



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure



Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 3 – 5 novembre 2015 :

LA FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Communauté d'agglomération Seine Eure

SOMMAIRE

MATINEE

Retour sur la journée 2

- I. Introduction : taxe, impôt, redevance, participation
- II. La taxe d'aménagement
- III. Le versement pour sous densité
- IV. Les participations
- V. Les impôts

APRES-MIDI

Atelier par petits groupes et restitution



RETOUR SUR LE THÈME 2



RETOUR SUR LE THÈME 2

PROJET DE TERRITOIRE, ÉLABORATION DU PADD ET DES OAP

Le PADD est le document central du PLU : c'est dans cette pièce que le projet de territoire est formalisé. Le projet de territoire est d'abord la vision politique des élus.

Il articule le diagnostic (état des lieux et définition des enjeux du territoire) et la partie réglementaire (mise en œuvre du projet).

Constitution du PADD :

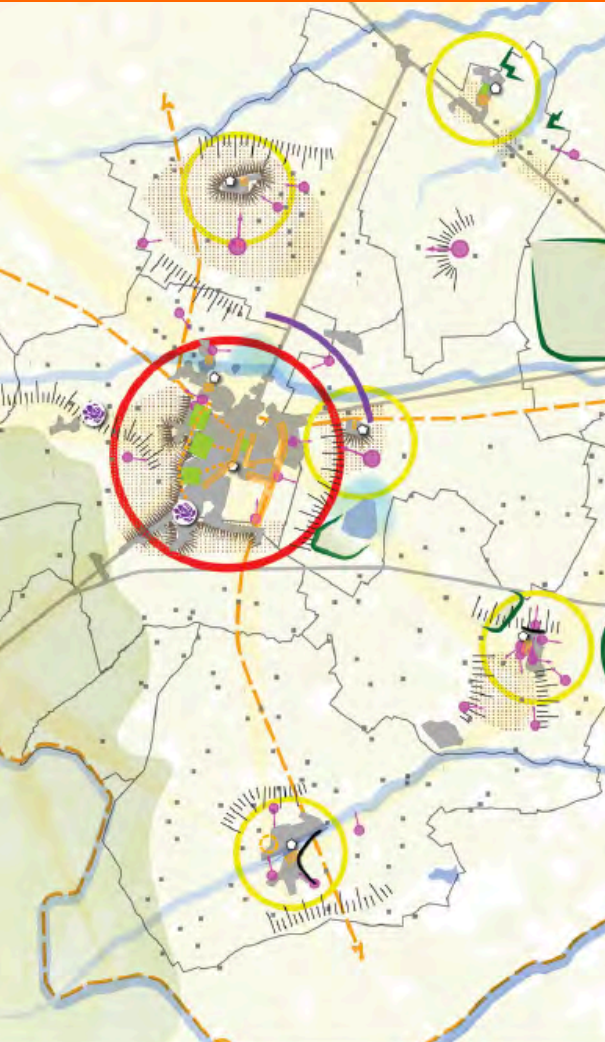
- partie écrite : déclinaison du projet en objectifs et orientations
- partie graphique : un schéma de principe à l'échelle de la commune.

Les OAP et le règlement sont les outils pour mettre en œuvre le projet de territoire.

OAP = orientations sur lesquelles la commune ne veut pas transiger :
orientations générales à l'échelle d'un secteur
orientations thématiques à l'échelle de la commune

Règlement = règles applicables à la parcelle, en conformité.

Anticiper la mise en application de la partie réglementaire : attention à la faisabilité opérationnelle des OAP et à l'implication de la règle (il ne faut pas que la règle empêche la constructibilité).



I. INTRODUCTION



I. INTRODUCTION

Taxes, impôts, redevances et participations

Exemple : impôt sur le revenu, taxe d'habitation, TVA, CET (ex taxe pro)...

Exemple : TEOM, taxe funéraire, TA, redevance audiovisuel

Exemple : REOM, redevance pour occupation temporaire du domaine public

IMPÔT

Trois caractéristiques :

- L'impôt est un versement obligatoire... : il est prescrit par voie d'autorité et tout le monde doit le payer
- ...et sans contrepartie... : l'impôt n'est pas lié à un service rendu, il n'y a pas de contrepartie entre impôt et fonctionnement d'un service
- ...servant à couvrir les dépenses de l'Etat et des collectivités : l'impôt n'est cependant pas affecté à une dépense particulière.

TAXE

Tout comme l'impôt la taxe est obligatoire mais elle suppose par contre une contrepartie : la taxe est liée à une prestation de service. En revanche il n'y a pas de proportionnalité entre la taxe et le service : elle est payée par les usagers réels comme potentiels.

REDEVANCE

La redevance, comme la taxe, est liée à un service rendu. Mais au contraire de la taxe, pour la redevance il y a un lien direct et proportionnel entre redevance et utilisation du service : seuls les utilisateurs du service paient la redevance.

I. INTRODUCTION

Taxes, impôts, redevances et participations

Exemple : participation pour non réalisation d'aires de stationnement, participation en ZAC ou PUP

PARTICIPATION D'URBANISME

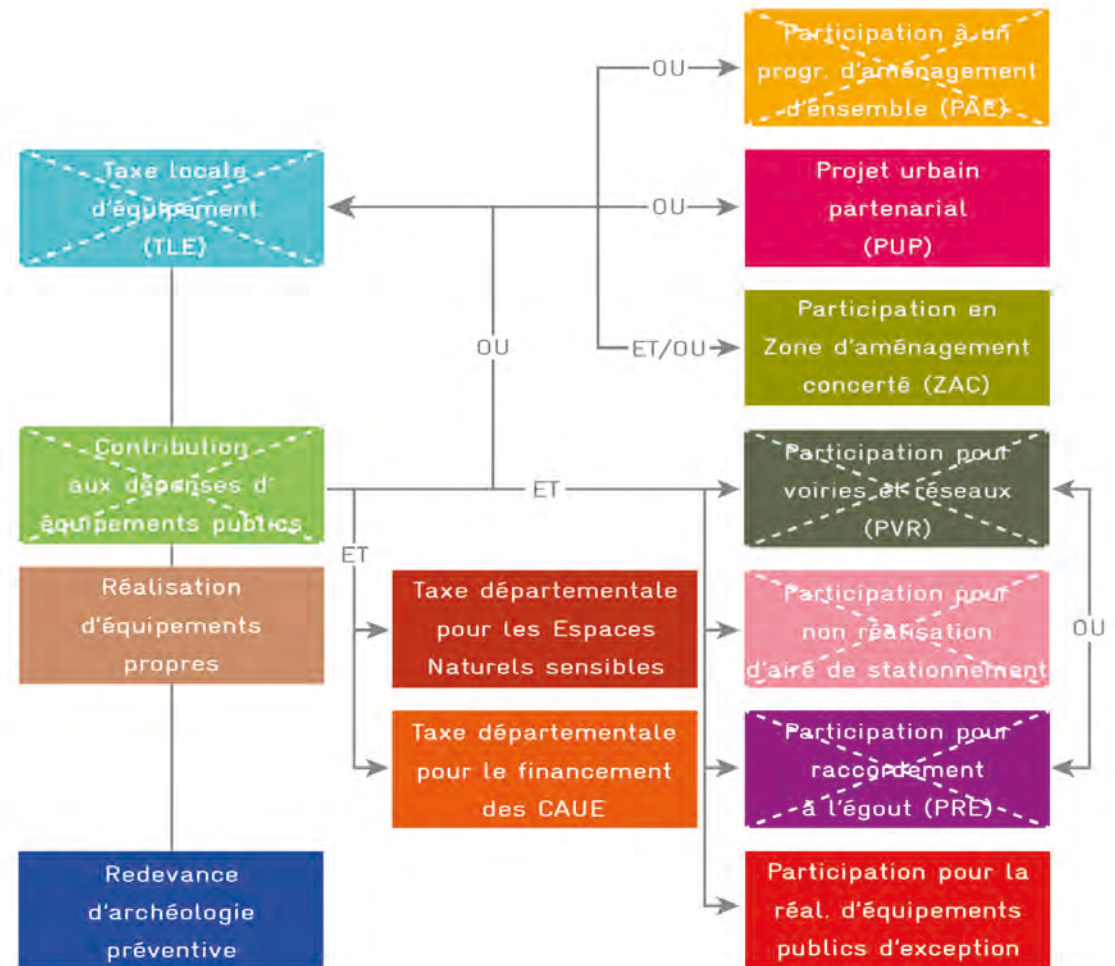
Taxe perçue au profit d'une collectivité locale lors d'une opération d'aménagement ou de construction

