



Les EPCI à fiscalité propre et le financement de l'urbanisme

Contenu

1. Réforme 2012 : quelles sont les taxes, redevances et participations des communautés ?.....	1
2. Quelles sont les principales caractéristiques de la taxe d'aménagement?.....	8
3. Quelles sont les principales caractéristiques du versement pour sous-densité ?.....	13
4. Comment la communauté peut-elle financer les réseaux d'eaux usées : la PFAC ?.....	15
5. Quels sont les impôts, taxes ou participations d'urbanisme que le bloc communal peut cumuler ?	18
7. A quelles conditions une communauté peut-elle instaurer et/ou percevoir la participation pour voirie et réseaux (PVR) ?	22
8. Quels travaux de la communauté peuvent- être financés par la participation pour voirie et réseaux (PVR) ?	24
9. Quels sont les principes de calcul et de recouvrement de la PVR par la communauté et quels sont les propriétaires concernés ?.....	25
10. Les communautés peuvent-elles instaurer la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), et selon quelles modalités ?	27
11. Les communautés peuvent-elles instituer la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ?	29
12. Les communautés peuvent-elles instaurer la taxe sur les friches commerciales situées sur leur territoire ?.....	31

1. Réforme 2012 : quelles sont les taxes, redevances et participations des communautés

CONSTAT

La réforme du 29 décembre 2010 a modifié en profondeur les prélèvements fiscaux propres à l'urbanisme local en les fusionnant en une taxe unique, la taxe d'aménagement (TA) et en créant le versement pour sous-densité (VSD) qui se substitue au versement pour dépassement légal de densité (VDLD). Cette réforme répond aux constats :

- de la complexité du système due à la multiplicité des taxes
- de l'inefficience provenant des financements croisés de l'ancien système.

La fiscalité de l'aménagement est désormais rassemblée dans un seul chapitre du code de l'urbanisme, en lieu et place d'articles disséminés dans le code général des impôts ou dans le code de l'urbanisme, contribuant ainsi à une meilleure lisibilité du dispositif.

REPONSE

Cette réforme est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012¹. La taxe d'aménagement (TA) concerne toutes les communes ou communautés² dotées d'un document d'urbanisme et non plus uniquement celles de plus de 10 000 habitants comme pour l'ancienne TLE.

Les délibérations nécessaires à la mise en œuvre du dispositif doivent être prises avant le 30 novembre pour l'année suivante (ex: avant le 30 novembre 2012 pour une première mise en œuvre en 2013).

Les enjeux « affichés » de ce dispositif sont :

- Améliorer la compréhension et la lisibilité du régime en simplifiant et en réduisant le nombre d'outils de financement
- Améliorer la liquidation et le recouvrement des taxes et participations
- Promouvoir un usage économe des sols, contribuer à la lutte contre l'étalement urbain
- Inciter à la création de logements

L'une des innovations du nouveau dispositif, au-delà des simplifications liées à la réduction du nombre de taxes, est de redonner aux collectivités une plus grande liberté pour le vote des taux. Ainsi, le dispositif s'adapte aux caractéristiques du territoire grâce à la sectorisation des taux.

La nouvelle fiscalité de l'urbanisme s'accompagne aussi d'une réforme de la surface de plancher, qui constitue en général l'assiette des taxes sur laquelle s'appliquent les taux. Cette réforme a pour objectif d'unifier et de simplifier la définition des aires de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Les calculs techniques de « SHOB » et de

¹ 1^{er} janvier 2014 à Mayotte

² CU – art. L331-2 :

Concerne les EPCI à fiscalité propre (communautés de communes, d'agglomération, urbaines et SAN) et les syndicats mixtes, compétents en matière de PLU, sur délibération, en lieu et place de leurs communes membres et avec l'accord de celles-ci à la majorité qualifiée (CGCT L.5211-5)

« SHON » ont été supprimées depuis le 1^{er} mars 2012 au profit d'une nouvelle notion : la « surface de plancher ».

C'est la somme des surfaces de plancher, de chaque niveau, closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Certaines zones peuvent être déduites, comme les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Le calendrier de la réforme (voir tableau ci-après) :

- **Au 1^{er} mars 2012** la taxe d'aménagement (TA) remplace :
 - La taxe locale d'équipement (TLE)
 - La taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS)
 - La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)
 - La taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie (instituée en 1987 pour financer les infrastructures routières nécessaires à l'organisation des JO d'Albertville)
 - La taxe complémentaire à la TLE en région d'Île de France au programme d'aménagement d'ensemble (pour financer le logement)
 - La participation pour aménagement d'ensemble (PAE)
 - La Participation pour raccordement à l'Égout (PRE)

- **A compter du 1^{er} janvier 2015**, la TA remplace :
 - La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)
 - La participation pour voirie et réseaux (PVR)
 - La participation des riverains de voies nouvelles applicables à l'Alsace et la Moselle (PRVNAM)

REFERENCES

- Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010
- Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme
- Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011
- Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011

Tableau des différentes taxes, redevances et participations

Libellé et référence	Bénéficiaire	Objet
Seront supprimées en 2015		
Participation pour voirie et réseaux (PVR) Art L332-11-1 CU	Communes ou communautés compétentes en matière de réseaux	Acquittée par les constructeurs lors des travaux qu'ils réalisent.
Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS) Art 7 R 332-17 CU	Communes ou communautés compétentes et dotées d'un PLU ou d'un plan de sauvegarde	Recettes affectées à la réalisation de parcs publics de stationnement. Restitution si non emploi dans un délai de 5 ans.
Création de voies nouvelles en Alsace Moselle Loi locale du 21/05/1879 et loi du 18/07/1985	Communes ou communautés	Contribution aux frais engagés par la collectivité payée par les riverains construisant en bordure des voies nouvelles.
Entrées en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012		
Taxe d'aménagement (TA) CU Article L331-1 et suivants	Communes, communautés, départements et Région Ile-De-France. De plein droit pour les communes ayant un PLU ou un POS et pour les Communautés Urbaines, soumise à délibération ³ dans les autres cas. Le taux par défaut est de 1%, il peut être fixé entre 1% et 5% et, sur décision motivée jusqu'à 20%	Simplifie et unifie l'ensemble des taxes et des participations d'urbanisme préexistant. Possibilité d'appliquer des taux différents sur l'espace territorial afin de prendre en compte les différences de coûts de l'urbanisation dans les divers secteurs.
Versement pour sous-densité (VSD) CU Article L331-35 et suivants	Communes ou communautés Payé par les constructeurs lorsqu'ils ne respectent pas le seuil de densité fixé. Le versement ne peut dépasser 25% de la valeur déclarée du terrain.	Ce versement est un outil d'intervention des collectivités afin de lutter contre l'étalement des constructions sur l'espace urbain. Remplace le VLPD.

³ CU – art. L331-2 : Concerne les EPCI à fiscalité propre (communautés de communes, d'agglomération, urbaines et SAN) et les syndicats mixtes, compétents en matière de PLU, sur délibérations, en lieu et place de leurs communes membres et avec l'accord de celles-ci à la majorité qualifiée (CGCT L.5211-5)

Libellé et référence	Bénéficiaire	Objet
Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) Code de la santé publique Article L1331-7	Communes ou communautés Facultative, son plafond est fixé à 80% du coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement non collectif. Les redevables sont les propriétaires d'immeubles neufs ou non.	Permet de financer le raccordement aux réseaux d'eaux. La PFAC remplace la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) depuis le 1 ^{er} juillet 2012.

