

# Urbanisme - La nouvelle taxe d'aménagement

Par Jean-Marc PETIT, Avocat Adamas affaires publiques (Lyon) | N°5595 du 18/02/2011 | Page n°47, 793 mots

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 réforme la taxe locale d'équipement et les taxes qui lui étaient adossées, ainsi que certaines participations d'urbanisme. La taxe d'aménagement est le pivot de ce nouveau dispositif, qui comprend une autre taxe nouvelle : le versement pour sous-densité.

## En quoi va consister la taxe d'aménagement ?

La taxe d'aménagement va se substituer à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles, à la taxe départementale pour le financement des CAUE, à la taxe spéciale d'équipement de la Savoie et à la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France. Elle sera perçue auprès des bénéficiaires d'autorisations de construire ou d'aménager et de non-oppositions à déclaration préalable. Son régime est défini par les articles L. 331-1 et suivants du Code de l'urbanisme introduits par la loi du 29 décembre 2010.

## Quand sera-t-elle opérationnelle ?

La taxe concernera les demandes d'autorisations et les déclarations déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

## Comment doit-elle être instituée ?

Pour la part qui doit revenir aux communes et intercommunalités, la taxe est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et dans les communautés urbaines. Toutefois, il leur appartiendra notamment de délibérer sur le taux (sauf si elles acceptent le taux fixé par la loi). Dans les autres communes, elle doit être instituée par une délibération spécifique du conseil municipal ou par le conseil de l'intercommunalité compétente. Pour la part départementale, une délibération du conseil général sera nécessaire ; pour la part de la région d'Ile-de-France, elle sera instituée par délibération du Conseil régional. Ces délibérations devront intervenir avant le 30 novembre 2011 pour rendre la taxe opérationnelle en 2012.

## Comment calculer son montant ?

Si les constructions et installations ne sont pas exonérées, il faudra appliquer les taux à l'assiette de la taxe.

## Quelles seront les exonérations ?

Seront exonérés les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste sera fixée par décret, les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant de PLAI et certaines surfaces agricoles. Pour la part communale ou intercommunale, seront également exonérés certains autres aménagements et constructions, réalisés dans une opération d'intérêt national ou une ZAC, ou dans le périmètre d'une convention de PUP. Les collectivités pourront enfin décider d'exonérer d'autres installations (par exemple les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup>).

## Quelle est son assiette ?

L'assiette de la taxe est en principe le produit de la surface de la construction et d'une valeur au m<sup>2</sup>. La surface taxée n'est plus la SHON. Elle correspond désormais aux surfaces de plancher closes et couvertes d'une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées « à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ». La valeur forfaitaire est désormais unique et fixée par m<sup>2</sup> à 660 € (748 € en Ile-de-France) (1)

Pour tenir compte de certaines situations particulières, un abattement unique de 50 % est créé. Il bénéficiera notamment aux logements sociaux non exonérés, aux cent premiers m<sup>2</sup> d'habitations principales.

Alors que la TLE n'est pas applicable aux surfaces qui n'entrent pas dans la SHON, une base forfaitaire est déterminée pour certaines installations, comme les éoliennes de plus de 12 m, les panneaux photovoltaïques, les emplacements de stationnement.

## Quels seront les taux ?

Pour la part départementale, le taux ne pourra pas excéder 2,5 %. Pour la part communale ou intercommunale, le taux pourra être fixé entre 1 % et 5 %. Il pourra même être porté jusqu'à 20 %, à condition notamment d'être justifié par la réalisation de « travaux substantiels » de voirie, ou par la création d'équipements publics généraux, rendus nécessaires par l'importance de nouvelles constructions (art. L. 331-15).

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

(1) Valeurs de janvier 2011.