

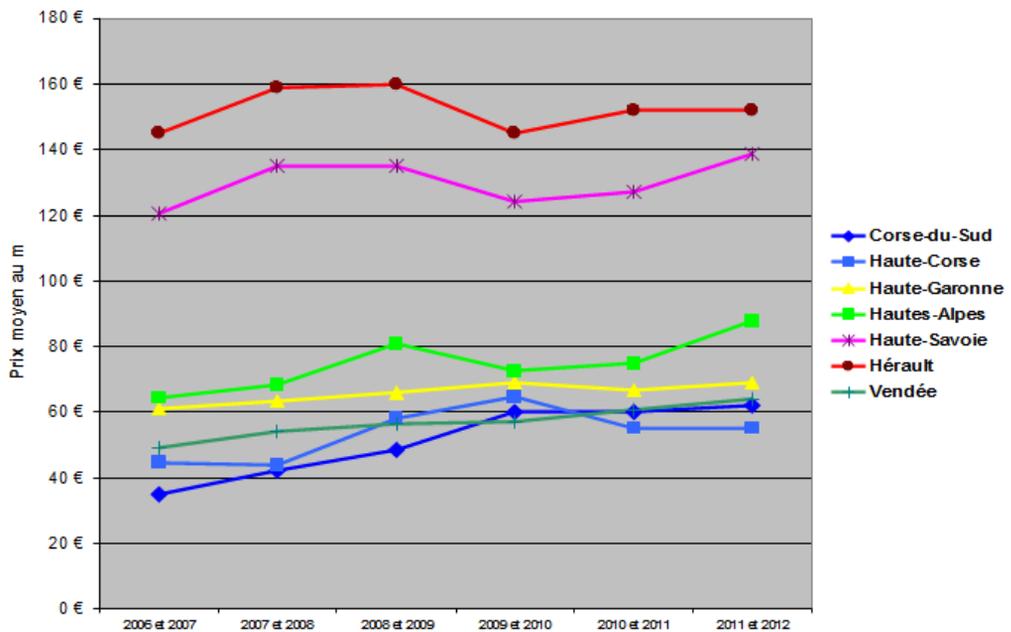
A collage of various scenes from Corsica is arranged in a shape that resembles the map of the island. The scenes include: a narrow street with buildings and a stone archway; a statue of a man on a pedestal; a harbor with white buildings and a boat; a street with a yellow building and a street lamp; and a street with a stone wall and a building. The collage is set against a light blue background.

LA PRESSION FONCIÈRE EN CORSE

I. ÉTAT DES LIEUX

I. La situation foncière en Corse

- En Corse la situation foncière est marquée par un accroissement significatif des prix des terrains et des logements sur les marchés locatifs et acquisitifs. Elle se traduit à la fois par :
- **Une pression foncière** caractérisée par une augmentation forte du prix des terrains au m². Entre 2006 et 2011, le coût du foncier a été marqué par une forte hausse (entre 30 % et 50 % d'augmentation en moyenne sur cette période). Le prix moyen du foncier constructible, autour de 60 € / m² a augmenté plus rapidement en Corse que dans les départements du continent qui ont connu une évolution démographique comparable. Cependant, il demeure à un niveau équivalent à la moyenne observée dans les départements comparables du continent ;

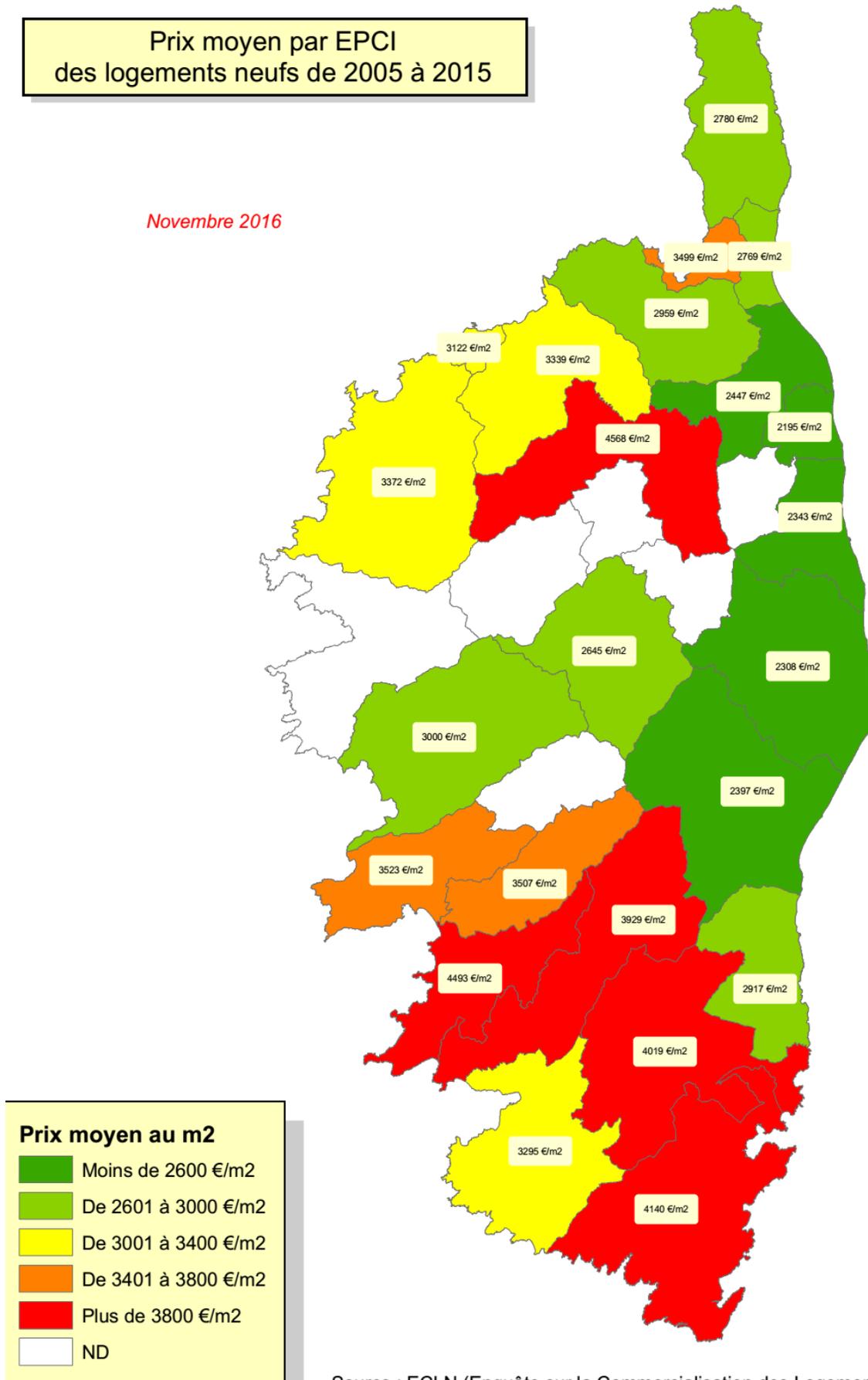


Évolution comparée des prix des terrains à bâtir en Corse avec des départements français ayant connu une évolution de population comparable de 2006 à 2012

- **Une pression immobilière** : le prix moyen des logements collectifs en Corse, a ainsi augmenté de 3,5 % entre 2012 et 2013, alors qu'il diminuait de 0,1 % en France métropolitaine. Le prix moyen des logements neufs à l'achat atteignait 3599€ par m² en 2015 (en augmentation de 5 % par rapport à l'année précédente) en Corse, plaçant la Corse en 5^{ème} position parmi les régions métropolitaines en termes de coût du logement. Il est plus élevé en Corse-du-Sud—4024€ par m²—qu'en Haute-Corse (3152€ par m²).

Prix moyen par EPCI des logements neufs de 2005 à 2015

Novembre 2016



Source : ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neuf)

II. Les facteurs de la pression foncière et immobilière

➤ Plusieurs facteurs contribuent à la pression foncière et immobilière :

- Les **contraintes géographiques et insulaires**—beaucoup de communes étant soumises aux règles de la loi littoral et/ou de la loi montagne—rendent le foncier susceptible d’être urbanisé relativement rare ;
- Le **taux de croissance démographique**, 1,11 % entre 2008 et 2013, est deux fois plus élevé en Corse que dans le reste de la France métropolitaine. L’augmentation de la population contribue à l’augmentation du nombre de ménages et par conséquent de la demande de logements ;
- L’**accès à la location longue durée** est rendu difficile en zone touristique par l’attractivité que représente la location saisonnière, souvent plus rémunératrice. De manière parfaitement illégale, il est courant que des baux soient signés pour les périodes d’octobre à mai, permettant ainsi de libérer les logements pour la période estivale, pendant laquelle ils sont loués à un prix élevé, pour des périodes de courte durée ;
- La **faiblesse relative du parc social**, et en particulier des logements sociaux de petite taille, accentue la pression foncière dans les zones tendues. Au 1^{er} janvier 2015, la Corse comptait seulement 13 200 logements sociaux, dont 74 % se trouvaient à Ajaccio ou Bastia. La Corse est la région métropolitaine où la part de logement social public, rapportée au nombre de résidences principales est la plus basse (10 % pour une moyenne nationale de 16,4%), alors même que 80 % de la population est éligible à un logement social.

