

La FISCALITE de l'Urbanisme



Commission urbanisme OGE – PARIS
Reproduction et diffusion interdites sans autorisation
Claude BARNERON – Urbaniste OPQU

Intervenant : Gervais DOLIGEZ



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

La fiscalité de l'Urbanisme

- 1) Les outils de financement en 2021**
- 2) Quel outil de financement choisir, pour quels objectifs ?**
- 3) Quelle mise en œuvre : les questions auxquelles il faut répondre ?**



1) Les outils de financement en 2021



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

La fiscalité de l'Urbanisme

PRINCIPE DE BASE :

Les équipements publics relèvent de la maîtrise d'ouvrage publique et **sont financés par les collectivités** publiques (Communes, EPCI, syndicat gestionnaire de réseau, département, etc.) grâce à l'impôt qu'elles prélèvent.

La demande de participations financières au constructeur ou à l'aménageur **est une exception** à ce principe.

Comme toute exception, elle n'est applicable que **sous réserve du respect d'un ensemble de conditions** – *cf. diapos 15 et suivantes.*



Les taxes et participations

1) Les obligations relatives aux EQUIPEMENTS PROPRES

2) Les TAXES d'urbanisme

La Taxe d'aménagement - TA

Le versement pour sous densité – VSD – **supprimé en 2021**

3) Les PARTICIPATIONS d'urbanisme

Le projet urbain partenarial – PUP

Le financement des équipements publics en ZAC

La participation pour équipements publics exceptionnels – PEPE



Les taxes et participations

4) La Participation à l'assainissement Collectif (PAC)

Participation qui est déconnectée de l'autorisation d'urbanisme.
Elle est liée au raccordement physique de la construction au réseau

5) Participations supprimées au 31/12/2014:

La participation pour voirie et réseaux (PVR)

La participation pour non réalisation d'aire de stationnement
(PNRAS)

Projet d'Aménagement d'Ensemble

Cependant, toutes les participations de ce type, mises en place avant cette date, continueront à produire leurs effets (y compris les PAE).