I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

LES TAXES ET PARTICIPATIONS SUPPRIMÉES

Rappel : la loi de finance rectificative pour 2010 a réformé en profondeur les taxes et participation en urbanisme



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

Ont été supprimés entre le 1^{er} mars 2012 et le 1^{er} janvier 2015

- TLE (taxe locale de l'équipement)
- PAE (participation à un programme d'aménagement d'ensemble)
- PVR (participation pour voirie et réseaux)
- PRE (participation pour raccordement à l'égout)

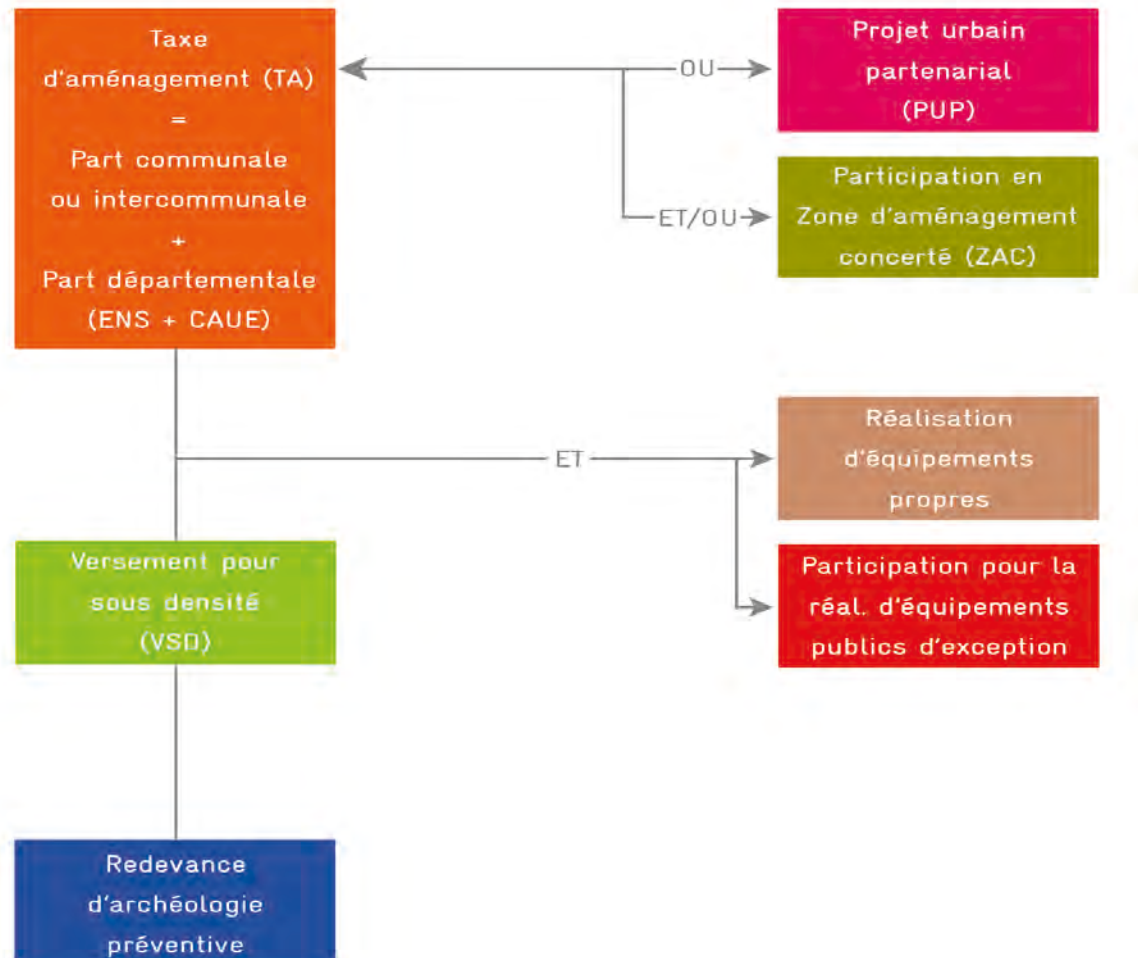
Les taxes et participations applicables

- TA (taxe d'aménagement) de 1 à 5% ou jusqu'à 20%
- PUP (projet urbain partenarial)
- ZAC (zone d'aménagement concerté)
- VSD (versement pour sous-densité)

I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

LE NOUVEAU RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Objet et affectation

L121-1

Équilibre entre urbanisation et protection

Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat

Préservation de l'environnement (GES, énergie, espaces agricoles, continuités écologiques, risques, etc.)

Pourquoi ?

Elle sert à financer des équipements publics et des opérations répondant à l'article L121-1 du CU pour les communes ou EPCI. Pour les départements elle sert à financer les ENS et les CAUE.

Comment ?

La TA est instituée de plein droit pour les communes dotées d'un PLU(I), et de façon facultative dans les autres communes sur délibération. Pour les communes dotées d'un PLU, le périmètre doit être annexé au document.

La TA compte 2 parts : une par (inter)communale et une part départementale.

Elle est payée par les bénéficiaires des autorisations d'urbanismes et s'applique sur les (re)constructions, agrandissements et tout aménagement nécessitant une autorisation.

Pour les communes son taux est modulable entre 1 et 5%, et peut être majoré jusqu'à 20%.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Délibérations

L'INSTITUTION DE LA TA

Part (inter)communale

De plein droit dans toutes les communes dotées d'un PLU(I) et dans les communautés urbaines.

Par délibération du conseil municipal dans les autres communes.

Possibilité de délégation à l'EPCI compétent en matière de PLU.

