

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme



Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Les enjeux de la réforme

L'évolution des participations actuelles

La taxe d'aménagement (TA)

Le versement pour sous densité (VSD)



Les enjeux de la réforme

Simplification des procédures fiscales en réduisant le nombre d'outils de financement

Adoption d'un système modulable pour les collectivités qui auront la liberté de fixer des taux en fonction du secteur considéré (TA)

Lutte contre l'étalement urbain et recherche d'une meilleure densité (VSD)

Évolution des participations actuelles :

2012 : suppression du ~~programme d'aménagement d'ensemble~~

2015 : suppression de

- la ~~Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)~~
- la participation pour non réalisation d'aires de stationnement
- la participation pour ~~raccordement à l'égout~~

2015 : sont maintenues

- la participation des constructeurs en ZAC
- la participation pour équipement public exceptionnel
- la participation pour Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

⇒ Champ d'application :

- communes sous PLU ou POS
- zones U ou AU ou NA

⇒ Institution :

- pas de délibération préalable
- PUP résulte d'une libre négociation entre intérêts publics et intérêts privés

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

⇒ Opérations concernées :

- 1 ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction

⇒ Fait générateur :

- convention

⇒ Redevable :

- l'aménageur
- le constructeur
- le propriétaire foncier

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

⇒ Versement de la participation

- déterminé par la convention sous forme financière
- apport de terrains bâtis ou non bâtis
- pas de paiement en nature de travaux

⇒ Lien avec les autres taxes ou participations

- Exonération de TLE pour les constructions édifiées dans le périmètre de la convention pendant un délai fixé par la convention mais < à 10 ans
- Non cumul avec ZAC, PAE, PVR

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

⇒ Nature des équipements finançables :

équipements publics : infrastructures ou superstructures satisfaisants aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions

⇒ Délai de réalisation des équipements :

- fixé dans la convention
- mais avant la date d'achèvement des constructions

⇒ Lien avec les autorisations d'urbanisme

- adresser la convention et son périmètre au service instructeur
- aucun montant ne figure dans les arrêtés

Fiscalité liée aux équipements publics : TLE

Outil principal du financement de l'urbanisme institué par délibération du conseil municipal

Produit inclus dans les recettes d'investissement de la commune

$$\text{TLE} = \text{SHON} \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{Taux}$$

Surface

Hors

Oeuvre

Nette

(m²)

Valeur forfaitaire

selon la catégorie de construction (de 99 à 711€ fonction de 9 catégories)

1% < Taux < 5 %

~~Attention : TLE disparaît en 2012~~

La taxe d'aménagement (TA)

- ⇒ applicable dès le **1^{er} mars 2012** à tout dépôt d'une demande d'urbanisme

- ⇒ en remplacement de
 - TLE
 - TDCAUE
 - TDENS

- ⇒ finance des équipements publics nécessités par des opérations d'aménagement

- ⇒ TA constituée de :
 - part communale ou intercommunale (anciennement TLE)
 - part départementale (anciennement TDENS + TDCAUE)

La T.A. communale

⇒ Part communale ou intercommunale instaurée :

- **de plein droit (à un taux de 1%)** dans les communes disposant d'un **POS** ou d'un **PLU**

- **par délibération du conseil municipal**

 - des communes en **RNU/ carte communale**

 - des communes en **POS/PLU souhaitant un taux supérieur à 1%**

- **par délibération de l'organe délibérant dans les EPCI compétents en matière de PLU**, en lieu et place des communes mais avec leur accord.

⇒ **Les communes en RNU ou carte communale qui ne délibèrent pas avant le 30 novembre 2011 ne pourront pas percevoir la TA en 2012**

Le taux communal de la T.A.

