

**La taxe d'aménagement au 1^{er} janvier 2013 :
une part départementale plus élevée en Maine-et-Loire
une part communale plus élevée dans les pôles urbains**

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Juin 2013

La taxe d'aménagement a été instaurée en mars 2012 en remplacement de différentes taxes et participations. Elle abonde le budget des collectivités pour financer les équipements publics et aménagements induits par l'urbanisation (voiries, assainissement, écoles ...).

Cette taxe comporte une part communale et une part départementale à acquitter lors d'une construction neuve ou d'une extension.

Au niveau départemental, le Maine-et-Loire se distingue par un taux supérieur aux 4 autres départements de la région (2 % contre 1,3 % à 1,5 %).

Au niveau communal, la taxe d'aménagement est beaucoup plus élevée sur les territoires urbains avec des différences très marquées entre les communes : 15 % des communes ne recouvrent pas de taxe d'aménagement alors que 6 % des communes ont adopté une taxe de 5 %. Suite à l'adoption de la taxe d'aménagement en 2012, 30 communes ont ajusté leur taux en 2013 : 8 à la baisse et 22 à la hausse.

Par ailleurs, 84 communes ont institué des secteurs et appliquent ainsi des taux différenciés sur leur territoire. Les communes ont également des stratégies différentes concernant les 5 exonérations facultatives qu'elles peuvent accorder.

La taxe d'aménagement a été instaurée en mars 2012, elle comporte une part communale et une part départementale

En mars 2012, est entrée en vigueur la réforme de la fiscalité de l'aménagement avec la mise en place :

- de la taxe d'aménagement dont l'objectif est de simplifier la fiscalité et qui permet le financement des équipements publics induits par l'urbanisation comme la création ou l'extension de routes, d'assainissement, d'écoles ...
- du versement pour sous-densité dont la finalité est d'inciter à une utilisation économe de l'espace.

La taxe d'aménagement a remplacé différentes taxes et participations en place dont notamment :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
- les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) ...

Cette taxe comporte une part communale et une part départementale votées par les conseils municipaux et généraux. Ces taux sont appliqués à une assiette définie par la surface de plancher de la construction ou par des valeurs forfaitaires selon le type d'aménagement. Il existe différentes exonérations de plein droit, un abattement forfaitaire de 50 % sur la valeur forfaitaire de la surface de la construction, mais aussi des exonérations facultatives décidées sur délibération des collectivités.

Une part départementale de la taxe d'aménagement plus forte en Maine-et-Loire

	taux 2013	Exonérations				
		logements sociaux hors PLAI	résidences principales financées PTZ+	locaux industriels	commerces de détail < 400 m ²	travaux sur les monuments historiques
Loire-Atlantique	1,4	100%	100%	-	-	100%
Maine-et-loire	2,0	100%	-	-	-	-
Mayenne	1,3	100%	-	100 %	-	-
Sarthe	1,5	50%	50 %	-	-	-
Vendée	1,3	100%	-	-	-	-

Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

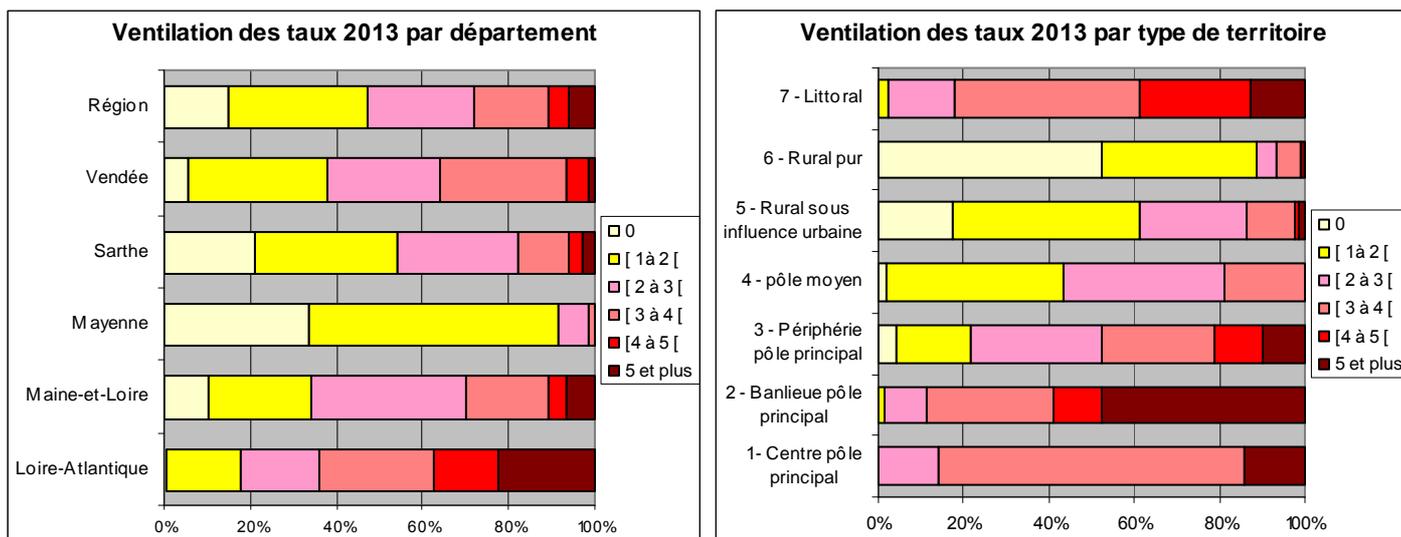
En Pays de la Loire, les taux votés par les conseils généraux sont compris entre 1,3 % et 1,5 % pour 4 des 5 départements. Le Maine-et-Loire se distingue par un niveau de taxe à 2 % proche du taux maximal de 2,5 %.

Les 5 départements ont délibéré pour une exonération des locaux d'habitation et hébergement à caractère social bénéficiant du taux réduit de TVA ou bénéficiant de prêts aidés de l'Etat hors prêt de locatif aidé d'intégration (PLAI). Pour la Sarthe, cette exonération est néanmoins partielle.

Par ailleurs, la Loire-Atlantique a également adopté une exonération totale pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé et pour les travaux sur les monuments historiques classés et inscrits. La Sarthe a voté une exonération partielle pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé. Enfin, la Mayenne a acté une exonération totale de la taxe d'aménagement pour les locaux industriels.

Aucune évolution n'a été enregistrée sur les taux et exonérations des départements entre 2012 et 2013.

Une part communale de la taxe d'aménagement plus élevée sur les territoires urbains



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

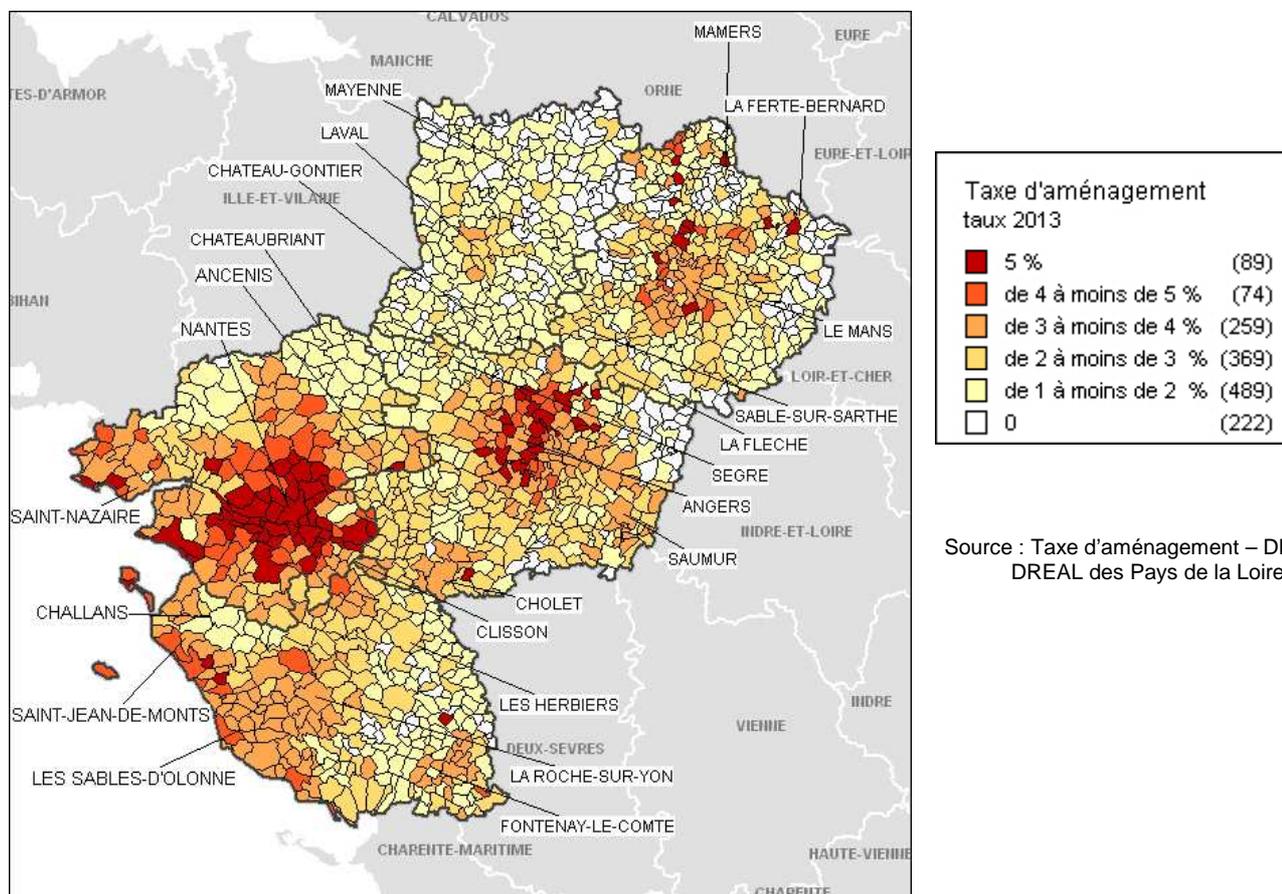
Pour 33 % des communes ligériennes, le taux de la taxe d'aménagement est compris entre 1 % et moins de 2 %. Dans cette tranche de taxe, on trouve une part importante de communes de Mayenne et plus généralement les communes les moins urbanisées.

Au final, 92 % des communes de Mayenne, 89 % des communes rurales pures et 61 % des communes rurales sous influence urbaine disposent d'un taux de taxe d'aménagement inférieur à 2 %.

En Pays de la Loire, 222 communes ne recouvrent pas de taxe d'aménagement. La part de ces communes est ainsi de 15 % au plan régional, mais cette part double en Mayenne (34 %) et est beaucoup plus forte sur les territoires ruraux (52 % des communes). Une seule commune n'a pas instauré cette taxe en Loire-Atlantique.

A l'opposé, 28 % des communes de la région ont adopté un taux de 3 % ou plus. Cette part atteint 64 % en Loire-Atlantique et même 89 % pour les communes des 7 principales unités urbaines et 82 % sur le littoral.

89 communes ont délibéré pour une taxe de base maximale de 5 % ... tout en notant que des taux de 5 % ou plus peuvent être pratiqués sur des secteurs spécifiques d'autres communes. Ceci représente 6 % des communes des Pays de la Loire, mais la concentration est plus forte sur la Loire-Atlantique (23 %) et plus généralement pour les communes des 7 principales unités urbaines (44 %).



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

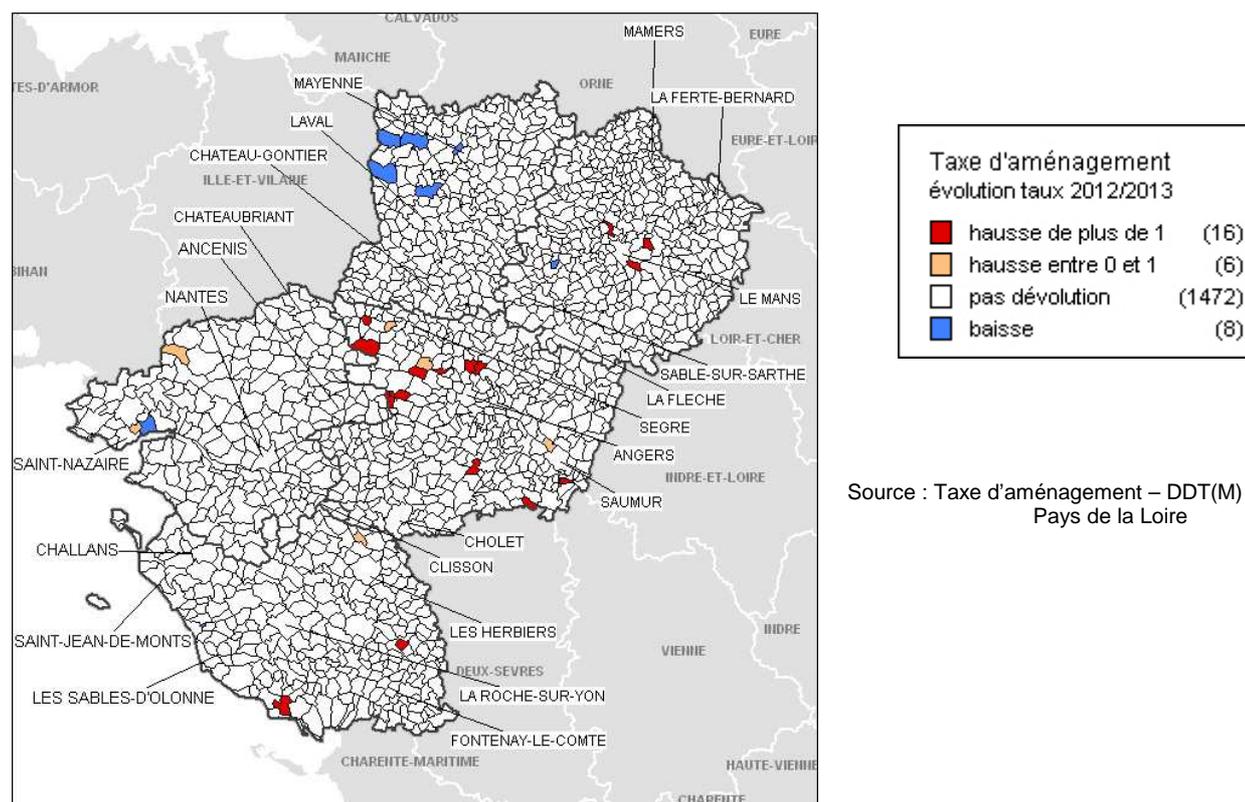
L'application de taux plus élevés dans les pôles urbains s'explique essentiellement par une offre d'équipements plus conséquente mais pose néanmoins le problème du coût d'accès au foncier. Sur ces territoires, le coût plus important de la taxe vient s'ajouter à un coût souvent plus important d'acquisition des terrains à bâtir et pourrait donc inciter des ménages plus modestes à s'éloigner des pôles urbains. La possibilité d'exonération des résidences principales financées par un PTZ renforcé vient néanmoins atténuer ce coût.

Il convient d'être vigilant car s'éloigner des centres urbains est une décision lourde de conséquences pour ensuite accéder aux pôles d'emplois et aux principaux équipements (écoles, cinéma ...). Ce phénomène appelé péri-urbanisation induit alors des temps de transport importants, quasi-exclusivement en voiture donc polluants. Surtout, cet éloignement nécessite un budget transport important (nombre de voitures souvent identique au nombre de personnes majeures, coûts de carburant, d'achat et d'entretien) qui n'est pas assez anticipé par les ménages lors de la construction. ... budget qui ne fera que progresser avec l'évolution des coûts de l'énergie, d'où des risques de précarité énergétique à moyen terme pour ces ménages.

