



Certu

# 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

[www.certu.fr](http://www.certu.fr)

# 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**

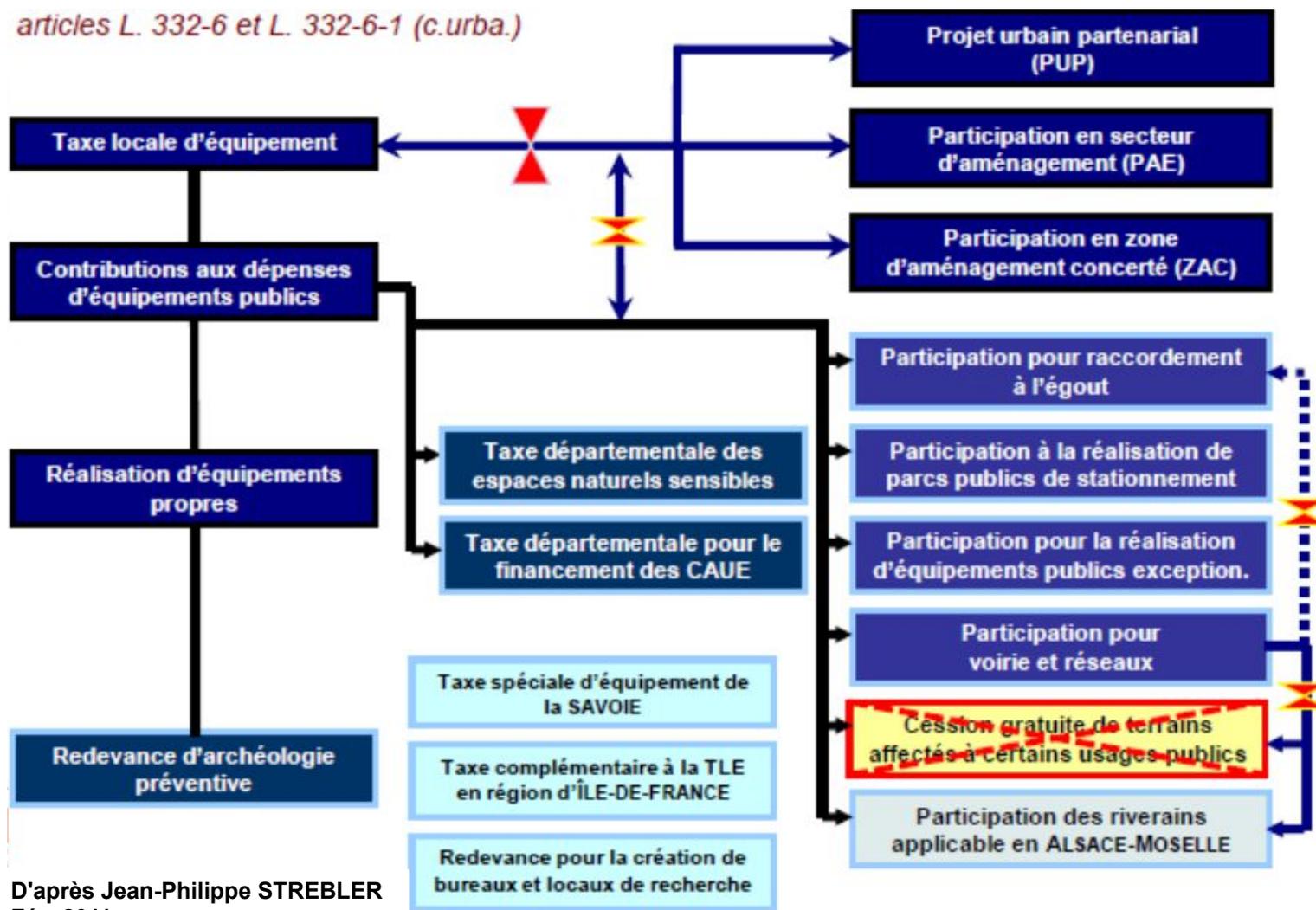
- **Subventions**
- **Fonds propres et emprunts**
- **Apports en nature (mise à disposition de foncier, ...)**



