

LES OUTILS DE FINANCEMENT DE L'URBANISME



Universités des maires 2026



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Avertissement

Support réalisé par l'Ordre des Géomètres-Experts

Tous droits réservés.



La fiscalité de l'Urbanisme

- 1) La Règle Générale**
- 2) Les Taxes et Participations en 2026**
- 3) Distinguer Equipements Propres et Equipements Publics**
- 4) La Taxe d'Aménagement**
- 5) Le PUP**
- 6) La Participation en ZAC**

Quel outil de financement choisir, pour quels objectifs ?



La fiscalité de l'Urbanisme

C'est la quatrième loi de finance rectificative pour **2010** qui a procédé à la réforme de la fiscalité de l'urbanisme, afin de simplifier un droit complexe devenu incompatible avec les enjeux de l'aménagement durable (densité, besoin en équipement, etc...).

Le nouveau dispositif, **entré en vigueur le 1^{er} mars 2012**, repose sur un nombre restreint et simplifié d'outils de financement.

De onze taxes et participations avant la réforme, il n'existe, en 2026, plus **qu'une seule taxe et quatre participations** (dont l'une n'est plus liée à une autorisation d'urbanisme).



La fiscalité de l'Urbanisme

La loi de finances pour 2021 a abrogé le Versement pour Sous-Densité (VSD) et a organisé le transfert de la gestion des taxes d'urbanisme à la DGFIP.

Dorénavant le champ d'application de la Taxe d'Aménagement est régi par le Code Général des Impôts (art. 1635 quater A à 1635 quater T).



La fiscalité de l'Urbanisme

LA RÉGLE GÉNÉRALE :

Les équipements publics relèvent de la maîtrise d'ouvrage publique et **sont financés par les collectivités** publiques (Communes, EPCI, syndicat gestionnaire de réseau, département, etc.) grâce à l'impôt qu'elles prélèvent.

La demande d'une participation financière au constructeur ou à l'aménageur **est une exception** à ce principe.

Comme toute exception, elle n'est applicable que **sous réserve du respect d'un ensemble de conditions** – *cf. diapos 15 et suivantes.*



Les taxes et participations

1) Les obligations relatives aux **EQUIPEMENTS PROPRES**

2) Les **TAXES** d'urbanisme

La Taxe d'aménagement - TA

Le versement pour sous densité – VSD – abrogé en 2021

3) Les **PARTICIPATIONS** d'urbanisme

Le projet urbain partenarial – PUP

La participation aux équipements publics en ZAC

La participation pour équipements publics exceptionnels – PEPE



Les taxes et participations

4) La Participation Forfaitaire à l'assainissement Collectif (PFAC)

Participation déconnectée de l'autorisation d'urbanisme.

Elle est liée au raccordement physique de la construction au réseau

Art. L1331-7 du Code de la Santé Publique - CSP

5) Participations supprimées au 31/12/2014 :

La participation pour voirie et réseaux (PVR)

La participation pour non-réalisation d'aire de stationnement (PNRAS)

Projet d'Aménagement d'Ensemble (PAE) remplacé par le PUP

Cependant, toutes les participations de ce type, mises en place avant cette date, continueront à produire leurs effets (y compris les PAE).



Les taxes et participations

6) Les Grands Principes relatifs aux participations :

- Un équipement public financé par une participation ne peut donner lieu à une autre participation spécifique à cet équipement par le même pétitionnaire
> **Principe du non-cumul.**
- Les participations (PUP, PEPE et TA majorée) doivent être inscrites sur le registre des participations tenu en mairie (articles L.332-29, art. R. 332-41)
- C'est la date d'inscription sur le registre communal qui constitue le point de départ du **délai de prescription** de l'action de répétition de l'indu. *Cf. infra*



Définir le Programme des Equipements Publics à financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Les équipements propres sont définis par l'article 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 et gaz, 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.** »

Les équipements propres

Art. L 332-15 du code de l'urbanisme

Les équipements propres font partie de l'opération autorisée :

Le bénéficiaire de l'autorisation en est le **maître d'ouvrage** ;

Le financement et la réalisation (sauf réseaux sous domaine public) sont à la charge du maître d'ouvrage de l'opération ;

Liste non exhaustive d'équipements propres :

voirie, eau, gaz et électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières usées, gestion des eaux pluviales, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux et espaces plantés.

