

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 28 novembre 2014  
(convocation du 21 novembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Huit Novembre Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, Mme ZAMBON Josiane, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, Mme LAPLACE Frédérique, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIRE Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoît, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. LABARDIN Michel à M. BOBET Patrick  
M. MAMERE Noël à M. CHAUSSET Gérard à partir de 12h  
Mme VERSEPUY Agnès à M. MANGON Jacques  
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à partir de 11h  
Mme WALRYCK Anne à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30  
Mme KISS Andréa à Mme. BOST Christine  
M. TURON Jean-Pierre à Mme ZAMBON Josiane à partir de 10h50  
M. VERNEJOUL Michel à M. ANZIANI Alain  
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BERNARD Maribel à partir de 12h20  
M. BOUTEYRE Jacques à Mme LAPLACE Frédérique  
Mme BREZILLON Anne à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain

Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphan à partir de 12h10  
M. DUBOS Gérard à M. DELLU Arnaud  
M. FETOUH Marik à M. ROBERT Fabien  
M. GARRIGUES Guillaume à Mme CHABBAT Chantal à partir de 12h30  
Mme JARDINE Martine à Mme FERREIRA Véronique  
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10h25  
M. LE ROUX Bernard à Mme BOUDINEAU Isabelle  
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine jusqu'à 12h puis à M. MARTIN Eric  
Mme PEYRE Christine à Mme LEMAIRE Anne-Marie à partir de 12h  
M. RAUTUREAU Benoît à M. RAYNAL Franck à partir de 12h30  
M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à M. HURMIC Pierre à partir de 12h30  
Mme TOURNEPICHE Anne-Marie à M. TOURNERIE Serge  
M. TRIJOULET Thierry à M. HERITIE Michel à partir de 11h05

### **EXCUSES :**

Mme. CAZALET Anne-Marie

**LA SEANCE EST OUVERTE**

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

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Introduite par l'article 28 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, la taxe d'aménagement (TA) est exigible depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire (permis de construire ou déclaration préalable de travaux).

En effet, la TA s'est substituée :

- à la taxe locale d'équipement (TLE) ;
- à la taxe départementale des conseils d'architecture et d'environnement (TDCAUE) ;
- et à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS).

**I – PRESENTATION**

**La taxe d'aménagement**

**1° Calcul de la TA**

La TA comporte deux parts : une part au profit de la Communauté urbaine, une autre au profit du Département.

Sa formule de calcul est la suivante :

Surface de plancher de construction (« surface taxable ») en m2 ou nombre d'installations

X

valeur forfaitaire

X

Taux fixé en Conseil communautaire et taux fixé par le Conseil général

La surface de plancher de construction ou « *surface taxable* » correspondant à :

« *la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies* » (article L.331-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme).

## 2° Fixation du taux

Il est déterminé par le Conseil communautaire et fixé entre 1 et 5% ; il peut exceptionnellement être porté à 20%, notamment lorsque le projet nécessite de faire engager par la collectivité des travaux relatifs à la voirie ou aux réseaux (cas de la TA majorée sur les périmètres Brazza et Aéroport).

Il convient de noter que le taux peut ne pas être forcément le même sur tout le territoire de l'intercommunalité : le Conseil peut décider d'appliquer un taux variable selon les secteurs, en vue d'encourager ou de décourager la construction.

Pour mémoire, le taux de TA actuellement en vigueur dans le dispositif dit de droit commun est de 2,60% (hors secteur Brazza et Aéroport).

Pour information, le taux unique institué par le Conseil Général de la Gironde pour 2014 est de 1,30%.

## 3° Fait générateur : acquittement de la taxe ou exonération

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux déposée à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012 entraîne l'acquittement de la TA, sauf lorsque le projet bénéficie d'une exonération.

Ce n'est pas l'acte de construire ni l'achèvement des travaux qui motivent la TA mais le fait d'être titulaire d'une autorisation de construire.

Source : article L.331-6 du code de l'urbanisme

### A) Exonérations

Sont exonérés de plein droit de la part intercommunale et départementale de la TA les :

- constructions d'une surface inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> ;
- reconstructions d'un édifice à l'identique détruit ou démoli depuis -10 ans ;
- aménagements mis à la charge d'un propriétaire par un Plan de Prévention des Risques (PPR) ;
- locaux d'habitation ayant le bénéfice d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- constructions de service public ou d'utilité publique ;
- surfaces des exploitations agricoles et des centres équestres destinés à abriter les produits de l'exploitation agricole, les animaux et le matériel agricole.