Part départementale

Par délibération du conseil général, applicable dans toutes les communes du département.

Les délibérations doivent être adoptées le 30 novembre pour une entrée en vigueur l'année qui suit. Elles sont valables pour une durée de 3 ans pour la part (inter)communale.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Champ d'application

Champ d'application

Les opérations de construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments et d'aménagements (emplacements de camping, piscines, éoliennes, panneaux photovoltaïques, aires de stationnement non closes ou non couvertes) soumises à autorisation.

Fait générateur

- La délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager
- Le permis modificatif
- L'autorisation tacite de construire ou d'aménager
- La décision de non-opposition à une déclaration préalable
- Le procès-verbal constatant la ou les infractions.

Redevable de la TA

Le bénéficiaire de l'autorisation ou l'auteur de l'infraction

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Champ d'application

Recouvrement

Si le montant < 1500€ : versement unique dans un délai de 12 mois après la délivrance de l'autorisation.

Si le montant > 1500€ : versement dans les 12 à 24 mois.

Les titulaires successifs de l'autorisation d'urbanisme, les époux et partenaires PACS, les établissements garants de l'achèvement de la construction sont solidairement redevables de la TA.

Décharge

Le redevable peut obtenir la décharge, réduction ou restitution de la TA si :

- le projet est abandonné
- le montant est inférieur au montant initial après modification
- les constructions sont démolies sur décision du juge
- les locaux ont été détruits par catastrophe naturelle (sous conditions)
- le redevable démontre qu'il peut bénéficier d'une exonération ou d'un abattement.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX
(INTER)COMMUNAL

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX
(INTER)COMMUNAL

Assiette

« 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. »

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Surfaces de plancher – A ne pas confondre

SURFACE DE PLANCHER FISCALE (TA)

- Clos et couvert
- Supérieur à 1,80m
- A partir du nu intérieur des façades du bâtiment (déduction de l'épaisseur des murs)

Surfaces déductibles : les vides et trémies.

Surfaces prises en compte : places de stationnement (garages), caves, cellier, combles non aménagés mais > 1,80m ...

SURFACE DE PLANCHER D'URBANISME (AUTORISATIONS D'URBANISME)

- Clos et couvert
- Supérieur à 1,80m
- A partir du nu intérieur des façades du bâtiment (déduction de l'épaisseur des murs)

Surfaces déductibles : embrasures de portes et fenêtres, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques des bâtiments d'activités ou habitations collectives, aires de stationnement, rampes d'accès, aire de manœuvre, combles non aménageables, caves, annexes, celliers en habitat collectif, circulations intérieurs de l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation)

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX
(INTER)COMMUNAL

Info : évolution des valeurs
forfaitaires depuis 2012

2011 : 660 € /m²

2012 : 693 € /m²

2013 : 724 € /m²

2014 : 712 € /m²

Valeur forfaitaire

705 € /m² en 2015

révisée au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté ministériel

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX
(INTER)COMMUNAL

Valeur forfaitaire des installations et aménagements

- Camping et résidences mobiles de loisirs : 3 000 € / emplacement
- Habitations légères de loisirs : 10 000 € / emplacement
- Piscines : 200 €/m²
- Éoliennes (>12m) : 3 000 €/ éolienne
- Panneaux photovoltaïques au sol : 10 €/m²
- Stationnement hors surface bâtie imposée : 2 000€/emplacement (jusqu'à 5 000€ par délibération)

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

Le taux de la TA

Fixé par les collectivités, chacune pour leur part.

Taux de base à 1%, ne peut être réduit.

Modulable entre 1 et 5%, sur l'ensemble du territoire ou par secteurs pour tenir compte du coût des aménagements spécifiques à réaliser.

Fixés pour un an et tacitement reconduits en l'absence de nouvelle délibération.

En cas de sectorisation, le plan graphique de chaque secteur est reporté en annexe du POS ou du PLU.

(Si pas de document d'urbanisme, affichage des délibérations déterminant des taux par secteur et de plans graphiques précisant les périmètres des secteurs).

Part (inter)communale

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

Part (inter)communale (suite)

Selon les principes de lien direct et de proportionnalité des usages, par rapport au coût réel de ces équipements

Possibilité d'augmenter le taux jusqu'à 20% si besoin de réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou de création d'équipements publics généraux, généré par l'importance des constructions nouvelles à édifier dans certains secteurs

Cette modulation doit contribuer à la mise en œuvre d'un « véritable urbanisme de projet » et faire l'objet d'une délibération motivée

Taux supérieur à 5% rend inapplicables dans le secteur concerné, les contributions suivantes : PRE, PNRAS, PVR, VDPLD

Part départementale

Plafonné à 2,5%.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exonérations

De plein droit

- Exonération pour les 3 parts (locale, départementale et régionale)
- Services publics ou d'utilité publique
 - Habitations ou hébergements bénéficiant d'un PLA-I
 - Surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles et centres équestre
 - Aménagements prescrits par des PPR
 - Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis <10 ans
 - Constructions de moins de 5 m²

De la part locale : constructions en OIN, ZAC et PUP.

Facultatives par les collectivités compétentes, chacune pour leur part

- Logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Surfaces, au delà des 100 premiers m², pour les habitations principales bénéficiant d'un PTZ
- Locaux à usage industriel et commerces de détail (<400m²)
- Travaux sur les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Abattements

50% sur :

- Logements HLM (sauf PLAI)
- 100 premiers m² des résidences principales
- Locaux à usage industriel ou artisanal, entrepôts et hangars commerciaux, parcs de stationnement couverts à usage commercial

100 premiers m²
Abattement de 50%

30 m²
Taux
plein

← exemple pour une surface de plancher de 130 m²

Les taux des parts départementales s'appliquent aux mêmes valeurs que celles qui servent au calcul de la part communale.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m ²)	Assiette fiscale (m ²)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction	Déduct°		Taxe sur la surf. princ. après déduct°	Eléments (stationmnt, photovolt, etc.) ou surf. annexes (piscines)	Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m ²)	Taxe sur les surf. annexes	Part loc. de la Taxe d'améngmnt
				50% (Lgmnt social)	100 premiers m ²					
1%	705	130	916,5	0	352,5	564	1	2 000	20	584
2%	705	130	1833	0	705	1128	1	2 000	40	1168
3%	705	130	2749,5	0	1057,5	1692	1	2 000	60	1752
4%	705	130	3666	0	1410	2256	1	2 000	80	2336
5%	705	130	4582,5	0	1762,5	2820	1	2 000	100	2920
6%	705	130	5499	0	2115	3384	1	2 000	120	3504
7%	705	130	6415,5	0	2467,5	3948	1	2 000	140	4088
8%	705	130	7332	0	2820	4512	1	2 000	160	4672
9%	705	130	8248,5	0	3172,5	5076	1	2 000	180	5256
10%	705	130	9165	0	3525	5640	1	2 000	200	5840
11%	705	130	10081,5	0	3877,5	6204	1	2 000	220	6424
12%	705	130	10998	0	4230	6768	1	2 000	240	7008
13%	705	130	11914,5	0	4582,5	7332	1	2 000	260	7592
14%	705	130	12831	0	4935	7896	1	2 000	280	8176
15%	705	130	13747,5	0	5287,5	8460	1	2 000	300	8760
16%	705	130	14664	0	5640	9024	1	2 000	320	9344
17%	705	130	15580,5	0	5992,5	9588	1	2 000	340	9928
18%	705	130	16497	0	6345	10152	1	2 000	360	10512
19%	705	130	17413,5	0	6697,5	10716	1	2 000	380	11096
20%	705	130	18330	0	7050	11280	1	2 000	400	11680