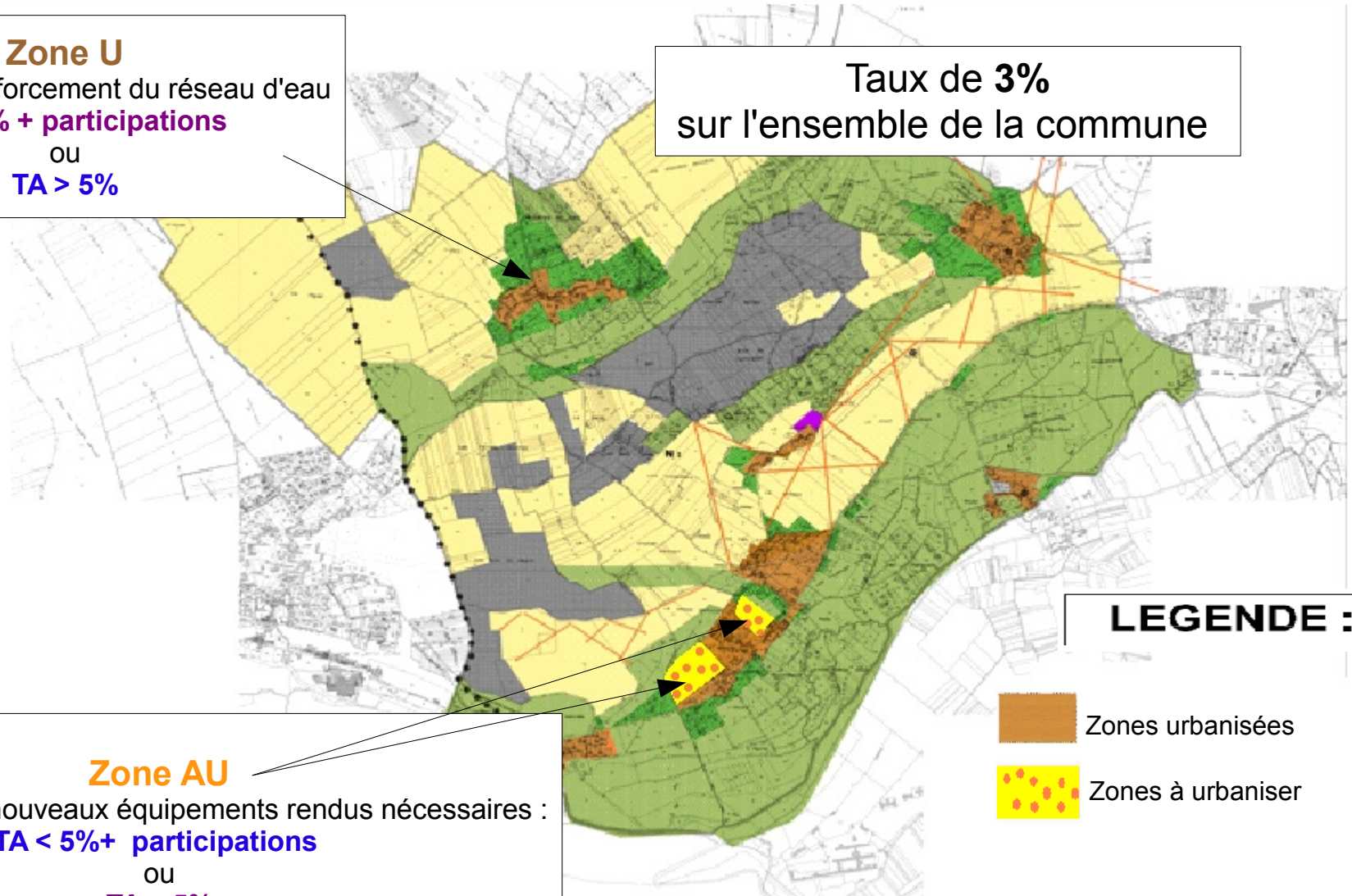
- Peut être **différent** selon le secteur de la commune : même si la commune ne dispose pas d'un document d'urbanisme
- Peut varier de **1 à 5 %** voire jusqu'à **20%**
- Si taux **supérieur à 5%** :
délibération **motivée** fixant une liste de travaux « substantiels » d'équipements publics à réaliser
- **Participations** automatiquement **supprimées** dans le **secteur concerné**
- Durée du taux : **1 an** par tacite reconduction

Exemple de taux sectorisés



Zone U

Besoin d'un renforcement du réseau d'eau
TA < 5% + participations
ou
TA > 5%

Taux de **3%**
sur l'ensemble de la commune



LEGENDE :

-  Zones urbanisées
-  Zones à urbaniser

Zone AU

peut financer les nouveaux équipements rendus nécessaires :
TA < 5%+ participations
ou
TA > 5%

Exemple de taux sectorisés

Commune dotée d'une carte communale

LEGENDE :

SC

Secteurs constructibles



Terrains nus

Taux de 3% sur l'ensemble de la commune

Zone Constructible avec de nombreux terrains nus.