Selon l'article L332-15 :

Les équipements propres de viabilisation s'étendent jusqu'au point de branchement des opérations sur les équipements publics situés au droit du terrain (y compris en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes)

Les équipements propres de voirie et de réseaux **pourront être classés ensuite dans le domaine public**. Cela n'enlève rien à leur caractère d'équipement propre – cf. diapo 13



Les Equipements Propres

Attention l'article L.332-15 fixe la limite entre équipement propre et équipement public en ce qui concerne les raccordements

«L'autorisation peut également, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, imposer au bénéficiaire le financement du raccordement au réseau d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou des emprises publiques, lorsque ce raccordement **n'excède pas cent mètres** et que le réseau, **dimensionné pour correspondre exclusivement aux seuls besoins du projet**, n'est pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »



Les Equipements Propres

Article L.332-15 : Équipement propre ne veut pas dire équipement non classable ultérieurement dans le domaine public

« En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article [L. 332-30](#) »



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Un équipement propre ne peut pas être dimensionné pour répondre à des besoins supérieurs à ceux de l'opération qu'il dessert, quand bien même ce surdimensionnement proviendrait d'une demande de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Définition validée et renforcée par la jurisprudence du Conseil d'Etat N° 337120 du 17 mai 2013 :

« 4. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des constatations effectuées par les juges du fond que la voie de desserte dénommée " voie A ", dont la création était prévue par le plan d'occupation des sols de la commune, et la canalisation d'eau usée située sous cette voie **excédaient les besoins du seul lotissement réalisé par la société IDE** et avaient vocation, dès l'origine, à desservir une zone plus large ; que la cour n'a, par suite, pas commis d'erreur de qualification juridique des faits en estimant, implicitement mais nécessairement, que la " voie A " et la canalisation d'évacuation des eaux usées située sous cette voie **ne pouvaient être regardées comme des équipements propres au lotissement** de la société IDE ; »



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Définition validée et renforcée par une jurisprudence du Conseil d'Etat N° 337120 du 17 mai 2013 :

Si un équipement est dimensionné pour répondre à des besoins supérieurs à une ou, le cas échéant, plusieurs opérations, il ne peut être considéré **que comme un équipement public**.

« 2. [...] que dès lors que des équipements excèdent, par leurs caractéristiques et leurs dimensions, les seuls besoins constatés et simultanés d'un ou, le cas échéant, plusieurs lotissements et ne peuvent, par suite, être regardés comme des équipements propres au sens de l'article L. 332-15, leur coût ne peut être, **même pour partie**, supporté par le lotisseur. »



Comment définir le Programme des Equipements Publics à faire financer

Distinguer les Equipements Publics des Equipements Propres

Un équipement propre à l'opération

- relève de la compétence de l'aménageur ou du constructeur de l'opération ;
- est financé en totalité par cet aménageur ;
- peut être prescrit par l'autorité administrative à l'occasion du permis
- n'est dimensionné que pour les besoins de l'opération

Un équipement public

- relève de la maîtrise d'ouvrage de la commune (ou de la collectivité locale) ;
- est financé par la commune ;



les principes du financement des équipements publics

Critères d'exigibilité des participations d'urbanisme

Le caractère limitatif des contributions exigibles est exprimé dans les articles L.332-6, L.332-6-1 et L. 332-12. **Toute autre contribution non prévue par ces textes est illégale.**

Le principe de proportionnalité : le montant d'une participation est proportionné à l'usage qui sera fait de l'équipement public par les usagers et futurs habitants de l'opération ou du projet ;

Le principe de non-cumul : Un équipement public **déjà financé par une participation** ne peut donner lieu à **une autre participation relative à cet équipement**. Ce principe de non-cumul est d'ordre public.



les principes du financement des équipements publics

Sanctions en cas de non-respect de ces principes

Un mécanisme de réparation en cas de perception de taxes ou participations illégalement obtenues ou prescrites : **l'action en répétition de l'indu.**

Le code de l'urbanisme prévoit une procédure de répétition des taxes et contributions de toute nature imposées ou obtenues en violation des dispositions de l'article L. 332-6. Ces impositions sont réputées sans cause et peuvent faire l'objet d'une action en répétition de l'indu.

