

Sommaire

Territoires concernés	1
Entités signataires	1
Equipements publics concernés	2
La participation	3
Le contenu du PUP	4
Les effets du PUP	5
La procédure de PUP	6



Les collectivités publiques disposent de plusieurs outils pour financer leurs **équipements publics** au rang desquels est venu s'ajouter en 2009¹ le Projet Urbain Partenarial (PUP). Outil de financement des équipements publics souple et basé sur la **négociation**, le PUP s'inscrit dans une démarche de contractualisation négociée qui permet à une collectivité de faire (pré-)financer des équipements publics, nécessaires à

une opération d'aménagement ou de construction, par un **opérateur** – constructeur, aménageur ou propriétaire foncier. Il se matérialise au travers d'une convention qui fixe un programme d'équipements publics à réaliser afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération concernée par le PUP. Procédure adaptée aux petites opérations d'aménagement, le PUP permet de se rapprocher plus facilement du montant des dépenses réelles.

TERRITOIRES CONCERNÉS - ARTICLE L.332-11-3-I DU CODE DE L'URBANISME

Le PUP peut être mis en place :

- en **zone U** ou **AU** d'un territoire couvert par un **PLU**
- en **zone U** ou **NA** d'un territoire couvert par un **POS**
- en **zone urbaine** d'un territoire couvert par un **PSMV** (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)



Le PUP ne peut être mis en place dans les territoires couverts par une carte communale ou dans les territoires dépourvus de document d'urbanisme.

ENTITÉS SIGNATAIRES - ARTICLE L.332-11-3-I DU CODE DE L'URBANISME

Une convention PUP est signée entre une (ou des) entité(s) publique(s) et un (ou des) opérateur(s) porteur(s) d'un projet d'aménagement ou de construction privé.

1 UNE (OU DES) ENTITÉ(S) PUBLIQUES(S)

Un des cocontractants publics doit être l'autorité compétente en matière de PLU, à savoir :

- une commune - soit le Maire préalablement habilité par le Conseil Municipal
- ou un EPCI - soit le Président de l'EPCI préalablement habilité par le Conseil Communautaire

Dans le cas d'un projet de réalisation d'équipements publics qui s'implante territorialement sur deux collectivités, il est possible pour ces dernières de co-signer un PUP. Cependant, afin d'éviter les conséquences dommageables d'une potentielle divergence d'opinion entre ces deux entités, il est préférable que chacune des collectivités signe une convention de PUP disjointe avec l'opérateur.

¹ Article 43, de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE ou Loi BOUTIN)

Cas Pratique

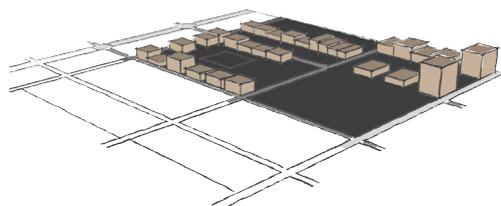
Si compétence PLU ≠ compétence équipement public

Un opérateur privé souhaite réaliser une opération de logement et désire signer une convention PUP pour participer au financement d'un équipement public dont la compétence revient à une commune (par exemple une école). Cependant la commune a été dessaisie de la compétence PLU au profit d'un EPCI. Pour contourner ce dilemme, l'opérateur privé pourra signer une convention PUP avec l'EPCI et ce dernier s'engagera à reverser à la commune maître d'ouvrage la quote-part qui lui revient. Pour plus de sécurité juridique, il est possible de signer une convention tripartite entre l'opérateur privé, l'EPCI et la commune.

