

La taxe d'aménagement au 1^{er} janvier 2014 : 4 % des communes ont délibéré en 2013 pour faire évoluer leur taux ou exonérations facultatives en 2014

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Avril 2014

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 et on note des différences très marquées entre les communes : 14 % des communes ne recouvrent pas de taxe d'aménagement alors que 6 % des communes ont adopté une taxe de 5 %. Au cours de l'année 2013, 58 communes ont délibéré pour faire évoluer leur taux de taxation ou les exonérations facultatives. Pour 32 communes, le taux appliqué en 2014 évolue : 19 à la hausse et 13 à la baisse.

Par ailleurs, 90 communes appliquent des taux différenciés par secteur sur leur territoire. Les communes ont également des stratégies différentes concernant les 7 exonérations facultatives qu'elles peuvent accorder.

La taxe d'aménagement a été instaurée en mars 2012, elle comporte une part communale (ou intercommunale) 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 (ou intercommunale) et une part départementale votées par les conseils municipaux ou l'EPCI et conseils 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 2014	Exonérations						
		logements sociaux hors PLAI	résidences principales financées PTZ+	locaux industriels	commerces de détail < 400 m ²	travaux sur les monuments historiques	surface annexe de stationnement des logements HLM	surfaces des locaux annexes de stationnement hors maisons individuelles
Loire-Atlantique	1,4	100%	100%	-	-	100%	-	-
Maine-et-loire	2,0	100%	-	-	-	-	-	-
Mayenne	1,3	30%	-	30 %	-	-	-	-
Sarthe	1,5	50%	50 %	-	-	-	-	-
Vendée	1,5	100%	-	-	-	-	-	-

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

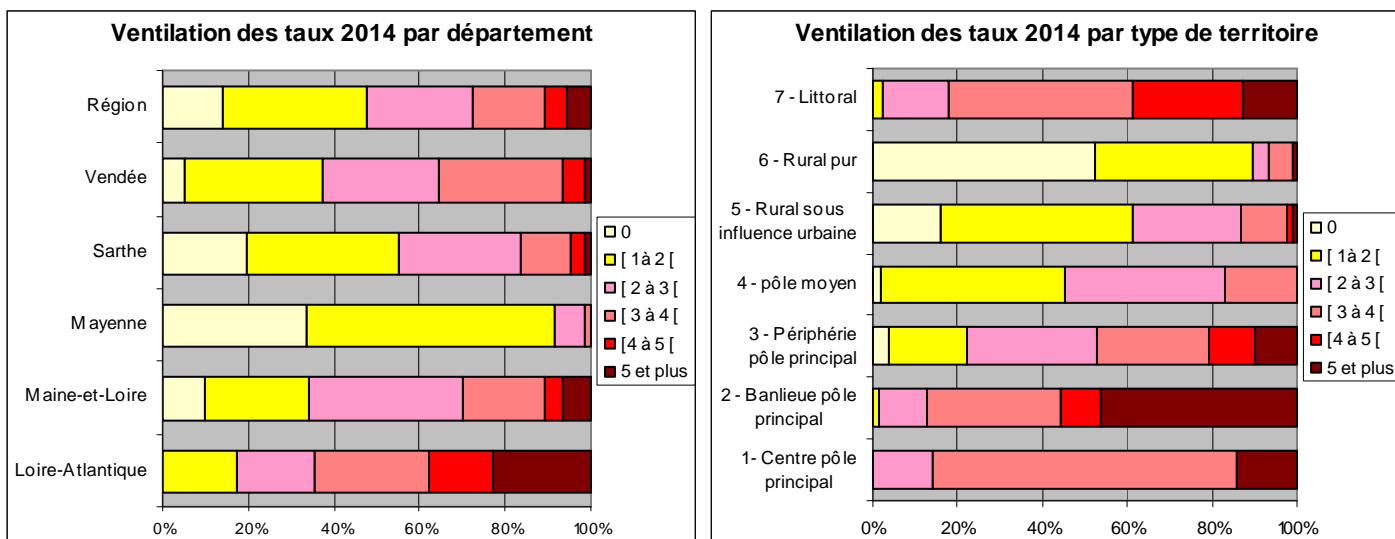
En Pays de la Loire, les taux votés par les conseils généraux sont compris entre 1,3 % et 1,5 % pour 4 des 5 départements. Le Maine-et-Loire se distingue par un niveau de taxe à 2 % proche du taux maximal de 2,5 %.

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 et la Mayenne, cette exonération est partielle et respectivement de 50 % et 30 %.

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 de 30 % de la taxe d'aménagement pour les locaux industriels.

La seule évolution 2014 concerne la Vendée qui a modifié son taux pour le faire passer de 1,3 % à 1,5 %.

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



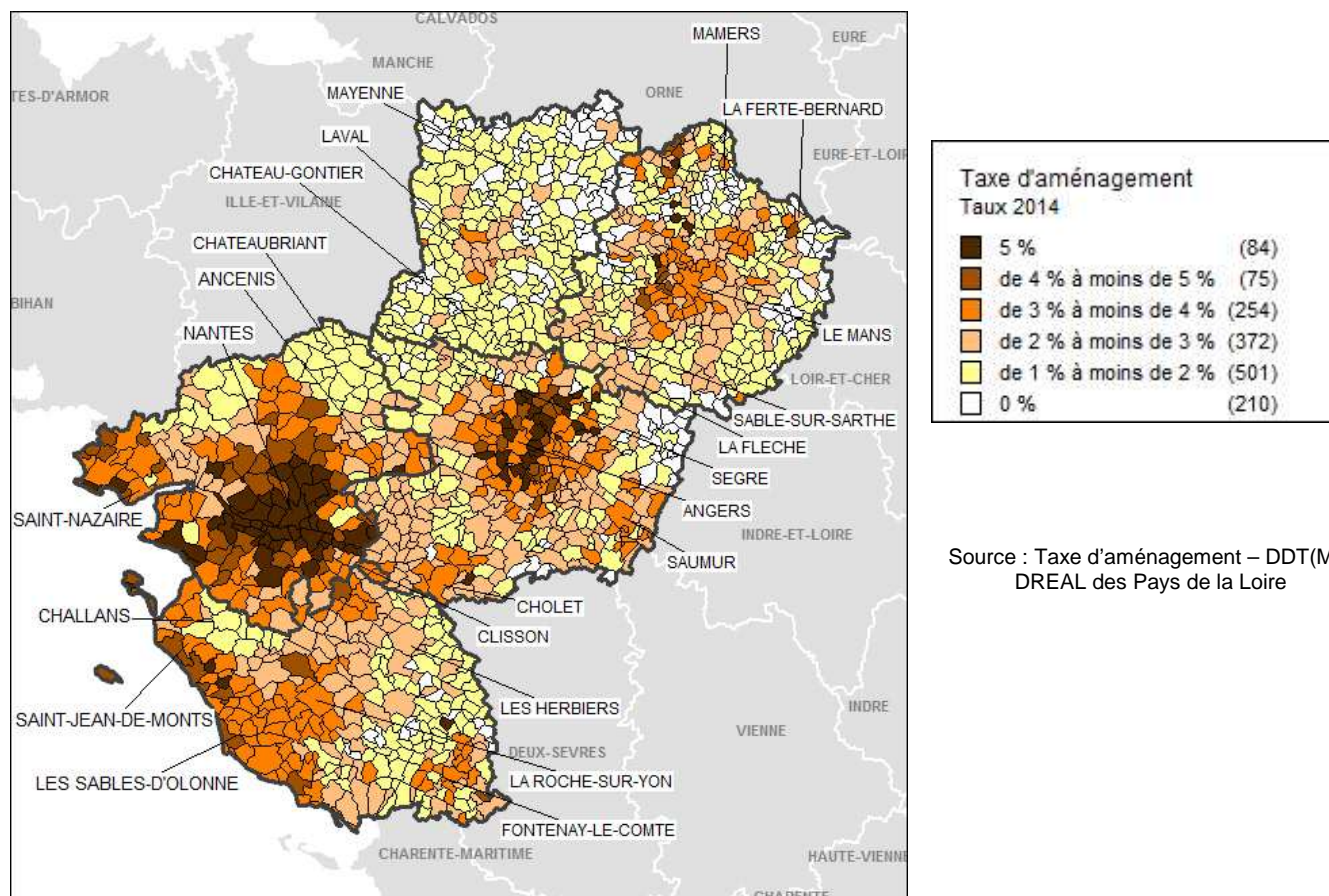
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

En Pays de la Loire, 210 communes ne recouvrent pas de taxe d'aménagement. C'est le cas des communes n'ayant pas de plan local d'urbanisme (PLU) et n'ayant pas pris de délibération contraire (le taux à 0 % est alors institué de plein droit) ou dans le cadre d'une délibération avec renonciation à cette taxe. Ces communes représentent 14 % en nombre au plan régional, mais cette part est plus du double en Mayenne (34 %) et est beaucoup plus forte sur les territoires ruraux (52 % des communes). En Loire-Atlantique, aucune commune n'est concernée. Ces 210 communes couvrent 2,5 % de la population.

