

REGLEMENTATION / FICHE

Urbanisme - Le versement pour sous-densité (VSD)

Par Jean-Marc PETIT Avocat Adamas affaires publiques (Lyon) | N°5598 du 11/03/2011 | Page n°55, 832 mots

Outre la taxe d'aménagement (voir fiche pratique publiée dans « Le Moniteur » du 18 février 2011, p. 47), la loi de finances rectificative pour 2010 a institué un versement pour sous-densité (VSD), afin d'inciter fiscalement à une meilleure utilisation de l'espace, dans la droite ligne du « Grenelle 2 ».

En quoi consiste le VSD ?

Cette nouvelle taxe, définie par les articles L. 331-35 et suivants du Code de l'urbanisme, est susceptible d'être perçue auprès des constructeurs à l'occasion de projets à réaliser en zone urbaine ou à urbaniser. Elle sera exigible si la densité projetée est inférieure à celle souhaitée par la collectivité concernée. Ce seuil, dénommé « seuil minimal de densité » (SMD), ne pourra être inférieur à la moitié ni supérieur aux 3/4 de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU.

A qui le VSD est-il destiné ?

Le produit sera attribué à la personne publique qui l'a institué. Il s'agit de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU ou de POS.

Quelles seront les exonérations ?

Seront notamment exonérées, de manière automatique, les constructions affectées à un service public ou d'utilité publique listées par décret, les logements sociaux de type PLAI, certaines surfaces agricoles. En outre, la commune ou l'EPCI pourra exonérer d'autres constructions comme par exemple les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² (articles L. 331-41 et L. 331-9 CU).

Quand ce dispositif sera-t-il opérationnel ?

Comme la taxe d'aménagement, le VSD est susceptible d'être appliqué aux demandes de permis de construire déposées après le 1^{er} mars 2012. A cet effet, les communes ou les EPCI doivent prendre les délibérations nécessaires avant le 30 novembre 2011. Le dépassement du plafond légal de densité est alors supprimé de plein droit sur le territoire de la commune.

Comment calculer le montant du VSD ?

Il se calculera par rapport à la densité résultant de l'application du SMD. Si la densité réalisée projetée est inférieure, il faudra prendre la moitié de la valeur du terrain (déclarée par le constructeur) et la multiplier par le rapport entre la surface de plancher manquante et la surface induite par le SMD. Le montant obtenu ne pourra pas être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

Exemple : le COS a été fixé à 1 et un SMD a été fixé à 60 % (0,6). Ainsi, pour un terrain de 400 m², la densité « souhaitée » est de 240 m². Si le constructeur souhaite réaliser une densité de 0,4 (160 m²), il sera redevable de la taxe. Le rapport entre la surface « manquante à son projet » et la surface résultant du SMD sera de $(240 - 160)/240 = 0,33$. Si la valeur déclarée du terrain est de 140 000 euros, le versement sera égal à : $0,33 \times 70\ 000$ euros = 23 333 euros. Si la densité est encore moindre, le montant sera plus important, sans pouvoir être supérieur à 35 000 euros (25 % de la valeur du terrain). Cet exemple correspond au cas simple d'un terrain normalement constructible...

Quid en cas de difficultés particulières ?

Les terrains peuvent avoir des caractéristiques qui rendent difficile la construction. La loi prend en compte ces situations. Ainsi, n'est pas retenue dans la surface du terrain la partie des terrains rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives (article L. 332-35). De même, lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait des servitudes administratives, aucun versement n'est dû (article L. 331-38).

Pour assurer une meilleure sécurité juridique, une procédure particulière de rescrit fiscal est instituée : dans les deux cas ci-dessus, le constructeur pourra, préalablement au dépôt de sa demande, solliciter auprès de la direction départementale des territoires des éclaircissements sur l'application de ces dispositions et formuler des « propositions de solution ». A défaut de réponse dans un délai de trois mois, ses propositions seront opposables à l'administration.

Par Jean-Marc PETIT Avocat Adamas affaires publiques (Lyon) | [Source Groupe Moniteur](#)

Source : <http://www.lemoniteur.fr/119-toute-l-info/article/reglementation-fiche/845763-le-versement-pour-sous-densite-vsd> -

Accès Abonnés : le 18 avril 2011