

Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale de la Combe de Savoie, de Chambéry et du lac du Bourget

LES OUTILS DE FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

programme d'aménagement d'ensemble, zone d'aménagement concerté, participation pour voirie et réseau, etc.

Juin 2005



METROPOLE SAVOIE

47 place Caffé – 73000 CHAMBERY - Tél. 04 79 62 91 28 – Fax 04 79 69 72 37
info@metropole-savoie.com – www.metropole-savoie.com

Directeur de publication : Pierre-Yves Grillet – **Conception & Réalisation** : Murielle Veyrat
Participation : Jean-Philippe STREBLER directeur du syndicat mixte du SCOT de l'Alsace du Nord

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Monsieur Jean-Philippe STREBLER, directeur du syndicat mixte du SCOT de l'Alsace du Nord, et auteur de « Financement de l'aménagement urbain, Guide juridique et pratique » pour sa participation à ce dossier. Son concours a permis de rendre ce document plus clair dans tous les aspects techniques qu'il comporte, et d'apporter les précisions nécessaires à l'appréhension de ce sujet.

INTRODUCTION	1
I. LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT	4
1. CHAMP D'APPLICATION	4
2. CALCUL DE LA TAXE	5
3. RECOUVREMENT	7
II. LES PARTICIPATIONS	8
A. PARTICIPATIONS PONCTUELLES	8
1. PARTICIPATION POUR RACCORDEMENT A L'EGOUT (PRE)	8
a) Champ d'application	8
b) Calcul	10
c) Recouvrement	10
2. PARTICIPATION A LA REALISATION DE PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT	11
a) Champ d'application	11
b) Calcul	12
c) Recouvrement	12
3. PARTICIPATION A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS	13
a) Champ d'application	13
b) Calcul	14
c) Recouvrement	14
4. CESSION GRATUITE DE TERRAINS	15
a) Champ d'application	15
b) Calcul	16
c) Recouvrement	16
5. PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX (PVR)	17
a) Champ d'application	17
b) Dispositions particulières	20
c) Calcul	21
d) Recouvrement	22
B. LES PARTICIPATIONS SECTORIELLES	23
1. PARTICIPATIONS EN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)	23
a) Champ d'application	23
b) Calcul	24
c) Recouvrement	27
2. PARTICIPATION EN ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)	28
a) Champ d'application	28
b) Calcul	29
c) Recouvrement	29
III. GARANTIES DES REDEVABLES	31
A. L'ACTION EN ANNULATION	31
B. L'ACTION EN REPETITION	31
C. L'ACTION EN RESTITUTION	32
D. RISQUES ENCOURUS PAR LA PERSONNE DEPOSITAIRE DE L'AUTORITE PUBLIQUE	32

INTRODUCTION

Les terrains, lorsqu'ils sont viabilisés (voirie, eau, assainissement, électricité, etc.) retirent une plus-value certaine de ces équipements. Dans ce contexte, lorsque les bénéficiaires profitent des dépenses d'équipement réalisées par la commune, il ne paraît pas inconcevable de les faire participer financièrement. Le problème se pose de savoir comment et dans quelle mesure faire porter la charge du financement de ces équipements.

L'évolution constante des lois en matière de financement de l'aménagement depuis 1959 (loi du 18 juillet 1985, loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU), loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003, entre autres), tente de répondre à cette question. Cette évolution s'est réalisée dans un souci de clarification des contributions pouvant être exigées des aménageurs, constructeurs, lotisseurs ou propriétaires pour financer des équipements publics.

L'encadrement juridique de ces contributions est essentiellement présent dans le code de l'urbanisme (CU) et dans le code général des impôts (CGI).

L'article **L.332-6 du CU** dispose que les bénéficiaires des autorisations d'urbanisme ne peuvent être tenus qu'à un certain nombre d'**obligations** :

- le versement de la taxe locale d'équipement, ou de la participation en programme d'aménagement d'ensemble ;
- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics ;
- la réalisation des équipements propres ;
- le versement de la redevance archéologique préventive.

L'article **L.332-15 du CU** précise ce que sont les **équipements propres** :

"L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé, ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...]"

L'autorité délivrant les autorisations d'occupation du sol a donc la faculté d'imposer à leurs bénéficiaires, la réalisation ou le financement des équipements nécessaires à l'opération en plus des taxes et participations. Il s'agit **d'équipements directement liés à l'opération autorisée et nécessaires à son fonctionnement interne**. A la lecture de la jurisprudence, la liste des équipements proposée par cet article n'apparaît pas limitative.

Pour les équipements propres de voirie ou de réseaux, ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel elle est implantée.

La frontière entre équipements publics et privés n'est pas toujours facile à tracer. Le contentieux sur la notion d'équipement public est abondant car les collectivités locales ont parfois tendance à réclamer aux constructeurs des contributions ne devant pas leur incomber, en considérant notamment à tort que parce qu'une opération rend nécessaire la réalisation d'un équipement, celui-ci constitue un équipement propre.

Trois critères déterminants se dégagent de la jurisprudence administrative pour qualifier un équipement propre :

- **sa nature** : équipement interne à une opération, qui a un caractère privatif et non public ;
- **sa localisation** : équipement réalisé en principe à l'intérieur de l'opération ;
- **sa destination** : équipement réalisé dans l'intérêt exclusif des constructeurs ou usagers de l'opération.

Le terme de "**contribution aux dépenses d'équipements publics**" (article L.332-6 du CU) regroupe les notions de taxe et de participation :

- **taxes** : elles ont vocation à assurer un financement global et forfaitaire des équipements des collectivités ;
- **participations** : elles permettent d'assurer le financement de tout ou partie d'équipements publics dont bénéficient les opérations de construction ou d'aménagement.

Les contributions d'urbanisme pouvant être exigées des communes ou de leurs structures intercommunales, et permettant de financer des équipements publics sont :

Taxe locale d'équipement

Participation pour raccordement à l'égout

Participation à la réalisation de parcs publics de stationnement

Cession gratuite de terrain

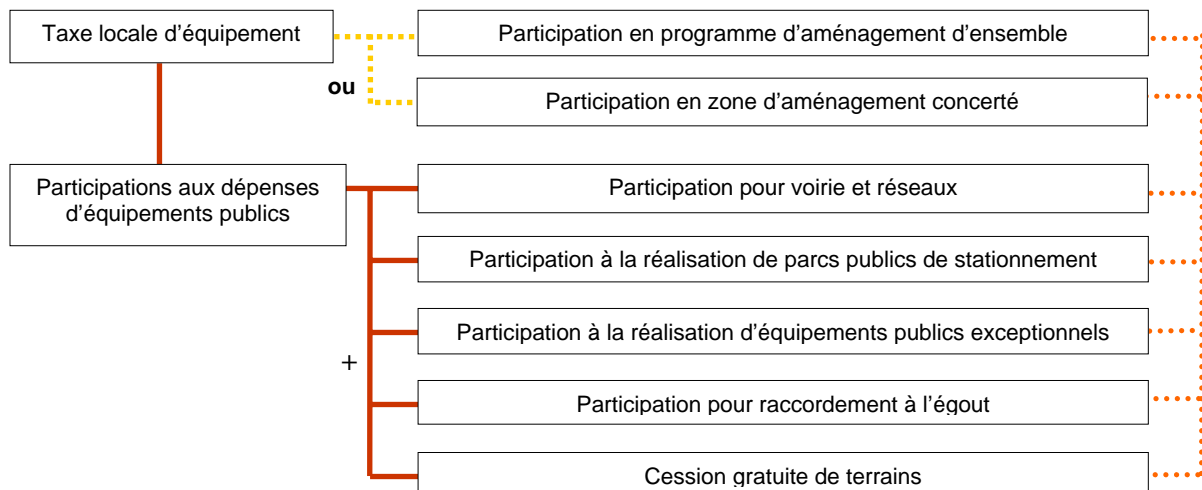
Participation pour voirie et réseaux

Participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels

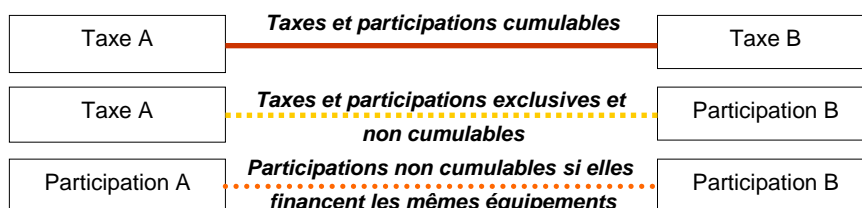
Participation en programme d'aménagement d'ensemble

Participation en zone d'aménagement concerté

La **règle du non cumul** s'impose : au titre d'un même équipement, une seule participation peut être exigée. Dans ce cadre, les contributions prévues à l'art. L.332-6 du CU peuvent être exigées de la manière suivante :



Légende



L'exigibilité des contributions nécessite deux conditions cumulatives :

- hors les cas où la contribution est prévue par une loi, un décret ou un arrêté interministériel, **la collectivité bénéficiaire de la contribution doit avoir rendu exécutoire l'institution de la contribution** ;
- les cinq participations prévues à l'article L.332-6-1-2° du code de l'urbanisme ainsi que la **participation** exigée au titre d'un programme d'aménagement d'ensemble doivent avoir été **prescrites par l'autorisation d'urbanisme**. En revanche, aucun texte n'impose de faire figurer les taxes d'urbanisme dans l'autorisation d'occupation du sol qui en constitue le fait générateur.

Ce dossier ayant pour objectif de permettre aux élus locaux de choisir le bon outil de financement des équipements publics, seront uniquement traitées la taxe locale d'équipement **(I)** et les participations **(II)** au bénéfice des communes ou de leurs regroupements. La dernière partie **(III)** permettra de constater que les redevables disposent de garanties face à l'exigibilité des contributions de la collectivité.

I. LA TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT

Les taxes sont sans lien direct avec les équipements publics dont profite l'opération de construction ou d'aménagement ; elles permettent de financer tous les équipements publics, puisque dans la section investissement du budget des collectivités, ces recettes fiscales ne sont pas affectées. Le choix de l'utilisation des taxes est donc à la discrétion de cette dernière. Tel est le cas pour la taxe locale d'équipement, instituée en 1967.

Article 1585 A du code général des impôts

"Une taxe locale d'équipement, établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature, est instituée :

1° De plein droit : a) dans les communes de 10 000 habitants et au-dessus ; [...]

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes. [...]"

1. Champ d'application

La taxe locale d'équipement correspond au financement des dépenses d'équipements supplémentaires occasionnés par la réalisation de la construction. Elle permet le financement des équipements généraux de la commune.

