

Étalement urbain, consommation de terres et fiscalité

Au-delà des travaux des fiscalistes et des juristes, les économistes ont un regard sur la fiscalité. Quels sont les effets de l'impôt foncier sur l'étalement urbain et l'utilisation des terres, et les effets en retour de l'urbanisation sur les ressources budgétaires ? La question du design des impôts fonciers est alors posée.

L'étalement urbain s'explique de nombreuses manières (Burchfield *et al.*, 2006) : facteurs environnementaux (eau, climat, terrains) mais aussi économiques (emploi local, infrastructures de transport inadaptées, croissance métropolitaine incertaine, offre foncière insuffisante en couronne urbaine). Parmi ces facteurs économiques, la fiscalité sur le foncier a été identifiée comme l'une des causes possibles (Skaburskis et Tomalty, 1997). La fiscalité et la taille de la ville semblent donc étroitement liées et la question de l'optimalité du système fiscal au regard d'un objectif de maîtrise de l'urbanisation se pose alors naturellement.

La principale taxe sur le foncier rencontrée dans de nombreux pays de l'OCDE est la « *property tax* ». Cette fiscalité foncière porte sur une valeur combinée du bâti et foncier non bâti imposé à un taux unique. Certains pays appliquent également des taxes foncières « pures » (ou « *land tax* ») qui reposent uniquement sur la terre. En France, la taxe sur le foncier bâti acquitté par les ménages et les entreprises porte sur la valeur locative cadastrale du bien foncier. La taxe sur le foncier non bâti ne s'applique quant à elle qu'aux terrains non construits. La cotisation foncière des entreprises, issue de la réforme de la taxe professionnelle en 2010, s'applique sur la valeur locative des biens immobiliers passibles d'une taxe foncière. Elle est fixée par la commune et/ou l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) auquel la commune appartient.

Le lien entre la fiscalité sur le foncier et l'étalement urbain

Une vaste littérature théorique et empirique a analysé le lien entre la fiscalité et la taille de la ville. Nous allons nous limi-

ter ici à la question de la fiscalité foncière, en laissant de côté, par exemple, la fiscalité des transports. Ces travaux montrent que les subventions liées à l'amélioration des infrastructures de transport accroissent la taille de la ville. L'absence de mise en place d'un péage urbain conduit également à ne pas internaliser les coûts de congestion des transports dans la ville. Dans la mesure où le coût perçu par les navetteurs des déplacements domicile-travail est moins élevé que son coût social (qui prend en compte les coûts de la pollution, de la congestion, etc.), la ville s'étale de manière inefficace.

Fiscalité foncière et taille de la ville : les prédictions théoriques

Dans la littérature théorique, l'impact d'une taxe foncière de type « *property tax* » sur la taille des villes peut se décomposer en deux effets opposés sur l'étalement urbain.

D'une part, une augmentation de la « *property tax* » exerce un impact négatif sur l'intensité du développement foncier, ce qui encourage l'étalement urbain. En effet, toutes choses égales par ailleurs, la fiscalité locale tend à décourager l'intensité de l'investissement immobilier au sens où les constructions comportent des logements de plus petite taille avec moins d'étages. Cette moindre intensité implique d'utiliser plus d'espace pour loger un même nombre de personnes.

D'autre part, un second effet transite via le choix des consommateurs sur la taille de leur logement. Une augmentation de la « *property tax* » accroît le coût du logement au mètre carré et réduit de ce fait la demande de logement en termes d'espace. Cette diminution de la taille du logement engendre, toutes choses égales par ailleurs, un accroissement de la densité de population et donc une diminution de la taille de la ville.

Cet article s'appuie sur le chapitre « Fiscalité » co-écrit par les auteurs dans le rapport d'expertise scientifique collective ESCo (Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols, déterminants, impacts et leviers d'action). Cf. <https://inra-dam-front-resources-cdn.brainsonic.com/ressources/afile/420284-12ef6-ressource-artificialisation-des-sols-rapport-en-francais.pdf>

Sonia Paty
Stéphane Riou
GATÉ-CNRS Lyon Saint-Étienne



L'urbanisation dans la vallée du Gier.

© Éric Charmes

L'effet net d'une augmentation de l'impôt foncier est donc ambigu. La littérature théorique conclut le plus souvent à l'effet décourageant de la fiscalité foncière sur la taille de la ville et donc sur l'étalement urbain. De nombreux travaux empiriques ont tenté de vérifier cette prédiction théorique.

Depuis l'article de Brueckner et Fansler (1983), les travaux empiriques sur les facteurs de l'étalement urbain ont été relativement nombreux. Toutefois, peu d'entre eux intègrent la fiscalité foncière comme variable explicative de la taille de la ville (Song et Zenou, 2006 ; Bimonte et Stabile, 2015).

Aux États-Unis, les travaux de Song et Zenou (2006) confirment qu'une augmentation de la « *property tax* » entraîne une diminution de la taille de la ville. Les estimations sur un échantillon de 448 aires urbaines américaines montrent que la taille de la ville diminue de 0,4 % suite à une augmentation des taux d'imposition de 1 %. Elles montrent également que la taille de la

ville augmente avec le revenu et la population urbaine. Enfin, une augmentation des dépenses de transports, i.e. une réduction des coûts de *commuting*¹, accroît l'étalement urbain.

Les effets de la fragmentation administrative et de la décentralisation fiscale

Le degré de décentralisation de l'impôt foncier joue un rôle important. Dans la mesure où nous étudions ici la relation entre étalement urbain et fiscalité, le contexte institutionnel qui définit le cadre des décisions fiscales et budgétaires revêt un rôle important. La plupart des pays de l'OCDE se caractérisent en effet par une forte fragmentation administrative² au niveau local. Dès

¹ Les résultats obtenus suggèrent que la fiscalité sur les transports peut aussi avoir un effet sur la taille de la ville (cf. Brueckner, 2000).

² En effet, dans les pays de l'OCDE, les métropoles de plus de 500 000 habitants comprennent 74 municipalités en moyenne.

lors que cette fragmentation juridictionnelle se couple à une décentralisation fiscale et à une absence de gouvernance économique coordonnée, les conditions sont alors réunies pour que s'installe une concurrence face à la mobilité des bases taxables. Cette dernière est naturellement exacerbée lorsque les autorités locales disposent d'un pouvoir d'imposition sur les entreprises, lié ou non à la valeur foncière. Dans la littérature théorique traditionnelle, la concurrence fiscale conduit des gouvernements locaux, supposés bienveillants, à fixer des taux d'imposition de manière sous-optimale (Wilson, 1999). Ce résultat est remis en cause dès lors que les économies d'agglomération permettent aux villes de récupérer des rentes sous la forme de taux plus élevés sans générer de délocalisation. Au sein d'une agglomération, une forte différence entre le taux de la ville-centre et celui des villes secondaires générerait un excès de dispersion des activités économiques (logement et production) (Gagné, Riou et Thisse, 2016).

La décentralisation fiscale peut donc contribuer à l'accroissement de l'étalement urbain car la mobilité des contribuables →

→ incite les aménageurs à exploiter la concurrence entre communes pour développer des programmes immobiliers dans les communes les plus accueillantes sur les plans fiscal et réglementaire.

En Italie, la décentralisation de l'impôt sur le foncier (ICI) a incité les gouvernements locaux à accroître (et non réduire) les permis de construire afin d'élargir leur base fiscale et compenser la diminution concomitante des transferts de l'État (Bimonte et Stabile, 2015). En d'autres termes ici, l'attribution de l'impôt foncier aux communes autorise l'usage d'une planification foncière accommodante comme variable d'ajustement budgétaire. Bimonte et Stabile (2015) suggèrent que confier à une même autorité locale le pouvoir de taxation et de régulation foncière, ce qui revient à pouvoir définir la base fiscale, peut engendrer un surcroît de constructions nouvelles. Ces résultats pointent l'absence de relation univoque entre la fiscalité du foncier et son offre mise sur le marché.

Impact de l'étalement urbain sur les dépenses publiques locales et la fiscalité

L'étalement urbain rend le financement des infrastructures plus coûteux car les économies d'échelle liées à la densité disparaissent au fur et à mesure que la taille de la ville s'accroît. Le financement de ces nouveaux aménagements urbains est parfois couvert par des transferts de l'État ou par des revenus exceptionnels générés par le cycle immobilier (permis de construire, taxes sur la construction, recettes tirées de la vente de terrains publics etc.). Toutefois, le problème du financement des infrastructures se pose de manière générale car l'étalement urbain favorise l'arrivée de nouveaux ménages qui ne paient pas le coût complet de leur arrivée³ (Brueckner, 2000). De nombreux travaux montrent que le développement urbain conduit ainsi à une allocation inefficace⁴ des investissements publics locaux (Milan et Creutzig, 2016).

3 La mise en place et la maintenance des réseaux d'assainissement ainsi que les services comme le téléphone, l'eau, l'électricité, Internet, mais aussi des infrastructures routières et des transports collectifs engendrent des dépenses importantes pour les collectivités locales, qui sont financées (pour l'essentiel) par l'ensemble des contribuables et non par les seuls arrivants.

4 L'allocation des ressources concerne la manière dont on utilise les facteurs de production (capital, travail, terre etc.) de l'économie. On parle d'allocation efficace ou optimale lorsqu'il n'existe pas d'autre utilisation entraînant une satisfaction supérieure de la population.

Face à ces inefficacités, certaines politiques ont consisté à contenir l'étalement urbain. Tout comme la fiscalité foncière a un impact sur la taille de la ville, les politiques de réduction de l'étalement urbain ont également un effet retour sur la fiscalité.

En effet, un moindre développement foncier réduit les bases fiscales foncières. Toutes choses égales par ailleurs, une augmentation de la pression fiscale est donc nécessaire pour maintenir un même niveau de services publics (King et Anderson, 2004). Toutefois, la réduction de l'offre immobilière peut aussi conduire à un aménagement d'espaces publics comme des espaces verts qui sont potentiellement capitalisables dans les valeurs immobilières. Ce dernier effet⁵ est susceptible de compenser la hausse de la fiscalité nécessaire au maintien de l'offre de biens publics.

Choix de l'instrument fiscal optimal

Devant l'ampleur des effets attendus et empiriquement mesurés dans de nombreux contextes institutionnels, le design de la taxe ou des taxes choisies(s) est essentiel.

La fiscalité foncière : les éléments du débat en France

Les actifs immobiliers représentant les deux tiers du patrimoine des Français, toute réflexion relative à des aménagements de la fiscalité foncière entre dans le débat plus large d'une fiscalité optimale du patrimoine intégrant ses effets incitatifs et distorsifs sur d'autres actifs ou sources de revenu.

L'enjeu est aussi capital pour les collectivités locales qui, confrontées à des problématiques de financement de biens publics locaux, auront tendance à observer prioritairement le rendement de l'impôt en termes d'apport pour les finances publiques.

Enfin et surtout, il convient de reconnaître qu'en France, le débat est fortement imprégné par un contexte de tensions sur le marché du logement. La priorité est alors de repenser la fiscalité dans un objectif de fluidification de ce marché en donnant les bonnes incitations pour qu'augmentent les mises sur le marché de terrains constructibles. L'accent peut alors être mis simultanément sur une refonte de l'imposition sur les propriétés non bâties (taxation des stocks) et sur les droits de mutation et l'im-

position des plus-values immobilières (taxation des flux).

La réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB), défendue par exemple dans le rapport Goldberg (2016), vise à lutter contre les comportements de rétention de terrains constructibles. Ces comportements seraient encouragés par une taxe assise sur des valeurs locatives cadastrales historiques des terrains qui, même majorées annuellement, sont très fortement sous-évalués par rapport à leur valeur de marché. La faible imposition confère à un terrain nu une grande valeur d'attente poussant son propriétaire à reculer sa mise en vente pour construction avec l'anticipation d'une hausse de prix. À plusieurs reprises, le législateur a introduit des possibilités de revalorisation de la TFPNB. La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) a donné droit aux communes d'appliquer une majoration optionnelle. Les communes qui s'en sont saisies ont en moyenne appliqué une majoration très modeste donc sans impact réel sur les comportements. Le dispositif de majoration obligatoire dans les zones les plus tendues initiées en 2012 a souffert d'un défaut de calibration et sa révision en 2016 revient à un niveau plus faible dont on peut douter qu'il change les comportements (Rapport Goldberg, 2016).

Tout comme l'impôt sur le foncier bâti qui souffre de la même sous-évaluation de son assiette, l'enjeu serait donc de réformer plus radicalement l'impôt du foncier non bâti constructible par une valorisation à sa valeur vénale. L'évaluation de cette valeur pour tout bien immobilier est certes compliquée et s'inscrirait dans un temps long mais elle n'est pas insurmontable par l'utilisation, par exemple, de l'approche hédonique des prix. Théoriquement, l'augmentation de l'impôt qui s'en suivrait ne serait pas neutre et aurait un effet accélérateur sur le développement immobilier dans la mesure où son paiement est désynchronisé de la perception des revenus fonciers (Turnbull, 1988 ; Bentick, 1980 ; Mills, 1981 ; Anderson, 1986). À cela s'ajoutent des considérations d'équité fiscale résumées dans le « théorème d'Henry George » qui dit que l'effort de la collectivité en faveur de l'aménagement des espaces, des infrastructures de transport, des écoles et autres services publics locaux est capitalisé dans une augmentation de la valeur du foncier dont seuls les propriétaires bénéficient. Il est donc juste fiscalement de rétrocéder cette rente accrue à la collectivité

5 Une augmentation de la valeur locative ou vénale de la base taxable engendre une augmentation des recettes fiscales liées à l'impôt considéré.

sous la forme d'un impôt assis sur la valeur de marché du foncier.

Pour être pleinement efficace, il est généralement considéré que cette réforme de la taxation des stocks doit s'accompagner d'une réforme de la taxation des flux. Autrement dit, la fluidité du marché ne peut être retrouvée que si les transactions de terrains constructibles sont moins lourdement taxées. Cela peut passer entre autres par un abaissement du taux d'imposition des plus-values immobilières de cessions de terrains à bâtir, la suppression des abattements fondés sur des détentions longues et la suppression des droits de mutation à titre onéreux (Trannoy et Wasmer, 2013 ; Rapport Goldberg, 2016).

Quelle valorisation fiscale du foncier agricole ?

Les éléments de réforme mentionnés précédemment visent avant tout à répondre aux difficultés d'accès aux logements en France et non pas directement à une meilleure maîtrise de l'usage des zones naturelles et agricoles. Toutefois, l'atteinte du premier objectif peut servir le second.

Au bénéfice d'une fiscalité plus incitative, la mise sur le marché d'un plus grand nombre de terrains constructibles dans les zones urbaines ou d'urbanisation future peut diminuer la pression foncière dans des communes principalement couvertes par des zones naturelles et agricoles. Cet enchaînement vertueux n'est possible que si les communes concernées appliquent une politique rigoureuse de préservation des espaces naturels et que ces zones bénéficient d'une fiscalité fortement accommodante par une sectorisation des taux basée sur l'usage des sols (Comité pour la fiscalité écologique, 2013). On peut en effet craindre que dans des communes aux marges des espaces urbains, une fiscalité sur le foncier agricole assise sur la valeur vénale des terrains accélère les demandes de classement en terrains constructibles en raison du surcoût fiscal supporté par les exploitants. Dans un contexte où les collectivités pourraient voir dans le nouveau mode d'imposition une aubaine en termes de finances publiques, des effets pervers d'incitation à l'artificialisation pourraient alors apparaître.

