

## Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

*Rationalisation et simplification heureuses*

Art. 28 loi de finance rectificative n° 2010-1658 du 29 déc. 2010

### o Nouvelle taxe (unique) d'aménagement

La nouvelle taxe d'aménagement **remplacera**, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, une myriade de taxes exigibles en cas de travaux soumis à permis ou déclaration d'urbanisme (TLE, TDENS, TDCAUE, VPLD) et **simplifiera** de manière notable le mode de calcul des surfaces construites et d'assiette de ladite taxe, le tout en permettant une **modulation** de son taux sur le territoire des communes. Disparaîtront également (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015), de nombreuses participations annexes (PRE, PNRAS, PVR, PAE).

C'est une véritable révolution de la fiscalité de l'urbanisme, dans la lignée des réformes prises par le Grenelle II de l'environnement.

Les établissements intercommunaux ou les communes pourront, sans recourir aux participations négociées en ZAC ou au projet urbain partenarial (PUP), et dans des conditions assez souples, **taxer les opérations de construction de manière circonstanciée, en fonction des besoins d'équipement publics générés par opérations immobilières d'un secteur particulier** (taux variant de 1 à 20 %).

Les modalités de calcul de la taxe sont

par ailleurs sensiblement **simplifiées** :

1) les bases d'impositions sont unifiées au niveau national et forfaitisées au mètre carré construit ou, le cas échéant, par type d'équipement réalisé ;

2) la fameuse SHON laisse place à la nouvelle « surface de construction », qui limitera les erreurs ou fraudes en la matière.

**définition** : « 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 ».

### o Versement pour sous densité (VSD)

Il s'agit pour les établissements intercommunaux ou les communes d'être en mesure (facultatif) de taxer les **opérations immobilières** qui, schématiquement, **ne respectent pas le seuil minimal de densité (SMD : coefficient)** défini par une délibération ad hoc sur une partie de leur **territoire « urbanisé » ou « à urbaniser »**. Un exemple illustratif de la réforme opérée :

#### DONNEES

Pour un projet de construction d'une maison de 120 m<sup>2</sup> dans une zone U ;

terrain 500 m<sup>2</sup> ; valeur terrain 150 000 € ; SMD institué de 0,6 ; COS 0,8

#### ANALYSE

Projet manifestement inférieur au SMD de 0,6 :  $120 / 500 = 0,24$

Surface recherchée par le SMD  $0,6 \times 500 = 300$  mètres carrés

#### CALCUL

Rapport entre surface manquante et surface de SMD =  $(300 - 120) / 300 = 0,6$

Rapport multiplié par la moitié de la valeur du terrain =  $0,6 \times 75 000 = 45 000$  €

Le VSD ne pouvant dépasser 25% de la valeur du terrain, ce dernier est plafonné à **37 500 €**

#### A noter :

• Publication le 2<sup>er</sup> avril 2011 du nouveau « **Mémento du Maire et de l'action communale** » des Editions Francis Lefebvre (EFL).

Le cabinet Rivière, Morlon & Associés se réjouit de contribuer à ce nouvel opus des EFL, premier ouvrage au format réduit explicitant de manière **synthétique et opérationnelle** l'ensemble des **compétences des communes** et des **intercommunalités**.

Olivier BONNEAU y rédige la partie « **urbanisme et aménagement** » avec le conseiller d'Etat Didier CHAUVAUX. Avec ce dernier, le Professeur Jean GOURDOU assure la coordination scientifique de l'ensemble des contributions de ce nouveau Mémento.

[www.efl.fr/juridique/mementos/memento-maire.html](http://www.efl.fr/juridique/mementos/memento-maire.html)

Département Droit public  
immobilier

Vianney RIVIERE,  
Avocat

Jean GOURDOU,  
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,  
Docteur en droit public

Muriel JUAN,  
Master droit public des affaires

Contact : [ob@riviereavocats.com](mailto:ob@riviereavocats.com)