Redevables

Les redevables sont les bénéficiaires d'autorisations, ou les constructeurs s'il s'agit de constructions sans autorisation. Les établissements de crédit ou les sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction et les titulaires successifs de l'autorisation de construire, ainsi que leurs ayant cause, sont solidairement tenus au versement en cas de défaillance du bénéficiaire.

Opérations concernées

Sont concernées par le versement de la TLE :

- les opérations de **construction, reconstruction agrandissement** (extension, surélévation) des bâtiments de toute nature, à l'exclusion de simples transformations qui ne s'accompagnent pas de création de superficies supplémentaires ;
- les opérations assujetties à permis de construire ou à déclaration de travaux, **à condition que la SHON soit augmentée** ;
- les **travaux intérieurs** à un bâtiment existant dont le volume n'est pas modifié, mais **dont la SHON est augmentée** (création de niveaux supplémentaires par exemple).

Mise en œuvre

Cette taxe est instaurée de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants, qui peuvent renoncer à sa perception pour une période de trois ans. Dans les autres communes, la perception de la TLE est subordonnée à une délibération du conseil municipal, valable trois ans au minimum.

Fait générateur

Le fait générateur de la TLE est la délivrance du permis de construire, ou le constat de réalisation de construction sans autorisation.

Depuis la loi Sapin du 29 janvier 1993, la TLE n'est plus exigible de la part d'un aménageur.

Intervention de l'intercommunalité

Une délibération acceptée au moins par deux tiers des communes membres autorise leur structure intercommunale compétente pour la réalisation d'équipements publics ou

d'infrastructures, à se substituer à elles pour fixer le taux et percevoir la TLE. Cette situation est à confirmer tous les trois ans.

Cas d'exonération

Sont exclus du champ d'application de la TLE (article 1585 C du CGI) :

- les constructions destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique (cf. article 317 bis, Annexe II du CGI) ;
- les constructions édifiées dans les Zones d'Aménagement Concerté (cf. article 317 quater, Annexe II du CGI) et les Programmes d'Aménagement d'Ensemble ;
- les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou technologiques ;
- les constructions des lotisseurs, des personnes aménageant un terrain destinées à l'accueil d'habitations légères de loisir, ou des associations foncières urbaines de remembrement supportant la charge d'une participation forfaitaire représentative de la taxe locale d'équipement ;
- les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'Etat ;
- sur délibération du conseil municipal, les locaux à usage d'habitation édifiés pour le compte ou à titre de prestataire de services par les organismes d'HLM et assimilés, pour tout ou partie de la TLE ;
- sur délibération du conseil municipal, les constructions de garages à usage commercial ;
- sur délibération du conseil municipal, les bâtiments à usage agricole autres que ceux qui n'entrent pas dans le calcul de la SHON.

2. Calcul de la taxe

L'article 1585 D du CGI précise que le montant de la TLE correspond à la surface hors œuvre nette (SHON) multipliée par la valeur forfaitaire de la catégorie de construction et par le taux communal ou intercommunal de la catégorie.

Dans le cas d'une construction comportant des locaux relevant de catégories différentes de TLE, les surfaces appartenant à chaque catégorie seront multipliées par la valeur forfaitaire de leur propre catégorie et par le taux correspondant à cette catégorie.

Formule

$$\text{TLE} = \text{SHON} \times \text{VF} \times \text{taux}$$

SHON : Surface Hors Œuvre Nette (article R.112-2 CU).

VF : Valeur Forfaitaire (revalorisée chaque année).

taux : taux appliqué par la commune ou son regroupement (qui peut être différent suivant les catégories de constructions)

Surface hors œuvre nette

Elle correspond à la surface brute moins certains éléments non habitables (art. R.112-2 CU):

- combles et sous-sols non aménageables ;
- balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- bâtiments ou parties de bâtiment utilisés pour le stationnement, le stockage des récoltes et du matériel agricole, les serres, les abris pour animaux et les locaux de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation ;
- les surfaces nécessaires aux aménagements en vue de l'amélioration de l'hygiène des locaux et de l'isolation thermique ou acoustique.

Valeurs forfaitaires

Elles sont applicables pour chaque catégorie, et sont actualisées en fonction de l'indice de la construction. Les valeurs indiquées dans ce tableau sont valables **pour la province du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2005** :

Catégories		Valeur forfaitaire (euros / m ² de SHON)
1	Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2, 4, 5 et 8 et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3, pour les 20 premiers mètres carrés hors œuvre nette	81
2	Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; Autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; Bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticolas, etc.	149
3	Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; Garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; Locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; Locaux des villages vacances et des campings.	245
4	Locaux d'habitation et leurs annexes construits par des sociétés immobilières ; Foyers-hôtels pour travailleurs ; Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêt aidé à l'accession à la propriété ; Locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes qui bénéficient de la décision favorable d'agrément ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.	213
5-1	Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale : a - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette b - de 81 à 170 mètres carrés	303 443
5-2	Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement : a - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette b - de 81 à 170 mètres carrés	213 303
6	Partie des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients	429
7	Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les catégories 2 et 4 et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	582
8	Locaux à usage d'habitation secondaire	582
9	Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire	582

Revalorisations annuelles consultables sur le site www.urbanisme.equipement.gouv.fr :

- dans "DOSSIERS", cliquer sur "la taxe locale d'équipement"
- en bas de page, tableaux des revalorisations des valeurs forfaitaires par année et par catégorie

Taux

Le taux (unique pour toutes les catégories) ou les taux (différents selon les catégories) sont fixés pour une durée minimale de trois ans.

Le taux de la taxe est fixé par les communes ou structures intercommunales pour chaque catégorie de construction, entre 1 et 5% ; il doit être identique en tout point de la commune.

Lorsque les communes ont transféré à une structure intercommunale la fixation des taux et la perception de la TLE, les taux sont en principe identiques dans toutes les communes de l'intercommunalité ; cependant, une délibération adoptée à la majorité des deux tiers peut les différencier suivant les communes.

Lorsqu'une commune franchit les 10 000 habitants, un taux de base de 1% est prévu, faute de délibération fixant un ou des taux.

Exemple

Immeuble collectif : 1200 m² de SHON ;
10 logements ;
taux pour la catégorie 5-2 (immeubles collectifs) : 5%

Catégorie	SHON	Valeur forfaitaire	Base imposable	Taux	TLE
5 – 2 – a	10 x 80	213	170 400	5%	8 520
5 – 2 – b	10 x 40	303	121 200	5%	6 060
Total	1200		291 600	5%	14 580

Ce qui représenterait une TLE de 12,15 euros / m² de SHON

3. Recouvrement

L'assiette et la liquidation relèvent de la compétence de l'Etat et sont, à ce titre, effectuées en principe par le directeur départemental de l'équipement. Le préfet peut toutefois déléguer cette compétence aux maires des communes compétentes en matière d'urbanisme.

La TLE est recouvrée en deux parts égales versées au 18ème et 36ème mois après l'obtention de l'autorisation. Trois exceptions à ce principe :

- si la taxe est inférieure à 12 euros, elle n'est pas mise en recouvrement ;
- si la taxe est inférieure à 305 euros, elle est versée en une seule fois au 18ème mois ;
- en cas de constructions édifiées sans autorisation ou sans respect de celle-ci, le versement est exigible en totalité immédiatement.

En cas de retard de paiement de la TLE, celle-ci est majorée de 5% du montant dû, à laquelle s'ajoutent des intérêts de retard : 0,75% par mois.

II. LES PARTICIPATIONS

Contrairement aux taxes, les participations sont destinées à assurer le financement de tout ou partie de certains équipements publics dont bénéficient les opérations de construction ou d'aménagement. Elles constituent cependant des recettes "non affectées" de la section investissement, mais la collectivité devra pouvoir justifier que les travaux correspondant à ce que les participations sont censées contribuer ont bien été effectués.

A. PARTICIPATIONS PONCTUELLES

Il s'agit de participations qui peuvent être exigées de toute opération d'urbanisme.

1. Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)

Instituée par l'ordonnance du 23 octobre 1958

La participation pour raccordement à l'égout ne doit pas être confondue avec la facturation des frais de branchement, qui est exigée tant pour les nouvelles constructions (qui ont l'obligation d'être raccordées à l'égout public lorsqu'il existe) que pour les constructions qui existaient avant la mise en service d'un nouvel égout (et qui, en application de l'article L.1331-1 du code de la santé publique, ont l'obligation de se raccorder au nouvel égout dans les deux ans suivant sa mise en service).

Facturation des frais de branchement : Article L.1331-1 du code de la Santé Publique

"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout. [...]"

PRE : Article L.1331-7 du code de la Santé Publique

"Les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout auquel ces immeubles doivent être raccordés peuvent être astreints par la commune, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire, à verser une participation s'élevant au maximum à 80% du coût de fourniture et de pose d'une telle installation.

Une délibération du conseil municipal détermine les conditions de perception de cette participation."

a) Champ d'application

Cette participation est demandée à un propriétaire en contrepartie de l'accès à un équipement public déjà réalisé : le réseau d'égout doit impérativement exister avant que la PRE ne soit exigée dans l'autorisation d'urbanisme.

Equipements financés

Les investissements concernant les réseaux publics d'assainissement et des stations d'épuration peuvent voir une partie de leur coût "remboursé" par les constructions qui vont en profiter, sans qu'il y ait de rapport direct entre la PRE payée et le coût des investissements réalisés.

Redevables

Les redevables sont les propriétaires de la construction qui doit être raccordée au réseau public (propriétaires des immeubles construits postérieurement à la mise en service de l'égout), quelle qu'en soit sa destination.

Opérations concernées

Sont concernées par la PRE, les opérations de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou de transformation d'une construction existante dès lors que ceux-ci augmentent le besoin d'assainissement des eaux usées.

Mise en œuvre

Conditions (cumulatives) d'exigibilité de la PRE lors d'une **nouvelle construction** (ou d'une construction remplaçant un bâtiment démolé, même si celui-ci était déjà raccordé à l'égout) :

- une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité compétente doit avoir été préalablement adoptée et être exécutoire ;
- le réseau d'égout doit être en service.

Conditions (cumulatives) d'exigibilité de la PRE lors de l'agrandissement ou de la **transformation intérieure d'un bâtiment** :

- une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité compétente doit avoir été préalablement adoptée et être exécutoire ;
- la transformation doit relever d'une autorisation d'urbanisme ;
- le projet doit générer un besoin supplémentaire d'assainissement des eaux usées et le raccordement doit donc représenter une économie d'installation individuelle.

