



Atelier ÉCOQUARTIER

Les outils de financement de l'aménagement

Guillaume Fauvet

Département Urbanisme - Habitat

Givors le 11/10/2013



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

Plan

- **Introduction et principes généraux**
- Les sources de financements
- Zoom sur la TA et le PUP



Financement de l'aménagement

**Projet
d'urbanisme
et aménagement
opérationnel**

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 encadrés strictement par la loi (L332-6 et L336-6-1 du code de l'urbanisme)



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)



Plan

- Introduction et principes généraux
- **Les sources de financements**
- Zoom sur la TA et le PUP



Les sources de financement

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

Fiscalité foncière

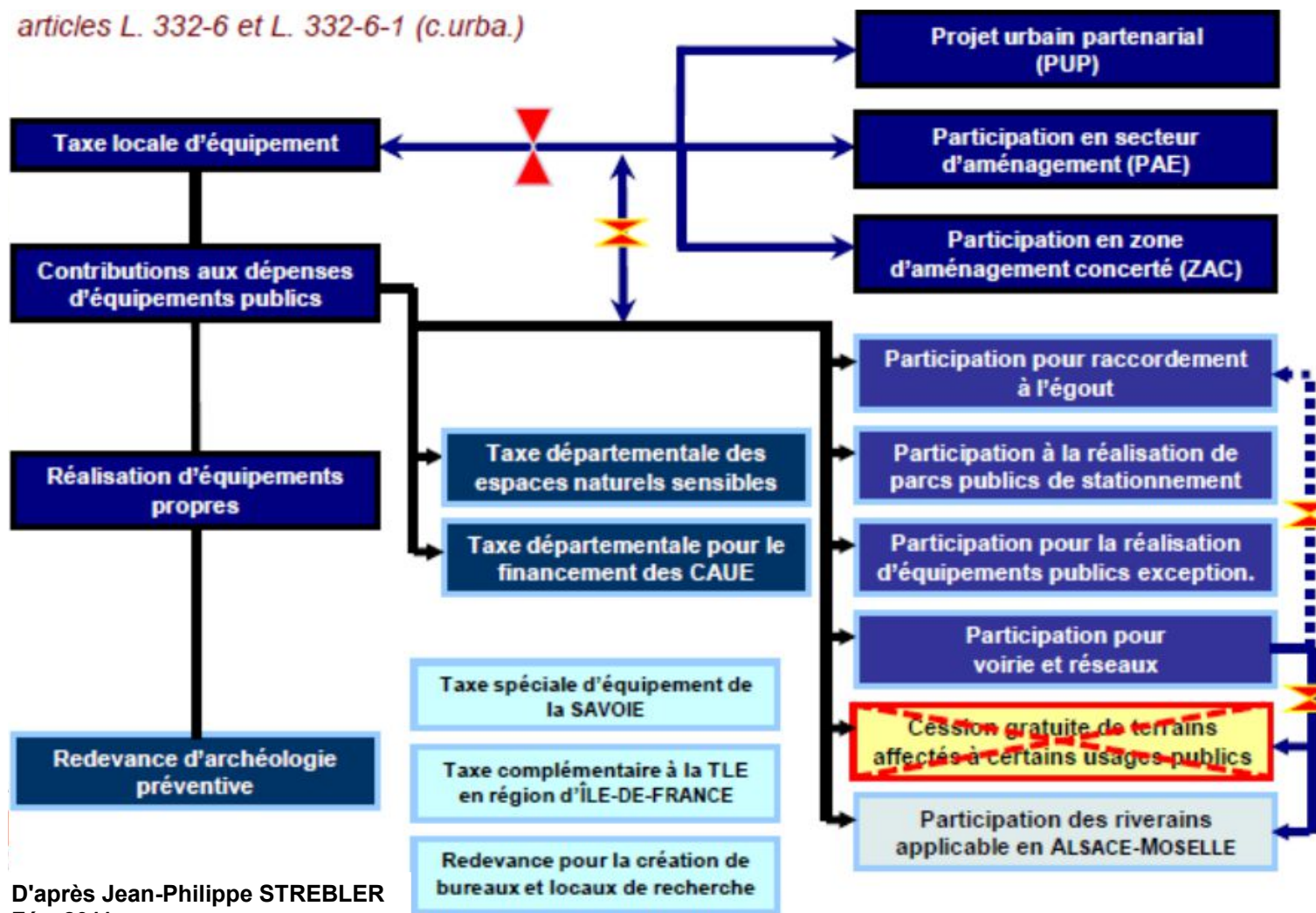
- **Subventions**
- **Fonds propres et emprunts**
- **Apports en nature (mise à disposition de foncier, ...)**



Fiscalité de l'aménagement

Régime applicable jusqu'au 29.02.2012

articles L. 332-6 et L. 332-6-1 (c.urba.)