Peu d'ajustements en 2013 suite à l'adoption de la nouvelle taxe en 2012

Au cours de l'année 2012, certaines communes ont délibéré pour la première fois, ou une nouvelle fois pour faire évoluer le taux de leur taxe d'aménagement, créer ou supprimer des secteurs, ou encore pour faire évoluer le niveau des exonérations facultatives.

Parmi ces évolutions, 30 communes ont fait évoluer le taux de leur taxe d'aménagement entre 2012 et 2013. Parmi ces 30 communes, 8 ont revu le taux de leur taxe à la baisse, la baisse se cantonne à 1 point et moins pour 6 de ces 8 communes. Par ailleurs, 5 de ces 8 communes sont localisées en Mayenne. On compte également 22 communes pour lesquelles une hausse a été enregistrée. Pour 16 de ces communes, la hausse est conséquente et a induit une majoration de 1 point ou plus. On note une forte concentration des communes en hausse sur le département du Maine-et-Loire (environ les ¾).



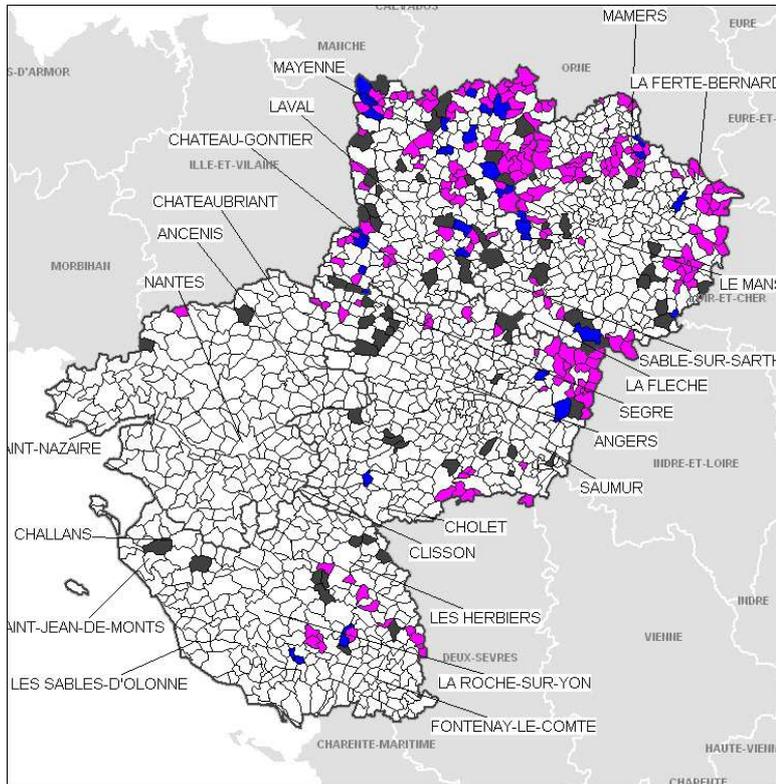
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

262 communes n'ont pas délibéré et ont eu un taux institué de droit à 0 % (190 communes sans POS/PLU) ou 1 % (72 communes avec POS/PLU) ; par ailleurs 32 communes ont renoncé à la taxe

Parmi les 222 communes pour lesquelles la taxe d'aménagement est nulle, on trouve 190 communes rurales (dont 71 en Mayenne et 70 en Sarthe) n'ayant pas de plan local d'urbanisme (PLU) et pour lesquelles le taux de 0 % a été instauré de plein droit, la commune n'ayant pris aucune délibération pour faire évoluer ce taux.

On enregistre également 32 communes disposant d'un PLU et qui ont délibéré pour renoncer à la taxe d'aménagement alors que le taux institué de plein droit était de 1 %. Parmi ces communes, on trouve 3 communes du Maine-et-Loire, 17 de Mayenne, 9 de Sarthe et 3 de Vendée.

Par ailleurs, parmi les 390 communes disposant d'un taux de taxe d'aménagement de 1 %, pour 72 communes de la région (2 en Loire-Atlantique, 20 en Maine-et-Loire, 22 en Mayenne, 17 en Sarthe et 11 en Vendée), ce taux a été institué de plein droit, les communes n'ayant pas délibéré sur ce sujet au cours des années 2011 et 2012.



Les communes n'ayant pas délibéré et les communes ayant renoncé à la TA

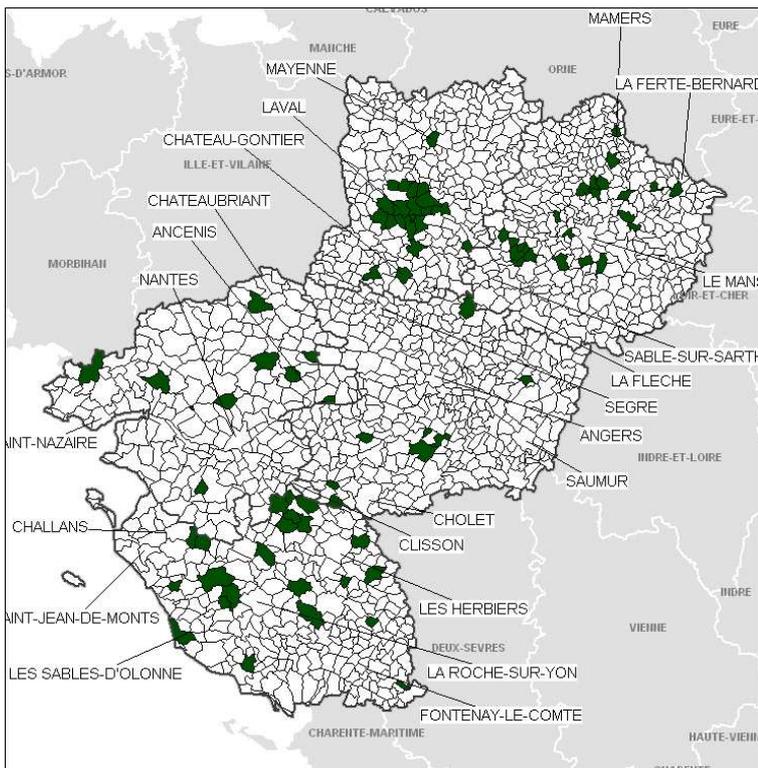
■ renonciation à la TA	(32)
■ taux à 1 % de droit	(72)
■ taux à 0 % de droit	(190)
□ délibération autre	(1208)

Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

84 communes appliquent des taux de taxe d'aménagement différenciés selon le secteur de la commune

Les communes ont la possibilité de délibérer pour définir des secteurs disposant de niveaux de taxe différents. Cette taxe peut alors dans certains cas être majorée et donc supérieure à 5 %, la décision doit alors être motivée pour tenir compte des travaux substantiels de voirie, de réseaux, ou la création d'équipements publics spécifiques.

En Pays de la Loire, 84 communes, soit environ 6 %, ont recours en 2013 à des taux de taxe différenciés par secteur, le nombre de taux pouvant être supérieur à 2. Parmi ces communes une dizaine ont appliqué un taux majoré supérieur à 5 %. Pour ces 84 communes, les secteurs peuvent correspondre à des zones d'aménagement spécifiques, à certains quartiers ... Ces communes adaptent ainsi la fiscalité au coût réel de l'urbanisation et orientent le développement urbain : 10 sont localisées en Loire-Atlantique, 8 en Maine-et-Loire, 21 en Mayenne, 23 dans la Sarthe et 22 en Vendée. On note plus spécifiquement que les communes de l'agglomération de Laval ont différencié de manière concertée la taxe d'aménagement des zones d'activités.



