

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

Le Projet Urbain Partenarial - PUP

Qu'est-ce que c'est ?

Le projet urbain partenarial est un mode de financement contractuel des équipements publics nécessaires au fonctionnement d'opérations d'aménagement ou de constructions d'un projet. Institué dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme (PLU), ce outil n'est pas cumulable avec les autres régimes de contributions et participations d'urbanisme telle que la taxe d'aménagement ou la participation financière au sein d'une ZAC.

Comment est-ce que cet outil est mis en œuvre ?

Le PUP prend la forme d'une convention entre la collectivité compétente en matière de PLU et les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs au sein de laquelle est déterminé le montant de leur participation financière correspondant au coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires, et ce à hauteur des besoins des usagers des futures constructions (art L. 332-11-3 du CU).

Qui sont les co-contractants de la convention PUP ?

Les co-contractants peuvent être :

- **un co-contractant public** (commune ou EPCI) compétent en matière de PLU. Selon la consistance du programme des équipements à financer, le représentant doit préalablement à l'apposition de sa signature avoir obtenu l'accord des autres maîtres d'ouvrage des équipements qui ne relèvent pas de sa compétence. Pour palier cette situation, il est possible de mentionner dans la convention PUP à titre d'information les autres collectivités maîtres d'ouvrage des équipements publics et de prévoir une convention de reversement entre la collectivité compétente en matière de PUP et chaque collectivité maître d'ouvrage des équipements publics ;
- **un co-contractant privé** (le propriétaire des terrains, un aménageur ou un constructeur) qui projette de déposer une demande d'autorisation d'occuper le sol.

Qu'entend-on par équipements publics ?

Les équipements publics concernés peuvent être des infrastructures (voies, réseaux, assainissement, etc.) ou des superstructures (crèches, équipements sociaux, etc.), des études préalables (étude de faisabilité, maîtrise d'oeuvre, etc.). Il est nécessaire qu'il y ait un rapport de nécessité entre l'équipement financé et les opérations mises à contribution. En outre, le montant de la participation doit être proportionnel aux besoins qu'en auront les futurs habitants.

Quel contenu de la convention ?

La convention comprend :

- un périmètre correspondant au terrain d'assiette de l'opération de construction ou d'aménagement au sein duquel s'appliquera la participation financière la prise en charge des équipements publics
- une durée d'application qui sera au maximum de 15 ans
- le montant du coût des équipements public à la charge du co-contractant qui peut prendre la forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

- les délais de paiement.

La convention est prise par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

Possibilité d'utiliser le PUP pour la réalisation d'une ou des opérations d'aménagement privé qui ne peut être réalisée-s en raison d'une insuffisance des équipements publics nécessaires existants

En amont de 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 l'EPCI compétent en matière de PLU 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.

Exemple

Un opérateur a le projet de créer 30 logements sur une parcelle. La commune peut s'interroger sur le financement des équipements publics rendus nécessaires par ce projet :

- un aménagement de la voie qui conduit à la parcelle objet du projet est nécessaire.
- l'OAP du PLU applicable au secteur prévoit un cheminement piéton au cœur du terrain.

La commune peut choisir de recourir au PUP pour l'aménagement de la voie, induite par le projet de création de logements. En revanche, le coût du cheminement piéton n' sera intégralement assumé par l'opérateur même s'il a vocation à être rétrocédé ultérieurement à la ville.

La demande est assortie d'un dossier comportant :

- le périmètre du projet d'aménagement ou de construction
- la définition du projet et la liste des équipements publics à réaliser (art L. 332-11-3 du CU)

Quels sont les avantages ?

- Obtention d'un préfinancement des équipements publics avant la délivrance des autorisations d'occuper le sol, ce que ne permettent pas en règle générale les autres taxes et participations d'urbanisme

Avec quels autres outils peut-il s'articuler ?

- **PUP et PLU** : Le PUP qui ne peut être institué que dans les collectivités dotées d'un PLU, est un dispositif exclusivement financier. Les autres dimensions du projet : architecturales, urbaines, environnementales peuvent être inscrites dans une OAP du PLU
- **PUP et fiscalité de l'urbanisme** : dans les communes où la taxe d'aménagement est instituée, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant le délai fixé par la convention.
- **PUP et ZAC** : L'instauration d'un PUP est incompatible avec la perception de participation financière au sein d'une ZAC

Fiche 6 : Quels sont les outils permettant de financer tout ou partie des équipements publics dans une opération d'aménagement ?

Points de vigilance

- Important travail d'anticipation à conduire par la collectivité qui doit intégrer cette réflexion dans son projet de territoire (révision du PLU par exemple). Elle doit estimer les dépenses générées par les équipements publics, savoir négocier avec les opérateurs.
- Être vigilant sur le montant des investissements relatifs aux équipements publics dont la collectivité entend récupérer une partie des financements et le périmètre
- Il existe 2 modes de mise en œuvre des PUP : ceux qui concernent une seule opération et ceux qui concernent plusieurs opérations : dans ce dernier cas la collectivité doit fixer les modalités de partage du coût des équipements entre les opérations.
- Lorsque des travaux projetés font l'objet d'une convention de PUP ou portent sur une construction à édifier dans un périmètre de PUP, la demande de permis de construire doit présenter un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée