

# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

## Présentation aux maires de l'Isère (à Colombe)

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

Présent  
pour  
l'avenir



PRÉFET DE L'ISÈRE

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDTL

Direction Départementale des Territoires de l'Isère

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

# *Introduction*

---

# *Réforme de la fiscalité de l'aménagement*

## *Pourquoi ?*



PRÉFET DE L'ISÈRE

Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDTL

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

Présent  
pour  
l'avenir

Direction Départementale des Territoires de l'Isère

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

# 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 le recouvrement



# Pour quels objectifs ?

## ➤ Simplification

- Diminution du nombre de taxes et participations, fin des systèmes des 9 catégories de construction et 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 et liberté de fixation du ou des taux

## ➤ 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**

# Pour quels objectifs ?

- 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**

# Quel calendrier ?

**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

Date d'entrée en vigueur du nouveau régime :

**1er mars 2012**



# ***I. La taxe d'aménagement***

## ***1. Généralités***

# La taxe d'aménagement

## A quelles taxes ou participation se substitue-t-elle ?

- 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 naturelles sensibles (TDENS)
- La participation pour aménagement d'ensemble (PAE)

Remarque : La redevance d'archéologie préventive (RAP) est traitée de manière spécifique

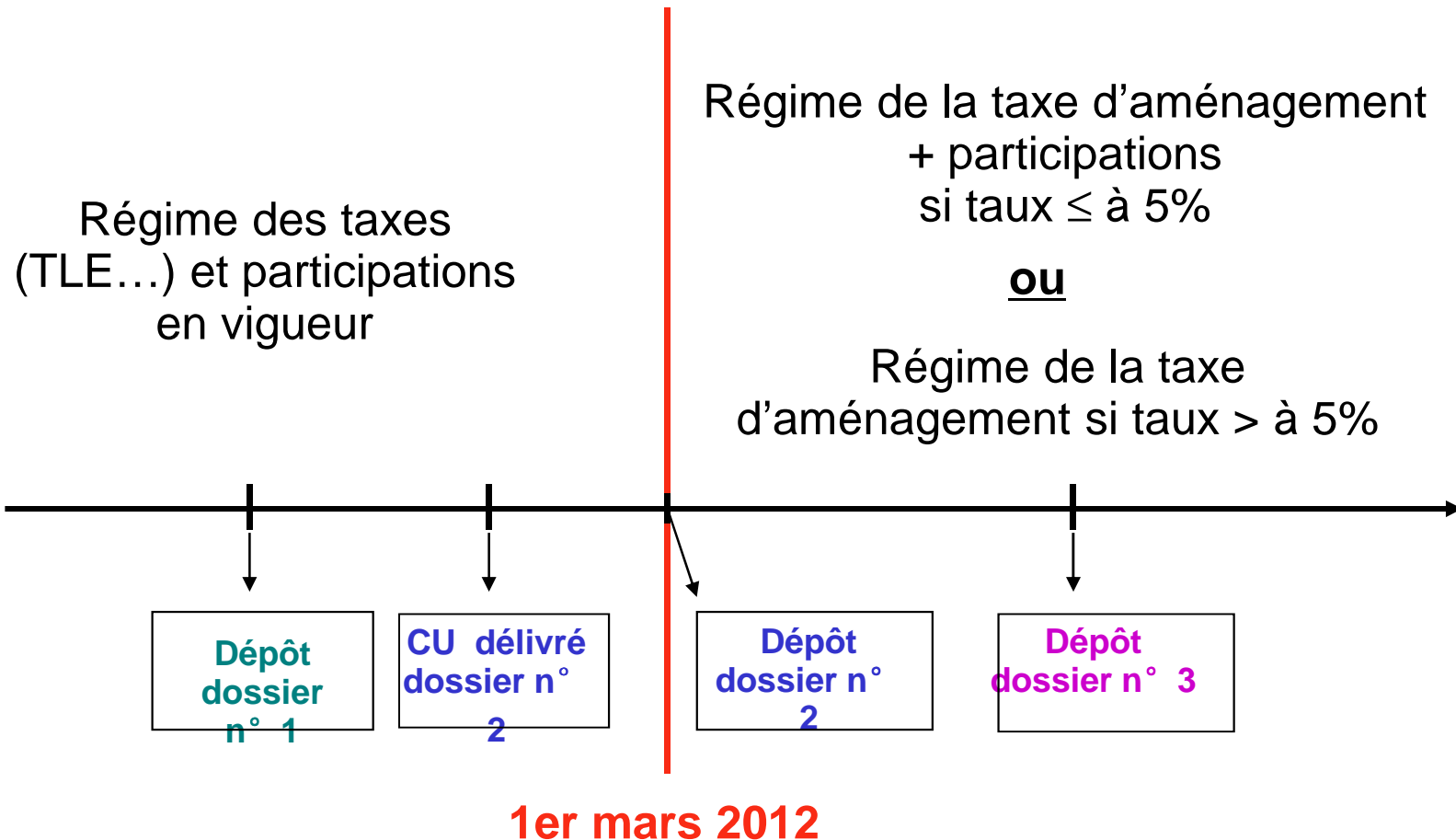
## Que finance-t-elle ?