Pour 33 % des communes ligériennes, le taux de la taxe d'aménagement est compris entre 1 % et moins de 2 %. Dans cette tranche, on trouve une part importante (58 %) de communes de Mayenne et plus généralement les communes les moins urbanisées (45 % pour les communes du rural sous influence urbaine).

Au total, 92 % des communes de Mayenne, 90 % des communes rurales pures et 61 % des communes rurales sous influence urbaine disposent d'un taux de taxe d'aménagement inférieur à 2 %.

A l'opposé, 28 % des communes de la région (représentant 61 % de la population) ont adopté un taux de 3 % ou plus. Cette part atteint 64 % en Loire-Atlantique et même 87 % pour les communes des 7 principales unités urbaines et 82 % sur le littoral. 84 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 (43 %).



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 d'aménagement vient s'ajouter à un coût souvent plus important d'acquisition des terrains à bâtir et peut donc inciter les ménages les plus modestes à s'éloigner des pôles urbains. La possibilité d'exonération des résidences principales financées par un PTZ plus offre cependant la possibilité aux collectivités de venir atténuer ce coût.

Dans une approche systémique, il convient néanmoins d'être vigilant pour les ménages tentés de s'éloigner des métropoles pour pouvoir accéder à la propriété à moindre coût. En effet, s'éloigner des centres urbains est une décision lourde de conséquences pour ensuite accéder aux pôles d'emplois et aux principaux équipements (écoles, services de santé ...). 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 du ménage, coûts de carburant, d'achat et d'entretien) qui n'est pas assez anticipé par les ménages lors de la construction et vient contre-balancer les économies initialement faites lors de la construction. Par ailleurs, ce budget transport ne fera que progresser dans les prochaines années avec l'évolution des coûts de l'énergie, d'où des risques de précarité énergétique à moyen terme pour certains ménages ayant fait ce choix de l'éloignement.

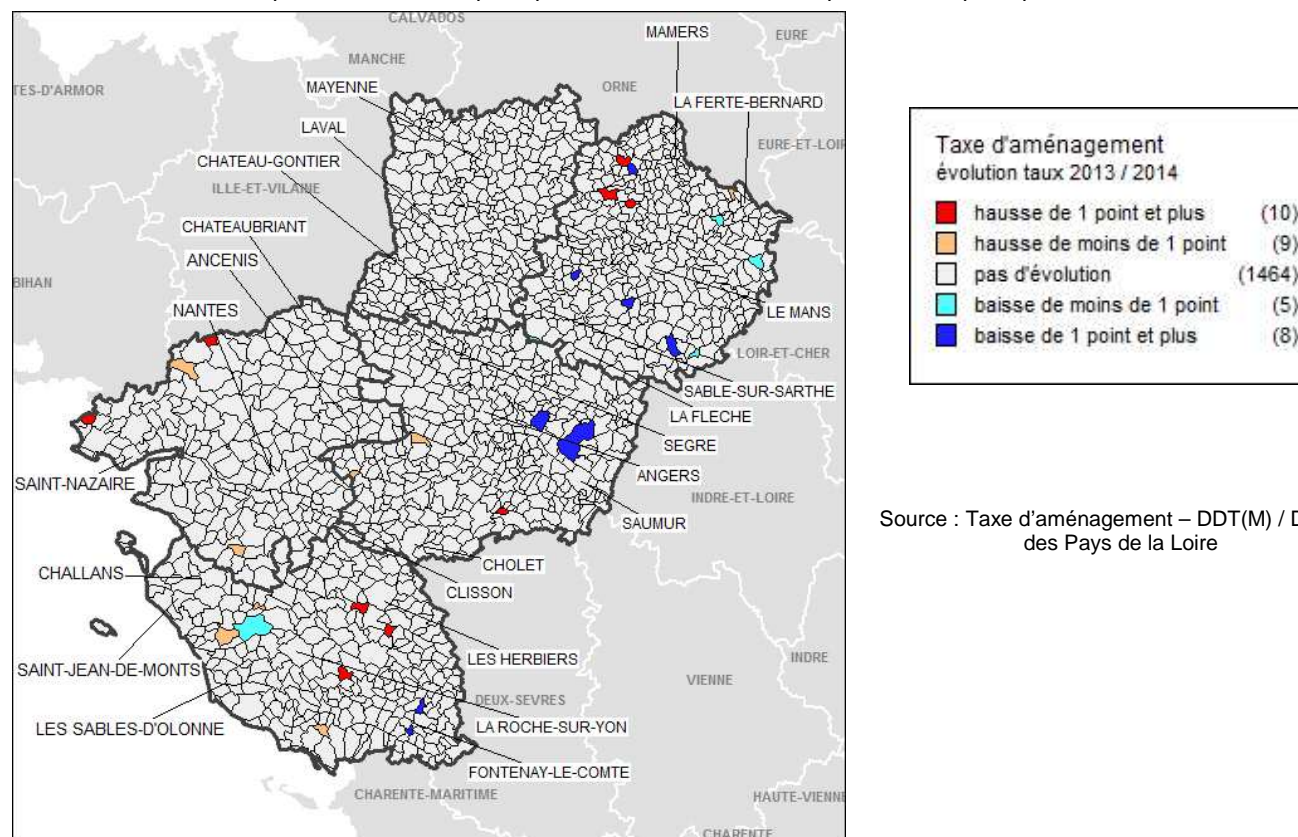
Quelques ajustements décidés par les communes en 2013 pour l'application de la taxe 2014

Au cours de l'année 2013, 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, 32 communes (soit 2,2 %) ont fait évoluer le taux de taxation entre 2013 et 2014. Seules les communes de Mayenne ont toutes connu une stabilité de leur taux.

Parmi ces 32 communes, 13 ont revu le taux de leur taxation à la baisse, la baisse se cantonne à moins de 1 point pour 5 communes, est de 1 point pour 5 autres communes et est supérieure à 1 point pour les 3 dernières. 8 de ces baisses sont localisées dans la Sarthe, 3 en Vendée et 2 en Maine-et-Loire.

On compte, à l'opposé, 19 communes pour lesquelles une hausse a été enregistrée. Pour 9 de ces communes, l'augmentation est limitée à moins de 1 point, elle est de 1 point pour 7 communes et est supérieure à 1 point pour 3 autres communes.



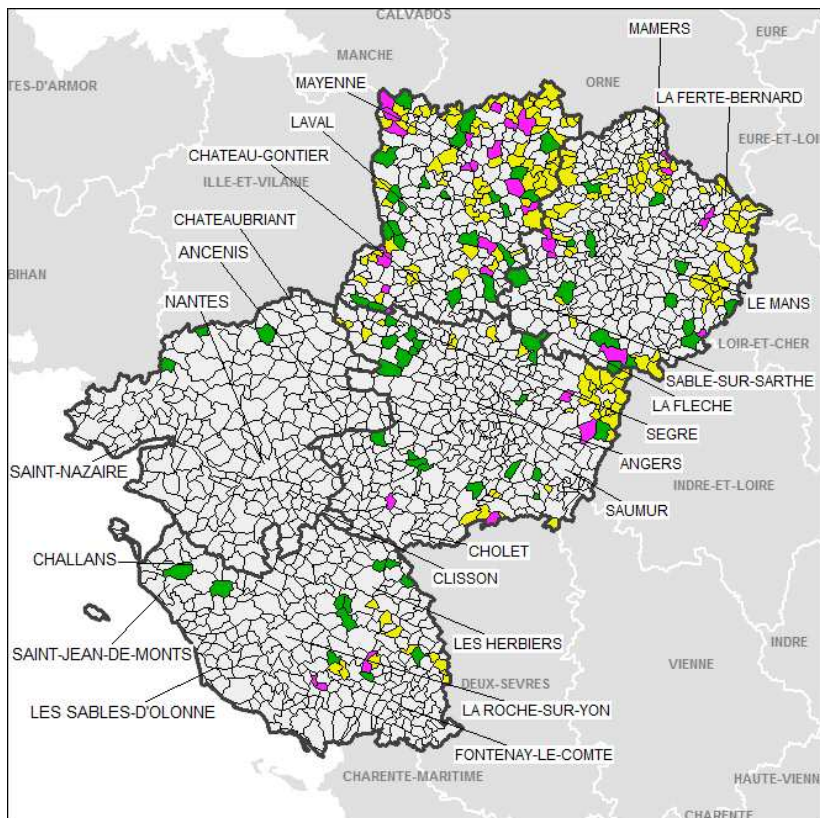
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Sans délibération, 247 communes n'entrent pas dans le dispositif de la TA (177 communes sans POS/PLU ou avec un taux de 1 % (70 communes avec POS/PLU) ; par ailleurs 33 communes ont renoncé à la taxe

Parmi les 210 communes pour lesquelles la taxe d'aménagement ne s'applique pas, on trouve 177 communes (dont 71 en Mayenne et 64 en Sarthe) n'ayant pas de plan local d'urbanisme (PLU) et n'ayant pris aucune délibération pour faire évoluer ce taux.

