

Les Outils du Foncier

Brochure
d'information

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS DE GESTION FONCIERE

VOUS SOUHAITEZ FINANCER UNE PARTIE DE VOS ÉQUIPEMENTS PUBLICS
LORS D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ?

VOUS AIMERIEZ INCITER À DAVANTAGE DE DENSITÉ MAIS ... COMMENT FAIRE ?

VOUS AIMERIEZ EN SAVOIR PLUS ?

***Ces brochures ont pour objet de vous aider à choisir le dispositif
le plus adapté à votre cas parmi les outils mobilisables par les collectivités***





Ces livrets s'inscrivent dans le cadre du programme de travail européen ALCOTRA « Usage del Territorio » de 2013 porté par l'Ordre des Architectes, Planificateurs, Paysagistes Conservateurs de la Province de Cuneo et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes.

Ce programme se propose d'amener une réflexion relative à la gestion de l'espace en lien avec les prévisions d'urbanisation et d'informer, de sensibiliser les acteurs du territoire notamment par rapport aux problématiques d'étalement urbain, de mitage, de zonage ou d'artificialisation des sols.

Dans ce cadre, il est apparu primordial de **communiquer sur les outils fonciers mobilisables par les collectivités** à travers différents exemples.

Ce partage d'une meilleure connaissance des réglementations et outils qui existent sur notre territoire a notamment été initié lors de réunions franco-italiennes.

Ces documents sont classés selon différentes typologies d'outils du foncier : outils d'acquisition du foncier, outils fiscaux et financiers, outils d'aménagement et de gestion foncière, etc. faisant l'objet de plusieurs publications.

Elles présentent les outils disponibles sur le département en fonction de leurs possibles applications. Ne seront pas évoqués certaines procédures endogènes à d'autres territoires (Ile-de-France, secteurs d'expérimentations d'outils, etc.).

Ces brochures composent un ensemble de plusieurs productions liées au programme Usage del Territorio :

- > un suivi photographique des territoires et des paysages,
- > la production de 3 guides de recommandations architecturales, paysagères et urbaines,
- > des analyses de la consommation de l'espace à l'échelle de grand territoire et de communes,
- > des fiches conseils,
- > divers outils de communication...

Ces actions sont, ou seront, disponibles sur notre site internet, onglet ALCOTRA, lors de journées thématiques, diffusées en version papier...

N'hésitez pas à consulter notre site internet :

www.caue05.com

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS DE GESTION FONCIERE

P. 4

- . La taxe d'aménagement P. 4
- . Les taxes foncières P. 8
- . La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles P. 8
- . La taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles P. 10
- . La taxe sur les friches commerciales P. 11
- . Le versement pour sous-densité P. 12
- . Projet urbain partenarial P. 16
- . **Autres taxes** P. 17
- . **Les taxes supprimées** P. 21

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS OUTILS

P. 22

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS DE GESTION FONCIERE

Ce document a pour objectif de vous **aider à choisir le dispositif le plus adapté aux besoins communaux/ intercommunaux en usant du levier fiscal et/ou de taxe(s) afin d'optimiser la gestion foncière**. Ces outils peuvent servir à favoriser la densité, à financer une partie des équipements publics et réseaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation, à favoriser les constructions au niveau des dents creuses, etc.

Ces outils financiers sont au service d'une véritable politique foncière permettant l'émergence d'un **urbanisme de projet**. Pour une meilleure acceptation des populations et une perception au plus juste de l'impôt, ils ne doivent pas être perçus comme une source financière isolée mais comme le support d'une vision du territoire.

LA TAXE D'AMENAGEMENT

Loi N°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives de réforme de la fiscalité de l'aménagement ; articles L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme



Note préalable :

La Taxe d'Aménagement (TA) remplace la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe pour le financement des CAUE (TDCAUE).

La Redevance Archéologie Préventive fait aujourd'hui l'objet d'une taxe séparée de la Taxe d'Aménagement.

1. Direction de l'information légale et administrative et DDT de la Loire, Fiche de synthèse sur la taxe d'aménagement, septembre 2012



Faisant la synthèse de plusieurs anciennes taxes depuis le 1er mars 2012, la taxe d'aménagement (TA) est applicable **aux opérations de construction, de reconstruction ou agrandissement de bâtiment, d'aménagements ou installations nécessitant une autorisation d'urbanisme¹** soit le permis de construire, permis d'aménager, permis modificatif, déclaration préalable...

La TA est destinée à financer certains équipements publics, le fonctionnement du CAUE, les aménagements liés à la conservation des espaces naturels.

La taxe se compose de 3 parts : régionale, départementale et communale (ou intercommunale). Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité concernée :

- Pour la part communale, de 1 à 5 %. Un pourcentage plus important peut être mis en place sur certains secteurs (voir ci-après paragraphe sur la sectorisation de la taxe),
- Pour la part départementale, le maximum est de 2,5 %,
- Pour la part régionale, le taux ne peut pas dépasser 1 % (**ne concerne que l'Île-de-France**)

Celle-ci sera recouvrée en 2 échéances, à 12 et 24 mois ou une seule échéance si son montant est inférieur à 1 500 €.

L'instauration ou non d'une telle taxe au niveau communal ou intercommunal permet d'agir sur les installations et le foncier notamment lorsque ce **taux est appliqué par secteur** (la part majorée est alors celle de la commune).

La TA sectorisée est le support d'un urbanisme de projet en ajustant géographiquement le niveau de fiscalité (maximum de 20%) en fonction de la zone.

Dans le cas d'une sectorisation de la taxe jusqu'à 5 %, un plan doit être fourni (pouvant être basé sur le zonage du document d'urbanisme par exemple) mais il n'y a pas de justification particulière. Les autres participations type « Participation pour Voirie et Réseau » ou « Participation Raccordement à l'Egout »/ « Participation pour Assainissement Collectif » peuvent continuer à être prescrites.

Dans le cas d'une sectorisation de plus de 5 % et jusqu'à 20 %, la majoration doit être motivée et accompagnée d'un plan. Il est alors impossible de cumuler taxe d'aménagement et autres participations. La majoration de TA doit être justifiée par 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 édifiées dans ces secteurs »².