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

- La satisfaction des besoins en équipements publics
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces
- La diversité des fonctions urbaines
- La gestion des espaces naturels, le fonctionnement des CAUE...

# La taxe d'aménagement et la période de transition

**1er mars 2012**





# La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est constituée de 2 parts

- Une part destinée aux communes ou aux EPCI
- 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  
communale ou  
intercommunale:  
2. mode de calcul***

# 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 Île de France (IDF)

révisées 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 : 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

- Il s'applique automatiquement dans les cas suivants:
  - 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 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 supprimées dans le secteur considéré

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

## Exonérations de plein droit :

- 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 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 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 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 du champ d'application du PLAI
- 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: maison individuelle (M.I.)

**Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup>**

- **Taux communal de 5%**
- **1 place de stationnement en extérieur**

<b>Surface</b>	<b>X</b>	<b>Valeur</b>	<b>X</b>	<b>Taux</b>
----------------	----------	---------------	----------	-------------

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

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

1	X	2000 €	X	5%	= 100 €
---	---	--------	---	----	---------

**TOTAL = 3 730 €**

# La taxe d'aménagement :

## Exemple: M.I. et Exo Facultative

**Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup>**

- **Bénéficiant d'un PTZ +**
- **Taux communal de 5%**
- **Délibération d'exonération de la commune sur la totalité des surfaces aidées (dans la limite de 50%)**

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

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

60 m<sup>2</sup> dont 50% sont exonérés = 30 m<sup>2</sup> exonérés = 0 €

Restent taxables 50% = 30 m<sup>2</sup> X 660 € X 5% = 990 €

**TOTAL = 2 640 €**



# La taxe d'aménagement : Exemple Camping

**Camping : 100 emplacements pour les tentes et 20 HLL**

- + Piscine de 250 m<sup>2</sup>
- + Commerces d'une surface de 200 m<sup>2</sup>
- + Accueil de 100 m<sup>2</sup>
- + 50 places de stationnement non couvertes (à l'extérieur)
- Taux communal de 5%

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

Emplacements tentes : 100 X 3 000 € X 5% = 15 000 €

Habitations légères de loisirs (HLL) : 20 X 10 000 € X 5% = 10 000 €

Piscine : 250 m<sup>2</sup> X 200 € X 5% = 2 500 €

Commerces + accueil : 300 m<sup>2</sup> X 660 € X 5% = 9 900 €

Stationnement : 50 X 2 000 € X 5% = 5 000 €

**TOTAL = 42 400 €**



# ***La taxe d'aménagement :***

## ***3. établissement et recouvrement***

# La taxe d'aménagement :

## Etablissement et recouvrement

### Qui établit et liquide la taxe ?

- Les services de l'État (DDT)