L'action en répétition de l'indu est ouverte à condition qu'il y ait paiement indu ou fourniture indue d'une prestation.



les principes du financement des équipements publics

L'action en répétition de l'indu

Les motifs de l'action en répétition de l'indu sont de plusieurs ordres :

- incompetence de l'auteur de la décision qui constitue le fait générateur de la taxe ou de la participation indue ;
- cumul de participations qui normalement ne peuvent pas l'être ;
- participation imposée pour des équipements qui ne sont pas réalisés dans l'intérêt du seul constructeur ;
- construction devenue impossible ou abandonnée par le constructeur ;

L'action en répétition de l'indu peut être formée par :

- La personne qui en a acquitté le paiement ;
- Les acquéreurs successifs des biens ayant bénéficié de l'autorisation d'urbanisme à l'origine de la participation indue (PC, PA, DP) ou de biens situés en ZAC ;



les principes du financement des équipements publics

L'action en répétition de l'indu

Le délai de prescription de l'action en répétition est de CINQ ans à compter :

- Du dernier versement lorsque l'action est engagée par la personne ayant payé les sommes exigées ;
- De l'inscription de la participation sur le registre communal des participations lorsque l'action est engagée par les acquéreurs successifs ;



Article L 332-6

Les bénéficiaires **d'autorisations de construire** ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° Le versement de la taxe d'aménagement [...](#);
- 2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au 2° de l'article L. 332-6-1 (**PEPE**), ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 (**PUP**);
- 3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;
- 4° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles [L. 524-2 à L. 524-13](#) du code du patrimoine.



Article L 332-12

Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de permis d'aménager... ou de l'association foncière urbaine ... :

- a) **abrogé**
- b) La participation spécifique pour **équipements publics exceptionnels** dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;
- c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (PAE)... ;
- d) **abrogé**
- e) La **Taxe d'Aménagement** prévue aux articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts.

En outre, les bénéficiaires de permis d'aménager peuvent être tenus au versement de la participation instituée dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3. (Projet Urbain Partenarial)

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine....



La taxe d'aménagement

Universités des maires



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Taxe d'Aménagement Nouveau régime

L'ordonnance du 14 juin 2022, sur habilitation de la loi de finances pour 2021, a transféré la gestion de la taxe d'aménagement à la DGFIP ; Elle obéit aux règles des articles 1635 quater A et suivants du CGI.

Ce nouveau régime s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées depuis le 1^{er} septembre 2022.

Les demandes faites avant cette date relèvent des articles L. 331-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur version antérieure à la réforme.

Taxe d'Aménagement Nouveau régime

Les Textes support de la Taxe d'Aménagement

[Articles L331-1 à L331-17](#) du Code de l'Urbanisme

[Articles R331-1 à R331-16](#) du Code de l'Urbanisme

[Articles 1635 quater A à 1635 quater T](#) du code général des impôts

[Articles 1679 octies à 1679 nonies](#) du code général des impôts

Taxe d'Aménagement :

En quoi consiste-t-elle ?

Comment est-elle instaurée?

Constituée de 3 parts destinées :

- aux communes ou aux EPCI
- aux départements
- À la région Ile-de-France

Les faits générateurs :

La date de l'autorisation d'urbanisme : (Permis de Construire, Permis d'Aménager, PCVD)

La date de naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager

La date de non-opposition à Déclaration Préalable (Travaux)

La date du procès-verbal suite à infraction ou à défaut, la date d'achèvement

Instauration :

De plein droit (sauf renonciation expresse par délibération) dans les communes et EPCI dotés d'un PLU et dans les communautés urbaines

Par délibération (durée de validité minimale : 3 ans)

- dans les autres communes (non dotées d'un PLU ou d'un POS)
- dans les EPCI compétents en matière de PLU en lieu et place des communes et avec leur accord



TA pour les Communes et EPCI - Instauration (suite)

La délibération fixe le taux et le secteur où il s'applique.
(durée de validité minimum : 1 an)

taux commun : de 1 à 5%
taux majoré : jusqu'à 20%

si choix d'un taux supérieur à 5% (jusqu'à 20%) : nécessité d'une délibération motivée **en fait et en droit** pour le secteur concerné

■ Conséquence : les participations sont supprimées dans le secteur considéré

Les communes (ou EPCI) fixent aussi les exonérations facultatives éventuelles.