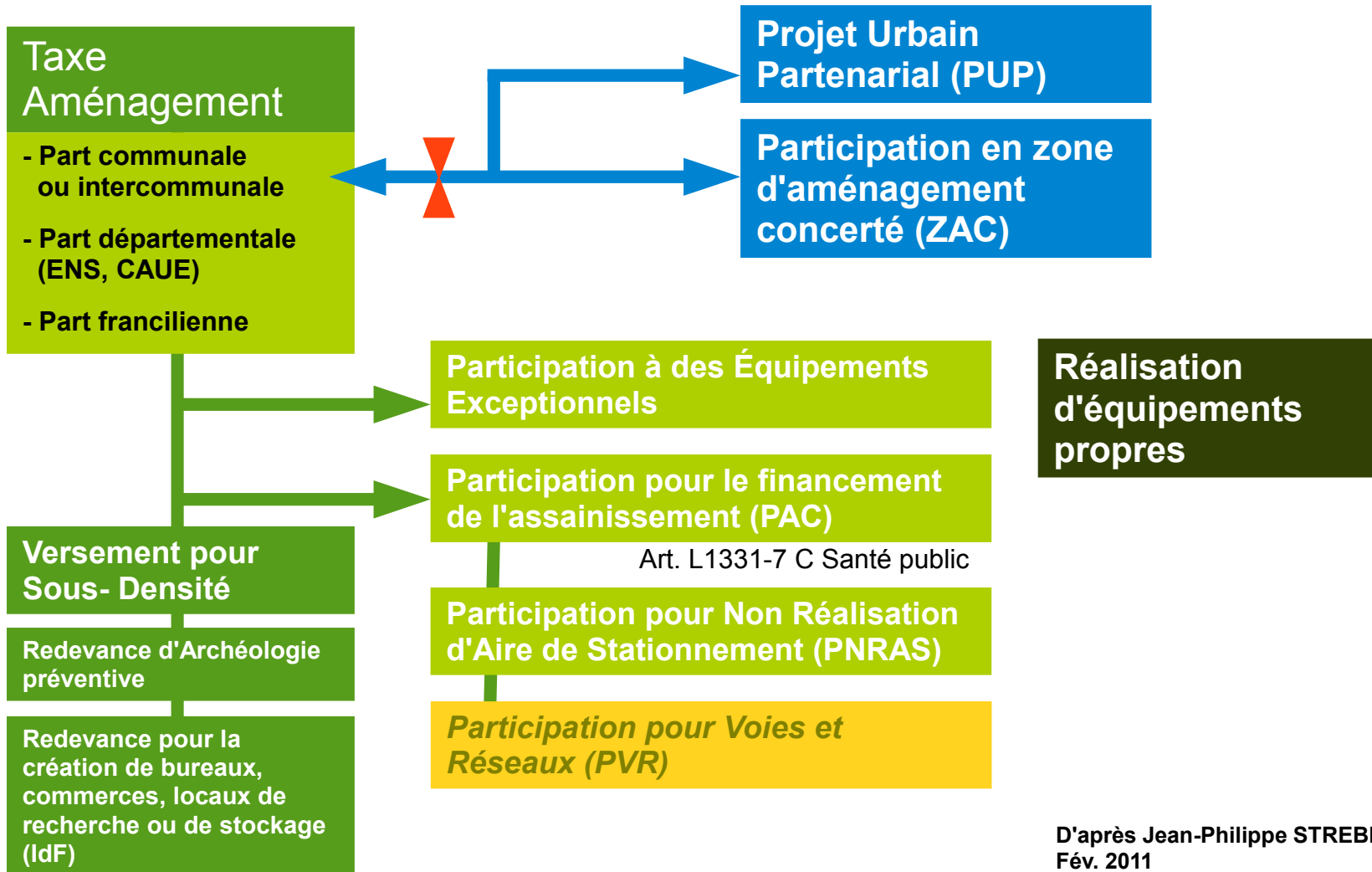
D'après Jean-Philippe STREBLER
Fév. 2011

