La FISCALITE de l'Urbanisme
Au 1er Janvier 2015

Commission urbanisme OGE – PARIS – Mai 2014

Reproduction et diffusion interdites sans autorisation

Mairie2000

GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

La fiscalité de l'Urbanisme

1) **Les outils de financement en 2015**

2) **Quel outil de financement choisir, pour quels objectifs ?**

3) **Quelle mise en œuvre: les questions auxquelles il faut répondre ?**

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

1) Les outils de financement en 2015

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Les taxes et participations au 1er janvier 2015

1) **Les obligations relatives aux équipements propres**

2) **Les TAXES d'urbanisme**
   - **La Taxe d'aménagement - TA**
   - **Le versement pour sous densité - VSD**

3) **Les PARTICIPATIONS d'urbanisme**
   - **Le projet urbain partenarial – PUP**
   - **Le financement des équipements publics en ZAC**
   - **La participation pour équipements publics exceptionnels - PEPE**

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Les taxes et participations au 1er janvier 2015

4) Participation qui disparaissent au 31/12/2014:

La participation pour voirie et réseaux (PVR)
La participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS)
Toutes les participations mises en place avant cette date continueront à produire leurs effets.

5) Trois rappels concernant les participations:

- Un équipement public financé par une participation ne peut donner lieu à une autre participation spécifique à cet équipement => principe du non cumul.
- Les participations (PUP, PEPE notamment) doivent être inscrites sur le registre des participations tenu en mairie (articles L. 332-29, art. R. 332-41) pour constituer le point de départ du délai de prescription de l'action de répétition de l'indu.

La PAC (participation à l'assainissement collectif), qui est déconnectée de l'autorisation d'urbanisme, est liée au raccordement physique de la construction)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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

Les équipements propres font partie de l'opération autorisée:

Les bénéficiaires des autorisations sont les **maîtres d'ouvrage**.

Le financement et la réalisation *(sauf réseaux sous domaine public)* sont à la charge des opérations.

Liste non exhaustive d'équipements propres :
voirie, eau, gaz et électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières usées, 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 peuvent être classés dans le domaine public .

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

les principes du financement des équipements publics

Les critères d'exigibilité des participations sont stricts.

Le caractère limitatif des contributions exigibles est exprimé dans les articles L332-6 et L332-6-1 = illégalité des contributions non prévues par les textes.

Le principe de proportionnalité s'applique: le montant d'une participation est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants de l'opération ou du projet

Un équipement public financé par une participation ne peut donner lieu à une autre participation relative à cet équipement, selon le principe du non cumul. Ce principe de non-cumul des taxes et participations est d'ordre public.

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

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Le tableau récapitulatif au 1er janvier 2015

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

au 1er janvier 2015

TAXE AMENAGEMENT

Part communale ou intercommunale	+	Part départementale	+	Part Région Ile-de-France	+	VERSEMENT SOUS DENSITE
Taux 1 à 5 % par secteur		Taux plafond 2,5 % Σ département		Taux plafond 1% Par département	+	REDEVANCE BUREAUX ILE DE FRANCE
Taux 5 à 20 % par secteur						

+

PARTICIPATIONS

ET / OU → ZAC *L 311-4*

OU → PUP *L 332-11-3*

Participation ponctuelle

Equipements publics exceptionnels

Règle de non-cumul

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

La Taxe d’Aménagement

GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La Taxe d'Aménagement : en quoi consiste-t-elle et comment est-elle instaurée?

3 parts *destinées :*
- aux communes ou aux EPCI
- aux départements
- la région en région Ile-de-France

Les faits générateurs :
une autorisation: (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Construire Valant Division)
une non-opposition à Déclaration Préalable (Travaux)
un procès-verbal suite à infraction

- Instauration:

De plein droit **(sauf renonciation expresse par délibération) dans les communes dotées d'un PLU (ou d'un POS) 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

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La TA pour les Communes et EPCI Instauration (suite)

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

taux commun : de 1 à 5%

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 supprimés dans le secteur considéré le VD/PLD est définitivement supprimé sur l'ensemble de la commune

