

DC162



Mise à jour de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) du secteur Les Vignobles Ville d'Aix-les-Bains

Pierre-Olivier RACLE

Géomètre-expert
Membre de l'ordre n°05315

Cynthia NÉRÉ

Géomètre-expert salariée
Membre de l'ordre n°06253

**AGENCE
D'AIX-LES-BAINS**

SIÈGE SOCIAL
215, bd D'Jean-Jules Herbert
Parc d'activités économiques
Les Combaruches
73100 Aix-les-Bains
04 79 61 22 44
aix@aixgeo.fr
Successeur d'Yvon Claraz
Défendeur des archives
de Georges Calloud

**AGENCE
DE CHAMBÉRY**

278, quai Charles Ravet
73000 Chambéry
04 79 33 47 60
chambery@aixgeo.fr
Successeur d'Olivier Laplacette
Défendeur des archives de
Jacques Boch

www.aixgeo.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Ce secteur est composé de deux orientations d'aménagement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ville d'Aix-les-Bains défini comme OAP « Couture » Les vignobles Nord et OAP « Quartier greffé » Les vignobles.

OAP Les vignobles Nord

« DENSITE

Habitat individuel et /ou individuel mitoyen et /ou intermédiaire sur une assiette foncière de 0,81 Ha env.

Nombre de logement 10 à 12.

MIXITE SOCIALE

Non réglementé

OAP Les vignobles

« DENSITE

Habitat individuel et /ou mitoyen sur une assiette foncière de 1,4 Ha env.

Nombre de logement 25.

MIXITE SOCIALE

25% de logements locatifs sociaux soit 6 logements

Cette étude sera donc réalisée sur la base de 36 logements dont 6 logements sociaux.

En prenant l'hypothèse d'un logement de 65 m² et majoré de 7% supplémentaires pour les communs, on peut estimer une surface de plancher : $36 \times 65 \times 1.07 = 2504 \text{ m}^2$ env.

L'article 2.2.6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose également une place couverte par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et une place visiteur pour deux logements. Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de 50 % des places privatives en sous-sol et le reste en non couvertes.

Surface de plancher des garages en sous-sol : 20m² (surface moyenne de stationnement et de manœuvre)

Nous obtenons ainsi la surface taxable en sous-sol pour les garages couverts : $20 \text{ m}^2 \times 36 = 720 \text{ m}^2$.

Il sera également intégré $36/2 = 18$ places visiteurs non couvertes et 36 places privatives non couvertes

1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone : les travaux estimés globalement sont de 77 600.00 €HT et comprennent :
 - o Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - o Les travaux d'aménagement VRD : aménagement de surface et élargissement – réseaux (éclairage, réseau d'eaux pluviales ...)
 - o Les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement d'une partie de la voie
 - o Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire :
 - o Suivant les différentes études sur les communes d'Aix-les-Bains, de Voglans, La Biolle, Pigny-Chatenod et Grésy-sur-Aix, le cout d'une classe a été estimé à 150 000 €HT pour 25 à 30 élèves.
 - o Il a été estimé qu'une classe est nécessaire pour environ 150 logements
 Il a été pris en compte un prorata au nombre de nouveaux logements.
 Soit pour 36 logements : 36/150 de 150 000 €HT

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 227 600.00 €HT, soit 273 120.00 €TTC.

La part affectée à ces zones AUh est de 113 600.00 €HT, soit 136 320.00 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR LES VIGNOBLES					
Nature des travaux	Coût Global	Part Zones AUD		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
Equipements propres à la zone	77 600.00 €	77 600.00 €	100.00%	0.00 €	0.00%
Etudes préalables	4 500.00 €	4 500.00 €	100.00%	0.00 €	0.00%
Travaux VRD	65 000.00 €	65 000.00 €	100.00%	0.00 €	0.00%
Acquisitions foncières	1 600.00 €	1 600.00 €	100.00%	0.00 €	0.00%
Honoraires divers	6 500.00 €	6 500.00 €	100.00%	0.00 €	0.00%
Equipements publics généraux liés à la vie scolaire	150 000.00 €	36 000.00 €	24.00%	114 000.00 €	76.00%
Classes primaires et maternelle	150 000.00 €	36 000.00 €	24.00%	114 000.00 €	76.00%
MONTANT TOTAL HT	227 600.00 €	113 600.00 €	49.91%	114 000.00 €	50.09%
MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)	273 120.00 €	136 320.00 €		136 800.00 €	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre la taxe d'aménagement majorée actuelle ou une éventuelle modification du taux.

2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 15%) avec l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 30 u
Surface taxable des logements et des parkings couverts : (30 logements de 89.55m² avec le garage) : 2 687 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 54 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premiers mètres carrés par logement :
 $30 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 759/2 \times 15\% = 152\,929 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $30 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 759 \times 15\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 152 929 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$54 \times 2000 \times 15\% = 16\,200 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 15%) hors redevance archéologique est de : 169 129 € env.

3 – Calcul du nouveau taux de la taxe d'aménagement majorée (Taux de 10%)

Nombre de résidences principales non aidées : 30 u
Surface taxable des logements et des parkings couverts : (30 logements de 89.55m² avec le garage) : 2 687 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 54 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $30 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 759/2 \times 10\% = 101\,952 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $30 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 759 \times 10\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 101 952 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$54 \times 2000 \times 10\% = 10\,800 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 10%) hors redevance archéologique est de : 112 753 € env.

Il en ressort que pour équilibrer la participation de l'aménageur des zones 1AUh et 2 AUh des Vignobles en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de diminuer le taux de la Taxe d'Aménagement de 15 à 10 % hors redevance archéologique.