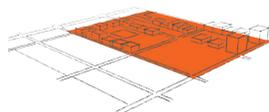
2

UN (OU DES) COCONTRACTANT(S) PORTEUR(S) DE PROJET(S) PRIVÉ(S)

Projet sans le PUP



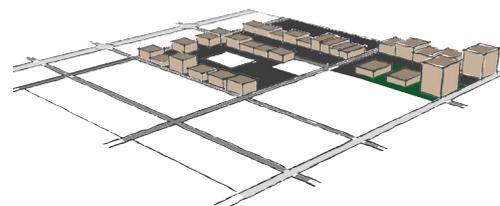
Projet du cocontractant



Terrain d'assiette de l'opération du porteur de projet

Initiative de la démarche

Projet avec PUP (après négociations)



Projet du cocontractant



Terrain d'assiette de l'opération du porteur de projet

- Bâties
- Voirie interne
- Espace planté / aires de jeux

L'autre partie (ou les autres parties) au contrat peut (ou peuvent) être :

- **propriétaire foncier,**
- **aménageur public ou privé,**
- **constructeur**

Le PUP s'inscrit dans une démarche libre et négociée dont l'initiative appartient tant à l'entité publique qu'à l'opérateur.

Le maître d'ouvrage des équipements publics

Le maître d'ouvrage (MO) des équipements publics devra être la **collectivité** (commune ou EPCI en fonction de sa compétence).

ÉQUIPEMENTS PUBLICS CONCERNÉS - ARTICLE L.332-11-3-I ET -III DU CODE DE L'URBANISME

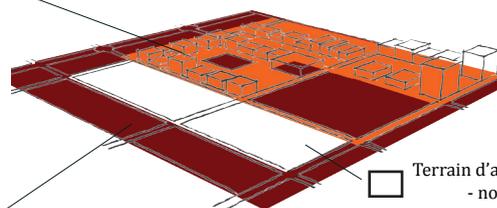
* Liste non exhaustive des équipements propres

Article L332-15 du Code de l'urbanisme

- voirie
- alimentation en eau
- alimentation en gaz
- alimentation en électricité
- réseaux de télécommunication
- évacuation et traitement eaux et matières usées
- éclairage
- aires de stationnement
- espaces collectifs
- aires de jeux
- espaces plantés

Le PUP permet de financer des **équipements** « autres que les **équipements propres*** mentionnées à l'article L332-15 du Code de l'urbanisme ». Les équipements propres étant ceux situés sur le terrain d'assiette de l'opération du porteur de projet. Ces équipements sont considérés comme privés jusqu'en limite du terrain d'assiette où ils se raccordent aux équipements publics. Ils ne sont donc pas finançables par le PUP mais par le porteur de projet.

■ Terrain d'assiette de l'opération privée d'aménagement ou de construction
- dans cette zone, les équipements propres ne sont pas finançables dans le PUP -

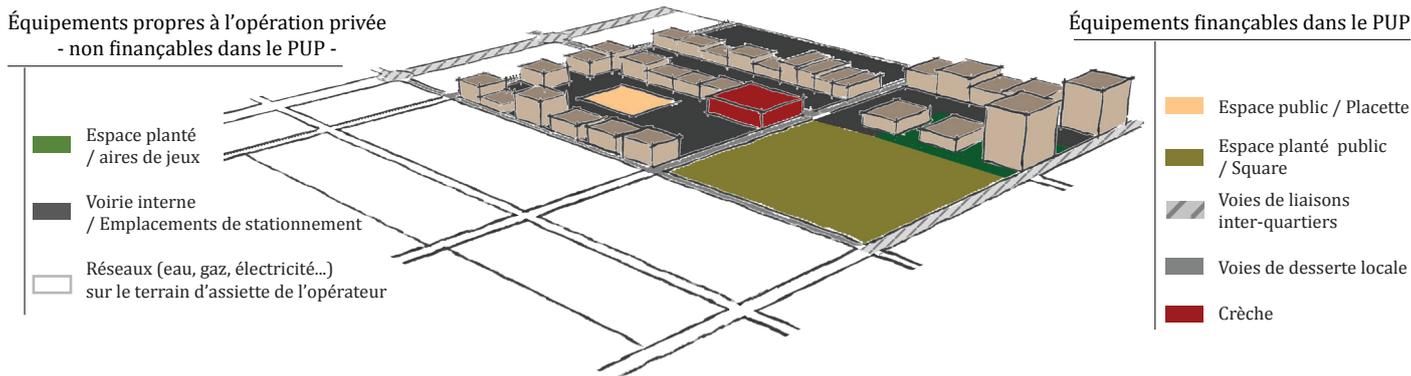


□ Terrain d'assiette d'un propriétaire privé
- non concerné par le PUP -

■ Terrain appartenant aujourd'hui ou à terme à la collectivité
- dans cette zone les équipements sont finançables dans le PUP -

Les équipements financiers dans le cadre du PUP peuvent donc être :

- des **équipements d'infrastructure** (voirie, réseaux d'eau, d'électricité, de communications électroniques...)
- des **équipements de superstructure** (école, crèche, équipements sociaux...)



