

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
-----

**Séance du 25 novembre 2011  
(convocation du 14 novembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Novembre Deux Mil Onze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÛZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15 et jusqu'à 13 h 00  
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita à partir de 10 h 30  
M. BRON Jean-Charles à M. CAZENAVE Charles à partir de 12 h 15  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise  
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10 h 10  
M. CAZENAVE Charles à M. BRON Jean-Charles jusqu'à 10 h 20  
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel  
M. DAVID Yohan à Mme SAINTE-ORICE Nicole à partir de 11 h 30  
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45  
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques jusqu'à 10 h 25  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. JOUBERT Jacques

Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre  
M. LOTHAIRE Pierre à Mme LIRE Marie Françoise  
M. MANGON Jacques à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 40  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine  
Mme PIAZZA Arielle à M. DAVID Jean-Louis à partir de 11 h 15  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne  
M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François  
M. SOLARI Joël M. SOUBIRAN Claude jusqu'à 11 h 10  
Mme TOUTON Elisabeth à M. DUCASSOU Dominique

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Part intercommunale de la taxe d'aménagement - Fixation du taux et des exonérations facultatives- Reversement partiel du produit aux communes-  
Décisions**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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, parue au JO du 30 décembre 2010.

L'article 28 crée un chapitre premier « Fiscalité de l'aménagement » au début du Livre III du Titre III du Code de l'Urbanisme.

Le nouveau dispositif repose sur :

- **la Taxe d'aménagement (TA)** qui porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation ;
- **et le versement pour sous-densité (VSD)** qui porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace.

Cette réforme a été menée en particulier pour répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- Lutter contre l'étalement urbain, la déperdition d'énergie et permettre la revitalisation des centres Ville... et donc prescrire dans certaines zones des seuils minimaux de densité ;
- Assurer une gestion économe et raisonnée des ressources et notamment les ressources foncières ;
- Proposer des incitations financières relatives au logement et à l'urbanisme ;
- Améliorer la compréhension et la lisibilité du régime des taxes et participation d'urbanisme ;
- Simplifier ce régime en réduisant le nombre d'outils de financement ;
- Inciter à la production de logements.

Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012. Les collectivités territoriales doivent prendre les délibérations nécessaires à la **mise en œuvre du dispositif** avant le 30 novembre pour l'année suivante et donc avant le 30 novembre 2011 pour la première mise en œuvre en 2012.

## **1 – La Taxe d'Aménagement (TA)**

**La TA qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012 se substitue :**

- à la taxe locale d'équipement (TLE),
- à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS),
- à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE).

Pour ce qui est des participations mises en place dans les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE), elles perdureront pour les PAE approuvés avant le 1<sup>er</sup> mars 2012 et ne pourront plus être instaurées en dehors de ces PAE dans la mesure où ces derniers disparaissent à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Si l'année 2012 fait office de « point de départ » pour cette nouvelle fiscalité d'aménagement, une période transitoire a néanmoins été prévue du 1<sup>er</sup> mars 2012 au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Deux périodes sont donc à distinguer :

- *du 1<sup>er</sup> mars 2012 au 31 décembre 2014 :*

**Instauration de la TA et suppression optionnelle des participations d'urbanisme.**

- *A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 :*

Suppression obligatoire des participations d'urbanisme, à l'exception de la participation pour la réalisation de ZAC, de la participation pour équipements publics exceptionnels et de la convention de projet urbain partenarial (PUP).

**Sur le fond, la « taxe d'aménagement » est constituée de 2 parts :**

- une part destinée aux communes et aux EPCI,
- et une part destinée aux départements pour compenser les deux taxes supprimées à savoir la TDENS et la TDCAUE.

Elle est instituée pour les communes et EPCI :

- **soit** de plein droit pour les communes dotées d'un PLU ou d'un POS ainsi que les **communautés urbaines** ;
- **soit** par délibération du conseil municipal dans les autres communes ou de l'organe délibérant dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord.