Fait générateur

L'autorisation d'urbanisme doit impérativement prescrire le versement de la participation. La mention précisant cette participation dans l'autorisation doit comporter :

- le montant de la participation ;
- les calculs permettant la fixation de ce montant.

Toutefois, le versement ne pourra intervenir qu'à partir de la réalisation effective du raccordement à l'égout (aucun paiement ne saurait être exigé avant).

Intervention de l'intercommunalité

La structure intercommunale n'intervient que si elle est compétente en matière d'assainissement des eaux usées. Dans ce cas, c'est elle qui décide d'instituer la PRE et qui doit être consultée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme où elle indiquera le calcul et le montant de la PRE en recouvrement. Elle devra également communiquer les informations au maire pour l'inscription dans le registre des taxes et participations d'urbanisme.

Exonérations

Sont exonérées du versement de la PRE :

- les **constructions qui existaient avant la mise en place du réseau d'assainissement**, puisqu'elles n'ont pas réalisé d'économie avant l'installation du réseau. Elle devront toutefois payer la redevance de branchement lors de leur raccordement à l'égout et pourront être assujetties à la PRE à l'occasion de l'agrandissement ou de la modification générant un besoin supplémentaire d'assainissement ;
- les **propriétaires des bâtiments qui ne réunissent pas les conditions** concernant la construction ou la transformation, ou qui ne font qu'aménager des

locaux à l'intérieur d'un bâtiment existant sans générer de besoin d'assainissement supplémentaire des eaux usées.

b) Calcul

Le montant de la participation est limité à 80% du coût de fourniture et de pose d'une installation individuelle d'évacuation et d'épuration individuelle d'assainissement. Il s'agit des frais initiaux d'acquisition et d'installation auxquels il est exclu d'intégrer les frais d'entretien ultérieurs.

Pour faciliter le calcul de cette participation, les communes peuvent mettre en place un barème forfaitaire par unité de logement ou en fonction de la superficie des constructions nouvelles. Cette initiative est admise sous réserve du respect de la limite du plafond de 80% du coût d'installation individuelle.

Exemple

Barème forfaitaire :

- **1000 euros** par construction individuelle ;
- **800 euros** par logement collectif de 4 pièces et plus ;
- **400 euros** par logement collectif de 1 à 3 pièces ;
- **15 euros** par m² en cas d'agrandissement ou de transformation d'une construction existante générant un besoin supplémentaire d'assainissement des eaux usées

c) Recouvrement

Le mode de paiement s'effectue dans les conditions fixées par la délibération instaurant la participation pour raccordement à l'égout (pas de paiement possible avant la demande effective de raccordement). Si l'autorisation d'aménager ou de construire ne mentionne pas expressément le mode de calcul et le montant de la PRE exigés, celle-ci ne peut être légalement recouvrée.

Le paiement de la PRE peut être exigible à la demande formelle de raccordement à l'égout, ou lors du raccordement effectif au réseau d'assainissement.

La participation pour raccordement à l'égout se différencie des autres participations dans le sens où elle n'est pas due pour la réalisation d'un équipement public rendu nécessaire par la construction, mais parce que la construction profite du réseau public d'assainissement.

Cette participation est destinée à couvrir les frais engagés par la commune pour la création ou l'extension des réseaux d'égout. Elle est due, même si le raccordement ne nécessite pas un renforcement du réseau, et même si une installation individuelle est techniquement possible (obligation légale de raccorder les nouvelles constructions au réseau public quand il existe).

Nota : un délai maximum de deux ans est accordé aux constructions existantes pour se raccorder à un réseau collectif d'assainissement mis en service. Dans ce cas, la commune peut exécuter d'office ces travaux de raccordement (ou le faire à la demande des propriétaires), en répercutant les frais sur ces derniers. Ce remboursement des frais correspond non pas à une contribution d'urbanisme, mais à une redevance pour service rendu (il s'agit en effet d'équipements propres) ; cette redevance est indépendante de toute autorisation d'urbanisme et ne doit pas être confondue avec la PRE.

2. Participation à la réalisation de parc public de stationnement

Instituée par la loi du 31 décembre 1976, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Article L.421-3 du code de l'urbanisme

"[...] Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. [...]

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation [...], le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement [...]"

a) Champ d'application

Cette participation ne s'applique que dans les territoires couverts par un document d'urbanisme formulant des exigences en terme d'aires de stationnement.

Redevables

Les redevables sont les constructeurs.

Les établissements de crédit ou les sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de la construction et les titulaires successifs de l'autorisation de construire ainsi que leurs ayants cause sont solidairement tenus au versement en cas de défaillance du bénéficiaire.

Cette participation est exigible lorsque le constructeur ne peut réaliser lui-même les aires de stationnement requises par le document d'urbanisme en vigueur.

L'impossibilité de réaliser des places peut être compensé par :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de création ;
- l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de création.

Ce n'est qu'à défaut d'une de ces solutions que le paiement de la participation à la réalisation de parcs publics de stationnement peut être accepté par la collectivité. Cette dernière n'a jamais l'obligation d'accepter ce paiement, en particulier si elle n'a aucun projet de parc public de stationnement. Si le projet ne comporte pas les places de stationnement exigées, il devrait faire l'objet d'un refus.

Equipements financés

Seules des places dans un parc public de stationnement peuvent être financées. Il n'est pas possible de prendre en compte des places qui seraient aménagées le long des voies publiques, qui ne constituent pas un "parc public de stationnement".

Opérations concernées

Les opérations de constructions nouvelles, et les opérations sur les constructions existantes entraînant une augmentation du besoin de stationnement à satisfaire tel que l'a définit le document d'urbanisme (augmentation des surfaces, changement de destination, etc.) peuvent être amenées à verser une participation en cas de non réalisation d'aires de stationnement, ou en cas de réalisation insuffisante.

Mise en œuvre

Cette participation est instituée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'intercommunalité en cas de transfert de compétence en matière de réalisation de parcs publics de stationnement.

La délibération est prise pour la totalité du territoire communal. Cependant, les secteurs géographiques du document d'urbanisme en vigueur sur la commune ne connaissant pas d'exigences en terme de places de stationnement, sont exclus de cette participation, sans qu'il en soit nécessairement fait état dans la délibération.

Fait générateur

Seule la mention (mode de calcul et montant exigé) de la participation dans l'autorisation d'urbanisme permet d'exiger cette participation.

Intervention de l'intercommunalité

La participation à la réalisation d'aires de stationnement peut être instituée par une structure intercommunale si la commune lui a transféré sa compétence en matière de réalisation de parc public de stationnement. La participation peut alors être instituée pour tout ou partie des communes membres.

Nota : Lors de la réalisation de logements locatifs sociaux, une seule place de stationnement par logement est imposée au bailleur social (quelles que soient les exigences du document d'urbanisme) afin de limiter ses frais. Cela a pour effet de transférer à la commune la charge de réaliser les autres emplacements de stationnement nécessaires. En aucun cas le paiement de la participation pour cette seule place par logement n'est exonéré si celle-ci n'est pas réalisée.

b) Calcul

Valeur forfaitaire x nombre de places de stationnement non réalisées

La valeur forfaitaire actuelle de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement est fixée à **13 710,94 euros maximum par place manquante** (valeur en vigueur du 1er novembre 2004 au 31 octobre 2005).

La revalorisation annuelle de ce montant est consultable sur le site de l'ANIL (www.anil.org) :

- dans "en savoir plus", cliquer sur "l'actualité réglementaire" ;
- puis "Extrait d'Habitat Actualité" de l'année en cours ;
- puis cliquer sur "urbanisme" ;
- et enfin "participation pour non réalisation de stationnement".

Le montant forfaitaire par place manquante est fixé sur l'ensemble du territoire communal. En revanche, dans le cas d'une décision relevant d'une structure intercommunale, la participation peut ne concerner que quelques communes, et posséder des valeurs forfaitaires différentes.

c) Recouvrement

La participation est liquidée au taux en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Un titre de recette doit être émis par le maire ou le président de l'intercommunalité dans les quatre ans suivant la délivrance de l'autorisation. Le paiement doit intervenir dans les douze mois suivant la notification de ce titre de recette.

Lorsqu'un constructeur paie cette participation, la commune ou l'intercommunalité doit engager la réalisation des places de stationnement correspondantes dans un parc public dans les cinq ans suivant le paiement. Toutefois, la distance entre la construction autorisée et le parc de stationnement prévu par la commune ou sa structure intercommunale est sans incidence sur les conditions de régularité de l'affectation.

3. Participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels

Instituée par la loi du 16 juillet 1971. Depuis la loi du 18 juillet 1985, cette participation peut être exigée en plus de la TLE.

Article L.332-8 du code de l'urbanisme

"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. [...]"

Article L.332-12 du code de l'urbanisme

"[...] Peuvent être mis à la charge du lotisseur, [...] de l'association foncière urbaine par l'autorisation de lotir, [...] ou par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :
c) la participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L.332-8 ; [...]"

a) Champ d'application

Equipements financés

Tout équipement public ayant un caractère exceptionnel peut être financé par cette participation. Le caractère exceptionnel est déterminé en fonction de la nature, la situation ou l'importance des activités.

Exemples : création d'une voirie de desserte pour une industrie, mise en place d'une station d'épuration des effluents d'une usine, etc.

L'adaptation de la voirie aux évolutions urbaines et de trafic que générerait une opération reste à la charge de la collectivité compétente ; ainsi, ces coûts ne peuvent être répercutés sur le constructeur, l'aménageur, le lotisseur ou l'association foncière urbaine.

Redevables

Les constructeurs, aménageurs, lotisseurs et associations foncières urbaines sont les redevables de la participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Opérations concernées

Les opérations concernées par cette participation sont les constructions d'installations industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles, dès lors qu'elles nécessitent la réalisation d'équipements publics exceptionnels, quelles qu'en soient les collectivités maîtres d'ouvrage.

Mise en œuvre

La réalisation des équipements publics exceptionnels est déterminée au cas par cas, par les collectivités maîtres d'ouvrage de ces équipements, sans exiger de délibération préalable : il faut que chaque collectivité soit en mesure de justifier le caractère exceptionnel de l'équipement à financer (dont elles assurent toujours elles-mêmes la réalisation).

Fait générateur

Les autorisations d'urbanisme permettent d'exiger la participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Intervention de l'intercommunalité

L'intercommunalité est compétente en tant que maître d'ouvrage de tout ou partie des équipements publics exceptionnels concernés.

Exonérations

Seules les installations industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles peuvent se voir imposer une telle participation. En sont donc exclues : les constructions à usage d'habitation, les bureaux, les constructions publiques, etc.

b) Calcul

Le redevable verse la valeur du coût réel de l'équipement public.

