



CAUE27



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

FISCALITÉ, FONCIER ET PLANIFICATION : LA COMBINAISON DES PROBLÉMATIQUES

CLUB FONCIER HAUT-NORMAND - 05 DÉCEMBRE 2011
TERRITOIRES RURAUX ET PÉRI URBAINS - LES ENJEUX DU FONCIER



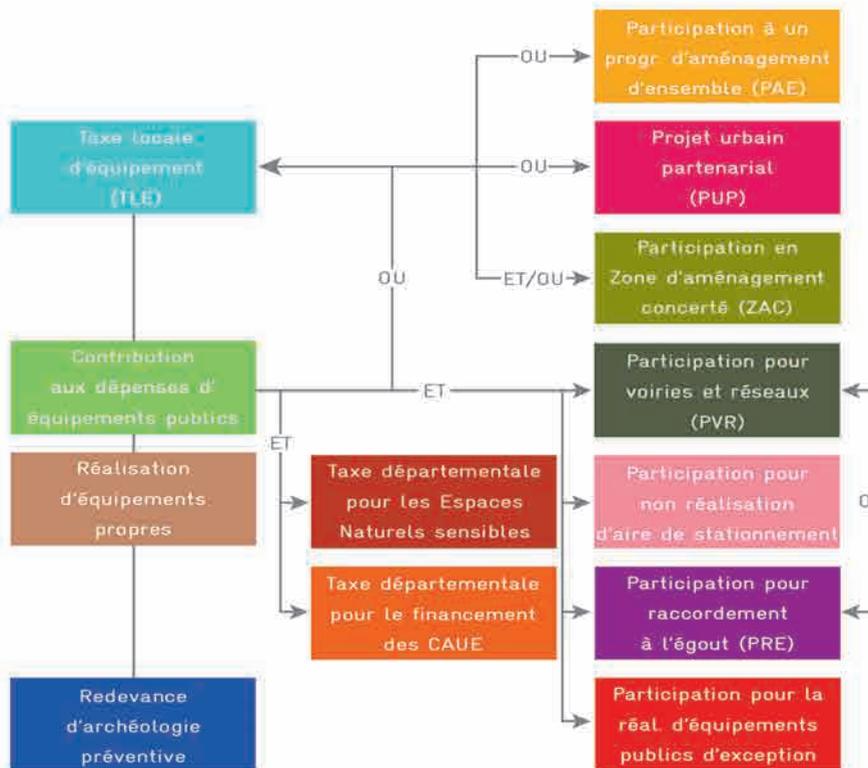
La réforme opérée par la loi de finances 2010-1658 instaure la taxe d'aménagement. Celle-ci sera applicable, avec de façon facultative le versement pour sous densité, dès le 1er mars 2012. La conjugaison de la part locale de la taxe d'aménagement avec le régime des participations exigibles sera mise en place progressivement jusqu'au 1er janvier 2015.

Les collectivités qui bénéficieront de la part locale de la taxe d'aménagement (instituée de plein droit ou par délibération de l'autorité compétente) auront la possibilité de fixer, avant le 30 novembre de chaque année, le ou les taux applicables pour leur part sur leur territoire. Ce taux, uniforme ou défini par secteur, sera applicable dès le 1er janvier de l'année ultérieure pour une durée de un an et tacitement reconduit en l'absence de nouvelle délibération.