Taxe et participations d'urbanisme

Clarification au 01.06.2015

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

Fiscalité foncière

	Type de taxe		
	Récurrentes	Ponctuelles	
	<i>Détention</i>	<i>Mutation</i>	<i>Changement d'usage</i>
Objectif	TFPB, TFPNB, TH, CFE, TASCOT	TVI	TA, participations
<i>Financement</i>			
<i>Equité</i>	ISF	TFTC, PVI	
<i>Incitation</i>	Maj. TFPNB	Taxe LMA	VSD

TFTC : Taxe Forfaitaire sur les terrains devenus constructibles

Maj. TFPNB : Majoration de la taxe foncière des propriétés non bâties pour les terrains constructibles

TVI : Taxe de valorisation immobilière liée à la création d'infrastructure de transport



Fiscalité foncière

Taxer pour récupérer une plus-value d'urbanisation

- Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles (TFTC)
art. 1529 du CGI – Loi ENL 2006

Taxer pour financer les équipements publics

- Majoration de la taxe d'aménagement (TA) loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010
- Taxe de valorisation immobilière lié à la création d'infrastructures de transport (TVI) loi ENE 2010

Taxer la détention pour mobiliser le foncier

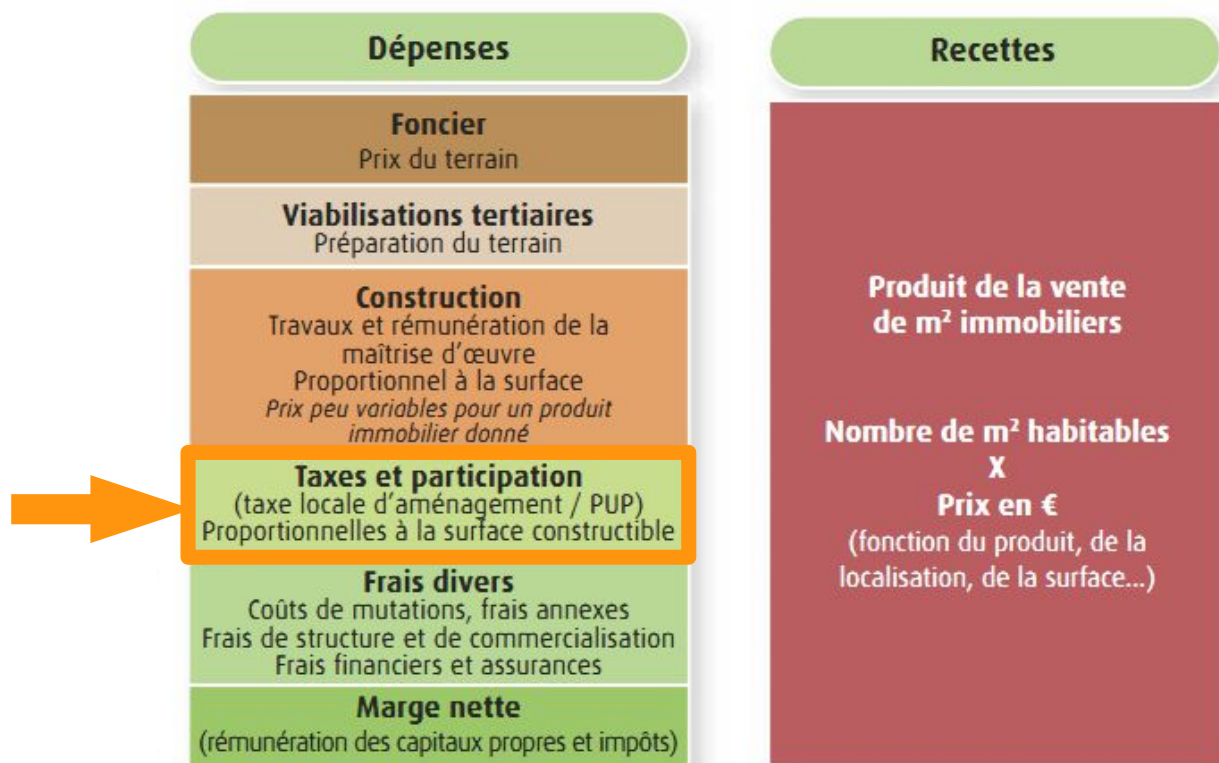
- Majoration de la TFPNB pour les terrains constructibles
- Taxe sur les friches commerciales (TFC) art. 1530 du CGI



Fiscalité foncière

Attention aux effets pervers !

