

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 80/2020

Arrêt du 15 octobre 2020

Ile Cour de droit public

Composition
MM. et Mme les Juges fédéraux
Seiler, Président, Aubry Girardin et Donzallaz.
Greffier : M. Jeannerat.

Participants à la procédure

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____ SA,

tous les quatre représentés par Me Laurent Winkelmann, avocat, Nomea Avocats, recourants,

contre

Fonds intercommunal d'équipement, représenté par Me Alain Maunoir, avocat.

Objet
Taxe d'équipement,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, du 26 novembre 2019 (ATA/1713/2019).

Faits :

A.

A.a. Début novembre 2009, C. _____, A. _____, B. _____, ainsi que la société D. _____ SA, ont obtenu l'autorisation de construire plusieurs immeubles d'habitation avec commerces, garage souterrain et aménagements extérieurs, en Ville de Genève, au chemin U. _____. Cette autorisation n'a pas fait l'objet de recours.

Le projet s'inscrivait dans le plan localisé de quartier n° vvv. _____, précédemment adopté le 4 mai 2005 par le Conseil d'État et actuellement concrétisé. Ce plan localisé de quartier, qui a donné lieu à d'autres autorisations de construire, porte sur un périmètre qui borde le cycle d'orientation de U. _____ et le chemin V. _____, ce dernier se trouvant entre la route W. _____ et la route X. _____ et séparant la Ville de Genève de la commune Y. _____. L'accès en voiture aux garages souterrains construits dans ce périmètre se fait par le chemin précité et est limité aux ayants droit.

Outre le plan mentionné ci-avant, trois autres plans localisés de quartier nos xxx. _____, yyy. _____ et zzz. _____ ont été, à ce jour, adoptés le long du chemin V. _____, sur le territoire de la Ville de Genève, étant précisé que le dernier, datant d'avril 2019, n'a encore donné lieu à aucune autorisation définitive de construire.

A.b. Le 29 mai 2009, lors de la procédure d'autorisation de construire susmentionnée, l'ancienne Direction générale de l'aménagement du territoire du Département du territoire de la République et canton de Genève a établi un document intitulé " Conditions d'application des normes de la zone de développement ", qui a été signé le 15 juin 2009 par C. _____ et A. _____ en tant que propriétaires de l'ouvrage projeté. Sous une section " Conditions financières ", le document présentait une rubrique relative à la taxe d'équipement public. Il était prévu que celle-ci s'élevait à 535'933 fr. (recte: 535'933 fr. 65; cf. art. 105 al. 2 LTF), correspondant à une somme de 44 fr. 45 par mètre carré de surface brute de plancher (en l'occurrence 12 057 m²) en application du droit cantonal en

vigueur. Le Conseil d'État a approuvé ce document par le biais d'un arrêté du 14 octobre 2009 dont il est déclaré faire partie intégrante.

A.c. L'aménagement du chemin V._____ a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire accordée en janvier 2013 à la Ville de Genève. Cette autorisation a été contestée, entre autres personnes, par B._____, C._____ et D._____ SA jusqu'au Tribunal fédéral, qui leur a dénié la qualité pour recourir par arrêt du 9 janvier 2015 (cause 1C 411/2014).

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a, par délibération du 14 mars 2016, décidé d'ouvrir un crédit brut de 5'980'700 fr. pour le réaménagement du chemin V._____, correspondant à un montant net de 4'930'700 fr., après déduction du " produit de la taxe d'équipement de 1'000'000 fr. " et de la participation de 50'000 fr. de la commune Y._____ pour les travaux situés sur son territoire.

Le 19 septembre 2016, le Département du territoire de la République et canton de Genève (ci-après: le Département du territoire) a informé la Ville de la libération, en sa faveur, de la somme de 1'000'000 fr., au titre de participation initiale de 80 % aux travaux d'équipement relatifs à l'aménagement du chemin V._____ en lien avec les plans localisés de quartier nos vv._____, xxx._____ et yyy._____.

Les travaux relatifs au réaménagement du chemin V._____ ont débuté en janvier 2018. Ils ont duré environ une année.

B.

Dans l'intervalle, le 2 juillet 2010, le Département du territoire a adressé à C._____, A._____ et B._____, ainsi qu'à la société D._____ SA, une facture de 535'933 fr. 65 concernant la taxe d'équipement public, fixée en fonction d'une surface brute de plancher de 12 057 m² à 44 fr. 45 le mètre carré.