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

Les délibérations doivent être prises au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur le 1er janvier de l'année suivante
Reconduction tacite d'année en année.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La Taxe d'Aménagement – Mode de Calcul

MONTANT =

ASSIETTE x Valeur forfaitaire x TAUX

Dépend du 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

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La Taxe d'Aménagement : l'Assiette

Pour les **constructions**, l' ASSIETTE repose sur:
la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m définie à partir du nu des **murs intérieurs** des façades, déduction faite des vides et des trémies (article L331-10)

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)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Les Valeurs Forfaitaires

1) Les valeurs forfaitaires pour les constructions:
correspondent à une valeur au m² fixée annuellement, pour l'année 2014:

- à 712 € Hors IDF
- à 807 € en ile de France

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 200 €
■ superficie des panneaux photovoltaïques au sol	m² x 10 €
■ éoliennes d'une hauteur > 12m	nombre x 3 000 €
■ emplacements de stationnement stationnement non compris dans la surface de la construction,	nombre x 2 000 €

(montant pouvant être porté à 5 000 € sur délibération de la commune ou de l'EPCI, décision non sectorisée)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La Taxe d'Aménagement – Les Taux

Part Région IDF : le taux ne peux pas excéder **1.2%**.

Part départementale : le taux ne peux 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 5 et 20% :

à condition d'être justifié par la réalisation de travaux substantiels de voirie, ou par la création d'équipements publics généraux, 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.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Taxe d'Aménagement : Les Abattements et Les 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 suivant délibération

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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 de la TA: 3 %

Emplacement tentes :	80	x	3 000 €	x	3 % = 7 200 €
HLL :	20	x	10 000 €	x	3 % = 6 000 €
Piscine :	200 m²	x	200 €	x	3% = 1 200 €
Commerces + accueil :	230 m²	x	693 €	x	3 % = 4 782 €
Stationnement :	90	x	2 000 €	x	3 % = 5 400 €

Taxe d'Aménagement = 24 582 €

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Exemple de calcul de la Taxe d'Aménagement

LOTISSEMENT PA

(Attention problème exigibilité au niveau du PA : L332-12)

Lotissement de 20 lots comprenant
20 places de stationnement extérieures, non couvertes

Taux de la TA: 5 %
Montant de la TA : 20 places x 2 000 € x 5 % = **2 000 €**

Taux de la TA: 20 % (% justifié)
Montant de la TA : 20 places x 2 000 € x 20 % = **8 000 €**

Taux de la TA: 20 % (% justifié)
Montant de la TA : 20 places x 5 000 € x 20 % = **20 000 €**

Nb: le montant de la valeur forfaitaire porté à 5000€ doit être justifié

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Le Versement pour Sous Densité

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Le Versement pour Sous Densité - VSD

Articles L331-36 à L331-38 du code de l'urbanisme

Objectif du VSD: taxer la sous-densité pour favoriser une densification équilibrée.

Localisation: Uniquement dans les **zones U et AU** des **PLU** (ou U et NA des POS).

Instauration: facultative et sectorisée par délibération de la commune (ou de l'EPCI compétent en matière de PLU)

Modalités d'exonérations de plein droit ou facultatives : comme **la Taxe d'Aménagement.**

Modalités de mise en œuvre: Institution du **seuil minimal de densité** (SMD)

Conséquence: Suppression du VD/PLD sur l'ensemble du territoire communal.

La TA et le VSD sont deux outils indépendants.
Intérêt du VSD éventuellement en cas de TA majorée.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Le Versement pour Sous Densité
Seuil Minimal de Densité
Détermination

Le **SMD** peut être institué dans les zones **U** et **AU** des **PLU**
(ou dans les zones U et NA des POS)

Le SMD ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la densité maximale autorisée sur le secteur concerné.
Exemple : densité sur le secteur = 1,
le SMD est compris entre 0,5 et 0,75.
NB : En cas de lotissement, et lorsqu'un COS est applicable, le SMD ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur

L' assiette est la **surface de l'unité foncière** sur laquelle la construction s'implante.

