



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

permis de construire

Question écrite n° 14156

Texte de la question

Mme Nathalie Nieson attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les cessions gratuites que les communes pouvaient demander aux propriétaires lors de la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager et déclarées inconstitutionnelles en date du 22 septembre 2010. Cette décision lourde de conséquences pratiques, laisse un vide juridique et suscite l'inquiétude de nombreux élus. Ceux-ci s'interrogent sur les actions susceptibles d'être engagées par les propriétaires et qui pourraient réclamer un dédommagement sur les cessions prescrites avant septembre 2010. Aussi elle lui demande ce qu'elle entend proposer pour permettre une régularisation de cette situation complexe.

Texte de la réponse

La décision d'inconstitutionnalité de l'article L. 332-6-1-2° e relatif aux cessions gratuites de terrains a pris effet à compter de la publication de la décision au Journal officiel, soit le 23 septembre 2010. Ainsi, aucune cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date. En outre, les cessions gratuites déjà prescrites et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un transfert de propriété ne peuvent plus être mises en oeuvre. Les terrains doivent donc être achetés par la collectivité aux propriétaires fonciers après avis du service des domaines, soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation. En effet, la clause de cession gratuite d'une autorisation ne s'exécutant pas d'elle-même, la cession gratuite de terrain, pour être effective, doit avoir été transférée dans le domaine public de la collectivité bénéficiaire. Ce transfert doit être constaté par un acte authentique, passé en la forme administrative ou notariée, à l'initiative et aux frais de la collectivité bénéficiaire. Cet acte doit être transmis, après signature des parties intéressées, au conservateur des hypothèques en vue de la publicité foncière. Cette décision affecte en effet grandement les pratiques des collectivités locales. Toutefois, la loi de finances rectificative pour 2010 a refondu la fiscalité de l'urbanisme (art. 28) avec un objectif de rendement, de simplification et de souplesse pour les élus. Le texte voté doit notamment permettre aux collectivités d'appliquer des taux de taxe d'urbanisme différenciés selon les secteurs de la commune, en fonction du coût des dépenses d'équipements engendrés par l'urbanisation : le taux déterminé pouvant être porté jusqu'à 20 % par délibération motivée si la commune doit équiper substantiellement un secteur donné. En contrepartie, les participations ne seront plus exigibles dans ce secteur. Enfin, dans un souci de simplification, les participations, exceptées la participation pour équipement public exceptionnel et le projet urbain partenarial, disparaîtront au 1er janvier 2015. Aussi, le Gouvernement n'envisage pas de réintroduire cette participation dans le code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Nieson](#)

Circonscription : Drôme (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14156

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [18 décembre 2012](#), page 7489

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2013](#), page 2847