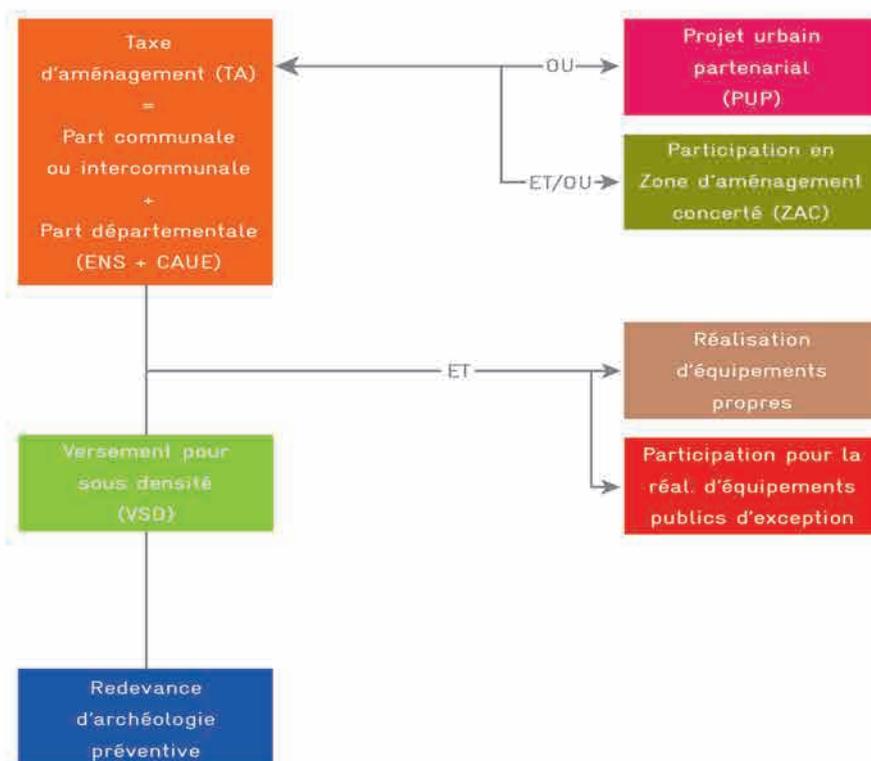


Ces nouvelles possibilités de modulation du taux d'imposition des opérations de construction et d'aménagement, dans l'espace et dans le temps, incitent les collectivités à s'emparer de la question du devenir de leur territoire. Désormais, elles disposent d'un nouveau dispositif fiscal qu'elles peuvent conjuguer avec les outils de planification et de maîtrise foncière, dans la perspective d'un développement maîtrisé de leur urbanisation.

RÉFORME DE LA FISCALITÉ DE L'URBANISME



Régime des taxes et participations d'urbanisme applicable jusqu'au 29 février 2012.



Régime des taxes et participations d'urbanisme applicable à partir du 1er janvier 2015.

