

TAXES D'URBANISME

Taxe Locale d'Équipement Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles

Vous envisagez de construire, d'agrandir ou de rénover un bâtiment. Votre construction est soumise à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et à la Taxe départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

A quoi servent ces taxes ?

* **TLE** : Son produit contribue au financement des équipements publics communaux. Chaque Conseil Municipal décide de l'instauration et du taux (entre 1 et 5 %) de la TLE. La Commune de Bréal-sous-Montfort a fixé les taux suivants (inchangés depuis le 15/07/1991) :

Catégories	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Taux	1,10 %	1,10 %	1,10 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %

* **TDENS** : Elle a été décidée par le Conseil Général, son taux est fixé à 2 % depuis le 7/01/2010 (il était de 1 % auparavant). Elle s'impose dans toutes les communes. Son produit aide à financer l'achat, l'aménagement et la protection des espaces naturels sensibles du département.

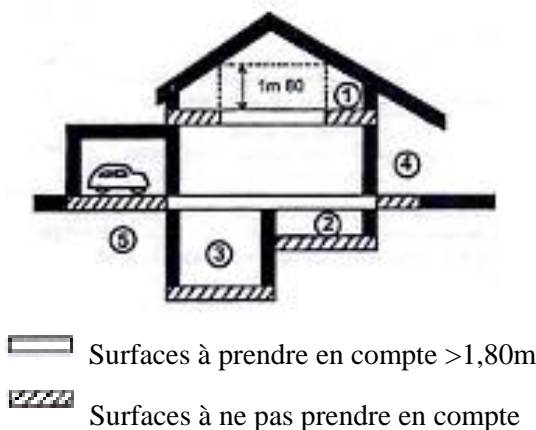
Quel est leur mode calcul ?

Le montant de chacune de ces taxes dépend :

- de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créée et mentionnée dans l'arrêté de permis de construire (voir modalités de calcul ci-après),
- de la nature du projet (se reporter au tableau ci-après),
- et du taux de la taxe (voir ci-dessus).

Qu'est-ce que la valeur taxable de votre projet ?

Le Code Général des Impôts (article 1585) classe les constructions par catégorie, en fonction de leur nature et de leur mode de financement. A chacune des 9 catégories déterminées correspond une valeur taxable au m², qui sert de base au calcul des taxes et qui est actualisée au 1^{er} janvier de chaque année.



Valeur taxable (V.T.) par catégorie de construction (en euros/m²) au 1^{er} janvier 2011 :

Catégorie	NATURE DU PROJET	V.T. En euros
1	* Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 3°, 4°, et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux mentionnés au 3°, pour les 20 premiers m ² de SHON	99
2	* Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel	182
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 attenant. * Locaux des villages de vacances et des campings.	300
4	* Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt à 0% ou d'un prêt locatif aidé. * Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946. * Foyers-hôtels pour travailleurs. * Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts à 0%.	260
5	* Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : - pour les 80 premiers m ² de SHON - de 81 à 170 m ²	370 541
6	* Parties des bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients.	524
7	* Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2 ^{ème} et 4 ^{ème} catégories et dont la SHON excède 170 m ²	711
8	* Locaux à usage d'habitation secondaire.	711
9	* Autres constructions soumises à la réglementation du permis de construire.	711

Attention : pour les projets financés à l'aide d'un prêt à 0% ou d'un prêt locatif aidé (catégorie 4), vous devez fournir un justificatif pour bénéficier d'une valeur taxable moins élevée.

Exemples de calcul pour une maison ayant une S.H.O.N. de 120 m² :

Si prêt aidé à l'accession à la propriété (exemple : à 0%) :

$$\text{T.L.E.} = 260 \text{ €} \times 120 \text{ m}^2 \times 2,20 \% = 686,40 \text{ €}$$

$$\text{T.D.E.N.S.} = 260 \text{ €} \times 120 \text{ m}^2 \times 2 \% = 624,00 \text{ €}$$

$$\text{Total : } 686,40 \text{ €} + 624,00 \text{ €} = \mathbf{1310,40 \text{ €}}$$

La moitié, soit 655,20 € est payable 12 mois après la date de délivrance du permis de construire. Le solde est exigé 24 mois après cette même date.

Si prêt autre que prêt aidé à l'accession à la propriété :

$$\begin{aligned} \text{T.L.E.} &= 370 \text{ €} \times 80 \text{ m}^2 \times 2,20 \% = 651,20 \text{ €} \\ &541 \text{ €} \times 40 \text{ m}^2 \times 2,20 \% = 476,08 \text{ €} \\ \text{Total} &= 1127,28 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{T.D.E.N.S.} &= 370 \text{ €} \times 80 \text{ m}^2 \times 2 \% = 592,00 \text{ €} \\ &541 \text{ €} \times 40 \text{ m}^2 \times 2 \% = 432,80 \text{ €} \\ \text{Total} &= 1024,80 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Total : } 1127,28 \text{ €} + 1024,80 \text{ €} = \mathbf{2152,08 \text{ €}}$$

La moitié, soit 1076,04 € est payable 12 mois après la date de délivrance du permis de construire. Le solde est exigé 24 mois après cette même date.

Attention : si S.H.O.N. supérieure à 170 m² (exemple pour 175 m² sans prêt aidé) :

T.L.E. = 370 € x 80 m² x 2,20 % = 651,20 €
541 € x 90 m² x 2,20 % = 1071,18 €
711 € x 5 m² x 2,20 % = 78,21 €
Total = 1800,59 €

T.D.E.N.S. = 370 € x 80 m² x 2 % = 592,00 €
541 € x 90 m² x 2 % = 973,80 €
711 € x 5 m² x 2 % = 71,10 €
Total = 1636,90 €

Total : 1800,59 € + 1636,90 € = **3437,49 €**

La moitié, soit 1718,75 € est payable 12 mois après la date de délivrance du permis de construire. Le solde est exigé 24 mois après cette même date.

Participation pour Raccordement à l'Egout ou PRE

En 2011, cette Participation pour Raccordement à l'Egout est fixée à 542,79 € par logement raccordé. Elle est à payer une seule fois, lorsque le logement est occupé.

Pour les lotissements acceptés après le 12 janvier 2011, cette Participation pour Raccordement à l'Egout est d'un montant de 2000 € par lot individuel et payée par l'aménageur.

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit, à l'intérieur de chaque zone des règles de stationnement selon la nature des constructions qui sont érigées. En cas d'impossibilité pour les constructeurs de réaliser les aires de stationnement imposées par la réglementation, l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme prescrit le versement d'une participation fixée par le Conseil Municipal. Le 4 juillet 1996, le Conseil Municipal a mis en place cette participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Cette participation versée à la commune est actualisée en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (dernier indice connu au 4^{ème} trimestre 2010) ; ce qui fait un montant de 4 769,83 € par place de stationnement (le montant ne peut excéder un plafond qui est actuellement de 14 782,28 € par place de stationnement).

Participation pour voie nouvelle et réseaux

Ce régime a été instauré le 15 novembre 2001 pour mettre à la charge des propriétaires fonciers le coût des nouvelles voies publiques et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles

Le Conseil Municipal a institué, le 11 décembre 2008, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles. Cette taxe s'applique aux terrains classés constructibles depuis moins de 18 ans. Elle est acquittée lors de la 1^{ère} cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux est de 6,66%.