

Conseil municipal du 28/XI/2016

17 - Actualisation du taux de la taxe d'aménagement

M. FAYE : « Il s'agit du taux d'aménagement pour l'opération dite de la Cavée. L'an dernier, nous avons voté un taux d'aménagement de 13,5 % pour cette opération. C'est le taux appliqué à la première partie de celle-ci, dont le permis a été donné le 25 mars 2016. Le produit de la taxe d'aménagement doit servir à faire des équipements en lien direct avec l'opération immobilière précitée, ni plus ni moins. Nous avons revu, avec l'opérateur immobilier, les différents coûts. Nous étions un peu en excédent. Nous laissons donc, bien sûr, la tranche de 13,5 % pour la première partie de l'opération, mais les deux suivantes auront un taux de 9 %. Vous avez la liste des travaux prévus : terrassement pour faire une place, voirie lourde, renforcement et modification des réseaux, modification et création des trottoirs, éclairage public, mobilier urbain, etc. À titre d'information, il y a une quinzaine d'années environ, à Sceaux, ils avaient mis, pour un promoteur, une taxe d'aménagement trop élevée, que la Ville avait utilisé pour faire un gymnase. Le promoteur a alors attaqué la Ville, qui a dû rembourser le trop-perçu de la taxe d'aménagement. Nous vous demandons donc de bien vouloir délibérer du taux qui permet d'ajuster l'opération.

M. le Maire : « Merci, Michel FAYE. Il faut préciser qu'en plus, il y a eu des expertises sur la nature du sol, qui ont montré qu'une zone de carrière très significative majeure assez sensiblement le coût de la construction de la deuxième tranche des travaux. Il a donc fallu ajuster un peu le taux pour tenir compte de ces éléments nouveaux. Y a-t-il des remarques, des questions ou des commentaires ? Madame ZINGER. »

Mme ZINGER : « Merci, Monsieur le Maire. Nous regrettons que ne nous soient pas communiquées les évaluations des travaux d'équipement énumérés dans le rapport de présentation et celle du rendement de la taxe d'aménagement. Ces évaluations ont dû servir de base aux discussions avec l'opérateur immobilier, discussions mentionnées dans le rapport de présentation. Compte tenu de ce manque de transparence, nous voterons contre cette délibération. »

Commenté [ES1]: 1 :50 :10

M. FAYE : « Si je peux me permettre, nous en avons discuté en commission. Si votre demande avait été faite en commission, nous aurions pu vous fournir les pièces aujourd'hui. La somme en moins, par rapport au taux initial, fait exactement -286 000 €. »

M. le Maire : « C'est majoritairement lié à la nature du sol, puisqu'il y a quasiment 180 000 € de surcoût. »

M. FAYE : « Nous pouvons vous fournir ces documents, mais il faut les demander. »

Mme BEKIARI : « Je fais cette demande, en comprenant bien que je n'aurai pas ces documents ce soir. »

M. le Maire : « Bien. Je vous remercie d'en délibérer. »

Le Conseil Municipal, à la **majorité absolue** :

- de maintenir le taux de la taxe d'aménagement à 5 %, hors secteur majoré, applicable à Fontenay-aux-Roses,
- de maintenir la valeur forfaitaire des aires de stationnements non comprises dans la surface imposable de la construction à 5 000 €,
- d'actualiser le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement à 9 % sur le secteur « carrefour de la Cavée », tel que défini sur le plan joint à la présente délibération,
- la présente délibération et son plan seront annexés, pour information, au Plan d'Occupation des Sols en vigueur ainsi qu'au futur Plan Local d'Urbanisme lors de son approbation.

[C. MARAZANO, A. SOMMIER, J.-J. FREDOUILLE, F. ZINGER, P. BUCHET (pouvoir à S. CICERONE), S. CICERONE, G. MERGY (pouvoir à D. BEKIARI), D. BEKIARI, votent contre]

M. le Maire : « Madame SOMMIER veut nous dire pourquoi elle a voté contre. »

Mme SOMMIER : « En effet. Je voulais dire que le taux de la taxe d'aménagement était effectivement de 13,5 % en 2016. Alors qu'il va y avoir beaucoup de nouvelles constructions qui vont rendre nécessaires de lourds aménagements, pourquoi réduire ce taux à 9 % alors que le taux maximum est de 20 % ? Vous expliquez qu'il faut que cela serve à des équipements en lien direct, ni plus ni moins ; j'ai bien entendu. Cependant, on peut aussi éventuellement remettre l'excédent. Pourquoi se priver de recettes à ce stade, puisque l'opérateur immobilier va faire des bénéfices considérables sur trois lots de construction, étant rappelé qu'il n'y aura que des logements privatifs ? Je trouve peu logique de présenter cette délibération comme devant préserver l'équilibre économique du projet. »

M. le Maire : « Cela s'appelle le pragmatisme. Des opérations qui ne se font pas, il y en a aussi un certain nombre. Nous sommes bien obligés de tenir compte des conditions de construction, du terrain, du coût de ce qui va être fait... Je vous rappelle quand même qu'au départ, elle était nettement moins élevée et que nous l'avons mise à 13,5 %, ce qui était une très grosse augmentation, en prenant une marge pour nous protéger d'un risque éventuel de ne pas avoir assez taxé le promoteur, d'une certaine façon. En l'occurrence, il nous produit des éléments qui conduisent à penser que la construction aura effectivement des surcoûts significatifs. Nous ajustons donc les choses. Nous sommes encore sur une taxe d'aménagement relativement élevée par rapport à la norme, qui est plutôt de 5 à 7 %. Le taux est que les équipements qui seront financés puissent servir pour les Fontenaisiens à un tarif qui soit avantageux pour eux. Les marges des constructeurs, en général, sont de l'ordre de 4 %. Cela fait des grosses sommes, mais il ne faut pas non plus croire que ce sont des gisements de revenus inépuisables pour une ville. Il faut quand même que le projet se fasse dans des conditions correctes pour que tout le monde y trouve son compte. »

M. FAYE : « A titre d'information, de votre temps, la taxe était de 4 %. Nous l'avons portée à 5 % et, pour cette opération, à 13,5 %. Nous ne redescendons qu'à 9 %. C'est une opération assez lourde que nous avons dû réajuster au bout d'un an, mais nous sommes très loin des niveaux qui existaient de votre temps. »

Mme SOMMIER : « A cette époque-là, il n'y avait pas ces gros projets qui pouvaient laisser présager des gros bénéfices. »

M. le Maire : « Madame SOMMIER, c'est vous qui avez fixé le précédent taux beaucoup plus bas que 9 % ; dois-je en conclure que vous faisiez des cadeaux aux promoteurs, dans l'équipe précédente ? Soyons sérieux : il y avait déjà des projets sur la zone. D'ailleurs, c'est une zone d'aménagement qui était déjà désignée dans le POS depuis longtemps. Il y avait déjà des projets de construction ; c'est bien pour cela, d'ailleurs, que l'EPF 92 avait préempté le pavillon du bas de l'avenue du Général Leclerc. Quand vous l'expliquez qu'il n'y avait pas de projets, là encore, je vous appelle à faire attention à l'amnésie, quand même. »