Le montant de la contribution ne peut être déterminé qu'avec l'accord des collectivités gestionnaires ou des concessionnaires de ces équipements.

En tout état de cause, ce montant doit respecter le principe de proportionnalité : seule la fraction proportionnelle aux besoins des installations peut être mise à la charge des redevables si cet équipement public exceptionnel devait être utilisé par d'autres personnes. Dans ce cas, la part du coût excédant la proportion susceptible d'être mise à la charge du constructeur devra être assumée par les maîtres d'ouvrage correspondant (si ceux-ci devaient refuser d'assumer cette part, le permis de construire ne saurait qu'être refusé en raison de l'insuffisance des équipements publics nécessaires à la desserte des installations : art. L.421-5 du CU).

c) Recouvrement

Cette participation est recouvrée comme en matière d'impôt direct, dans les délais fixés.

La participation peut être mise en recouvrement alors même que les équipements publics financés n'ont pas encore été réalisés en totalité.

4. Cession gratuite de terrains

Instituée par l'article 5 du décret du 31 décembre 1958

Article L.332-6-1-2°-e du code de l'Urbanisme

"Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectées à certains usages publics qui, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites. [...]"

a) Champ d'application

Cette participation permet à la commune d'obtenir gratuitement une partie du terrain d'implantation de la construction.

Equipements publics concernés

- **voirie** : élargissement, redressement, création (la cession gratuite est dépourvue de lien avec l'opération de construction ; elle ne répond pas à un besoin d'équipement lié à cette opération) ;
- **poste de transformation électrique** et **poste de détente de gaz** nécessaire à un lotissement ou à une construction.

Redevables

Les propriétaires du terrain de la construction sont les redevables de la cession gratuite de terrain. Si le bénéficiaire de l'autorisation n'est pas le propriétaire du terrain, il doit en être le mandataire, ou être le titulaire d'un titre l'habilitant à construire.

Opérations concernées

Sont concernées par cette cession gratuite :

- les **opérations de construction** ;
- les **opérations de création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites**.

Mise en œuvre

S'agissant de voies publiques, deux exigences doivent être remplies (cumulativement) pour que la cession soit possible :

- un **projet précis d'aménagement** doit avoir été préalablement mis au point par la collectivité ; à cet égard, la simple inscription d'un "emplacement réservé" dans le document d'urbanisme ne saurait révéler l'existence d'un tel projet d'aménagement : un emplacement réservé ne constitue qu'une "mesure de sauvegarde" exprimant une intention future ;
- la voie rendant nécessaire une cession gratuite doit avoir un caractère de **voie publique** avant la délivrance de l'autorisation de construire.

Le permis de construire imposant une cession gratuite doit déterminer :

- la **superficie** à céder ;
- la **valeur de cette cession** déterminée par le directeur des services fiscaux.

Aucune délibération n'est exigée.

Fait générateur

L'autorisation d'urbanisme comportant la création de surfaces bâties permet d'exiger une cession gratuite de terrain.

Intervention de l'intercommunalité

La structure intercommunale est compétente en tant que maître d'ouvrage de la voie concernée.

Exonération

Sont exonérés de la cession gratuite de terrain :

- les bâtiments agricoles autres que les bâtiments d'habitation ;
- les transformations de construction sans nouvelles surfaces construites.

L'exigence de cession gratuite étant exigée au cas par cas, il faudra justifier l'exigibilité de cette cession pour un terrain et non pour son voisin.

La cession gratuite n'est possible que si elle concerne un terrain nu.

b) Calcul

La cession ne peut porter que sur un maximum de 10% du terrain d'implantation du projet de construction :

Voirie + transformateur électrique ou poste de détente de gaz \leq ou $=$ 10% de la surface du terrain d'implantation du projet (avant détachement de la portion cédée).

Au-delà de 10%, le terrain n'est plus cédé gratuitement par le propriétaire ; il doit être acheté ou exproprié par la collectivité maître d'ouvrage.

c) Recouvrement

Pour que le transfert de propriété soit valable, il faut que l'autorisation d'urbanisme connaisse un début d'exécution, et que la cession fasse l'objet d'un acte authentique.

Indemnisation :

- **possible** pour une cession gratuite pour voirie, si le propriétaire supporte de ce fait une charge exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par la collectivité (par exemple, la cession de 10% du terrain de 1 ha d'assiette d'un garage) ;
- **impossible** pour la mise à disposition du terrain pour un poste de transformation électrique ou un poste de détente de gaz nécessaire à l'opération (une participation forfaitaire est toutefois prévue si le poste doit être aménagé dans un local mis à la disposition par le constructeur).

5. Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

L'article 49 de la **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003** substitue le régime de la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) à celui du régime de Participation pour le financement des Voies Nouvelles et des Réseaux (PVNR) créé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

La **circulaire du 5 février 2004** (n°2004-8 UHC/DU3/5) précise les modalités de mise en œuvre de la PVR.

Article L.332-11-1 du code de l'urbanisme

"Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. [...]"

a) Champ d'application

Cette participation est le plus souvent utilisée dans des cas simples et des petites opérations.

Les communes ou intercommunalités qui ont institué la PVR sur leur territoire sont tenues de l'appliquer chaque fois qu'elles décident de réaliser sur une voie, des travaux qui relèvent de la PVR pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Il est à noter que tous les travaux de voirie ne sauraient justifier la PVR : seuls les travaux permettant l'implantation de nouvelles constructions (qui n'auraient donc pas pu être autorisées en l'absence de ces travaux) peuvent donner lieu à la PVR (ce n'est donc le cas ni des aménagements courants de voirie, ni des créations de voies nouvelles sans objet de desserte des propriétés riveraines : déviation d'agglomération par exemple).

D'autre part, les voiries et réseaux constituant des équipements propres d'opérations de construction ou d'aménagement (par exemple en lotissement) ne justifient pas l'institution de la PVR.

Equipements publics concernés

Les travaux pouvant être mis à la charge des riverains sont exclusivement ceux qui sont réalisés **pour permettre l'implantation de nouvelles constructions** :

- **voirie** (réalisation ou aménagement) : acquisition des terrains, travaux de voirie (chaussée et trottoirs, y compris pistes cyclables ou stationnements sur voirie, espaces plantés, etc.), éclairage public, dispositif d'écoulement des eaux pluviales et éléments nécessaires au passage en souterrain des réseaux de communication (travaux de génie civil, gaines, fourreaux et chambres de tirage à *l'exclusion du coût des câbles*) ;
- **réseaux** : eau potable, électricité et d'assainissement (hors des secteurs d'assainissement individuel) ;
- **études** nécessaires aux travaux ;
- **acquisitions foncières**.

Les équipements ne figurant pas dans cette liste (réseaux de gaz, de chauffage urbain, de fibres optiques, équipements de superstructure, etc.) ne peuvent pas être financés par la PVR.

Contrairement à l'ancienne PVNR, la PVR peut être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante sur laquelle aucun aménagement de voirie n'est réalisé. Elle peut également financer des aménagements d'une voie qui ne permettait pas l'implantation de nouvelles constructions.

Dépenses d'équipement exclues

Les équipements **qui ne conditionnent pas l'implantation de nouvelles constructions** :

- réseaux de distribution de gaz ;
- réseaux de chauffage urbain ;
- réseaux de télécommunication ;
- moyens de lutte contre l'incendie ;
- équipements publics de superstructure.

Redevables

Les redevables sont les propriétaires des terrains situés jusqu'à 80 mètres de part et d'autre de la voie et bénéficiant de son aménagement.

En fonction des **circonstances locales justifiées** par le conseil municipal (rupture de pente, zonages de documents d'urbanisme, etc.), cette limite peut être réduite à 60 mètres ou étendue à 100 mètres (le seul parcellaire cadastral n'est pas suffisant pour justifier une circonstance locale). Pour une même voie, cette limite peut être modulée entre 60 et 100m (en étant justifiée).

La participation est également due par les propriétaires lorsqu'ils demandent ou autorisent un tiers à solliciter une autorisation de construire ou d'aménager, ou lorsqu'ils réalisent un remembrement urbain dans le cadre d'une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office.

Opérations concernées

Si les propriétaires sont tenus de payer la PVR à l'occasion des opérations de construction, les propriétaires et la commune peuvent convenir d'un versement anticipé garantissant le maintien des règles actuelles d'urbanisme durant cinq ans.

Lorsqu'un terrain est concerné par plusieurs périmètres de PVR, la participation est due au titre de la voie sur laquelle la construction est raccordée.

Mise en œuvre

Les délibérations ainsi que tous les actes établis par application du régime de la PVNR issu de la loi SRU valent instauration et exigibilité de la PVR (article 50 loi UH).

La PVR est instituée par deux délibérations :

- **une délibération** du conseil municipal (ou du regroupement communal s'il est compétent) **instaurant cette participation pour le territoire communal** ;
- **une délibération**, ultérieure, **propre à chaque voie**, précisant les travaux prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mis à la charge des propriétaires. Elle devra être précédée de l'accord des différents maîtres d'ouvrage des équipements prévus.
- o Cette délibération devra justifier les distances des bandes d'exigibilités de la PVR, si celles-ci sont différentes de 80m.

La commune ou son regroupement intercommunal ne pourra mettre ultérieurement à la charge des propriétaires le financement des travaux qu'elle n'aurait pas prévus dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions. Elle a donc intérêt à anticiper les aménagements futurs.

La commune n'a pas obligation de réaliser en une seule fois les aménagements prévus.

Cas de préfinancement par les propriétaires

Une convention peut être passée entre la collectivité et le propriétaire. Elle comporte les indications suivantes :

- les règles d'urbanisme ;
- les servitudes d'utilité publiques ;
- l'état des équipements publics existants ou prévus ;

- les autres contributions applicables au terrain ;
- les délais de réalisation des travaux de voirie et réseaux ;
- les modalités de versement de la participation.

Fait générateur

L'autorisation d'urbanisme, ou la convention en cas de préfinancement du propriétaire permettent d'exiger la participation pour voirie et réseaux.

Lorsque le terrain est susceptible de recevoir d'autres constructions après la réalisation ou l'aménagement de la voie, la participation sera due :

- en cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain résultant d'une division du terrain initial ;
- en l'absence de division, en cas de nouvelle autorisation portant sur la partie de l'unité foncière qui est considérée comme non bâtie par l'établissement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (article 1381-4° CGI) ;

En cas de démolition suivie d'une nouvelle construction ou de changement de destination de la construction raccordée à la voie existante, le conseil municipal peut estimer que ces constructions ne bénéficient pas du nouvel aménagement.

