



23 mars 2015

Avis de la CCID sur le coefficient de situation générale du secteur de La Source

Par courrier en date du 4 décembre 2014, la Direction Régionale des finances Publiques de la Région Centre et du Loiret a sollicité l'avis de la Commission Communale des Impôts Directs d'Orléans sur le coefficient de situation générale du secteur de La Source.

1- Contexte et rappels

Sur le secteur locatif :

L'étude du marché locatif réalisée lors des opérations de révision des évaluations foncières entre les années 1970 et 1974 n'a pas fait ressortir d'écart suffisamment important pour justifier de diviser le territoire de la commune d'Orléans en plusieurs secteurs locatifs.

En conséquence, la totalité de la commune d'Orléans constitue un seul et unique secteur locatif.

Sur le coefficient de situation générale :

L'administration et la commission communale des impôts directs, par procès verbal établi en 1970, ont fixé, pour chaque zone clairement délimitée, un coefficient de situation générale, coefficient variant entre un maximum de +0,10 et un minimum de -0,10, en application des dispositions de l'article 324 R de l'annexe III au CGI.

Le coefficient de + 0,05, correspondant à une situation bonne offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients, est attribué aux logements situés intra boulevards, de part et d'autre de la Loire, à l'exception de l'hyper centre et du secteur compris entre l'avenue de Paris et le Faubourg Saint Vincent, qui sont affectés du coefficient de + 0,10 (situation excellente offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants).

Le coefficient de 0, correspondant à une situation ordinaire n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent, est attribué à tous les autres secteurs de la commune (périphérie des boulevards, limite communale) à l'exception de deux quartiers affectés du coefficient -0,05 (situation mauvaise) et d'un quartier affecté du coefficient de - 0,10 (situation très mauvaise) dont la portée est très limitée, ces deux coefficients étant réservés aux secteurs présentant des nuisances importantes.

L'ensemble du secteur de La Source est cadastré sections EH à EW. Il n'est compris dans aucune des zones où la situation générale a été qualifiée de Très Bonne, Bonne, Mauvaise et Très Mauvaise. En conséquence, le secteur de La Source s'est vu attribuer un coefficient de situation générale de 0, destiné à traduire une situation ordinaire n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent.

2- Avis de la CCID sur le coefficient de situation générale appliqué au secteur de La Source :

La CCID souhaite souligner que les services et équipements dont bénéficient les habitants du secteur de La Source (annexe 1) sont en constante amélioration depuis l'avis rendu par la CCID en 2011.

- En matière de transports : le quartier est desservi par une ligne de tramway avec 6 stations (une station supplémentaire en construction près du nouvel hôpital) et 3 lignes de bus (lignes 1, 7 et 13). Une navette spécifique au quartier améliore la desserte interne. Le réseau de transport interurbain par autocar du département du Loiret, nommé Ulys, traverse le quartier avec les lignes 3, 5, 7, 8 et 99. Deux parcs-relais (Zenith et Aulnales) sont situés à proximité du secteur, qui bénéficie par ailleurs d'un réseau cyclable de 11,6 km et d'une desserte SNCF via la gare de Saint-Cyr-en-Val - La Source (desserte TER vers Orléans, Bourges, Châteauroux et Nevers).



23 mars 2015

- En matière d'infrastructures : la proximité des grands axes reliant le quartier de La Source au centre-ville (RD 2020, avenue G. Galloux), la proximité du péage autoroutier d'Olivet (A71). Ces grands axes sont de nature à faciliter les déplacements tant vers le Nord que vers le Sud de l'agglomération. Par exemple : rue de la Bolière (La Source) → Boulevard Alexandre Martin = 17 minutes - Avenue de l'hôpital → Boulevard Alexandre Martin = 14 minutes
- En matière de commerce : la proximité de centres commerciaux et de zones commerciales parmi les plus fréquentés de l'agglomération et disposant d'enseignes nationales et d'un tissu de commerces de proximité, deux marchés par semaine (jeudi : marché alimentaire et dimanche : marché aux tissus). 88 commerces de proximités (au 30 septembre 2014).
- En matière de culture, sports, loisirs et vie associative : un complexe nautique disposant de 2 bassins, dont un de 50 m et une fosse à plongeon, trois stades (un stade omnisport de 10 ha, accueillant notamment l'équipe de football professionnel d'Orléans, le stade de Concyr - André Jancou de 3,6 ha (football et rugby) et le stade des Montées, accueillant notamment l'équipe de rugby professionnel), une salle de sport, le complexe sportif de La Source : salle principale réservée aux sports de balle (basket, volley, handball), ainsi que deux salles annexes, un dojo de 200 m² et une salle multi-activités équipée d'un mur d'escalade pour les scolaires, 5 gymnases, dojo Patrick Jenté et salle de boxe Marcel Cerdan, la proximité du golf de Limère ainsi que des Balnéades (centre aquatique de détente), médiathèque Maurice Genevoix (inaugurée en mars 2009) et une bibliothèque universitaire, le lieu de programmation artistique Le Bouillon créé en 2010 (5 à 10 événements culturels par mois), le théâtre Gérard Philippe (une cinquantaine de représentations par an, avec notamment une programmation jeune public), un conservatoire (inauguré en 2011), la proximité du Zénith ainsi que du parc des expositions, une maison des associations (inaugurée en 2011), des animations en faveur de la jeunesse organisée dans le quartier (« courses de l'Indien », « place aux jeunes », « fleurissez le quartier », « ballades découverte », festival Orléanoïde...), l'organisation régulière d'au moins deux réunions publiques par an sur des thématiques variées et un journal d'information dédié au Grand projet de Ville (l'Elan)
- En matière de développement économique et d'emploi : la proximité du Parc d'activité de La Saussaye, du parc d'activité du Moulin, de grands établissements de recherche (BRGM, CNRS (cyclotron), INRA, IRD...) et de grandes entreprises (Famar, La Banque Postale, TRW, Cilas Alcatel, Facospar, Komori-Chambon, Générale d'eaux de source, Banque postale, SANDVIK, Thévenin, JLC, CIMEX, Hitachi, Air Liquide / Maquet...)... et le projet en cours de construction d'un magasin IKEA (150 emplois à pourvoir en 2015).
- En matière de santé : proximité du Nouvel Hôpital d'Orléans (seule maternité publique de l'Agglomération) qui accueille les patients depuis fin 2014 et offre des services de consultations externes dans la plupart des spécialités, proximité de la clinique de l'Archette, présence d'un laboratoire d'analyses, 10 médecins généralistes, des médecins spécialistes (pédiatres, gynécologue), le planning familial, plusieurs maisons de retraite, foyers logement et accueil Alzheimer, maison de santé pluridisciplinaire.
- En matière d'enseignement et de petite enfance : 108 assistantes maternelles, 8 crèches, 10 groupes scolaires (la moyenne par classe est de 22,3 élèves en 2014 pour une moyenne nationale de 22,9), l'école spécialisée René-Guy Cadou, 3 centres de loisirs, 2 collèges, Lycée d'enseignement général Voltaire, Lycée professionnel Paul Gauguin, IUT, l'Université d'Orléans (UFR Sciences, UFR Lettres, langues et sciences humaines, UFR Droit, Economie et Gestion, STAPS, polytech Orléans), l'Institut des Sciences et de la terre
- En matière sociale et administrative : mairie de proximité, ASELQO, Maison de l'emploi, associations d'insertion, consulats...
- En matière d'environnement : Les espaces verts sont nombreux (127,8 ha au total), outre le Parc floral, on peut notamment citer l'allée des sapins, le campus et le bois de Concyr, ainsi que la proximité de la Sologne. Présence de deux lacs, l'un au centre du campus universitaire, l'autre au sud du secteur, les avenues sont larges, arborées et végétalisées. La

