

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 22 septembre 2021

Le 22 septembre 2021, à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Louis BONNET, maire.

Madame Angéline LEROUX a été désignée comme secrétaire de séance.

Etaient présents :

M. Georges MICHEL, Mme Joséphine AUDRIN, M. René CECCHETTO, Mme Geneviève GABORIT DUPILLE, M. Jean-Louis BOURRIE, M. Silvère JOUBERTEAU, M. Vincent FLEGON, Mme Angéline LEROUX, Mme Cécile DEMENKOFF, M. Patrick LECOQ, M. Jean-Philippe ACHARD, Mme Elodie BOFFELLI, Mme Aurélie PISANI, Mme Eve GALLAS, M. Bruno GANDON, M. Franck PETIT, Mme Anne MUH, Mme Maria DUFOUR.

Avaient donné procuration :

Mme Marie-Hélène MOREL à M. Georges MICHEL, Mme Sophie CLEMENT à M. Vincent FLEGON, Mme Véronique BERGER à Mme Joséphine AUDRIN, M. Auguste DURAND à M. René CECCHETTO, Mme Christine JACQUES à Mme Geneviève GABORIT DUPILLE, Mme Amandine APPLANAT à M. René CECCHETTO, M. Patrick ZAMBELLI à M. Franck PETIT, M. Jean-François CLAPAUD à Mme Anne MUH, M. Stéphane CLAUDON à Mme Maria DUFOUR.

Absent : M. Julien BREMOND

Date de convocation : 16/09/2021 **Date d'affichage :** 16/09/2021

En exercice : 29 **Présents ou représentés :** 28 **Votants :** 28

N°2021/057

Objet : Institution d'un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement

N°2021/057

Objet : Institution d'un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement

Rapporteur : Mme Joséphine AUDRIN

La commune est dotée d'un Plan local d'urbanisme.

Conformément aux articles L. 331-2 et L. 331-14 du code de l'urbanisme, par délibération n° 2014/56 du 25 septembre 2014, le conseil municipal a maintenu les exonérations de taxe d'aménagement prévues par délibération n° 2011/66 du 17 novembre 2011 et a porté le taux de la part communale de la taxe à 5 % sur l'ensemble du territoire communal

Par délibération n° 2017/62 en date du 29 novembre 2017, il a ensuite décidé de l'instauration d'un taux majoré de 7 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur la zone d'activité du Piol à compter du 1 janvier 2018, et de son reversement à La CoVe pour le financement des espaces publics de la zone économique qu'elle doit réaliser sur ce site.

En effet, la commune peut décider l'instauration d'un taux majoré selon l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, 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.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. »

Parallèlement, la commune maintient l'exonération de 2 ans de la Taxe Foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) au profit des nouvelles constructions de locaux d'habitation. En cela, cette exonération viendra atténuer les potentielles majorations de la Taxe d'Aménagement qui pourraient être décidées.

Actuellement, plusieurs secteurs sont en cours d'aménagement. Il s'agit des zones du Piol, de la Ferraille, du Jonquier et des Malauques.

Avec environ 204 logements créés ce sont déjà 469 habitants supplémentaires prévus à court terme.

Les réflexions menées dans le cadre du PLH et les prévisions établies tablent sur une croissance annuelle de +0,7% entre 2022 et 2028, soit 610 habitants supplémentaires estimés.

Par ailleurs, pour tenir les obligations en matière de logements sociaux, la commune doit augmenter la part des logements locatifs sociaux conventionnés. Or, ces logements ne sont pas soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe foncière.

Pour répondre aux besoins de ces futurs habitants, plusieurs investissements en matière d'équipements et de réseaux seront nécessaires.

Il s'agira de construire une seconde école, un second gymnase, de réaliser l'extension du pôle culture Francine Foussa, de rénover le Cosec et de réaliser un parc pour enfant dans la

(N°2021/057/ Institution d'un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement)

partie nord de la commune qui en est dépourvue. A ces équipements, s'ajoutent l'extension des réseaux et l'augmentation des frais d'entretien de la voirie liée à l'accroissement de sa fréquentation.

Les coûts prévisionnels de ces équipements publics : école, gymnase, extension du pôle culture Francine Foussa sont estimés à plus de 9,1 millions d'euros.

Au vu du montant de l'investissement public qui serait à mobiliser, il apparaît opportun de fixer sur ces périmètres un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement, au sens de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme.