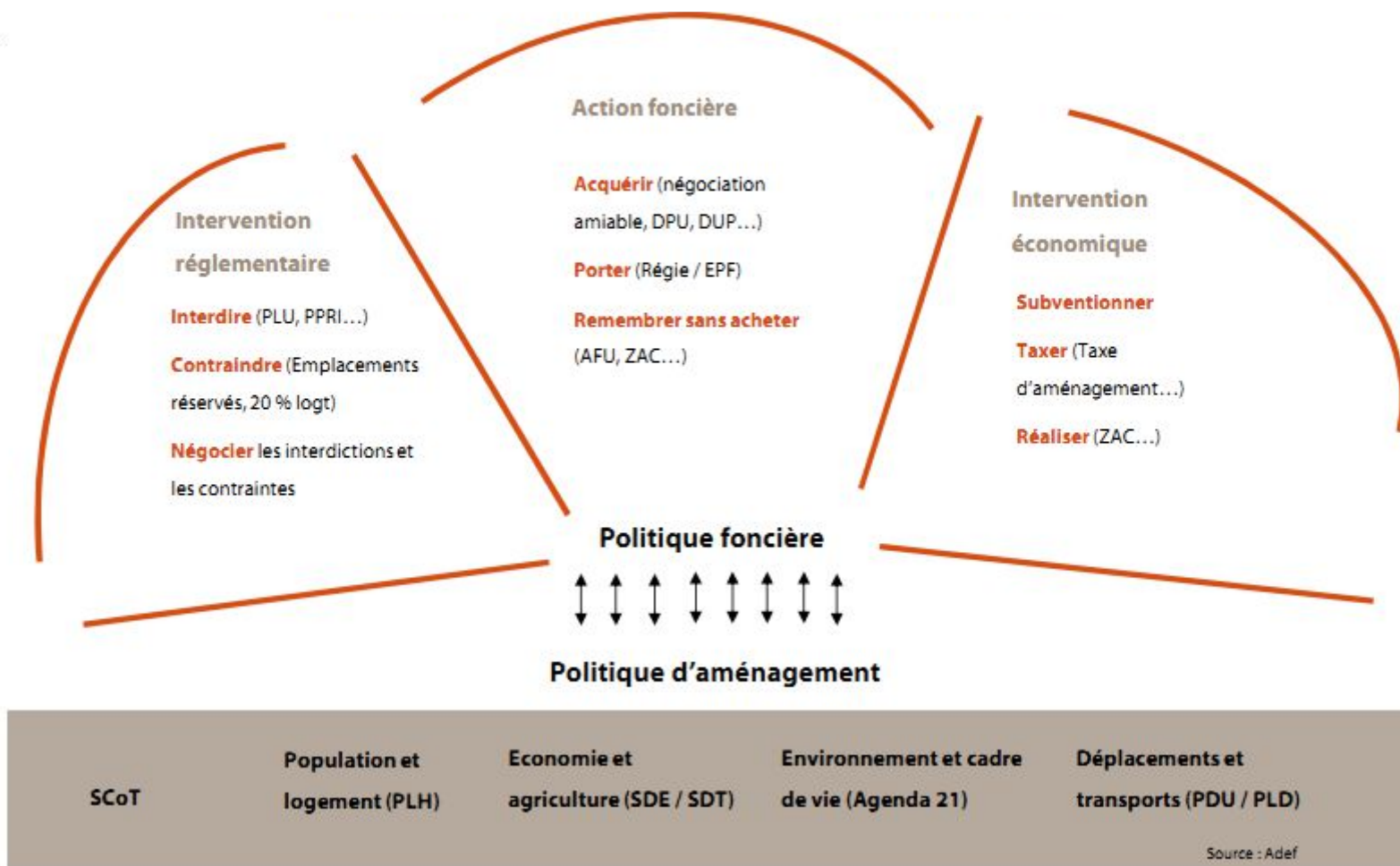
- **Impact sur le prix de sortie des logements et sur les acquéreurs**



