



Dans le cadre de la stratégie de réforme globale de l'État, le gouvernement a engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme, considéré comme trop complexe, source de contentieux et peu compréhensible du grand public.

L'un des volets de cette réforme concerne la fiscalité de l'aménagement, qui repose sur l'existence de multiples taxes (16 au total) faisant intervenir divers échelons territoriaux et des dispositifs d'exonérations complexes.

La réforme a été introduite dans le cadre de l'article 28 de la loi de finance rectificative adoptée par l'Assemblée Nationale le 29 décembre 2010 (loi n°2010-1965 parue au J.O. du 30 décembre 2010), suite à une concertation de deux ans avec les collectivités et les professionnels de l'aménagement et de la construction. Le nouveau régime adopté ne repose plus que sur cinq taxes dont deux nouvelles :

- **la taxe d'aménagement**, qui permet le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation ;
- **le versement pour sous-densité** qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace.

Il entrera en vigueur à compter du 1er mars 2012.

Le regroupement des dispositions relatives à la fiscalité de l'aménagement dans un seul chapitre du code de l'urbanisme (Livre III du Titre III du code - chapitre 1er « Fiscalité de l'aménagement ») en lieu et place d'articles épars figurant essentiellement dans le code général des impôts ou dans le code de l'urbanisme participe de la réécriture de ce code, voulue par le chef de l'État.

Outre qu'elle a pour objectif d'être économe des deniers publics en réduisant le coût de gestion de l'impôt, la réforme introduite par la loi de finance obéit également aux objectifs suivants :

- **améliorer la compréhension et la lisibilité** du régime des taxes liées à l'aménagement et donc leur recouvrement ;
- **simplifier** ce régime en réduisant le nombre d'outils de financement ;
- **promouvoir un usage économe des sols et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain** ;
- **inciter à la création de logements.**

L'ensemble des mesures proposées vise à donner une très grande marge de manœuvre aux collectivités territoriales et à pouvoir utiliser le nouveau régime de manière différenciée sur l'ensemble du territoire en s'adaptant à la taille, aux caractéristiques et aux politiques d'aménagement propres à chaque collectivité.

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT, NOUVEL OUTIL DE FINANCEMENT

Elle se substitue à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), à la Taxe Départementale pour le financement des CAUE (TC/CAUE), à la taxe départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) et à la Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE).

Elle est constituée de deux parts : une part destinée aux communes ou aux EPCI et une part destinée aux départements. En Ile-de-France, une troisième part est destinée à la Région.

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines. Elle est instituée par délibération dans les autres communes.

Les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCI compétent en matière de PLU, à la majorité qualifiée prévue par le code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, une délibération de l'EPCI prévoit les conditions du reversement aux communes en tenant compte des charges respectives en matière d'équipements publics.

La taxe d'aménagement est instituée, pour la part départementale, par délibération du Conseil Général. Elle finance les politiques de protection des espaces naturels sensibles et le fonctionnement des CAUE, en remplacement de la TDENS et de la TD/CAUE. Elle s'applique dans toutes les communes du département.

Le mode de calcul de la taxe d'aménagement est le suivant : **Assiette X Valeur X Taux**

L'assiette :

Elle englobe toutes les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement, les installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme et les procès verbaux suite à infraction.

La valeur :

La base d'imposition repose sur une **valeur forfaitaire**. Cette valeur est révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Pour les constructions, elle établie par mètre carré : 660 € hors Ile-de-France et 748 € en Ile-de-France la première année d'application.

Pour les installations et aménagements elle s'élève à :

- 3 000 € par emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- 10 000 € par emplacement d'habitation légère de loisirs ;
- 200 € par m² de superficie de piscine ;
- 10 € par m² de superficie de panneaux photovoltaïques au sol ;
- 3 000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- 2 000 € par place de stationnement. Ce montant peut être majoré jusqu'à 5 000€ sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS/PLU.