Selon le **principe de lien direct**, l'opérateur ne pourra financer que les équipements publics qui répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il s'engage à édifier dans son opération. Ainsi, **un PUP ne peut pas concerner les équipements généraux propres de la commune** (un marché, une salle des fêtes...).

LA PARTICIPATION - ARTICLE L.332-11-3-I ET - III DU CODE DE L'URBANISME

Le PUP doit répondre à un **principe de proportionnalité**. Il ne peut mettre à la charge du cocontractant privé que :

- le coût des équipements publics à réaliser dans le périmètre du PUP pour répondre aux besoins de l'opération
- le financement de la fraction proportionnelle des équipements lorsque leur capacité excède les besoins de l'opération

La participation peut être :

- **financière**
- et/ou peut prendre la forme d'apport de **terrain (bâti ou non)**

Les dépenses pouvant être prises en compte pour l'évaluation de la participation sont notamment les **coûts des travaux**, les **frais d'études préalables** ou encore les **coûts du foncier**. Cependant, la participation ne peut pas se faire sous forme de travaux. Ainsi, pour déterminer le coût de l'équipement il est nécessaire d'établir un bilan prévisionnel du programme des équipements publics en prenant en compte l'ensemble des coûts. La répartition des participations à mettre à la charge des cocontractants est à négocier librement entre les parties.

Équipements à créer	Financement Promoteur	Financement Commune	Gestionnaire futur	Coût Prévisionnel
Raccordement eaux usées	80%	20%	Commune	XXX XXX €
Placette	20%	80%	Commune	XXX XXX €
Liaison douce entre deux rues	70%	30%	Commune	XXX XXX €
Crèche	14%	86%	Commune	XXX XXX €
Square	5%	95%	Commune	XXX XXX €

Exemple de tableau de répartition des participations
- dans le cadre d'un PUP entre une commune ayant la compétence PLU et un promoteur -

Équipements à créer	Financement Aménageur	Financement EPCI	Financement Commune	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Coût Prévisionnel
Raccordement eaux usées	70%	0%	30%	Aménageur	Commune	XXX XXX €
Placette	20%	0%	80%	Aménageur	Commune	XXX XXX €
Liaison douce entre deux rues	70%	0%	30%	Aménageur	Commune	XXX XXX €
Parvis Gymnase	30%	70%	0%	Aménageur	EPCI	XXX XXX €
Coulée verte / piste cyclable	20%	80%	0%	Aménageur	EPCI	XXX XXX €

Exemple de tableau de répartition des participations
- dans le cadre d'un PUP entre un EPCI ayant la compétence PLU, une commune et un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement -

Les mentions incontournables¹ à faire figurer dans le PUP sont :

- **La liste des équipements publics à financer**

En précisant le coût prévisionnel de chaque équipement, le montant total prévisionnel et les délais de réalisation de chaque équipement. Il peut s'agir d'équipements en cours de réalisation voire déjà réalisés si on est dans le cadre d'un PUP «forcé» (cf. infra).

- **Le montant de la participation à la charge du constructeur ou de l'aménageur**

Comme vu supra, la participation doit répondre au principe de proportionnalité et doit être calculée déduction faite des subventions reçues.

- **Les modalités de paiement**

Il convient d'indiquer la nature de la participation (contribution financière et/ou apport de terrain bâti ou non) ainsi que l'échelonnement des paiements.

