

## TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

### Guide synthétique à l'attention des particuliers

Les projets de constructions, travaux et aménagements soumis à autorisation (et déclaration préalable) d'urbanisme sont, selon leur nature, redevables de diverses taxes et participations pour lesquelles l'autorisation constitue généralement le fait générateur.

➤ Ce sont les services de l'État qui assurent :

- leur calcul : Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA).
- leur recouvrement : Direction départementale (ou régionale) des finances publiques (DDFIP ou DRFIP).

### TAXE D'AMÉNAGEMENT

Elle est applicable à tous les projets créateurs de la surface taxable ou d'autres éléments soumis à taxe (places de stationnement extérieures, piscines...)

#### Paieiment

Dans les six mois après la délivrance d'une autorisation, le bénéficiaire de l'autorisation est informé du montant de la taxe, par la DRIEA. La taxe doit être payée en 2 moitiés (ou en une seule fois pour un montant inférieur à 1 500 €) : au 12<sup>ème</sup> et au 24<sup>ème</sup> mois après la délivrance du permis

➤ **CALCUL**

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : **surface taxable x valeur forfaitaire x taux**

À savoir : Un simulateur de calcul est disponible sur [Service-Public.fr](http://Service-Public.fr) / rubrique taxe d'aménagement.

#### Surface taxable

Il s'agit de la somme des surfaces closes et couvertes de chaque niveau, calculées au nu intérieur des murs donnant sur l'extérieur, et dont il faut déduire les surfaces de moins d'1,80 m sous plafond, les trémies des escaliers et ascenseurs.

Tous les bâtiments et leurs annexes sont concernés (y compris les combles, celliers, caves, vérandas, garages, abris de jardin...). Certains ouvrages sont exclus de la surface taxable mais sont soumis à taxe de façon forfaitaire (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol...).

La surface taxable doit être déclarée par le demandeur d'une autorisation d'urbanisme, qui remplit la *Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions*.

À savoir : il ne faut pas confondre la surface taxable avec la surface de plancher qui détermine notamment les formalités d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Une fiche d'aide pour le calcul de ces surfaces est disponible sur le site [formulaires.modernisation.gouv.fr](http://formulaires.modernisation.gouv.fr)

#### Valeurs forfaitaires (assiette)

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction (nombre de m<sup>2</sup>) et de la valeur des aménagements et installations (nombre d'unités ou de m<sup>2</sup>).

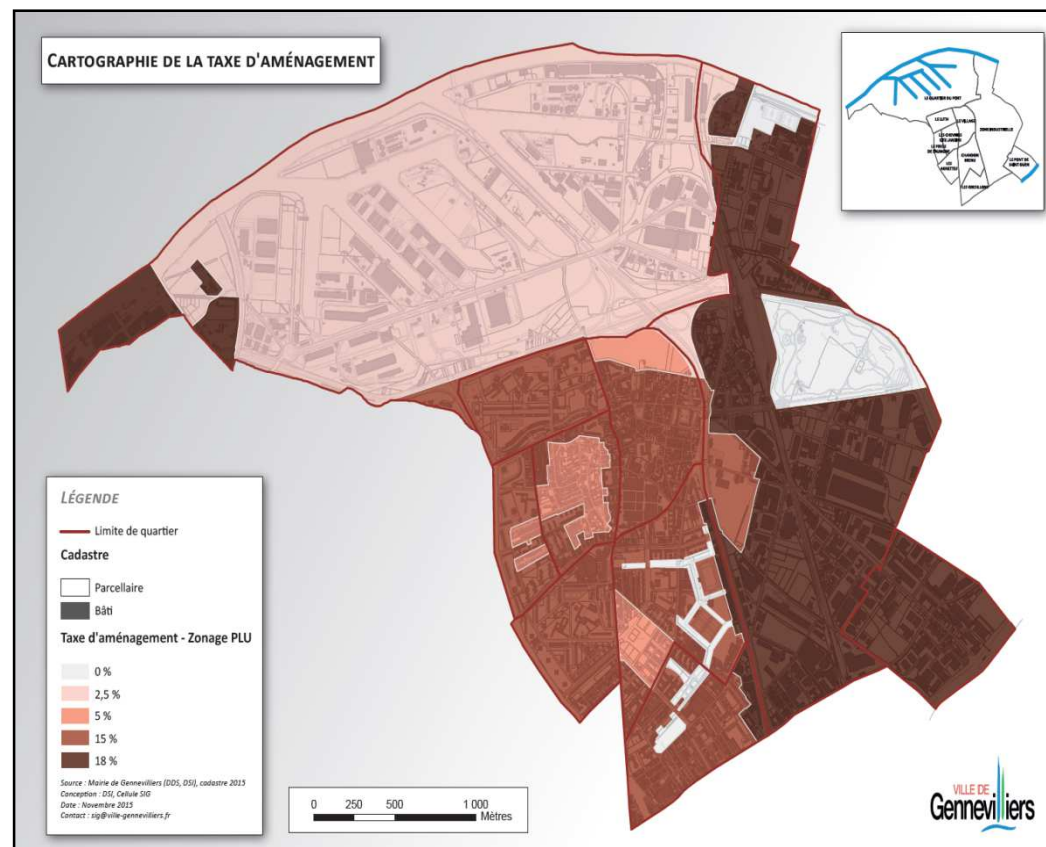
Les valeurs forfaitaires évoluent chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC). Pour 2015 les valeurs sont de :

- **799 €** par m<sup>2</sup> de surface taxable en Île-de-France,
- **200 €** par m<sup>2</sup> de piscine,
- **5 000 €** par place de stationnement extérieure,
- **10 €** par m<sup>2</sup> de panneau photovoltaïque au sol.

