



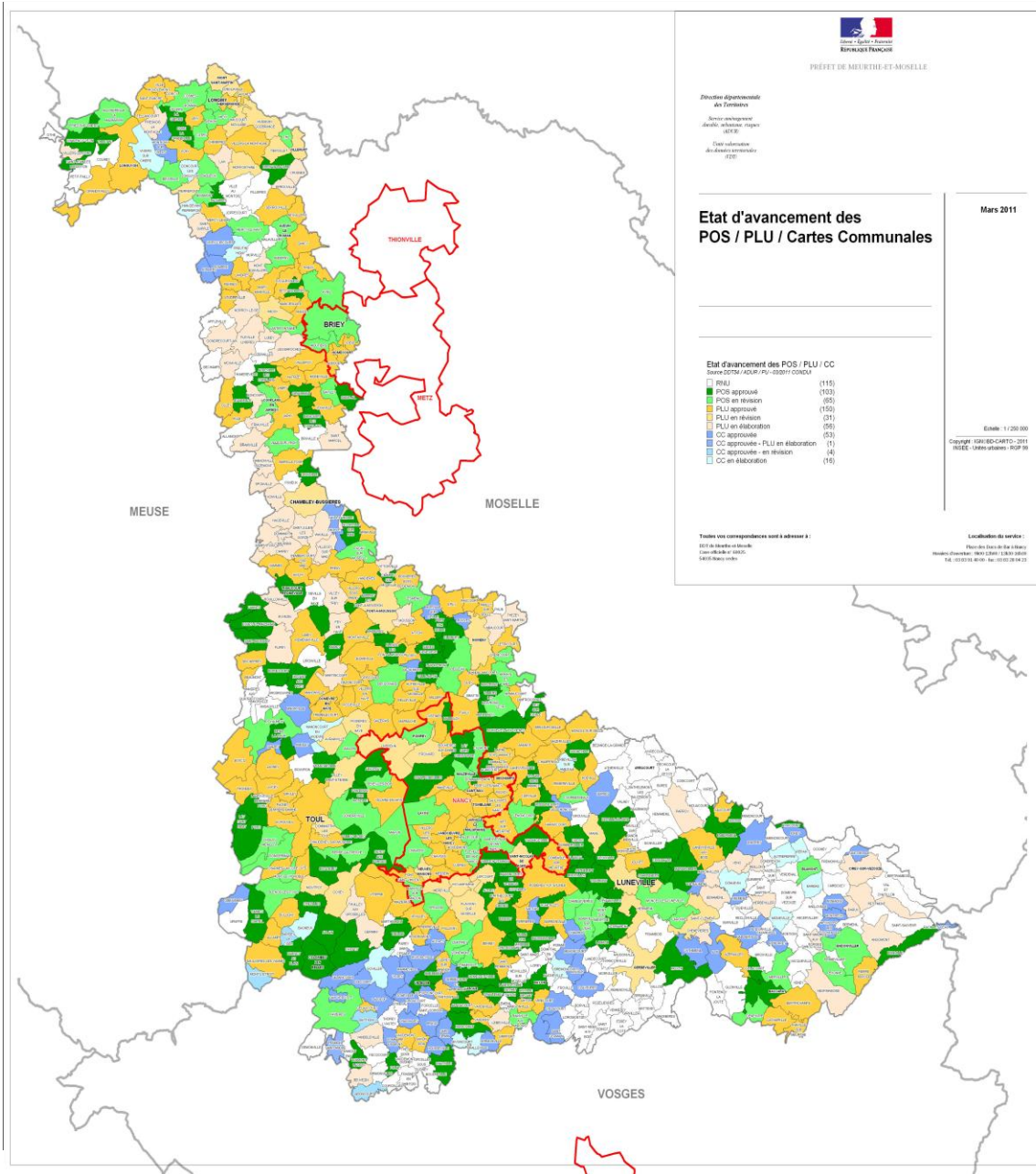
Formation ADM/DDT/CG54/OGE

Partie pratique:

**Quelles questions se poser pour
aborder les délibérations TA/VSD ?**

- **Un territoire départemental particulièrement bien couvert en documents d'urbanisme :**
 - **40 % PLU**
 - **30 % POS**
 - **10 % carte communale**
 - **20 % sans document (RNU)**

- **316 communes qui disposent de la TLE sur les 594 du département**



LA TAXE D'AMÉNAGEMENT EN PRATIQUE

Deux temps dans la réflexion :

- **La question de l'instauration : en pratique, dépend de l'existence ou non d'un document d'urbanisme**
- **La question du taux ou des taux : dépend de l'existence ou non de projets d'aménagements et de leur ampleur.**

LA COMMUNE NE VEUT PAS INSTAURER LA TAXE D'AMENAGEMENT

- La commune relève du RNU (pas de document d'urbanisme) ou a une carte communale.
→ le CM n'a rien à faire avant le 30 novembre, aucune délibération n'est nécessaire
- La commune a un POS ou un PLU
→ le CM doit délibérer avant le 30 novembre pour renoncer à la TA sinon celle-ci s'applique de plein droit au taux de 1 %

LA COMMUNE SOUHAITE INSTAURER LA TAXE D'AMENAGEMENT

- La commune relève du RNU (pas de document d'urbanisme) ou a une carte communale.
 - Le CM doit délibérer avant le 30 novembre pour l'instituer

- La commune a un POS ou un PLU
 - Le CM ne fait rien avant le 30 novembre, la TA est instituée de plein droit à 1%
 - Le CM doit délibérer pour fixer un autre taux



QUEL TAUX DE TA METTRE EN PLACE SUR MA COMMUNE?

