

RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT



CENTRE DE FORMATION DES MAIRES ET ÉLUS LOCAUX



La Loi

La réforme de la fiscalité de l'aménagement est instituée par l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010 (Journal officiel du 30 décembre 2010)

Création d'un chapitre spécifique à la fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme

TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT

Tarif à Shon à taux de TLE (1 à 5 %)

Catégories	Tarifs 2011 au m²
CONSTRUCTIONS LÉGÈRES, MOISSINS	38 €
LOGEUX ANCIENS	183 €
ENTRÉPRISES, BUREAUX COMMERCIAUX, LOGEUX MOBILES, MAIRIES, PALAIS DES COMICES	380 €
LOCAUX COMMERCIAUX, DES FOIRES, MARCHÉS	380 €
CONSTRUCTIONS RÉCENTES (ED. dans les zones dites "à 100 % Shon")	370 €
	321 €
MOISSINS	324 €
PARCS DE LOGEMENTS (PROJETÉS) + 475 €	711 €
MOISSINS RÉCENTES	711 €
MOISSINS (MOISSINS)	711 €

Les outils de la réforme :

► la taxe d'aménagement :

en remplacement des taxes d'urbanisme actuelles, sans baisse de recettes pour les collectivités

(Le respect de cet objectif sera fonction du taux voté par les collectivités)

► le versement pour sous-densité :

nouvel outil facultatif pour inciter à densifier certains secteurs

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement

À quelles taxes ou participations se substitue-t-elle ? :

- La taxe locale d'équipement (TLE : 1967)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE : 1979)
- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS : 1977/1985)
- La participation aménagement d'ensemble (PAE : 1985)

Que finance-t-elle ? :

- Les besoins en équipements publics
- Le fonctionnement des CAUE
- La gestion des espaces naturels

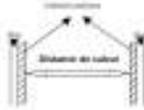
Calcul de l'assiette de la T.A pour les constructions :

surface de la construction x valeur au m² :

Surface de la construction : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à **1,80 m**

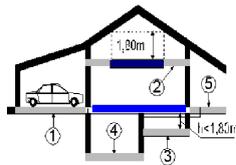
- calculée à partir du nu intérieur des façades
- déduction faite des vides et trémies

Valeur au m² = 660 €



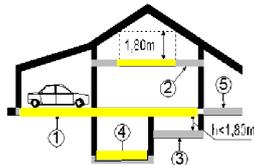
révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme

La surface de la construction



aujourd'hui (SHON)

... à compter du 1er mars 2012 (SPC)



Abattement de la valeur forfaitaire

Un **abattement de 50%** de la valeur par m² de la surface de la construction est appliqué pour :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Les **100 premiers m²** des locaux à **usage d'habitation principale**
- Les locaux à usage industriel ou 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
 - ➔ Pour ces constructions, la valeur forfaitaire par m² sera donc de **330 €** pour l'année 2012

Calcul de l'assiette de la T.A pour les installations, aménagements :

- tentes, caravanes, mobil-home : **3 000 €** par emplacement
- habitations légères de loisirs : **10 000 €** par emplacement
- piscines : **200 €** par m² de bassin
- panneaux photovoltaïques au sol : **10 €** par m²
- éoliennes d'une hauteur > 12m : **3 000 €** par éolienne
- stationnement : **2 000 €** par emplacement
(pour le stationnement non compris dans la surface de la construction, peut être porté, par délibération, jusqu'à **5000 €**)

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts :

- Une part destinée au département
- Une part destinée aux communes ou aux EPCI

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

Instauration de la taxe d'aménagement

Instauration de la part départementale

La délibération doit être prise au plus tard le :

30 novembre

pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante avec reconduction tacite d'année en année (le 1er mars pour l'année 2012)
Elle fixe aussi le taux et les éventuelles exonérations facultatives

Durée de validité minimale :

- de l'instauration de la part départementale : **3 ans**
- de la délibération fixant le taux et les exonérations : **1 an**

Taux départemental

Fixé par délibération du conseil général pour toutes les communes du département :

Taux maximum de 2,5 %

La délibération peut également fixer les taux de répartition entre :

- la politique de protection des espaces naturels sensibles
- le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Instauration de la part communale ou intercommunale

➤ **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

La T.A. s'applique à l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI

Instauration de la part communale ou intercommunale

Les délibérations doivent être prises au plus tard :

le **30 novembre**

pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante, avec reconduction tacite d'année en année (le 1er mars pour l'année 2012)

Elles fixent aussi les taux et les exonérations facultatives

Durée de validité minimale :

- de l'instauration de la part communale (ou intercommunale) : **3 ans**
- de la délibération fixant le taux et les exonérations : **1 an**

