

FINANCES

Taxe d'aménagement

Majoration du taux de la part communale
Secteur Usine des Eaux/Jaurès/Baignade

EXPOSE DES MOTIFS

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 %. 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.

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 ».

Lors de sa séance du 19 novembre 2015, il a décidé de porter le taux à 15 % sur l'extension du secteur « Ivry Port Nord » et sur le secteur « René Villars ».

Lors de sa séance du 17 novembre 2016, il a décidé de porter le taux à 20 % sur deux secteurs : le secteur « Colonel Fabien-Gunsbourg/Est » et le secteur « Saint Raphaël ».

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 « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade » sis 33, avenue Jean Jaurès (parcelle AZ 56 partielle).

Justification d'une majoration de la taxe d'aménagement dans le secteur « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade »

La parcelle AZ 56 correspond à un ancien site de production d'eau potable alimentant Paris, composé de bassins filtrants, bâtiments tertiaires et halles industrielles, qui s'étend sur plus de 9 ha de l'avenue Jean Jaurès à l'ouest à la Seine à l'est. Devenue excédentaire, la production d'eau potable est, en effet, arrêtée sur le site d'Ivry depuis 2010. L'usine appartenant à la Ville de Paris a alors cessé l'essentiel de son activité. Il reste principalement sur le site en fonctionnement un laboratoire de la régie municipale Eau de Paris et des installations et équipements techniques au nord de la parcelle (environ 1 ha).

Au moment de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ivry Confluences, il a été décidé avec la Ville de Paris, propriétaire du site, de n'intégrer au périmètre de la ZAC que la partie de l'emprise nécessaire à l'aménagement du tronçon sud d'une voie nouvelle (le Cours), support d'un transport en site propre, le Tzen 5. Une emprise de la parcelle AZ 56 d'environ 2,2 ha sera ainsi détachée et cédée prochainement à l'aménageur de la ZAC Ivry Confluences, la SADEV94.

La parcelle de l'usine est donc soumise à deux régimes : sur sa partie est, application de la fiscalité de l'urbanisme lié à la ZAC¹ ; sur sa plus grande partie, versement de la taxe d'aménagement, avec un taux de 5 % correspondant à la fiscalité de secteurs sans enjeux de mutation.

Or, le site offre un potentiel de mutation sur près de 6 ha et 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.

A la suite d'une étude urbaine menée conjointement par les Villes d'Ivry et de Paris en 2013 sur les potentiels de mutation de ce site industriel peu dense, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Ivry Confluences du Plan Local d'Urbanisme inscrit en 2013 cette parcelle en « secteur de requalification urbaine ». L'OAP inscrit ainsi à la fois le principe d'une diversification des destinations avec la possibilité de développer notamment une offre de logement, et d'une ouverture de cette ancienne plaque industrielle sur la ville, c'est-à-dire la nécessité de procéder à un remembrement et de développer une nouvelle desserte.

¹ Le dossier de création de la ZAC prévoit l'exonération de la taxe locale (TLE) qui a été remplacée ultérieurement par la taxe d'aménagement.

Le changement de destination de ce terrain et la création de droits à construire, 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 « Usine des Eaux » tout d'abord, mais aussi de renforcements d'équipements de loisirs et de culture que la ZAC finance uniquement pour sa partie.

Aujourd'hui, une nouvelle fiscalité des droits à construire doit accompagner le potentiel de mutation de ce site industriel qui, sur un terrain d'une superficie de 6 ha, va générer de nouveaux besoins en équipements publics.

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

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 le secteur « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade » tel que défini au plan ci-joint, à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

P.J. : plan

FINANCES

1) Taxe d'aménagement

Majoration du taux de la part communale
Secteur Usine des Eaux/Jaurès/Baignade

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

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 du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

vu sa délibération 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 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 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 »,

vu ses délibérations du 17 novembre 2016 fixant pour la part communale de la taxe d'aménagement un taux de 20 % sur les secteurs « Saint-Raphaël » et « Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est »,

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 l'arrêt de l'activité de potabilisation de l'eau de l'usine des eaux en 2010 et le potentiel de mutation de ce site industriel, sur près de 6 hectares, inscrit au Plan Local d'Urbanisme depuis 2013 en « secteur de requalification urbaine »,

considérant que le secteur « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade » sis 33, avenue Jean Jaurès revêt, de par sa position, un caractère stratégique au cœur de la mutation engagée sur le quartier Ivry Port, le site formant une enclave au sein de la ZAC Ivry Confluences et une partie même étant intégrée au périmètre de ladite zone,

considérant que le changement de destination du terrain situé en dehors de la ZAC Ivry Confluences et la création de droits à construire y afférents, qui sera rendu possible par modification du Plan local d'urbanisme, générera de nouveaux besoins en équipements publics généraux que la ZAC Ivry Confluences, sous un autre régime de taxe, n'a pas intégrés,

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 « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade » tel que délimité dans le plan ci-annexé,

considérant que les besoins générés par les potentiels de développement de ce site monofonctionnel justifient une majoration à 20 % du taux de la part communale de la taxe d'aménagement à la hauteur des investissements 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 du 8 novembre 2017,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 31 voix pour et 10 voix contre

ARTICLE 1 : FIXE pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur « Usine des Eaux/Jaurès/Baignade », tel que délimité sur le plan ci-joint, un taux de 20 % à compter du 1^{er} janvier 2018.

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.

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 29 NOVEMBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 29 NOVEMBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 29 NOVEMBRE 2017