

- ANNEXE 6 -

LA REFORME DES TAXES D'URBANISME

Création de la taxe d'aménagement et du versement pour sous-densité en lieu et place de sept des huit taxes locales d'urbanismes

TEXTE : Article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010
 → Articles L. 331-1 et suivants du code de l'urbanisme (nouveaux)

COMMENTAIRE :

La loi de finances rectificative pour 2010 opère une réforme globale et attendue de la fiscalité perçue sur les opérations d'urbanisme. L'esprit est de rassembler un maximum de taxes d'urbanisme au sein d'une seule taxe d'aménagement, afin de simplifier et rationaliser l'imposition acquittée par le titulaire d'une autorisation de construire.

Elle se traduit donc par :

- La création d'une taxe unique d'aménagement en lieu et place de la taxe locale d'équipement (TLE), créée en 1967, et de l'ensemble des autres taxes et participations instituées par la suite : la taxe complémentaire à la TLE en Ile-de-France, la taxe départementale destinée au financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe spéciale d'équipement Savoie (TSES), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) et la participation au financement des voies nouvelles et réseaux.
- et un versement pour sous-densité qui se substitue au versement pour dépassement du plafond légal de densité

Cette réforme entre en vigueur pour les demandes de permis de construire déposées après le 1er mars 2012. Toutefois, les collectivités locales et les intercommunalités doivent délibérer avant le 30 novembre 2011 sur les taux, les exonérations et sur l'institution même de la taxe (sauf pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols et les communautés urbaines ayant la compétence urbanisme qui perçoivent la taxe de plein droit).

I. La taxe d'aménagement : bénéficiaires et condition de recevabilité

→ Articles L. 331-1 à L. 331-5 du code de l'urbanisme (nouveaux)

COMMENTAIRE :

Aux termes de l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires de cette taxe sont :

- Les communes ou les EPCI ;
- Les départements ;
- La région Ile-de-France.

Cet article annonce que cette taxe est perçue « *en vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1* » du code de l'urbanisme.

I – 1. L'institution de la taxe d'aménagement par la commune et l'EPCI

Simplification introduite par la réforme, la taxe d'aménagement est désormais instituée de droit dans toutes les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS), ainsi que dans les communautés urbaines (dont le régime prévoit la compétence obligatoire en matière d'urbanisme). Ces communes et communautés urbaines peuvent renoncer par délibération à la perception de la taxe, pour une durée de trois ans, à compter de l'entrée en vigueur de cette délibération de renonciation.

Dans les autres communes, la taxe est instituée par délibération du conseil municipal, pour une durée de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la délibération.

Les autres EPCI peuvent instituer la taxe, en lieu et place des communes membres. Pour se faire, ces EPCI doivent s'être vus octroyer la compétence en matière de PLU et la délibération portant ce choix doit être approuvée par les communes membres à la majorité qualifiée⁶⁰. Elle est valable trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la délibération.

Par ailleurs, l'EPCI peut prévoir un reversement de cette taxe à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences. Cette disposition, présente dans le régime de nombreuses taxes locales, est particulièrement justifiée dans le cas de la taxe d'aménagement puisque certaines communes membres d'EPCI peuvent assumer la charge financière de certains équipements publics d'urbanisme. La faculté de reversement de la taxe, déjà prévue aujourd'hui pour la TLE, est donc une souplesse indispensable pour que le régime de la taxe d'aménagement s'adapte aux diverses situations locales.

Le produit de la taxe sera affecté en section d'investissement du budget des communes ou des EPCI bénéficiaires.

I – 2. L'institution de la taxe d'aménagement par le département

Aux termes de l'article L. 331-3 du code de l'urbanisme, la part départementale de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil général. Dans ce cas, elle est instituée dans toutes les communes du département, y compris, le cas échéant, dans celles qui n'ont pas institué la part communale ou qui y ont renoncé. A l'instar de l'échelon communal, cette délibération comporte une durée de validité de trois ans.

En revanche, le produit de la part départementale a le caractère d'une recette de fonctionnement. En effet, pour le département, cette taxe est instituée en vue de financer, d'une part, la politique de protection des espaces naturels sensibles (articles L. 142-1 et 142-2 du même code) et, d'autre part, les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (article 8 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

⁶⁰ L'accord des communes membres est exprimé dans les conditions de l'article L. 5211-5 du CGCT, qui organise la consultation des communes membres et prévoit la règle de la majorité qualifiée des deux tiers.

