

# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

## Principes et modalités de mise en oeuvre



<b>Arrondissement de Nancy</b>	<b>27/09/2011</b>
<b>Arrondissement de Lunéville</b>	<b>29/09/2011</b>
<b>Arrondissement de Toul</b>	<b>5/10/2011</b>
<b>Arrondissement de Briey</b>	<b>6/10/2011</b>

DDT 54

# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

---

LOIS GRENELLE

**Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010**

(Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010)

⇒ créant un chapitre fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme



# Pourquoi une telle réforme ?

---

## Bilan du système actuel

### - Multiplicité des taxes

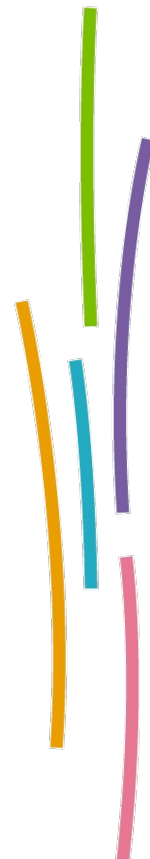
- Avec des dispositifs différents  
Exemple : les exonérations

### - Diverses strates de participations

- Financement d'un seul équipement
- Financement de plusieurs équipements

### - Nécessité de rationaliser

- Pour aboutir à un système simple, plus compréhensible voire plus performant
- Pour améliorer le recouvrement



# Comment a-t-elle été menée ?

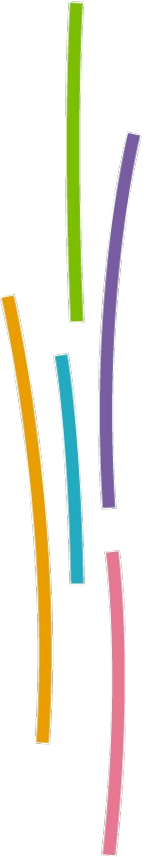
---

## Concertation

- Avec différentes associations, fédérations ou syndicats (AMF, ADCF, ADF, FPC, USH, FNCCR, SNAL, Notaires, FNCAUE...)

## Tests

- Finalités : simuler et recueillir les observations pour examiner la faisabilité du dispositif
- Expérimentations menées de juillet 2009 à mars 2010
- Communes ayant participé aux expérimentations :
  - Orléans (Loiret)
  - Besse-sur-Issole (Var)
  - Saint-Egrève (Isère)
  - Oz-en-Oisans (Isère)
  - Plougasnou (Finistère)
  - Moussy-le-Neuf (Seine-et-Marne)
  - Chelles (Seine-et-Marne)



# Pour quels objectifs ?

---

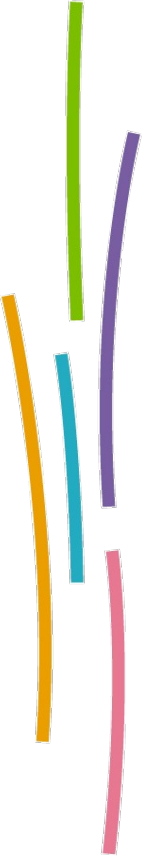
## Principaux objectifs :

### ➤ Simplification

- Diminution du nombre de taxes et participations
- Fin du système des 9 catégories de construction
- Fin du système des exonérations en fonction du type de taxes

### ➤ Souplesse pour les collectivités

- Sectorisation des taux et non plus un taux unique sur tout le territoire communal
- Liberté de fixation du ou des taux



# Pour quels objectifs ?

---

## ➤ Rendement constant

- Ce principe est un souhait fort du gouvernement
- Mais son respect sera fonction du taux voté par les collectivités

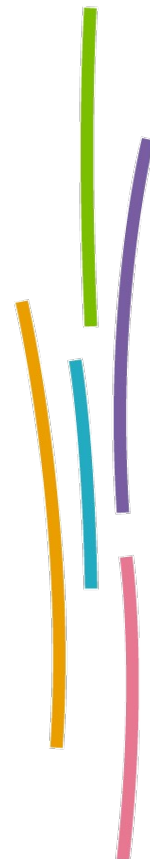
**⇒ par la taxe d'aménagement**

## ➤ Optimisation de l'utilisation de l'espace

## ➤ Gestion raisonnée de l'utilisation du sol

## ➤ Lutte contre l'étalement urbain

**⇒ par le versement pour sous-densité**



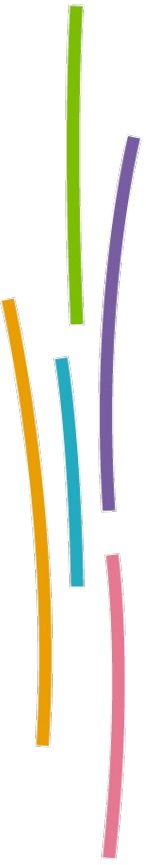
# Quel calendrier ?

---

Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :

**1er mars 2012**

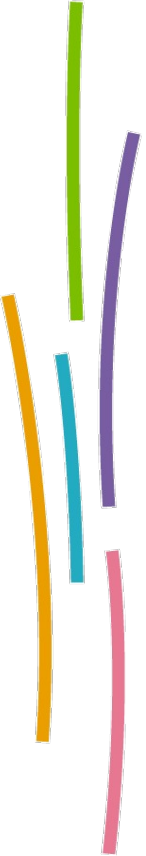
**Applicable à toutes les demandes  
d'autorisation d'occuper le sol DÉPOSÉES  
à compter de cette date**



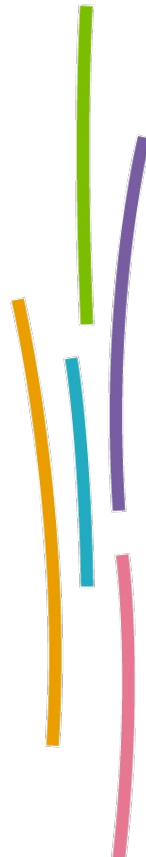
# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

