

# Formation ADM 54

## Service Aménagement Foncier et Urbanisme

---

**Les dernières évolutions en matière  
de financement de l'aménagement.**

**Partie pratique :**

**Quels outils retenir, quelles questions  
se poser en matière de financement ?**

# Plan de l'intervention

## CONTACT :

**Conseil général de Meurthe & Moselle**

**Service aménagement foncier et urbanisme**

Cécile CALIN - [ccalin@cg54.fr](mailto:ccalin@cg54.fr) - 03 83 94 56 92

Caroline GRUEZ - [cgruez@cg54.fr](mailto:cgruez@cg54.fr) – 03 83 94 56 93

Régis CRISNAIRE - [rcrisnaire@cg54.fr](mailto:rcrisnaire@cg54.fr) – 03 8394 56 17

Thibaut FRANCOIS – [tfrancois@cg54.fr](mailto:tfrancois@cg54.fr) – 03 83 94 58 66

Michel JACQUET – [mjacquet@cg54.fr](mailto:mjacquet@cg54.fr) – 03 83 94 56 91

# Plan de l'intervention

---

## **Les dernières évolutions en matière de financement de l'aménagement**

La PFAC remplace la PRE

Les outils « oubliés »...

Rappels en matière de taxe d'aménagement

Cas pratique : l'aménagement d'un nouveau secteur dans la commune, analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée

# Les dernières évolutions en matière de financement de l'aménagement



# Les dernières évolutions en matière de financement de l'aménagement



---

- La PFAC remplace la PRE
- Les outils existants, les outils « oubliés »...
- Rappels en matière de taxe d'aménagement
- Cas pratique : l'aménagement d'un nouveau secteur dans la commune, analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

- Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> Juillet 2012, la PFAC « remplace la PRE ». Cette dernière est supprimée de droit.
- La PFAC est facultative, les collectivités doivent l'instituer par délibération.
- Mais dès lors qu'elle est instituée, son recouvrement est systématiquement obligatoire.
- La PFAC n'est pas une « participation d'urbanisme », donc pas mentionnée dans le permis de construire ou d'aménager.



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

- Fait générateur :

Le raccordement de la construction, de son extension, de son réaménagement (quand ils génèrent des eaux usées supplémentaires). Construction domestique ou « assimilée domestique » (commerces, services)

- Recouvrement :

A compter de la date de raccordement au réseau public, où à l'achèvement de l'extension d'une construction déjà raccordée (... contrôles, informations ?).

# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC



---

- Montant de la PFAC :

Jusqu'à 80% du coût H.T. d'un A.N.C. aux normes (idem PRE), moins la « taxe de branchement » quand elle existe.

- Modalités de calcul :

Au choix de la collectivité à concurrence du plafond (seuils de surface de plancher, barème, abattements...)



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC



---

- Collectivité compétente :  
« Celle qui a institué la PRE ».
- C'est la collectivité maître d'ouvrage du collecteur auquel est raccordée la construction.
- Enjeu du reversement à la collectivité chargée du traitement des eaux usées.



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

- Lien avec la « taxe de branchement »  
(remboursement des frais de branchement,  
L.1331-2 du Code de la Santé Publique)
- Cumulable avec la PFAC, mais le plafond de la PFAC est diminué de cette « taxe de branchement »



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

- Lien avec la Taxe d'aménagement :
- Cumulable dans tous les cas dans les secteurs de TA inférieure ou égale à 5%.
- Cumulable dans les secteurs à + de 5% si est seulement si la TA n'est pas motivée par le financement des réseaux d'assainissement.
- Délibérations concordantes avant le 30 novembre !



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

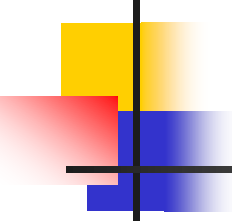
- Lien avec le permis d'aménager :
- Le lotisseur n'est pas redevable, sauf s'il est également constructeur.



# Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif - PFAC

---

- Principe: Il est impossible de cumuler plusieurs participations pour financer les mêmes travaux.
- Si une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou un Projet Urbain Partenarial (PUP) prévoient le financement de tels travaux, alors la PFAC ne pourra pas être réclamée au propriétaire au moment du raccordement au réseau d'assainissement.



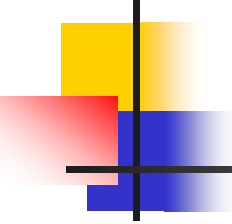
# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

- 2 outils « oubliés » :

Taxation foncier non bâti en zone U

Taxation plus values terrains rendus constructibles par un PLU



# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

## **La Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.**

- Permet de lutter contre la rétention foncière.
- Majoration par délibération de la valeur locative cadastrale, base de calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, des terrains constructibles délimités par un document d'urbanisme ou une carte communale.
- La taxe foncière sur les propriétés non bâties est alors majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré, pour la part revenant aux communes et aux EPCI sans fiscalité propre.



# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

## **Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles**

- Permet aux communes de percevoir une partie des plus-values foncières engendrées par la constructibilité des terrains.
- Institution par délibération de la taxe sur la cession des terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.





# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

**( la ZAC )  
( le PAE )**

**La PVR**

**Le PUP**

**La TA, la TA sectorisée**



# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

## La PVR

- Un principe limpide :  
Répartir les coûts d'aménagement d'une voie au prorata des surfaces qu'elle dessert.
- Une contrainte majeure :  
Une application mathématique des surfaces desservies (60 à 100 mètres de part et d'autres de la voie)
- Eventualité d'un préfinancement.
- Possibilité de contracter une PVR jusqu'au 31/12/2014.



# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

## **Le Projet Urbain Partenarial (PUP)**

- Un outil de financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.
- Un outil contractuel repose sur une convention qui détermine le montant des équipements mis à la charge des propriétaires, y compris « au-delà du périmètre aménagé ».
- Ce montant doit cependant être proportionnel avec l'usage retiré par les futurs habitants.



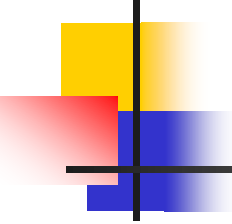
# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

- Une convention simple (9 articles):

Engagement de réalisation et d'achèvement des travaux contre le financement de ceux-ci par les propriétaires (éventuellement en « nature », en terrains)

- L'intérêt et les limites d'un mode contractuel.



# Les outils existants, les outils « oubliés »...

---

## **La TA, la TA Sectorisée**

- Elle se substitue à la taxe locale d'équipement depuis le 1<sup>o</sup> mars 2012.
- Son taux peut être fixé sur l'ensemble de la commune entre 1 et 5%.
- Il est possible de définir des secteurs dans lesquels le taux de la taxe d'aménagement peut être majoré jusqu'à 20%, dans le but de financer des équipements nécessaires à l'urbanisation.
- La majoration de ce taux au-delà de 5% entraîne cependant la suppression des autres participations.

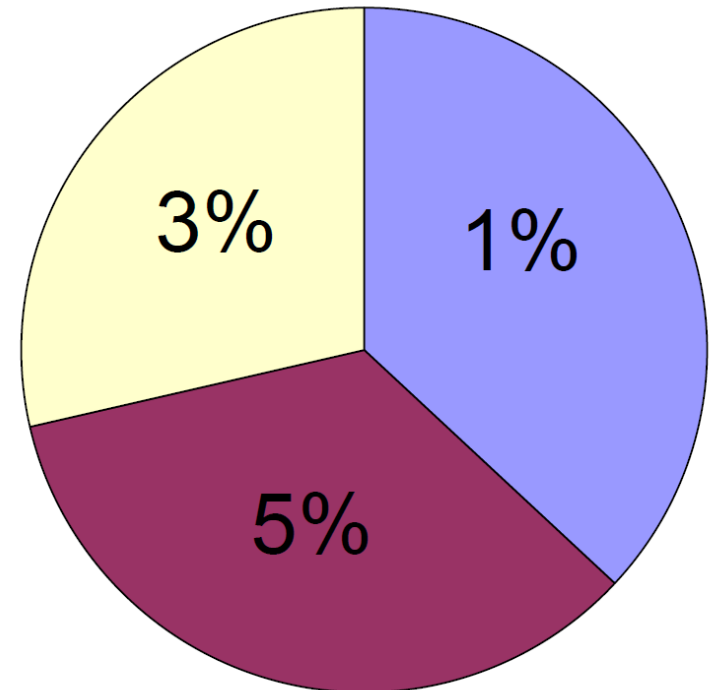
# LA TAXE D'AMÉNAGEMENT :

## Rappels et retours d'expériences

### A ce jour :

127 communes n'ont pas de T.A. (124 communes sans doc d'urba + 3 communes ont renoncé)

- 123 communes : taux de 1%
- 114 communes : taux de 3%
- 95 communes : taux de 5%





# LA TAXE D'AMÉNAGEMENT :

## Rappels et retours d'expériences

---

- La question de l'instauration : en pratique, dépend de l'existence ou non d'un document d'urbanisme
- La question du taux ou des taux : dépend de l'existence ou non de projets d'aménagements et de leur ampleur.



# LA TAXE D'AMÉNAGEMENT :

## Rappels et retours d'expériences

---

Si la commune ne dispose pas de TA:

- Décider d'un taux entre 1% et 5% sur l'ensemble du territoire
- Une DCM est nécessaire avant le 30 Novembre
- **Pas besoin de plan** accompagnant la délibération