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

OPÉRATION DE LOTISSEMENT

Besoin de création de ligne électrique, sur voie publique

+

Extension du réseau eaux usées

+

Extension du réseau eaux pluviales

Coût global : 60 000€



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

PROGRAMME DE LOTISSEMENT

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de SHON

16 places de stationnement



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

PARTICIPATION AU COUT DES EQUIPEMENTS

TLE à 3%

$$14 \times 1\,862\text{€} = 26\,068\text{€}$$

TA à 3 %

$$2011 (660/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

$$2013 (724/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

$$2015 (705/\text{m}^2) : (14 \times ?\text{€}) + (16 \times ?\text{€}) = \text{???? €}$$

PVR

$$60\,000 / 12\,600\text{m}^2 = 4,76/\text{m}^2 \text{ terrain (voie incluse)}$$

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

A QUELS ELEMENTS DOIT-ON APPLIQUER LA TA ?

- ← Attention les 100 premiers m² ont un abattement de 50%.
- ← Ces places de stationnement ne comptent pas, seules les places supplémentaires font l'objet de la TA.
- ← La réhabilitation ne compte pas parce que seules les opérations de **construction, reconstruction et agrandissement** de bâtiments et d'aménagements soumises à autorisation font l'objet de la TA.
- ← Ces places comptent parce que ce sont des places supplémentaires.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Valeur forfaitaire habitation :

2011 = 660€/m²

2013 = 724€/m²

2015 = 705€/m²

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable

16 places de stationnement

Valeur forfaitaire = 2000€/emplacement

Taux = 3% (= 0,03)

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation au m²) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation annexe)

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

14 maisons individuelles de 130m²

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011

Calcul pour les 100 premiers m² qui ont un abattement de 50% :

$$(0,03 \times 100 \times 660)/2 = 1980/2 = 990 \text{ €}$$

Calcul pour les 30 derniers m² sans abattement :

$$0,03 \times 30 \times 660 = 594 \text{ €}$$

$$\text{TA par maison} = 990 + 594 = 1584 \text{ €}$$

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013

$$((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6 \text{ € par maison}$$

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2015

$$((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692 \text{ € par maison}$$

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Valeur forfaitaire habitation :

$$2011 = 660\text{€/m}^2$$

$$2013 = 724\text{€/m}^2$$

$$2015 = 705\text{€/m}^2$$

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable

16 places de stationnement

Valeur forfaitaire = 2000€/emplacement

Taux = 3% (= 0,03)

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

$$TA = (\text{Taux} \times \text{Surface de plancher fiscale} \times \text{Valeur forfaitaire habitation au m}^2) + (\text{Taux} \times \text{Valeur forfaitaire de l'installation annexe})$$

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

$$2011 : ((0,03 \times 100 \times 660)/2) + (0,03 \times 30 \times 660) = 1584 \text{ € par maison}$$

$$2013 : ((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6 \text{ € par maison}$$

$$2015 : ((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692 \text{ € par maison}$$

CALCUL POUR LES INSTALLATIONS ANNEXES

Installations annexes : 16 places de stationnement

$$0,03 \times 2000 = 60\text{€ par place de stationnement}$$

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation au m²) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation annexe)

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

2011 : $((0,03 \times 100 \times 660)/2) + (0,03 \times 30 \times 660) = 1584$ € par maison

2013 : $((0,03 \times 100 \times 724)/2) + (0,03 \times 30 \times 724) = 1737,6$ € par maison

2015 : $((0,03 \times 100 \times 705)/2) + (0,03 \times 30 \times 705) = 1692$ € par maison

CALCUL POUR LES INSTALLATIONS ANNEXES

$0,03 \times 2000 = 60$ € par place de stationnement

TOTAL DE LA TA

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011
 $(14 \times 1584) + (16 \times 60) = 23\ 136$ €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013
 $(14 \times 1738) + (16 \times 60) = 25\ 292$ €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2015
 $(14 \times 1692) + (16 \times 60) = 24\ 648$ €

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Exercice de calcul

Surface totale 12 600m²

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

PARTICIPATION AU COUT DES EQUIPEMENTS

TLE à 3%

$$14 \times 1\,862\text{€} = 26\,068\text{€}$$

TA à 3 %

$$2011 (660/\text{m}^2) : (14 \times 1\,584\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 23\,136 \text{ €}$$

$$2013 (724/\text{m}^2) : (14 \times 1\,738\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 25\,292 \text{ €}$$

$$2015 (705/\text{m}^2) : (14 \times 1\,692\text{€}) + (16 \times 60\text{€}) = 24\,648 \text{ €}$$

