

Monsieur Alain CASSE  
Président de l'Association de  
Défense des Intérêts des Habitants des  
Bas-Heurts-La Varenne  
8 rue Pierre Brossolette  
93160 NOISY-LE-GRAND

Noisy-le-Grand, le 27 mars 2014

Monsieur le Président,

En réponse à votre question sur l'écart que l'on peut constater sur la redevance pour création de bureaux entre Noisy Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, je souhaite vous apporter les éléments d'information suivants.

La Redevance pour Création de Bureaux (RCB), instituée pour financer la réalisation du métro Grand Paris, concerne l'ensemble des communes de la région Ile-de-France.

Cette RCB est due pour toute création de bureaux, une seule fois, et doit faire l'objet d'une déclaration jointe à la demande du permis de construire. L'avis de recouvrement de cette taxe est émis dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis de construire.

Le montant de cette taxe varie suivant trois « circonscriptions » :

- 1<sup>ère</sup> circonscription : Paris (75) et les Hauts-de-Seine (92)
- 2<sup>ème</sup> circonscription : Seine-Saint-Denis (93), Val-de-Marne (94), et les communes de Seine-et-Marne (77), des Yvelines (78), de l'Essonne (91) et du Val-d'Oise (95) qui font partie de l'unité urbaine de Paris.
- 3<sup>ème</sup> circonscription : les communes pouvant bénéficier de la DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) et du FSRIF (fonds de solidarité des communes de la région Ile-de-France), ainsi que les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne non incluses dans l'unité urbaine de Paris.

.../...

Les tarifs de cette redevance pour l'année 2014 par m<sup>2</sup> de construction sont :

- pour la 1<sup>ère</sup> circonscription : 371,22 €/m<sup>2</sup>
- pour la 2<sup>ème</sup> circonscription : 230,93 €/m<sup>2</sup>
- pour la 3<sup>ème</sup> circonscription : 92,81 €/m<sup>2</sup>

Ainsi, si les deux communes font bien partie de l'unité urbaine de Paris, elles ne sont toutefois pas classées dans la même circonscription, à savoir la 2<sup>ème</sup> circonscription pour Noisy-le-Grand et la 3<sup>ème</sup> circonscription pour Champs-sur-Marne ce qui représente un écart de 138,12 €/m<sup>2</sup> qui vient « impacter » directement la valeur de la charge foncière par m<sup>2</sup> applicable à une opération de construction de bureaux.

Cette différence s'explique par le fait que Champs-sur-Marne bénéficie du FSRIF alors que Noisy-le-Grand contribue à ce FSRIF.

Cette situation particulière pour notre CDT Noisy-Champs va provoquer une distorsion entre nos deux collectivités invitant les investisseurs à construire les bureaux attendus sur Champs-sur-Marne et non sur Noisy-le-Grand ce qui est contraire à l'esprit même du CDT.

Nous entendons bien agir auprès des services de l'Etat pour corriger ce qu'il est convenu d'appeler une anomalie sans pour autant, naturellement, remettre en cause le fait que la commune de Champs-sur-Marne puisse bénéficier du FSRIF.

Une réflexion devra donc nécessairement être engagée, afin qu'une concordance puisse être trouvée, concordance indispensable à la cohérence de la dynamique territoriale à venir.

Pour compléter votre information, je vous précise en outre que, de mon point de vue, cette redevance n'est pas seulement absurde ; elle est irréaliste. En effet, son application empêcherait toute vente de charges foncières pour la construction de bureaux puisque son montant est supérieur au prix de vente moyen de bureaux à Noisy-le-Grand (220 €/m<sup>2</sup>). Nul doute que cette mesure devra être ré-examinée.

Souhaitant avoir répondu à vos interrogations légitimes et pertinentes, je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



**Michel PAJON**