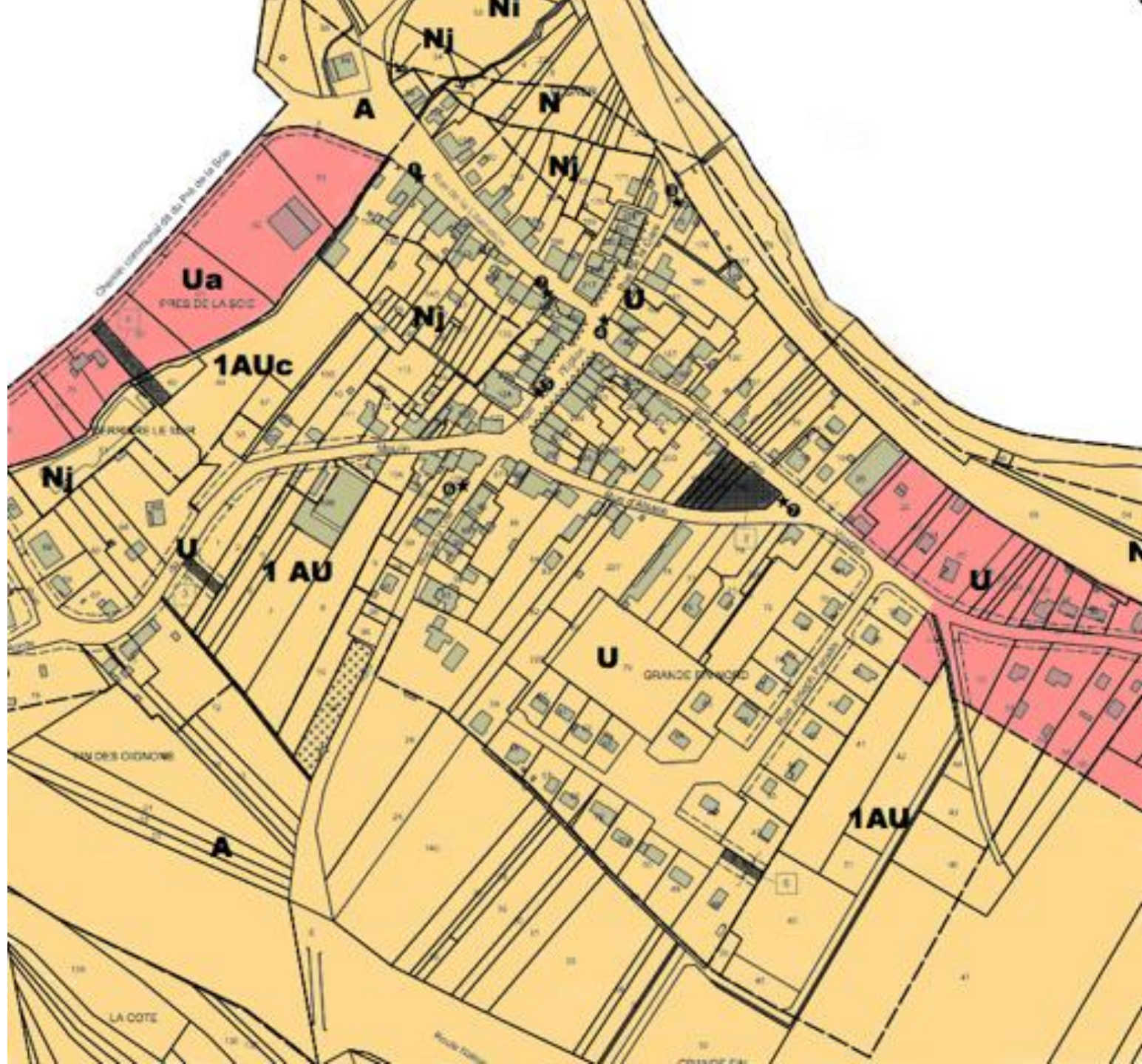


**TA 2%**

Concerne l'ensemble du territoire : zones U en partie A, N...

**TA 5%**

Concerne une partie de la zone U



# LA TAXE D'AMÉNAGEMENT :

## Rappels et retours d'expériences

---

### **A ce jour :**

- 42 communes ont instauré des secteurs de T.A.
- 2 communes disposent d'un V.S.D.

# INSTAURATION D'UN TAUX SECTORISÉ ENTRE 5 ET 20 %



---

## **Besoins d'investissements conséquents et connus sur un ou des secteurs bien identifié(s)**

- Outre mon taux de base, j'instaure dans ces secteur, un taux entre 5 et 20 %
- Une délibération par secteur devant être motivée et accompagnée d'un plan
- Dans tous les cas, une DCM est nécessaire avant le 30 Novembre.

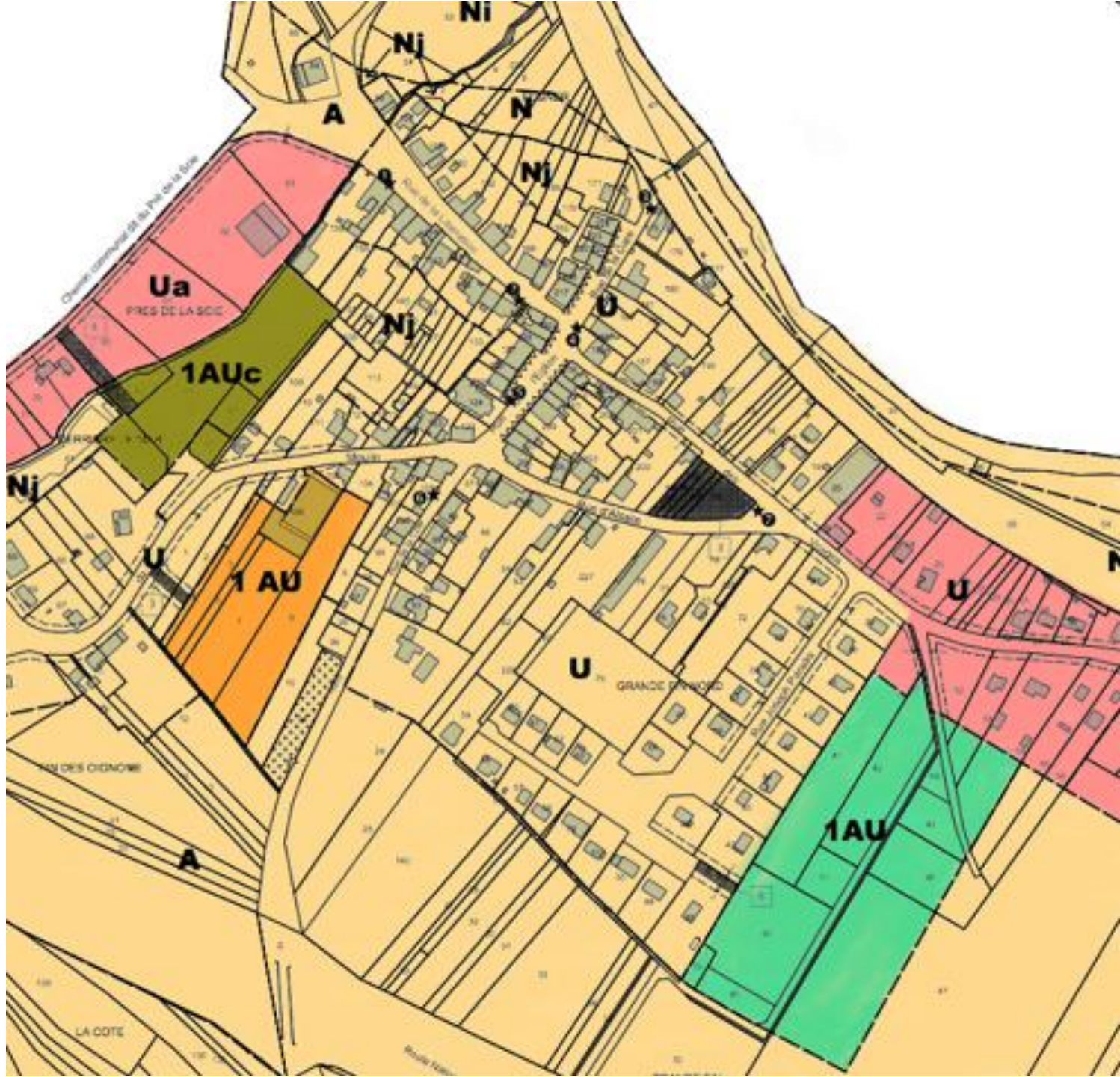
Lorsque un POS ou un PLU existe, le zonage est un bon support d'aide à la décision pour « sectoriser » la TA entre 5 et 20%.

