

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 4 juin 2024

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 08

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2024-077

PROJET D'AMÉNAGEMENT
KARTIÉ MASCAREIGNES
INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE
DE TAXE D'AMÉNAGEMENT
MAJORÉE

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal
a été faite et affichée le 27 mai 2024.

- la liste des délibérations a été
affichée à la porte de la mairie le 5
juin 2024.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le mardi
4 juin, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel
de ville, après convocation légale sous la présidence de
M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint,
Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème}
adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna
Patel 7^{ème} adjointe, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme
Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M.
Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue,
M. Alain Iafar, Mme Brigitte Cadet, M. Zakaria Ali, M.
Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Garicia
Latra Abélard, M. Didier Amachalla, Mme Barbara
Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa, Mme
Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe
par M. Bernard Robert, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint par
Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe
par M. Armand Mouniata, M. Franck Jacques Antoine par
M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillot par Mme
Catherine Gossard, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Henry
Hippolyte, Mme Véronique Bassonville par Mme Aurélie
Testan, Mme Pamela Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Honorine Lavielle à
17h09 (affaire n° 2024-064).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents excusés : Mme Gilda Bréda.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Bertrand
Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

**PROJET D'AMÉNAGEMENT KARTIÉ MASCAREIGNES
INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE
TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 1987 approuvant la création de la ZAC « Les Mascareignes » ;

Vu la délibération n° 2009-046 du conseil municipal du 30 avril 2009 approuvant la reprise en régie de la ZAC « Les Mascareignes » ;

Vu la délibération n° 2021-105 du conseil municipal du 7 septembre 2021 approuvant la suppression de cette même ZAC ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 octobre 2018 et modifié le 17 décembre 2019 puis le 1^{er} février 2024 et notamment l'OAP Mascareignes ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant qu'à la clôture de la ZAC, le programme des équipements publics n'a pas été totalement réalisé et que les études réalisées sur ce secteur ont amené de nouvelles orientations de programmation d'équipements publics, de logements, de commerces et de bureaux, retranscrites dans les OAP du PLU ;

Considérant que le Code Général des Impôts par son article 1635 quater N prévoyant que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être différenciée par secteurs du territoire et majorée jusqu'à 20 % si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ;

Considérant le potentiel de constructibilité important en secteur ouvert à l'urbanisation du projet urbain « Kartié Mascareignes » nécessitant des travaux substantiels de viabilisation et d'équipements publics dont le cout global est estimé à 44,5 millions d'euros hors taxes, et dont le cout global des équipements affectés au « Kartié Mascareignes » s'élève à 22,74 millions d'euros HT ;

Considérant que l'assiette taxable est évaluée à 47 226 289 € ;

Considérant que le rapport entre le cout global des équipements affectés au secteur et la valeur taxable du projet donne une valeur de 48,15 % soit un taux de 0.4815 alors que le plafond réglementé par le Code de l'urbanisme fixe le plafond à 20 % ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 22 mai 2024 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'instituer une Taxe d'Aménagement Majorée au taux de 20 % sur le périmètre de l'opération « Kartié Mascareignes », cette TAM sera exigible à compter du 1^{er} janvier 2025 au bénéfice de la Ville de Le Port ;

Article 2 : de reporter, à titre d'information, la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Le Port ;

Article 3 : de procéder à l'affichage réglementaire de la présente délibération et de son périmètre annexé en mairie de Le Port pour une durée d'un mois minimum ;

Article 4 : d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



A blue ink signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMMUNE DU PORT' at the top and '97400 REUNION' at the bottom, with a central emblem.

Olivier HOARAU

PROJET D'AMÉNAGEMENT KARTIÉ MASCAREIGNES INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'instauration d'un périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) sur le périmètre de l'opération d'aménagement « Kartié Mascareignes ».

