

## Le financement des équipements publics dans les opérations d'aménagement La situation après les réformes de 2009 à 2018

Les lois MOLLE, ALUR, ELAN et différentes lois de finances ont profondément modifié le régime des taxes et participations d'urbanisme exigibles des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs.

Des évolutions majeures sont entrées dans les textes, notamment :

- la possibilité de sectoriser la part communale de la Taxe d'aménagement (*ex TLE*) ;
- l'introduction du PUP qui en remplacement du PAE et de la PVR permet de solliciter contractuellement propriétaires fonciers, aménageurs et constructeurs ;
- la clarification des financements en ZAC à maîtrise foncière partielle.

Les articulations et les choix entre les différents modes opératoires méritent d'être précisés pour les différents acteurs agissant jusqu'à l'acte de construire.

Ces nouvelles modalités de financement doivent être appréciées tant dans leurs modalités de mise en œuvre que dans les possibilités d'ajustement à la réalité des coûts des équipements.

### I – Les modes de contributions autorisés par la loi<sup>1</sup>

#### ⇒ La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

L'abondance des exonérations

Quels intérêts pour moduler son taux de 1 à 5% ?

Quelles sont les conditions et les limites à la majoration de son taux jusqu'à 20% ?

#### ⇒ Le versement de sous-densité

Ses objectifs de lutte contre l'étalement urbain, d'usage rationnel du sol, de perspectives d'économie d'énergie...

L'abondance des exonérations

Son encaissement, miroir de la mauvaise gestion de la densité urbaine

Son effet boomerang : payer pour construire peu.

Son absence d'affectation pour le financement des équipements publics

#### ⇒ La participation pour équipement public exceptionnel

Une insuffisance rédactionnelle de la loi, sous contrôle de la juridiction administrative.

Mais un régime de financement efficace jamais remis en cause depuis sa création en 1971.

Son champ d'application ciblé ne doit pas être contourné.

#### ⇒ La participation pour le financement de l'assainissement collectif

L'ex PRE dont le rendement peut être supérieur à la part communale ou intercommunale de la TA.

Abrogée aux premières heures des réformes puis réintroduite, sous une nouvelle dénomination, avec un champ d'application élargi au raccordement de certaines constructions préexistantes à la création d'un réseau public.

#### ⇒ Le projet urbain partenarial (PUP)

Le financement contractuel (*hors ZAC*) des équipements publics désormais permis.

Initialement (*loi Molle*) conceptualisé pour l'accueil d'une opération unique d'aménagement ou de construction.

---

<sup>1</sup> Les contributions exigées illégalement peuvent faire l'objet d'action en restitution en application de l'article L 332-30 du code de l'urbanisme. Application récente au financement de logements sociaux par un promoteur en contrepartie de l'obtention d'un permis de construire, cf. CAA Marseille, 26-2-2018, n° 17MA00635.

Complété (*loi ALUR*) pour permettre le financement des équipements publics nécessaires pour l'aménagement cohérent d'un nouveau secteur d'urbanisation ou le renforcement sectoriel de l'urbanisation existante.

⇒ **Le partage du financement des équipements publics en ZAC.**

Partage au prorata des terrains maîtrisés par l'aménageur et par d'autres propriétaires.

Partage des coûts d'équipements entre ZAC ou PUP successifs.

**II – Les principes communs applicables pour les régimes de financement sectoriels.**

La majoration du taux de la part communale de la TA et le partage des coûts des équipements en PUP et en ZAC doivent satisfaire aux mêmes principes de nécessité et de proportionnalité.

⇒ **Le principe de nécessité**

Pour chacun des régimes de financement précités, le code de l'urbanisme précise que seuls les équipements publics destinés à satisfaire les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions nouvelles peuvent être pris en charge :

- pour le calcul du taux majoré de la part communale ou intercommunale de la TA ;
- pour arrêter le montant des participations, par équipement, dans les conventions de PUP ;
- pour arrêter le montant de participation, par équipement, de l'aménageur ou des propriétaires libres en ZAC.

⇒ **Le principe de proportionnalité**

Le code de l'urbanisme précise également que les coûts des équipements doivent être retenus en proportion du bénéfice procuré à l'aménagement des périmètres de TA majorée, de PUP ou de ZAC.

Par conséquent, les fractions de coûts excédentaires et bénéficiant à d'autres terrains ou à l'urbanisation existante constituent des restes à charge des budgets des maîtres d'ouvrage des équipements.

