

Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Journée de sensibilisation des élus de la Savoie

JUIN 2011

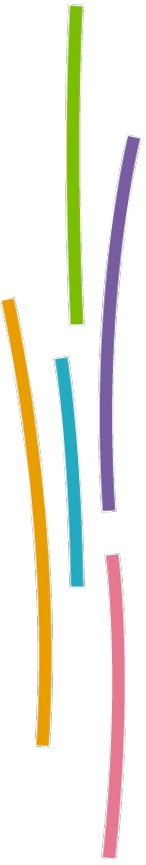
Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

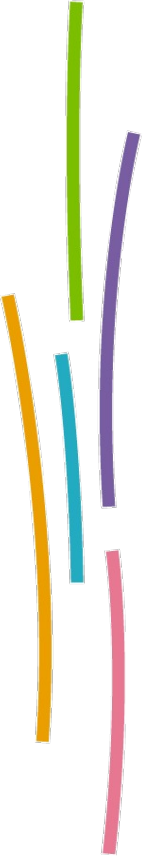
Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010
(JO du 30 décembre 2010)

créant un chapitre fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme



Pourquoi une telle réforme ?



Article 7 II du Grenelle 1 :

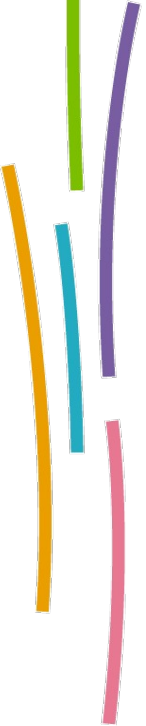
« b) Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes (...) et prescrire dans certaines zones des seuils minimaux de densité

e) Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace et réexaminer dans cette perspective les dispositifs fiscaux et les incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme. »

Dans un cadre élargi pour le développement d'«un urbanisme de projet»

Quatre grands axes de travail :

- Une nouvelle conception de l'urbanisme, avec des documents d'urbanisme plus facilement adaptables, et de nouveaux process pour faciliter la réalisation des projets
- La simplification des autorisations individuelles et du calcul de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)
- **La réforme de la fiscalité de l'urbanisme**
- La réforme du droit de préemption urbain



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

Pour quels objectifs ?

- Rendement constant

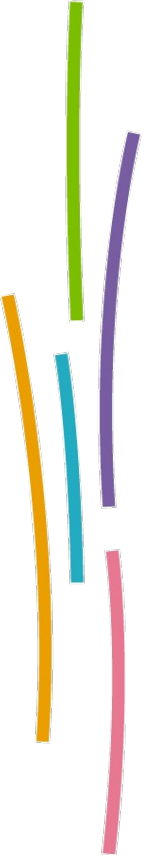
Son respect sera fonction du taux voté par les collectivités

⇒ **par la taxe d'aménagement**

- Lutte contre l'étalement urbain

un outil complémentaire

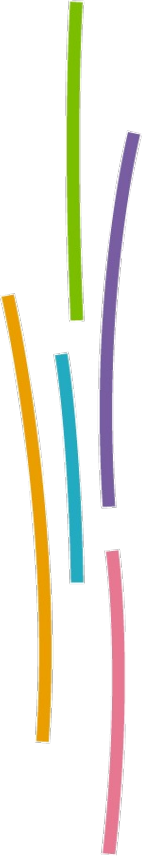
⇒ **le versement pour sous-densité
(facultatif)**



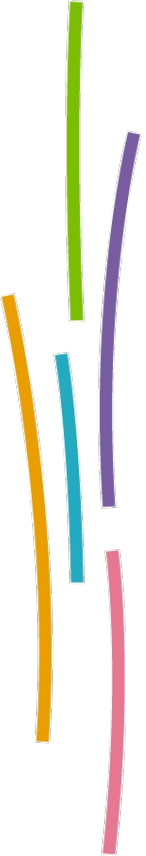
Quel calendrier ?

Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :

1er mars 2012



LA TAXE AMENAGEMENT



La taxe d'aménagement et les taxes existantes

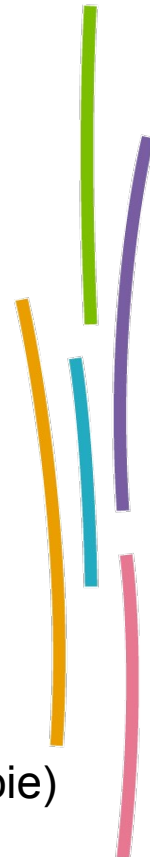
Dès la mise en place de la TA,
quels changements pour les taxes ?

