

N° 2011-165

**11/ RÉFORME DES TAXES D'URBANISME
MODALITÉS D'APPLICATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

Rapporteur : Mme LAVEFVE

La fiscalité de l'urbanisme connaît une profonde réforme qui entrera en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012 avec des décisions à prendre avant le 30 novembre prochain afin de garantir la continuité des recettes perçues sur les projets de construction.

La taxe d'aménagement (T.A.), créée par la réforme, va se substituer notamment à la taxe locale d'équipement (T.L.E.) et à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (T.D.E.N.S.) au 1^{er} mars 2012 et à la participation pour voirie et réseaux (P.V.R.), la participation pour raccordement à l'égout (P.R.E.) et la participation pour non réalisation des aires de stationnement au 1^{er} janvier 2015.

Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement comprendra :

- la taxe d'aménagement (T.A.) ;
- le projet urbain partenarial (P.U.P.) ;
- le financement en zone d'aménagement concertée (Z.A.C.) ;
- la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (P.E.P.E.) ;
- le versement pour sous-densité (V.S.D.).

Pour information, il existe aussi une part de TA qui a été instaurée par délibération du Conseil Général en remplacement de la TDENS (*votée lors de sa cession d'octobre 2011 au taux de 1,24 % pour conserver leurs recettes actuelles = taux actuel TDENS = 1,2 % + les 3 % de frais de gestion pour l'Etat*), qui s'appliquera sur l'ensemble du département sans aucune formalité particulière à accomplir au niveau communal.

Notre commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, cette taxe est instaurée d'office au 1^{er} mars 2012 au taux de 1 % en l'absence de délibération du Conseil Municipal (*pour mémoire, le taux actuel - revalorisé en juillet 2011 - de la TLE varie selon les catégories de constructions de 2 à 4 %*).

La commune connaît un développement qui implique la réalisation de nombreux ouvrages d'infrastructures et de superstructures. Aussi, il paraît nécessaire d'instaurer cette taxe à un taux supérieur en vue de permettre le financement d'opérations d'équipements publics et l'aménagement durable du territoire.

Comme la T.L.E., le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes (*Pour mémoire, le produit de la TLE représente environ 150 000 € par an*). La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe. La taxe est versée à la commune pour le montant recouvré net de frais de gestion ; l'Etat effectue un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement de 3 % sur le montant des recouvrements.

Champ d'application :

La T.A. s'applique à l'ensemble des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires de ces autorisations.

Le fait générateur de la taxe est donc :

- la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager ;
- la date de délivrance du permis modificatif ;
- la date de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
- la date de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;
- la date du procès-verbal constatant la ou les infractions en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager (Dans ce cas, les redevables de la taxe sont les personnes responsables de la construction et le montant de la taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe).

Montant de la T.A. :

$$\textbf{T.A.} = \textbf{Surface de construction} \times \textbf{Valeur forfaitaire} \times \textbf{Taux}$$

La **surface de la construction** correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. On ne parle plus de surface hors-œuvre brute (SHOB) ni de surface hors-œuvre nette (SHON) qui était la base prise en compte pour la TLE.

Le **taux** peut être fixé entre 1 % et 5 %. Ce taux peut être unique sur toute la commune ou différencié par secteur (*et non plus par type de construction comme pour la TLE*). En effet, des taux différents dans cette fourchette comprise entre 1 % et 5 %, peuvent être prévus selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local

d'urbanisme (notamment pour prise en compte d'aménagements à réaliser dans certains quartier).

Le taux peut être porté jusqu'à 20 % si cela se justifie par la réalisation substantielles de travaux de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux. Cette majoration remplace la participation pour voirie et réseaux (*PVR – Jamais mise en œuvre à Châlons-en-Champagne*) et la participation pour raccordement à l'égout (*PRE non appliquée à Châlons-en-Champagne*).

La **valeur forfaitaire** (Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme) :

- Pour la surface de construction = 660 € par m² ;
- Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs = 3 000 € par emplacement ;
- Pour les emplacements des habitations légères de loisirs = 10 000 € par emplacement ;
- Pour les piscines = 200 € par m² ;
- Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres = 3 000 € par éolienne ;
- Pour les panneaux photovoltaïques au sol = 10 € par m² ;
- Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface de construction = 2 000 € par emplacement (cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération du Conseil Municipal).