Intervention de l'intercommunalité

Le conseil municipal est compétent, y compris lorsque la voie concernée est une route nationale ou départementale, ou lorsque les réseaux aménagés relèvent de la compétence d'une structure intercommunale.

La PVR peut être instaurée par une structure intercommunale dès lors qu'elle est compétente (transfert de compétence des communes membres), ou qu'elle est compétente pour l'ensemble des ouvrages que la PVR permet de financer (voirie et réseaux).

Exonération et exclusion

La participation pour voirie et réseaux ne peut être exigée pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une ZAC ou d'un PAE, si ces derniers comportent des travaux de voirie et réseaux. La PVR ne peut être cumulée avec des participations finançant les mêmes équipements (en particulier la PRE, si la PVR comporte des travaux d'assainissement, ou encore la cession gratuite des terrains nécessaire à la voie).

Exclusions : La commune ou la structure intercommunale a la faculté **d'exclure** :

- les **terrains durablement et définitivement inconstructibles** et dont il est certain qu'ils ne bénéficieront pas de l'aménagement réalisé :
 - terrains connaissant des contraintes physiques (ravin, rivière, etc.) ;
 - terrains connaissant des prescriptions ou des servitudes administratives ne relevant pas de la commune ou de son regroupement (Plan de Prévention des Risques zone rouge, etc.) ;
- les **terrains situés à l'intersection d'une voie existante et qui supportent déjà une construction raccordée à cette voie** (exclusion de la partie de ce terrain soumise à la taxe foncière sur la propriété bâtie : TFPB) ;
- dans le cadre d'une **PVR** ne portant que sur le financement des réseaux d'eau potable et / ou d'électricité, **les terrains déjà desservis dont on peut considérer qu'ils ne bénéficient pas de l'aménagement réalisé** : terrains qui supportent une construction déjà raccordée, terrains pour lesquels le réseau existant permet la délivrance des permis de construire.

➔ **Le montant des dépenses d'équipement est réparti entre les terrains non exclus par la commune.**

Exonération : La commune ou sa structure intercommunale a la possibilité **d'exonérer** les **constructions de logements sociaux** sur délibération du conseil municipal (en cas de réalisation sur une même unité foncière d'une opération mixte, la participation est alors réduite au prorata de la surface des logements locatifs sociaux construits) ; (cette exonération peut être prise pour l'ensemble du territoire, ou peut être prise voie par voie) ;

- ➔ **La part des recettes qui aurait dû correspondre à la PVR due par les logements exonérés ne peut pas être répartie entre les constructions non exonérées : la commune ou l'intercommunalité devra prendre à sa charge ces participations.**

b) Dispositions particulières

Réseau électrique

La loi du 10 février 2000 dispose que le raccordement au réseau d'électricité est un droit qui ne peut être refusé. Son financement se compose de deux parties :

- une partie est intégrée dans le prix de l'électricité facturée aux usagers ;
- l'autre partie est assurée par une contribution spécifique,
 - qui est soit à la charge de la **commune** lorsque l'extension du réseau est rendue nécessaire pour réaliser une opération d'aménagement ou de construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (la commune peut répercuter le coût sur l'utilisateur dans le cadre des participations qu'elle aurait préalablement institué : PVR, participation à la réalisation d'équipement public exceptionnel, PAE ou ZAC) ;
 - qui est soit à la charge du **demandeur** quand le raccordement est demandé dans un autre cadre (ex : pour raccorder une construction existante dont on ne change pas la destination ou pour renforcer la puissance électrique d'une usine existante).

Réseau d'eau et d'électricité

Le raccordement individuel sur les réseaux d'eau potable ou d'électricité, constitue, dans la limite des 100 mètres situés en tout ou partie sur des emprises publiques, un équipement propre que l'autorisation d'urbanisme peut, avec l'accord du demandeur, mettre à la charge de celui-ci (faute de cet accord, la construction projetée ne sera pas raccordée et le permis de construire doit être refusé). La partie située sur le terrain privé est intégralement à la charge du demandeur.

A contrario, au-delà de 100 mètres, si le permis de construire doit être accordé, il implique que le maître d'ouvrage des réseaux accepte d'en assumer le coût.

Répartition des rôles entre commune ou intercommunalité et syndicats intercommunaux d'eau, d'assainissement ou d'électricité

Lorsque la PVR ne concerne, sur une voie existante, qu'un ou plusieurs réseaux, la commune ou l'intercommunalité peut décider, en accord avec les maîtres d'ouvrage de ces réseaux, que la PVR leur sera versée directement. Dans ce cas, les sommes dues au titre de la PVR par les propriétaires fonciers ne transitent pas par le budget communal ou intercommunal.

Lorsque des équipements relèvent d'un syndicat intercommunal d'eau ou d'électricité, la commune doit s'entendre avec le syndicat sur les travaux à réaliser. La loi n'impose aucun formalisme.

c) Calcul

La part du coût est répartie au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de la voirie et / ou des réseaux.

La participation exigible par mètre carré de terrain ne peut excéder le coût des équipements publics à réaliser divisé par la surface totale des terrains "bénéficiant de la desserte".

Dans la limite de ce plafond, la commune peut choisir, dans la délibération propre de chaque voie :

- de **fixer voie par voie un montant au mètre carré de terrain** compte tenu du coût prévisionnel des travaux (principe d'égalité : les propriétaires se trouvant dans des situations comparables doivent être traités de façon comparable) ;
 - 1- calcul de la surface totale des terrains à construire dans la limite de la bande d'exigibilité ;
 - 2- division du montant total prévisionnel des équipements par cette surface ;
 - 3- multiplication de ce ratio par la surface de chaque terrain à construire dans la limite de la bande d'exigibilité.

- de **fixer un forfait par mètre carré par type d'équipement** (ex : X euros/m² pour la voirie, Y euros/m² pour le réseau d'électricité, Z euros/m² pour le réseau d'eau, etc.). La délibération propre à chaque voie reste obligatoire ; elle doit citer les équipements prévus pour la voie et reprendre le montant du forfait.

Nota : la délibération générale instituant la PVR pourrait mentionner les montants forfaitaires envisagés par type d'équipement à financer. Cependant :

- ces montants devraient être présentés à titre indicatif (c'est dans tous les cas dans chaque délibération propre à chaque voie qu'il faut expressément préciser le montant dû) ;
- les montants varient d'une voie à l'autre, en particulier des surfaces desservies, de la nature des aménagements prévus (de voirie notamment), etc.

La participation que verse chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain par rapport à la surface totale des terrains desservis par la voie et / ou réseaux). Sont pris en compte pour ce calcul, les terrains ou parties de terrain situés dans la bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie fixée par la loi, ou adaptée par la délibération propre à chaque voie et en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 mètres ; seront également déduits de la surface des terrains exclus par la commune ou l'intercommunalité dans les conditions prévues par la loi.

Ce coût ne peut pas comprendre : la part du coût des aménagements prise en charge selon les cas par EDF, par le syndicat intercommunal compétent (coût répercuté sur l'utilisateur par le biais de la tarification des consommations), et par les subventions (fonds d'amortissement des charges d'électrification, fonds national pour le développement et l'adduction d'eau, etc.).

Exemple

Répartition au mètre carré de terrain : La construction d'une voirie nouvelle et des réseaux associés permet l'implantation de six constructions sur six terrains en bordure de cette voirie et réseaux nouveaux. La surface totale des terrains desservis, dans la bande d'exigibilité représente **94 000 m²**.

Le montant des travaux s'élève à **1 000 000 euros**.

Terrain	Surface (m ²)
A	20 000
B	12 000
C	14 000
D	23 000
E	10 000
F	15 000
Total	94 000

Terrain	Calcul (montant total x surface du terrain / surface totale)	Montant de la PVR (euros)
A	$1\ 000\ 000 \times 20\ 000 / 94\ 000$	212 766
B	$1\ 000\ 000 \times 12\ 000 / 94\ 000$	127 660
C	$1\ 000\ 000 \times 14\ 000 / 94\ 000$	148 936
D	$1\ 000\ 000 \times 23\ 000 / 94\ 000$	244 681
E	$1\ 000\ 000 \times 10\ 000 / 94\ 000$	106 383
F	$1\ 000\ 000 \times 15\ 000 / 94\ 000$	159 574
Total	10,64 euros / m ²	1 000 000

d) Recouvrement

La participation est recouvrée comme en matière de produits locaux. Le propriétaire foncier devra s'acquitter de sa participation par l'émission d'un titre de recette établi par le receveur municipal en application de la convention ou de l'autorisation. Plusieurs conditions au recouvrement :

- le montant et la ou les dates de versement de la participation doivent être prévus explicitement dans l'autorisation d'urbanisme (conformément à l'article L.332-28 du CU) ou dans la convention ;
- le versement est dû par le propriétaire du terrain, même lorsque ce n'est pas le demandeur de l'autorisation ;
- sauf dans le cas d'une convention conclue avec le propriétaire en-dehors de toute autorisation d'urbanisme, la PVR exigée au titre d'une telle autorisation n'est due qu'à compter de la construction d'un bâtiment sur un terrain ;
- la participation ne peut être exigée si la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est antérieure à la délibération relative à la PVR.

Pour que la mise en place de la PVR soit valable, il est nécessaire que :

- elle concerne des opérations simples ;
- les propriétaires construisent ;
- il n'y ait pas trop de cas ou la construction soit impossible ;
- il n'y ait pas trop de cas dérogatoires.

Nota : Voir en annexe les modèles de délibération en matière de PVR et de convention de préfinancement avec les propriétaires fonciers.

B. LES PARTICIPATIONS SECTORIELLES

Ce sont des participations par lesquelles le coût réel de tout ou partie des équipements publics nécessaires à cette urbanisation est mis à la charge des aménageurs ou des constructeurs (que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'opération). Ces participations se substituent à la TLE, mais également à toute participation qui aurait pour vocation de financer des équipements déjà payés au titre de ces participations sectorielles.

1. Participations en Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Instituée par la loi du 18 juillet 1985

Article L.332-9 du code de l'urbanisme

"Dans les secteurs du territoire de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, (loi n°94-112 du 9 février 1994 article 18) il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. [...]"

a) Champ d'application

Toutes les communes peuvent recevoir un PAE, qu'elles soient ou non dotées d'un document d'urbanisme.

Bien que les zones AU soient les secteurs privilégiés pour la mise en place d'un PAE, il n'est pas exclu qu'un PAE se situe dans une zone U peu équipée (par exemple, dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine).