Les taxes **supprimées** le 1er mars 2012 :

- La taxe locale d'équipement (TLE)
- La taxe départementale des espaces naturelles sensibles (TDENS)
- La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (TSE Savoie)

Une taxe **en sursis** :

- Le VD/PLD supprimé en fonction des taux adoptés dans certains secteurs et au plus tard le 31 décembre 2014



La taxe d'aménagement et les participations

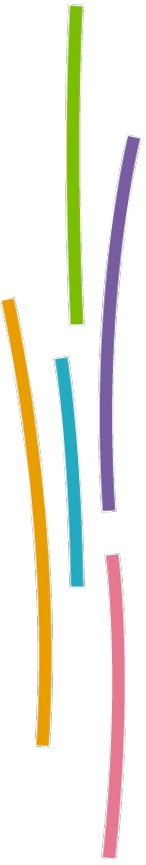
Dès la mise en place de la TA, quels changements pour les participations ?

- Les participations **supprimées** le 1er mars 2012 :
 - Instauration de nouveaux programmes d'aménagement d'ensemble (PAE)
Les PAE pré-existants restent en vigueur jusqu'à clôture par délib. du CM

- Les 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)

⇒ supprimées si taux de la TA supérieur à 5% dans certains secteurs et au plus tard le 31 décembre 2014

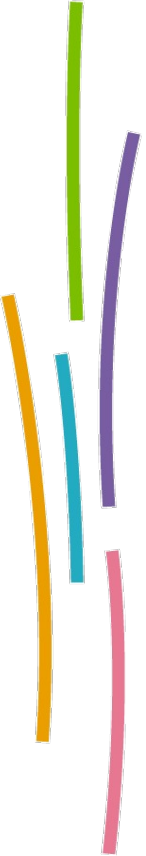
Les PVR pré-existantes restent en vigueur sauf abrogation par délib. du CM



La taxe d'aménagement et les participations

Dès la mise en place de la TA,
quels changements pour les participations ?

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



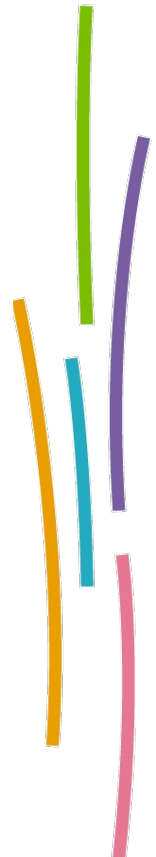
La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts

- Une part destinée aux départements
- 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



La taxe d'aménagement : instauration part départementale

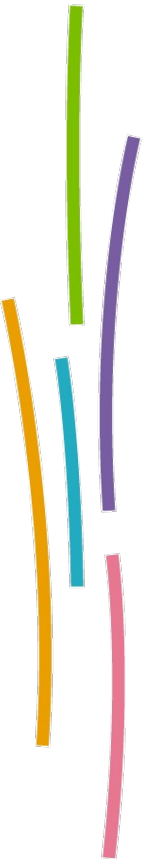
Le principe

- par délibération du conseil général pour toutes les communes du département

Le taux

- taux maximum : 2,5%

La délibération peut fixer les taux de répartition entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

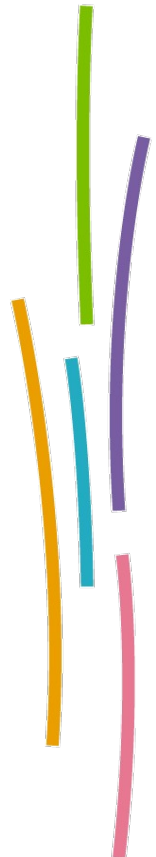


La taxe d'aménagement : instauration part communale

Par délibération :

- pour 3 ans (avec tacite reconduction)
- au plus tard le 30 novembre pour application le 1 janvier de l'année suivante
- instauration de la taxe d'aménagement
- exonérations facultatives
- secteurs d'application (reportés sur un document graphique annexé au PLU)
- valeur(s) des taux communs : de 1 à 5%
- si taux supérieur à 5% (maxi 20%) : nécessité d'une délibération motivée en fait et en droit pour le secteur concerné.