- **Risque de blocage du marché foncier**

Les outils de l'action foncière

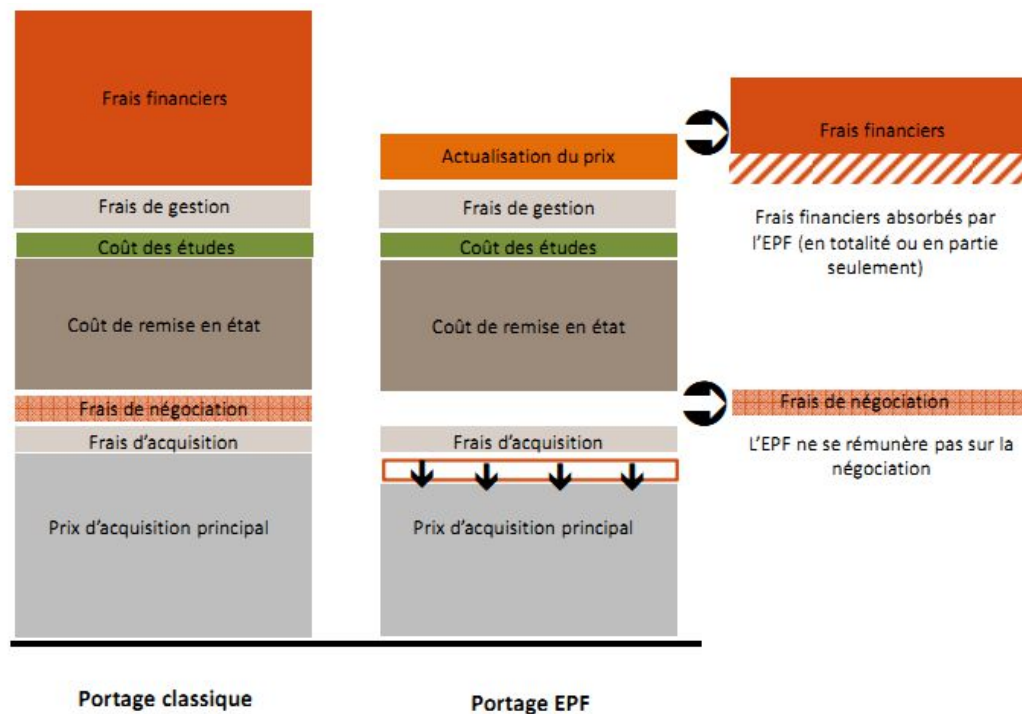
en



Anticipation foncière

Contenir le prix du foncier

Équilibrer le financement d'une opération, c'est d'abord commencer à acheter au juste prix !