Ce déséquilibre est particulièrement marqué en Corse-du-Sud, où le nombre de logements sociaux est plus faible qu’en Haute-Corse—environ 5 400 logements en Corse-du-Sud contre 7 724 en Haute-Corse—alors que la demande y est supérieure—3 603 demandes en Corse-du-Sud contre 2 841 en Haute-Corse en 2015. Les zones littorales, où la pression foncière est forte, connaissent un déficit important en logements sociaux. Moins de 8 % des résidences principales à Bonifacio et 9 % à Porto-Vecchio sont des logements sociaux.

La production de logements sociaux demeure à un niveau insuffisant. Ils représentent moins de 10 % de la construction de nouveaux logements, soit 324 logements par an, alors que les besoins sont évalués à 500, voire 600, nouveaux logements sociaux par an.

- L’**effort de construction** n’est pas toujours adapté aux besoins de la population. Ainsi, la dynamique de construction de logements lors de la dernière décennie ne s’est pas portée sur les bassins de vie les plus importants de la région. Les communautés d’agglomération de Bastia et d’Ajaccio, qui représentent 44 % de la population corse, n’ont vu se construire que 21 % des logements sur cette période.

L’INSEE et les services de la DREAL prévoient le maintien d’une demande importante en logement dans les décennies à venir. À l’horizon 2030, la Corse devrait compter 46 000 ménages de plus qu’en 2009. Cette augmentation résulte à la fois de l’arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, du vieillissement de la population, mais également de facteurs sociologiques, avec un nombre croissant de personnes habitant seules. Pour répondre à la demande, particulièrement soutenue dans les zones de Balagne-Centre-Plaine Orientale et du Grand Bastia, il faudrait construire 70 000 nouveaux logements dans la région d’ici 2030, soit environ 3 300 logements par an. La construction de logements, y compris de logements sociaux, doit aussi se réorienter sur les petites surfaces de type T2, très recherchées.

III. Les liens entre résidences secondaires et pression foncière doivent être évalués à leur juste mesure

- Selon la DGFIP, 30 % des résidences en Corse sont des résidences secondaires, ce qui représente un peu moins de 69 000 logements. Ce taux est trois fois plus important que dans le reste de la France métropolitaine, où il s'élève à 11,3 % en moyenne. Il est aussi plus élevé qu'en Languedoc-Roussillon (22%) et en PACA (17%), les deux anciennes régions après la Corse qui comptent le plus de résidences secondaires.
- La construction de résidences secondaires, en augmentant la demande de foncier et en consommant l'espace, en particulier dans les zones littorales, contribue à la hausse des prix du foncier et des logements et accentue une situation foncière déjà tendue. Ainsi, 80 % des résidences secondaires construites après 1980 l'ont été dans des communes où s'applique la loi littoral, avec une concentration dans quelques secteurs de l'île (extrême sud, Balagne, plaine orientale et Valinco). Dans ces zones très attractives, le renchérissement des prix du foncier contribuerait à un effet d'éviction des résidences secondaires sur les résidences principales, les personnes résidant en Corse ne parvenant plus à accéder à la propriété dans ces secteurs.
- Cependant, l'effet réel de la construction de résidences secondaires sur les prix du foncier et des logements peut difficilement être évalué avec précision :
 - La pression foncière est le résultat d'un ensemble de facteurs qui interagissent, comme la croissance démographique, la faiblesse du parc social, l'effort de construction insuffisant, etc, comme évoqué précédemment. Les résidences secondaires ne sont qu'un facteur explicatif parmi d'autres de la pression foncière en Corse. Les communautés d'agglomération d'Ajaccio et de Bastia, où la pression foncière est importante, sont par exemple les zones où l'on compte le moins de résidences secondaires ;
 - Si le ratio de résidences secondaires par habitant en Corse est le plus élevé de France métropolitaine, le ratio de résidences principales (420 pour 1000 habitants) s'inscrit dans la moyenne nationale. Il y a par conséquent autant de logements par habitant en Corse que sur le continent : la construction de résidences secondaires ne « prive » pas les Corses de logements ;
 - La pression foncière est le résultat d'un déséquilibre entre la demande, élevée, et l'offre, comparativement faible ou rare. Les politiques de lutte contre la pression foncière peuvent par conséquent jouer sur l'offre, en favorisant la construction de logements, ou sur la demande, en restreignant les possibilités d'acquisition de logements en Corse par exemple. Cependant, les effets de distorsion sur l'économie sont, dans ce cas, moins importants s'agissant des politiques d'offre que de demande. En effet, restreindre l'acquisition de logements ou de terrains sur l'île aurait d'abord pour effet la perte de valeur des biens situés en zone littorale, du fait de la diminution de la demande. Le patrimoine des propriétaires de logements ou de terrains dans ces secteurs s'en trouverait par conséquent réduit. Ensuite, les personnes ne résidant pas en Corse mais y séjournant régulièrement pendant les périodes estivales pourraient, au lieu de se porter acquéreur d'une résidence secondaire, louer un bien à cette période, contribuant ainsi à l'augmentation des prix des locations. Les propriétaires de biens mis en location n'en seraient que plus incités à favoriser la location saisonnière au détriment de la location longue durée, contribuant ce faisant au développement des baux précaires ;
 - La « maison de village », détenue en plus de la résidence principale, par beaucoup de Corses est une spécificité régionale, devant être prise en considération dans l'analyse des statistiques sur les résidences secondaires. Ainsi, plus de la moitié des résidences secondaires appartiennent à des familles corses, et deux sur cinq à des propriétaires vivant en permanence en Corse. Plus généralement, la moitié des résidences secondaires ont été construites avant 1949, laissant supposer qu'il s'agit de maisons de village appartenant à des familles corses. Parmi les 200 communes de Corse qui comptaient plus de résidences secondaires que de résidences principales, 150 ne sont pas des communes littorales. Or, pour l'administration fiscale, un ménage ne peut avoir qu'une seule résidence principale, le ou les autres logements devant systématiquement être déclarés comme secondaires. Cette réalité impacte les données relatives au nombre de résidences secondaires, « gonflées » par les maisons de village et explique en partie le ratio élevé de résidences secondaires constaté en Corse.

L'ensemble de ces données traduit la disparité de la situation foncière en Corse. Ainsi, des communes isolées de montagne peinent parfois à attirer de nouveaux ménages et à maintenir un nombre significatif d'habitants à l'année tandis que d'autres territoires, souvent à proximité du littoral peuvent être sujets à la spéculation foncière et immobilière. C'est pourquoi il revient aux collectivités locales, et plus généralement aux maires et aux présidents des établissements de coopération intercommunale (EPCI) de mettre en œuvre les outils d'urbanisme à leur disposition pour répondre à la pression foncière et immobilière spécifique à leur commune.

- Chaque facteur contribuant à la pression foncière et immobilière appelle une réponse particulière. À cet égard, de nombreux outils d'urbanisme, à la disposition des collectivités territoriales, existent déjà et mériteraient d'être mieux connus. Ce document a vocation à recenser les outils les plus faciles d'utilisation et à renseigner succinctement les maires et présidents d'EPCI sur les démarches à entreprendre.
1. *Planifier l'aménagement du territoire*, grâce à des outils tels que les PLU, les PLUi, les SCoT ou les PLH, permet d'anticiper les besoins en logements et d'y répondre en amont. De plus, la planification facilite l'utilisation d'outils opérationnels d'aménagement, tels que les zones d'aménagement concerté (ZAC), et la définition d'une politique de l'habitat à l'échelle du territoire ;
 2. *Augmenter l'offre de logements* permet de répondre au déséquilibre entre l'offre et la demande qui alimente la pression foncière et immobilière. Cela passe par des dispositifs fiscaux, à l'instar du dispositif Pinel ou de la taxe sur les logements vacants, ainsi que par l'aménagement de nouvelles zones résidentielles ;
 3. *Favoriser la construction de logements sociaux* afin que la hausse des prix de l'immobilier, en particulier sur certaines zones tendues et souvent touristiques, ne contribue pas à une ségrégation spatiale et sociale. Cette politique est particulièrement pertinente en Corse où 80 % des habitants sont éligibles à ce type de logements ;
 4. *Agir sur le foncier* par la constitution des réserves foncières ou de zones d'aménagement différé peut permettre de limiter la spéculation dans certains secteurs très prisés de communes où les prix du foncier sont élevés ;
 5. *L'outil fiscal* permet aussi de *partager la charge du développement des communes en faisant participer tous les habitants*, y compris les résidents secondaires au financement des infrastructures et des opérations d'aménagement.

II. PLANIFIER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Pourquoi choisir le PLU ?

- Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui, à l'échelle d'une commune, définit un projet global d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol, en tenant compte de la situation existante, des perspectives d'avenir et des principaux enjeux du territoire. Le PLU couvre l'intégralité du territoire de la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il s'agit d'un document évolutif, qui peut être révisé, modifié et mis à jour.
- L'élaboration du PLU doit tenir compte des principes du développement durable en prévoyant la réduction des gaz à effets de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de l'environnement et la prévention des risques. Il prévoit aussi l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbains, l'utilisation économe des espaces naturels, la qualité architecturale et paysagère ainsi que la mixité sociale dans l'habitat.
- Le PLU permet la définition d'un projet de territoire partagé, par les élus du conseil municipal, et concerté, avec la population locale et les services de l'État, tenant compte des spécificités d'un territoire. Il n'a, par conséquent, pas vocation à se focaliser uniquement sur les zones construites ou urbanisées et doit au contraire concerner l'ensemble du territoire de la commune, y compris les espaces agricoles et les espaces naturels. En effet, l'utilité du zonage est qu'il permet de prévoir le développement foncier de la commune et les besoins en logement en régulant l'offre foncière. En initiant une réflexion sur le développement urbain et démographique d'une commune, le PLU permet d'ancrer le territoire dans une réflexion de long terme. Enfin, le PLU est aussi un prérequis à l'utilisation de nombreux outils d'aménagement opérationnel, dont les effets seront détaillés dans les fiches suivantes, à l'instar du droit de préemption urbain, des emplacements et secteurs réservés ou des servitudes d'urbanisme.

