

Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Textes fondateurs :

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

Décrets d'application n°2012-87 et n°2012-88 du 25.01.12

Pour quels objectifs ?

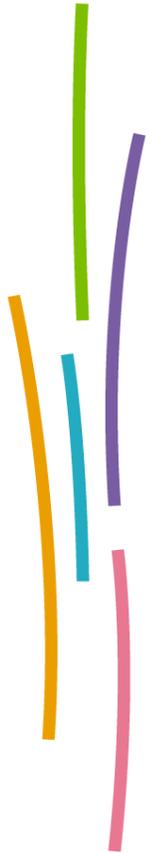
Principaux objectifs :

➤ 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

- Possibilité d'instituer ou non la taxe d'aménagement ou le versement pour sous densité
- 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

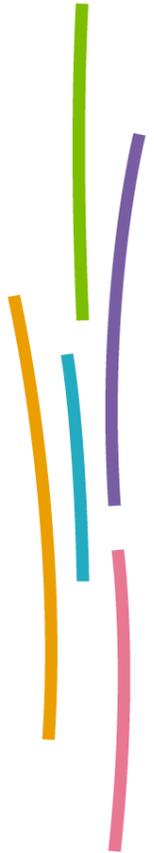
⇒ **par le versement pour sous-densité**

Uniquement pour les commune dotées d'un POS ou PLU

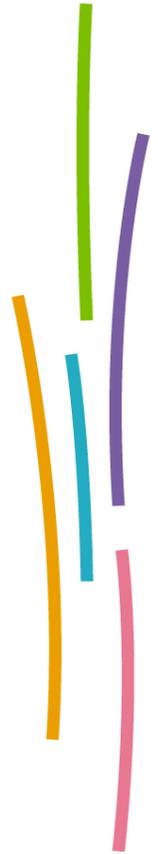
Quel calendrier ?

Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :

1er mars 2012



La taxe d'aménagement



La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts pour le département du Cher

- Une part destinée aux communes et aux futurs EPCI compétents en matière de PLU
- Une part destinée au département

Fait générateur de la taxe

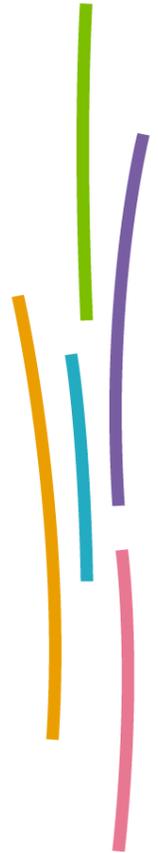
- Opérations de construction
de reconstruction
d'agrandissement
- Installations ou aménagements soumis à une autorisation au titre du Code de l'urbanisme
- Procès-verbal suite à infraction

La taxe d'aménagement

Que finance-t-elle ?

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

- 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

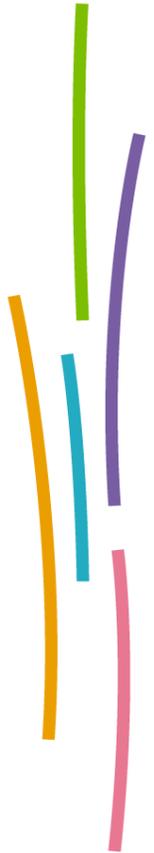
A quelles taxes se substitue-t-elle ?

Toutes les taxes existantes et mises en œuvre dans le département du Cher sont **supprimées** le 1er mars 2012 :

- La taxe locale d'équipement (TLE)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TD/CAUE)
- La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
- ...

Sauf :

- La redevance d'archéologie préventive (RAP) qui est traitée de manière spécifique



La taxe d'aménagement

A quelles participations se substitue-t-elle ?

Les participations qui sont **en sursis au 1er mars 2012** :

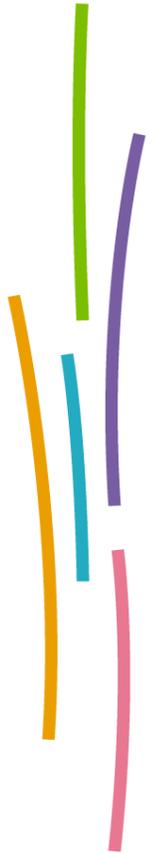
- la participation pour raccordement à l'égout (PRE) qui disparaît définitivement au 01 juillet 2012
- la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
- la participation pour voirie et réseaux (PVR)

⇒ Supprimées en fonction des taux adoptés dans certains secteurs (articulation taxe d'aménagement et participations)

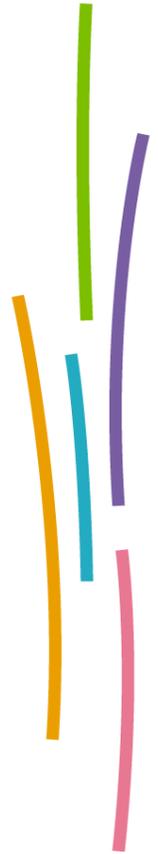
⇒ Supprimées définitivement le 31 décembre 2014