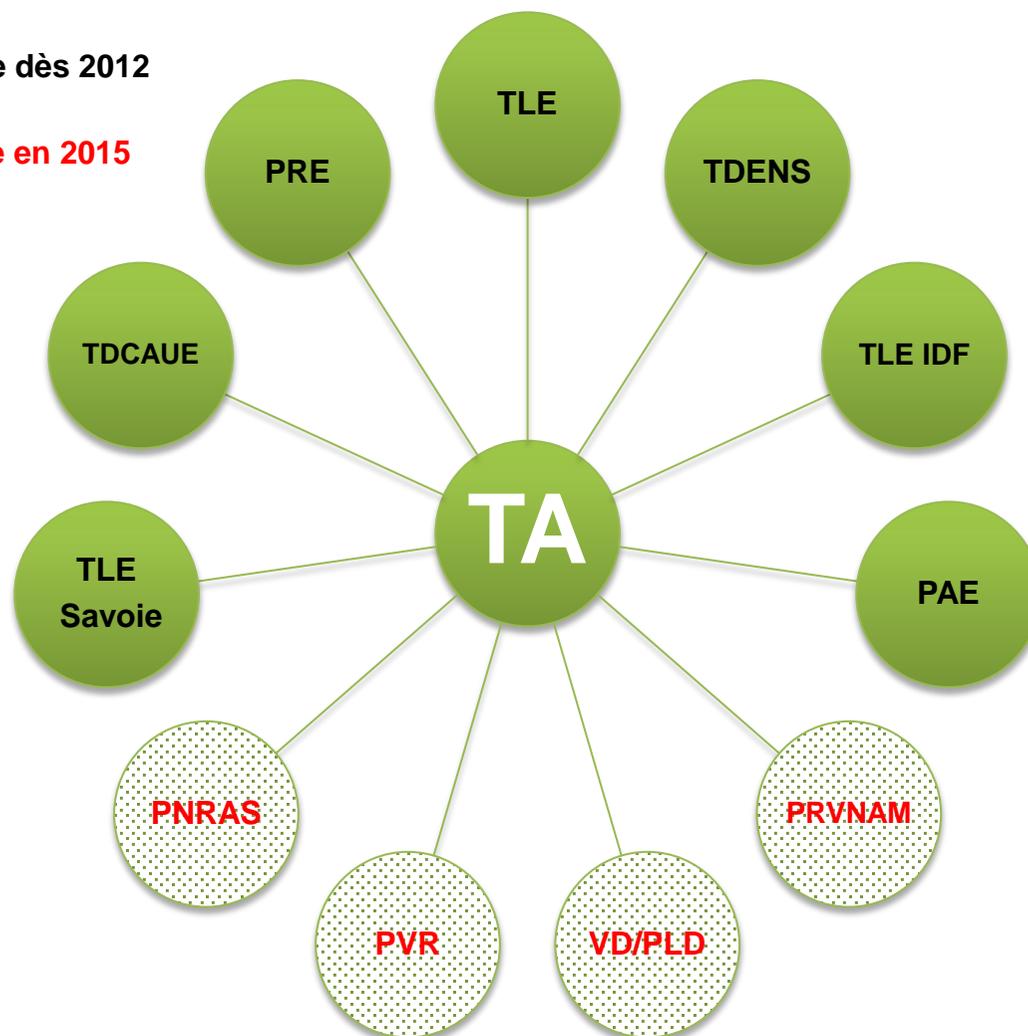
Non modifiées par la réforme et toujours en vigueur		
Participation en zones d'aménagement concerté (PAC) Art L311-4 CU	Communes ou communautés Facultative	Représente le coût des équipements publics mis à la charge de l'aménageur de la zone
Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE) L 332-8 CU	Communes ou communautés Facultative	Participation (ne concernant pas l'habitat) pour les installations dont la nature, situation ou importance nécessitent des équipements publics exceptionnels.
Cessions gratuites de terrain Art L332-6-1 CU	Communes ou communautés En nature	Les parties de terrains cédées gratuitement lors de la création des nouveaux bâtiments sont affectées à l'usage public.
Taxe forfaitaire sur cession à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles Art 1529 CGI	Communes ou communautés compétentes pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Sur délibération de la communauté, avec accord de toutes les communes membres. Possibilité de leur reverser une partie du montant de la taxe.	Permet de recouvrer une partie des frais liés aux réalisations ayant rendus les terrains constructibles et de prévoir les financements des aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
Taxe annuelle sur les friches commerciales Art 1530 CGI	Communes ou communautés Si compétente (aménagement des zones d'activité) et par délibération avec accord des communes.	Disposer d'un outil dissuasif afin d'éviter le développement de friches commerciales.
Redevance archéologie préventive Art. L 524-1 code du Patrimoine	Institut national Recherche Archéologie Préventive INRAP Peut être perçue par la communauté si elle réalise les diagnostics et que ses services en ont reçu l'agrément.	Due par certains aménageurs (nombreuses dérogations). Sert au financement des diagnostics lors des travaux et au fonds national d'archéologie préventive (FNAP).

Libellé et référence	Bénéficiaire	Objet
<p>Redevance pour création de bureaux en Ile-De-France</p> <p>Art. L520-1 code de l'Urbanisme</p>	<p>Région d'Ile-de-France</p> <p>Financement d'infrastructures routières ou nécessaires aux activités industrielles ou tertiaires.</p>	<p>Payée par les propriétaires lors de la construction ou agrandissement de bureaux ou locaux commerciaux. Tarifs fixés par l'Etat variant selon les types.</p>
<p>Projet Urbain Partenarial (PUP)</p> <p>Art. L. 332-11-3/4 Code de l'Urbanisme</p>	<p>Communes ou communautés compétentes pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme délimitant les zones urbaines ou à urbaniser.</p>	<p>Mise en place d'une convention de P.U.P. prévoyant le financement des équipements (tout ou partie)</p>

Etapes de suppression des anciennes participations d'urbanisme

Supprimée dès 2012

Supprimée en 2015



Légende:

TLE → Taxe Locale d'Équipement

TDENS → Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles

TDCAUE → taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

PRE → participation pour raccordement à l'égout

TLE Savoie → taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie

TLE IDF → taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile de France

PAE → participation pour aménagement d'ensemble

PRVNAM → participation des riverains de voies nouvelles applicables aux départements de l'Alsace et de la Moselle

VD/PLD → versement pour dépassement du plafond légal de densité

PVR → participation pour voirie et réseaux

PNRAS → participation pour non-réalisation d'aires de stationnement

2. Quelles sont les principales caractéristiques de la taxe d'aménagement?

CONSTAT

La taxe d'aménagement permet d'une part, de simplifier un ancien système complexe de taxes, redevances et participations d'urbanisme et, d'autre part, de mener localement de nouvelles politiques fiscales.

REPONSE

- **Bénéficiaires**

La taxe d'aménagement est constituée de 3 parts :

- Celle du bloc communal (communes ou l'EPCI),
- Celle des départements
- Celle de la région Ile de France.

La taxe d'aménagement est établie par les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département. Elle est recouvrée par les comptables publics.

- **Prélèvement**

- **Pour les communes disposant d'un PLU et pour les communautés urbaines :** le prélèvement de la TA est de plein droit (sauf renonciation prise par délibération).
- **Pour les communes ne disposant pas de PLU et n'appartenant pas à un EPCI ayant la compétence PLU :** la TA peut être instituée par délibération du conseil municipal.
- **Pour les communes appartenant à un EPCI ayant la compétence PLU :** l'EPCI peut instituer la TA en lieu et place des communes et avec leur accord (majorité des 2/3 des conseils municipaux représentant au moins la moitié de la population totale, ou par la moitié au moins de ces conseils représentant 2/3 de la population).

- **Reversement entre communes membres et EPCI**

La taxe est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI. Toutefois :

- Une commune, ayant institué la TA, peut décider d'en reverser tout ou partie à l'EPCI ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics de son territoire qui relèverait de leurs compétences. Les conditions de ce reversement sont déterminées par délibérations concordantes du conseil municipal de la commune concernée et de l'organe délibérant de l'EPCI ou du groupement de collectivités.
- De même, un EPCI, ayant institué la TA en lieu et place des communes et avec leur accord, peut décider d'en reverser tout ou partie à ses communes membres ou groupements de collectivités, compte tenu de la charge des équipements publics qui relèverait de leurs compétences. Les conditions de ce reversement sont déterminées par délibération de l'EPCI.

La délibération institue la taxe et fixe le taux mais ce n'est pas elle qui détermine les bases d'imposition. Celles-ci sont fixées par :

- les agents des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer ;
- Dans les départements d'outre-mer, les agents des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Dans la région d'Ile-de-France, les agents des unités territoriales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

- **Frais de gestion de l'impôt**

Le montant reversé aux collectivités est diminué de 3% du montant recouvré. Cette somme, réservée aux services de l'Etat, couvrent les frais de gestion de l'impôt (perception, impayés etc.). Le reversement est mensuel.