² Articles L331.15 du Code de l'Urbanisme



Comment faire

La Taxe d'Aménagement est instaurée :

- De plein droit pour les communes possédant un PLU/POS et les communautés urbaines. Les communes conservent toutefois la possibilité de renoncer à cette part, par **délibération municipale**³,
- De manière facultative pour les autres communes, par délibération.

La TA unique sur une commune ne nécessite pas de plan spécifique. La mise en place de la taxe, la renonciation ou la suppression est valable 3 ans à la date de la délibération (idem pour la part départementale).

En ce qui concerne la part départementale, la taxe d'aménagement est également instaurée par **délibération** par le Conseil général.

La part communale de la TA est calculée de la façon suivante :

Surface de plancher du projet de construction (somme des surfaces de plancher) x **Valeur forfaitaire** (€ par m² fixée par arrêté ministérielle⁴) x **Taux communal**

La mise en place d'une **taxe d'aménagement sectorisée** doit être justifiée par la création de travaux de voiries, de réseaux ou d'équipements publics et motivée par la délibération. Cette dernière doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante et transmise aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département.

Note :

Comme nous l'avons vu, dans le cas d'une taxe d'aménagement sectorisée et majorée supérieure à 5%, la délibération doit être motivée. De plus, le Code de l'urbanisme complète cette disposition en précisant que la justification de la surtaxe doit être précise : « Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci ». Cela induit que les études préalables doivent permettre de justifier le surcoût financier⁵.

Toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme, peuvent sectoriser **la TA par délibération**.

Les secteurs seront identifiés sur un document graphique :

- S'ils existent, en annexe du POS ou du PLU, devenant opposable,
- Dans le cas contraire, la délibération fixant les taux et le document graphique seront affichés en mairie⁶. Cette représentation doit être réalisée en cohérence avec la stratégie d'aménagement communal.

L'intérêt de la taxe d'aménagement sectorisée est d'adapter les projets aux contextes et aux besoins (soit tendre à un urbanisme de projet) en permettant le financement d'équipements publics.



Il existe des exonérations à la taxe d'aménagement⁷ :

- Les constructions destinées au service public ou d'utilité publique,
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- Les logements sociaux ou Habitations à Loyers Modérés,
- Les locaux agricoles,
- Les bâtiments détruits ou démolis, depuis moins de 10 ans et reconstruit à l'identique

Pour la part communale, sont exonérées les constructions :

- Réalisées dans les Opérations d'Intérêt National (OIN),
- Réalisées dans le cadre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) lorsque les équipements publics sont à la charge de l'aménageur,
- Réalisées dans le cadre de Projet Urbain Partenarial (PUP)

3. Si aucune délibération n'est prise dans ce cas, la TA s'applique de plein droit au taux de 1%

4. Ces valeurs forfaitaires peuvent varier selon les types d'installations/aménagements

5. Surcoût financier apprécié en évaluant « le produit généré par la TA au taux de base normalement applicable », LE MONITEUR, Les petits pas de la taxe d'aménagement majorée, N°5705, 29 mars 2013

6. Direction de l'information légale et administrative et DDT de la Loire, La sectorisation de la taxe d'aménagement, septembre 2012

7. DIRECTION DE L'INFORMATION LEGALE ET ADMINISTRATIVE, Vosdroits.service-public.fr

les +

- . Simplification et unification des différentes taxes,
- . Peut permettre l'émergence de projet (notamment dans le cas d'une TA sectorisée),
- . Permet l'obligation de participation (dans le cas d'une TA majorée : à moduler en fonction des projets, du contexte, etc.) contrairement au Projet Urbain Partenarial par exemple

les —

- . Du fait du délai de versement suite au dépôt de permis, la TA ne constitue pas un outil de préfinancement,
- . Lenteur de mise en place,
- . Justification au-delà des 5%

Pour aller plus loin



Des modèles de délibération ainsi que des compléments d'information sont disponibles sur le site des services de l'Etat des Hautes-Alpes :

www.hautes-alpes.gouv.fr/la-taxe-d-aménagement-ta-r1090.html

exemple

La taxe d'aménagement sectorisée mise en place sur la commune de Remollon

La commune de Remollon souhaitait pouvoir répondre au développement de futures zones A Urbaniser. Du fait du coût du raccordement engendré, la municipalité a mis en place, en décembre 2005, la Participation pour Voirie Réseau (PVR) sur l'ensemble du territoire communal.

Le secteur qui nous intéresse particulièrement ici se situe en limite communale à l'Est. Il comprend deux secteurs A Urbaniser (destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat) et un second, déjà urbanisé aujourd'hui, à vocation d'habitat et d'activité.

La Taxe d'Aménagement sectorisée a été votée et mise en place par délibération le 30 novembre 2011. Il instaure notamment un taux de 5 % sur notre secteur. De ce fait, il a été possible de cumuler dans cet espace la PVR et la TA sectorisée puisque cette dernière a été limitée à 5%.

Ainsi, le surcoût du raccordement au réseau et de l'emprunt, nécessaire à l'équipement de ces zones, est en partie amortie par :

- . La PVR par les propriétaires de terrains qui vont être construits,
- . La taxe d'aménagement par les acheteurs lors de l'autorisation d'urbanisme

La taxe d'aménagement sectorisée présente l'avantage de permettre à la commune de ne pas limiter l'urbanisation du fait d'un manque de moyens financiers. Elle a permis l'émergence de projet – avec l'implantation d'un commerce notamment – et la mutation de la zone.

Le coût relatif de la participation et la mutation de la zone en secteur constructible a induit l'acceptation de la population locale.



Code général des Impôts, dispositions communes ; Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement ; Loi du 14 mars 2012 de finances rectificatives pour 2012

Note :

Il existe de nombreux cas particuliers et exonérations totales ou partielles (des parts départementale, communale), pérennes ou temporaires. Des informations complémentaires sont disponibles sur :

www.service-public.fr,
rubrique particulier, Impôts locaux
et www.legifrance.gouv.fr,
Code Général des Impôts

Il existe deux grands types de fiscalité de terrain :

- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB),
- La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

Elles sont perçues par les communes, intercommunalités et départements depuis les lois des 31 décembre 1973, 29 juillet 1975 et 10 janvier 1980.

