

COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2011

L'an deux mil onze, le dix neuf novembre à onze heures trente minutes à Vourles, le Conseil municipal de Vourles dûment convoqué le quinze novembre, s'est réuni dans la salle du Conseil à Maison Forte, sous la présidence de Monsieur Serge FAGES, Maire.

Étaient présents : Serge FAGES, Elisabeth MESNIER, Pascale HAUKE, Gérard GRANADOS, Catherine STARON, Jean Jacques RUER, Sébastien BLANC, Christine DUSSURGET, Laurence MARTINEZ, Marie-Thérèse PRALY, Lorraine BOYER, Sylvain ARNAUD, Paul REGARE, Gianni DE BERNARDIS, Serge MICHAUT.

Absents : Michel REGNIER Annie FERNANDES Elyane CLOP Laurent SAINT JALMES, Jérôme MONVAILLIER, Dominique REGNIER, Sabine BEGASSAT, Cécile MATHAUD.

Excusés : Michel REGNIER Annie FERNANDES Elyane CLOP Laurent SAINT JALMES, Jérôme MONVAILLIER, Dominique REGNIER, Sabine BEGASSAT, Cécile MATHAUD.

Pouvoirs : Eliane CLOP donne pouvoir à Pascale HAUKE, Laurent SAINT JALMES donne pouvoir à Gérard GRANADOS, Jérôme MONVAILLIER donne pouvoir à Serge FAGES.

Secrétaire de séance : Elisabeth MESNIER.

* * *

Monsieur le Maire débute la séance en rappelant les décisions du Maire et les délibérations votées lors du dernier conseil municipal.

Le compte rendu du conseil municipal du 20 octobre 2011 est adopté à l'unanimité.

N° 2011-067 – Taxe d'aménagement – Instauration – Définition du taux – Exonérations facultatives

Monsieur le Maire explique que la loi de finances rectificative n°2010-1658 en date du 29 décembre 2010 a introduit dans le Code de l'urbanisme un chapitre fiscalité de l'aménagement qui entrera en vigueur au 1^{er} mars 2012.

1. Il présente le système actuel composé de plusieurs taxes dont la taxe locale d'équipement dont les dispositifs ne créent pas un rendement fiscal satisfaisant et suffisant.

L'objectif de cette réforme est de parvenir à une simplification des mécanismes de fiscalisation de l'urbanisme

- ◆ en diminuant le nombre de taxes,
- ◆ en intégrant davantage de souplesse pour les communes notamment en leur laissant toute liberté quant à la fixation du taux,
- ◆ en établissant un rendement constant sur la base des taux votés.

Il mentionne que certaines taxes sont « en sursis » jusqu'au 31 décembre 2014 :

- ◆ La participation pour raccordement à l'égout,
- ◆ La participation pour voiries et réseaux (PVR).

Monsieur le Maire indique que la nouvelle taxe d'aménagement, constituée d'une part communale et d'une part départementale, est conditionnée notamment

- ◆ aux opérations de construction, reconstruction et agrandissement,
- ◆ aux installations ou aménagements.

2. Monsieur le Maire explique le mode de calcul de la nouvelle taxe d'aménagement

Pour les constructions : en précisant que la distinction « surface hors œuvre brute » (SHOB) et « surface hors œuvre nette » (SHON) n'existera plus.

Le mode de calcul est basé sur la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80m (calculée à partir du nu intérieur des façades et déduction faite des vides et trémies), ce qui constitue l'assiette de la taxe.

Assiette à laquelle seront affectés une valeur au m² (660 €) et un taux fixé par l'assemblée délibérante.

Pour les aménagements : avec la prise en compte d'installations et aménagements non taxés jusqu'à présent avec la taxe locale d'équipement (TLE).

