ville de DONGES

Donges, le 3 janvier 2011

Service Urbanisme Environnement
☎ 02 40 45 79 71
Affaire suivie par **Jean-Marc DANIEL**

V/réf :
N/réf : 11.001 - JMD/AR

Objet : majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles

Pièce(s) jointe(s) : 1

Madame, Monsieur,

Le 25 septembre 2008, le Conseil Municipal de Donges instituait la majoration de la valeur locative cadastrale de certains terrains constructibles.

Cette possibilité offerte par l'article 4 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, vise à favoriser la vente des terrains constructibles.

Dans un contexte de flambée des prix, la municipalité a souhaité saisir cette opportunité pour augmenter l'offre des terrains disponibles et ainsi agir sur le montant des transactions, de manière à pouvoir répondre à une demande abondante, mais portant sur des prix modérés. En effet, on observe depuis quelques années, une arrivée de jeunes ménages sur la commune depuis l'agglomération nazairienne et la frange littorale, en raison de prix du foncier extrêmement élevé et d'une offre de terrains sur ces secteurs, ne répondant qu'imparfaitement à la demande.

Le niveau retenu pour cette majoration, 2 €/m² de terrain, correspond à la valeur maximale autorisée par la loi, de façon à ce que l'incitation à vendre soit réelle. Le but de la Commune est donc bien d'inciter à la vente et non d'instaurer une nouvelle taxe même si cela en est la conséquence incontournable.

Par ailleurs, nous insistons sur le fait que c'est bien la Commune qui dessine, par un simple trait, le contour des zones constructibles. Ce que la Commune a fait, elle peut donc le défaire d'autant plus facilement que nous sommes assujettis à la loi littoral et que tout nous invite aujourd'hui à limiter le nombre de constructions en secteur diffus. C'est d'ailleurs ce que nous avons déjà fait en réduisant le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,30 à 0,20.

Une abrogation de la délibération du 25 septembre 2008 n'aurait donc de sens qu'en allant de pair avec une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) visant à réduire la constructibilité dans les villages et hameaux.

Cette délibération s'appliquera donc pleinement tant que les conditions énumérées à l'article 1396 du code général des impôts seront réunies, d'autant plus qu'une large publicité relative à cette délibération a été faite à l'époque aussi bien dans la presse locale que dans "Donges Mag" (cf. copie ci-jointe).

.../

/...

Enfin, afin de faciliter la mise en vente de votre bien, le service urbanisme de la mairie se tient à votre disposition pour étudier avec vous la meilleure solution envisageable pour celui-ci.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Anne AUFFRET
Maire de Donges

MAIRIE DE DONGES 44480