Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213503618-20260302-2615_AV-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LE VIVIER SUR MER

L'an deux mil vingt six
le 2 mars,
à 20 h 30
le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de Madame Carole CERVEAU , Maire de LE VIVIER SUR MER.

Etaient Présents : BARATAUD Clarisse, BAUBAN-JACQUES Yann, BOULAIRE Guillaume, BRIQUET Marie-Paule, CHEVALIER Denis, CERVEAU Carole, COUPEZ Anne, DUPUY Armelle, EON Armelle, MOREL Albéric, MOTTES Stéphane, VETTIER Arnaud

Pouvoir(s) :

Absent(s) excusé(s) : Yohan LEGER, Mélanie SALARDAINE, Jean-Yves GUITTON

Secrétaire de séance : Armelle DUPUY

Date de convocation : 26/02/2026

Date d'affichage : 26/02/2026

Délibération n°26/15 : INTERCOMMUNALITE - Pacte Fiscal Avenant n°2

Objet : INTERCOMMUNALITE - Pacte Fiscal – Modification suite Avenant n°2

VU la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale et notamment son article 29-II qui précise : *« Lorsqu'un groupement de communes ou un syndicat mixte crée ou gère une zone d'activités économiques, tout ou partie de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties acquittée par les entreprises implantées sur cette zone d'activités peut être affecté au groupement (...) par délibérations concordantes de l'organe de gestion du groupement (...) et de la ou des communes sur le territoire desquelles est installée la zone d'activités économiques. (...) »,*
VU la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 portant Loi de Finances pour 2022 et notamment son article 109 relatif à la répartition obligatoire du produit de taxe d'aménagement.
VU le code de l'urbanisme et notamment son article L331-2-4° relatif à l'institution de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement,
VU l'arrêté préfectoral en date du 28 juin 2021, portant modification des statuts de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel,
VU la délibération n°2017-197 du 2 novembre 2017 portant harmonisation et reversement d'une partie de la part communale de taxe d'aménagement à l'intercommunalité,
VU la délibération n°2019/151 en date du 31 octobre 2019 portant mise en œuvre du pacte fiscal,
VU les délibérations concordantes des Communes membres portant mise en œuvre du pacte fiscal,
VU la délibération du conseil communautaire n°2021/88 en date du 17 juin 2021 portant modification du pacte fiscal,
VU les délibérations concordantes des Communes membres portant modification du pacte fiscal,
VU les conventions signées avec les communes membres portant pacte fiscal de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mt St Michel et avenant n°1,
VU la délibération du conseil communautaire n°2022/138 en date du 20 octobre 2022 portant avenant au pacte fiscal relatif à la modification des critères de reversement du foncier bâti communal et à la répartition du produit de la taxe d'aménagement

CONSIDERANT tout d'abord que le pacte fiscal a été mis en place dans un souci de répartition des produits fiscaux perçus par les communes et liés aux charges d'équipements assumées par la Communauté de Communes,
CONSIDERANT dans ce cadre, qu'un reversement d'une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'aménagement des bâtiments situés sur les zones d'activités économiques

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213503618-20260302-2615_AV-DE

communautaires (ZAEC) et les lotissements communautaires et liés aux équipements communautaires réalisés et financés exclusivement par la Communauté de communes a été décidé dès 2019,
CONSIDERANT que la suppression de la taxe d'habitation qui a été compensée par le transfert du foncier bâti départemental aux communes à compter de 2021 ainsi que la réduction de 50% des bases des établissements industriels ont modifié les clauses initiales du pacte fiscal,
CONSIDERANT à ce titre,

- d'une part, que le transfert du foncier bâti départemental aux communes a entrainé l'application des exonérations de droit sur les anciennes bases départementales (ex : 2 ans d'exonérations des locaux professionnels)
- d'autre part que la réduction de moitié des bases des établissements industriels est compensée au titre des allocations compensatrices sur la base des valeurs locatives de l'année (pris en compte de la dynamique des bases) x taux de foncier bâti communal de l'année 2020.