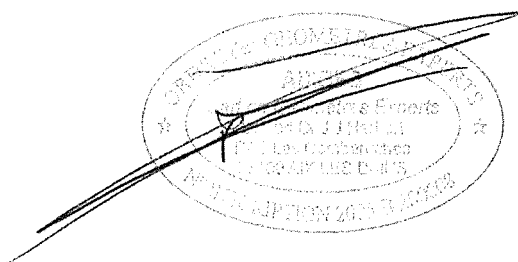
5 – Conclusion

Conformément aux orientations d'aménagement des zones 1AUh et 2 AUh des secteurs Les Vignobles, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant 227 600.00 € HT environ dont 113 600.00 € HT imputables directement aux aménageurs de ces zones.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle couvrira largement de telles dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville de délibérer pour diminuer le taux de la Taxe d'Aménagement majorée à 10%.

Fait à Aix-les-Bains, le 15 octobre 2020
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RACLE
Géomètre-Expert



Département de la Savoie
Ville d'AIX-LES-BAINS

Lieu dit : "Les Vignobles"
Section AV

Aménagement "Les Vignobles"

Etude comparative Taxe d'Aménagement majorée

Programme des travaux

Echelle : 1/2000ème



Zonage du PLUi
 Périmètre de la TAM

cixgéo Agence d'AIX-LES-BAINS
Référence dossier : A219143

Date : 16 octobre 2019 modifié le 09 octobre 2020

cixgéo	Pierre-Olivier RACLE Ingénieur ESAT - Géomètre Expert - Membre du Fondem 003425	AGENCE DE CHAMBERY 278 quai Charles Kavel 73002 Chambéry 04 79 33 47 60 chambery@cixgeo.fr	
	AGENCE D'AIX-LES-BAINS 25,5, rue Jean-Jacques Hecht Parc d'activités Economiques Les Combaraches 73100 Aix-les-Bains 04 79 61 22 44 aix@cixgeo.fr		
	AGENCE DE CHAMBERY 278 quai Charles Kavel 73002 Chambéry 04 79 33 47 60 chambery@cixgeo.fr		
	www.cixgeo.fr		

Mise à jour de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) du secteur Le Cluset Ville d'Aix-les-Bains

L'orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ville d'Aix-les-Bains préconise pour ce secteur :

Pierre-Olivier RACLE

Géomètre-expert
Membre de l'ordre n° 05315

« DENSITE

Habitat individuel et /ou individuel mitoyen et intermédiaire et / ou collectif sur une assiette foncière de 6 Ha env.. Nombre de logement 350.

Cynthia NÉRÉ

Géomètre-expert salariée
Membre de l'ordre n° 06253

MIXITE SOCIALE

25% de logements locatifs sociaux soit 87 logements

Cette étude sera donc réalisée sur la base de 350 logements dont 87 logements sociaux.

AGENCE

D'AIX-LES-BAINS

SIÈGE SOCIAL

215, bd D'Jean-Jules Herbert

Parc d'activités économiques

Les Combaruches

73100 Aix-les-Bains

04 79 61 22 44

aix@aiggeo.fr

Successeur d'Yvon Claraz

Détenteur des archives

de Georges Calloud

AGENCE

DE CHAMBÉRY

278, quai Charles Ravet

73000 Chambéry

04 79 33 47 60

chambery@aiggeo.fr

Successeur d'Olivier Laplacette

Détenteur des archives de

Jacques Bochi

www.aiggeo.fr

En prenant l'hypothèse d'un logement de 65 m² et majoré de 7% supplémentaires pour les communs, on peut estimer une surface de plancher : $350 \times 65 \times 1.07 = 24\,342$ m² env.

L'article 2.3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose également une place couverte par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et une place visiteur pour deux logements.

Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de 50 % des places privatives en sous-sol et le reste en non couvertes.

Surface de plancher des garages en sous-sol : 20m² (surface moyenne de stationnement et de manœuvre)

Nous obtenons ainsi la surface taxable en sous-sol pour les garages couverts : $20 \text{ m}^2 \times 350 = 7\,000 \text{ m}^2$.

Il sera également intégré $350/2 = 175$ places visiteurs non couvertes.



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone : les travaux estimés globalement sont de 914 016 €HT et comprennent :
 - o Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - o Les travaux d'aménagement VRD du carrefour et la voie d'accès nouvelle interne à l'opération en zone Ud : aménagement de surface – réseaux (éclairage, réseau d'eaux pluviales liées à la voie)
 - o Le renforcement du réseau électrique
 - o Les acquisitions foncières nécessaires au carrefour, à la nouvelle voie
 - o Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire :
 - o Suivant les différentes études sur les communes d'Aix-les-Bains, de Voglans, La Biolle, Pugny-Chatenod et Grésy-sur-Aix, le cout d'une classe a été estimé à 150 000 €HT pour 25 à 30 élèves.
 - o Il a été estimé qu'une classe est nécessaire pour environ 150 logements
Il a été pris en compte un prorata au nombre de nouveaux logements.
Soit pour 350 logements : $350/150$ de 150 000 €HT

- 3- Autres équipements publics concernant l'aménagement du Chemin des Prés au droit de l'école – le déplacement du stade de l'école - la requalification du chemin de l'épervier pour un montant estimé à 504 828 €HT comprenant :
 - o Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - o Les travaux d'aménagement de surface (bordures et enrobé)
 - o Les acquisitions foncières éventuelles
 - o Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 1 868 844.00 €HT, soit 2 242 612.80 €TTC.

