



CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE-RENDU

SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2016



TABLE DES MATIERES

■ ■ ■

1.	DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – Secrétariat Général (S.G.) / CONSEIL MUNICIPAL – PROCEDURE DE CONVOCATION D'URGENCE.....	5
2.	DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – Secrétariat Général (S.G.) / CONSEIL MUNICIPAL – APPROBATION DU COMPTE RENDU	6
3.	DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DES SERVICES (D.G.A.S.) – PÔLE FINANCES ET PROGRAMMATION – TAXE D'AMÉNAGEMENT – TAUX DE LA PART COMMUNALE – ÉXONERATION – PRÊT À TAUX ZÉRO.....	7

PRESENCES



L'an deux mille seize, le vingt-huit novembre, le conseil municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation24/11/2016
Nombre de conseillers municipaux en exercice27
Nombre de conseillers municipaux présents22

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT-GROSSET, Edith ALLARD, Laurent SOCQUET, Jocelyne CAULT, Patrick PHILIPPE, Frédéric GOJJAT, Nadia ARNOD PRIN, Marika BUCHET, David CERIOLI, Catherine PERRET, Lionel MELLA, Annabelle BACCARA, François FUGIER, Laurianne TISSOT, Jean-Pierre CHATELLARD, Jean-Michel DEROBERT, Katia ARVIN-BEROD, Sylviane GROSSET-JANIN, Pierrette MORAND, Lionel BURILLE, Micheline CARPANO

Représentés

François RUGGERI (Procuration à Pierrette MORAND)
Catherine DJELLOUL (Procuration à Jocelyne CAULT)

Excusés

Samuel MABBOUX, Denis WORMS, Marie-Christine ANSANAY-ALEX

Absents

.....



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'Article L.2121-15 du Code des Communes.

Lionel MELLA a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OUVERTURE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL



Madame le Maire ouvre la séance du conseil municipal à 20 heures 10.

Objet

1. DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – SecrÉTARIAT GÉNÉRAL (S.G.) / CONSEIL MUNICIPAL – PROCEDURE DE CONVOCATION D'URGENCE

Rapporteur

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

Vu les articles L2121-0 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement l'article L2121-12 ;

Vu l'article L2541-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Exposé

Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal.

Si la délibération concerne un contrat de service public, le projet de contrat ou de marché accompagné de l'ensemble des pièces peut, à sa demande, être consulté à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur.

Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.

Le maire en rend compte dès l'ouverture de la séance au conseil municipal qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure.

Compte tenu du caractère fiscal de la délibération ci-après, portant sur l'institution d'une taxe d'aménagement, celle-ci doit être adoptée obligatoirement avant le 30 novembre de l'année en cours (pour être applicable au 1^{er} janvier de l'année suivante), il convient donc de réunir le conseil municipal avant cette date.

Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **APPROUVER** le caractère d'urgence de la convocation de la réunion de la présente séance du conseil municipal.

Intervention

Amendement

Adoption

Conseillers présents :	22	Ayant voté pour :	24
Conseillers représentés :	2	Ayant voté contre :	0
		S'étant abstenu :	0

Objet

2. DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – SECRÉTARIAT GÉNÉRAL (S.G.) / CONSEIL MUNICIPAL – APPROBATION DU COMPTE RENDU

Rapporteur

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

Exposé

Le conseil municipal est appelé à se prononcer sur le procès-verbal de la séance du 8 novembre 2016 qui lui a été transmis le 15 novembre 2016.

Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **APPROUVER** le compte-rendu du conseil municipal du 8 novembre 2016.

Intervention

Amendement

Adoption

Conseillers présents :	22	Ayant voté pour :	24
Conseillers représentés :	2	Ayant voté contre :	0
		S'étant abstenu :	0

Objet

3. DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DES SERVICES (D.G.A.S.) – PÔLE FINANCES ET PROGRAMMATION – TAXE D'AMÉNAGEMENT – TAUX DE LA PART COMMUNALE – EXONÉRATION – PRÊT À TAUX ZÉRO

Rapporteur

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

Vu la loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 et notamment son article 28 ;

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

Exposé

L'institution d'une Taxe d'Aménagement vient se substituer à diverses taxes et participations d'urbanisme versées par les constructeurs, et notamment la Taxe Locale d'Équipement,

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse, pour toute demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2012,

La taxe d'aménagement se calcule sur les surfaces intérieures des murs de façades sans prise en compte de l'épaisseur des isolations, qu'elles soient intérieures ou extérieures du bâtiment, ainsi que les surfaces de stationnement,

Compte tenu des effets négatifs pour les résidents permanents disposant de revenus modestes désirant s'installer à Megève au regard des montants parfois dissuasifs de la taxe d'aménagement pour les nouveaux habitants, des mécanismes d'exonération prévu par l'article L. 331-9 du Code de l'urbanisme ont été prévus.