TA 10%

TA 15%

TA 20%

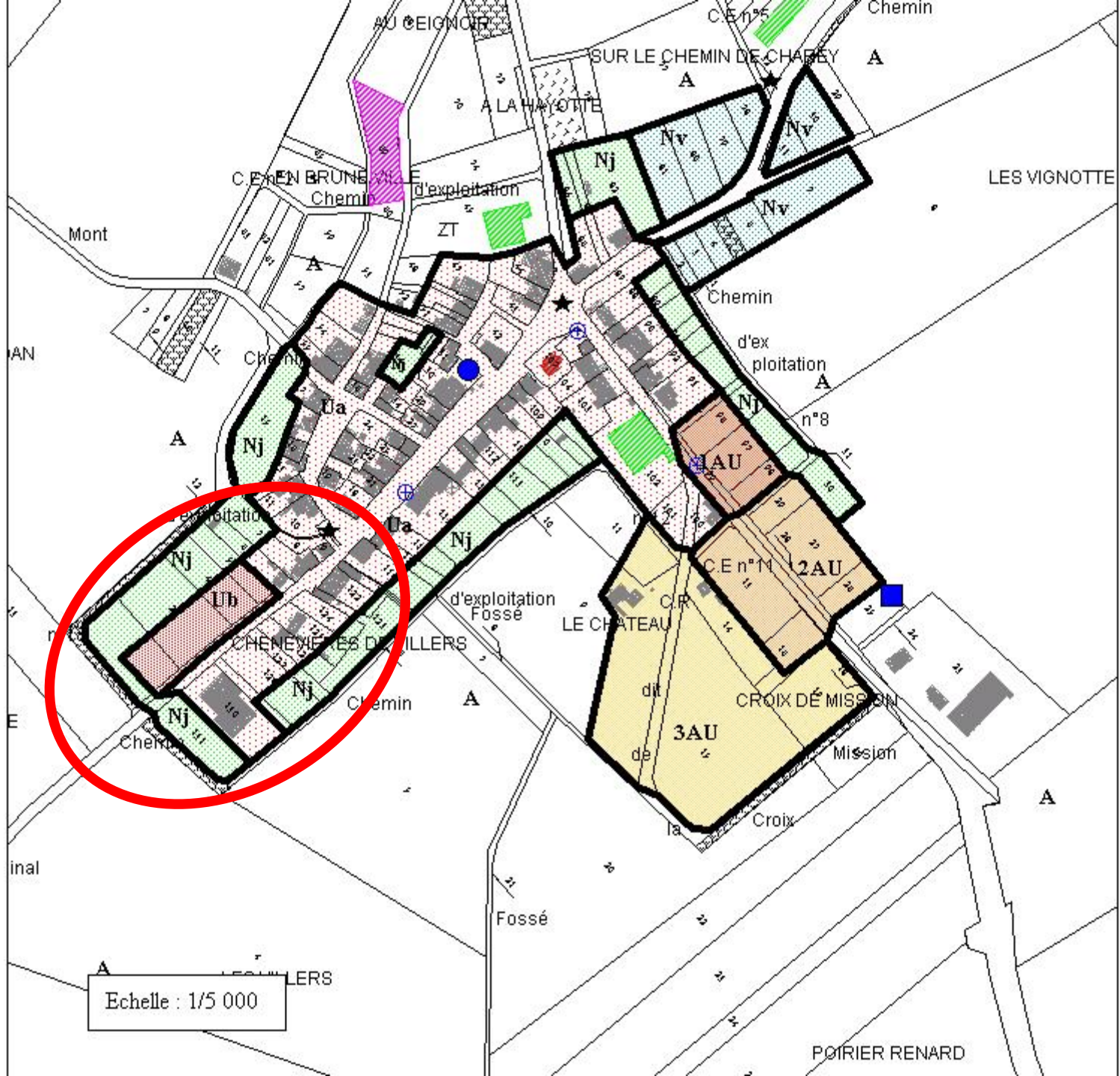
Concerne les secteurs nécessitant un investissement important.

