DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
du 9 novembre 2017

Délibération n°9
OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LE SECTEUR "GARE DES TROIS COMMUNES"

-:-

L'an deux mille dix-sept, le neuf novembre, le Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses, légalement convoqué le deux novembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Haÿ-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :
Monsieur Vincent JEANBRUN, Monsieur Fernand BERSON, Madame Françoise SOURD, Monsieur Clément DECROUY, Madame Karen CHAFFIN, Monsieur Pascal LESSELINGUE, Madame Anne-Laurence DELAULE, Monsieur Daniel PIGEON-ANGELINI, Madame Mélanie NOWAK, Monsieur Bernard DUPIN, Monsieur Daniel AUBERT, Madame Katherine GAVRIL, Monsieur Patrick ANDROLUS, Madame Laure HUBERT, Monsieur Pascal PROVENT, Monsieur Jean-Claude ROY, Madame Patricia FIFI, Madame Marine RENAVAND, Monsieur Dominique SERVANTON, Monsieur Luc PEYRE, Madame Florence LABANDJI, Monsieur Pierre COILBAULT, Madame Jacqueline GEYL, Madame Milène COITOUX, Monsieur Abdoulaye BATHILY, Madame Fabienne HEILBRONN, Monsieur Christophe RYSER

ETAIENT REPRESENTES :
Madame Myriam SEDDIKI représentée par par Anne-Laurence DELAULE
Madame Élodie LEMAITRE représentée par Karen CHAFFIN
Monsieur Michael MARTIAL représenté par Pascal LESSELINGUE
Monsieur Moncef BEN YAROU représenté par Dominique SERVANTON
Madame Jacqueline STAPHORST représentée par Mélanie NOWAK
Monsieur Pierre BONHOMME représenté par Katherine GAVRIL
Madame Diane SCEMAMA représentée par Marine RENAVAND
Madame Aurélie RAPICAULT représentée par Françoise SOURD
Monsieur Patrick LANCIA représenté par Luc PEYRE
Monsieur Stéphane COLONEAUX représenté par Christophe RYSER
Madame Yannick PIAU représentée par Fabienne HEILBRONN

ABSENTS NON REPRESENTES :
Mme Sylvie BERLINE

SECRETAIRE : Mme Marine RENAVAND

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2017

Service : Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

DELIBERATION N°9
OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LE SECTEUR « GARE 3 COMMUNES »

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

1- La Taxe d'aménagement

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour enjeu de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire.
Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%.

L'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de financement des équipements publics par les bénéficiaires. Aussi, la fixation d'un nouveau taux doit répondre au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

2- Fixation de la Taxe d'Aménagement majorée sur le secteur « Gare des 3 communes »

Sur notre commune, l'implantation de la future Gare des « trois communes » dans le prolongement sud de la ligne de métro n°14, entraînera un profond renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Afin d'assurer la réalisation d'un ensemble urbain cohérent et de prévenir tout phénomène spéculatif entrainant une probable hausse des prix du foncier avec l'arrivée du métro, la Ville de L'Haÿ-les-Roses a engagé une réflexion globale d'aménagement sur les contours de la future gare.

Ainsi le PLU approuvé le 26/09/2016 identifie dans l'OAP « future gare du GPE », les abords immédiats de la gare comme secteur à potentiel important de mutabilité. Afin d'accompagner cette mutation, l'ensemble des parcelles contigües aux voies de Bicêtre et des Marguerites ont été classées en zone UB, permettant ainsi d'adapté leur potentiel de constructibilité. Par ailleurs, pour répondre aux nouveaux besoins liés à la circulation qui va être générée sur ce secteur, la rue des Marguerites fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de sa voie.

De plus, par délibération du 7 juillet 2016 et du 15 décembre 2016, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer des conventions d'étude et d'action foncière avec le Syndicat mixte d'action foncière du Val de Marne (SAF94) portant sur deux périmètres à proximité de la gare : le périmètre « Gare trois communes » et le périmètre « Chevilly-Bicêtre ».

Ces opérations témoignent de la forte mutabilité de ce quartier et de la nécessité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses d'anticiper le coût lié à la réalisation des équipements publics qui seront nécessaires à la vie quotidienne des futurs habitants.

