



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'OISE

Beauvais, le 1<sup>er</sup> février 2012

Préfecture

Secrétariat général

Direction des Relations avec les Collectivités Locales

Bureau des Affaires Juridiques et de l'Urbanisme

Affaire suivie par : M. Nicolas DHELLEMMES

Tél : 03 44 06 12 89 – Fax : 03 44 06 12 56

Courriel : [nicolas.dhellemmes@oise.gouv.fr](mailto:nicolas.dhellemmes@oise.gouv.fr)

Le Préfet de l'Oise

à

Mesdames et Messieurs les Maires

*En communication à*

*Madame et Messieurs les sous-préfets*

*Monsieur le directeur départemental des finances publiques*

*Monsieur le directeur départemental des territoires*

**Objet** : Application des dispositions de l'article 1396 du code général des impôts.

**Références** : Conseil d'Etat, 15 avril 2011, 8<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> sous-sections réunies, n°346226.

L'article 1396 du code général des impôts prévoit que : « La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.

La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

Les dispositions des deuxième à quatrième alinéas ne sont pas applicables :

- a. aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L.321-1 et L.324-1 du code de l'urbanisme ;
- b. aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- c. aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
- d. aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1<sup>er</sup> septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales ».

Le Conseil d'Etat comme l'ensemble des juridictions administratives estiment que : « la faculté offerte par ces dispositions aux conseils municipaux de majorer, dans les limites prévues par la loi, d'une valeur forfaitaire la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, (...) répond à l'objectif poursuivi par le législateur de favoriser la mise sur le marché de tels biens en vue de la construction de logements et de lutter ainsi contre les situations de rétention foncière constatées sur le territoire des communes ».

J'appelle à cet égard votre attention sur le fait que les listes dressées par vos soins et transmises en direction départementale des finances publiques de l'Oise doivent être conformes aux exigences posées par le législateur notamment s'agissant de la situation des parcelles dans les zones adéquates du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de votre commune.

En particulier, la majoration de valeur locative précitée ne peut être appliquée qu'aux terrains constructibles destinés à la construction de logements.

La délibération emportant majoration de valeur locative pour des terrains situés dans une zone, certes classée dans le document d'urbanisme comme constructible, ayant vocation à recevoir uniquement des installations tertiaires et non des logements ne saurait être appliquée (tribunal administratif d'Amiens, 15 décembre 2011, n°0901956, n°0901478).

Mes services restent à votre entière disposition pour vous apporter toute l'assistance juridique nécessaire.

Le Préfet,



Nicolas DESFORGES