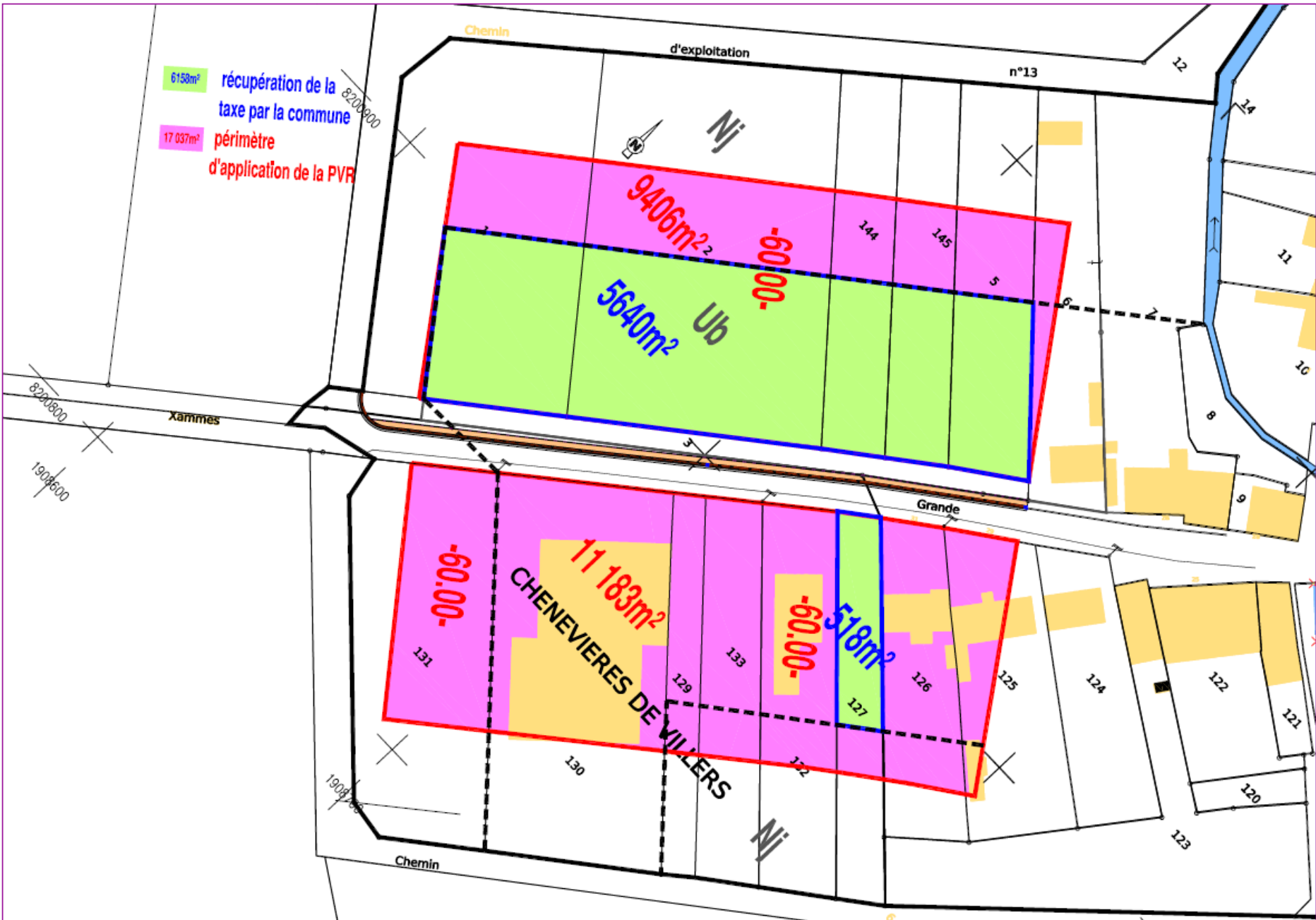


# Les dernières évolutions en matière de financement de l'aménagement

**Cas pratique : l'aménagement d'un nouveau secteur dans la commune**  
**Analyse comparée de trois outils**  
**PUP / PVR / TA sectorisée...**









