

TAXE D'AMÉNAGEMENT... UN PAS DE PLUS VERS L'URBANISME DE PROJET

EN QUELQUES MOTS

La TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA) constitue avec le Versement pour Sous Densité (VSD), les deux nouveaux dispositifs imaginés par la réforme de la fiscalité de l'aménagement, adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010. Cette réforme est présentée comme une simplification du régime des taxes et des participations d'urbanisme, la Taxe d'Aménagement devant, à elle seule, remplacer à terme 10 outils de financement (TLE, PAE, PVR, PNRAS, PRE...).

Contrairement à la TLE (Taxe Locale d'Équipement) qui prévoyait un taux plafonné à 5% et uniforme sur l'ensemble du territoire communal, la Taxe d'Aménagement permet aux élus de moduler le taux entre 1 et 20% par sous secteur de la commune. De 1% à 5%, le système reste proche de celui de la TLE. De 5% à 20%, une justification doit être apportée. Il s'agira de démontrer que 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. La TA peut être, dans ce cas, assimilée à un outil de participation au financement de l'urbanisme.

Cette taxe entraîne une évolution des liens financiers entre communes et EPCI. Ainsi, dans le cas de la TA, la disparition de la PRE (Participation pour Raccordement à l'Egoût), programmée en 2015, pose un double problème. Les EPCI compétents en assainissement vont perdre des capacités d'investissement si la commune ne reverse pas en 2015 l'équivalent de la PRE actuelle. Les communes qui considèreraient la TA comme une capacité d'augmenter leurs recettes en 2012 risquent d'avoir une perte fiscale en 2015 en cas de reversement à l'EPCI. Ce constat amènera nécessairement, dans les années à venir, un débat sur le financement de l'urbanisme et notamment de savoir si l'effort financier du développement se reporte sur les nouveaux habitants (participations) ou ceux déjà installés (facturation des services et notamment de l'eau). Il confirme également la volonté nationale de renforcer la "culture" et les pratiques d'un urbanisme de projet, rendant peu à peu nécessaire la prise en compte très en amont de la dimension financière des coûts de l'urbanisation.

LA "TA", DEUX OUTILS EN UN :
malgré son appellation unique de "taxe" d'aménagement, ce nouvel outil est composé de deux leviers :

- > une TAXE de 1 à 5%, avec des recettes non affectées ;
- > une PARTICIPATION de 5 à 20%, avec des recettes dédiées, dont la mise en oeuvre doit être justifiée par la réalisation sur des secteurs d'urbanisation de équipements publics. Une nouvelle surface fiscale est également créée (Cf. page 2)

L'ECHO AU SCOT

OU COMMENT PERMETTRE AUX COMMUNES D'ANTICIPER LES CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Depuis 2005, dans le cadre de ses missions, Métropole Savoie a accompagné les communes sur plus de 50 études d'urbanisme pré-opérationnel. Parallèlement aux objectifs de qualité urbaine, sociale et environnementale, ces approches ont anticipé la dimension financière des projets avec la réalisation d'un pré-bilan d'opération. Celui-ci a pour objectif d'éclairer la collectivité sur le coût des équipements publics des futurs secteurs de projet, la charge foncière supportable et les procédures d'aménagement les plus adaptées à la mise en oeuvre de l'opération.

La Taxe d'Aménagement vient renforcer l'importance de la prise en compte en amont de cette lisibilité financière. En cela, cette réforme de la fiscalité d'aménagement est à rapprocher des nouvelles dispositions d'urbanisme de la loi Grenelle II, qui rendent désormais obligatoire pour les zones AU indicées des PLU, l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui confère une dimension Programmatique (article L123.1.4 du Code de l'Urbanisme). Le rapport à l'urbanisme change et les secteurs de projet, en premier lieu les pôles préférentiels inscrits au SCOT, devront immanquablement faire l'objet d'une approche de type pré-opérationnel, intégrant la question du mode de financement. Le PLU sera là pour pressentir (zone AU stricte) ou intégrer ces éléments de projet (zone AU indicée avec OAP).