Finance des nouveaux équipements:

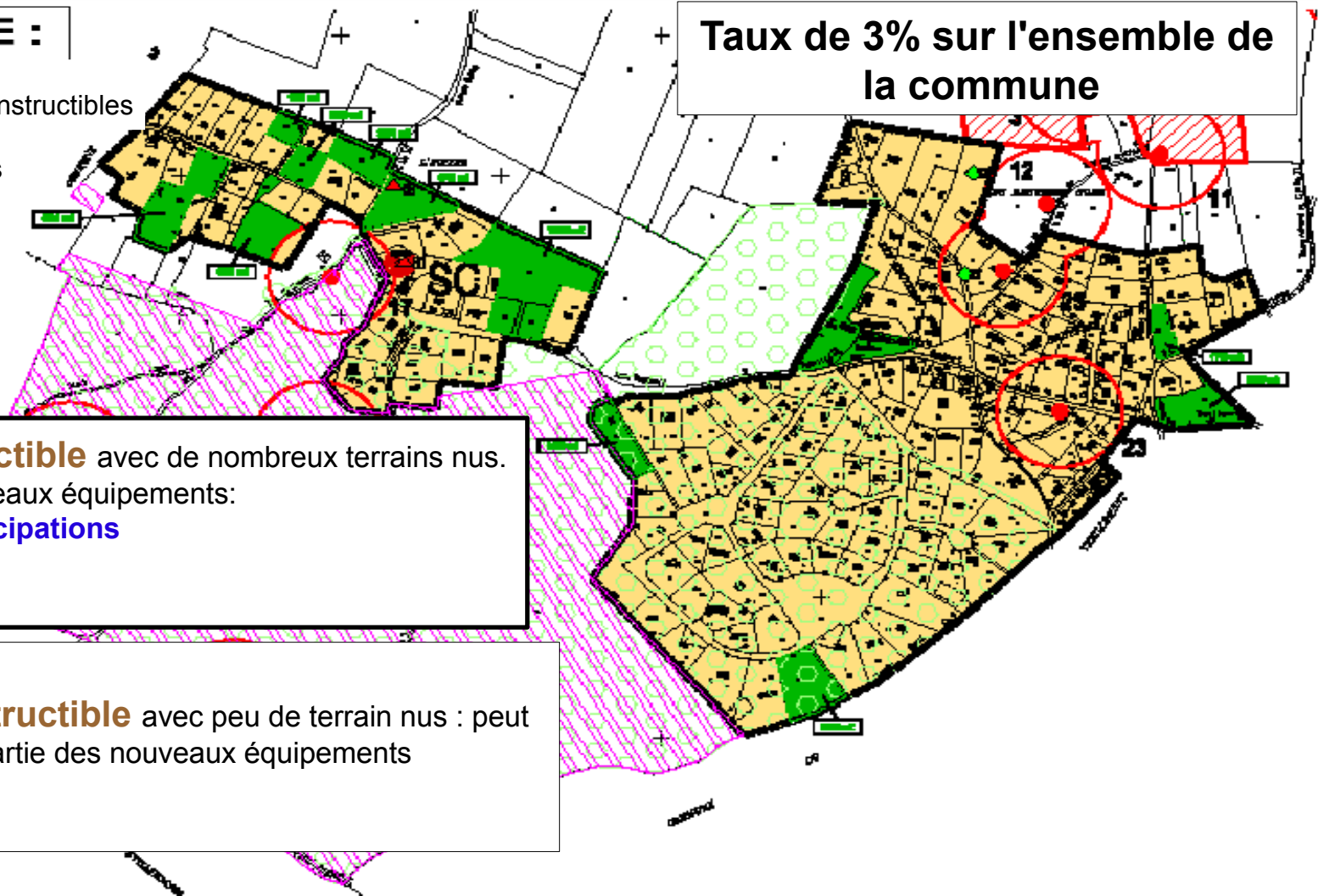
- TA < 5% + participations

ou

- TA > 5%

Zone Constructible avec peu de terrain nus : peut financer une partie des nouveaux équipements

- TA à 5%



La T.A. départementale

⇒ **Part départementale**

instaurée par délibération du conseil Général

⇒ **Taux départemental**

2,5% max

s'ajoute au **taux communal**

Champ d'application de la T.A.