Sont exonérées de la seule part intercommunale les constructions réalisées :

- dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ;
- dans le périmètre d'un projet urbain partenarial (PUP) ;
- dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN).

Peuvent être exonérés, par délibération du Conseil communautaire ou du Conseil général :

Source : article L.331-7 du code de l'urbanisme et suivants

- depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 : les abris de jardin relevant d'une déclaration préalable de travaux ;
- les locaux construits par les organismes HLM à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (autre que le PLAII) ;
- les habitations principales financées au moyen d'un prêt à taux zéro (PTZ) renforcé, dans la limite de 50 % de la surface excédent les premiers 100 m<sup>2</sup> (ces derniers bénéficiant déjà d'un abattement de 50 %) ;
- les locaux à usage industriel, artisanal et leurs annexes ;
- les entrepôts, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation

- commerciale ;
- les commerces de détail d'une surface de vente < 400 m<sup>2</sup> ;
- les monuments historiques inscrits ou classés ;
- les surfaces de locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles.

#### B) Mode de recouvrement

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme (la direction des territoires et de la mer - DDTM en Gironde) sont les seuls compétents pour établir et liquider la taxe.

Ainsi, dans un délai de 6 mois, ils doivent informer le contribuable du montant de la taxe due.

Le versement s'effectue par le pétitionnaire auprès de l'administration fiscale en une seule fois dans les 12 mois qui suivent la délivrance de l'accord dès lors que le montant de la taxe ne dépasse pas 1 500 €.

Au-delà de 1 500 €, le versement s'opère en deux fois :

- une 1<sup>ère</sup> fois dans les 12 mois après l'accord du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux ;
- une seconde fois dans les 24 mois après l'accord de l'autorisation de construire.

Une majoration de 10 % est prévue en cas de retard de paiement.

#### C) 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 disposent 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.

#### D) 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 celles 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.

#### 4° Le reversement aux communes membres

A l'instar du dispositif existant depuis la TLE, et reconduit depuis 2012 avec la TA, il est proposé de reverser aux 28 communes membres 1/7<sup>ème</sup> du produit de cette taxe, net des frais de gestion (en effet, l'Etat effectue un prélèvement de 3 % pour frais d'assiette et de recouvrement).

#### Le versement pour sous densité (VSD)

Enfin, outre la « Taxe d'Aménagement », la réforme de la fiscalité d'urbanisme a prévu la possibilité d'instituer un versement pour sous-densité (VSD) en vue de lutter contre l'étalement urbain et d'inciter à une utilisation économe de l'espace. Ce « seuil minimal de densité » (SMD) ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée sur le secteur concerné.

La décision, qui est facultative, doit être prise par délibération de la Commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU pour une durée minimale de 3 ans.

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 des PLU. Ce dernier emporte alors une conséquence non négligeable, puisque son institution, même sur un seul secteur de la commune, supprime le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD) sur l'ensemble du territoire communal (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015).

## II. PROPOSITIONS POUR LA PERIODE 2015-2017

### Taux :

Dans sa précédente délibération n° 2011/0773 du 25 novembre 2011, La Cub a retenu pour 3 ans un taux de droit commun de TA à 2,60 %.

Les orientations de l'époque reposaient sur la volonté de la Communauté urbaine de garantir un niveau de recette fiscale équivalent à celui de l'ancienne taxe locale d'équipement (TLE).

A titre de comparaison, les résultats d'un parangonnage permettent d'apprécier les taux retenus par un échantillon de communautés urbaines, les niveaux d'exonérations ainsi que les valeurs forfaitaires par place de stationnement :

| Communauté urbaine | Taux TA | Exonération | Exonération PTZ | Exonération commerce de détail < 400m2 | Valeur forfaitaire place stationnement |
|--------------------|---------|-------------|-----------------|--|--|
|                    |         | Prêts aidés |                 |  |  |
| Dunkerque          | 3,30%   | 75%         | 0%              | 15%                                    | 3 500 €                                |
| Lille              | 5,00%   | 73%         | 0%              | 0%                                     | 3 500 €                                |
| Nice               | 5,00%   | 80%         | 50%             | 0%                                     | NC                                     |
| Nantes             | 5,00%   | 100%        | 0%              | 0%                                     | 2 000 €                                |
| Bordeaux           | 2,60%   | 90%         | 50%             | 0%                                     | 2 000 €                                |