Le 5 août 2010, les quatre intéressés ont recouru contre cette facture auprès de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière administrative - devenue depuis le 1^{er} janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève - en concluant à son annulation. Après la réponse du Département du territoire, l'instruction de cette procédure de recours a été suspendue sur demande commune des parties par sept décisions successives, prises entre le 8 décembre 2010 et le 20 mars 2017.

Le 23 mars 2017, le Département du territoire a informé le Tribunal administratif de première instance que la nouvelle réglementation cantonale en matière de taxe d'équipement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 transférait ses tâches dans ce domaine au Fonds intercommunal d'équipement nouvellement créé et que, dès lors, celui-ci devait lui succéder en tant que partie dans la procédure de recours initiée par C._____ et consorts.

En date du 22 mai 2018, la Ville de Genève a demandé à être appelée en cause dans la procédure de recours, ce que le Tribunal administratif de première instance lui a refusé par décision du 23 juillet 2018.

Par jugement du 20 décembre 2018, le Tribunal administratif de première instance a rejeté le recours de C._____ et consorts.

Ces derniers ont recouru contre ce jugement auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève (ci-après: la Cour de justice). Celle-ci a rejeté le recours par arrêt du 26 novembre 2019.

C.

Le 20 janvier 2020, C._____, A._____, B._____, ainsi que D._____ SA (ci-après: les recourants), agissant collectivement, déposent un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour de justice précité. Ils concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué ainsi qu'à celle de la décision de taxation du 2 juillet 2010 et, subsidiairement, au renvoi du dossier à la Cour de justice ou au Tribunal administratif de première instance pour complément d'instruction et nouvelle décision.

La Cour de justice a renoncé à formuler des observations sur le recours, s'en rapportant à justice quant à sa recevabilité et persistant dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le Fonds intercommunal d'équipement a pour sa part répondu au recours, dont il conclut au rejet. Les recourants ont renoncé à répliquer.

Considérant en droit :

1.

L'arrêt attaqué, qui confirme que les recourants doivent payer une taxe de 535'933 fr. 65 au Fonds intercommunal d'équipement, est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance

cantonale par un tribunal supérieur (art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) ne tombant sous le coup d'aucune des exceptions de l'art. 83 LTF. La voie du recours en matière de droit public est donc en principe ouverte en l'affaire.

Pour le surplus, le présent recours en matière de droit public a été formé en temps utile compte des fêtes hivernales (art. 100 al. 1 en lien avec l'art. 46 al. 1 let. c et 117 LTF) et dans les formes requises (art. 42 LTF) par les personnes destinataires de l'arrêt attaqué, déclarées débitrices de la taxe litigieuse, qui ont manifestement qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF). Partant, le recours est recevable.

2.

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Sauf dans les cas cités expressément à l'art. 95 LTF (non pertinents en l'espèce), le recours en matière de droit public ne peut cependant pas être formé pour violation du droit cantonal en tant que tel. En revanche, il est possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire (art. 9 Cst.) ou contraire à d'autres droits constitutionnels (cf. ATF 135 III 513 consid. 4.3 p. 521/522; 133 III 462 consid. 2.3 p. 466). Le Tribunal fédéral n'examinera toutefois les moyens fondés sur la violation d'un droit constitutionnel que s'ils ont été invoqués et motivés de manière précise (principe de l'allégation déduit de l'art. 106 al. 2 LTF; cf. ATF 136 I 65 consid. 1.3.1 p. 68; 135 I 313 consid. 1.3 p. 316; 135 V 94 consid. 1 p. 95). Il procédera à cet examen en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ceux-ci n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF).

Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). Les faits notoires ne peuvent en revanche pas être considérés comme des faits nouveaux puisqu'il n'est pas nécessaire de les alléguer ni de les prouver et le Tribunal fédéral peut les prendre en considération d'office (cf. notamment arrêts 1C 91/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.1 et 2C 226/2015 du 13 décembre 2015 consid. 1.2).

3.

Le présent litige concerne la taxe d'équipement de 535'933 fr. 65 que le Fonds intercommunal d'équipement réclame aux recourants, après que ceux-ci ont construit plusieurs immeubles en Ville de Genève, concrétisant de cette manière partiellement un plan localisé de quartier no vvv. _____ adopté en 2005.