2011

30
nov

01
mars

2012

30
nov

20

TLE APPLICABLE

INSTITUTION DE LA TA

INSTITUTION DU SMD

INSTITUTION DE LA PRE

INSTITUTION DE LA PNRAS

INSTITUTION DE LA PAE

INSTITUTION DE LA PVR

APPLICATION DE LA TAXE D'AN

Date limite pour
la délibération/taux

Date
la déli

APPLICATION DU VERSEMENT

Possibilité d'une délibération mo
instituant le

INSTITUTION DE LA PRE SAUF

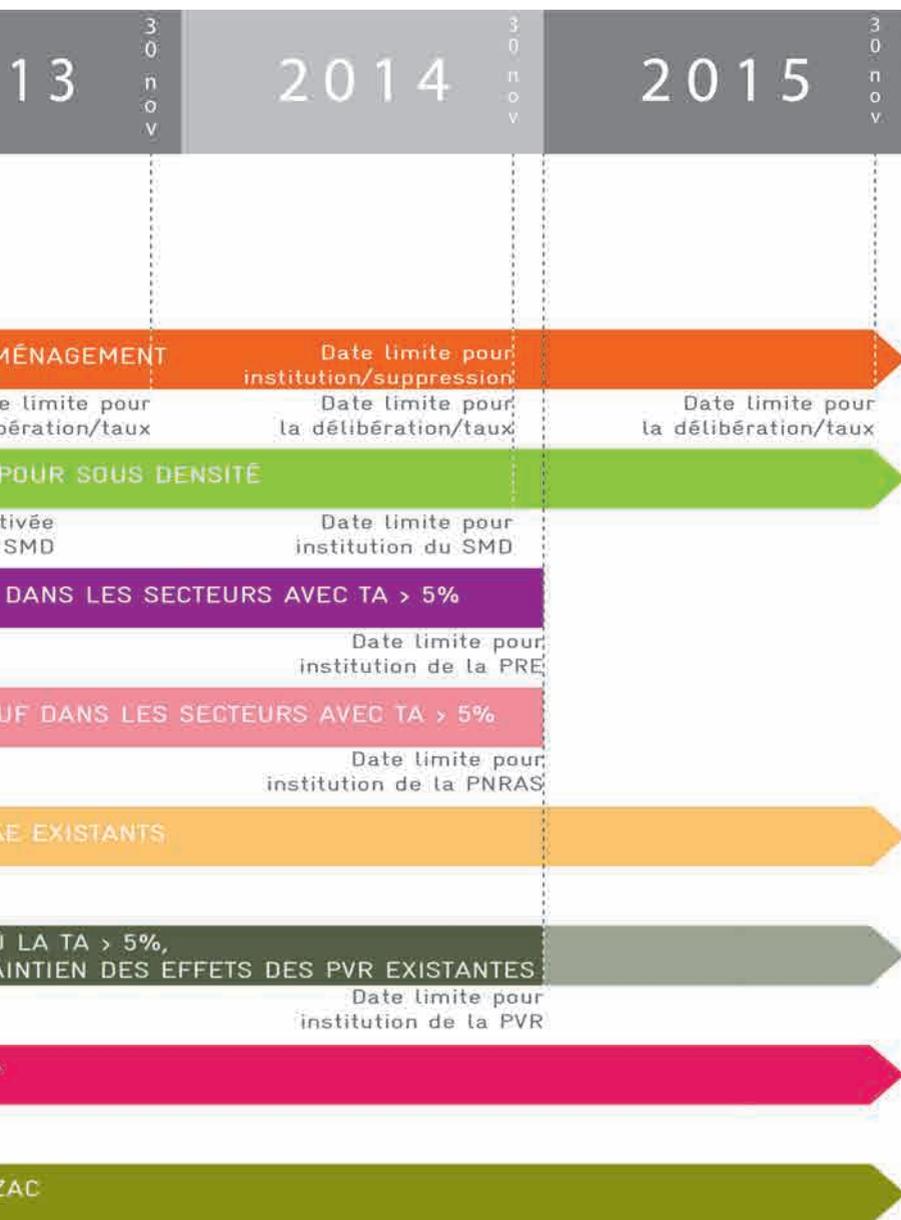
INSTITUTION DE LA PNRAS SA

MAINTIEN DES EFFETS DES PA

SAUF DANS LES SECTEURS OÙ
INSTITUTION DE LA PVR ET MA

MAINTIEN DU RÉGIME DU PUP

MAINTIEN DU RÉGIME DE LA 2



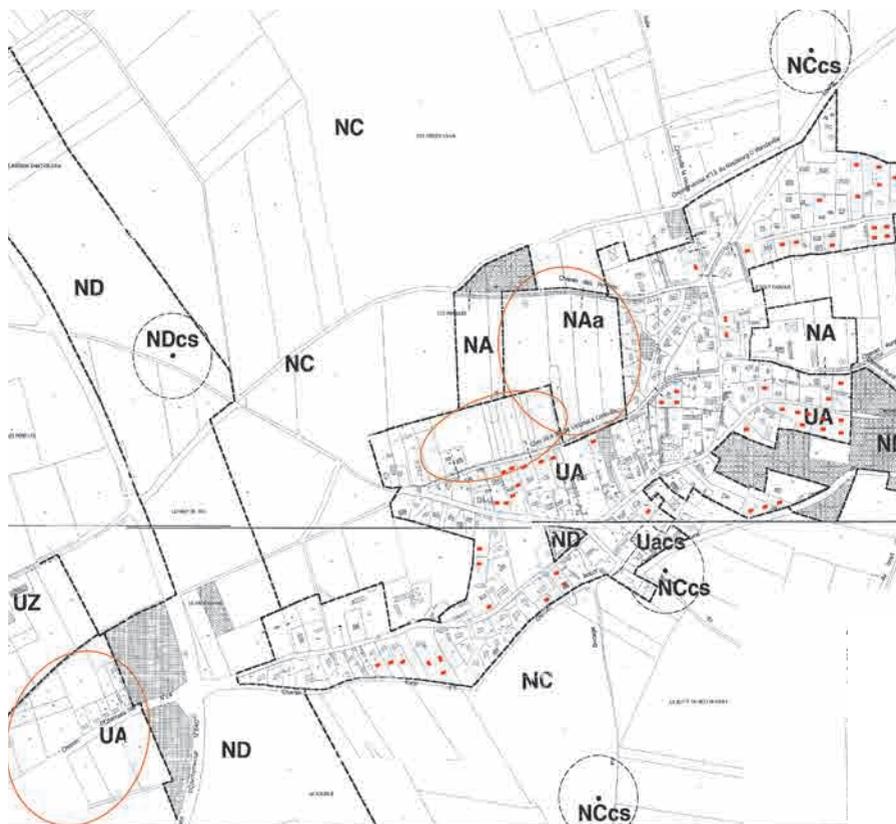
Calendrier présentant la mise en place progressive de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

FISCALITÉ : MISE EN OEUVRE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Les collectivités et EPCI compétents en matière de taxe d'aménagement, ont la possibilité de fixer pour leur part soit un taux uniforme soit des taux différents par secteurs de leur territoire. Ce taux est déterminé selon les aménagements à réaliser et compris entre 1% et 5%. Il peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée, si 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 à édifier dans ces espaces. (Articles L331-14 et L331-15 du code de l'urbanisme)

Pour fixer de façon appropriée le ou les taux de la part locale de la taxe d'aménagement, la collectivité ou l'EPCI estime les investissements qu'elle sera amenée à réaliser. Pour cela, elle définit d'une part la capacité des voiries et réseaux divers selon les secteurs et celle de ses équipements généraux. D'autre part, elle détermine le potentiel de développement de son urbanisation en identifiant les possibilités de construction permises par son document d'urbanisme et le foncier disponible. Ainsi, elle peut envisager la nature et le coût des investissements que rendront nécessaires les futures opérations de construction et d'aménagement.

La collectivité ou l'EPCI essaie de prévoir également l'assiette fiscale qui correspondra aux types de constructions et aménagements susceptibles d'être réalisés. Elle tient compte notamment des abattements et exonérations, en particulier de la réduction de 50% de la valeur forfaitaire des cent premiers mètres carrés des résidences principales.



Taxe d'aménagement : taux uniforme ou défini par secteurs ?

La connaissance des investissements prévisibles de la collectivité correspondant aux travaux d'aménagement (création, extension ou renforcement) rendus nécessaires par les opérations de construction et d'aménagement, tant en renouvellement urbain qu'en extension, participe de façon déterminante à l'ajustement du taux de la taxe d'aménagement, de façon uniforme sur le territoire ou par secteurs.

