

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2016006

Signataire : SM

Séance du Conseil Municipal du 17/11/2016

RAPPORTEURS: M. DAGUET et M. ROZENBERG

OBJET : Taxe d'aménagement - Exonération des parkings compris dans un bâtiment et liés à une activité économique

Pour rappel

La délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2014 porte le taux de la taxe d'aménagement sur la majeure partie du territoire à 20 % et à 5% pour les autres secteurs et prévoit les exonérations suivantes :

- ✓ Exonération totale pour les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m²,
- ✓ Exonération à hauteur de 60 % les logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'état hors PLAI,

A ceci s'ajoute, un abattement de plein droit de 50 % prévu pour :

- les logements aidés,
- les 100 premiers m² des locaux d'habitation principale,
- les locaux à usage industriel ou artisanal dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

La taxe d'aménagement a pour finalité de contribuer aux financements des équipements publics. En dehors des cas d'exonérations listés ci-dessus, tous les travaux créateurs de surface de plancher quelque soit la destination du bâtiment y sont assujettis : logement, commerces, bureaux

Cette taxe est aujourd'hui intégrée par les opérateurs d'immobilier résidentiel comme une donnée normale dans le montage d'opérations. A l'inverse, les opérateurs d'immobilier d'entreprises considèrent généralement que cette taxe est moins justifiée car leurs opérations génèrent en moindre proportion des besoins en équipement public et que cette taxe impacte financièrement leur investissement productif donc défavorise le développement de l'emploi. L'enjeu pour la Commune est que les opérations d'immobilier d'entreprise se réalisent pour le développement de l'emploi et le dynamisme économique local.

A titre d'exemple, un programme de 12 312 m² de SDP (surface de plancher) avec un parking en sous sol de 3530 m² génère une TA d'un montant de 2 518 878 €.

La problématique du stationnement

Les dispositions du PLU prévoient de plus l'obligation de créer des places de stationnement pour répondre aux besoins des opérations réalisées. Or les parkings sont assujettis à la taxe d'aménagement.

Une distinction est cependant opérée entre les parkings aériens et les parkings intégrés au bâtiment.

- ✓ Une valeur forfaitaire est appliquée aux aires de stationnement aériennes de 2000€ par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5000€ par délibération de l'organe délibérant »

- ✓ Les parkings intégrés au bâtiment sont assujettis au taux en vigueur dans le secteur soit 20 % ou 5% au même titre qu'une surface de bureau et qu'un logement.

Dans le cadre de la définition des projets et conformément aux dispositions du PLU, il est demandé aux opérateurs d'intégrer les places de parking au bâtiment. Nous nous voyons opposer régulièrement de fortes réticences. Pour les opérateurs, il s'agit d'une double peine. Ils ont à supporter à la fois le coût d'un parking en infrastructure (onéreux en raison de la nature du sol : gypse et eau) et la taxe d'aménagement.

Moins onéreuses, ils optent donc plus naturellement pour les aires de stationnement aériennes (2000 € par place). Un travail dès lors s'engage pour les rendre plus urbaines : végétalisation des abords, pose de pergolas pour les masquer, utilisation d'evergreen quand cela est possible, il n'en demeure pas moins que les nappes de parkings aériennes dénaturent le paysage et imperméabilise les sols.

Il s'agit d'examiner une mesure visant à favoriser le développement économique et l'emploi, tout en assurant une intégration urbaine des opérations immobilières en réduisant l'impact visuel et la consommation de surface des parkings.

En conséquence et en parfaite adéquation avec l'amélioration du cadre de vie et les dispositions du PLU qui tendent à limiter les aires de stationnement aériennes, il est proposé d'appliquer les dispositions de l'article L 331.9.7 du code de l'urbanisme qui permettent d'exonérer en totalité ou partiellement les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitation individuelle.

En l'occurrence, il s'agirait d'exonérer **totalement et sur l'ensemble du territoire communal**, les parkings compris dans un bâtiment quand ils sont créés pour répondre aux besoins générés par une activité économique tels que les locaux de bureaux, de recherche, industriels, de commerces de détail ou aux professionnels, d'artisanat.

Enfin, il est précisé que la délibération instituant cette exonération peut être modifiée chaque année.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

Nombre de Membres composant :
Le Conseil Municipal :49

En exercice :..... 49

Présents :..... 37

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 17 NOVEMBRE 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le 17 Novembre, le conseil municipal d'Aubervilliers, convoqué le 08 Novembre 2016, s'est réuni en Mairie à 19 H sous la présidence de Mériem DERKAOUI, Maire d'Aubervilliers.