Toute personne physique ou morale détenant une **propriété bâtie** (construction fixée au sol à perpétuelle demeure, ouvrage d'art et voie de communication, bâtiment commercial, industriel, professionnel) ou **non bâtie** située en France au 1^{er} janvier est assujetti à taxe foncière⁸.

Comme le souligne le CERTU⁸, il faut remarquer que la TFPB et la TFPNB sont des fiscalités de détention contrairement aux autres taxes foncières détaillées ci-après qui constituent des fiscalités de *transmissions*.

Malgré l'intérêt que cela peut comporter, le *détail de ces taxes foncières n'est pas ici le sujet de ce document* car la collectivité ne peut agir dessus afin d'infléchir la politique foncière. Néanmoins, grâce par exemple à la majoration de la TFPNB, une action sur le foncier peut être instaurée.

Ces derniers outils sont donc davantage détaillés ci-après.

LA MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES (TFPNB) POUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Code Général des Impôts, article 1936 modifié par l'article 82 de la loi du 29 décembre 2012 de finances pour 2013



⁸ CERTU, CETE, Les outils de l'action foncière, août 2006, page 61

Qu'est ce que c'est



Afin de limiter la rétention foncière non bâtie, la commune ou l'intercommunalité a la **possibilité de majorer (ou d'exonérer), sur délibération, la valeur locale cadastrale (pour le calcul de la TFPNB) de terrains constructibles** :

- . En Zones Urbaines ou A Urbaniser ayant des dessertes périphériques,
- . Qui sont délimités par un document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale) ou un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

La valeur de la taxe et certaines modalités dépendent de la situation de la commune, c'est-à-dire si elle appartient ou non à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements).

Dans ce cas, **la majoration s'applique de plein droit** à partir de 2015. Sinon, elle doit être prise par **délibération** en fixant la valeur forfaitaire par mètre carré.

Ces dispositions, la valeur de la majoration par mètre carré⁹ et d'autres éléments sont soumis à évolution législative ; la majoration a par ailleurs été reportée au 1er janvier 2015.

De plus, certains terrains sont exclus du champ d'application de la majoration :

- . Les terrains des Etablissements Publics Fonciers (EPF),
- . Les terrains récemment (moins d'un an) inscrit dans les zones induisant la majoration,
- . Les terrains concernés par les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), par l'obtention d'un permis de construire, permis d'aménager ou de lotir,
- . Les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation
-

Comment faire



La majoration des valeurs locatives cadastrales, lorsqu'elle est adoptée, est instituée **sur l'ensemble des zones urbaines¹⁰**.

La liste des terrains concernés par la majoration doit être communiquée à l'administration fiscale avant le 1er octobre précédant l'année d'imposition ; la

délibération de la majoration de la TFPNB avant le 30 septembre.

Pour les années suivantes, le maire doit communiquer aux impôts les modifications éventuelles apportées à la liste.

les +

- . Eviter que le foncier constructible non bâti reste gelé (avant d'ouvrir d'autres zones à urbaniser par exemple),
- . Ne pèse pas sur la vente mais sur le propriétaire

les -

- . Les valeurs locatives cadastrales des terrains n'ont pas été réévaluées depuis 1961...

Pour aller plus loin



Des modèles de délibération ou des compléments d'information sont disponibles sur :

- . Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (BOFIP), rubrique Impôt Foncier,

bofip.impots.gouv.fr/bofip/8-PGP

- . Portail de l'Etat au service des collectivités,

www.collectivites-locales.gouv.fr/files/files/finances_locales/modele_deliberation/TFNB-15-2013.pdf

⁹. Pour les communes instaurant la majoration de la TFPNB, elle est présentement majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Pour les communes mentionnées au I de l'article 232 (de plein droit), la valeur locative cadastrale des terrains constructibles [...] est majorée de 25 % de son montant et d'une valeur forfaitaire fixée à 5 € par mètre carré pour les impositions dues au titre des années 2014 et 2015, puis à 10 € par mètre carré pour les impositions dues au titre de l'année 2016 et des années suivantes (Article 1396 du Code Général des Impôts, en vigueur au 1er janvier 2014).

¹⁰. AULAB, SCOT de l'ARTOIS, Les Outils de l'Action Foncière, Novembre 2010, page 22



LA TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS RENDUS CONSTRUCTIBLES (TFTC)

*Article 1529 et 150 U du Code Général
des Impôts ; article 26 de la Loi du
13 juillet 2006 portant Engagement
National pour le Logement*



Qu'est ce que c'est

L'objet de cette taxe est de **récupérer une partie de la plus-value réalisée par le propriétaire (en son nom propre) du fait du classement en zone constructible afin de financer la nécessaire réalisation d'équipements publics induits.**

La TFTC s'applique à « la **première** cession de terrains nus devenus constructibles en raison de leur classement par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dans les zones urbaines ou à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible. Antérieurement au 29 septembre 2009, la taxe était assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain ; depuis cette date la taxe est égale à la plus-value réalisée (calculée selon les modalités de la plus-value immobilière des particuliers) ; en l'absence d'éléments de référence

permettant de calculer le montant de la plus-value, le régime antérieur s'applique. Le taux de la taxe est de 10 % de ce montant.

Elle est due par le cédant et payée à la conservation des hypothèques.»¹¹.

Il existe certaines **exonérations** pour cette taxation définies au titre des plus-values immobilières des particuliers en applications de l'article 150 U du Code Général des Impôts et pour « les cessions de terrains classés en zone constructible depuis **plus de 18 ans** au moment de la cession ou lorsque le prix de cession du terrain est inférieur à trois fois son prix d'acquisition »¹².

Cette dernière doit être adressée sous un mois aux services fiscaux. La taxe entrera en vigueur 3 mois après la date de la délibération.



Comment faire

Cette taxe, facultative, peut être instaurée par une commune - ou son intercommunalité compétente en urbanisme – sur les secteurs Urbanisés ou A Urbaniser dans les PLU/POS ou en zone constructible pour une carte communale. La mise en place se fait par simple délibération de l'autorité compétente.

