



Certu

Atelier ÉcoQuartier

Comment financer les équipements publics ?

Intervenant : Pierre Jeannin, DDT 38

Présentation de Guillaume Fauvet, Certu

Grenoble le 19/12/2013



Présent
pour
l'avenir



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

www.certu.fr

Projet d'urbanisme et aménagement opérationnel

**Financement
de
l'aménagement**

Maîtrise des
outils
et des
procédures

**Production
immobilière
et capacité du
marché**



Principes généraux

C'est la nature de l'équipement qui va déterminer son financement

La collectivité locale doit financer les équipements publics à travers son budget.

« C'est l'impôt qui finance les équipements et non celui qui les rend nécessaires »

Le bénéficiaire de l'autorisation doit financer les équipements propres de l'opération

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 »

Principes généraux

Les contributions d'urbanisme : les exceptions à la règle de financement des équipements publics

Interdiction d'exiger des contributions ou participations aux équipements publics sauf exceptions encadrées strictement par la loi

- L332-6 et L332-6-1 du code de l'urbanisme pour les permis de construire ;
 - L332-12 du CU pour les permis d'aménager et les AFU ;
 - L338-28-1 du CU pour les déclarations préalables ;
 - L311-4 du CU pour les zones d'aménagement concerté.



Principes généraux

- **CAUSALITE** : Répondre aux besoins directs
- **NON CUMUL** des participations pour un même équipement
Non enrichissement (mais aussi non appauvrissement) des CL
- **PROPORTIONNALITE** des contributions et
EGALITE DES CITOYENS devant les charges publiques
- **LEGALITE** : Attention au délit de concussion (risque pénal)
et à la répétition de l'indu (risque financier)

Les sources de financement

- **Produits de l'impôt** dont
 - Fiscalité de l'aménagement : taxes et participations**
 - Taxe : forfaitaire, due sans contrepartie,
 - Participations : demandant une contrepartie, liées à un besoin identifié et une opération déterminée,

Fiscalité foncière et immobilière

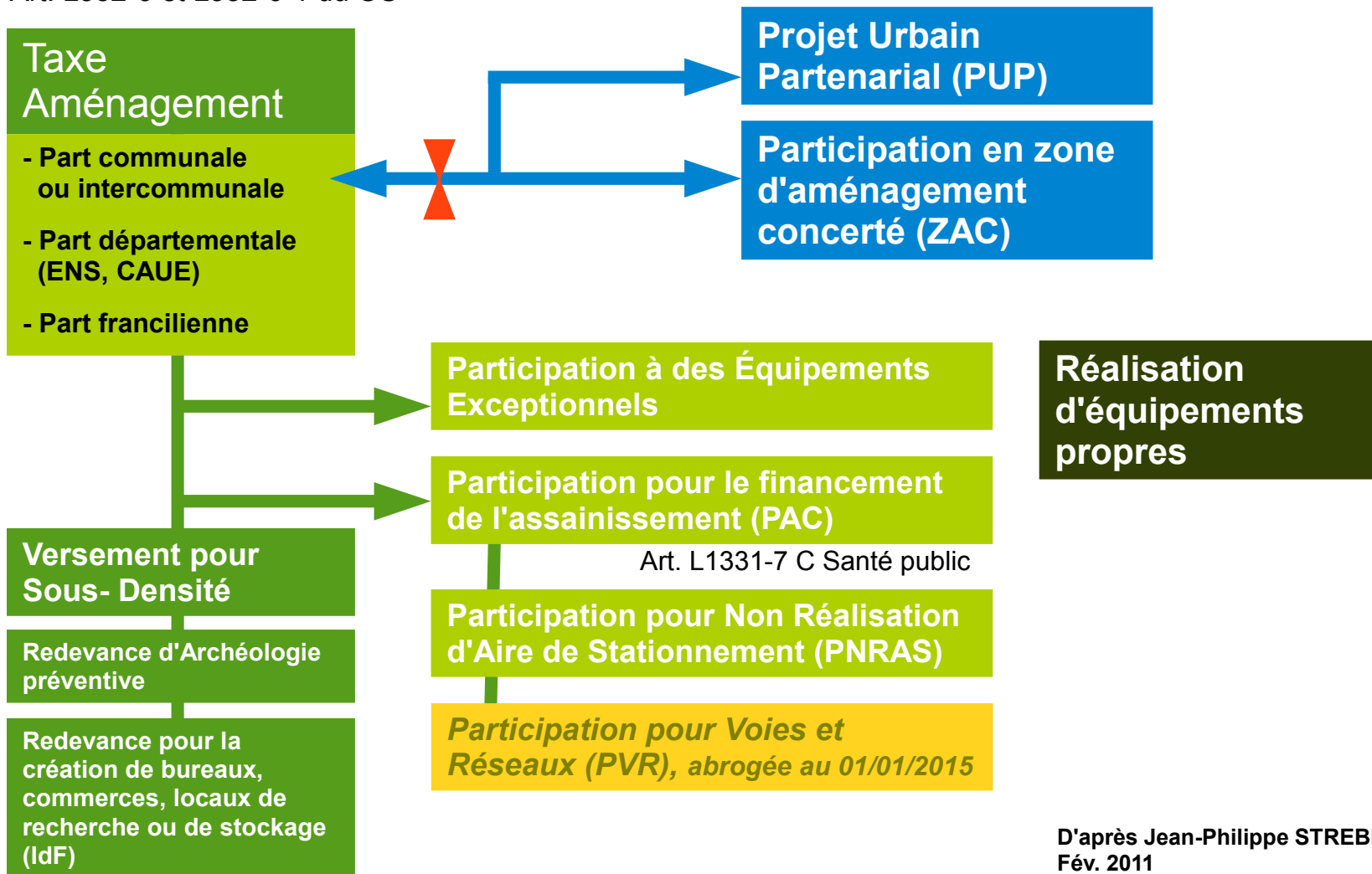
- **Subventions**
- **Fonds propres et emprunts**
- **...et c'est tout !**



