

# Réforme de la fiscalité de l'aménagement



## Présentation Générale

Avril 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

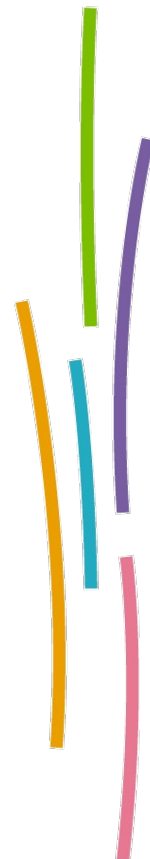


# Pourquoi une telle réforme ?

---

## 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 la liquidation et 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 ?

---

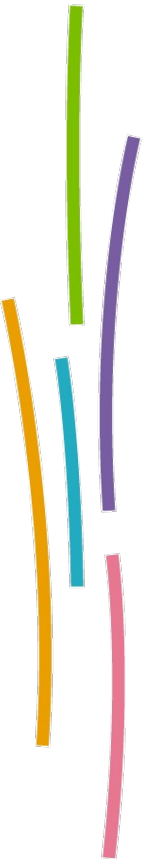
## Principaux objectifs :

### ➤ 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 et des exonérations



# Pour quels objectifs ?

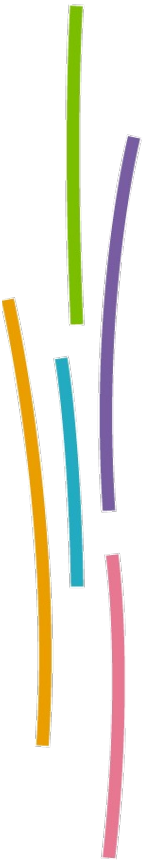
---

- Rendement constant
- Meilleure adaptation au coût réel de l'urbanisation

⇒ **par la taxe d'aménagement (TA)**

- Optimisation de l'utilisation de l'espace
- Gestion raisonnée de l'utilisation du sol
- Lutte contre l'étalement urbain

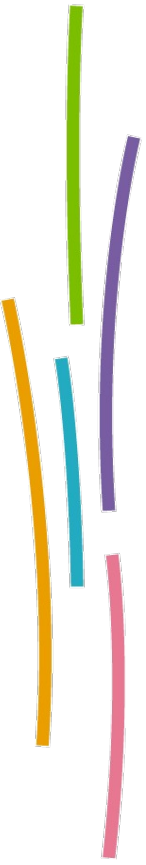
⇒ **par le versement pour sous-densité (VSD)**



# Quel calendrier ?

---

- Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :  
**1er mars 2012**
- Période transitoire du **1<sup>er</sup> mars 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2015**, permettant le choix entre :
  - la TA au taux majoré
  - la TA limitée à 5% + les participations
- Suppression des participations au **1<sup>er</sup> janvier 2015**  
(sauf PUP, ZAC et PEPE)



# 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

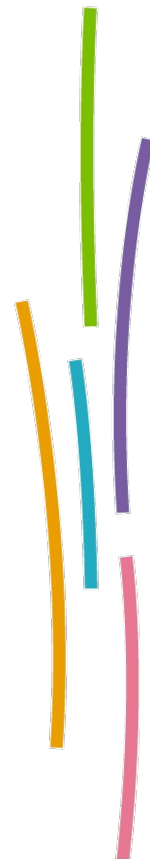
---

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 : 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

⇒ Durée de validité de la délibération instituant le principe = 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

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

⇒ Durée de validité de la délibération fixant le taux et les  
exonérations = 1 an

Reconduction tacite d'année en année

# 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

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

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

# 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

Mode de calcul : Assiette X Valeur X Taux

# 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 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

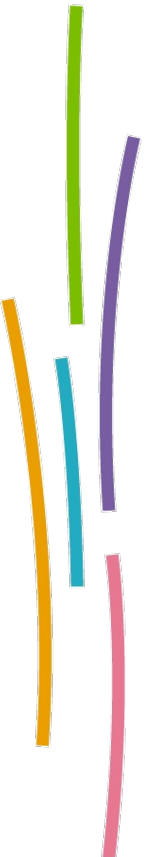
Le taux résulte d'un choix de la collectivité ; il peut être sectorisé :

- 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 **définitivement** 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 au service public
- Les constructions aidées (PLAI)
- Les locaux agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OIN, des ZAC et des PUP
- Les aménagements prescrits par un PPRI
- La reconstruction de locaux sinistrés
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>



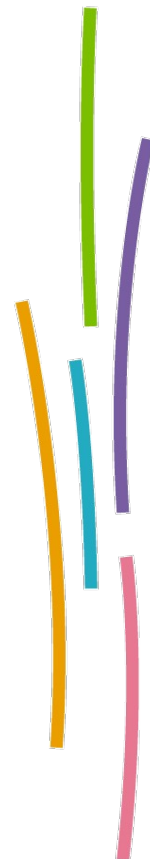
# La taxe d'aménagement communale ou intercommunale : les exonérations

---

## Exonérations facultatives sur délibération :

Totalement ou partiellement sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors PLA1
- 50% de la surface excédant 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Les immeubles classés ou inscrits