- **Redevables**

Ce sont les bénéficiaires de l'autorisation de construire ou d'aménager. En cas de construction sans autorisation ou en infraction, ce sont les responsables de la construction qui devront payer.

- **Fait générateur de l'impôt**

La **construction** ou la **reconstruction** (par la date de délivrance de l'autorisation de construire), l'**agrandissement** des bâtiments (par la date de délivrance du permis modificatif) et les **aménagements** de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme. En cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le fait générateur est la date de délivrance du **procès-verbal** constatant la ou les infractions.

- **Conditions des délibérations**

La **délibération fixe le taux de la taxe et le secteur où il s'applique**. La loi offre la possibilité d'appliquer des taux différents afin de tenir compte des variations des coûts de l'urbanisation dans les divers secteurs de cet espace : la commune (ou l'EPCI) fixe un taux compris entre 1 et 5% par secteur de son territoire.

En cas de sectorisation de la taxe, les secteurs sont définis dans un document graphique figurant dans une annexe du PLU (ou encore les taux et les secteurs font l'objet d'un affichage en mairie).

Les **délibérations pour instituer, supprimer ou renoncer à la TA** sont valables pour une durée minimale de **3 ans**. Celles qui **fixent le taux et les exonérations** sont valables **1 an** avec reconduction tacite chaque année. Enfin, les délibérations doivent être prises au plus tard le 30 novembre de l'année N pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier de N+1.

Une délibération motivée (en cas de travaux substantiels de voirie, de réseaux ou d'équipements publics généraux nécessaires) pour le secteur concerné permet d'augmenter le taux entre 5% et 20%. Mais dans ce cas, toutes les participations sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

En l'absence de délibération, le taux est de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit.

- **Assiette de l'impôt**

L'**assiette** de l'impôt est calculée à l'aide d'une valeur par mètre carré appliquée à la surface du bien imposable : 712 euros en province (807 euros en région Ile de France) pour l'année 2014. Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

L'assiette est également constituée par la valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement⁴ par l'addition de :

- 3 000 € par emplacement de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs
- 10 000 € par emplacement d'habitations légères de loisir,
- 200 € par m² de piscine
- 10 € par m² de panneau photovoltaïque au sol,
- 3 000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- 2 000 € par emplacement d'aires de stationnement non comprises dans la surface de construction (montant pouvant être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de POS ou de PLU)

La **surface** à prendre en compte est déterminée par l'addition des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre (dont les dépendances : caves, garages, sous-sols, etc...) mesurées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (ce qui permet de ne pas tenir compte de l'isolation), déduction faite des vides et des trémies.

- **Abattement de l'impôt**

L'**abattement** concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction. Il est de 50% (la valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de 362€ et 410,5€ en IDF pour l'année 2013) pour :

- Les 100 premiers m² des résidences principales
- Les constructions abritant des activités économiques (locaux à usage industriel ou artisanal)
- Les logements HLM
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État
- Les entrepôts et hangars d'exploitation commerciale non ouverts au public
- Les parcs de stationnement couverts d'exploitation commerciale.

⁴ Et non révisée annuellement comme la valeur par mètre carré appliquée à la surface du bien imposable.
Mairie-conseils, caisse des Dépôts – 19 mai 2014

- **MODE DE CALCUL DE L'IMPOT**

Montant de la T.A. = **Surface x Valeur forfaitaire x Taux de la commune ou de l'EPCI**

Exemple d'une maison individuelle de 180 m² située hors Ile-de-France dotée d'une piscine de 20 m², de panneaux photovoltaïques sur une surface de 5m².

Données :

- Hors Ile-de-France donc la valeur appliquée à la surface du bien imposable sera de 724€/m² (*valeur telle qu'elle était fixée en 2013 pour cet exemple*)
 - Une piscine de 20 m² représente 200 x 20 = 4 000€
 - Les panneaux photovoltaïques sur 5 m² représentent 10 x 5 = 50€
 - Le taux de taxe d'aménagement voté par la commune est de 5%
- ⇒ **L'abattement de la valeur forfaitaire de la surface de la construction est de 50% pour les 100 premiers m², donc 724 / 2 = 362€/m²**
- ⇒ **Les 80 m² restants ne bénéficient pas d'abattement et seront donc imposés avec une assiette de 724€/m²**

100 m² x 362 € x 5 % = 1 810 €

80 m² x 724 € x 5% = 2 896 €

TOTAL = 4 706 € + 4 000 € + 50 € = 8 756 €

Attention ! L'Etat effectue un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 3% sur le montant recouvré.

- **Exonérations**

Des **exonérations de plein droit** concernent :

- Les constructions destinées au service public ou d'utilité publique
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Les aménagements prescrits par des plans de prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des risques miniers
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans
- Les locaux des exploitations et coopératives agricoles
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national (O.I.N. - par exemple EPADESA : Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche), les zones d'aménagement concerté (ZAC) et des projets urbains partenariaux (PUP)
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Des **exonérations partielles ou totales** peuvent également être décidées par les collectivités locales pour :

- Les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Les constructions industrielles
- Les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m² en vue d'assurer le maintien du commerce de proximité

- Les travaux autorisés sur les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire
- Les habitations de plus de 100 m² (donc exclues de l'abattement à la base de 50%) utilisées comme résidence principale et financées à l'aide d'un prêt à taux zéro peuvent faire l'objet d'une exonération pouvant aller jusqu'à 50%.
- Les surfaces de stationnement.

REFERENCES

- Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010
- Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme
- Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs au mètre carré pour le calcul de la redevance pour la création de locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en région d'Ile-de-France (articles L. 520-1 et L.520-3 du code de l'urbanisme) et pour le mètre carré de taxe d'aménagement (article L.331-11 du même code)
- Article 89 de la loi n°2013-1278 du 29 décembre 2013, Loi de finance pour 2014

3. Quelles sont les principales caractéristiques du versement pour sous-densité ?

CONSTAT

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 a introduit un dispositif fiscal : le versement pour sous-densité (VSD). Il repose sur le principe contraire du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD).

REPONSE

- **Institution**

Réservé aux zones urbaines, dites zones U, et zones à urbaniser (AU) des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des plans d'occupation des sols (POS), le versement pour sous-densité (VSD) est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Il se substitue, une fois voté, au versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD).

Cet outil d'intervention facultatif permet aux communes et à leurs groupements d'instaurer un seuil minimal de densité (SMD) par secteur du territoire local.

Ce seuil est pris par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU. Il est fixé pour une durée minimum de trois ans et ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale fixée dans le PLU ou le POS : par exemple, si la densité est de 100 habitants/km², le SMD sera compris entre 50 et 75 habitants/km². Enfin, il est déterminé par secteurs définis sur un document graphique figurant à l'annexe du PLU ou du POS, ce qui peut obliger à modifier un PLU ou un POS existant. La délibération fixant le SMD peut être prise à tout moment.

- **Redevables**

Les **redevables** de la taxe sont les constructeurs à l'occasion de leur projet dès lors qu'ils ne respectent pas le seuil de densité fixé.

Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD sera applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2012 et du 1^{er} janvier 2014 à Mayotte.

Attention ! Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu par l'article L.112-2 est supprimé de plein droit en cas d'institution du versement pour sous-densité.

- **Mode de calcul**

La taxe est égale 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 de la construction résultant du SMD. Le versement ne peut dépasser 25% de la valeur déclarée du terrain (telle qu'elle a été déclarée par le demandeur du permis de construire lors du dépôt de la demande, et telle qu'elle a été appréciée à la date de ce dépôt). Ainsi si la surface construite est égale ou supérieure au SMD, alors la taxe sera nulle.

Formule du versement de sous densité =

$$\left(\frac{\text{Valeur déclarée du terrain}}{2} \right) \times \left(\frac{\text{Surface de la construction selon application du SMD} - \text{Surface construite}}{\text{Surface de la construction selon application du SMD}} \right)$$

Exemple de la construction d'une maison individuelle de 200 m² sur un terrain de 1500 m².

Données :

- ⇒ La maison représente 200 m² de surface de plancher
- ⇒ Le terrain mesure 1 500 m²
- ⇒ La densité du PLU est de 0,4
- ⇒ Le Seuil Maximal de Densité est de 0,2
- ⇒ La valeur déclarative du terrain est de 200 000 €

Le versement pour sous densité est donc égal à :

$$\left(\frac{200\,000}{2}\right) \times \left[\frac{(1\,500 \times 0,2) - 200}{1\,500 \times 0,2}\right] = 100\,000 \times \left(\frac{300 - 200}{300}\right) = 100\,000 \times 0,33 = 33\,333 \text{ €}$$

Le versement ne peut dépasser 25% de la valeur déclarée du terrain, soit :

$$\frac{25 \times 200\,000}{100} = 50\,000 \text{ €}$$

Le versement pour sous-densité ne dépasse pas le plafond légal. Le contribuable devra donc payer 33 333 €.

• Exonérations

Les **exonérations de plein droit sont les mêmes** que celles prévues pour la Taxe d'Aménagement, sauf pour les constructions situées en OIN, ZAC et PUP. Les **exonérations facultatives sont les mêmes sans exception**.

• Rescrits

La procédure du rescrit fiscal général permet aux usagers de demander à l'administration fiscale de leur expliquer comment leur situation doit être traitée au regard des impôts. Cette procédure permet, par exemple, de bénéficier d'une réduction d'impôt si la situation le permet. La demande de rescrit est faite par le contribuable et fait partie du dossier de demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable:

- Lorsque le terrain comporte des parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives
- Lorsque le seuil minimal de densité ne peut pas être atteint du fait de servitudes administratives
- En l'absence de coefficient d'occupation des sols

REFERENCES

Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme

Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement

4. Comment la communauté peut-elle financer les réseaux d'eaux usées : la PFAC ?

CONSTAT

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) a été créée pour maintenir un financement des réseaux d'eaux suite à la disparition anticipée de la participation pour raccordement à l'égout (PRE) au 1^{er} juillet 2012.

Appelée initialement à disparaître en 2015⁵, la PRE était une contribution permettant de financer les réseaux et équipements d'eaux usées. Elle était exigible dans les communes bénéficiant d'un réseau d'assainissement collectif après délibération de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'assainissement. C'est une redevance qui ne pouvait pas être inscrite au budget général d'une commune mais qui devait être enregistrée dans les ressources d'un budget annexe ou d'un établissement public spécifique.

Se posait alors un problème d'ordre comptable : à compter de 2015, la taxe d'aménagement aurait uniquement dû alimenter le budget général communal, et non le budget annexe ou le budget d'un syndicat spécifique. Ce qui n'était pas sans conséquence pour l'équilibre des budgets de l'assainissement de maintes communes ou EPCI.

La PFAC est la solution envisagée afin de permettre le maintien du niveau actuel de recettes des services publics de collecte des eaux usées et pour satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux, notamment dans les zones de développement économique ou urbain.

REPONSE

- **Institution**

La participation d'assainissement collectif, facultative, est instituée par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI compétent en matière d'assainissement. Cette délibération en détermine les modalités de calcul et en fixe le montant, indépendamment de la Taxe d'Aménagement (TA). La décision peut être prise à tout moment de l'année sur majorité simple.

- **Redevables**

Elle est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé. Toutefois, si celui-ci a été antérieurement redevable de la participation pour raccordement à l'égout, la participation pour assainissement collectif ne pourra pas être exigée.

À titre de dispositions transitoires, la PRE pouvait être demandée pour les dossiers de permis ou de déclaration préalable déposés avant 1^{er} juillet 2012.

À compter du 1^{er} juillet 2012, si elle est instaurée par la collectivité, la PFAC sera exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la taxe d'aménagement (TA) soit instituée ou non.

Toutefois, si la TA est instituée, alors les constructions nouvelles ne pourront être assujetties à la PFAC que dans les secteurs où la commune ou l'EPCI n'a pas institué de taux de TA supérieur à 5% en vue de financer des équipements publics d'assainissement.

⁵ Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010

- **Modalités**

Le montant de la PFAC peut être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par le propriétaire selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de constructions existantes nécessitant une simple mise aux normes.

Cette participation représente au maximum 80% du coût d'un assainissement individuel (c'est-à-dire le coût d'une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire); le coût du branchement est déduit de cette somme. A ce sujet, la délibération peut à titre indicatif préciser le coût moyen d'une installation d'assainissement individuel pour avoir une idée du montant des 80%.

Le fait générateur est la date de raccordement au réseau collectif.

- **Mode de calcul**

Le mode de calcul de la PFAC est laissé à la liberté des collectivités compétentes en assainissement collectif. Il doit être adopté par délibération en même temps que l'institution de la PFAC.

Les critères généralement utilisés par les collectivités sont la surface de plancher et le nombre de logements. Un coefficient d'usage peut également être appliqué en fonction du type de logement (pour la PFAC "domestique" : habitat individuel, logements collectifs, lotissement avec unités accolées) et en fonction de l'activité (pour la PFAC "assimilés domestiques" : hôtellerie, camping, centres médicaux, commerces avec soins d'hygiène ou esthétique, activités de services, administrations ...).

Le tarif de la PFAC doit être identique pour tous les redevables, ce qui n'exclut pas la tarification "par tranches".

La collectivité peut également définir les seuils, par exemple :

- Un barème avec des tarifs différents par tranches de surface de plancher ;
- Un barème avec des abattements au-delà de certains seuils qui aboutit à un tarif dégressif.

La collectivité compétente en assainissement collectif peut également définir un montant minimum qui peut être défini sur la base de la surface de plancher ou en euros. L'instauration de ce minimum de perception se justifie dans la mesure où l'ancienne PRE n'était exigible que pour les opérations donnant lieu à délivrance de permis de construire ou d'aménager alors qu'aujourd'hui la PFAC s'applique a priori à toutes les situations (création ou extension).

Attention ! Dès lors qu'une délibération a institué la PFAC, sa perception est obligatoire auprès des redevables. Le fait de ne pas recouvrer la PFAC auprès d'un redevable de celle-ci constitue le délit de concussion réprimé par 5 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende⁶.

- **Exonérations**

Il n'existe aucune exonération prévue.

REFERENCES

Article L1331-7 du Code de la Santé Publique.

⁶ Article 432-10 du Code pénal

Choix de la collectivité compétente en assainissement collectif

Procédure de la PFAC pour une communauté compétente en assainissement collectif

La collectivité institue la PFAC

*. Détermination du mode de calcul et du montant .
. Exigibilité à compter du 01/07/2012 lors du
raccordement des constructions*

EXCEPTIONS :

Si la construction nouvelle se trouve sur un secteur où la taxe d'aménagement est supérieure à 5%,
PFAC = 0

Si le propriétaire de l'immeuble a déjà payé la PRE auparavant
PFAC = 0

La collectivité décide de ne pas instituer la PFAC
et finance ses équipements avec la Taxe d'Aménagement