- Un taux unique sur l'ensemble du territoire communal
- En plus du taux unique ou taux de base, des taux sectorisés différents dans certains secteurs de la commune

INSTAURATION D'UN TAUX UNIQUE

- Je dois décider d'un taux TA entre 1% et 5% sur l'ensemble du territoire
- Si la commune dispose de la TLE et recettes satisfaisantes, je peux décider d'un taux de **TA correspondant au taux de TLE**
- Une DCM est nécessaire avant le 30 novembre 2011
- **Pas besoin de plan** accompagnant la délibération

INSTAURATION D'UN TAUX SECTORISÉ ENTRE 1 % ET 5 %

Je souhaite un taux sectorisé sur ma commune car j'ai des besoins d'investissements particuliers et différents sur des secteurs qu'il convient d'identifier

- En complément de mon taux de base, j'ai la possibilité d'instaurer des taux différents sur le ban communal mais toujours compris entre 1 % et 5 %.
- Une délibération par secteur devant être accompagnée d'un **plan**
- Pas de motivation particulière dans la DCM, mais l'enjeu d'une réflexion fine pour sectoriser
- Dans tous les cas, une DCM est nécessaire avant le 30 novembre 2011

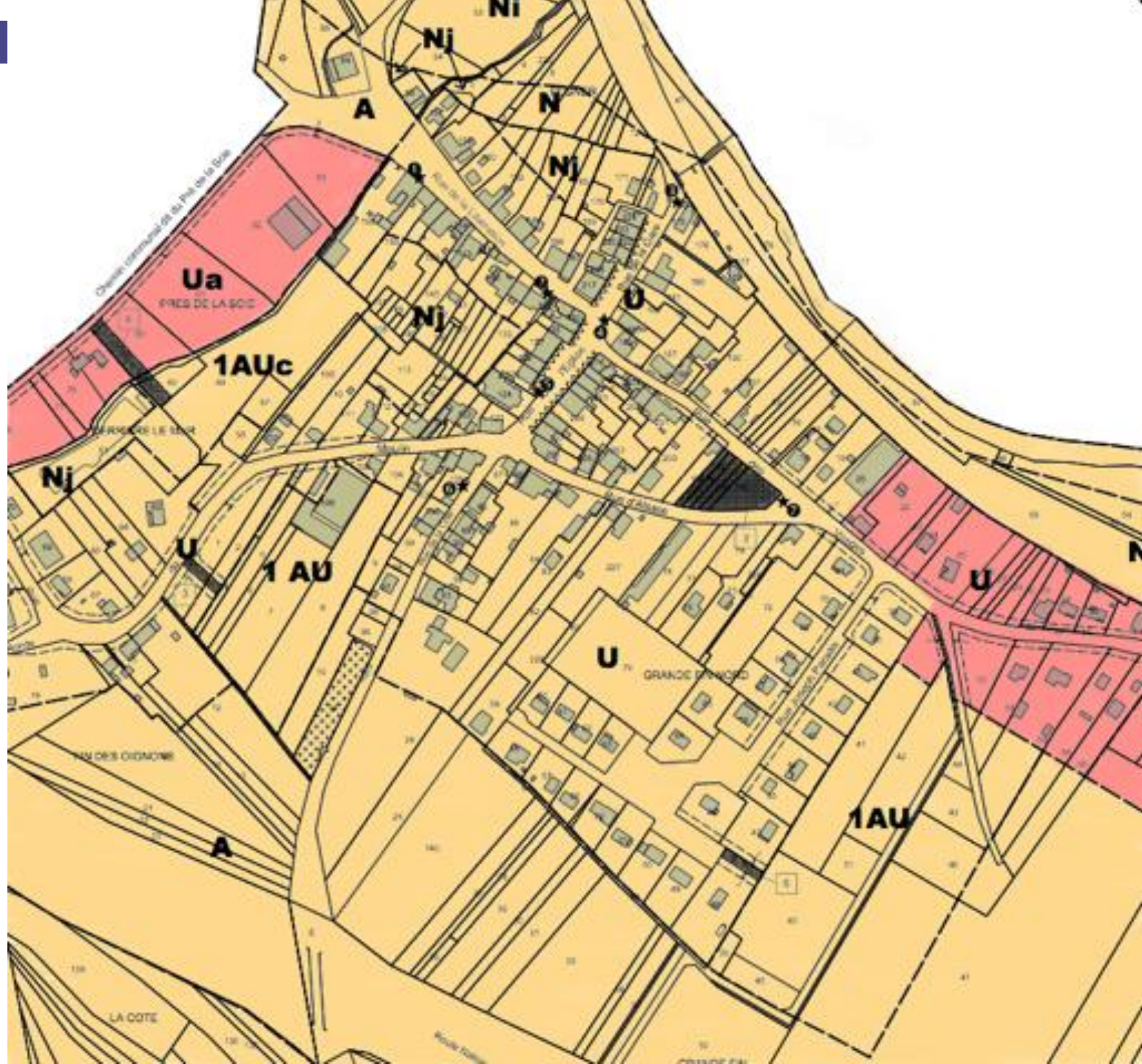
Lorsque un POS ou un PLU existe, le zonage est un bon support d'aide à la décision pour « sectoriser ».