Taux communal ou intercommunal

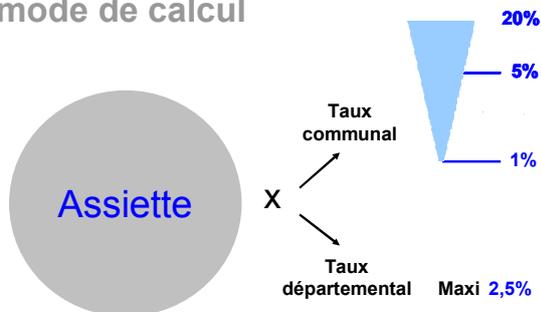
Le taux résulte du choix de la collectivité :

- taux commun : **1 à 5%** selon les aménagements à réaliser (1% pour les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et qui n'auraient pas délibéré)

Taux pouvant être porté jusqu'à **20%** dans certains secteurs s'ils nécessitent de réaliser des travaux d'équipements publics importants

Au-delà de 5% : les participations sont supprimées dans le secteur considéré (PRE,PNRAS, PVR)

La taxe d'aménagement : mode de calcul



Sectorisation du taux de la part communale

Les taux **peuvent** être modulés par **secteurs** en fonction des besoins d'investissement nécessaires :

- Les secteurs sont reportés sur un document graphique
- En présence de POS ou de PLU, le document graphique est répertorié en annexe à titre d'information
- En l'absence de POS ou de PLU, la délibération fixant le taux et le plan sont affichés en mairie

Les exonérations

Les exonérations de plein droit

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale, et de la part départementale de la taxe d'aménagement :

- 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 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**

Les exonérations de plein droit

Sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe (mais pas de la part départementale) :

- 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 exonérations facultatives

- Par délibération des communes ou des EPCI pour la part communale ou intercommunale
 - Par délibération du Conseil Général pour la part départementale
- peuvent être exonérés totalement ou partiellement :

1. Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
2. 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+)
3. Les locaux à usage industriel
4. Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
5. Les immeubles classés ou inscrits

La taxe d'aménagement : calcul

Exemple n°1

- Résidence principale de 160 m²
- Taux communal de 1% et taux départemental de 1,3%

T.A = Surface de construction x Valeur(s) x Cumul des taux

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 2,3\% = 759 \text{ €}$$
$$60 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 2,3\% = 911 \text{ €}$$

Total T.A = 1 670 €

- Taux communal de 5% et taux départemental de 1,3%

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 6,3\% = 2 079 \text{ €}$$
$$60 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 6,3\% = 2 495 \text{ €}$$

Total T.A = 4 574 €

La taxe d'aménagement : calcul

Exemple n°2

- > Résidence principale de **160 m²** bénéficiant d'un PTZ
- > **Taux communal de 5% et taux départemental de 1,3%**

T.A = Surface de construction x Valeur(s) x Cumul des taux

Cas sans exonérations facultatives :

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,079 \text{ €}$$

$$60 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,495 \text{ €}$$

Total T.A = 4 574 €

Cas avec exonérations PTZ de la commune et du département à hauteur de 50% de la surface excédant 100 m² (soit 60m²/2) :

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,079 \text{ €}$$

$$30 \text{ m}^2 \text{ exonérés} = 0 \text{ €}$$

$$30 \text{ m}^2 \times 660 \text{ €} \times 6,3\% = 1\,247 \text{ €}$$

Total T.A = 3 326 €

La taxe d'aménagement : calcul

Surfaces prises en compte pour le calcul

Cas d'une maison individuelle à usage de résidence principale :

aujourd'hui

à compter du 1er mars 2012



SHON = 130 m²
TLE 5% + TDCAUE 1% + TDENS 0,3%
= 3 569 € sans PTZ
= 2 129 € avec PTZ

Nouvelle surface fiscale = 160 m²
T.A 5% part com. + 1,3% part dépt.
= 4 574 € sans PTZ
= 3 326 € avec PTZ si exonérations
facultatives département et commune

La taxe d'aménagement : calcul

Exemple n°3

- > Résidence principale de **160 m²**
- > Piscine extérieure de **32 m²** de superficie de bassin
- > Abri de jardin de **8 m²**
- > **Taux communal de 5% et taux départemental de 1,3%**

T.A = Surfaces constructions x Valeurs x Cumul des taux
Superficie piscine forfaitaires

$$100 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,079 \text{ €}$$

$$68 \text{ m}^2 (60+8) \times 660 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,827 \text{ €}$$

$$32 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} \times 6,3\% = 403 \text{ €}$$

Total T.A = 5 309 €

La taxe d'aménagement : calcul

Exemple n°4

- Usine de **1200 m²**
- Parking extérieur de **20 places**
- **Taux communal de 5%** et **taux départemental de 1,3%**