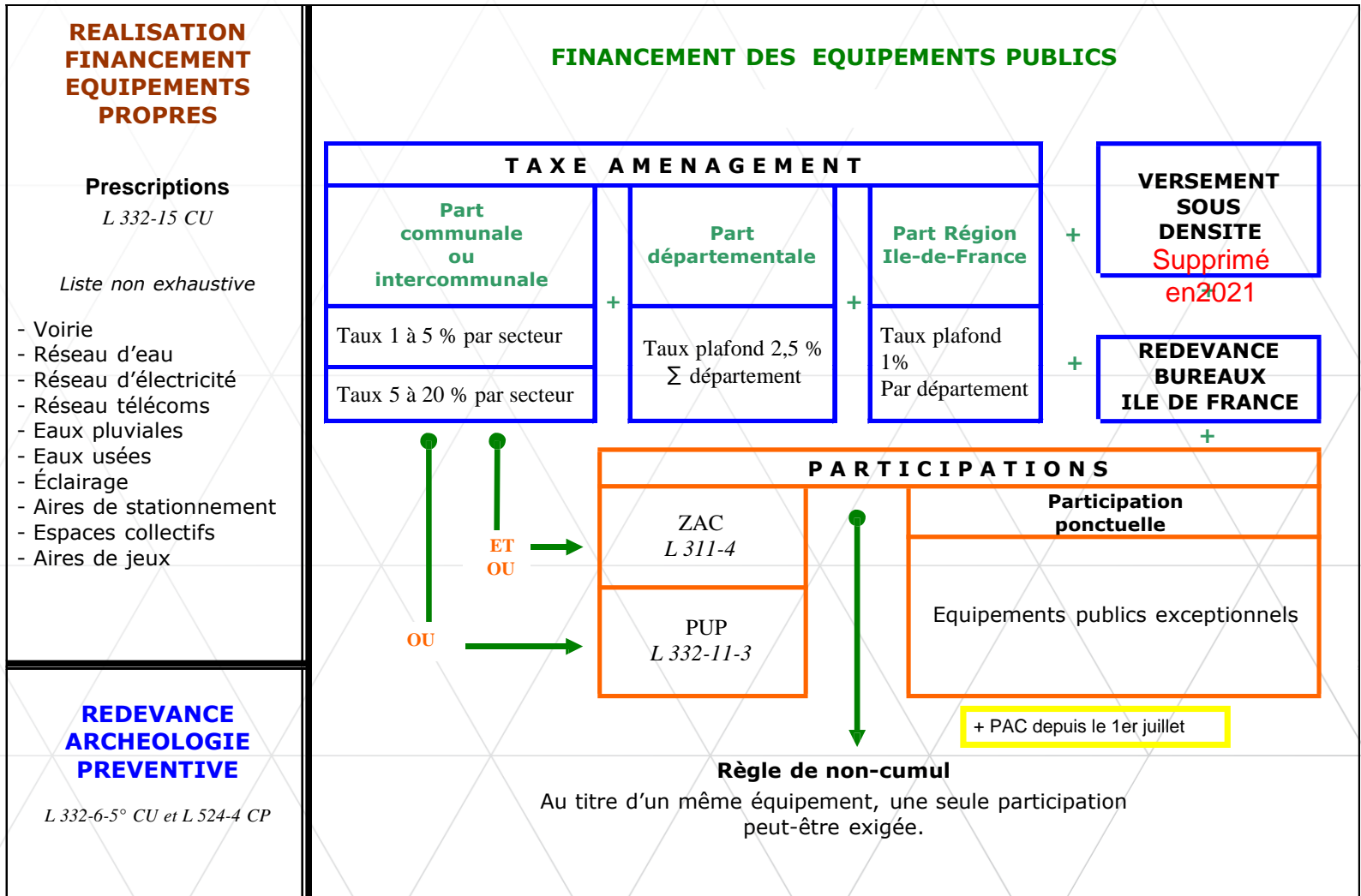
Les taxes et participations

6) Rappels concernant les participations :

- Un équipement public financé par une participation ne peut donner lieu à une autre participation spécifique à cet équipement par le même pétitionnaire => **principe du non cumul.**
- Les participations (PUP, PEPE notamment) doivent être inscrites sur le registre des participations tenu en mairie (articles L. 332-29, art. R. 332-41)
- C'est la date d'inscription sur le registre qui constitue le point de départ du délai de prescription de l'action de répétition de l'indu. *Cf. infra*



Tableau récapitulatif



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Les équipements propres sont définis par l'article L.332-15 du code de l'urbanisme :

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir **exige**, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci **la réalisation et le financement** de : »

« tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. »

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Les équipements propres

Art. L 332-15 du code de l'urbanisme

Les équipements propres font partie de l'opération autorisée :

Le bénéficiaire de l'autorisation en est le **maître d'ouvrage** ;

Le financement et la réalisation (*sauf réseaux sous domaine public*) **sont à la charge du maître d'ouvrage de l'opération** ;

Liste non exhaustive d'équipements propres :

voirie, eau, gaz et électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières usées, gestion des eaux pluviales, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux et espaces plantés.

Selon l'article L332-15 :

Les équipements propres de viabilisation s'étendent jusqu'au point de branchement des opérations sur les équipements publics situés au droit du terrain (y compris en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes)

Les équipements propres de voirie et de réseaux **peuvent être classés ensuite dans le domaine public** .



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Article L.332-15 : équipement propre ne veut pas dire équipement non classable dans le domaine public

« En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article [L. 332-30](#) »

Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Un équipement propre

- relève de la compétence de l'aménageur ou du constructeur de l'opération ;
- est financé en totalité par cet aménageur ;
- peut être prescrit par l'autorité administrative à l'occasion du permis

Un équipement public

- relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune (ou de la collectivité locale) ;
- est financé par la commune ;



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Définition validée et renforcée par une jurisprudence récente du Conseil d'Etat N° 337120 du 17 mai 2013 :

Un équipement propre ne peut pas être dimensionné pour répondre à des besoins supérieurs à ceux de l'opération qu'il dessert, quand bien même ce surdimensionnement proviendrait d'une demande de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

« 4. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des constatations effectuées par les juges du fond que la voie de desserte dénommée " voie A ", dont la création était prévue par le plan d'occupation des sols de la commune, et la canalisation d'eau usée située sous cette voie **excédaient les besoins du seul lotissement réalisé par la société IDE** et avaient vocation, dès l'origine, à desservir une zone plus large ; que la cour n'a, par suite, pas commis d'erreur de qualification juridique des faits en estimant, implicitement mais nécessairement, que la " voie A " et la canalisation d'évacuation des eaux usées située sous cette voie **ne pouvaient être regardées comme des équipements propres au lotissement** de la société IDE ; »



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Définition validée et renforcée par une jurisprudence récente du Conseil d'Etat N° 337120 du 17 mai 2013 :

Si un équipement est dimensionné pour répondre à des besoins supérieurs à une ou, le cas échéant, plusieurs opérations, il ne peut être considéré **que comme un équipement public**.