Note :

La taxe est due par le vendeur

les +

- . Simplicité de mise en place,
- . Récupération d'une partie de la plus-value réalisée en zone constructible

les -

- . Pour la première cession à titre onéreux en raison du classement en zone constructible,
- . Attention à ce que cela n'encourage pas la rétention foncière...

¹¹. CERTU, CETE Nord Picardie, Les taxes foncières, Fiche D, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, page 4, juin 2013

¹². Sources et compléments : CERTU, CETE Nord Picardie, Les taxes foncières, Fiche D, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, page 4, juin 2013 et CAUE de la Drôme, La fiscalité au service de l'aménagement, page 29, 26 juin 2012

LA TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES (TFC)



Articles L.1530 et 1388 du Code Général des Impôts ; article 83 de la loi finances pour 2013

Qu'est ce que c'est



La Taxe sur les Friches Commerciales (TFC) a pour but **la limitation des surfaces commerciales à l'abandon et le renouvellement de ses sites.**

Cette taxe intéresse tous les biens concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties (immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôts ou de stockage)¹³ qui ne sont plus dévolus à une activité soumise à cotisation foncière depuis au **moins 2 ans** au 1er janvier de l'année d'imposition.

Il faut noter que la TFC ne concerne pas les biens abandonnés indépendamment de la volonté du contribuable, les logements, les locaux professionnels ordinaires et les établissements industriels.

La taxe (assise sur les revenus nets servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties) est portée à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième puis 20 % à partir de la troisième année. Ces taux ne peuvent dépasser le double du montant fixé.

Comment faire



Cet impôt local peut être mis en place par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant la compétence d'aménagement des zones d'activités. La **délibération** prise doit être de portée générale et

adoptée avant le 1er octobre de l'année précédant l'année d'imposition¹⁴.

L'autorité locale devra transmettre la liste des biens concernés à l'administration fiscale avant la même date.



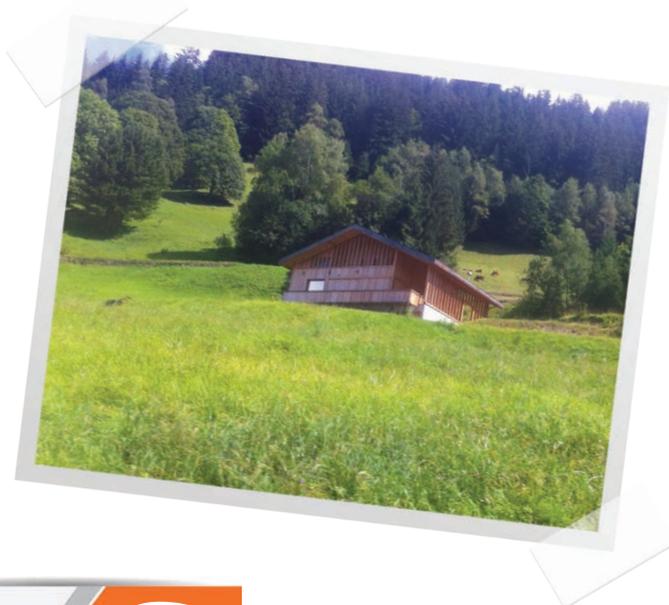
- . Limiter les friches commerciales en incitant notamment les propriétaires à louer les locaux,
- . Le taux progressif rapidement dissuasif

Note :

N'entrant en vigueur qu'en 2014, la TFC a laissé une marge aux propriétaires de friches afin de faire évoluer leurs situations.

¹³. Direction de l'information légale et administrative, Taxe sur les friches commerciales, service-public.fr, 14/11/2013
¹⁴. Article 83 de la loi finances 2013

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE (VSD)



Loi N°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives de réforme de la fiscalité de l'aménagement, en vigueur depuis 1er mars 2012 ; article L.331-7 du Code de l'Urbanisme



Qu'est ce que c'est

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) est un outil incitatif qui encourage le constructeur ou aménageur à davantage de densité dans **un objectif de réduction de la consommation d'espace**¹⁵. Il permet de taxer le détenteur d'un permis de construire s'il se situe en dessous du Seuil Minimal de Densité (SMD). Si tel est le cas, le VSD est dû par la ou les personne(s) bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme. « L'administration leur indiquera [alors] le montant de la taxe dans un délai de 6 mois. Celle-ci sera recouvrée en 2 échéances, à 12 et 24 mois ou une seule échéance si son montant est inférieur à 1 500 € »¹⁶.

Ce dispositif entre dans le cadre des diverses incitations de l'Etat pour une meilleure gestion de l'espace depuis les lois Grenelle et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (suppression du Coefficient d'Occupation du Sols notamment).

Le VSD concerne **les zones Urbaines ou A Urbaniser des Plans d'Occupation des Sols (POS) ou Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Ce versement peut être (ou non) institué par les communes ou intercommunalités compétentes sur plusieurs parties de leur territoire¹⁷.

Les constructions assujetties au VSD concernent toute **construction nouvelle**. Les projets de construction de locaux annexes aux bâtiments déjà existants, les projets d'extension, les constructions situées sur les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs ne sont pas considérées comme des constructions nouvelles.

Il faut noter que le Plafond Légal de Densité (PLD) disparaîtra le 1er janvier 2015. **Si un VSD est instauré avant cette date, le PLD est alors supprimé automatiquement.**



Comment faire

Le Versement pour Sous-Densité (VSD) dépend donc directement du **Seuil Minimal de Densité (SMD)** sur lequel la collectivité peut agir. Le SMD est mis en place par **délibération simple**.

Elle sera transmise au service de l'Etat au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date d'adoption.

Les secteurs définis doivent figurer sur un **document graphique** annexé aux POS/PLU à titre d'information. Cette représentation sera réalisée lors de l'approbation du document d'urbanisme.

Le seuil minimal est fixé pour une durée de 3 ans minimum à compter de la date de la délibération.

¹⁵. Et d'autres objectifs présents au L.121-1 du CU

¹⁶. DDT de la Loire, Le versement pour sous-densité, septembre 2012

¹⁷. Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, juin 2013, 104 pages



Si vous êtes concerné par un PLU :

Le SMD doit ne pas être inférieur « à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale qui découle de l'application des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'implantation par rapport aux voies, à l'emprise au sol et à la hauteur, prévues par le document d'urbanisme »¹⁸.

