



Financement des équipements publics

Frédéric DEROUX

Bureau Application du Droit des Sols

DDT 07

2019



Fiscalité de l'urbanisme :

Un principe général :

Dans la législation française,
les équipements publics ne peuvent être
financés que par **une collectivité publique.**

Fiscalité de l'urbanisme : Un principe dérogatoire

La collectivité ne peut donc pas faire réaliser et financer directement les équipements publics à un constructeur/aménageur.

La collectivité peut demander :

les contributions d'urbanisme listées exhaustivement par le Code de l'urbanisme (L332-6 et L332-6-1).

La collectivité ne peut pas « faire des bénéfices »

Fiscalité de l'urbanisme :

Aperçu du Dispositif fiscal actuel :

Les taxes d'urbanisme :

- **La taxe d'aménagement (TA)**
- Le versement pour sous-densité (VSD)
- La redevance pour l'archéologie préventive (RAP)
- La redevance pour création de locaux de bureau en IDF

Les participations ponctuelles des constructeurs et opérateurs : la participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE)

Les participations conventionnelles des constructeurs et opérateurs : le projet urbain partenarial (PUP)



Fiscalité de l'urbanisme :

Pour financer le développement de nouveaux quartiers,
Les 2 outils fiscaux les plus adaptés à la disposition des
communes :

La Taxe d'Aménagement (TA)
Le Projet Urbain Partenarial (PUP).

Fiscalité de l'urbanisme : La Taxe d'Aménagement (TA)

- une taxe votée par le conseil municipal avant le 30 novembre de l'année n pour application au 1^{er} janvier de l'année n+1
- proportionnelle à la surface de plancher créée
- taux entre 1 et 5 %
- taux pouvant être majorés entre 6 et 20 % sur certains secteurs nécessitant des travaux d'équipement importants de la part de la collectivité
- taux pouvant être sectorisés
- des exonérations possibles (HLM, locaux artisanaux, commerciaux, industriels, abris de jardin...)

La Taxe d'Aménagement (TA)

Taux d'imposition de la TA communale ou intercommunale

Taux sectorisé

Concerne **toutes les communes**, y compris celles qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme.

La carte fiscale

est constituée d'un document graphique qui figure à titre d'information en annexe au PLU.

En l'absence de ces documents d'urbanisme, la délibération fixant les taux et le plan sont affichés en mairie.



La Taxe d'Aménagement (TA)

Taux d'imposition de la TA communale ou intercommunale

Taux majoré : délibération fixant un taux supérieur à 5% :

Dans un but de simplification des outils de financement mis à disposition des collectivités, le taux pourra, dans certains secteurs, être supérieur à 5 % et porté jusqu'à 20 % .

Doit être **motivée et nécessitée** par la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux.



Fiscalité de l'urbanisme : La Taxe d'Aménagement (TA)

exemple de calcul :

Pour une habitation de 140 m² (surface intérieure, garage compris)

$$TA = (100 \times 306 \times 3\%) + (40 \times 712 \times 3\%) = 1772 \text{ euros}$$

(Certains aménagements comme les piscines, aires de stationnement, éoliennes ou champ photovoltaïques sont taxés sur des valeurs forfaitaires différentes)

Le Projet Urbain Partenarial

PUP - L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme

Participation conventionnelle introduite par la loi "Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion" du 25 mars 2009, modifiée par loi ALUR du 20/02/2014)

Ne peut être utilisé **que dans les zones** Urbaines "**U**" et A Urbaniser "**AU**" des P.L.U., ou des documents en tenant lieu

Permet la prise en charge financière "*de tout ou partie des équipements publics*" par le(s) propriétaire(s), aménageur(s) ou constructeur(s)

Participation limitée aux seuls besoins des constructions à édifier dans le périmètre concerné par le P.U.P.



Le Projet Urbain Partenarial

PUP - L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme

La convention :



extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement dans le dossier de PC ou de PA

Aucun montant de participation dans l'**arrêté**

La convention doit être **visée dans l'arrêté**

Fixe les **délais de paiement**. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Le Projet Urbain Partenarial

PUP - L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme

Evolution « loi ALUR » à l'article L332-11-3

1) Ajout d'un paragraphe II ü Un PUP « global »

La collectivité compétente en matière de PLU **fixe les modalités de partage** des coûts des équipements et **délimite un périmètre** à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions....

- Partage des coûts des équipements publics entre plusieurs opérations, nécessité d'élaborer un programme des équipements à réaliser : *«...les conventions successives peuvent ensuite porter sur des programmes d'équipements publics différents selon les besoins en équipement des opérations qui les suscitent »*



Le Projet Urbain Partenarial

PUP - L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme

Evolution de la loi ALUR à l'article L332-11-3

2) Ajout d'un paragraphe III

Les opérateurs avant le dépôt de leur demande de PC ou PA peuvent demander à l'autorité compétente que « leur projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant ».

L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

Le législateur a souhaité une plus grande transparence dans l'élaboration du PUP

Le Lotissement communal ?

- La commune peut créer un lotissement communal. Dans ce cas, elle pourra faire participer les constructeurs au travers du prix du terrain.
- Opération lourde pour la collectivité (achats de terrain, montage du permis d'aménager, réalisation des travaux, vente des lots...)
- En revanche, maîtrise totale de l'aménagement urbain

Comparatif TA / PUP

- TA : applicable sur toutes les communes
- PUP : réservé aux zones U et AU des PLU
- TA : la collectivité recouvre l'argent 1 an et 2 an après les permis de construire.
- PUP : la collectivité peut disposer de l'argent avant de lancer les travaux d'équipements publics nécessaires
- TA : facilité d'instauration et recouvrement fait par les services de l'État
- PUP : rédaction d'une convention et titres émis par la collectivité
- TA : cadre juridique rigide et sécurisé, contentieux défendus par l'État
- PUP : cadre plus souple, contentieux (peut-être) plus délicat et défendu par l'avocat de la collectivité.

Comparatif TA / PUP

- TA : instauré avant le 30 novembre pour application au 1^{er} janvier suivant.
- PUP : peut être mis en place très rapidement
- TA : dépend des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées
- PUP : montant garanti pour la collectivité
- TA : à réfléchir en lien avec la planification
- PUP : peut répondre à un projet « au pied levé »
- TA : cadre juridique rigide et sécurisé, contentieux défendus par l'État
- PUP : cadre plus souple, contentieux (peut-être) plus délicat et défendu par l'avocat de la collectivité.