5. Quels sont les impôts, taxes ou participations d'urbanisme que le bloc communal peut cumuler ?

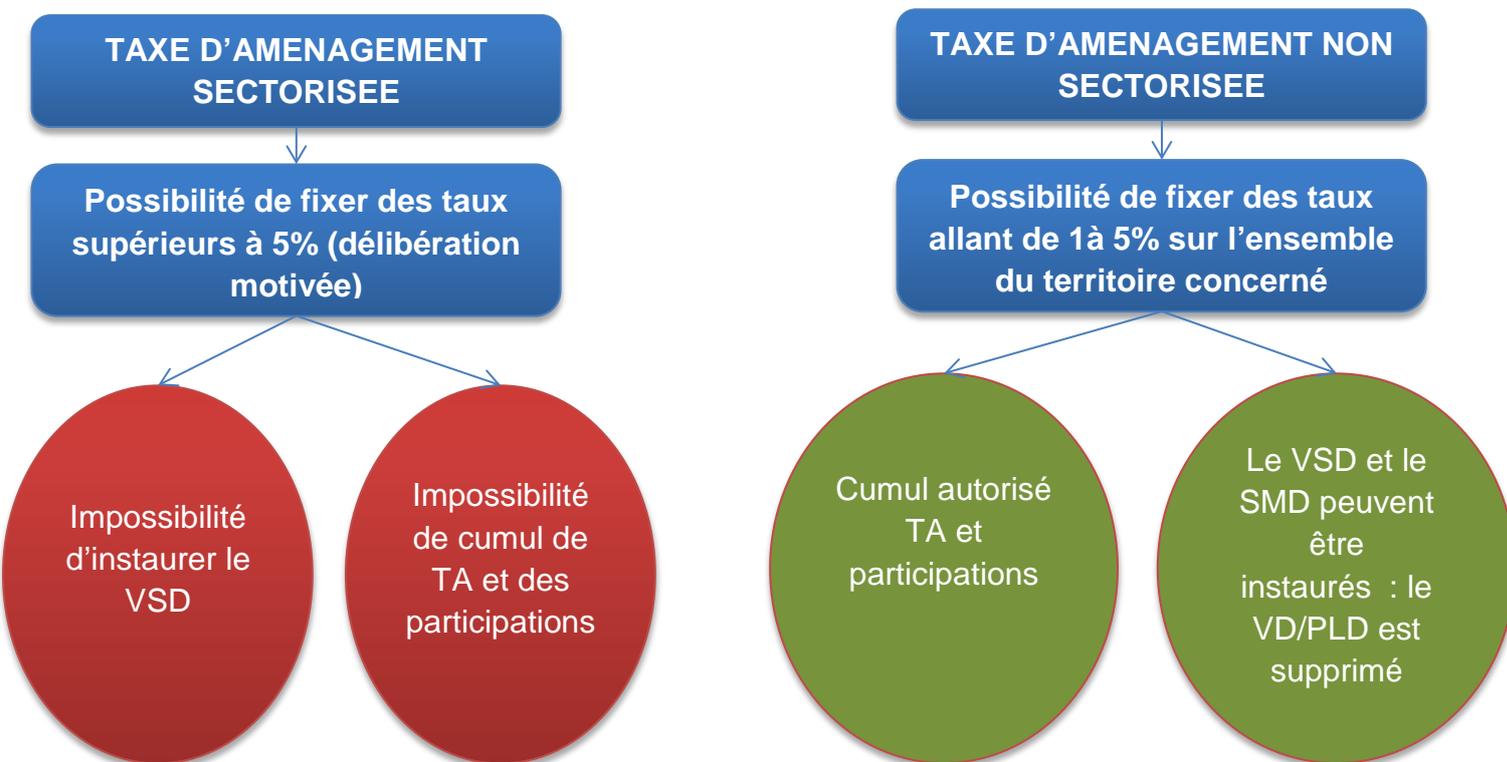
CONSTAT

La réforme de la fiscalité de l'aménagement engendre une réorganisation des taxes et participations d'urbanisme. Le cumul de ces taxes et participations dépend de certaines modalités, illustrées au travers de plusieurs exemples.

REPONSE

Deux cas empêchent le cumul de la taxe d'aménagement, du versement pour sous-densité et des autres participations :

- lorsque la communauté a décidé de sectoriser la taxe d'aménagement et qu'elle applique sur certains secteurs des taux supérieurs à 5% : dans ce cas toutes les autres participations d'urbanisme sont définitivement supprimées dans ces secteurs, de même que le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD) et la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).
- Une communauté instituant un seuil minimal de densité dans un secteur où était déjà établi le VD/PLD entraîne la suppression de ce dernier au profit du versement pour sous-densité.



SECTORISATION DE LA TA ET CUMUL DES TAXES POUR LES COMMUNES ET EPCI

6. Comment les communautés de communes comptabilisent-elles les taxes d'urbanisme dans leurs budgets ?

CONSTAT

Les impôts, les taxes ou les participations n'impactent pas de la même façon les budgets des communautés de communes. Ce sont des flux financiers de nature économique et juridique différents selon la norme comptable.

REPONSE

Certains impôts, taxes ou participations sont dits « d'urbanisme » parce que leurs modes de calcul et leur régime juridique relèvent du Code de l'Urbanisme. L'approche comptable quant à elle, s'organise en section d'investissement et en section de fonctionnement. Elle privilégie la distinction entre les financements que la communauté peut utiliser librement, de ceux dont l'emploi est déjà prédéfini ou bien liés à une prestation de services. Enfin, certaines taxes font partie de la fiscalité directe locale.

- **Les fonds globalisés**

En section d'investissement on trouve les taxes d'urbanisme dites « non affectées ». Il s'agit notamment de la nouvelle « Taxe d'aménagement », du « Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité » et du « Versement pour Sous-Densité ». Ces recettes font partie des « fonds globalisés » de la section d'investissement. Cela signifie qu'elles financent indifféremment des travaux, des équipements publics ou du remboursement de dette.

La règle comptable autorise la reprise de ces fonds en section de fonctionnement (par opérations d'ordre budgétaires). Cela permet par exemple de limiter le recours à la fiscalité locale pour assurer l'équilibre du budget⁷. Toutefois le montant de cette reprise est limité : il est au maximum égal au montant des dotations aux amortissements des biens acquis et/ou des subventions d'équipement versées par la collectivité de l'exercice.

Plan comptable M14 :

1022 - Fonds globalisés d'investissement

10224 - Versements pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD)

10225 - Participations en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

10226 - Taxe d'aménagement (TA) et Versement pour Sous-Densité (VSD)

102296 - Reprise sur TA et VSD

- **Les subventions d'investissement**

En section d'investissement, on trouve aussi inscrites sous la rubrique « compte 13 Subventions d'investissement » les taxes ou participations dites « grevées d'affectation spéciale ». Il s'agit généralement de subventions reçues pour financer des dépenses d'équipement spécifiques déterminées par la loi (parkings, aménagements de voirie, équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des usagers...). En cas de non emploi de ces sommes, le redevable est en droit d'en demander la restitution.

⁷ CGCT - L 2331-10

Les subventions et fonds « non transférables » subsistent durablement au bilan. Les subventions et fonds « transférables » servent à acquérir des biens amortissables. Elles doivent faire chaque année l'objet d'une reprise à la section de fonctionnement et disparaître ainsi du bilan, parallèlement à l'amortissement du bien correspondant.

Le montant de la reprise suit normalement le rythme de l'amortissement du bien subventionné. Toutefois, il peut être plus important, dans « la limite maximale des recettes comptabilisées aux comptes concernés » (Instruction budgétaire et comptable M14).

Ces reprises améliorent ainsi la capacité d'autofinancement de la collectivité et préservent sa capacité d'endettement.

Notons toutefois que la réforme de la fiscalité de l'aménagement de 2011 supprime à partir de 2015 la plupart de ces subventions (PAE, PNRAS, PVR notamment) mais garde les participations pour Projet urbain partenarial (PUP), pour Equipement public exceptionnel (PEE) ainsi que la participation en zone d'aménagement concerté (PZAC) ;

13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

133 - Fonds affectés à l'équipement transférables

1333 - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

1334 - Surtaxes locales temporaires

1335 - Participations pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

1336 - Participations pour voirie et réseaux (PVR)

1338 - Autres

134 - Fonds affectés à l'équipement non transférables

1343 - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

1344 - Surtaxes locales temporaires

1345 - Participations pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

1346 - Participations pour voirie et réseaux (PVR)

1348 - Autres

• Produits de fonctionnement

Les taxes d'urbanisme comptabilisées en section de fonctionnement sont soit des facturations pour prestations de services (compte 70), soit des produits de la gestion courante (compte 75), soit de la fiscalité directe (compte 73).

De façon générale, ce sont les activités de la collectivité dans le domaine de l'urbanisme et les produits d'utilisation de son patrimoine qui justifient la perception de ces redevances.

Ainsi, si la redevance d'archéologie préventive est bien une taxe au profit du Fonds National d'Archéologie Préventive, on comptabilise ici la partie reversée à la communauté de communes dont les services ont effectué les diagnostics⁸. Pour cela, la communauté a dû demander et obtenir l'agrément des autorités administratives. Cette ressource permet de faire face aux dépenses engagées par les services.

