

Cerema Le financement des équipements publics

Crozler Denis - DTer Ouest - Groupe Aménagement-Planification
10 Mai 2016 : L'aménagement dans le péri-urbain : un modèle économique à renouveler

Des enjeux de :
programmation
gouvernance
marketing territorial
& financement

Objectifs

Répondre aux besoins associés au développement du territoire
- induit relations financières, sociale, etc.)
- équipements généraux répondant à une demande sociale (sécurité, médiathèques, etc.)

Tout en tenant compte des impacts financiers sur les programmes
- évaluation de la typologie des acquéreurs
- faisabilité de l'opération
- financer l'équipement

Équipement public
Mettre en œuvre des équipements publics impliquant de leur côté de passer l'information ou d'observer

Un équipement programme
répondre aux besoins de l'habitant ainsi que des besoins économiques à cet effet

Financement des équipements publics

- La programmation des équipements (évaluation)
- + La capacité d'investissement et emplois (types de financement et d'acquisition)
- + Mobilisation de subventions (selon les opportunités, des programmes)
- + Établir une tarification des contributions des usagers des opérations (selon le type de programme des équipements, des points de vue, etc.)

Qui peut et doit payer les équipements publics ?

les contribuables ?
Les propriétaires des terrains ?
Les aménageurs/construteurs ?
Les usagers ?

Pour approfondir :
<http://cerema.gouv.fr/developpement-territorial/developpement-urbain/developpement-urbain/developpement-urbain/>
Réseau National des Aménageurs, rapport 2015 "Coproduire l'aménagement"
P.U.C.A. résultats de la recherche "Urbanisme de projet en chantier (2003-2014)"
à sortir : guides CEREMA sur le PUP et sur les AFU & fiches DREAL Pal, "faisabilité de l'aménagement"

Contact : denis.crozler@cerema.fr

Les sources de financement

Des dépenses d'investissement à la charge des maîtres d'ouvrages publics.

COUVRETES par la fiscalité locale, les redevances d'usage, les dotations de l'Etat et l'emprunt.

• **subventions financières** (contributions départementales, régionales, nationales ou européennes) avec le risque que l'équipement prioritaire soit celui qui bénéficie du plus de subventions

Les contributions d'urbanisme

• **la contribution aux équipements publics** (CUEP) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution au développement local** (CDL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution au logement** (CL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

Convention de PUP

• **la contribution au logement** (CL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution au développement local** (CDL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution aux équipements publics** (CUEP) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

La programmation

Anticiper et programmer en amont de chaque opération d'aménagement, voire au stade de la planification à l'échelle d'un territoire (CEREMA).

- les besoins (en fonction des populations cibles et du phasage du développement)
- leurs sources de financement (pour l'investissement & le fonctionnement)

Ordonner les actions au sein d'un territoire
- Définir les priorités
- Définir les modalités de financement
- Définir les modalités de gestion

• **la contribution au logement** (CL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution au développement local** (CDL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution aux équipements publics** (CUEP) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

Mobiliser les marges d'optimisations des équipements publics

• **la contribution au logement** (CL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution au développement local** (CDL) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)

• **la contribution aux équipements publics** (CUEP) : taxe sur la valeur ajoutée des opérations d'aménagement (construction, reconstruction, extension, etc.)



Le financement des équipements publics

Crozier Denis - DTer Ouest - Groupe Aménagement-Planification

**10 Mai 2016 : L'aménagement dans le péri-urbain :
un modèle économique à renouveler**

Des enjeux de :
programmation
gouvernance
marketing territorial
&
financement

Objectifs

Répondre aux besoins associés au développement du territoire

- rendus nécessaires (réseaux, école, etc.)
- équipements généraux répondant à une demande sociale (piscine, médiathèque, etc.)

Tout en tenant compte des impacts financiers sur les programmes

- évolution de la typologie des acquéreurs
- faisabilité de l'opération
- blocage foncier

Équipement public :

Maîtrise d'Ouvrage publique indépendamment de leur mode de passation (affermage ou concession)

Un équipement propre :

répond aux seuls besoins de l'opération projetée et est dimensionné à cet effet

La programmation

"Un équipement public inutile est toujours trop cher"

F. Meunier

Anticiper et programmer,
en **amont de chaque opération**
d'aménagement,
voire au **stade de la planification** (vision
d'ensemble + diffus) :

- les besoins

*(en fonction des **populations** cibles et du
phasage du développement)*

- leurs sources de financement

*(pour l'investissement & le
fonctionnement)*

Croiser les actions sur :

- sur le foncier,
- la planification
- l'aménagement/
construction
- les équipements publics
- la fiscalité

Schéma
directeur des
équipements

Mobiliser les marges d'optimisations des équipements publics

par l'évolution des équipements existants

par l'intensification de l'utilisation, via la gestion des plannings

par la conception architecturale/fonctionnelle des nouveaux équipements

par la mutualisation à l'échelle intercommunale (gestion/investissement)

par l'amélioration de l'attractivité et de la rentabilité

par la délégation/hybridation avec des services marchands ou associatifs

Les sources de financement

Des dépenses d'investissement à la charge des **maîtres d'ouvrages publics**,

couvertes par la **fiscalité locale**, les **redevances** d'usage, les **dotations** de l'État et l'**emprunt**,

+ **subventions** fléchées (contribuable départemental, régional, national ou européen)
avec le risque que l'équipement prioritaire soit celui qui bénéficie du plus de subventions

Les contributions d'urbanismes

par exception au principe général

Taxes (TA - TA sectorisée et majorée* - VSD)
*forfait indépendamment des
équipements à réaliser suite au dépôt
d'un permis de construire*

Participations (PEPE - PAC - ZAC - PUP)
*en fonction du coût réel des
équipements publics rendus nécessaires
par les opérations*

*nb : penser au registre des taxes et
contributions d'urbanisme pour réduire
le droit à répétition de l'indu à 5 ans*

ne participent qu'aux
dépenses d'investissement
*(réalisation nouvelle ou
renouvellement)*

**Les impôts apportés sont-ils
suffisants pour financer les
dépenses générées ?**

De nombreux
**abattements/
exonérations**
obligatoires ou
facultatifs

TA = Surface de plancher x valeur forfaitaire x Taux (com + dpt +idf)
(701€/m²) (1-5% / 1-20%)

montant forfaitaire pour emplacement camping, habitation légère de loisirs, piscine, éolienne, panneaux photovoltaïques au sol, stationnement aérien

**Pas toujours
anticipée par les
particuliers lors de
l'acquisition d'un
terrain à bâtir**

Exemple : maison individuelle de 130 m²

Assiette = (100x350,50 + 30x701)

TA (com 1% & dpt 2%) = 1682,4 €

TA (com 4% & dpt 2%) = 3364,8 €

TAm (com 10% & dpt 2%) = 6729,6 €

Participations (PUP, ZAC, TAm)

- **Nécessité/causalité**

= répondre aux besoins

- **Proportionnalité et égalité des citoyens devant la charge public**

*= proportionnel aux besoins, sans péréquation
(hors abattements et exonérations obligatoires)*

- **Non cumul des taxes et participations**

= ne pas faire payer deux fois

- **Légalité/non enrichissement**

= délit de concussion et droit en répétition de l'indu

Convention de Pup

(proche participations en ZAC)

outil négocié (**montant & échéanciers**),
nb : le rendement doit être supérieur à la TA en vigueur

- possibilité d'un pré-financement pour la collectivité / d'un étalement pour l'opérateur

- possibilité d'ajuster simultanément le projet et la participation aux équipements publics

*que sur les zones U ou AU des **PLU** et des zones NA des **POS***

possibilité de faire participer des opérateurs exonéré de la TA (à hauteur de leurs moyens)

Créer les conditions de la négociation

- **Projet bloqué ou ralenti**
(absence ou insuffisance des équipements / modification du PLU nécessaire)
- **Équipements insuffisants pour l'attractivité de l'opération**
- **Obligatoire car Zone de PUP**
(les marges de négociations sont donc plus restreintes)

Capacités de négociation

- **compétences économique, technique et juridique**

- **connaître et comprendre les logiques et objectifs de chaque acteur = dépendance réciproque**

Qui peut et doit payer les équipements publics ?

les contribuables ?

Les propriétaires des terrains ?

les aménageurs/constructeurs ?

Les usagers ?

Financement des équipements publics

- = La programmation des équipements
(optimisation)
- + La capacité d'autofinancement et emprunt
(marges de fonctionnement et choix politiques)
- + Mobilisation de subventions
(saisir les opportunités sans être opportuniste)
- + Équilibre entre le montant des contributions et la faisabilité des opérations
(en fonction du programme, des échéanciers, des prix de sortie, etc.)

Pour approfondir :

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>

Réseau National des Aménageurs, rapport 2015 "Coproduire l'aménagement"

PUCA, résultats de la recherche "Urbanisme de projet en chantier (2011-2014)"

*à sortir : guides CEREMA sur le PUP et sur les AFU & fiches DREAL
PdL "fiscalité de l'aménagement"*

Contact : denis.crozier@cerema.fr

Qui peut et doit payer les équipements publics ?

les contribuables ?
Les propriétaires des terrains ?
les aménageurs/constructeurs ?
Les usagers ?

Pour approfondir :

<http://www.outil2amenagement.cerema.developpement-durable.gouv.fr/>

Réseau National des Aménageurs, rapport 2015 "Coproduire l'aménagement"

PUCA, résultats de la recherche "Urbanisme de projet en chantier (2011-2014)"

à sortir : guides CEREMA sur le PUP et sur les AFU & fiches DREAL PdL "fiscalité de l'aménagement"

Contact : denis.crozier@cerema.fr

Des enjeux de :

programmation
gouvernance
marketing territorial
&
financement



Le financement des équipements publics

Crozier Denis - DTer Ouest - Groupe Aménagement-Planification

10 Mai 2016 : L'aménagement dans le péri-urbain : un modèle économique à renouveler

Les sources de financement

Des dépenses d'investissement à la charge des **maîtres d'ouvrages publics**.

couvertes par la **fiscalité locale**, les **redevances** d'usage, les **dotations** de l'Etat et l'**emprunt**.

+ **subventions** flechées (contribuable départemental, régional, national ou européen) avec le risque que l'équipement prioritaire soit celui qui bénéficie du plus de subventions

La programmation

"Un équipement public inutile est toujours trop cher"
F. Mesurier

Anticiper et programmer, en **amont de chaque opération** d'aménagement, voire au **stade de la planification** (vision d'ensemble + diffus) :

- les **besoins** (en fonction des **populations cibles** et du **phasage** du développement)
- leurs **sources de financement** (pour l'investissement & le fonctionnement)

Croiser les actions sur :

- sur le foncier,
- la planification
- l'aménagement/ construction
- les équipements publics
- la fiscalité

Schema directeur des équipements

Objectifs

Répondre aux besoins associés au **développement du territoire**

- rendus nécessaires (réseaux, école, etc.)
- équipements généraux répondant à une demande sociale (piscine, médiathèque, etc.)

Tout en tenant compte des **impacts financiers** sur les programmes

- évolution de la typologie des acquéreurs
- faisabilité de l'opération
- blocage foncier

Équipement public

Maîtrise d'Ouvrage publique indépendamment de leur mode de passation (affermage, concession)

Un équipement public répond aux seuls besoins de l'opération projetée et est dimensionné à cet effet.

contributions urbanismes

Principe au principe général

TA sectorielle et régionale - VSD
indépendamment des
intentions de réaliser ou pas d'être
mis de construire

Plans (PRE - PAC - ZAC - PLU)
font du coût réel des
travaux, pués les rendus nécessaires
opérations.

sement au capital de l'Etat ou
d'autres d'adhésion par
la réalisation de travaux

ne participent qu'à
des dépenses d'investissement
nécessaires à la réalisation
d'ouvrages

des équipements publics
nécessaires à la réalisation
d'ouvrages