Les délibérations doivent être prises **avant le 1^{er} juillet** pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier de l'année suivante – **Il de l'art. 1639 A du CGI**

Reconduction tacite d'année en année. (Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.)



La Taxe d'Aménagement

Mode de Calcul

$$\text{MONTANT} = \text{ASSIETTE} \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{TAUX}$$

Surface ou nombre
d'unité selon le
projet de
construction ou
d'aménagement

Fixée par
arrêté ministériel
(sauf places de parking)

*Abattements possibles dans
certains cas*

Fixé par
**la commune (ou
l'EPCI)**

*Peut varier suivant des
secteurs à définir*



La Taxe d'Aménagement : Assiette

Pour les **constructions**, l'ASSIETTE repose sur :

La surface de la construction qui s'entend de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment dans des conditions définies par décret. (CGI, art. 1635 quater H, 1°, al. 2)

Sont exonérées de la Taxe d'Aménagement, les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical. (11° de l'art. 1635 quater D du CGI)

Pour les **installations et aménagements**, l'ASSIETTE repose sur:

Nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs

Nombre d'emplacements d'habitations légères de loisirs

Superficie de la piscine

Superficie des panneaux photovoltaïques au sol

Nombre d'éoliennes d'une hauteur > 12m

Nombre d'emplacements de stationnement
(stationnement non compris dans la surface de la construction)



Les Valeurs Forfaitaires

1) Les valeurs forfaitaires pour les constructions : C'est une valeur au m², fixée annuellement.

Pour l'année 2026 :

- 892 € hors Île-de-France
- 1 011 € en Île-de-France

(actualisation chaque année en fonction de l'indice du coût de construction)

2) Les valeurs forfaitaires pour les installations et aménagements:

- emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs nombre x 3 000 €
- emplacements d'habitations légères de loisirs nombre x 10 000 €
- superficie de la piscine (bassin) m² x 251 € en 2026

(actualisation chaque année en fonction de l'indice du coût de construction)

- superficie des panneaux photovoltaïques au sol m² x 10 €
- éoliennes d'une hauteur > 12m nombre x 3 000 €
- emplacements de stationnement nombre x 2 928 €
stationnement non compris dans la surface de la construction,

*(montant pouvant être porté à 5 857€ sur délibération de la commune ou de l'EPCI,
décision non sectorisée)*



La Taxe d'Aménagement

Quel taux ?

Part Région IDF : le taux ne peut pas excéder **1%**.

Part départementale : le taux ne peut pas excéder **2,5%**.

Part Communale:

■ Taux commun de 1 à 5% :

- 1% pour les collectivités où la taxe est instituée de plein droit (et nécessité d'une délibération pour un taux supérieur)

■ Possibilité d'un taux supérieur pour certains secteurs : entre 6 et 20% :

à condition d'être justifié par la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, la création d'équipements publics généraux ou la réalisation de travaux de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population, rendus nécessaires par l'importance de nouvelles constructions.

Nécessité d'une délibération motivée en fait et en droit pour les secteurs concernés

Conséquence: les participations sont **définitivement supprimées** dans le secteur considéré

Durée de validité de la délibération fixant le taux et les exonérations :

1 an avec reconduction tacite d'année en année.



Taxe d'Aménagement : Abattements et Exonérations

Des abattements de 50% de la surface de la construction concernent divers locaux.