TA 2%

Concerne
l'ensemble
du territoire :
zones U en partie
A, N...

TA 5%

Concerne une
partie de la
zone U



INSTAURATION D'UN TAUX SECTORISÉ ENTRE 5 % ET 20 %

Je souhaite un taux sectorisé supérieur à 5 % car j'ai des besoins d'investissements conséquents et connus sur un ou des secteurs bien identifié(s)

- Outre mon taux de base, j'instaure dans ces secteurs où des investissements significatifs sont nécessaires, un taux entre 5 et 20 %
- Une délibération par secteur devant être **motivée** et accompagnée d'un **plan**
- Dans tous les cas, une DCM est nécessaire avant le 30 novembre 2011

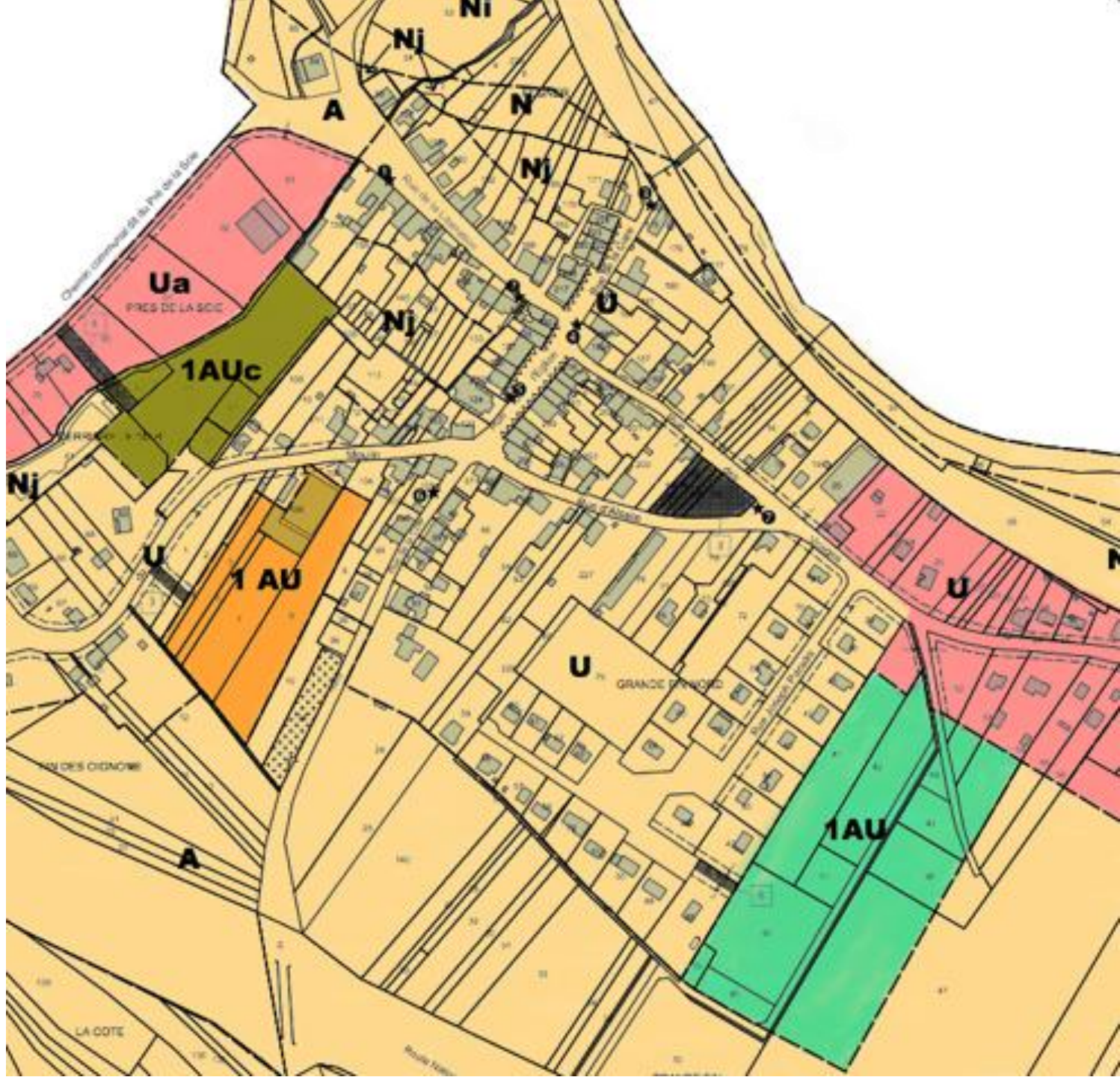
Lorsque un POS ou un PLU existe, le zonage est un bon support d'aide à la décision pour « sectoriser » la TA entre 5 % et 20 %.

