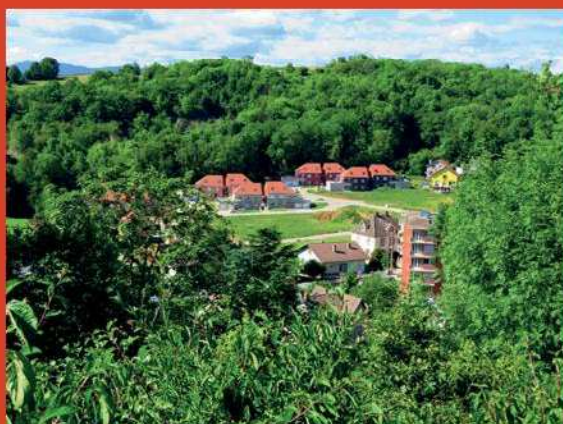


VILLE DE BELFORT

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE

V.5.c : Délibérations instituant le taux de la Taxe d'Aménagement.



PLU ARRÊTÉ
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU 25 SEPTEMBRE 2019



D.S.

Territoire
De
BELFORT

Objet de la délibération

N° 14-164

Augmentation de la Taxe
d'Aménagement (TA)
pour compenser la
disparition de la
Participation pour Non
Réalisation des Aires de
Stationnement (PNRAS)

République Française

VILLE DE BELFORT

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU JEUDI 18 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le dix-huitième jour du mois de septembre, à 20 heures, les membres du Conseil Municipal de Belfort, dont le nombre en exercice est de 45, régulièrement convoqués, se sont réunis Salle des Assemblées - Annexe de l'Hôtel de Ville et de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine, rue Frédéric Auguste Bartholdi, sous la présidence de M. Damien MESLOT, Maire.

Etaient présents :

M. Sébastien VIVOT, Mme Florence BESANCENOT, Mme Marie-Hélène IVOL, M. Jean-Marie HERZOG, Mme Delphine MENTRE, M. Yves VOLA, Mme Marie ROCHETTE de LEMPDES, Mme Monique MONNOT, M. Pierre-Jérôme COLLARD, Mme Marion VALLET, M. Jean-Pierre MARCHAND, Adjoints ; M. Ian BOUCARD, Mme Frieda BACHARETTI, M. Alain PICARD, Mme Marie STABILE, Mme Parvin CERF, Mme Loubna CHEKOUAT, M. Tony KNEIP, M. Brice MICHEL, Mme Marie-Thérèse FOHRER, M. Guy CORVEC, Mme Christiane EINHORN, M. Olivier DEROY, Mme Brigitte BRUN, M. Emmanuel FILLAUDEAU, Mme Isabelle HELIOT, Mme Samia JABER, Mme Eva PEDROCCHI, Mme Jacqueline GUIOT, M. René SCHMITT, Mme Francine GALLIEN, M. Alain DREYFUS-SCHMIDT, M. Bastien FAUDOT, Mme Isabelle LOPEZ, M. Marc ARCHAMBAULT, M. Thibaut MONNIER.

Absents excusés :

M. Mustapha LOUNES - mandataire : M. Ian BOUCARD
M. Gérard PIQUEPAILLE - mandataire : Mme Marion VALLET
Mme Claude JOLY - mandataire : M. Yves VOLA
M. François BORON - mandataire : M. Damien MESLOT
Mme Pascale CHAGUE - mandataire : M. Tony KNEIP
Mme Léa MANGUIN - mandataire : M. Sébastien VIVOT
M. David DIMEY - mandataire : Mme Florence BESANCENOT
M. Mazouz BENLAZERI - mandataire : Mme Samia JABER

(application de l'Article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)



Mme Marie STABILE, qui avait donné pouvoir à Mme Delphine MENTRE, entre en séance lors de l'examen du rapport n° 14-154.

Mme Isabelle LOPEZ, qui avait donné pouvoir à M. Bastien FAUDOT, entre en séance lors de l'examen du rapport n° 14-156.

Mme Frieda BACHARETTI quitte la séance lors de l'examen du rapport n° 14-159 et donne pouvoir à Mme Marie-Hélène IVOL.

Mme Samia JABER (qui avait le pouvoir de M. Mazouz BENLAZERI), Mme Eva PEDROCCHI, Mme Jacqueline GUIOT, M. René SCHMITT, Mme Francine GALLIEN, M. Alain DREYFUS-SCHMIDT quittent la séance lors de l'examen du rapport n° 14-168.

TRANSMIS SUR OK-ACTES

24 SEP. 2014



Direction Générale des Services Techniques
Direction de l'Urbanisme

DELIBERATION

de M. Sébastien VIVOT, 1^{er} Adjoint
et de M. Jean-Marie HERZOG, Adjoint

Références
Mots clés
Code matière

SV/JMH/PDL - 14-164
Urbanisme - Recettes
7.2

Objet

Augmentation de la Taxe d'Aménagement (TA) pour compenser la disparition de la Participation pour Non Réalisation des Aires de Stationnement (PNRAS)

A la fin de l'année 2010, la Loi de Finances Rectificative du 29 décembre 2010 a entendu réformer en profondeur la fiscalité de l'urbanisme.