PVR

$$60\,000 / 12\,600\text{m}^2 = 4,76/\text{m}^2 \text{ terrain (voie incluse)}$$

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières

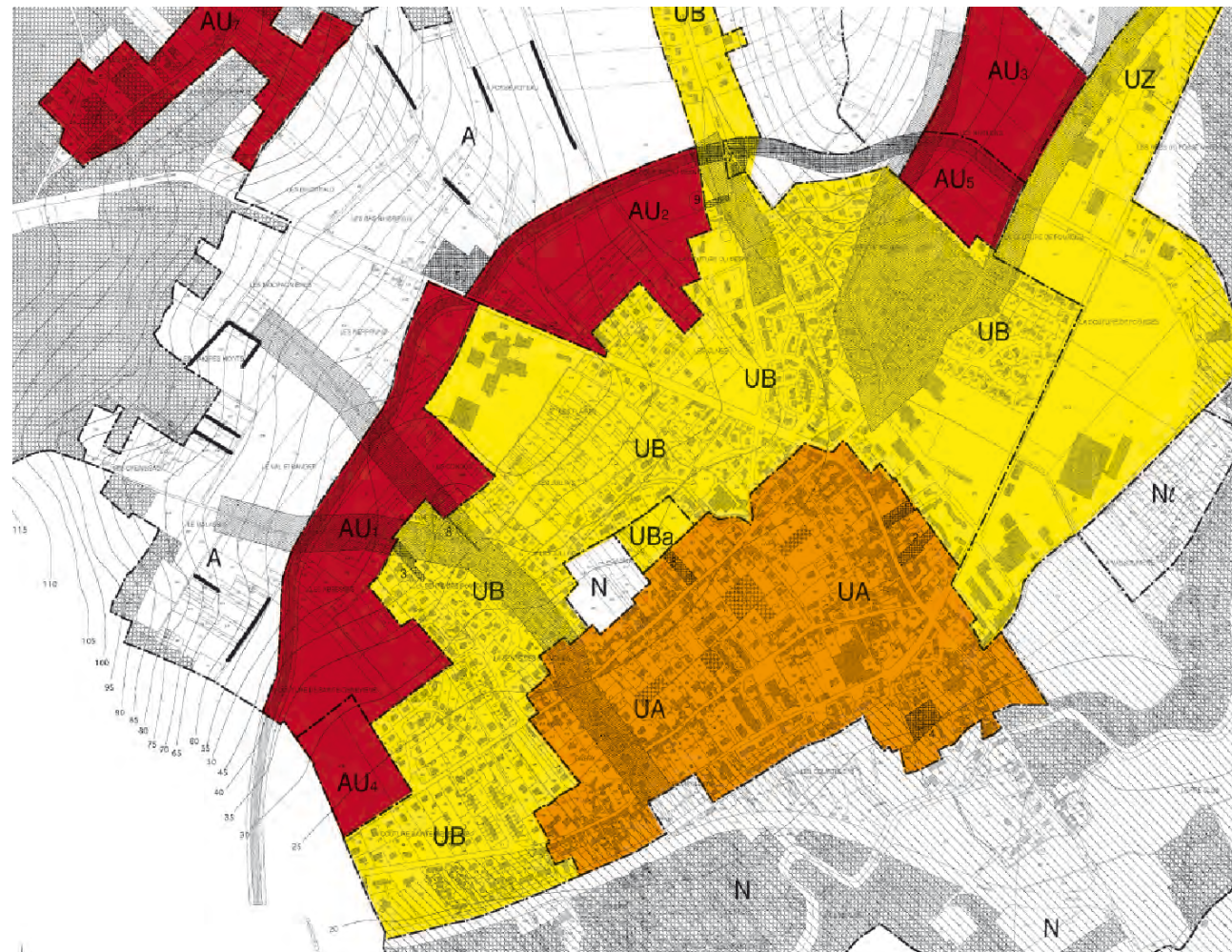
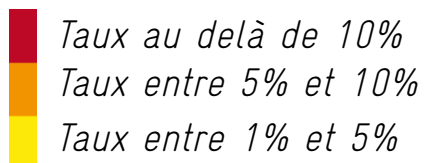
II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Sectorisation du taux de la part locale

UA Secteur sous équipé: tissu ancien avec des réseaux obsolètes et sous dimensionnés

UB et UZ Secteurs urbanisés récemment : suffisamment équipés pour accueillir une densification raisonnée

AU Secteur non équipé

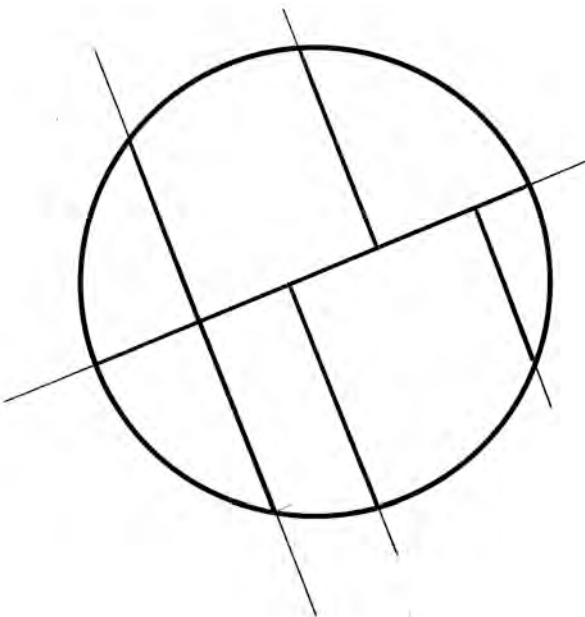
*Taxe d'aménagement*

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

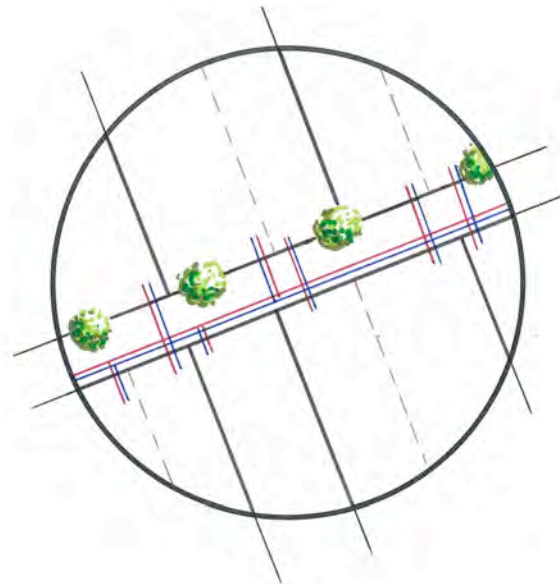


II. LA TAXE D'AMENAGEMENT Part (inter)communale de la TA

CONTRIBUTION AU FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



0. État initial
Secteur à urbaniser (AU)



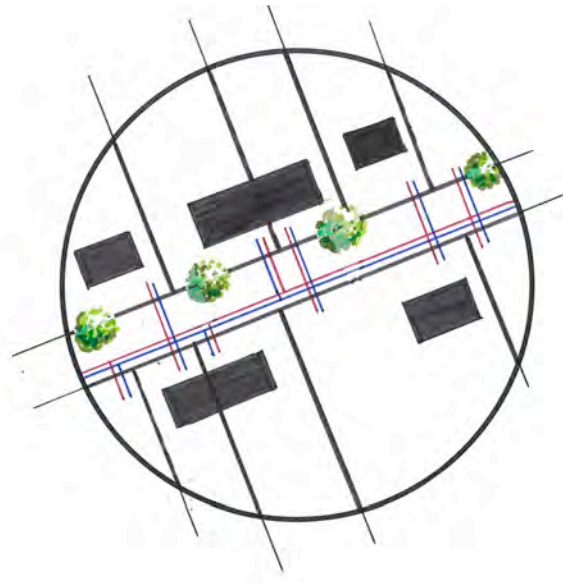
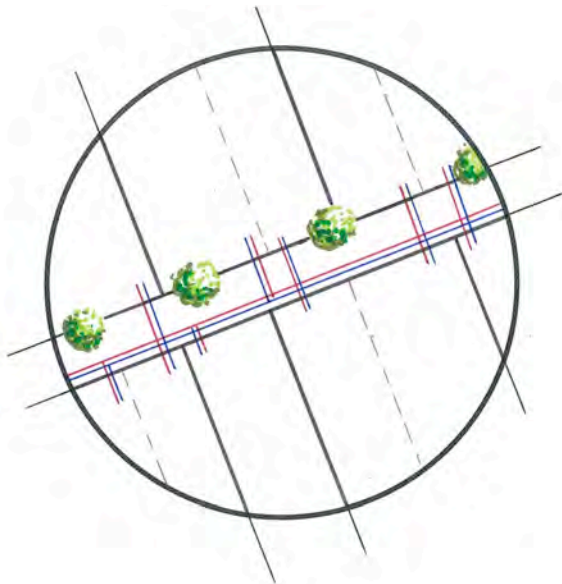
1. Réalisation de travaux
d'aménagement par la
collectivité

Calibrage des équipements et donc des investissements de la collectivité en fonction du projet (communal ou communautaire)

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Versement pour sous-densité

OPTIMISATION DE L'UTILISATION DU FONCIER AU REGARD DU PROJET COMMUNAL



En cas d'utilisation du foncier inadéquate par rapport au projet communal, application du Seuil minimum de densité au terrain accueillant la construction puis paiement du Versement pour sous densité

2. Application du Versement pour sous densité

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Objet et affectation

Pourquoi ?