**La durée de validité de la délibération instituant le principe d'une TA sur le territoire est de 3 ans avec une reconduction tacite d'année en année.**

**Quant au taux applicable**, celui-ci est :

- **soit** un taux dit « commun » allant de 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit jusqu'à 5% pour celles souhaitant disposer d'un taux supérieur avec nécessité alors de prendre une délibération ;
- **soit** un taux supérieur à 5% (possibilité de pousser celui-ci jusqu'à 20%) avec nécessité alors pour la collectivité de prendre une délibération motivée en fait et en droit pour le secteur concerné, emportant les deux conséquences directes suivantes : les participations sont définitivement supprimées dans le secteur considéré, et le VD/PLD (Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité) est définitivement supprimé sur ce même secteur.

Dans le cadre des possibilités offertes en matière de fixation de taux pour cette taxe d'aménagement la volonté de la CUB est la suivante :

- garantir un niveau de recette fiscale équivalent à celui de la TLE,
- instaurer des taux majorés quand des projets urbains le justifieront du fait du niveau d'équipements publics nécessaires aux dits projets.

La CUB souhaite donc s'orienter vers un dispositif souple comprenant un taux de 2,6% pour atteindre le niveau de recette fiscale équivalent à la TLE et ce, en tant que fiscalité de droit commun sur tout le territoire communautaire, et des taux majorés sectorisés en fonction des projets urbains particuliers qui seront approuvés.

Dans tous les cas, la durée de validité de la délibération fixant le taux et les exonérations, lorsqu'elle est nécessaire, est égale à 1 an avec une reconduction tacite d'année en année dans la limite des trois ans précitée.

**S'agissant de l'assiette de la taxe**, celle-ci repose sur les éléments suivants selon qu'il s'agisse :

- d'une construction :

La taxe repose alors sur la surface de la construction calculée de la manière suivante : somme de surfaces de plancher closes et couvertes (calculée à partir du nu intérieur des façades) dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80m déduction faite des vides et trémies, multipliée par une valeur au mètre carré : 660 € pour 2011 (cette valeur, fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2011, est révisée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur, article L331-11 du code de l'urbanisme).

- d'installations et d'aménagements :

La taxe repose selon les cas, sur le nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, le nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs, la superficie de la piscine, la superficie des panneaux photovoltaïques au toit, le nombre d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12m, le nombre d'emplacements de stationnement (pour le stationnement non compris dans la surface de la construction).

Des cas d'abattements et d'exonérations existent dans certaines circonstances.

En plus des exonérations obligatoires prévues par la loi des exonérations facultatives (totales ou partielles) sont possible. Elles portent sur :

- les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (en plus des PLAI)
- les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du prêt à taux 0 renforcé dans la limite de 50% de leur surface et n'excédant pas 100 m<sup>2</sup>
- les locaux à usage industriel
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>
- les immeubles classés ou inscrits

Dans le cadre de sa politique en faveur de l'habitat la CUB a depuis longtemps statué sur l'instauration d'une aide indirecte au bénéfice de la production de logements sociaux par un taux minoré de TLE.

Aujourd'hui, dans le cadre de la réforme de la fiscalité, il convient de proposer un dispositif adapté à la situation actuelle et aux possibilités offertes par la Loi.

La décision de créer une métropole millionnaire solidaire, permettant l'accueil de toutes les populations quelque soit leur âge ou leur parcours nécessite d'avoir une politique incitative en ce qui concerne le développement d'une offre de logements diversifiés, particulièrement pour les populations relevant du champs du logement social (locatif et accession sociale) et/ou logement acquis en PTZ.

Par conséquent au regard des règles admissibles qui pourraient entraîner une majoration conséquente de la taxe (nouvelles modalités de calcul de l'assiette...), outre les PLAI qui sont exonérés de plein droit, il est proposé d'exonérer l'ensemble des PLUS, des PLS ainsi que des logements en accession sociale dans la limite de 90% de leur surface, et d'exonérer dans la limite de 50% de la surface excédant 100m<sup>2</sup> les logements en accession bénéficiant d'un PTZ+.