La part affectée au secteur étudié est de 1 390 223.00 €HT, soit 1 668 267.60 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR LE CLUSET

Nature des travaux	Coût Global	Part Zones AUD		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
Equipements propres à la zone	914 016,00 €	914 016,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Etudes préalables	5 150,00 €	5 150,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Travaux VRD	403 000,00 €	403 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Renforcement électrique	100 000,00 €	100 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Acquisitions foncières	343 200,00 €	343 200,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Honoraires divers	62 666,00 €	62 666,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Equipements publics généraux liés à la vie scolaire	450 000,00 €	350 000,00 €	77,78%	100 000,00 €	22,22%
Classes primaires et maternelle	450 000,00 €	350 000,00 €	77,78%	100 000,00 €	22,22%
Autres équipements publics	504 828,00 €	126 207,00 €	25,00%	378 621,00 €	75,00%
Etudes préalables	4 500,00 €	1 125,00 €	25,00%	3 375,00 €	75,00%
Travaux VRD	295 200,00 €	73 800,00 €	25,00%	221 400,00 €	75,00%
Acquisitions foncières	170 800,00 €	42 700,00 €	25,00%	128 100,00 €	75,00%
Honoraires divers	34 328,00 €	8 582,00 €	25,00%	25 746,00 €	75,00%
MONTANT TOTAL HT	1 868 844,00 €	1 390 223,00 €	74,39%	478 621,00 €	25,61%
MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)	2 242 612,80 €	1 668 267,60 €		574 345,20 €	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre la taxe d'aménagement majorée actuelle ou une éventuelle modification du taux.

2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 15.5%) avec l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 263 u
 Surface des logements en résidence principale (263 logements de 89.55m² avec le garage) : 23 552 m²
 Surface des logements sociaux (87 logements de 89.55m² avec le garage) : 7 791 m²

Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 175 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $263 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 15.5\% = 1\,374\,415 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $263 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 15.5\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 1 374 415€ env.

- Places de stationnement non couvertes :

$263 \times 2000 \times 15.5\% = 81\,530 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 15.5%) hors redevance archéologique est de : 1 455 945 € env.

3 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 15.5%) sans l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 263 u
Surface des logements en résidence principale (263 logements de 89.55m² avec le garage) : 23 552 m²
Surface des logements sociaux (87 logements de 89.55m² avec le garage) : 7 791 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 175 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $263 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 15.5\% = 1\,374\,415 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $263 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 15.5\% = 0 \text{ €.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $87 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 15.5\% = 454\,655 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 1 829 070€ env.

- Places de stationnement non couvertes :

$263 \times 2000 \times 15.5\% = 81\,530 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 15.5%) hors redevance archéologique est de : 1 910 600 € env.

4 – Calcul du nouveau taux de la taxe d'aménagement majorée (Taux de 11%)

Nombre de résidences principales non aidées : 263 u
Surface des logements en résidence principale (263 logements de 89.55m² avec le garage) : 23 552 m²
Surface des logements sociaux (87 logements de 89.55m² avec le garage) : 7 791 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 175 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $263 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 11\% = 975\,392 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $263 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 11\% = 0 \text{ €.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $87 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 11\% = 322\,658 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 1 298 050€ env.

- Places de stationnement non couvertes :

$263 \times 2000 \times 11\% = 57\,860 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 11%) hors redevance archéologique est de : 1 355 910 € env.

Il en ressort que pour équilibrer la participation du secteur « Le Cluset » en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de diminuer le taux de la Taxe d'Aménagement de 15.5 à 11 % hors redevance archéologique.

5 – Conclusion

Conformément à cette étude, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant de 1 868 844 €HT environ dont 1 390 223 €HT imputables directement aux aménageurs de cette zone.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle couvrira largement de telles dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville de délibérer pour un nouveau taux de la Taxe d'Aménagement majorée.

Fait à Aix-les-Bains, le 24 octobre 2019
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RACLE
Géomètre-Expert



Mise à jour de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) du secteur Cotefort Ville d'Aix-les-Bains

Pierre-Olivier RACLE
Géomètre-expert
Membre de l'ordre n° 05315

Cynthia NÉRÉ
Géomètre-expert salariée
Membre de l'ordre n° 06253

L'orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ville d'Aix-les-Bains préconise pour ce secteur :

« DENSITE

Habitat individuel et /ou individuel mitoyen et intermédiaire et / ou collectif sur une assiette foncière de 5.3 Ha env.. Nombre de logement 250.

MIXITE SOCIALE

25% de logements locatifs sociaux soit 62 logements

Cette étude sera donc réalisée sur la base de 250 logements dont 62 logements sociaux.

**AGENCE
D'AIX-LES-BAINS**
SIÈGE SOCIAL
215, bd D'Jean-Jules Herbert
Parc d'activités économiques
Les Combaruches
73100 Aix-les-Bains
04 79 61 22 44

aix@aixgeo.fr
Successeur d'Yvon Claraz
Détenant des archives
de Georges Calloud

**AGENCE
DE CHAMBÉRY**
278, quai Charles Ravet
73000 Chambéry

04 79 33 47 60
chambery@aixgeo.fr
Successeur d'Olivier Laplacette
Détenant des archives de
Jacques Boch

www.aixgeo.fr

En prenant l'hypothèse d'un logement de 65 m² et majoré de 7% supplémentaires pour les communs, on peut estimer une surface de plancher : 250 x 65 x 1.07 = 17 388 m² env.

L'article 2.3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose également une place couverte par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et une place visiteur pour deux logements. Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de 50 % des places privatives en sous-sol et le reste en non couvertes.

Surface de plancher des garages en sous-sol : 20m² (surface moyenne de stationnement et de manœuvre)

Nous obtenons ainsi la surface taxable en sous-sol pour les garages couverts : 20 m² x 250 = 5 000m².