On enregistre également 33 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 notamment 17 communes de la Mayenne et 9 de la Sarthe.

Par ailleurs, parmi les 394 communes disposant d'un taux de taxe d'aménagement de 1 %, 70 communes de la région (3 en Loire-Atlantique, 19 en Maine-et-Loire, 22 en Mayenne, 14 en Sarthe et 12 en Vendée) ont eu un taux institué de plein droit. Ces communes disposant d'un PLU n'ont pas délibéré sur la taxe d'aménagement au cours des années 2011, 2012 et 2013.



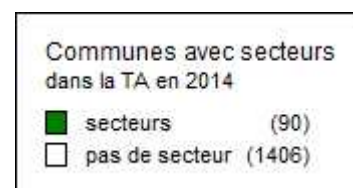
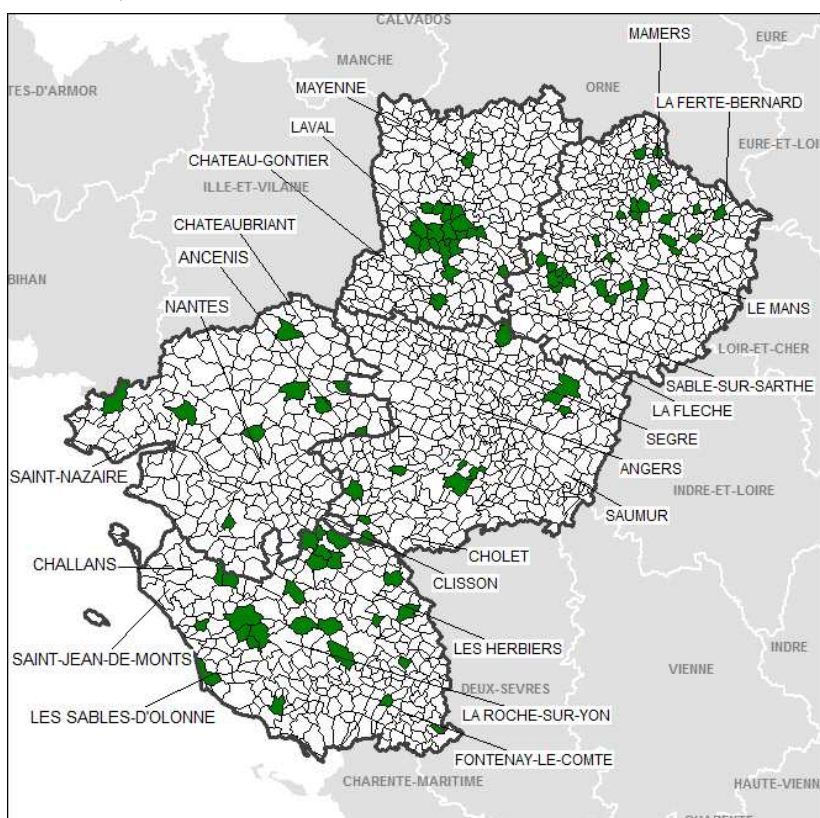
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

90 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, 90 communes (soit 6 %) ont recours en 2014 à des taux de taxe différenciés par secteur, le nombre de secteurs pouvant être supérieur à 2. 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 de ces communes sont localisées en Loire-Atlantique, 10 en Maine-et-Loire, 20 en Mayenne, 25 dans la Sarthe et 25 en Vendée. On note notamment que les communes de l'agglomération de Laval ont différencié de manière concertée la taxe d'aménagement des zones d'activités.

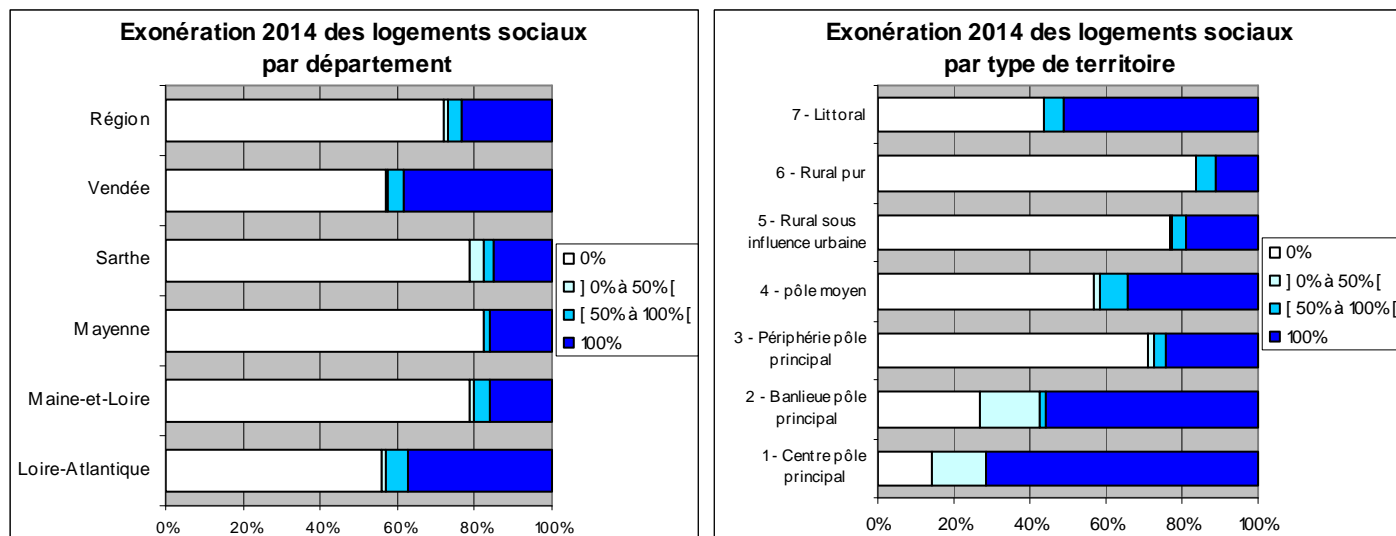
Pour 2014, 9 nouvelles communes ont recours à une sectorisation de leur taxe d'aménagement et 1 commune l'a abandonné.



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

L'exonération facultative des logements sociaux hors PLAII

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



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

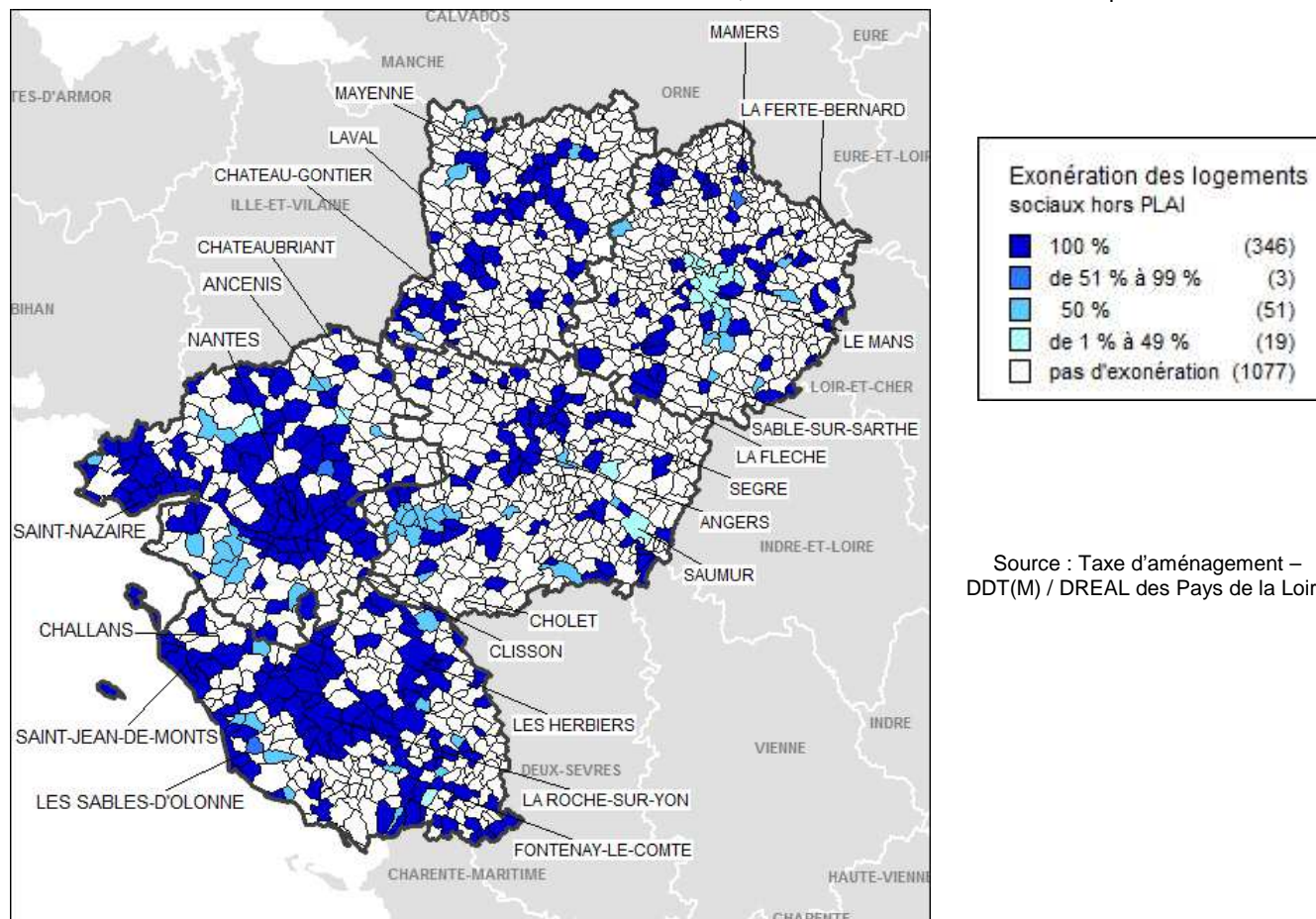
Cette exonération concerne les locaux d'habitation et hébergement à caractère social bénéficiant du taux réduit de TVA ou bénéficiant de prêts aidés de l'Etat tels que les prêts locatifs sociaux (PLS), les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts sociaux location-accession (PSLA), mais qui ne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