23 mars 2015

nouvelle station d'épuration de La Source et la nouvelle chaufferie biomasse qui alimente le réseau de chaleur de La Source (logements et Hôpital) présentent des caractéristiques environnementales élevées. Par ailleurs la totalité du secteur est située hors zone inondable au sens du PPRi. Enfin, il convient de citer pour mémoire le déclassement SEVESO du site Primagaz, situé au Sud du secteur de la Source, intervenu par arrêté préfectoral du 25/09/2012.

- En matière de sécurité des personnes : la proximité de la caserne Sud des pompiers, du commissariat de police et la présence d'agents de médiation et de prévention de 14h à 1h du matin. En matière de sécurité, les statistiques 2013 pour le quartier de La Source montrent une diminution constante de la délinquance de proximité : -81.4% entre 2001 et 2013 (dont -49,5 % sur la période 2007-2013). Ainsi à titre d'exemple, le nombre de faits de délinquance de proximité s'établit à 288 en 2013 pour le secteur de La source (soit 16 pour 1000 hab) contre 424 pour le quartier de centre-ville République – Bourgogne (soit 24 pour 1000 hab) et 399 pour le quartier Saint Marceau soit (18 pour 1000 hab).

Enfin, la CCID souhaite souligner qu'en matière de qualité de vie, le secteur de La Source bénéficie depuis plusieurs années de nombreux aménagements et équipements réalisés dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV). La convention signée avec l'ANRU représente un montant d'investissements de 209 M€ TTC, dont 59 M€ réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Orléans (nouveaux d'espaces verts, rénovation ou réalisation de nouveaux équipements publics, d'un complexe sportif, d'une médiathèque, avec prise en compte des préconisations du grenelle de l'environnement).

Prenant en considération les éléments de contexte exposés ci-dessus, la commission communale des impôts directs est d'avis que la zone composée des sections EH à EW, correspondant au secteur de La Source, présente des avantages de nature à compenser les inconvénients que font valoir les requérants dans leurs réclamations, notamment l'éloignement du centre-ville. Les habitants du quartier de La Source disposent d'un niveau d'équipement que peu de collectivités de 20 000 habitants proposent, dans un environnement paysager particulièrement agréable, au sein d'une agglomération de 270 000 habitants.

Au regard de ces éléments, la CCID, consultée conformément aux dispositions de l'article R 198-3 du Livre des procédures fiscales, décide que ces avantages justifient le maintien du coefficient de situation générale de 0, qui correspond à « une situation ordinaire n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent » (art 324 R de l'annexe III du CGI).

Annexe 1 : Cartographie des équipements

Annexe 2 : Documentation sur cédérom

Le Président – Michel MARTIN

loc. l'avis favorable à l'avis

Les commissaires

	AVIS	SIGNATURE
Patrick BARRUEL	Favorable	<i>[Signature]</i>
Nicolas LANGUERRE	Favorable	<i>[Signature]</i>
Philippe PELET	Favorable	<i>[Signature]</i>
Nicolas RICOND	DEFAVORABLE	<i>[Signature]</i>
Nelly SERVAIS	Favorable	<i>[Signature]</i>
Bernard VACNE	Favorable	<i>[Signature]</i>
Chantal CHAPVALOFF	Favorable	<i>[Signature]</i>
Chantal DESCHAAPS	FAVORABLE	<i>[Signature]</i>