### Qui paie la taxe ?

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

### Qui recouvre la taxe ?

- Les comptables publics

### Comment est-elle recouvrée ?

- Deux échéances (**12 et 24 mois** après la décision)
- Une échéance
  - si le montant est inférieur ou égal à 1 500 €
  - en cas de délivrance d'un permis modificatif

# 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

Pour le 1er mars de chaque année, établissement d'un prévisionnel de recettes par l'administration chargée de l'urbanisme

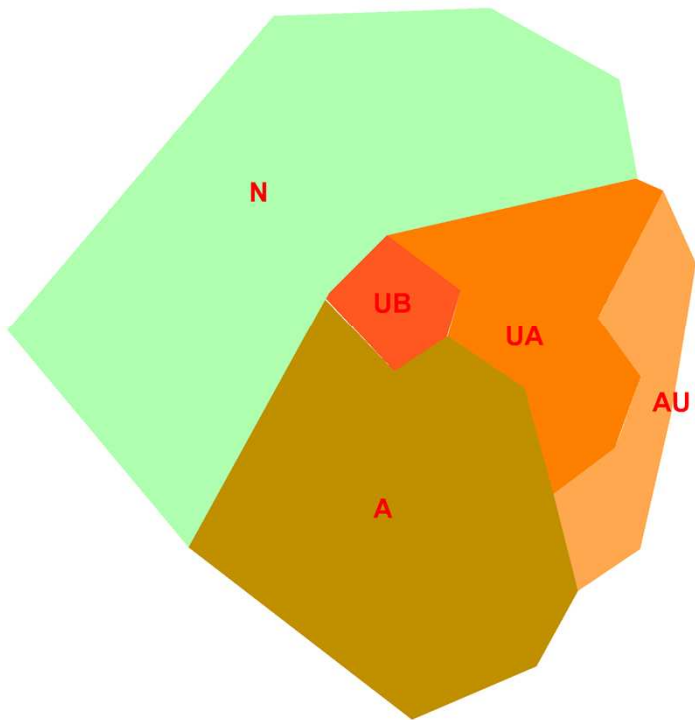


## ***II. La taxe d'aménagement Instauration***

# Diagnostic de la fiscalité de l'urbanisme de la commune :

- bilan des taxes, des participations et des ZAC existantes (TLE, PVR, PAE, PRE...)
- vérification des taux votés, comparatif avec d'autres communes
- point sur le projet de territoire (nombre de logements, surfaces d'activité)
- bilan des équipements induits par l'urbanisation qui restent à financer