Des exonérations de plein droit sont prévues

Des exonérations facultatives totales ou partielles sont possibles par délibération de la collectivité



Taxe d'aménagement

Abattement d'assiette

Abattement d'assiette **pour les constructions** (l. art. 1635 quater I CGI)

L'abattement concerne la surface de la construction, il est de 50% pour :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
- Les 100 premiers m² des locaux d'habitation **et leurs annexes** à usage d'habitation principale (pour construction neuve et pour changement de destination vers logement)
- Les locaux à usage industriel
- Les locaux à usage artisanal
- Les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale



Taxe d'aménagement

Exonérations

Exonérations **de plein droit** (l. art. 1635 quarter D CGI)

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un **service public ou d'utilité publique** (affectation pendant au moins 5 ans après l'achèvement)
- Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement financées par un **PLAI**
- **Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.**
- Certains locaux d'exploitations, des coopératives agricoles et des centres équestres
- Les constructions et aménagements réalisés dans les **périmètres d'OIN**
- Les constructions et aménagements réalisés dans les **ZAC**
- Les constructions et aménagements réalisés dans les **périmètres d'une convention PUP**, dans les limites de durée mentionnées dans cette convention
- Les aménagements prescrits par un **PPR** sous certaines conditions
- La **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous certaines conditions
- La **reconstruction de locaux sinistrés** sous certaines conditions
- **Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²**



Taxe d'aménagement

Exonérations

Exonérations **facultatives** (I. art. 1635 quater E CGI)

Exonérations totales ou partielles suivant délibération pour :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du PLAI
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage de résidence principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)
- Les locaux à usage industriel **et artisanaux**
- Les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits **au titre des monuments historiques**
- Abri de jardin à usage **non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m²**, pigeonnier, colombiers (pas les cabanes ou chalet)
- Les maisons de santé
- Les locaux d'habitation issus d'un changement de destination
- Les constructions et aménagements réalisés sur d'anciens sites et sols pollués



Taxe d'Aménagement : Exigibilité

Article 1635 quater G

La taxe d'aménagement est exigible, selon le cas :

1° A la date d'achèvement des opérations imposables. Cette date s'entend de la date de réalisation définitive des opérations au sens du I de l'article [1406](#) du présent code ;

2° A la date du procès-verbal constatant l'achèvement.

Conformément à l'article 16 de l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022, ces dispositions s'appliquent à compter de la date résultant du B du VI de l'article 155 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 1^{er} du décret n° 2022-1102 du 1^{er} août 2022.



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

EXEMPLES DE CALCULS ET DE SIMULATIONS

Maison individuelle (*avec ou sans piscine, couverte ou non, PTZ+, ...*)

Immeuble collectif (*logements non aidés, PLAI, PTZ+, ...*)

Activités (*usine, ...*)

Camping (*emplacements, piscine, accueil, ...*)

Lotissement (*stationnement public, ...*)

Nota : Tous les exemples sont simulés hors Île-de-France, région pour laquelle la méthode reste identique mais dont la valeur est différente.



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - **SIMULATIONS**

Surface : 120 m² de SP

(abattement de 50% sur les 100 premiers m²)

Taux = 2.5 %

TA = [(100 m² x 50%) + 20 m²] x 892€ x 2.5 % = 1.561 €

Taux = 3 % TA = 1.873,20 €

Taux = 5 % TA = 3.122 €

Taux = 15 % (justifié) TA = 9.366 €

Il faut rajouter la part départementale



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - SIMULATIONS

Surface : 190 m² SP + piscine extérieure non couverte de 80 m²

Taux = 3 %

Maison : [(100 m² x 50%) + 90 m²] x 892 € x 3 % = 3.746,40 €

Piscine: 80 m² x 251 € x 3 % = 602,4 €

TA = 4.348,8 €

Il faut rajouter la part départementale



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

MAISON INDIVIDUELLE - SIMULATIONS

Surface : 140 m² avec PTZ+

Taux = 3 %

+ délibération d'exonération maximale (50%)

TA : [(100 m² x 50%) + (40 m² x 50%)] x 892 € x 3 % = 1.873,2€

Surface : 140 m² avec PTZ+

Taux = 3 %

+ délibération d'exonération partielle (30%)

TA : [(100 m² x 50%) + (40 m² x 70%)] x 892 € x 3 % = 2.087,28€

Il faut rajouter la part départementale



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

IMMEUBLE COLLECTIF - **SIMULATIONS**

Immeuble de 3.800 m² comprenant 40 logements dont :

1.750 m² comprenant 25 logements en PLAI

2.050 m² comprenant 15 logements non aidés

Taux = **3 %**

25 logements PLAI = 0 € (exonération totale de plein droit)

15 logements x 100 m² = 1500 m² (base 50% des 100 premiers m²)

Reliquat (base 100%) : 2050 – 1500 = 550 m²

TA : [(1500 m² x 50%) + (550 m²)] x **892** € x 3 % = **34.788** €

Il faut rajouter la part départementale



Taxe d'aménagement

Exemples de calcul

USINE - SIMULATIONS

Local industriel (usine) de 1000 m²

Taux = 3 %

TA : (1000 m² x 50%) x 892 € x 3 % = 13.380 €

Il faut rajouter la part départementale



Exemple de calcul de la Taxe d'Aménagement

CAMPING & HLL

- 80 emplacements tentes
- + 20 HLL
- + piscine de 200 m²
- + commerce de 150 m²
- + accueil 80 m²
- + 90 places de stationnement extérieures, non couvertes

Taux Taxe d'Aménagement : **3 %**

Emplacement tentes :	80	x	3 000 €	x	3 % = 7 200 €
HLL :	20	x	10 000 €	x	3 % = 6 000 €
Piscine :	200 m ²	x	251 €	x	3% = 1 506 €
Commerces + accueil :	230 m ²	x	892 €	x	3 % = 6 155 €
Stationnement :	90	x	2 928 €	x	3 % = 7 906 €

Montant de la Taxe d'Aménagement

= **28 767 €**



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Exemple de calcul de la Taxe d'Aménagement

LOTISSEMENT PA

**Lotissement de 20 lots comprenant dans les espaces communs
20 places de stationnement extérieures, non couvertes**

Taux de la TA: **5 %**

Montant de la TA : 20 places x 2 928 € x 5 % = **2 928 €**

Taux de la TA: **20 %** (% justifié)

Montant de la TA : 20 places x 2 928 € x 20 % = **11 712 €**

Taux de la TA: **20 %** (% justifié)

Montant de la TA : 20 places x 5 857 € x 20 % = **23 428 €**

Nb: le montant de la valeur forfaitaire porté à 5,857€ doit être justifié



Projet urbain partenarial (PUP)

Universités des maires



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Articles L. 332-11-3 et 332-11-4, R.332-25-1, 332-25-2, 332-25-3 et 332-41 du Code de l'Urbanisme.

Le PUP est une CONVENTION avec l'aménageur (et qui pourra néanmoins s'imposer sous certaines conditions à d'autres aménageurs si instauration d'une zone de PUP).

Initiative et partenaires de la convention de PUP :

propriétaire(s) foncier(s),
constructeur(s) aménageur(s), public(s) ou privé(s),
sociétés d'économie mixte,
AFU,
collectivités locales (nécessité d'une délégation de l'assemblée délibérante) ou
représentant de l'Etat si opération d'intérêt national (OIN)

Objectifs:

- Permettre le financement (en amont - préfinancement) et la réalisation d'équipements publics **rendus nécessaires par le projet** (et difficiles à financer par la TA)
- Débloquer la réalisation de projets.

Intérêt pour la collectivité:

- Percevoir généralement une somme supérieure à celle qui résulterait de la TA
- Prévoir des modalités de financement échelonnées et adaptées (possibilité de
- Préfinancement des équipements publics)



PUP: Le cadre de la convention

Principes généraux:

- Cadre contractuel souple
- Pas de mode de calcul précis
- Pas de montant de participation excessif (ni inférieur à la TA) mais le coût doit répondre aux seuls besoins des futurs habitants.

Négociation totalement ouverte avec le(s) 1^{er} signataire(s) sur les modalités de paiement :

- sous forme de contribution financière ou
- sous forme d'apport de terrains bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre du PUP.

Les équipements publics ne peuvent pas être réalisés par l'aménageur ou le constructeur.