TA 10%

TA 15%

TA 20%

Concerne les secteurs nécessitant un investissement important.



CE CAS EST-IL UN BON EXEMPLE POUR UN SECTEUR DE TAUX TA MAJORE ?

La réponse dépendra en fait de l'analyse de plusieurs critères :

→ **Analyse de la structure foncière** et de la configuration des parcelles

→ **Estimation des investissements** à réaliser (internes et externes à l'opération)

→ **Le point de vue des propriétaires**

→ L'implication de la commune : **quel maître d'ouvrage ?**

→ **La maîtrise du projet** : existence ou non d'emprises communales, orientations de programmation et d'aménagement définies au PLU



ATTENTION

La TA est un outil de financement parmi d'autres. D'autres solutions peuvent être pertinentes pour ces secteurs : PVR jusqu'en 2015, PUP, ZAC, lotissement communal, AFU, etc.

Le CHOIX DU FINANCEMENT POUR LES SECTEURS A AMENAGER DOIT DONC REPOSER SUR UNE REFLEXION PREALABLE, COMPRENANT CERTAINEMENT DES ETUDES DE CHIFFRAGE AINSI QUE LA COMPARAISON ENTRE LES DIFFERENTS OUTILS DE FINANCEMENT ET D'AMENAGEMENT EXISTANTS.

→ DIFFICILE A METTRE EN ŒUVRE POUR LE 30 NOVEMBRE 2011

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

- Si un taux supérieur à 5 % est mis en place, cela entraîne la suppression totale et définitive des autres taxes (PVR, PAE, PNRAS, PRE)
- Pour les années à venir, la suppression future de certaines participations peut avoir un impact sur le futur taux de TA. Par exemple, la suppression de la PRE au 01/01/2015 peut être compensée par un point de plus de TA
- La TA n'est pas un outil de préfinancement des aménagements et ne règle donc pas l'avance des travaux pour les communes.

QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

- Le niveau de(s) taux doit être défini en étant vigilant quant à l'impact sur l'attractivité de la commune (incidence sur le coût global de la construction)
- Dans le cas d'investissements communautaires, une réflexion préalable relative à la redistribution des recettes de la TA doit être menée avec l'intercommunalité
- L'affichage du choix des exonérations facultatives permet de s'inscrire dans la continuité d'arbitrages politiques : accueil d'industries, développement du commerce de proximité, logements sociaux hors PLAI

LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE (VSD) EN PRATIQUE

- **Outil réservé aux communes avec POS ou PLU en zone urbaine « U » ou à urbaniser « AU »**

- **Objectif affiché : promouvoir un usage économe des sols grâce à la densification et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain**