« 2. [...] que dès lors que des équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou, le cas échéant, plusieurs lotissements et ne peuvent, par suite, être regardés comme des équipements propres au sens de l'article L. 332-15, leur coût ne peut être, **même pour partie**, supporté par le lotisseur. »



les principes du financement des équipements publics

Critères d'exigibilité des participations d'urbanisme

Le caractère limitatif des contributions exigibles est exprimé dans les articles L.332-6, L.332-6-1 et L. 332-12. **Toute autre contribution non prévue par ces textes est illégale.**

Le principe de proportionnalité : le montant d'une participation est proportionné à l'usage qui sera fait de l'équipement public par les usagers et futurs habitants de l'opération ou du projet ;

Le principe de non cumul : Un équipement public financé par une participation ne peut donner lieu à une autre participation relative à cet équipement. Ce principe de non-cumul est d'ordre public.



les principes du financement des équipements publics

Sanctions en cas de non respect de ces principes

Un mécanisme de réparation en cas de perception de taxes ou participations illégalement obtenues ou prescrites : l'action en répétition de l'indu.

Le code de l'urbanisme prévoit une procédure de répétition des taxes et contributions de toute nature imposées ou obtenues en violation des dispositions de l'article L. 332-6. Ces impositions sont réputées sans cause et peuvent faire l'objet d'une action en répétition de l'indu.

L'action en répétition de l'indu est ouverte à condition qu'il y ait paiement indu ou fourniture indue d'une prestation.

les principes du financement des équipements publics

L'action en répétition de l'indu

Les motifs de l'action en répétition de l'indu sont de plusieurs ordres :

- incompetence de l'auteur de la décision qui constitue le fait générateur de la taxe ou de la participation indue ;
- cumul de participations qui normalement ne peuvent pas l'être ;
- participation imposée pour des équipements qui ne sont pas réalisés dans l'intérêt du seul constructeur ;
- construction devenue impossible ou abandonnée par le constructeur ;

L'action en répétition de l'indu peut être formée par :

- La personne qui en a acquitté le paiement ;
- Les acquéreurs successifs des biens ayant bénéficié de l'autorisation d'urbanisme à l'origine de la participation indue (PC, PA, DP) ou de biens situés en ZAC ;



les principes du financement des équipements publics

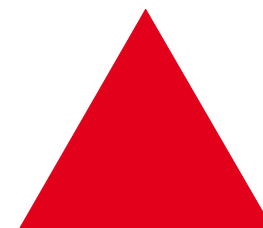
L'action en répétition de l'indu

La prescription de l'action en répétition est de CINQ ans à compter :

- Du dernier versement lorsque l'action est engagée par la personne ayant payé les sommes exigées ;
- De l'inscription de la participation sur le registre communal des participations lorsque l'action est engagée par les acquéreurs successifs ;



La Taxe d'Aménagement



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Taxe d'Aménagement : En quoi consiste-t-elle ? Comment est-elle instaurée?

Constituée de 3 parts destinées :

- aux communes ou aux EPCI
- aux départements
- la région en région Ile-de-France

Les faits générateurs :

une autorisation: (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Construire Valant Division)

une non-opposition à Déclaration Préalable (Travaux)

un procès-verbal suite à infraction

Instauration :

De plein droit (sauf renonciation expresse par délibération) **dans les communes et EPCI dotés d'un PLU et dans les communautés urbaines**

Par délibération (durée de validité minimale : 3 ans)

- dans les autres communes (non dotées d'un PLU ou d'un POS)
- dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord



TA pour les Communes et EPCI

Instauration (suite)

La délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique.
(durée de validité : 1an)

taux commun : de 1 à 5%

si choix d'un taux supérieur à 5% (jusqu'à 20%) : nécessité d'une délibération motivée **en fait et en droit** pour le secteur concerné

■ Conséquence : les participations sont supprimés dans le secteur considéré

Les communes (ou EPCI) fixent aussi les exonérations facultatives éventuelles.