Ce dispositif global sera intégré dans la refonte du règlement d'intervention de la CUB relatif au logement en cours d'évaluation.

D'autre part, la taxe d'aménagement devant se substituer à la TLE il convient de confirmer au cas présent, le maintien des taux majorés de TLE actuellement en vigueur en application des dispositions de l'article 1585 E du Code Général des Impôts, jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012, à savoir : 2,8% pour le taux normal, 0,70% pour le taux réduit (HLM) et 1,4% pour le taux réduit applicable aux habitations familiales reconstituant un bien exproprié et correspondant aux normes de logements aidés par l'Etat.

## **2 – Versement pour Sous-Densité (VSD)**

Enfin, outre la « Taxe d'Aménagement », la réforme de la fiscalité d'urbanisme prévoit la possibilité d'instituer, dans le PLU, un « seuil minimal de densité » (SMD) qui ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée sur le secteur concerné.

La Communauté Urbaine souhaite mettre en place cet outil et l'utiliser au bénéfice de sa politique d'aménagement et de développement durable visant en particulier :

- à l'optimisation des fonciers disponibles en faveur de la production de logements,
- à la densification des territoires le long des axes de transport en commun.

Notons que si le projet tend à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété ou le développement de l'offre foncière, une délibération motivée en fait et en droit peut être prise sans condition de délai à l'intérieur de ces 3 ans.

Outre le fait d'être facultatif, le versement pour sous-densité est sectorisé puisqu'il peut être institué dans les zones U ou AU dans les PLU. Ce dernier emporte alors une conséquence non négligeable, puisque son institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le VD/PLD sur l'ensemble du territoire communal.

La mise en place de ce versement pour sous-densité étant complexe, il convient de l'examiner dans le cadre des travaux préalables au PLU révisé.

## **3 - Mise en œuvre**

- Etablissement de la taxe

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme sont désormais les seuls compétents pour établir et liquider la taxe et doivent dans un délai de six mois informer le contribuable du montant de la taxe due. L'administration précisera, par circulaire, les modalités de cette information.

- Contrôle et sanctions

Reposant sur un système déclaratif, le dispositif nécessite des contrôles ciblés.

Les délais et les modalités de contrôle sont ceux applicables en matière de fiscalité, en général : le droit de reprise s'exerce jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation et jusqu'au 31 décembre de la sixième année qui suit celle de l'achèvement des constructions en l'absence d'autorisation.

La sanction fiscale applicable est une pénalité de 80% en cas de construction sans autorisation ou en infraction à l'autorisation. Les contribuables disposeront de garanties et pourront faire valoir leurs observations avant l'application de cette pénalité.

Cette pénalité peut faire l'objet d'une remise, totale ou partielle, accordée ultérieurement pour tenir compte des régularisations intervenues ou des circonstances particulières propres à chaque dossier.

- Recouvrement de la taxe

Le recouvrement reste de la compétence du comptable public. 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€**.

Le recouvrement de la taxe se fonde dans le dispositif prévu en matière de produits divers qui est apparu le plus approprié pour réduire le coût de recouvrement de l'impôt.

Une majoration de 10% est applicable en cas de paiement tardif.

- Recours

Les redevables de la taxe pourront en obtenir la réduction ou la décharge totale ou partielle pour tenir compte de l'ensemble des éléments ultérieurs qui peuvent affecter une autorisation d'urbanisme.

Concernant le contentieux de l'assiette, les règles applicables sont elles en vigueur en matière d'impôts directs locaux : réclamation préalable devant le service compétent en matière d'assiette et saisine éventuelle, ultérieurement, du juge administratif si la décision ne donne pas satisfaction au réclamant.

Un dispositif de dégrèvement spécifique est prévu en cas de catastrophe naturelle.

### **Versement aux collectivités**

A l'instar du dispositif existant pour la TLE il est proposé de reverser aux 27 communes membres 1/7 du produit de la taxe d'aménagement net des frais de gestion.

L'Etat effectue quant à lui un prélèvement de **3%** pour frais d'assiette et de recouvrement.