## Sommaire

- **Taxe d'aménagement communale**
- **Questions / Réponses**
- **Taxe d'aménagement départementale pour information**
- **Versement pour sous-densité**
- **Questions / Réponses**
- **Ce qu'il faut retenir**



# La taxe d'aménagement



# La taxe d'aménagement

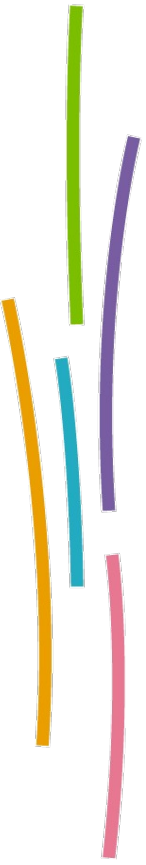
---

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts

- Une part destinée aux communes ou aux EPCI
- Une part destinée aux départements

Fait générateur de la taxe

- Toutes les autorisations de construction, de reconstruction, d'agrandissement (PC, PA, DP)
- Toutes les autorisations d'installations ou d'aménagements soumis à une autorisation au titre du Code de l'urbanisme
- Procès-verbal suite à infraction (cas ci-dessus réalisés sans autorisation)



# La taxe d'aménagement

---

## - Le taxe d'aménagement communale

### **A quelles taxes ou participation se substitue-t-elle ?**

- La taxe locale d'équipement (TLE)
- La participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE)
- et progressivement les autres participations

### **Que finance-t-elle ?**

Les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- La diversité des fonctions urbaines
- La satisfaction des besoins en équipements publics

# La taxe d'aménagement

---

## - Le taxe d'aménagement départementale :

### **A quelles taxes ou participation se substitue-t-elle ?**

- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE)
- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)

### **Que finance-t-elle ?**

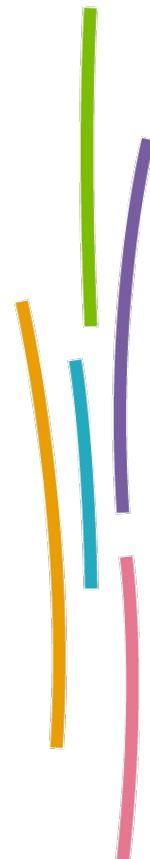
- La gestion des espaces naturels
- Le fonctionnement des CAUE



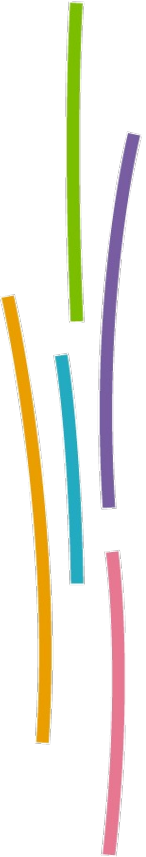
# La taxe d'aménagement

---

**La redevance d'archéologie préventive (RAP) reste**



# La taxe d'aménagement communale ou intercommunale



# TA - mode de calcul

---

Taxe =

**Assiette** X **Valeur** X **Taux**  
Surface autorisée en m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> fixée par ministère de plein droit (= 1%) ou fixé par délibération

$$TA = \text{assiette} \times \text{valeur} \times \text{taux}$$

---

L'assiette de la taxe repose :

pour les constructions :

- sur la surface taxable ainsi calculée (différente de la SHON actuelle) :
  - somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80m
  - calculée à partir du nu intérieur des façades
  - déduction faite des vides et trémies

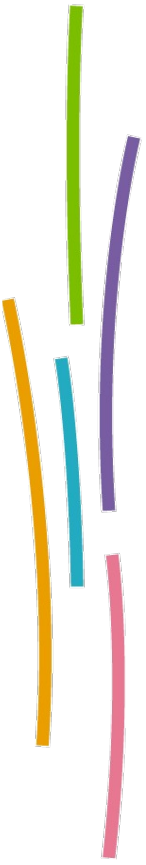
TA = assiette X **valeur** X taux

-

Valeur au mètre carré :

- 660 €,

révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté  
du ministre chargé de l'urbanisme



# TA = assiette X valeur X taux

- Un abattement est prévu par la loi pour :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- Les 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale
- Les locaux à usage industriel
- Les locaux à usage artisanal
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale



TA = assiette X **valeur** X taux

---

Cet abattement s'applique sur la valeur forfaitaire de la surface de la construction :

Il est de **50%** (de 660 €)

⇒ La valeur forfaitaire par m<sup>2</sup> est donc de **330 €**



$$TA = \text{assiette} \times \text{valeur} \times \text{taux}$$

## Pour les installations et aménagements

- le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs X 3 000 €
  - le nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs X 10 000 €
  - la superficie de la piscine X 200 €
  - la superficie des panneaux photovoltaïques au sol X 10€
  - le nombre d'éoliennes d'une hauteur >12m X 3000 €
  - le nombre d'emplacements de stationnement X 2 000 €  
(ce montant peut être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU il doit être unique sur toute la commune)
- Il s'agit du stationnement non compris dans la surface de la construction



**TA = assiette X valeur X taux**

## Taux d'imposition et sectorisation

Le taux résulte d'un choix de la collectivité ; il peut être sectorisé :

- taux communs : **1 à 5%** (comme la TLE actuelle)
- Avec possibilité de fixer des taux différents par secteur selon les aménagements à réaliser
- **pouvant** être portés jusqu'à **20%** dans certains secteurs **si** ils nécessitent de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics

⇒ Conséquence :

**Au-delà de 5% :**

Toutes les participations (PAE, PVR, PRE, PNRAS) sont supprimées définitivement dans le secteur considéré (voir tableau Brochure « REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)

# TA - les exonérations

## Exonérations de plein droit (fixées par la loi, ne nécessitant pas de DCM) :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)
- Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)

# TA - les exonérations

## Exonérations de plein droit (fixées par la loi, ne nécessitant pas de DCM) (suite) :

- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>

# TA - les exonérations

---

**Exonérations facultatives possibles sur délibération de la collectivité** : Totalement ou partiellement (pour tout le territoire de la commune) sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
- 50% de la surface excédant 100 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de **VENTE** est inférieure à 400 m<sup>2</sup>
- Les immeubles classés ou inscrits