PRESENTS :

MM. DAGUET Anthony, KARMAN Jean-Jacques, Mmes VALLY Sophie, CHERET Magali, M. KAMALA Kilani, Mme TLILI Leïla, M. MONINO Jean-François, Mme GRARE Laurence, M. BENKHELOUF Boualem, Mme MARINO Danielle, M. KARROUMI Sofienne, Mme KOUAME Akoua Marie, M. CHOUDER Fethi, Mmes PEJOUX Claudine, NEDELEC Sozig, MERCADER Y PUIG Maria. Adjointes à la Maire,

MM. CECCOTTI-RICCI Roland, TLILI Mohamed Fathi, BEAUDET Pascal, LE HYARIC Patrick, Mme DUCATTEAU Sylvie, MM. PLEE Eric, WOHLGROTH Antoine, ROZENBERG Silvère, Mme LE MOINE Sandrine, M. KADDOURI Nourredine, Mmes REDOUANE Wassila, FAGARD Alice, MM. GARNIER Daniel, HAFIDI Abderrahim, Mme KHELAF Djamilia, MM. AIT-BOUALI Omar, VANNIER Jean-Yves, RACHEDI Hakim, Mme LENZI Ling, M. BIDAL Damien, Conseillers Municipaux et *Conseillers Municipaux délégués,

POUVOIRS :

M. CHIBAH Salah	Représenté par :	Mme GRARE Laurence
M. RUER Marc	Représenté par :	M. WOHLGROTH Antoine
Mme MBONDO Thérèse	Représentée par :	Mme MERCADER Y PUIG Maria
M. SANON Guillaume	Représenté par :	M. KARROUMI Sofienne
Mme RABAH Hana	Représentée par :	Mme TLILI Leïla
Mme YONNET Evelyne	Représentée par :	M. GARNIER Daniel
M. LOGRE Benoit	Représenté par :	M. RACHEDI Hakim
Mme LENOURY Nadia	Représentée par :	M. BIDAL Damien

Absents : Mme MILLA Josiane, MM. ZORGANI Mourad, ZAIRI Rachid, Mme ALVES Presilya.

Secrétaire de séance : Mme TLILI Leïla

Direction Générale Développement / Direction Urbanisme

Direction de l'Urbanisme

REF : DU2016006

Signataire : SM

OBJET :Taxe d'aménagement - Exonération des parkings compris dans un bâtiment et liés à une activité économique

LE CONSEIL,

Après avoir entendu l'exposé de Mme la Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 331.9.7 portant sur les exonérations totales ou partielles de la taxe d'aménagement,

Vu le plan local d'urbanisme d'Aubervilliers approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2010,

Considérant que les dispositions du PLU favorisent les parkings en infrastructures et ce dans un objectif de consommation limitée de l'espace, de présence accrue des espaces verts et d'amélioration du cadre de vie,

Considérant que le régime de la taxe d'aménagement applicable tend à favoriser la création de places aériennes par l'application d'un montant forfaitaire bien inférieur,

Considérant qu'à ce titre, il vient contredire les dispositions du PLU,

Considérant la nécessité de mettre en adéquation les dispositions du PLU et le régime de la taxe d'aménagement,

Considérant par ailleurs la nécessité de favoriser la diversité des fonctions urbaines et l'emploi sur le territoire communal,

A l'unanimité.

DELIBERE :

EXONERE en application de l'article L 331.9.7 du code de l'urbanisme totalement et sur l'ensemble du territoire communal, les parkings compris dans un bâtiment créés pour répondre aux besoins générés par une activité économique tels que les bureaux, locaux de recherches, industriels, de commerces de détail ou aux professionnels, d'artisanat,

PRECISE que les places aériennes restent assujetties au montant forfaitaire en vigueur,

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

DIT que la présente délibération sera transmise au service de l'ETAT en charge de l'urbanisme dans le département de la Seine-Saint-Denis au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Reçu en préfecture le : 18/11/2016
Publié le : 18/11/2016
Certifié exécutoire le : 18/11/2016

L'adjointe

Maria MERCADER Y PUIG



L'adjointe

Maria MERCADER Y PUIG

