

14ème législature

Question N° : 38264	De M. Marc Laffineur (Union pour un Mouvement Populaire - Maine-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > impôts locaux	Tête d'analyse > taxe d'aménagement	Analyse > exonérations. zones d'aménagement concerté.
Question publiée au JO le : 24/09/2013 Réponse publiée au JO le : 28/01/2014 page : 864 Date de renouvellement : 21/01/2014		

Texte de la question

M. Marc Laffineur rappelle à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement que le code de l'urbanisme dispose en son article R. 331-6 que, dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération de la taxe d'aménagement est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur au moins le coût des équipements publics que sont les voies et les réseaux publics intérieurs de la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone. En d'autres termes, les constructeurs, lotisseurs, aménageurs et associations foncières urbaines de remembrement peuvent se voir imposer, en tant que besoin, le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, c'est-à-dire des équipements propres à l'opération. Selon la jurisprudence constante du juge administratif, l'équipement revêt un caractère « propre » dès lors qu'il est rendu nécessaire par l'opération et qu'il constitue un intérêt direct pour celle-ci et d'autre part, par sa destination ou son usage dans la mesure où il doit profiter exclusivement aux constructeurs ou usagers des constructions ou de l'opération d'aménagement. Ces critères permettent de distinguer l'équipement propre des équipements publics. À l'occasion de l'examen de la seconde partie du projet de loi de finances pour 2009, le législateur avait souhaité donner plus de souplesse au dispositif en permettant aux communes d'obliger les promoteurs à réaliser des équipements publics s'ils voulaient être exonérés du paiement de la taxe. Cependant, force est de constater que les communes rencontrent des difficultés dans l'application de ladite taxe bien qu'en 2012, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie soulignait que « dans le cas où l'intégralité des équipements publics ainsi définis n'est pas financée par l'aménageur de la ZAC, il n'y a pas exonération de la taxe d'aménagement ». En effet, selon l'interprétation faite par certains services administratifs de l'État, la charge financière liée à l'aménagement d'une place publique dans une ZAC qu'elle soit ou non supportée dans son intégralité par le constructeur constitue un motif d'exonération de la taxe du constructeur opérant dans cette ZAC, basant son argumentation sur la distinction équipement public et équipement propre. Cette analyse n'est pas favorable aux intérêts des collectivités et leurs EPCI qui, pour conserver la mainmise sur leur patrimoine foncier, sont le plus souvent contraints de réaliser des ZAC qui permettent par ailleurs d'avoir une croissance maîtrisée de la population, d'introduire une diversité dans les types de logements, d'assurer une desserte cohérente des nouveaux quartiers et enfin de préserver l'identité et le cadre de vie du territoire concerné. Au regard de ces éléments, il lui demande de préciser le dispositif d'exonération en matière de fiscalité de l'aménagement de ZAC.

Texte de la réponse

L'objet d'une ZAC est de faire réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions par l'aménageur (CE Section 28 juillet 1993, req. no 124099, « Commune de Chamonix-Mont-Blanc »). Ce dernier en répercute le coût aux constructeurs dans le prix des terrains qu'il leur cède. Le programme des équipements publics à réaliser constitue une pièce obligatoire du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC). L'exonération de taxe d'aménagement des constructeurs en ZAC est subordonnée à la prise en charge par l'aménageur d'un minimum d'équipements publics définis à l'article R. 331-6 du code de l'urbanisme. La liste de ces équipements publics peut être complétée par délibération du conseil municipal (article L. 331-7-5° du code de l'urbanisme). Dès lors que ce minimum d'équipements publics est pris en charge par l'aménageur, l'exonération de la Taxe d'aménagement (TA) est de droit, même si d'autres équipements publics réalisés dans la ZAC ne sont pas pris en charge par l'aménageur. Cependant, en l'absence de délibération rendant obligatoire la prise en charge par l'aménageur de certains équipements publics supplémentaires, la collectivité peut aussi imposer, par le biais du programme des équipements publics, la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants de la ZAC. Ces équipements publics ne doivent pas être confondus avec les équipements propres, internes aux unités foncières supportant des opérations de lotissement ou de construction dans le périmètre de la ZAC et dont la définition est rappelée à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.