Avec une recette attendue à hauteur de 2,4 M€ de TA pour 2014, le dynamisme de la TA se situe en deçà des produits perçus de TLE, comme le montre le tableau ci-après :

| Libellé                | 2011  |           | 2012  |           | 2013  |           | 2014 à fin août |           |
|------------------------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-----------------|-----------|
|                        | Taux  | Produits  | Taux  | Produits  | Taux  | Produits  | Taux            | Produits  |
| Taxe locale équipement | 2,80% | 7 755 702 | 2,80% | 8 559 486 | 2,80% | 6 726 709 | 2,80%           | 1 353 470 |
| Taxe aménagement       |       |           | 2,60% |           | 2,60% | 231 065   | 2,60%           | 869 710   |

A l'instar des taux de TA pratiqués par les communautés urbaines de Lille, Nice et Nantes, il est donc proposé de fixer le taux de droit commun de TA sur le territoire de La Cub à 5 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Sur la base des produits prévisionnels 2014 notifiés par la DDTM, avec un taux de droit commun de TA de 5 %, le produit de TA généré, à surfaces de plancher construites ou aménagées et exonérations constantes, atteindrait 4,6 M€.

### **Exonérations facultatives :**

Alors que le niveau des exonérations sous l'empire de la TLE ne couvrait pas une aussi large assiette de catégorie de constructions et que les taux réduits portaient sur des valeurs forfaitaires par m<sup>2</sup> différentes sur ces mêmes catégories, dès 2012, conformément aux termes de l'article L.331 -9 du code de l'urbanisme, La Cub avait pourtant fait le choix d'exonérer :

- à 90 % les constructions de logements à prêts aidés (PLUS, PLA, PSLA...) ;
- à 100 % sur les 50 % de la surface restante au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> les résidences principales financées à l'aide d'un PTZ.

Dans la continuité, pour favoriser les constructions financées par un prêt aidé autre que le PLAI ou bénéficiant d'un taux de TVA réduit, il est donc proposé de reconduire les exonérations telles que décidées en 2011.

### **Fixation des valeurs forfaitaires de taxation des aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte :**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (17 713,59 € par place manquante en 2014) disparaît.

La taxe d'aménagement a vocation à compenser cette disparition.

Par conséquent, il est proposé de porter la valeur forfaitaire servant de base de taxation des aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte à 5 000 €.

La taxation communautaire d'une place passerait ainsi de 52 € en 2014 à 250 € en 2015.

En conclusion, afin de compenser le faible dynamisme constaté de la TA, et même si les produits de TA n'atteindront pas ceux de l'ancienne TLE, il est donc proposé de :

- fixer le taux de droit commun de la TA à 5 % ;
- reconduire le niveau d'exonération des prêts aidés autres que le PLAI à 90 % ;
- reconduire le niveau d'exonération dans la limite de 50 % de leur surface au-delà de 100 m<sup>2</sup> pour les résidences principales financées à l'aide de PTZ
- fixer l'assiette de taxation des aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte à 5 000€.

**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** les articles L. 331-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

ENTENDU le rapport de présentation

### **CONSIDERANT QUE**

- la Cub doit arrêter les modalités de fixation de la Taxe d'Aménagement pour la période 2015-2017 taux de droit commun applicable sur le territoire communautaire ;
- exonérations facultatives applicables sur la même période ;
- et valeur forfaitaire servant de base de taxation des aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte.

### **DECIDE**

**Article 1 :** de fixer, en application de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, un taux unique de droit commun de 5 % sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine ;

**Article 2 :** d'instituer en application de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme des taux majorés uniquement sur des secteurs nécessitant « *la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs* ». Ces taux sectorisés font et feront l'objet d'une délibération motivée et accompagnée d'un plan de délimitation du secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme et affichée 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 L. 331-9 du code de l'urbanisme :

1° dans la limite de 90%, 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 ; (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) ;

2° et 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 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).

**Article 4 :** de fixer la valeur forfaitaire pour les aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte à 5 000 €.

**Article 5 :**

d'étudier 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 dans sa mise en relation avec les études en cours sur la révision du PLU.

**Article 6 :**

en application de l'article L. 331-2 du Code de l'Urbanisme, 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 net des frais de gestion 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 7 :**

la reconduction tacite des termes de cette délibération dans la limite de sa validation fixée à trois ans.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 28 novembre 2014,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
Le Vice-Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
5 DÉCEMBRE 2014

PUBLIÉ LE : 5 DÉCEMBRE 2014

M. MICHEL DUCHENE