

# 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



# 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
  - 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**

# 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 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

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

---

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

# 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 : élargissement de l'utilisation de la TDENS (Article 30 de la LFR 2010)

# 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

# La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

## Le principe

La délibération fixe aussi les exonérations facultatives (Cf. diapo 21)

Dans le cas d'une communauté urbaine ou d'un EPCI agissant en lieu et place des communes membres, la délibération prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par la communauté urbaine ou l'EPCI à ses communes membres en fonction de la charge des équipements publics relevant de leur compétence

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

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

# La taxe d'aménagement : instauration part communale ou intercommunale

## Le choix du taux

- Les secteurs sont reportés sur un document graphique
- En cas de POS ou de PLU, ils sont reportés dans les annexes du document d'urbanisme à titre d'information
- En l'absence de POS ou de PLU, la délibération fixant le taux et le plan sont affichés en mairie

Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux : 1 an

Reconduction tacite d'année en année

# La taxe d'aménagement : instauration part départementale

---

## Le principe

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

La délibération fixe aussi les exonérations facultatives (Cf. diapo 39)

Durée de validité minimale de la délibération instituant le principe : 3 ans

Reconduction tacite d'année en année

## 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

Durée de validité minimale de la délibération fixant le taux : 1 an

Reconduction tacite d'année en année

# 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 qui sont **en sursis** :
  - le VD/PLD
    - ⇒ Qui sera supprimé dans certains secteurs en fonction des taux adoptés (articulation taxe d'aménagement / participations / VD/PLD)
    - ⇒ Ou sera définitivement supprimé 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 :
  - 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)
  - 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 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)

# Le versement pour sous-densité

---

## 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...
- Optimiser l'utilisation de l'espace
- Gérer d'une manière raisonnée l'utilisation du sol
- 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 une densification équilibrée

# 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

**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

# La suite des travaux

---

## Démarche de réflexion et de proposition

- pour le développement d'un urbanisme de projet» initié par le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme, Benoist Apparu

### 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 Œuvre Nette (SHON)
- **La réforme de la fiscalité de l'urbanisme**
- La réforme du droit de préemption urbain

# La suite des travaux

---

## Démarche de réflexion et de proposition

- pour le développement d'un urbanisme de projet» initié par le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme, Benoist Apparu

### 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 Œuvre Nette (SHON)
- **La réforme de la fiscalité de l'urbanisme**
- La réforme du droit de préemption urbain

# Les premières pistes de réflexion sur la fiscalité foncière (1)

## **Objectifs :**

- Simplifier la fiscalité de l'urbanisme,
- pénaliser la rétention foncière et encourager la libération des terrains à bâtir

## **Fiscalité examinée :**

- Les différentes taxes récentes sur les plus-values de cession,
- La fiscalité nationale sur la valorisation du patrimoine (PVI hors résidences principales),
- Les possibilités de majoration des taxes foncières sur les propriétés non bâties (TFPNB)

## **Un premier constat :**

- Caractère contre-productif des abattements en fonction de la durée de détention

# Les premières pistes de réflexion sur la fiscalité foncière (2)

## *Les nouvelles taxations des plus-values de cession :*

- ***Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles (article 26 loi ENL du 13 juillet 2006) : facultative et affectée aux communes/communautés (environ 5318 communes concernées)***
  
- ***Taxe sur les terrains nus rendus constructibles de la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010 :***
  - *nationale et affectée à l'agence des services et de paiements pour aider installation agriculteurs,*
  - *abattements progressifs à partir de la 8<sup>ème</sup> année de détention (+10% par an)*
  
- ***Taxe sur la valorisation immobilière (TVI) liée à la réalisation d'une infrastructure de transports urbains (hors IDF) prévue par loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 :***
  - *facultative, périmètre max. de 1500 m du réseau, affectation à l'AOTU. Dispositif qui reste à préciser.*

## Les premières pistes de réflexion sur la fiscalité foncière (3)

*Les pistes d'action sur la fiscalité directe :*

***Revisiter la majoration spéciale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) créée par la loi ENL de 2006.***

- *pourquoi faible utilisation ? (environ 200 communes)*
- *Quel lien avec le PLU ? (distinguer les terrains à bâtir en priorité)*
- *jusqu'où majorer le taux de TFPNB? Alignement sur la TFPB?*
- *quel système d'alerte des propriétaires?*
- *Quelle progressivité de la majoration?*

*Quels impacts de la révision des valeurs locatives cadastrales de la fiscalité directe (TH, Taxes foncières, TEOM...)?*