Il est donc proposé, pour couvrir cette charge, de porter, pour la part communale, le taux de la taxe d'aménagement dans les secteurs susvisés à 10%, venant se substituer à celui de 5% actuellement en vigueur sur ce territoire.

De ce fait, il est estimé que ce taux majoré pourra générer une recette fiscale d'environ 525 210€ alors que la recette fiscale qui serait perçue avec le taux de droit commun de 5% ne s'élèverait qu'à environ 262 605€.

Il est proposé :

- d'instaurer à compter du 1er janvier 2022 un taux majoré de 10 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs du Piol, de la Ferrailles, du Jonquier et des Malauques, ainsi que sur les futurs secteurs d'urbanisations en zone AUSr tels que délimités sur le plan figurant en annexe ;

(Il sera reconduit de plein droit pour les années suivantes, tant qu'une nouvelle délibération modifiant ce taux n'aura pas été adoptée).

- d'autoriser M. le Maire à signer tout document aux effets ci-dessus.

(Cette décision d'instauration d'un taux majoré de 10 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs du Piol, de la Ferrailles, du Jonquier, des Malauques et en AUSr sera reportée dans les documents graphiques en annexe du PLU par arrêté de mise à jour du maire.)

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE**

à l'unanimité

ADOpte la proposition du rapporteur.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.

Certifié exécutoire
compte tenu de la transmission
en préfecture le 27-09-2021
et de la publication le 28-09-2021