Il sera également intégré 250/2 = 125 places visiteurs non couvertes



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone : les travaux estimés globalement sont de 673 959.20 €HT et comprennent :
 - Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - Les travaux d'aménagement VRD du giratoire : aménagement de surface – réseaux (pluviales, éclairage, ...)
 - Les travaux de renforcement d'eau potable (Ø100mm minimum)
 - Les travaux de renforcement électrique
 - Les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement du giratoire
 - Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire :
 - Suivant les différentes études sur les communes d'Aix-les-Bains, de Voglans, La Biolle, Pugny-Chatenod et Grésy-sur-Aix, le cout d'une classe a été estimé à 150 000 €HT pour 25 à 30 élèves.
 - Il a été estimé qu'une classe est nécessaire pour environ 150 logements
 Il a été pris en compte un prorata au nombre de nouveaux logements.
 Soit pour 250 logements : 250/150 de 150 000 €HT

- 3- Autres équipements publics pour un montant estimé à 250 000 €HT comprenant :
 - Réalisation d'une liaison douce (piste cyclable entre Côte fort et les Goliettes)

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 1 223 959.20 €HT, soit 1 468 751.04 €TTC.

La part affectée aux zones AUh est de 945 459.20 €HT, soit 1 134 551.04 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR COTE FORT					
Nature des travaux	Coût Global	Part Zones AUD		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
Equipements propres à la zone	673 959,20 €	620 459,20 €	92,06%	53 500,00 €	7,94%
Etudes préalables	4 500,00 €	4 500,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Travaux VRD du giratoire	400 000,00 €	400 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Renforcement d'eau potable	100 000,00 €	50 000,00 €	50,00%	50 000,00 €	50,00%
Renforcement ErDF	80 000,00 €	80 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Acquisitions foncières	45 240,00 €	45 240,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Honoraires divers	44 219,20 €	40 719,20 €	92,08%	3 500,00 €	7,92%
Equipements publics généraux liés à la vie scolaire	300 000,00 €	250 000,00 €	83,33%	50 000,00 €	16,67%
Classes primaires et maternelle	300 000,00 €	250 000,00 €	100,00%	50 000,00 €	16,67%
Autres équipements publics	250 000,00 €	75 000,00 €	30,00%	175 000,00 €	70,00%
Liaisons douces	250 000,00 €	75 000,00 €	30,00%	175 000,00 €	70,00%
MONTANT TOTAL HT	1 223 959,20 €	945 459,20 €	77,25%	278 500,00 €	22,75%
MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)	1 468 751,04 €	1 134 551,04 €		334 200,00 €	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre la taxe d'aménagement majorée actuelle ou une éventuelle modification du taux.

2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 13%) avec l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 188 u
Surface des logements en résidence principale (188 logements de 89.55m² avec le garage) : 16 835 m²
Surface des logements sociaux (62 logements de 89.55m² avec le garage) : 5 552 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 125 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $188 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 13\% = 824\,009 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $188 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 13\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 824 009 € env.

- Places de stationnement non couvertes :
 $125 \times 2000 \times 13\% = 32\,500 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 13%) hors redevance archéologique est de : 856 509 € env.

3 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 13%) sans l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 188 u
Surface des logements en résidence principale (188 logements de 89.55m² avec le garage) : 16 835 m²
Surface des logements sociaux (62 logements de 89.55m² avec le garage) : 5 552 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 125 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $188 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 13\% = 824\,009 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $188 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 13\% = 0 \text{ €.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $62 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 13\% = 271\,748 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 1 095 757 € env.

- Places de stationnement non couvertes :
 $125 \times 2000 \times 13\% = 32\,500 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 13%) hors redevance archéologique est de : 1 128 257 € env.

4 - Calcul du nouveau taux de la taxe d'aménagement majorée (Taux de 10%)

Nombre de résidences principales non aidées : 188 u
Surface des logements en résidence principale (188 logements de 89.55m² avec le garage) : 16 835 m²
Surface des logements sociaux (62 logements de 89.55m² avec le garage) : 5 552 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 125 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $188 \text{ logements} \times 89.55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 10\% = 633\,853 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $188 \text{ logements} \times 0 \text{ m}^2 \times 753 \times 10\% = 0 \text{ € env.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $62 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 10\% = 209\,037 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 842 890 € env.

- Places de stationnement non couvertes :
 $125 \times 2000 \times 10\% = 25\,000 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement (Taux 10%) hors redevance archéologique est de : 867 890 € env.

Il en ressort que pour équilibrer la participation du secteur « Cote Fort » en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de diminuer le taux de la Taxe d'Aménagement de 13 à 10 % hors redevance archéologique.

5 – Conclusion

Conformément à cette étude, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant de 1 223 959 €HT environ dont 945 459 €HT imputables directement aux aménageurs de cette zone.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle couvrira largement de telles dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville de délibérer pour un nouveau taux de la Taxe d'Aménagement majorée.

Fait à Aix-les-Bains, le 24 octobre 2019
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RACLE



Mise à jour de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) du secteur Les Pacots Ville d'Aix-les-Bains

Pierre-Olivier RACLE

Géomètre-expert
Membre de l'ordre n° 05315

Cynthia NÉRÉ

Géomètre-expert salariée
Membre de l'ordre n° 06253

AGENCE D'AIX-LES-BAINS SIÈGE SOCIAL

215, bd D'Jean-Jules Herbert
Parc d'activités économiques
Les Combaruches
73100 Aix-les-Bains
04 79 61 22 44
aix@aixgeo.fr
Successeur d'Yvon Claraz
Dé détenteur des archives
de Georges Calloud

AGENCE DE CHAMBERY

278, quai Charles Ravet
73000 Chambéry
04 79 33 47 60
chambery@aixgeo.fr
Successeur d'Olivier Laplacette
Dé détenteur des archives de
Jacques Boch

www.aixgeo.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ville d'Aix-les-Bains n'a pas défini d'orientation d'aménagement préconise pour ce secteur :

Calcul de la surface de plancher et du nombre de logement :

Nous avons une superficie totale de 1,8 ha env. et un CES de 0,12.