# Fiscalité de l'aménagement

Régime applicable jusqu'au 29.02.2012

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



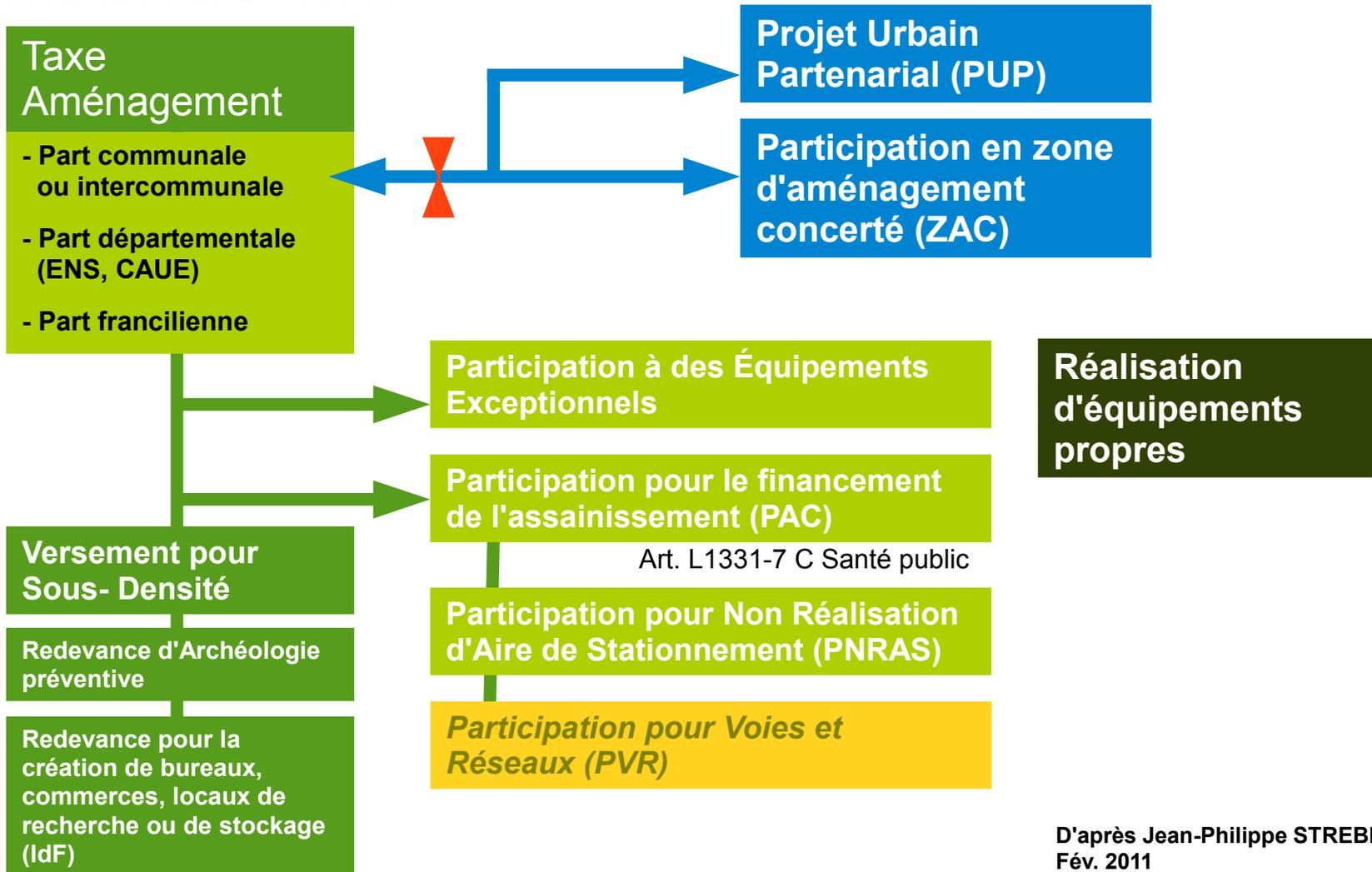
D'après Jean-Philippe STREBLER  
Fév. 2011