Taxe et participations d'urbanisme

Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010
 Art. L332-6 et L332-6-1 du CU



D'après Jean-Philippe STREBLER
 Fév. 2011

La taxe d'aménagement

- **Ressource forfaitaire** destinée à financer l'urbanisation par une participation des constructions et des aménageurs,
- Composition: part **communale** (ou intercommunale) + part **départementale** + part **régionale en IDF**,
- Instituée sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal pour 3 ans,
- Pour la part communale ou intercommunale, nécessité de délibérer **avant le 30/11** pour fixer les taux applicables au 01/01 de l'année suivante,
- Prise en compte de la somme des **surfaces de plancher** (R331-7 du CU) closes et ouvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des façades des bâtiments, déduction faite des vides et trémies,



La taxe d'aménagement

• Règle de calcul

Taux (com + départ. + IDF) x Surface de plancher x Valeur forfaitaire

- Taux = 1 à 5 % (parfois 20%) + max 2,5% (départ.) + max 1% (IDF) de la valeur de la construction

- Taux fixe: 712€/m² (sauf IDF, 807€/m²), valeur pour 2014 ;
taux révisé par arrêté en fonction du dernier indice du coût de la construction

- **Abattement automatique pour certaines installations** (ex. abattement de 50% sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m² de locaux à usage d'habitation principale),
des exonérations de plein droit et la possibilité d'**exonérations facultatives**

• Exemple : Part communale de la TA (à 5%) pour une maison individuelle

Surface de plancher : 180 m² 0,05 x [(100 x 356)+(80 x 712)]

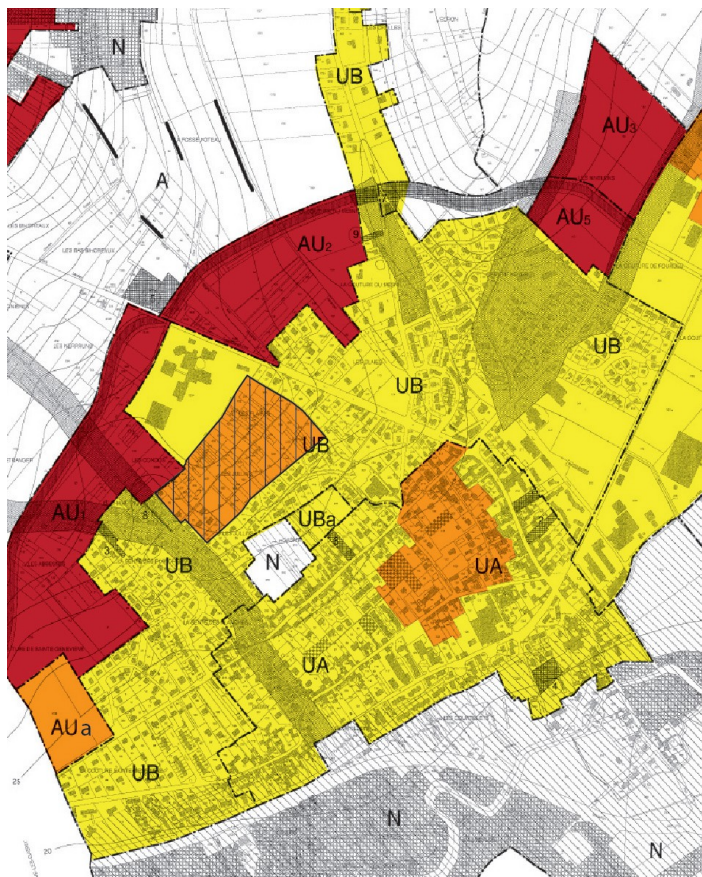
Piscine de 45 m² + 0,05 x 45 x 200

2 places de stationnement ext. + 0,05 x 2 x 2000

Part communale de la TA (5%) 5278 €

Part Conseil général Isère (2,5%) 2639 €

La taxe d'aménagement majorée



- Secteurs suffisamment équipés pour accueillir une urbanisation raisonnée Taux compris entre 1 et 5%
- Secteurs équipés de réseaux obsolètes ou sous dimensionnés - Taux au-delà de 5%
- Secteurs insuffisamment ou non équipés - Taux théorique supérieur à 20% - Mode de financement à définir
- Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et soumis au Versement pour sous densité