# La taxe d'aménagement

## Quelques exemples Comparatif entre la TLE et la TA (Valeurs TLE 2011)

**Attention : les participations  
sont exclues des calculs  
présentés**

**(se référer aux tableaux dans Brochure « REFORME de  
la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)**

# La taxe d'aménagement : quelques exemples

## 1<sup>er</sup> cas :

- Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup> dont un garage de 40 m<sup>2</sup> et 1 place de stationnement extérieure
- Taux communal de 3%

	Surface	X	Valeur	X	Taux	
TA	100 m <sup>2</sup>	X	330 €	X	3%	= 990 €
	60 m <sup>2</sup>	X	660 €	X	3%	= 1 188 €
	1 pl Stat		2 000 €	X	3%	= 60 €
<b>TOTAL =</b>						<b>2 238 €</b>

TLE	80 m <sup>2</sup>	X	370 €	X	3%	= 888 €
	40 m <sup>2</sup>	X	541 €	X	3%	= 649 €
<b>TOTAL =</b>						<b>1 537 €</b>

# La taxe d'aménagement : quelques exemples

## 2ème cas :

**Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup> dont un garage de 40 m<sup>2</sup> et 1 place de stationnement extérieure**

- **Bénéficiaire d'un PTZ +**
- **Taux communal de 5%**
- **Délibération d'exonération de la commune sur la totalité des surfaces aidées (dans la limite de 50%)**

	Surface	X	Valeur	X	Taux	
--	---------	---	--------	---	------	--

TA	100 m <sup>2</sup>	X	330 €	X	5%	= 1 650 €
----	--------------------	---	-------	---	----	-----------

60 m <sup>2</sup> dont 50% sont exonérés = 30 m <sup>2</sup> exonérés						= 0 €
---	--	--	--	--	--	-------

Restent taxables 50% = 30 m <sup>2</sup>	X	660 €	X	5%	= 990 €
--	---	-------	---	----	---------

1 pl stat.	X	2 000 €	X	5%	= 100 €
------------	---	---------	---	----	---------

**TOTAL = 2 740 €**

# La taxe d'aménagement : quelques exemples

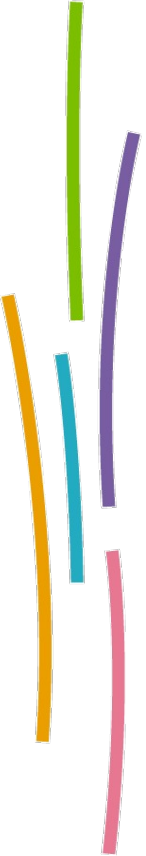
## 2ème cas :

**Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup> dont un garage de 40 m<sup>2</sup> et 1 place de stationnement extérieure**

- **Bénéficiant d'un PTZ +**
- **Taux communal de 5%**
- **Délibération d'exonération de la commune sur la totalité des surfaces aidées (dans la limite de 50%)**

Surface	X	Valeur	X	Taux
---------	---	--------	---	------

TLE		120 m <sup>2</sup>	X	260 €	X	5%	=	1 560 €
-----	--	--------------------	---	-------	---	----	---	---------



# La taxe d'aménagement : quelques exemples

## 3ème cas :

- Immeuble collectif de 50 logements = 6200 m<sup>2</sup> dont :
  - 20 logements en PLAI = 2000 m<sup>2</sup>
  - 30 logements non aidés = 3200 m<sup>2</sup>
  - surface de stationnement intérieure = 1000 m<sup>2</sup> dont
    - 400 m<sup>2</sup> affectés aux PLAI et
    - 600 m<sup>2</sup> affectés aux logements non aidés
- Taux communal de 5%

Surface	X	Valeur	X	Taux
---------	---	--------	---	------

20 logements + annexes (stationnement) = 2 400 m<sup>2</sup> X 0 € X 5% = 0 €

30 logements + annexes (stationnement) = 3 800 m<sup>2</sup>

3 000 m <sup>2</sup>	X	330 €	X	5%	=	49 500 €
(30 X 100 m <sup>2</sup> )						
800 m <sup>2</sup>	X	660 €	X	5%	=	26 400 €

**TOTAL = 75 900**

€

Remarque : stationnement compris en tant qu'annexe  
DGALN - Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

# La taxe d'aménagement :

## quelques exemples

### 4ème cas :

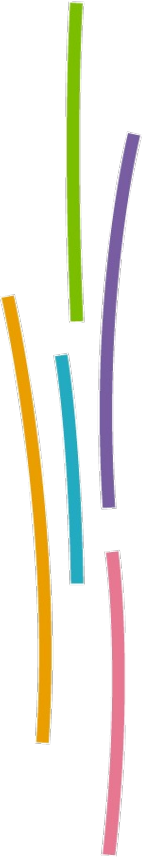
- **Camping : 20 emplacements pour les tentes**
- **+ Piscine de 100 m<sup>2</sup>**
- **+ Commerces d'une surface de 30 m<sup>2</sup>**
- **+ Accueil de 20 m<sup>2</sup>**
- **+ 10 places de stationnement non couvertes**
- **Taux communal de 5%**

Surface	X	Valeur	X	Taux
---------	---	--------	---	------

Emplacements tentes :	20	X	3 000 €	X	5% =	3 000 €
Piscine :	100 m <sup>2</sup>	X	200 €	X	5% =	1 000 €
Commerces + accueil :	50 m <sup>2</sup>	X	660 €	X	5% =	1 650 €
Stationnement :	10	X	2 000 €	X	5% =	1 000 €

**TOTAL = 6 650 €**

# La taxe d'aménagement : établissement et recouvrement



# La taxe d'aménagement : l'établissement de la taxe

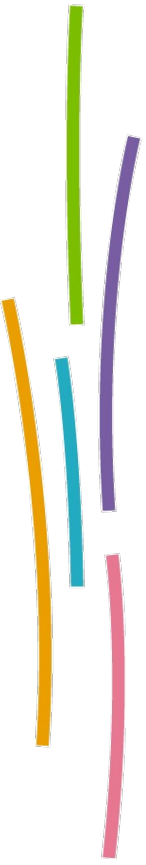
---

## Qui établit la taxe ?

- Les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département (Direction Départementale des Territoires) pour toutes les communes

