

COMMUNE DE CERCIÉ

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DÉLIBÉRATIONS

N°20260716

D 2026-63

Séance du : 21 septembre 2026

Liste des délibérations affichée le : 25 septembre 2026

Date de convocation du conseil municipal : 17 septembre 2026

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 15

Président de séance : Christophe CLAUZEL, Maire

Secrétaire élu : Gilles PELLOUX-PRAYER

Membres présents à la séance : Christophe CLAUZEL, Éric BRUNET, Armelle MARTIN BOUCHET, Thierry VEDREINE, Amandine CHAMPAGNON, Corinne PEREZ, Murielle VERNEY, Pierre DUCROZET, Gilles PELLOUX-PRAYER, Dominique DUBOST, Alain DUFAL, Aurélie MAESTRATI.

Membres ayant donné pouvoir : Florence VALLETTE (pouvoir à Christophe CLAUZEL), Gilles FARRUGIA (pouvoir à Gilles PELLOUX-PRAYER), Véronique TASSIN (pouvoir à Corinne PEREZ).

Membres excusés : -

OBJET : Majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

Rapporteur Corinne PEREZ

Dans un contexte marqué par la crise du logement et l'obligation réglementaire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il est nécessaire d'optimiser le foncier disponible déjà urbanisé.

Le Code Général des Impôts (CGI) offre un outil fiscal incitatif : la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB) pour les terrains constructibles.

L'objectif principal n'est pas le rendement budgétaire mais la lutte contre la rétention foncière artificielle en incitant les propriétaires de "dents creuses" à construire ou à céder leurs parcelles.

Le dispositif ne peut pas s'appliquer sur l'ensemble de la commune.

Pour être soumis à la majoration, les terrains nus doivent obligatoirement cumuler trois conditions définies par l'article 1396 du CGI :

Zonage d'urbanisme : Être situés en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Viabilisation effective : Les parcelles doivent être desservies par les réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Accessibilité : Les parcelles doivent être accessibles par une voie publique ou privée carrossable.

Sont exclus de plein droit les terrains appartenant à des organismes de logement social ou les parcelles agricoles en exploitation, les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation et les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser.

Pour mettre en œuvre la taxe à compter de l'année prochaine, le conseil doit ~~délibérer~~ avant le 1^{er} octobre sur trois paramètres fondamentaux :

Fixation de la zone concernée en zone urbaine (U) et/ou à urbaniser (AU)

Fixation de la majoration forfaitaire au m² :

La collectivité peut fixer librement une majoration comprise entre 0 € et 3 € par mètre carré. Toutefois, la loi impose un plafond absolu : le montant choisi ne peut pas dépasser 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au m², fixée par décret, selon la zone géographique de la commune (Zones A, B1, B2 ou C).

La commune de Cercié est classée en Zone C. Cela signifie que le marché immobilier local y est considéré comme non tendu.

Dans le contexte du calcul réglementaire évoqué précédemment, la valeur forfaitaire moyenne au m² de référence pour notre zone est fixée à 44 € (hors indexation annuelle).

Par conséquent, le plafond légal absolu des 3 % pour cette commune s'établit à un maximum de 1,32 € par m².

La municipalité reste cependant libre de fixer le montant de sa majoration annuelle n'importe où entre 0 € et ce plafond maximal de 1,32 €/m².

Maintien ou suppression de l'abattement de 200 m² :

La loi prévoit par défaut que la superficie imposable de chaque parcelle est réduite de 200 m² (mesure de protection des petits propriétaires). Le conseil municipal peut décider par délibération expresse de supprimer cet abattement.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, est invité à :

Vu le Code général des impôts, et notamment son article 1396 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de la commune et notamment la délimitation des zones à urbaniser (AU) ;

Considérant la nécessité d'inciter à la libération du foncier constructible afin de favoriser la construction de logements, de lutter contre la rétention foncière et de répondre aux objectifs d'aménagement du territoire communal ;

Considérant que la commune est classée en zone géographique C et que la valeur forfaitaire moyenne au mètre carré applicable sur son territoire est fixée par décret à 44 € et que, par conséquent, le plafond légal de la majoration s'élève à 1.32 € par mètre carré ;

Considérant le rapport présenté par Mme PEREZ ;

DECIDER :

-Article 1 : Institution et fixation du tarif de la majoration

Pour l'établissement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB), la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones AU délimitées par le document d'urbanisme en vigueur fait l'objet d'une majoration fixée à 0.70€ par mètre carré à compter des impositions dues au titre de l'année 2027.

-Article 2 : Abattement de superficie

Maintien de l'abattement : Conformément à la loi, la superficie retenue pour le calcul de cette majoration est réduite de 200 m².

-Article 3 : Liste des terrains

Le Maire est chargé de dresser la liste des terrains constructibles concernés par cette majoration, d'assurer sa publication électronique et sa notification aux propriétaires ainsi que sa transmission aux services fiscaux de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) avant le 1^{er} octobre de l'année en cours.

-Article 4 : Exécution et voies de recours

La présente délibération sera notifiée aux services préfectoraux au titre du contrôle de légalité et transmise aux services fiscaux avant le 1^{er} octobre 2026 pour une application au 1er janvier 2027.

Envoyé en préfecture le 25/09/2026

Reçu en préfecture le 25/09/2026

Publié le

ID : 069-216900365-20260921-202663-DE

Berser
Levraut

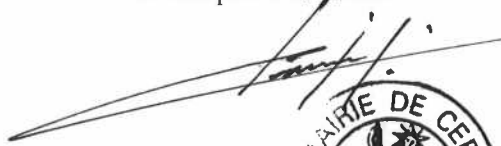
ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ, par 15 voix pour.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme.

Le secrétaire de séance,
Gilles PELLOUX-PRAYER



Le Maire,
Christophe CLAUZEL



Envoyé en préfecture le 25/09/2026

Reçu en préfecture le 25/09/2026

Publié le

ID : 069-216900365-20260921-202663-DE