419 communes, soit 28 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des logements sociaux hors PLAII. Dans la majorité des cas (83 %) il s'agit d'une exonération totale.

La part des communes ayant acté une exonération totale ou partielle est deux fois plus forte en Loire-Atlantique et Vendée (respectivement 54 % et 53 %) que dans les 3 autres départements où cette part avoisine les 20 %.

En fait, environ ¼ 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 PLAII. Ce taux descend à 56 % pour les communes littorales, 43 % pour les pôles moyens et sous la barre des 30 % sur les autres territoires.

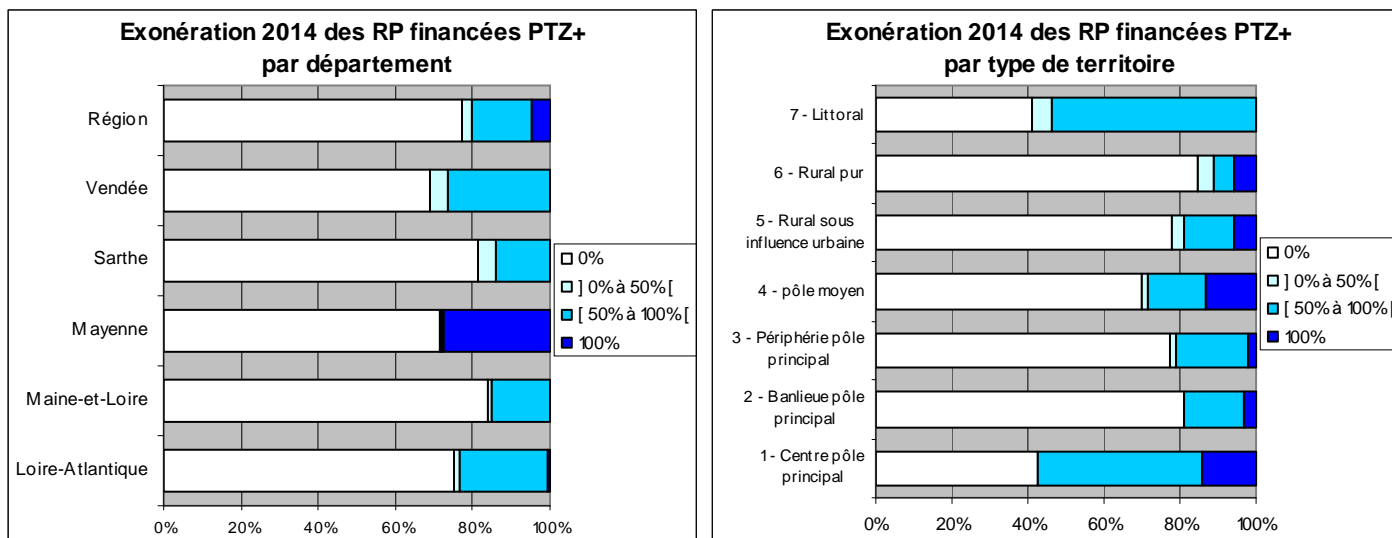
Pour 2014, 21 nouvelles communes ont instauré une exonération des logements sociaux hors PLAII : 9 à 100 %, 11 à 50 % et 1 à 90 %. 15 de ces communes sont localisées dans le Maine-et-Loire, 5 en Vendée et 1 en Loire-Atlantique.



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

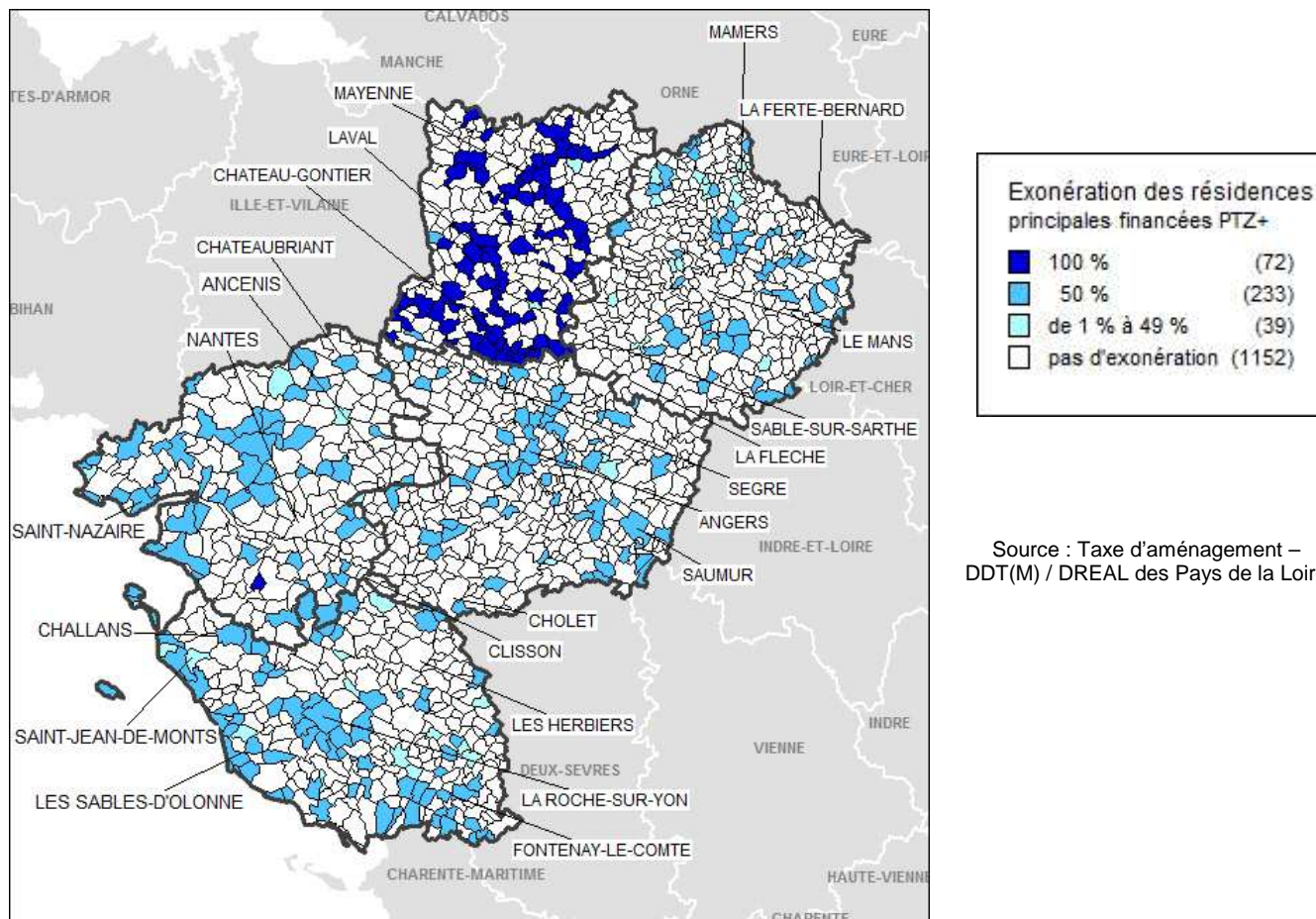
Cette exonération concerne les surfaces de plancher des constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé pour les surfaces supérieures à 100 m² et dans la limite de 50% de ces surfaces excédant 100 m². Cette exonération ne concerne pas les 100 premiers m²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

344 communes, soit 23 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des résidences principales financées par un PTZ+ sur les 50 % excédant 100 m². Dans la majorité des cas (79 %) il s'agit d'une exonération partielle.