## Qui paie la taxe ?

- La ou les personne (s) bénéficiaires de l'autorisation
- La ou les personnes (s) responsables de la construction en cas d'infraction



# La taxe d'aménagement : le recouvrement

---

## Qui recouvre la taxe ?

- Les comptables publics (Trésorerie Essey-les-Nancy)

## Comment est-elle recouvrée ?

- Deux échéances

**12 et 24 mois** après :

- la date de la délivrance de l'autorisation
- la date de la décision du permis tacite
- la date de la décision de non-opposition

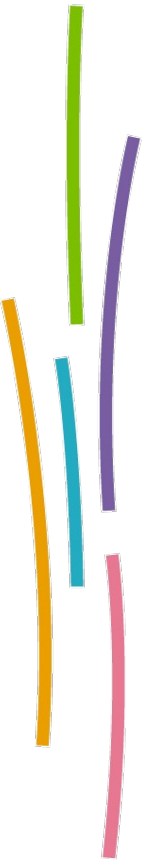
- Une échéance

**12 mois** :

- si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €
- en cas de délivrance d'un permis modificatif

## Qui est solidaire du paiement ?

- Les établissements garants de l'achèvement de la construction
- Les époux et les partenaires liés par un pacs



# La taxe d'aménagement : versement aux collectivités et affectation

## Versement aux collectivités

Par le Trésor Public

Montant reversé aux collectivités =  
**montant recouvré – 3% de frais de gestion**

Reversement mensuel aux collectivités

➤ Part communale

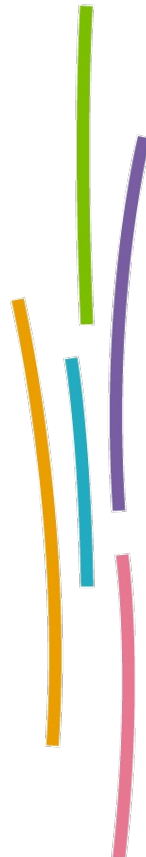
Affectation : section d'investissement des budgets  
des communes ou des EPCI

Pour le 1er mars de chaque année, établissement d'un  
prévisionnel de recettes par la DDT destiné aux  
collectivités



# La taxe d'aménagement

## conclusion



# Conséquence sur les taxes existantes

---

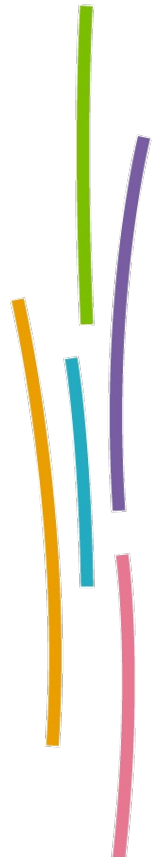
Dès la mise en place de la TA, quels changements pour les taxes ?

(voir tableaux dans Brochure « REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)

Toutes les taxes existantes seront **supprimées** le 1er mars 2012

**SAUF**

la redevance d'archéologie préventive (RAP)



# Conséquence sur les participations actuelles

---

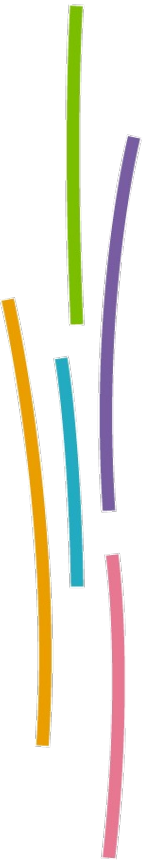
(voir tableaux dans Brochure « REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)

➤ Les participations **supprimées** le 1er mars 2012 :

- la participation pour aménagement d'ensemble (PAE)

⇒ Il n'est plus possible d'en instaurer

⇒ Les PAE en cours restent applicables si le taux de la TA est  $\leq 5\%$



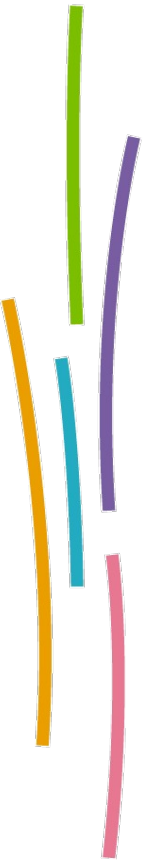
# Conséquence sur les participations actuelles

(voir tableaux dans Brochure « REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)

Les participations qui sont **en sursis** (supprimées définitivement le **1er janvier 2015**) :

- la participation pour raccordement à l'égout (PRE)
- la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
- la participation pour voirie et réseaux (PVR)

⇒ Il ne sera plus possible d'instaurer de PVR au 1er janvier 2015 mais les PVR en cours restent applicables si le taux de la TA est  $\leq 5\%$

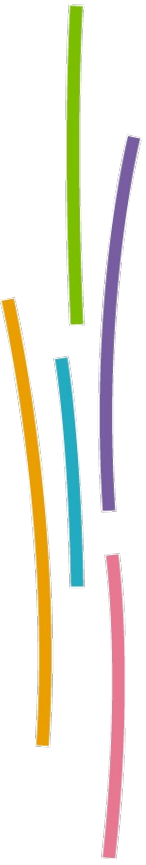


# Conséquence sur les participations actuelles

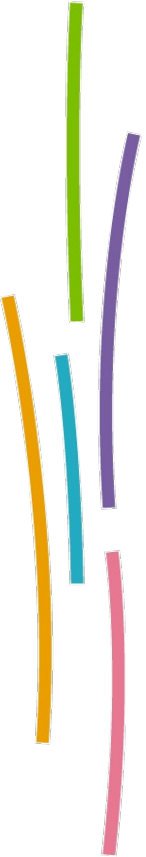
(voir tableaux dans Brochure « REFORME de la FISCALITE de  
l'AMENAGEMENT » de Juillet 2011)