Les délibérations doivent être prises au plus tard le **30 novembre** pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante
Reconduction tacite d'année en année.

La Taxe d'Aménagement

Mode de Calcul

$$\text{MONTANT} = \text{ASSIETTE} \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{TAUX}$$

Surface ou nombre
d'unité selon le
projet de
construction ou
d'aménagement

Fixée par
arrêté ministériel
(sauf places de parking)

*Abattements possibles dans
certains cas*

Fixé par
**la commune (ou
l'EPCI)**

*Peut varier suivant des
secteurs à définir*



La Taxe d'Aménagement : Assiette

Pour les **constructions**, l'ASSIETTE repose sur:

la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m définie à partir du nu des **murs intérieurs** des façades, déduction faite des vides et des trémies (article L331-10)

Pour les **installations et aménagements**, l'ASSIETTE repose sur:

Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs

Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs

Superficie de la piscine

Superficie des panneaux photovoltaïques au sol

Nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m

Nombre d'emplacements de stationnement
(stationnement non compris dans la surface de la construction)

Les Valeurs Forfaitaires

1) Les valeurs forfaitaires pour les constructions : C'est une valeur au m², fixée annuellement.

Pour l'année 2020 :

- 759 € Hors IDF
- 860 € en ile de France

2) Les valeurs forfaitaires pour les installations et aménagements:

- emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs nombre x 3 000 €
 - emplacements d'habitations légères de loisirs nombre x 10 000 €
 - superficie de la piscine (bassin) m² x 200 €
 - superficie des panneaux photovoltaïques au sol m² x 10 €
 - éoliennes d'une hauteur > 12m nombre x 3 000 €
 - emplacements de stationnement
stationnement non compris dans la surface de la construction, nombre x 2 000 €
- (montant pouvant être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI, décision non sectorisée)*



La Taxe d'Aménagement

Quel taux ?

Part Région IDF : le taux ne peut pas excéder **1,2%**.

Part départementale : le taux ne peut pas excéder **2,5%**.

Part Communale :

■ Taux commun de 1 à 5% :

- 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit (et nécessité d'une délibération pour un taux supérieur)

■ Possibilité d'un taux supérieur pour certains secteurs : **entre 6 et 20%** :
à condition d'être justifié par la réalisation de travaux substantiels de voirie, ou par la création d'équipements publics généraux, rendus nécessaires par l'importance de nouvelles constructions.

Nécessité d'une délibération motivée en fait et en droit pour les secteurs concernés

Conséquence: les participations sont **définitivement supprimées** dans le secteur considéré

Durée de validité de la délibération fixant le taux et les exonérations:
1 an avec reconduction tacite d'année en année.



Taxe d'Aménagement : Abattements et Exonérations

Des abattements de 50% de la surface de la construction concernent divers locaux.

Des exonérations de plein droit sont prévues

Des exonérations facultatives totales ou partielles sont possibles par délibération de la collectivité





ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement *Abattement d'assiette*

Abattement d'assiette pour les constructions

L'abattement concerne la surface de la construction, il est de 50% pour :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
- Les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale
- Les locaux à usage industriel
- Les locaux à usage artisanal
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exonérations

Exonérations de plein droit

Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un **service public ou d'utilité publique**

Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un **PLAI**

Certains locaux d'exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres

Les constructions et aménagements réalisés dans les **périmètres d'OIN**

Les constructions et aménagements réalisés dans les **ZAC**

Les constructions et aménagements réalisés dans les **périmètres de PUP**

Les aménagements prescrits par un **PPR** sous certaines conditions

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions

La reconstruction de locaux sinistrés sous certaines conditions

Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exonérations

Exonérations facultatives

Exonérations totales ou partielles suivant délibération pour :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLA1
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
 - Les immeubles classés ou inscrits
 - Abri de jardin, pigeonnier, colombiers (pas les cabanes ou chalet)
 - Les maisons de santé



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

EXEMPLES DE CALCULS ET DE SIMULATIONS

Maison individuelle (*avec ou sans piscine, couverte ou non, PTZ+, ...*)

Immeuble collectif (*logements non aidés, PLAI, PTZ+, ...*)

Activités (*usine, ...*)

Camping (*emplacements, piscine, accueil, ...*)

Lotissement (*stationnement public, ...*)

Nota : Tous les exemples sont simulés hors Île-de-France, région pour laquelle la méthode reste identique mais dont la valeur est différente.



