

FINANCES

Taxe d'aménagement

Majoration du taux de la part communale

A/ Secteur Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est

B/ Secteur Saint-Raphaël

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement se substitue notamment à la taxe locale d'équipement.

Dorénavant, les travaux de toute nature soumis à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de ladite taxe par les personnes bénéficiaires de ces autorisations.

Le taux de la part communale de ce nouveau dispositif fiscal est fixé légalement à 1 %¹. Les communes ont, néanmoins, la possibilité de fixer un taux supérieur pouvant aller jusqu'à 5 % et même au-delà jusqu'à 20 % mais sous condition.

Ainsi, le Conseil municipal a décidé, par délibération en date du 17 novembre 2011, de fixer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire d'Ivry-sur-Seine tout en exonérant en partie, dans la limite de 20 % de leur surface, les logements sociaux aidés par l'Etat qui ne relèvent pas du prêt locatif aidé d'intégration (étant précisé que les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un tel prêt sont exonérés de plein droit). Par ailleurs, les surfaces des constructions à usage de résidence principale inférieures à 100 m² bénéficient de plein droit d'un abattement de 50 %.

Ledit taux de 5 % permet de garantir une stabilité de l'assiette et des recettes par rapport à la situation antérieure sous l'égide de la taxe locale d'équipement.

Le dispositif de majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement

L'article L. 331-15 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'augmenter jusqu'à 20 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux de superstructure est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

¹ L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de la construction.

La valeur forfaitaire par mètre carré est de 795 € en région Ile-de-France (701 en Province)

La surface de construction prise en considération est la surface de plancher (SDP)

Cette surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Un abattement de 50% s'applique pour les sociétés HLM, aux résidences principales pour les 100 premiers mètres carrés et aux constructions abritant des activités économiques.

Il ne peut être mis à la charge des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans lesdits secteurs. Aussi, lorsque la capacité des équipements construits excède ces besoins, les constructeurs ne peuvent financer qu'une part obligatoirement proportionnelle auxdits besoins.

Ainsi, le Conseil municipal a décidé, lors de sa séance du 21 novembre 2013, de porter le taux à 15 % sur trois secteurs : le secteur « RD5 / Stade des Lilas », le secteur « Pierre et Marie Curie » et le secteur « Ivry Port Nord ».

De même, lors de sa séance du 19 novembre 2015, il a décidé l'extension du taux de la taxe d'aménagement à 15 % sur le secteur « Ivry-Port Nord » sur le site de reconstruction de l'usine du Syctom, des garages à bennes de Paris et de Leroy Merlin ainsi que la création d'un périmètre sur le secteur « René Villars ».

A) Justification d'une majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur Colonel Fabien- Maurice Gunsbourg/Est

Aujourd'hui, au vu des nouvelles perspectives de développement nécessitant des besoins en équipements publics, il est proposé de créer un nouveau périmètre de majoration de la taxe d'aménagement à 20 % sur le secteur Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est, qui regroupe les anciennes imprimeries du journal Le Monde (parcelle AZ 80) étendu, par souci de cohérence, au bâtiment occupé par la Société Orange (parcelle AZ 57) et au terrain terminant la pointe de ces deux rues occupé par un garage automobile (parcelle AZ 1) formant un ensemble délimité par le boulevard du Colonel Fabien et la rue Maurice Gunsbourg.

Pour mémoire, le 2 mars 2015, sur sollicitation de la ville motivée par l'arrêt de l'activité des imprimeries du journal Le Monde, Monsieur le Préfet prenait un arrêté instaurant un périmètre d'études sur le site délimité par le boulevard du Colonel Fabien, les rues Jean Mazet/Maurice Gunsbourg. En effet, situé au cœur d'Ivry Port, ce secteur occupe une position stratégique car il forme une enclave au sein de la ZAC Ivry-Confluences et s'inscrit dans l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine-Amont. Il était donc nécessaire de ne pas compromettre la réalisation d'un futur projet urbain qui pourrait être développé et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation.

La parcelle AZ 80 correspondant aux anciennes imprimeries du journal Le Monde tout comme les parcelles AZ57 (Société Orange) et AZ1 (garage automobile), formant un îlot délimité par le boulevard du Colonel Fabien et la rue Maurice Gunsbourg, étaient en activité lors de la création de la ZAC Ivry Confluences mais ne nécessitaient pas une intégration dans la ZAC. Ces trois parcelles sont donc soumises au versement de la taxe d'aménagement, avec un taux de 5 % correspondant à la fiscalité de secteurs sans enjeux de mutation.