PUP: Le contenu de la convention

La convention doit contenir les mentions suivantes:

1. La liste des équipements à financer

Liste précise des équipements à réaliser, coût prévisionnel de chaque équipement, montant total prévisionnel et délais de réalisation.

2. Le montant de la participation à la charge du propriétaire, du constructeur ou de l'aménageur - **Le principe de proportionnalité doit être appliqué.**

3. Le périmètre de la convention

4. Les modalités de paiement de la participation

5. La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement (part communale)

La convention doit prévoir la durée d'exonération de la TA qui ne pourra excéder 10 ans.

6. Les cas de non-respect des engagements contractuels

***la non-réalisation des équipements publics par la collectivité ;
l'abandon du projet par l'aménageur, etc.***



PUP : Le programme des équipements publics (PEP)

**Le PEP du PUP ne peut être constitué que des équipements publics
infrastructure ou superstructure
répondant aux règles suivantes :**

1 - Lien de causalité :

Équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention.

2 - Principe de proportionnalité :

Équipement excédent les besoins de l'opération : seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins peut être mise à la charge du ou de(s) opérateur(s).

Qui finances les excédents ?

- La commune
- Autres aménageurs dans la zone de Projet Urbain Partenarial, le cas échéant
- Études préalables pour élaboration TA majorée ou ZAC



PUP: Le coût des équipements publics

1 - Ensemble des éléments constitutifs du prix de revient des équipements :

- Acquisition foncière
- Coûts des matériaux et de mise en œuvre
- Études et honoraires liés à la conception et à la réalisation de l'équipement

2 - Déduction des subventions affectées

3 - Subvention FC-TVA : option participation HT ou TTC

La TVA fait partie du prix de revient des équipements publics

En l'état du droit, la subvention FC-TVA est une recette d'investissement non affectée au financement des équipements réalisés par la commune pour l'opération d'aménagement ou de construction.



PUP : Champ d'Application de la convention

Le périmètre de la convention est limité au **terrain d'assiette du projet** :

- des propriétaires fonciers,
- des aménageurs (*hors ZAC*),
- ou des constructeurs

La convention de PUP est limitée au financement des équipements publics utiles aux opérations réalisables **sur le terrain** qui feront, ultérieurement, l'objet de demandes **de permis d'aménager** (lotissements, campings, parcs résidentiels de loisirs) **ou de construire**.

Une convention de PUP peut partager un Programme d'Équipements Publics (PEP) entre plusieurs propriétaires, aménageurs ou constructeurs. (zone de PUP)



PUP: Evolution de la Loi ALUR

■ La loi ALUR a complété le dispositif sur 2 points (article L. 332-11-3)

1) Lorsque des équipements publics justifient un 1^{er} PUP mais desservent également d'autres terrains, la commune ou l'EPCI compétent (ou le représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national), fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel s'imposera, dans le cadre de conventions, la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés,

Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent, pour une durée maximale de quinze ans.

2) Avant la conclusion de la convention de PUP, le demandeur du permis de construire ou d'aménager peut demander à la commune ou à l'EPCI compétent (ou au représentant de l'État) qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant.

L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

Le dossier de demande comporte:

- *la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction,*
- *la définition du projet*
- *la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants.*



PUP : Champ d'Application des « zones de PUP »

1- PREMIER PROJET DE CONVENTION

Le PEP offre une capacité résiduelle au bénéfice d'unités foncières proches dotées de possibilités de construire non utilisées

2 - DELIBERATION OBLIGATOIRE de la collectivité compétente pour fixer :

- **le périmètre** dans lequel les pétitionnaires de permis d'aménager ou de construire doivent accepter de financer la part du coût du PEP qui profite à leurs opérations ;
- les modalités **de partage du coût** des équipements du PEP **entre les aménageurs** ;
- **le PEP de chaque convention** peut être complété ou allégé selon les besoins propres de l'opération en projet.