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - SIMULATIONS

Surface : 120 m²

(abattement de 50% sur les 100 premiers m²)

Taux = 2.5 %

TA = [(100 m² x 50%) + 20 m²] x 759 € x 2.5 % = 1.328,25 €

Taux = 3 % TA = 1.593,90 €

Taux = 5 % TA = 2.656,50 €

Taux = 15 % (justifié) TA = 7.969,50 €



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - SIMULATIONS

Surface : 190 m² + piscine extérieure non couverte de 80 m²

Taux = 3 %

Maison : [(100 m² x 50%) + 90 m²] x 759 € x 3 % = 3.187,80 €

Piscine: 80 m² x 200 € x 3 % = 480 €

TA = 3.667,8 €



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - SIMULATIONS

Surface : 140 m² avec PTZ+

Taux = 3 %

+ délibération d'exonération maximale (50%)

TA : [(100 m² x 50%) + (40 m² x 50%)] x 759 € x 3 % = 1.593,90 €

Surface : 140 m² avec PTZ+

Taux = 3 %

+ délibération d'exonération partielle (40%)

TA : [(100 m² x 50%) + (40 m² x 60%)] x 759 € x 3 % = 1.684,98 €



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

IMMEUBLE COLLECTIF - SIMULATIONS

Immeuble de 3.800 m² comprenant 40 logements dont :

1.750 m² comprenant 25 logements en PLAI

2.050 m² comprenant 15 logements non aidés

Taux = 3 %

25 logements PLAI = 0 €

15 logements x 100 m² = 1500 m² (base 50% des 100 premiers m²)

Reliquat (base 100%) : 2050 – 1500 = 550 m²

TA : [(1500 m² x 50%) + (550 m²)] x 759 € x 3 % = 29.601 €



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

USINE - SIMULATIONS

Local industriel (usine) de 1000 m²

Taux = 3 %

TA : (1000 m² x 50%) x 759 € x 3 % = 11 385 €

Exemple de calcul de la Taxe d'Aménagement

CAMPING & HLL

- 80 emplacements tentes
- + 20 HLL
- + piscine de 200 m²
- + commerce de 150 m²
- + accueil 80 m²
- + 90 places de stationnement extérieures, non couvertes

Taux de la Tribunal Administratif : **3 %**

Emplacement tentes :	80	x	3 000 €	x	3 % = 7 200 €
HLL :	20	x	10 000 €	x	3 % = 6 000 €
Piscine :	200 m ²	x	200 €	x	3% = 1 200 €
Commerces + accueil :	230 m ²	x	759 €	x	3 % = 5 237 €
Stationnement :	90	x	2 000 €	x	3 % = 5 400 €

Montant de la Taxe d'Aménagement

=

25 037 €



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Exemple de calcul de la Taxe d'Aménagement

LOTISSEMENT PA

Lotissement de 20 lots comprenant, dans les espaces communs, 20 places de stationnement extérieures, non couvertes

Taux de la TA: **5 %**

Montant de la TA : 20 places x 2 000 € x 5 % = **2 000 €**

Taux de la TA: **20 %** (% justifié)

Montant de la TA : 20 places x 2 000 € x 20 % = **8 000 €**

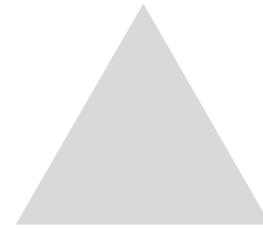
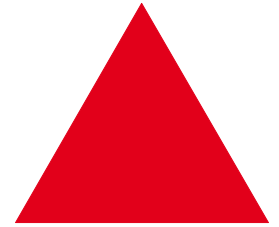
Taux de la TA: **20 %** (% justifié)

Montant de la TA : 20 places x 5 000 € x 20 % = **20 000 €**

Nb: le montant de la valeur forfaitaire porté à 5000€ doit être justifié



Projet Urbain Partenarial (PUP)



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Articles L. 332-11-3 et 332-11-4, R.332-25-1, 332-25-2, 332-25-3 et 332-41 du Code de l'Urbanisme.