Parmi les sept catégories citées par l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme, la commune, conformément aux objectifs et enjeux débattus dans son PADD, souhaite agir en faveur des ménages aux revenus modestes désireux de s'installer à Megève en exonérant de la taxe d'aménagement, 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° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide d'un prêt ne portant pas d'intérêt prévu par l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (prêt à taux zéro).

La présente délibération sera valable pour une période d'un an et sera reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée avant le 30 novembre de l'année en cours.

Proposition

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **FIXER** la part communale du taux d'imposition à 5% de la valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de construction, réévaluée par arrêté ministériel en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction calculé par l'Insee, sur l'ensemble de la commune,
2. **DECIDER** une exonération de taxe d'aménagement sur les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % accordé de plein droit aux cents premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale et qui sont financés à l'aide d'un prêt ne portant pas d'intérêt prévu par l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
3. **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme, l'exonération est limitée à 50 % de la surface des locaux,
4. **DIRE** que l'exonération ne s'applique pas aux surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles,
5. **DIRE** que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible,
6. **DONNER** tous pouvoirs à Madame le Maire ou son représentant légal pour effectuer les formalités nécessaires à la mise en application des nouvelles modalités de la taxe d'aménagement.

Intervention

Madame le Maire est désolée d'avoir eu à convoquer une séance exceptionnelle du conseil municipal. Il s'agit d'un oubli du service urbanisme et de la Direction Générale Adjointe des Services. Elle rappelle le caractère d'urgence de cette délibération qui doit être prise avant le 30 novembre 2016 afin de pouvoir appliquer la taxe d'aménagement sur les constructions en 2017.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN demande plus de détails car, jusqu'à aujourd'hui, c'est la TLE qui s'appliquait. Il y avait déjà une taxe additionnelle.

Madame le Maire demande à Monsieur Benoît RAVIX, Directeur Général des Services, d'apporter les explications d'ordre technique.

Monsieur Benoît RAVIX explique que la taxe d'aménagement existe déjà, elle a été instituée en 2011 et son régime sur les exonérations a été modifié en 2013. Etant donné qu'elle était valable trois ans, elle arrive à son terme en 2016. Il fallait donc absolument reprendre cette délibération afin de la rendre reconductible à partir du 30 novembre 2016. C'est pour cela qu'il y a une différence dans la formulation pour qu'elle soit reconductible de manière annuelle, de plein droit, sauf en cas de changement dans la réglementation. Dans ce dernier cas, le conseil municipal serait amené à se prononcer sur une nouvelle délibération, avec des modifications de taux avant le 30 novembre.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN estime que ce qui est important aussi, c'est d'avoir la possibilité d'exonérer certains aménageurs. Elle ne se souvient pas si le même régime s'applique pour les locaux agricoles et artisanaux ou s'il n'y a que la partie environnementale.

Monsieur Benoît RAVIX précise que les locaux agricoles sont exonérés, tout comme certains locaux industriels. Cela n'a pas été mentionné dans la délibération car il s'agit de la loi.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN a besoin de savoir si la valeur forfaitaire, à Megève, est plus élevée que dans les autres communes. On est à « 5% de la valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de construction » à la lecture de l'exposé. Comment est-ce calculé ?

Monsieur Benoît RAVIX explique que c'est au maximum 5%. La collectivité peut délibérer sur un pourcentage entre 1 et 5%. S'il n'y a pas de délibération spécifique qui porte le taux à 5%, on applique le taux forfaitaire de 1%. Dans la réglementation, il y a une possibilité d'augmenter encore de 20% ce taux, le faisant passer de 5 à 6% mais uniquement dans le cas où il y a un zonage spécifique sur certains projets. Cependant ce zonage doit être identifié et joint à la délibération sous la forme d'un plan. Cela pourra être fait à partir de l'année prochaine, lorsqu'il y aura un PLU et que le zonage aura été validé par l'assemblée.

Madame le Maire rappelle qu'il n'y a pas de zonage identifié à l'heure actuelle et que, par conséquent, la majoration ne peut s'appliquer. La municipalité a évoqué, lors de l'élaboration de cette délibération, qu'elle pourrait cibler ce zonage une fois que le PLU sera approuvé.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN ajoute que 5% d'une petite somme, ce n'est pas beaucoup mais 5% d'une grosse somme, c'est beaucoup. Lorsque l'on se retrouve dans des compétences qui peuvent être intercommunales, on aligne les taux, mais peut-être que la valeur forfaitaire au mètre carré est plus élevée à Megève qu'à Praz-sur-Arly par exemple, si cela se passe comme les valeurs locatives qui sont très élevées à Megève.

Elle propose de lui apporter la réponse lors du prochain conseil municipal. Elle souhaite connaître la valeur de base, car il ne s'agit que d'un taux.

Madame le Maire demande de préciser sa question.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN reformule sa question. On est au taux maximal (5%) et souhaite savoir s'il y avait eu, récemment, une évaluation de la « valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de construction » et si cette dernière est la même dans toutes les communes ou bien si elle est différente à Megève par rapport aux communes voisines.