Monsieur le Maire cite les exemples suivants :

- ◆ Superficie de la piscine x 200 €
- ◆ Superficie des panneaux photovoltaïques au sol x 10 €
- ◆ Nombre d'éoliennes d'une hauteur supérieure à 12m x 3000 €
- ◆ Nombre d'emplacements de stationnement (pour ceux non compris dans la surface de la construction) x 2000 €

3. Toutefois, Monsieur le Maire précise que des exonérations peuvent être appliquées.

Ainsi, un abattement de 50 % (la valeur forfaitaire par mètre carré sera donc de 330 €) pourra concerner :

- ◆ Les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale,
- ◆ Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAID),
- ◆ Les locaux à usage industriel ou artisanal,
- ◆ Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ◆ Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Il énonce les exonérations de droit comme

- ◆ Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- ◆ Certains locaux des exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- ◆ Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté
- ◆ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions

- ◆ La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions
- ◆ Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Et celles qui nécessitent une délibération du Conseil municipal

- ◆ Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (hors PLAI)
- ◆ 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- ◆ Les locaux à usage industriel
- ◆ Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- ◆ Les immeubles classés ou inscrits

4. Monsieur le Maire présente les caractéristiques d'instauration du taux.

Celui-ci résulte d'un choix délibéré de la collectivité. Le choix se porte sur une échelle de 1 à 5 % : la collectivité dispose jusqu'au 30 novembre 2011 pour déterminer le taux qu'elle souhaite appliquer, en l'absence de délibération spécifique à cette date, le taux sera automatiquement fixé à 1 %.

D'autre part, la loi prévoit que le taux peut être porté à 20 % dans certains secteurs qui nécessiteraient de réaliser des travaux substantiels de voirie et réseaux ou pour réaliser des équipements publics généraux.

5. Des exemples de calcul sont proposés aux conseillers

- a. Maison individuelle de 160 m². Taux communal fixé à 5%.

Pour rappel – modalités de calcul = assiette x valeur x taux

Abattement de 50 % sur les 100 premiers m ²	100 m ² X 330 € X 5%	1 650 €
Construction	60 m ² X 660 € X 5%	1 980 €
		3 630 €

- b. Types de projets variés – Comparaison entre la TLE et la TA

Type de projet	Taxe locale d'équipement	Taxe d'aménagement
villa 150m ² SHON + garage 20m ²	3 373 €	environ 3 960 €
villa 150m ² SHON + garage 20m ² + 1 stationnement extérieur + piscine 50m ² non couverte	3 373 €	environ 4 560 €
immeuble de 10 logements et 1200m ² SHON + garages 200m ²	25 620 €	environ 29 700 €
immeuble de 10 logements et 1200m ² SHON + garage 200m ² + 10 stationnements extérieurs	25 620 €	Environ 30 700 €
local artisanal ou industriel de 100m ²	1 500 €	environ 1 650 €
local commercial de 100m ²	3 555 €	environ 3 300 €

c. Impact sur la Commune de l'instauration de la TA et de la disparition des autres taxes dont la participation de raccordement à l'égout (PRE)

Type de projet	TLE jusqu'au 29 février 2012	TA à partir du 1er mars 2012 avec le maintien de la PRE	TA à partir du 1er janvier 2015 avec la disparition de la PRE
villa 150m ² SHON + garage 20m ²	TLE = 3 373 € + PRE = 1 000 €	TA = environ 3 960 € + PRE = 1 000 €	TA = environ 3 960 € + PRE = 0 €
Somme perçue par la commune	4 373€	4 960 €	3 960 €

Enfin, Monsieur le Maire précise qu'il a été décidé pour l'ensemble des communes de la CCVG de prendre une délibération identique en intégrant sur le territoire les mêmes exonérations : exonération partiellement des locaux d'habitation et d'hébergement 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+) à raison de 20% de leur surface..

Monsieur le Maire met donc la décision d'instaurer une taxe d'aménagement au taux de 5% ainsi que les exonérations au vote.

Adopté à l'unanimité.

Questions

Monsieur Sylvain ARNAUD demande des éclaircissements sur la situation actuelle de la CCVG quant à l'intégration de la Commune de MILLERY au Grand Lyon.

Monsieur le Maire répond que la situation qui consistait à considérer que la Commune de MILLERY créait une discontinuité avait été rendue complexe par la décision du Préfet de ne pas appliquer la décision d'intégration au Grand Lyon.

Aussi, la Commune de MILLERY a fait le choix en accord avec les Communes de GRIGNY et VERNAISON de céder à titre gratuit à ces communes la parcelle créatrice de discontinuité située entre la voie de chemin de fer et le Rhône, localisée dans une zone inconstructible et inondable. De ce fait, la Commune de MILLERY a modifié son périmètre.

Cette solution a été transmise au Préfet.

Monsieur le Maire conclut en disant être serein quant à l'avenir de la Commune de MILLERY au sein de la CCVG.

Fin de la séance à 12h40.