Afin d'évaluer les coûts d'équipements publics, il est proposé de s'appuyer sur la base des premières études de programmation réalisées sur le périmètre du SAF « Gare trois communes » et de transposer cet échantillonnage à l'ensemble du périmètre délimité sur le plan ci-joint et pour lequel les règles de constructibilité s'inscrivent dans des rapports d'échelle similaires.

3- Evaluation des coûts sur l'îlot des 26 parcelles du périmètre d'intervention foncière « gare 3 communes ».

Faisant face à l'emplacement de la future gare, cet ilot délimité pour sa partie Nord par les rue Bicêtre, Lallier et Paul Hochart est composé de 26 parcelles pour une superficie de 13 861 m² (soit 300 logements).

D'ores et déjà, les premières études de programmation font état de la constructibilité suivante :

- Environ 17 900 m² de Surface de Plancher dédiés aux logements, soit environ 300 logements,
- Environ 1 400 m² de Surface de Plancher commerciale.

L'augmentation de population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima les aménagements ou création d'équipements publics suivants :

- La création d'une nouvelle voie de desserte des immeubles et de ses trottoirs : acquisition du foncier nécessaire à son emprise, réalisation des voies et réseaux.
- La création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires. La création de 300 logements, contre 31 existants aujourd'hui, est susceptible d'amener 48 nouveaux élèves (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfants par logement) au sein des groupes scolaires et de nécessiter la construction de 2 classes supplémentaires.

Le coût des équipements publics à la charge de la Ville relatifs au renouvellement urbain de ce secteur est le suivant :

	Délibération Conseil municipal taxe d'aménagement majorée		
Aménagement	Investissement	Prise en charge	Investissement finançable
Voirie Réseaux Divers : chaussée (145 m de long et 6 m de large)	313 200,00	100%	313 200,00
Voirie Réseaux Divers : trottoirs et stationnement (145 m de long et 7,5 m de large)	326 100,00	100%	326 100,00
Acquisition foncière Voirie : emprise de 13,50 m de large sur 145 m	1 878 720,00	100%	1 878 720,00
Création de 2 classes scolaires (600 000 € TTC/classe - normes RT 2020 dont locaux annexes au fonctionnement du groupe scolaire)	1 200 000,00 €	100%	1 200 000,00
Total	**3 718 020,00 €**	**100%**	**3 718 020,00**

Au regard de cette première estimation, il apparaît que le coût des équipements publics (classes supplémentaires, voiries et réseaux divers) pour 100 m² de constructions de surface de plancher s'élève à 19 270€.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement fixé actuellement à 5% et sur la base de la constructibilité définie sur le secteur SAF « Gare trois communes », la taxe d'aménagement perçue par la Ville serait de 3 995 € pour 100 m² de surface de plancher construit, soit 22% du coûts des équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité :

- Instaurer une taxe à hauteur de 10% permettrait de financer 44% des équipements publics prévus ;
- Instaurer une taxe à hauteur de 15% permettrait de financer 66% des équipements publics prévus ;

- Instaurer une taxe à son taux maximal de 20% permettrait de financer 88% des équipements publics prévus.

4- Application des ratios sur l'ensemble du périmètre délimité autour de la gare (plan joint)

Compte tenu de l'évolution pressentie autour de la gare, il convient d'appliquer l'échantillonnage calculé sur l'ensemble des secteurs mutables autour de la gare, conformément au plan ci-joint. Ce périmètre englobe, dans un rayon de 400m autour de la future gare les zones UB et UC du PLU et exclu les zones UD (pavillonnaire) dont le potentiel de mutabilité est moins fort ainsi que la zone UG qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine avec un aménagement et des financements spécifiques.

Sur la base de ce ratio, le coût total des équipements publics pour la Ville sur l'ensemble de ce périmètre, soit 126 parcelles totalisant 137 700 m² de surface de plancher pourrait s'élever, dans l'absolu, jusqu'à un montant de 26 500 000 euros. Instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 20% permettrait à l'Hay les Roses de percevoir potentiellement jusqu'à 22 000 000 euros.