PLANIFICATION : CALIBRAGE DES ZONES U ET AU

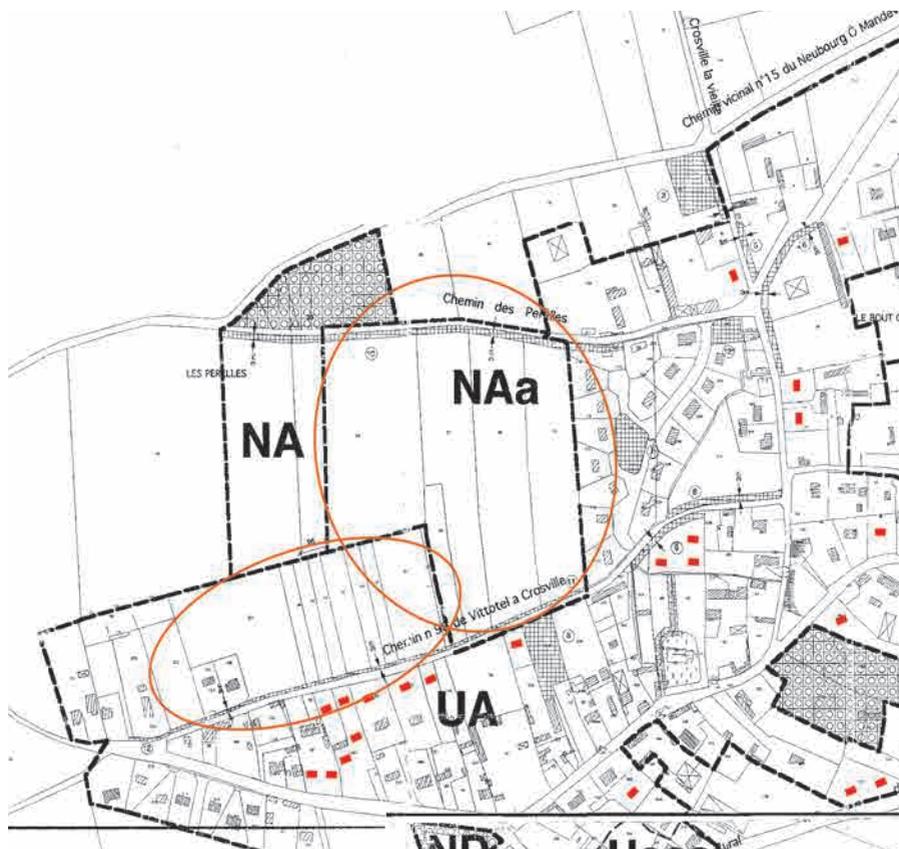
Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont définies par le code de l'urbanisme à partir de leur caractère urbanisé ou de leur vocation à être urbanisé d'une part, et de la présence, en leur sein ou dans leur périphérie immédiate, de réseaux en capacité suffisante ou non pour desservir les opérations qu'elles sont susceptibles d'accueillir. (Articles R123-5 et R123-6 du code de l'urbanisme)

Le potentiel d'urbanisation de ces zones s'apprécie à partir de nombreux paramètres :

- le projet que leur porte la commune, exprimé grâce au PADD du Plan local d'urbanisme, complété par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (celles-ci sont obligatoires désormais pour les zones AU) ;
- le foncier disponible qu'elles comprennent, en extension ou en densification ; ensuite, leur configuration, notamment parcellaire, qui détermine les possibilités d'aménagement ;
- les contraintes géographiques (topographiques, hydrologiques, géologiques, etc.), environnementales et techniques qui s'y appliquent ;
- les contextes immobilier et foncier locaux dans lesquels les opérations s'insèrent et qui conditionnent leur équilibre économique.

Connaître ce potentiel d'urbanisation permet de prévoir les aménagements qu'il rend nécessaires et d'en appréhender le coût. Cela permet également d'évaluer les recettes, fiscales ou participatives à partir de la nature des opérations de construction et d'aménagement attendues.

En réunissant préalablement l'ensemble de ces informations, la commune se dote des éléments de réflexion nécessaires à la définition d'une stratégie en fonction de ses moyens et objectifs. Elle peut notamment procéder ainsi au calibrage des espaces constructibles, au sein des zones U et dans les zones AU.