T.A = Surfaces constructions x Valeurs x Cumul des taux
Nb places stationnement forfaitaires

$$1200 \text{ m}^2 \times 330 \text{ €} \times 6,3\% = 24\,948 \text{ €}$$
$$20 \text{ places} \times 2\,000 \text{ €} \times 6,3\% = 2\,520 \text{ €}$$

Total T.A = 27 468 €

La taxe d'aménagement : calcul

Exemple n°5

- **Camping de 100 emplacements tentes + 20 H.L.L.**
- **Avec accueil de 100 m² et commerce de 200 m²**
- **Piscine de 250 m² et 50 places de stationnement**
- **Taux communal de 5%** et **taux départemental de 1,3%**

T.A = Surfaces constructions x Valeurs x Cumul des taux
Nb emplacements Superficie piscine Nb places stationnement forfaitaires

Emplacements tentes :	100	x	3 000 €	x	6,3%	=	18 900 €
Emplacements H.L.L. :	20	x	10 000 €	x	6,3%	=	12 600 €
Accueil + commerce :	300 m ²	x	660 €	x	6,3%	=	12 474 €
Piscine :	250 m ²	x	200 €	x	6,3%	=	3 150 €
Places stationnement :	50	x	2 000 €	x	6,3%	=	6 300 €
Total T.A =							53 424 €

La taxe d'aménagement : établissement et recouvrement

Établissement de la T.A

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) bénéficiaire(s) de l'autorisation
- La ou les personne(s) responsable(s) de la construction en cas d'infraction

Recouvrement de la T.A

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 seule échéance : **12 mois**
- si montant de la taxe inférieur ou égal à **1 500 €**
- pour les permis modificatifs

Versement aux collectivités et affectation

Montant reversé = montant recouvré - **3%** de frais de gestion

Périodicité : mensuelle

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

Prévisionnel de recettes : établissement chaque année, au **1er mars**, par l'administration chargée de l'urbanisme

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

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

➤ **Comment déterminer le SMD ? :**

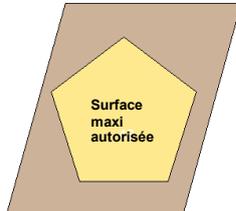
50 % densité maximale < SMD < **75 %** densité maximale autorisée

Exemple : densité sur le secteur = **0,5 (COS)**

Le SMD peut être fixé entre **0,25** et **0,37**

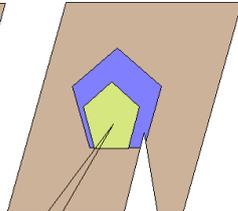
Mécanisme du VSD

Densité maximale autorisée (COS)



POS - PLU

Seuil minimal de densité (SMD)



Projet

Surface minimale imposée par le SMD

37

Mode de calcul du VSD

Éléments permettant le calcul :

1° SMD : fixé par délibération

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

SMD x superficie du terrain

3° Valeur du terrain retenue pour le calcul :

50% de la valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date de dépôt de la demande de permis

4° La surface construite : surface de plancher de la construction (SPC)

Mode de calcul du VSD

50% Valeur déclarée du terrain

X

Surface minimale SMD – Surface construite
Surface minimale SMD

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

Exemple de calcul du VSD

500	500
PC	

$$500 \times 0,3 = 150 \text{ m}^2$$

$$\text{VSD} = 0$$

Établissement, liquidation et recouvrement du VSD

Les exonérations de plein droit,
Les exonérations facultatives sur
délibération,

sont identiques à celles de la taxe
d'aménagement

Les repères du changement

Calendrier et 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 déposées à compter du 1er mars 2012

Quels changements pour les taxes existantes

Les taxes d'urbanisme dans leur forme actuelle seront supprimées le 1er mars 2012 :

TLE, TDCAUE, TDENS

(à l'exception de la redevance d'archéologie préventive)

Quels changements pour les participations ?

- La participation aménagement d'ensemble (PAE) sera supprimée dès le 1er mars 2012.
- Participations maintenues :
 - la participation en zone d'aménagement concertée
 - la participation pour équipements publics exceptionnels (PEPE)
 - le projet urbain partenarial (PUP)

Quels changements pour les participations ?

Participations **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)

Ces participations disparaissent :

- intégralement le **31 décembre 2014**
- dès que le taux d'un secteur devient supérieur à **5%**

Quelle implications pour les communes ?

Pour le 30 novembre 2011

Taxe d'aménagement :

- *Prise d'une délibération pour les communes de plein droit si volonté d'un taux supérieur à 1% ou pour renoncer expressément à la taxe*
- *Prise d'une délibération dans les autres communes pour instituer la taxe d'aménagement et le taux*
- *Délimitation sur plan si sectorisation*

Sans condition de délai

Versement pour sous-densité :

- *Prise d'une délibération par les communes ou EPCI avec délimitation sur plan*