Principe

Une majoration du taux de TA jusqu'à 20 % dans un secteur donné (au lieu de 1 à 5%)

Les modalités

- Motiver la majoration par délibération (justification à produire par la collectivité).
- Respecter les principes généraux (lien direct et proportionnalité)
- Estimer le potentiel d'urbanisation (recettes),
- Estimer le besoin en équipements publics, leur coût (dépenses) et la part utilisée par les futurs habitants

Nature	Nombre	Surf.moyenne	Assiette fiscale
Logements libres	12	120 m ²	12 x ((100 x 346€) + (20 x 693€)) soit 581 520€
PLAI	2	90 m ²	2 x 0 soit 0€
PLS (exonération à 50%)	2	100 m ²	2 x 100 x 346 x 0,5 soit 34 600€
Total	16	113,75 m²	616 120€

Dépenses		Dépenses imputables	
Nature	Montant	Part	Montant
Travaux infrastructures	200 000€	85%	170 000€
Etudes	30 000€	77%	23 100€
Foncier (assiette de la voirie)	50 000€	77%	38 500€
Total	280 000€	83%	231 600€

Taux théorique de la part locale de la Taxe d'aménagement : (231 600/616 120) x 100 soit 37,6%.

Conséquences

Les participations ne peuvent pas être exigibles en secteur soumis à TA majorée

PUP : Projet urbain partenarial : *Définition*

- Outil conventionnel de financement des équipements publics induits par une opération d'aménagement et de construction.
- Outil **simple, souple et facultatif**
- Signature d'une **convention** entre collectivité locale et/ou aménageurs et/ou propriétaire(s) des terrains fixant le programme des équipements publics, leurs modalités de financement et leurs conditions de réalisation.
- Outil de financement plutôt que procédure d'urbanisme opérationnel
- Le PUP est soumis aux **principes généraux applicables aux participations d'urbanisme** (lien direct et principe de proportionnalité).



PUP : Projet urbain partenarial :

Définition

La convention de PUP doit contenir les éléments suivants :

- **Le descriptif du ou des projet(s) de construction**
- **Le programme des équipements publics**
- Le périmètre du PUP
- **Le coût du programme des équipements publics**
- La nature et le montant des participations
- Les délais de paiement
- **Les délais de réalisation des équipements publics et du ou des projet(s) de construction**
- La durée d'exonération de la TA (max. 10 ans)
- Le report sur les opérations successives
- La possibilité d'apporter des avenants à la convention
- Les garanties conventionnelles
(intérêts de retard liés aux deux parties)



PUP : Projet urbain partenarial : Conditions

Le PUP ne s'applique que dans des communes dotées d'un document d'urbanisme (PLU ou tenant lieu : POS, PSMV) donc aucune possibilité de PUP dans les communes en carte communale.

Une convention de PUP ne peut être signée **que des zones U ou AU des PLU et des zones NA des POS.**

Le PUP exonère de la TA.

La convention de PUP ne porte que sur le financement des équipements publics. Les équipements propres prévus à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme sont exclus du champ du PUP.

Pour en savoir plus

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>
<http://www.certu.fr>

Certu Les Outils de l'Aménagement

ACTEURS-INSTITUTIONS | AMÉNAGEMENT-CONSTRUCTION-URBANISME-OPÉRATIONNEL | ENVIRONNEMENT-PATRIMOINE-CADRE DE VIE-ACTIVITÉS | FONCIER | LOGEMENT-HABITAT-POLITIQUE DE LA VILLE | PLANIFICATION | FISCALITÉ ET FINANCEMENT DE L'AMÉNAGEMENT

Bienvenue sur le site « Les outils de l'Aménagement » réalisé par le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (Certu).

À LA UNE

Wikilimat
Le 5 septembre

Ouverture de Wikilimat
Le 5 septembre

ACTUALITÉ

Le Club PLUI dispose de son extranet !
5 septembre

Circulaire du 10 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement
12 juillet

Qui sommes-nous ? | Accès presse | Le Certu à l'international | Accès restreint

CENTRE D'ÉTUDES SUR LES RÉSEAUX, LES TRANSPORTS, L'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES

Aménagement Urbanisme | Mobilités Transports | Environnement Cadre de vie | Voirie Espaces Publics | Bâtiments Publics Usages | Observation Données

Colloque le 17/10/2013 Rendre la ville aux piétons : pourquoi ? Comment ?

ACTUALITÉS

La valise pédagogique Plan Séisme Antilles : outil pour la prévention du risque en collectivité
25/09/2013

« Formation-action » sur le RFSC organisée par le Certu : les résultats présentés le 9 octobre 2013 à Bruxelles
20/09/2013

Remerciements à **Guillaume Fauvet** (Certu), **Florence Menez** (CETE de Lyon) et **Juliette Maître** (CETE de l'Ouest)

Pole de compétence EcoQuartiers

<http://www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr/paris-4-juillet-2013-financer-son-a487.html>