Un abattement général de 50 % est institué sur la valeur forfaitaire de la surface de la construction (ce qui porte la valeur à 330 €/m² hors Ile-de-France et 374 €/m² en Ile-de-France) pour les constructions suivantes :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors PLAI
- Les 100 premiers m² d'une construction à usage de résidence principal
- Les locaux à usage industriel et 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

Le taux communal ou communautaire:

Le taux de plein droit est de **1 %**. Au-delà, il est fixé par délibération de la collectivité, et peut aller **jusqu'à 5 %**. Il peut être porté à **20 % dans certains secteurs** s'il y a nécessité de réaliser des travaux substantiels d'équipement public, par une délibération motivée en droit et en fait. Au delà de 5 %, dans le secteur concerné, les participations et le versement de la VD/PLD sont supprimés.

La taxe est instituée **sur l'ensemble du territoire communal ou communautaire**. Le taux de la taxe peut varier en fonction de secteurs géographiques dans le territoire communal ou communautaire.

Les secteurs géographique sont reportés sur un document graphique. Ce document est annexé au dossier de POS ou de PLU pour information. La durée minimale de validité du taux est de 1 an.

La délibération qui institue le taux précise également les exonérations facultatives (voir encart n°1). La durée de validité est de **3 ans**, avec par la suite reconduction annuelle tacite.

Pour une entrée en vigueur de la taxe au 1^{er} janvier de l'année suivante, les délibérations doivent être prises au plus tard le 30 novembre. Elles doivent être transmises aux services de l'État chargés de l'urbanisme au plus tard le 1er jour du deuxième mois après son adoption, soit le 1er janvier au plus tard.

Les taxes et participations existantes sont supprimées à compter du 1er mars 2012, sauf le versement de plafond légal de densité pour lequel des arbitrages auront lieu ultérieurement, et la redevance d'archéologie préventive.

EXEMPLE 1 :

Maison individuelle de 120m² hors Ile-de-France avec un taux communal de 5 %

- 100 m² x 330 € x 5 % = 1 650 €
- 20 m² x 660 € x 5 % = 660 €

Total = 2 310 €

EXEMPLE 2 :

Supermarché de 5 000 m² hors Ile-de-France, 200 places de stationnement. Taux de 2 % et stationnement 2 000 € par place

- 5 000 m² x 660 € x 2 % = 66 000 €
- 200 x 2 000 € = 400 000 €

Total = 466 000 €

EXEMPLE 3 :

Immeuble collectif de 6 200 m². 50 logements dont 20 PLAI (2 000 m²) et 30 logements non aidés (3 200 m²). Surface de stationnement intérieure 1 000 m² dont 400 m² affectés au PLAI et 600 m² aux logements non aidés. Projet hors Ile-de-France.

- 20 logements + stationnement = 2 400 m² x 0 € x 5 % = 0 €
- 30 logements + stationnement soit 3 800 m²
⇒ 3 000 (30 x 100 m²) x 330 € x 5 % = 49 500 €
⇒ 800 m² x 660 € x 5 % = 26 400 €

Total = 75 900 €

EXEMPLE 4 :

Camping de 100 emplacements pour les tentes et 100 mobil homes + piscine de 250 m² + commerce de 200 m² + accueil de 100 m² + 50 places de stationnement. Taux communal de 5 %.

- Emplacement tentes : 100 x 3 000 € x 5 % = 15 000 €
- Mobil home : 100 x 10 000 € x 5 % = 50 000 €
- Piscine : 250 m² x 200 € x 5 % = 2 500 €
- Commerce + accueil : 300 m² x 660 € x 5 % = 9 900 €
- Stationnement : 50 x 2 000 € x 5 % = 5 000 €

Total = 82 400 €

LES EXONÉRATIONS DE PLEIN DROIT DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

- les constructions destinées au service public ou d'utilité publique ;
- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration ;
- les surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles qui constituent de la surface hors œuvre brute non taxée dans le dispositif actuel ;
- les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans ;
- les constructions dont la surface est inférieure à 5 mètres carrés, par simplification et pour réduire le coût de gestion de l'impôt.

En outre, sont exclues de la seule part communale ou intercommunale :

- les constructions réalisées dans les périmètres des Opération d'Intérêt National (OIN) ou des ZAC lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs ;
- les constructions réalisées dans les périmètres des projets urbains partenariaux (PUP).

EXONÉRATIONS FACULTATIVES

Elles sont instituées par délibération de la collectivité. Elles peuvent concerner :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLAI ;
- 50 % de la surface excédent 100 m² des résidences principales financées par le prêt à taux zéro ;
- les locaux à usage industriel ;
- les locaux commerciaux de moins de 400 m² de surface de vente ;
- les immeubles inscrits ou classés.