3.1. De manière générale, le droit fédéral prévoit que le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers à l'équipement de leur terrain (cf. art. 19 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Ainsi, dans le canton de Genève, la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD/GE; RSG L 1 35) institue-t-elle une taxe d'équipement due par les propriétaires ou superficiaires de terrains sur lesquels sont érigés des projets faisant l'objet d'une autorisation définitive de construire (art. 3A al. 2, 1re phrase, LGZD/GE). Cette taxe d'équipement, qui peut s'additionner aux autres contributions prévues par la loi cantonale sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE; RSG L 2 05; cf. art. 3A al. 6 LGZD/GE), représente une participation des propriétaires, respectivement des superficiaires, aux coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des voies de communication publiques, en particulier celles prévues par le programme d'équipement (art. 3A al. 1 LGZD/GE). Sa réglementation a fait l'objet d'une révision législative en date du 1er septembre 2016. Celle-ci est entrée en vigueur le 1er janvier 2017 et s'applique à toutes les autorisations de construire délivrées après cette date, ainsi qu'aux autorisations déjà délivrées et dont la taxe demeure due, sous réserve du montant de ladite taxe (art. 12 al. 6 LGZD/GE; cf. loi 11783 modifiant la loi générale sur les zones de développement [LGZD], consultable sur www.ge.ch/grandconseil, le 17 septembre 2020).

3.2. S'agissant du droit matériel, le droit cantonal prévoit depuis le 1er janvier 2017 que la taxe d'équipement est fonction de l'importance des constructions projetées, mais qu'elle ne doit en aucun cas excéder 2,5 % du coût de la construction autorisée (art. 3A al. 2, 2e et 3e phrases, LGZD/GE). Cette taxe consiste en un montant par mètre carré de surface brute de plancher autorisée. Ce montant est arrêté par le Conseil d'État dans un règlement d'application de la LGZD/GE et doit équivaloir au 75 % des coûts moyens d'équipement des projets de développement, à l'échelle du canton (art. 3A al. 3, 1re à 3e phrases, LGZD/GE). Le Conseil d'État revoit au moins tous les 5 ans ledit montant en tenant compte des dépenses réelles du Fonds intercommunal d'équipement (art. 3A al. 3, 4e phrase, LGZD). Il s'élève actuellement à 47 fr. le mètre carré de surface brute de plancher à créer selon l'autorisation de construire considérée (art. 11 al. 2 du règlement d'application de la loi

générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 [RGZD/GE; RSG L 1 35.01]).

3.3. Sous l'angle du droit formel, depuis le 1er janvier 2017, il n'appartient plus au Département du territoire de rendre les décisions de taxation en matière d'équipement, de les notifier aux débiteurs et d'en gérer le suivi, mais à une fondation de droit public cantonal dotée de la personnalité juridique et dénommée " Fonds intercommunal d'équipement " (art. 3B al. 1 et 4 LGZD/GE). Cette entité a son siège auprès de l'Association des communes genevoises, qui en assure le secrétariat et la comptabilité (cf. art. 2, 11 et 17 du Statut du Fonds intercommunal d'équipement du 1er septembre 2016; RSG PA 342.01). Elle octroie aux communes qui lui en présentent la demande un financement jusqu'à concurrence de 75 % des coûts des projets d'équipement qui ont été approuvés selon des standards de référence (art. 3B al. 5 LGZD/GE).

4.

En l'occurrence, dans leur mémoire, les recourants ne prétendent pas que la Cour de justice aurait appliqué arbitrairement le droit cantonal exposé ci-dessus en confirmant que la taxe d'équipement qu'ils devaient payer au Fonds intercommunal d'équipement s'élevait bel et bien à 535'933 fr. 65. Ils se plaignent uniquement du fait que l'arrêt attaqué aurait été rendu en violation de leur droit d'être entendu et qu'il ferait une mauvaise application du principe de la couverture des frais.

5.

Soulevant un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants prétendent que la Cour de justice aurait violé leur droit d'être entendus garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. en refusant d'ordonner, comme ils l'avaient requis, que le Fonds intercommunal d'équipement produise toutes pièces propres à démontrer la nature et les coûts exacts des travaux entrepris par la Ville de Genève sur le chemin V. _____ en 2018.

5.1. Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend, notamment, le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 III 65 consid. 3.2 p. 67; 142 II 218 consid. 2.3 p. 222). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299 et les arrêts cités).

5.2. En l'occurrence, la Cour de justice a très clairement expliqué dans son arrêt qu'elle avait décidé de rejeter la réquisition de preuve des recourants au motif qu'elle pouvait en dénier d'emblée toute valeur déterminante sur l'issue du litige. Elle a en effet estimé que la demande de crédit déposée en juin 2015 par le Conseil administratif de la Ville de Genève et approuvée par le Conseil municipal le 14 mars 2016, ainsi que le rapport explicatif les accompagnant, permettaient à eux seuls de chiffrer le montant de chacun des travaux effectués sur le chemin V. _____ et de déterminer si ceux-ci constituaient des équipements censés être couverts par la taxe d'équipement litigieuse. Elle a par ailleurs considéré qu'il n'était pas nécessaire d' "actualiser" les coûts des travaux, c'est-à-dire de tenir compte des dépenses véritablement consenties pour leur exécution, afin de déterminer si la taxe d'équipement litigieuse était conforme au droit et, en particulier, respectait le principe de la couverture des frais.

5.3. La question de savoir si la Cour de justice était en droit de procéder de cette manière ne relève pas d'une violation du droit d'être entendu, ni d'une appréciation anticipée des preuves arbitraire, de sorte que le grief tiré de l'art. 29 al. 2 Cst. doit être rejeté. En réalité, elle revient avant tout à se demander si l'autorité précédente a fait une bonne application du principe de la couverture des frais. Ce point sera examiné ci-après.

6.

Sur le fond, les recourants prétendent que la taxe d'équipement de 535'933 fr. 65 qui leur est réclamée viole le principe de couverture des frais.

6.1. Le principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst.) revêt une importance particulière en droit fiscal qui l'érige en droit constitutionnel indépendant déduit de l'art. 127 al. 1 Cst. Cette norme - qui s'applique à toutes les contributions publiques, tant fédérales que cantonales ou communales - prévoit en effet que les principes généraux régissant le régime fiscal, notamment la qualité de contribuable, l'objet de l'impôt et son mode de calcul, doivent être définis par la loi au sens formel (ATF 144 II 454 consid. 3.4 p. 461; 143 I 220 consid. 5.1.1 p. 224; arrêt 2C 33/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.1). Si la loi

contient une délégation de compétence à l'organe exécutif, la norme de délégation ne peut constituer un blanc-seing en faveur de cette autorité; elle doit indiquer, au moins dans les grandes lignes, le cercle des contribuables, l'objet et la base de calcul de la contribution (ATF 143 I 227 consid. 4.2 p. 233; 143 I 220 consid. 5.1.1 p. 224). Sur ces points, la norme de délégation doit être suffisamment précise (exigence de la densité normative). Il importe en effet que l'autorité exécutive ne dispose pas d'une marge de manoeuvre excessive et que les citoyens puissent discerner les contours de la contribution qui pourra être prélevée sur cette base (ATF 143 I 227 consid. 4.2 p. 233; 143 I 220 consid. 5.1.1 p. 224; 136 I 142 consid. 3.1 p. 144 s.; cf. aussi arrêt 2C 772/2017 du 13 mai 2019 consid. 4.5.2 et les références citées).

6.2. S'agissant des taxes causales, le principe de la légalité est appliqué avec moins de rigueur, dans la mesure où le montant de la taxe peut être limité par des principes constitutionnels vérifiables (en particulier la couverture des frais et l'équivalence). Pour cette catégorie de taxes, le législateur peut déléguer à l'exécutif la compétence d'en fixer le montant (ATF 143 II 283 consid. 3.5 p. 292; 143 I 220 consid. 5.1.2 p. 224; 143 I 227 consid. 4.2.1 p. 233; 141 V 509 consid. 7.1.1 p. 516; 140 I 176 consid. 5.2 p. 180). En revanche, si le montant de la taxe causale ne peut être évalué en fonction des principes d'équivalence et de couverture des frais, alors la légalité s'impose strictement (ATF 143 II 283 consid. 3.7 p. 293 ss; cf. aussi arrêt 2C 772/2017 du 13 mai 2019 consid. 4.5.3).

