

Le versement pour sous-densité

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 refond la fiscalité de l'urbanisme et crée le Versement pour Sous-Densité (VSD). Le VSD repose sur un mécanisme totalement inversé de l'outil Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité. C'est un outil optionnel pour les collectivités qui vise à lutter contre l'étalement urbain et la sous-densité.

Il permet en effet de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des plans d'occupation des sols (POS) et donc à favoriser une densification équilibrée.

Ainsi, le VSD n'a pas, comme la Taxe d'Aménagement, un objectif de rendement.

1. Présentation

Le VSD est un outil facultatif destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain en favorisant une densité minimale. Il est idéalement mis en place au moment de l'élaboration / révision du PLU / POS (mais peut être institué à tout moment) pour permettre une réflexion en amont sur la fiscalité de l'urbanisme à l'appui des orientations d'aménagement projetées.

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU ou POS peuvent instituer, par délibération, un Seuil Minimal de Densité (SMD) en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû.

La densité de la construction est le rapport entre la surface de plancher d'une construction (surface « simplifiée » au sens de l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme) **et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.**

N'est pas retenue, dans l'unité foncière, la partie des terrains rendue inconstructible pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives. Lorsque le terrain à construire comprend déjà un bâtiment et que celui-ci n'est pas destiné à être démoli, la densité est calculée en ajoutant la surface de plancher de ce bâtiment à celle de la construction nouvelle.

2. Champ d'application

Le seuil minimal de densité est institué par secteurs du territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (ou zones U ou NA des POS), définis sur un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au PLU ou au POS.

Le Versement pour Sous-Densité sera dû dès lors que la densité de la construction envisagée est inférieure au seuil minimal de densité.

Le VSD pourra être appliqué aux demandes de permis de construire déposées après le 1er mars 2012 si la commune ou l'EPCI l'a institué. La mise en place d'un Seuil Minimal de Densité entraîne la suppression de fait, sur tout le territoire, du Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité (VD/PLD), deux politiques contraires ne pouvant être conduites sur le même territoire.

Les exonérations du VSD, de plein droit et facultatives sur délibération, sont identiques à celles relatives à la Taxe d'Aménagement.

3. Mise en œuvre

Le Seuil Minimal de Densité doit être compris entre 50 et 75% de la densité maximale autorisée par le PLU sur chaque secteur concerné.

Lorsqu'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est applicable dans une opération de lotissement, le seuil minimal de densité doit être compris entre 50 et 75% de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur.

Le seuil minimal de densité est fixé pour une durée minimum de 3 ans; cependant, il peut être modifié par une nouvelle délibération motivée en fait et en droit, sans conditions de délai, pour favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière.

Lorsque le pétitionnaire n'est pas sûr du montant qu'il devra verser pour sa construction et notamment, lorsque le terrain comporte des parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives (ou lorsque le SMD ne peut être atteint du fait de servitudes administratives), il peut utiliser la **procédure de rescrit** fiscal qui engage le pétitionnaire et l'administration. Cette procédure pourra aussi être utilisée par le pétitionnaire en l'absence de COS pour déterminer le montant du VSD (L331-40 du CU). L'administration dispose d'un délai de 3 mois pour répondre au pétitionnaire qui aura établi une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale du terrain.

4. La base d'imposition

- **Application du SMD**

La **surface théorique à construire** (S_{th}) pour respecter le Seuil Minimal de Densité est :

$$S_{th} = SMD * Surface\ du\ terrain$$

- **Détermination du plafond du VSD**

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

La valeur du terrain est déclarée par le demandeur et appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

La valeur du terrain prise en compte pour établir le calcul du VSD est la moitié de la valeur déclarée.

Le versement pour sous-densité est dû par les bénéficiaires du permis visant une construction nouvelle et générant une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité.

5. Le calcul

Le montant du versement sera fonction de la surface manquante de construction pour atteindre

le seuil minimal de densité fixé et de la moitié de la valeur du terrain déclarée.

Le VSD est égal à la valeur du terrain déclarée divisée par deux et multipliée par le rapport entre la surface manquante (pour atteindre le seuil minimal de densité) et la surface théorique résultant de l'application de ce seuil minimal.

$$VSD = (Valeur\ déclarée / 2) * ((S_{th} - Surface\ réelle\ construite) / S_{th})$$

5. Exemples

Construction d'une maison individuelle de 160 m² de surface :

Terrain de 800m², Valeur déclarée de 100 000 €
COS = 1, le SMD est fixé à 60% du COS soit 0,6.
 $S_{th} = 0,6 * 800 = 480\ m^2$

$$VSD = \frac{100\ 000}{2} \times \frac{480m^2 - 160m^2}{480m^2} = 33\ 333,33\ €$$

Mais le VSD ne peut être \geq à 25% de la valeur du terrain (100 000€) donc de 25 000 € maximum. Le pétitionnaire devra s'acquitter du VSD à hauteur de 25 000 € et non pas de 33 333,33 €.

Construction d'un collectif de 400 m² de surface :
Mêmes conditions que l'exemple précédent (terrain, valeur déclarée, COS, SMD et S_{th})

$$VSD = \frac{100\ 000}{2} \times \frac{480\ m^2 - 400m^2}{480m^2} = 8\ 333,33\ €$$

Le VSD n'étant pas \geq à 25% de la valeur du terrain, le pétitionnaire devra s'acquitter d'un VSD de 8 333,33 €, trois fois plus faible que l'exemple précédent.

Textes de référence :

Code de l'urbanisme, articles L.331-35 à L.331-46
Décret n° 2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.
Loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 (art 28).

Pour en savoir plus :

Samuel Malbet, DREAL Haute-Normandie
Sophie Duplessy, CETE Normandie Centre

site internet de la DREAL Haute-Normandie:
<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

site internet du CETE : <http://www.cete-normandie-centre.equipement.gouv.fr/>