

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2014005

Signataire : SM/IC

Séance du Conseil Municipal du 27/11/2014

RAPPORTEUR : Pascal BEAUDET

OBJET : Majoration du taux de la taxe d'aménagement sur la Ville d'Aubervilliers

EXPOSE :

Contexte

La taxe d'aménagement est venue en remplacement de l'ancienne Taxe Locale d'Equipement. Son taux est a été fixé, par décision du Conseil Municipal du 30 novembre 2011, à 5%.

Le Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité (VDPLD) a été institué en 1987. La taxe d'aménagement et le VDPLD sont cumulatifs, le fait générateur étant l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable).

Le VDPLD est une taxe versée pour toute construction dont la densité excède la superficie du terrain (le Plafond Légal de Densité étant de 1). Le montant du VDPLD correspond au prix du m² nu et libre dépassant un COS de 1.

Le prix du m² nu et libre est fixé par France Domaine sur la base d'une estimation formulée par le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme.

Le VDPLD, est une source importante de recettes pour la commune (il oscillait entre 1 323 874 € en 2010 et 7 731 104 € en 2013).

Toutefois, au 31 décembre 2014, le VDPLD disparaît.

Pour compenser cette perte de recette, le Code de l'Urbanisme permet aux collectivités de voter par secteur une taxe d'aménagement à taux majoré.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.

En 2014, la valeur forfaitaire au m² est de 807 € en Île-de-France.

L'article L. 331-15 du Code de l'Urbanisme précise que « le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs. »

Projet

Aubervilliers se caractérise par de profondes mutations urbaines. Il est important d'accompagner cette évolution et de construire une ville durable et harmonieuse. Ainsi, entre 2015 et 2017, environ 3400 logements devraient être construits. Ces logements génèrent des besoins en équipements et infrastructures qu'une étude a permis d'estimer.

Ces programmes se développent pour l'essentiel en secteur diffus, en dehors des programmes d'aménagement définis par la puissance publique (Zone d'Aménagement Concerté par exemple) et sont localisés sur l'ensemble du territoire communal.

Le secteur où pourrait s'appliquer la majoration du taux de taxe d'aménagement inclut donc une grande partie du territoire communal, à l'exclusion des endroits où le développement est limité : secteurs pavillonnaires de la ville : Monfort, Pressensé (constitué en partie par la zone UF du Plan Local d'Urbanisme), dalle de la Villette.

1/ Au vu des besoins en équipements scolaires

Par comparaison avec un groupe scolaire livré récemment (Amrouche-Delbo), le coût de construction scolaire par enfant a pu être évalué. Il atteint entre 25 000 et 30 000 €.

Sachant que dix logements comprennent en moyenne environ 3 enfants à scolariser, les besoins en équipements scolaires pour la construction de 3400 logements s'élèvent ainsi à quelque 26 millions d'euros.

2/ Au vu des besoins en équipements publics autres

Les nouvelles constructions nécessiteraient également le renforcement des équipements publics sportifs, culturels et sociaux, un nouveau maillage viaire ainsi que des espaces verts selon un programme qui reste à définir.

Pour information le coût d'un gymnase s'élève à environ 4 000 000 € d'euros. Le coût d'un espace vert est entre 250 et 300 € par m².

3/ Au vu des besoins en renforcement des réseaux

Le réseau électrique existant est insuffisant et nécessite donc des travaux d'infrastructures importants au vu du développement des nouvelles constructions. ERDF facture en partie à la commune lesdites extensions du réseau.

Les estimations du coût de ces travaux pour 2013 et 2014 s'élèvent à 170 670.93 €.

A terme, la nécessité de renforcer d'autres réseaux (eau, gaz) n'est pas exclue.

En réponse aux besoins générés par la construction d'environ 3400 logements, il est proposé d'augmenter la Taxe d'Aménagement à 20 % conformément au plan annexé.

Pour les constructions réalisées dans des périmètres de Zone d'Aménagement Concertée, il est rappelé que la collectivité peut choisir de les exonérer de la taxe d'aménagement, à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins une partie du coût des équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

Conclusion

Au total, la construction d'un grand nombre de nouveaux logements nécessite la construction de nouveaux groupes scolaires et le renforcement des réseaux électriques. D'autres investissements sont à l'étude. Les simulations effectuées montrent que la production des 3400 logements prévus générerait, avec une taxe d'aménagement à 20%, environ 17 millions d'euros. Ce montant équivaut à la construction d'un seul groupe scolaire.

Il est à noter qu'il s'agit d'une estimation haute de la recette de taxe d'aménagement, les différents cas d'exonérations ne pouvant, à ce stade, pas être pris en considération. Par ailleurs, sur les 3400 logements prévus, certains ont déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. En conséquence, ils ne seront pas assujettis à une taxe d'aménagement à 20 % (pas d'effet rétroactif).