- **Le périmètre de la convention PUP**

Le périmètre est conventionnel et doit être joint en annexe de la convention de PUP. Il peut être plus large que le périmètre de l'opération du porteur de projet. Afin de bien identifier le périmètre le plan doit être le plus précis possible.

- **La durée de l'exonération de la Taxe d'Aménagement**

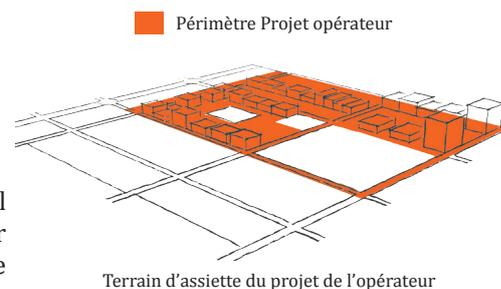
La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA), qui ne peut excéder 10 ans, doit être mentionnée. L'exonération s'applique sur tout le périmètre de la convention PUP et commence à courir à compter de la date d'affichage, en mairie ou au siège de l'EPCI, de la mention de la signature de la convention PUP.

Les mentions pouvant également être indiquées dans le PUP sont:

- **Les garanties financières**
- **La possibilité de passer des avenants**
- **Les cas dans lesquels les participations seront restituées**
- **La désignation du futur gestionnaire de chacun des équipements publics**

Le moment de la conclusion du PUP

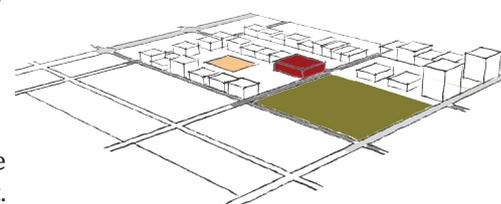
En tant qu'outil de préfinancement, le PUP est en général signé avant le dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager, néanmoins rien n'empêche qu'un PUP soit conclu *a posteriori*.



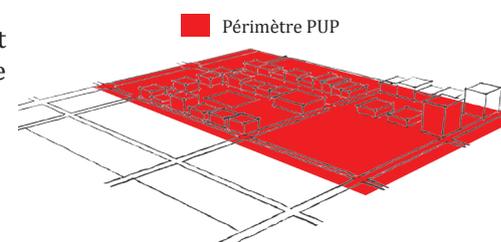
Terrain d'assiette du projet de l'opérateur

+

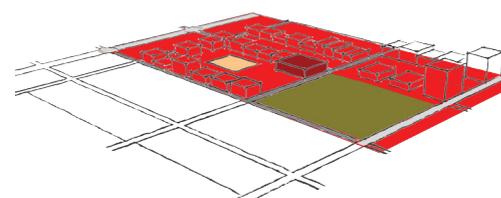
- Espace public / Placette
- Espace planté
- Voies de liaisons inter-quartiers
- Voies de desserte locale
- Crèche



Équipements publics financiables dans le PUP



Terrain d'assiette du périmètre PUP



Terrain d'assiette du périmètre PUP et équipements publics financiables dans le PUP

¹ Mentions issues de la circulaire du 18 juin 2013 annexe II



La conclusion d'une convention PUP exonère le ou les opérateurs du versement de la Taxe d'Aménagement.

L'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement **ne peut excéder 10 ans**. Avant de conclure un PUP, il est donc important d'évaluer les recettes potentielles de la taxe d'aménagement ou de la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée.

Et si les documents d'urbanisme changent ?

Le cocontractant pourra être indemnisé si les documents d'urbanisme évoluent de manière contraire à son projet.

Engagement de la collectivité

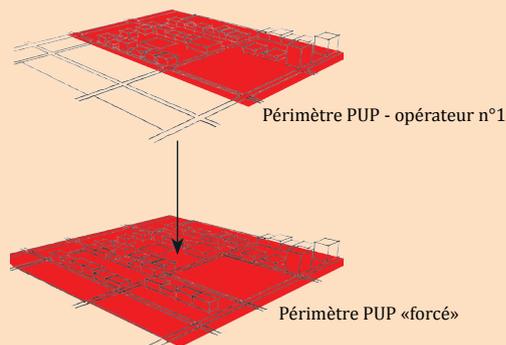
La collectivité s'engage en qualité de maître d'ouvrage à réaliser les travaux d'équipements publics conformément à la convention PUP.

Nouveauté ALUR

LE PUP « FORCÉ »

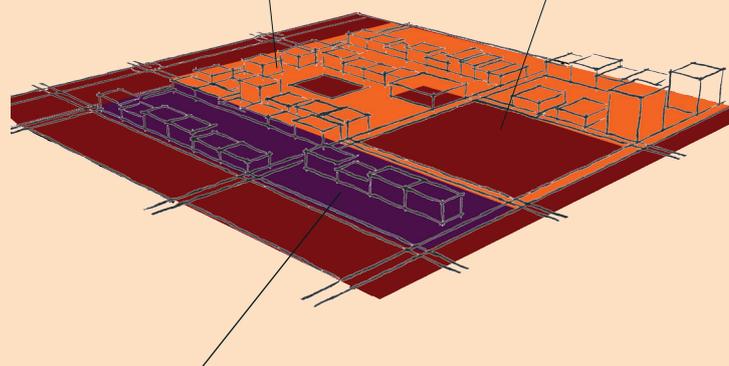
Article L332-11-3-II du Code de l'urbanisme

Au moment de la conclusion d'un premier PUP, la collectivité peut adopter, réglementairement et pour une durée maximale de 15 ans, un périmètre plus large en vue de contraindre des futurs opérateurs (non forcément connus) à financer *a posteriori* les équipements. Le futur opérateur qui s'implantera dans ce périmètre ne participera qu'au financement des équipements qui présenteront une utilité directe pour son projet.



■ Terrain d'assiette de l'opérateur n°1 dans un PUP «forcé»

■ Terrain d'assiette du Maître d'Ouvrage public



■ Terrain d'assiette de l'opérateur n°2 dans un PUP «forcé»

Nouveauté ALUR

DÉBAT PRÉALABLE

Article L332-11-3-III du Code de l'urbanisme

Avant de conclure une convention de PUP et dans un souci de transparence, les constructeurs ou aménageurs peuvent solliciter l'organisation d'un débat sur le projet au sein de l'organe délibérant. Leur demande doit être accompagnée d'un dossier qui comporte :

- la délimitation du projet d'aménagement ou de construction,
- la définition du projet
- la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

La collectivité est libre d'accepter ou de refuser la tenue de ce débat préalable.

E
T
U
D
E
S

- Définition des besoins en équipements publics
- Etablissement d'un bilan financier prévisionnel des équipements publics
- Évaluation des recettes TA ou TAM éventuelles pour comparaison avec participation



Négociation de la participation avec le(s) cocontractant(s) privé(s)

Abandon du projet de PUP

Rédaction du projet de PUP

Application de la TA ou de la TAM

Cf. fiche EPF de l'Ain de 2011 sur la Taxe d'Aménagement

**Délibération du Conseil Municipal (ou l'Organe délibérant de l'EPCI)
pour autoriser le Maire (ou le Président de l'EPCI) à signer la convention PUP**

Article L332-25-1 al.1^{er} du Code de l'Urbanisme



- Affichage en mairie (ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées) pendant **1 mois de la mention de la signature de la convention et du lieu où le document peut être consulté**
- Mention au recueil des actes administratifs

Article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme

- L'exonération de la TA prend effet au premier jour de l'affichage

Article R.332-25-3 du Code de l'urbanisme

Contrôle de légalité et publicité



Information des services instructeurs de la signature de la convention de PUP pour mention dans les CU au titre des participations et dans les autorisations d'urbanisme (PC, PA ou DP)



Mise à jour du PLU

*(article R.123-22 du Code de l'urbanisme)
pour annexer le périmètre du PUP
(art R.123-13-17° du Code de l'urbanisme)*



Réalisation des travaux

avec une Maîtrise d'Ouvrage commune ou EPCI

- Obligation de réaliser les travaux sous peine de versements d'indemnités -

(art L.332-30 du Code de l'urbanisme)

Autorisations d'urbanisme

La demande de permis qui porterait sur des constructions à édifier à l'intérieur d'un périmètre PUP, doit être accompagnée¹ d'un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée de l'exonération de la TA.