Or, aujourd'hui, une nouvelle fiscalité des droits à construire doit accompagner un projet de mutation de ce site industriel « Le Monde » qui, sur un terrain d'une superficie de 17 320 m², va générer de nouveaux besoins en équipements publics.

Par souci de cohérence et afin de ne pas faire cohabiter une taxe d'aménagement avec un taux à 20 % sur ce dernier avec deux parcelles résiduelles dont le taux est fixé à 5 % elles-mêmes entourées par une fiscalité de l'urbanisme liée à la ZAC, il est donc proposé d'étendre le périmètre de majoration de la taxe d'aménagement aux parcelles AZ 57 (Société Orange) et

AZ 1 (garage automobile) pour harmoniser les modalités de participation hors ZAC aux équipements publics dans ce secteur.

En effet, la probable mutation de ces sites actuellement peu denses nécessite de requalifier entièrement les espaces publics et les réseaux afin de desservir dans de bonnes conditions ces anciens terrains industriels : de nouvelles voies publiques sont à créer sur ces plaques industrielles fermées, des réseaux sont à déployer pour desservir les terrains remembrés, de nouveaux services publics sont à proposer aux futurs résidents (fibre, chauffage urbain,...).

Le changement de destination de ces terrains, qui sera rendu possible par modification du Plan local d'urbanisme, générera aussi de nouveaux besoins en équipements de superstructure que la ZAC Ivry Confluences, sous un autre régime de taxe, n'a pas intégrés. Il s'agit au minimum des classes nécessaires au développement du terrain du Monde tout d'abord, qui permet la construction d'environ 25 000 m² de logements, mais aussi de renforcements d'équipements de loisirs, de culture et de sport que la ZAC finance uniquement pour sa partie.

Le taux de 20 % finance ainsi la quote part des équipements publics générés par les opérations à venir sur ces sites, au regard du très fort retard en équipements publics d'un quartier monofonctionnel dont l'évolution nécessite une remise à niveau importante.

B) Justification d'une majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur « Saint-Raphaël» sis 60/61 quai Auguste Deshaies et 1/3 rue Galilée

Le départ des laboratoires de l'université Pierre et Marie Curie du site Saint-Raphaël nécessite une réutilisation du bâtiment en l'état qui peut se traduire par un changement de destination, des démolitions et/ou de nouvelles constructions (par surélévation notamment).

En effet, le contexte urbain autour du site évolue et les aménités urbaines apportées par le projet Ivry Confluences lui confèrent une nouvelle attractivité qui pourrait rendre économiquement viable une restructuration profonde des bâtiments. Le financement du parc de la Confluence, les importants travaux de suppression de la circulation des voies sur berges pour une promenade au droit du bâtiment, le développement des infrastructures de desserte permettant notamment l'arrivée du Tzen vont directement bénéficier au bâtiment.

Ainsi, les besoins générés par les potentiels de développement de ce site justifient l'alignement de la fiscalité de l'urbanisme à la hauteur des investissements publics en équipements nécessaires (voirie, réseaux...).

La proposition

Afin de faire participer les futures opérations immobilières au financement des équipements publics à la hauteur des besoins générés, je vous propose de majorer le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 20 % sur les secteurs Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est et Saint-Raphaël tels que définis aux plans ci-joints, à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

P.J. : plans

FINANCES

2A) Taxe d'aménagement

Majoration du taux de la part communale

Secteur Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.331-14 et L.331-15,

vu l'arrêté préfectoral n° 2015/597 en date du 2 mars 2015 instaurant un périmètre d'études sur le site délimité par le boulevard du Colonel Fabien, les rues Jean Mazet/Maurice Gunsbourg et le futur cours (îlot « Le Monde »),

vu la circulaire du Ministère de l'égalité du territoire et du logement en date du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

vu sa délibération en date du 17 novembre 2011 fixant pour la taxe d'aménagement un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal et exonérant en partie, dans la limite de 20 % de leur surface, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7 dudit code,

vu ses délibérations en date du 21 novembre 2013 fixant pour la part communale de la taxe d'aménagement un taux de 15 % sur les secteurs « RD5/Stade des Lilas », « Pierre et Marie Curie » et « Ivry Port Nord »,

vu ses délibérations en date du 19 novembre 2015 fixant pour la part communale de la taxe d'aménagement un taux de 15 % sur l'extension du secteur « Ivry Port Nord » et sur le secteur « René Villars »,

considérant que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme dispose que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de réseaux ou de voiries ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