Enfin, les résultats des simulations sont basés uniquement sur la production de logements car ceux-ci induisent les besoins les plus importants.

La taxe d'aménagement avec un taux de 20%, ne couvre pas la totalité des besoins générés par les livraisons prévisionnelles de logements. Cependant, elle y contribue pour une part non négligeable. Il est donc nécessaire de porter la taxe d'aménagement à ce taux de 20 % pour couvrir au moins une partie des besoins générés par la construction d'environ 3400 logements.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- de majorer la taxe d'aménagement, sur le secteur défini au plan annexé, à 20% ;
- de maintenir la taxe d'aménagement à 5% sur les autres secteurs ;
- de reconduire l'exonération actuellement prévue pour les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés et l'exonération partielle à hauteur de 60% pour les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

En exercice :..... 49

Présents :..... 37

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 27 NOVEMBRE 2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE, le 27 Novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 18 novembre 2014, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Pascal BEAUDET, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

Monsieur BEAUDET Pascal, Maire

Mme DERKAOUI Meriem, MM. KARMAN Jean-Jacques, DAGUET Anthony, Mme CHERET Magali, MM. KAMALA Kilani, MONINO Jean-François, Mme GRARE Laurence, MM. BENKHELOUF Boualem, KARROUMI Sofienne, Mme KOUAME AKOUA Marie, M. CHOUDER Fethi, Mme NEDELEC Sozig, M. CHIBAH Salah, Mme MERCADER Y PUIG Maria, M. RUER Marc, Adjoints au Maire,

M. CECCOTTI-RICCI Roland, Mme PEJOUX Claudine, MM. TLILI MOHAMED Fathi, LE HYARIC Patrick, Mme DUCCATTEAU Sylvie, M. WOHLGROTH Antoine, Mme MBONDO Thérèse, M. ROZENBERG Silvère, Mme LE MOINE Sandrine, MM. KADDOURI Nouredine, SANON Guillaume, Mme RABAH Hana, M. SALVATOR Jacques, Mme YONNET Evelyne, MM HAFIDI Abderrahim, LOGRE Benoît, Mmes VIGEANT Claire, ALVES Presilya, MM. BIDAL Damien, ZAIRI Rachid, Mme LENZI Ling Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

Mme VALLY Sophie	Représentée par :	M. KAMALA Kilani
Mme TLILI Leïla	Représentée par :	M. KARMAN Jean-Jacques
Mme MARINO Danielle	Représentée par :	M. TLILI Mohamed Fathi
Mme MILLA Josiane	Représentée par :	Mme MBONDO Thérèse
Mme SIGNATE Rouguy	Représentée par :	M. KARROUMI Sofienne
Mme REDOUANE Wassila	Représentée par :	M. CHIBAH Salah
Mme FAGARD Alice	Représentée par :	M. BENKHELOUF Boualem
Mme PEJOUX Claudine	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. RACHEDI Hakim	Représenté par :	Mme VIGEANT Claire
Mme LENOURY Nadia	Représentée par :	M. BIDAL Damien

ABSENTS: MM. PLEE Eric, AIT BOUALI Omar

Mme GRARE Laurence représentée par M. DAGUET Anthony à partir de la question n° 330
M. HAFIDI Abderrahim représenté par M. ZAIRI Rachid à partir de la question n°330
Mme ALVES Presilya partie à la question n°332

Secrétaire de séance : Mme RABAH Hana

Direction Générale Développement / Direction du Développement urbain

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2014005

Signataire : SM/IC

OBJET : Majoration du taux de la taxe d'aménagement sur la Ville d'Aubervilliers

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu le Plan Local de l'Habitat Communautaire définissant les objectifs de production de logements pour l'ensemble des communes du territoire de Plaine Commune ;

Vu la délibération du 30 novembre 2011 fixant à 5% la part communale de la Taxe d'Aménagement sur son territoire ;

Considérant les livraisons prévisionnelles de logements sur le territoire d'Aubervilliers ;

Considérant les besoins en équipements publics notamment scolaire et sportifs générés par les nouvelles constructions de logements ;

Considérant la nécessité de renforcer les infrastructures de réseaux ;

Considérant la nécessité d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants notamment par le développement des espaces verts publics ;

Considérant la nécessité de renforcer le maillage viaire, Aubervilliers se caractérisant par de vastes îlots ;

Considérant que ces travaux d'infrastructures ou équipements sont nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers du secteur ;

Considérant que l'article précité du Code de l'urbanisme prévoit 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 voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

A l'unanimité.