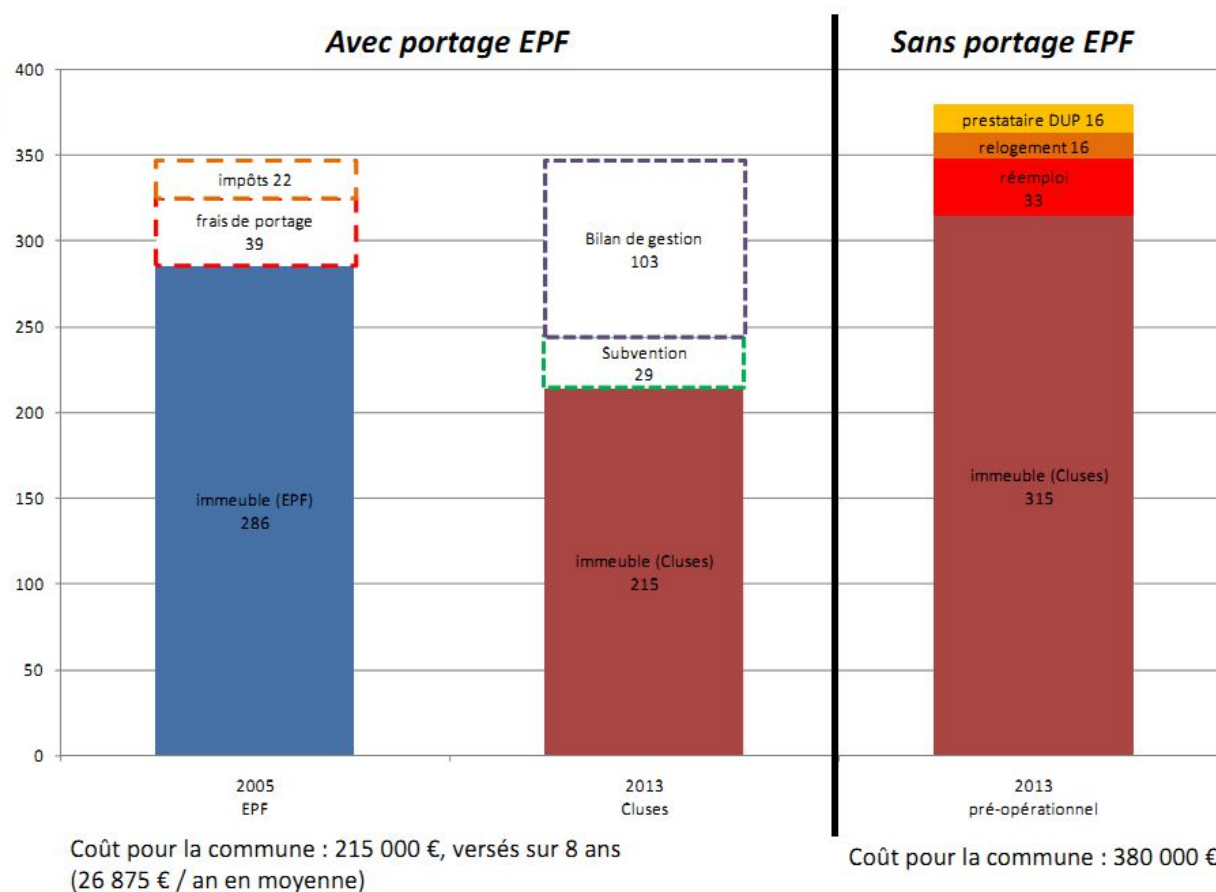


Anticipation foncière

Portage et gestion d'un bien

Exemple de l'EPFL74 (Cluses)

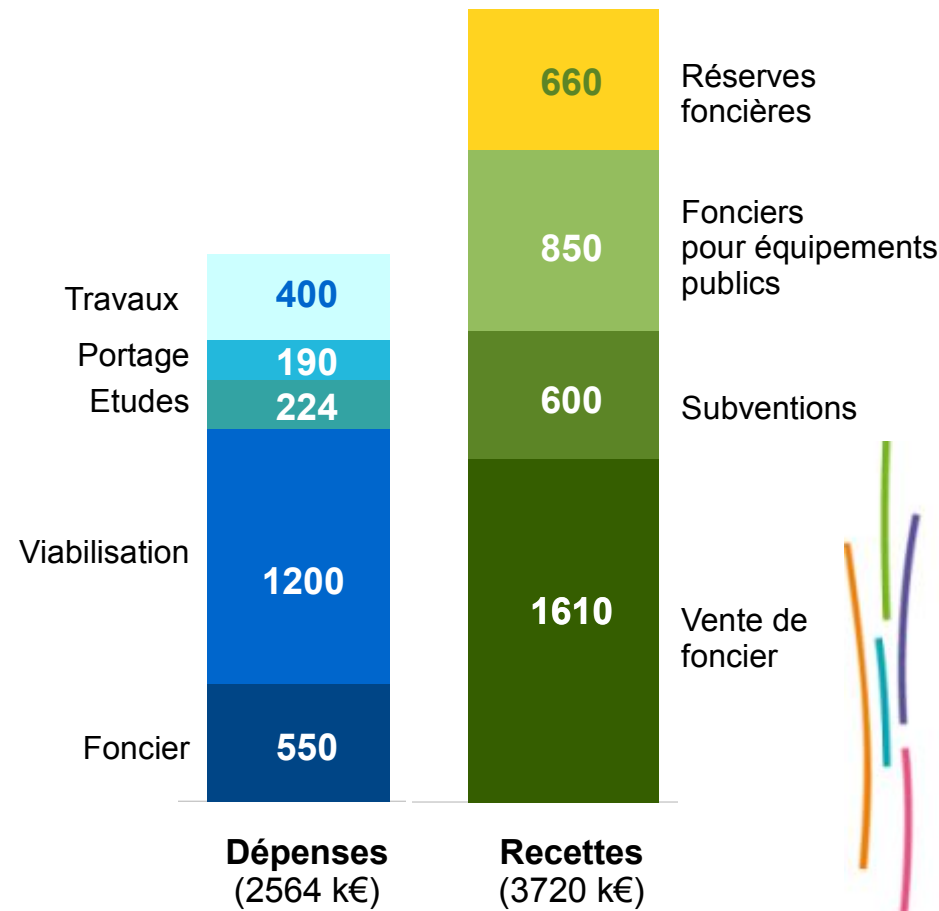
- Acquisition d'un ancien bâtiment d'EDF par l'EPFL à 286 k€
- Portage pendant 8 ans
- Gestion par l'EPFL : réhabilitation et location des 6 appartements
- Rétrocession à la commune pour une opération de renouvellement urbain à l'échelle du quartier