Bien évidemment, ces restes à charges peuvent éventuellement être intégrés dans les programmes d'équipement de périmètres voisins de TA majorés, de PUP ou de ZAC.

**REALISATION  
FINANCEMENT  
EQUIPEMENTS  
PROPRES**

**Prescriptions**

*L 332-15 CU*

*Liste non exhaustive*

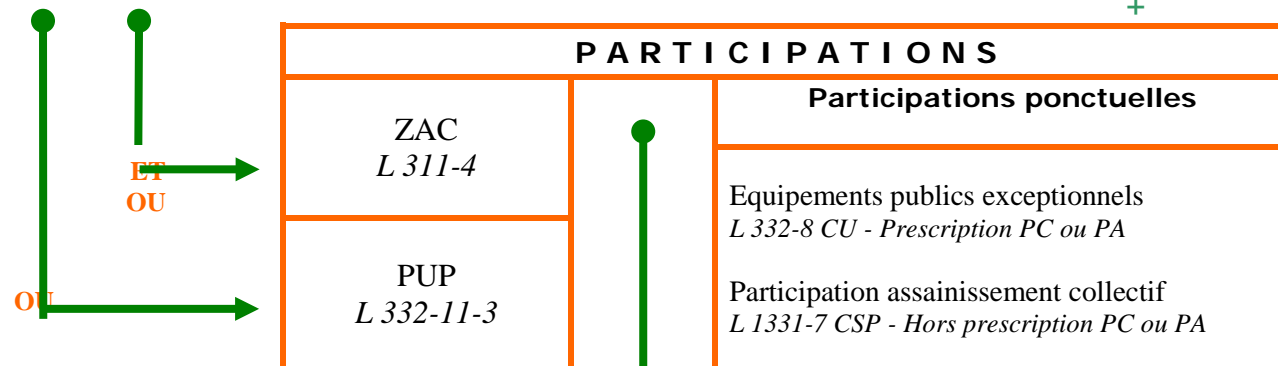
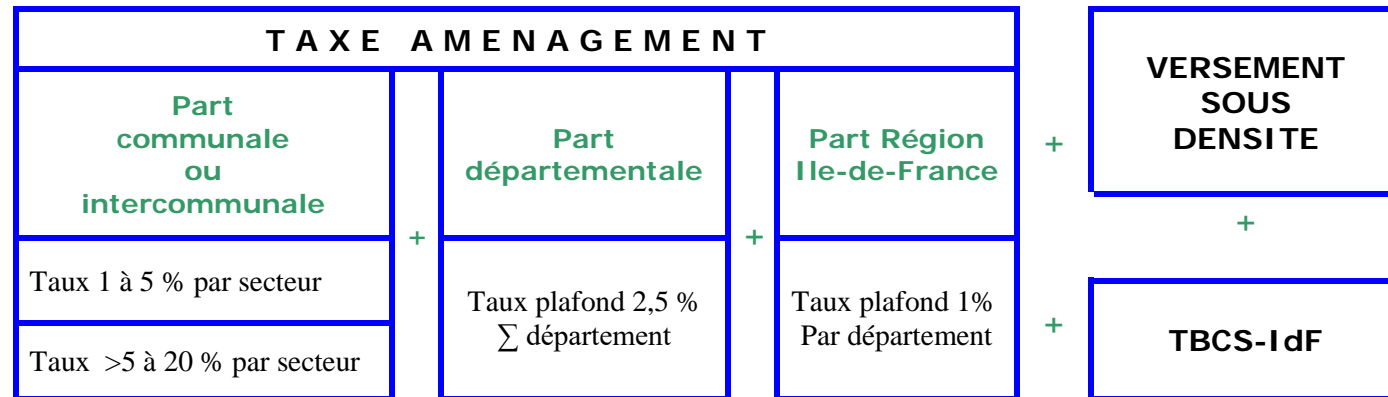
- Voirie
- Réseau d'eau
- Réseau d'électricité
- Réseau télécoms
- Eaux pluviales
- Eaux usées
- Éclairage
- Aires de stationnement
- Espaces collectifs
- Aires de jeux

**REDEVANCE  
ARCHEOLOGIE  
PREVENTIVE**

*L 332-6-5° CU et L 524-4 CP*

**FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015**



**Règle de non-cumul**

Au titre d'un même équipement, une seule participation peut-être exigée.

[Christian.Gelu@free.fr](mailto:Christian.Gelu@free.fr)  
22/5/2019

# Les participations pour le financement de programmes d'équipements publics