6.3. La plupart des contributions causales - en particulier les charges de préférence dépendantes des coûts - doivent respecter le principe de la couverture des frais. Selon ce principe, le produit global des contributions ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la branche ou subdivision concernée de l'administration, y compris, dans une mesure appropriée, les provisions, les amortissements et les réserves. De telles réserves financières violent le principe de la couverture des frais lorsqu'elles ne sont plus justifiées objectivement, c'est-à-dire lorsqu'elles excèdent les besoins futurs prévisibles de la branche ou subdivision en question estimés avec prudence (ATF 135 I 130 consid. 2 p. 133 s.; 126 I 180 consid. 3a/aa p. 188; 124 I 11 consid. 6c p. 20). Ce qu'il faut entendre par branche ou subdivision administrative s'apprécie d'un point de vue fonctionnel de façon à embrasser toutes les tâches administratives qui sont objectivement liées entre elles et dont les coûts sont financés par la taxe causale concernée (p. ex. réunion en une seule branche administrative des diverses prestations de chancellerie fournies par l'État ou regroupement des services relevant du registre foncier, du cadastre et de la géomatique; ATF 126 I 180 consid. 3b/cc p. 190 et arrêt 2C 24/2012 du 12 avril 2012 consid. 5.3). La collectivité responsable jouit cependant d'une certaine marge d'appréciation dans la définition de l'unité de coûts qu'elle entend couvrir par le biais de la taxe causale qu'elle prélève (cf. arrêt 2C 322/2010 du 22 août 2011 consid. 3). En matière de taxe d'équipement, c'est en principe chacun des équipements (routes, trottoirs places de parc, eau, énergie, égouts, déchets etc) qui doit être examiné de manière séparée; il est néanmoins admis que chacun de ces postes soit réuni en un seul relatif à l'équipement global du terrain (cf. ATF 126 I 180 consid. 3b/cc p. 190; arrêts 2C 226/2015 du 13 décembre 2015 consid. 5.1; 2C 404/2010 du 20 février 2012 consid. 6.5; 2P.425/1996 du 1er mai 1998 consid. 5a).

6.4. Le contrôle du respect du principe de la couverture des frais - notamment lors du prélèvement d'une taxe d'équipement - passe en principe par un examen concret des postes comptables de la collectivité qui fournit la prestation (cf. notamment arrêts 2C 1034/2017 du 16 mai 2019 consid. 6; 2C 809/2015 du 16 février 2016 consid. 5.5.4.1; 2C 1020/2011 du 16 novembre 2012 consid. 3; 2C 768/2007 du 29 juillet 2008 consid. 6.3; 2C 404/2010 du 20 février 2012 consid. 6.7). Il ne peut cependant être attendu d'un contribuable qui se plaint d'une violation du principe de la couverture des frais en lien avec une taxe d'équipement qu'il donne des indications précises sur le financement des infrastructures de la collectivité perceptrice, dès lors qu'il ne dispose en général pas lui-même des documents nécessaires. Tout au plus est-il possible d'exiger de cette personne qu'elle apporte quelques éléments de faits concrets laissant percevoir une possible violation de ce principe, qu'elle s'efforce d'obtenir les documents idoines de la part de la collectivité et qu'elle en requière au besoin l'édition devant le juge (cf. arrêts 2C 722/2009 du 8 novembre 2010 consid. 3.6.3; 2P.231/1993 du 30 novembre 1995, E. 4d; cf. ATF 126 I 180 consid. 3b/aa p. 189; 124 I 289 consid. 4c p. 296).

6.5. S'agissant spécifiquement de la taxe d'équipement prévue par la LGZD/GE, le Tribunal fédéral a déjà jugé dans un arrêt 2C 226/2015 du 13 décembre 2015 qu'il incombait en principe aux autorités genevoises de supporter le fardeau de la preuve en matière de respect du principe de la couverture des frais et de démontrer " comptablement " que ce principe était respecté lorsqu'un contribuable

