

Les outils fiscaux de financement de l'urbanisme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE L'ARDÈCHE



**Service Urbanisme et Territoire / ADS
mai 2023**

Fiscalité de l'urbanisme :

- **Un principe dérogatoire**

Dans la législation française, les équipements publics ne peuvent être financés que par une collectivité publique.

Une exception : les contributions d'urbanisme.

3 principaux outils fiscaux à la disposition des communes:

La Taxe d'Aménagement (TA)

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

La Participation pour Équipement Public Exceptionnel
(PEPE)



Fiscalité de l'urbanisme :

Article L332-6

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

1° Le versement de la **taxe d'aménagement** prévue à l'article 1635 quater A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les **périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 = PUP**;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1= **La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels** prévue à l'article L. 332-8 (**PEPE**)

3° La réalisation des **équipements propres** mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° (Abrogé) ;

5° Le versement de la **redevance d'archéologie préventive** prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**
 - **une taxe votée par le conseil municipal proportionnelle à la surface de plancher créée**
 - taux entre 1 et 5 %
 - taux pouvant être majoré entre 6 et 20 % sur certains secteurs nécessitant des travaux d'équipement importants de la part de la collectivité
 - taux pouvant être sectorisé
 - des exonérations possibles (HLM, locaux artisanaux, commerciaux, industriels, abris de jardin...)



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**

exemple de calcul :

Pour une habitation de 140 m² (surface intérieure, garage compris)

$$TA = (100 \times 450 \times 3\%) + (40 \times 900 \times 3\%) = 2430 \text{ euros}$$

(Certains aménagements comme les piscines, aires de stationnement, éoliennes ou champ photovoltaïques sont taxés sur des valeurs forfaitaires différentes)



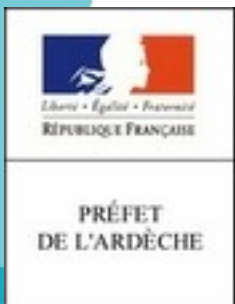
4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**

les délibérations d'instauration ou de modification des taux

Les délibérations des communes relatives à la taxe d'aménagement mentionnée à l'article 1635 quater A, autres que celles fixant le taux de cette taxe, doivent être prises avant le 1er juillet pour être applicables à compter de l'année suivante. Elles sont notifiées aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elles ont été adoptées.

1639 A, II) les délibérations fixant le taux de la taxe d'aménagement conformément à l'article 1635 quater L sont prises avant le 1er juillet pour être applicables à compter de l'année suivante. Elles sont notifiées aux services fiscaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elles ont été adoptées. Ces délibérations produisent leurs effets tant qu'elles ne sont pas rapportées ou modifiées.



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**

les délibérations d'exonération

En particulier, peuvent être exonérés par délibération du CM :

1° Les locaux HLM ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt à 0 % ;

3° Les locaux à usage industriel et artisanal mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**

- les délibérations d'exonération

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

6° Les surfaces annexes à usage de stationnement des locaux mentionnés au 1° et ne bénéficiant pas de l'exonération totale ;



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **La Taxe d'Aménagement (TA)**

- les délibérations d'exonération

- 7° Les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles ;

- 8° Les abris de jardin soumis à déclaration préalable ;

- 9° Les maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique, pour les communes maîtres d'ouvrage.



4. Fiscalité de l'urbanisme :

- **Le Projet Urbain Partenarial (PUP)**
 - Une convention entre la collectivité et un porteur de projet
 - Possible uniquement en zone U ou AU d'un PLU
 - Le projet est alors exonéré de TA dans un délai fixé par la convention.
 - Le PUP ne peut financer que la partie des équipements publics proportionnée au projet



4. Fiscalité de l'urbanisme :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) :

Le « PUP forcé »

Depuis la Loi ALUR de 2014, lorsqu'un PUP a permis de financer un équipement public desservant par la suite d'autres opérations, la commune ou l'EPCI compétent en urbanisme peut instaurer un périmètre dans lequel celles-ci seront assujetties à une participation PUP après signature d'une convention.

Les dossiers de permis de construire concernés par un PUP ou dans un périmètre PUP doivent contenir, en pièce obligatoire, un extrait de la convention précisant en particulier la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.



4. Fiscalité de l'urbanisme :

La Participation pour Équipement Public Exceptionnel (PEPE)

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.



4. Fiscalité de l'urbanisme :

La Participation pour Équipement Public Exceptionnel (PEPE)

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.



Le PC = fait générateur de la PEPE

Article L332-28

Les contributions mentionnées ou prévues au c du 2° de l'article L. 332-6-1, au d du 2° du même article, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, et 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 sont prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable ou l'acte approuvant un plan de remembrement. Ces actes en constituent le fait générateur. Ils en fixent le montant, la superficie s'il s'agit d'un apport de terrains ou les caractéristiques générales s'il s'agit des travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 332-10 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée.



Fiscalité de l'urbanisme :

Le registre communal des taxes et participations et son importance

Les taxes et participations sont inscrites dans un registre (article L332-29 du CU) défini par l'article R332-41 du CU :

- Registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Maire

L'inscription sur le registre fait courir un délai de prescription pour le recours sur ces contributions (article L332-30 du CU).



COMPARATIF TA/PUP

	Taxe d'Aménagement	PUP
instaurateur/décideur	La commune	L'EPCI
Mise en place	1 délibération	Signature d'une convention projet par projet
Communes concernées	Toutes communes	Zone U ou AU d'un PLU(i)
Sécurité juridique	Solide jusqu'à 5 %	Dépend de la convention
Rapidité d'adaptation	Mauvaise (délibération applicable l'année suivante)	Peut répondre à un PC déposé
montant	Automatique en fonction du Taux	Adapté au projet
recouvrement	À l'achèvement des travaux	immédiatement