➤ Les participations **maintenues** :

- le projet urbain partenarial (PUP)
- la participation pour équipement public exceptionnel
- la participation en zone d'aménagement concerté (ZAC)



# La taxe d'aménagement Instauration



# TA - instauration

## part communale ou intercommunale

### Le principe

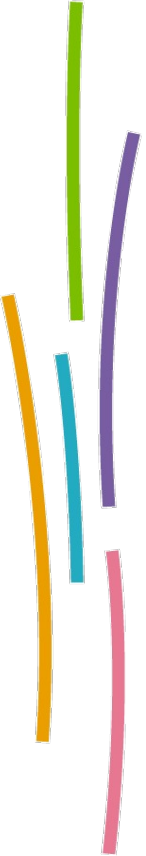
---

- de plein droit, sauf renonciation expresse sur délibération :
    - communes dotées d'un PLU ou d'un POS
    - communautés urbaines
  - par délibération :
    - du conseil municipal dans les autres communes
    - de l'organe délibérant dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord
- ⇒ Elle doit être instaurée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI

**ATTENTION** : dans les communes **sans POS ou PLU**, il n'y aura pas de taxe d'aménagement sans délibération.

# TA - instauration part communale ou intercommunale

---



## La délibération instituant le principe :

- Durée de validité minimale de 3 ans
- Reconduction tacite

# TA - instauration part communale ou intercommunale

---

## Le choix du taux

La délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique

- taux commun : de 1 à 5% (sectorisation possible)  
de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit (commune POS, PLU, communauté urbaine)  
⇒ nécessité d'une délibération pour un taux supérieur
- si établissement d'un taux supérieur à 5% : nécessité d'une délibération **motivée en fait et en droit** pour le secteur concerné

⇒ conséquence : Toutes les participations sont **définitivement** supprimées dans le secteur au taux >5%

# TA - instauration part communale ou intercommunale

---

## Le choix du taux

- Les secteurs sont reportés sur un document graphique joint à la délibération
- En cas de POS ou de PLU, ils sont reportés dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information
- En l'absence de POS ou de PLU, la délibération fixant le taux et le plan sont affichés en mairie

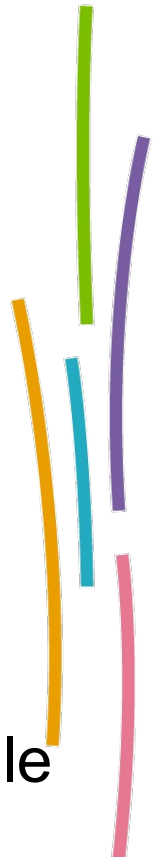


# TA - instauration part communale ou intercommunale

---

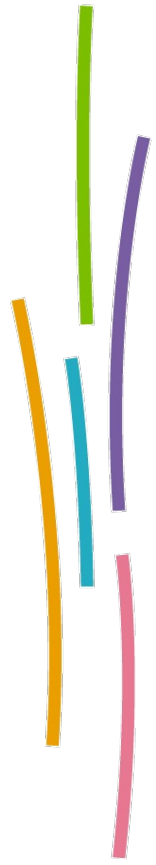
## LA DELIBERATION FIXE AUSSI LES EXONÉRATIONS FACULTATIVES PREVUES PAR LA LOI (liste p 24)

**Attention** : ces exonérations sont applicables sur tout le territoire de la commune (pas de sectorisation possible)



# TA - instauration part communale ou intercommunale

---



## La délibération fixant le taux et les exonérations :

- Durée de validité minimale de 1 an
- Reconduction tacite d'année en année

# TA - instauration part communale ou intercommunale

---

## Cas d'une communauté urbaine ou d'un EPCI agissant en lieu et place des communes membres :

- les communes membres doivent délibérer pour autoriser l'EPCI (sauf la CUGN = de plein droit) à instaurer la taxe d'aménagement
- la délibération de l'EPCI ou la communauté urbaine prévoit :
  - un taux unique sur tout le territoire (sectorisation possible)
  - les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par la communauté urbaine ou l'EPCI à ses communes membres en fonction de la charge des équipements publics relevant de leur compétence

# TA - instauration part communale ou intercommunale

---

## CAS DES ZAC

Rappel : Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) font partie des exonérations de plein droit

En cas d'achèvement de ZAC :

- la TA communale ou intercommunale est rétablie de plein droit. Une délibération fixe le taux qui **ne pourra être supérieur à 5%**

# TA - instauration part communale ou intercommunale

**La ou les délibération (s) doit ou doivent être transmise(s) :**

- à la Préfecture\* ou à la sous-Préfecture au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante (1er mars pour l'année 2012)

**et**

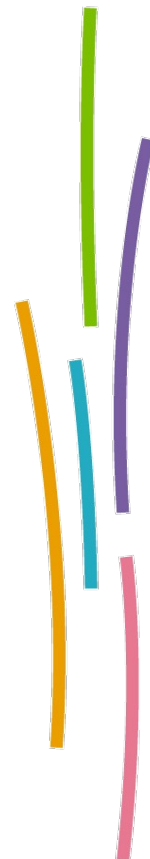
- à la Direction Départementale des Territoires au plus tard le 31 décembre

\* Bureau du contrôle de légalité, de l'intercommunalité et du conseil aux collectivités

# La taxe d'aménagement

---

## QUESTIONS / REPONSES

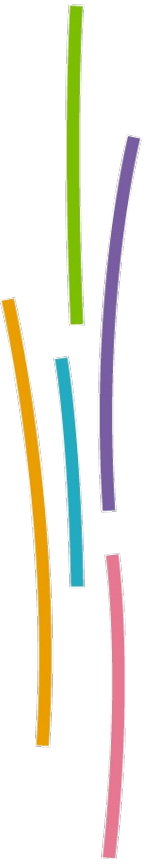


# TA - instauration part départementale

---

## Elle se substitue aux taxes actuelles :

- la taxe départementale du conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE) : 0,3 %
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) : 1,4 %