MISE EN ŒUVRE DU PLU

Étape 1 – L'initiative d'élaborer un PLU

- La décision d'élaborer un PLU revient, par délibération, au conseil municipal. Cette délibération :
 - prescrit l'élaboration du PLU ;
 - fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la collaboration et de la concertation.
- La délibération doit être motivée et répondre à une politique d'intérêt général (besoins en logement par exemple). Le maire de la commune notifie cette délibération aux personnes publiques associées (services de l'État, région, département, etc.), dont les services de l'État, qui s'assurent pour leur part que le projet de PLU est compatible avec le droit de l'urbanisme (compatibilité avec le SCoT, PADDUC, loi littoral, etc.)

Étape 2 – L'élaboration du projet de PLU

Le projet de PLU comprend obligatoirement :

- un **rapport de présentation*** qui explique les choix effectués, en particulier en matière de consommation de l'espace. Il s'appuie sur un diagnostic territorial, qui permet d'évaluer l'état initial de l'environnement, et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale *;
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui définit des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme. L'ensemble des autres pièces du PLU, en particulier le zonage, doit être en conformité avec ce document ;
- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*** qui exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire ;
- un **règlement**, graphique et écrit, qui définit le zonage sur le territoire (les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N)). Il fixe également les règles générales d'urbanisation ;
- des **annexes** précisant les servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.)

- Le PLU peut comprendre :
- des **études complémentaires**, comme l'étude « centre bourg le long des routes classées à grande circulation » ; l'étude « loi montagne », etc.
- Un bureau d'études, sélectionné à la suite d'un appel d'offres par la commune qui élabore le projet, peut réaliser les études nécessaires à l'élaboration du projet.

Étape 3 – Arrêt du projet de PLU

- Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet, un débat, portant sur les orientations générales du PADD, et non sur le projet de PLU, est organisé au sein du conseil municipal. À l'issue de cette concertation et après délibération, le projet de PLU est arrêté.
- La délibération d'arrêt du projet de PLU et le dossier du PLU sont ensuite transmis au préfet de département et aux autres personnes publiques associées pour avis. L'avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de 3 mois.

Étape 4 – L'instruction et l'adoption du projet de PLU

- Un mois au minimum avant l'enquête publique, la commune saisit le tribunal administratif compétent en vue de la désignation du commissaire enquêteur. Un avis d'enquête est publié 15 jours au minimum avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé 8 jours après son ouverture, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. L'enquête publique dure au minimum 31 jours. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport.
- Le conseil municipal approuve, par une délibération le PLU, en tenant compte des modifications éventuelles consécutives à l'enquête publique.

Principaux textes de référence

Le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme du 29 décembre 2015.

Articles L104-2 et suivants : champ d'application, contenu et procédure d'élaboration de l'évaluation environnementale ;

Article L121-4 du code de l'urbanisme : liste des personnes publiques associées (PPA) ;

Articles L131-4 et suivants du code de l'urbanisme : définition des obligations de compatibilité des PLU avec les ScoT, PDU, PLH, etc.

Articles L151-1 à L151-3 du code de l'urbanisme : contenu du plan local d'urbanisme ;

Articles L153-1 et suivants du code de l'urbanisme : procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme

* Le contenu est détaillé à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

* Conformément à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme. Il s'agit par exemple des PLU des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation ou des plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

* Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Pourquoi choisir le PLUi ?

- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est l'équivalent du PLU à l'échelle d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Il s'agit d'un document stratégique et réglementaire, permettant de définir et de penser, en toute cohérence, l'aménagement et l'urbanisation d'un territoire à une échelle plus large et souvent plus pertinente que le PLU. En effet, pour répondre aux questions d'étalement urbain, de pression foncière ou de pénurie de logements dans un bassin de vie, la commune n'est pas toujours l'échelle appropriée.
- Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent, en concertation avec les communes membres. Cet outil a vocation à se développer compte tenu des effets de la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové), laquelle prévoit, à compter du 27 mars 2017, le transfert de la compétence PLU aux EPCI, sauf si une minorité de blocage d'au moins 25 % des communes, représentant 20 % de la population a été mise en œuvre dans les trois mois qui précèdent le transfert.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – Décision d'élaborer un PLUi

- La décision d'élaborer un PLU revient, par délibération, au conseil communautaire de l'établissement public porteur du projet, en concertation avec les communes membres. Cette délibération :
 - prescrit l'élaboration du PLU ;
 - fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la collaboration et de la concertation.
- La délibération doit être motivée et répondre à une politique d'intérêt général (besoins en logement par exemple). Le président de l'EPCI notifie cette délibération aux personnes publiques associées (services de l'État, région, département, etc.). Le rôle des personnes associées est de s'assurer du respect, par le document, des lois et règlements d'urbanisme.

Étape 2 – L'élaboration du projet de PLUi

- un **rapport de présentation*** qui explique les choix effectués, en particulier en matière de consommation d'espace. Il s'appuie sur un diagnostic territorial, qui permet d'évaluer l'état initial de l'environnement, et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les PLUi susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui définit des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme. L'ensemble des autres pièces du PLUi, en particulier le zonage, doit être en conformité avec ce document ;
- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*** qui exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs du territoire ;
- un **règlement**, graphique et écrit, qui définit le zonage sur le territoire : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe également les règles générales d'urbanisation ;
- des **annexes** précisant les servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.

* Le contenu est détaillé à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

* Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

➤ Le PLU peut comprendre :

- un **programme d'orientations et d'actions**, instrument de la mise en œuvre de la politique de l'habitat, lorsque le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat (PLH), et des transports et déplacements, lorsque l'EPCI est autorité organisatrice des transports urbains et que le PLUi tient lieu de plan de déplacements urbains (PDU) ;
- un **document d'orientations et d'objectifs** lorsque le PLUi tient lieu de SCoT. L'accord du préfet de département sur le périmètre du PLUi tenant lieu de SCoT est nécessaire (*cf.* SCoT) ;
- des **plans de secteur** qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI ;
- des **études complémentaires** si nécessaire.

Étape 3 – Arrêt du projet de PLUi

- Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes concernées par le projet sur le PADD. À l'issue de cette concertation et après délibération, le projet de PLUi est arrêté.
- La délibération d'arrêt et le dossier du PLUi sont ensuite transmis au préfet de département et aux autres personnes publiques associées pour avis. L'avis est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de 3 mois.

Étape 4 – L'instruction et l'adoption du PLUi

- Un mois au minimum avant l'enquête publique, le maître d'ouvrage saisit le tribunal administratif compétent en vue de la désignation du commissaire enquêteur. Un avis d'enquête est publié 15 jours au minimum avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé 8 jours après son ouverture, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- L'enquête publique dure au minimum 31 jours. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport. Les résultats de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur sont présentés en conférence intercommunale.
- Le conseil communautaire approuve, par une délibération le PLUi, en tenant compte des modifications éventuelles consécutives à l'enquête publique.

Principaux textes de référence

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 promeut les PLUi.

Article L121-4 du code de l'urbanisme : liste des personnes publiques associées (PPA) ;

Articles L131-4 et suivants du code de l'urbanisme : définition des obligations de compatibilité des PLU avec les SCoT, PDU, PLH, etc.

Article L131-8 du code de l'urbanisme : dispositions sur les PLUi tenant lieu de plan de déplacements urbains et de programme local de l'habitat ;

Article L144-2 du code de l'urbanisme : sur les PLUi tenant lieu de SCoT ;

Articles L151-1 à L151-3 du code de l'urbanisme : contenu du plan local d'urbanisme ;

Articles L153-1 et suivants du code de l'urbanisme : procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme

Pourquoi choisir le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ?

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un outil de planification défini à l'échelle intercommunale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'une aire urbaine, pour différentes politiques sectorielles, comme l'organisation de l'espace, l'habitat, l'environnement, la mobilité, etc. Il fixe des orientations afin d'organiser la coopération, sur ces politiques sectorielles, entre plusieurs établissements publics (syndicats mixtes ou établissements publics de coopération intercommunale).
- Contrairement au PLUi qui sert exclusivement à la planification urbaine, l'approche du SCoT est multi sectorielle. À cet égard, le SCoT ne décline pas précisément l'utilisation des sols. En outre, alors que le PLUi ne peut concerner qu'un seul EPCI, le périmètre du SCoT doit s'étendre sur plusieurs établissements publics.
- Le SCoT permet d'établir un équilibre entre le territoire aménagé et urbanisé d'une part et le territoire protégé et préservé d'autre part. Il est par conséquent particulièrement adapté dans les secteurs où les enjeux environnementaux sont forts, et où, compte tenu d'une urbanisation dense, la mobilité doit être organisée. En effet, le SCoT est un outil de prise en compte de la problématique foncière dans sa globalité, tant en termes de géographie—l'aménagement et la planification à l'échelle du bassin de vie—que de politiques publiques—la mobilité notamment. Le SCoT permet aussi de lutter contre l'étalement urbain et de limiter la pression foncière en ce qu'il peut imposer une densification de certains secteurs en fixant des normes minimales de densité s'imposant aux règles du PLU.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – L'initiative d'élaborer un SCoT

- L'initiative d'élaborer un SCoT appartient aux communes et à leurs groupements, établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes, qui déterminent, de surcroît, le périmètre d'application du SCoT. Si le périmètre envisagé ne correspond pas à un EPCI ou à un syndicat mixte existant, un établissement public spécifique peut être créé pour porter le SCoT. Le périmètre est ensuite soumis au préfet, qui en vérifie la pertinence—le périmètre doit notamment être d'un seul tenant et sans enclave—et l'arrête.
- L'assemblée délibérante de l'établissement public compétent délibère en vue de prescrire l'élaboration du SCoT et de définir les modalités de concertation et d'association des habitants pendant toute la durée d'élaboration du schéma. Si certaines étapes sont imposées (information du public, débat sur les orientations du PADD, enquête publique, etc.), l'établissement public porteur du SCoT dispose néanmoins d'une marge de manœuvre sur la gouvernance du projet.

