

Objet : Taxe d'aménagement majorée
Nomenclature n°7.2.6.

Vu le rapport par lequel Monsieur Roland MEUNIER, adjoint délégué à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire et à la transition écologique indique ce qui suit :

Par délibération du 14 novembre 2011, le conseil municipal de la commune du Bourget-du-Lac a institué un taux de 5% pour la part communal de la taxe d'aménagement. Cette délibération a été complétée le 15 octobre 2012 (délibérations 2012-10-010 et 2012-10-011) et le 14 octobre 2013 (délibération 2013-10-016).

Le plan local d'urbanisme intercommunal, approuvé le 9 octobre 2019, est venu modifier les zones à urbaniser de la commune à travers la mise en œuvre, notamment, de nouvelles orientations d'aménagement programmées (OAP).

Conformément aux dispositions de l'article L331-15 du code de l'urbanisme, la commune peut envisager la majoration de la part communal de la taxe d'aménagement dans la limite d'un taux de 20%, dans certains secteurs de la commune, si la réalisation de travaux substantiels de voirie, d'équipements publics,... étaient rendus nécessaires pour admettre ces nouvelles constructions.

La commune a donc mandaté le cabinet Aixgéo afin d'étudier l'opportunité de majorer la taxe d'aménagement dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ou dans des secteurs déjà urbanisés et à réhabiliter.

Monsieur Roland MEUNIER indique que 5 secteurs ont été étudiés :

- Le domaine De Buttet (OAP C7)
- Les buissons – secteur 1
- Les buissons – secteur 2 (OAP C3)
- La Serraz (OAP C8)
- La Serraz – secteur Crollet (OAP C8-bis)

Monsieur Roland MEUNIER présente alors les cinq études comparatives jointes en annexe ainsi que les cinq projets de périmètres de taxe d'aménagement majorée (T.A.M.) en découlant.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Vu la délibération du 7 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Vu les délibérations 2012-10-010 et -011 du 15 octobre 2012 et 2013-10-016 du 14 octobre 2013 portant modification de la délibération du 7 novembre 2011 ;

Considérant le plan local intercommunal approuvé le 9 octobre 2019 ;

Considérant les notes de synthèses jointes à la présente délibération ;

Considérant que l'article L331-15 du code de l'urbanisme 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 ».

Après en avoir délibéré et voté à la majorité : 20 voix pour et 6 contre : Marie-Pierre FRANÇOIS (procuration donnée à Françoise CARON), Françoise CARON, Franck BARRUEL, Eric TEYSSEDE, Franck GUISSANT et Damien DEGRANGE.
Nicole GINET ne prend pas part au vote.

DECIDE

Article 1

D'instituer un taux de taxe d'aménagement majorée de 9% sur le secteur dit « De Buttet » tel que délimité sur le plan joint en annexe 1.

Article 2

D'instituer un taux de taxe d'aménagement majorée de 12,5 % sur le secteur dit « Buissons 1 » tel que délimité sur le plan joint en annexe 2.

Article 3

D'instituer un taux de taxe d'aménagement majorée de 20 % sur le secteur dit « Buissons 2 » tel que délimité sur le plan joint en annexe 3.

Article 4

D'instituer un taux de taxe d'aménagement majorée de 17,5 % sur le secteur dit « La Serraz OAP C8 » tel que délimité sur le plan joint en annexe 4.

Article 5

D'instituer un taux de taxe d'aménagement majorée de 6 % sur le secteur dit « La Serraz – secteur Crollet - OAP C8bis » tel que délimité sur le plan joint en annexe 5.

Article 6

De préciser que cette délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit tous les ans et ce en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année en cours.

Article 7

De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant pour l'exécution de la présente délibération.

Eléments de discussion

Roland MEUNIER rappelle que les délibérations des 15 octobre 2012 et 14 octobre 2013 avaient instauré des taxes d'aménagement majorées à la Serraz et notamment sur les terrains Maigne (taux à 20%) et dans le secteur d'urbanisation impacté par la zone humide (taux à 10%).

Roland MEUNIER propose de préciser le mode de calcul et cite en exemple l'OAP C8 à la Serraz, conformément au document joint à la délibération.

S'ensuit le débat suivant

Franck GUISSANT – c'est compréhensible de vouloir augmenter les recettes de la commune, tout comme baisser les dépenses d'ailleurs. Mais il faut se remettre dans le contexte des difficultés économiques post-covid. On sait que cela va peu impacter les recettes de la commune qui sont basées sur les impôts locaux.

Par contre, cela va avoir un fort impact sur les finances des entreprises, notamment les emplois et a fortiori les ménages. Le seul exemple que vous avez pris est celui de la baisse du taux de TA. Mais pour les autres c'est une majoration. On parle de centaine de milliers d'euros et ce n'est pas une mince affaire. Cela va peser sur les porteurs de projets. Quels impacts sur les projets ? Cela va pénaliser les acteurs. Ils vont vouloir tirer les prix sur la qualité des constructions. Cela va augmenter le prix du m² à la vente et cela va encore éloigner les jeunes bourgetains en raison d'une augmentation du prix de l'immobilier qui est déjà élevé. Ce qui est proposé est une rupture d'égalité des financements des équipements publics entre les habitants actuels et les nouveaux arrivants. Pour justifier l'augmentation de la taxe, il y a une surestimation du coût des équipements publics. On peut prendre l'exemple du rond-point de la RD avec un financement à hauteur de 1 M€ alors que l'on sait que ce sera en grande partie à la charge du département. L'extension de la Traverse, il est fait mention de 1,5 M€, j'aimerais bien voir l'étude. Pour l'ouverture de classe, je rappelle que c'est une décision de l'inspection d'académie et non de la commune. Il n'y a rien qui démontre que les effectifs vont augmenter. Selon moi, on est plus sur une problématique de maintien des classes que d'ouverture. Enfin et surtout je voudrais vous rappeler vos promesses de campagne à savoir qu'il n'y aurait pas d'augmentation de la fiscalité locale. Je vous avais posé la question lors du conseil municipal du 10 juillet 2020, lors du débat d'orientations budgétaires et vous aviez confirmé à l'oral qu'il n'y aurait pas d'augmentation. Et là on voit qu'au bout de 6 mois vous changez votre fusil d'épaule et vous ne tenez pas vos engagements. Pour moi on est dans du gagner plus pour dépenser plus alors que votre engagement était gagner autant pour dépenser mieux. D'autant que l'augmentation de la population va conduire à une augmentation des recettes fiscales de la commune. La politique de taxation que vous proposez est un non-respect de vos promesses de campagne. L'augmentation des taxes, c'est la voie de la facilité. En plus ce n'est pas le bon moment en cette période. C'est punitif, c'est décevant et bien dommage.

Françoise CARON – aussi opposé à ce mode de taxation. Ne serait-ce que pour De Buttet. Quand à connaît le faible taux de constructibilité et la valeur du terrain, je suis sûre que la commune n'arrivera pas à équilibrer l'opération. Le prix de vente plus tous les frais de portage, je suis très réservée. Qui plus est, l'analyse d'Aixgéo me semble erronée avec des dépenses excessives par rapport aux réalités qui vont se révéler sur le terrain. A ces taxes communales, il faut ajouter la part départementale de 2,5%, la taxe d'archéologie de 0,40%. On finit par augmenter le coût de construction d'une façon vertigineuse. L'analyse d'Aixgeo est très théorique. Il n'y aura pas toutes les dépenses chiffrées. Cela me semble une erreur de partir dans cette voie. Il me semble plus raisonnable et moins risqué de travailler avec des conventions PUP plutôt que de taxer d'office. Des taux de TAM à 20%, ce sont les taux de la station de Courchevel 1850. Il y a un problème. On ne joue pas dans la même cours

Michel MOMMESSIN – y-a-t-il un délai pour réaliser les équipements et si oui que se passe-t-il si nous ne les réalisons pas dans ce délai ?