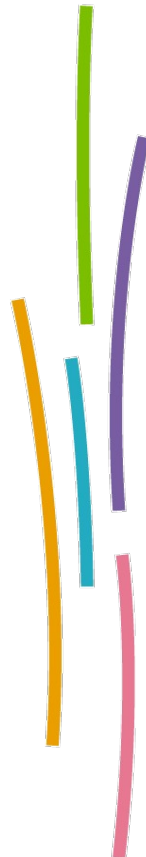


# TA - instauration part départementale

---

## L'instauration :

- Par délibération du conseil général pour toutes les communes du département
- La délibération fixe aussi les exonérations facultatives (même liste que pour les communes sauf celles concernant les OIN, ZAC et PUP)
- Durée de validité minimale de la délibération instituant le principe : 3 ans
- Reconduction tacite d'année en année



# TA - instauration part départementale

---

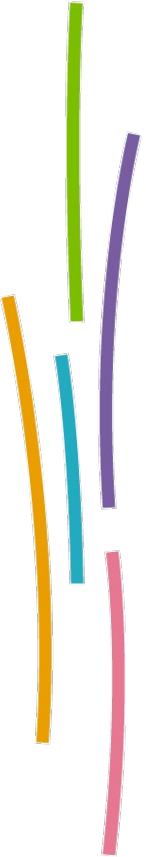
## LE TAUX :

- Taux maximum : 2,5%
- La délibération peut fixer les taux de répartition des sommes perçues entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
- Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux : 1 an
- Reconduction tacite

## LE RECOUVREMENT :

- Mêmes échéances que la TA communale

# Le versement pour sous-densité



# VSD - instauration

---

Le versement pour sous-densité est **FACULTATIF** et nécessite une étude sur l'urbanisation de la commune

Il résulte de l'institution du **seuil minimal de densité (SMD)**

Exemple :

Si **SMD** = 0,5 sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, la densité minimale à construire sera de 200 m<sup>2</sup>.

=> En cas de construction d'une maison < 200 m<sup>2</sup>, le demandeur paiera le VSD

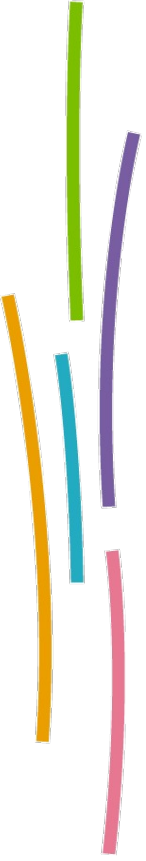


# VSD - instauration

---

## Le seuil minimal de densité (SMD) :

- Pris par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU
- Durée de validité de la délibération : 3 ans minimum
- A définir dans un document graphique
- Le document graphique figure dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information
- Envoi de la délibération avec le document graphique à la DDT et au bureau du contrôle de légalité de la Préfecture



# VSD- instauration

---

Le versement pour sous-densité est sectorisé

➤ Où instituer le SMD ?

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

Il fait l'objet des mêmes exonérations que la taxe d'aménagement :

- de plein droit fixées par la loi (sauf celles concernant les OIN, ZAC et PUP)
- facultatives, à fixer dans la délibération instaurant le VSD



# VSD- instauration

---

## Le seuil minimal de densité :

- Il ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts :
  - du coefficient d'occupation du sol (COS - art. 14 des POS ou PLU) applicable sur le secteur concerné
  - de la SHON attribuée à une parcelle dans un lotissement

Exemple : COS sur le secteur = 1

Le SMD est compris entre 0,5 et 0,75

- En l'absence de COS, une estimation de la densité servant de base au calcul du SMD sera faite en fonction des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol ... du POS ou du PLU

# VSD - mode de calcul

## Éléments permettant le calcul

---

1° **SMD** (pris par délibération)

2° **Surface qui doit être construite pour respecter le SMD :**

SMD X superficie du terrain objet de la construction

3° **Valeur du terrain déclarée divisée par 2**

➤ Valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date de dépôt de la demande de permis

4° **La surface construite**

À savoir : Surface applicable au VSD différente de la surface applicable à la TA. Cette surface correspond à la SHON actuellement applicable (article L. 112-1 du code de l'urbanisme) et qui doit être simplifiée prochainement.

# VSD - mode de calcul

---

**VSD =**

**Valeur du terrain**

**2**

**multipliée par**

**surface qui doit être construite – surface construite**

**surface qui doit être construite**

**=> Le montant du VSD ne pourra pas être supérieur à 25% de la valeur du terrain**

# VSD - exemple de calcul

## Commune de X :

Construction d'une maison individuelle de 300 m<sup>2</sup>

Terrain : 1 500 m<sup>2</sup> - 100 000 € - COS : 0,40

→ Le SMD doit être compris entre 0,2 et 0,3

La commune de X a instauré un SMD de 0,3

Valeur du terrain/2 : 100 000 € / 2 = 50 000 €

Surface qui doit être construite : 1 500 x 0,3 = 450 m<sup>2</sup>

Montant du VSD = 50 000 € x  $\frac{450 - 300}{450}$  = **16 666 €**

**Le plafond** : 100 000 x 25% = **25 000 €** n'est pas dépassé.

**Le bénéficiaire du permis de construire devra 16 666 €**

# VSD - établissement

---

## Qui établit la taxe ?

- Les services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département (DDT)

## Qui paie la taxe ?

- La ou les personne (s) bénéficiaires de l'autorisation
- La ou les personnes (s) responsables de la construction en cas d'infraction

## Qui est solidaire du paiement ?

- Les établissements garants de l'achèvement de la construction
- Les époux et les partenaires liés par un pacs



