures de transports soit

récupérée. C'est précisément ce que permet le mécanisme dit de « *land-value capture* », grâce auquel il est possible de récupérer une partie de la valeur foncière créée et de l'allouer au financement de la mobilité²⁴⁷.

Si l'accessibilité gagnée bénéficie à la collectivité dans son ensemble (habitants, activités), la majeure partie de la valeur foncière créée bénéficie avant tout aux propriétaires des terrains. Ce type de taxe a également pour effet de ne pas altérer le coût d'utilisation d'une infrastructure²⁴⁸.

Pour financer la remise à niveau de son réseau de transport collectif, l'autorité organisatrice des transports de New York, la MTA, a mis en place une *Progressive Mansion Tax* depuis le 1^{er} juillet 2019. Cet outil permet à la municipalité de capter une partie de la valeur des propriétés dont la valeur est supérieure à 1 million de dollars en appliquant une surtaxe définie en fonction de la valeur du bien, dont l'assiette est comprise entre 1% pour les biens immobiliers d'une valeur de 1 à 2 millions de dollars et 4,15% du prix de vente du bien immobilier pour les biens à la valeur supérieure à 25 millions de dollars²⁴⁹. Sur la période 2019-2024, ce mécanisme contribuera à hauteur de 10 milliards de dollars au budget du *Capital Program*, plan d'investissement pluriannuel de l'autorité organisatrice des transports de New York.

→ DES EFFETS SUR L'AMÉNAGEMENT URBAIN

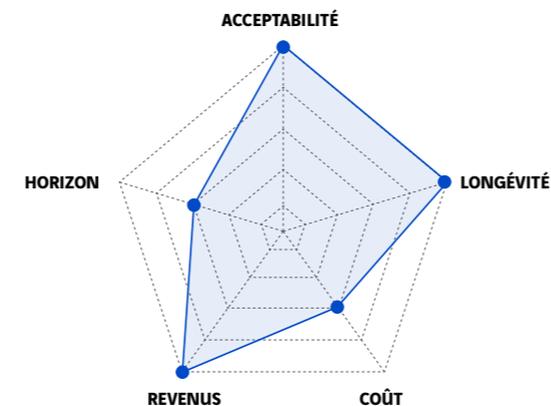
Toutes choses égales par ailleurs, le renforcement de la taxation sur les terrains encourage les aménageurs à bâtir davantage sur une même parcelle. En effet, pour recouvrer les dépenses liées à l'augmentation des taxes, ces derniers auront intérêt à augmenter la surface des biens construits. Ce mécanisme incite donc à la densification urbaine. Il peut être renforcé par une baisse de la taxe

sur les surfaces construites pour inciter davantage à la réalisation d'ensembles disposant de larges surfaces habitables²⁵⁰.

Toutefois, cette augmentation des taxes associées à la valeur d'un terrain peut induire le risque, chez des populations non utilisatrices des transports en commun, d'un refus de la construction ou de l'amélioration d'un axe de transport à proximité de leur habitation, par peur d'une hausse de cette surtaxe.



→ RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DE NOTRE RAPPORT SUR NOTRE SITE INTERNET EN SCANNANT CE QR CODE.



Qui paie ?



ÉTAT



PRIVÉ



USAGER

À quelle échelle ?



LOCALE



RÉGIONALE



NATIONALE