Le PUP est une CONVENTION avec l'aménageur (et qui pourra néanmoins s'imposer sous certaines conditions au-delà du premier signataire, selon la récente Loi Alur).

Initiative et partenaires de la convention de PUP :

propriétaire(s) foncier(s),
constructeur(s) aménageur(s), public(s) ou privé(s),
sociétés d'économie mixte,
AFU,
collectivités locales (*nécessité d'une délégation de l'assemblée délibérante*) ou
représentant de l'Etat si opération d'intérêt national (OIN)

Objectifs:

- Permettre le financement (en amont - préfinancement) et la réalisation d'équipements publics **rendus nécessaires par le projet** (et difficiles à financer par la TA)
- Débloquer la réalisation de projets.

Intérêt pour la collectivité:

percevoir généralement une somme supérieure à celle qui résulterait de la TA
prévoir des modalités de financement échelonnées et adaptées
(possibilité de préfinancement des équipements publics)

Le Projet Urbain Partenarial

Champ d'Application

Zones : U et AU des PLU
ou des PSMV (*plans de sauvegarde et de mise en valeur*)

Débats parlementaires

Les conventions de PUP ne sont pas praticables dans les zones constructibles des cartes communales.

Doctrine ministérielle

Les conventions de PUP ne sont pas praticables dans les zones U densément équipées.

Réponse à question écrite n°
85990

Jo.AN 11/1/2011 page 281

Pas d'accord avec la position du ministère : une zone U peut être densément équipée sans que les équipements soient suffisants ou adaptés pour accueillir la nouvelle urbanisation attendue – ex : conversion d'une zone industrielle en zone de logements = besoin d'espaces verts, de cheminement doux, de crèche, etc..



PUP: Le cadre de la convention

Principes généraux:

- Cadre contractuel souple
- Pas de mode de calcul précis
- Pas de montant de participation excessif (ni inférieur à la TA) mais répondre aux besoins des futurs habitants.

Négociation totalement ouverte avec le(s) 1^{er} signataire(s) sur les modalités de paiement :

- sous forme de contribution financière ou
- sous forme d'apport de terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre du PUP.

Les équipements publics ne peuvent pas être réalisés par l'aménageur ou le constructeur.

PUP: Le contenu de la convention

La convention doit contenir les mentions suivantes:

- 1. la liste des équipements à financer**
liste précise des équipements à réaliser, coût prévisionnel de chaque équipement, montant total prévisionnel et délais de réalisation.
- 2. le montant de la participation** à la charge du propriétaire, du constructeur ou de l'aménageur - **Le principe de proportionnalité doit être appliqué.**
- 3. le périmètre de la convention**
- 4. les modalités de paiement de la participation**
- 5. La durée d'exonération de la TA**
La convention doit prévoir la durée d'exonération de la TA qui ne pourra excéder 10 ans.
- 6. Les cas de non respect des engagements contractuels**
***la non réalisation des équipements publics par la collectivité ;
l'abandon du projet par l'aménageur, etc.***



PUP : Le programme des équipements publics (PEP)

**Le PEP du PUP ne peut être constitué que des équipements publics
infrastructure ou superstructure
répondant aux règles suivantes :**

1 - Lien de causalité :

Équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention.

2 - Principe de proportionnalité :

Équipement excédent les besoins de l'opération : seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins peut être mise à la charge du ou de(s) opérateur(s).

Qui finances les excédents ?

- La commune
- Autres aménageurs dans la zone de Projet Urbain Partenarial
- Études préalables pour élaboration TA majorée ou ZAC

PUP: Le coût des équipements publics

1 - Ensemble des éléments constitutifs du prix de revient des équipements :

- Acquisition foncière
- Coûts des matériaux et de mise en œuvre
- Études et honoraires liés à la conception et à la réalisation de l'équipement

2 - Déduction des subventions affectées

3 - Subvention FC-TVA : option participation HT ou TTC

La TVA fait partie du prix de revient des équipements publics

En l'état du droit, la subvention FC-TVA est une recette d'investissement non affectée au financement des équipements réalisés par la commune pour l'opération d'aménagement ou de construction.