DELIBERE :

FIXE un taux de 20 % pour la taxe d'aménagement sur le secteur délimité au plan ci – annexé , afin de répondre aux besoins générés par les constructions à édifier, à savoir la réalisation

d'équipements et infrastructures publics dont la liste suit : groupes scolaires et équipements petites enfance, équipements sociaux et culturels, équipements sportifs, espaces verts, travaux de renforcement d'infrastructures de réseaux, maillages viaires ;

DIT que ce secteur sera reporté dans les annexes du PLU de la commune d'Aubervilliers ;

EXONERE en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme totalement les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

EXONERE à hauteur de 60 % en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;

MAINTIENT la taxe d'aménagement à 5% sur les autres secteurs délimités au plan ci – annexé ;

ABROGE la délibération du 30 novembre 2011 fixant à 5% la part communale de la Taxe d'Aménagement sur son territoire ;

DIT que la présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible ;

DIT qu'elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

L'adjoint délégué

Maria MERCADER Y PUIG



Reçu en préfecture le : 28/11/2014

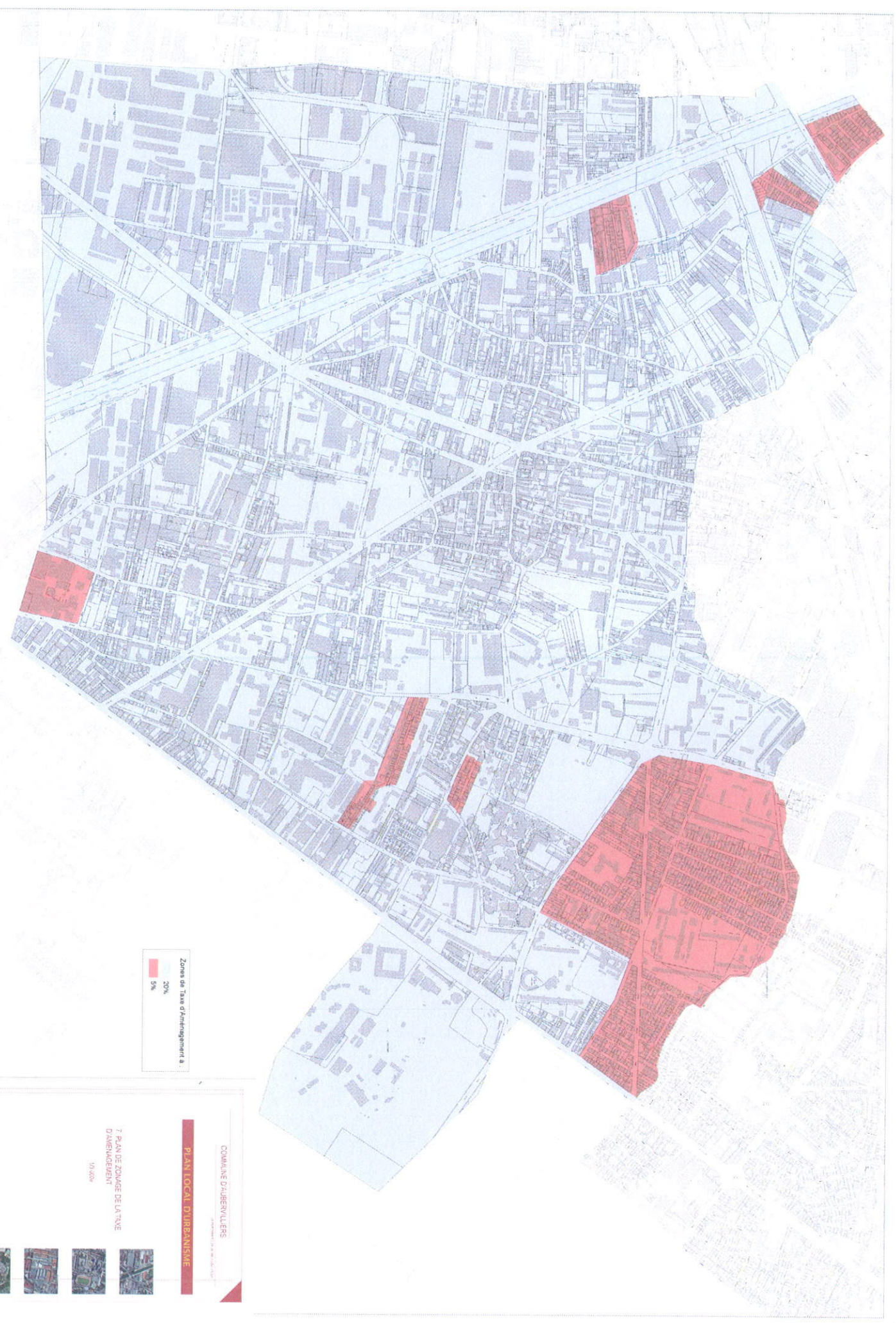
Publié le : 28/11/2014

Certifié exécutoire le : 28/11/2014

L'adjoint délégué

Maria MERCADER Y PUIG





Zones de taxe d'aménagement à :

- 20%
- 5%

COMMUNE D'AUBERVILLIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

7. PLAN DE ZONAGE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

1/3 000

AUBERVILLIERS