Madame le Maire demande si sa question est de savoir si le pourcentage de 5% est appliqué dans les communes voisines.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN explique que le pourcentage n'est pas le problème, ce qui est important, c'est la valeur sur lequel s'applique le pourcentage. Elle souhaite savoir si la valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de construction était la même dans toutes les communes ou si elle est plus élevée à Megève que dans les autres.

Madame le Maire estime qu'il va falloir faire une recherche. Elle n'a pas la réponse.

Monsieur Benoît RAVIX explique que les valeurs évoquées sont liées au foncier. En fonction de sa valeur et de la nature du projet réalisé (à titre privé, hôtelier, ...) et du nombre de mètres carrés que cela développe. Chaque cas est un cas particulier. Il donne l'exemple d'un projet hôtelier, qui va être fortement impacté. Ce sont alors des recettes importantes pour la collectivité. Dans le cas d'un projet privé, il y aura moins d'impact, pourtant il s'agit du même pourcentage.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN rappelle que sa question portait sur un plan technique. Elle souhaite savoir comment est calculée la « valeur forfaitaire par mètre carré de la surface de construction ». Est-ce lié au prix du foncier ou au montant de l'investissement ? Qui fait ce calcul ?

Monsieur Benoît RAVIX explique que ce sont les services fiscaux qui réalisent ce calcul, sur demande du porteur de projet, quel qu'il soit (hôtelier ou simple privé). Les services de la collectivité sont dans l'incapacité de pouvoir déterminer le montant. Mais le porteur de projet peut faire un rescrit fiscal auprès des services fiscaux qui vont rendre une évaluation. C'est notamment avec cette évaluation que, pour les gros projets d'aménagement, on évalue la pertinence d'appliquer la taxe d'aménagement ou par exemple un PUP (Projet Urbain Partenarial), pour la participation des privés aux équipements publics. Il rappelle que la collectivité ne réalise pas cette évaluation, elle en est bien incapable. Le dossier à constituer est lourd et prend plusieurs variables, citées tout à l'heure, et bien d'autres qu'il ne saurait énumérer ce soir.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN le comprend parfaitement, c'est pour cela qu'elle se demandait comment est-ce que l'on pouvait vraiment calculer cela. Cela dit, Monsieur Benoît RAVIX a fait mention des PUP dans son intervention, ce qui veut dire que cette taxe ne s'applique donc pas à tous. Il peut y avoir un autre choix. Ce n'est donc pas uniquement pour les gens qui bénéficient d'un prêt à taux zéro, à la lecture de la délibération ?

Monsieur Patrick PHILIPPE indique que l'on ne fait pas de PUP pour un prêt à taux zéro.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN l'a bien compris, mais ce soir, on détermine bien que, dans le cas d'un prêt à taux zéro, cette taxe ne serait pas appliquée. Cependant, il y a d'autres cas de figure, par exemple, lorsque la Commune est co-investisseur où cette taxe ne s'applique pas forcément.

Monsieur Patrick PHILIPPE ajoute qu'il peut y avoir d'autres méthodes comme les PUP ou les taxes d'aménagement majorées, mais cela dépend des projets. Cette délibération est très ciblée, c'est dans le cadre d'un prêt à taux zéro, pour quelqu'un qui souhaite s'établir à Megève.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN ajoute : « ou investir à Megève ».

Monsieur Benoît RAVIX indique qu'il n'est pas fait mention, dans la délibération, d'autres cas, car c'est le cadre légal et général mais, effectivement, le PUP est une autre forme de perception de cette taxe. Simplement, c'est transformer en équipement public, d'où l'importance de connaître à l'avance l'évaluation de la taxe d'aménagement sur les différents porteurs de projets. Il y a des nécessités d'équipements publics autour d'un grand projet d'aménagement (hôtel, résidence hôtelière) et la collectivité n'aurait aucun intérêt à négocier un PUP, même si la participation du privé est de l'ordre de 80%, si sa taxe d'aménagement est, par exemple, de 500 000 euros et que dans le PUP, l'évaluation des 80% représente 300 000 euros, d'où l'importance de pouvoir le mesurer et de prendre cette délibération avant le 30 novembre. Sinon, cela voudrait dire que pour 2017, s'il y avait des grands projets, avec des permis de construire accordés, la collectivité n'aurait eu que la voie du PUP pour percevoir la taxe, une voie négociée et contractuelle, qui n'oblige en rien les investisseurs à participer à des équipements publics s'ils n'ont pas le corolaire (le montant de la taxe d'habitation) en face.

Amendement

Adoption

Conseillers présents :	22	Ayant voté pour :	24
Conseillers représentés :	2	Ayant voté contre :	0
		S'étant abstenu :	0

Madame le Maire rappelle que la prochaine réunion du conseil municipal se tiendra le 13 décembre 2016.

L'ordre du jour est épuisé, Madame le Maire lève la séance à 20h40.

Le secrétaire de séance,

Lionel MELLA



Vu pour être affiché le 29 novembre 2016 conformément aux prescriptions de l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES

Pour le Maire en l'absence
L'Adjoint

