

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2023

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 23/06/2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes de Gargenville, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION		
<b>TAXE D'AMENAGEMENT : MODIFICATION DU REGIME DES EXONERATIONS FACULTATIVES SUR LES LOCAUX D'HABITATION</b>		
<u>Date d'affichage de la convocation</u> 23/06/2023	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 06/07/2023	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude

**Etaient présents : 118**

AIT Eddie, ALAVI Laurence, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOUDET Maurice, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, BEAUVALLET Yves, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LONGEAULT François, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

**Absent(s) représenté(s) : 17**

AOUN Cédric a donné pouvoir à LEPINTE Fabrice  
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse  
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami  
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila  
BERTRAND Alain a donné pouvoir à POYER Pascal  
BORDG Michaël a donné pouvoir à COGNET Raphaël  
DAUGE Patrick a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique  
GUIDECOQ Christine a donné pouvoir à CALLONNEC Gaël  
GUILLAUME Cédric a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien  
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François  
KHARJA Latifa a donné pouvoir à MONTANGERAND Thierry  
LITTIERE Mickaël a donné pouvoir à FONTAINE Franck  
MACKOWIAK Ghyslaine a donné pouvoir à BOURE Denis  
MARIAGE Joël a donné pouvoir à LE GOFF Séverine

MELSENS Olivier a donné pouvoir à GODARD Carole  
NEDJAR Djamel a donné pouvoir à LEBOUC Michel  
REBREYEND Marie-Claude a donné pouvoir à BROSSE Laurent

**Absent(s) non représenté(s) : 4**

CONTE Karine, DIOP Dieynaba, MAUREY Daniel, PRIMAS Sophie

**Absent(s) non excusé(s) : 2**

ANCELOT Serge, OURS-PRISBIL Gérard

**127 POUR :**

ALAVI Laurence, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUSSEAUX Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, BEAUVALLET Yves, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyllaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MONTANGERAND Thierry, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Félicité, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

**3 CONTRE :**

BOUDET Maurice, CALLONNEC Gaël, GUIDECOQ Christine

**1 ABSTENTION :**

NAUTH Cyril

**4 NE PREND PAS PART :**

AIT Eddie, CHARBIT Jean-Christophe, DANFAKHA Papa-Waly, DE JESUS PEDRO Nelson

# EXPOSÉ

La taxe d'aménagement est due à l'occasion des opérations de construction, de reconstruction, d'extension ou d'aménagement soumises à autorisation d'urbanisme. Néanmoins, les articles 1635 quater D et E du code général des impôts (CGI) définissent un régime d'exonérations obligatoires et facultatives.

Les exonérations facultatives sont encadrées par la loi et doivent être communes à l'ensemble du territoire intercommunal. Elles sont délibérées par la Communauté urbaine, compétente en matière de taxe d'aménagement. Dès sa création, par délibération du Conseil communautaire n° CC\_17-11-16\_05 du 16 novembre 2017, le régime des exonérations facultatives à l'échelle du territoire intercommunal a été harmonisé, les délibérations communales portant 27 régimes d'exonérations différentes ne pouvant pas être maintenues.

La loi de finances pour 2021 du 29 décembre 2020 (art. 155), l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 et ses premiers décrets d'application ont profondément modifié les règles applicables en matière de taxe d'aménagement qui ont été transposées dans le CGI. Ainsi les cas d'exonération obligatoires ont été légèrement modifiés ainsi que les cas des exonérations facultatives.

Dotée d'un programme local d'habitat intercommunal (PLHi), à l'appui de sa mise en œuvre et de son observatoire de la construction, la Communauté urbaine souhaite modifier le régime des exonérations facultatives en matière de locaux d'habitation.

Suivant les dispositions du code général des impôts, et plus particulièrement son article 1639 A, la délibération s'y rapportant est prise avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour être applicable à compter de l'année suivante.

En matière de locaux d'habitation :

- L'exonération obligatoire, définie au 2° de l'article 1635 quater D du CGI, porte sur les logements locatifs financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- L'exonération facultative, encadrée au 1° de l'article 1635 quater E du CGI, porte sur les logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS). Sont assimilés à ces logements : les logements Foncière logement, les logements financés par un prêt social de location accession (PSLA), les logements en bail réel solidaire (BRS), les logements en périmètre de TVA réduite à 5,5 %. L'exonération facultative vaut pour l'ensemble des logements. Elle ne peut en privilégier ou en exclure certains en fonction du type de financement ;
- L'exonération facultative, encadrée au 2° de l'article 1635 quater E du CGI, porte, dans la limite de 50 % de leur surface, sur les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I 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, soit les logements financés par un prêt à taux zéro (PTZ).

En 2017, la Communauté urbaine a délibéré pour instaurer une exonération totale de taxe d'aménagement en matière de locaux d'habitation et cela pour favoriser la production de logements sociaux et l'atteinte des objectifs du PLHi.

Définie pour la période 2018-2023, la construction de logements à mi-parcours 2018-2021 du PLHi a dépassé les objectifs. Pour un objectif PLHi de 2 300 logements par an, 2 710 logements par an (en moyenne) ont été mis en chantier, représentant 62 % de l'objectif quantitatif global.

Plus de la moitié des logements construits ont bénéficié d'une exonération de taxe d'aménagement. Il s'agit des logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) ou un prêt locatif social (PLS) mais surtout en volume de logements en accession en périmètre de TVA réduite à 5,5 %.

Ce volume exonéré est estimé entre 3 et 4 millions d'euros de taxe d'aménagement non collectés.

La Communauté urbaine souhaite réviser le régime des exonérations facultatives en :

- Supprimant l'exonération facultative sur les logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS). Sont assimilés à ces logements : les logements Foncière logement, les logements financés par un prêt social de location accession (PSLA), les logements en bail réel solidaire (BRS), les logements en périmètre de TVA réduite à 5,5 % ;
- Adoptant l'exonération facultative, dans la limite de 50 % de leur surface, sur les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I 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, dite les logements financés par un PTZ.

Elle rappelle que l'exonération de taxe d'aménagement sur les logements locatifs financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) est de droit et qu'elle continue de s'appliquer sur le territoire intercommunal.

Elle rappelle également qu'un abattement obligatoire de 50 % bénéficie aux :

- Locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes financées par un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS). Sont assimilés à ces logements : les logements Foncière logement, les logements financés par un prêt social de location accession (PSLA), les logements en bail réel solidaire (BRS), les logements en périmètre de TVA réduite à 5,5 % ;
- 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale.

Les exonérations touchant aux commerces de détail inférieur à 400 mètres carrés dans la limite des 200 premiers mètres carrés et aux abris de jardins dans la limite des 10 premiers mètres carrés, précédemment adoptées, demeurent inchangées et maintenues.

Cette proposition a été examinée favorablement en conférence des maires du 8 juin 2023.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'abroger la délibération du Conseil communautaire n° CC\_17-11-16\_05 du 16 novembre 2017 définissant le régime des exonérations facultatives de taxe d'aménagement,
- d'adopter le régime d'exonérations facultatives suivant :
  - o une exonération totale dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I 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,
  - o une exonération totale pour les commerces de détail inférieur à quatre-cents mètres carrés dans la limite des deux-cents premiers mètres carrés,
  - o une exonération totale pour les abris de jardins dans la limite des dix premiers mètres carrés,
- de rappeler que le régime d'exonérations facultatives de la présente délibération sera applicable à compter de l'année suivante, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024,
- de préciser que cette délibération sera notifiée aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle a été rendue exécutoire. Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5211-5, L. 5215-20,

**VU** le code général des impôts et notamment ses articles 1635 quater E, et 1639 A,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 à L.331-4, R. 331-1 à R. 331-2,

**VU** les statuts de la Communauté urbaine,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n° CC\_17-11-16\_05 du 16 novembre 2017 relative à l'harmonisation des exonérations facultatives sur l'ensemble du territoire communautaire,

**VU** la présentation du projet de délibération en conférence des maires du 8 juin 2023,

**VU** l'avis favorable émis par la Commission 3\_Aménagement du territoire le 20 juin 2023,

## APRES EN AVOIR DELIBERE,

**ARTICLE 1 : ABROGE** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_17-11-16\_05 du 16 novembre 2017 définissant le régime des exonérations facultatives de taxe d'aménagement.

**ARTICLE 2 : ADOPTE** les exonérations facultatives de taxe d'aménagement suivantes :

- Une exonération totale dans la limite de 50 % de leur surface, des surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I 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 ;
- Une exonération totale pour les commerces de détail inférieur à 400 (quatre-cents) mètres carrés dans la limite des 200 (deux-cents) premiers mètres carrés ;
- Une exonération totale pour les abris de jardins dans la limite des 10 (dix) premiers mètres carrés ;

**ARTICLE 3 : RAPPELLE** que les exonérations facultatives de la présente délibération seront applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**ARTICLE 4 : PRECISE** que cette délibération sera notifiée aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle a été rendue exécutoire. Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 06/07/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 06/07/2023

Exécutoire le : 06/07/2023

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R. 421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 29 juin 2023

Le Président



ZAMMIT-PORESCU Cécile