⇒ **Opérations de :**

- construction
- reconstruction
- agrandissement des bâtiments, installations
- aménagement de toute nature soumise à un régime d'autorisation d'urbanisme

⇒ **Fait générateur :**

- délivrance d'une autorisation de construire, d'un permis modificatif, d'une autorisation tacite, de la non-opposition à déclaration préalable
- procès-verbal suite à une infraction

Mode de calcul de la TA

Surface de construction x valeur forfaitaire x taux

Assiette de la TA repose sur :

surface de la construction

somme des surfaces de plancher closes et couvertes de tous les niveaux de hauteur > à 1,80 m

calculée à **partir du nu intérieur** des façades du bâtiment déduction faite des vides et trémies (*notion de SHON supprimée*)

multipliée par

valeur forfaitaire 660 €/m² (748 € en IDF) pour 2011

révisée chaque année par arrêté du ministre

Les abattements de TA

⇒ **50% sur la valeur forfaitaire pour les :**

- 100 premiers m² à usage d'habitation principale
- logements bénéficient d'un prêt aidé de l'État hors champ d'application du PLAI (PLUS, PLS, PSLA, constructions réalisées dans un périmètre ANRU)
- locaux à usage industriel et leurs annexes (bureaux, ...)
- locaux à usage artisanal et leurs annexes
- entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

⇒ **valeur forfaitaire par m² = 330€ pour 2011**

50 % de 660 €

Exonérations de plein droit de la T.A.

Sont exonérés de taxe d'aménagement :

- les constructions destinées à un service public ou d'utilité publique,
- les constructions de moins de 5 m²,
- les locaux d'habitation bénéficiant d'un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- les surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles non taxées dans le régime actuel,
- les aménagements prescrits par un PPR
- les reconstructions après sinistre sur un autre terrain du fait de l'ancien terrain déclaré dangereux
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous certaines conditions

Sont exclues de la seule part communale ou intercommunale :

- les constructions réalisées dans les ZAC,
- les constructions réalisées dans les périmètres des PUP ou des PAE

Exonérations facultatives sur délibération

Les **collectivités territoriales** peuvent, si elles le souhaitent, exonérer **en totalité ou partiellement** :

- les locaux industriels,
- les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m² (commerce de proximité),
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les résidences principales financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+ qui remplace le PTZ)
- les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors champ d'application du PLAI (PLUS, PLS, PSLA, constructions réalisées dans un périmètre ANRU)
- les immeubles classés ou inscrits

Valeurs forfaitaires spécifiques

Selon le nombre d'aménagements

- **Éoliennes** dont la hauteur est **supérieure à 12 mètres** :
3 000 € par éolienne
- **Places de stationnement privées extérieur** :
2 000 € par emplacement (cette valeur peut être portée jusqu'à 5 000 € par délibération)
- **Emplacements** de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs :
3 000 € par emplacement
- **H.L.L.**
10 000 € par emplacement

Selon la surface aménagée

- **Panneaux photovoltaïques au sol** 10 €/m²
- **Piscines (bassins)** 200 €/m²

Calcul :

nombre ou surface x valeur forfaitaire x taux

Réforme progressive des participations

Période transitoire
(du 01/03/12 au 01/01/2015)

1 % < TA < 5%

2 taxes

TA (taxe d'aménagement)
VSD (versement pour sous densité)

7 participations :