# 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 |                    |
|          |             | Détention                    | Mutation    | Changement d'usage |
| Objectif | Financement | TFPB, TFPNB, TH, CFE, TASCOT | TVI         | TA, participations |
|          | Equité      | ISF                          | TFTC, PVI   |                    |
|          | Incitation  | 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 liée à la création d'infrastructures de transport (TVI) loi ENE 2010

## Taxer la détention pour mobiliser le foncier

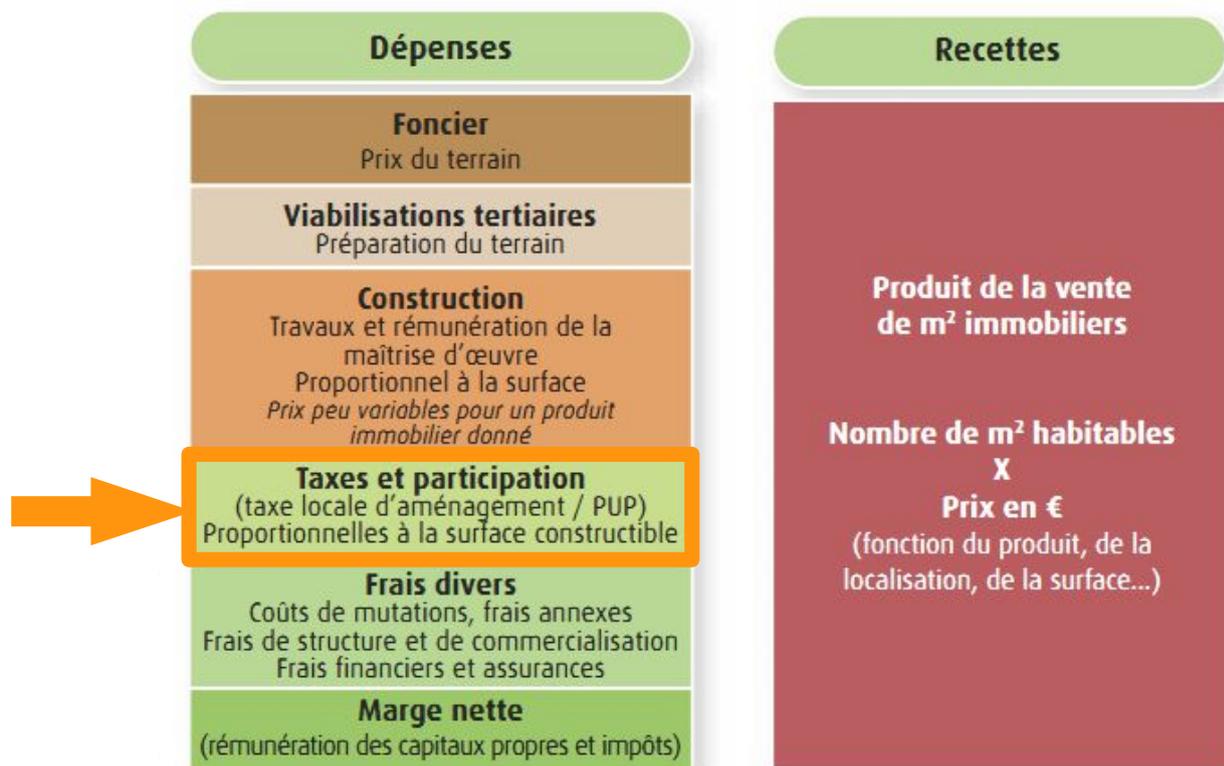
- Majoration de la TFPNB pour les terrains constructibles
- Taxe sur les friches commerciales (TFC) art. 1530 du CGI



# Fiscalité foncière

Attention aux effets pervers !