Un **abattement de 50 %** est appliqué sur ces valeurs pour :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes, bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (*logements locatifs financés en PLUS ou en PLS, logements en accession-location financés en PLSA, logements en accession financés à l'aide du PTZ+ et situé en zone ANRU*) ;
- Les 100 premiers m² des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale (*donc valeur forfaitaire des 100 premiers m² = 330 € par m² puis 660 € par m²*) ;
- Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes,
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ;
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exonérations de droit (Article L.331-7 du Code de l'Urbanisme) :

Sont exonérés de la part communale de la taxe :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique (notamment les constructions exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties) ;

- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (*logements locatifs financés en PLAI*) ;
- Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) lorsque le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs ou aménageurs (*le choix du financement de ces équipements entre la taxe d'aménagement ou la participation ZAC se fait lors du dossier de création de ZAC*) ;
- Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP) ;
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible ;
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

Exonérations facultatives (Article L.331-9 du Code de l'urbanisme) :

Par délibération, le Conseil Municipal peut exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie de la surface, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (*logements locatifs financés en PLUS ou en PLS, logements en accession-location financés en PLSA, logements en accession financés à l'aide du PTZ + et situé en zone ANRU*) ;
- Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation (*Prêt à taux zéro*) ;
- Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 ;
- Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² ;
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Le taux et les exonérations facultatives, qui doivent être votés par le Conseil Municipal avant le 30 novembre, peuvent être révisés chaque année.

Des simulations ont été établies en fonction des typologies les plus courantes des opérations de construction instruites par le service urbanisme à Châlons-en-Champagne. Au vu de ces simulations et compte tenu des charges croissantes liées aux nouvelles constructions (notamment des extensions des réseaux ERDF,...), il est proposé à l'assemblée délibérante d'instaurer la taxe d'aménagement au taux de 4,5 % sur l'ensemble du territoire et d'exonérer à hauteur de 25 % les constructions suivantes :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (*logements locatifs financés en PLUS ou en PLS, logements en accession-location financés en PLSA, logements en accession financés à l'aide du PTZ+ et situé en zone ANRU*) ;
- Les surfaces excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro ;
- Et totalement les immeubles classés ou inscrits.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 décembre 1984, révisé le 7 juillet 2006, modifié le 28 juin 2007, révisé le 2 octobre 2008, mis à jour le 3 juin 2009, modifié le 2 octobre 2009, révisé le 17 juin 2011 et rendu opposable le 24 juin 2011 ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme du 20 octobre 2011 ;

VU l'avis favorable de la commission finances et ressources humaines du 8 novembre 2011 ;

OUI l'exposé qui précède ;

CONSIDÉRANT que la part communale de la taxe d'aménagement est instaurée de plein droit au taux de 1% dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme.

CONSIDÉRANT que le Conseil Municipal estime nécessaire d'instaurer cette taxe à un taux supérieur en vue de permettre le financement d'opérations d'équipements publics et l'aménagement durable du territoire.

DÉCIDE d'instaurer la taxe d'aménagement au taux de 4,5 % sur l'ensemble du territoire.

DÉCIDE d'exonérer à hauteur de 25 % les constructions suivantes :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (*logements locatifs financés en PLUS ou en PLS, logements en accession-location financés en PLSA, logements en accession financés à l'aide du PTZ+ et situé en zone ANRU*) ;
- Les surfaces excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro ;
- Et totalement les immeubles classés ou inscrits.

DIT que la délibération n°2009-56 du 26 mars 2009 relative à l'institution pour voirie et réseaux est abrogée.

--

**Le Rapporteur,
Signé : Mme LAVEFVE**

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal à l'unanimité,
Prend une délibération conforme.**

Copie certifiée conforme par le Député-Maire qui atteste que le compte rendu de la séance dans laquelle a été prise la présente délibération sera affiché à la porte de la Mairie conformément à la loi.

LE DEPUTE-MAIRE
Signé : Bruno BOURG BROC

- Certifié exécutoire compte tenu
- de la réception à la Préfecture **29 novembre 2011**
- de la date d'affichage le **5 décembre 2011**

**Pour le Député-Maire, par délégation,
le Directeur Général**



Christian HANOTEAUX