

Dernière mise à jour le 27 décembre 2016

Le versement pour sous densité

Le versement pour sous densité dans le cadre de la réforme des taxes d'urbanisme La loi de finances rectificative pour 2010 a modifié en profondeur la fiscalité de l'urbanisme. Ainsi, ...

Sommaire

- Le versement pour sous densité dans le cadre de la réforme des taxes d'urbanisme
 - Le champ d'application
 - Le calcul du versement
 - Les exonérations
 - Texte de l'article L112-2 du Code de l'urbanisme
-

Le versement pour sous densité dans le cadre de la réforme des taxes d'urbanisme

La loi de finances rectificative pour 2010 a modifié en profondeur la fiscalité de l'urbanisme. Ainsi, il existait auparavant une multitude de taxes et de participations et ainsi, les promoteurs immobiliers étaient confrontés à une situation particulièrement complexe.

Ainsi, la réforme a tenté d'unifier le régime applicable en diminuant le nombre des contributions pesant sur les constructeurs et en donnant la primauté à la taxe d'aménagement, qui concerne la plupart des opérations d'urbanisme.

En outre, la loi susvisée a créé le versement pour sous densité, visant à lutter contre l'étalement urbain (ce qui explique notamment le déclin des maisons individuelles dans certaines parties du territoire).

Aujourd'hui, on trouve les taxes d'urbanisme et les contributions suivantes:

- la taxe d'aménagement,
- le versement pour sous densité,
- la redevance pour la création de bureaux et de locaux de recherche,
- la redevance d'archéologie préventive,
- la participation en ZAC,
- le projet urbain partenarial,
- la participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Le champ d'application

Le versement pour sous densité concerne les zone urbaine (ZU) et les zones à urbaniser (ZAU) des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Il s'applique lorsqu'un seuil minimal de densité (SMD) n'est pas atteint. En effet, les communes et les EPCI peuvent instaurer, si ils le souhaitent, un tel seuil afin de redensifier le tissu urbain.

La densité de construction est égale au rapport entre la surface de plancher d'une construction (déterminée conformément à l'article L112-1 du code de l'urbanisme) et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

Les terrains rendus non constructibles (du fait par exemple, de raisons physiques) ne sont pas pris en compte dans l'unité.

Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée de 3 ans et ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux $\frac{3}{4}$ de la densité maximale autorisée par les documents d'urbanisme. Il peut être modifié par une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière

Le calcul du versement

Le versement pour sous densité est payé par tout bénéficiaire d'une autorisation de construire lorsque la densité est inférieure au seuil minimal de densité.

Il est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de construction résultant de l'application du seuil minimal de densité.

La valeur du terrain est la valeur vénale du terrain appréciée à la date du dépôt de la demande ou de la déclaration.

Le versement pour sous densité ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

Exemple : la valeur vénale du terrain est de 100.000 euros dans une commune qui a instauré une SMD de 0,6.

Le terrain est de 1000 m² et la surface de plancher, de 200 m². La densité de la construction est de $200/1.000 = 0,2$, inférieure à la SMD.

La surface respectant la SMD est de $1000 \times 0,6 = 600$.

Le rapport entre la surface manquante et la surface respectant la SMD est de $(600 - 200)/600 = 400/600 = 0,66$

Le montant du versement est de $0,66 \times \frac{1}{2} \times 100.000 = 33.333$ euros. Comme le versement ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain, il est plafonné à 25.000 euros.

Les exonérations

Sont exonérés de plein droit du versement (article L331-41 al1 du Code de l'urbanisme) :

- les locaux affectés à un service public,
- les logements sociaux
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les constructions d'une surface inférieure à 5 m²

En outre, les collectivités peuvent décider que les constructions suivantes bénéficient d'une exonération (article L331-41 al1

du Code de l'urbanisme):

- les locaux industriels,
- les locaux commerciaux d'une surface inférieure à 400 m²,
- les monuments historiques,
- les locaux d'habitation financés par un prêt à taux zéro.

Texte de l'article L112-2 du Code de l'urbanisme

L'édification d'une construction d'une densité excédant le plafond légal est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

L'attribution, expresse ou tacite, du permis de construire entraîne pour le bénéficiaire de l'autorisation de construire l'obligation d'effectuer ce versement.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux immeubles édifiés par ou pour le compte de l'Etat, des régions, de la collectivité territoriale de Corse, des départements ou des communes, ni aux immeubles édifiés par ou pour le compte des établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus. La condition relative à l'absence de production de revenus doit être appréciée au regard de la personne publique au domaine de laquelle l'immeuble doit être incorporé.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider, par délibération, que l'obligation résultant des deux premiers alinéas du présent article n'est pas applicable soit à l'ensemble des immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation, soit aux seuls immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation visés au I de l'article pour une durée limitée qui ne peut excéder trois ans.

Lorsque des constructions de logements sont acquises dans le cadre d'un contrat prévu par l'article 1601-3 du code civil et régi par les articles , ouvrant droit au bénéfice du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, elles peuvent bénéficier, sur demande du constructeur, de la dérogation instituée, le cas échéant, en application de l'alinéa précédent. Dans ce cas, la fraction du versement éventuellement recouvrée en excès est remboursée. La demande du constructeur peut être formulée dès la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10 ou L.261-5 du code de la construction et de l'habitation, sans excéder un délai de trente-six mois à compter de la demande de permis de construire.

En outre, l'autorité compétente peut décider que l'obligation de versement n'est pas applicable aux constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté. Cette décision prend effet au plus tôt lorsque le programme des équipements publics et, s'il en est établi un, le plan d'aménagement de zone ont été approuvés. Elle demeure applicable jusqu'à l'expiration de la validité de l'acte portant création de la zone.