Des permis de construire sont en cours d'étude avec la densité suivante :

- Terrain cadastré section AH n° 173, 217, 219 et 220 : 57 logements
- Terrain cadastré section AH n° 199 : 8 logements
- Et pour le surplus nous retiendrons une densité complémentaire de 8 logements.

Soit un total de 73 logements

En prenant l'hypothèse d'un logement de 65 m² et majoré de 7% supplémentaires pour les communs, on peut estimer une surface de plancher : $73 \times 65 \times 1.07 = 5\,077 \text{ m}^2$ env.

L'article 2.3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose également une place couverte par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et une place visiteur pour deux logements.

Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de 50 % des places privatives en sous-sol et le reste en non couvertes.

Surface de plancher des garages en sous-sol : 20m² (surface moyenne de stationnement et de manœuvre)

Nous obtenons ainsi la surface taxable en sous-sol pour les garages couverts : $20 \text{ m}^2 \times 73 = 1460 \text{ m}^2$.

Il sera également intégré $73/2 = 37$ places visiteurs non couvertes.

1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone : les travaux estimés globalement sont de 541 272 €HT et comprennent :
 - Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - Les travaux de création de voirie (fondation chaussée, bordures revêtement)
 - Le renforcement du réseau électrique
 - Les acquisitions foncières nécessaires au carrefour, aux nouvelles voies.
 - Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire :
 - Suivant les différentes études sur les communes d'Aix-les-Bains, de Voglans, La Biolle, Pugny-Chatenod et Grésy-sur-Aix, le cout d'une classe a été estimé à 150 000 €HT pour 25 à 30 élèves.
 - Il a été estimé qu'une classe est nécessaire pour environ 150 logementsIl a été pris en compte un prorata au nombre de nouveaux logements.
Soit pour 73 logements : 73/150 de 150 000 €HT

- 3- Autres équipements publics concernant l'élargissement du Chemin des Pacots pour un montant estimé à 249 372 €HT comprenant :
 - Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - Les travaux d'aménagement VRD: aménagement de surface (bordures et enrobé) – réseaux (éclairage, réseau d'eaux pluviales ...)
 - Les acquisitions foncières d'une partie de la voie
 - Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 940 644.40 €HT, soit 1 128 773.28 €TTC.

La part affectée au secteur étudié est de 738 958,40 €HT, soit 886 750.08 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR LES PACOTS					
Nature des travaux	Coût Global	Part Zone étudiée		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
Equipements propres à la zone	541 272,40 €	541 272,40 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Etudes préalables	5 150,00 €	5 150,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Travaux VRD	259 120,00 €	259 120,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Renforcement électrique	120 000,00 €	120 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Acquisitions foncières	120 800,00 €	120 800,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Honoraires divers	36 202,40 €	36 202,40 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Equipements publics généraux liés à la vie scolaire	150 000,00 €	73 000,00 €	48,67%	77 000,00 €	51,33%
Classes primaires et maternelle	150 000,00 €	73 000,00 €	48,67%	77 000,00 €	51,33%
Autres équipements publics	249 372,00 €	124 686,00 €	50,00%	124 686,00 €	50,00%
Etudes préalables	4 500,00 €	2 250,00 €	50,00%	2 250,00 €	50,00%
Travaux VRD	136 800,00 €	68 400,00 €	50,00%	68 400,00 €	50,00%
Acquisitions foncières	91 200,00 €	45 600,00 €	50,00%	45 600,00 €	50,00%
Honoraires divers	16 872,00 €	8 436,00 €	50,00%	8 436,00 €	50,00%
MONTANT TOTAL HT	940 644,40 €	738 958,40 €	78,56%	201 686,00 €	21,44%
MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)	1 128 773,28 €	886 750,08 €		242 023,20 €	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre la taxe d'aménagement majorée actuelle ou une éventuelle modification du taux.

2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 20%)

Nombre de résidences principales non aidées : 73 u
 Surface des logements en résidence principale (73 logements de 89.55m² avec le garage) : 6 537 m²
 Pas de logements sociaux

Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 37 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $73 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 20\% = 492\,247 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $73 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 20\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 492 247 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$73 \times 2000 \times 20\% = 29\,200 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 20%) hors redevance archéologique est de : 521 447 € env.

Il en ressort que pour équilibrer la participation du secteur « Les Pacots » en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de réaliser un PUP puisque le taux maximum de 20% en TA ne couvre pas la totalité des dépenses.

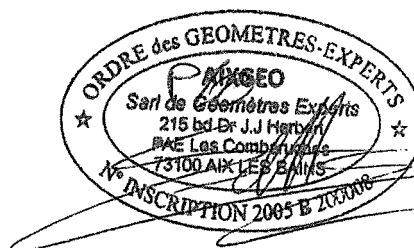
4 – Conclusion

Conformément à cette étude, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant de 940 644 €HT environ dont 738 958 €HT imputables directement aux aménageurs de cette zone.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle ne pourra couvrir de telles dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville d'envisager un PUP ou à défaut de laisser le taux de la Taxe d'Aménagement majorée à 20%.