Equipements concernés

Peuvent être financés par la participation en programme d'aménagement d'ensemble :

- **les équipements publics d'infrastructure** (voirie, réseaux, etc.) ;
- **les équipements de superstructure** (équipements scolaires, socioculturels, sportifs, etc.).

Le financement de ces équipements, rendus nécessaires par l'urbanisation du périmètre du PAE, ne peut avoir lieu que dans la limite des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions.

Il peut s'agir d'équipements publics nouveaux, d'extension ou de renforcement d'équipements publics existants. Ils peuvent être situés à l'intérieur mais aussi à l'extérieur du périmètre du PAE. En aucun cas, une participation ou contribution au coût de fonctionnement des équipements existants ou futurs n'est possible.

Redevables

Les redevables de la participation en PAE sont les constructeurs.

Opérations concernées

Toute opération de construction peut faire l'objet de la participation en PAE.

Mise en œuvre

Par délibération, une commune ou sa structure intercommunale détermine un programme d'aménagement d'ensemble. Lors de cette **délibération**, sont déterminés :

- le **périmètre** d'aménagement ;
- la nature du **programme d'équipements publics** ;
- son **coût** prévisionnel et le **délai** de réalisation ;
- la part des **dépenses mises à la charge des constructeurs** ;
- les **critères de répartition** entre les différentes catégories de construction.

Puis le PAE donne lieu à **publicité** :

- affichage durant un mois en mairie ;
- mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- indication sur un document graphique annexé au PLU.

Lors de la délivrance des **autorisations d'urbanisme**, chaque opération est assujettie à un **montant de participation** déterminé en fonction des critères de répartition définis dans la délibération instaurant le PAE. Il n'est pas possible de renvoyer à des conventions ultérieures le soin de fixer le montant des participations exigibles à chacun des constructeurs.

Un **PAE** est **considéré illégal par le juge administratif** lorsque :

- il ne correspond pas à un projet autonome, mais à un projet particulier. C'est le cas essentiellement dans les PAE qui apparaissent lors de la découverte d'un dépôt de permis de construire ; dans cette situation, le PAE aurait pour unique but de se substituer au régime de la TLE ;
- le programme d'équipements publics ne correspond qu'à des équipements liés à la seule opération d'urbanisme déposée ;
- le projet d'urbanisation n'est pas suffisamment conséquent ; qu'il ne possède pas un réel programme d'équipement public.

Fait générateur

Les autorisations d'urbanisme permettent d'exiger la participation en PAE.

Cas de modification du PAE

Le **programme d'équipement peut être modifié** en cours de réalisation. De fait, les participations pourront elles aussi être modifiées sous condition d'une nouvelle délibération (selon les mêmes modalités que celles instituant le PAE). Plusieurs conséquences à cela :

- il ne peut pas être exigé une augmentation des participations pour les permis de construire délivrés avant cette modification. Le manque à gagner correspondant à la part qui ne peut être exigée des constructions déjà autorisées ne peut être répercutée sur les constructions futures : les maîtres d'ouvrages concernés doivent assumer ce manque à gagner ;
- si la participation est diminuée, la part des sommes trop perçue doit être restituée aux constructeurs ayant versé une participation correspondant au montant initial ;
- les délais de réalisation des équipements publics sont maintenus et doivent être respectés.

Intervention de l'intercommunalité

En principe, la compétence est communale. Cependant, lorsqu'elle fait partie d'une structure intercommunale, la commune peut en accord avec cette structure, lui déléguer tout ou partie de ses prérogatives en matière de PAE.

Exonération

Les terrains situés dans les ZAC et ayant fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur, ou d'une convention de participation avec l'aménageur sont exonérés de la participation en PAE.

La TLE ne peut être exigée en programme d'aménagement d'ensemble.

b) Calcul

Le calcul des coûts des équipements publics ne peut reposer que sur une estimation. La commune n'a pas à justifier les dépenses réellement engagées (toutefois, si les dépenses réelles devaient s'avérer inférieures aux participations perçues, les redevables pourraient engager une action en répétition de l'indu). **Ce coût peut intégrer** :

- le **montant des travaux** ;
- les **frais d'acquisition des terrains** nécessaires ;
- les **frais annexes** (frais d'actes, frais d'études préalables du projet, etc.) ;
- la **taxe sur la valeur ajoutée**.

En revanche, les **subventions escomptées** doivent être **déduites** du montant total.

La délibération doit fixer les critères de répartition de la participation avec précision en fonction de la surface de SHON. Cette répartition ne peut avoir lieu que sur des constructions effectivement autorisées.

Les critères de répartition peuvent être de deux ordres :

- modulation des participations suivant la catégorie des constructions et leur SHON (il est possible de se référer aux grandes catégories modulant la taxe locale d'équipement) ;
- répartition uniforme quelle que soient les catégories de construction, en proportion de leur SHON.

Ont été considérées comme illégales les fixations de participations en fonction :

- du coût de la construction ;
- de la surface des terrains d'assiette ;
- de la qualité des constructeurs ;
- du nombre de lots ou de la taille des lotissements en cas de lotissement.

Exemple

Un programme d'aménagement d'ensemble est situé sur un secteur de 10 hectares comportant 5 parcelles. (hypothèse : l'intégralité des surfaces constructibles doit être bâtie)

Parcelle	Surface de terrain (m ²)	Coefficient d'occupation du sol	SHON (m ²)
A	15 000	0,30	4 500
B	30 000	0,25	7 500
C	20 000	0,25	5 000
D	25 000	0,50	12 500
E	10 000	0,30	3 000
Total	100 000	-	32 500

Programme d'équipements publics	Coût total	Proportion d'utilisation par les constructions	Coût imputable aux constructions
Voirie	600 000	100%	600 000
Réseaux d'eau	300 000	100%	300 000
Réseau électrique	200 000	100%	200 000
Réseau téléphonique	100 000	100%	100 000
Station d'épuration	500 000	75%	375 000
Agrandissement de l'école	300 000	40%	120 000
Réalisation d'espaces verts	100 000	75%	75 000
Création d'un terrain de sport	500 000	30%	150 000
Frais annexes (étude, géomètre...)	200 000	100%	200 000
Total	3 000 000	-	2 120 000

Participation reçue par la commune ou sa structure intercommunale : **2 120 000 euros**

Valeur moyenne : **65,23 euros / m² de SHON**

Répartition en proportion de la SHON :

Sans répartition par catégories de constructions, on aurait :

Parcelle	SHON (m ²)	Calcul	Total
A	4 500	4 500 x 65,23	293 538
B	7 500	7 500 x 65,23	489 231
C	5 000	5 000 x 65,23	326 154
D	12 500	12 500 x 65,23	815 385
E	3 000	3 000 x 65,23	195 692
Total	32 500	32 500 x 65,23	2 120 000

Répartition suivant la catégorie des constructions :

Répartition des sommes pour faire payer moins les logements aidés que les logements collectifs et que les logements individuels :

<i>Répartition des types de logements par parcelle</i>		
Parcelle	Type de logement	SHON (m ²)
A	Logement aidé	4 500
B	Logement aidé	7 500
C	Logement individuel	5 000
D	Logement collectif	12 500
E	Logement individuel	3 000

<i>SHON par type de logements</i>	
Type de logement	SHON (m ²)
Logement aidé	12 000
Logement collectif	12 500
Logement individuel	8 000

Type de logement	coefficient	Prix au m ² de SHON (en euros)
Logements aidés	0,5	44,17
Logements collectifs	0,8	70,67
Logements individuels	1,0	88,33

Calcul du prix au m² de SHON pour chaque type de logement :

$$12\,000 \times 0,5x + 12\,500 \times 0,8x + 8\,000x = 2\,120\,000$$

$$x = \mathbf{88,33} \text{ (log. ind.)} ; 0,5x = \mathbf{44,17} \text{ (log. aidé)} ; 0,8x = \mathbf{70,67} \text{ (log. coll.)}$$

Parcelle	SHON (m ²)	Type de logement	Calcul	Prix par parcelle (en euros)
A	4 500	aidé	4 500 x 44,17	198 750
B	7 500	aidé	7 500 x 44,17	331 250
C	5 000	individuel	5 000 x 88,33	441 667
D	12 500	collectif	12 500 x 70,67	883 333
E	3 000	individuel	3 000 x 88,33	265 000
Total	32 500			2 120 000

c) Recouvrement

Lorsque les capacités des équipements publics à réaliser excèdent les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Les constructeurs peuvent s'acquitter de cette participation sous trois formes, qui peuvent se combiner :

- participation financière ;
- exécution de travaux ;
- apport de terrains.

Pour les deux dernières formes de contribution et afin d'éviter tout contentieux, il est indispensable que le constructeur signe un accord écrit d'exécution de travaux ou d'apport de terrain, mentionnant la valeur précise des travaux ou des terrains.

Dans tous les cas, l'autorisation d'urbanisme devra expressément mentionner, outre le mode de calcul et le montant de la participation due au titre du PAE, la part et le montant dont le bénéficiaire de l'autorisation a accepté de s'acquitter sous forme de travaux ou d'apport de terrain.

La mise en recouvrement intervient dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation.

Les délais de paiement commencent à courir à partir du démarrage des travaux. Une mise en recouvrement anticipée serait illégale. Est également illégale la détermination des délais de construction.

2. Participation en Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Instituée en 1967 par la Loi d'Orientation Foncière

Article L.311-1 du code de l'urbanisme

"Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. [...]"

Article L.311-4 du code de l'urbanisme

"Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. [...]"

a) Champ d'application

Equipements concernés

Les équipements suivants peuvent être financés dans le cadre de la participation en ZAC, **dans la limite des seuls besoins des futurs habitants ou usagers** des constructions (article L.311-4 du CU) :

- **voirie** ;
- **espaces collectifs** (espaces verts, promenades, aires de jeux, etc.) ;
- **aires de stationnement** ;
- **équipements de superstructure** (équipements scolaires, sportifs, socioculturels, etc.)

La procédure de ZAC permet de **déroger au régime de la TLE**, si les équipements suivants sont pris en charge par le redevable :

- **voirie** interne à la zone et réseaux non concédés rattachés ;
- **espaces collectifs** correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions ;
- **aires de stationnement** correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions.

Redevable

L'aménageur de la ZAC est le redevable de la participation en zone d'aménagement concerté. Il en répercute le coût sur les prix de vente des terrains.

Concernant les terrains qui n'ont pas été acquis par l'aménageur, les constructeurs sollicitant un permis de construire sur ces terrains devront participer aux équipements de la ZAC. Cette participation est précisée dans une convention conclue entre la commune ou sa structure intercommunale et le constructeur.