# PVR: avantages / inconconvénients

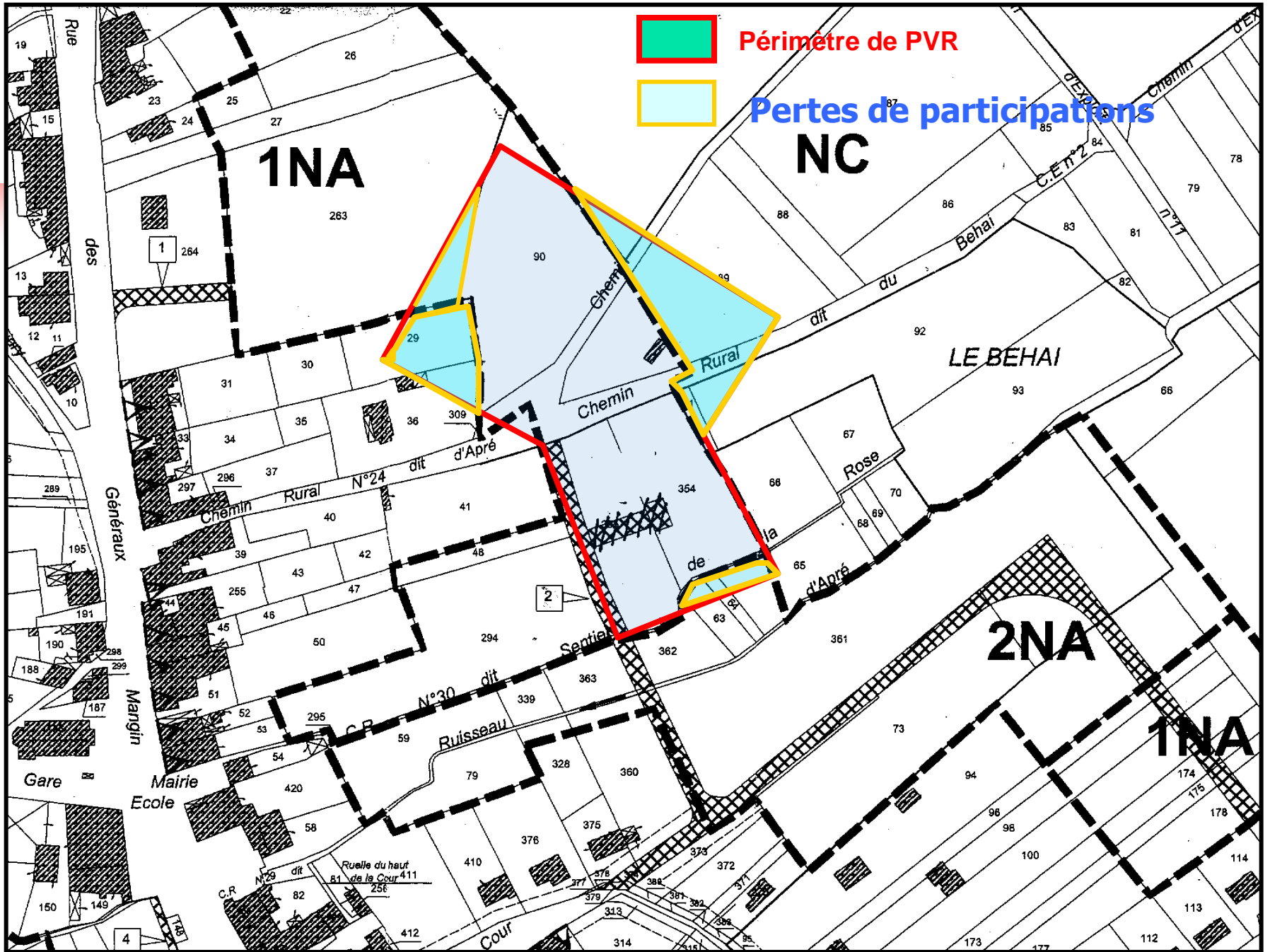
---

- Un outil désormais bien connu.
- La contrainte des « 60 / 100 m » est souvent bloquante quant au rendement financier du montage.
- Des divisions de parcelles « opportunes » peuvent encore faire baisser le rendement.
- Au final : le bon outil pour de rares situations.









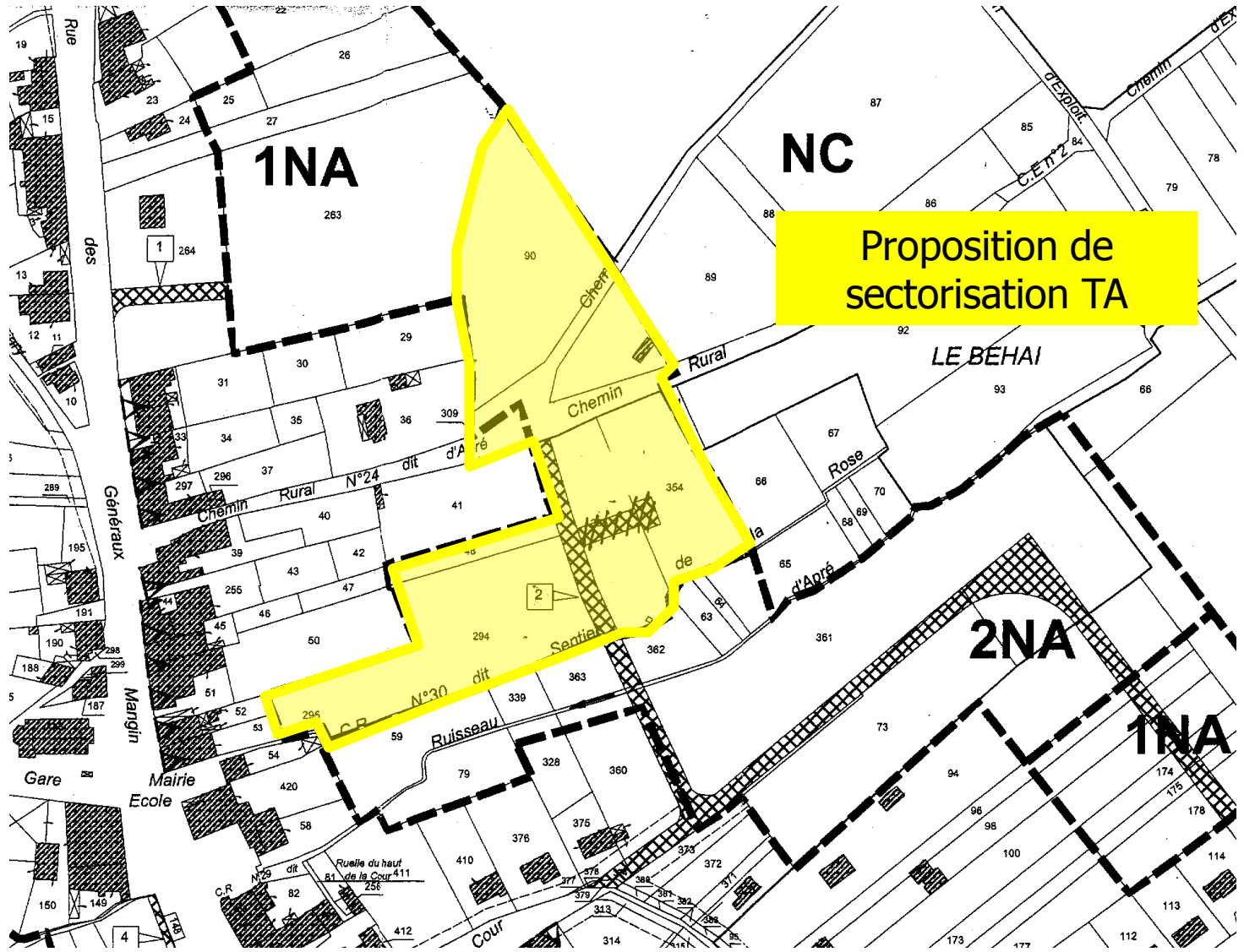




# PUP: avantages / inconconvénients

---

- Montage conventionnel nécessitant une parfaite coordination avec les propriétaires ou l'aménageur.
- Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, à ne pas oublier.
- Exonération de la PFAC, le cas échéant, si évocation de travaux d'assainissement.