# 1<sup>er</sup> cas : pas de nouvelle zone à urbaniser nécessitant des équipements



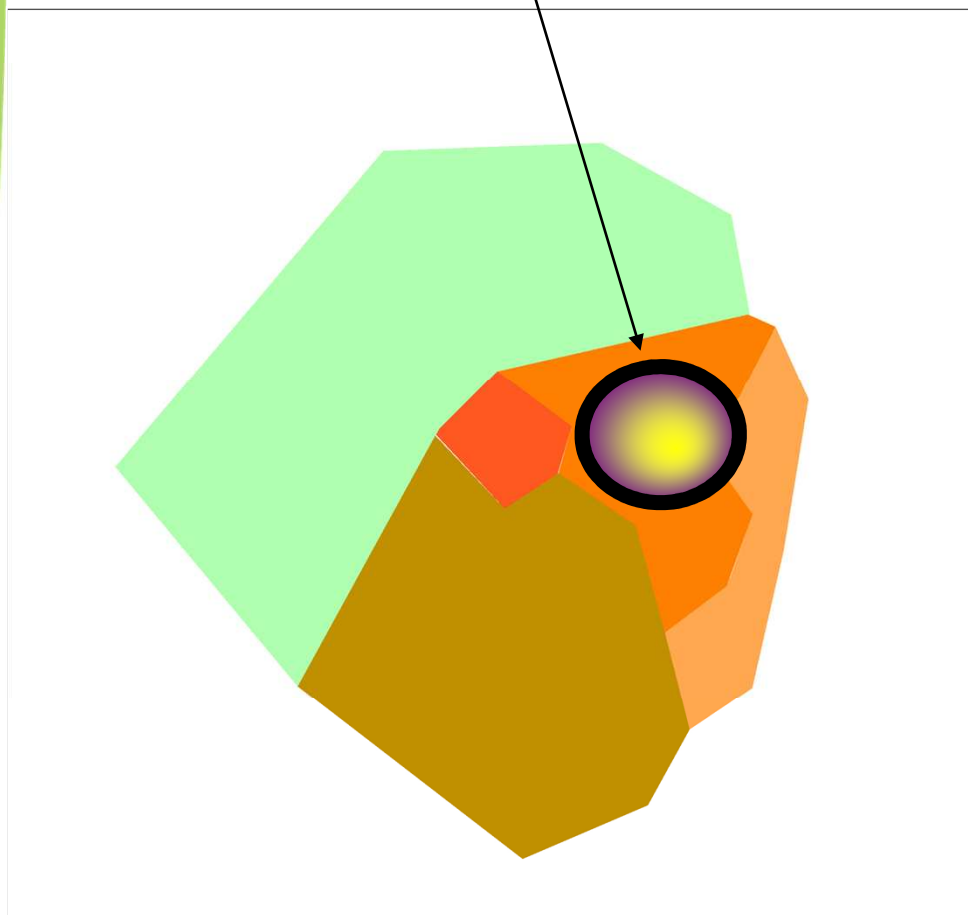
- Taxe d'aménagement à fixer de 1 à 5 % en fonction des besoins d'équipements complémentaires (possibilité de faire varier selon les secteurs)

- Maison de 141 m<sup>2</sup> et TA à 5% = 3000 €

TA à 1% = 600 €

## 2<sup>ème</sup> cas : nouveau secteur à équiper

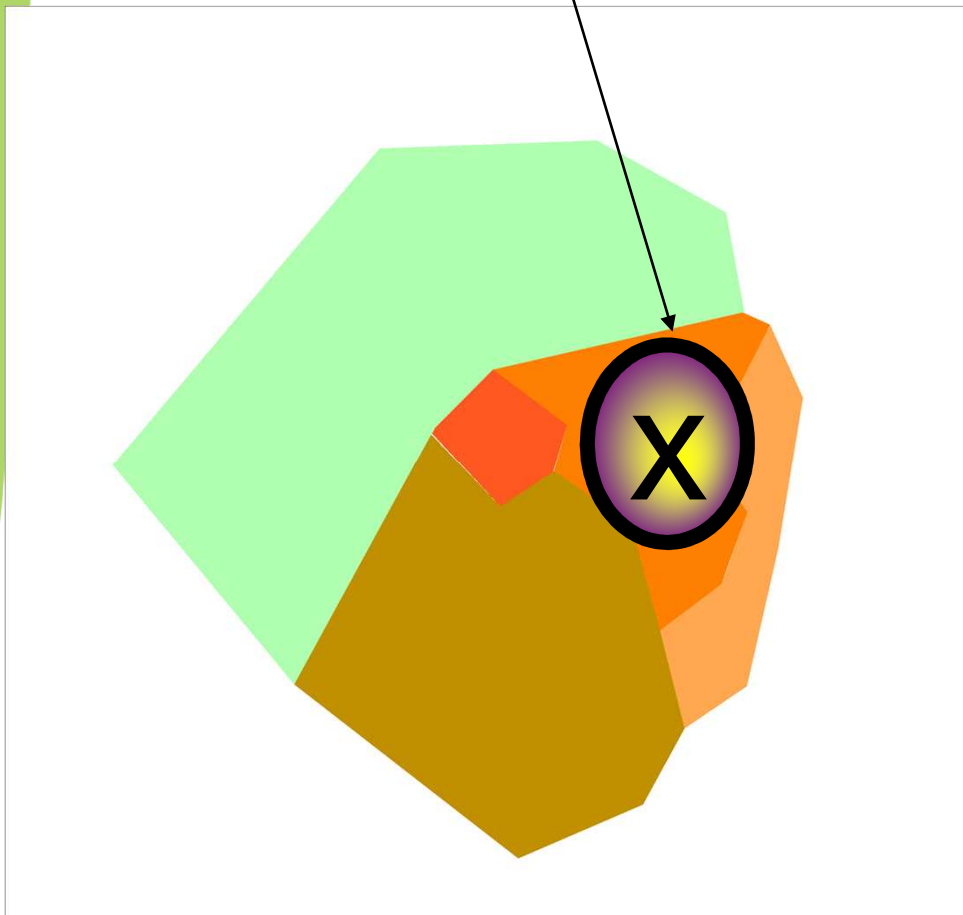
- Zone Aua avec orientation



- Orientation d'aménagement et de programmation
- Chiffrage des équipements
- Financement :
  - > par toute la commune ?
  - > par le nouveau secteur ?( ZAC, Taxe ?)
- Versement pour sous-densité ?