CONSIDERANT par ailleurs que la loi de finances 2022 a imposé une répartition obligatoire du produit global de la taxe d'aménagement des communes en direction de leur EPCI
CONSIDERANT qu'à ce titre, il est proposé d'apporter les modifications et/ou précisions suivantes :

1. **Reversement d'une partie de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB):**

Objectif : Ne pas transférer à l'EPCI via le pacte fiscal, une partie des recettes communales destinées à compenser la perte de recettes liées à la taxe d'habitation.

Les modalités de calcul du reversement d'une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'appliqueront comme suit :

ACTUEL	MODIFICATION
((Valeur Locative communale x taux de TFPB communal) +lissage lié à la révision des locaux professionnels) x taux de reversement fixé dans le pacte	**(Valeur Locative communale x ((taux commune – taux départemental transféré de 19,9%)+ lissage lié à la révision des locaux professionnels) x taux de reversement du pacte fiscal + compensation pour les établissements industriels**

Cette clause de reversement s'appliquera pour les cas ci-après :

- ➔ **Bâtiments communautaires existants et futurs, financés par la Communauté de communes et tout autre bâtiment loué par la Communauté de Communes et soumis à l'impôt foncier bâti** : reversement de 100% de la part communale de foncier bâti
- ➔ **Nouvelle implantation, extension ou modification de bâtiments ayant donné lieu à une demande de permis de construire et situées au sein des Zones d'activités économiques communautaires (ZAEC)** aménagées par la Communauté de communes (ZA Les Rolandières, Les Vignes Chasles, Le Point du Jour, La Fontaine au Jeune) et soumis à l'impôt **après le 1er janvier 2018** : 80% de reversement du foncier bâti communal
- ➔ **Nouvelle implantation, extension ou modification de bâtiments ayant donné lieu à une demande de permis de construire (maisons individuelles et entreprises) accordée après le 01/01/2017 au sein des 4 Zones d'activités économiques communautaires (ZAEC) transférées par la Loi NOTRe** : 80% de reversement du foncier bâti communal

2. **Répartition obligatoire du produit de la taxe d'aménagement (TAM) communal en direction de l'EPCI**

Objectif : La loi de finances 2022 a rendu obligatoire le partage des produits de la taxe d'aménagement avec l'EPCI, dès lors que l'EPCI dont elle relève supporte des charges d'équipements publics sur le territoire de la commune en question ;

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213503618-20260302-2615_AV-DE

Pour rappel, sur le territoire communautaire, un reversement du produit communal de la taxe d'aménagement en direction de l'EPCI est déjà mis en place, et ce, depuis plusieurs années et depuis le 1er janvier 2018 dans le cadre du pacte fiscal.
Ce reversement du produit de la TAM à l'EPCI se fait selon les modalités suivantes :

- **Reversement de 100% de la part communale pour les bâtiments communautaires pour tout PC accordé depuis le 1er janvier 2020.**
- **Reversement de 80% de la part communale pour les opérations soumis à la TA au sein des ZAE communautaires pour tout PC accordé depuis le 1er janvier 2018.**
- **Harmonisation des règles de calcul de la taxe d'aménagement au sein des ZAEC, à savoir :**
  - **Maintien du taux de 3% de TA au sein des ZAE communautaires.**
  - **Taux des exonérations facultatives fixé à 60% pour les locaux industriels et artisanaux sur les communes accueillant des parcs d'activités communautaires à compter du 1er janvier 2020.**
- **Reversement de 50% de la part communale pour les constructions situées sur les lotissements de compétence communautaire pour tout PC accordé depuis le 1er janvier 2020.**

Or, suite à la foire aux questions de la DGCL en date du 12 juillet dernier et relayé par les services préfectoraux, il est précisé que le zonage ne peut être pris en compte pour le calcul du reversement du produit de TAM entre la Communauté de Communes et les communes.

Dans ces conditions, un premier recensement a été effectué auprès des communes afin de recueillir leurs dépenses liées à l'urbanisation et les produits de TAM perçus afin de définir une clé de répartition représentative des charges d'équipements assumées par l'EPCI.