⁸ Code du patrimoine L 523-4 et L 523-11

70 - PRODUITS DES SERVICES, DU DOMAINE ET VENTES DIVERSES

706 - Prestations de services

70684 - Redevances d'archéologie préventive

Par contre, **la PFAC** (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) qui remplace la PRE (participation pour raccordement à l'égout public) n'est pas une « redevance » déterminée à partir du prix de revient réel d'un service rendu. C'est une participation financière des propriétaires d'immeubles se raccordant au réseau d'assainissement existant, à l'occasion d'une opération de construction ou d'extension. Elle constitue une ressource supplémentaire généralement attribuée aux budgets annexes de l'eau et de l'assainissement. Elle diminue ainsi le montant final de la redevance d'assainissement payée par les usagers.

75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

754 - participation au financement de l'assainissement collectif (*anciennement « Participation pour raccordement à l'égout »*)

Une dernière catégorie de recette relève de la fiscalité directe : la « **taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles** » due par le vendeur lors de la première cession. La communauté doit joindre la liste des communes membres à la notification de sa délibération aux services fiscaux.

Ces produits réels de fiscalité locale augmentent l'autofinancement de la communauté. Ils s'ajoutent aux recettes réelles d'investissement pour financer les projets et réduire le recours à l'emprunt.

73 – IMPOTS ET TAXES

734 - Taxes et participations liées à l'urbanisation et à l'environnement

7342 - Versement de transport

7343 - Taxe sur les pylônes électriques

7344 - Taxe sur les déchets stockés

7345 - Taxe sur les eaux pluviales

7388 « Autres taxes diverses » : taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

REFERENCES

Instruction budgétaire et comptable M14.

Plan comptable 2013, Ministère de l'Economie et des Finances.

Code de l'Urbanisme, Art. L331-1 et suivants Art. L332-6 et suivants

7. A quelles conditions une communauté peut-elle instaurer et/ou percevoir la participation pour voirie et réseaux (PVR) ?

Attention : la participation PVR ne pourra plus être instaurée à partir du 1^{er} janvier 2015. Jusqu'à cette date, il est toujours possible de la mettre en place. Les PVR encore existantes au 1^{er} janvier 2015 continueront à produire leurs effets.

CONSTAT

Lors de l'implantation de nouvelles constructions, les communautés peuvent instituer une « participation pour voirie et réseaux » (PVR) leur permettant de financer la construction de voiries nouvelles, l'aménagement de voies existantes, la création et l'adaptation des réseaux nécessaires. Cette participation est payée par les propriétaires de terrains nouvellement desservis par ces aménagements.

Cependant cette institution doit respecter certaines conditions.

REPONSE

Deux modalités distinctes s'offrent aux EPCI pour une instauration et/ou perception de la PVR, selon qu'ils disposent ou non de la totalité des compétences en matière de réseaux.

- **Première situation**⁹

L'EPCI ou le syndicat mixte peut instituer et percevoir directement la PVR s'il **dispose de la totalité de la compétence** pour la réalisation de l'ensemble des équipements de voirie et réseaux concernés. Toutefois, il ne s'agit pas d'une simple mention dans les statuts (capacité à instaurer et/ou percevoir la PVR) mais bien de compétences effectives en rapport avec l'ensemble des travaux et équipements concernés. L'EPCI doit être celui qui engage les dépenses des équipements relevant du champ d'application de la PVR.

- **Deuxième situation**¹⁰

Dans les faits, il est assez rare qu'un EPCI ou syndicat mixte dispose de la totalité de la compétence, surtout lorsqu'il s'agit de travaux concernant les réseaux de voiries préexistantes.

Dans ce cas, la **commune d'implantation, membre de l'EPCI, conserve la décision d'instaurer et de définir le champ d'application de la PVR**. Son conseil municipal peut prévoir, avec l'accord de l'EPCI ou syndicat mixte compétent pour ces réseaux, le reversement des montants correspondants de la PVR, en complément, le cas échéant, des autres financements affectés.

Pour l'EPCI, il pourra y avoir autant d'accords qu'il y a de communes concernées, ce qui pourra justifier notamment la recherche d'une politique cohérente dans la mise en œuvre de la PVR sur le territoire des différentes communes membres.

⁹ C.U. article L 332-13

¹⁰ C.U. article L 332-11-1, 3^e alinéa

A cette première délibération (de l'EPCI ou de la commune) instaurant le principe de la PVR, doit ensuite s'ajouter une délibération spécifique pour chaque voie créée ou aménagée précisant les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation par mètre carré de terrain, qui sera mise à la charge des propriétaires.

Dans le respect du principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques, les communes qui ont institué la PVR sur leur territoire doivent l'appliquer chaque fois qu'elles décident de réaliser sur une voie des travaux relevant du champ d'application de la PVR et permettant l'implantation de nouvelles constructions.

A noter :

L'instauration de la PVR n'est pas subordonnée à l'existence, ni à la compétence en matière de document d'urbanisme (SCOT, plan local d'urbanisme, carte communale)

Lorsque la collectivité a décidé d'instituer et de sectoriser la taxe d'aménagement, la PVR ne peut pas être mise en place sur les secteurs où s'appliquent des taux supérieurs à 5%.

REFERENCES

Art. L332-11-1 et L332-13 du code de l'urbanisme ;

Circulaire UHC/DU 3/5 n° 2004-8 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en œuvre de la participation pour voiries et réseaux.

8. Quels travaux de la communauté peuvent- être financés par la participation pour voirie et réseaux (PVR) ?

Attention : la participation PVR ne pourra plus être instaurée à partir 1^{er} janvier 2015. Jusqu'à cette date, il est toujours possible de la mettre en place. Les PVR encore existantes au 1^{er} janvier 2015 continueront à produire leurs effets.

CONSTAT

La PVR permet de percevoir, auprès des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement « des travaux nécessaires ».

REPONSE

Les travaux relevant du champ d'application de la PVR sont :

- **la création ou l'aménagement d'une voirie** pouvant inclure les acquisitions foncières, les travaux relatifs à la voirie (chaussée et trottoirs, pistes cyclables, stationnements sur voirie, espaces plantés), l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication (cf. circulaire ci-dessous visée : travaux de génie civil, gaines, fourreaux et chambres de tirage, à l'exclusion du coût des câbles) ;
- la réalisation des **réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement** (pour les secteurs d'assainissement collectif) ;
- les **études** nécessaires à ces travaux.
- Les **équipements** ne figurant pas dans cette liste ne peuvent donc pas être financés par la PVR, notamment ceux dont l'existence ne conditionne pas la délivrance des permis : réseaux de communication aériens, de gaz, de chauffage urbain, crèches, écoles ou salles de sports... Pour financer de telles dépenses d'autres ressources peuvent être mobilisées, notamment la taxe d'aménagement (TA).

Lorsque la collectivité a décidé d'instituer et de sectoriser la taxe d'aménagement, la PVR ne peut plus être mise en place sur les secteurs où s'appliquent des taux supérieurs à 5%.

REFERENCES

Art. L332-11-1 et L332-13 du code de l'urbanisme ;

Circulaire UHC/DU 3/5 n° 2004-8 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en œuvre de la participation pour voiries et réseaux.

9. Quels sont les principes de calcul et de recouvrement de la PVR par la communauté et quels propriétaires sont concernés ?

Attention : la participation PVR ne pourra plus être instaurée à partir 1^{er} janvier 2015. Jusqu'à cette date, il est toujours possible de la mettre en place. Les PVR encore existantes au 1^{er} janvier 2015 continueront à produire leurs effets.

CONSTAT

Le conseil municipal (ou communautaire s'il est compétents) peut instituer une participation pour voirie et réseaux. Il précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation ; il arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est recouvrée lorsque les propriétaires demandent (ou autorisent un tiers à demander) une autorisation de construire ou d'aménager.

REPONSE

La part mise à la charge des propriétaires riverains est répartie au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m² de la voie. Le conseil peut, en fonction des circonstances locales, modifier cette distance dans une fourchette comprise entre 60 et 100 m².

• Exonérations

Le conseil peut exclure les terrains non constructibles du fait de contraintes physiques et de prescriptions ou servitudes administratives ne relevant pas de sa compétence. Lorsque le conseil n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, il peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

• Plafonnement

La participation exigible par mètre carré de terrain ne peut excéder le coût des équipements publics à réaliser, divisé par la surface totale des terrains « bénéficiant de la desserte ».