Il existe des cas particuliers pour lesquels l'assiette n'est pas la totalité de la surface de l'unité foncière

Toute construction nouvelle est assujettie.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Le Versement pour Sous Densité – VSD
Mode de calcul (suite)

1° Détermination du **SMD** (pris par délibération)

2° Application du **SMD au terrain** objet de la construction
SMD x superficie du terrain = SSMD **surface qui devrait être construite** pour respecter le SMD

3° Détermination de la valeur du terrain
Valeur déclarée par le demandeur et appréciée à la date de dépôt de la demande de permis.
Valeur du terrain prise en compte = **valeur du terrain déclaré divisée par 2**

4° La surface construite : la surface identique à la TA

$$VSD = (V / 2) \times ((SSMD - SC) / SSMD)$$

avec : V = valeur déclarée du terrain
SSMD = surface de la construction théorique résultant de l'application du SMD
SC = surface de plancher de la construction autorisée (et donc réelle)

Le VSD est plafonné à 25% de la valeur du terrain

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Exemple de calcul du Versement pour Sous Densité

Maison à édifier de 200 m²
sur un terrain de 1000m²
Valeur du terrain: 80 000 €
Taux de la TA 3 % - ***TA = 2 970 €***
Densité 0.8 PLU: il n'y a pas de COS; 0,8 est la densité découlant de l'application des règles de prospects, hauteur, etc…)

SMD
minima: 0,8 x 0,50 = 0.4
Maxima: 0,8 x 0,75 = 0.6
Choix communal: 0.5
soit surface théorique à construire: 1000m² x 0,5 = 500 m²

VSD = (80 000€ / 2) x [(500 – 200)/500]) = 24 000 €
ramené au plafond: 80 000 € x 0,25 = **20 000 €**

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Projet Urbain Partenarial (PUP)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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 (qui pourra néanmoins s'imposer sous certaines formes au-delà du (des) premier(s) signataire(s) selon la récente Loi Alur).

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 ,
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) et la réalisation d'équipements publics **nécessités par le projet** (difficiles à financer à posteriori par la seule TA)
Débloquer la réalisation de projets.

Intérêt pour la collectivité:
percevoir généralement une somme supérieure à celle qui résulterait de la TA (si celle-ci est justifiée)
prévoir des modalités de financement échelonnées et adaptées (possibilité de préfinancement des équipements publics)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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 répondre aux besoins des futurs habitants.

Négociation totalement ouverte avec le(s) 1er 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

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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**
5. **l'exonération de la TA**
   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, le constructeur ou le propriétaire :

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

PUP: Evolution de la Loi ALUR

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

1) ***Lorsque des équipements publics justifient un 1er 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.*

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

PUP: Evolution de la Loi ALUR (suite)

*« III. – **Avant la conclusion de la convention**, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent **demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale** compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national **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.*
La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. »

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Les participations en ZAC

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

La participation pour équipements publics exceptionnels

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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, agricole et artisanal *(hors locaux d'habitation ou services publics)*
Participation cumulable avec les autres taxes et participations d'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 les PC ou les PA.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

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

La fiscalité de l'Urbanisme

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Quel outil de financement pour quel objectif ?

1er 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%)

2e 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

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Quel outil de financement pour quel objectif ? (suite)

3e 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 30 novembre 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)

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

3) Quelle mise en œuvre: les questions auxquelles il faut répondre ?

La fiscalité de l'Urbanisme

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Déroulé de la démarche

Les thèmes à aborder :

- cerner la **Volonté de la Collectivité**: selon l'importance et la complexité du projet: initiative publique ou initiative privée : Identification ou formalisation du projet urbain et/ou du programme.

- procéder à une **analyse détaillée des besoins** d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure toutes charges comprises (y compris emprises foncières, études diverses, etc.), des échéances de réalisation, etc.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés

Déroulé de la démarche (suite)

- la **détermination justifiée** de la **part affectable** à l'opération envisagée (ou aux opérations)
- l'analyse de **l'impact économique** sur les projets et de l'incidence sur les « prix de sortie »
- les **délais** envisagés pour la délivrance des autorisations ,
- le choix du **mode de financement** retenu et les calculs correspondants (TA + autre taxe ou participation), TA sectorisée, PUP, Participation ZAC,)
- les éventuelles **négociations**
- la préparation des **délibérations** et/ou **conventions**.

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tous droits réservés