considérant la dimension et la position du secteur sur lequel se situe les anciennes imprimeries du journal Le Monde comme ayant un caractère stratégique au cœur de la mutation engagée sur le quartier Ivry-Port,

considérant l'arrêt de l'activité des imprimeries du journal Le Monde en septembre 2015 nécessitant d'appliquer une nouvelle fiscalité des droits à construire pour accompagner tout projet de mutation de ce site industriel de plus de 17 000 m², lequel va générer de nouveaux besoins en équipements publics généraux à savoir des voies publiques, des réseaux, des services publics tels que la fibre et le chauffage urbain,

considérant le périmètre d'études instauré par arrêté préfectoral pour lequel l'autorité compétente a la possibilité de sursoir à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de futures opérations d'aménagement,

considérant qu'il est nécessaire de faire participer les futures opérations immobilières au financement des équipements publics à la hauteur des besoins générés dans le secteur Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est tel que délimité dans le plan ci-annexé,

considérant qu'une majoration à 20 % du taux de la part communale de la taxe d'aménagement contribuera, au sein dudit secteur, au financement des équipements publics généraux nécessaires aux futurs habitants et usagers des constructions nouvelles à édifier,

vu le plan, ci-annexé,

vu la commission du développement de la ville en date du 9 novembre 2016,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 33 voix pour et 10 voix contre

ARTICLE 1 : FIXE pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est tel que délimité sur le plan ci-joint, un taux de 20 % à compter du 1^{er} janvier 2017.

ARTICLE 2 : PRECISE que le document graphique ci-joint délimitant ledit secteur sera reporté, à titre d'information, en annexe du Plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

ARTICLE 4 : DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 NOVEMBRE 2016

FINANCES

2B) Taxe d'aménagement

Majoration du taux de la part communale
Secteur Saint-Raphaël

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.331-14 et L.331-15,

vu la circulaire du Ministère de l'égalité du territoire et du logement en date du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

vu sa délibération en date du 17 novembre 2011 fixant pour la taxe d'aménagement un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal et exonérant en partie, dans la limite de 20 % de leur surface, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L.331-12 du code de l'urbanisme qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L.331-7 dudit code,

vu ses délibérations en date du 21 novembre 2013 fixant pour la part communale de la taxe d'aménagement un taux de 15 % sur les secteurs « RD5/Stade des Lilas », « Pierre et Marie Curie » et « Ivry Port Nord »,

vu ses délibérations en date du 19 novembre 2015 fixant pour la part communale de la taxe d'aménagement un taux de 15 % sur l'extension du secteur « Ivry Port Nord » et sur le secteur « René Villars »,

considérant que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme dispose que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de réseaux ou de voiries ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

considérant la dimension et la position du secteur Saint-Raphaël sis 60/61 quai Auguste Deshaies et 1/3 rue Galilée comme ayant un caractère stratégique au cœur de la mutation engagée sur le quartier Ivry-Port,

considérant que le départ des laboratoires de l'université Pierre et Marie Curie du site Saint-Raphaël nécessite une réutilisation du bâtiment en l'état qui peut se traduire par un changement de destination, des démolitions et/ou de nouvelles constructions (par surélévation notamment),

considérant que l'évolution du contexte urbain autour du site et les aménités urbaines apportées par le projet Ivry Confluences confèrent une nouvelle attractivité qui

pourrait rendre économiquement viable une restructuration profonde des bâtiments Saint-Raphaël,

considérant que le financement du parc de la Confluence, les importants travaux de suppression de la circulation des voies sur berges, le développement des infrastructures de desserte permettant notamment l'arrivée du Tzen vont directement bénéficier au bâtiment Saint-Raphaël,

considérant que les besoins générés par les potentiels de développement de ce site justifient une majoration à 20 % du taux de la part communale de la taxe d'aménagement à la hauteur des investissements publics en équipements publics généraux nécessaires,

vu le plan, ci-annexé,

vu la commission du développement de la ville en date du 9 novembre 2016,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 33 voix pour et 10 voix contre

ARTICLE 1 : FIXE pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur Saint-Raphaël tel que délimité sur le plan ci-joint, un taux de 20 % à compter du 1^{er} janvier 2017.

ARTICLE 2 : PRECISE que le document graphique ci-joint délimitant ledit secteur sera reporté, à titre d'information, en annexe du Plan local d'urbanisme de la commune d'Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible de plein droit pour l'année suivante en l'absence de nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre de l'année qui suit et qu'elle sera transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

ARTICLE 4 : DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 22 NOVEMBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 NOVEMBRE 2016