Inciter des constructeurs à utiliser pleinement la constructibilité d'un terrain

« En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L121-1, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLU ou de POS peuvent instituer, par délibération, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû... »

Comment ?

L'instauration est facultative par les communes ou EPCI, par une délibération. Le seuil minimal de densité doit être défini dans un document graphique annexé au PLU à titre d'information.

Affectation

Produit attribué au budget des communes ou EPCI.

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Champ d'application

Champ d'application

Par secteurs du territoire de la commune ou de l'EPCI, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

S'applique aux « constructions nouvelles » : les extensions et locaux annexes aux bâtiments ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles, ni les constructions sur les terrains de campings ou parcs résidentiels des loisirs

Durée

Fixé pour une durée minimale de 3 ans.

IV. LES PARTICIPATIONS



IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Article L 332-11-3 du CU

Objet

Le PUP permet aux communes d'assurer, par des personnes privées, le financement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération privée.

Champ d'application

Zone U ou AU/(NA) du PLU/POS. Un PUP ne peut pas être conclu avec une carte communale ou en l'absence de document d'urbanisme.

Le PUP ne se cumule pas avec la PVR ni avec la ZAC. Le PUP entraîne l'exonération de la part (inter)communale de la TA.

Définition de la participation : aucun mode de calcul n'est donné, le paiement peut se faire sous forme de contribution financière ou d'apport de terrains (bâti ou non), le paiement peut être versé avant les travaux ou échelonné (à l'appréciation des parties).

IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

Les équipements finançables par le PUP

- équipements qui ont un lien direct avec la future opération et dans la mesure de ce qui est rendu nécessaire par l'opération (lien direct et proportionnalité)
 - travaux susceptibles d'être financés :
 - voirie et réseaux, y compris aménagement de carrefours, élargissement de voies existantes (trottoirs, pistes cyclables...), extensions ou renforcements de réseaux (>100 m).
 - équipements de superstructure : scolaires, sportifs, socioculturels
- Coût d'un équipement entendu au sens large : études, acquisition du foncier, travaux, frais divers.

Les équipements exclus du PUP

- équipements propres
- équipements sans lien direct

IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

Institution du PUP

Le PUP est un contrat : signature d'une convention entre les 2 parties.

Partenaire public :

- commune ou EPCI compétent en matière de PLU (si la commune n'a pas transféré sa compétence PLU, elle peut transférer sa compétence PUP à un EPCI via une délibération autorisant la signature de la convention)
- Etat dans les Opérations d'Intérêt National

Partenaire privé :

- Aménageur, constructeur
- Propriétaires, s'il est possible de définir leurs projets de construction ou d'aménagement (pour s'assurer du lien direct et, surtout, de la proportionnalité)

IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

Contenu de la convention :

- Périmètre
- Projet d'aménagement et de construction (terrains d'assiette, description, calendrier prévisionnel de réalisation)
- Équipements publics rendus nécessaires (description, coût prévisionnel, part du coût mis à contribution, délais de réalisation)
- Prise en charge financière des équipements publics (montant, échéancier – dates fixes ou flottantes, possibilité d'apport immobilier sans travaux – terrains, révision éventuelle en cas de projet différent)
- exclusion de la part locale de la TA (exonération de 10 ans au plus)

La convention est tenue à disposition du public en mairie et fait l'objet de mesures de publicité : affichage en mairie et publication au recueil des actes administratifs. La convention est exécutoire à partir de la date de son affichage en mairie ou au siège de l'EPCI.

Le périmètre est annexé au PLU

IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

Les garanties accordées dans le cadre du projet urbain partenarial

- non-cumul des contributions de même objet
- inscription au registre municipal des participations d'urbanisme
- répétition de l'indu (action possible dans les 5 ans du paiement ou de l'inscription au registre) si illégalité formelle (délibération, incompétence...) ou illégalité au fond (lien direct, proportionnalité)

Les avantages du PUP

Souplesse indéniable (dès lors que le « lien direct » est établi, possibilités de financement d'équipements divers, qu'aucune participation antérieure ne permettait réellement de financer hors ZAC)

Les inconvénients du projet urbain partenarial

- Absence de lisibilité globale : risque de PUP « individuels », difficulté de conclure des PUP ultérieurs pour des équipements « partagés »
- Possibilité de partenariat déséquilibré : un « miroir aux alouettes » pour certaines petites communes, un « chantage » à la délivrance des autorisations d'urbanisme
- En s'écartant des principes de lien direct et de proportionnalité, c'est la collectivité qui prend les risques financiers (possible actions en répétition de l'indu)

IV. LES PARTICIPATIONS

Le projet urbain partenarial

LES APPORTS DE LA LOI ALUR

La collectivité peut avoir l'initiative d'un PUP

Nouvelle disposition introduite par la loi ALUR qui donne à la collectivité la possibilité de définir un secteur dans lequel les opérateurs seraient contraints de signer un PUP.

Article L 332-11-3 II du CU

Différence avec le PUP « standard » :

- cofinancement collectif d'un programme d'équipements publics définis à l'avance
- caractéristique partenariale moins poussée.

Cela suppose que la collectivité prenne une délibération motivée avant la conclusion d'un premier PUP sur le secteur.

Objet de la délibération : définir le périmètre du secteur, le programme des équipements publics et le coût de ces équipements.

Durée maximale du secteur : 15 ans.

IV. LES PARTICIPATIONS

La zone d'aménagement concerté

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Article L 311-4 du CU

Objet

La ZAC est une procédure d'aménagement qui dispose d'un mode de financement spécifique des équipements publics rendus nécessaires par les aménagements prévus.

La ZAC ne permet pas de financer des équipements publics d'initiative privée (à la différence du PUP).

Champ d'application

Est mis à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions. En cas d'équipements à plus grande capacité, le coût à la charge de l'aménageur est proportionnel aux besoins engendrés par la ZAC.

Institution de la ZAC

Négociation de la participation au regard du bilan prévisionnel d'opération
Contractualisation de la participation dans la concession d'aménagement signée entre la collectivité et l'aménageur.

V. LES IMPOTS LOCAUX



V. LES IMPÔTS LOCAUX

Principes généraux

Rappel définition de l'impôt

L'impôt est un versement obligatoire et sans contrepartie servant à couvrir les dépenses de l'Etat et des collectivités.

LES PRINCIPES AUXQUELS DOIT RÉPONDRE L'IMPÔT

Principe de légalité : les règles de définition de l'impôt (assiette, taux, recouvrement) sont fixés par la loi et donc votées par le Parlement.

Principe d'annualité : le Parlement doit donner chaque année l'autorisation de percevoir l'impôt.

Principe d'égalité : les citoyens sont égaux devant l'impôt. Ce principe n'exclut pas une différenciation en fonction de critères économiques ou sociaux (égalité des sacrifices financiers).

Principe de nécessité : l'impôt sert à financer les dépenses relatives à l'organisation collective et est nécessaire pour elle.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

Les 4 « vieilles »

Les impôts locaux sont les impôts perçus par les collectivités territoriales et/ou leur groupement.

Historiquement il y a 4 impôts locaux principaux :

- Taxe d'habitation
- Taxe foncière sur les propriétés bâties
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties
- Taxe professionnelle, remplacée depuis 2010 par la contribution économique territoriale.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

La taxe d'habitation

BIENS CONCERNÉS

Les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances, même non attenante.

L'ameublement doit être suffisant pour permettre l'habitation.

Les habitations de tourisme peuvent être exonérées en zone de revitalisation rurale.

PERSONNES REDEVABLES

L'occupant (propriétaire occupant ou locataire) du logement au 1^{er} janvier de l'année.

Si le logement est vacant ou si c'est une résidence secondaire, c'est le propriétaire du logement qui paie la taxe.

Il y a des abattements pour la résidence principale : de base pour les charges de familles, facultatives selon le choix des collectivités.

MODE DE CALCUL

TH = taux x valeur locative cadastrale

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE

Le bloc local (commune et EPCI s'il y en a un)

- qui fixe le taux pour sa part
- qui reçoit le transfert de la part départementale.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

La taxe foncière sur les propriétés bâties

BIENS CONCERNÉS

Les propriétés supportant un un bien immobilier attaché au sol et présenter un caractère de véritable bâtiment.

Exemple : habitation, parking, installation commerciale...

Les constructions neuves sont exonérées pendant 2 ans et les bâtiments à usage agricole de façon permanente. Les collectivités peuvent fixer des exonération facultatives (habitation économe en énergie, exposée à des risques, en ZRR...)

PERSONNES REDEVABLES

Les propriétaires ou usufruitiers des propriétés bâties d'après la situation au 1^{er} janvier. Il y a des abattements en fonction de l'âge et des revenus pour la résidence principale.

MODE DE CALCUL

TFPB = taux x valeur locative cadastrale

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE

Le bloc local qui fixe le taux pour sa part.

Le département qui fixe son taux pour sa part et qui reçoit le transfert de la part régionale.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

La taxe foncière sur les propriétés non bâties

BIENS CONCERNÉS

Les propriétés non bâties.

Exemple : exploitation agricole, carrière, étendue d'eau, voies privées, parcs...

Il y a une exonération de base totale pour les voies publiques, les cours d'eau navigable et partielle pour certaines propriétés agricoles. Les collectivités peuvent instituer des exonérations temporaires (terrains boisés, natura 2000...)

PERSONNES REDEVABLES

Les propriétaires ou usufruitiers des propriétés bâties d'après la situation au 1^{er} janvier.

Il y a un abattement de 20% pour compenser les frais et charges.

MODE DE CALCUL

TFPNB = taux x valeur locative cadastrale

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE

Le bloc local

- qui fixe le taux pour sa part
- qui reçoit une taxe additionnelle due au transfert de la part départementale et de la part régionale.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

La contribution économique territoriale

MODE DE CALCUL

CET = cotisation foncière des entreprises (CFE) + cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

CFE = taux x valeurs locative des biens passibles d'une TF

CVAE = taux x valeur ajoutée

PERSONNES REDEVABLES

CFE : les entreprises ou personnes non salariées

CVAE : les entreprises devant payer le CFE et dont le chiffre d'affaire dépasse 500 000 €

BIENS CONCERNÉS

CFE : les biens immobiliers utilisés par l'entreprise pour son activité

CVAE : la valeur ajoutée de l'entreprise

COLLECTIVITÉ BÉNÉFICIAIRE

CFE : le bloc local qui fixe son taux pour sa part

CVAE : le bloc local, le département et la région se répartissent l'impôt dont le taux est fixé nationalement.

V. LES IMPÔTS LOCAUX

Les autres impôts locaux

Les 4 « vieilles » sont le socle de l'imposition locale.

Mais il y a aussi d'autres impôts locaux facultatifs qui peuvent intéresser les communes :

- Taxe d'habitation sur les logements vacants
- Taxe sur la vente de terrains rendus constructibles
- Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties de terrains constructibles.

Ces taxes sont une source de financement complémentaire pour les communes et visent aussi pour certaines à influencer sur le marché foncier ou immobilier.

V. LES IMPOTS

La taxe d'habitation sur les logements vacants

POURQUOI ?

Elle vise à inciter les propriétaires des logements vacants à remettre leur bien sur le marché. Elle est aussi une source de financement pour la collectivité.

COMMENT ?

Champ d'application

Elle est instituée par délibération de la commune (aucun document d'urbanisme n'est pré-requis), ou de l'EPCI ayant adopté un PLH.

Article 1407 bis du CGI

Elle s'applique aux logements vacants au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et depuis 2 ans consécutifs.

Les logements doivent être à usage d'habitation, ayant un confort minimum et non meublés (et donc non soumis à la TH).

Redevable

Le propriétaire, usufruitier, ou preneur de bail à construction/réhabilitation, mandataire du logement vacant.

La durée de la vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire.

V. LES IMPOTS

La taxe d'habitation sur les logements vacants

Calcul

Le taux est fixé par la collectivité et s'applique à la valeur locative du logement.

Il n'y a pas d'abattement.

Exonérations : vacance involontaire, logement devant faire l'objet de travaux importants (> 25% de la valeur), logement occupé 30 jours consécutifs, résidences secondaires.

V. LES IMPOTS

Taxe sur la cession de terrains rendus constructibles

POURQUOI ?

Elle permet à la collectivité de bénéficier d'une partie de la plus-value foncière résultant du classement en zone constructible et faire face aux coûts d'investissements engendrés par ce classement.

COMMENT ?

Champ d'application

Cette taxe est instituée par la commune, ou l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents d'urbanismes locaux, sur délibération motivée.

Article 1529 du CGI

Elle ne s'applique qu'aux terrains constructibles des communes dotées d'un PLU(I) ou d'une CC et concerne la cession onéreuse de terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement en zone constructible. Elle est exigible à la première vente à titre onéreux pour les terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans. Seule la première vente est imposable.

Redevable

Le redevable est le cédant du terrain.

V. LES IMPOTS

Taxe sur la cession de terrains rendus constructibles

Calcul

Le taux est de 10% et s'applique soit à la plus-value, soit à $\frac{2}{3}$ du prix de cession quand on ne connaît pas le prix d'acquisition.

Exonérations : prix de cession inférieur à 15 000€, prix de cession inférieur à 3 fois le prix d'acquisition, terrains constructibles depuis plus de 18 ans, terrains échangés dans le cadre du remembrement, le terrain est un dépendance immédiate et nécessaire d'une habitation principale.