Possibilité de modification du taux par délibération : 1 an



La taxe d'aménagement : instauration part communale

Valeur du taux en l'absence de délibération au 30/11/11 :

- si la commune est en POS ou PLU = 1% uniforme
- si la commune est en RNU ou carte communale = 0%



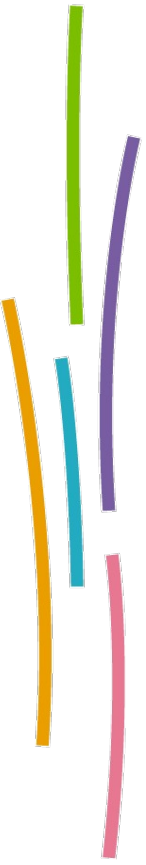
La part communale: mode de calcul

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

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 €** (révisée au 1^o janvier de chaque année par arrêté ministériel)



La part communale : mode de calcul

Surface ou nombre X Valeur X Taux

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

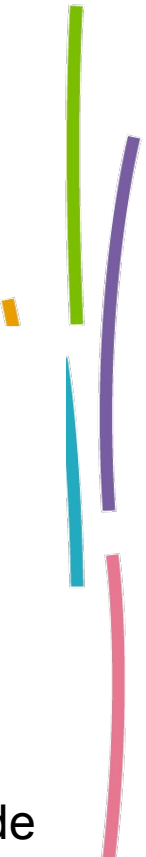
La part communale : les exonérations de plein droit

(cf article L331-7 du CU)

- Les constructions et aménagements destinés à un service public ou d'utilité publique (décret)
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par PLAI
- Certains locaux d'exploitations, de coopératives agricoles et centres équestres
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)
- Les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de PUP

La part communale : les exonérations de plein droit

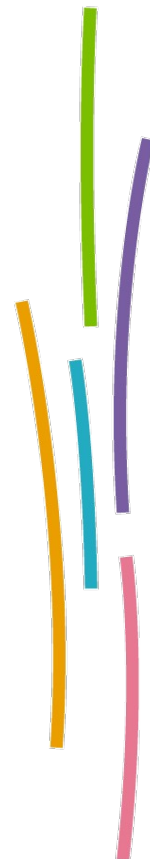
- Les aménagements prescrits par un PPR sous certaines conditions
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²
- La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions



La part communale :

l'abattement de plein droit

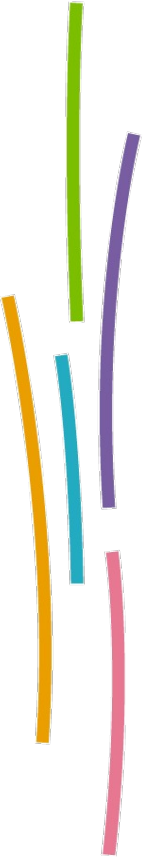
- L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction : il est de **50%**
 - ⇒ La valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de **330 €** hors IDF
- Il concerne :
 - Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLA1
 - Les 100 premiers m² 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 part communale: les exonérations facultatives

Totalement ou partiellement sur :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
- 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+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits



La part communale

Exemple

- Maison individuelle de 160 m² (surface de construction ≠ SHON)
- Taux communal de 5%
- 2 places de stationnement extérieures à l'habitation

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

100 m ²	X	330 €	X	5%	=	1 650 €	(abattement)
60 m ²	X	660 €	X	5%	=	1 980 €	
2	X	2000 €	X	5%	=	200 €	(stationnements)
						TOTAL = 3 830 €	



La part communale

Exemple

- Immeuble collectif de 50 logements = 5 450 m² de surface construite dont :
 - 20 logements en PLAI = 2 000 m²
 - 10 logements bénéficiant d'un PTZ + = 1 050 m²
 - 20 logements non aidés = 2 400 m²
- Délibération d'exonération partielle de la commune sur 40% des surfaces aidées
- Taux communal de 5%

	Surface	X	Valeur	X	Taux	=	
20 logements PLAI	2 000 m ²	X	0 €	X	5%	=	0 €
10 logements PTZ +	1 000 m ² (10 X 100 m ²)	X	330 €	X	5%	=	16 500 €
50 m ² dont 40 % exonérés =	20 m ²	X	0 €	X	5%	=	0 €
Restent taxables 30 m ² =	30 m ²	X	660 €	X	5%	=	990 €
20 logements non aidés	2 000 m ² (20 X 100 m ²)	X	330 €	X	5%	=	33 000 €
	400 m ²	X	660 €	X	5%	=	13 200 €
			TOTAL			=	63 690 €

Exemple comparatif

Projet de 2 logements avec 2 garages et 2 places de stationnement

Situation actuelle (TLE)

SHON 162m² – Taux de TLE de 3%

Montant de TLE 1789 €
+ PRE 2400 € = 4 189 €

Situation future (TA)

Surface "fiscale" 185m²

Montant de la TA communale =

185 X 330 X 3% = 1 831,5 €

Si stationnement ext.