contestait sa taxe d'équipement; il n'était pas possible pour les autorités genevoises de se retrancher derrière des affirmations générales et des moyennes d'expérience. Le Tribunal fédéral s'est fondé dans son arrêt sur le rapport no 59 de la Cour des comptes de la République et canton de Genève qui établit qu'en 2012, les montants encaissés dans le canton pour l'équipement des terrains en faveur des communes et non réclamés par ces dernières représentaient plus de 51 millions de francs et plus de 6 millions de francs pour la seule Ville de Genève (cf. Cour des comptes, Audit de légalité et de gestion, Département de l'urbanisme - Taxe d'équipement, Rapport no 59, octobre 2012, <http://www.cdc-ge.ch/fr/Publications.html>, sous Rapports d'audit et d'évaluation 2012 [consulté le 12 octobre 2020]). D'après le Tribunal fédéral, le rapport en question laissait supposer que le principe de la couverture des frais était peut-être violé en matière de taxes d'équipement dans le canton et au niveau des communes, tout en mettant en lumière une absence de suivi financier qui rendait difficile la comparaison des revenus et des charges en matière d'équipement (cf. arrêt 2C 226/2015 du 13 décembre 2015 consid. 5.2 et 5.3).

6.6. En l'occurrence, il n'est pas contesté que la taxe d'équipement en cause, aujourd'hui prévue à l'art. 3A LGZD/GE, est une charge de préférence dépendant des coûts, prélevée auprès des propriétaires et superficiaires de terrains en contrepartie de la plus-value conférée à leurs immeubles par les équipements construits par la commune. Partant, il est également admis que cette taxe - dont le montant est fixé par un simple règlement du Conseil d'État genevois et doit équivaloir à 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement (cf. supra consid. 3.2) - doit respecter le principe de couverture des frais, ainsi que l'a constaté la Cour de céans dans l'arrêt 2C 226/2015 déjà cité (cf. consid. 3). Les différents participants à la procédure soutiennent en revanche des avis divergents sur la manière de procéder à ce contrôle et, en particulier, sur la façon de déterminer les coûts maximaux censés être couverts par la taxe d'équipement de 535'933 fr. 65 au centre du présent litige.

6.6.1. Dans son arrêt, la Cour de justice considère en substance - comme l'autorité intimée dans sa réponse au recours - que la taxe d'équipement réclamée aux recourants respecte le principe de la couverture des frais, dès lors qu'elle est largement inférieure au coût estimé des travaux de réaménagement du chemin V._____, pour lesquels le Conseil municipal de la Ville de Genève a voté un crédit d'un montant net de 4'930'700 fr. Elle souligne qu'il en va de même si l'on additionne cette contribution aux taxes facturées aux autres propriétaires ayant développé des projets présentant un lien avec le chemin précité, puisqu'on aboutit à une somme totale de taxes d'équipement de 2'021'779 fr. 35, ce qui reste bien inférieur au crédit précité.

6.6.2. Les recourants estiment pour leur part que l'autorité judiciaire cantonale a violé le principe de la couverture des frais en ne se fondant pas sur les coûts effectifs du réaménagement du chemin V._____ relevant de l'équipement public au sens de l'art. 19 al. 1 LAT et du droit cantonal, mais exclusivement sur la demande d'ouverture de crédit adoptée par la Ville de Genève en relation avec ces travaux. Ils affirment en outre qu'il serait contraire au principe de couverture des frais que le Fonds intercommunal d'équipement puisse s'enrichir en percevant 2'021'778 fr. 35 de taxes d'équipement auprès des différents propriétaires concernés par le réaménagement du chemin V._____, tout en accordant une subvention de 1'000'000 fr. seulement pour ces mêmes travaux à la Ville de Genève.

6.6.3. Ainsi qu'on l'a vu, le principe de couverture des frais implique que la collectivité qui perçoit une taxe déterminée n'obtienne, au total, pas plus de ressources financières par ce biais - ou seulement légèrement plus - qu'elle ne dépense pour l'ensemble de l'activité administrative justifiant cette contribution (cf. supra consid. 6.3). Cela signifie qu'en la cause, le contrôle du respect de la couverture des frais en lien avec la taxe d'équipement litigieuse suppose une comparaison des ressources financières obtenues grâce aux taxes d'équipement par la collectivité considérée comme responsable de l'équipement à Genève avec les coûts totaux supportés dans ce domaine par cette même entité et censés être couverts - en tout ou en partie - par ces taxes. A cet égard, la Cour de céans relève que cet examen présente une particularité, en ce sens que le droit cantonal ne définit pas clairement l'entité étatique responsable de l'équipement et de son financement et, partant, l'échelle à laquelle doit être appréciée le principe de la couverture des frais en l'affaire. D'un côté, il est acquis qu'il appartient à chaque commune genevoise de réaliser l'équipement (cf. art. 3C LGZD). De l'autre, il s'avère qu'il incombe à une organisation supracommunale, soit au Fonds intercommunal d'équipement, de financer jusqu'à 75% des coûts des projets d'équipement, sur demande des communes, ainsi que de prélever les taxes dues pour cette équipement, étant précisé que le montant de ces contributions causales doit non seulement équivaloir à 75% des coûts moyens d'équipement des projets de développement à

l'échelle cantonale, mais aussi tenir compte des dépenses réelles dudit fonds (cf. art. 3A al. 3 et 3B al. 5 LGZD; aussi supra consid. 3).