Opérations concernées

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement sont concernées par la participation en ZAC : logements, artisanat, industries, commerces, bureaux, etc.

Mise en œuvre

Après concertation sur les études préalables, la commune ou l'intercommunalité compétente doit passer par deux phases pour mettre en œuvre la ZAC :

- phase de **création** avec un dossier comprenant :

- un rapport de présentation ;
 - un plan de situation ;
 - un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
 - une étude d'impact ;
 - le maintien ou non de la TLE.
- phase de **réalisation** avec un dossier comprenant :
 - un programme d'équipements publics ;
 - un programme de constructions à réaliser ;
 - les modalités prévisionnelles de financement ;
 - les modifications éventuelles à l'étude d'impact.

Ces deux phases doivent être approuvées par **délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de la structure intercommunale compétente**.

Une large **publicité** doit être effectuée après chaque phase :

- affichage durant un mois en mairie ou au siège de la structure intercommunale (si elle est compétente), et dans les mairies communes membres de cette intercommunalité ;
- publication au recueil des actes administratifs pour une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus, et pour une délibération d'une structure intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;
- insertion dans un journal diffusé dans le département.

La commune ou son regroupement intercommunal détermine avec le redevable, dans le cadre de la convention de l'aménagement de la zone, les modalités et les délais de versement de la participation.

Fait générateur

Le fait générateur de la participation est la conclusion de la convention avec l'aménageur ou les constructions sur les terrains non acquis par l'aménageur.

Intervention de l'intercommunalité

Lorsque la structure intercommunale est compétente, elle peut délimiter le périmètre de la zone pour arrêter son programme.

b) Calcul

Le dossier de création de la zone permet de mettre en place un régime de participations financières négociées et précisées dans un véritable contrat par lequel l'aménageur ou les constructeurs assument le coût des équipements essentiels.

c) Recouvrement

Les participations peuvent être versées aux communes ou à leurs regroupements qui assureront la maîtrise d'ouvrage des équipements à réaliser. La convention d'aménagement peut aussi prévoir que les aménageurs réaliseront eux-mêmes les équipements publics, qu'ils remettront ensuite, en toute propriété, à la commune ou son intercommunalité.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Nota : Une participation forfaitaire, en sus de la TLE qui reste exigible des constructeurs, peut être exigée des lotisseurs et autres aménageurs.

Si une telle participation représentative de la PRE, de la participation à la réalisation de parcs publics de stationnement, de la participation à la réalisation d'équipements publics exceptionnels, de la PVR et de la cession gratuite de terrain est exigée, plus rien ne pourra être demandé aux constructeurs pour l'une de ces cinq participations.

III. GARANTIES DES REDEVABLES

Le redevable dispose de garanties face à la collectivité. Plusieurs actions sont à sa disposition : l'action en annulation, l'action en répétition et l'action en restitution.

A. L'action en annulation

Article L.332-7 du code de l'urbanisme :

"L'illégalité des prescriptions exigeant des taxes ou des contributions aux dépenses d'équipements publics est sans effet sur la légalité des autres dispositions de l'autorisation de construire.

Lorsque l'une de ces prescriptions est annulée pour illégalité, l'autorité qui a délivré l'autorisation prend, compte tenu de la décision juridictionnelle devenue définitive, un nouvel arrêté portant la prescription d'une taxe ou d'une contribution aux dépenses d'équipements publics."

Les contributions non prévues par les textes, ou non régulièrement instituées sont illégales ; de même, celles qui n'ont pas été régulièrement exigées dans une autorisation d'urbanisme. L'effet de cette illégalité ne se traduit plus par une remise en cause de l'ensemble de l'autorisation de construire ou d'aménager, mais par l'annulation de la seule prescription illégale exigeant une contribution non prévue par les textes. Cette situation protège très fortement le redevable.

Le juge administratif peut régulariser la contribution aux dépenses d'équipements publics.

B. L'action en répétition

Article L.332-30 du CU

"Les taxes et contributions de toute nature qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions des articles [...] "L.311-4" et L.332-6 sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des prestations fournies sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées. [...]

Les sommes à rembourser [...] portent intérêt au taux légal majoré de cinq points."

L'action en répétition, fondée sur la notion d'enrichissement sans cause permet aux constructeurs d'obtenir la répétition des participations irrégulièrement perçues. En cas de revente du bien immobilier, l'action en répétition peut aussi être engagée par les acquéreurs successifs. A leur égard, l'action se prescrit par un délai de 5 ans à compter de l'inscription des versements dans le registre municipal des taxes et participations que le maire a l'obligation de tenir.

Cette action s'applique, depuis 1985, à toutes les taxes et participations. Elle se prescrit par un délai de 5 ans à partir du dernier versement litigieux (article L.332-30 CU).

Le taux d'intérêt légal pour 2005 : 2,05 % (actualisation annuelle du taux). Taux à la date de chacun des versements indus.

Année	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994
Taux d'intérêt légal (en %)	2,27	3,29	4,26	4,26	2,74	3,47	3,36	3,87	6,65	5,82	8,40

Taux réactualisé consultable sur le site : www.minefi.gouv.fr/TRESOR/taux/taux_légal.htm

L'action en répétition est également possible même si la participation est due sous forme de cession de terrain ou de réalisation de travaux, et même en cas de renonciation à l'action en répétition par le redevable.

Nota : il existe un contentieux important sur le fait que des constructeurs ou aménageurs acceptent de payer une contribution, puis en demande la répétition plus tard : l'acceptation de la contribution ne fait pas obstacle à une action en répétition. Cette action est parfois recherchée par les constructeurs, qui la considèrent comme un placement financier.

C. L'action en restitution

Elle concerne certaines taxes et participations. Elle peut avoir des causes multiples. Les sommes restituées portent intérêt au taux légal.

Restitution de la **TLE** si :

- le redevable justifie n'avoir pas été en mesure de réaliser son projet ;
- les constructions sont démolies en application d'une décision judiciaire (s'il ne s'agit pas d'une démolition d'une construction irrégulière) ;
- le projet de construction est modifié et que cette modification entraîne une diminution de la taxe exigible (restitution partielle et proportionnelle à la modification).

Restitution de la **participation à la réalisation de parcs publics de stationnement** si :

- le permis de construire est périmé, retiré ou annulé ;
- la construction est démolie en exécution d'un jugement ou d'un arrêt constatant qu'elle viole une servitude de droit privé ;

Restitution de la participation en **PAE** si :

- les mesures de publicité ne sont pas respectées (la participation ne peut être limitée à la différence entre la somme perçue et le montant de la TLE qui aurait été exigible en l'absence du PAE) ;
- l'achèvement des équipements publics n'a pas été réalisé dans les délais. Cette restitution tient compte du montant de la TLE qui aurait été due en l'absence du PAE ;

Restitution de la participation en **ZAC** si :

- la création de la ZAC venait à être annulée (restitution des sommes déjà versées).

D. Risques encourus par la personne dépositaire de l'autorité publique

L'article 432-10 (de la concussion) du Code pénal :

"Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, de recevoir, exiger ou ordonner de percevoir à titre de droits ou de contributions, impôts ou taxes publics, une somme qu'elle sait ne pas être due, ou excéder ce qui est dû, est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende.

Est puni des mêmes peines le fait, par les mêmes personnes d'accorder sous une forme quelconque et pour quelque motif que ce soit une exonération ou franchise des droits, contribution d'impôts ou taxes publics en violation des textes légaux ou réglementaires.

La tentative des délits prévus au présent article est punie des mêmes peines."

ABREVIATIONS

CGI : Code général des impôts

CU. : Code de l'urbanisme

COS : Coefficient d'occupation du sol

DGUHC : Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

HLM : Habitation à loyer modéré

INSEE : institut national de statistiques et d'études économiques

LOF : Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967

Loi UH : Loi Urbanisme Habitat du 2 juillet 2003

PAE : Programme d'aménagement d'ensemble

PLU : Plan local d'urbanisme

PRE : Participation pour raccordement à l'égout

PVNR : Participation pour voies nouvelles et réseaux

PVR : Participation pour voirie et réseaux

SHON : Surface hors œuvre nette

SRU : Solidarité et renouvellement urbain

TLE : Taxe locale d'équipement

ZAC : Zone d'aménagement concerté

Zone AU : Zone à urbaniser du PLU

Zone U : Zone équipée et urbanisable du PLU

SOURCES

Ouvrages

Jean-Philippe STREBLER, *Financement de l'aménagement urbain Guide juridique et pratique*, EFE, Paris, 2004

Dossiers

Pierre JEANNIN, Direction Départementale de l'Équipement de la Savoie, *Participations aux équipements publics en matière d'urbanisme*, Compte-rendu de la rencontre avec les urbanistes, du 25 juin 2004

Revues

Le Moniteur (13 février 2004), pages Aménagement - Environnement, "Modalités de mise en œuvre de la participation pour voirie et réseaux", p.398 à 405

Sites internet

Légifrance : www.legifrance.gouv.fr

ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) : www.anil.org

Ministère de l'équipement : www.equipement.gouv.fr

Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer : www.urbanisme.equipement.gouv.fr

Circulaires

Circulaire n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (Bulletin officiel du ministère de l'équipement n°2001-15, 25 août 2001)

Circulaire n°2004-5 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en œuvre de la participation pour voirie et réseaux (Bulletin officiel du ministère de l'équipement n°2004-4, 25 février 2004)

ANNEXE
MODELES DE DELIBERATIONS EN MATIERE DE PARTICIPATION
POUR VOIRIE ET RESEAUX
ET DE CONVENTION DE PREFINANCEMENT AVEC LES PROPRIETAIRES FONCIERS

(Annexe à la circulaire n° 2004-5 UHC/DU3/5 du 5 février 2004 du Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer relative à la mise en œuvre de la participation pour voirie et réseaux)

Modèle 1 – Délibération pour instaurer le principe de la participation pour voirie et réseaux sur un territoire communal

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Considérant que les articles précités autorisent à mettre à la charge des propriétaires fonciers les coûts de construction des voies nouvelles, de l'aménagement des voies existantes ainsi que ceux d'établissement ou d'adaptation des réseaux qui leur sont associés, réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ;

le conseil municipal décide,

- d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, la participation pour le financement des voiries et réseaux publics définie aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme; (*décision complémentaire prise sur l'initiative du conseil municipal*)*;
- en application du sixième alinéa de l'article L. 332-11-1 du Code de l'urbanisme, d'exempter en **totalité (ou dans la limite de x %)** de l'obligation de participation, les constructions de logements sociaux visés au II de l'article 1585-C du Code général des impôts.