• Montant

La délibération du conseil municipal ou communautaire est propre à chaque voie. La participation, fixée par mètre carré, est définitive, même si la délibération peut prévoir une indexation.

Dans la limite du plafonnement, la délibération peut, au choix :

- Fixer, voie par voie, un montant au mètre carré de terrain, compte tenu du coût prévisionnel des travaux, dans le respect d'égalité entre les propriétaires en situation comparable ;
- fixer un forfait par mètre carré. La délibération doit alors citer les équipements prévus pour la voie et reprendre le montant du forfait. Ce forfait doit être suffisamment bas pour qu'il n'excède pas le coût réel des travaux, ce qui impliquera le plus souvent qu'une part du coût des travaux reste à la charge de la collectivité.

• Recouvrement

Le paiement de la PVR est généré par la délivrance de l'autorisation de lotir ou du permis de construire ou d'aménager, dans des délais fixés par l'autorité compétente. La

participation est due par les propriétaires, lorsqu'ils demandent ou autorisent un tiers à demander une autorisation de construire ou d'aménager, ou lorsqu'ils réalisent un remembrement urbain dans le cadre d'une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office.

Toutefois un propriétaire peut conclure avec la commune une convention par laquelle il offre de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire afin de préfinancer la réalisation ou l'aménagement de la voie rendant le terrain constructible. En revanche, la commune ne peut pas percevoir la PVR de la part de propriétaires de terrains déjà construits ou de propriétaires de terrains qui choisissent de ne pas construire.

Le propriétaire foncier s'acquitte de sa participation sur émission d'un titre de recette établi par le receveur en application de la convention ou de l'autorisation.

Lorsque le conseil municipal a décidé, avec leur accord, que la PVR serait versée directement à l'EPCI ou au syndicat mixte compétent pour les réseaux, la prescription du montant de la participation dans les autorisations d'occuper le sol fait l'objet d'une répartition pour chaque réseau. Les titres de recettes sont établis par les comptables des EPCI ou syndicats mixtes bénéficiaires au vu des conventions signées ou des autorisations délivrées.

REFERENCES

Art. L332-11-1 et L332-13 du code de l'urbanisme ;

Circulaire UHC/DU 3/5 n° 2004-8 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en œuvre de la participation pour voiries et réseaux.

10. Les communautés peuvent-elles instaurer la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS), et selon quelles modalités ?

Attention : la participation PNRAS ne pourra plus être instaurée dès le 1^{er} janvier 2015. Entre 2012 et 2015, il est toujours possible de la mettre en place. Les PNRAS encore existantes au 1^{er} janvier 2015 continueront à produire leurs effets.

CONSTAT

Le PLU contient des prescriptions relatives à l'obligation de réaliser des places de stationnement qui se traduisent par l'obligation soit de construire des aires de stationnement, soit par l'acquisition de places dans un parking public ou privé¹¹. Lorsque le bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager est dans l'incapacité de répondre à cette exigence, le législateur a prévu la possibilité d'instaurer, au niveau communal ou intercommunal, une participation qui relève du régime plus général des obligations financières s'imposant au titulaire d'un permis de construire de réaliser les équipements publics rendus nécessaires par la construction.

REPOSE

• Régime juridique

Il s'agit d'une simple faculté pour l'EPCI compétent (et non d'une obligation) qui s'applique lorsque le constructeur se trouve dans l'impossibilité de répondre aux prescriptions du PLU en matière de places de stationnement. Face à ce « manquement », le législateur ouvre la possibilité d'une compensation financière, sous la forme du versement d'une participation¹². Cependant, cette solution ne saurait relever d'un choix du constructeur et donc de la liberté de l'organe communautaire, mais doit être justifiée par l'impossibilité de répondre à l'obligation. La participation est décidée par délibération du conseil communautaire qui en fixe le tarif. Cette participation ne peut être instaurée que sur les territoires couverts par un document d'urbanisme tels que PLU, ou ancien POS et PAZ, ou un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)¹³. La participation est soumise à une obligation de publicité sous la forme d'une inscription sur un registre mis à la disposition du public¹⁴.

• Redevables

Est redevable le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager qui n'est pas en mesure de respecter les normes de stationnement imposées par les documents d'urbanisme. Le fait générateur de la participation est donc le permis de construire, le permis d'aménager¹⁵... La participation est due solidairement par les garants de l'achèvement de la construction (banques, établissements financiers ou sociétés de caution mutuelle), ainsi que par les titulaires successifs de l'autorisation de construire.

¹¹ C.U. L123-1-2 al.3

¹² CE 26 mars 1999, Vincent

¹³ C.U. L123-1-2 al.3

¹⁴ C.U. L332-29 et R 332-30

¹⁵ C.U. L332-28

- **Le montant de l'impôt**

Le montant forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée est fixé pour tout le territoire communal et intercommunal compétent par délibération du conseil¹⁶ et dans le respect des règles de publicité¹⁷. La PNRAS est inscrite sur un registre mis à la disposition du public¹⁸. Ce montant fixé pour la première fois par la loi SRU est modifié chaque année au 1^{er} novembre et en fonction de l'indice du coût de la construction¹⁹. C'est donc le permis de construire qui contient le montant de la participation²⁰. Le montant de la participation dû par un constructeur au titre d'une opération est égal au produit du nombre de places de stationnement non réalisées par le montant forfaitaire fixé par le conseil communautaire.

- **Le recouvrement**

Il nécessite un titre de recette émis au vu du permis de construire par l'ordonnateur de l'EPCI²¹, et qui relève du régime des décisions administratives soumises aux obligations de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. Le montant de la participation doit être versé dans le délai d'un an qui suit la notification du titre de recette. L'action en recouvrement relève du régime de la prescription quadriennale²². Le produit de la participation doit être affecté à la réalisation de parcs de stationnement, faute de quoi elle doit être restituée si la collectivité n'a pas procédé à l'affectation du montant à cette mission dans le délai de cinq ans²³. Le juge compétent en matière de contentieux du recouvrement de cette participation est le juge administratif.

REFERENCES

Art. L123-1-2 al. 3, L332-7-1, 17, 20, 28 du code de l'urbanisme ;
Art. L2131-1 du CGCT ;
Art. R332-20, 22, 29 et 30, R323-23, R423-52 du code de l'urbanisme ;
Circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 ;
CE 26 mars 1999, Vincent, n°189805 ;
CE 30 juillet 2003, Commune d'Aubagne, n°220914.

¹⁶ C.U. L332-17

¹⁷ Art. L 2131-1 du CGCT

¹⁸ Art. L 332-20 du code de l'urbanisme

¹⁹ C.U. L332-7-1

²⁰ C.U. R423-52

²¹ C.U. R 332-20

²² CE 30 juillet 2003, commune d'Aubagne

²³ C.U. R 332-22

11. Les communautés peuvent-elles instituer la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles ?

CONSTAT

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles a été instituée par la loi du 13 juillet 2006 (article 26) portant engagement national pour le logement. Il s'agit d'une taxe facultative qui peut être instituée par simple délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire.

REPONSE

Les structures intercommunales, en lieu et place des communes, peuvent instituer cette taxe à l'échelon intercommunal. Toutefois, il faut respecter deux conditions cumulatives :

- La communauté doit être compétente en matière « de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou de carte communale dans une zone constructible » ;
- La communauté doit avoir l'accord de tous les conseils municipaux.

Les communautés peuvent décider de reverser à leurs communes une partie de la taxe.

Certaines cessions sont exonérées de la taxation :

- les **cessions relatives aux dépendances immédiates et nécessaires** des biens qui constituent la résidence principale du vendeur, à la condition qu'elles soient vendues en même temps;
- les **cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation**, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;
- les **terrains qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement**, d'opérations effectuées selon les articles L123-1, L123-23 et L124-1 du Code rural, ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L123-4. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;
- les **terrains dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros** (valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble) ;
- les **terrains cédés avant le 31/12/2009** à un organisme HLM, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'Association foncière logement et à ses filiales (sociétés civiles immobilières pour les logements concernés par l'APL et la politique d'aide au logement)
- les **terrains cédés avant le 31/12/2009** à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent ou à un établissement public foncier en vue de leur cession à l'un des organismes agréés par la politique nationale du logement; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, ces organismes devront reverser à l'Etat le montant de la plus-value réalisée.

- les cessions portant sur des **terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans** ;
- enfin, **lorsque le prix de cession du terrain** (prix réel indiqué dans l'acte de cession majoré des charges) est inférieur au prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200% de ce prix.

L'assiette et le taux forfaitaire :

La taxe correspond à 10% de la plus-value réalisée.

Montant de la taxe = 10% x (prix de cession moins prix d'acquisition)

En cas d'absence d'éléments de référence, la taxe est égale aux 2/3 du prix de cession du terrain. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenant après son classement en terrain constructible. Elle est due par le vendeur.

La délibération instituant la taxe forfaitaire doit être adressée aux services fiscaux dans un délai d'un mois au plus. La taxe entre en vigueur à partir du troisième mois après la date de délibération. A défaut de notification dans les délais prescrits par la loi, la taxe n'est pas due.

REFERENCES

Art. 1529 Code général des impôts.

Art. 150 U Code général des impôts - 3^e à 8^e alinéas : Cessions non assujetties à la taxe

Art. L321-1 et L324-1 Code de l'urbanisme

Art. 26 Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement

12. Les communautés peuvent-elles instaurer la taxe sur les friches commerciales situées sur leur territoire ?

CONSTAT

Le développement économique, la création, la gestion et l'aménagement des zones d'activité constituent une compétence clé des structures intercommunales. Toutefois, dans l'exercice de ces compétences, les communautés doivent disposer d'outils dissuasifs afin de ne pas voir se développer sur le territoire des friches commerciales.

REPONSE

La loi permet aux communes d'instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales situées sur leur territoire. Toutefois, lorsque la communauté est compétente pour l'aménagement des zones d'activités commerciales, elle peut instituer cette taxe en lieu et place de ses communes membres.

Une grande majorité de communautés est concernée par ce dispositif :

- La compétence « création, gestion et aménagement des zones d'activités économiques et commerciales » fait partie intégrante du bloc « développement économique » qui est un bloc de compétences obligatoires pour les communautés d'agglomération et des communautés urbaines.
- Parmi les communautés de communes, celles ayant opté pour la FPU et souhaitant être éligibles à la dotation globale de fonctionnement majorée (DGF « bonifiée ») peuvent choisir parmi 7 groupes proposés le groupe « Développement économique » qui comprend le libellé obligatoire « aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire ».

Les communautés concernées doivent délibérer avant le 1^{er} octobre pour application l'année suivante pour institution de la taxe à l'échelon communautaire.

• Biens concernés

Ce sont des immeubles de bureaux, ou affectés à une activité commerciale, des lieux de dépôt ou de stockage²⁴ qui ne sont ni des locaux d'habitation, ni des établissements industriels. Ces biens ne doivent plus être affectés à une activité entrant dans le champ de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans avant l'année d'imposition, et doivent être restés inoccupés au cours de cette même période.

• Redevables

Ce sont toutes les personnes redevables de la taxe foncière au sens de l'article 1400.

L'**assiette** est celle de la base de taxe foncière sur les propriétés bâties²⁵. L'évolution du taux annuel peut apparaître dissuasive : 10% la première année d'imposition, 15% la deuxième et 20% à compter de la troisième année. Ces taux peuvent être majorés dans la limite du double²⁶.

REFERENCES

Art. L1530 et 1388 du code général des impôts.

²⁴ CGI art.1498

²⁵ CGI art.1388

²⁶ LFI 2013 art.89

13. Le 1% paysage en matière de routes et de voies ferrées s'applique-t-il aux installations éoliennes ?

CONSTAT

Le 1% paysage est un mode de financement des actions entreprises pour maîtriser les effets induits sur le paysage de la construction d'infrastructures routières, pour promouvoir et pour améliorer la valeur naturelle des paysages.

REPOSE

Le mode de financement mis en place par le 1% paysage a pour objectif :

- d'une part de faire contribuer les principaux financeurs de l'infrastructure routière à la politique du paysage (1% du coût de la construction routière concernée).
- D'autre part d'attribuer des aides financières encadrées par une convention de partenariat, d'un montant maximum égal à 50% de la dépense totale hors taxes des actions éligibles à cette politique.

Les bénéficiaires de l'aide sont les maîtres d'ouvrage qui proposent des actions d'amélioration et de valorisation du paysage. Ces actions concernent les espaces situés à l'extérieur de l'emprise routière et, sous certaines conditions, les parties des aires de repos et de service implantées volontairement en limite, bénéficiant aux usagers de l'infrastructure routière et aux populations riveraines.

L'Etat est le principal financeur de ces aides, parfois avec la région. Il peut aussi s'agir de la société désignée par le contrat de concession, lorsque le réseau routier est concédé.

La convention s'appuie sur une démarche partenariale entre l'Etat et les collectivités locales, autour d'un « dossier d'axe » comprenant un diagnostic du paysage, une charte d'objectif et un programme d'action prévisionnel. Ce dossier est élaboré par le directeur régional de l'équipement, validé par le préfet de région (coordonnateurs tous deux des différents services techniques) puis soumis à un « comité national de gestion et de suivi ».

En l'état actuel des textes, ces financements ne concernent pas l'aménagement des espaces autour des parcs éoliens : en effet, le champ d'application du « 1% paysage et développement » recouvre explicitement des sections du réseau routier national, concédé ou non, destinées à être aménagées en 2x2 voies ou plus, et répertoriés dans une liste précise, fixée et révisée « autant que de besoin » par le directeur des routes.

En revanche, rappelons que le dossier de création de Zone de développement éolien (ZDE) doit obligatoirement comporter les éléments nécessaires à l'étude patrimoniale et paysagère, à la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables protégés dans un périmètre de 10 km au-delà du territoire concerné.

REFERENCES :

Circulaire 31/03/2005 relative à la politique du « 1% paysage et développement » sur le réseau routier national remplaçant la circulaire n°96-19 du 12 décembre 1995,
Article 10 de la Loi 2000-108 de Modernisation et développement du service public de l'électricité Art 10.

GLOSSAIRE

CE : Code de l'Environnement
CFE : Cotisation Foncière des Entreprises
CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
CU : Code de l'Urbanisme
DGF : Dotation Globale de Fonctionnement
EPADESA : Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal
FNAP : Fond National d'Archéologie Préventive
FPNRF : Fédération des Parcs naturels Régionaux de France
FPU : Fiscalité Professionnelle Unique
INRAP : Institut National de Recherche en Archéologie Préventive
OIN : Opération d'Intérêt National
PAE : Participation d'Aménagement d'Ensemble (remplacée le 1^{er} mars 2012 par la TA)
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone.
PEPE : Participation pour la réalisation d'Equipement Publics Exceptionnels
PFAC : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNRAS : Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (remplacée le 1^{er} janvier 2015 par la TA)
PRE : Participation pour le Raccordement à l'Egout (remplacée le 1^{er} mars 2012 par la TA)
PRVNM : Participation des Riverains de Voies Nouvelles applicables à l'Alsace et la Moselle (remplacée le 1^{er} janvier 2015 par la TA)
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PUP : Projet Partenarial Urbain
PVR : Participation pour Voirie et Réseaux (remplacée le 1^{er} janvier 2015 par la TA)
PZAC : Participation en Zone d'Aménagement Concerté
SHOB : Surface Hors-œuvre Brute
SHON : Surface Hors-œuvre Nette
SMD : Seuil Minimal de Densité
TA : Taxe d'Aménagement
TDCAUE : Taxe Départementale des Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement (remplacée le 1^{er} mars 2012 par la TA)
TDENS : Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (remplacée le 1^{er} mars 2012 par la TA)
TLE : Taxe Locale d'Equipement (remplacée le 1^{er} mars 2012 par la TA)
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VDLD : Versement pour Dépassement Légal de Densité (Le VSD se substitue au VDLD)
VSD : Versement pour Sous Densité
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZDE : Zone de Développement Eolien
Zones AU : zones à urbaniser dans un PLU
Zones U : zones urbaines dans un PLU