Si vous êtes concerné par un POS (et que les COS s'applique sur votre territoire) :

Le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par le coefficient d'occupation des sols (COS).

Soit :

$$\text{Densité maximale} \times \frac{1}{2} < \text{SMD} < \text{Densité maximale} \times \frac{3}{4}$$

Si le COS est applicable dans le cadre d'un lotissement :

Le SMD doit ne pas être inférieur « à la moitié ni supérieur « Le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur »¹⁹.

Soit :

$$\text{Surface de plancher / lot} \times \frac{1}{2} < \text{SMD} < \text{Surface de plancher / lot} \times \frac{3}{4}$$

***Le choix du SMD est primordial et stratégique
car il détermine directement le VSD.***

Le versement pour sous-densité qui en découle est calculé de la sorte

¹⁸. Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles, Loi ALUR rénové n°2014-366 du 24 mars 2014, mars 2014

¹⁹. DDT de la Loire, Le versement pour sous-densité, septembre 2012

Calcul du VSD

Avant toute chose :

Le VSD est plafonné à 25 % de la valeur du terrain

VSD : Versement pour Sous-Densité

Valeur du terrain : valeur déclarée par le demandeur à la date de date de dépôt de la demande de permis

Ssmd : En référence à l'article L.112-1, cela correspond à la surface devant être construite pour respecter le SMD²⁰, soit $S_{smd} : SMD \times$ superficie du terrain concerné (soit l'unité foncière)

Sr : Surface réelle de plancher

$$VSD = \frac{\text{Valeur du terrain}}{2} \times \frac{S_{SMD} - S_r}{S_{SMD}}$$

Il faut noter que :

. Si une partie des terrains de l'unité foncière est inconstructible pour raisons ou du fait de prescriptions ou de servitude administrative => cette surface (multipliée par le **SMD**) devra être soustrait au **Ssmd**, soit :

$$VSD = \frac{\text{Valeur du terrain}}{2} \times \frac{S_{SMD} - S_i - S_r}{S_{SMD}}$$

Où :

Si : Surface de la partie du terrain de l'unité foncière inconstructible x **SMD**

. Si un bâtiment non destiné à être démoli se situe sur l'unité foncière, cette surface de plancher de ce bâtiment (appelée ici **Sb**) vient s'ajouter à la surface de plancher (**Sr**), soit :

$$VSD = \frac{\text{Valeur du terrain}}{2} \times \frac{S_{SMD} - S_r - S_b}{S_{SMD}}$$

Où :

Sb : surface du bâtiment non destiné à être démoli se situant sur l'unité foncière

. Les deux cas précédents peuvent se combiner

²⁰. DGALN, Le versement pour sous-densité, 20 pages, septembre 2009

Note :

- Il existe des exonérations, **présentement en évolution** et mentionnées du 1 au 3ème point et du 7 au 9ème point de l'article L.331-7 du Code de l'Urbanisme qui recoupent celles de la taxe d'aménagement,
- Pour les constructions sans autorisation ou en infraction à une autorisation de construire, le versement pour sous-densité sera assorti d'une pénalité de 80 %,
- Il existe une procédure de rescrit (démarche facultative faite par le contribuable à l'administration par laquelle on obtient une réponse opposable) lors que le terrain comporte des parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives, lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administrative ou en absence de coefficient d'occupation des sols

les +

- Un outil d'incitation à la densité

les

- Un mode de calcul peu simple,
- L'importance du seuil minimale de densité et sa détermination délicate,
- Attention aux effets de seuil du VSD

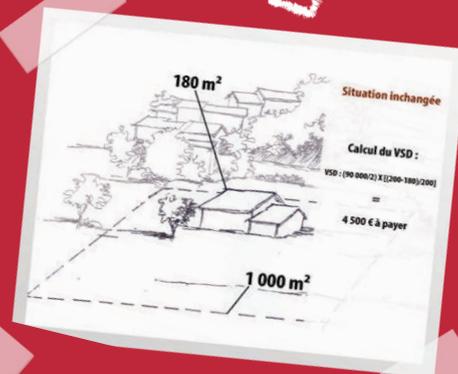
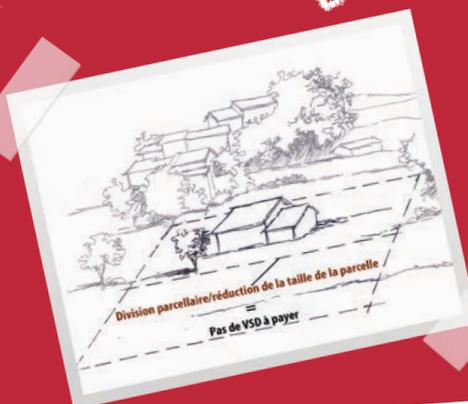
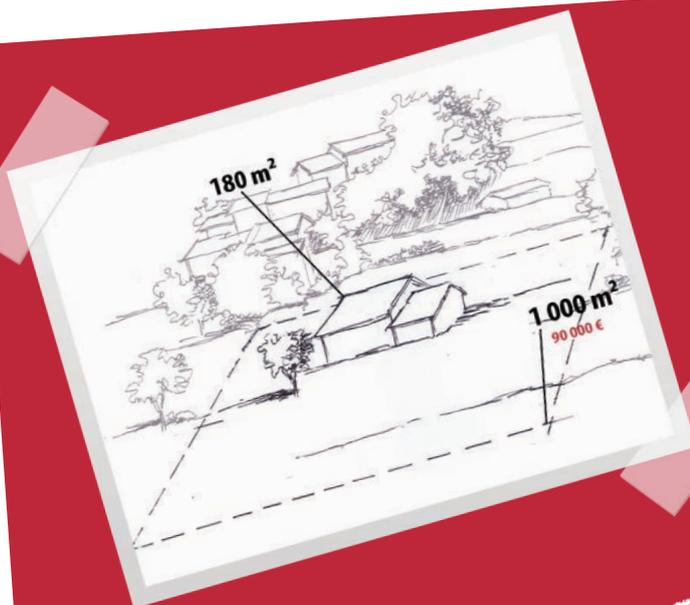
exemple

Une maison individuelle de : 180 m²
Sur un terrain de : 1 000 m²
La valeur du terrain est de : 90 000 €
Le COS/Densité maximale est de : 0,4

Le SMD doit donc se situer entre :
 $0,4 \times \frac{1}{2} < \text{SMD} < 0,4 \times \frac{3}{4}$
Soit $0,2 < \text{SMD} < 0,3$

La municipalité choisit un SMD de : 0,2

Ainsi la surface devant être construite afin de respecter le SMD est de :
S_{smd} : SMD x Superficie terrain
soit $0,2 \times 1\,000 = 200 \text{ m}^2$ minimum



PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme



Qu'est ce que c'est

Le Projet Urbain Partenarial constitue un **mode de financement des équipements publics** par les propriétaires des terrains, aménageurs ou constructeurs pour la collectivité concernée.