- **Le principe :**

**MOINS LES CONSTRUCTEURS DENSIFIENT,
PLUS ILS PAIENT...**

LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE (VSD) EN PRATIQUE

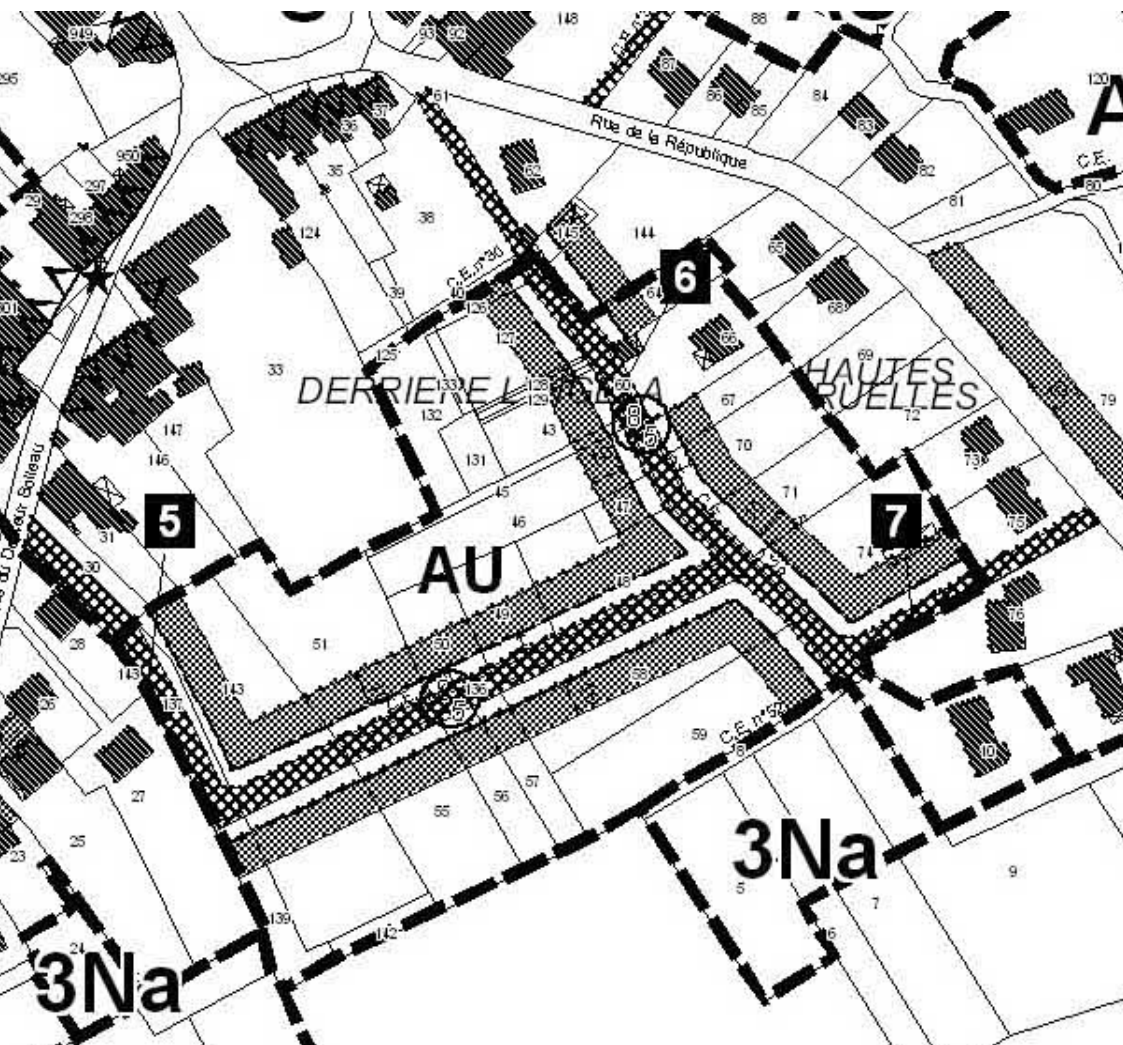
- Ma commune ne souhaite pas instaurer le VSD : aucune délibération à prendre (pas d'instauration de plein droit)
- Ma commune souhaite instaurer le VSD, elle doit délibérer et définir un **seuil minimal de densité (SMD) par secteur urbanisable**

COMMENT FIXER UN SMD ?

- Si un COS existe pour les zones concernées, le SMD ne doit pas être supérieur au $\frac{3}{4}$ ni inférieur à la $\frac{1}{2}$ du COS
- Ce coefficient d'occupation des sols, dans les POS/PLU, traduit la densité maximale autorisable sur la parcelle.



COMMENT FIXER UN SMD ? PAS SIMPLE !



- Sans COS, le SMD doit être fixé en tenant compte des règles du POS / PLU : règle de prospect, ER, etc.
- Attention, le contribuable peut fournir sa propre estimation de la constructibilité maximale de son terrain, tenant compte du caractère des constructions avoisinantes, de la nature des sols, la configuration de sa parcelle ou de motifs tenant aux économies d'énergie...

UN EXEMPLE CONCRET

- La commune d'Haraucourt dispose d'un PLU récent et a fixé une TLE au taux de 3 %.
- Plusieurs « PVR » sont actives ou en réflexion et il existe des secteurs relevant d'aménagements communaux.

1^{ère} décision : CHOIX D'UN TAUX DE TA

La commune souhaite, pour les autorisations déposées à partir du 1^{er} mars prochain, maintenir une fiscalité équivalente à celle d'aujourd'hui (TLE) pour les nouveaux constructeurs, sur tout son territoire.

- Elle choisit donc d'activer par délibération la Taxe d'Aménagement au taux de 3 %.
- Elle retient la totalité des exonérations.

