

# LA RÉFORME DE LA FISCALITE DE L'URBANISME

## Référence juridique

- article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010, créant le chapitre « Fiscalité de l'aménagement » au début du Livre III du Titre III du Code de l'urbanisme

Le principal enjeu de la réforme réside dans la réduction des outils de financement afin d'améliorer la compréhension et la lisibilité du régime fiscal de l'urbanisme. Ainsi, le nouveau dispositif créé par la réforme repose sur la création de deux taxes d'urbanisme, la Taxe d'Aménagement (TA) et le Versement pour Sous-Densité (VSD), ainsi que sur la rationalisation des participations d'urbanisme. Si les taxes permettent de financer des dépenses d'urbanisation en général, les participations d'urbanisme, pour leur part, sont destinées plus spécifiquement au financement des équipements publics des collectivités territoriales..

## 1. La réforme des taxes d'urbanisme

### 1.1 La taxe d'aménagement

La première section du chapitre « Fiscalité de l'aménagement » du Code de l'urbanisme traite de la nouvelle TA, constituée de trois parts : une part destinée aux communes ou aux EPCI, une autre destinée aux Départements et une dernière part destinée à la Région Ile-de-France. La TA est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) et les communautés urbaines, par délibération dans les autres communes. Ainsi, les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCI compétent en matière de PLU, à la majorité qualifiée prévue par le Code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, une délibération de l'EPCI prévoit les conditions du reversement aux communes en tenant compte des charges respectives en matière d'équipements publics.

La TA est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme, dans le but de financer des actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que l'utilisation économe et équilibrée des espaces, la gestion des espaces naturels ou encore la satisfaction des besoins en équipements publics.

Base d'imposition de la TA – L'assiette de la TA est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par m<sup>2</sup> de la surface de la construction. L'ancienne Surface Hors Œuvre Nette (SHON) étant réformée, la nouvelle surface de construction correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, afin de ne pas pénaliser l'isolation, déduction faite des vides et des trémies.

Une valeur unique est fixée par m<sup>2</sup> : 660 euros en province et 748 euros en région Ile-de-France.

Un abattement unique de 50% est créé ; il bénéficie aux sociétés HLM, aux résidences principales pour les 100 premiers m<sup>2</sup> et aux constructions abritant des activités économiques.

Une disposition particulière a été instituée pour les emplacements de parking non-compris dans la surface imposable d'une construction, notamment les parkings à ciel ouvert et consommateurs d'espace. Ils seront désormais taxés sur une base imposable de 2000 euros par emplacement.

Taux d'imposition de la TA – La nouveauté de la réforme réside principalement dans la possibilité de sectoriser les taux et de dépasser le plafond de 5% qui s'applique dans toutes les communes, y compris celles qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme.

En effet, pour la part communale ou intercommunale, la fourchette des taux est fixée entre 1 et 5%. Néanmoins, le dispositif prévoit que les communes ou EPCI qui le souhaitent pourront pratiquer des taux différents par secteurs de leur territoire pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation de chaque secteur.

En l'absence d'une première délibération, le taux est fixé à 1% dans les communes ou EPCI où la taxe est instituée de plein droit. Le taux pourra être supérieur à 5 % et porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs. Dans ce cas, les participations ne seront plus applicables dans les secteurs considérés.

Pour la part départementale, le taux de cette TA ne pourra excéder 2,5% pour financer les Espaces Naturels Sensibles et le fonctionnement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

Pour la part de la région Ile-de-France, le taux de cette taxe ne pourra excéder 1% mais pourra être différent selon les départements.

Ainsi, la TA se calcule de la façon suivante :

Surface X Valeur forfaitaire X taux (communal / départemental / de la région Ile-de-France)
---------------------------------------------------------------------------------------------

Enfin, les dispositions relatives à la TA seront applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1er mars 2012 (à compter du 1er janvier 2014 à Mayotte

## 1.2 Le Versement pour Sous-Densité

La seconde section du chapitre financier du Code l'urbanisme s'intéresse quant à elle au VSD. Cet outil permettant une utilisation plus économe de l'espace et luttant contre l'étalement urbain est réservé aux zones U et AU des PLU ou des POS. L'ancien versement pour dépassement du plafond légal de densité de l'article L.112-2 du Code de l'urbanisme est supprimé de plein droit en cas d'institution du VSD.

Ce dispositif permet aux communes et EPCI compétents en matière de PLU qui le souhaitent d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD). En deçà de ce seuil, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de seuil.

Ainsi, le VSD se calcule de la façon suivante :

$$\text{Valeur déclarée du terrain} / 2 \times (\text{surface de la construction résultant de l'application du SMD} - \text{surface construite}) / \text{surface de la construction résultant de l'application du SMD}$$

Dans tous les cas, le VSD ne pourra être supérieur à 25% de la valeur du terrain. Il conduit avant tout à ce que les communes ou EPCI compétents en matière de PLU élaborent une stratégie de financement en amont et en cohérence avec le PLU.

En définitive, il sera applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012 (à compter du 1er janvier 2014 à Mayotte).

## 2. La réforme des participations d'urbanisme

La réforme de la fiscalité de l'aménagement entraîne la disparition de nombreuses participations, l'objectif des rédacteurs étant de réintégrer dans la fiscalité ce qui avait glissé au fil des années dans les participations. Véritables contributions sui generis instituées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, les participations visent à mettre en place un système alternatif de financement. La réforme de la loi de 2010 a pour objectifs, d'une part, la suppression à terme des participations additionnelles et, d'autre part, la rationalisation des participations alternatives.

Suppression des participations additionnelles – Après plusieurs débats, la Participation pour Equipements Publics Exceptionnels ainsi que la participation pour raccordement à l'égout sont maintenues. Certaines suppressions anticipées pourront également être envisagées, telles que les cessions gratuites de terrain. Enfin, sont supprimées les participations liées à la majoration du taux de la TA.

Rationalisation des participations alternatives - Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE) sont supprimés alors que les PUP et le financement conventionnel des ZAC sont maintenus par la réforme.

Marion Dorel | Etd