Il permet la prise en charge d'infrastructures publiques (voirie, desserte en eau, assainissement, électricité, éclairage public, etc.) ou de superstructures publiques (équipements sociaux sportifs, école, etc.).

Créé par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, le PUP a été révisé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cet outil intéresse les communes ou EPCI ayant compétence en matière d'urbanisme et concerne :

- . Les **zones Urbaines** ou **A Urbaniser** (ou U et Na pour un POS),
- . D'un **PLU** ou **POS** ou Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (**PSMV**)

La carte communale est exclue du champ d'application du PUP. « Le PUP repose souvent sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable »²¹.



Comment faire

Cet outil est concrétisé par la signature d'une (ou plusieurs) **convention** signée librement entre les parties. Elle définit un montant à la charge de l'aménageur correspondant à tout ou partie du projet réalisé selon le principe de proportionnalité de la participation. Ce coût peut être financier ou compensé grâce l'apport d'un terrain situé à l'extérieur de la zone PUP de l'opération. Aucune participation aux travaux à la place du maître d'ouvrage n'est envisageable.

L'opérateur s'engage donc envers la commune « à financer certains de ces équipements en contrepartie d'une exonération de la taxe d'aménagement »²². La durée d'exonération de la taxe d'aménagement doit être convenue mais ne peut excéder 10 ans.

Si elle le souhaite, la collectivité peut définir un vaste périmètre (toujours en zone U ou AU) à l'intérieur

duquel le PUP aura cours pour 15 ans. Cela permet notamment « d'exiger des constructeurs venant s'installer dans ce périmètre qu'ils financent les équipements publics [que la collectivité] a dus ou va réaliser ».²³

La convention conclue par les parties contient :

- . La description du projet,
- . Le périmètre de projet couvert par la convention (joint à cette dernière),
- . La forme de la participation et son montant,
- . La durée d'exonération de la taxe d'aménagement,
- . Les délais de paiement,
- . Le programme des équipements à réaliser

Par ailleurs, depuis la loi ALUR, les partenaires de la convention peuvent organiser un débat et une concertation (définie à l'article L.300-2) autour du projet.

²¹. Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement, circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, juin 2013, page 22

²². Services de l'Etat des Hautes-Alpes, le Projet Urbain Partenarial, hautes-alpes.gouv.fr

²³. Le Moniteur, Benoît PERRINEAU, Urbanisme et Loi ALUR, le nouveau PUP, 5 septembre 2014



- . L'avance financière du/des partenaire(s) peut permettre l'émergence de projet de plus grande envergure,
- . Rapidité de mise en place,
- . La négociation,
- . Un engagement contractuel plus souple



- . Nécessite l'accord des différentes parties,
- . La participation des propriétaires ne concerne que les équipements publics,
- . Le PUP est un mode de financement et non un mode d'aménagement

Pour aller plus loin



Un modèle de convention de Projet Urbain Partenarial et des précisions sont disponibles sur le site de la Préfecture des Hautes-Alpes :

www.hautes-alpes.gouv.fr/fiscalite-de-l-urbanisme-r1065.html

exemple

Le PUP du Clot Enjaime à Montgenèvre

Après les investissements publics et privés réalisés ces dernières années, la commune de Montgenèvre, a prévu la création d'hébergements pour attirer une clientèle supplémentaire sur 30 000 m² de surface de plancher (22 000 de lits touristiques, habitat permanent, habitat social et saisonnier) au niveau du Clot d'Enjaime.

Sur les 7,5 hectares de foncier de l'opération d'aménagement (classés au PLU en zone AU), partagés entre la commune (40%) et les propriétaires privés (60%), l'outil utilisé est le Projet Urbain Partenarial (PUP). En parallèle, une procédure de permis d'aménager a été instaurée permettant notamment le remembrement des parcelles.

Une pré-convention de participation provisoire a été mise en place avec chaque propriétaire désireux d'intégrer l'opération afin de définir le ou les lots qui lui sont affectés et le montant de la participation financière provisoire, calculée sur la base de la surface de plancher autorisée.

De manière à assurer un équilibre entre tous les propriétaires, chacun apporte 30% de son tènement foncier à l'opération.

Après obtention des accords des propriétaires, le permis d'aménager déposé par la commune au nom et pour le compte de l'ensemble des propriétaires, a été délivré après enquête publique, en début d'année 2014.

Une convention de PUP entre la «commune lotisseur» et la commune a été approuvée par le Conseil municipal le 3 Octobre 2013, excluant les futures constructions du paiement de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 10 ans.

Les travaux d'aménagement, réalisés par tranches opérationnelles, devraient démarrer dès le printemps

2015. Le coût prévisionnel des études et travaux est aujourd'hui évalué à 8 millions d'euros qui seront répercutés sur une quarantaine de lots.

Afin d'assurer la cohérence de l'ensemble des futurs programmes, le règlement du lotissement et l'étude d'impact ont intégré des dispositions fortes sur le traitement architectural et environnemental de la zone et un effort particulier sera demandé à chaque constructeur pour assurer une qualité identique à celle du Hameau de l'Obélisque, aujourd'hui achevé.

Ces procédures ont été instaurées afin de répondre à la volonté affirmée du maire, Guy Hermitte, d'associer les propriétaires à l'opération et de développer le secteur avec leur accord pour leur permettre de valoriser au mieux leur foncier.