# La taxe d'aménagement : exemple de calcul de la part communale

Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup> située hors Ile-de-France  
➤ Taux communal de 5%

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

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

60 m <sup>2</sup>	X	660 €	X	5%	= 1 980 €
-------------------	---	-------	---	----	-----------

**TOTAL = 3 630 €**

# La taxe d'aménagement : instauration part départementale et régionale (IDF)

## Le principe

- par délibération du conseil général ou du conseil régional d'IDF pour toutes les communes du département ou de la région

La délibération fixe aussi les exonérations facultatives

⇒ Durée de validité minimale de la délibération instituant le principe = 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

## Le taux

- par délibération du conseil général ou du conseil régional d'IDF

⇒ Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux et les exonérations = 1 an

**Reconduction tacite d'année en année**

# La taxe d'aménagement départementale et régionale (IDF): mode de calcul

---

## Pour les départements

- Taux d'imposition  
**De 0 à 2,5%**
- Affectations
  - Protection des espaces naturels sensibles\*
  - Dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

## Pour la région Ile-de-France

- Taux d'imposition :  
**De 0 à 1%**  
⇒ Le taux peut être différent selon les départements
- Affectation
  - Pour le financement des équipements collectifs - principalement les infrastructures de transport

**Rappel** : Même assiette et mêmes exonérations que la part communale et intercommunale de la TA

\* Rappel : élargissement de l'utilisation de la TDENS (Article 30 de la LFR 2010)

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

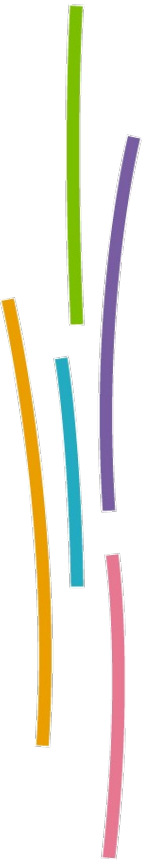
---

## 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, du permis tacite ou de la décision de non opposition

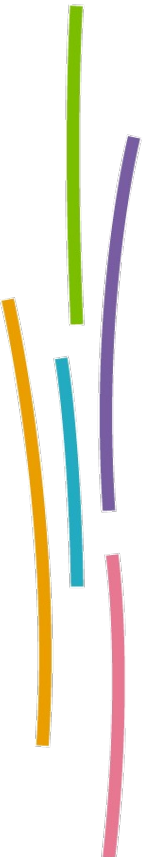
- Une échéance

**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 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 **maintenues pendant la période transitoire** :
  - le VD/PLD
    - ⇒ Qui sera supprimé dans certains secteurs en fonction des taux adoptés (articulation taxe d'aménagement / participations / VD/PLD)
    - ⇒ Et sera définitivement supprimé le 1<sup>er</sup> janvier 2015

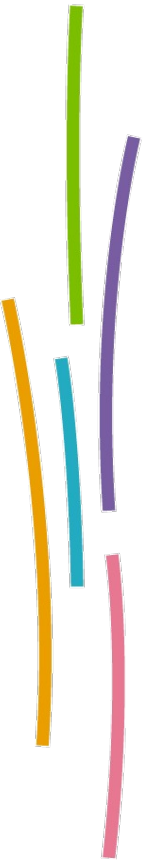




# La taxe d'aménagement et les participations

## 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 **maintenues pendant la période transitoire** :
  - 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 1<sup>er</sup> janvier 2015
- Les participations **maintenues** :
  - le projet urbain partenarial (PUP)
  - la participation pour équipement public exceptionnel
  - la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)



# 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

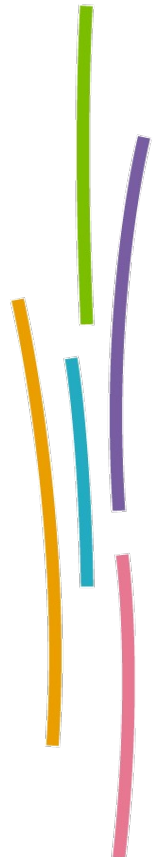
⇒ Conséquence : l'institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le VD/PLD sur l'ensemble du territoire communal

➤ 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



# 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 : 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 € - 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 : 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

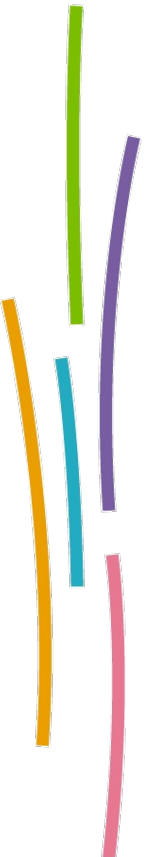
- 1<sup>er</sup> janvier 2011  
échéance de versement à 12 et 24 mois
- 1<sup>er</sup> mars 2012  
versement en totalité aux communes
- 1<sup>er</sup> janvier 2015  
disparition

## 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



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**

**Rubrique : Urbanisme, Aménagement durable et Ressources naturelles**

↳ Ville durable, aménagement, urbanisme et paysage

↳ Fiscalité de l'aménagement :

**Ou**

**Urbanisme, Aménagement durable et Ressources naturelles**

**cliquer en bas de page sur « FOCUS »**