Étape 2 – L'élaboration du projet de SCoT

- L'élaboration du projet de SCoT est déléguée à un maître d'œuvre public, une agence d'urbanisme, ou privé, un bureau d'étude. Les représentants de l'État, de la collectivité territoriale, du conseil départemental et des chambres consulaires doivent être associés à cette élaboration.
- Le SCoT contient obligatoirement :
 - un **rapport de présentation** qui, comme pour le PLU, explique les choix effectués, en particulier en matière de consommation d'espace. Il s'appuie sur un diagnostic territorial, qui permet d'évaluer l'état initial de l'environnement, et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma. Le diagnostic territorial doit aussi permettre aux collectivités du périmètre de s'accorder sur une lecture commune de leur territoire et de ses besoins. Enfin, l'évaluation environnementale est systématique pour un SCoT ;
 - un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui définit des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il répond aux enjeux mis en évidence par le diagnostic, il s'agit du projet politique du SCoT ;
 - un **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** qui décline les objectifs définis dans le PADD en moyens d'actions et en prescriptions. Il contient des éléments prescriptifs opposables aux PLUi, PLU, PLH, PDU et cartes communales des communes concernées par le SCoT ainsi qu'aux principales opérations d'aménagements (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000m², etc.).

Étape 3 – Arrêt du projet de SCoT

- Au plus tard 4 mois avant l'arrêt du projet, les orientations du PADD donnent lieu à débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public porteur du SCoT.
- L'assemblée délibérante compétente prend ensuite une délibération arrêtant le projet de SCoT. Les personnes publiques associées doivent émettre un avis sur ce projet.

Étape 4 – L'instruction et approbation du projet de SCoT

- Une enquête publique est conduite par un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête sur une durée pouvant aller de 30 jours à deux mois. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur remet son rapport.
- Le projet de SCoT peut être ajusté en tenant compte des observations du rapport, mais l'économie générale du projet ne peut être modifiée. Une délibération de l'assemblée délibérante porteur du projet permet d'approuver définitivement le SCoT.

Étape 5 – La mise en œuvre du SCoT

- Une évaluation du SCoT a obligatoirement lieu tous les 6 ans. À l'issue de cette évaluation, l'établissement porteur du SCoT délibère sur le maintien en vigueur du document ou sur sa révision partielle ou complète. L'évaluation se fait à partir d'indicateurs figurant dans le rapport de présentation.

Principaux textes de référence :

La **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014** définit le SCoT dans son format actuel.

Articles L141-1 à L141-2 du code de l'urbanisme : contenu du schéma de cohérence territoriale ;

Articles L143-1 et suivants du code de l'urbanisme : procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du

Pourquoi choisir le PLH

- Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat, dans le but de promouvoir une répartition équilibrée des logements sur les territoires des communes. Il inclut à la fois des éléments sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et sur la construction de nouvelles structures. C'est aussi un instrument privilégié de la mise en œuvre des principes de mixité et de diversité de l'habitat. Le PLH s'intéresse non seulement aux constructions nouvelles, mais également à la réhabilitation et à l'amélioration du parc existant, afin de penser la politique de l'habitat dans sa globalité (neuf et ancien, parc public et privé, logement collectif ou individuel, etc.).
- L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat. Cependant, un PLH peut aussi être élaboré, à titre facultatif par les communautés de communes, de manière indépendante ou intégrée au sein d'un PLUi tenant lieu de PLH.
- Il s'agit alors d'un outil particulièrement approprié pour les EPCI qui connaissent ou qui risquent de connaître, du fait d'un développement très dynamique, un déficit de logements en ce que le PLH établit une organisation programmée de l'évolution de l'habitat entre les communes d'une même aire urbaine. Pour les communes proches du seuil de logements sociaux fixé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'élaboration d'un PLH, y compris à l'échelle intercommunale, permet de planifier en amont la construction de logements sociaux. Il s'agit d'un document très opérationnel de la politique de l'habitat en ce qu'il définit par secteur des objectifs chiffrés à atteindre et les moyens à engager. La mise en œuvre d'un PLH s'accompagne d'un dispositif d'observation de l'habitat, qui permet en outre une analyse en continu de la politique de l'habitat du territoire.
- Le PLH est un instrument essentiel de la politique sociale de l'habitat. À ce titre, un EPCI pourvu d'un PLH peut conclure un accord collectif intercommunal avec les bailleurs sociaux, lequel définit des engagements annuels d'attribution des logements sociaux ainsi que des moyens d'accompagnement. Les EPCI ayant approuvé un PLH peuvent également, *via* une convention conclue avec l'État, se voir déléguer l'attribution des aides à la pierre (aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de la rénovation de l'habitat privé, etc.)
- Un PLH fixe les objectifs et actions sur une période de six ans.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 - L'initiative d'un PLH facultatif

- L'EPCI compétent délibère pour prendre l'initiative du PLH sur son territoire. Il indique également les personnes morales qu'il juge utile d'associer, en fixant les modalités de cette association. Le président de l'EPCI définit avec les services de l'État, les modalités de leur association à l'élaboration du PLH.
- Dans les 3 mois suivant la délibération, le préfet porte à connaissance les informations utiles et les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des divers types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour le respect des objectifs de mixité et de diversité.

Étape 2 - Élaboration du PLH

➤ Le projet de PLH comprend obligatoirement :

- Un **diagnostic** des marchés du logement et de la situation foncière sur le territoire de la commune ou de l'EPCI. Le diagnostic tient compte de la situation existante et des évolutions, notamment en termes d'adéquation entre offre et demande de logements sur le parc privé général et sur le parc social. Il amorce le débat sur les principales problématiques auxquelles l'EPCI est confronté et évalue également les politiques déjà menées sur le territoire en matière d'habitat au regard des moyens mis en œuvre ;
- Le **document d'orientation** fixe les objectifs de l'EPCI ou de la commune en matière de mixité sociale, de diversité de l'offre de logements, de politique d'attribution de logements sociaux, d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées ou handicapées, de logement des jeunes, etc. ;
- Le **programme d'actions** indique les moyens à mettre en œuvre et les actions à mener en vue de remplir les objectifs fixés dans le document d'orientation. Il traduit les engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires : le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs, l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements, etc.

Étape 3 – Arrêt et adoption du PLH

- Une délibération de l'EPCI compétent arrête le projet de PLH qui est ensuite soumis aux communes et, s'il y a lieu, aux organes compétents en matière de SCoT qui rendent leur avis dans un délai de 2 mois au-delà duquel celui-ci est réputé favorable.
- L'EPCI prend, le cas échéant une nouvelle délibération prenant en compte les avis des communes et transmet le projet de PLH au préfet de département qui le transmet au préfet de région. Le préfet de région saisit le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) qui dispose de deux mois pour se prononcer.
- Le préfet adresse, à l'EPCI des demandes motivées de modification dans un délai d'un mois s'il estime que le PLH ne répond pas aux objectifs locaux qu'il a notifiés. Il peut aussi adresser des demandes de modification dans un délai d'un mois suivant un avis défavorable ou des réserves du CRHH. L'EPCI délibère sur ces demandes de modifications. Par une nouvelle délibération, il adopte le PLH.
- Le PLH devient exécutoire si le préfet n'a pas demandé de modification dans les deux mois ou si les demandes de modifications requises ont bien été apportées.

Étape 4 – Suivi du PLH

- Au moins une fois par an, l'EPCI porteur du projet délibère sur l'état de réalisation du PLH et sur son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Ce bilan et les délibérations sont transmis au préfet, aux communes, aux EPCI et aux personnes associées et sont tenus à la disposition du public. La mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat, qui est obligatoire pour tout EPCI ayant un PLH, favorise ce suivi.
- Par ailleurs, l'EPCI communique pour avis, au préfet et au CRHH, un bilan de réalisation du PLH 3 ans après son adoption et au terme de la période des 6 ans.

Principaux textes de référence

Articles L. 302-1 à L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation : objet, contenu et modalités d'élaboration du PLH.

III. AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le dispositif Pinel

- Le dispositif « Pinel » est un dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, qui succède aux dispositifs Scellier et Duflot. Il permet aux investisseurs qui acquièrent et mettent en location, en qualité de résidence principale et pendant six ans au minimum, un bien neuf, de bénéficier d'une réduction d'impôt, dans la mesure de deux logements par an maximum par propriétaire investisseur. La réduction d'impôt est proportionnelle à la durée de l'engagement : 12 % lorsque le bien est loué pendant 6 ans, 18 % lorsqu'il est loué pour 9 ans et 21 % pour une location de 12 ans.
 - Les logements concernés doivent être loués :
 - neufs ou rénovés ;
 - sur la période d'engagement (6, 9 ou 12 ans) ;
 - non meublés ;
 - à un montant conforme aux plafonds établis selon les zones Pinel (8,75€ par m² en zone B2) ;
 - à des locataires respectant les seuils de revenus établis selon les zones Pinel.
 - Les logements doivent aussi respecter des conditions de performance énergétique. Le locataire peut être l'ascendant ou le descendant du propriétaire, à condition qu'il ne soit pas membre du foyer fiscal du propriétaire.
- Le dispositif Pinel est automatiquement applicable pour les communes situées en zone A ou B1, soit 45 communes en Corse (voir annexe). Les autres communes de Corse étant toutes situées en zone B2, elles peuvent faire une demande d'agrément auprès des services de la préfecture, pour que le dispositif soit applicable sur leur territoire. La demande peut aussi venir d'un établissement de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un PLH. La commune de Cauro a par exemple fait une demande d'agrément qui lui a été accordée par arrêté préfectoral du 10 mai 2016.
- L'objectif du dispositif Pinel est de développer une offre locative intermédiaire, entre le parc social et le parc privé classique, dans des zones dites « tendues » où ce besoin est avéré car la demande de logement excède fortement la disponibilité. Ce dispositif a donc le triple intérêt d'encourager la location longue durée (six ans minimum), de cibler des populations au revenu intermédiaire et de favoriser la construction de logements dans les zones tendues, grâce aux réductions d'impôts dont bénéficient les investisseurs. Il est particulièrement adapté aux communes se situant à proximité des grandes agglomérations, où les loyers sont élevés, ou encore aux communes touristiques souhaitant encourager les locations de longue durée.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – Demande d'agrément

- Le dépôt d'une demande d'agrément auprès de la préfecture de région est autorisé par délibération de la commune ou de l'EPCI requérant.
- Le dossier de demande d'agrément doit comprendre :
 - la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI autorisant à présenter la demande ;
 - le PLH pour les communes et EPCI qui en disposent ;
 - l'avis du conseil municipal des communes concernées lorsque la demande est faite par le président de l'EPCI.
- Le dossier peut être complété par tout élément de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs : l'évolution de la population, le nombre de mises en chantier annuelles, le nombre de demandes de logements sociaux, le niveau des prix des logements neufs et anciens, le niveau des loyers des logements du parc locatif privé, etc.

Étape 2 – Instruction de la demande

- Les services de la préfecture vérifient que la demande est complète mais aussi que la commune présente des besoins particuliers en logement locatif aux vues d'indicateurs chiffrés. En Corse, ils tiennent plus particulièrement compte :
 - du nombre d'habitants et de l'évolution de la population ;
 - du zonage avant la révision du 1er août 2011;
 - du nombre de logements sociaux sur la commune ainsi que du nombre de demandes en attente et du nombre d'attributions les années précédentes ;
 - du niveau des loyers du parc locatif social ;
 - du nombre de logements dans la commune et de la part de logements principaux ;
 - de la durée de trajet vers le pôle d'emplois le plus proche et du nombre de trajet quotidien entre la commune et le pôle d'emplois ;
 - des documents de planification (PADDUC, PLU, PLH...);
 - de la présence d'une OPAH ou de l'intention d'en mettre une en place.
- Il est aussi vérifié que la demande s'inscrit bien dans une démarche globale de structuration du parc de logements dont le dispositif d'aide à l'investissement locatif n'est qu'un des outils. Ainsi, il est nécessaire d'avoir des éléments sur la politique de la commune ou de l'EPCI en matière d'habitat.
- En l'absence de réponse du préfet de région dans les 5 mois suivant la réception de la demande, cette dernière est réputée refusée. Les décisions d'agrément ou de rejet d'agrément sont motivées et cohérentes au sein d'une même région.

Étape 3 – Validation de la demande d'agrément

- La décision d'agrément est soumise pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Elle fait ensuite l'objet d'un arrêté préfectoral, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et mis en ligne sur le site Internet de la préfecture. Cet arrêté ouvre droit au bénéfice du dispositif d'investissement locatif et est valable jusqu'à l'extinction du dispositif, pour l'instant prévue au 31 décembre 2017.

Principaux textes de référence :

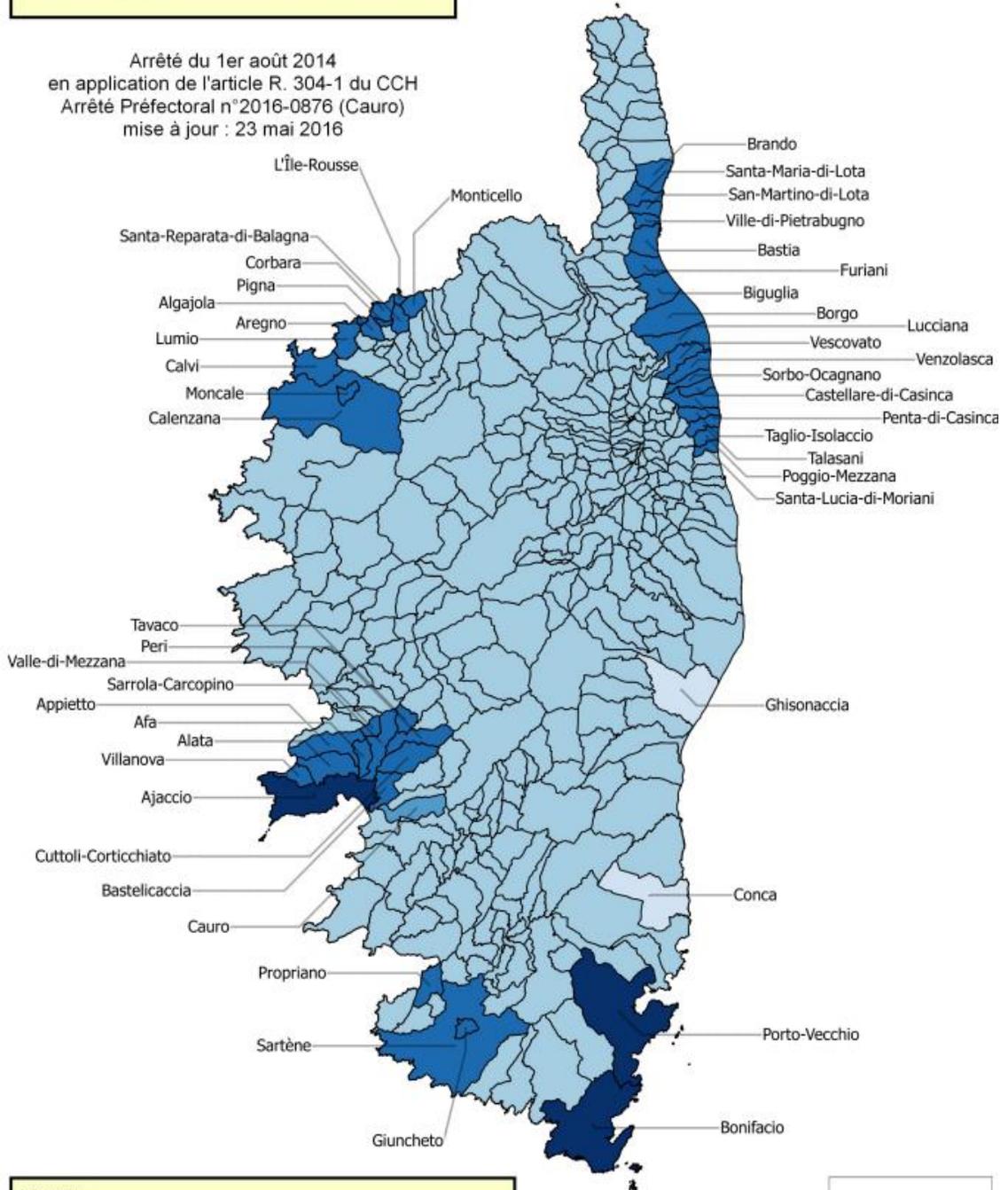
Décret n° 2013-517 du 19 juin 2013 : description de la procédure d'agrément des communes situées en zone B2.

Sur les dispositions fiscales dont bénéficient les investisseurs : article 199 novovicies du code général des impôts ; articles 2 terdecies D et suivants de l'annexe III du code général des impôts ; article 18-0 bis C de l'annexe IV du code général des impôts.

Annexe

Zonage d'investissement locatif

Arrêté du 1er août 2014
en application de l'article R. 304-1 du CCH
Arrêté Préfectoral n°2016-0876 (Cauro)
mise à jour : 23 mai 2016



Légende

Zonage d'investissement locatif

- A
- B1
- B2 avec agrément pour le dispositif " Pinel "
- B2
- B2 avec demande d'agrément en cours pour le dispositif " Pinel "



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
CORSE

Pourquoi choisir la zone d'aménagement concerté ?