* S'agissant d'une mesure générale applicable sur toute la commune, si la délibération initiale ne prévoit pas l'exonération des logements locatifs sociaux, une délibération ultérieure peut l'organiser.

Modèle 2 – Délibération spécifique pour la création ou l'aménagement d'une voie et des réseaux

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-6-1-2°d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2;

Vu la délibération du ... instituant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire de la commune de...

- **considérant** que l'implantation de futures constructions dans le secteur de ... implique la création (ou la réalisation d'aménagements) sur la voie ... (**préciser les objectifs et le niveau de l'aménagement prévu à terme**);
- **considérant** (expliquer les raisons pour lesquelles la commune met la totalité ou une part seulement du coût des travaux à la charge des propriétaires) ;
- **considérant qu'une adaptation** de la limite des 80 mètres est motivée, dans le secteur concerné par les circonstances locales suivantes: ...
(les circonstances locales doivent être motivées de façon concrète et précise ; ne pas faire une formulation générale telle que « pour des raisons de morphologie urbaine »)

Le conseil décide,

Article 1^{er} : d'engager la réalisation des travaux de voirie et de réseaux dont le coût total estimé s'élève à ... x euros. Il correspond aux dépenses suivantes:

Travaux de construction ou d'aménagement de voie	Coûts des travaux
- Acquisitions foncières	... euros
- Travaux de voirie	... euros
- Écoulement des eaux pluviales	... euros
- Éclairage public	... euros
- Éléments souterrains de communication	... euros

Travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux	Coûts des travaux
- Eau potable	... euros
- Électricité	... euros
- Assainissement	... euros
Dépenses d'études	... euros

Coût total	x euros
-------------------	----------------

Déduction des subventions à recevoir <i>(notamment FNDAE et FACE) (1)</i>	...euros
---	-----------------

Coût total net	y euros
-----------------------	----------------

Article 2 : fixe à ... y euros la part du coût de la voie et des réseaux mis à la charge des propriétaires fonciers.

Article 3 : les propriétés foncières concernées sont situées : *La délibération mentionnera l'une de ces options:*

Options selon le cas

- à 80 mètres de part et d'autre de la voie (suivant le plan joint (2))
- suivant le plan joint (3), entre 60 et 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Article 4 : fixe le montant de la participation due par mètre carré de terrain desservi à z euros.

Article 5 : décide que les montants de participation dus par mètre carré de terrain sont actualisés en fonction de l'évolution de l'indice ... (4).

Cette actualisation s'applique lors de la prescription effectuée lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol ou lors de la signature des conventions visées à l'article L.332-11-2 du Code de l'urbanisme.

1 Fonds national pour le développement des adductions d'eau et Fonds d'amortissement des charges d'électricité. article L. 3232-2 du Code général des collectivités territoriales.

2 Plan facultatif.

3 Plan nécessaire si la distance n'est pas une limite unique le long de la voie.

4 Nommer l'indice de référence (Indice du coût de la construction, du BTP.

Modèle 3 - Délibération spécifique pour l'établissement ou l'adaptation des réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement sur une voie publique existante

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2;

Vu la délibération du... instituant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire de la commune de ...

- **considérant** que l'implantation de futures constructions dans le secteur de la voie ... justifie des travaux **d'établissement ou d'adaptation des réseaux d'eau potable ou d'électricité ou d'assainissement**, sans nécessiter d'aménagements supplémentaires de la voie existante ;
- **considérant** (expliquer les raisons pour lesquelles la commune met la totalité ou une part seulement du coût des travaux à la charge des propriétaires) ;
- **considérant** qu'une adaptation de la limite des 80 mètres est motivée par les circonstances locales de ce secteur qui sont : **(les circonstances locales doivent être motivées de façon concrète et précise ; ne pas faire une formulation générale telle que « pour des raisons de morphologie urbaine »)**
- **considérant** que sont exclus les terrains déjà desservis par les réseaux d'eau et/ou d'électricité (1) ;

Le conseil décide,

Article 1er : d'engager la réalisation des travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux dont le coût total estimé, s'élève à ... x euros. Ils correspondent aux dépenses suivantes:

Travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux	Coûts des travaux
- Eau potable	... euros
- Électricité	... euros
- Assainissement	... euros
Dépenses d'études	... euros
Coût total	x euros
Déduction des subventions à recevoir <i>(notamment FNDAE et FACE) (2)</i>	...euros
Coût total net	y euros

Article 2 : fixe à... y euros la part du coût de la voie et des réseaux mis à la charge des propriétaires fonciers.

Article 3 : les propriétés foncières concernées sont situées *La délibération mentionnera l'une de ces options:*

Options selon le cas :

- à 80 mètres de part et d'autre de la voie (suivant le plan joint (3))
- suivant le plan joint (4), entre 60 et 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Article 4 : fixe le montant de la participation due par mètre carré de terrain desservi à z euros.

Complément lorsque la commune n'est pas maître d'ouvrage des réseaux d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement et que les maîtres d'ouvrage de ces réseaux ont accepté de percevoir directement la PVR :

Conformément aux accords intervenus avec les maîtres d'ouvrage, les propriétaires fonciers s'acquitteront des sommes dont ils sont redevables, directement auprès des comptables de l'EPCI ou des syndicats mixtes compétents à raison de:

- z1 € par mètre carré pour le réseau d'eau potable;
- z2 € par mètre carré pour le réseau d'électricité ;
- z3 € par mètre carré pour le réseau d'assainissement.

Article 5 : décide que les montants de participation dus par mètre carré de terrain sont actualisés en fonction de l'évolution de l'indice... (5). Cette actualisation s'applique lors de la prescription effectuée lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol ou lors de la signature des conventions visées à l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme.

1 Option facultative.

2 Fonds national pour le développement des adductions d'eau et Fonds d'amortissement des charges d'électricité, article L. 3232-2 du Code général des collectivités territoriales.

3 Le plan doit faire apparaître, s'il y a lieu, les terrains déjà desservis qui sont exclus.

4 Plan nécessaire si la distance n'est pas une limite unique le long de la voie, Il doit également faire apparaître, s'il y a lieu, les terrains déjà desservis qui sont exclus.

5 Nommer l'indice de référence (indice du coût de la construction, du BTP).

Modèle 4 - Proposition de convention de préfinancement avec les propriétaires fonciers

Préambule.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-1 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de la **commune de X.....**, a, par délibération en date du **D1** instauré le régime de la participation pour voirie et réseaux destiné à permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

Par délibération du **D2**, le conseil municipal a décidé, pour permettre la réalisation de nouvelles constructions sur le secteur de **Z**

- de créer une nouvelle voie publique,
- ou de réaliser des travaux d'aménagement de la rue *N...*,
- ou de réaliser des travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement pour la voie existante *N*.

M... est propriétaire des parcelles cadastrales numéros ... comprises dans le secteur de **Z**
Ces parcelles sont en totalité ou pour partie situées dans le périmètre des terrains devant être desservis par la voie publique ou les réseaux en projet.

M..., en application des dispositions de l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme, accepte de verser, avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, la part du coût de la voie publique (ou des réseaux) appelée à desservir ses terrains.

En conséquence, entre la commune de X, représentée par ... et M...

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : La **commune de X.....** s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics de voirie et réseaux prévus dans la délibération en date du **D2.....**, au plus tard, le

Article 2: *M...* s'engage à verser à la *commune de X.....* la participation exigible pour le financement des travaux de création (ou d'aménagement) de la voie publique (ou d'établissement ou d'adaptation des réseaux).

Article 3 : La superficie du (des) terrain(s) situé(s) compris dans le périmètre des terrains desservis, objet(s) de la présente convention, parcelle(s) cadastrale(s) n° , est de *Y m²*.
Par application de la délibération **D2**, le montant de participation exigible par mètre carré de terrain a été fixé à ***n euros*** En conséquence, le montant de participation due par *M...* est égal au produit de *Ym²* par ***n euros*** soit une somme globale de ***N... euros***.

Option: Ce montant est actualisé, lors des échéances de paiement prévues à l'article 4 ci-après, en fonction de l'évolution de l'indice I...

Article 4 : En exécution d'un titre de recette émis (1) comme en matière de recouvrement des produits locaux, *M...* procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée:

Exemples – en un versement, au plus tard, le *jj/mois/année*.

ou – en un versement, *x* jours après la date de signature de la présente convention.

ou – *x* fractions égales, la première dans les *x* jours suivants la date de la signature de la présente convention, la seconde dans les *x* jours suivants la date d'exigibilité du premier versement.

NB : *Les modalités de règlement peuvent être adaptées aux souhaits et possibilités de trésorerie de chaque propriétaire foncier. La commune doit veiller à ne pas perdre les avantages du moyen de préfinancement qui constitue l'intérêt majeur de la convention.*

En tant que de besoin de nouvelles modalités de règlement seront prescrites dans les autorisations d'occuper le sol éventuellement délivrées avant la (ou les) échéance(s) ci-dessus fixée(s).

Article 5 : Les règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété applicables aux terrains de *M...* sont les suivantes: *Mentionner les informations devant normalement être précisées par un certificat d'urbanisme, ou annexer un certificat d'urbanisme à la convention*

Article 6 : État des équipements publics existants et à créer.

Équipements existants : soit « néant » soit descriptif des équipements publics existants.

Équipements à créer : reprise du descriptif du programme d'équipements publics de voirie **et/ou** réseaux prévus dans la délibération en date du **D2**

Article 7: Les autres contributions d'urbanisme applicables aux terrains de *M...* sont les suivantes : *Listes des autres régimes de contribution d'urbanisme applicables aux terrains et prévues aux articles L. 332-6 et L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme*

Article 8 : La présente convention est exécutoire à compter de la publication de la délibération du conseil municipal, transmise au représentant de l'État dans le département, qui l'approuve.

Si la demande d'autorisation d'occuper le sol est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Ou option:

Article 8 : La présente convention est exécutoire dès sa signature par les deux parties (2) et sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Si la demande d'autorisation d'occuper le sol est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Fait à ...

Le ...

En x exemplaires originaux,

Signatures

M ... Pour la commune de X ...

1 Lorsque la PVR est mise en œuvre pour le financement des seuls réseaux d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement, un titre de recette propre à chaque réseau pourra être émis par les comptables de chaque EPCI ou syndicats mixtes compétents. cf. l'article 4 du modèle de délibération spécifique pour l'établissement ou l'adaptation des réseaux d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement sur une voie publique.

2 En application du 19° de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal peut déléguer au maire le pouvoir de signer la convention prévue à l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme.