



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Lotissements

Question écrite n° 43624

Texte de la question

M. Dominique Paille attire l'attention de M. le ministre délégué au logement sur l'application des articles 56 et 57 de la loi no 93-122 du 29 janvier 1993. D'après les informations dont il dispose, ces dispositions exigent que les participations prévues à l'article 332-6-1 du code de l'urbanisme soient déterminées au moment du dépôt de l'autorisation de lotir qui en est le fait générateur. Or, à ce niveau, il semble impossible de connaître la surface de construction servant d'assiette y compris pour une maison individuelle, alors que, dans le système antérieur, le fait générateur se trouvait dans l'autorisation de construire et le paiement des taxes était étalé. Les difficultés sont accrues avec celles entourant la date de paiement des participations. Il apparaît que leur détermination au jour de l'autorisation de lotir entraîne leur exigibilité immédiate ou du moins avant la vente des lots qui peut s'étaler sur plusieurs années. Ce préfinancement paraît abusif car l'usage ne prendra effet qu'à l'occupation de l'immeuble. Enfin, le taux de TVA applicable par la commune à la taxe de branchement serait de 5,5 %. Or, les services fiscaux précisent que son montant doit être inclus à l'acte de vente, et supporte dès lors une TVA de 20,6 %. L'acquéreur final semble dans ces conditions lésé. Il lui demande de lui indiquer le sens qui doit être donné aux articles 56 et 57 de la loi précitée, et s'il ne serait pas envisageable de les modifier afin de faciliter leur application sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la transparence recherchée.

Texte de la réponse

L'ensemble du droit régissant le domaine du financement de l'urbanisme par les opérateurs de l'aménagement est codifié aux articles L. 332-6 et L. 332-6-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les articles 56 et 57 de la loi complètent, sans bouleversement sur le fond, ce dispositif par lequel les collectivités locales peuvent mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût de réalisation de certains équipements publics rendus nécessaires par leurs opérations. Cela étant, l'article L. 332-12 du code précité prévoit que l'autorité compétente pour délivrer des autorisations de lotir peut, si elle l'estime nécessaire, mettre à la charge des opérations de lotissement certaines participations normalement exigibles des constructeurs. Cette possibilité de préfinancement d'équipements induits par les opérations de lotissement résulte de la loi d'urbanisme du 16 juillet 1971. Cette faculté constitue une règle de protection des budgets publics locaux parfois contraints de réaliser des équipements pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers d'un lotissement. Les contributions éventuellement exigibles des lotisseurs sont, en matière de taxe d'urbanisme, le versement pour dépassement du plafond légal de densité et la participation pour dépassement du coefficient du sol ; en matière de participation d'urbanisme, la participation définie à l'article L. 332-8 pour le financement d'équipements publics exceptionnels et une « participation forfaitaire » (définie au d de l'article L. 332-12). La prescription de la participation forfaitaire a pour effet de globaliser, de façon complète et définitive, les modalités de contributions au financement de certains des équipements publics à réaliser pour desservir le lotissement. Le régime spécifique de la participation forfaitaire regroupe, d'une part, la participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE), si le lotissement est implanté dans un périmètre défini en application des dispositifs de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, d'autre part, et sous réserve de ne pas faire financer des équipements publics de même nature pris en charge par le programme d'équipement public d'un PAE, la participation pour le

raccordement a l'egout prevue (PRE) a l'article L. 35-4 du code de la sante publique, la participation pour non-realisation d'aires de stationnement prevue a l'article L. 421-3 du code de la sante publique, les participations pour le financement des equipements des services publics industriels ou commerciaux telles que definies au d de l'article L. 332-6-1-2e du code de l'urbanisme, la cession gratuite pour l'implantation de voirie publique prevue au e de l'article L. 332-6-1-2e du code de l'urbanisme, la participation des riverains de voiries nouvelles en vigueur dans les departements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. La participation forfaitaire est indivisible. Lorsqu'elle est mise en oeuvre, le lotisseur est redevable de l'ensemble des participations localement instaurees. Le Conseil d'Etat a affirme ce principe d'indivisibilite (arret commune de Haute-Goulaine, 29 janvier 1992, requete no 66-595). La participation forfaitaire est definitive. C'est par ce caractere qu'elle sauvegarde les budgets des maitres d'ouvrage publics en attribuant aux collectivites locales le privilege d'etre indemniees par le lotisseur des couts d'equipements publics independamment de la reussite economique et financiere de l'operation de lotissement. Sur la procedure de mise en oeuvre du regime des participations exigibles des lotisseurs, il est precise, d'une part, que le nouvel article L. 332-28 du code de l'urbanisme, issu de l'article 57 de la loi precitee du 29 janvier 1993, prevoit de facon expresse que l'arrete de lotir constitue le fait generateur des participations exigibles du lotisseur, ce qui montre que l'etat du droit n'a pas ete modifie ; d'autre part, que les dispositions de la loi du 29 janvier 1993 n'affectent pas les modalites de calcul des participations exigibles des lotisseurs puisque les regles precedemment applicables appelaient deja la prescription des participations et celle de leur montant dans les arretes de lotir ; enfin, que les dispositions nouvelles ne comportent aucune mesure relative aux modalites de paiement des participations, la loi de janvier 1993 n'organisant pas leur exigibilite immediate lors de la delivrance des autorisations de lotir. Les modes de reglement, conformes aux imperatifs de recouvrement des creances publiques, mis en oeuvre anterieurement, conservent toute leur vigueur. Dans l'interet des budgets publics locaux, les delais de paiement accordes doivent etre compatibles, d'une part, avec la realite des travaux du lotissement proprement dit, puisque les participations ne sont definitivement acquises que pour autant que l'operation de lotissement est achevee, d'autre part, avec la securite necessaire au recouvrement des participations. A titre d'exemple, un echelonnement de paiement organisant un reglement total ou partiel apres la vente des lots peut faire naitre des risques d'impossibilite de recouvrement en cas de defaillance du lotisseur. Par ailleurs, il est precise que la mise a la charge du lotisseur de la participation pour raccordement comprise dans la participation forfaitaire prevue a l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme ne constitue pas la contrepartie d'une prestation de services rendue par la collectivite qui delivre l'autorisation de lotir. Elle ne doit donc pas etre soumise a la taxe. En revanche, si le lotisseur met cette participation a la charge de son acquereur, celle-ci constitue, en application de l'article 267 du code general des impots, un element de sa base d'imposition a la taxe sur la valeur ajoutee de la vente du terrain loti et sera donc soumise au taux normal de 20,6 %. Ce principe s'applique que la taxe soit ou non facturee distinctement a l'acquireur final.

Données clés

Auteur : [M. Paillé Dominique](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43624

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 janvier 1997

Question publiée le : 7 octobre 1996, page 5259

Réponse publiée le : 27 janvier 1997, page 401