



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Jeudi 13 Novembre 2014

Nombre de Conseillers : 33

En exercice : 32

Présents ou représentés : 22

Nombre de votants : 28

Le Jeudi 13 Novembre 2014, le conseil municipal de la commune de Ramonville Saint-Agne s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale et affichage du 7 Novembre 2014, sous la présidence de Monsieur Christophe LUBAC, Maire.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Monsieur Pablo ARCE** est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Numéro

2014/NOV/107

Point de l'ordre du jour

01

OBJET

**INSTAURATION DE LA TAXE
D'AMÉNAGEMENT
MAJORÉE SUR LE SECTEUR
MARAGON-FLORALIES**

RAPPORTEUR

Mme FAIVRE

Membres présents :

M. Ch. LUBAC, Mme Cl. FAIVRE, M. P. ARCE, Mme Cl. GEORGELIN, Mme M-P. DOSTE, Mme V. LETARD, M. J-B. CHEVALLIER, M. P-Y. SCHANEN, Mme M-P. GLEIZES, Mme M-A. SCANO, M. E. JAECK, M. J-L. PALÉVODY, Mlle D. NSIMBA LUMPUNI, M. A. CARRAL, Mme G. BAUX, Mme Cl. GRIET, M. B. PASSERIEU, Mme V. BLANSTIER, M. P. BROT, Mme M. CABAU, M. Fr. ESCANDE, M. M. CHARLIER, M. H. AREVALO, Mme Ch. ARRIGHI, M. J-P. PERICAUD et Mme L. TACHOIRES.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

M. G. ROZENKNOP a donné procuration à M. E. JAECK
Mme P. MATON a donné procuration à Mme M-A. SCANO
M. A. CLEMENT a donné procuration à M. Cl. LUBAC
M. S. ROSTAN a donné procuration à Mme Cl. FAIVRE
M. J. DAHAN a donné procuration à Mme Cl. GEORGELIN
Mme A. POL a donné procuration à M. P. BROT

Exposé des motifs

1 - Contexte :

1.1 - La réforme de la fiscalité

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée par la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune, s'effectue par le biais d'une nouvelle taxe remplaçant la taxe locale d'équipement et la participation pour aménagement d'ensemble. Elle est applicable à compter du 1er mars 2012.

La taxe d'aménagement (TA) est aussi destinée à remplacer, au 1^{er} janvier 2015, les participations telles que, notamment, la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation pour raccordement à l'égout (PRE).

La TA finance les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- Une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;
- La gestion des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines ;

Rendu exécutoire compte-tenu de :
La transmission en Préfecture le : 21/11/2014
L'affichage en mairie le : 21/11/2014
La notification le : 21/11/2014

Le Maire
Christophe LUBAC

- La satisfaction des besoins en équipements publics ;
- Le fonctionnement des CAUE...

La TA est entrée en vigueur le 1er mars 2012. Les collectivités territoriales peuvent choisir de fixer librement un taux de TA allant de 1 à 5% en fonction de l'aménagement de ces zones. Le taux peut éventuellement être porté à 20% pour les secteurs ayant des équipements publics substantiels à réaliser.

La formule applicable est : surface taxable créée x valeur forfaitaire (valeur forfaitaire par m² de surface de construction fixée annuellement par arrêté ministériel) x Taux

1.2 - Le choix de la suppression du PAE sur le secteur Maragon-Floralies

La Commune a instauré le 22 juillet 2010 un régime de taxe particulière pour le secteur Maragon-Floralies : le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) permettant de financer les équipements publics nécessaires sur le secteur.

La réforme de la fiscalité de 2010 ayant créée la TA a, par la même occasion, supprimée d'autres taxes et participations pour uniformiser la fiscalité de l'urbanisme. Le PAE a ainsi été supprimé, mais ceux légalement constitués avant le 1er mars 2012 restaient en vigueur jusqu'à ce que le Conseil Municipal décide de les clôturer.

Lors de la réflexion sur la mise en place de la TA sur le territoire communal, il avait été proposé de maintenir le PAE de Maragon-Floralies comme cela était autorisée par la loi. Or, une nouvelle réforme de l'urbanisme est venue supprimer la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par la notion de Surface de Plancher (SP) et est venue modifier les notions affichées dans le PAE.

Ainsi, pour une question de simplicité et d'uniformité du territoire, il est proposé d'instaurer une TA majorée à hauteur de 18% afin de financer les équipements publics restants à construire sur le secteur Maragon-Floralies.

2 - Fixation de la TA majorée pour le secteur Maragon-Floralies :

2.1 - Le programme prévisionnel des constructions

- La première phase sur la zone 1AU du PLU :

Cette première phase concernait la reconstruction-démolition des Floralies intégré dans un projet urbain plus vaste. Elle comprenait 545 à 635 logements. Le permis relatif à la reconstruction d'un ensemble immobilier en vue de reloger pour partie les habitants de la copropriété des Floralies a été délivré en avril 2012 et détaillé comme suit :

| Phase 1.a | Nombre de logements prévisionnels | Type de logements | Échéance |
|------------------------------|---|--|-------------|
| Reconstruction des Floralies | 311 logements | 96 logements locatifs sociaux | 2012 - 2014 |
| | | 171 accessions sociales à la propriété | |
| | | 44 privés | |
| | Chaufferie bois alimentant tout le quartier | | |

Cette première partie étant en cours de construction (livraisons prévues

entre décembre 2014 et mi 2015), cette programmation ne rentre pas en compte dans le prévisionnel des constructions.

