

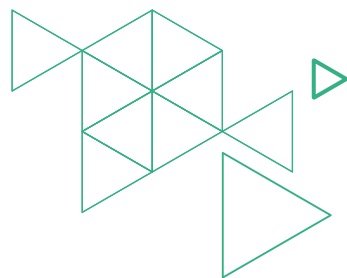
Versement pour sous-densité (VSD)

Articles L. 331-35 à L. 331-46, R. 331-17 à R. 331-23

et R. 442-9 à R. 442-11 (dispositions propres aux lotissements) du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectifs

Favoriser une densification équilibrée de l'urbanisation en déterminant, par secteurs, un seuil minimal de densité (SMD) en deçà duquel un versement pour sous-densité (VSD) est dû par le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite.



▷ Où? Qui? Quoi? Comment? Modalités de calcul?

Où?

Par secteurs, dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.

Qui?

La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU.

Quoi?

Les constructions nouvelles, étant entendu que les projets d'extension de bâtiments déjà existants ne sont pas des constructions nouvelles.

- Certaines constructions sont exonérées de plein droit selon les mêmes règles que pour la TA sauf pour les constructions situées en ZAC, les Opérations d'Intérêt National (OIN) et les PUP (art. L. 331-7 CU).
Sont notamment exonérées de plein droit : les constructions affectées à un service public ou d'utilité publique listées par décret en Conseil d'État, certaines surfaces agricoles, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 5 m², etc.
- D'autres constructions peuvent être exonérées par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU (mêmes règles que pour la TA; se référer à l'art. L. 331-9 CU). *Exemples : les logements sociaux bénéficiant d'un taux réduit de TVA; les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un prêt à taux 0 dans la limite de 50% de la surface; les locaux de commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m²; les locaux industriels et artisanaux et leurs annexes à usage de stationnement; les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits...*

Comment?

- Institution : Une **délibération** de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU fixe un seuil minimal de densité par secteurs pour une **durée minimale de trois ans** (sauf exception). Cette délibération peut être prise à tout moment. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme au plus tard le 1^{er} jour du 2^e mois après son adoption. Les secteurs sont représentés, pour information, sur un **document graphique figurant en annexe** du PLU.
- Liquidation et recouvrement : La taxe est **liquidée et recouvrée par les services de l'État** (selon les mêmes modalités, prévues aux *articles L. 331-19, L. 331-20 et L. 331-24 à L. 331-29 CU*, que la taxe d'aménagement), puis elle est **reversée aux collectivités territoriales** (selon les modalités prévues aux *articles L. 331-33 et L. 331-34 CU*) en vue de financer des actions contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 CU.
- Possibilité de rescrit (*article L.331-40 CU*) : procédure permettant au contribuable constructeur de soumettre à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) une estimation motivée et détaillée de ce qu'il considère être la constructibilité maximale de son terrain, au regard notamment de la nature du sol (géologie, topographie, ...), de la configuration des parcelles, des constructions avoisinantes, etc. ; ou encore lorsque le SMD n'est pas atteint du fait de la présence de servitudes d'urbanisme. L'administration peut contester ce calcul (le maire est également saisi pour simple avis, et doit rendre ses observations sous 1 mois). À défaut de réponse de l'administration dans le délai de trois mois, le seuil minimal de densité applicable à ce terrain ne peut être supérieur aux trois quarts de la densité maximale déclarée.

NB : Désormais, quand la prise de position de l'administration fiscale entraîne des effets notables autres que fiscaux, le contribuable a la possibilité de contester le rescrit par recours pour excès de pouvoir (Conseil d'Etat, 2 décembre 2016, N°387613)

Versement pour sous-densité (VSD)

Où? Qui? Quoi? Comment? Modalité de calcul? (suite)

Modalités de calcul :

Pour chaque secteur, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU. *Exemple : si la densité maximale autorisée dans le PLU est de 1, le SMD devra être compris entre 0,5 et 0,75. Le versement est dû pour toute construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal de densité.*

- Densité de la construction :

$$\frac{\text{Surface de plancher de la construction}}{\text{Surface du terrain}}$$

- Versement pour sous densité : il ne peut pas être supérieur à 25 % de la valeur du terrain déclarée par le pétitionnaire; on retire de la surface du terrain les parties inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives.

$$\text{VSD} = \frac{\text{valeur du terrain} \times (\text{SMD} \times \text{surface du terrain}) - \text{surface de la construction}}{2 (\text{SMD} \times \text{surface du terrain})}$$

NB : Les modalités de calcul dans les lotissements sont différentes.

> Exemple de calcul pour un seuil minimal de densité (SMD) de 0,6 :

- Terrain : surface de 800m²; valeur vénale du terrain de 80 000 €
- Construction R+1 ; emprise au sol de 80 m²
> surface : 160 m² de surface de plancher
- SMD : 0,6
- Densité de la construction : 160/800 = 0,2 c'est-à-dire inférieure au SMD

$$\text{VSD} = \frac{80\,000 \times (0,6 \times 800) - 160}{2 (0,6 \times 800)} \approx 26\,666 \text{ €}$$

Or le VSD ne peut pas être supérieur à 25 % de la valeur du terrain c'est-à-dire : 80 000 x 25 % = 20 000 €

- Le bénéficiaire de l'autorisation du droit des sols devra s'acquitter d'une taxe de 20 000 €.

► Avantages ? Inconvénients ?

Avantages :

- Le VSD incite à une densification de l'espace et donc participe à la lutte contre l'étalement urbain.
- Bien que la délibération l'instituant ait une durée minimale de 3 ans, il est possible d'adapter la taxe pour des besoins fonciers qui n'auraient pas été anticipés (art L. 331-36 CU : «une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai»).

Inconvénients :

- La valeur du terrain (à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire), nécessaire pour le calcul du VSD, est déterminée à partir des déclarations du propriétaire, présumé de bonne foi. Or, plus cette valeur sera faible, moins la taxe sera élevée. Toutefois, cette valeur peut être contestée par les services de l'État (DDT, DDTM), qui saisissent alors pour avis, selon le cas, la direction départementale ou régionale des finances publiques.
- Le reversement du produit du VSD se fait après déduction de 3 % au profit de l'État, pour les frais de recouvrement.
- Le VSD peut parfois entraîner des effets « indésirables » du VSD : par exemple une personne qui souhaite faire son opération en tranches, sous la forme de 2 permis de construire successifs, se fera « imposer » du VSD à la suite de son premier permis de construire s'il n'atteint pas le SMD... Alors même qu'il l'atteindra avec son 2nd permis de construire.

Jurisprudence

Comme l'institution du versement pour sous-densité est facultative, seulement une centaine de communes l'ont mis en place en France. En effet, cela peut sembler paradoxal d'imposer une taxe si l'on veut attirer la population et les constructeurs.

Cela explique l'absence de jurisprudence à ce jour.



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.