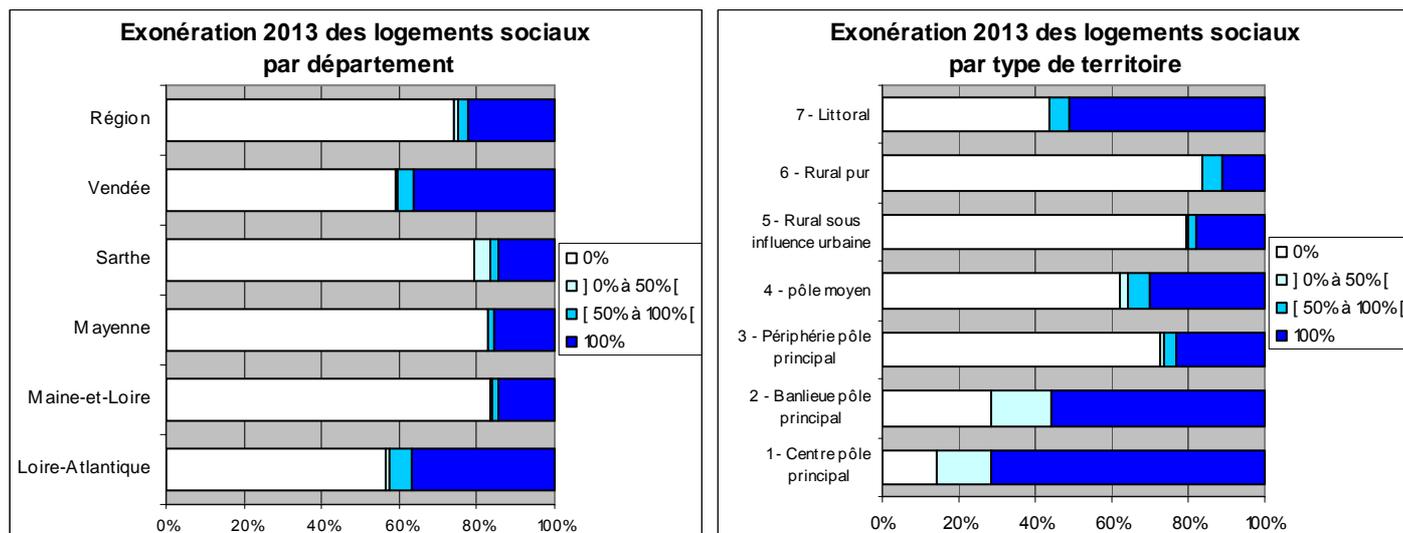
Communes avec secteurs dans la TA au 1-1-2013

■ secteurs	(84)
□ pas de secteur	(1418)

Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

L'exonération facultative des logements sociaux hors PLAI

Des exonérations pour les logements sociaux très fréquentes sur les territoires urbains



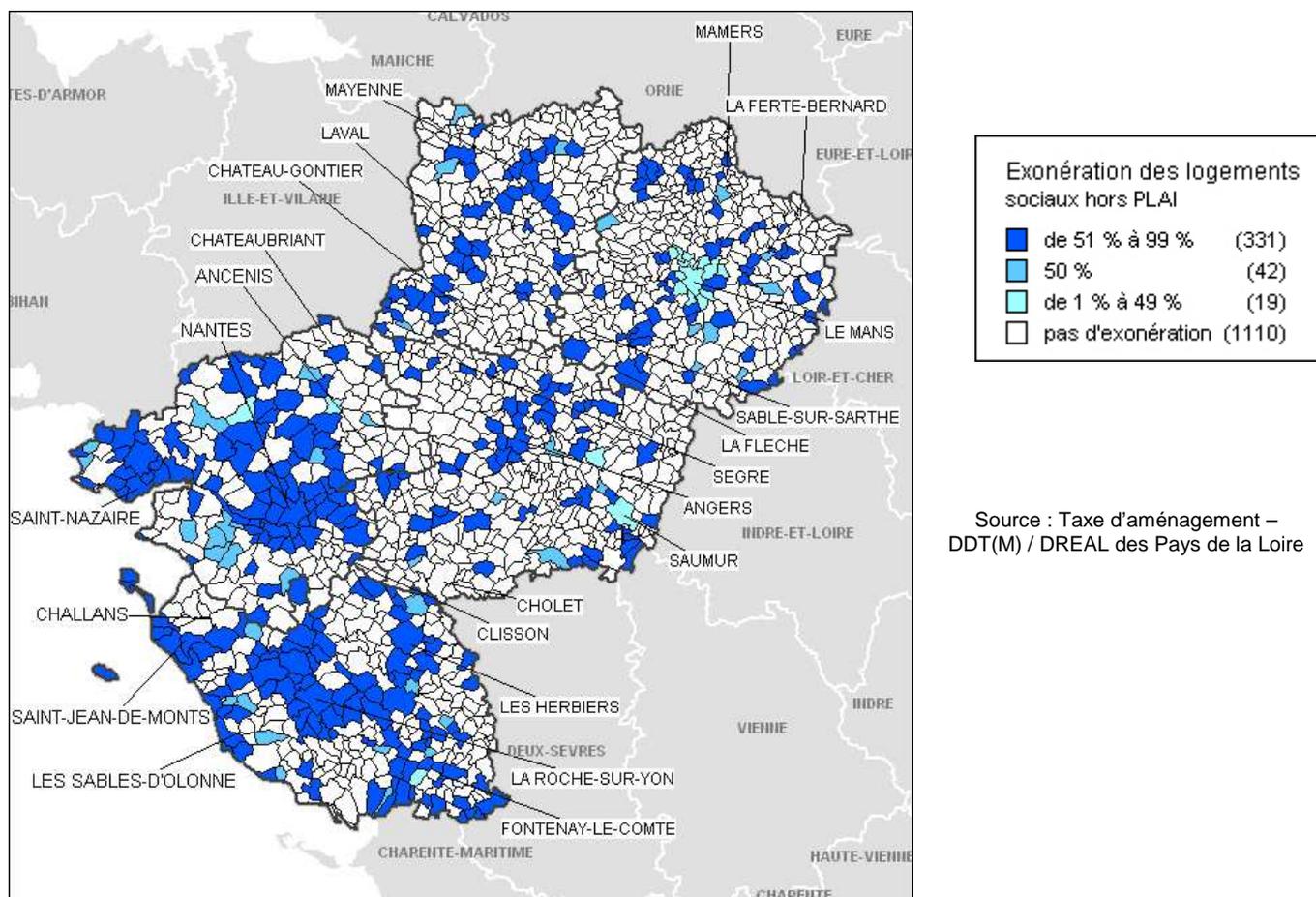
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération concerne les locaux d'habitation et hébergement à caractère social bénéficiant du taux réduit de TVA ou bénéficiant de prêts aidés de l'Etat tels que les prêts locatifs sociaux (PLS), les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts sociaux location-accession (PSLA), mais qui ne bénéficient pas d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

392 communes, soit 26 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des logements sociaux hors PLAI. Dans la majorité des cas (84 %) il s'agit d'une exonération totale.

La part des communes ayant acté une exonération totale ou partielle est deux fois plus forte en Vendée et Loire-Atlantique (environ 40 %) que dans les 3 autres départements.