- La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure offrant aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'une certaine ampleur et complexité. Elle favorise la réalisation d'une opération cohérente d'aménagement d'un espace urbain et est à cet égard particulièrement utile pour engager de nouvelles urbanisations, dans les communes dotées d'un PLU, ou pour restructurer des zones sous-utilisées ou en friches. Une ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements distincts.
- Les ZAC ont pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :
 - de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie ou de service ;
 - d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.
- La ZAC n'est pas le seul outil permettant l'aménagement d'un terrain, mais il est le plus adapté à une opération menée par une collectivité publique. Ainsi, contrairement aux lotissements ou aux permis de construire groupés, la ZAC peut être fondée sur une maîtrise foncière partielle, permettant que seuls soient acquis les terrains nécessaires à la réalisation du programme d'équipements publics. Cependant, la constitution d'une réserve foncière par la commune ou l'EPCI compétent peut faciliter la création d'une ZAC (cf. fiche sur la réserve foncière). S'il y a lieu de recourir à l'acquisition forcée par voie d'expropriation, l'intervention de la commune doit revêtir un caractère d'utilité publique.
- Une ZAC peut être créée sur le territoire d'une commune ou d'un EPCI qui n'est pas doté d'un PLU. En revanche, la règle de la constructibilité limitée s'appliquant alors, l'opération d'aménagement ne pourra être réalisée que dans une zone déjà urbanisée et sera par conséquent limitée à des opérations de renouvellement urbain (restauration immobilière ou résorption de l'insalubrité). L'élaboration et l'adoption d'un PLU peuvent ainsi être des préalables à la réalisation d'une ZAC.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – Initiative de la ZAC

- Le conseil municipal ou l'organe délibérant d'un EPCI compétent délibère dans un premier temps sur les objectifs poursuivis par l'élaboration d'une ZAC et sur les modalités de concertation du public—population, associations, etc.—pendant toute la durée de l'élaboration du projet. La concertation doit intervenir avant que le projet ne soit arrêté, bien qu'elle ne lie pas l'autorité compétente. Le bilan de la concertation est ensuite présenté au maire ou président de l'EPCI qui en délibère.
- Des études préalables devront être réalisées, afin de s'assurer de l'opportunité de l'opération. Elles portent sur : la définition du programme d'aménagement, la faisabilité technique, économique et financière, l'insertion du projet dans son environnement, la procédure choisie pour réaliser l'opération, etc. L'élaboration de ces études peut être confiée à une personne publique ou privée compétente.

Étape 2 – Constitution du dossier et approbation de la ZAC

- La commune ou l'EPCI portant le projet de ZAC constitue un dossier devant être approuvé par son organe délibérant. Il comprend :
 - un **rapport de présentation** qui expose les grands enjeux de l'opération ainsi que sa justification. Il comporte une description du site et de son environnement et indique l'échéancier prévisionnel des constructions et aménagements ;
 - **un plan de situation ;**
 - **un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.**
- En fonction de l'ampleur de la ZAC et de la sensibilité de l'environnement où elle est réalisée, une étude d'impact peut être requise afin d'évaluer les conséquences du projet sur l'environnement.
- Le dossier précise aussi le mode de réalisation de la ZAC, qui peut être confiée à une personne publique ou privée, et si la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.
- L'approbation du dossier par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent porte création de la ZAC. L'acte qui crée la ZAC en délimite dans le même temps le périmètre.

Principaux textes de référence :

Articles L311-1 à L311-8 du code de l'urbanisme : dispositions sur la zone d'aménagement concerté.

Article L300-2 du code de l'urbanisme : dispositions relatives aux obligations de concertation

Pourquoi choisir le lotissement communal ?

- Les lotissements sont des opérations de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments*. On parle de lotissement « communal » lorsque le projet est porté par une commune-il peut aussi être porté par une autre collectivité publique compétente, comme un établissement public de coopération intercommunale.
- Si la commune qui porte le projet n'est pas propriétaire de l'assiette foncière, où la construction du lotissement est prévue, elle peut acquérir les terrains nécessaires à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption. S'il y a lieu de recourir à l'acquisition forcée par voie d'expropriation, l'intervention de la commune doit revêtir un caractère d'utilité publique.
- À l'instar de la zone d'aménagement concertée (ZAC), le lotissement communal permet l'aménagement d'une zone, y compris en vue de la construction d'habitations, permettant ainsi l'augmentation de l'offre de logement sur le secteur concerné. Le lotissement communal peut être une alternative à la ZAC pour les opérations de plus petite taille.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – Initiative du lotissement communal

- La localisation du projet relève de la responsabilité de la commune, qui peut s'associer avec un opérateur public ou privé afin de réfléchir à l'opportunité de réaliser l'opération, à la définition des principales orientations, etc.
- L'initiative de créer un lotissement communal prend la forme d'une délibération du conseil municipal autorisant à déposer un dossier en vue de cet aménagement. La délibération précise notamment la situation et la superficie du terrain concerné, ainsi que le nombre maximum de lots, la surface de plancher, etc.
- Une concertation est obligatoire lorsque le projet est porté par une commune qui n'est pas couverte par un document d'urbanisme et que le lotissement permet la réalisation de plus de 5000m² de surface de plancher. Une délibération du conseil municipal précise les modalités de la concertation.

Étape 2 – La demande d'autorisation de lotir

- Le dossier contient :
 - Une **note de présentation** qui expose l'opération, les objectifs, l'environnement du site et les éventuels besoins en équipements publics ou privés qui découlent de l'opération ;
 - Un **plan de situation** du terrain ;
 - Un **plan de l'état actuel du terrain et de ses abords**, permettant notamment de faire apparaître les constructions et équipements publics à proximité du terrain ;
 - Un **projet d'aménagement**.
- Dans certains cas, des éléments complémentaires peuvent être requis :
 - si le l'opération est située dans une commune qui ne dispose pas de document d'urbanisme ou qui dispose d'un document d'urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération, une **étude d'impact** doit être réalisée ;
 - lorsque le projet a fait l'objet d'une concertation publique facultative, le bilan de la concertation doit être joint à la demande ;
 - un **projet de règlement** lorsqu'il est nécessaire d'apporter des précisions aux règles d'urbanisme définies dans les documents d'urbanisme (ex : aspect extérieur, clôtures, etc.) ;
 - les **conditions d'exécution des travaux** s'ils sont réalisés par tranches ;
 - l'**autorisation de défrichement** lorsque les travaux projetés le nécessitent.

* Comme pour les lotissements privés, une division de propriété ne constitue un lotissement que si elle présente quatre caractéristiques :

- division d'un « ensemble foncier d'un seul tenant » c'est-à-dire d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou une même indivision ;
- division intervenant dans une période de 10 ans maximum ;
- division en vue d'implanter des bâtiments sur chacune des parcelles issues de la division ;
- nombre de lots supérieur à deux.

Étape 3 – Instruction de la demande d'aménager

- Lorsqu'une enquête publique est nécessaire, c'est-à-dire lorsque le projet permet la construction de plus de 5000m² de surface hors œuvre brute dans une commune qui n'est pas couverte par un PLU, il ne peut être passé outre un avis défavorable du commissaire enquêteur que par délibération motivée du conseil municipal.
- Dans les communes dotées de documents d'urbanisme, le maire délivre l'autorisation de lotir après délibération favorable du conseil municipal. Dans les communes sans PLU ou carte communale, le préfet délivre, par arrêté, l'autorisation de lotir.

Étape 4 – La réalisation du projet

- La commune qui porte le projet peut choisir entre :
 - la réalisation en régie : la commune acquiert directement les terrains et est responsable de la conclusion et de l'exécution des marchés d'études, des travaux ainsi que de la commercialisation des lots ;
 - la réalisation en concession déléguée à un aménageur.
- La commercialisation des lots se fait ensuite conformément aux règles fixées par le code de l'urbanisme. Les prix de vente des lots ne doivent notamment pas entraîner de discriminations entre les acquéreurs. Cependant, une vente à prix préférentiel peut intervenir en complément d'une opération d'aménagement d'un lotissement communal. De manière dérogatoire au principe en vertu duquel un bien du domaine privé des collectivités ne peut être cédé à vil prix, il est possible pour une commune de vendre un bien à prix préférentiel, c'est-à-dire à un prix inférieur à sa valeur, si deux conditions cumulatives sont respectées*. La jurisprudence administrative a par exemple considéré que le fait de vendre à tarif préférentiel les terrains dans un lotissement communal à de jeunes couples souhaitant y installer leur résidence principale constituait un motif d'intérêt général suffisant.
- La vente doit, d'une part, être justifiée par un motif d'intérêt général et, d'autre part, comporter des contreparties suffisantes. La vente à prix préférentiel est considérée comme une aide publique et doit par conséquent respecter les règles régissant les aides publiques. Cependant, compte tenu du risque élevé de contentieux, cet outil doit être utilisé avec précaution. Conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État, notamment C.E., 3 novembre 1997, commune de Fougerolles sur la cession à une entreprise ; CE, 25 septembre 2009, Commune de Courtenay, req. N° 298918 sur la cession à une association à but non lucratif.

Principaux textes de référence :

Article L300-2 du code de l'urbanisme : dispositions relatives à la concertation publique.

Articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme : dispositions applicables aux lotissements.

Articles L1511-3 et suivants du CGCT : dispositions relatives aux aides publiques des collectivités.

Article L2241-1 du CGCT : dispositions relatives à la cession ou l'acquisition de biens par la commune.

* Conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État, notamment C.E., 3 novembre 1997, commune de Fougerolles sur la cession à une entreprise ; CE, 25 septembre 2009, Commune de Courtenay, req. N° 298918 sur la cession à une association à but non lucratif

Pourquoi choisir la taxe d'habitation sur les logements vacants ?