Les participations en ZAC

Universités des maires



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le financement des équipements publics en ZAC

Article L 311-4 du code de l'urbanisme

1. Les modalités de forme de recours à la ZAC

La collectivité compétente approuve successivement :

- le dossier de création de la ZAC comprenant notamment :
 - un rapport présentant l'objectif d'aménagement de la zone aménagée.
 - le programme prévisionnel des constructions.
 - le régime de la ZAC au regard de la TA exigible ou non des constructeurs
- le dossier de réalisation de la ZAC comprenant notamment :
 - le projet finalisé du programme global des constructions.
 - le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

2. Le processus de financement des équipements publics en ZAC

Nécessité de définir le programme des équipements publics (PEP) tant d'infrastructure que de superstructure, à l'exclusion des équipements généraux de la commune.

L'aménageur paye le programme d'équipements publics dans le cadre de la convention qui le lie avec la collectivité ; il répercute le coût du PEP sur la vente de lots de terrains aménagés.



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Les participations pour équipements publics exceptionnels

Universités des maires



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

La participation pour équipements publics exceptionnels

Article L 332-8 du code de l'urbanisme

Objet :

Mettre à la charge du bénéficiaire du permis de construire ou du permis d'aménager, le financement d'un équipement public exceptionnellement rendu nécessaire par son opération.

Champ d'application :

Limité aux projets de constructions ou installations à caractère commercial, industriel notamment relative aux communications électroniques, agricole et artisanal (*hors locaux d'habitation ou services publics*)

Participation cumulable avec les autres taxes et participations d'urbanisme.



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

La participation pour équipements publics exceptionnels

Article L 332-8 du code de l'urbanisme

Définition d'un équipement public exceptionnel.

L'équipement public doit :

- d'une part, être destiné à satisfaire les besoins de l'une des activités économiques précitées,
- d'autre part, être rendu nécessaire en raison de la situation et de l'importance du projet d'installation ou de construction.
- enfin être motivé par le fait que sa nécessité immédiate n'était pas prévisible, notamment au regard des dispositions des documents d'urbanisme

Montant de la participation: le montant de la participation est égal au coût de l'équipement public à financer.

Prescription de la participation: Pas de délibération préalable mais prescription dans le PC ou le PA.



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Le financement du raccordement aux réseaux publics d'électricité

Universités des maires



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Financement du raccordement aux réseaux publics d'électricité

60

A compter du 10 septembre 2023, le financement des coûts d'extension et de branchement aux réseaux publics de distribution d'électricité est désormais à la charge des demandeurs du raccordement et non plus des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Pour rappel, avant sa suppression actée par la loi APER, le deuxième alinéa de l'article L.342-11 du code de l'énergie prévoyait que « *la part de contribution correspondant à l'extension située hors du terrain d'assiette de l'opération reste due par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme* ».



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Cette suppression a été mise en œuvre par l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023 avec l'intégration de l'article L.342-21 du code de l'énergie, disposant que « le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution ».

1° Lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.



2) Quel outil de financement choisir: pour quels objectifs ?

La fiscalité de l'Urbanisme



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Quel outil de financement pour quel objectif ?

1^{er} cas: le développement urbain

ne nécessite pas d'équipements publics, autres que ceux résultant de l'aménagement régulier du territoire de la collectivité:

dans ce cas: utiliser **la TA** (avec un taux pouvant atteindre 5%)

2^e cas: le développement urbain

entre dans une volonté d'intervention de la puissance publique:

dans ce cas : utiliser **la ZAC** (avec financement d'un programme d'équipements publics ou maintien de la TA)

ou Autre procédure sans fiscalité spécifique ou adaptée



Quel outil de financement pour quel objectif ? (suite)

3^e cas: le développement urbain

- est porté par l'initiative privée
- et nécessite des équipements publics justifiés par ce développement

dans ce cas, choisir entre:

1°) la **TA sectorisée (taux jusqu'à 20%)** sur le(s) secteur(s) concerné(s): décision prise chaque année avant le 1^{er} juillet pour mise en œuvre l'année suivante. Mention de la participation dans les autorisations (PA ou PC).

2°) le **PUP** (convention signée avant délivrance des autorisations)

3°) la **Participation pour équipement public exceptionnel** (hors habitat): mention de la participation dans les autorisations (PA ou PC)



MERCI POUR VOTRE
ATTENTION

Universités des maires 2026



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE