

Séminaire n°7 du 15 février 2010

**Journée d'études sur la réforme de
la fiscalité de l'urbanisme**

« *La taxe d'aménagement* »

Relevé de conclusions

L'objectif de la journée organisée par le GRIDAUH et le Ministère de l'écologie de l'énergie du Développement durable et de la mer (MEEDDM) était de réunir un certain nombre d'intervenants intéressés par la fiscalité de l'urbanisme afin de recueillir leurs avis sur l'avant-projet de texte de la « Taxe d'aménagement ».

I SUR LES OBJECTIFS DE LA REFORME DE LA FISCALITE DE L'URBANISME

1 La Simplification : suppression de certaines taxes et participations

La simplification du paysage des taxes et participations d'urbanisme a été considéré comme indéniable. Il existe cependant quelques rares hésitations sur les suppressions du VD/PLD et de la PNRAS qui ont des rendements importants, ainsi que sur la suppression de la PRE qui est jugée lisible et pratique.

2 Densité et planification

a) Efficacité du coefficient fiscal de densité (CFD)

Le coefficient fiscal de densité est considéré comme un outil intéressant, mais son efficacité a fait l'objet de doutes. Les propriétaires qui auront les moyens d'acquitter une TLA élevée le feront et continueront de sous-densifier.

Pour rendre cet outil plus dynamique et efficace il est nécessaire de le coupler avec les outils réglementaires proposés dans le Grenelle II notamment avec le critère de densité minimum. Sans cela il risque d'y avoir une utilisation passive du CFD.

b) Le Fonds d'aide à la réalisation des PLU

Ce fonds est considéré comme une idée excellente à conserver et à développer. Il faut lier des exigences de qualité avec la définition de moyens.

3 La compétence intercommunale

a) Sur la délégation de compétence à l'EPCI

Les conditions de délégation de compétence fiscale à l'EPCI doivent être assouplies car si une seule commune n'est pas d'accord, la compétence reste communale et cela génère certaines difficultés, notamment si l'EPCI a la compétence PLU, et si les communes ne délèguent pas la compétence fiscalité, il risque d'y avoir des incohérences d'une part entre le PLU et les cartes fiscales et d'autre part entre les cartes fiscales. Ce type de difficulté serait normalement évité avec les communautés urbaines qui ont la compétence TLE de plein droit.

b) Sur les conditions de péréquation des recettes vers les communes

L'EPCI peut décider de façon discrétionnaire de reverser aux communes. Ne faudrait-il pas encadrer cette mesure par une obligation de reversement minimum en fonction des compétences conservées par les communes (voirie, assainissement...) ou selon un principe général de proportionnalité par rapport aux compétences transférées dans le domaine de l'aménagement.

c) Sur la possibilité de fixer des taux plus élevés en EPCI

Pour certains participants, cette possibilité risque de soulever des difficultés au niveau de l'égalité des citoyens devant la charge publique.

II SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT

1 Sur l'articulation entre la carte fiscale et le PLU

a) Sur la double facette du CFD : urbanisme et fiscalité

Le CFD est un outil fiscal mais qui suit les règles d'urbanisme. Ces règles sont variables dans le temps et évoluent notamment en fonction des projets qui se présentent. N'est-il pas gênant de rendre un outil fiscal aussi adaptable ? Notamment en termes de sécurité juridique ?

b) Sur l'insertion de la carte fiscale dans le PLU

Pour les collectivités rurales qui mettent longtemps à financer et à réaliser leurs PLU, la carte fiscale rajoute une couche supplémentaire au PLU. Cela peut être un frein supplémentaire à l'avancement des PLU dans les communes rurales.

c) Articulation entre les modifications de la carte fiscale et le PLU

Le CFD devrait pouvoir être modifié sur délibération du conseil municipal indépendamment de l'évolution du PLU, car si pour changer le CFD il faut changer le PLU, la procédure serait trop lourde. Il ne faut pas lier la possibilité de modification des CFD à la révision ou à la modification du PLU. Cependant, pour un minimum de sécurité juridique, la carte fiscale doit être inscrite dans le PLU.

d) CFD et COS

On ne peut pas avoir un CFD supérieur aux capacités de construction. En l'absence de COS, il va y avoir des difficultés à déterminer les capacités de constructions par terrain.

2 Sujets divers

a) Les délais de paiement

Il ne faudrait pas réduire les délais de paiement. Le départ des délais de paiement devrait être la Déclaration d'ouverture du chantier et non pas le permis de construire.

b) TLA et unité foncière

Peut-on déposer le permis de construire sur seulement une partie du terrain ou de l'unité foncière ? Si oui, dans le cadre d'opérations d'aménagement, cela permet d'étaler les constructions et donc les financements dans le temps. Si non, cela aura comme effet probable de freiner les opérations d'aménagement pour cause de fiscalité trop élevée.

c) Réflexions sur la pédagogie et sur la mise en place progressive de la réforme

Les enjeux sont importants et la réforme n'est pas facile d'accès. Il faudra assurer un lourd suivi pédagogique, une mise en œuvre très progressive et faire le pari de la bonne qualité des documents d'urbanisme.

III LES SUJETS CONNEXES

Le préfinancement des équipements par les communes n'est pas résolu. Elles devront toujours avancer le coût des équipements alors qu'elles n'en ont pas les moyens. La spéculation sur les terrains est un vrai problème dans certaines régions. Il faudrait davantage d'incitation à libérer du foncier non bâti constructible pour que les collectivités puissent anticiper sur l'aménagement et sur les travaux à réaliser.

La taxe foncière sur les terrains non bâtis aura-t-elle un impact réel sur la densification ?