



# 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> (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<sup>er</sup> 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.