

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

La taxe d'aménagement

Qu'est-ce que c'est ?

La taxe d'aménagement est un impôt qui sert principalement à financer les équipements publics (réseaux, voiries) rendus nécessaires par les futures constructions et aménagements. Elle n'est payée qu'une fois, par le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme.

Elle comporte une part communale et une part départementale (perçue par le Conseil Départemental et ayant vocation à financer la politique sur les espaces naturels sensibles et le CAUE). Elle est due pour les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme et est proportionnelle à leur importance.

Au niveau communal, la commune fixe le taux et peut décider de mettre en place des exonérations, en tout ou partie, pour certaines constructions.

Les taux votés sur l'Île d'Oléron pour 2023

La Brée-les-Bains	3 %
Le Château-d'Oléron	3 %
Dolus-d'Oléron	3 %
Le Grand-Village-Plage	4 %
Saint-Denis-d'Oléron	3,5 %
Saint-Georges-d'Oléron	2 %
Saint-Pierre-d'Oléron	4 %
Saint-Trojan-les-Bains	3 %

Comment est-ce que cet outil est mis en œuvre ?

Les communes délibèrent avant le 1^{er} juillet pour fixer le taux de la taxe d'aménagement, ainsi que les exonérations qu'elles souhaitent mettre en œuvre pour certaines catégories d'aménagements ou d'acteurs. La délibération ne peut pas être retirée pendant une durée de trois ans à compter de l'année qui suit la date de la délibération déterminant le taux. Elle peut néanmoins faire l'objet de modifications.

Le taux de la taxe d'aménagement peut être sectorisé sur le périmètre communal : cette possibilité constitue un levier incitatif en vue de prioriser la mobilisation de terrains prioritaires par rapport à d'autres.

La taxe d'aménagement est calculée au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable). Elle est également exigible pour des constructions illégales dès qu'un procès-verbal de constat a été dressé.

Comment se calcule la taxe d'aménagement ?

La taxe d'aménagement est proportionnelle à l'importance du projet qui fait l'objet de l'autorisation d'urbanisme. La formule de calcul générique est la suivante :

$$\text{Taxe d'aménagement} = (\text{Taux} \times \text{dimension} \times \text{forfait}) \times \text{abattement} - \text{exonérations}$$

Le forfait est fixé par arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. En 2023 il est de 886 € par m² de construction.

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

Il existe [d'autres forfaits](#) pour des aménagements spécifiques (piscines, emplacements de tente, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, éoliennes, panneaux photovoltaïques au sol, les places de stationnement).

Quelles sont les variables sur lesquelles la collectivité peut faire des choix ?

Le taux

Le taux de la taxe d'aménagement est fixé par la commune, entre 1 et 5 %. Il n'est pas forcément identique sur l'ensemble du territoire communal et peut être sectorisé en fonction des circonstances locales. Par exemple, il peut être plus élevé dans des secteurs qui impliqueront un déploiement d'équipements publics plus importants (telles parfois les zones en extension), et plus faible pour les secteurs déjà équipés (comme les dents creuses en secteur déjà urbanisé).

Dans un cadre circonstancié et justifié, la commune peut décider d'instaurer une taxe d'aménagement majorée, pouvant aller jusqu'à 20%.

Exemple de coût de la taxe d'aménagement (part communale)

Pour un taux de 1 %, sans exonération et le forfait stationnement à 2 500 € par place

- Résidence principale 100 m² avec garage intégré + 1 espace de stationnement : **468 €**
- Parking de 10 places : **250 €**
- Commerce 200m² + 5 places de stationnement non couvert : **1 897 €**

Pour un taux de 5 %, sans exonération et le forfait stationnement à 5000 € par place

- Résidence principale 100 m² avec garage intégré + 1 espace de stationnement : **2 465 €**
- Parking de 10 places : **2500 €**
- Commerce 200m² + 5 places de stationnement non couvert : **10 110 €**

Les exonérations ([article 1635 E du code Général des impôts](#))

Afin de conforter sa stratégie foncière, la commune peut décider d'exonérer de la taxe d'aménagement, partiellement ou totalement, les projets suivants :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant des prêts aidés PLUS, PSLA, PLS
- Les habitations principales des primo accédants bénéficiant d'un prêt à taux zéro, dans la limite de 50 %
- Les constructions industrielles et artisanales
- Les commerces de détail d'une surface inférieure à 400 m²
- Les travaux sur des immeubles inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques
- Les abris de jardins, colombiers ou pigeonniers
- Les maisons de santé