Fait à Aix-les-Bains, le 17 octobre 2019
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RACLE
Géomètre-Expert



Département de la Savoie
Ville d'AIX-LES-BAINS

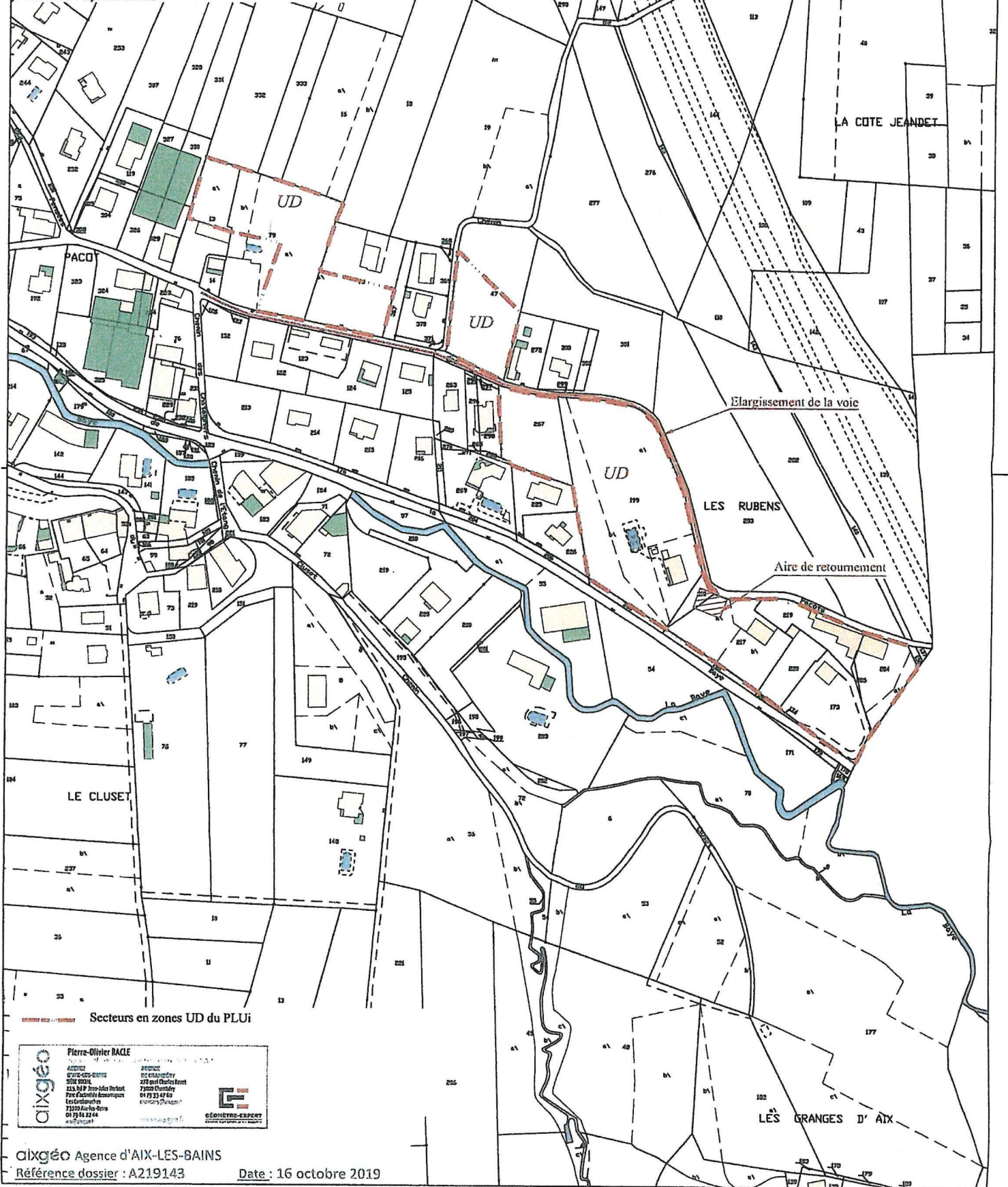
Lieu dit : "Les pacots"
Section AH

Aménagement "Les Pacots"

Etude comparative Taxe d'Aménagement majorée

Programme des travaux

Echelle : 1/2000ème



Secteurs en zones UD du PLUi

cixgé	Pierre-Olivier NACLE	AGENCE
	223, rue des Pacots 73100 Aix-les-Bains 04 79 51 22 44 aol@nacle.fr	CONSEILS-EXPERT AGENCE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Mise à jour de la Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) du secteur Saint Simond Ville d'Aix-les-Bains

Pierre-Olivier RACLE

Géomètre-expert
Membre de l'ordre n°05315

Cynthia NÉRÉ

Géomètre-expert salariée
Membre de l'ordre n°06253

L'orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ville d'Aix-les-Bains préconise pour ce secteur :

« DENSITE

Habitat individuel et /ou individuel mitoyen et intermédiaire et / ou collectif sur une assiette foncière de 3 Ha env.. Nombre de logement 125.

MIXITE SOCIALE

25% de logements locatifs sociaux soit 31 logements

Cette étude sera donc réalisée sur la base de 125 logements dont 31 logements sociaux.

**AGENCE
D'AIX-LES-BAINS**

SIÈGE SOCIAL

215, bd D'Jean-Jules Herbert

Parc d'activités économiques

Les Combaruches

73100 Aix-les-Bains

04 79 61 22 44

aix@aixgeo.fr

Successeur d'Yvon Claraz

Détenteur des archives

de Georges Calloud

**AGENCE
DE CHAMBÉRY**

278, quai Charles Ravet

73000 Chambéry

04 79 33 47 60

chambery@aixgeo.fr

Successeur d'Olivier Laplacette

Détenteur des archives de

Jacques Boch

www.aixgeo.fr

En prenant l'hypothèse d'un logement de 65 m² et majoré de 7% supplémentaires pour les communs, on peut estimer une surface de plancher : $125 \times 65 \times 1.07 = 8\ 694$ m² env.

L'article 2.3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose également une place couverte par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte et une place visiteur pour deux logements. Cette étude sera donc réalisée dans le cadre de construction de 50 % des places privatives en sous-sol et le reste en non couvertes.

Surface de plancher des garages en sous-sol : 20m² (surface moyenne de stationnement et de manœuvre)

Nous obtenons ainsi la surface taxable en sous-sol pour les garages couverts : 20 m² x $125 = 2\ 500$ m².