La Mayenne se distingue en concentrant quasiment l'intégralité (71 communes sur 72) 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+. Cette part est de 59 % pour les communes littorales et atteint son plus faible niveau au sein des communes rurales (15 %).

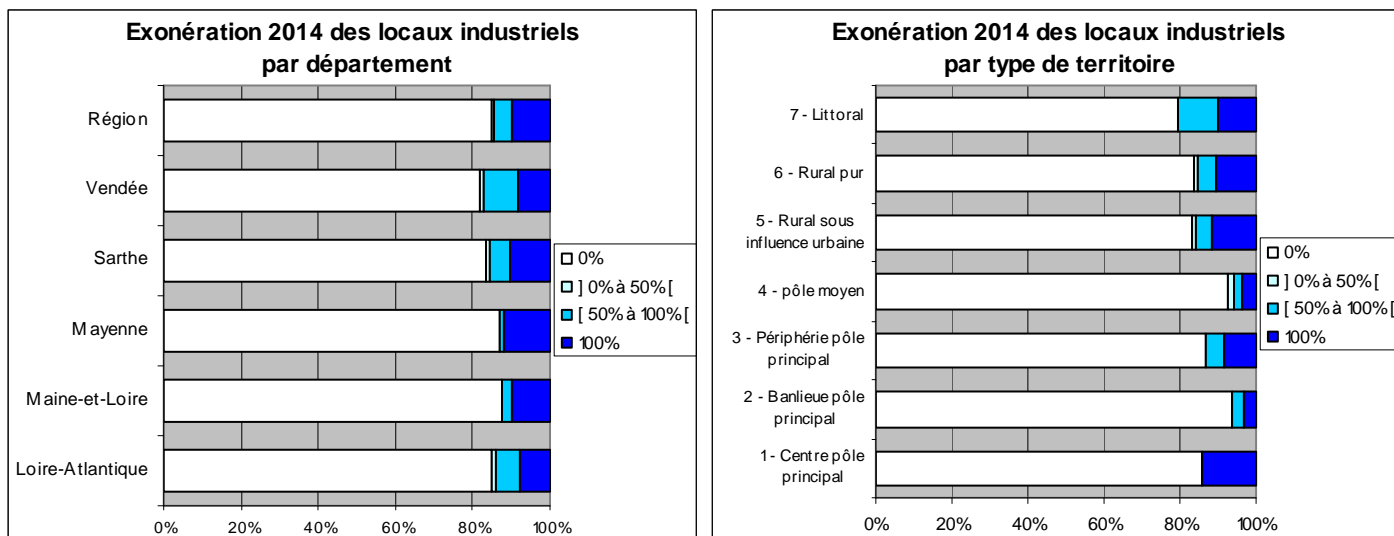
Pour 2014, 10 nouvelles communes ont instauré une exonération des résidences principales financées par un PTZ+ sur les 50 % de surfaces excédant 100m² : 9 à hauteur de 50 % et 1 à 30 %. 6 de ces communes sont localisées dans la Sarthe.



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

L'exonération facultative des locaux industriels

15 % 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

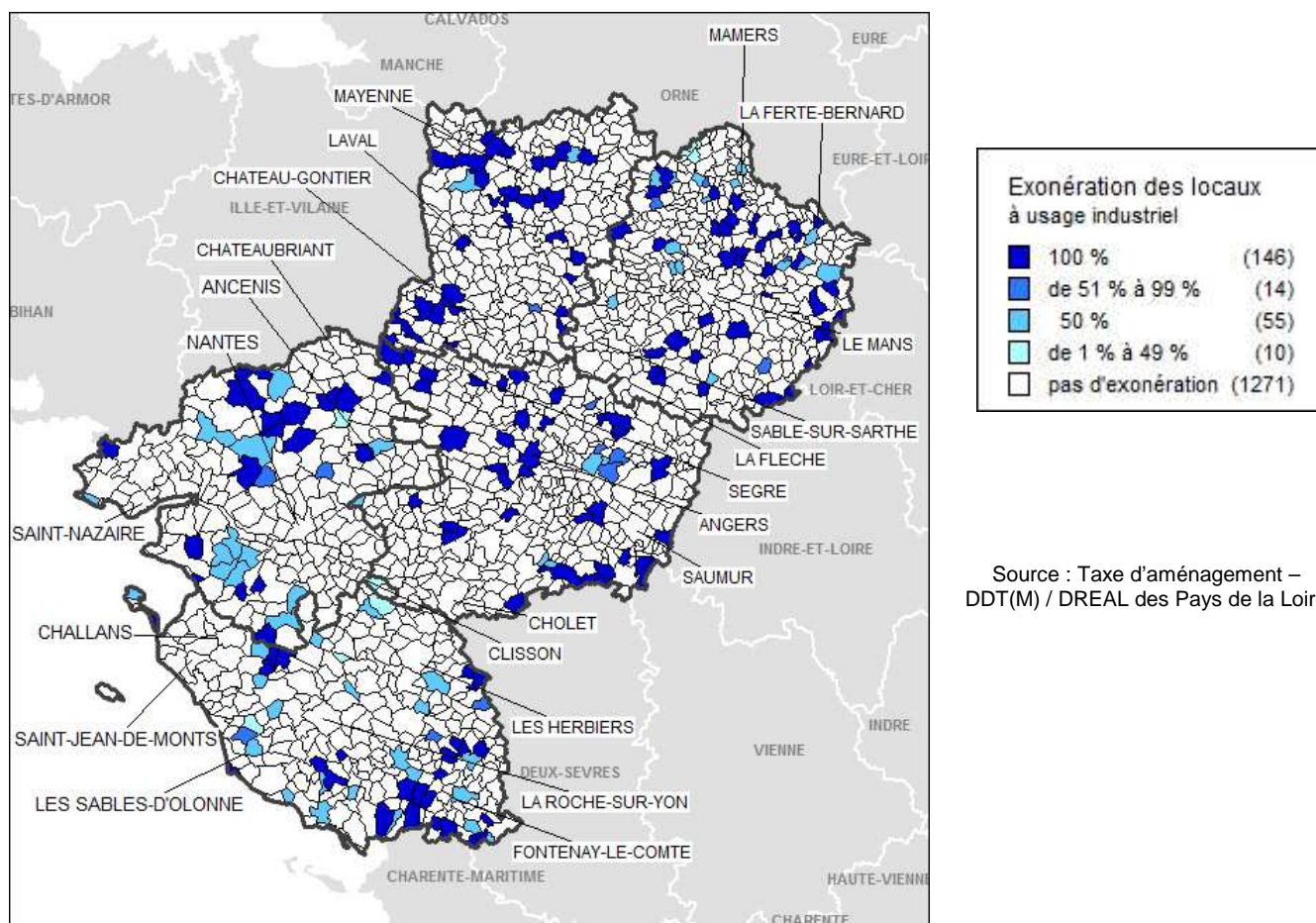
Cette exonération concerne les locaux industriels et leurs annexes. Il est rappelé que ces locaux industriels bénéficient de plein droit d'un abattement de 50 % de la surface retenue pour l'assiette servant au calcul de la taxe. Cette exonération facultative pour les communes porte donc sur les 50 % de surfaces pleinement assujetties à la TA.

225 communes, soit 15 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des locaux industriels. Dans 65 % 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 12 % 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 par les territoires les plus urbains (7 % pour les communes des 7 principales unités urbaines et 8 % au sein des pôles moyens).

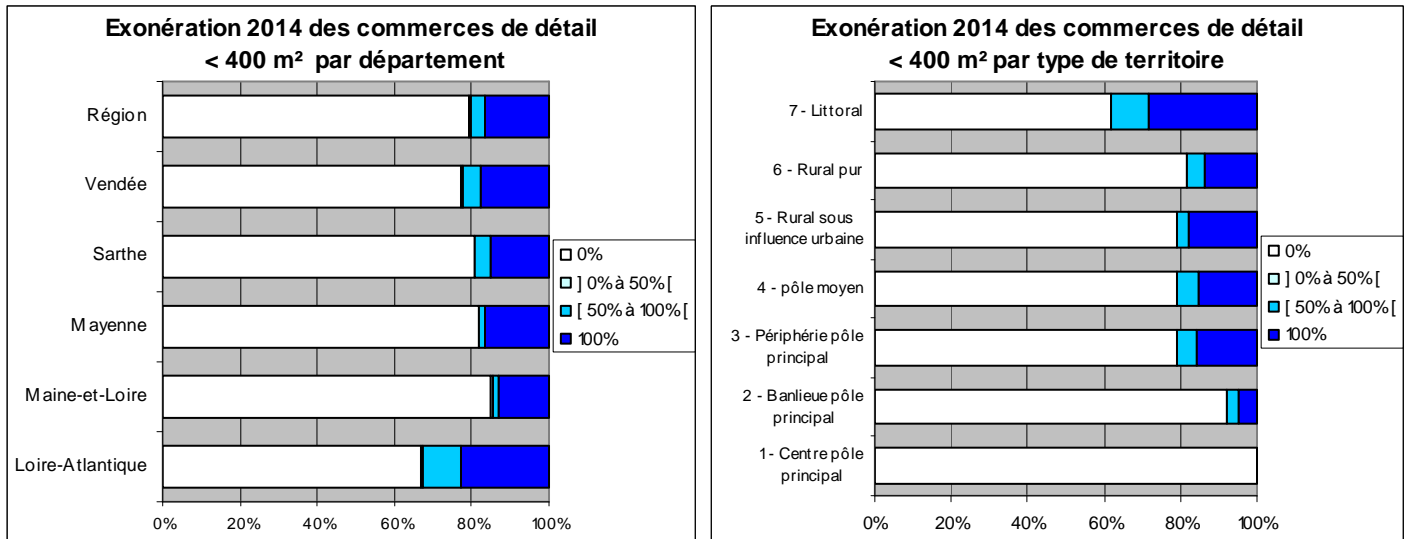
Pour 2014, 12 nouvelles communes ont instauré une exonération des locaux industriels, 5 à hauteur de 20 %, 2 à 50 %, 1 à 60 % et 4 à 100 %. 7 de ces communes sont localisées dans la Sarthe et 4 en Maine-et-Loire.