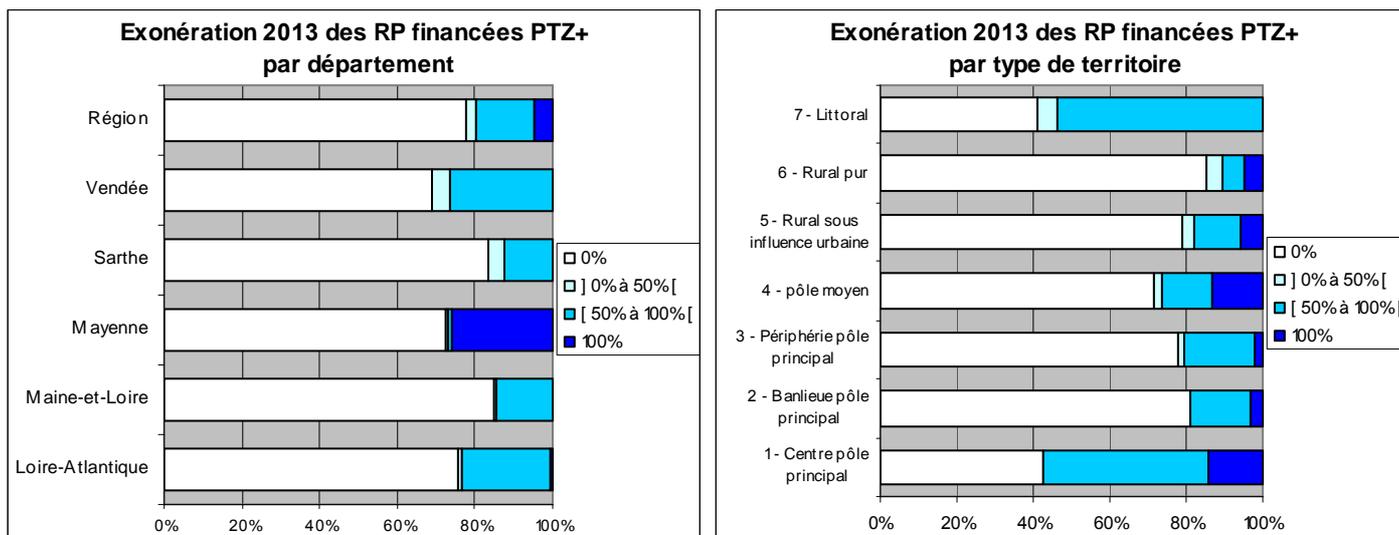
En fait, environ 3/4 des communes appartenant à l'unité urbaine d'une des 7 principales unités urbaines de la région ont adopté une exonération pour les logements sociaux hors PLAI. Ce taux descend sous les 60 % pour les communes littorales et sous les 40 % pour les pôles moyens.



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

L'exonération facultative des résidences principales financées par un PTZ+ (ou renforcé)

Des exonérations totales sur les résidences principales financées par un PTZ+ concentrées sur la Mayenne



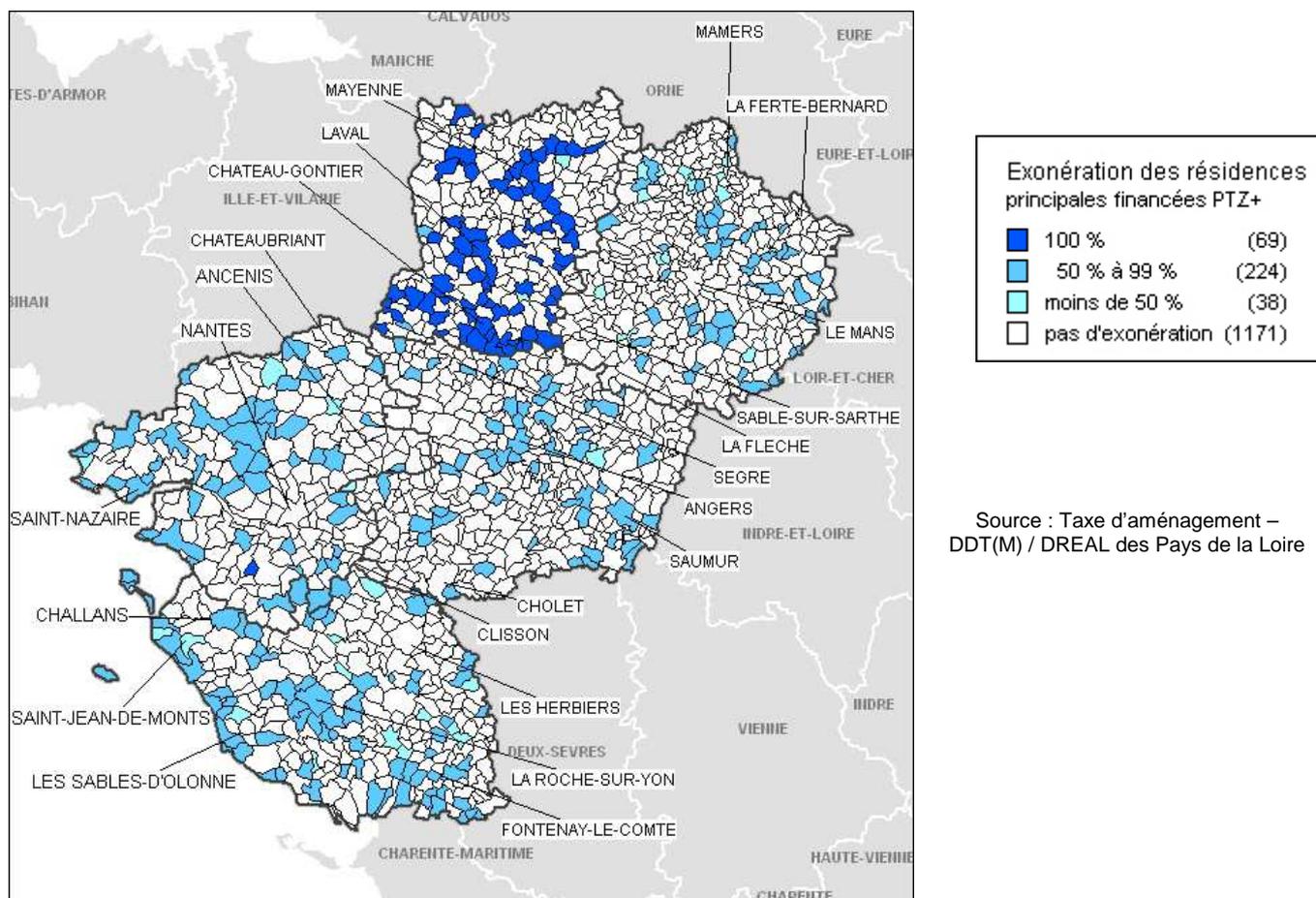
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération concerne les surfaces de plancher des constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé pour les surfaces supérieures à 100 m² et dans la limite de 50% de ces surfaces excédant 100 m². Cette exonération ne concerne pas les 100 premiers m² des résidences principales qui sont exonérées automatiquement de plein droit.

331 communes, soit 24 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des résidences principales financées par un PTZ+. Dans la majorité des cas (68 %) il s'agit d'une exonération partielle.

La Mayenne se distingue en concentrant quasiment l'intégralité (68 communes sur 69) des communes ayant acté une exonération totale sur ces 50 % de surfaces excédant les 100 premiers m².

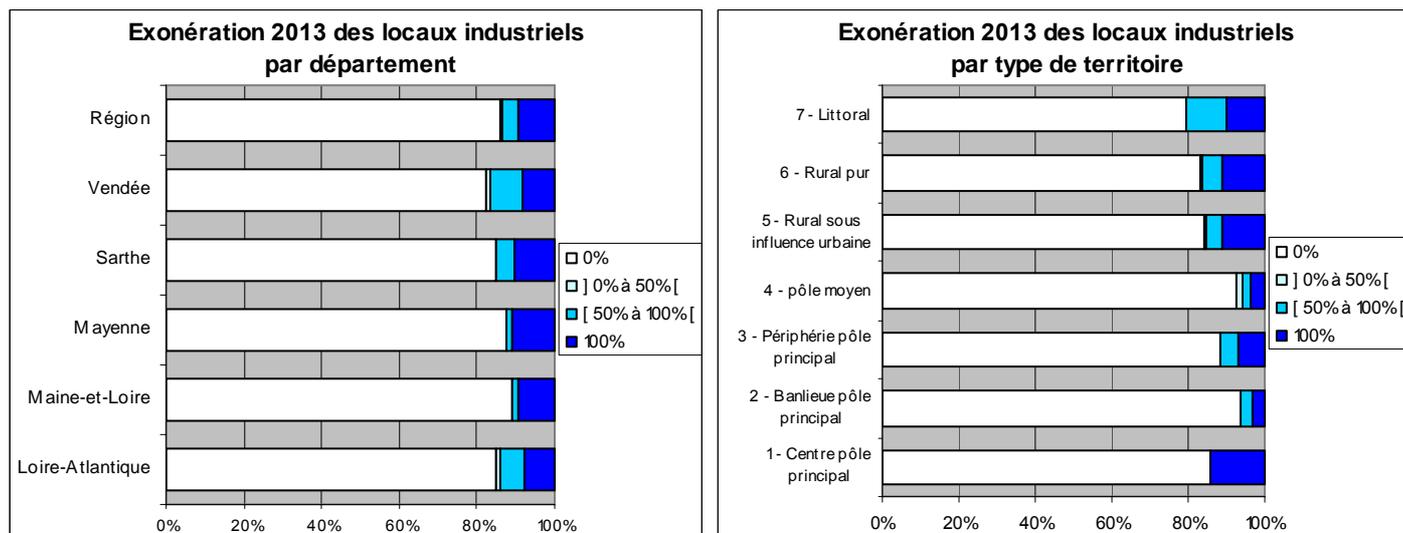
4 des 7 principales villes de la région ont adopté une exonération pour les résidences principales financées par un PTZ+. Ce taux est proche de 60 % pour les communes littorales et atteint son plus faible niveau au sein des communes rurales (moins de 15 %).