La réglementation quelque peu singulière que connaît Genève fait que les autorités jouissent d'un certain pouvoir d'appréciation au moment de contrôler que la taxe d'équipement litigieuse respecte le principe de la couverture des frais (cf. supra consid. 6.3). A priori, un tel contrôle peut passer par une comparaison des coûts et des revenus liés à l'équipement non seulement à l'échelle communale, mais aussi, alternativement, à l'échelle intercommunale, selon que l'on considère la Ville de Genève ou le Fonds intercommunal comme responsable de l'équipement et de son financement. En revanche, l'examen de la couverture des frais ne peut assurément pas consister en une comparaison d'un seul crédit adopté par la Ville de Genève, sur la base d'une simple estimation des coûts liés au réaménagement du Chemin V._____, avec les taxes d'équipement fixées forfaitairement et perçues auprès de certains propriétaires ayant construit dans ce secteur, dont les recourants, contrairement à ce que considèrent la Cour de justice et le Fonds intercommunal d'équipement. Notons qu'un examen par quartier du principe de la couverture des frais - que le législateur genevois semble envisager exceptionnellement pour les entités internationales seulement (cf. art. 3A al. 4 LGZD/GE) - s'avérerait du reste difficilement conciliable avec l'art. 3A al. 2 LGZD/GE qui prévoit la perception de taxes d'équipement auprès de tout propriétaire qui érige un projet de construction, ce même lorsque ce projet ne nécessite pas de travaux d'équipement de la part de la collectivité (cf. supra consid. 3.1/2).

6.6.4. En l'occurrence, ayant considéré, à tort, qu'il suffisait de constater, sous l'angle du principe de la couverture des frais, que le montant des taxes facturées aux propriétaires ayant construit dans le secteur du chemin V._____ ne dépassait pas le total estimé des coûts du réaménagement dudit chemin effectué en 2018, sur la base duquel un crédit avait été adopté en 2016, la Cour de justice n'a pas jugé nécessaire d'établir les données comptables de la Ville de Genève ni d'ailleurs celles du Fonds intercommunal d'équipement. L'arrêt attaqué ne fait ainsi aucunement état des charges supportées en matière d'équipement par la Ville de Genève - qui avait pourtant déclaré son souhait d'être appelée en cause devant le Tribunal administratif de première instance - ni des revenus que cette commune retire de manière indirecte de la taxe d'équipement, en l'occurrence par le biais des aides octroyées par le Fonds intercommunal d'équipement. Il n'indique pas non plus les recettes obtenues par ce dernier grâce aux taxes d'équipement, ni les réserves dont cette fondation de droit public dispose. Il s'ensuit qu'il est en l'état impossible de déterminer si la taxe litigieuse respecte le principe de couverture des frais, lequel aurait en principe dû passer, comme cela a été dit, par un contrôle concret des postes comptables de l'entité étatique tenue pour responsable de l'équipement et de son financement au sens du droit cantonal, quelle qu'elle soit, ainsi que l'exige la jurisprudence (cf. supra consid. 6.4 et 6.6.3).

6.6.5. Une démonstration comptable se serait d'autant plus imposée en la cause que le Tribunal fédéral a déjà considéré dans son arrêt 2C 226/2015 qu'il ne pouvait être exclu que la taxe d'équipement prévue par la LGZD/GE contrevienne au principe de la couverture des frais, eu égard à la thésaurisation importante de cette taxe, ce tant à l'échelle cantonale que communale (cf. supra consid. 6.5). Rien n'indique dans l'arrêt attaqué que cette jurisprudence ait perdu de son actualité. Bien au contraire, d'après les faits constatés par la Cour de justice, les taxes d'équipement facturées pour un montant total de 2'021'779 fr. 35 par le Fonds intercommunal d'équipement aux différents propriétaires de terrains situés à proximité du chemin V._____, dont les recourants, dépassent de plus d'un million de francs la subvention de 1'000'000 fr. que cette même fondation de droit public a accordée à la Ville de Genève pour le réaménagement de cette voie de communication. Sans autre explication de la part de la Cour de justice, cette différence entre les revenus obtenus par le Fonds intercommunal d'équipement grâce à la taxe d'équipement et les dépenses qu'il a concédées en lien avec le Chemin V._____ laisse plutôt transparaître un risque persistant de thésaurisation de la taxe d'équipement dans le canton de Genève.

