

REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT

Explications sur la taxe d'aménagement et sur le versement pour sous densité

Élus et professionnels de l'urbanisme ont depuis toujours été confrontés aux enjeux et aux difficultés du financement de l'aménagement.

Le législateur a, au fil des années, mis en place des outils sous la forme de taxes ou de participations. Cependant, le dispositif était devenu complexe et la solution la plus appropriée était délicate à déterminer, car ces outils présentaient des avantages ou des inconvénients pour chaque type d'aménagement.

L'ensemble du financement de l'urbanisme devait donc être remis à plat en essayant de faire simple et efficace.

Tel est le but de la présente réforme introduite par la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010.

ATTENTION !

**Toutes les communes sont concernées et doivent délibérer
AVANT LE 30 NOVEMBRE 2011**

Pourquoi délibérer avant le 30 novembre 2011 ?

- si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou plan d'occupation des sols (POS), la taxe d'aménagement est instituée de plein droit. Elle entrera en vigueur le 1^{er} mars 2012, au taux de 1 %, à moins que la commune ne délibère, avant le 30 novembre 2011, sur un autre taux ou une application du taux majoré de 5 à 20 % dans les secteurs où la réalisation de travaux est nécessaire.
- si la commune n'a pas de document d'urbanisme ou une carte communale, le conseil municipal peut délibérer pour instituer la taxe d'aménagement avant le 30 novembre 2011, pour qu'elle entre en vigueur le 1^{er} mars 2012.

Ce dépliant a pour but de vous informer des points principaux de la réforme et de vous sensibiliser sur ses enjeux. Il n'évoque pas la part départementale de la taxe d'aménagement.

Il est le fruit d'une étroite collaboration entre les services de l'Etat, notamment la direction départementale des territoires, le Conseil général et l'Association des maires de Meurthe-et-Moselle.

4 réunions d'information (une par arrondissement) vous seront proposées de fin septembre à mi octobre 2011 pour répondre à vos questions et échanger sur cette nouvelle fiscalité.
Vous recevrez les invitations fin août-début septembre.

Le site du ministère est très bien documenté, avec des modèles de délibération et des exemples.

Vous pouvez utilement vous y référer :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

Quelle fiscalité de l'urbanisme en 2012 ?

Pour les demandes d'autorisations et de déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012, les constructeurs ne pourront plus être tenus que des versements suivants :

- la nouvelle taxe d'aménagement
- le nouveau versement pour sous-densité
- la participation PAE (programme d'aménagement d'ensemble) pour les aménagements en cours uniquement, jusqu'à la clôture du programme par le conseil municipal*
- la participation PUP (projet urbain partenarial)
- la participation PEPE (participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels)
- la réalisation des équipements propres (partie privée des opérations de type lotissement)
- la participation pour raccordement à l'égout (PRE)*
- la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement*
- la participation pour voie et réseaux (PVR)*

* Dans les secteurs où la taxe d'aménagement dépasse 5%, ces participations ne peuvent plus être instaurées et celles en cours sont définitivement supprimées.

UNE REPONSE SIMPLIFIEE A LA QUESTION Qui paie quoi en matière de viabilités et d'équipements ?

A la différence de la taxe locale d'équipement dont le taux (entre 1 % et 5 %) était uniforme sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal, la nouvelle taxe va pouvoir être différente selon les secteurs, en fonction des équipements à réaliser. Ainsi, pour le centre ancien déjà viabilisé d'une commune, le taux pourra être de 1 % à 5 % mais pour les secteurs de la commune où les équipements sont soit insuffisants, soit absents, le taux pourra être porté jusqu'à 20 % ; la délibération prise devra mentionner les motivations du choix du taux qui sera appliqué.

ATTENTION !

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

Il est possible de sectoriser les taux et de dépasser 5 % dans toutes les communes, y compris celles qui n'ont aucun document d'urbanisme.

Les communes ou intercommunalités compétentes pourront se libérer des outils aujourd'hui utilisés dans des conditions juridiques souvent compliquées pour des secteurs sous équipés. Il en est ainsi de la « Participation pour Voies et Réseaux (PVR) » qui devait, à ses débuts, être la réponse à l'ensemble des problèmes de financement des viabilités mais qui, au fil du temps, est devenu un outil « délicat » à manipuler.

Vous trouverez pages suivantes :

1. le tableau récapitulatif pour les communes disposant d'un POS ou d'un PLU (et la communauté urbaine du Grand Nancy) et les EPCI compétents en matière de PLU.
2. le tableau récapitulatif pour les communes n'ayant pas de documents d'urbanisme.

Les modèles de délibération numérotés se trouvent sur le site du ministère :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

A noter !

La durée de validité de la délibération instituant le principe d'une taxe d'aménagement sur le territoire est de 3 ans avec une reconduction tacite d'année en année.

Peut-il y avoir des exonérations ?

Oui, les collectivités, chacune en ce qui les concerne, peuvent exonérer en totalité ou partiellement :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors prêt locatif aidé d'intégration)
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé
- les locaux à usage industriel
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² (en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité)
- les immeubles classés ou inscrits.