# TA sectorisée: avantages / inconvénients

---

- Fait générateur : le permis de construire.  
=> On n'échappe pas à la T.A. !
- Pas de possibilité de préfinancement,
- Coordination à trouver avec la PFAC pour l'assainissement.



# Calculer le taux de TA dans le secteur à aménager

---

Le programme de travaux est arrêté à hauteur de 168 154 €

La surface constructible est de 1 Ha 27 50 Ca.

La commune attend 16 nouvelles constructions, de 130 m<sup>2</sup>.

(soit 2080 m<sup>2</sup> de surface taxable)

Le taux de taxe d'aménagement serait donc fixé à :

$$(168\ 154\ €) / [(16 \times 100 \times 330) + (16 \times 30 \times 660)] = 19.9 \%$$

La commune choisit donc d'activer localement la Taxe d'Aménagement au taux de 20 %





# TA sectorisée: avantages / inconvénients

---

Le calcul de la commune reste basée sur plusieurs inconnues :

- **La taille des maisons** : la commune se base sur des opérations locales récentes. (soit 130 m<sup>2</sup> / maison)
- **La taille des parcelles** : pour 1 ha 27 à urbaniser, plus les constructions seront nombreuses, plus il y aura de « faits générateurs » de taxe d'aménagement...
  - pour 16 maisons la taxe générerait 168 960 €
  - pour 12 maisons la taxe serait de 126 720 €
  - pour 8 maisons la taxe serait de 84 480 €
  - pour 6 maisons la taxe serait de 63 360 €



# TA sectorisée + VSD : avantages / inconvénients

---

Il faut se garantir d'une « sous-densité », qui remettrait gravement en cause l'équilibre financier de l'opération.

Le Versement pour Sous Densité peut y contribuer.

Une analyse fine des règles d'urbanisme du PLU est nécessaire : le « SMD », seuil minimum de densité, est évalué et fixé par délibération dans les secteurs à enjeux, notamment les zones à urbaniser.



# TA sectorisée + VSD : avantages / inconvénients

---

- Outil réservé aux communes avec POS ou PLU en zone Urbaine ou A Urbaniser
- Objectif affiché : promouvoir un usage économe des sols grâce à la densification et contribuer à la lutte contre l'étalement urbain
- Le principe :  
MOINS LES CONSTRUCTEURS DENSIFIENT,  
PLUS ILS PAIENT...



# TA sectorisée + VSD : avantages / inconvénients

---

Les données permettant le calcul :

- Le PLU définit sur cette zone un Coefficient d'Occupation des Sols de **0,40**. Le Seuil Minimal de Densité retenu serait ici de **0,20** (soit 50% du COS)
- Pour une maison de 130 m<sup>2</sup>, la parcelle mesurera « au maximum » 650 m<sup>2</sup> (surface à partir de laquelle le constructeur serait redevable du VSD)
- A l'inverse, pour une parcelle de 800 m<sup>2</sup>, la maison devra faire « au minimum » 160 m<sup>2</sup>



# TA sectorisée + VSD : avantages / inconvénients

---

Cas pratique pour un « mauvais élève » qui construirait une maison de 150 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>:

- Surface attendue :  $1000 \times 0.2 = 200 \text{ m}^2$
- Valeur du terrain = 100 000€
- Calcul du VSD :  $[(100000/2) \times (200 - 150/200)] =$

**12 500€**

→ **VSD : sanction individuelle pour « sur consommation » d'espace.**

14 114m<sup>2</sup> Application de la TA



CHENEVIERES DE VILLERS

d'exploitation

n°13

13 148 m<sup>2</sup>  
Ub

966 m<sup>2</sup>

Xammes

Grande

Chemin



# TA sectorisée + VSD : avantages / inconvénients

---

Dans cet exemple, dans la mesure où le PUP n'a pas été retenu, le conseil est le suivant:

1. Instaurer une TA sectorisée aux taux de 15 %
2. Faire une simulation des exonérations décidées par la commune (cas des « PTZ + »)
3. « Bloquer » financièrement un problème de sous densité via un VSD.
4. Engager une réflexion sur l'usage des fonds de parcelle.