Dans son arrêt, la Cour de justice se limite à relever que le problème de thésaurisation aurait été réglé par la révision de la LGZD/GE adoptée le 1er septembre 2016, laquelle a notamment créé le Fonds intercommunal d'équipement, afin de mutualiser les recettes de la taxe d'équipement au niveau intercommunal et de permettre une allocation effective de la taxe d'équipement en faveur des communes qui en avaient besoin, et non selon une logique de découpage administratif. Elle ne prétend toutefois pas que le législateur cantonal ait voulu que le principe de la couverture des frais soit désormais examiné de manière intercommunale, ni ne constate que la somme des taxes d'équipement facturées dans le canton correspondrait à peu près aux dépenses effectuées par l'ensemble des communes genevoises en matière d'équipement. On ne comprend dès lors pas en quoi la révision de la LGZD/GE suffirait à elle seule à renverser la présomption posée dans l'arrêt 2C 226/2015 selon laquelle le principe de la couverture des frais pourrait être violé à Genève en lien

avec les taxes d'équipement, tant que les autorités cantonales n'en auront pas contrôlé le respect en procédant à un examen concret des postes de l'entité étatique considérée comme responsable de l'équipement et de son financement, en l'occurrence la Ville de Genève ou le Fonds intercommunal d'équipement. L'exigence d'un tel contrôle a au contraire été rappelée à maintes reprises lors de l'élaboration de cette révision législative, qui est intervenue peu après le prononcé de l'arrêt 2C 226/2015 précité (cf. Rapport du 17 mai 2016 de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi modifiant la loi générale sur les zones de développement [LGZD], PL 11783-A, p. 15, 18 s., 21 et 26, consultable sur www.ge.ch/grandconseil, le 17 septembre 2020).

6.7. Il s'ensuit que la Cour de justice a violé le droit fédéral en confirmant la taxe d'équipement de 535'933 fr. 65. réclamée aux recourants, sans déterminer, dans un premier temps, qui, de la Ville de Genève ou du Fonds intercommunal d'équipement, devait être considéré comme responsable de l'équipement et de son financement au sens du droit cantonal, ni vérifier, dans un second temps, de manière comptable, que le principe de la couverture des frais était en l'espèce respecté à l'échelle de cette entité.

7.

Partant, il convient d'admettre le recours et d'annuler l'arrêt rendu par la Cour de justice le 26 novembre 2019. La cause sera renvoyée à celle-ci afin qu'elle contrôle si la taxe d'équipement litigieuse respecte le principe de couverture des frais au sens des considérants qui précèdent, et, si tel n'est pas le cas, qu'elle corrige cette contribution de façon à en assurer la conformité audit principe.

8.

Les frais de justice sont mis à la charge du Fonds intercommunal d'équipement du canton de Genève, qui succombe dans la défense d'un intérêt patrimonial (art. 66 al. 1 et 4 LTF). Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel, ont droit à une indemnité de partie à charge du Fonds intercommunal d'équipement du canton de Genève (art. 68 al. 1 LTF), solidairement entre eux (art. 68 al. 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis. L'arrêt rendu le 26 novembre 2019 par la Chambre administrative de la Cour de justice est annulé et la cause lui est renvoyée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.

Les frais de justice arrêtés à 9'500 fr. sont mis à la charge du Fonds intercommunal d'équipement du canton de Genève.

3.

Une indemnité de partie, arrêtée à 9'500 fr., est allouée aux recourants, créanciers solidaires, à charge du Fonds intercommunal d'équipement du canton de Genève.

4.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire des recourants, au mandataire du Fonds intercommunal d'équipement et à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative.

Lausanne, le 15 octobre 2020

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Seiler

Le Greffier : Jeannerat