I – 3. Cas particulier de la taxe d'aménagement pour la région Ile-de-France (IdF)

Aux termes de l'article L. 331-4 du code l'urbanisme, la part de la région IdF de la taxe d'aménagement est instituée par délibération du conseil régional d'IdF. Dans ce cas, elle est instituée dans toutes les communes de la région, y compris, le cas échéant, dans celles qui n'ont pas institué la part communale ou qui y ont renoncé. A l'instar de l'échelon communal et départemental, cette délibération comporte une durée de validité de trois ans.

La taxe est ici instituée pour le financement des équipements collectifs, principalement les infrastructures de transport, rendu nécessaires par l'urbanisation. C'est pourquoi, le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget de la région IdF.

II. Caractéristiques de la taxe d'aménagement

→ Articles L. 331-6 ; L. 331-10 à L. 331-34 du code de l'urbanisme (nouveaux)

COMMENTAIRE :

1. Champ d'application et redevables : Le champ d'application de la taxe d'aménagement se rapproche de celui de la TLE, la TDENS et la TDCAUE. La taxe d'aménagement s'applique donc aux opérations d'aménagement et aux opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation⁶¹ ; sous réserve des exonérations (point III-1-3, infra). Les redevables sont les personnes bénéficiaires de ces autorisations ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe demeure, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation⁶² ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

2. Assiette : L'assiette de la taxe d'aménagement est simplifiée par rapport à celle des anciennes taxes d'urbanismes. La valeur de la surface hors œuvre nette de la construction est abandonnée.

Désormais, elle a deux composantes : la valeur de la surface de la construction et la valeur des aménagements et installations.

⁶¹ Il convient de distinguer l'aménagement de zones par un aménageur (par ex. lotissements) qui édifient des constructions soumises à délivrance d'un permis, et les « aménagements », actuellement passibles de la TDENS, mais qui ne sont soumis qu'à une déclaration préalable : aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ; aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares, etc

⁶² C'est-à-dire l'autorisation de construire ou d'aménager proprement dite ou celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

a. La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction

La valeur par mètre carré de la surface de construction⁶³ est fixée, au 1^{er} janvier 2011, par l'article L. 331-11 à 660 € pour l'ensemble du territoire et à 748 € pour les communes d'Ile-de-France. Ces montants seront ensuite révisés au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

b. La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions suivantes :

- Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;
- Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;
- Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;
- Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;
- Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;
- Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, **cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols.** La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

c. Abattements sur ces valeurs

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

- Certains logements sociaux⁶⁴ ;
- Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement précédent ;
- Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

⁶³ Selon l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, la surface de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

⁶⁴ Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 *sexies* et 296 *ter*.

3. Taux de la taxe d'aménagement : Les **collectivités et intercommunalités bénéficiaires fixent un taux, avant le 30 novembre** d'une année pour application l'année suivante, dans les limites fixées par l'article L. 331-4 du code d'urbanisme, qui varient en fonction de la nature du bénéficiaires et, pour les communes, selon l'aménagement à réaliser. Dans tous les cas, **la délibération est valable un an et reconduite de plein droit l'année suivante si aucune nouvelle délibération n'a été adoptée** avant le 30 novembre.

- **Pour les communes et les intercommunalités**, En fonction des aménagements à réaliser, des taux différents peuvent être fixés mais ils doivent demeurer dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %. Ces taux sont fixés par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie⁶⁵.

Une commune ne peut se soustraire à cette recette fiscale, dans les cas où la taxe est instituée de plein droit, en adoptant un taux nul car, en l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 %.

En outre, aux termes de l'article L. 331-15 du code d'urbanisme, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions locales d'urbanismes (fixées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 du code d'urbanisme) ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

Enfin, conformément à l'article L. 331-16 du code d'urbanisme, lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale fixe le taux de la taxe pour cette zone dans les conditions de droit commun susmentionnées (entre 1 % et 5 %, par délibération prise avant le 1^{er} novembre).

- **Pour les départements**, le taux de la taxe d'aménagement ne peut excéder 2,5 %. La délibération portant ce taux peut également fixer les taux de répartition de la part départementale de la taxe d'aménagement entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ;
- **Pour les régions**, le taux ne peut excéder 1 % et peut être différent selon les départements

4. Contrôle et recouvrement : La taxe d'aménagement est établie et liquidée par les services de l'Etat en charge de l'urbanisme, soit les directions départementales de l'équipement (comme pour la taxe locale d'équipement), Elles ont la responsabilité du contentieux de l'assiette.