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

L'exonération facultative des commerces de détail dont la surface de vente est < 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.

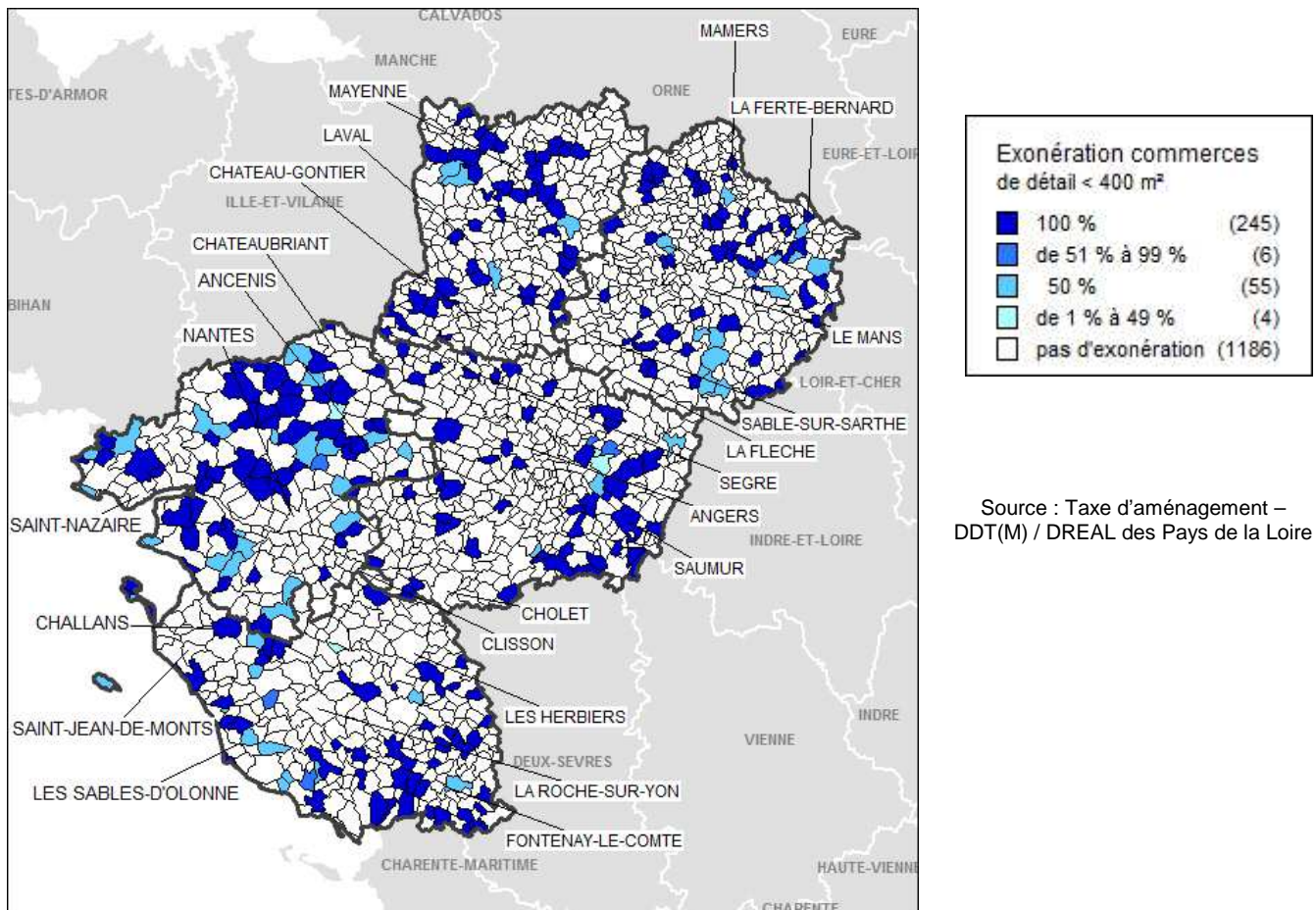
310 communes, soit 21 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m². Dans la grande majorité des cas (79 %) il s'agit d'une exonération totale.

La Loire-Atlantique présente une part plus importante de communes (33 %) ayant acté une exonération totale ou partielle pour ces commerces de détail ; ces communes sont plus spécifiquement concentrées au nord de l'unité urbaine nantaise.

A l'inverse, les communes du Maine-et-Loire ont moins sollicité cette possibilité d'exonération (15 % 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, on y retrouve notamment toutes les communes îliennes. Ce taux est le plus faible pour les communes des 7 principales unités urbaines de la région où il atteint seulement 7 %.

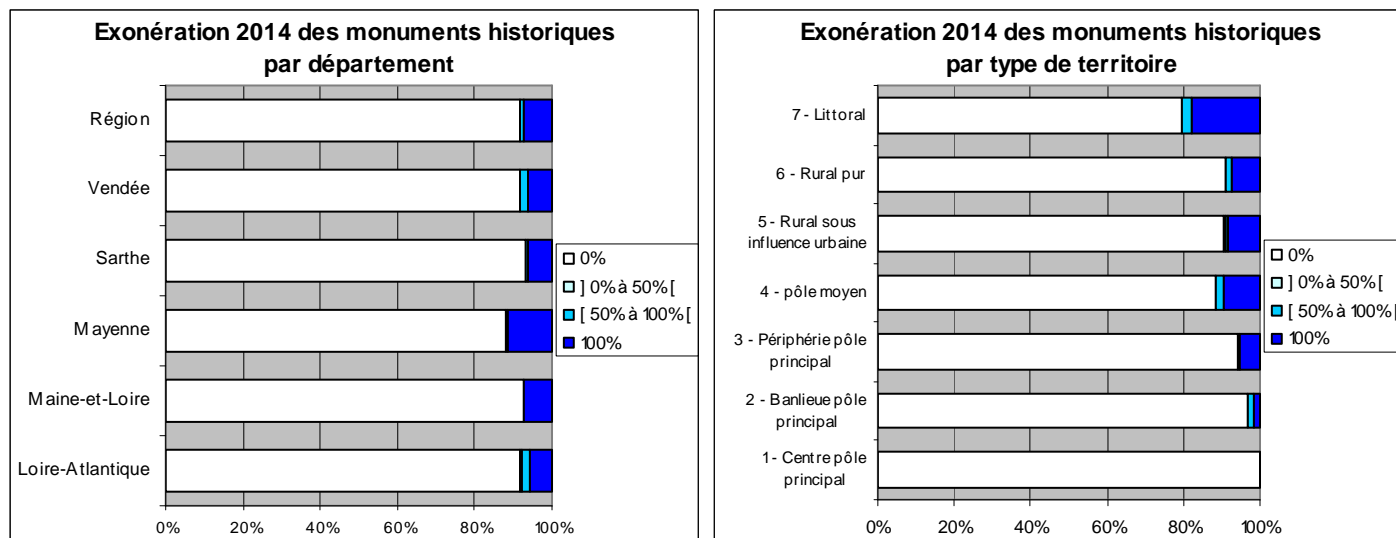
Pour 2014, 6 nouvelles communes ont instauré une exonération des commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 à hauteur de 50 % et une exonération totale pour les 5 autres communes.