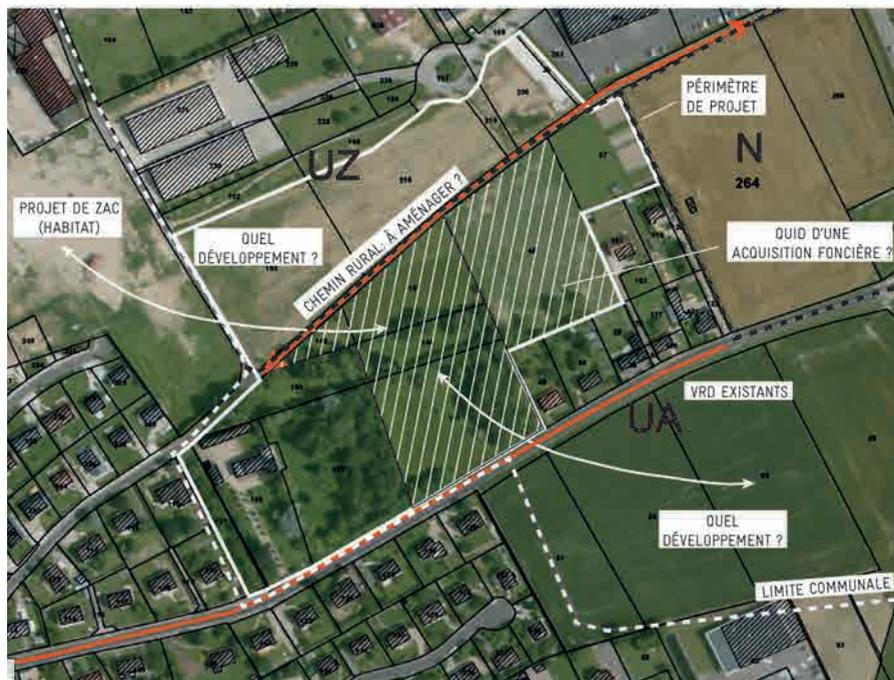
L'adéquation de la taille des zones considérées comme urbanisées ou de celles qui ont vocation à le devenir d'une part, avec la capacité des réseaux existants ou des investissements d'aménagement programmés d'autre part est déterminante. Un dimensionnement inopportun de ces secteurs peut en effet générer des investissements supérieurs à ceux qu'avait prévus la commune et dans des délais plus courts. Dans ce calibrage, le choix du taux de la part locale de la taxe d'aménagement constitue un élément clef.

ACTION FONCIÈRE : SECTEURS À ENJEUX SPÉCIFIQUES ?

Certains espaces, bâtis ou non, peuvent revêtir un enjeu particulier en fonction de leur qualité intrinsèque, du caractère stratégique de leur position ou de leur taille par rapport au projet de la collectivité, des investissements liés aux travaux d'aménagement que leur développement requiert ou encore des conséquences d'une éventuelle urbanisation non maîtrisée. Une fois identifiés lors de l'élaboration du projet communal ou communautaire, ces secteurs nécessitent de la part de la collectivité la maîtrise de leur développement.

Le plan local d'urbanisme offre plusieurs outils dans cette optique. Le plan de zonage, le règlement, les emplacements réservés, les servitudes de constructibilité restreinte, et surtout les orientations d'aménagement et de programmation participent, de façon préalable, à la mise en œuvre de ce projet.

Néanmoins, en complément de l'action de planification, la question de l'acquisition de ces sols mérite parfois d'être posée. La volonté de s'assurer de la cohérence de l'urbanisation d'un tel secteur avec le projet de la collectivité d'une part et de celle des investissements publics rendus nécessaires d'autre part légitime ce type d'intervention. La politique d'action foncière s'inscrit dans le projet du PLU, élément à la fois fondateur et fédérateur de la démarche. L'anticipation est alors un atout majeur qui permet d'acquérir des terrains bruts, avant que ceux-ci n'aient vu leur valeur augmenter fortement, en particulier à la suite d'un classement en secteur constructible, de l'exécution de travaux d'aménagement ou de la construction d'un équipement général.



Le développement de certains secteurs à enjeux spécifiques exige une attention particulière de la part de la collectivité. Dans ce cas, la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction, menées au coup par coup, sans inscription dans un projet global peut nuire à la cohérence de l'urbanisation, voire à celle des investissements financiers liés aux travaux publics d'aménagement et d'équipement. La recherche de cette cohérence peut justifier la démarche de l'acquisition foncière.

CAUE27



51 rue Joséphine
27000 EVREUX
Tél : 02 32 33 15 78
Fax : 02 32 39 10 24
contact@caue27.fr