Exemple (selon modèle 2) : Délibération fixant le taux et les exonérations facultatives de taxe d'aménagement

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Le conseil municipal décide,

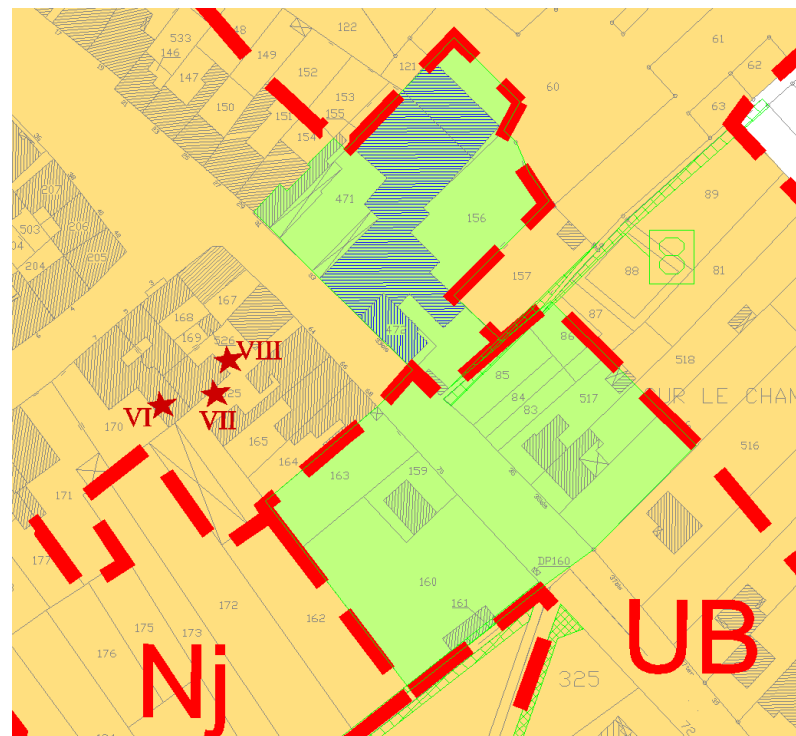
**d'instituer le taux de 3% sur l'ensemble du territoire communal,
d'exonérer en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme,**

- 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;
(logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+) ;
- 2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;
(logements financés avec un PTZ+) ;
- 3° Les locaux à usage industriel et leurs annexes ;
- 4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
- 5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise à la Direction départementale des territoires au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

2^{ème} décision: CHOIX D'UN TAUX DE TA SUPERIEUR A 3 % DANS UN SECTEUR

La commune souhaite anticiper dans son centre ancien la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements qui générera un besoin en aménagements ou en requalification d'espaces publics.



- Elle choisit donc d'activer sur un secteur bien défini la taxe d'aménagement au taux de 5 %.

Exemple (selon modèle 2a) : Délibération par secteurs instaurant un taux compris entre 1 % et 5 %

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-14 ;

Vu la délibération du 15/11/2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Considérant que l'article précité prévoit que les communes peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire ;

Le conseil municipal décide,

d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de taxe d'aménagement de 5 % ;

de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerné à titre d'information ;

La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible.

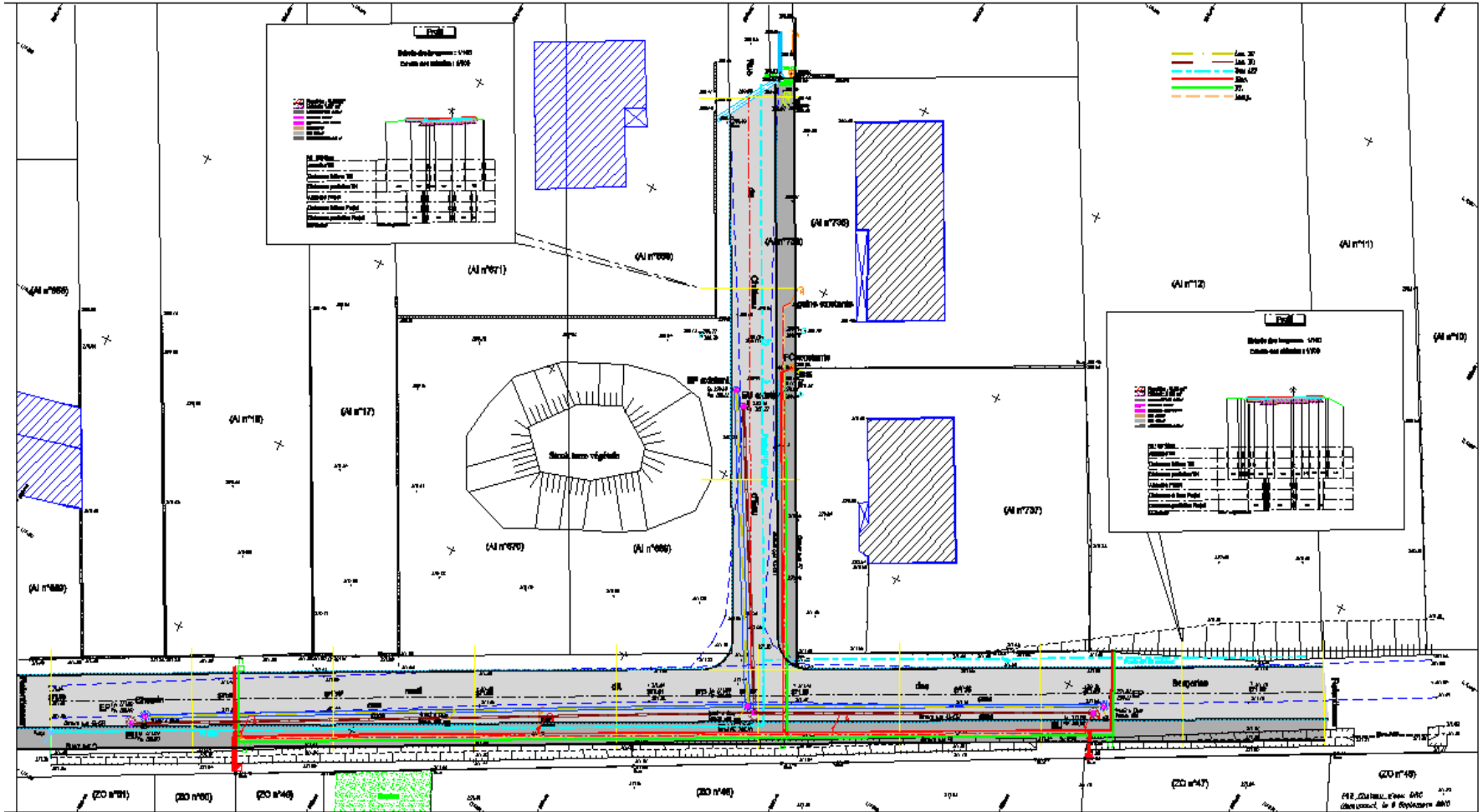
Elle est transmise à la Direction Départementale des Territoires au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