# VSD - recouvrement

---

## Comment est-elle recouverte ?

### ➤ Deux échéances

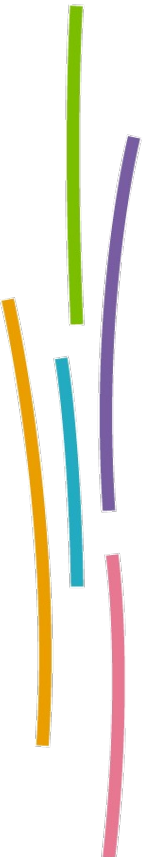
**12 et 24 mois** après :

- la date de la délivrance de l'autorisation
- la date de la décision du permis tacite
- la date de la décision de non-opposition

### ➤ Une échéance

**12 mois** :

- si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €
- en cas de délivrance d'un permis modificatif\_



# VSD - recouvrement

---

## Qui recouvre la taxe ?

- Les comptables publics (Trésorerie d'Essey-les-Nancy)

## Versement aux collectivités

Par le Trésor Public

Montant reversé aux collectivités =  
**montant recouvré – 3% de frais de gestion**



# VSD - la procédure de rescrit

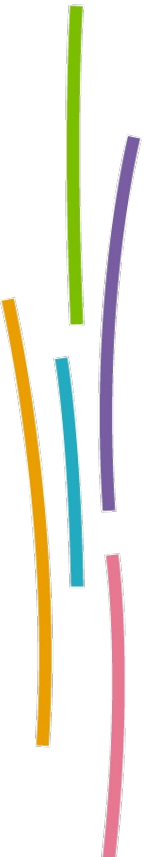
---

Qui fait la demande ?

Le contribuable

Dans quels cas ?

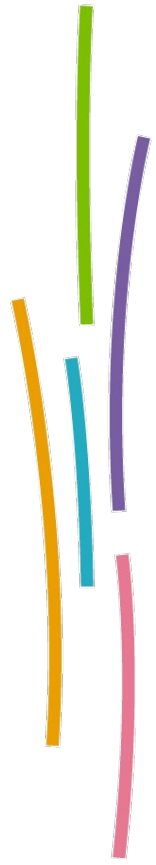
- Lorsque le terrain comporte des parties rendues définitivement inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives
- Lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administratives
- En l'absence de coefficient d'occupation des sols



# Le versement pour sous-densité

---

## QUESTIONS / REPONSES



# CONCLUSION

---

## Calendrier

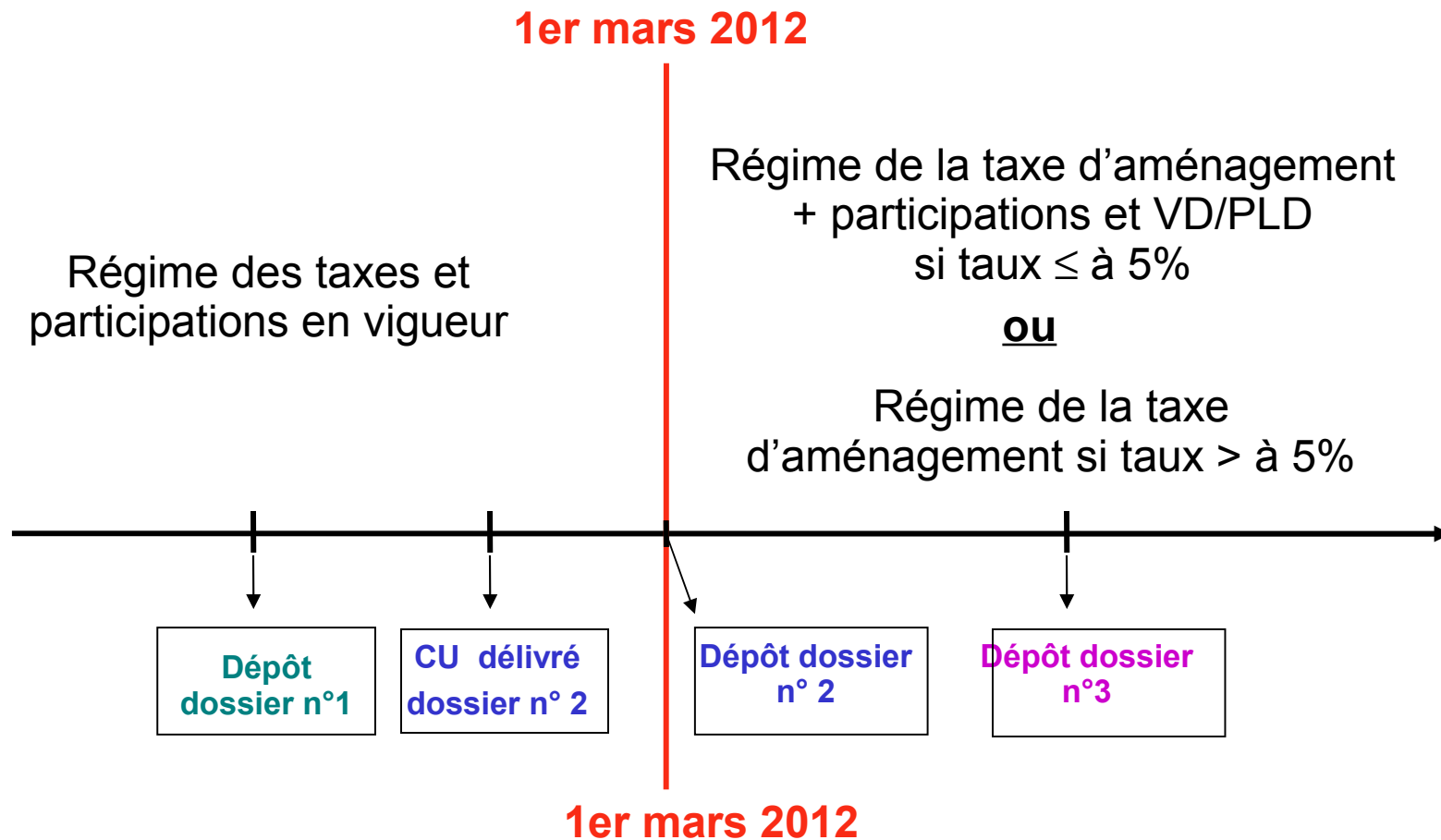
- Mise en œuvre de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité le 1er mars 2012