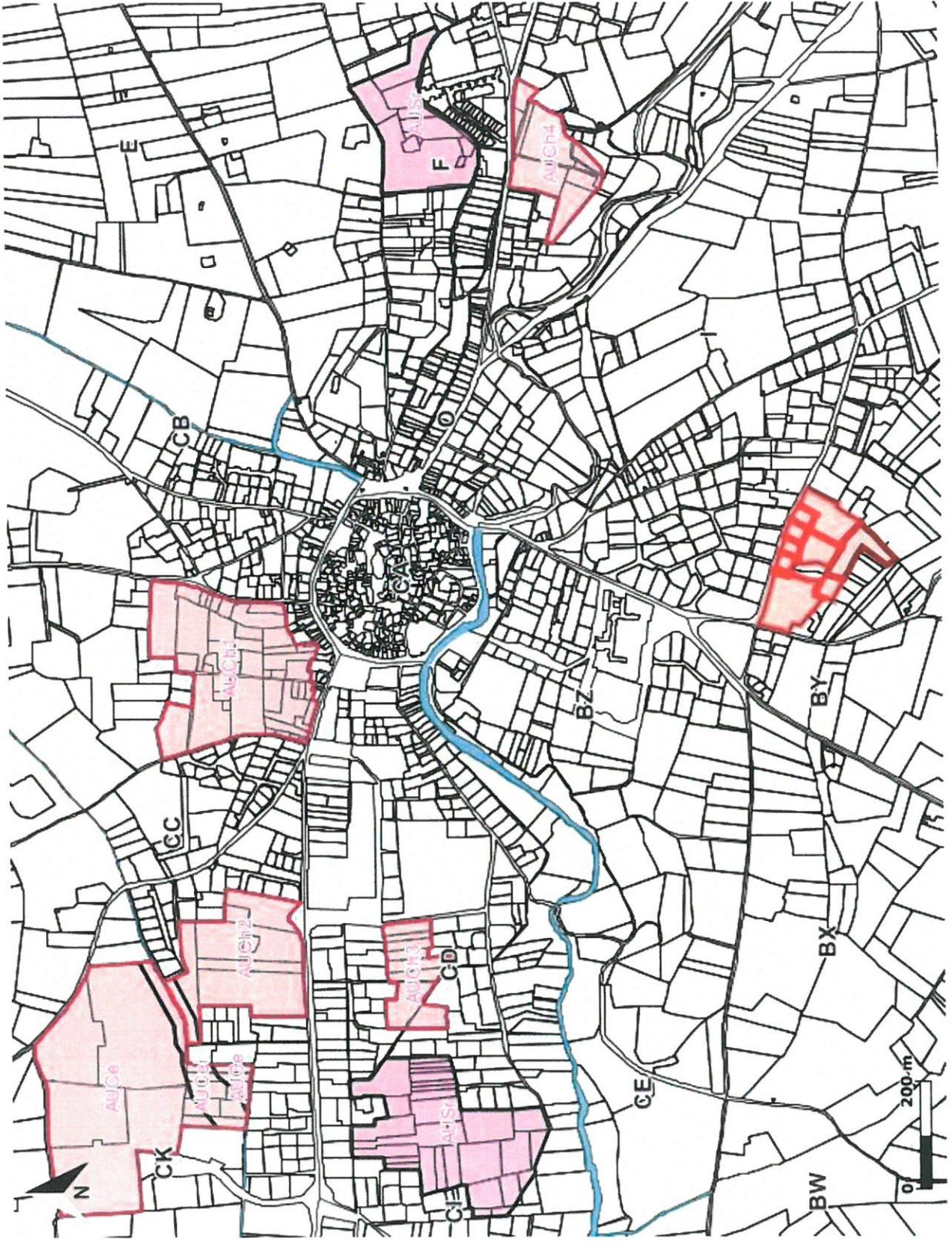
Le Maire

Louis BONNET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication par voie d'affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat. A cet effet, le tribunal administratif territorialement compétent peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Annexe au projet de délibération de la taxe d'aménagement majorée – Périmètres d'application de la taxe d'aménagement majorée



RAPPORT VISANT A LA JUSTIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE POUR LES SECTEURS DU PIOL, DE LA FERRAILLES, DU JONQUIER, DES MALAUQUES ET DES FUTURS SECTEURS D'URBANISATION

PARTIE 1 - LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET LES DEPENSES AFFECTEES

En prévision des investissements à réaliser dans le cadre de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, notamment, de l'urbanisation des zones du Piol, de la Ferraille et du Jonquier ; la commune s'interroge sur le financement de ces aménagements par le biais de la majoration de la taxe d'aménagement.

Parallèlement, la commune maintient l'exonération de 2 ans de la Taxe Foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) au profit des nouvelles constructions de locaux d'habitation. En cela, cette exonération viendra atténuer les potentielles majorations de la Taxe d'Aménagement qui pourraient être décidées.

Justification de la majoration

Depuis 1968 la population mazannaise n'a cessé de croître. Entre 1968 et 2014, la population a plus que doublé (+151%).

Entre 2013 et 2018, malgré un ralentissement de la croissance démographique, la commune reste attractive et son renouvellement est assuré par un solde migratoire positif +1,2% (+0,1% à l'échelle départementale et +0,3% à l'échelle de la Cova).

Avec une future croissance annuelle attendue de 0,7% entre 2022 et 2028, la population mazannaise devrait encore augmenter, passant ainsi de 6 036 habitants en 2017 à 6 646 habitants en 2028. Soit 610 habitants supplémentaires estimés.

Par ailleurs, pour tenir les obligations en matière de logements sociaux, la commune doit augmenter la part des logements locatifs sociaux conventionnés. Or, ces logements ne sont pas soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe foncière.

Les projets déjà en cours dans les zones du Piol, de la Ferraille et du Jonquier prévoient à eux seuls 204 logements supplémentaires. Avec une moyenne de 2,3 personnes par ménage ce sont déjà 469 habitants supplémentaires prévus à court terme. A ces logements créés s'ajoutent les constructions neuves, les réhabilitations et la remise sur le marché des logements vacants (320 logements comptabilisés en 2018) au sein du tissu urbain.

Cet apport de population implique pour la commune de réaliser des investissements supplémentaires en matière d'équipements et de réseaux.

PARTIE 2 - LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les principes généraux

La taxe d'aménagement a été instituée par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Elle est collectée au profit de la commune ainsi que du département.

La part communale peut être fixée entre 1 et 5% par délibération et s'impose à toute demande d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux).

Une majoration de cette taxe d'aménagement peut être décidée à l'occasion d'opérations de constructions immobilières et doit permettre de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs des schémas de cohérence territoriales (SCOT), comme par exemple, la création ou l'extension d'équipements (routes, assainissement, écoles...) induits par l'urbanisation.

Bien évidemment, le produit perçu de la taxe d'aménagement majorée ne peut excéder les dépenses pour travaux substantiels supportés par la collectivité compétente.

Les dépenses éligibles à la majoration de la taxe d'aménagement

Création et extension des réseaux et équipements :

- Poste de dépenses liées aux équipements

La construction d'une seconde école estimée à hauteur de 3,5 millions d'euros et d'un second gymnase s'élevant à 5 millions d'euros seront les deux principaux équipements à prévoir.