Le Projet Urbain Partenarial

Champ d'Application de la convention

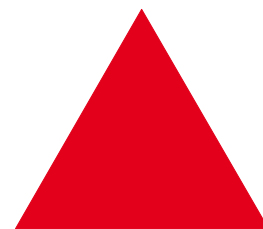
Le périmètre de la convention est limité au **terrain d'assiette des projets** :

- des propriétaires fonciers,
- des aménageurs (*hors ZAC*),
- ou des constructeurs

La convention de PUP est limitée au financement des équipements publics utiles aux opérations réalisables **sur le terrain** qui feront, ultérieurement, l'objet de demandes **de permis d'aménager** (lotissements, campings, parcs résidentiels de loisirs) **ou de construire**.

Une convention de PUP peut partager un Programme d'Équipements Publics (PEP) entre plusieurs propriétaires, aménageurs ou constructeurs.

Les participations en ZAC



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Le financement des équipements publics en ZAC

Article L 311-4 du code de l'urbanisme

1. Les modalités de forme de recours à la ZAC

La collectivité compétente approuve successivement :

- le dossier de création de la ZAC comprenant notamment :
 - un rapport présentant l'objectif d'aménagement de la zone aménagée.
 - le programme prévisionnel des constructions.
 - le régime de la ZAC au regard de la TA exigible ou non des constructeurs

- le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment :
 - le projet finalisé du programme global des constructions.
 - le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

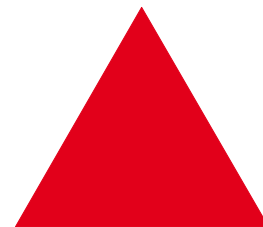
2. Le processus de financement des équipements publics en ZAC

Nécessité de définir le programme des équipements publics (PEP) tant d'infrastructure que de superstructure, à l'exclusion des équipements généraux de la commune.

L'aménageur paye le programme d'équipements publics dans le cadre de la convention qui le lie avec la collectivité; il répercute le coût du PEP sur la vente de lots de terrains aménagés.



La participation pour équipements publics exceptionnels



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

La participation pour équipements publics exceptionnels

Article L 332-8 du code de l'urbanisme

Objet: Mettre à la charge du bénéficiaire du permis de construire ou du permis d'aménager, le financement d'un équipement public exceptionnellement rendu nécessaire par son opération.

Champ d'application: Limité aux projets de constructions ou installations à caractère commercial, industriel, agricole et artisanal (*hors locaux d'habitation ou services publics*)

Participation cumulable avec les autres taxes et participations d'urbanisme.

Définition d'un équipement public exceptionnel.

L'équipement public doit:

- d'une part, être destiné à satisfaire les besoins de l'une des activités, économiques précitées,
- d'autre part, être rendu nécessaire en raison de la situation et de l'importance du projet d'installation ou de construction.
- enfin être motivé par le fait que sa nécessité immédiate n'était pas prévisible, notamment au regard des dispositions des documents d'urbanisme

Montant de la participation: le montant de la participation est égal au coût de l'équipement public à financer.

Prescription de la participation: Pas de délibération préalable mais prescription dans les PC ou les PA.



2) Quel outil de financement choisir: pour quels objectifs ?

La fiscalité de l'Urbanisme



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Quel outil de financement pour quel objectif ?

1^{er} cas: le développement urbain

ne nécessite pas d'équipements publics, autres que ceux résultant de l'aménagement régulier du territoire de la collectivité:

dans ce cas: utiliser **la TA** (avec un taux pouvant atteindre 5%)

2^e cas: le développement urbain

entre dans une volonté d'intervention de la puissance publique:

dans ce cas: utiliser **la ZAC** (avec financement d'un programme d'équipements publics ou maintien de la TA)

ou Autre procédure sans fiscalité spécifique ou adaptée



Quel outil de financement pour quel objectif ? (suite)

3^e cas: le développement urbain

- est porté par l'initiative privée
- et nécessite des équipements publics justifiés par ce développement

dans ce cas, choisir entre:

- 1°) la **TA sectorisée (taux jusqu'à 20%)** sur le(s) secteur(s) concerné(s): décision prise chaque année avant le 30 novembre pour mise en œuvre l'année suivante. Mention de la participation dans les autorisations (PA ou PC).
- 2°) le **PUP** (convention signée avant délivrance des autorisations)
- 3°) la **Participation pour équipement public exceptionnel** (hors habitat): mention de la participation dans les autorisations (PA ou PC)