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

L'exonération facultative des travaux sur les monuments historiques

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



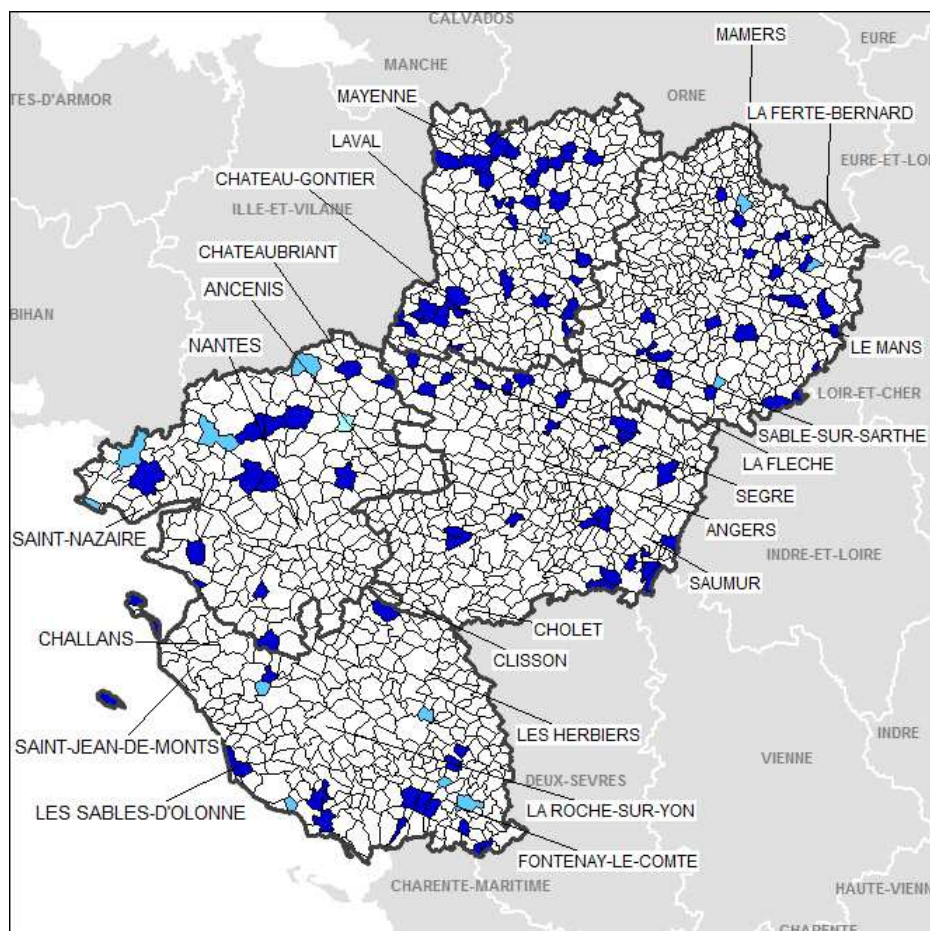
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

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.

123 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 en effet de 7 % pour le Maine-et-Loire et la Sarthe à 12 % 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 6 % pour leurs périphéries).

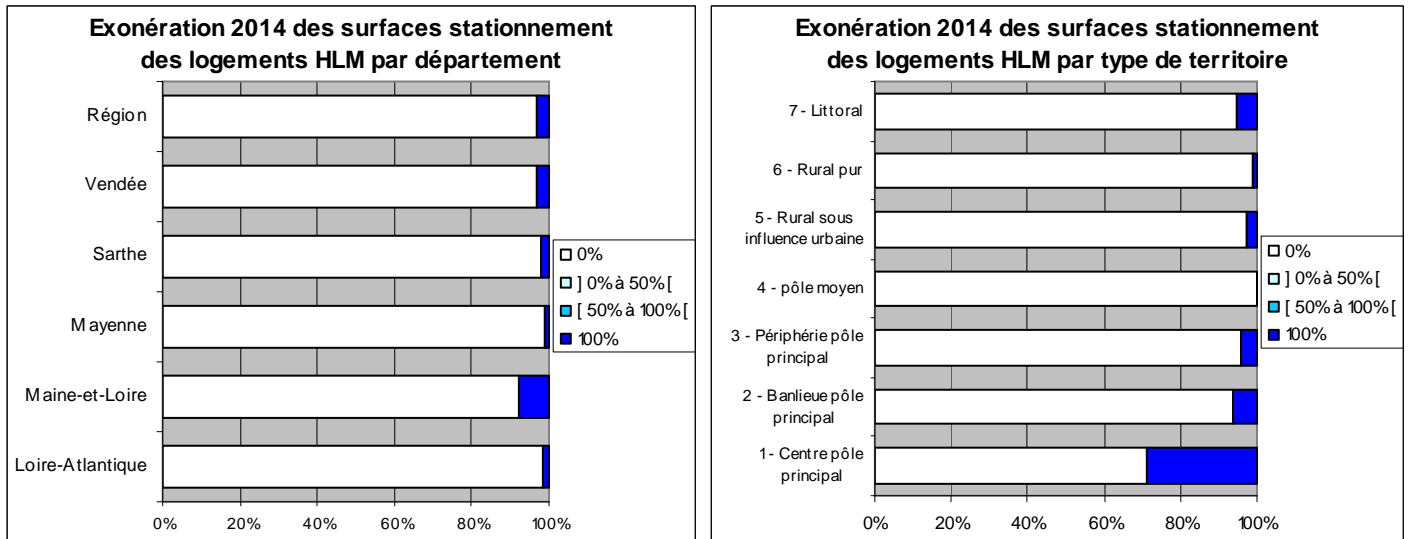
Pour 2014, 2 nouvelles communes ont instauré une exonération des travaux relatifs aux monuments historiques classés ou inscrits, il s'agit de 2 communes du Maine-et-Loire qui ont adopté une exonération totale.



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

L'exonération facultative des surfaces de stationnement intérieur des logements HLM

3 % des communes de la région exonèrent les surfaces de stationnement intérieur des logements HLM



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

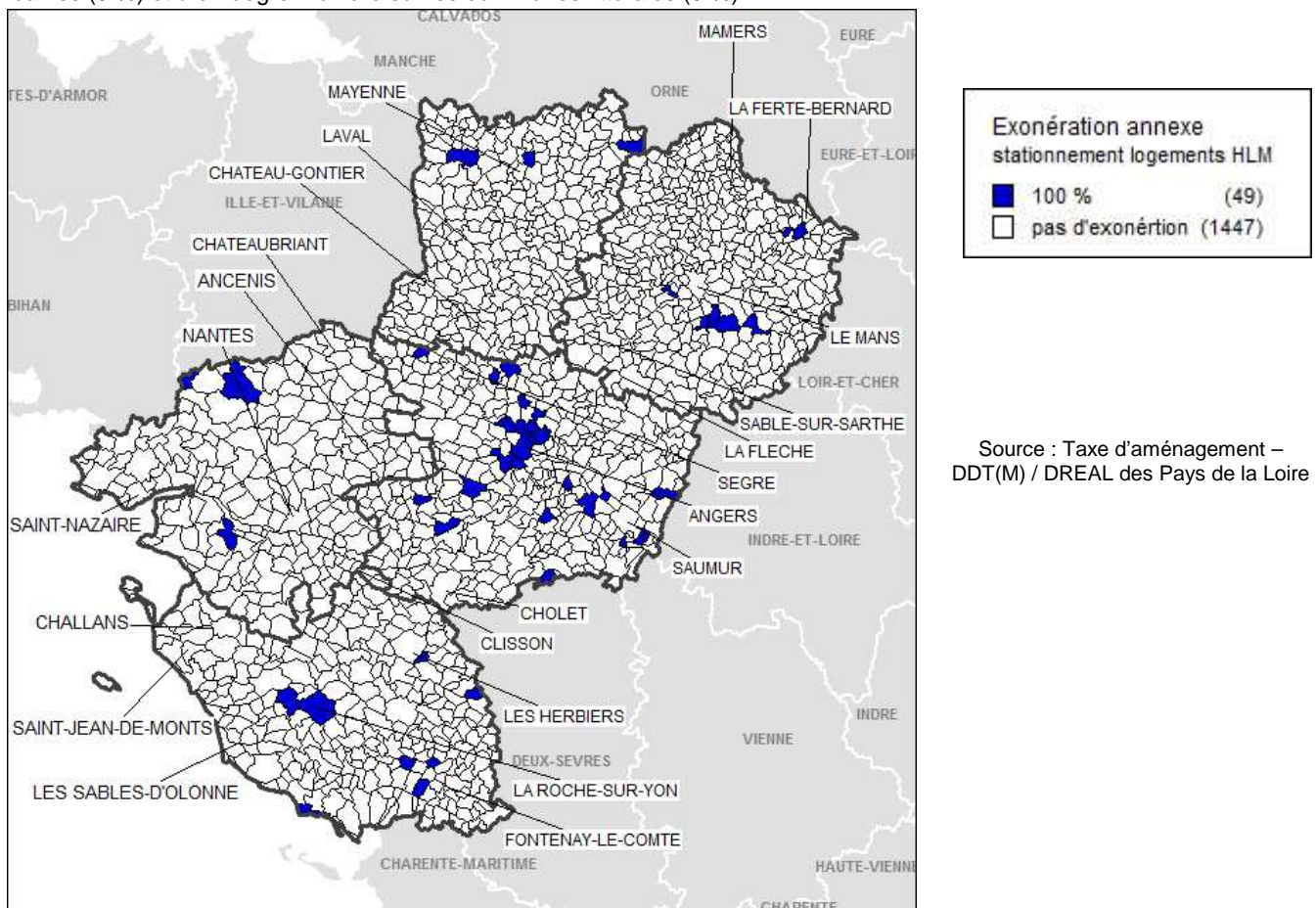
Cette exonération concerne les surfaces de stationnement intérieur pour les locaux bénéficiant d'un prêt locatif social (PLS), d'un prêt locatif à usage social (PLUS) ou d'un prêt social location-accession (PSLA), lorsque ces locaux n'ont pas bénéficié de l'exonération facultative totale. Cette exonération concerne non seulement les aires de stationnement closes et couvertes mais aussi les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement et les aires nécessaires aux manoeuvres des véhicules.