2 X 2 000 X 3% = 160 €

TA communale = 1 991,5 €

+ PRE 2 400 € (jusqu'au 31/12/2014) = 4 391,5 €

Écart de 202,5 € soit 11% hors PRE



Simulation calcul TLE / TA

	Cat.	Nb calcul	SHON taxée	Val. TLE	base fiscale	Coef. %	nvle surface	Val. TA	nvle base fiscale
abri jardin <20m ² ...	CAT1	10	120	99	11 880	3	123	360	44 280
logement agriculteur ZA	CAT2	1	150	182	27 300	5	157	460	72 220
entrepôt, local industriel...	CAT3	1	115	300	34 500	5	120	330	39 600
PTZ, log. Social	CAT4	1	2 399	260	623 740	10	2 638	270	712 260
rés. Principale < 80 m ²	CAT5A	2	2 479	370	917 230	15	2 850	330	940 500
RP – 90 m ² suivant	CAT5B	8	163	541	88 183	15	187	580	108 460
RP > 170 m ²	CAT7	3	80	711	56 880	15	92	660	60 720
heberg. Hotelier	CAT6	3	2 343	524	1 227 732	5	2 460	660	1 623 600
res. Secondaire	CAT8	3	402	711	285 822	20	482	660	318 120
bureaux, commerces, ...	CAT9	2	1 535	711	1 091 385	5	1 611	660	1 063 260
Total					4 364 652				4 983 020

Si taux = 3% 130 940 149 491

Variation 14,17% Et selon communes de 2% à 15%

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

Comment est-elle liquidée ?

- La taxe est liquidée selon la valeur et le taux en vigueur :
 - à la date de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager
 - à la date de la délivrance du permis modificatif
 - à la date de la décision tacite
 - à la date de la décision de non-opposition d'une déclaration préalable
 - à la date du procès-verbal constatant les infractions

En cas d'autorisation déposée pendant la période de validité du certificat d'urbanisme, le taux le plus favorable est appliqué



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
- la date de la décision du permis tacite
- la date de la décision de non-opposition

- Une échéance

12 mois :

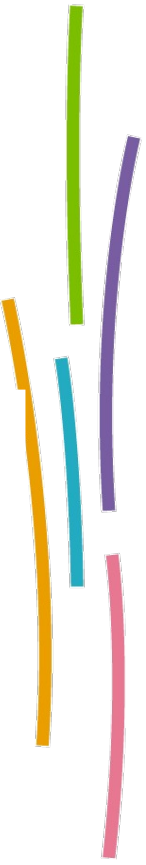
- si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €
- en cas de délivrance d'un permis modificatif



La taxe d'aménagement : Réclamation

Délai de réclamation

- Jusqu'au 31 décembre de la 2ème année qui suit la date d'émission du premier titre de perception ou du titre unique
- Jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit la date de la notification de la proposition de rectification dans le cas où le contribuable a fait l'objet d'une procédure de rectification



LE VERSEMENT pour SOUS DENSITE (VSD)



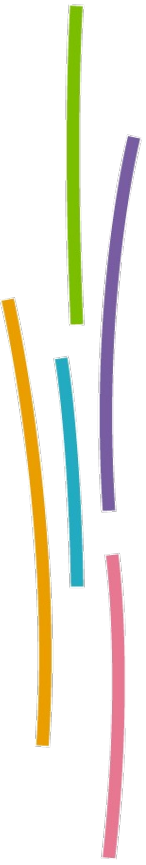
Le versement pour sous-densité (facultatif)

Objectifs

- ⇒ Financer les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :
 - Une utilisation économe et équilibrée des espaces
 - La diversité des fonctions urbaines
 - La satisfaction des besoins en équipements publics...
- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain

Pourquoi une logique inverse au VD/PLD ?