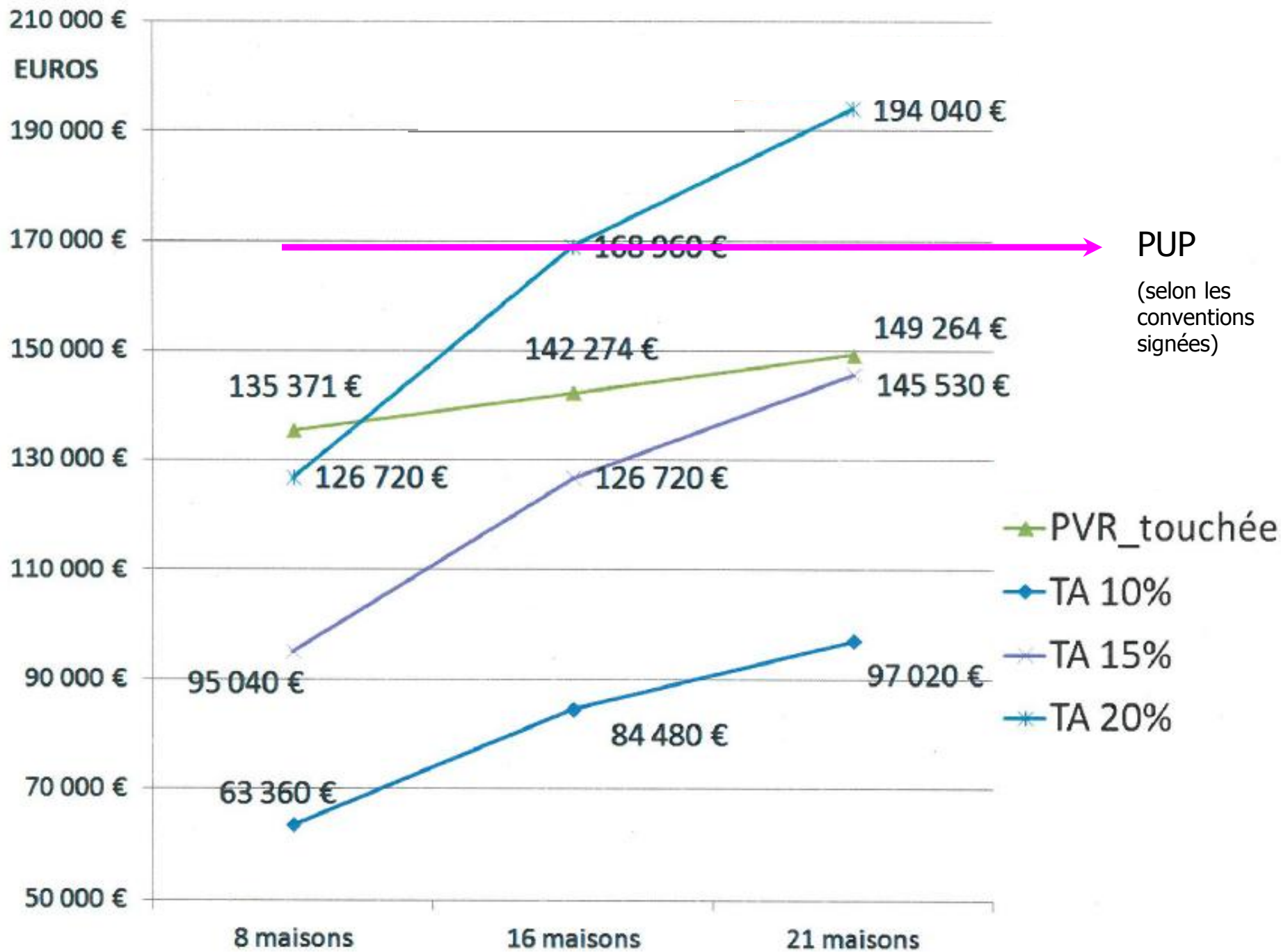
# Analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée...

---

Le rendement financier (rapport investissement / rendement  
taxe) :

- Limité en TA sectorisée
- « Illimité » en PUP ou PVR







# Analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée...

---

- Si un taux supérieur à 5 % est mis en place, suppression totale et définitive des autres outils de financement (sauf la PFAC si la TA n'est pas justifiée par des travaux d'assainissement)
- Le PUP, « conventionnel », est un outil mis en place en coordination fine avec les propriétaires
- La TA n'est pas un outil de préfinancement des aménagements et ne règle donc pas l'avance des travaux pour les communes.



# Analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée...

---

- Le niveau de(s) taux doit être défini en étant vigilant quant à l'impact sur l'attractivité de la commune (incidence sur le coût global de la construction)
- Dans le cas d'investissements communautaires, une réflexion préalable relative à la redistribution des recettes de la TA doit être menée avec l'intercommunalité
- Une idée si le périmètre PUP était incomplet ? Doubler le périmètre de l'opération avec une TA sectorisée...



# Analyse comparée de trois outils PUP / PVR / TA sectorisée...

---

L'enjeu d'un conseil spécialisé, et la difficulté de résoudre une équation à plusieurs inconnues...

- La volonté des propriétaires,
- Le niveau de viabilisations attendu,
- La taille des futures constructions,
- La taille des (futures) parcelles,
- Le temps pour concrétiser ce nouveau quartier,
- Les modalités et outils existants : TA sectorisée éventuellement assortie d'un VSD, PVR jusqu'en 2015, Projet Urbain Partenarial...



## En conclusion...

---

- La PFAC, pour les collectivité assainies en collectif, n'est pas un outil de financement en tant que tel.
- Les Taxes pour « cessions de terrains devenus constructibles » et les possibilités de « majoration forfaitaire de la taxe foncière non bâtie » ... existent.
- La P.V.R. existe toujours, mais est de plus en plus rarement intéressante.



# En conclusion...

---

- Penser dans tous les cas à intégrer le coût foncier des élargissements de voies si nécessaire
- Le P.U.P., via des conventions bien rédigées et une excellente concertation, peut être très favorable.
- La T.A. sectorisée présente de nombreux avantages.
- Le V.S.D., sans être un outil de gestion de la densité, constitue un « garde fou » complémentaire à la T.A. sectorisée.



# En conclusion...

---

- L'enjeu est d'articuler plusieurs outils et de monter une véritable stratégie pour financer ses aménagements :
  - Document d'urbanisme opposable et gestion de la densité
  - Etude de faisabilité
  - Participations déjà exigibles
  - Concertation avec les propriétaires, programmation.
  - Choix des outils et mise en œuvre
- La démarche *peut* et *doit* rester simple et opérationnelle !
- Ne pas oublier l'échéance du 30 novembre, chaque année, pour faire évoluer ses taux de Taxe d'Aménagement et penser à la coordination avec la PFAC !