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

L'exonération facultative des locaux industriels

14 % des communes de la région ont adopté une exonération partielle ou totale pour les locaux industriels



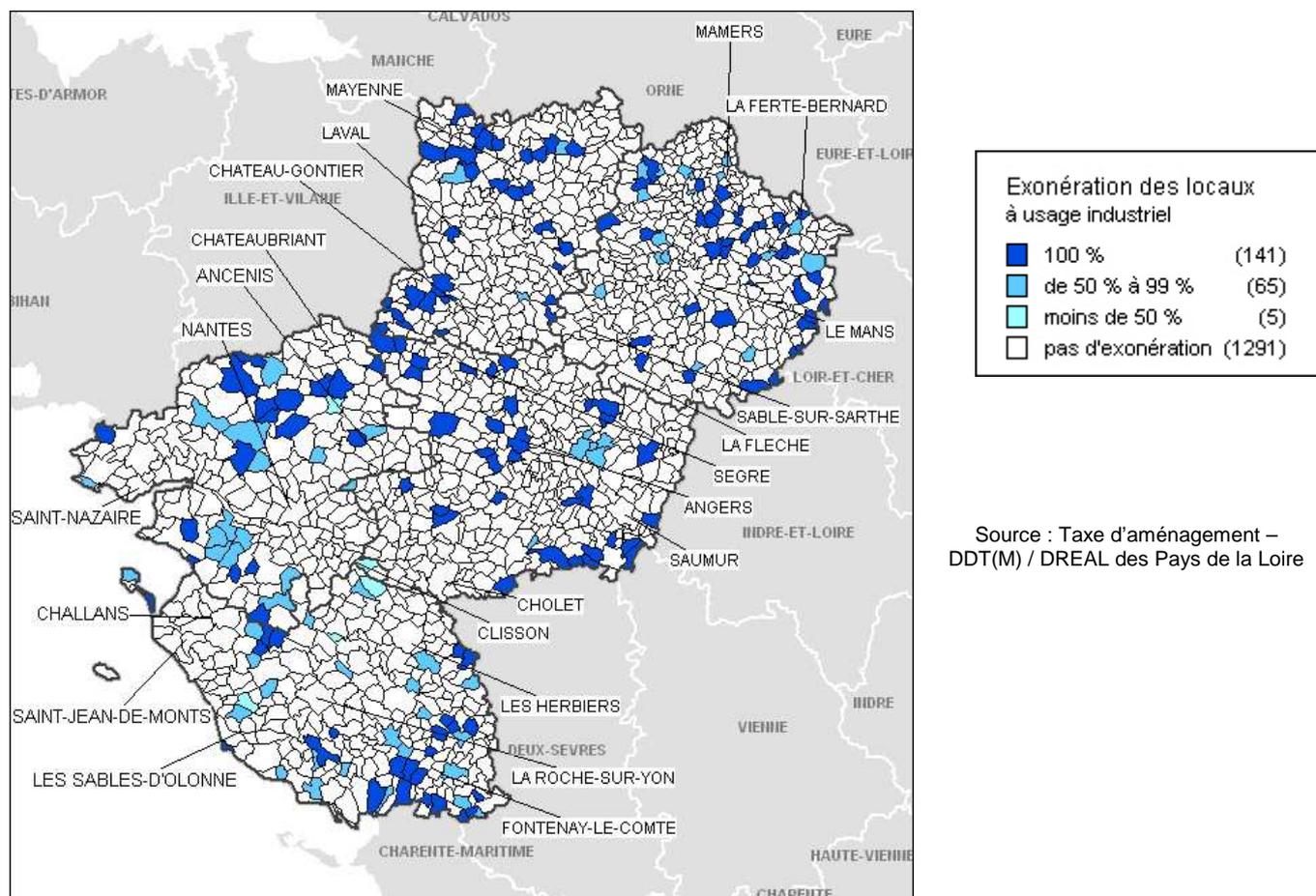
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération concerne les locaux industriels et leurs annexes. Il est rappelé que ces locaux industriels bénéficient de plein droit d'un abattement de 50 % de la surface retenue pour l'assiette servant au calcul de la taxe. Cette exonération facultative pour les communes vient donc compléter les 50 % de surfaces non exonérées automatiquement.

211 communes, soit 14 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des locaux industriels. Dans 2/3 des cas, il s'agit d'une exonération totale.

L'analyse par département ne fait apparaître que peu de spécificités. Ce taux varie ainsi de 11 % pour le Maine-et-Loire à 18 % pour la Vendée.

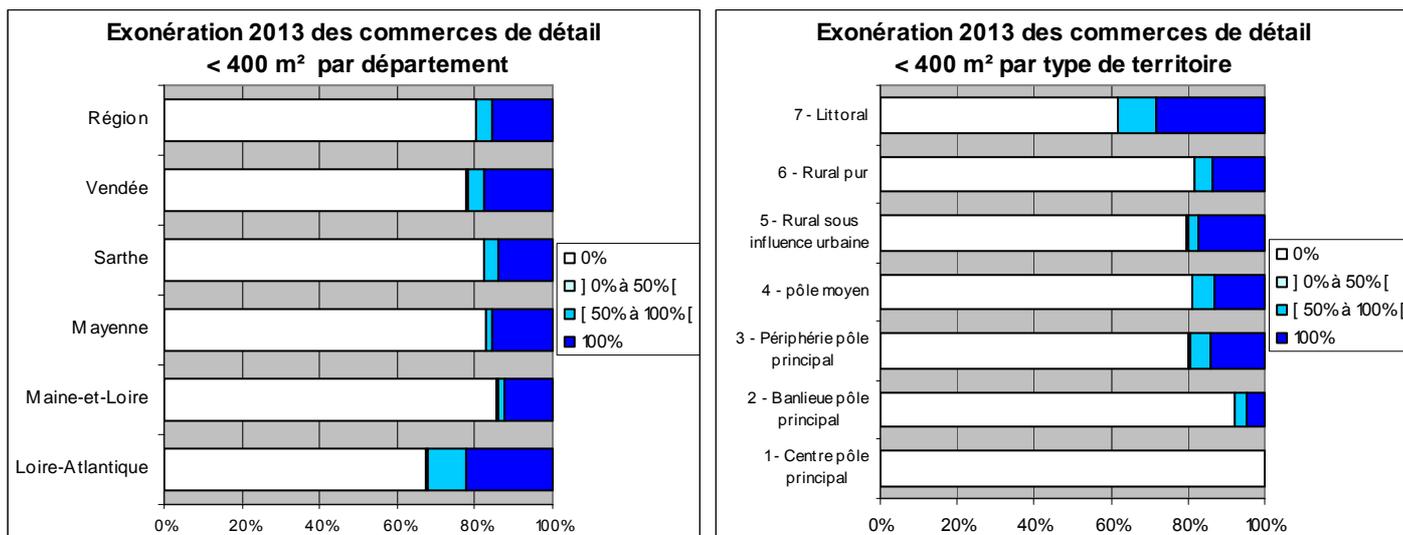
L'analyse par type de territoires met en évidence une exonération plus fréquemment adoptée sur les communes littorales (21 %) et à l'inverse moins mobilisée pour les territoires les plus urbains (7 % pour les communes des 7 principales unités urbaines et 8 % au sein des pôles moyens).