Le reste du programme est le suivant :

| Phase 1.b | Nombre de logements prévisionnels | Échéance |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Démolition puis reconstruction | 180 logements | 2013 - 2015 |
| Autres opérations d'habitat | 110 logements | 2013 - 2017 |
| Total | 290 logements | 2017 |

➤ La deuxième phase sur la zone 1 Aua du PLU :

Cette partie est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle sera ouverte après modification du PLU et apportera un volume d'environ de 260 à 305 logements pour le volet habitat. Des constructions destinées à des services, commerces et activités seront programmées. L'aménagement d'espaces publics tel qu'une place ouverte sur l'avenue de Suisse, accueillant les activités commerciales du quartier.

| Phase 2 | Programme | Échéance |
|---|-----------------------------|-------------|
| Logements | 260 à 305 logements | 2017 – 2025 |
| Commerces et des services / activité tertiaire Équipements publics | 4200 m ² environ | |

➤ Surfaces de plancher prévisionnelles attendues sur les 2 phases :

| Type | Surfaces de constructions (m ²) | Total (m ²) |
|---|---|-------------------------|
| Locaux d'activité | 4200 | 4 200 |
| Logements (avec 30% de locatif social et 20% d'accession sociale) | Logements Locatifs Sociaux | 14200 |
| | Logements accession sociale | 9500 |
| | logaux d'habitation (Libres) | 23500 |
| | | 47200 |

2.2 - Le programme des équipements publics restant à réaliser

Le programme se décompose comme suit :

- Phase 1.a : Aménagement de chemins creux ;
- Phase 1.b : Réalisation de réseaux principaux sous la voie et réfection de la voie actuelle des Floralties, nommée Victor Hugo ainsi qu'un bassin de rétention ;
- Phase 2 : Réalisation de la voie principale nommée George Sand et de ses réseaux qui débouchent sur l'avenue de Suisse ; Réalisation de la placette nommée Frida Kahlo ainsi que du bassin de rétention ; Équipement public (service public) ; Aménagement de chemins creux.

2.3 - Délai de réalisation du programme des équipements publics

La réalisation des espaces naturels et équipements publics de cette zone est programmée à partir de 2015 jusqu'au 31 décembre 2030.

2.4 - Le coût des équipements publics

Le coût des équipements publics justifiant l'instauration de ce taux majoré de taxe d'aménagement est estimé comme suit :

| | Total |
|------------------------|-------------------|
| Coût travaux | 3 900 000,00 € HT |
| Études techniques | 630 000,00 € HT |
| Total (coût opération) | 4 530 000,00 € HT |

2.5 - Le périmètre

Il représente environ 18 hectares conformément au plan joint.

3 - Base d'imposition pour les aires de stationnement :

La commune peut fixer la base d'imposition dans le cadre de l'article L. 331-13 pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10 (correspondant à la surface de construction comprenant 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).

La valeur forfaitaire des installations et aménagements peut être donc fixée pour les aires de stationnement à 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale.

4 - Exonérations facultatives :

Par ailleurs, la commune peut fixer librement dans le cadre de l'article L. 331-9 un certain nombre d'exonérations facultatives telles que décrites ci-dessous :

Article L. 331-9 «...les organes délibérants des communes peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement 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 ; (concernant essentiellement les PLUS et PLS, logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI ou du PTZ+)

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont 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 ; (logements financés avec un PTZ+)

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. »

5 - Recettes attendues avec la TA majorée

Seul le coût des équipements qui répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur peut être mis à la charge des constructeurs. Compte tenu de l'estimation des besoins de l'opération, la participation demandée aux constructeurs correspond au coût de ces équipements pour la collectivité, pris en compte en fonction de ratios d'affectation aux besoins du secteur :

| | Total | % à la charge du constructeur |
|---|-------------------|-------------------------------|
| Coût total de l'opération | 4 530 000,00 € HT | 79,82% |
| Dont coût total à la charge des constructeurs | 3 615 833,00 € HT | |

Avec un taux de 18% de TA, il est envisagé une recette d'environ 3 615 833 € comprenant la taxe de 5000€ par emplacement de parking, après déduction des frais de gestion de 3% de l'État, ainsi que des exonérations sus-visées.

Décision

- Vu la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Madame FAIVRE et après en avoir délibéré par **23 Voix POUR, 5 Voix CONTRE** (M. BROT, Mme CABAU, M. ESCANDE, M. CHARLIER et par procuration Mme POL) et **4 ABSTENTIONS** (M. AREVALO, Mme ARRIGHI, M. PERICAUD et Mme TACHOIRES) :

- **SUPPRIME** le PAE du secteur Maragon-Floralies ;
- **INSTITUE** sur le secteur Maragon-Floralies, comme indiqué sur le plan ci-joint, la taxe d'aménagement majorée au taux de 18% ;
- **FIXE** la valeur forfaitaire les aires de stationnement à 5 000 € par emplacement ;
- **DIT** que la valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale ;
- **EXONÈRE partiellement** en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 1. Les locaux d'habitation et d'hébergement 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 (concernant essentiellement les PLUS et PLS, logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI ou du PTZ+), à hauteur de 30% de leur surface ;

2. Les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont 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 (logements financés avec un PTZ+), à hauteur de 30 % de leur surface ;

3. Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés, à hauteur de 30 % de leur surface.

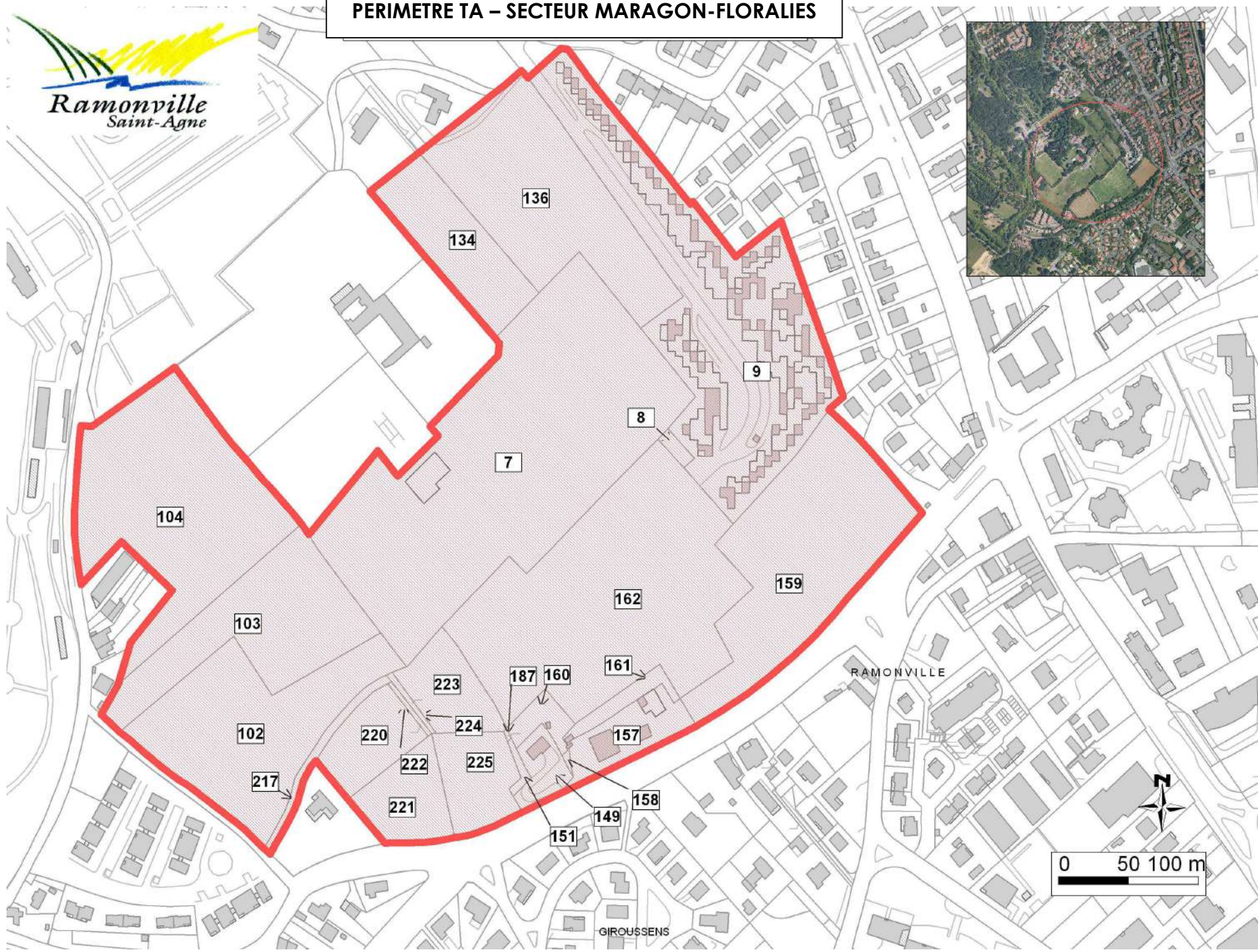
La présente délibération est valable pour une durée de 1 an tacitement reconductible. Toutefois, le taux fixé ci-dessus pourra être modifié tous les ans.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

*Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures*

Le Maire
Christophe LUBAC

PERIMETRE TA – SECTEUR MARAGON-FLORALIES



Plan de repérage des ouvrages