L'enjeu est donc aussi celui de la bonne valorisation du foncier agricole dans le calcul de l'impôt. Ce sujet est important aux États-Unis où les excès de l'étalement urbain et ses conséquences sur l'artificialisation des sols sont de longue date au cœur

des débats relatifs à la fiscalité foncière. Face aux difficultés d'acquiescement de l'impôt que peut occasionner une valorisation au prix de marché pour les exploitants agricoles et au risque de conversion accélérée urbaine des sols, le gouvernement américain a très tôt autorisé les gouvernements locaux à appliquer une valeur d'usage pour la taxation des terres agricoles. Si la valeur de marché tient compte des revenus pouvant être tirés d'une conversion à usage résidentielle ou économique, la valeur d'usage reflète le revenu tiré de l'utilisation courante d'un terrain. Anderson (1993) propose une analyse théorique des effets d'une imposition à la valeur d'usage. Si elle permet de retarder dans le temps la conversion du foncier agricole, son effet est d'autant plus important que la différence entre les valeurs potentielles de marché et d'usage est elle-même élevée. Autrement dit, l'effet modérateur sur l'artificialisation va naturellement être maximum en périphérie proche des zones urbaines, là où cet écart est le plus grand, mais modeste en zones rurales loin des centralités urbaines.

Empiriquement, les preuves d'un effet modérateur sont peu nombreuses et fragiles (Poliakov et Zang, 2008 ; Parks et Quimio, 1996). Compte tenu des écarts de valorisation des terrains entre un usage agricole et résidentiel à proximité des zones urbaines tendues, toute incitation fiscale en faveur d'un maintien agricole serait insuffisante pour modifier les comportements (*The Mirrlees Review*, 2011). Ces éléments ne plaident pas pour un abandon de tout traitement fiscal différencié des terres agricoles et naturelles. Ils soulignent simplement que l'incitation fiscale est à effets limités sans une politique de zonage ou de régulation stricte de la part des collectivités. En parallèle d'une fiscalité différenciée, les États-Unis développent ainsi une politique décentralisée de préservation des espaces non bâtis (*open-space conservation, green belts*). Cette politique constitue l'un des principaux piliers de l'initiative nationale pour une croissance urbaine raisonnée (U.S. Environmental Protection Agency, 2009). Wu (2014) montre qu'elle est à l'origine d'une création nette de valeur foncière dans la plupart des métropoles américaines notamment dans celles appliquant une régulation foncière stricte et où la densité résidentielle est élevée.

Imposition de la propriété foncière et taxe d'aménagement

Dans la plupart des pays développés, la taxe sur la propriété immobilière (*property tax*) résulte d'une combinaison entre la valeur du foncier et du bâti imposés à un taux unique. L'investissement en capital immobilier étant sensible à son prix, il n'existe a priori aucune raison, sinon pratique, de l'imposer au même taux que le foncier sur lequel il repose. Un principe que William Vickrey (1999) résume dans les termes suivants : « *Sur le plan économique, l'impôt foncier est une combinaison de l'un des pires impôts pour la partie qui concerne les constructions immobilières, et de l'un des meilleurs impôts, l'impôt sur le terrain ou la valeur du site.* » En d'autres termes, le principe de taux unique ne répond ni au principe de juste fiscalité imposée à la rente foncière qui nécessiterait un taux élevé, ni à celui d'encouragement par un taux bas à l'investissement immobilier dans un but de densification. Dans un contexte de sensibilisation à la croissance urbaine raisonnée, ce point trouve un écho particulier aux États-Unis où l'imposition à taux unique est généralement pratiquée. L'imposition du foncier à un taux plus élevé que le bâti devrait encourager des constructions plus denses, sur des tailles de lots plus petites et modérer ainsi l'étalement urbain.