- ⇒ Le VD/PLD consiste à taxer la sur-densité donc à favoriser la consommation d'espace
- ⇒ En instituant le VSD, il s'agit de taxer la sous-densité donc à favoriser la densification

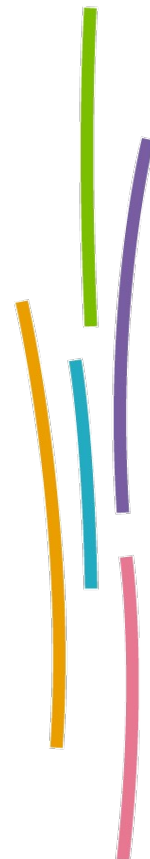


Le versement pour sous-densité :

Instauration

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 peut être prise sans condition de délai à l'intérieur de ces 3 ans
- Défini dans un document graphique
- Reporté 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

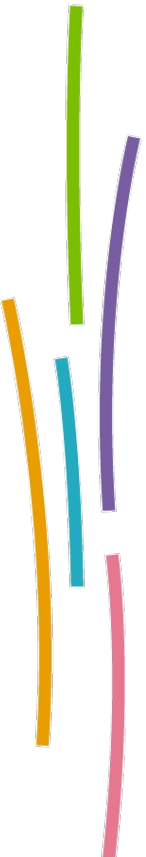
⇒ Conséquence : l'institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le VD/PLD sur l'ensemble du territoire

➤ 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

- **SMD** X superficie du terrain (**ST**) = surface qui doit être construite pour respecter le SMD (la surface est la surface « simplifiée »)

3° Détermination de la valeur du terrain (**V**)

- 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 (**SC**)

- Surface « simplifiée » de l'article L. 112-1

$$\frac{V \times [(SMD \times ST) - SC]}{2} \quad (SMD \times ST)$$

Le VSD est limité à 25% de la valeur du terrain

Le versement pour sous-densité : un exemple

Construction d'une maison individuelle de 200 m²
Terrain : 1500 m² – Valeur 150 000 € -
Densité PLU : 0,41 → SMD max = 0,3

$$\frac{V \times [(SMD \times ST) - SC]}{2 \quad (SMD \times ST)}$$

Valeur du terrain : 150 000 € / 2 = 75 000 €

$$VSD = 75\,000 \text{ €} \times \frac{(0,3 \times 1500) - 200}{0,3 \times 1500} = 41\,666 \text{ €}$$

Le plafond est de : 150 000 x 25% = 37 500 €, la participation est ramenée à ce montant

Si le pétitionnaire construit 2 maisons équivalentes, il paie 8333 € de participation, s'il en fait 3, il ne paie pas de VSD

Conclusion

Calendrier

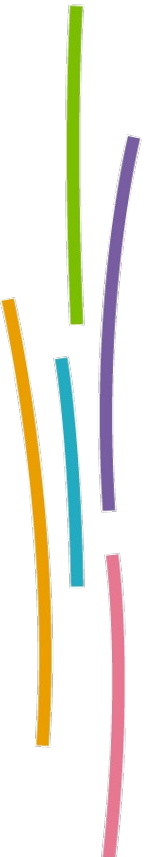
- Mise en œuvre de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité le 1er mars 2012

Conséquences sur les autorisations

La nouvelle taxe s'appliquera à toutes les demandes d'autorisation

déposées après le 1er mars 2012

ou aux demandes de permis modificatifs déposés après le 1er mars 2012



Que cela implique-t-il pour les élus ?

Pour le 30 novembre 2011

Taxe d'aménagement :

- Pour les communes en POS ou PLU : prise d'une délibération si désir d'un taux supérieur à 1%
- Pour les autres communes : prise d'une délibération pour instituer la taxe d'aménagement et le ou les tau(x)
(+ délimitation sur plan)

Sans condition de délai

Versement pour sous-densité :

- Prise d'une délibération par les communes ou EPCI par secteur
(+ délimitation sur plan)

Ultérieurement

- Éventuellement, délibération(s) supplémentaire(s) chaque année pour la TA (taux sectorisés), ou le VSD

Des documents sont consultables sur le réseau internet de la DDT de la Savoie et du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) à l'adresse suivante :

<http://www.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/>
Rubrique « aménagement du territoire »

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/
Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html)

Merci de votre attention