Le Code Général des Impôts par son article 1635 quater N, prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être différenciée par secteurs du territoire et majorée jusqu'à 20 %, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Le projet urbain « Kartié Mascareignes » présente un potentiel de constructibilité important en secteur ouvert à l'urbanisation. Toutefois, ces zones d'habitation ou d'activités nécessitent d'une part une mise à niveau importante de certaines voies et réseaux existants et d'autre part, des travaux substantiels de viabilisation primaire (voiries et réseaux) et d'équipements publics et plus généralement, l'aménagement des espaces publics (places, placettes publiques, cheminements modes doux, parc...) concourant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, le renforcement de la biodiversité ou le développement des usages de transports collectifs ou des mobilités actives. **Le coût global des équipements publics est estimé à 44,5 millions d'euros hors taxes.** Cette estimation, définie en avril 2023, est issue de la phase d'appropriation marquant le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre.

La TAM qui s'appliquera à l'ensemble des porteurs de projet détenteurs d'une autorisation d'urbanisme dans le périmètre de l'opération, permettra de mobiliser des recettes supplémentaires pour financer les travaux nécessaires à l'urbanisation.

La TAM représente le rapport entre le coût global des équipements affectés au secteur, et la valeur taxable du projet.

L'annexe 1 jointe au présent rapport explicite les modalités de calcul justifiant l'instauration du taux majoré de la taxe d'aménagement sur l'opération « Kartié Mascareignes ».

Ainsi, de ces modalités de calcul, résulte le rapport entre le coût global des équipements affectés au secteur et la valeur taxable du projet d'aménagement du « Kartié Mascareignes » d'une valeur de **48,15 % soit un taux de 0.4815.**

Cette valeur est largement supérieure au plafond réglementé par le Code de l'urbanisme qui **fixe le plafond à 20 %.**

C'est pourquoi au regard du potentiel induit par ce développement urbain et des besoins en infrastructures mentionnés ci-dessus, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée au taux maximal prévu par les textes règlementaires, soit à **20 % sur l'ensemble du secteur ouvert à l'urbanisation, dont le périmètre est défini au plan joint au présent rapport (annexe 2).**

Cette TAM sera exigible pour toute demande d'autorisation d'urbanisme sur le périmètre concerné à compter du 1^{er} janvier 2025, au bénéfice de la ville de Le Port. Elle représente **une recette estimée à environ 9,45 millions d'euros**, étalée sur la durée de l'opération.

Il convient de préciser qu'un reversement au Territoire de l'Ouest pourra éventuellement être mis en place s'il venait à participer à la prise en charge des équipements publics relevant de ses compétences (eau, assainissement, etc.). Les modalités de reversement seraient alors définies ultérieurement par convention.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'instituer une Taxe d'Aménagement Majorée au taux de 20 % sur le périmètre de l'opération « Kartié Mascareignes », cette TAM sera exigible à compter du 1^{er} janvier 2025 au bénéfice de la Ville de Le Port ;
- de reporter, à titre d'information, la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Le Port ;
- de procéder à l'affichage réglementaire de la présente délibération et de son périmètre annexé en mairie de Le Port pour une durée d'un mois minimum ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Annexe 1 – Kartié Mascareignes – Modalités de calcul de la TAM

• **Assiette de calcul et coût des équipements :**

L'assiette de calcul repose sur le programme de mise à niveau importante de certaines voies et réseaux existants ainsi que les travaux substantiels de viabilisation primaire (voiries et réseaux) et d'équipements publics, et plus généralement, l'aménagement des espaces publics (places, placettes publiques, cheminements modes doux, parc...) concourant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, le renforcement de la biodiversité ou le développement des usages de transports collectifs ou des mobilités actives.

Le cout global des équipements nécessaires au développement du Kartié Mascareignes est estimé à **44,5 M € HT**. Cette estimation, définie en avril 2023, est issue de la phase d'appropriation marquant le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre.

