

Le financement des équipements publics en urbanisme

Taxes et participations exigibles

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

- > Maîtriser le mécanisme complexe régissant l'ensemble du dispositif
- > Identifier les différentes taxes et participations exigibles à l'occasion des opérations d'urbanisme et d'aménagement
- > Analyser les outils adaptés en identifiant les avantages et limites de chacun pour mieux choisir le financement le plus adapté pour les équipements publics en évitant un risque de contentieux
- > Choisir les financements des équipements publics en contribuant à la définition de la stratégie locale

PROGRAMME

Introduction générale (1h)

- > Le mécanisme général du financement des équipements publics en urbanisme et les dispositions législatives applicables
- > Le risque budgétaire au titre de l'action en répétition et le risque pénal

Le catalogue des taxes et participations applicables après la réforme entrée en vigueur le 1er mars 2012 - Présentation résumée (2h)

- > Les principes particuliers applicables aux taxes et contribution d'urbanisme
- > Le détail du catalogue des taxes et participations d'urbanisme (sous forme de tableaux):
 - applicables aux permis de construire (L.332-6)
 - applicables aux permis d'aménager (L.332-12)
 - applicables aux déclarations préalables (L.332-28-1)

Les participations ponctuelles (2h)

- > Participation pour le financement des équipements publics exceptionnels (L.332-8)
- > Le cas particulier du financement du raccordement à l'égout (ex PRE devenue la PAC) - L.1331-7 du code de la santé publique;
- > Les participations ponctuelles supprimées (pour mémoire):
 - la suppression des participations demandées par les SPIC
 - les cessions gratuites de terrain
 - les participations pour non-réalisation des aires de stationnement

Les équipements propres (2h)

- > Définition générale et territoriale des équipements propres
- > La modification du point de raccordement au réseau d'eau et d'électricité (100 m)
- > Le financement de l'extension ou du raccordement au réseau d'électricité

Le détail des taxes d'urbanisme (3h30)

- > La taxe d'aménagement (TA) - L.331-1:

- généralités et objet de la TA communale et départementale
- champ d'application et fait générateur
- base d'imposition
- taux d'imposition et établissement de la taxe
- contrôle et sanction
- modalités de recouvrement de la taxe
- recours et versement aux collectivités
- > **Le versement pour sous-densité (VSD) - L.331-35**
 - établissement du seuil minimal de densité (SMD)
 - objet du versement pour sous-densité
 - détermination du versement pour sous-densité
 - détermination de la valeur du terrain
 - procédure de rescrit
 - exclusions et exonérations
 - établissement et recouvrement
- > **La redevance d'archéologie préventive (L.524-2 du code du patrimoine)**
- > **La création de bureaux en Ile-de-France**

Les participations sectorielles (3h30)

- > **Généralités sur les différences entre ZAC et PUP**
- > **Le projet urbain partenarial (PUP) - L.332-11-3 et L.332-11-4**
 - pourquoi avoir créé le PUP?
 - les caractéristiques générales du PUP
 - le PUP, dans quels cas et à quelle initiative, pour financer quels équipements publics?
 - le régime au regard de la TVA
 - la zone de PUP au service d'une stratégie publique d'aménagement d'ensemble
 - le contenu détaillé de la convention de PUP (l'objet de la convention; les parties; la délimitation du périmètre; les mentions obligatoires dont le programme détaillé et chiffré des équipements publics, montant et modalités de paiement et délai d'exonération de la taxe d'aménagement)
 - les précautions, limites et intérêt du PUP
 - liens entre convention de PUP et autorisations de construire ou d'aménager
 - exemple de convention de PUP
- > **Les participations en ZAC - L.311-4**
 - le principe général applicable en ZAC
 - qui paie la participation en ZAC, notamment lorsque les terrains ne sont pas achetés à l'aménageur?
 - les limites aux participations posées par la jurisprudence
 - la distinction à faire avec la convention de participation et la convention foncière du L.331-5
- > **Les participations en permis d'aménager - L.332-12**