PRE, PNRAS, PVR, PEPE, PAE, ZAC, PUP

TA > 5%

2 taxes : TA et VSD

Suppression des participations PRE, PNRAS et PVR

Après le 1^{er} janvier 2015

2 taxes

TA
VSD

3 participations

ZAC
PUP
PEPE

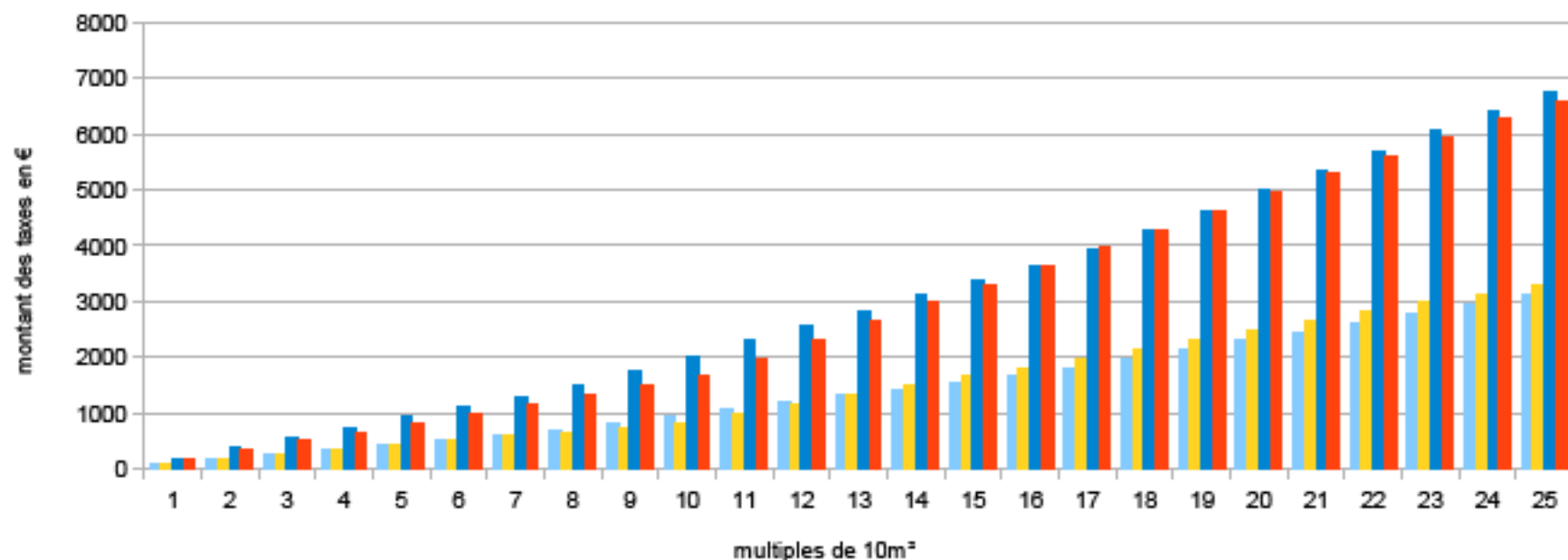
Exemple de calcul de T.A.

Construction d'une maison individuelle d'habitation principale de **130m²** non aidée sans garage

| Catégorie | SHON | Valeur forfaitaire | Assiette | TLE | | TDCAUE + TDENS | | Total à taxer | |
|------------------------------|------------|--------------------|----------|-------|---------------|----------------|---------|---------------|----------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 5.a : 1 a 80m ² | 80 | 370 | 29600 | 1,50% | 444 | 2,00% | 592 | | |
| 5.b : 81 à 170m ² | 50 | 541 | 27050 | 1,50% | 405,75 | 2,00% | 541 | | |
| Total | 130 | | 56650 | | 849,75 | | 1133 | | 1982,75 |

| Catégorie | Nouvelle surface TA | Valeur forfaitaire | Assiette | TA communale | | TA/TDCAUE + TA/TDENS | | TA total à taxer | |
|--|---------------------|--------------------|----------|--------------|------------|----------------------|---------|------------------|-------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| Habitation principale : -50% sur 100m ² | 100 | 330 | 33000 | 1,50% | 495 | 2,00% | 660 | | |
| | 30 | 660 | 19800 | 1,50% | 297 | 2,00% | 396 | | |
| Total | 130 | | 52800 | | 792 | | 1056 | | 1848 |

Comparaison des situations TA/TLE



■ TLE part départementale
 ■ TA part départementale
 ■ TLE part communale
 ■ TA part communale

Exemple de calcul pour une habitation de 130m² avec une TA communale de 1,5% et une TA départementale de 2% :

TA com = 100x330x1,5% + 30x660x1,5 = 792€
 TA dpt = 100x330x2%+30x660x2% = 1056€
 TA totale due : 1848€

Exemple de calcul pour une habitation de 130m² avec une TLE communale de 1,5% et une TDCAUE+TDENS de 2% :

TLE com = 80x370*x1,5% + 50x541*x1,5% = 849,75€
 TLE dpt = 80x370x2% + 50x541x2% = 1133,00€
 TLE totale due : 1982,75€

Remarque : pour un meme projet, la surface éligible à la TA peut être sensiblement plus importante que celle éligible à la TLE (SHON<->surface habitable)

* valeurs 2011 forfaitaires définies à l'article 1585 D du code général des Impôts

Exemple de calcul de T.A.