Anticipation foncière

Capter les plus-values d'urbanisation tout en maîtrisant le projet

Exemple du QDRA de St Denis les Bourg (Ain)



Plan

- Introduction et principes généraux
- Les sources de financements
- **Zoom sur la TA et le PUP**



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 de 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

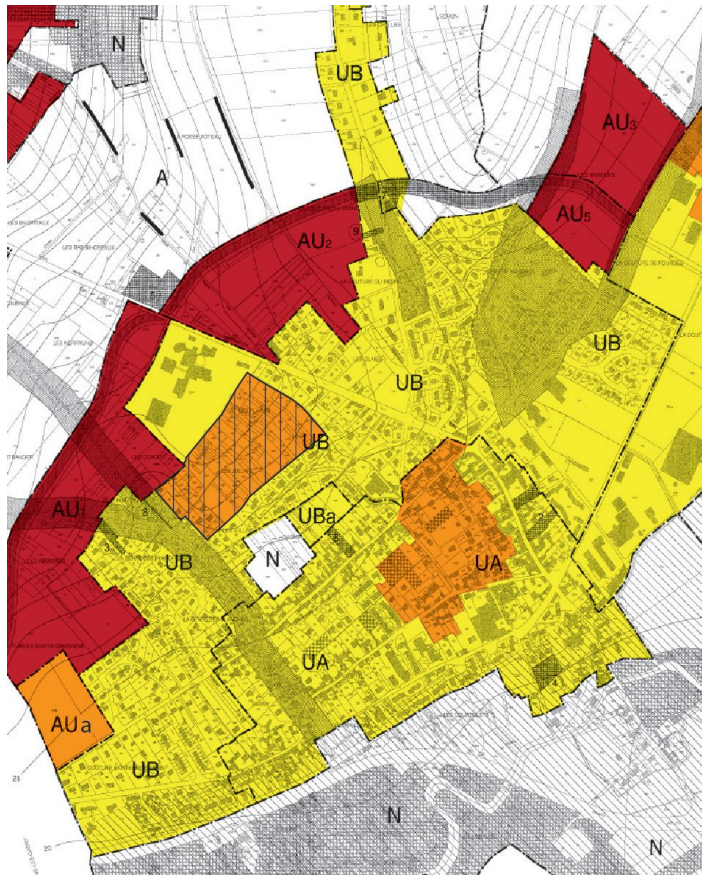
Surface de plancher x Valeur forfaitaire x Taux (com + départ + IDF)

- 1 à 5 % (parfois 20%) + max 2,5% + max 1% (IDF) de la valeur de la construction
- Taux fixe: 724€/m² (sauf IDF, 821€/m²), valeur 2013 ; 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 : maison individuelle

Surface de plancher : 180 m ²	$[(100 \times 330) + (80 \times 660)] \times 0,03$
Piscine de 45 m ²	$45 \times 200 \times 0,03$
2 places de stationnement ext.	$2 \times 2000 \times 0,03$
Part communale de la TA (3%)	3091€

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.
- Outils **simple, souple et facultatif**
- Signature d'une **convention** entre collectivité locale et/ou aménageurs et/ou propriétaire(s) des terrains fixant le le programme des équipements publics, leurs modalités de financement et leurs conditions de réalisation.
- Outil de financement plutôt que procédure d'urbanisme opérationnel



PUP : Projet urbain partenarial : Principes

- Le PUP constitue un outil souple de relance de l'urbanisme opérationnel car il permet le **préfinancement négocié** des équipements publics rendus nécessaires par des opérations Ponctuelles.
- Le PUP est soumis aux **principes généraux applicables aux participations d'urbanisme** (lien direct et principe de Proportionnalité).
- Le PUP permet clairement de négocier le montant de la participation avec les **risques** inhérents d'illégalité de la convention (non respect des principes généraux).



PUP : Projet urbain partenarial : *Définition*

La convention de PUP doit contenir les éléments suivants :

- Le descriptif du ou des projet(s) d'opération
- 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
- 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, PAZ des anciennes ZAC, PSMV)

donc aucune possibilité de PUP dans les communes en carte communale.

Une convention de PUP ne peut être signée qu'en zones U ou AU des PLU et en zones NA des POS.