3^{ème} décision : CHOIX D'UN TAUX DE TA SUPERIEUR A 5 % POUR LES SECTEURS A AMENAGER

- La commune présente une ambition démographique et subit une certaine pression foncière (prix élevé des terrains à bâtir...). Elle souhaiterait voir s'urbaniser un secteur de son territoire inscrit en zone 1AU.
- A condition que les éléments de viabilités soient réalisés, cette zone pourrait accueillir des constructions au coup par coup (pas de problématique foncière, emprise communale de desserte existante, etc.) sans besoin d'opération d'aménagement.
- La commune souhaite réaliser les travaux et récupérer son investissement auprès des futurs constructeurs.
- **La TA semble appropriée.** Pour calculer le taux majoré, la commune estime, conformément aux règles du PLU, qu'elle attend environ **16 nouvelles habitations.**

LE PROGRAMME DE TRAVAUX

➔ Exemple d'un chemin rural à viabiliser



LE CHIFFRAGE DES TRAVAUX

Haraucourt

Travaux Aménagement de la rue du Château d'eau et Chemin des Bergeries

	Prix	Non compris PVR	
Terrassements	32 238.69 €		
Voirie	71 307.49 €		
dont voirie définitive	20 200.00 €		
Assainissement	31 323.49 €		
Electricité	9 106.65 €		
dont câbles		964.60 €	
Eclairage Public	9 083.15 €		
dont câbles		1 386.88 €	
Téléphone	5 609.07 €		
dont câbles		0.00 €	
Abduction d'eau	7 990.36 €		
dont incendie		0.00 €	
Total Travaux	166 658.91 €	2 351.48 €	
+ mission Contrôle	1 495.00 €		
Total Global	168 153.91 €		
Montant à la charge de la Commune	2 351.48 €	1%	
Montant à la charge des propriétaires	165 802.43 €	pour 12750m²	13.00 € au m²

Une méthode pour calculer le taux de TA dans mon secteur à aménagement

Le programme de travaux est arrêté à hauteur de 168 154 €

La surface constructible est de 1 ha 27 a 50 ca.

La commune attend 16 nouvelles constructions, de 130 m².

(soit 2080 m² de surface taxable)

Le taux de taxe d'aménagement serait donc fixé à :

$$(168\ 154\ €) / [(16 \times 100 \times 330) + (16 \times 30 \times 660)] = 19.9\ %$$

**→ La commune choisit donc d'activer localement la
Taxe d'Aménagement au taux de 20 %**

Modèle 2b : Délibération motivée pour secteur instaurant un taux supérieur à 5%

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu la délibération du 15/11/2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Considérant que l'article précité prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que le secteur délimité par le plan joint, rue du Château d'eau et Chemin des Bergeries, nécessite en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier dans ce secteur la réalisation d'équipements publics dont la liste suit : **réseaux pluvial et assainissement, voirie et trottoirs, électricité, télécommunications** ;

Le conseil municipal décide,

- d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de **20 %** ;
- de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information ;
- En conséquence, les participations sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

IMPORTANT SI PVR ACTIVEE SUR LE SECTEUR, A DISCUTER !

- La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible.
- Elle est transmise à la Direction Départementale des Territoires au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

GRANDE IMPORTANCE DE LA DENSITÉ !