Au regard du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées à l'arrivée de la gare dans ce secteur, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la Gare et selon le plan annexé en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU l'article L.331-15 du code de l'Urbanisme permettant aux collectivités d'augmenter la part de la Taxe d'Aménagement sur certains secteurs

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal

VU l'avis de la Commission Développement du 19 octobre 2017.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1 : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20% sur le secteur délimité au plan annexé.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1er janvier 2018.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	**Pour : Unanimité**

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,

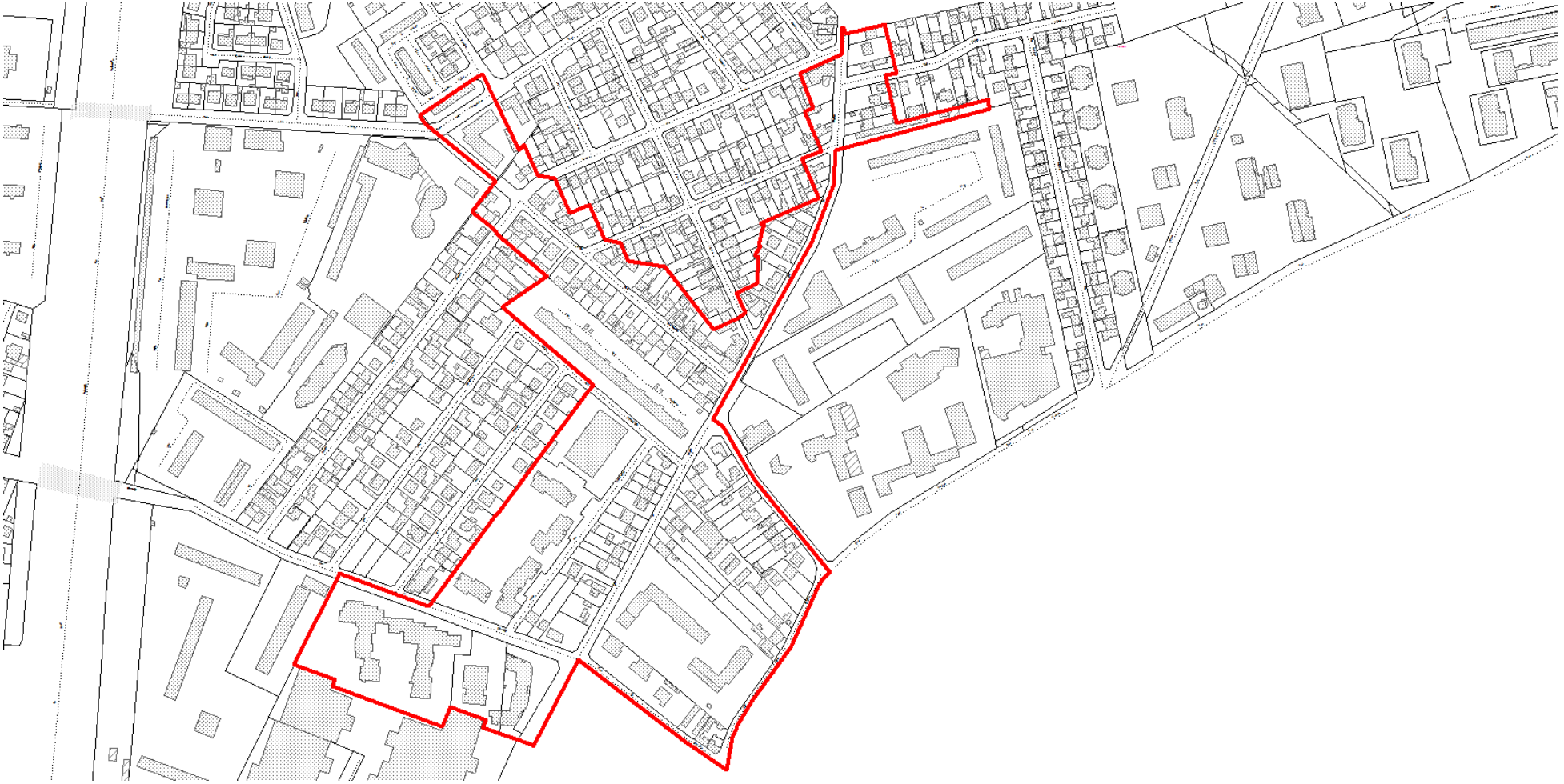
Etant transmise en Préfecture le : 14 NOV. 2017

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 14 NOV 2017

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN

Maire de L'Haÿ les Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

PERIMETRE DE MAJORATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT A UN TAUX DE 20%