Il sera également intégré $125/2 = 63$ places visiteurs non couvertes



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

1 – Programme d'aménagement

Afin de réaliser cette étude comparative, le programme des équipements publics mis à la charge de la collectivité est défini comme suit :

- 1- Equipements propres à la zone AUH du secteur SAINT SIMOND : les travaux estimés globalement sont de 228 485.00 €HT et comprennent :
 - o Les études préalables : études de faisabilité – relevés topographiques – études géologiques – études hydrauliques
 - o Les travaux d'aménagement VRD de l'aménagement de 2 plateaux surélevés – réseaux (éclairage, réseau d'eaux pluviales ...)
 - o Les travaux de création d'un trottoir chemin de la baye
 - o Renforcement du réseau ErDF
 - o Les acquisitions foncières
 - o Les honoraires divers : maîtrise d'œuvre – frais d'acte – frais financiers et autres.

- 2- Equipements publics généraux liés à la vie scolaire :
 - o Suivant les différentes études sur les communes d'Aix-les-Bains, de Voglans, La Biolle, Pugny-Chatenod et Grésy-sur-Aix, le cout d'une classe a été estimé à 150 000 €HT pour 25 à 30 élèves.
 - o Il a été estimé qu'une classe est nécessaire pour environ 150 logements
 Il a été pris en compte un prorata au nombre de nouveaux logements.
 Soit pour 125 logements : 125/150 de 150 000 €HT

L'ensemble des équipements publics pris en compte dans cette hypothèse représente une somme globale de 378 485 €HT, soit 454 182 €TTC.

La part affectée à la zone AUH est de 299 985 €HT, soit 359 982 €TTC.

Le détail des montants et de la répartition est défini dans le tableau ci-dessous :

PROGRAMME D'AMENAGEMENT SECTEUR Saint Simond					
Nature des travaux	Coût Global	Part Zones AUD		Part communale	
		Montant	%	Montant	%
Equipements propres à la zone	228 485,00 €	174 985,00 €	76,58%	53 500,00 €	23,42%
Etudes préalables	4 500,00 €	4 500,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Travaux VRD (2 plateaux surélevés)	100 000,00 €	50 000,00 €	50,00%	50 000,00 €	50,00%
Création trottoir chemin de la baye	25 000,00 €	25 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Renforcement ErDF	80 000,00 €	80 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Acquisition foncière	4 000,00 €	4 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%
Honoraires divers	14 985,00 €	11 485,00 €	76,64%	3 500,00 €	23,36%
Equipements publics généraux liés à la vie scolaire	150 000,00 €	125 000,00 €	83,33%	25 000,00 €	16,67%
Classes primaires et maternelle	150 000,00 €	125 000,00 €	83,33%	25 000,00 €	16,67%
MONTANT TOTAL HT	378 485,00 €	299 985,00 €	79%	78 500,00 €	21%
MONTANT TOTAL TTC (TVA 20%)	454 182,00 €	359 982,00 €		94 200,00 €	

Compte tenu du coût d'aménagement de ce secteur, un comparatif sera donc fait ci-après entre la taxe d'aménagement majorée actuelle ou une éventuelle modification du taux.

2 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 12%) avec l'exonération pour les logements sociaux

Avant l'élaboration du PLUI il existait 2 taux :

- o 6% pour le secteur Saint Simond Nord (76 logts)
- o 20% pour le secteur Saint Simond Sud (60 logts)

Afin de comparer on prendra un taux moyen pondéré de 12%

Nombre de résidences principales non aidées : 94 u
Surface des logements en résidence principale (94 logements de 89.55m² avec le garage) : 8 418 m²
Surface des logements sociaux (31 logements de 89.55m² avec le garage) : 2 776 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 16 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $94 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 12\% = 380\,312 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $94 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 12\% = 0 \text{ €.}$

Total pour logements en résidence principale : 380 312 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$63 \times 2000 \times 12\% = 15\,120 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 12%) hors redevance archéologique est de : 395 432 € env.

3 – Calcul de la participation de l'aménageur avec la taxe d'aménagement majorée actuelle (Taux de 12%) sans l'exonération pour les logements sociaux

Nombre de résidences principales non aidées : 94 u
Surface des logements en résidence principale (94 logements de 89.55m² avec le garage) : 8 418 m²
Surface des logements sociaux (31 logements de 89.55m² avec le garage) : 2 776 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 16 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $94 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 12\% = 380\,312 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $94 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 12\% = 0 \text{ €.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $31 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 12\% = 125\,422 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 505 734 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$63 \times 2000 \times 12\% = 15\,120 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 12%) hors redevance archéologique est de : 520 854 € env.

4 – Calcul du nouveau taux de la taxe d'aménagement majorée (Taux de 6.5%)

Nombre de résidences principales non aidées : 94 u
Surface des logements en résidence principale (94 logements de 89.55m² avec le garage) :
8 418 m²
Surface des logements sociaux (31 logements de 89.55m² avec le garage) : 2 776 m²
Parkings extérieurs – nombre d'emplacement : 16 u

- Surface des logements en résidence principale :
 - o Application de l'abattement de 50% pour les 100 premier mètres carrés par logement :
 $94 \text{ logements} \times 89.55\text{m}^2 \times 753/2 \times 6.5\% = 206\,002 \text{ € env.}$
 - o Calcul de la taxe pour la surface de plancher supplémentaire :
 $94 \text{ logements} \times 0\text{m}^2 \times 753 \times 6.5\% = 0 \text{ €.}$
- Surface des logements sociaux :
 - o Application de l'abattement de 50% :
 $31 \text{ logements} \times 89,55 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 6.5\% = 67\,937 \text{ € env.}$

Total pour logements en résidence principale : 273 939 € env.

