

Réforme de la fiscalité de l'aménagement



À destination des élus

2011



Réforme de la fiscalité de l'aménagement

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



Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Présentation générale



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



La taxe d'aménagement



La taxe d'aménagement

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

- La taxe locale d'équipement (TLE)
 - La taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France (TC/TLE)
 - La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE)
 - La taxe départementale des espaces naturelles sensibles (TDENS)
 - La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie)
 - La participation pour aménagement d'ensemble (PAE)
- Remarque : La redevance d'archéologie préventive (RAP) et la redevance pour création de bureaux en IDF sont traitées de manière spécifique

Que finance-t-elle ?

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

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- La gestion des espaces naturels
- La diversité des fonctions urbaines
- La satisfaction des besoins en équipements publics
- Le fonctionnement des CAUE...

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est constituée de 3 parts

- Une part destinée aux communes ou aux EPCI
- Une part destinée aux départements
- Une part destinée à la région en région Ile-de-France

Fait générateur de la taxe

- Opérations de construction
de reconstruction
d'agrandissement
- Installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du Code de l'urbanisme
- Procès-verbal suite à infraction

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale



La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : mode de calcul

Assiette X Valeur X Taux



La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : mode de calcul

L'assiette de la taxe repose :

1) pour les constructions :

- sur la surface de la construction ainsi calculée :
 - somme des surfaces de plancher closes et couvertes
dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m
 - calculée à partir du nu intérieur des façades
 - déduction faite des vides et trémies
- multipliée par une valeur au mètre carré :
 - 660 € hors IDF
 - 748 € en IDF

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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : mode de calcul

2) pour les installations et aménagements

- le nombre d'emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs X 3 000 €
 - le nombre d'emplacement 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 3 000 €
 - le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction) X 2 000 €
- ⇒ montant pouvant être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : l'abattement

- L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction

Il est de **50%**

⇒ La valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de **330 €** hors IDF et **374 €** en IDF

- Il concerne :
 - Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
 - 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

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : mode de calcul

Taux d'imposition et sectorisation

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

- taux communs : **1 à 5%** (TLE actuelle)
- 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% :

- les participations sont supprimées dans le secteur considéré
- le VD/PLD est **définitivement** supprimé sur ce même secteur

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : les exonérations

Exonérations de plein droit :

- 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)
- 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 m²

La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : les exonérations

Exonérations facultatives sur délibération :

Totalement ou partiellement 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 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés 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 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

La taxe d'aménagement : quelques exemples

1^{er} cas :

- Maison individuelle de 160 m² située hors Ile-de-France
- Taux communal de 5%

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

100 m ²	X	330 €	X	5%	= 1 650 €
--------------------	---	-------	---	----	-----------

60 m ²	X	660 €	X	5%	= 1 980 €
-------------------	---	-------	---	----	-----------

TOTAL = 3 630 €

La taxe d'aménagement : quelques exemples

2ème cas :

- Maison individuelle de 160 m² située hors Ile-de-France
- 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
---------	---	--------	---	------

100 m² X 330 € X 5% = 1 650 €

60 m² dont 50% sont exonérés = 30 m² exonérés = 0 €

Restent taxables 50% = 30 m² X 660 € X 5% = 990 €

TOTAL = 2 640 €

La taxe d'aménagement : quelques exemples

3ème cas :

- Immeuble collectif de 50 logements = 6200 m² dont :
 - 20 logements en PLAI = 2000 m²
 - 30 logements non aidés = 3200 m²
 - surface de stationnement intérieure = 1000 m² dont 400 m² affectés aux PLAI et 600 m² affectés aux logements non aidés
- Situé hors Ile-de-France
- Taux communal de 5%

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

20 logements + annexes (stationnement) = 2 400 m² X 0 € X 5% = 0 €

30 logements + annexes (stationnement) = 3 800 m²
 (30 X 100 m²) X 330 € X 5% = 49 500 €
 800 m² X 660 € X 5% = 26 400 €

TOTAL = 75 900 €

Remarque : stationnement compris en tant qu'annexe

La taxe d'aménagement : quelques exemples

4ème cas :

- **Camping : 100 emplacements pour les tentes et 20 HLL**
- **+ Piscine de 250 m²**
- **+ Commerces d'une surface de 200 m²**
- **+ Accueil de 100 m²**
- **+ 50 places de stationnement non couvertes (à l'extérieur)**
- **Taux communal de 5%**