Très peu d'études empiriques ont cherché à vérifier cet effet. Quelques villes américaines seulement ont expérimenté le passage à un double taux. Oates et Schwab (1992) se penchent sur l'application d'une réforme fiscale à Pittsburgh qui, à partir des années 1980, a consisté à fixer un taux sur le foncier cinq fois plus élevé que celui appliqué au bâti. Leurs résultats suggèrent qu'il y a bien eu un taux de construction supérieur à d'autres villes consécutivement à la mise en place de cette réforme.⁶ Cho, Kim et Roberts (2011) proposent une estimation simulée des effets de cette même réforme au sein de la métropole de Nashville. Leurs résultats suggèrent que la réponse au stimulus fiscal devrait être d'autant plus forte dans des zones où la valeur du foncier nu est importante, en l'occurrence à proximité directe de zones déjà urbanisées.

La taxe d'aménagement, due pour toutes opérations d'aménagement, de construction nécessitant une autorisation d'urba- →

⁶ Oates et Schwab (1992) sont toutefois très prudents sur ce résultat dans la mesure où la ville a connu une forte dynamique immobilière de bureaux durant la même période et pour d'autres raisons.

→ nisme, bien qu'initialement conçue pour participer au financement des équipements publics, est aussi régulièrement présentée comme une incitation fiscale capable de réguler l'artificialisation des sols. Indexée forfaitairement, entre autres sur la surface de construction, une modulation de son taux serait en mesure de pénaliser les projets de construction résultant d'une conversion des zones agricoles et naturelles en zones urbaines ou d'urbanisation future et d'encourager les projets sur des terrains réhabilités en zones urbaines (Comité pour la fiscalité écologique, 2013).

Les éléments théoriques et empiriques appuyant cette préconisation sont peu nombreux. Afin que la taxe joue pleinement son rôle d'atténuation des externalités négatives⁷ et que les collectivités puissent ajuster son taux de façon optimale, elles doivent être en mesure de définir le coût environnemental global d'un projet de construction. Outre la difficulté de l'exercice, cette appréciation ne peut pas être laissée aux communes, au

⁷ Une externalité négative résulte d'une situation dans laquelle un agent économique, par son activité, a une influence négative sur le bien-être d'un ou plusieurs agents économiques sans qu'il n'existe spontanément sur le marché de compensation. Les taxes permettent aux agents qui produisent ces externalités d'intégrer les effets de leur activité sur les autres.

risque de générer une concurrence entre communes voisines, mais au contraire doit être confiée aux départements comme le préconise d'ailleurs le Comité pour la fiscalité écologique (2013).

Comme pour la taxe foncière ou tout autre type de fiscalité, l'efficacité attendue d'une modulation de la taxe d'aménagement doit être mise en rapport avec le potentiel de valorisation de marché, souvent très important, que représentent les terres agricoles en périphérie de zones urbaines. La définition du bon taux et du degré de modulation optimale nécessite donc une connaissance précise de la sensibilité (i.e. de l'élasticité) de l'offre à cette taxe selon le type de zone concernée. Les exercices d'évaluation sont trop peu nombreux aujourd'hui ce qui invite certainement à expérimenter cette réforme au sein de quelques zones « témoins ».

La fiscalité, par ses taux et les formes qu'elle peut prendre, n'est pas neutre pour le développement du foncier. L'essentiel des discussions actuelles, notamment en France, tendent à y voir un levier d'action de premier rang dans la lutte contre l'insuffisance de logements en France. Par la conquête notamment d'espaces non construits en zones urbaines, les orientations à venir pourraient tout à fait servir l'objectif d'une

moins artificielles des sols. Il est toutefois évident que toute réforme fiscale basée sur la modulation des taux et/ou la création de nouvelles taxes ne prendra sa pleine mesure qu'accompagnée d'une politique de régulation foncière convergente donc fermement adossée aux outils de planification. À ce titre, la question de l'échelle de la collectivité à qui confier cette politique se pose. Parce que les enjeux et les territoires concernés dépassent bien souvent le cadre des communes, la montée en puissance des intercommunalités sur ce sujet mériterait d'être confortée. ■