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

L'exonération facultative des commerces de détail dont la surface est inférieure à 400 m²

Près de 40 % des communes littorales proposent une exonération pour les commerces de détail



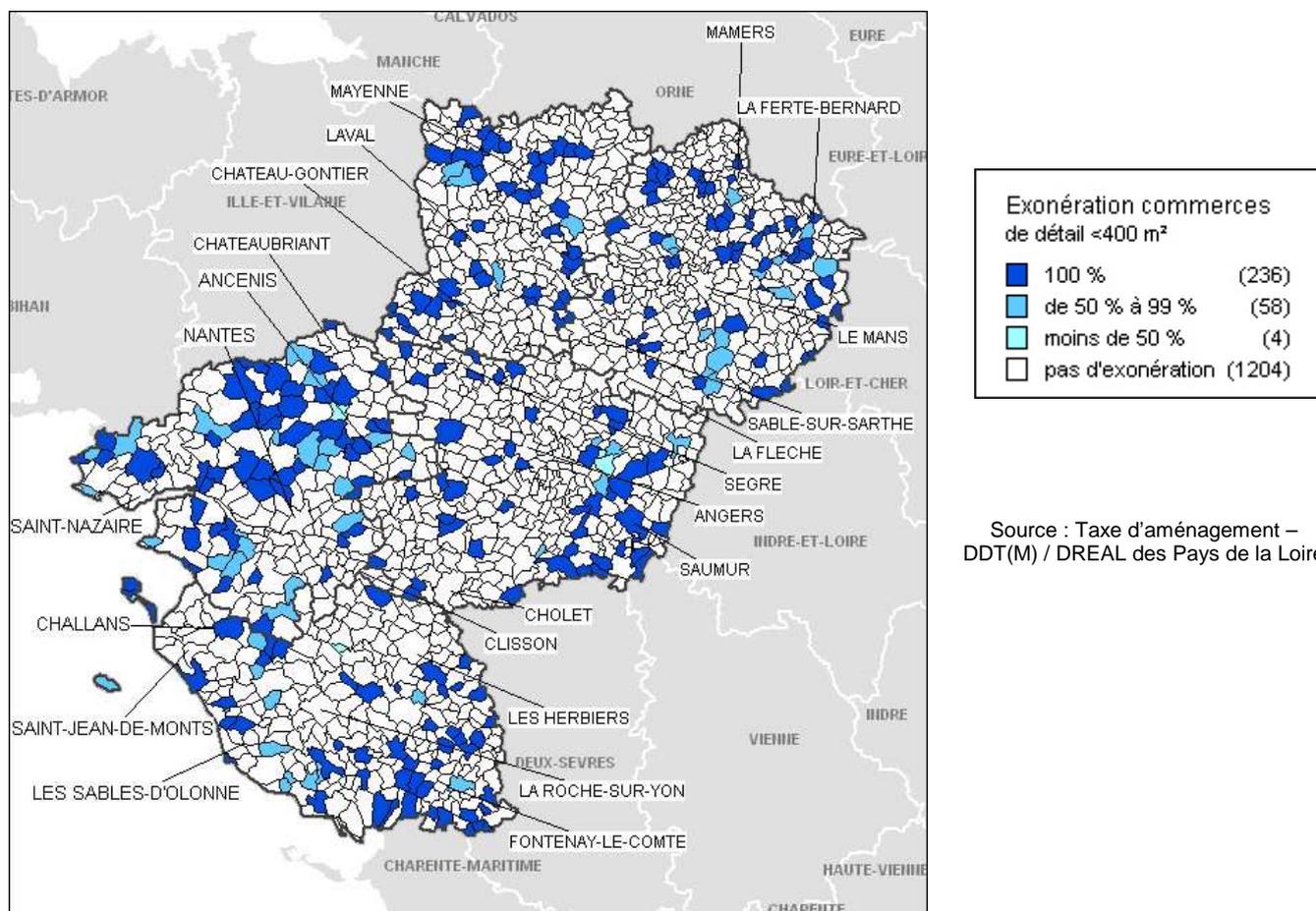
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération concerne les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

298 communes, soit 20 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m². Dans la grande majorité des cas (79 %) il s'agit d'une exonération totale.

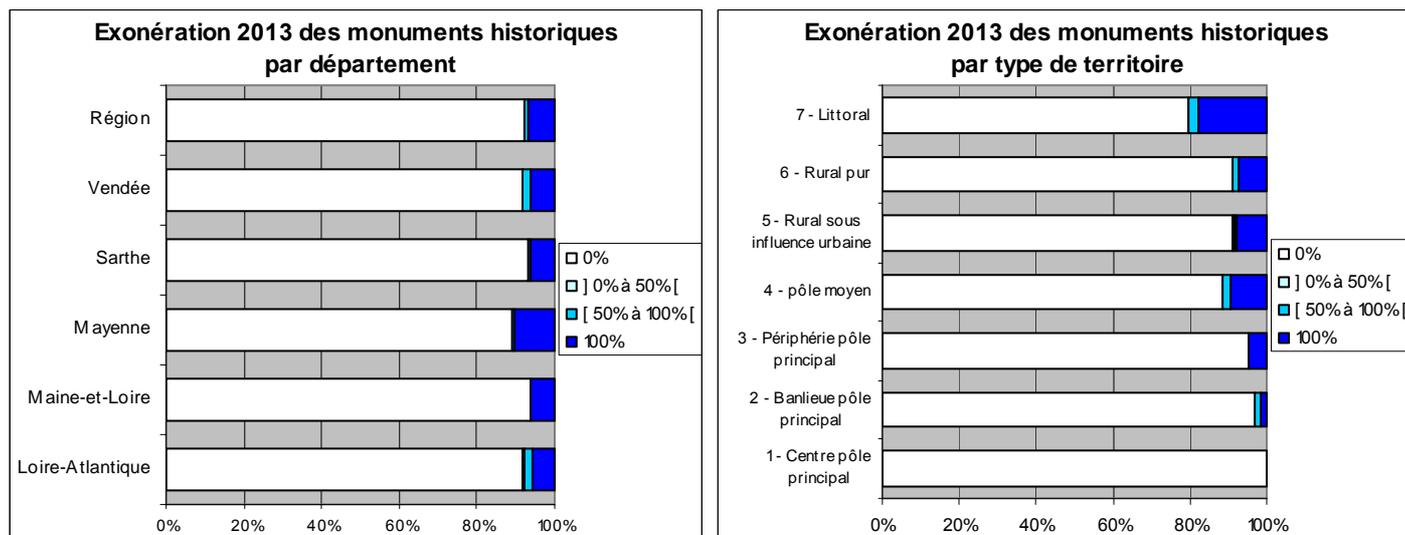
La Loire-Atlantique présente une part plus importante de communes (33 %) ayant acté une exonération totale ou partielle. A l'inverse, les communes du Maine-et-Loire ont moins sollicité cette possibilité d'exonération (14 % des communes).

Les communes littorales sont 38 % à avoir adopté une exonération pour les commerces de détail dont la surface est inférieure à 400 m², ces communes sont plus spécifiquement concentrées au nord de l'unité urbaine nantaise. Ce taux est le plus faible pour les communes des 7 principales unités urbaines de la région où il atteint seulement 10 %.



L'exonération facultative des travaux sur les monuments historiques

8 % des communes de la région exonèrent les travaux sur les monuments historiques



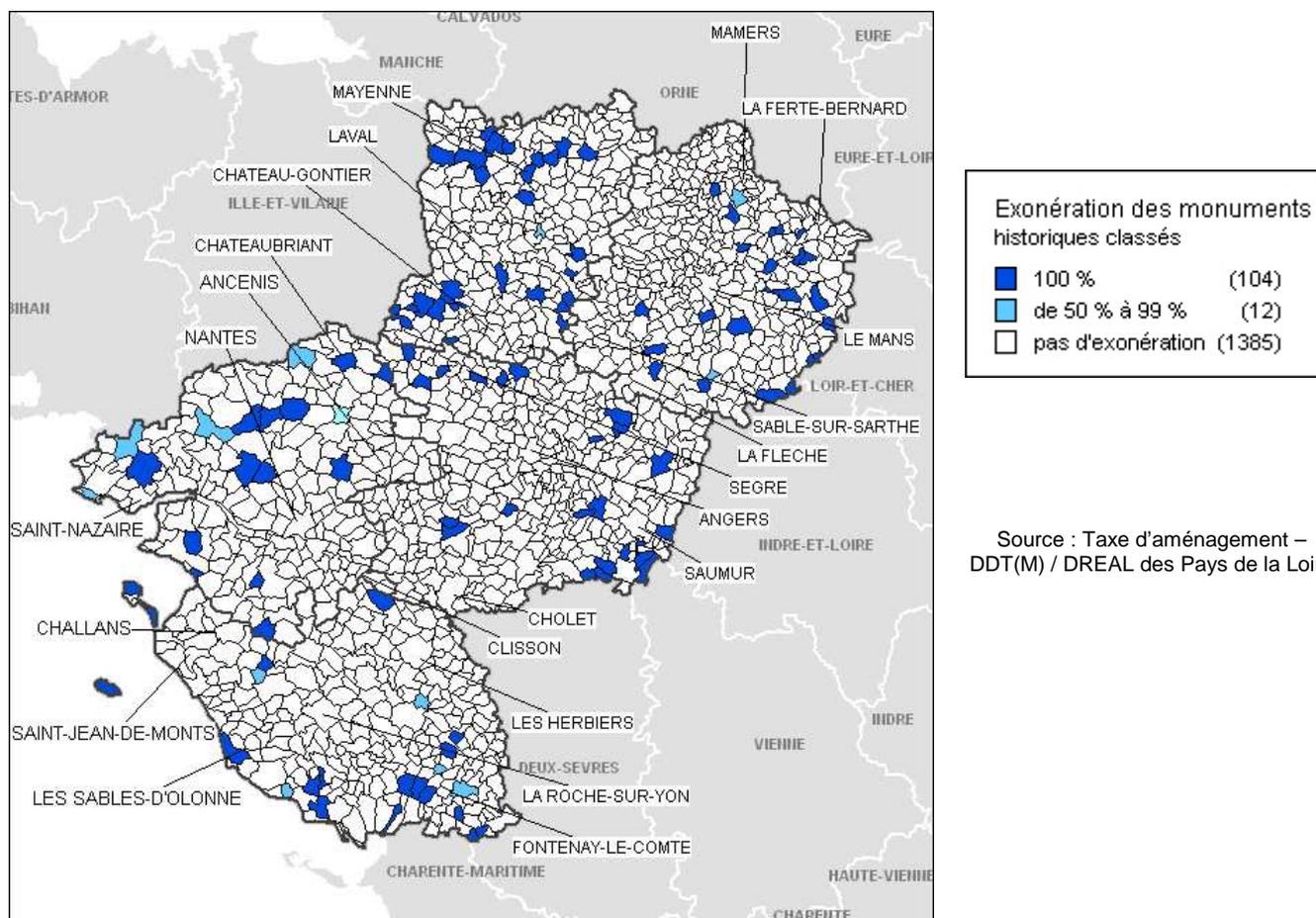
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération concerne les travaux relatifs aux immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ... toutes les communes ne sont donc pas concernées.

126 communes, soit 8 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération totale ou partielle des travaux relatifs aux monuments historiques classés ou inscrits. Dans la grande majorité des cas (89 %) il s'agit d'une exonération totale.

L'analyse par département ne fait apparaître que peu de spécificités. Ce taux varie ainsi de 6 % pour le Maine-et-Loire à 11 % pour la Mayenne.

L'analyse par type de territoires met en évidence une exonération plus fréquemment adoptée sur les communes littorales (21 %) et à l'inverse moins mobilisée pour les territoires les plus urbains (3 % pour les communes des 7 principales unités urbaines et 5 % pour leurs périphéries).



Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

La taxe d'aménagement

Origine du dispositif

En mars 2012, est entrée en vigueur la réforme de la fiscalité de l'aménagement avec la mise en place :

- de la **taxe d'aménagement** dont l'objectif est de simplifier la fiscalité et qui permet le financement des équipements publics induits par l'urbanisation comme la création ou l'extension de routes, d'assainissement, d'écoles ...
- du **versement pour sous-densité** dont la finalité est d'inciter à une utilisation économe de l'espace.

La taxe d'aménagement a remplacé différentes taxes et participations en place dont notamment :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
- les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) ...

Application de la taxe et détermination des taux

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments et d'installations soumises à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable).

La taxe est composée de 2 parts (communale, départementale) chaque part étant instaurée respectivement par le conseil municipal et le conseil général. A noter que cette compétence communale peut être déléguée à l'EPCI compétent en matière de PLU. En Ile-de-France, il existe également une part régionale déterminée par le conseil régional.

La part communale est instituée de plein droit :

- à 1 % dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) sauf délibération renonçant à cette taxe ou instaurant un taux supérieur à 1 %.
- à 0 % dans les autres communes, sauf délibération du conseil municipal.

Le taux de la part communale se situe entre 1 % et 5 %, et peut être porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs sur délibération motivée pour tenir compte de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, ou encore la nécessité de création d'équipements publics nouveaux. Le taux peut en effet varier selon les secteurs de la commune sur délibération du conseil municipal.

Le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %. La part départementale de la taxe d'aménagement permet de financer, d'une part, la politique de protection des espaces naturels sensibles et, d'autre part, les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Dans tous les cas, les délibérations (instauration, renonciation, exonérations) doivent être prises avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

Calcul du montant de la taxe d'aménagement

L'assiette de la taxe correspond à la multiplication de la surface de plancher de la construction par une valeur forfaitaire, actualisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC). En 2013, les valeurs au m² sont de 724 € (contre 693 € en 2012) et de 821 € en Île-de-France.

Des valeurs forfaitaires sont également fixées pour les aménagements : piscines (200 € par m²), panneaux photovoltaïques au sol, emplacements de stationnement réalisés à l'extérieur des bâtiments (2 000 € par emplacement) ...

Le montant de la taxe d'aménagement pour un projet de construction correspond à la surface de cette construction multipliée par une valeur forfaitaire au m² multipliée par le taux de la taxe d'aménagement communale (idem avec le taux de la taxe d'aménagement départementale).

Si le montant de la taxe est inférieur ou égal à 1 500 €, celui-ci est payé en une seule fois, 12 mois après l'autorisation. Si le montant est supérieur à 1 500 €, il est réglé en deux fois : 2 parts égales 12 et 24 mois après l'autorisation.

Exonérations de plein droit

Certains aménagements et constructions sont exonérés automatiquement de la part communale de la taxe, notamment :

- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les constructions dont la surface est inférieure à 5 m²,
- les locaux de production ou de stockage des exploitations agricoles (serres, locaux de production et d'entreposage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.).

Abattement

L'abattement concerne la valeur forfaitaire de la surface de la construction. Il est de 50 % et concerne :

- les locaux des habitations HLM,
- les 100 premiers m² de la surface des habitations principales,
- les locaux industriels et artisanaux, les entrepôts et hangars non ouverts aux publics faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (L 331-12).

Exonérations facultatives

Lors de la délibération, les communes ont également la possibilité d'exonérer en tout ou partie :

- les logements sociaux bénéficiant d'un taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs à usage social, prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les résidences principales financées par un prêt à taux zéro plus (PTZ+), dans la limite de 50 % de la surface excédant les 100 premiers m² (ces derniers bénéficiant déjà d'un abattement de 50 %),
- les locaux à usage industriel,
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²,
- les travaux sur des monuments historiques.

Pour simuler le montant de sa taxe d'aménagement :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Calcul-de-la-taxe-d-amenagement.html>

Pour en savoir plus :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

La taxe d'aménagement

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'observation des études et des statistiques

8 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2013

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.pirot@developpement-durable.gouv.fr

Avec la collaboration des unités « application du droit des sols »
des directions départementales des territoires (et de la mer)