Pour le calcul de la TAM, seule la quote-part du coût des travaux nécessaire aux futurs habitants et usagers du secteur doit être pris en compte, ainsi :

- Les travaux de viabilisation et d'équipements **affectés à 100 %** au périmètre opérationnel sont **estimés à 17,3 M € HT** est portent sur :
 - La création des voiries et réseaux primaires desservant les macro lots ;
- **Les autres équipements publics estimés à 27,2 M € HT**, bien que développés au sein du périmètre profiteront à terme à d'autres usagers que ceux du secteur, c'est pourquoi la part affectée à l'opération pour ces équipements **est estimée à 20 %, soit 5,44 M € HT**. Ces travaux portent sur :
 - La requalification complète de la route du Cœur Saignant en boulevard urbain ;
 - La requalification sur sa partie existante de la rue Simon Pernic, ainsi que son extension depuis l'avenue de la compagnie des Indes jusqu'à la route du Cœur Saignant ;
 - La requalification et la connexion des parvis des différents établissements scolaires du secteur ;
 - La valorisation d'une zone naturelle avec la création d'un parc ;

Le cout global des équipements affectés au « Kartié Mascareignes » **s'élève donc à 22,74 M € HT**.

• **Valeur taxable**

La valeur taxable correspond à la surface taxable des constructions multipliée par la valeur annuelle de référence au mètre carré auquel s'ajoute le nombre d'installations et d'aménagements multipliés par la valeur forfaitaire unitaire.

La valeur annuelle de référence mise à jour annuellement en fonction du dernier indice du cout de la construction publié par l'INSEE, s'élève pour 2024 à 914 €/m².

Le calcul de la valeur taxable prend également en compte un abattement de 50 % sur la valeur forfaitaire de la surface de certaines constructions, prévu de plein droit pour :

- Les 100 premiers m² d'un local et ses annexes à usage d'habitation principale ;

- Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes ;
- Les locaux à usage d'habitation et d'hébergement aidés ;
- 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.

Un régime d'exonération automatique et permanente s'applique aussi sur :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique ;
- Les exploitations et coopératives agricoles ;
- Les constructions et aménagements au sein d'une Opération d'Intérêt National, d'une Zone d'Aménagement Concertée ou un Projet Urbain Partenarial ;
- Les constructions inférieures ou égales à 5 m² ;
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement (Logements Locatifs Très Sociaux) dans les DOM ;
- Les surfaces de stationnement intégrées verticalement au bâti.

• **Surface taxable des constructions :**

Ainsi, la surface taxable des constructions basée sur les hypothèses de programmation actualisées dans le cadre des études en cours est la suivante :

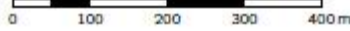
	Logements Locatifs Très Sociaux	Autres logements	Commerces	Tertiaire et services	Tertiaire et services affectés à un service public	Artisanat et activités économiques
Surface de plancher (m ²)	8 175	50 625	12 150	7 130	22 479	14 155
Abattement	100 %	50 %	/	/	100 %	50 %
Valeur de référence	0 €	457 €	914 €	914 €	0 €	457 €
Assiette taxable	0 €	23 135 625 €	11 105 009 €	6 516 820 €	0 €	6 468 835 €
TOTAL	47 226 289 €					

L'assiette taxable s'élève donc à 47 226 289 €.

Le rapport entre le cout global des équipements affectés au secteur et la valeur taxable du projet donne une valeur de **48,15 % soit un taux de 0.4815.**

Cette valeur est largement supérieure au plafond réglementé par le Code de l'urbanisme qui fixe le plafond à 20 %.

Annexe 2 – Kartié Mascareignes - Périmètre d'instauration de la TA



- Données non contractuelles -
Sources de données éventuelles :
IGN, DGFIP, Collectivité



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VILLE LE PORT (974)
Utilisateur : LANGEVILLIER Frédérique

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DL_2024_077
Objet :	PROJET D'AMÉNAGEMENT KARTIÉ MASCAREIGNES INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE TAXE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-06-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
Identifiant unique :	974-219740073-20240604-DL_2024_077-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Notifiée à aude.quidbeuf@ville-port.re

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 974-219740073-20240604-DL_2024_077-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DL 2024-077.pdf Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240604-DL_2024_077-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	129.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom métier : 99_DE-974-219740073-20240604-DL_2024_077-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	404.5 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	13 juin 2024 à 10h11min29s	Dépôt initial
En attente de transmission	13 juin 2024 à 10h11min32s	Accepté par le TdT : validation OK

Transmis	13 juin 2024 à 10h11min32s	Transmis au MI
Acquittement reçu	13 juin 2024 à 10h11min46s	Reçu par le MI le 2024-06-13