Repères bibliographiques

- Anderson J.E. (1986), « Property taxes and the timing of urban land development », *Regional Science and Urban Economics*, 16, 483-492.
- Anderson J.E. (1993), « Use-Value Property Tax Assessment: Effects on Land Development », *Land Economics*, 69(3), 263-269.
- Anderson J.E. (1999), « Two-rate property taxes effects on land development », *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18(2), 181-190.
- Bentick B. (1980), « Capitalized property taxes and the viability of rural enterprise subject to urban pressure », *Land Economics*, 56(4), 451-456.
- Bimonte S. et A. Stabile (2015), « Local taxation and urban development. Testing for the side-effects of the Italian property tax », *Ecological Economics*, 120, 100-107.
- Brueckner J.K. (2000), « Urban Sprawl: Diagnosis and remedies », *International Regional Science Review*, 23 : 160-171.
- Brueckner J.K. (2003), « Transport subsidies, system choice, and urban sprawl », *Regional Science and Urban Economics*, 35, 715-733.
- Brueckner J. and D. A. Fansler (1983), « The Economics of Urban Sprawl: Theory and Evidence on the Spatial Sizes of Cities », *The Review of Economics and Statistics*, 65(3) : 479-482.
- Burchfield, M., Overman, H.G., Puga, D. and Turner, M.A. 2006. « Causes of Sprawl: A Portrait from Space ». *Quarterly Journal of Economics*, 121(2) : 587-632.
- Cho, S., S.G. Kim, et R.K. Roberts (2010), « Measuring the Effects of a Land Value Tax on Land Development », *Applied Spatial Analysis and Policy*, 4, 45-64.
- Comité pour la fiscalité écologique (2013), Avis « Fiscalité et artificialisation des sols », 13 juin.
- Gaigné C., Riou S., et J-F Thisse (2016), « How to make the metropolitan areas work? Neither big government, nor laissez-faire », *Journal of Public Economics*, 134, 100-113.
- King J.R et C.M. Anderson (2004), « Marginal property tax effects of conservation easements : a Vermont case study », *American Journal of Agricultural Economics*, 86(4), 919-932.
- Milan B.F et F. Creutzig (2016), « Municipal policies accelerated urban sprawl and public debts in Spain », *Land Use Policy*, 103-115.
- Nechyba T. and Walsh R, 2004, « Urban Sprawl », *Journal of Economic Perspectives*. 18(4), 177-200.
- Parks P.J., Quimio W.R.H. (1996), « Preserving Agricultural Land with Farmland Assessment », *Agricultural and Resource Economics Review*, 25 : 22-27.
- Polyakov M., Zhang D. (2008), « Property Tax Policy and Land-Use Change », *Land Economics*, 84(3), 396-408.
- Rapport Goldberg (2016), Rapport d'information par la Commission des Affaires Economiques sur la mobilisation du foncier privé en faveur du logement, Assemblée Nationale, 108 p.
- Skaburskis A., Tomalty R. (1997), « Land Value Taxation And Development Activity: The Reaction of Toronto and Ottawa Developers, Planners, and Municipal Finance Officials », *Canadian Journal of Regional Science*, 20(3), 401-417.
- Song et Zenou Y. (2006), « Property tax and urban sprawl: Theory and implications for US cities », *Journal of Urban Economics*, 60 (2006), 519-534 .
- The Mirrlees Review (2011), *Tax Design*, Oxford University Press, 548 p.
- Trannoy A., et Wasmer E., (2013), « Comment modérer les prix de l'immobilier? », Notes du Conseil d'analyse économique, février, n°2.
- Turnbull G.K. (1988), « Property taxes and the transition of land to urban use », *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 1, 393-403.
- U.S. Environmental Protection Agency, Smart Growth and Open Space Conservation, <http://www.epa.gov/dced.openspace.html>.
- Vickrey W. (1999), « Simplifications, Progression, and a Level Playing Field » in Kenneth Wenzel, ed., *Land Value Taxation: The Equitable and Efficient Source of Public Finance*. Armonk, NY: M.E. Sharpe, 17-23.
- Wu J. (2014), « Public open space conservation under a budget constraint », 111, 96-101.