Le stationnement ([article 1635 quater K du code général des impôts](#))

Un forfait de 2 500 € est appliqué par place de stationnement qui n'est pas incluse dans le bâtiment (c'est-à-dire en extérieur ou sous un carport). La commune peut porter ce forfait, par délibération, à 5 000 € par place, ce qui implique un surcoût important pour les porteurs de projet qui souhaite implanter leur parking en extérieur. En parallèle, il est à noter, que même s'il renchérit le projet, le stationnement aménagé au-dessus ou au-dessous des immeubles ou intégré au bâti, dans un plan vertical, est exonéré de taxe d'aménagement.

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

Comment inclure la taxe d'aménagement dans la stratégie foncière ?

La stratégie foncière de l'intercommunalité peut intégrer une réflexion sur la taxe d'aménagement et son paramétrage dans chaque commune. Elle peut être un levier incitatif en étant plus favorable dans les communes que la communauté de communes souhaite conforter, en fonction des projets attendus. Elle peut également être moins favorable dans des secteurs déjà très tendus. Une telle coordination à l'échelle des huit communes implique en contrepartie de réfléchir à des mécanismes de solidarité fiscale, qui peuvent être inscrits dans un pacte fiscal.

La taxe d'aménagement et l'intercommunalité

- La possibilité de transférer la compétence en matière de taxe d'aménagement à la communauté de communes est conditionnée au transfert de compétence en matière de PLU, mais le transfert de compétence en matière de PLU n'implique pas un transfert automatique de la compétence en matière de taxe d'aménagement
- La commune peut reverser tout ou partie de la taxe d'aménagement à la communauté de communes, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de sa compétence

Quels autres outils fiscaux peuvent être utiles à la stratégie foncière ?

Les effets des choix opérés pour la taxe d'aménagement peuvent être confortés par d'autres outils fiscaux :

- La taxe majorée sur le foncier non bâti en zone constructible ([article 1396 du CGI](#))
- La taxe d'habitation sur les résidences secondaires

En effet, la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée depuis le 1^{er} janvier 2023, mais la taxe d'habitation est toujours due pour les résidences secondaires. Ainsi il peut être pertinent de retravailler les taux de la taxe d'habitation afin qu'elle devienne plus contraignante pour les non résidents.

Quelles sont les constructions qui bénéficient d'exonérations permanentes et de plein droit ([art 1635 quater D du CGI](#)) ?

Le code général des impôts exonère certains types de projets de taxe d'aménagement :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à la transformation et des produits provenant des exploitations et coopératives agricoles
- Les constructions affectées aux activités équestres dans les centres équestres de loisir
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), des Projets Urbains Partenariaux (PUP, sur la part communale et sous conditions
- Les aménagements prescrits par un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels ou technologiques
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment pour cause de sinistre

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

- Les constructions d'une surface inférieure à 5 m²
- Les surfaces annexes à usage de stationnement aménagées au-dessus ou au-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical

Quelles sont les constructions qui bénéficient d'abattements de plein droit (article 1635 quater I du code général des impôts) ?

Un abattement de 50 % est appliqué pour les constructions suivantes :

- Les 100 premiers m² des résidences principales
- Les locaux d'habitation et hébergement aidés
- Locaux industriels ou artisanaux
- Entrepôts et hangars non ouverts au public et parcs de stationnements faisant l'objet d'une exploitation commerciale

Qu'est-ce que la taxe d'aménagement majorée (article 1635 quater N du code général des impôts) ?

Le taux de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si l'importance des constructions attendues dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement ou la création d'équipements publics généraux.

Les travaux et équipements concernés sont notamment les travaux de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie, de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de renforcer la biodiversité ou de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives.

La taxe d'aménagement majorée peut être utilement mobilisée lorsque la commune souhaite maîtriser la réalisation des voiries et espaces publics à l'intérieur de zones à urbaniser : elle permet de mieux financer les travaux.

Points de vigilance

- L'utilisation de la taxe d'aménagement majorée peut avoir des incidences liées au surcoût qu'elle engendre pour les porteurs de projets, allant jusqu'à les bloquer.
- Sur des communes à attractivité similaire, une non coordination des paramétrages de la taxe d'aménagement peut entraîner des effets de concurrence entre les différents secteurs de l'île.