Construction d'une maison individuelle d'habitation principale de **130m²** non aidée
Avec un garage de **16 m²**

| Catégorie | SHON | Valeur forfaitaire | Assiette | TLE | | TDCAUE + TDENS | | Total à taxer | |
|------------------------------|------------|--------------------|----------|-------|---------------|----------------|---------|---------------|----------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 5.a : 1 a 80m ² | 80 | 370 | 29600 | 1,50% | 444 | 2,00% | 592 | | |
| 5.b : 81 à 170m ² | 50 | 541 | 27050 | 1,50% | 405,75 | 2,00% | 541 | | |
| Total | 130 | | 56650 | | 849,75 | | 1133 | | 1982,75 |

| Catégorie | Nouvelle surface TA | Valeur forfaitaire | Assiette | TA communale | | TA/TDCAUE + TA/TDENS | | TA total à taxer | |
|--|---------------------|--------------------|----------|--------------|--------------|----------------------|---------|------------------|---------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| Habitation principale : -50% sur 100m ² | 100 | 330 | 33000 | 1,50% | 495 | 2,00% | 660 | | |
| | 46 | 660 | 30360 | 1,50% | 455,4 | 2,00% | 607,2 | | |
| Total | 146 | | 63360 | | 950,4 | | 1267,2 | | 2217,6 |

Exemple de calcul de T.A.

Construction d'une maison individuelle d'habitation principale de **107m²** aidée par un PTZ+ avec sous-sol de **45 m²** et garage de **38m²**

La commune n'a pas voté d'exonération pour le PTZ+ cette construction ne bénéficie donc d'aucun abattement ni exonération

| Catégorie | SHON | Valeur forfaitaire | Assiette | TLE | | TDCAUE + TDENS | | Total à taxer | |
|--------------|------|--------------------|----------|-------|--------------|----------------|---------|---------------|---------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 4 | 107 | 260 | 27820 | 2,00% | 556,4 | 1,05% | 292,11 | | |
| Total | 107 | | | | 556,4 | | 292,11 | | 848,51 |

| Catégorie | Nouvelle surface TA | Valeur forfaitaire | Assiette | TA communale | | TA/TDCAUE + TA/TDENS | | TA total à taxer | |
|--|---------------------|--------------------|----------|--------------|-------------|----------------------|---------|------------------|---------------|
| | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| Habitation principale : -50% sur 100m ² | 100 | 330 | 33000 | 2,00% | 660 | 1,05% | 346,5 | | |
| | 90 | 660 | 59400 | 2,00% | 1188 | 1,05% | 623,7 | | |
| Total | 190 | | 92400 | | 1848 | | 970,2 | | 2818,2 |

Exemple de calcul de TA

Construction d'une véranda de 12m² dans une habitation de 89m²

| SHON existante | Catégorie | SHON créée | Valeur forfaitaire | Assiette | TLE | | TDCAUE + TDENS | | Total à taxer | |
|----------------|------------------------------|------------|--------------------|----------|-------|---------------|----------------|---------|---------------|---------------|
| | | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | Taux | Montant |
| 89 | 5.b : 81 à 170m ² | 12 | 541 | 6492 | 2,00% | 129,84 | 1,05% | 68,17 | | |
| Total | | 12 | | | | 129,84 | | 68,17 | | 198,01 |

| SHON existante | Catégorie | Nouvelle surface TA | Valeur forfaitaire | Assiette | TA communale | | TA/TDCAUE + TA/TDENS | | TA total à taxer | |
|----------------|--|---------------------|--------------------|----------|--------------|-------------|----------------------|---------|------------------|---------------|
| | | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 89 | Habitation principale : -50% sur 100m ² | 11 | 330 | 3630 | 2,00% | 72,6 | 1,05% | 38,12 | | |
| | | 1 | 660 | 660 | 2,00% | 13,2 | 1,05% | 6,93 | | |
| Total | | 12 | | | | 85,8 | | 45,05 | | 130,85 |

Soit une baisse de 34% des recettes avec la TA

Exemple de calcul de TA

Construction d'un bâtiment industriel de 388m² avec 48 places de stationnement non couvertes.