Pour améliorer l'information des collectivités territoriales en vue de leurs prévisions budgétaires, l'administration en charge de l'urbanisme fournira **avant le 1<sup>er</sup> mars** de chaque année, aux collectivités territoriales bénéficiaires, les éléments concernant l'année civile précédente nécessaires aux simulations de recette.

### **Période transitoire**

Compte tenu de la nécessité de communiquer et de former tous les acteurs ainsi que d'élaborer des outils adaptés aux collectivités territoriales et aux services, les dispositions relatives à la taxe d'aménagement seront applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter **du 1<sup>er</sup> mars 2012**.

Pour limiter la période de double gestion en matière de recouvrement, les taxes remplacées par la taxe d'aménagement seront recouvrées selon les mêmes modalités à compter du 1<sup>er</sup>

mars 2012. Un même dispositif de recouvrement sera ainsi appliqué à la nouvelle taxe et aux taxes appelées à disparaître.

Pour ne pas gérer deux régimes en parallèle et limiter ainsi les coûts de gestion, il est prévu que le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans les **certificats d'urbanisme** en vigueur avant le **1<sup>er</sup> mars 2012** ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de cette date.

La mise en place de cette nouvelle taxe fera l'objet d'un bilan annuel permettant éventuellement d'adapter les dispositions ci-dessus exposées.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

### **Le Conseil de Communauté,**

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L331-1 et suivants

ENTENDU le rapport de présentation

### **CONSIDERANT QUE**

La réforme de la fiscalité de l'aménagement institue une nouvelle taxe dénommée taxe d'aménagement

### **DECIDE**

**Article 1 :** d'instituer en application de l'article L331-14 du code de l'urbanisme un taux unique de droit commun de 2,6% sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine.

**Article 2 :** le principe d'instituer en application de l'article L331-15 du code de l'urbanisme des taux majorés uniquement sur des secteurs de projet nécessitant la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux où la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. Ces taux sectorisés feront l'objet d'une délibération motivée et accompagnée d'un plan de délimitation du secteur également annexé au Plan Local d'Urbanisme, et affiché au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux ainsi que dans les Mairies des communes concernées.

**Article 3 :** d'exonérer en application de l'article L331-9 du code de l'urbanisme :

- 1) partiellement 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 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit ou du PTZ+) dans la limite de 90% ;

et

- 2) totalement dans la limite de 50% de leur surface au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 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 R31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (logements financés avec le PTZ+).

**Article 4 :** de valider le principe de la mise en œuvre du Versement pour Sous-Densité conformément aux objectifs communautaires de lutte contre l'étalement urbain et de densification des espaces le long des axes de transports en commun, et d'étudier ses modalités de mise en œuvre en relation avec les études en cours sur la révision du PLU.

**Article 5 :** en application de l'article L331-2, de reverser à ses communes membres, compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences, 1/7<sup>ème</sup> du produit de la taxe d'aménagement perçu sur une année civile (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre) selon les conditions déterminées par une délibération prise chaque année.

**Article 6 :** que la Communauté Urbaine de Bordeaux crée un service dédié à cette nouvelle taxe afin d'en assurer le suivi. Ce service, assurera notamment la collecte des informations nécessaires à transmettre aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département avant l'établissement et la liquidation de ladite taxe, et le lien entre les 27 communes et les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département.

**Article 7 :** de confirmer jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012, date d'entrée en vigueur de la Taxe d'Aménagement sur le territoire de la CUB :

- le maintien à 2,8% du taux normal de la TLE,
- le maintien à 0,7% pour le taux réduit de la catégorie 4 (HLM),
- le maintien à 1,4% pour le taux réduit applicable aux habitations familiales reconstituant un bien exproprié et correspondant aux normes de logements aidés par l'Etat.

**Article 8 :** Sauf modification cette délibération sera reconduite tacitement dans la limite des trois ans de validité de la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 novembre 2011,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 6 DÉCEMBRE 2011</p> <p>PUBLIÉ LE : 6 DÉCEMBRE 2011</p>
---

Mme. CHRISTINE BOST