La procédure d'aménagement et l'outil financier PUP mis en place, ont permis à la commune de lancer un projet d'envergure et de réaliser - à terme - d'importants travaux d'aménagement et de viabilisation, sans toutefois grever le budget communal, grâce aux différentes participations financières des futurs opérateurs.



LA TAXE SUR LA CESSION À TITRE ONÉREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

Article 55 de la Loi pour la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010 ; Article 1605 9 du Code Général des Impôts



Qu'est ce que c'est

La Loi pour la modernisation de l'agriculture et de la pêche a institué une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus. **Elle ne doit pas être confondue avec la Taxe Forfaitaire sur les cessions de Terrains rendus Constructibles.** En effet, contrairement à la TFTC, **cette taxe a été instituée nationalement pour les terrains dans les cas suscités, bénéficie à l'Agence de Services et de Paiement en vue d'alimenter un fond pour l'installation des jeunes agriculteurs.**

Elle s'applique de plein droit à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, par un PLU ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale, dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'art. L. 111_1_2 du code de l'urbanisme, **postérieurement au 13 janvier 2010.**²⁴ Les terrains constructibles concernés sont les terrains

nus et les terrains supportant une construction impropre à un quelconque usage.

Certaines cessions sont exonérées de cette taxe :

- . Cessions intervenues après une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation,
- . Cessions de terrains inférieurs à 15 000 €,
- . Plus-value inférieure à 10 fois le prix d'acquisition,
- . Cession de terrain nu rendu constructible avant le 13 janvier 2010

Il faut noter que cette taxe et la TFTC peuvent se cumuler.

Tout comme la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains rendus constructibles, l'intérêt est de taxer la plus-value lors de la vente d'un terrain. Cette dernière se calcule en fonction de la différence du prix d'achat d'origine ou du prix d'acquisition :

- . 5% de la plus-value lorsque que celle-ci est comprise en 10 et 30 fois le prix d'acquisition,
- . 10 % de la plus-value lorsque que celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition ²⁵.



Comment faire

Elle s'applique à la **première cession** à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus constructibles du fait de leur classement en zone constructible, postérieurement au 13 janvier 2010.

Cela concerne aussi bien le zonage PLU, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou un autre document d'urbanisme telle que la carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées, ou par application de l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme (constructibilité limitée).

les +

. Assure une forme de compensation envers les agriculteurs et les terrains rendus constructibles (souvent agricoles).

les

. Pas de retombées directes pour la collectivité

Note :

Pour rappel, cette taxe s'applique **de plein droit** et est due par le vendeur (personne physique ou morale).

²⁴. Direction Générale des Finances Publique, Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles, Circulaire 8M-2-12, 5 mars 2012, 24 pages



AUTRES TAXES

LA TAXE D'HABITATION POUR LES LOGEMENTS VACANTS

Articles 232 1407 bis et 1639A bis du Code Général des Impôts ; article 47 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement

Qu'est ce que c'est



La Taxe d'Habitation pour les Logements Vacants (THLV) permet d'**inciter les propriétaires de logements vacants à louer ou vendre leur bien**. La THLV concerne les territoires des municipalités qui souhaitent sa mise en place et qui ne sont pas concernés par la taxe sur les Logements Vacants²⁶.

Cette taxe peut venir se substituer à la taxe d'habitation de l'occupant, si le logement est inoccupé et non meublé.

Elle concerne :

- Les logements à usage d'habitation (clos, couvert et dépourvu d'éléments de confort) non occupables,
- Les logements vacants,

La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le fiduciaire, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation qui dispose d'un logement à usage d'habitation vacant depuis **plus de 2 ans consécutifs** au 1er janvier de l'année d'imposition²⁷.

Comment faire



Note :

Il existe des cas particuliers ou exonérations de la THLV : vacance involontaire, logement occupé pendant plus de 90 jours consécutifs, logement nécessitant des travaux importants, etc.

Par ailleurs, les **résidences secondaires meublées** sont exonérées dès lors qu'elles sont soumises à la taxe d'habitation.

La liste des logements vacants de la commune doit être dressée. Cette dernière doit être adressée à l'administration fiscale. La **délibération** doit intervenir au plus au 30 septembre de l'année précédant l'imposition.

La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation (celle retenue pour la taxe d'habitation) et ne fait d'aucun allègement d'aucune sorte. Les taux de la THLV applicables sont ceux de la commune ou intercommunalité ainsi que des frais de gestion de la fiscalité.



• Permet à des communes moyennes d'agir sur leurs logements vacants



• La liste des logements vacants peut soulever quelques difficultés

Pour aller plus loin



Plus d'information sur vosdroits.service-public.fr et les services des Impôts

²⁵. Service-public.fr, site officiel de l'administration française, Taxe sur la vente de terrains agricoles rendus constructibles, <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F22393.xhtml#N10082>, 04/08/2014

²⁶. La taxe sur les Logements Vacants concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre offre et demande de logements (communes listées par décret, ne concerne pas à ce jour le département des Hautes-Alpes contrairement à la THLV)

²⁷. Impots.gouv.fr et vosdroits.service-public.fr



Qu'est ce que c'est

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) est une participation facultative que la collectivité peut mettre en place afin d'**alimenter le budget de l'assainissement**. Elle n'est pas liée aux documents et actes d'urbanisme et remplace la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) au 1er juillet 2012.

La PFAC s'applique aux propriétaires d'immeubles à compter de son raccordement au réseau d'eaux usées collectifs.

La PFAC ne peut être demandée lorsque :

- Le raccordement a été effectué avant cette date,
- Le pétitionnaire d'un permis de construire a déposé sa demande avant le 1er juillet 2012 et qu'il est assujéti à la PRE,
- Dans le cas de dossiers déjà soumis à la Taxe d'Aménagement majorée pour des raisons d'assainissement



Comment faire

Elle est mise en place par la collectivité en charge de l'assainissement des eaux usées, par une **délibération** qui en fixe les règles de calcul²⁸ et les modalités (notamment sur les constructions nouvelles et/ou existantes).

La PFAC est plafonnée à 80% du coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement non collectif. Elle est due par les propriétaires d'immeubles à compter du raccordement (et non de l'autorisation d'urbanisme comme la taxe d'aménagement...).

