

Crolles, le 13 janvier 2012

M. Emmanuel WORMSER

Nos réf. : JUR/2012-02

Affaire suivie par : Lorraine Sperandio

Envoi par fax au 09.56.82.69.38

BORDEREAU D'ENVOI

Pour information Pour validation Pour signature En retour Pour suite à donner.

Autres :

Objet : **Note de synthèse – Projets de délibérations n° 2.1 et 2.2 du conseil municipal du 25 novembre 2011.**

Nombre de pièces : 1 (*5 pages y compris celle-ci*)

Bonjour Monsieur,

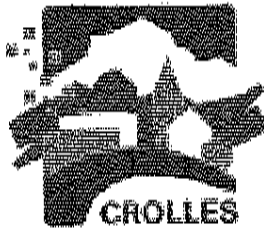
Suite à votre demande par mail, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la note de synthèse qui était jointe aux projets de délibération n° 2.1 et 2.2 du conseil municipal du 25 novembre 2011

Je vous en souhaite bonne réception.

Cordialement.

Lorraine SPERANDIO
Service juridique / marchés publics
Mairie de Crolles





NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Annexe aux projets de délibération n° 2.1 et n° 2.2 du conseil municipal du 25 novembre 2011

Objet : Fixation du taux et des exonérations de la part communale de la taxe d'aménagement et Fixation de la valeur de la taxe d'aménagement pour les stationnements.

La présente note établie en application des dispositions de l'article L2121-12 du Code général des collectivités territoriales concerne les projets de délibération relatifs à la fixation du taux et des exonérations de la part communale de la taxe d'aménagement et à la fixation de la valeur de la taxe d'aménagement pour les stationnements.

La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Elle prévoit, notamment, le remplacement de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) par la Taxe d'Aménagement (TA).

Ce nouveau dispositif de financement de l'aménagement entrera en vigueur le **1^{er} mars 2012 pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à partir de cette date**. Les collectivités territoriales doivent prendre les délibérations nécessaires à la mise en œuvre de ce dispositif avant le 30 novembre 2011.

La taxe d'aménagement, qui comprend une part communale et une part départementale, va se substituer dès le 1^{er} mars 2012 à :

- ⇒ La TLE (taxe locale d'équipement)
- ⇒ La TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)
- ⇒ La TDCAUE (taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)
- ⇒ Le PAE (programme d'aménagement d'ensemble)

A partir du 1^{er} janvier 2015, la TA se substituera aussi et notamment à :

- ⇒ La PVR (participation pour voirie et réseau)
- ⇒ La PRE (participation pour raccordement à l'égout)

Donc au 1^{er} janvier 2015, le dispositif de financement de l'aménagement reposera pour la commune sur la taxe d'aménagement (TA).

Mais la collectivité pourra par ailleurs mettre en œuvre d'autres dispositifs de financement existants à ce jour et maintenus après la réforme à savoir :

- ⇒ Le projet urbain partenarial (PUP)
- ⇒ Le financement en zone d'aménagement concertée (ZAC)
- ⇒ La participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)
- ⇒ Le versement pour sous-doncité (VSD)

Rappels sur la Taxe Locale d'équipement (TLE)

Instituée en 1967, elle constitue l'imposition forfaitaire et générale grevant les opérations de constructions. Elle est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation de la commune. La TLE est perçue au profit de la commune ou de certains groupements de communes compétents pour la réalisation d'équipements d'infrastructure. La TLE vient abonder le budget général de la commune.

Les opérations imposables

Par application des dispositions de l'article 1585 A du code général des impôts, la taxe est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Elle est exigible sur la base des permis de construire délivrés ou des procès-verbaux constatant la réalisation de constructions non autorisées.

Les opérations exonérées ou exclues du champ d'application

Exclusions de plein droit :

Elles sont prévues à l'article 1585 C -I- et I bis du Code général des impôts et aux articles 328 D bis à 328 D quater de l'annexe III de ce code. Sont notamment exclues les constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique et celles édifiées dans les ZAC ou les périmètres de PAE.

Exonérations facultatives sur délibération du Conseil municipal :

Elles sont prévues au II de l'article 1585 C et au II de l'article 1585 D du Code général des impôts. En particulier peuvent être exonérés les logements locatifs sociaux.

Par délibération du 18/01/1985, le conseil municipal de Crolles a décidé d'exonérer de la TLE les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat dans le cadre des dépôts de permis de construire par les bailleurs sociaux.

Assiette

L'assiette de la taxe est définie par l'article 1585 D du Code général des impôts. Elle est constituée par la valeur des ensembles immobiliers ayant fait l'objet d'une autorisation de construire. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher hors œuvre nette une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles. L'article 1585 D.I. du Code général des impôts définit 10 catégories.

Mode de calcul de la T.L.E

La base de la taxe locale d'équipement est également celle de la taxe départementale des espaces naturels sensibles, de la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, la taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région Ile. de France et la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie et de la redevance d'archéologie préventive

Formule de calcul : TLE = Valeur Forfaitaire par m² x Surface Hors Œuvre Nette en m² x Taux

A chacune des 10 catégories de construction actuellement en vigueur s'appliquent des valeurs forfaitaires au m² réactualisées par l'Etat au 1^{er} janvier de chaque année. Par exemple, une maison individuelle est une construction classée en 5^{ème} catégorie. Les valeurs forfaitaires (VF) sont réparties en 3 tranches, à savoir :

- de 0 à 80 m² de SHON créée : VF par m² = 365 euros
- de 81 à 170 m² de SHON créée : VF par m² = 534 euros
- à partir de 171 m² de SHON créée : VF par m² = 702 euros

Le taux de la TLE en vigueur et fixé par délibération du conseil municipal est de 5 % sur l'ensemble du territoire communal

Le mode de calcul de la TA est le suivant : m^2 construits X une valeur forfaitaire X un taux

Ce sont les **mètres construits** qui sont taxés, comme pour la TLE. Mais les mètres carrés pris en compte correspondent à une surface simplifiée¹ et non une surface hors œuvre nette. Cela signifie notamment que :

- les surfaces intérieures de stationnement vont désormais être taxées ;
- les surfaces seront calculées à l'intérieur des façades du bâtiment pour ne pas pénaliser l'isolation ;
- les contribuables n'auront plus à acquitter les taxes d'urbanisme sur les aménagements intérieurs réalisés ultérieurement.

Contrairement à la TLE, la TA va s'appliquer en plus sur les stationnements extérieurs, les piscines et les panneaux photovoltaïques posés au sol situés sur la propriété du pétitionnaire. Les mètres carrés construits seront alors remplacés par un nombre de stationnement, par une surface de bassin et une surface de panneau photovoltaïque.

Le taux de la TA est fixé par la collectivité comme pour la TLE. Il peut varier entre 1% et 5%. Au-delà de 5%, la commune doit motiver la nécessité d'engager des investissements substantiels de voirie, de réseaux et d'équipements généraux sur un secteur géographique précis. De plus, cela entraîne d'office la suppression, sur le dit secteur, du paiement de la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE), qui abonde le budget de l'assainissement.

La valeur forfaitaire au m^2 est fixée par l'Etat comme pour la TLE : **660 € / m^2** . Les 10 catégories laissent place à une seule catégorie.

Les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction seront désormais taxés sur une base imposable de 2000 € par emplacement. Les collectivités compétentes pourront augmenter ce seuil jusqu'à 5 000 € dans le cadre de leur politique d'aménagement du territoire.

Un abattement de 50 % sur cette valeur forfaitaire (on passe alors à 330 € / m^2) s'applique pour les:

- ◇ 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale
- ◇ locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, hors champ d'application du PLAI
- ◇ locaux à usage industriel
- ◇ locaux à usage artisanal
- ◇ hangars et entrepôts non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ◇ parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale

A la différence du régime de la TLE, la loi prévoit désormais que l'établissement de la TA et sa liquidation relèvent de la seule compétence des services de l'Etat. Ainsi les communes autonomes (cas de Crolles) qui ont décidé d'assurer, outre l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme, le calcul et la liquidation des taxes y afférent ne pourront plus procéder de la sorte. La taxe sera reversée aux collectivités territoriales pour les montants recouverts nets de frais de gestion. L'Etat effectuera un prélèvement de 3 % pour frais d'assiette et de recouvrement.

Les exonérations possibles concernent uniquement les mètres carrés construits. Par exemple les logements locatifs sociaux ne pourront pas être exonérés de la TA sur les stationnements extérieurs, ni sur les panneaux photovoltaïques posés au sol.

Exonérations de plein droit de la TA en application de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme

La TA ne s'applique pas aux :

- ◇ Constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique
- ◇ Constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) en application du 2° de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme
- ◇ Constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m^2
- ◇ Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans sous certaines conditions

¹ La somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculée à partir du nu des façades du bâtiment, déductions faite des vides et des trémies

- ◇ Reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- ◇ Aménagements prescrits par un plan de prévention des risques sous certaines conditions
- ◇ Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- ◇ Constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC)
- ◇ Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres de projet urbain partenarial
- ◇ Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres d'opération d'intérêt national (OIN)

Exonérations facultatives de TA sur délibération en application de l'article L331-9 du Code de l'urbanisme

Cette exonération peut être totale ou partielle sur :

- ◇ Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat mentionnés au 1° de l'article L 331-12, mais qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L331-7. Il s'agit des locaux d'habitation hors champ d'application du PLAI.

A ce jour les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat sont exonérés de la TLE en application de la délibération en date du 18/01/1985 du conseil municipal lorsque le bailleur social est le dépositaire du permis de construire. Cela signifie que les logements locatifs sociaux réalisés dans une opération mixte par le biais d'un permis de construire déposé par un promoteur privé ne sont pas exonérés de la TLE. L'adoption de cette exonération permettra d'élargir le dispositif déjà mis en œuvre par la commune.

- ◇ 50 % maximum de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

A ce jour les locaux d'habitation remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété (obtention d'un prêt à taux 0 %) bénéficient d'une valeur au m² plus avantageuse pour le calcul globale de la TLE. Sans être totalement équivalent, l'adoption de cette exonération permettra de maintenir le principe existant de favoriser les personnes accédant à la propriété par le biais d'un prêt à taux zéro.

- ◇ Les locaux à usage industriel
- ◇ Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- ◇ Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

Il est proposé au conseil municipal de :

1. Voter un taux sur l'ensemble du territoire de 5 % similaire à celui de la TLE,
2. Porter à 5 000 euros la base imposable par emplacement de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction,
3. Exonérer en application de l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme :
 - totalement les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L331-7. Il s'agit des logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) qui sont exonérés de plein droit ou du PTZ+ ;
 - partiellement les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L31-10-1 du Code de la construction et de l'habitation. - Il s'agit des logements financés avec un PTZ+ à raison de 30 % de leur surface excédant 100 m².