Au final, il conviendra de choisir le mode de participation le plus adéquat, dans les dispositifs maintenus : procédure de ZAC, Projet Urbain Partenarial (Cf fiche outil n°02) ou application à taux différencié de la Taxe d'Aménagement (taux de 5 à 20%).

CHRONOLOGIE : VERS UNE TAXE "UNIQUE" D'AMENAGEMENT

TAXES ET PARTICIPATIONS POUVANT ÊTRE EXIGÉES DU CONSTRUCTEUR

Jusqu'au
1er mars 2012

- la TLE ou la participation ZAC ou PAE ou PUP
- la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS)
- la Taxe pour le financement des Conseils d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (TDCAUE)
- la Taxe ou Participation pour Raccordement à l'Egout
- la Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement (PNRAS)
- la Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels
- la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)
- la Redevance d'Archéologie Préventive
- la Taxe spéciale d'équipement prévue pour le département de la Savoie

Du 1er mars
2012
au 1er janvier
2015

- la Taxe d'aménagement (TA) ou la participation ZAC ou PAE (si le PAE a été adopté avant le 01/03/2012 et n'est pas encore clos) ou PUP
- la Participation pour Raccordement à l'Egout
- la Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement
- la Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels
- la Participation pour Voirie et Réseaux
- la Redevance d'Archéologie Préventive
- le Versement pour Sous-Densité

> La part départementale de la TA remplace la TDENS et la TCAUE
> la part communale de la TA, remplace la TLE

Et aussi, création d'une nouvelle surface fiscale, qui remplace la SHON : la SURFACE DE CONSTRUCTION (SC) = à la somme des surfaces closes et couvertes, dont la hauteur de plafond est > à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades, déductions faites des vides et trémies. Le rapport est estimé comme suit : $1\text{m}^2 \text{ SHON } +/- = 1,2\text{m}^2 \text{ SC}$

A compter
du 1^{er} janvier
2015 (ou dès
le 1^{er} mars 2012
si les communes
ou EPCI
ont institué
une TA majorée
de 5 à 20%)

- la Taxe d'aménagement ou la participation ZAC ou PAE (si le PAE a été adopté avant le 1er/03/2012 et n'est pas encore clos) ou PUP
- la Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels
- la Redevance d'Archéologie Préventive
- Le Versement pour Sous-Densité

> la part communale de la TA remplace la PRE, la PNRAS, la PVR

"CHECK LIST" DES DÉLIBÉRATIONS POSSIBLES (hors instauration) :

- liste des exonérations facultatives,
- secteurs d'application (reportés sur un document graphique annexé au PLU),
- valeur(s) du ou des taux communaux : de 1 à 5%,
- si taux supérieur à 5% (maxi 20%) : motivations.

Valables 3 ans, taux et exonérations modifiables chaque année par délibération.

A adopter avant le 30/11 de chaque année pour entrer en vigueur le 01/01 (attention, première délibération au 30/11/2011 pour une entrée en vigueur en mars 2012)

A transmettre à la DDT avant le 1^{er} jour du 2^e mois qui suit la date de l'adoption.

A taux équivalents TLE/TA, les simulations tendent à montrer que :

recettes TA ≥ recettes TLE

mais, attention, la Taxe d'Aménagement ne va pas seulement remplacer la TLE. A compter de 2015, elle devra aussi notamment intégrer la PRE qui en fonction des collectivités, contribue pour une part non négligeable à financer le réseau d'assainissement.