- La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) permet d'assujettir les propriétaires de logements considérés comme vacants à la taxe d'habitation. Elle peut être mise en œuvre dans les communes, après délibération du conseil municipal, dans lesquelles la taxe sur les logements vacants (TLV)—qui concerne les agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, selon une liste fixée par décret en Conseil d'État—ne s'applique pas. Les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat peuvent également instaurer la THLV, dès lors que les communes du territoire ne sont pas concernées par la TLV et n'ont pas délibéré pour l'instauration de la THLV au niveau communal.
- La THLV peut avoir pour effet de remettre sur le marché locatif voire acquisitif des logements inoccupés, si les propriétaires choisissent de louer ou céder le bien plutôt que de s'acquitter de la taxe. Elle est particulièrement intéressante dans les zones tendues et où la rareté du foncier disponible, limite la construction de nouveaux logements. Dans les cas où les propriétaires préfèrent s'acquitter de la taxe plutôt que de remettre leurs biens sur le marché, la THLV apporte néanmoins des recettes nouvelles pouvant contribuer au financement de la politique d'urbanisme et d'habitat de la commune ou de l'EPCI concerné.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 - L'initiative de la THLV

- La décision d'instaurer la THLV est prise, par une délibération du conseil municipal ou communautaire, à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent. Elle doit être prise avant le 1^{er} octobre de l'année précédent l'année de première application de la taxe.

Étape 2 - L'application de la THLV

- La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation, à l'instar de la base retenue pour le calcul de la taxe d'habitation, et est établie au nom du propriétaire. Le taux applicable correspond au taux communal ou intercommunal de la taxe d'habitation, majoré, le cas échéant du taux syndical et de la taxe Gemapi (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).
- Sont concernés les biens à usage d'habitation qui disposent d'un confort minimum, notamment sanitaire, et qui sont raccordés à l'eau et à l'électricité. Un bien est considéré comme « vacant » dès lors qu'il est inhabité et vide de meubles ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Conformément à ces dispositions, le bien ne peut déjà être assujetti à la taxe d'habitation. Les résidences secondaires, meublées et assujetties à la taxe d'habitation ne sont pas concernées par ce dispositif. Sont aussi exemptés, les propriétaires de logements qui ont fait l'objet d'une occupation momentanée, d'au moins 90 jours de suite, ou de ceux qui ne peuvent être rendus habitables qu'au prix de travaux importants.

Principaux textes de référence :

Article 232 du code général des impôts : appréciation de la vacance.

Article 1407 bis du code général des impôts : logements concernés par la THLV.

**IV. FAVORISER LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
SOCIAUX**

Pourquoi prévoir des secteurs de mixité sociale ?

- Les secteurs de mixité sociale, aussi appelés servitudes de mixité sociale, sont des orientations d'aménagement définies dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). Elles prévoient, sur une parcelle donnée, qu'un pourcentage des logements réalisés dans le cadre d'un programme de construction sera obligatoirement affecté à une certaine catégorie de logements, généralement du logement social. Les secteurs de mixité sociale s'appliquent aussi bien aux programmes de logements d'initiative privée que publique. Ils fixent un seuil—en nombre de logements ou en surface plancher au cours d'une même opération—au-delà duquel un taux de logement social est à réaliser. La faculté de délimiter des secteurs de mixité sociale est ouverte aux communes et aux intercommunalités dotées d'un PLU.
- Les secteurs de mixité sociale contribuent à l'augmentation, et à la meilleure répartition de l'offre en logements sociaux. Ils favorisent la « maîtrise des prix » du foncier sur un territoire en instaurant un quota de logements à loyer modéré. De plus, cet outil est peu contraignant pour les communes, qui peuvent délimiter des secteurs de mixité sociale sans avoir à définir ou à porter un programme précis de construction de logements. Cet outil laisse également la place à une mixité fonctionnelle (possibilité de commerces, de bureaux, etc.).
- En favorisant une démarche intégrée et coordonnée entre les promoteurs privés et les organismes HLM, ce dispositif permet que les logements sociaux ne soient pas cantonnés à certaines zones et encourage la mixité sociale à l'échelle d'un quartier. Il permet un équilibre, au sein d'une commune ou d'une aire urbaine, entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – La définition des besoins

- La commune ou l'EPCI concerné fixe, pour les zones urbaines ou à urbaniser :
 - la localisation des secteurs. Il n'y a pas de limite au nombre de secteurs de mixité sociale que peut prévoir un PLU ou un PLUi ;
 - le seuil, exprimé en nombre de logements ou en surface de plancher, à partir duquel le quota s'applique ;
 - le taux de logements sociaux imposé pour toute réalisation d'une opération de construction.

Étape 2 – L'intégration des secteurs de mixité sociale au PLU

- Les secteurs de mixité sociale sont ensuite intégrés à la démarche d'élaboration ou de révision d'un PLU ou d'un PLUi :
 - Le **rapport de présentation** justifie la création des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé ;
 - La création de cette servitude doit être cohérente avec les orientations du **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) ;
 - Ces secteurs sont également prévus dans le **règlement** et le **document graphique** du PLU.
- La planification des secteurs de mixité sociale par le PLU ne crée pas en elle-même d'obligation de réaliser une opération de construction de logements. Le fait générateur de la servitude est la réalisation d'un « programme de logements », lequel doit prévoir l'obligation d'affecter des lots à du logement social.

Principaux textes de référence :

Article L. 151-15 du code de l'urbanisme : définition des secteurs de mixité sociale.

Les emplacements réservés pour le logement

- Le PLU d'une commune peut prévoir que certains emplacements seront réservés à la réalisation de programmes de logements spécifiques—logements sociaux, intermédiaires ou autres—en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. La définition d'emplacements réservés est subordonnée à l'existence d'un PLU. Les emplacements réservés sont généralement utilisés pour créer des logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale dans un secteur prospère par exemple, mais ils peuvent à l'inverse prévoir la construction de logements intermédiaires, dans les secteurs où la part des logements sociaux est déjà importante.
- L'utilisation de cet outil permet d'anticiper et de maîtriser la programmation de logements, tant en termes de typologie que de quantité. Les emplacements réservés peuvent ainsi être utilisés pour combler un déficit de logements dans une commune. Si rien n'oblige le propriétaire de la parcelle identifiée comme un emplacement réservé à réaliser un programme de logements, il ne pourra cependant pas y construire autre chose. Cet outil participe à la politique d'habitat d'une commune en permettant de planifier en amont la construction de logements. Dans une ville ou un quartier en développement la délimitation d'emplacements réservés destinés aux logements sociaux permet de garantir en amont la mixité sociale et la diversité de l'habitat d'un secteur donné.

MISE EN OEUVRE

Étape 1 – Définition des besoins

- La commune qui porte le projet doit définir le programme de logements à réaliser sur l'emplacement. Bien que la collectivité ne réalise pas elle-même le programme, il doit correspondre à un projet envisagé et planifié.

Étape 2 – L'intégration des emplacements réservés au PLU

- Les emplacements réservés sont inscrits au PLU, lors de l'élaboration du projet ou de sa révision :
 - Le **rapport de présentation** justifie l'instauration des emplacements réservés, leur délimitation et la nature des programmes de logements à réaliser. Le PLU peut imposer une surface plancher et un nombre de logements minimaux ;
 - La création de ces emplacements doit être cohérente avec les orientations du **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) ;
 - Les emplacements réservés sont également prévus dans le **règlement** et le **document graphique** du PLU. La liste des emplacements réservés est annexée au PLU.

Étape 3 – La réalisation des programmes

- Le propriétaire d'un terrain situé sur un emplacement réservé peut vendre la parcelle concernée à un tiers faire réaliser le programme, ou le réaliser lui-même. Il ne peut cependant pas construire autre chose que ce qui est programmé, sauf s'il s'agit de constructions temporaires.
- À ce titre, le propriétaire d'un terrain désigné comme emplacement réservé par le PLU dispose d'un droit de délaissement, lui permettant d'exiger que la commune procède à l'acquisition du terrain. La commune dispose d'un an, après mise en demeure du propriétaire, pour décider ou non de l'acheter, auquel cas elle doit alors modifier le PLU et supprimer l'emplacement réservé.

Principaux textes de référence

Article L 151-41 du code de l'urbanisme : définition des emplacements réservés. Voir l'alinéa 4 sur les emplacements réservés pour le logement ;

Articles L 152-2 et L 230-1 du code de l'urbanisme : dispositions relatives au droit de délaissement.

V. AGIR SUR LE FONCIER

La constitution de réserves foncières en vue de projets d'aménagement

- Les personnes publiques peuvent acquérir une parcelle bâtie ou non bâtie, dans l'intérêt général, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement ou de la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un tel projet. Les opérations d'acquisition foncière peuvent jouer un rôle de régulation des prix dans les secteurs où la pression foncière est importante ainsi que durant les phases de hausse des marchés.
- Il s'agit en outre d'un outil d'anticipation permettant la maîtrise d'actions ou d'opérations d'aménagement par une collectivité, et qui peut être utilisé dans le cadre de la politique de l'habitat conduit par la collectivité en concourant à la production de logements.
- Une collectivité ne saurait constituer de réserves foncières sans but précis, les acquisitions étant subordonnées à l'existence d'un projet d'aménagement, même général. Elles répondent à la réalisation de projets d'intérêt général, d'une certaine ampleur et complexité. Une politique d'acquisition foncière peut être onéreuse pour une collectivité publique qui doit être à même d'en évaluer le coût sur le long terme. Elle doit par conséquent répondre à une stratégie de développement et d'aménagement de la collectivité et doit à ce titre s'articuler avec les documents d'urbanisme et de planification (SCoT, PLU, PLH, etc.).
- Pour constituer des réserves foncières, les communes disposent de plusieurs moyens d'actions :
 - La voie amiable : à l'instar d'un propriétaire privé, une collectivité peut se porter acquéreur d'un bien ;
 - L'expropriation pour cause d'utilité publique ;
 - Le droit de préemption. C'est ce dernier outil qui sera développé ici, à travers deux modalités : le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD).
- La zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption. Contrairement au DPU, dont le secteur est délimité par une commune ou un EPCI compétent, la ZAD est définie par l'État, sur proposition de la commune ou de l'EPCI compétent. À ce titre, une ZAD, contrairement au DPU, peut être créée dans des communes dotées ou non d'un document d'urbanisme. Dans les collectivités dotées d'un PLU, elle peut être créée dans les zones urbaines ou naturelles. Si le DPU et le droit de préemption des ZAD obéissent à des règles communes, ils constituent néanmoins deux procédures alternatives.

MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE

Étape 1 – L'institution du droit de préemption urbaine

- Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un PLU peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur :
 - tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
 - les périmètres de certaines zones soumises à des servitudes particulières comme les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau, les zones soumises aux servitudes d'inondation, etc.
- Les communes qui sont dotées d'une carte communale peuvent instituer un droit de préemption dans un ou des périmètres délimités par la carte.
- Si la délibération par laquelle est institué le DPU n'a pas à être motivée, celle instituant le droit de préemption sur le territoire d'une commune couverte par une carte communale doit, en revanche, préciser l'équipement ou l'opération projetée. Dans tous les cas, la délibération délimite le périmètre du DPU. Le périmètre perdure tant qu'il n'a pas été abrogé par la commune et dans le cas où il correspond toujours aux zones U et AU du PLU.

Étape 2 – L'exercice du droit de préemption urbaine

- Pour toute mutation soumise au droit de préemption urbaine, le vendeur doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner. À partir de ce dépôt, la collectivité a deux mois pour notifier sa décision de préempter, si elle décide d'exercer ce droit, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. La délibération doit être motivée et justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement. Si la déclaration d'intention d'aliéner est d'un montant supérieur à 75 000€, la collectivité doit solliciter l'avis de France Domaine. À défaut d'accord amiable sur le prix du bien, il est fixé par le juge de l'expropriation.
- Si la collectivité qui acquiert le bien préempté désire l'aliéner ou l'utiliser à d'autres fins, et que le bien a été acquis depuis moins de 5 ans, elle est tenue d'en informer l'ancien propriétaire afin de lui permettre de racheter son ancien bien.

Principaux textes de référence :

Articles L. 210-1 à L. 211-7 du code de l'urbanisme : définition et exercice des droits de préemption ;

Articles L. 213-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme : mutations et biens soumis au droit de préemption urbain et aux ZAD.

Étape 1 – L'institution d'une zone d'aménagement différé

➤ La création d'une ZAD est soit :

- à l'initiative de l'État, sur proposition de la commune ou de l'EPCI concerné. La ZAD est alors créée par un arrêt motivé du préfet, qui désigne le titulaire du droit de préemption ;
- à l'initiative d'un EPCI compétent en matière de PLU, à condition de recueillir l'avis favorable des communes incluses dans le périmètre de la zone. Si l'avis est favorable, la création de la ZAD est adoptée par une délibération motivée de l'organe délibérant. S'il est défavorable, le préfet peut prendre un arrêté motivé de création de la ZAD.

La personne publique souhaitant la création de la ZAD élabore une notice justifiant de la demande de création, accompagnée d'un plan délimitant son périmètre. C'est sur cette base que les communes ou EPCI donnent leur avis. La création de la ZAD doit être compatible avec les objectifs et orientations du SCoT.

Étape 2 – L'exercice du droit de préemption au sein de la ZAD

- Le droit de préemption au sein de la ZAD s'exerce de manière similaire au DPU, à la suite du dépôt en mairie d'une déclaration d'intention d'aliéner.. L'exercice de ce droit par une commune doit ainsi être motivé, et peut l'être par référence aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la ZAD.
- Contrairement au droit de préemption urbain, qui n'est pas limité dans le temps, le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable une fois, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD. À défaut d'accord amiable sur le prix du bien, il est fixé par le juge de l'expropriation.
- La création d'une ZAD confère également au propriétaire d'un bien dans ce périmètre un droit de délaissement, lui permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien. La collectivité dispose d'un délai de deux mois pour soit décider d'acquérir le bien au prix proposé, soit renoncer à l'acquisition ou encore proposer d'acquérir le bien à un prix différent que celui proposé. En cas de renonciation à acquérir, le bien cesse d'être soumis au droit de préemption.

Principaux textes de référence :

Articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme : définition et exercice des droits de préemption ;

Articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme : dispositions relatives aux zones d'aménagement différé ;

Article L. 213-3 du code de l'urbanisme : droit de délaissement dans le cadre d'une ZAD.

Solliciter l'office foncier

- L'office foncier est un organisme *sui generis* créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 qui a vocation à acquérir du foncier pour le compte des collectivités locales dans le but de leur permettre de réaliser des projets d'aménagement. Il ne s'agit pas d'un établissement public foncier et à ce titre, il ne dispose pas de prérogatives de puissance publique—capacité de mobilisation des outils réglementaires en l'absence de délégation des communes ou EPCI, tel que le droit de préemption urbaine. Cependant, l'office foncier est un outil encore récent, qu'il serait souhaitable de voir monter en puissance afin notamment d'assurer le rôle de conseil et d'expertise qui lui revient.

RÔLE ET FONCTIONNEMENT

- Il revient aux communes et EPCI de solliciter l'intervention de l'office foncier. En fonction de la nature du projet et de son état d'avancement, quatre types de conventions foncières peuvent être signées :
 - la convention d'anticipation foncière en vue de réaliser des réserves foncières à long terme ;
 - la convention opérationnelle en vue de réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement à court et moyen terme ;
 - la convention de veille foncière pour permettre l'acquisition, dans les quartiers existants, de biens bâtis ou non en vue de réaliser principalement du logement locatif social (LLS) ;
 - la convention dite de protection pour permettre de réaliser l'acquisition de terrains nécessaires à la construction d'ouvrages.
- Le rôle de l'office foncier est ensuite de se porter acquéreur de terrains pour le compte des communes et de leurs groupements puis d'assurer le portage du foncier le temps que la collectivité définisse son projet. L'office cède ensuite le foncier acquis et porté à la collectivité maître d'ouvrage au prix de revient. L'intervention de l'office permet donc de limiter la spéculation foncière sur des terrains convoités, tout en laissant le temps à la collectivité de penser un projet d'aménagement. Ainsi, l'opération de portage peut durer plusieurs années. L'office foncier est un acteur essentiel dans la constitution de réserves foncières au profit des communes (*cf. fiche sur la constitution de réserves foncières*). Par délégation des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), il peut exercer le droit de préemption.
- L'office foncier peut aussi contribuer à la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières des collectivités par son rôle de conseil et d'expertise auprès des collectivités. La mobilisation du foncier par l'office foncier est majoritairement tournée vers la réalisation de programmes de logements, y compris de logements sociaux. Son action favorise donc la régulation de la pression immobilière.

Principaux textes de référence :

Article L. 4424-26-1 et suivants du code général des collectivités territoriales : statut, missions, organisation et fonctionnement de l'office foncier de la Corse.

VI. L'OUTIL FISCAL

La modulation des taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement

- La taxe d'aménagement a été instituée en 2012, en remplacement de la taxe locale d'équipement, et d'une dizaine d'autres taxes de moindre importance, associées au dépôt de permis de construire. La taxe est composée de trois parts—communale ou intercommunale, départementale et régionale.
- La part communale ou intercommunale est instituée de façon automatique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU)—sauf si elles y renoncent expressément par une délibération du conseil municipal—et peut l'être à titre facultatif dans les autres communes dépourvues de PLU après délibération du conseil municipal.
- La taxe d'aménagement a pour objet le financement des équipements publics (voirie et réseaux divers, crèches, écoles, équipements sociaux, etc.). La part communale ou intercommunale peut être modulée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, par secteur au sein d'une même commune. Les communes et EPCI qui instituent la taxe d'aménagement peuvent également prévoir des exonérations facultatives, en faveur des logements sociaux bénéficiant d'un taux réduit de TVA.
- La taxe d'aménagement permet de faire participer l'ensemble des habitants d'une commune, qu'ils y résident à titre principal ou secondaire, au développement des infrastructures. Il peut par conséquent être intéressant dans prévoir l'institution dans les communes qui ne sont pas dotées d'un PLU. Les possibilités de modulation et d'exonération de cette taxe permettent d'assurer une forme de solidarité au sein de la commune, qu'il s'agisse de prévoir une majoration du taux communal dans certains secteurs ou une exonération pour la construction de logements sociaux.

MISE EN OEUVRE

- Dans les communes ou EPCI dotés d'un PLU, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée de façon automatique. Pour les communes ou intercommunalités non dotées d'un PLU, elle peut être instituée de façon facultative par délibération du conseil municipal ou du conseil délibérant de l'EPCI compétent. La délibération doit être prise avant le 30 novembre de l'année précédent l'année d'application de la mesure.
- La délibération doit mentionner le taux de la part communale ou intercommunale, compris entre 1 % et 5 %. Il peut être majoré jusqu'à 20 % par délibération motivée, dans des secteurs précis, lorsque la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.
- La taxe d'aménagement est due par le propriétaire d'un bien immobilier dès lors qu'il dépose un permis de construire ou une déclaration de travaux. Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) * valeur forfaitaire (dont le montant s'élève à 705€ pour 2017) * taux fixé par la collectivité territoriale.

Principaux textes de référence :

Articles L331-1 à L331-34 du code de l'urbanisme : taux, assiette, recouvrement et cas d'exonérations de la taxe d'aménagement.

Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement.



Pour nous contacter :



- pref-actions-etat@corse-du-sud.gouv.fr
- ddtm@corse-du-sud.gouv.fr



- dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr
- sladd.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr