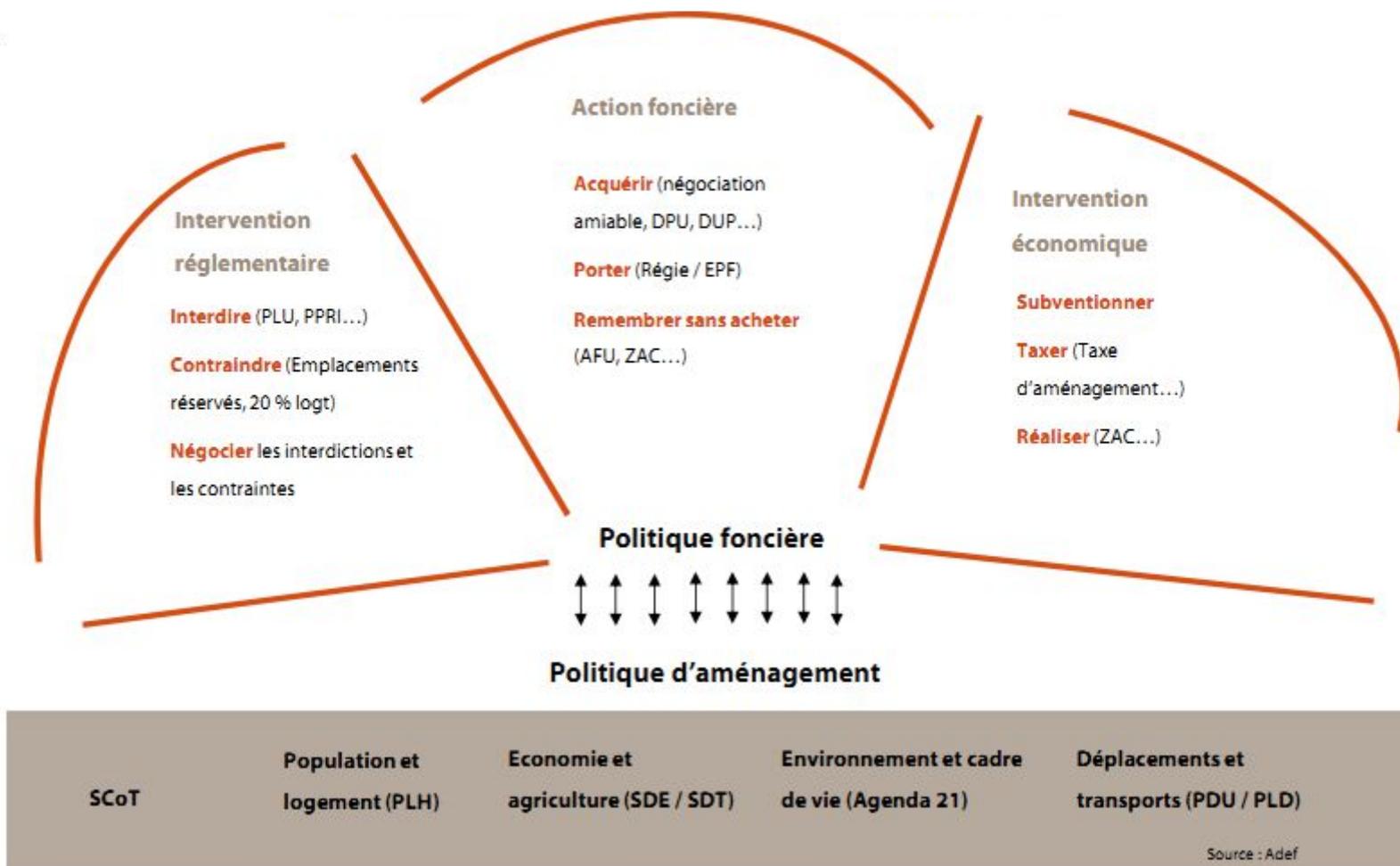
- **Impact sur le prix de sortie des logements et sur les acquéreurs**



- **Risque de blocage du marché foncier**

# Les outils de l'action foncière

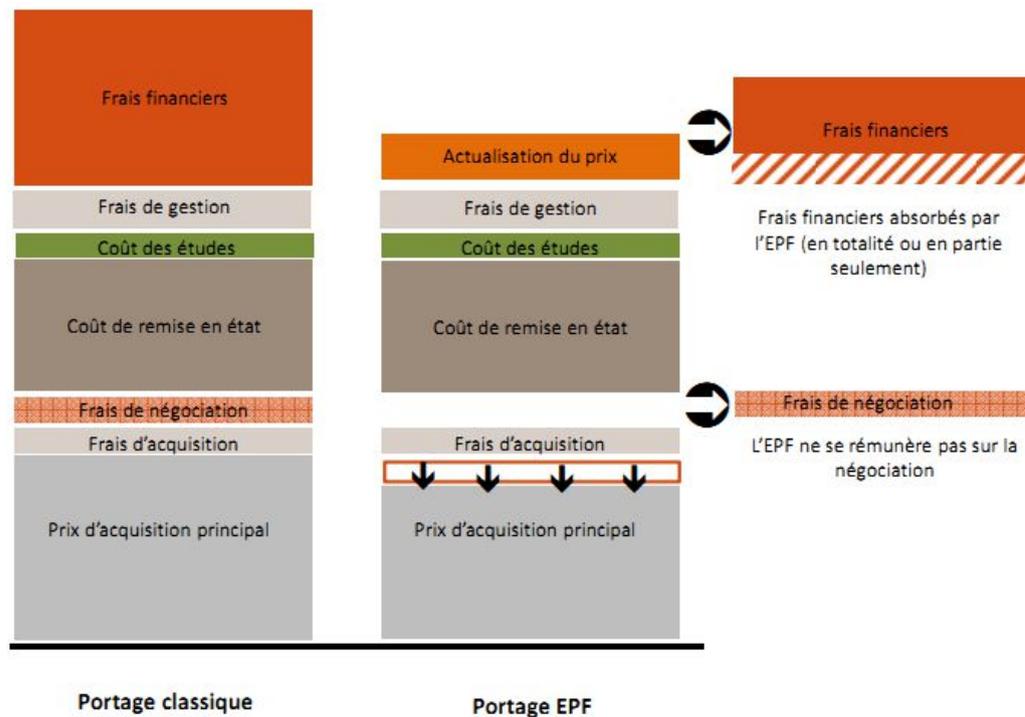
en



# Anticipation foncière

## Contenir le prix du foncier

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

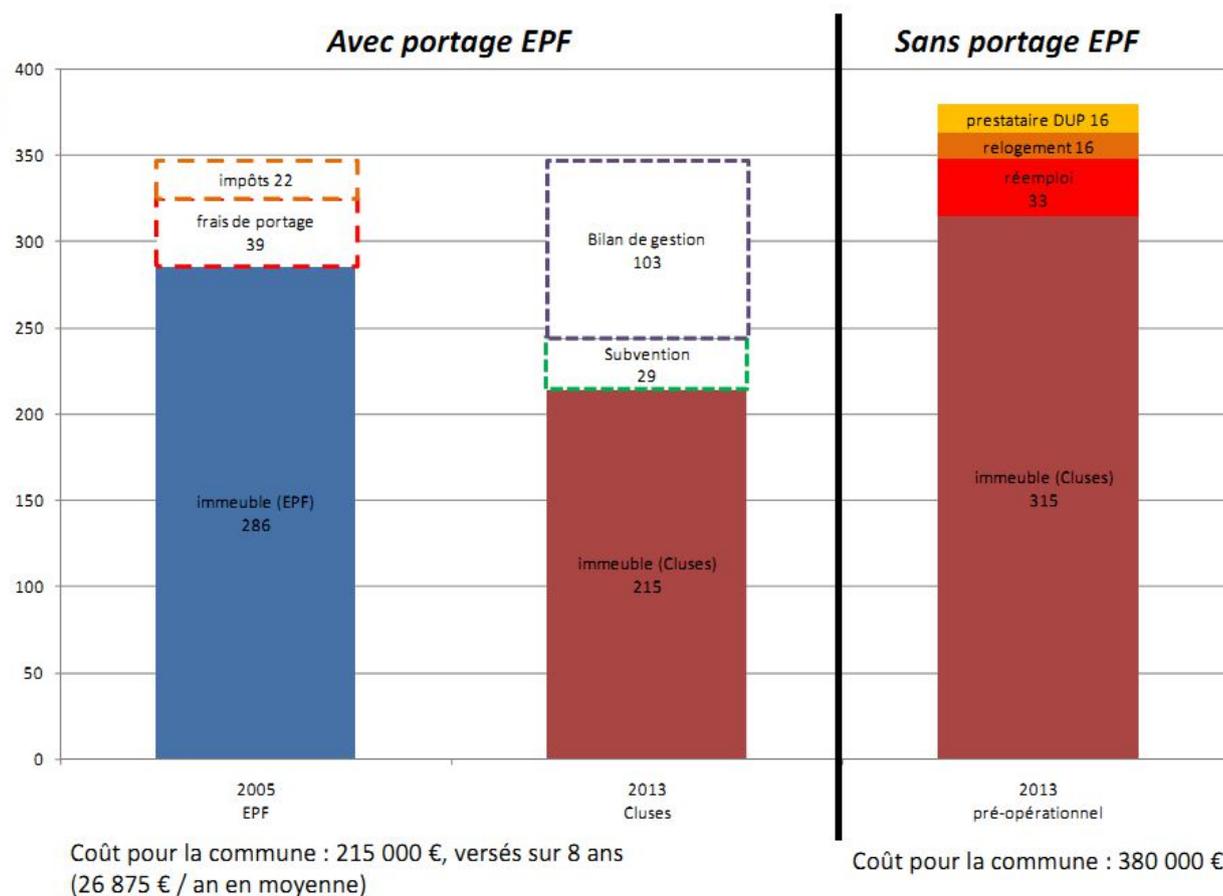


# Anticipation foncière

## Portage et gestion d'un bien

### Exemple de l'EPFL74 (Cluses)

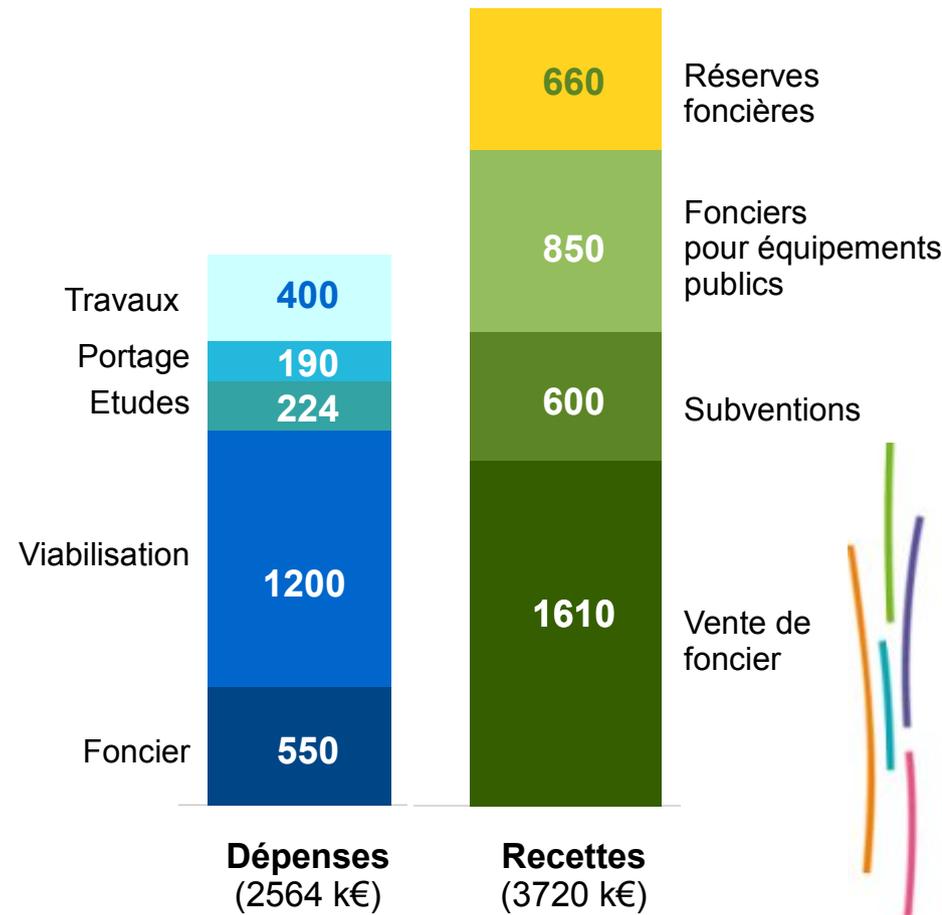
- Acquisition d'un ancien bâtiment d'EDF par l'EPFL à 286 k€
- Portage pendant 8 ans
- Gestion par l'EPFL : réhabilitation et location des 6 appartements
- Rétrocession à la commune pour une opération de renouvellement urbain à l'échelle du quartier



# 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

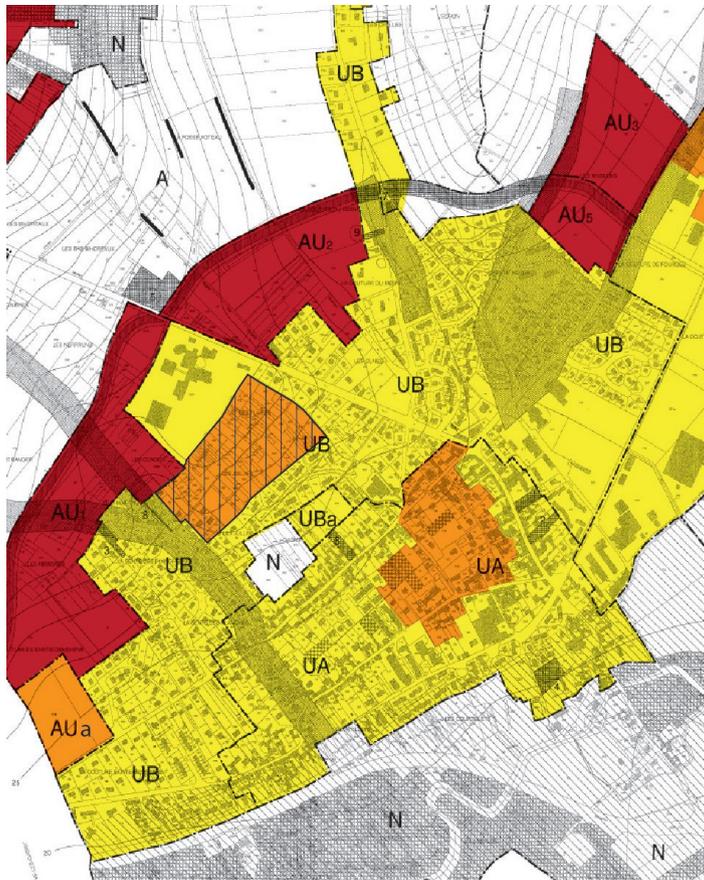
**Surface de plancher x Valeur forfaitaire x Taux** (com + départ + IDF)

- 1 à 5 % (parfois 20%) + max 2,5% + max 1% (IDF) de la valeur de la construction
- Taux fixe: 724€/m<sup>2</sup> (sauf IDF, 821€/m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | $[(100 \times 330) + (80 \times 660)] \times 0,03$ |
| Piscine de 45 m <sup>2</sup>             | $45 \times 200 \times 0,03$                        |
| 2 places de stationnement ext.           | $2 \times 2000 \times 0,03$                        |
| Part communale de la TA (3%)             | <b>3091€</b>                                       |

# 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 <sup>2</sup>          | 12 x ((100 x 346€) + (20 x 693€)) soit 581 520€ |
| PLAI                    | 2         | 90 m <sup>2</sup>           | 2 x 0 soit 0€                                   |
| PLS (exonération à 50%) | 2         | 100 m <sup>2</sup>          | 2 x 100 x 346 x 0,5 soit 34 600€                |
| <b>Total</b>            | <b>16</b> | <b>113,75 m<sup>2</sup></b> | <b>616 120€</b>                                 |

| 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€         |
| <b>Total</b>                    | <b>280 000€</b> | <b>83%</b>          | <b>231 600€</b> |

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 m<sup>2</sup>**  
**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 m<sup>2</sup>

### 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

**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

RECHERCHER

**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

**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>