Ainsi, ont été instituées deux taxes complémentaires, qui ont vocation à se substituer progressivement à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et à 10 autres prélèvements :

- la Taxe d'Aménagement (TA),
- le Versement pour Sous-Densité (VSD), facultatif et à faible rendement, destiné plus particulièrement à inciter les aménageurs à utiliser pleinement leur droit à construire, et ainsi lutter contre l'étalement urbain. N'étant pas particulièrement exposée à ce problème, la Commune de Belfort n'a pas jugé nécessaire de mettre en place un tel outil.

La Loi de Finances Rectificative de 2010 avait prévu une mise en œuvre de cette réforme en deux temps :

1. **A partir du 01/03/2012** : la TA s'est substituée notamment à la TLE, à la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels Sensibles (TDENS) et au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Ainsi, la Commune de Belfort a instauré, par délibération du 3 novembre 2011, une Taxe d'Aménagement, dont la part communale a été fixée à un taux identique à l'ancienne TLE, soit 3 %.

Aussi, la TA qui sera due pour les autorisations d'occupation des sols délivrées en 2013 s'élève, pour la part communale, à 243 283 €.

2. **A compter du 01/01/2015** : suppression de plein droit de l'ensemble des participations et contributions ; ainsi, ne pourront plus être exigées :

- la PRE : la Participation pour Raccordement à l'Egout, que la CAB percevait à l'époque et qu'elle a déjà remplacée depuis par la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC),
- la PNRAS : Participation pour Non-Réalisation d'Aires de Stationnement,
- la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), dont toute nouvelle instauration sera impossible.

Seules demeureront celles relatives :

- à l'aménagement d'une ZAC,
- à la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), à la réalisation d'Equipements Publics Exceptionnels (PEPE),
- à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),
- aux Participations pour Voie et Réseaux divers existant avant le 31/12/2014 sur des voies spécifiques, étant entendu, qu'à ce jour, aucune PVR n'a été instaurée sur une voie particulière à Belfort.

LES CONSEQUENCES DE LA SUPPRESSION DE LA PNRAS

Si la suppression de la PRE et de la PVR ne portera pas à conséquence pour notre commune, l'impossibilité de prescrire la PNRAS à compter du 01/01/2015 aura, quant à elle, deux effets notoires : l'impossibilité d'autoriser les projets de construction ou de transformation qui ne respectent pas les normes de stationnement et une perte de recettes pour la commune.

En effet, en ce qui concerne le premier point, il ne sera plus possible pour les constructeurs de compenser l'insuffisance de places de stationnement de leur projet par le paiement de cette taxe, qui s'élève aujourd'hui à plus de 8 000 € par place manquante.

Par conséquent, nous serons dans l'obligation légale de refuser les projets de construction ou de réaménagement pour non-respect des normes du PLU. Un éventuel assouplissement de ces dernières devra donc être examiné dans le cadre d'une future modification de notre document d'urbanisme.

Quant à la perte de recettes, celle-ci peut être estimée, sur la base de la moyenne des 6 dernières années, à environ 40 000 €.

Pour compenser cette diminution préjudiciable à l'équilibre de notre budget déjà tendu par ailleurs, nous vous proposons d'étudier la possibilité d'augmenter la part communale de la Taxe d'Aménagement.

EXAMEN DES CONSEQUENCES D'UNE AUGMENTATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les grands principes régissant la TA

Depuis le 1^{er} mars 2012, la TA due par les constructeurs est calculée comme suit :
Assiette x valeur x taux fixés par la Commune et le Département.

. L'assiette de la TA est la surface de plancher créée et accordée lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols. Des règles particulières s'appliquent cependant pour les aménagements et installations (voir annexe 1).

. La valeur : la TA s'appuie, pour les constructions, sur une valeur forfaitaire unique (avec un certain nombre d'abattements facultatifs ou non). Cette valeur, qui est révisée par arrêté au 1^{er} janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE, est égale, pour 2014, à 712 €.

Pour les aménagements et installations, il existe une assiette forfaitaire spécifique pour chacun d'eux (voir annexe 1).

. Le taux : la TA est constituée d'une part communale ou intercommunale et d'une part départementale.

Ce taux peut être compris, pour les communes, entre 1 % et 5 % (taux de base) et s'appliquer de manière uniforme sur leur territoire, ou de façon modulée selon différents secteurs.

Ce taux peut, par ailleurs, mais uniquement par délibération motivée, être porté jusqu'à 20 % (taux majoré) dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Pour le Département, le taux de base ne peut être supérieur à 2,5 % (il n'existe pas de taux majoré).

Aujourd'hui, le taux appliqué par le Département est de 2.5 %.
Quant à la Commune, dès l'institution de la TA, elle a décidé de ne pas sectoriser, ni majorer son taux. Ce dernier a donc été fixé à 3 %.

C'est aujourd'hui ce pourcentage que nous vous proposons, aux fins de compenser la suppression de la PNRAS, d'augmenter tout en restant dans les fourchettes du taux de base.