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

Emplacements tentes : 100 X 3 000 € X 5% = 15 000 €

Habitations légères de loisirs (HLL) : 20 X 10 000 € X 5% = 10 000 €

Piscine : 250 m² X 200 € X 5% = 2 500 €

Commerces + accueil : 300 m² X 660 € X 5% = 9 900 €

Stationnement : 50 X 2 000 € X 5% = 5 000 €

TOTAL = 42 400 €

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

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

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

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
- Part départementale
Affectation : recette de fonctionnement
- Part régionale IDF
Affectation : section d'investissement du budget de la région Ile-de-France

Pour le 1er mars de chaque année, établissement d'un prévisionnel de recettes par l'administration chargée de l'urbanisme



La taxe d'aménagement

conclusion



La taxe d'aménagement et les taxes existantes

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

- Les taxes **supprimées** le 1er mars 2012 :
 - toutes les taxes existantes sauf :
 - le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD)
 - la redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile-de-France
 - et pour mémoire la redevance d'archéologie préventive (RAP)

- Les taxes qui sont **en sursis** :
 - le VD/PLD
 - ⇒ Qui sera supprimé dans certains secteurs en fonction des taux adoptés (articulation taxe d'aménagement / participations / VD/PLD)
 - ⇒ Ou sera définitivement supprimé le 31 décembre 2014

La taxe d'aménagement et les participations

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

- Les participations **supprimées** le 1er mars 2012 :
 - la participation pour aménagement d'ensemble (PAE)
- Les participations qui sont **en sursis** :
 - 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)
 - la participation pour riveraineté en Alsace-Moselle
 - ⇒ Supprimées en fonction des taux adoptés dans certains secteurs (articulation taxe d'aménagement et participations)
 - ⇒ Supprimées définitivement le 31 décembre 2014
- Les participations **maintenues** :
 - le projet urbain partenarial (PUP)
 - la participation pour équipement public exceptionnel
 - la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)

La taxe d'aménagement et la période de transition

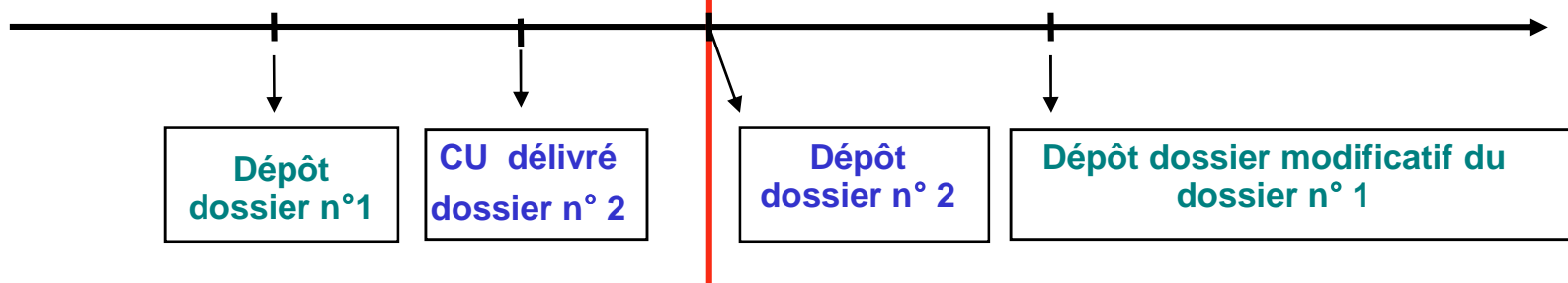
1er mars 2012

Régime des taxes et participations en vigueur

Régime de la taxe d'aménagement
+ participations et VD/PLD
si taux \leq à 5%

ou

Régime de la taxe
d'aménagement si taux $>$ à 5%



1er mars 2012

La taxe d'aménagement Instauration



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le principe

➤ de plein droit :

- communes dotées d'un PLU ou d'un POS
- communautés urbaines

} sauf renonciation
expresse sur
délibération

➤ 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

⇒ Sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le principe

La délibération fixe aussi les exonérations facultatives (Cf. diapo 19)

Dans le cas d'une communauté urbaine ou d'un EPCI agissant en lieu et place des communes membres, la délibération prévoit 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

Durée de validité minimale de la délibération instituant le principe : 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

En cas de suppression de ZAC, la TA communale ou intercommunale est rétablie de plein droit. Une délibération fixe le taux qui ne pourra être supérieur à 5%



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le choix du taux

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

- taux communs : de 1 à 5%
de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit ⇒ 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 :
 - les participations sont supprimées dans le secteur considéré
 - le VD/PLD est **définitivement** supprimé sur ce même secteur

La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le choix du taux

- Les secteurs sont reportés sur un document graphique
- 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

Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux : 1 an

Reconduction tacite d'année en année



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

La ou les délibération (s) :