Françoise CARON – si on traite avec un taux majoré, on doit les équipements au promoteur. On doit suivre la cadence de la construction.

Roland MEUNIER – je vais reprendre tout ce qui a été dit et je vais essayer de compléter mes propos. La TAM ne s'applique pas aux logements sociaux. Donc le calcul est théorique puisqu'il ne tient pas compte de la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux par opération. Ainsi, ce qui n'est pas taxé au titre des logements sociaux, n'est pas supporté par les logements libres. C'est donc un maximum qui n'est jamais atteint. Par ailleurs, c'est une taxe qui relève de la section d'investissement. Ce n'est pas un impôt local.

Franck GUISSANT : c'est un impôt local, je suis désolé.

Roland MEUNIER – non, les impôts locaux c'est la taxe d'habitation, la taxe sur le foncier bâti et la taxe sur le foncier non bâti.

Damien DEGRANGE – c'est une recette d'investissement, l'un sans l'autre c'est une sortie sèche pour le constructeur.

Roland MEUNIER – ce n'est pas un impôt local mais c'est sûr, ce sera un coût pour les constructeurs. L'objectif de la TAM est de faire payer les équipements à ceux qui vont les utiliser. Quand on prend les voiries de proximité, et on n'affecte pas la globalité, seulement le prorata de la zone de proximité concernée. Quand on prend le gymnase, 1,5 M€, il est impacté seulement entre 1 à 5% pour les plus grosses opérations. Ce n'est vraiment qu'une part infime, le reste est supporté par les autres bourgetains. C'est donc bien par soucis d'équité que l'on fait porter aux nouveaux logements ces équipements. Ce qui ne serait pas équitable c'est de ne rien comme ce fût le cas à l'Orée du Lac. Des équipements tel que le giratoire de la RD1504 dont une partie sera prise par le département, mais pas tout, sera porté par les bourgetains et il n'est pas normal, pas équitable, que les 140 nouveaux logements n'y participent pas.

La TA perçu sur l'opération de l'Orée du Lac ne permettra pas de financer les aménagements désormais nécessaires pour sortir sur la RD1504, compte tenu du trafic.

Françoise CARON - On verra. Pour l'instant ce n'est pas chiffré donc on verra.

Roland MEUNIER – pour l'instant ce sont des estimatifs, c'est vrai. Mais ils sont basés sur des chiffres communiqués par les services du département.

Nicolas MERCAT – quand on regarde les opérations, c'est bien les voiries de proximité qui font peser le maximum sur la taxe. Après, les équipements généraux pèsent très peu. Pour revenir sur la philosophie de la TAM : c'est bien de faire porter aux nouveaux habitants ce qui va générer des coûts directs de par leur arrivée. Autant les trois taxes permettent de financer le fonctionnement. Lorsque l'on a de nouveaux habitants, nous avons de nouvelles dépenses en termes de services ; crèche, halte-garderie, école, ALSH et ça c'est normal que l'augmentation de la base fiscale permette de financer ces nouvelles dépenses. La TAM c'est différent. L'objectif est de faire face à des investissements importants. Les aménagements qui seront à réaliser au niveau de l'échangeur nord entre le bourg et le lac ; il va falloir reprendre l'échangeur, réaménager la route du tunnel, ... et ça ce sont des sommes qu'il va falloir trouver. Est-ce aux bourgetains de payer ces aménagements qui sont liés à l'arrivée de ces nouveaux habitants ? Ou faut-il plutôt le faire porter à l'ensemble des utilisateurs futurs ? Cela nous paraît être une démarche censée. Sur la question de l'impact sur les coûts qui cela concerne-t-il ? d'abord le propriétaire du terrain. Actuellement la tendance des promoteurs est de survaloriser les terrains, ce qui nourrit une inflation de ces derniers. Cette taxe permettra aussi de réguler les appétits d'achat de foncier qui ont tendance à s'envoler. On le constate sur plusieurs opérations. Ensuite cela a un impact sur la vente des logements. Cela crée un différentiel entre les logements libres et le logement social. La valeur du foncier pour ces derniers est d'ailleurs très problématique. Cette taxe permet donc, dans une certaine mesure, de recréer un différentiel qui rend plus attractif le logement social. Cela nous permettra donc de nous aider à réaliser nos objectifs de logements sociaux. Enfin, il fait constater que la TAM est appliquée partout sur le territoire de Grand Lac, que ce soit à Aix-les-Bains, à Grésy-sur-Aix, à Drumettaz,...