Valeur du taux en l'absence de délibération au 30/11 :

- si commune en POS ou PLU = 1% uniforme
- si commune en RNU ou carte communale = 0%

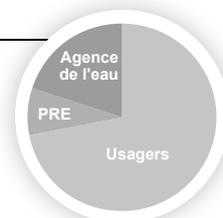
EN PRATIQUE OU CE QUE DOIVENT CONNAITRE LES ÉLUS POUR FIXER LE TAUX DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

ZOOM 1 | Cas de la PRE : quel fonctionnement pour conserver une marge de manoeuvre à compter de 2015 ? Projections théoriques basées sur des contextes vérifiés sur le territoire de Métropole Savoie

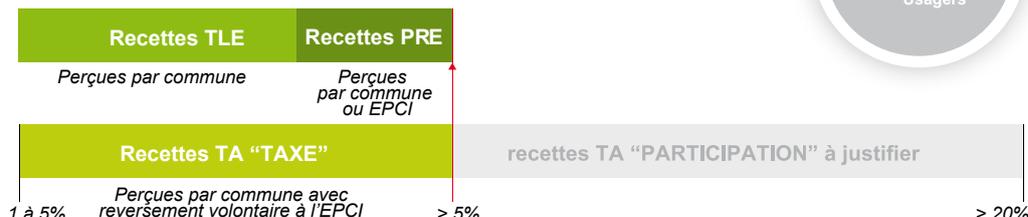
EXEMPLE 1 : anticiper la TA comme outil de financement des projets futurs

CONTEXTE ACTUEL : - peu de recettes PRE,
- urbanisation à proximité du réseau,
- et/ou compétence assainissement communale

Composition du budget assainissement



PROJECTION 2015 :

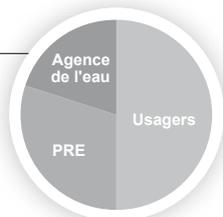


- > les capacités de financement restent globalement équivalentes ;
- > les conditions de reversement à l'EPCI compétent en matière d'assainissement sont à définir dans ce cadre ;
- > l'enjeu de financement est sur les secteurs de projet plus excentrés, qui justifieront une TA > à 5% au regard des investissements nécessaires.

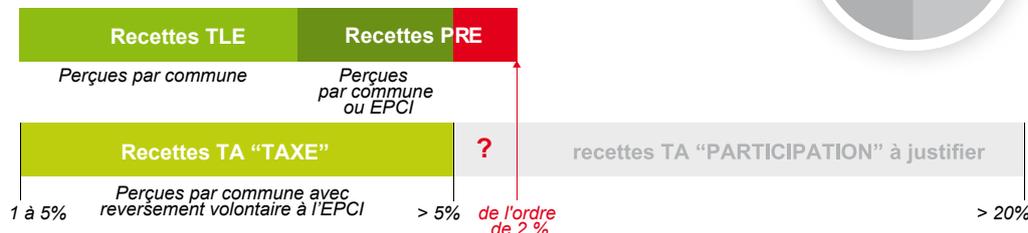
EXEMPLE 2 : ménager des marges de manoeuvre financières pour 2015

CONTEXTE ACTUEL : - recettes PRE importantes,
- compétence assainissement intercommunale
- urbanisation plus diffuse

Composition du budget assainissement



PROJECTION 2015 :



- > les conditions de reversement pour l'assainissement doivent être définies ;
- > sinon risque d'augmentation du prix de l'eau et/ou de réduction des investissements sur le réseau d'assainissement.

Si le taux de la TA est fixé à 5% dès 2012, la collectivité aura peu de marges de manoeuvre, au regard du droit actuel, pour compenser la disparition de la PRE. En effet, une taxe supérieure à 5% sur l'ensemble de la commune sera difficilement justifiable.

ZOOM 2 | Cas des stationnements : inciter son intégration dans le bâti

Jusqu'en 2015 :

- la PNRAS est perçue et engage la collectivité à réaliser des places ;
- les places de stationnement réalisées par l'opérateur ne sont pas taxées.