⁶⁵ L'affichage en mairie est effectué conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Les bénéficiaires d'autorisations acquittent la taxe auprès des comptables du Trésor de la direction des finances publiques dans le ressort desquelles l'immeuble doit être édifié. Deux titres sont émis.

III. Exonérations de la taxe d'aménagement

→ Articles L. 331-7 à L. 331-9 du code de l'urbanisme (nouveaux)

COMMENTAIRE :

III – 1. Exonération de droit de la part communale ou intercommunale de la taxe

Aux termes de l'article L. 331-7, sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1. Les constructions et aménagements destinés à un service public⁶⁶ ;
2. Les logements sociaux⁶⁷, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;
3. Certains locaux compris dans les exploitations et coopératives agricoles⁶⁸ ;
4. Certaines constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national⁶⁹ ;
5. Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du code d'urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. **Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans** ;
6. Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial⁷⁰ ;
7. Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques (qu'ils soient technologiques, miniers ou naturels)⁷¹ ;
8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans⁷² ;

⁶⁶ Ces constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique sont listées par un décret en Conseil d'Etat.

⁶⁷ Constructions mentionnés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux,

⁶⁸ Il s'agit des surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

⁶⁹ Constructions prévues à l'article L. 121-9-1 du code d'urbanisme lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs

⁷⁰ Cette convention est prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4

⁷¹ Ces aménagements sont prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.

⁷² Reconstruction effectuée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu

9. Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

Cette dernière exonération a été ajoutée dans un souci de simplification et d'allègement des coûts de gestion de la taxe d'aménagement.

III – 2. Exonération de droit de la part départementale et régionale de la taxe d'aménagement

Aux termes de l'article L. 331-8 du code de l'urbanisme, sont exonérés de la part départementale et régionale de la taxe d'aménagement les constructions exonérées des parts communales et intercommunales correspondant au 1 à 3 et au 7 à 9 ci-dessus.

III – 3. Exonération facultative de la taxe d'aménagement

Aux termes de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme, les communes, EPCI, département et la région Ile-de-France bénéficiaire peuvent, par délibération prises avant le 30 novembre, exonérer tout ou partie de certaines catégories de construction ou aménagement suivants :

1. Les logements sociaux⁷³ qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2 des exonérations de droit de la part communale et intercommunale ;
2. Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % mentionné au 2° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme (voir les abattements dans la partie relative à l'assiette) et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;
3. Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme ;
4. Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
5. Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

IV. Le versement pour sous-densité (VSD)

➔ Articles L. 331-35 à L. 331-46 du code de l'urbanisme (nouveaux)

COMMENTAIRE :

L'article 28 de la LFR 2010 complète la création de la taxe d'aménagement par l'instauration d'un « versement pour sous-densité » (VSD). Ce nouveau prélèvement facultatif vise à promouvoir la politique de lutte contre l'étalement urbain.

comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions.

⁷³ Locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 *sexies* et 296 *ter* du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 *sexies* et 296 *ter*.

Il est donc facultatif. Il ne peut être institué que dans les zones U et AU des POS ou des PLU. Il peut être différencié par secteurs. Sa validité est de trois années, sauf, précise l'alinéa 138, s'il est modifié par une « nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière ».

La taxe d'aménagement et le VSD n'entre en vigueur qu'au 1^{er} mars 2012. Elle pourra donc faire l'objet d'ajustement par la prochaine loi de finances. Cependant, il est porté à votre attention que les collectivités doivent en fixer le taux par délibération prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

- ANNEXE 7 -

RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES A COMMUNIQUER A LA DGCL

Comme l'année dernière et de manière pérenne, les annexes statistiques de la circulaire relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2011, vous sont adressées sous forme dématérialisée.

Ces fichiers seront adressés à chaque préfecture par l'intermédiaire des boîtes aux lettres fonctionnelle des DRCL.

Ils devront être retournés à la DGCL uniquement par les services préfectoraux de manière dématérialisée pour **le 1^{er} juillet 2011** au secrétariat du bureau de la fiscalité locale à l'adresse suivante :

sdflae-fl1@interieur.gouv.fr