Note :

La PFAC peut être cumulée avec la taxe d'aménagement. Si cette dernière est supérieure à 5% et qu'il y a superposition avec la PFAC, la TA ne doit pas participer à l'assainissement des eaux usées.



· Permet de financer efficacement l'assainissement collectif



· Le cumul de telles taxes (TA sectorisé, PUP, PVR, ZAC...) peut être délicat ; il conviendra d'être particulièrement vigilant sur ce point



Pour aller plus loin

CAUE de la Drôme, La fiscalité au service de l'aménagement, 45 pages, 26 juin (disponible sur internet).

LES TAXES SUPPRIMEES

LE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Depuis la loi de Finances du 1er mars 2012, il est impossible de créer de nouveaux Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Les PAE existant avant cette date restent toutefois actifs sauf si la collectivité décide de les supprimer.

Le PAE permettait de **recupérer une participation financière de l'aménageur/constructeur au**

programme d'équipements publics dans un secteur déterminé.

D'autres outils fiscaux, détaillés ici, viennent se substituer au PAE (PUP, TA sectorisé...).

Cet outil possédait certaines spécificités (bénéfiques ou entravant) telles qu'une contribution possible en termes de travaux, études, l'impossibilité de préfinancement, la possibilité de sites multiples...

LES TAXES SUPPRIMEES

LA PARTICIPATION POUR VOIRIE RÉSEAU (PVR)



La Participation pour Voirie Réseau (PVR) ne pourra plus être instaurée à partir du 1er janvier 2015 (loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives).

A l'instar d'autres outils en fin de vie, la PVR **permet de percevoir une contribution financière des propriétaires du terrain en vue d'équipements nouveaux** liés à la voirie et l'adaptation des réseaux. Il faut noter que le pré financement était possible lors de la mise en place de la PVR. La collectivité

prévoit et précise les études, acquisitions foncières et travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation (selon le principe du prorata du terrain desservi).

Il faut noter que le pré financement était possible lors de la mise en place de la PVR. La collectivité prévoit et précise les études, acquisitions foncières et travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation (selon le principe du prorata du terrain desservi).

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS OUTILS

OUTILS	PORTEUR DE L'ACTION	INTÉRÊT	PÉRIMÈTRE D'ACTION	DURÉE	MOTIVATION	MISE EN PLACE ET MODALITÉ
LA TAXE D'AMÉNAGEMENT	Commune et département	Financement d'équipements publics, raccordement, fonctionnement CAUE, ENS	Toute la commune lors de l'autorisation d'urbanisme	3 ans à compter de la date de la délibération	Intérêt général pour le financement d'équipements publics, réseaux...	Par délibération du Conseil Municipal et/ou Département ; 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
LA TAXE D'AMÉNAGEMENT SECTORISÉE	Commune	Financement d'équipements publics, raccordement, spécifique à certains secteurs	Secteurs de projets	3 ans à compter de la date de la délibération	Intérêt général pour le financement d'équipements publics, réseaux...	Par délibération du Conseil Municipal ; Un plan doit être fourni. Si la TA > 5 %, la majoration doit être motivée 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
MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES	Commune et intercommunalité	Limiter la rétention foncière sur les zones non bâties constructibles	Zones urbaines ou A Urbaniser des POS/ PLU/Carte Communale/ PSMV	Indéterminée	Réduire l'étalement, favoriser la densité	Si instituée, la TFPNB concerne l'ensemble des zones urbaines la liste des terrains concernés doit être établie

OUTILS	PORTEUR DE L'ACTION	INTÉRÊT	PÉRIMÈTRE D'ACTION	DURÉE	MOTIVATION	MISE EN PLACE ET MODALITÉ
LA TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS RENDUS CONSTRUCTIBLES	Commune et intercommunalité	Financement d'équipements publics, raccordement, réseaux	Zones urbaines ou A Urbaniser des POS/PLU/Carte Communale/PSMV	Indéterminée	Récupération d'une partie de plus-value réalisée en zone constructible en vue d'équipements publics	Délibération effective au bout de 3 mois
LA TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES	Commune ou intercommunalité	Limitation des surfaces commerciales et leur renouvellement	Tous les biens concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties qui ne sont plus dévolus à une activité soumise à cotisation foncière depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition	Indéterminée	Permettre un renouvellement des sites à l'abandon, limitation de la consommation d'espace	Délibération avant le 1er octobre de l'année précédant l'année d'imposition ; Taux de la taxe évoluant en fonction de la durée d'imposition
VERSEMENT POUR SOUS-DENSITÉ	Commune ou intercommunalité	Surtaxer les constructions qui ne répondent pas aux objectifs de densité	Zones urbaines ou A Urbaniser des POS/PLU	3 ans à compter de la date de la délibération	Favoriser la densité, réduction de la consommation d'espace	Par délibération et document graphique des secteurs concernés annexé au document d'urbanisme
PROJET URBAIN PARTENARIAL	Commune ou intercommunalité et acteur privé	Mode de financement/ préfinancement d'équipements publics	Zones urbaines ou A Urbaniser des POS/PLU/Carte Communale/PSMV	La convention fixe la durée	Intérêt général pour le financement d'équipements publics, réseaux	Convention, signée librement entre les parties, doit mentionner certains éléments

Vous avez des questions ou des demandes de précision ?

Contactez la Direction Départementale des Territoires 05 :

3, place du Champsaur - BP 98 - 05 007 GAP

Tél : 04.92.40.35.00

Site internet : <http://www.hautes-alpes.gouv.fr>

Email : ddt@hautes-alpes.gouv.fr

Contactez le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 05 :

1, avenue Alexandre Didier - BP 55 - 05 200 EMBRUN

Tél : 04.92.43.60.31

Site internet : <http://www.caue05.com>

Email : caue05@caue05.com

Contributeurs et relectures :

DDT05, STAP05, CAUE05, Commune de Remollon, Commune de Montgenèvre

Auteur : CAUE05 ALCOTRA

Programme Alpes Latines Coopération Transfrontalières (ALCOTRA)

« Ensemble par-delà les frontières »

Fonds Européen de Développement Régional (FEDER)

Ce programme est soutenu par :



Conseil Général
Hautes Alpes

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

