

**OBJET TAXE D'AMENAGEMENT**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

**I – CONTEXTE**

La Ville de Saint-Denis soumet les autorisations de construire qu'elle délivre à diverses taxes lui permettant de financer la viabilisation et les équipements sur son territoire ainsi que la protection des espaces qui lui incombent.

Ainsi la Taxe Locale d'Équipement (TLE), instituée en 1967, constitue à ce jour l'imposition forfaitaire et générale grevant les opérations de construction. Elle est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation de la commune. D'autres taxes viennent compléter le dispositif actuellement applicable.

Une importante réforme de la fiscalité de l'urbanisme issue de l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, a créé un chapitre fiscalité de l'aménagement dans le code de l'urbanisme.

Cette réforme remplace les dispositions fiscales en vigueur par un régime plus souple composé de deux taxes qui se complètent :

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

**II – OBJET**

A compter du 1er mars 2012, sous la réserve des articles L. 331-7 à L. 331-9 du code de l'urbanisme le cas échéant, les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en application du code de l'urbanisme, donneront lieu au paiement d'une taxe d'aménagement en lieu et place de la taxe locale d'équipement, de la taxe départementale pour le financement des conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, de la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Pour maintenir le niveau des recettes fiscales de la Ville de Saint-Denis, il est nécessaire de délibérer sur le taux que la Ville de Saint-Denis souhaite voir appliquer en la matière.

En l'absence de délibération sur le taux de cette taxe et de renonciation expresse à la percevoir, un taux de 1% pour l'ensemble du territoire communal serait applicable.

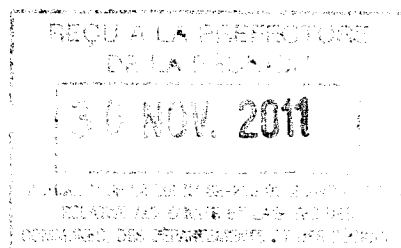
## Rapport n° 11/7-42

Compte tenu des délais qui incombent à la Ville, à savoir jusqu'au 30 novembre 2011, le présent rapport a pour but de proposer un taux de 3% pour la taxe d'aménagement et ce pour une durée de 3 ans. Néanmoins ce taux institué pourra être annuellement modifié.


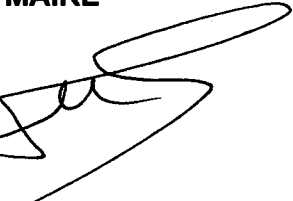
Concernant le Versement pour Sous Densité (VSD) qui constitue l'autre partie de la réforme de la fiscalité, un travail est en cours afin de proposer une taxation cohérente au regard de l'urbanisation des territoires.

Une proposition sera soumise à l'assemblée délibérante l'année prochaine, dans le cadre du travail de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE



Mairie de Saint-Denis de la Réunion  
LE MAIRE - Gilbert ANNETTE

**OBJET TAXE D'AMENAGEMENT**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants

Considérant qu'en application des dispositions des articles L. 331-1 et 2 du code de l'urbanisme, en vue de financer les actions ou opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, les communes notamment perçoivent une taxe d'aménagement sauf renonciation expresse de leur part ;

Considérant qu'à compter du 1er mars 2012, sous la réserve des articles L. 331-7 à L. 331-9 du code de l'urbanisme le cas échéant, les opérations d'aménagement et les opérations de construction, reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en application du code de l'urbanisme, donneront lieu au paiement d'une taxe d'aménagement en lieu et place de la taxe locale d'équipement, de la taxe départementale pour le financement des conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;

Considérant que pour l'Ile de la Réunion, en application des articles L. 331-2 et 3 du code de l'urbanisme cette taxe comprend une part communale et départementale ;

Considérant notamment qu'en application de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, les communes bénéficiaires de la part communale de la taxe doivent fixer les taux applicables de la taxe d'aménagement par délibération adoptée avant le mercredi 30 novembre 2011 dans une fourchette comprise entre 1 et 5 % soit sur l'ensemble du territoire communal soit par secteur ;

Considérant qu'en l'absence de délibération sur le taux de cette taxe et de renonciation expresse à la percevoir, un taux de 1% pour l'ensemble du territoire communal serait applicable ;

Considérant que la délibération qui institue le principe de la perception de la taxe est valable pour une durée de 3 ans mais que le taux institué peut être annuellement modifié ;

Considérant la nécessité de fixer un taux de taxe d'aménagement pour la part communale à 3 % afin de conserver une fiscalité constante en terme de recettes communales et non confiscatoire pour les ménages et les opérateurs ;

Vu la note explicative de synthèse ;

**Délibération n° 11/7-42**

Sur le RAPPORT N° 10/6-42 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13<sup>ème</sup> Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

6 abstentions  
(dont 3 votes par procuration)

pour

M. Dominique FOURNEL, M. Jean-Michel BARDIERE  
et M. René-Paul VICTORIA

autres élus présents et mandatés

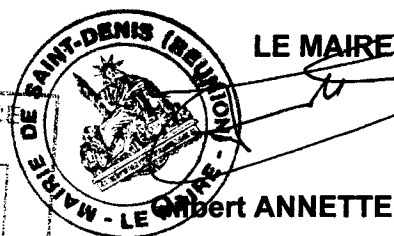
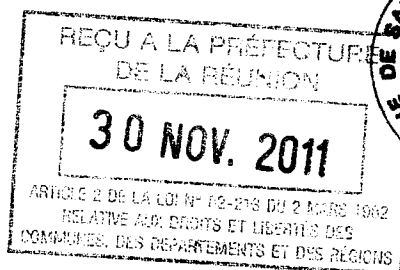
**ARTICLE 1** Institue sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 3 %.

**ARTICLE 2** La présente délibération sera valable pour une durée de 3 ans. Toutefois, le taux ci-dessus fixé pourra être modifié tous les ans.

**ARTICLE 3** Conformément aux dispositions de l'article L. 331-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet et à la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

**ARTICLE 4** Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Saint-Denis, le 29 NOV. 2011



# ANNEXE

## Formule de calcul de la Taxe d'Aménagement

Taxe d'aménagement = valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> de construction x taux fixé au Conseil Municipal

## Valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> (pour l'année 2012)

### Valeur forfaitaire propres aux constructions par m<sup>2</sup> de Surface Plancher des Constructions (SDPC) construits :

100 premiers m <sup>2</sup> de surface pour une habitation principale	330 €
Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface pour une habitation principale	660 €
Habitations HLM, locaux industriels et artisanaux, entrepôt, hangars et parcs de stationnement exploités commercialement	330 €

### EXEMPLE

- Maison individuelle de 160 m<sup>2</sup>
- Taux communal de 5 %
- 100 m<sup>2</sup> × 330 € × 5% = 1 650 €
- 60 m<sup>2</sup> × 660 € × 5% = 1 980 €
- TOTAL TA = 3 630 €**