Le calcul de la commune reste basé sur plusieurs inconnues :

- **La taille des maisons** : la commune s'est basée sur la surface moyenne des maisons individuelles en province, et sur des opérations locales récentes. (soit 130 m²)

- **La taille des parcelles** : pour 1 ha 27 à urbaniser, plus les parcelles sur lesquelles les constructions seront effectivement édifiées seront grandes, moins il y aura de constructions, moins il y aura de « faits générateurs » de taxe d'aménagement...

→ pour 16 maisons la taxe générerait 168 960 €

→ pour 12 maisons la taxe serait de 126 720 €

→ pour 8 maisons la taxe serait de 84 480 €

→ pour 6 maisons la taxe serait de 63 360 €...

UN VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ ?

La commune veut se garantir d'une « sous-densité », qui remettrait gravement en cause l'équilibre financier de son opération.

Le Versement pour Sous Densité peut y contribuer.

Une **analyse fine des règles d'urbanisme du PLU** est nécessaire : le « SMD », seuil minimum de densité, est évalué et fixé par délibération dans les secteurs à enjeux, notamment les zones à urbaniser.

Attention : A manipuler avec précaution !!

ILLUSTRATION DU VSD

Les données permettant le calcul :

- Le PLU définit sur cette zone un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,40.
- Le Seuil Minimal de Densité retenu serait ici de 0,20 (soit 50% du COS).

→ Pour une maison de 130 m², la parcelle mesurera « au maximum » 650 m² (surface à partir de laquelle le constructeur serait redevable du VSD)

→ A l'inverse, pour une parcelle de 800 m², la maison devra faire « au minimum » 160 m² (surface en dessous de laquelle le constructeur serait redevable du VSD)

ILLUSTRATION DU VSD

Cas pratique pour un « mauvais élève » qui construirait une maison de 150 m² sur un terrain de 1000 m²:

- Surface attendue : $1000 \times 0,20 = 200 \text{ m}^2$
- Valeur du terrain = 100 000 €
- Calcul du VSD : $[(100\ 000 / 2) \times (200 - 150 / 200)] = 12\ 500 \text{ €}$

→ **VSD : sanction individuelle pour « sur consommation » d'espace non construit.**

Délibération fixant le seuil minimal de densité

Monsieur le Maire indique que pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densité dans le quartier « Château d'eau – Bergeries » où un certain nombre d'équipements publics ont été mis en place par la commune, il est important de prévoir un dispositif fiscal permettant d'inciter les constructeurs à édifier la densité prévue par les règles du Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette optique, le code de l'urbanisme permet de fixer un seuil minimal de densité. Le constructeur qui ne réalise pas la surface fiscale sera redevable d'un versement pour la surface non réalisée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-35 et suivants ;

Vu la délibération en date du 18/07/2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Le conseil municipal décide,

d'instituer dans le secteur Rue du Château d'eau, Chemin des Bergeries un seuil minimal de densité de 0,20 (le COS inscrit au PLU étant de 0,40);

d'exonérer totalement en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :







- 1° Les logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+);
- 2° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés.

La délimitation de ce secteur est reportée dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information.

La présente délibération est valable à compter de son entrée en vigueur pour une durée de trois ans reconductible.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

EN RÉSUMÉ, UN « ZONAGE FISCAL » CALÉ SUR LE DOCUMENT D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE ET MOSELLE		
Projet :	HARAUCOURT PLU	
Mission :	PLAN LOCAL D'URBANISME	
Document :	TAXE D'AMENAGEMENT ET VERSEMENT POUR SOUS DENSITE	
<p> Zonage 3%</p> <p> Zonage 5%</p> <p> Zonage 10% avec VSD (SMD20%)</p> <p> Zonage 15% avec VSD (SMD20%)</p> <p> Zonage 20% avec VSD (SMD20%)</p>		

TA et VSD pour les secteurs à aménagement et évolution du conseil aux collectivités.

Pour ces secteurs, l'enjeu d'un conseil spécialisé, et la difficulté de résoudre une équation à plusieurs inconnues...

- La volonté des propriétaires,
- Le niveau de viabilisations attendu,
- La taille des futures constructions,
- La taille des (futures) parcelles,
- Le temps pour concrétiser ce nouveau quartier,
- Les modalités et outils existants : TA sectorisée éventuellement assortie d'un VSD, PVR jusqu'en 2015, Projet Urbain Partenarial...
- Etc.

En conclusion...

- **La Taxe d'Aménagement constitue le prolongement de la TLE et de la PVR.**
- **« L'urgence » avant le 30 novembre 2011 reste la question de l'instauration et du niveau du taux unique.**
- **La faculté de moduler les taux est intéressante, mais nécessite le temps d'une réflexion fine.**
- **Un « zonage fiscal » et une mise à jour des annexes du document d'urbanisme s'impose quand des taux différenciés et/ou un VSD est (sont) retenu(s).**