À NE PAS CONFONDRE

La taxe sur la cession de terrains rendus constructibles ne doit pas être confondue avec la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

Ces 2 taxes visent à faire participer le propriétaire aux coûts des équipements qui ont valorisé son terrain et sont cumulables l'une avec l'autre.

Mais la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles n'est pas une taxe locale, elle est affectée à un fonds pour l'installation de jeunes agriculteurs.

V. LES IMPOTS

Majoration de la taxe foncière

POURQUOI ?

Elle permet à la collectivité d'inciter les propriétaires des terrains constructibles mais non bâtis à remettre leur terrain sur le marché. C'est un moyen de pour lutter contre la rétention foncière.

COMMENT ?

Article 1396 du CGI

Champ d'application

Cette taxe est instituée par la commune dotée d'un document d'urbanisme sur délibération motivée (les EPCI ne peuvent la voter).

Elle ne s'applique qu'aux terrains constructibles classés depuis moins d'un an en zone U ou AU.

La majoration votée est unique et s'impose à l'ensemble des terrains constructibles de la commune. La liste des terrains constructibles doit être dressée par le maire, réactualisée chaque année et communiquée à l'administration des impôts avant le 1^{er} octobre qui précède l'année d'imposition.

Redevable

Le redevable est le propriétaire du terrain.

V. LES IMPOTS

Majoration de la taxe foncière

Calcul

La valeur locative qui sert à la définition de la TFBN est majorée de 0 à 3€/m² pour la part revenant aux communes.

La majoration ne peut être supérieure à 3% d'une valeur forfaitaire moyenne/m² définie par décret (valeur moyenne des terrains dans la situation géographique).

Abattement : la surface retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 m². On déduit ensuite 20% comme pour toutes les propriétés non bâties.

Exonérations : les terrains des EPF, les terrains classés < 1 an en zone U, les terrains qui vont être construits (en ZAC, ou qui ont obtenu une autorisation d'urbanisme), les parcelles accueillant une construction passible de la TH.



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

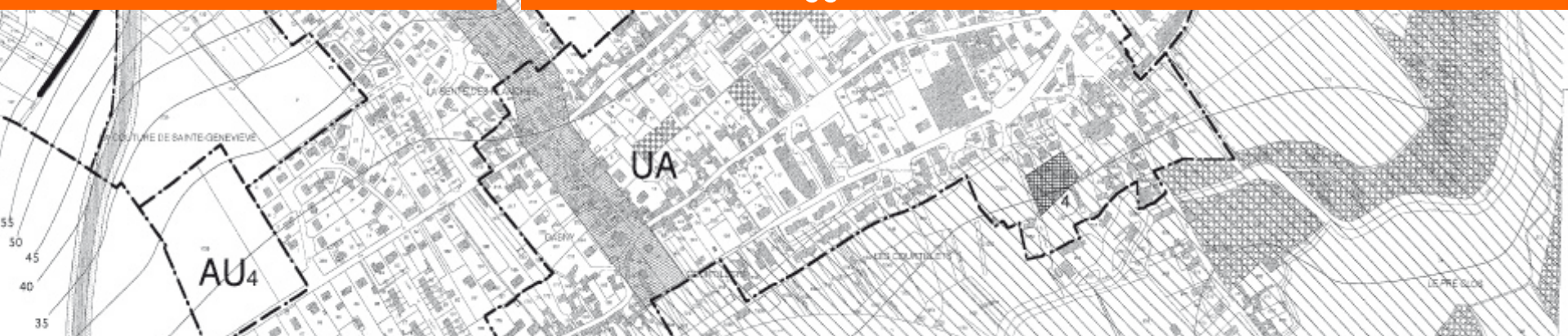


Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 3 – 5 novembre 2015 :

LA FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

Communauté d'agglomération Seine Eure



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Seuil minimal de densité

Définition de la densité d'une construction

Rapport entre la surface de plancher d'une construction (SdPF) et la surface de l'unité foncière sur laquelle elle doit être implantée.

Unité foncière : hors parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions et de servitudes administratives. Si une construction nouvelle s'implante sur un terrain où il y a déjà une construction, on prend en compte la surface de plancher des bâtiments déjà édifiés et non destinés à être démolis.

Fixation du SMD

Le Seuil Maximal de Densité (SMD) est compris entre

- la moitié de la densité maximale autorisée par les règles du PLU
- et les $\frac{3}{4}$ de la densité maximale autorisée par les règles du PLU

Exemples :

si la densité max du secteur est de 1 : le SMD sera compris entre 0,5 et 0,75

si la densité max du secteur est de 0,6 : le SMD sera compris entre 0,3 et 0,45.

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Mode de calcul

VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ

=

VALEUR DÉCLARÉE DU TERRAIN

2

x

SURFACE RÉSULTANT DU SMD – SURFACE CONSTRuite

SURFACE RÉSULTANT DU SMD

Valeur déclarée du terrain

Valeur appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Valeur plafonnée du VSD

25 % de la valeur du terrain

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares

Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher : 130m²)

23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²

densité résidentielle brute : 12 logements/hectare

Densité maximale issue du règlement PLU : 0,6

SdPF construite : 2 990m²

Produit de la TA = 64 860€

SMD = 0,3

Valeur déclarée du terrain de 600 m² = 35 000 €

- ➔ Les logements sont-ils soumis au VSD ?
- ➔ Si oui, quel produit attendu du VSD ?

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration

LE SMD

Densité max = 0,6

$0,3 < \text{SMD} < 0,45$

Ici la commune a choisi un SMD
= 0,3

LES LOGEMENTS SONT-ILS SOUMIS AU VSD ?

23 logements avec une surface de plancher fiscale : 130m^2

23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m^2

SMD = 0,3

Minimum à construire par parcelle

Min = SMD x surface de la parcelle = $0,3 \times 600 = 180 \text{ m}^2$

Différence entre le minimum à construire et la surface réelle

Surface réelle < surface minimum → le lotissement est soumis au VSD

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DU VSD

$$\text{VSD} = (\text{valeur terrain}/2) \times ((\text{surface minimum} - \text{surface réelle}) / \text{surface minimum})$$

Attention ! La valeur du VSD ne doit pas dépasser 25% de la valeur du terrain.

CALCUL DU VSD

23 logements avec une surface de plancher fiscale = 130m²

Minimum à construire par parcelle = 180 m²

Valeur déclarée du terrain de 600 m² = 35 000 €

$$\text{VSD} = (35000/2) \times ((180 - 130)/180) = 4\,861,11 \text{ € par logement}$$

Plafond du VSD

$$0,25 \times \text{valeur du terrain} = 0,25 \times 35\,000 = 8\,750 \text{ €}$$

VSD < plafond du VSD → pas de problème

III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares

Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher : 130m²)

23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²

densité résidentielle brute : 12 logements/hectare

Densité maximale issue du règlement PLU : 0,6

SdPF construite : 2 990m²

Produit de la taxe = 64 860 €

SMD = 0,3

Valeur déclarée du terrain de 600 m² = 35 000 €

- Le minimum à construire par parcelle = 180 m²
- Les logements sont soumis au VSD
- Produit attendu du VSD = 4 861 € par maison = 111 803 €