## 3<sup>ème</sup> cas : secteur soumis à PVR ou PAE

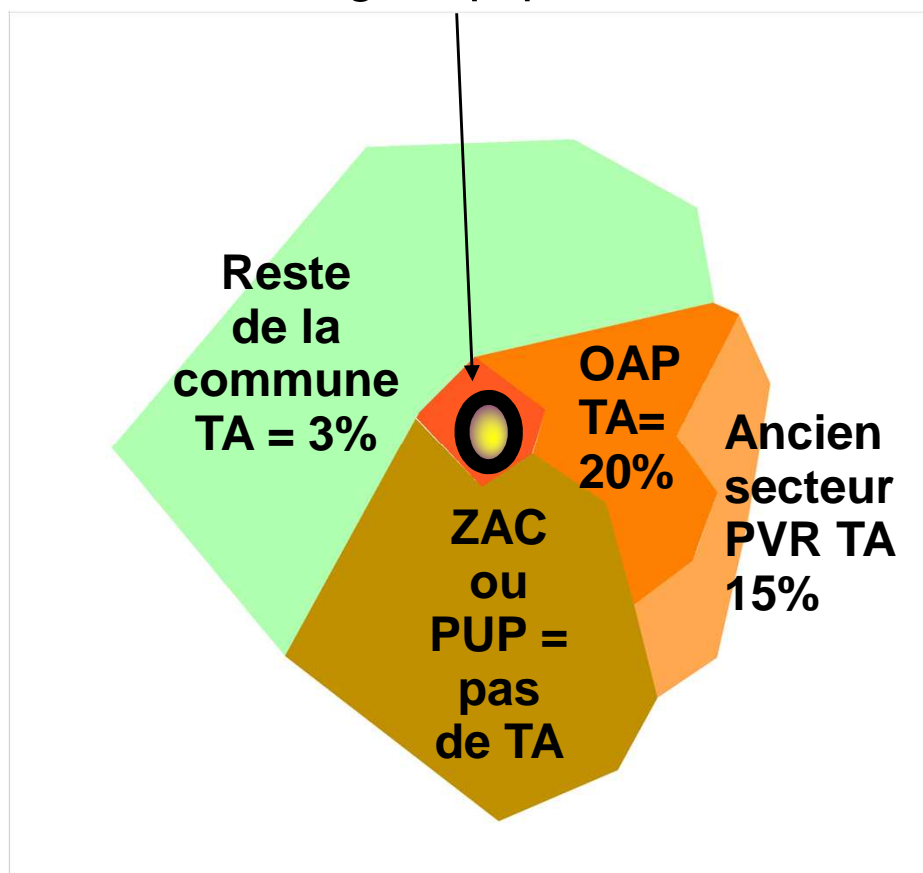
- Un secteur PVR ou PAE



- Soit on laisse courir la PVR ou le PAE jusqu'à leur fin programmée
- Soit on les remplace par un secteur ou la taxe d'aménagement est comprise entre 5 et 20% selon les équipements à réaliser
- Instauration PAE avant le 1er mars 2012 et instauration PVR avant le 31/12/2014

# Projet de territoire en évolution

- Centre village équipé TA à 5%



- Possibilité d'instaurer plusieurs secteurs de 1 à 5% et de 6 à 20% (en justifiant)

- Maison de 141 m<sup>2</sup>

TA à 5% = 3000 €

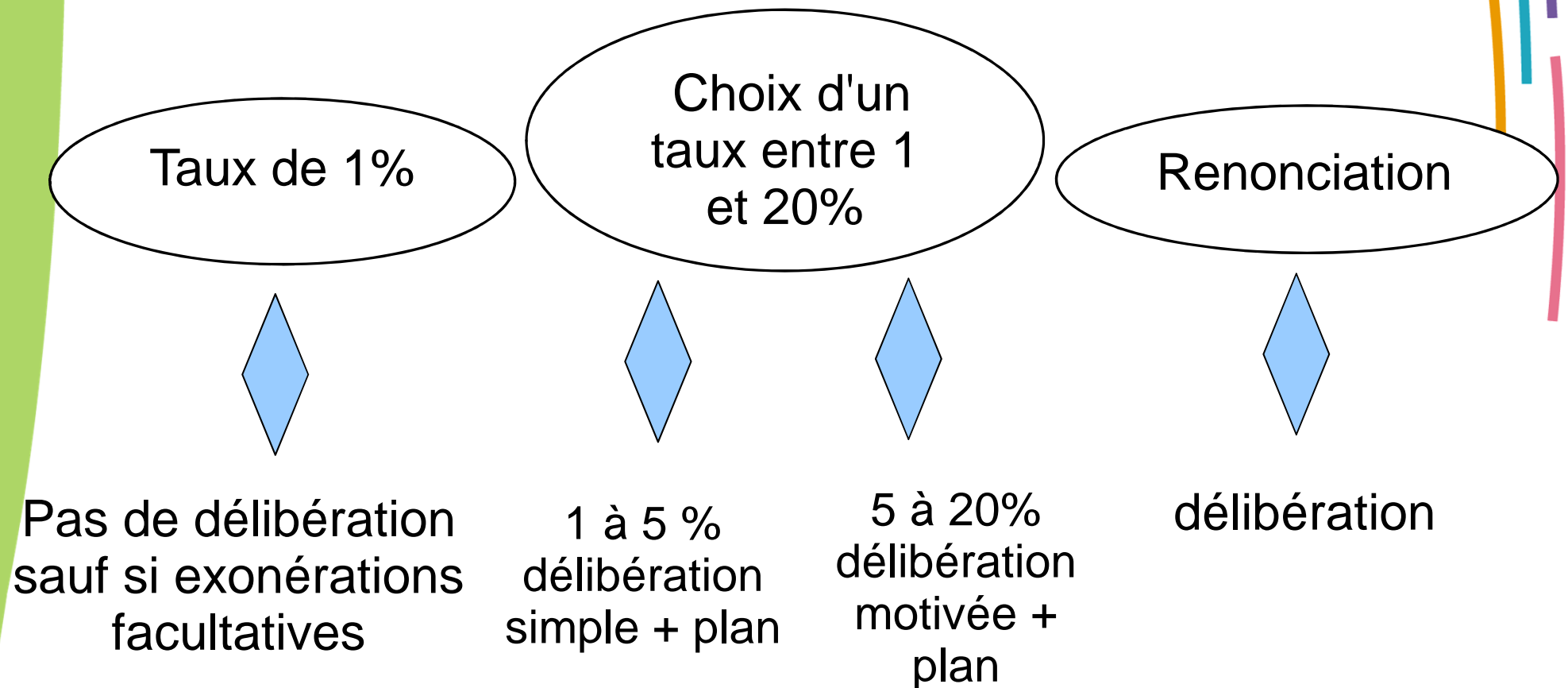
TA à 15% = 9000 €

TA à 20% = 12000 €

# Délibérations

Communes compétentes en matière de PLU ou POS

La taxe d'aménagement est instaurée de plein droit



# Délibérations (suite)

- Délibération d'instauration (dans les communes sans PLU ou POS) ou de renonciation valables 3 ans (reconduction tacite)
- Délibérations fixant les taux, les secteurs et les exonérations valables 1 an (reconduction tacite d'année en année)
- La délibération fixant des taux supérieurs à 5 % dans certains secteurs doit être motivée en fait et en droit et accompagnée d'un plan (nécessité d'un chiffrage précis)
- La délibération fixant un taux entre 1 et 5% sur certains secteur doit être accompagnée d'un plan
- Les plans sont reportés dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information
- Les délibérations doivent être prises au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante
- Elles sont transmises au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois après son adoption (soit le 1er janvier au plus tard)



# ***III. 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

Durée minimale de la délibération : 3 ans

Si le projet tend à favoriser l'investissement locatif, l'accès 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

➤ 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 €*

$$VSD = 50\ 000\ € \times \frac{450 - 300}{450} = 16\ 666\ €$$

***Le plafond est de :  $\frac{25 \times 100\ 000}{100} = 25\ 000\ €$***

Remarque : *Le plafond n'est donc pas dépassé*

# Le versement pour sous-densité : établissement

Établissement, paiement et recouvrement:

- Mêmes modalités que la taxe d'aménagement
- A l'exception de la procédure de RESCRIT FISCAL

# 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

## **Qui répond à la demande par le rescrit ?**

- L'État (chargé de la liquidation)

# ***La réforme de la fiscalité***

## ***Conclusion générale: rappels***

# Conclusion

## *Calendrier*

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

## *Conséquences sur les autorisations*

Les nouvelles taxes s'appliqueront à toutes les demandes d'autorisation **déposées à compter du 1er mars 2012**

# Que cela implique-t-il pour les élus ?

## Pour le 30 novembre 2011 (applicable au 01/03/2012)

Taxe d'aménagement :

- Prise d'une délibération pour les communes de plein droit si désir d'un taux supérieur à 1%
  - Prise d'une délibération dans les autres communes pour instituer la taxe d'aménagement et le ou les taux
- (+ éventuellement délimitation sur plan + exonérations facultatives)

## Sans condition de délai

Versement pour sous-densité :

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

## Ultérieurement

Éventuellement, délibération (s) supplémentaire (s) pour la TA (taux sectorisés) applicable au plus tôt le 1er janvier 2013.

# 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)

\* et pour mémoire, la redevance d'archéologie préventive (RAP)

# 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 qui sont **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 en fonction des taux adoptés dans certains secteurs (articulation taxe d'aménagement et participations)
  - ⇒ Supprimées définitivement le 31 décembre 2014
- Les participations **maintenues** :
  - le projet urbain partenarial (PUP)
  - la participation pour équipement public exceptionnel
  - la participation en zone d'aménagement concertée (ZAC)

# Des besoins d'échange ou d'information?

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

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

- Des réunions seront organisées dans les territoires
- Réseau ADS, Aménagement et ATESAT de la DDT

*Merci de votre attention*