- doit ou doivent être prise (s) au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante
- est ou sont transmise (s) au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois après son adoption (soit le 1er janvier au plus tard)



La taxe d'aménagement : instauration part départementale

Le principe

- par délibération du conseil général pour toutes les communes du département

La délibération fixe aussi les exonérations facultatives (Cf. diapo 39)

Durée de validité minimale de la délibération instituant le principe : 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

Le taux

- taux maximum : 2,5%

La délibération peut fixer les taux de répartition 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 d'année en année



Le versement pour sous-densité



Le versement pour sous-densité : instauration

Le versement pour sous-densité est facultatif

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

- Pris par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU

Durée minimale de la délibération : 3 ans

Si le projet tend à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété ou le développement de l'offre foncière, une délibération motivée **en fait et en droit** peut être prise sans condition de délai à l'intérieur de ces 3 ans

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

- Défini dans un document graphique
- Le document graphique figure dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information



Le versement pour sous-densité : 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 ou des POS

⇒ Conséquence : l'institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le VD/PLD sur l'ensemble du territoire communal

➤ Comment déterminer le SMD ?

Il ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée sur le secteur concerné

Exemple : densité sur le secteur = 1

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

NB : En cas de lotissement, et lorsqu'un COS est applicable, le SMD ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur



Le versement pour sous-densité : mode de calcul

Éléments permettant le calcul

1° Détermination du SMD

- Pris par délibération

2° Application du SMD au terrain objet de la construction

- $\text{SMD} \times \text{superficie du terrain} = \text{surface qui doit être construite pour respecter le SMD}$ (la surface est la surface « simplifiée » de l'article L. 112-1)

3° Détermination de la valeur du terrain

- Valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date de dépôt de la demande de permis
- Valeur du terrain prise en compte = Valeur du terrain déclaré / 2

4° La surface construite

- Surface « simplifiée » de l'article L. 112-1



Le versement pour sous-densité : mode de calcul

Mode de calcul de la taxe

Valeur déclarée du terrain

2

multiplié par

S de la construction résultant de l'application du SMD – S construite

S de la construction résultant de l'application du SMD

Le VSD est plafonné à 25% de la valeur du terrain

S = surface



Le versement pour sous-densité : exemple de calcul

MOYVILLERS (60) :

Construction d'une maison individuelle de 300 m²

Terrain : 1 500 m² - 100 000 € - Densité PLU : 0,41 → SMD max = 0,3

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

$$\text{VSD} = 50\,000 \text{ €} \times \frac{450 - 300}{450} = 16\,666 \text{ €}$$

Le plafond est de : $\frac{25 \times 100\,000}{100} = 25\,000 \text{ €}$

Remarque : Le plafond n'est donc pas dépassé

Le versement pour sous-densité : établissement

Qui établit la taxe ?

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

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



Le versement pour sous-densité : recouvrement

Qui recouvre la taxe ?

- Les comptables publics

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



Le versement pour sous-densité : la procédure de rescrit

Quand ?

- Lorsque le terrain comporte des parties rendues 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

Qui fait la demande ?

- Le contribuable

Quel sort pour le VD/PLD ?

Pour les communes disposant du VD/PLD

- 1er janvier 2011
échéance de versement à 12 et 24 mois
- 1er mars 2012
versement en totalité aux communes
- 31 décembre 2014
disparition

VD/PLD et VSD

- Disparition sur l'ensemble de la commune dès l'instauration du SMD

VD/PLD et TA

- Si la commune adopte un taux de taxe d'aménagement supérieur à 5% dans un secteur de la commune, disparition du VD/PLD dans ce secteur



Conclusion

Calendrier

- Mise en œuvre de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité le 1er mars 2012
- Formation métier et informatique fin 2011

Conséquences sur les autorisations

La nouvelle taxe s'appliquera à toutes les demandes d'autorisation **déposées à compter du 1er mars 2012** ou aux demandes de permis modificatifs déposés à compter du 1er mars 2012

Que cela implique-t-il pour les élus ?

Pour le 30 novembre 2011

Taxe d'aménagement :

- Prise d'une délibération pour les communes de plein droit si désir d'un taux supérieur à 1%
- Prise d'une délibération dans les autres communes pour instituer la taxe d'aménagement et le ou les taux
(+ délimitation sur plan)

Sans condition de délai

Versement pour sous-densité :

- Prise d'une délibération par les communes ou EPCI
(+ délimitation sur plan)

Ultérieurement

Éventuellement, délibération (s) supplémentaire (s) pour la TA (taux sectorisés), ou le VSD



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 intranet**

DGALN – Réforme de la fiscalité de l'aménagement

➤ **sur le réseau internet**

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



Merci de votre attention

