

INFORMATION SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT

Définition de la taxe d'aménagement :

La taxe d'aménagement comporte une part communale (ex TLE) et une part départementale (ex TDENS et TDCAUE).

La part communale et la part départementale sont instituées par délibération respectives du conseil municipal et du conseil général.

Toutefois, pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS), la part communale de la taxe d'aménagement est instituée de plein droit avec un taux de 1 %, qui pourra être modifié par délibération du conseil municipal.

Le taux de la part communale est fixé entre 1 et 5 % (comme l'actuelle TLE).

Ce taux de la part communale peut être modulé par secteurs géographiques définis sur un document graphique annexé à la délibération instituant le taux ou annexée au PLU ou POS.

Ce taux de la part communale peut également être augmenté dans certains cas et dans certains secteurs jusqu'à 20 % sur délibération motivée du conseil municipal qui devra justifier cette augmentation par un besoin de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux.

Le taux de la part départementale ne peut excéder 2,5 % et constitue un taux unique sur tout le territoire du département. Le conseil général pourra librement fixer les taux de répartition de cette part entre la politique de protection des espaces naturels sensibles et le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

Les délibérations instituant (ou supprimant) la taxe d'aménagement ont une durée de validité de 3 ans, celles instituant le taux de la taxe d'aménagement ont une durée de validité d'1 an.

Elles doivent être adoptées avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante et pour l'année 2011, au 30 novembre 2011 pour une application au 1er mars 2012. Des modèles de délibérations établis par le ministère sont déjà établis et peuvent vous être communiqués ou téléchargés à partir du lien suivant : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

Base d'imposition :

La taxe d'aménagement est déterminée par une valeur au m² de surface de construction et par une valeur par installation et aménagement.

Pour les constructions : la valeur déterminée au m² est de 660 €.

Cette valeur bénéficie d'un abattement de 50 % (330 €) pour les locaux des habitations HLM, les 100 premiers m² de la surface des habitations principales, les locaux industriels et artisanaux, les entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (L 331-12).

La surface de construction déclarée par le demandeur dans son dossier de permis ou de déclaration

préalable 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 (article L 331-10-2° du code de l'urbanisme).

La valeur forfaitaire par installation et aménagement est déterminée, en fonction du type d'installation et d'aménagement à l'article L 331- 13 du code de l'urbanisme : elle est déterminée comme suit :

-3000 € par emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs

-10000 € par emplacement d'habitations légères de loisirs

-200 € par m² de surface de bassin d'une piscine découverte ou recouverte d'un abri télescopique

-3000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres

-10 € par m² de panneaux photovoltaïques au sol

-2000 € par aire de stationnement à l'air libre (valeur pouvant être portée à 5000 € par délibération du conseil municipal)

Le calcul de la taxe d'aménagement correspond au produit suivant :

-Pour la part communale : surface de la construction (ou installation-aménagement) X valeur X taux instituée par le conseil municipal

-Pour la part départementale : surface de la construction (ou installation-aménagement) X valeur X taux instituée par le conseil général.

Liquidation :

Les services de l'État chargés de l'urbanisme sont désormais les seuls compétents pour établir et liquider cette taxe (L 331-19). Le recouvrement reste de la compétence des comptables publics.

Il en résulte qu'en application de l'article L 331-5 du code de l'urbanisme, les délibérations prises avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante devront être transmises aux services de l'État chargés de l'urbanisme au plus tard le 1er jour du 2ème mois qui suit la date à laquelle elles auront été adoptées.

A cet effet, vous voudrez bien adresser vos délibérations à l'adresse suivante :

Direction départementale des territoires
Service urbanisme habitat construction
24 boulevard des Alliés BP n° 389
70014 VESOUL Cedex

Pour permettre aux collectivités de préparer leur budget, l'article L 331-34 du code de l'urbanisme prévoit que l'administration chargée de l'urbanisme devra fournir aux collectivités bénéficiaires de la taxe d'aménagement les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires à l'établissement des prévisions de recettes.

Reversement du produit de la taxe d'aménagement aux collectivités :

La taxe d'aménagement fait l'objet d'un reversement mensuel aux collectivités bénéficiaires (commune, département), après déduction :

-d'un prélèvement de 3 % pour frais d'assiette et de recouvrement (les modalités du reversement seront précisées par un décret ultérieur : article L 331-33).

Exonérations :

Ce nouveau régime comporte des exonérations de plein droit et des exonérations décidées par délibération du conseil municipal ou du conseil général :

Exonérations de plein droit :

Sont exonérés du paiement des parts communale et départementale de la TA :

- les constructions d'une surface inférieure ou égale à 5 m²
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les aménagements mis à la charge d'un propriétaire par un plan de prévention de risques
- les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- les constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique
- les surfaces des exploitations agricoles et des centres équestres destinées à abriter les produits de l'exploitation agricole, les animaux et le matériel

Sont exonérées de la seule part communale :

- les constructions réalisées dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs
- les constructions réalisées dans le périmètre d'un projet urbain partenarial (PUP)
- les constructions réalisées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN)

Exonérations par délibération du conseil municipal (pour la part communale) ou du conseil général (pour la part départementale) :

1°-Les locaux réalisés par les organismes HLM à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (prêt locatif à usage social dit PLUS, prêt locatif social dit PLS, prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale dite PALULOS, prêt locatif intermédiaire dit PLI)

2°-Les habitations principales financées au moyen d'un prêt à taux zéro renforcé dit + (qui remplace l'actuel prêt à taux zéro), dans la limite de 50 % de la surface excédant les 100 premiers m² (ces derniers bénéficiant déjà d'un abattement de 50 %)

3°-Les locaux à usage industriel, 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.

4°-Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²

5°-Les monuments historiques inscrits ou classés

Exemples de calcul : Commune avec un taux fixé à 4 % et département avec un taux fixé à 0,8 %

1-Une agence immobilière de 150 m² de surface de construction :

TA communale : 150 m² X 660 € X 4% = 3960 €

TA départementale : 150 X 660 X 0,8 % = 792 €

2-Une habitation individuelle de 150 m² (abattement de 50 % sur les 100 premiers m²) :

TA communale : 100 m² X 330 € (abattement de 50 %) X 4% = 1320 €

50 m² X 660 € X 4% = 1320 €

TOTAL = 2640 €

TA départementale : 100 m² X 330 € (abattement de 50 %) X 0,8 % = 264 €

50 m² X 660 € X 0,8% = 264 €

TOTAL = 528 €

3-Un parc éolien de 12 machines de 140 mètres de hauteur :

TA communale : 12 x 3000 € X 4 % = 1440 €

TA départementale : 12 X 3000 € X 0,8 % = 288 €

Définition du versement pour sous-densité :
--

Destiné à lutter contre l'étalement urbain en incitant les constructeurs à consommer pleinement la constructibilité de leurs terrains, l'instauration du versement pour sous-densité (VSD) demeure facultative.

Les communes dotées d'un POS ou d'un PLU qui voudront l'instaurer devront instituer un seuil minimal de densité (SMD) dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Le VSD est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le SMD et la surface résultant de l'application de ce seuil. .