Cette exonération est possible depuis le 1^{er} avril 2013.

49 communes, soit 3 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération des surfaces de stationnement intérieur pour les logements sociaux. Cette exonération est systématiquement totale.

Le Maine-et-Loire se distingue avec un recours plus important à cette exonération (8 %) alors que seules 1 % à 3 % des communes la mobilise dans les autres départements.

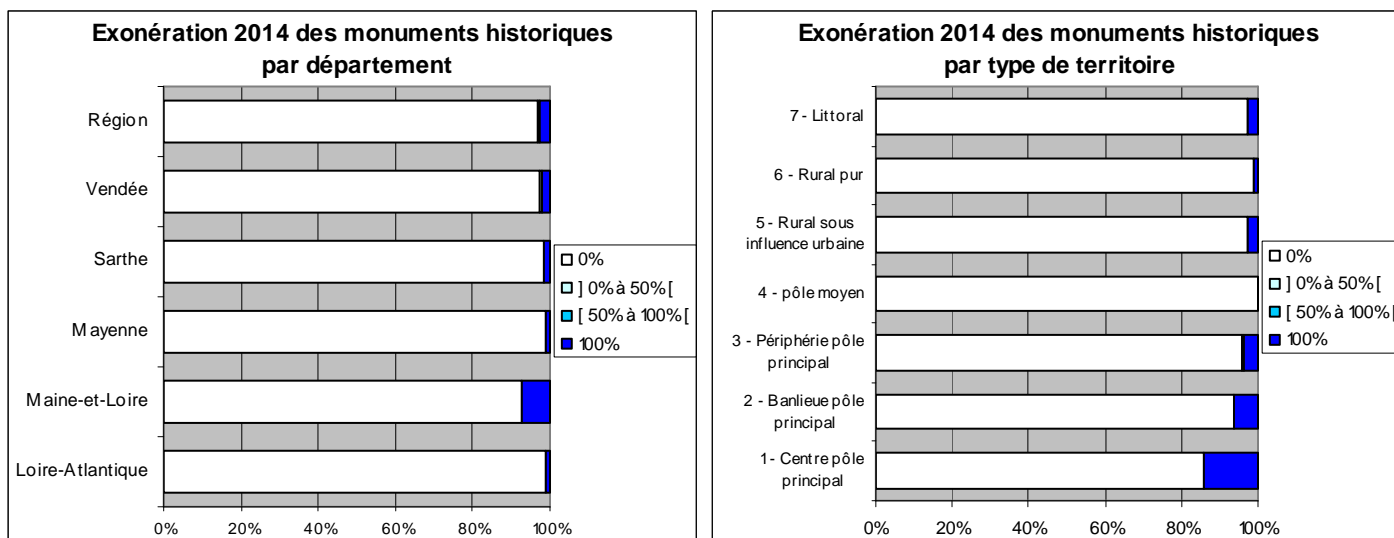
L'analyse par type de territoires met en évidence une exonération plus fréquente sur les communes des 7 principales unités urbaines (9 %) et à un degré moindre sur les communes littorales (5 %).



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

L'exonération facultative des surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles

3 % des communes de la région ont voté cette exonération, principalement dans le Maine-et-Loire



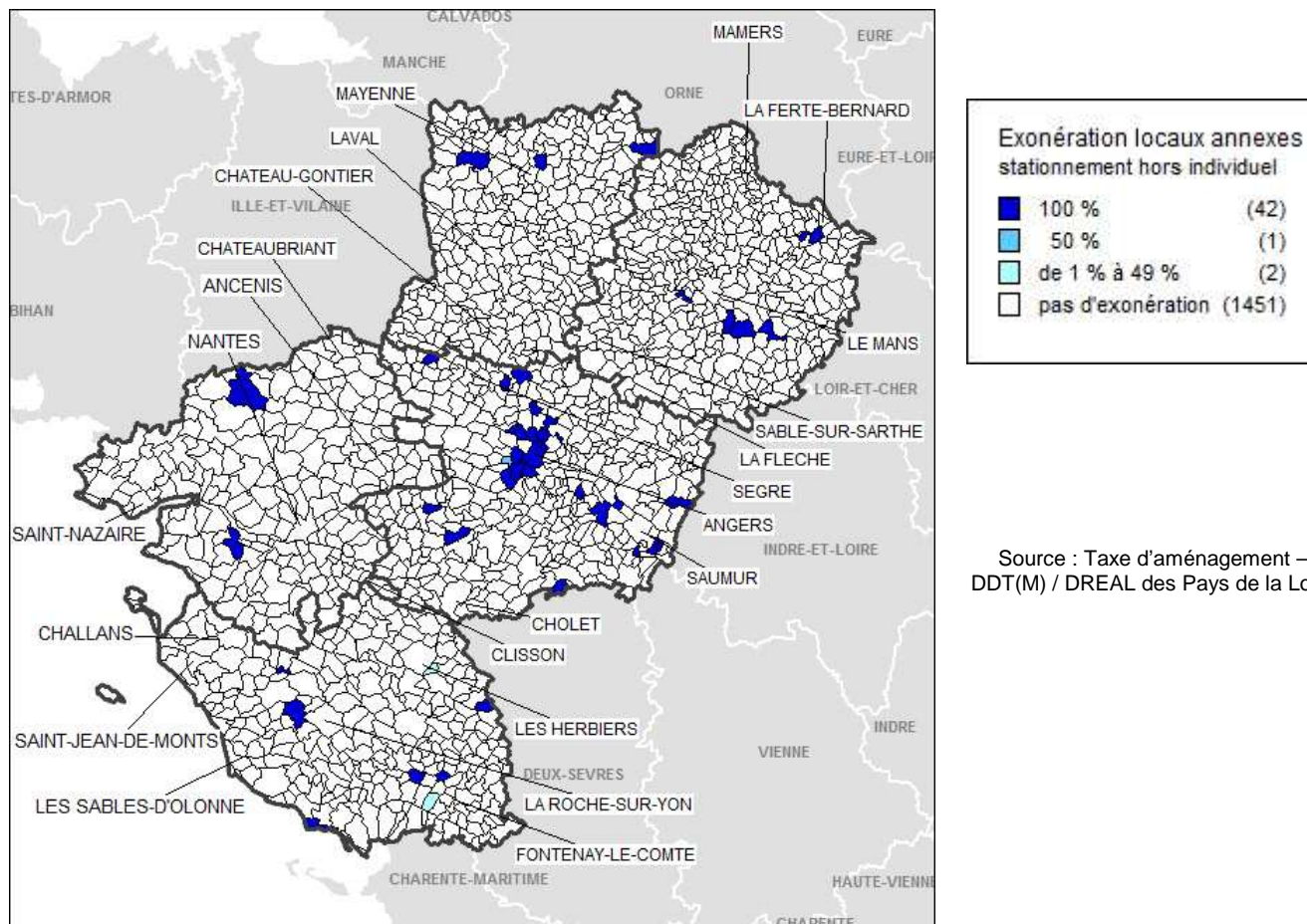
Source : Taxe d'aménagement – DDT(M) / DREAL des Pays de la Loire

Cette exonération est applicable aux surfaces de stationnement intérieur, annexes aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, industriel, artisanal, ... Toutefois, le stationnement intérieur des maisons individuelles reste taxable. Cette exonération est possible depuis le 1^{er} avril 2013.

45 communes, soit 3 % des communes de la région ont délibéré pour une exonération totale ou partielle des surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles. Dans la grande majorité des cas (93 %) il s'agit d'une exonération totale. Parmi ces 45 communes, 42 ont également voté l'exonération des surfaces de stationnement intérieur pour les logements sociaux.

Le département du Maine-et-Loire se démarque avec 7 % des communes ayant voté cette exonération.

L'analyse par type de territoires met en évidence une exonération plus fréquente sur les territoires ruraux (9 % des communes des 7 principales unités urbaines et 4 % des communes périphériques de ces pôles).



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 ou intercommunale, 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 (ou intercommunale) 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, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagements comme les zones d'aménagements concertées (ZAC).

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 2014, les valeurs au m² sont de 712 € (contre 724 € en 2013 et 693 € en 2012) et de 807 € 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 ou l'EPCI 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,
- les surfaces à usage de stationnement, annexes des logements HLM (Hors PLAI),
- les surfaces à usage de stationnement, annexes aux immeubles autres que d'habitations individuelles.

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

5 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 2014

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piroton@developpement-durable.gouv.fr

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