Si le recours au PUP est logique en zone AU , il peut être surprenant en zone U, celle-ci étant à priori suffisamment équipé,

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.

Il peut s'agir d'équipements publics d'infrastructures (voies, réseaux...) comme de superstructures (collège, salle des fêtes...).

PUP : Projet urbain partenarial : Intérêts

Intérêt pour l'aménageur : l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Intérêt pour la collectivité : permettre le préfinancement et le financement au coût réel de l'équipement induit.

Cet intérêt de la collectivité est subordonné au fait que le montant de la participation PUP soit supérieur à celui de la TA.

Possibilité de faire financer le(s) propriétaire(s) du terrain

Discussion à l'amiable sans processus de mise en concurrence.

Il est préférable que les négociations interviennent le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation afin de permettre la réalisation des études préalables et de connaître le coût des équipements publics induits.

Financement possible d'équipement en dehors du périmètre du projet

- Attention**
- aux principes de causalité et de proportionnalité
 - au risque de répétition de l'indu
 - au coup part coup !
 - au respect des délais

PUP : Projet urbain partenarial : Mise en œuvre

PUP et PC : *Négocier le financement des équipements avant d'accorder le PC*

PUP et TA majorée : *Anticiper globalement le coût des équipements et négocier au cas par cas*

PUP et PLU : Faire passer le projet avant la règle

PUP et AFU : partager les coûts et bénéfices d'une opération d'aménagement

et d'autres cas à étudier (PUP et Concession d'aménagement, PUP et déclaration de projet, PUP et OIN ...)



PUP : Projet urbain partenarial :

Financer les équipements publics

Exemple de l'Eco - Hameau des Hauts de Fresnais (Ballainvilliers - 91)



Surface : 7,7 Ha
Nombre de logements : 313
Part sociale : 32%
Surface de plancher totale : 17150 m²
Nombre de stationnement ext. : 120



PUP : Projet urbain partenarial :

Financer les équipements publics

Exemple de l'Eco - Hameau des Hauts de Fresnais (Ballainvilliers - 91)



Produits de la taxe d'aménagement

- Simulations à 5% : 345 k€
- Simulations à 20% : 1 382 k€

Convention PUP

Équipements publics : 3,46 M€
Groupe scolaire (8 classes + restaurant),
salle polyvalente et parking

Contribution de l'aménageur

- Apport financier : 1,85 M€
- Apport en foncier : 4850 m²

Exonération de TA : 10 ans

Échéancier de paiement :

5 versements entre la signature du PUP et la livraison des équipements

Perspectives

Financement de l'aménagement durable : un évolution des pratiques vers un urbanisme de projet

- Maîtriser les procédures opérationnelles
pour utiliser les outils les plus adaptés,
- Mettre la règle au service du projet
pour favoriser un nouvel urbanisme négociée
- Ajuster le programme
pour équilibrer le bilan aménageur (dépenses / recettes)
- Développer les relations CL / promoteur-aménageur
*pour accélérer le montage des projets et
pour négocier leur financement*
- Anticiper les acquisitions et réguler le foncier
pour produire un foncier à prix abordable



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

- Ouverture de Wikilimat** - Le 5 septembre
- SCOT projet stratégique** pour l'aménagement durable d'un (...) - Le 10 juillet
- Tout sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en 4 fiches - Le 6 juin
- Outils de l'action foncière** - Le 6 juin
- Wikilimat** un site sur l'adaptation au changement climatique - Présentation sur le site internet du Certu

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

Sites utiles

- Réseaux des professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme
- Portail géomatique de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
- CERTU - site métier : environnement & urbanisme

Partenaires

- DIGALN - Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
- APERAU - Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme
- ORIDAUH - Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de

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

RECHERCHER

CERTU

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 ?

LE CEREMA

Au 1er janvier 2014, les 8 CETE, le Certu, le Cetmet et le Sétra fusionnent pour donner naissance au Cerema : centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

OUTILS DE DIFFUSION

- La boutique
- Les logiciels
- VDP
- Vient de paraître
- Les e-lettres

ACTUALITÉS

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

Outil méthodologique pour élaborer une stratégie locale de prise en compte du risque.

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

Une « formation-action » autour du Reference Framework for Sustainable Cities (RFSC) : les

ZOOM SUR

- Référentiel Européen de la ville durable
- Déplacement - Urbanisme - Environnement
- Energie - Climat
- Ville résiliente
- Les géostandards de la COVADIS
- Colloques - Manifestations

Remerciements à **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>