A ces équipements viennent s'ajouter l'extension de la bibliothèque et du centre culturel Foussa pour 600 000€, la rénovation du gymnase actuel et un nouveau parc pour enfant dans la partie nord de la commune (principale zone d'accueil des nouveaux habitants) qui en est dépourvue.

- Poste de dépenses liées aux réseaux

Les extensions des réseaux pour ces nouveaux quartiers et l'augmentation des frais d'entretien du réseau viaire communal liée à l'accroissement de sa fréquentation viendront s'ajouter aux 600 000€/an dédiés à ce poste de dépense.

Sans avoir budgétisé le parc pour enfant, la rénovation du Cosec et l'augmentation du budget voirie, les dépenses liées à l'accroissement de la population mazannaise s'élèvent à **9,1 millions d'euros**.

Le taux de majoration de la taxe d'aménagement

Dans une logique de recherche d'une juste répartition de la prise en charge des dépenses liées à ces travaux entre la collectivité et les futurs ménages, deux scénarios sont étudiés.

D'une manière approximative les logements créés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, en dehors des logements sociaux (non soumis à la taxe d'aménagement), des quartiers du Piol, de la Ferraille et du Jonquier, 90 logements peuvent être comptabilisés. A ces 90 logements s'ajoutent les 15 logements (hors logements sociaux) créés aux Malauques et au Clos de Silènes.

La simulation se base donc sur 105 logements d'une surface moyenne de 110m²/logement.

Voici ce que représente la taxe d'aménagement actuellement 5% :

PART COMMUNALE	Surface taxable	$100 \text{ m}^2 \times 383,5 \times 5\% =$	1917,50
	Surface taxable	$10 \text{ m}^2 \times 767 \times 5\% =$	383,50
	Stationnement	$2 \times 2000 \times 5\% =$	200,00
PART DEPARTEMENTALE	Surface taxable	$100 \text{ m}^2 \times 383,5 \times 1,5\% =$	575,25
	Surface taxable	$10 \text{ m}^2 \times 767 \times 1,5\% =$	115,05
	Stationnement	$2 \times 2000 \times 1,5\% =$	60,00
TOTAL TA			3251,30

Simulation la taxe est fixée à 10% :

PART COMMUNALE	Surface taxable	$100 \text{ m}^2 \times 383,5 \times 10\% =$	3835
	Surface taxable	$10 \text{ m}^2 \times 767 \times 10\% =$	767
	Stationnement	$2 \times 2000 \times 10\% =$	400,00
PART DEPARTEMENTALE	Surface taxable	$100 \text{ m}^2 \times 383,5 \times 1,5\% =$	575,25
	Surface taxable	$10 \text{ m}^2 \times 767 \times 1,5\% =$	115,05
	Stationnement	$2 \times 2000 \times 1,5\% =$	60,00
TOTAL TA			5752,30

Ainsi pour 105 logements supplémentaires avec une taxe majorée à 10% la commune percevra :

$$5\,002\text{€} \times 105 = 525\,210\text{€}$$

Soit + 262 605€ par rapport à la taxe d'aménagement à 5%

Pour les ménages qui construisent dans les zones où la taxe d'aménagement est majorée à 10%, cela représente + 2 501€ par rapport à une taxe d'aménagement fixée à 5%.

Synthèse :