Françoise CARON – le risque est qu'il n'y aura plus de privés qui viendront et de ne voir que des bailleurs sociaux. Par conséquent, la commune ne percevra aucune taxe alors que les équipements seront à réaliser. Il faut arriver à doser. C'est pour cette raison qu'il faut peut-être privilégier les PUP. C'est un dispositif plus souple.

Nicolas MERCAT – administrativement la convention PUP est beaucoup plus compliquée à mettre en œuvre puisqu'il faut passer par Grand Lac. Et il est difficile de récupérer ces fonds.

Franck GUISSANT – l'exemple du giratoire sur la RD est mal choisi puisque cela fait plusieurs années qu'on en parle. Il a été notamment abordé lors du projet Croix Verte. Et faire porter son financement par deux ou trois opérations immobilières, en prétextant que ce n'est pour pas faire payer aux autres bourgetains, c'est exagéré. En plus, il sera financé en partie par le département et pour moi il y a une surestimation volontaire pour taxer les promoteurs et gonfler les chiffres et faire rentrer de l'argent.

Damien DEGRANGE – 1 M€ d'euros sur un rond-point financé par le département, c'est aberrant. Aixgé n'est pas un économiste de la construction et il faut tempérer.

Roland MEUNIER – la part du giratoire affectée au tènement De Buttet n'est que de 49 K€. Cela veut bien dire que les 950 K€ sont payés par les autres bourgetains.

Damien DEGRANGE – le surcoût de la TAM c'est 190 K€ pour De Buttet. Le drame c'est que le prix des appartements rendra l'accession des 30/40 ans impossible.

Roland MEUNIER – regardons le tableau et le mode de calcul. Vous constaterez que seuls 49 K€ pour l'aménagement du carrefour sont affectés à l'opération De Buttet.

Franck BARRUEL – connaissons-nous le montant de la T.A. pour l'éco-hameau des Granges ? Et j'imagine qu'il n'y a pas de reversement entre commune ?

Roland MEUNIER – effectivement, il n'y a pas de reversement d'autant plus que nous ne sommes même pas dans la même communauté d'agglomération

Nicolas MERCAT – c'est une bonne remarque car le hameau des Granges va générer des déplacements supplémentaires, ... et c'est l'exemple type où une TAM serait opportune avec des équipements publics rendus nécessaires par une opération.

Françoise CARON – c'est aussi l'exemple type où une PUP aurait pu être mise en place ?

Roland MEUNIER – l'avez-vous fait pour l'Orée du Lac ?

Françoise CARON – Non.

Roland MEUNIER – je vais prendre l'Orée du Lac et De Buttet pour les comparer dans leur situation actuelle. 140 logements libres à l'Orée du Lac – 268 K€ de TA. Pour De Buttet avec la TAM, pour 100 logements libres on devrait percevoir 300 K€. Il y avait possibilité de faire porter un peu plus sur l'Orée du Lac, ne serait-ce que pour l'aménagement du carrefour. On a raté quelque chose.

Françoise CARON – on n'est pas là pour dire on a raté quelque chose. On est là pour regarder devant

Roland MEUNIER – oui mais c'est un manque d'équité

Françoise CARON – pourquoi ne pas l'avoir fait avant 2014 alors ?

Roland MEUNIER – ça a été fait sur la Serraz justement.

Nicolas MERCAT – regardons l'avenir et regardons justement les charges que nous allons devoir supporter.