A la réception de ces données les premières difficultés sont apparues :

- Délais trop courts pour la mise en œuvre de cette réforme
- Hétérogénéité des dépenses d'investissement liées à l'urbanisation
- Méthodologie comptable non définie pour la prise en compte des dépenses
- Variation du produit de TAM et difficulté de rendre pérenne une clé de répartition, mise à jour annuelle de cette répartition, suivi lourd et complexe.
- Ecart temporel entre le produit de TAM perçu et les dépenses d'équipements réalisées
- …

Face à ces difficultés de définition d'une clé de répartition, et après échange avec la Préfecture, qui a pris note de ces problématiques et du risque de fragilisation du pacte fiscal en place, il est proposé de **maintenir les modalités de reversement telles qu'elles ont été fixées dans le pacte fiscal pour l'année 2022, 2023 et pour les années suivantes.**

Cette répartition est cohérente avec les dépenses d'équipements réalisés et financés par la Communauté de Communes et la clé de répartition la plus appropriée est de délimiter un zonage permettant de cibler le reversement du produit de TAM uniquement pour les permis de construire des bâtiments situés au sein des ZAEC ou des lotissements communautaires.

CONSIDERANT par ailleurs, que les charges d'équipements assumés par l'EPCI en dehors de l'aménagement de ZAEC et de lotissements sont très limitées voire inexistantes en raison du non exercice de la compétence urbanisme et d'un intérêt communautaire de la compétence voirie restrictif .

CONSIDERANT en dernier lieu, qu'il convient de préciser que s'agissant des autres dépenses liées à l'urbanisation (extension réseau d'eau et d'assainissement), celles-ci sont soient prises en compte dans le coût de l'aménagement des zones d'activités économiques communautaires ou des lotissements communautaires, soit à la charge des communes.

VU l'avis favorable de la commission des Finances en date du 19 septembre 2022,
VU l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 11 octobre 2022,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213503618-20260302-2615_AV-DE

Il est proposé
Au Conseil municipal

- **D'APPROUVER** les modifications du pacte fiscal de la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel suivantes et de préciser que toutes les autres clauses demeurent inchangées :

1. **Reversement d'une partie de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB):**

Les modalités de calcul du reversement d'une partie de la taxe foncière sur les propriétés bâties s'appliqueront comme suit :

ACTUEL	MODIFICATION
((Valeur Locative communale x taux de TFPB communal) +lissage lié à la révision des locaux professionnels) x taux de reversement fixé dans le pacte	**(Valeur Locative communale x ((taux commune – taux départemental transféré de 19,9%)+ lissage lié à la révision des locaux professionnels) x taux de reversement du pacte fiscal + compensation pour les établissements industriels**

Cette clause de reversement s'appliquera pour les cas ci-après :

- ➔ **Bâtiments communautaires existants et futurs, financés par la Communauté de communes et tout autre bâtiment loué par la Communauté de Communes et soumis à l'impôt foncier bâti** : reversement de 100% de la part communale de foncier bâti
- ➔ **Nouvelle implantation, extension ou modification de bâtiments ayant donné lieu à une demande de permis de construire et situées au sein des Zones d'activités économiques communautaires (ZAEC)** aménagées par la Communauté de communes (ZA Les Rolandières, Les Vignes Chasles, Le Point du Jour, La Fontaine au Jeune) et soumis à l'impôt **après le 1er janvier 2018** : 80% de reversement du foncier bâti communal
- ➔ **Nouvelle implantation, extension ou modification de bâtiments ayant donné lieu à une demande de permis de construire (maisons individuelles et entreprises) accordée après le 01/01/2017 au sein des 4 Zones d'activités économiques communautaires (ZAEC) transférées par la Loi NOTRe** : 80% de reversement du foncier bâti communal

2. **Répartition obligatoire du produit de la taxe d'aménagement (TAM) communal en direction de l'EPCI**

   - ✓ Maintenir les modalités de reversement telles qu'elles ont été fixées dans le pacte fiscal pour l'année 2022, 2023 et pour les années suivantes.

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à :
  - prendre toutes les mesures nécessaires pour la mise en œuvre du pacte fiscal,
  - signer les avenants aux conventions avec les communes et tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

Suivent les signatures,
Pour copie conforme,
Le Vivier sur Mer, le 02 mars 2026.

Le Maire,
Carole CERVEAU

MAIRIE DE LE VIVIER-SUR-MER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ille-et-Vilaine

Secrétaire de Séance
Armelle DUPUY