Effet d'une augmentation du taux de la TA à 4 %

Le passage d'un taux de part communale de 3 à 4 % nous permettrait, tout en restant dans la moyenne des villes de strate identique, ou géographiquement proches (voir annexe 2), un gain de recettes estimé entre 30 000 € (estimation sur la base des m² de surface de plancher autorisés en 2012) et 84 000 € (assiettes 2013). Une augmentation à 5 % rapporterait le double.

Pour les constructeurs, et à titre d'exemple, le surcoût en cas de TA à 4 % serait (voir annexe 3) :

- de 1 159 € pour la construction d'une maison d'habitation de 210 m² de surface de plancher, comportant une place de stationnement en extérieur, la part communale passant de 3 478 € à 4 637 € (auxquels s'ajoutent 2 898 € de part départementale),

- de 2 948 € pour la construction d'un immeuble collectif de 6 logements, et pour une surface de plancher égale à 700 m², et cinq places de stationnement en extérieur, la part communale passant de 8 944 € à 11 792 € (auxquels s'ajoutent 7 370 € de part départementale),

- de 9 168 € pour la construction d'un immeuble de 1 150 m² de surface de plancher de bureaux, et 49 places de stationnement en extérieur, la part communale passant de 27 504 € à 36 672 € (auxquels s'ajoutent 22 920 € de part départementale).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 34 voix pour, 7 contre (Mme Samia JABER –mandataire de M. Mazouz BENLAZERI-, Mme Eva PEDROCCHI, M. René SCHMITT, Mme Francine GALLIEN, M. Alain DREYFUS-SCHMIDT, M. Thibaut MONNIER) et 2 abstentions (Mme Isabelle LOPEZ, M. Marc ARCHAMBAULT),

(Mme Jacqueline GUIOT et M. Bastien FAUDOT ne prennent pas part au vote),

DECIDE, pour une application au 01/01/2015, reconductible d'année en année, sauf renonciation expresse :

- de porter le taux unique de TA de 4 % sur l'ensemble de la Commune, étant entendu que l'exonération totale de la part communale pour les locaux d'habitation et d'hébergement, ainsi que leurs annexes bénéficiant du taux réduit de la TVA., exonération facultative décidée par délibération du 3 novembre 2011, reste applicable.

Ainsi délibéré, à Belfort, en l'Hôtel de Ville et de la Communauté d'Agglomération, le 18 septembre 2014, ladite délibération ayant été affichée, par extrait, conformément à l'Article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Pour extrait conforme
Le Maire de Belfort,
et par délégation
Le Directeur Général des Services,

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage

Thierry CHIPOT



24 SEP. 2014

Objet : Augmentation de la Taxe d'Aménagement (TA) pour compenser la disparition de la Participation pour Non Réalisation des Aires de Stationnement (PNRAS)

Installations et aménagements	Valeur forfaitaire
Emplacement des tentes, Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.) et caravanes	3 000 €/emplacement
Les emplacements d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)	10 000 €/emplacement
Les piscines	200 €/m ²
Eoliennes hauteur > 12 mètres	3 000 €/m ²
Panneaux photovoltaïques au sol	10 €/m ²
Aires de stationnement non comprises dans la surface fiscale	2 000 € <i>(montant pouvant être porté jusqu'à 5 000 € par délibération du Conseil Municipal)</i>

COMPARATIF DES PARTS COMMUNALES DE LA TAXE D'AMENAGEMENT 2014

Communes géographiquement proches de Belfort ou de strate identique

	Taux de la part communale de la TA	Secteurs à taux majorés
Strasbourg	5 % sur l'ensemble de la commune sauf dans la zone portuaire (1 %)	non
Dijon	5 %	non
Mulhouse	5 %	non
Montbéliard	5 %	non
Besançon	4 %	non
Colmar	4 %	non
Vesoul	3 %	non
Grasse	5 %	2 secteurs majorés à 15 % et 20 %
Arles	5 %	non
Evreux	4 %	non
Narbonne	4 %	non
Albi	3 Secteurs à 2.5 %, 3 % et 4 %	non
Cholet	3 %	non
Brive-la-Gaillarde	2 %	non

SIMULATION DE TAXE D'AMENAGEMENT DE 3% à 5%

Nature des travaux	surface de plancher taxée	surface bénéficiant un abattement	surface bénéficiant pas d'un abattement	TA à 3% sur SP créées (712€/m ² valeur 2014)	TA à 4% sur SP créées (712€/m ² valeur 2014)	TA à 5% sur SP créées (712€/m ² valeur 2014)	places de stationnement extérieures	TA à 3% station (2000€/pl possib maxi 5000€/pl)	TA à 4% station (2000€/pl possib maxi 5000€/pl)	TA à 5% station (2000€/pl possib maxi 5000€/pl)	Total TA part communale à 3%	Total TA part communale à 4%	Total TA part communale à 5%
construction maison individuelle	210	100	110	3418	4557	5696	1	60	80	100	3478	4637	5796
Construction collectifs de 6 logements	700	600	100	8544	11392	14240	5	300	400	500	8844	11792	14740
Construction de bureaux	1150		1150	24564	32752	40940	49	2940	3920	4900	27504	36672	45840