| SHON | Catégorie | Surface Taxable | Valeur forfaitaire | Assiette | TLE | | TDCAUE + TDENS | | Total à taxer | |
|--------------|-----------|-----------------|--------------------|----------|-------|-------------|----------------|---------|---------------|---------------|
| | | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 388 | 3 | 388 | 300 | 116400 | 2,00% | 2328 | 1,05% | 1222,2 | | |
| Total | | | | 116400 | | 2328 | | 1222,2 | | 3550,2 |

| Nouvelle surface TA | Catégorie | Surface Taxable | Valeur forfaitaire | Assiette | TA communale | | TA/TDCAUE + TA/TDENS | | TA total à taxer | |
|---------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|----------|--------------|---------------|----------------------|---------|------------------|----------------|
| | | | | | Taux | Montant | Taux | Montant | | |
| 388 | Bâtiment industriel | 388 | 330 | 128040 | 2,00% | 2560,8 | 1,05% | 1344,42 | | |
| | Stationnement extérieur | 48 | 2000 | 96000 | 2,00% | 1920 | 1,05% | 1008 | | |
| Total | | | | 224040 | | 4480,8 | | 2352,42 | | 6833,22 |

Soit une augmentation de 92% des recettes avec la TA

Exemple de calcul de TA

Budget annuel 2011 d'une commune X avec cas d'extension et de nouvelles constructions

| SHON créée | Assiette | TLE (2%) | TDCAUE + TDENS (1,05%) | Total Taxé |
|------------|----------|----------|------------------------|------------|
| 299 | 139885 | 2797,7 | 1371,74 | 4266,49 |

| Nouvelle Surface | Assiette | TA communale (2%) | TA/TDCAUE+ TA/TDENS (1,05%) | TA Totale |
|------------------|----------|-------------------|-----------------------------|-----------|
| 352 | 153120 | 3062,4 | 1607,76 | 4670,16 |

Soit une augmentation de 9% des recettes de la commune

Liquidation de la T.A.

TA liquidée par

les services de l'État (seuls compétents)

Date limite de recouvrement

31 décembre de la 3^{ème} année qui suit celle de la **délivrance de l'autorisation** (jusqu'au 31/12 de la 6^{ème} année qui suit l'achèvement des travaux en l'absence d'autorisation)

Modalités de recouvrement

2 échéances à 12 et 24 mois (**1 seul versement** si le montant est inférieur à **1 500 €**)

Paiement tardif

majoration de **10%**

Sanction fiscale

pénalité de 80% en cas de construction sans autorisation ou en infraction avec celle-ci

Versement pour sous densité (VSD)

- Facultatif

instauré par délibération dans certains secteurs des **zones U**
et AU

- Ne concerne que les communes en POS/PLU

- Nécessite la création d'un seuil minimal de densité (SMD) :

$$\frac{1}{2} < \text{SMD} < \frac{3}{4}$$

du **COS** ou de l'emprise au sol

- Propriétaire taxé sur :

surface minimale qu'il aurait dû construire - surface qu'il souhaite construire

Exemple de calcul du VSD

Construction d'une habitation de 200m^2 sur un terrain de 2000m^2
La commune a choisi un SMD de $0,3$ (soit $\frac{3}{4}$ de l'emprise au sol*, 40%)
Valeur du terrain ($74\text{€}/\text{m}^2$) = $148\ 000\text{€}$
Valeur SMD = $600\ \text{m}^2$

* : Le SMD doit être compris entre $1/2$ et les $\frac{3}{4}$ de la densité maximale autorisée.

$$1 : \text{VSD} = \frac{\text{VT} \times (\text{ST} \times \text{SMD}) - \text{SC}}{2} = \frac{148\ 000 \times (2000 \times 0,3) - 200}{2} = 49\ 333$$

$\frac{\text{ST} \times \text{SMD}}{2000 \times 0,3}$

2 : Le VSD est limité à 25% de la valeur du terrain, ici il est dépassé donc on ne taxe que dans la limite des 25%

$$25\% \text{ de la valeur du terrain} = 148000 \times 0,25 = 37\ 000\ \text{€}$$

VSD : exonérations, liquidation, recouvrement

- **Exonérations** : Idem que TA
- **Liquidation et recouvrement** : Idem que TA

Merci de votre attention

Ces documents sont disponibles sur le site internet de la DDTM

Site de la DDTM : <http://www.eure.equipement-agriculture.gouv.fr>

Site du Ministère : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Simulateur.html>