La loi prévoit également des exonérations légales concernant un certain nombre de constructions en raison de leur vocation (service public ou utilité publique, financement par prêt locatif aidé d'intégration, certains locaux agricoles, etc.), de leur situation lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge de constructeurs ou d'aménageurs (par l'intermédiaire d'un PUP, d'une ZAC, d'une Opération d'Intérêt National), de leur surface (constructions < à 5 m²) ou de leur origine (reconstruction après un sinistre).

Communes compétentes en matière de PLU ou de POS et communauté urbaine

TAXE D'AMENAGEMENT		Délibération		PARTICIPATIONS					
		à prendre	Modèle N°	Programme d'aménagement d'ensemble	Participation voiries et réseaux	Participation pour raccordement à l'égout	Participation pour non-réalisation d'aire de stationnement	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	Participation pour équipements publics exceptionnels
La commune ne souhaite pas de TA		OUI	3	PAE en cours reste applicable	PVR en cours reste applicable	Participations en cours restent applicables jusqu'au 31/12/2014 Impossibilité d'instaurer ces participations à compter du 1/01/2015			
TAUX UNIQUE *	1 % (de plein droit)	NON Sauf si exonération	1	Impossibilité d'instaurer un nouveau PAE à compter du 1/03/2012	Impossibilité d'instaurer une nouvelle PVR à compter du 1/01/2015				
	> 1 jusque 5%	OUI	2						
TAUX SECTORISE*	De 1 à 5%	OUI + carte	2a + 2b	PAE en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer un nouveau PAE à compter du 1/03/2012	PVR en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer une nouvelle PVR à compter du 1/01/2015	Participations en cours restent applicables jusqu'au 31/12/2014 Impossibilité d'instaurer ces participations à compter du 1/01/2015			
	> 5 % jusque 20 %			Suppression définitive de toutes les participations (même en cas de réduction ultérieure du taux à - 5%)					

PARTICIPATIONS MAINTENUES
(Les constructions seront exonérées de la part
communale ou intercommunale en ZAC ou en
PUP)

* la totalité du territoire de la commune doit être couverte par un taux

EPCI compétents en matière de PLU (ex : EPCI du Bassin de Landres)

Délibération des communes membres autorisant l'EPCI à instaurer la taxe d'aménagement (modèle n°1)	Délibération de l'EPCI (modèles 2, 3a et 3b) : - 1er cas : choix d'un taux unique sur tout le territoire de l'EPCI puis le cas échéant institution de taux par secteurs - 2° cas : non fixation du taux mais délibération obligatoire pour l'instituer dans chaque secteur. La totalité du territoire de l'EPCI doit être couverte par un taux
--	--

Communes ayant une Carte Communale ou n'ayant pas de document d'urbanisme (soumises au RNU)

TAXE D'AMENAGEMENT		Délibération		PARTICIPATIONS						
		à prendre	Modèle N°	Programme d'aménagement d'ensemble	Participation voiries et réseaux	Participation pour raccordement à l'égout	Participation pour non-réalisation d'aire de stationnement	Zone d'aménagement concerté	Participation pour équipements publics exceptionnels	Projet urbain partenarial
Pas de TA	0	NON	-							
TAUX UNIQUE*	De 1 à 5%	OUI	1	PAE en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer un nouveau PAE à compter du 1/03/2012	PVR en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer une nouvelle PVR à compter du 1/01/2015	Participations en cours restent applicables jusqu'au 31/12/2014 Impossibilité d'instaurer ces participations à compter du 1/01/2015				PARTICIPATIONS MAINTENUES (Les constructions seront exonérées de la part communale ou intercommunale en ZAC ou en PUP)
TAUX SECTORISE*	De 1 à 5%	OUI + carte	2 + 3 (1 par secteur)	PAE en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer un nouveau PAE à compter du 1/03/2012	PVR en cours reste applicable Impossibilité d'instaurer une nouvelle PVR à compter du 1/01/2015	Participations en cours restent applicables jusqu'au 31/12/2014 Impossibilité d'instaurer ces participations à compter du 1/01/2015				
	> 5 % jusque 20 %			Suppression définitive de toutes les participations (même en cas de réduction ultérieure du taux à - 5%)						

* la totalité du territoire de la commune doit être couverte par un taux

MODE DE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Surface de la construction x Valeur forfaitaire x Taux

Quel est le fait générateur de la taxe d'aménagement ?

C'est la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, du permis modificatif, de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager.

En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, c'est la date du procès verbal constatant la ou les infractions.

Quelle est la surface taxable de la construction ?

La nouvelle surface s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies. La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) n'est plus prise en compte.

Quelle est la valeur forfaitaire ?

C'est une valeur unique fixée par mètre carré : 660 euros / m² qui sera révisée chaque année. Les 10 catégories de la taxe locale d'équipement (TLE) sont supprimées.

Cependant, pour tenir compte de certaines situations particulières et ne pas renchérir le coût de la fiscalité par rapport à la situation actuelle, un abattement unique de 50 % est créé. Il bénéficie notamment aux résidences principales pour les 100 premiers mètres carrés et aux constructions abritant des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales non ouvertes au public).