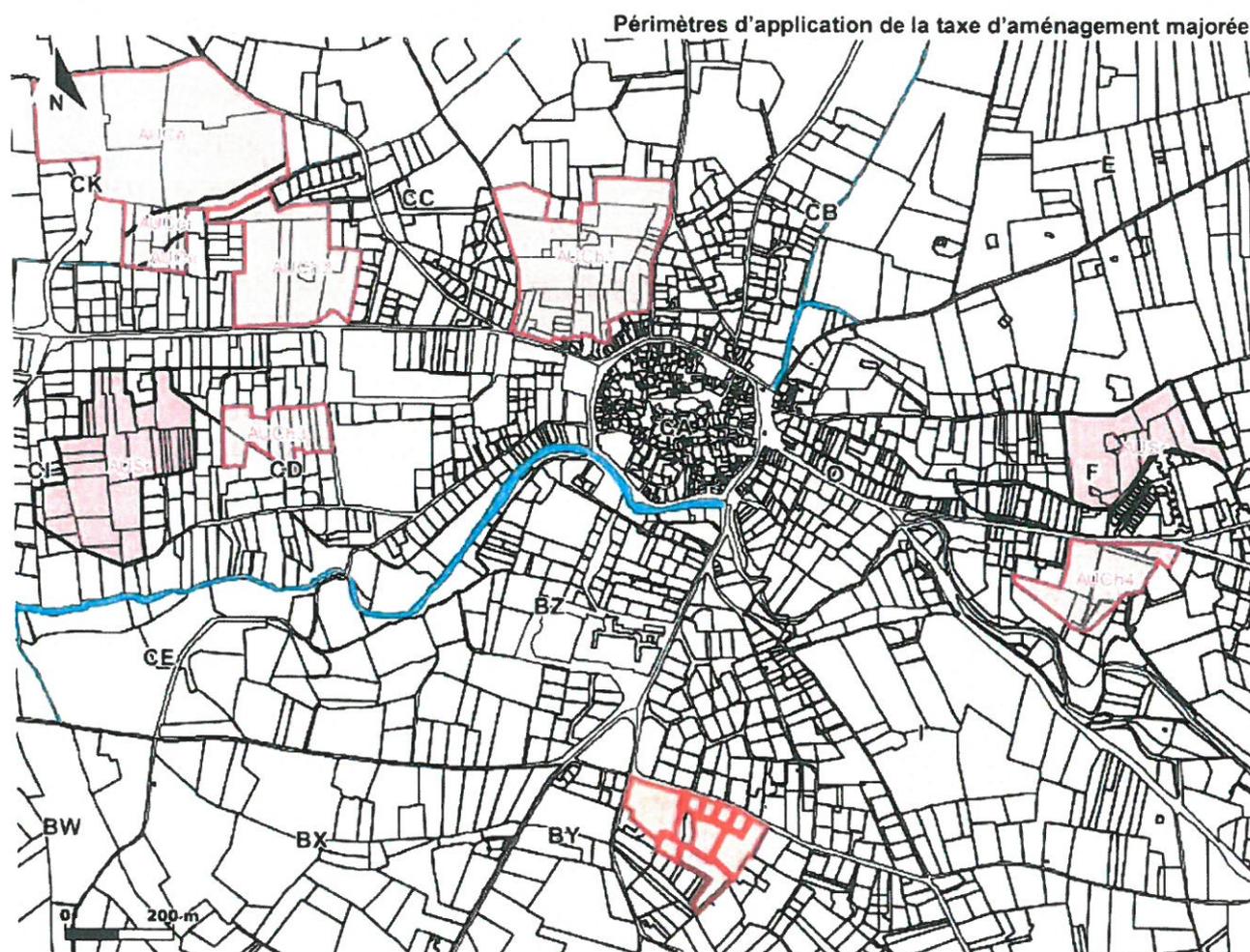
	Pour les Ménages	Pour la Commune
5% → 10%	+ 2 501€	+ 262 605€

ATTENTION ! La projection se base uniquement sur les 105 logements évoqués, elle ne tient pas compte des futurs logements sur les autres secteurs de la commune et les autres travaux soumis à la taxe (piscines, abris de jardin...). Les sommes estimées se situent donc en deçà de celles qui seront perçues pour l'ensemble de la commune.

Le périmètre d'application de la Taxe d'Aménagement majorée

Pour ne pas faire porter aux mazannais déjà présents, les investissements liés à l'accueil des nouveaux arrivants, la taxe majorée sera majoritairement mise en place sur les futurs secteurs d'urbanisation.

Ainsi, la taxe d'aménagement majorée à 10% pourrait être mise en place sur les secteurs suivants :



La taxe d'aménagement majorée peut être mise en place sur l'ensemble des zones en « orange » sur la carte qui correspond aux zones AUC1, 2, 3 et 4 et aux zones AUSr en prévision d'une future ouverture à l'urbanisation.

Les zones en « vert » sont des zones ouvertes à l'urbanisation, notamment depuis la loi ALUR, en densification de l'existant. Dans ces zones seuls les ilots contenant plusieurs parcelles pourront être concernés par la taxe d'aménagement majorée. En effet, il n'est pas possible de pointer uniquement une ou deux parcelles sur lesquelles la taxe sera majorée.