- Places de stationnement non couvertes :

$63 \times 2000 \times 6.5\% = 8\,190 \text{ € env.}$

Il en ressort que la part de l'aménageur dans le cadre de la Taxe d'Aménagement actuelle (Taux 6.5%) hors redevance archéologique est de : 282 129 € env.

Il en ressort que pour équilibrer la participation du secteur « Saint Simond » en fonction du programme de l'aménagement à réaliser, il est nécessaire de diminuer le taux de la Taxe d'Aménagement de 12 à 6.5 % hors redevance archéologique.

5 – Conclusion

Conformément à cette étude, il en ressort que la collectivité aura à sa charge un programme d'aménagement à réaliser d'un montant de 378 485 €HT environ dont 299 985 €HT imputables directement aux aménageurs de cette zone.

Comme constaté ci-dessus, la Taxe d'Aménagement actuelle couvrira largement ces dépenses ; il est donc nécessaire pour la Ville de délibérer pour un nouveau taux de la Taxe d'Aménagement majorée.

Fait à Aix-les-Bains, le 24 octobre 2019
Pour valoir ce que de droit

Pierre-Olivier RAGLE

Géomètre-Expert

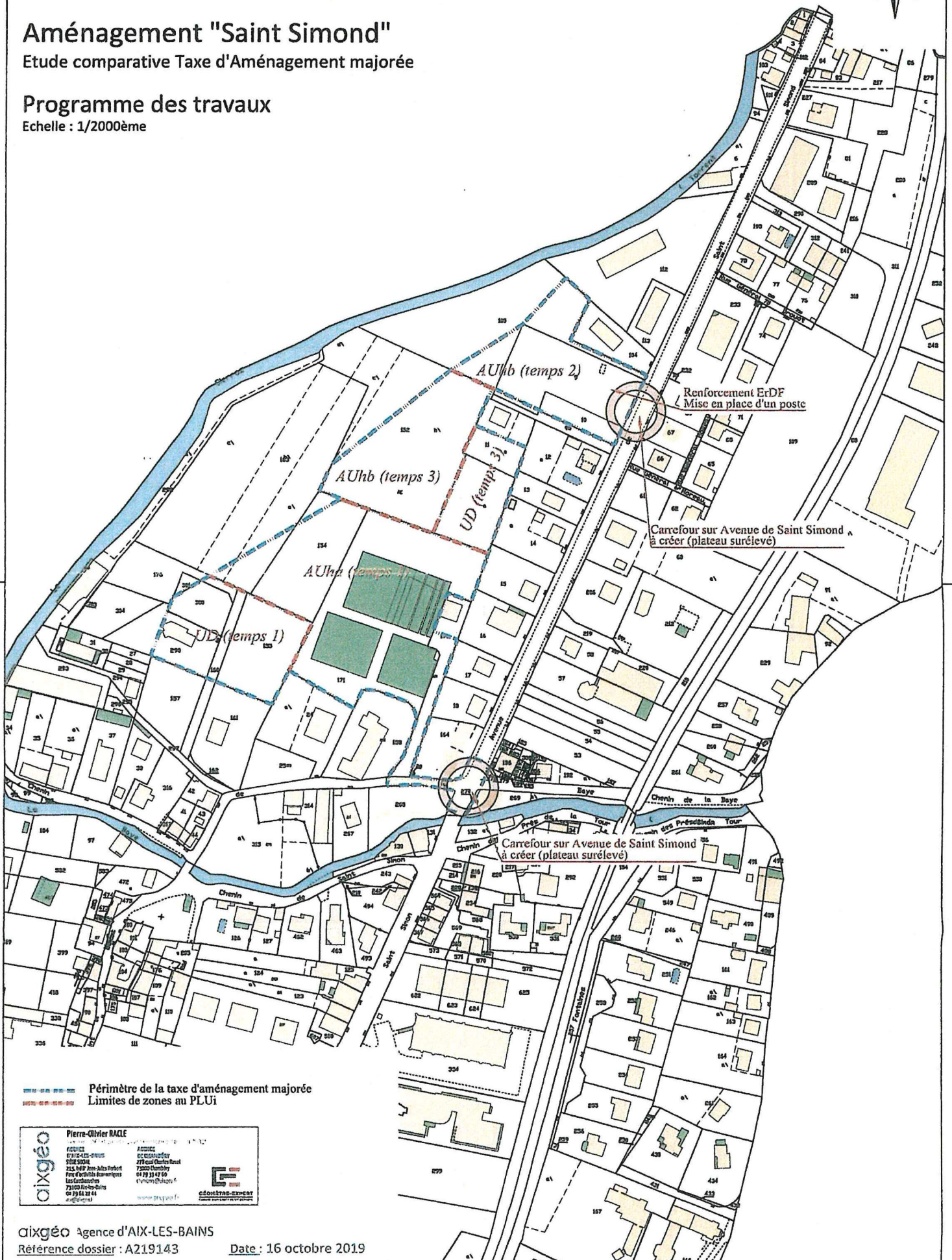


Aménagement "Saint Simond"

Etude comparative Taxe d'Aménagement majorée

Programme des travaux

Echelle : 1/2000ème



--- Périimètre de la taxe d'aménagement majorée
--- Limites de zones au PLU

aixgéo Pierre-Olivier RAJLE
AGENCE
07 81 25 24 25
51020 SION
245, rue Jean-Jules Perrot
Face à l'école des Maronniers
100 Courmayeur
73100 Aix-les-Bains
04 79 52 24 44
aig@aixgeo.fr
www.aiggeo.fr
AGENCE
02 43 98 00 00
218 rue de la République
73000 Chambéry
04 79 31 47 10
L'ÉCOLE DES MARONNIERS
COURMAYEUR