Pour certains aménagements partiellement ou non taxés jusqu'alors (terrains de camping, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs), la taxation est simplifiée et déterminée par emplacement. Voir le tableau ci-dessous.

A noter !

Les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction (notamment les parkings à ciel ouvert, consommateurs d'espaces) sont désormais taxés à raison de 2 000 euros par emplacement. Les collectivités compétentes pourront augmenter ce seuil jusqu'à 5 000 euros dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

Types d'opération	Valeur forfaitaire	Valeur forfaitaire (suite à abattement de 50%)	Unité de référence
Constructions			
Régime général	660 €		Par m ² de surface (L. 331-10*)
Logements ou locaux d'hébergement bénéficiant de prêts aidés (PLUS, PLA, LES, PSLA, PLS, LLS) ou d'un taux de TVA réduit		330 €	
Les locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes		330 €	
- les premiers 100 m ²			
- au-delà des 100 premiers m ²	660 €		
- locaux à usage industriel et leurs annexes		330 €	
- locaux à usage artisanal et leurs annexes		330 €	
- entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale			
- parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale			
Installations et aménagements			
Tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs	3 000 €		Par emplacement (L.331-13*)
Habitations légères de loisirs	10 000 €		
Aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte	2 000 €		
Majoration possible sur délibération	Jusque 5 000 €		
Bassin des piscines	200 €		Par m ² de surface (L. 331-10*)
Panneaux photovoltaïques au sol	10 €		(L. 331-10*)
Éoliennes supérieures à 12 m	3 000 €		A l'unité (L. 331-10*)

* Les articles référencés sont issus du code de l'urbanisme.

Quel est le taux d'imposition ?

Pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 % et 5 %, comme pour la taxe locale d'équipement (TLE). Le dispositif prévoit que les communes ou EPCI pourront pratiquer des taux différents par secteurs de leur territoire pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation dans chaque secteur ; possibilité que n'offrait pas la TLE. Le taux pourra être supérieur à 5 % et porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs.

A noter !

En l'absence de première délibération, le taux est fixé à 1 % dans les communes ou EPCI où la taxe est instituée de plein droit.

Exemple

Une habitation de 150 m² de nouvelle surface, édiée en zone Ub du PLU en secteur fiscal de 3 %.

$$100 \times 330 = 33\,000 \times 3\% = 990 \text{ €}.$$

$$50 \times 660 = 33\,000 \times 3\% = 990 \text{ €}.$$

Soit un total de **1 980 €**.

La même construction édiée en zone 1AU d'un PLU en secteur fiscal de 20 %.

$$100 \times 330 = 33\,000 \times 20\% = 6\,600 \text{ €}.$$

$$50 \times 660 = 33\,000 \times 20\% = 6\,600 \text{ €}.$$

Soit un total de **13 200 €**.



Photographie aérienne :
©CG54 (Les 4Vents – photographie aérienne)



LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE (VSD)

ATTENTION !

Ne sont concernées que les communes disposant d'un POS ou d'un PLU.

Comment promouvoir un usage économe des sols et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain ?

Références

Articles L.331-35 et suivants du code de l'urbanisme

Facultatif, le versement pour sous densité peut être instauré uniquement :

- dans les zones U ou AU des PLU
- dans les zones U ou NA des POS

Cette instauration nécessite une étude sur l'urbanisation de la commune.

Objectif

Lutter contre l'étalement urbain en incitant les constructeurs à consommer pleinement la constructibilité de leurs terrains. Le fait générateur de la taxe est le permis de construire.

Principe

Pour le contrôler, la collectivité doit préalablement fixer par quartier la densité souhaitée et définir le « seuil minimal de densité ». Plus l'écart entre la densité minimale attendue et la densité effectivement construite est grand, plus la taxe sera élevée. Si la construction envisagée engendre une densité inférieure au seuil minimal de densité (SMD) souhaité par la commune, le montant du versement pour sous densité est égal à la moitié de la valeur du terrain multipliée par le rapport entre la surface de plancher manquante et la surface résultant de l'application du SMD.

Mode de calcul

$$\frac{\text{Valeur déclarée du terrain} \times \text{surface de la construction résultant de l'application du SMD} - \text{surface construite}}{2 \times \text{surface de la construction résultant de l'application SMD}}$$

Exemple

Une commune décide de créer et de fixer à 0,4 un SMD dans une zone où le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé par le PLU à 0,6.

Pour un terrain de 600 m² valant 70 000 €, la surface attendue par application du SMD est de 240 m² (600 x 0,4 = 240).

Si le permis de construire concerne une construction de 160 m², la surface manquante est de 80 m² (240-160).

Le versement pour sous densité est égal à [(70 000/2) x (240-160)/240]= 11 666 €.

Le montant de la taxe ne peut être supérieur au ¼ de la valeur du terrain. Ici, le plafond à ne pas dépasser s'établit à 17 500 €.

Comité de rédaction :

Direction départementale des territoires,
Conseil général ■ aménagement foncier et urbanisme
et Association des maires de Meurthe-et-Moselle.