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITÉ (VSD)

Le VSD se veut un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain. Lorsqu'il est institué, il se substitue, sur la totalité du territoire au versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD). **Il s'agit d'un dispositif facultatif.**

Les communes et EPCI compétents en matière de PLU qui souhaitent instaurer le VSD fixent un **seuil minimal de densité (SMD) par secteur géographique**. En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement destiné à compenser la densité « manquante » au regard de celle prévue dans les documents d'urbanisme.

Le SMD s'applique aux zones U, AU et NA des PLU et des POS. Il peut être différencié par zone. Il est défini dans un document graphique qui figure dans les annexes du document d'urbanisme.

La valeur du SMD est encadrée : elle ne peut être inférieure à la moitié de la densité maximale autorisée dans le secteur concerné par le document d'urbanisme. Elle ne peut être supérieure aux trois quarts de cette même densité (exemple : si densité = 1 alors le SMD est compris entre 0,5 et 0,75)

Calcul du versement pour sous densité

1. Définir le SMD, par délibération.
2. Appliquer le SMD au terrain objet de la construction :
 $\text{SMD} \times \text{surface du terrain} = \text{surface qui doit être construite pour respecter le SMD (surface SMD)}$.
3. Déterminer la valeur du terrain : valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date du dépôt de la demande de permis. La valeur prise en compte est celle du terrain, divisée par 2.
4. La surface construite : il s'agit de la surface telle que définie par l'article L 112-1 du code de l'urbanisme.

Le calcul est donc le suivant :

$$(\text{Valeur du terrain} / 2) \times [(\text{surface SMD} - \text{surface construite}) / \text{surface SMD}]$$

EXEMPLE 1 :

Construction d'une maison individuelle de 120 m² sur un terrain de 900 m² dont la valeur est de 84 000 euros.

Densité du PLU : 0,30.

Le SMD pourra donc être au maximum de 0,225.

- Valeur du terrain : 84 000 € / 2 = 42 000€
- Surface SMD : 900 m² x 0,225 = 202,5 m²
- Plafond DU VSD : 84 000 X 25 % = 21 000€

VSD = 42 000 € x [(202,5-120)/202,5] = 17 111 €.

EXEMPLE 2 :

Supermarché de 5 000 m² hors Ile-de-France, terrain de 15 000 m² dont la valeur est de 300 000 €.

Densité du PLU : 0,75.

Le SMD pourra donc être au plus de 0,56.

- Valeur du terrain : 300 000 € / 2 = 150 000 €
- Surface SMD : 15 000 m² x 0,56 = 8 400 m²
- Plafond du VSD : 300 000 x 25 % = 75 000 €

VSD = 150 000 € x [(8 400 - 5 000) / 8 400] = 60 714 €

Les communes ou EPCI disposeront d'une période intermédiaire pour mettre en place les nouveaux outils et auront le choix entre l'utilisation du régime actuel des participations ou l'application du taux majoré de la taxe d'aménagement dès le 1^{er} mars 2012. Les taxes et participations antérieures sont définitivement abrogées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement comprendra :

- la taxe d'aménagement (TA)
- le projet urbain partenarial (PUP)
- le financement en zone d'aménagement concertée (ZAC)
- la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)
- le versement pour sous-densité (VSD)
- (+ la redevance pour création de locaux de bureau,... en région IDF).

Les deux taxes nouvelles qui composent le dispositif, la **taxe d'aménagement** et le **versement pour sous densité**, se veulent complémentaires.

Le mode de taxation retenu privilégie l'économie d'utilisation de l'espace. Les projets fortement consommateurs (grande distribution, logistique, opération tertiaire très aérée, pavillonnaire sur grand terrain...) devraient être plus fortement sollicités. En cela, il s'inscrit dans la logique des dispositions issues du Grenelle de l'environnement.

POUR EN SAVOIR PLUS :

- **Loi de finance rectificative n°2010-1965 du 30 décembre 2010**

Sources :
www.legifrance.fr

Dépôt Légal : 4^{ème} trimestre 2011
ISSN : 1964-5155

Directeur de la publication : *Patrice DUNY*
Réalisation et mise en page : *©AUCAME 2011*



Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83
contact@aucame.fr
www.aucame.fr