## Conséquences sur les autorisations

Les nouvelles taxes s'appliqueront à toutes les demandes d'autorisation **déposées à compter du 1er mars 2012**



# La taxe d'aménagement et la période de transition



**Les certificats d'urbanisme délivrés avant le 1er mars 2012 ne garantissent pas les droits en matière de taxes et de participations**

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

---

## **Sans délibération concernant la TA au 1er décembre 2011 :**

### **Dispositions applicables aux AOS déposées à compter du 1er mars 2012**

- pour toutes les communes : disparition de la TLE
- commune à POS ou PLU : TA à 1%
- autres communes : pas de TA

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

---

## En cas de délibération concernant la TA prise à partir du 1er décembre 2011 :

### Dispositions applicables aux AOS déposées à compter du 1er mars 2012

- pour toutes les communes : disparition de la TLE
- commune à POS ou PLU : TA à 1% jusqu'au 31 décembre 2012
- autres communes : pas de TA jusqu'au 31 décembre 2012

Délibération prise après le 1er décembre 2011 ne sera applicable qu'au 1er janvier 2013

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

---

## Toutes les délibérations prises en cours d'année seront applicables :

- au 1er janvier de l'année N+1 si elles sont prises avant le 30 novembre de l'année N.
- au 1er janvier de l'année N + 2 si elles sont prises en décembre de l'année N

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

Pour le 30 novembre 2011 (dépôt en Préfecture) :

## Taxe d'aménagement :

Les communes dotées d'un POS ou d'un PLU délibèrent :  
si souhait d'un taux supérieur à 1% (de plein droit) et/ou sectorisation  
si souhait d'exonérations facultatives (liste déjà évoquée)  
si renonciation à la TA

Les autres communes délibèrent pour :  
instaurer la taxe d'aménagement  
fixer le taux ou les taux (si sectorisation)  
fixer les exonérations facultatives

(+ délimitation sur plan si sectorisation)

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

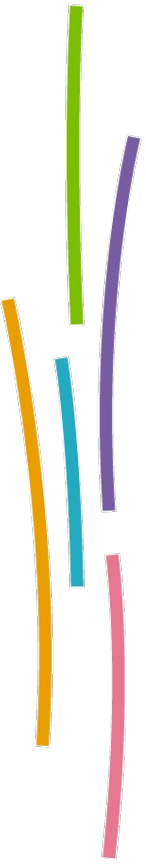
---

**Sans condition de délai :**

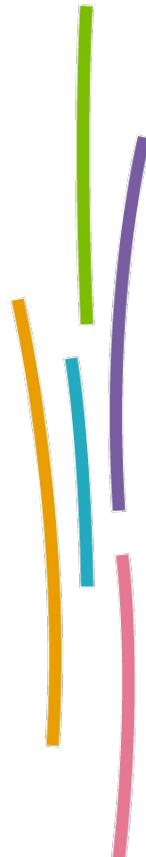
**Versement pour sous-densité**

Communes dotées d'un POS ou d'un PLU uniquement :

- Délibération + délimitation sur plan



# Documentation générale



Des documents sont consultables sur le site du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) à l'adresse suivante :

➤ sur le réseau internet

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

Urbanisme, Aménagement durable et Ressources naturelles - Ville durable, aménagement, urbanisme et paysage - Fiscalité de l'aménagement

(textes, modèles de délibérations, questions-réponses...)

# Notre documentation à votre disposition

---

- Brochure « REFORME de la FISCALITE de l'AMENAGEMENT » réalisée par la Direction Départementale des Territoires, le Conseil Général et l'Association des maires de Meurthe-et-Moselle, de Juillet 2011 adressée à toutes les communes
- Documents que nous vous avons présentés aujourd'hui

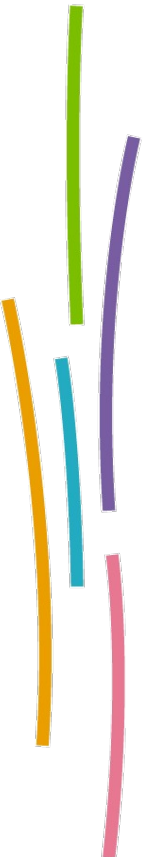
→ À consulter sur nos sites internet :

- [meurthe-et-moselle.gouv.fr](http://meurthe-et-moselle.gouv.fr)
- [adm54.asso.fr](http://adm54.asso.fr)
- [cg54.fr](http://cg54.fr)

# A qui vous adresser pour vos questions

---

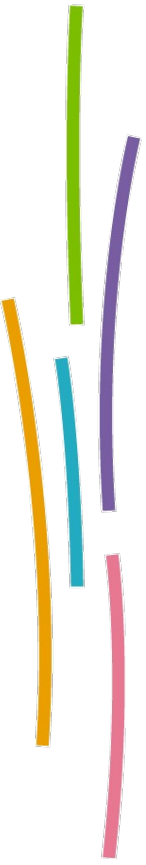
- *Direction Départementale des Territoires :*
  - *Service ADUR : Mme HURNI 03 83 86 51 82*  
*Mme LAURENT 03 83 91 40 84*
  - *Référent territorial et chef de cellule ADS :*
- Centre instructeur de NANCY : M. MALLET 03 83 91 41 14*  
*M. MARCHAL 03 83 91 40 84*
- Centre instructeur de BRIEY : M. ARNAULT 03 82 46 11 02*  
*M. MOUSSA 03 82 46 57 75*
- Centre instructeur de LUNEVILLE : M. GUSTIN – M. SCHORB 03 83 76 37 37*
- Centre instructeur de TOUL : M. MAIFFREDY – Mme COLIN 03 83 65 55 00*



# Formation des communes qui instruisent elles-mêmes :

- tous les types d'autorisations
- une partie des autorisations (ex : déclarations préalables avec création de surface)

- *Assurée par les services de la DDT*
- *En février 2012*
- *Les convocations seront adressées aux communes concernées.*



Merci de votre attention