#### Taux

La taxe est composée de 3 parts : communale, départementale et régionale.

- Taux de la part départementale : **2,3 %**
- Taux de la part régionale : **1 %**
- Pour la part communale, plusieurs taux ont été différenciés selon les secteurs de la ville :
  - Secteur résidentiel non pavillonnaire : **15 %**
  - Secteur pavillonnaire et écoquartier : **5 %**
  - Secteur économique : **18 %**
  - Port : **2,5 %**
  - Zones naturelles : **0 %**



## Abattement

Un abattement de **50 %** est prévu pour :

- les 100 premiers m<sup>2</sup> d'une habitation principale,
- les logements aidés et hébergements sociaux.

*Exemple : pour un logement principal de 120 m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement extérieures en secteur pavillonnaire, la taxe d'aménagement est de **5 462,19 €**.*

*Le calcul est le suivant :*

	Part communale	Part départementale	Part régionale	TOTAL
100 m <sup>2</sup> x 799/2 = 39 950	39 950 x 0,05 = 1997,5	39 950 x 0,023 = 918,85	39 950 x 0,01 = 399,5	1997,5 + 918,85 + 399,5 = <b>3315,85</b>
20 m <sup>2</sup> x 799 = 15 980	15 980 x 0,05 = 789	15 980 x 0,023 = 367,54	15 980 x 0,01 = 159,8	789 + 367,54 + 159,8 = <b>1316,34</b>
2 stationnements x 5 000 = 10 000	10 000 x 0,05 = 500	10 000 x 0,023 = 230	10 000 x 0,01 = 100	500 + 230 + 100 = <b>830</b>
<b>TOTAL</b>	1997,5 + 789 + 500 = <b>3286,5</b>	918,85 + 367,54 + 230 = <b>1516,39</b>	399,5 + 159,8 + 100 = <b>659,3</b>	<b>5462,19</b>

*À savoir : les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> sont exonérées de taxe d'aménagement, ainsi que les bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans et reconstruits à l'identique. Selon le cas, des éléments justifiant l'exonération doivent être joints à la demande d'autorisation d'urbanisme.*

## REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Destinée à financer les fouilles archéologiques, elle est due, qu'il y ait fouille ou non, pour les travaux qui ont un impact sur le sous-sol (fondations d'une profondeur supérieure à 50 cm) et qui créent plus de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

### Paiement

L'avis d'imposition est envoyé par la direction départementale (ou régionale) des finances publiques (DDFIP ou DRFIP) sous 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Le paiement est versé sous un mois suivant l'émission de cet avis.

La redevance n'est applicable qu'une seule fois par construction et n'est pas due lorsque une opération archéologique a déjà eu lieu sur le terrain.

➤ **CALCUL**

La redevance est calculée selon la formule suivante : **surface taxable x valeur forfaitaire x taux**

Comme pour la taxe d'aménagement, la base de calcul est la surface taxable. L'assiette d'imposition, les cas d'abattement et d'exonération sont les mêmes que pour la taxe d'aménagement.

### Taux

Le taux de la redevance est de **0,40 %** de la valeur de l'ensemble immobilier.

*Exemple : pour un logement principal de 120 m<sup>2</sup>, la RAP est de **223,72 €**.*

*Le calcul est le suivant : [100 m<sup>2</sup> x (799/2) x 0,004 = 159,8] + [20 m<sup>2</sup> x 799 x 0,004 = 63,92] = 223,72*

## PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Cette participation est à verser pour tout projet de construction, travaux ou aménagement qui nécessite un raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

*À savoir : Il ne s'agit pas d'une participation d'urbanisme. Le fait générateur n'est pas l'autorisation d'urbanisme mais la date de branchement au réseau collectif.*

### Paiement

Elle est perçue lors du raccordement par le service assainissement de la Ville, pour un branchement sur le réseau communal, ou par la Direction de la Voirie du Conseil général pour un branchement sur le réseau départemental.

➤ **CALCUL**

La participation est calculée selon la formule suivante : **surface de plancher x valeur forfaitaire**

### Valeurs forfaitaires (assiette)

Les valeurs forfaitaires sont réévaluées tous les ans par délibération.

Pour 2015 les valeurs sont de :

- **6,80 €** par m<sup>2</sup> pour la participation communale,
- **7,83 €** par m<sup>2</sup> pour la participation départementale.

*Exemple : pour un logement principal de 120 m<sup>2</sup>, la participation communale est de **816 €***

*Le calcul est le suivant : 120 m<sup>2</sup> x 6,80 = 816*

*À savoir : les constructions d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> sont exonérées de la participation départementale.*