A partir de 2015 :

- les places de stationnement comprises dans le volume bâti sont taxées au même titre que les logements ;
- les places de stationnement hors volume bâti sont taxées de manière forfaitaire : Nombre de places de stationnement hors surface de construction x taux x 2 000 € (pouvant être porté à 5 000 € sur délibération)

LE CAS DES ZAC, LOTISSEMENTS ET PUP :

La règle de non cumul des taxes est maintenue avec la TA puisqu'en ZAC, ou dans les périmètres de PUP, la part communale de la TA n'est pas due, dès lors que le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. La part départementale reste due.

Dans les lotissements en lots libres, le lotisseur n'est pas redevable de la TA qui reste due par les constructeurs lors des dépôts de permis de construire.

LE PAS À PAS

INSTITUTION

- La TA se compose de 2 parts :
- une part communale ou intercommunale
 - une part départementale

La taxe d'aménagement est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU (renonciation possible par délibération) ;
- de façon facultative dans les autres communes sur délibération du conseil municipal ;
- sur décision de l'organe délibérant des EPCI compétents en matière de PLU sous réserve de l'accord des communes membres.

QUI PAIE LA TA ?

Toute opération soumise à un régime d'autorisation : **permis d'aménager, de construire ou déclaration préalable créant de la surface de construction.** Le redevable est le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

EXONERATIONS ET ABATTEMENTS

- > Sont exonérés de plein droit de la totalité de la TA :
 - les constructions et aménagements publics,
 - les constructions de logements bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
 - certains locaux à usage agricole ou équestre,
 - les aménagements prescrits par un PPR,
 - les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5m²,
 - ... (cf art.L331-7 et 8 CU, décret à venir)
- > Un abattement de 50% est appliqué sur la valeur de la construction au mètre carré (soit 330 €) pour :
 - les logements sociaux (PLUS,PLS),
 - les 100 premiers m² des résidences principales,
 - les locaux à usage industriel ou 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.
- > Les collectivités peuvent par ailleurs décider par délibération d'exonérations facultatives (totales ou partielles) :

- les logements sociaux (PLUS,PLS),
- 50% de la surface excédant 100m² pour les résidences principales financées à l'aide d'un PTZ+,
- les locaux à usage industriel ouvrant droit à l'abattement de 50%
- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²,
- les immeubles classés ou inscrits.

LA FORMULE DE CALCUL

SURFACE DE CONSTRUCTION x VALEUR x TAUX

La VALEUR DE LA CONSTRUCTION est fixée au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté ministériel, en fonction du dernier indice du coût de la construction (INSEE). Pour 2011 = 660 €

LE TAUX

Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5%, taux voté en 2011 par le Conseil Général 73.

Taux part communale

La taxe (1 à 5%) : les communes ou EPCI peuvent fixer des taux dans une fourchette comprise entre 1% et 5%. Le taux peut varier par secteur, pouvant intégrer une approche modulée entre secteur d'assainissement collectif et secteur d'assainissement individuel.

La participation (> à 5%) : dans les secteurs où la réalisation de travaux d'équipements substantiels strictement liés aux constructions nouvelles, le taux peut être augmenté jusqu'à 20% par une délibération motivée.

Les valeurs forfaitaires

Des valeurs forfaitaires s'appliquent par ailleurs pour les aménagements et installations :

Nombre de places de stationnement hors surface de construction	x taux x 2 000 € (pouvant être porté à 5 000 €)
Emplacement de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs	x taux x 3 000 €
Emplacement d'HLL	x taux x 10 000 €
Superficie de la piscine privée	x taux x 200 €
Superficie de panneaux photovoltaïques au sol	x taux x 10 €
Nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m	x taux x 3 000 €

POUR EN SAVOIR PLUS

- Métropole Savoie : 04 79 62 91 28
www.metropole-savoie.com
- Modèles de délibérations en ligne sur le site du ministère du développement durable, rubrique fiscalité de l'aménagement
- DDT de la Savoie



185 rue de la Martinière 73000 Chambéry

Réalisée avec le soutien financier de : 