Les participations **maintenues 1er janvier 2015**:

- le projet urbain partenarial (PUP)
- la participation pour équipement public exceptionnel
- la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)

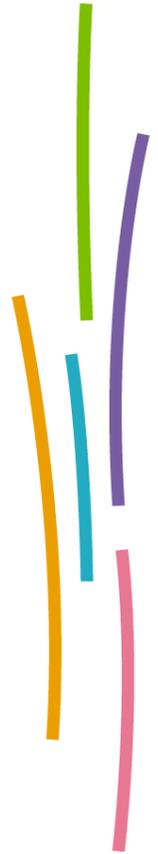


La taxe d'aménagement communale ou intercommunale



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 (valeur 2011)

révisée 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 : mode de calcul

Taux d'imposition et sectorisation

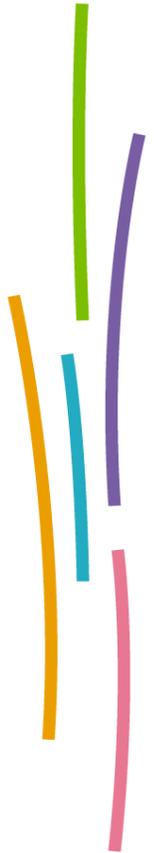
Le taux résulte d'un choix de la collectivité ; il peut être sectorisé :

- 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



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

Le principe

➤ de plein droit :

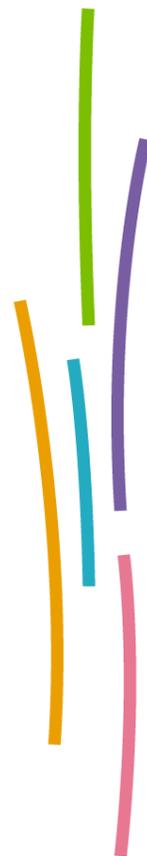
- communes dotées d'un PLU ou d'un POS

sauf renonciation
expresse sur
délibération

➤ par délibération :

- du conseil municipal dans les communes régies par le RNU
ou une carte communale

⇒ 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

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 et sectorisation le cas échéant

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

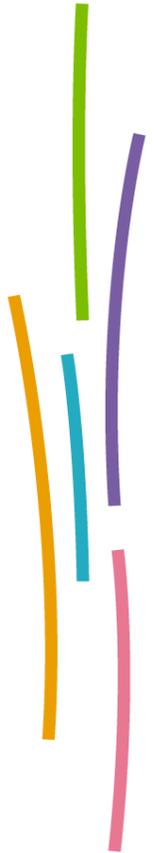
➤ taux commun : de 1 à 5%
de 1% pour les collectivités régies par un POS ou un PLU où la
taxe est instituée de plein droit

⇒ 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



La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

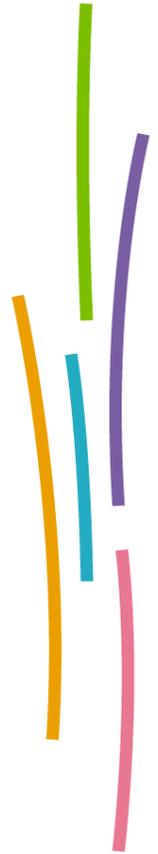
Le choix du taux et sectorisation le cas échéant

- Les secteurs sont reportés sur un document graphique
- Ce document graphique figure dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information pour les communes POS PLU
- Ce document graphique est affiché en mairie conformément aux dispositions des articles L2121-24 et L2131-1 du CGCT pour les communes régies par une carte communale ou le RNU

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, fixant le cas échéant les exonérations facultatives

Durée minimale de la délibération : 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 des POS

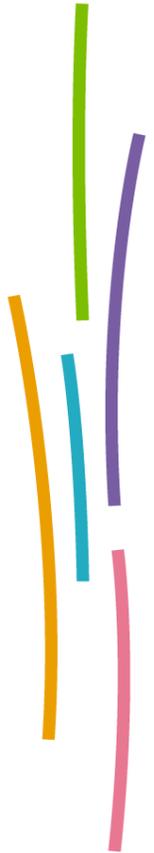
➤ Comment déterminer le SMD ?

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

Valeur déclarée du terrain

2

Multipliée 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

Commune de X :

Construction d'une maison individuelle de 130 m²

Terrain : 1 000 m² - 30 000 € - Densité PLU : 0,30 → SMD max = 0,20

Valeur du terrain : 30 000 € / 2 = 15 000 €

$$\text{VSD} = 15\,000 \text{ €} \times \frac{200 - 130}{200} = 5\,250 \text{ €}$$

Le plafond est de : $\frac{25 \times 30\,000}{100} = 7\,500 \text{ €}$

Remarque : Le plafond n'est donc pas dépassé