¹ Article 5 du décret 2014-253 du 27 février 2014 complétant l'article R.431-23-2 du Code de l'urbanisme.

ANNEXE 1- MODÈLE DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Issu de la Circulaire du 18 juin 2013, relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, NOR : ETL1309352C, annexe.2

Ce modèle de convention ne constitue qu'un exemple. Il peut être adapté en fonction des éléments propres à chaque opération, de la négociation avec la collectivité et des circonstances de fait ou de droit.

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :
La Société XXXXXX représentée par M. XXXXXX en qualité de XXXXXX

ET

La commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX représenté par Monsieur le Maire (ou Président de l'établissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) dénommée XXXXXX et sise XXXXXX (*adresse, numéro de parcelle cadastrale...*).

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1

La commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ;
- coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (*nous rappelons que le coût de l'équipement public doit prendre en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, et les frais d'engagements financiers*) ;
- coût total des équipements à réaliser.

Pour rappel, les équipements publics existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2

La Commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) de XXXXXX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le XXXXXX.

(En cas d'accord entre les parties sur une réalisation échelonnée des équipements, il convient de prévoir une date d'achèvement pour chaque équipement à réaliser).

Article 3

La société XXXXXX s'engage à verser à la commune (ou à l'établissement public de coopération intercommunale) la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à XXXXXX % du coût total des équipements.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser la fraction du coût applicable à chaque équipement).

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société XXXXXX s'élève à : XXXXXX €.

(En cas de pluralité d'équipements, il convient de préciser le coût de chaque équipement mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur).

Article 4 (optionnel)

La Société s'engage à apporter en paiement le terrain (bâti ou non bâti) ci-après désigné - parcelle cadastrée n° XXXXXX, sise (*adresse*) d'une superficie de XXXXXX -

La valeur de ce terrain est fixée à XXXXXX€.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la Société XXXXXX aux termes de l'article 3 de la présente convention.

Article 5

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (*base du plan cadastral*) joint en annexe à la présente convention.

Article 6

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société XXXXXX s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

(Conditions alternatives)

- en un versement, au plus tard le XXXXXX ;
- en un versement, XXXXXX jours suivant la signature de la présente convention ;
- en plusieurs versements correspondants à XX fractions égales :
 - le premier versement, le XXXXXX
 - les versements suivants (*prévoir le calendrier*)

Article 7

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de XX ans à compter de l'affichage de la mention de

la signature de la convention

- en mairie

- ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

(Pour mémoire, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ne peut excéder dix ans).

Article 8

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie (ou au siège de l'établissement public de coopération Intercommunale compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées).

Article 9

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société XXXXXX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Le

En XX exemplaires originaux

Signature

Pour la Société XXXXXX

Monsieur XXXXXX

Pour la Commune (ou l'EPCI) XXXXXX

Le Maire (ou le Président) XXXXXX

**Fiche rédigée en octobre 2015 - Lise AMIGOU
et consultable sur notre site : www.epf01.fr - rubrique «Téléchargement»**

*Cette fiche a vocation à exposer les grandes lignes de la procédure de PUP.
Dans le cadre d'une opération complexe le recours à un avocat est recommandé.*

SOURCES

- *Le Projet Urbain Partenarial*, Éditions Législatives, version de septembre 2015
- Annexe 2 de la *Circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement* (NOR:ETLL1309352C) BO min. écologie n°2013/2, 10 juillet 2013
- *Question écrite N° 66232 de M. Jean-Claude Flory*, Assemblée Nationale, publiée au JO le 6 avril 2010, page 4087

CRÉDITS PHOTOS DE LA PAGE 1

- En haut à gauche : photographie du groupe scolaire Aimé Césaire (NANTES) extraite de www.iledenantes.com
- En haut à droite : photographie extraite de www.chroniquesdedroitimmobilier