



Les fiches pratiques de l'ADIL du Finistère

JE VAIS CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE A QUELLES TAXES MON PROJET SERA-T-IL SOUMIS ?

L'acte de construire est soumis au paiement de taxes et participations appelées plus généralement « taxes d'urbanisme ». Le redevable de ces taxes est le pétitionnaire c'est-à-dire la personne qui demande une autorisation de construire sur le terrain dont il est propriétaire ou en cours d'acquisition.

LA TAXE D'AMENAGEMENT (CU : L. 331-1 et s.)

➤ **Champ d'application**

Cette taxe s'applique aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables (opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature qui nécessitent une autorisation d'urbanisme hors cas d'exonération).

➤ **Instauration**

Elle est constituée de 3 parts : communale, départementale et régionale (uniquement en Ile de France).

▪ **Pour sa part communale** elle est instituée :

- de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS et les communautés urbaines (sauf renonciation expresse sur délibération).
- par délibération dans les autres communes (les communes peuvent déléguer cette compétence à l'EPCI compétent en matière de PLU sous conditions).

La collectivité locale fixe librement le taux dans une limite de 1% à 5% (peut être porté à 20% dans certains secteurs en cas de besoins substantiels d'équipements publics).

Pour en connaître le taux, nous vous invitons à contacter la commune du lieu de votre projet.

▪ La taxe d'aménagement est instituée, pour la **part départementale**, par délibération du Conseil Général. Taux fixé à 1,5% dans le Finistère en 2018.

➤ **Base d'imposition et mode de calcul de la taxe**

La base d'imposition est déterminée de deux manières selon qu'il s'agit d'une construction ou d'une installation ou aménagement.

▪ **Pour les constructions**, l'assiette de la taxe est déterminée par la valeur, par mètre carré *, de la surface de construction.

Cette valeur est fixée à **726 euros** par m² en province pour 2018.

Certains types de constructions bénéficient d'un abattement. Un abattement de 50% est créé par exemple pour les 100 premiers mètres des résidences principales.

D'autres exonérations spécifiques peuvent être décidées par délibération : il est ainsi possible d'exonérer de taxe d'aménagement, dans la limite de 50% de la surface excédant 100m², les surfaces de locaux d'habitation financés à l'aide d'un PTZ.

• **Pour les installations et aménagements**, l'assiette est déterminée forfaitairement.

A titre d'exemple : les emplacements de parkings non compris dans la surface imposable d'une construction (notamment les parkings à ciel ouvert) sont taxés sur une base imposable de **2 000€** par emplacement (majoration possible sous conditions jusqu'à 5 000€).

Mode de calcul de la taxe : surface X valeur forfaitaire X taux (communal, départemental, région IDF)

➤ **Recouvrement de la taxe**

La taxe est établie et liquidée par les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département. Elle est recouvrée par le comptable public.

La taxe est recouvrée en **deux échéances** à **14** et **26** mois après la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à **1 500€**.

**la surface prise en compte est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.*

LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

➤ **Champ d'application**

Les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui donnent lieu à une étude d'impact, **ou qui sont soumis à autorisation ou à déclaration administrative préalable**, doivent verser une redevance d'archéologie préventive (RAP).

Par conséquent, un particulier, construisant pour lui-même, qui dépose un permis de construire, pour la construction d'une maison individuelle, doit s'acquitter de cette redevance.

➤ **Mode de calcul et recouvrement de la redevance**

Le taux de la redevance est **de 0,40% de la valeur de l'ensemble immobilier** (valeur qui sert au calcul de la taxe d'aménagement).

Comme en matière de taxe d'aménagement, les particuliers peuvent bénéficier d'un abattement de 50% applicable aux 100 premiers m² de locaux d'habitation en résidence principale.

La RAP est recouvrée, en **une échéance, 12 mois après la date de délivrance du permis de construire**.

LE VERSEMENT POUR SOUS-DENSITE

➤ Champ d'application

Dispositif applicable aux **autorisations d'urbanisme** visant à inciter les constructeurs à consommer pleinement la constructibilité d'un terrain.

➤ Instauration

Les communes dotées d'un PLU/POS ou les EPCI compétents en matière de PLU peuvent instaurer par délibération un seuil minimal de densité dans les zones U et AU de ces documents d'urbanisme.

Une fois que la commune a instauré un seuil minimal de densité, le **VSD s'applique aux constructions nouvelles d'une densité inférieure à ce seuil minimal.**

Les projets d'extension ou les projets de construction de locaux annexes aux bâtiments existants ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles.

En deçà de ce seuil de densité, les constructeurs devront s'acquitter d'un versement égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application de seuil.

L'établissement du seuil est encadré : ce seuil ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à **25%** de la valeur du terrain.

Lorsque le VSD est institué dans une commune, il entraîne suppression de plein droit du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD).

L'instauration d'un tel seuil minimal n'est pas obligatoire, sauf dans les secteurs où le taux de la taxe d'aménagement est supérieur à 5%.

➤ Mode de calcul de la taxe

$$\frac{\text{(Valeur déclarée du terrain : 2) } \times \text{ surface de la construction résultant de l'application du SMD} - \text{surface construite}}{\text{Surface de la construction résultant de l'application du SMD}}$$

➤ Recouvrement de la taxe

Le versement pour sous densité est liquidé et recouvré selon les mêmes modalités que pour la taxe d'aménagement.

LA PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

(article 30 / L.1331-7 du Code de la Santé Publique)

➤ **Cette participation peut être instaurée par la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte compétent en matière d'assainissement collectif.**

Cette nouvelle participation pour le financement de l'assainissement collectif est très proche de l'ancienne participation pour raccordement à l'égout (PRE).

Elle est due par les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement, pour tenir compte de l'économie qu'ils réalisent en leur évitant la mise en place d'une installation d'assainissement individuelle réglementaire, sauf s'ils ont déjà versé la participation pour raccordement à l'égout.

Elle s'élève au maximum à 80% du coût de fourniture et de pose d'une telle installation.

LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX (PVR)

(article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la participation pour voiries et réseaux est abrogée. Par conséquent, il ne peut plus être pris de nouvelles délibérations propres à chaque voie sur le fondement d'une délibération générale instituant la PVR. En revanche, les délibérations propres à chaque voie, prises avant cette date, continueront à produire leurs effets pour les autorisations d'urbanisme déposées après 1^{er} janvier 2015.

➤ **Une participation pour le financement des voies et réseaux peut être instituée par délibération de la commune, pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.**

Elle est destinée à couvrir tout ou partie du coût de certaines opérations limitativement énumérées : établissement de la voie, aménagement de la voie existante, établissement ou adaptation du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public, du réseau d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement.

➤ **Le coût de l'établissement de ces voies nouvelles et réseaux est réparti au prorata de la surface des terrains desservis, situés à moins de 80 mètres de la voie nouvelle.**

Principe : La commune ne peut pas exiger la participation d'un propriétaire dont le terrain se situe à plus de 80 mètres de la voie nouvelle.

Exception : le conseil municipal peut modifier cette distance à condition qu'elle soit comprise entre 60 et 100 mètres.

➤ **Cette participation n'est due qu'à compter de la construction sur le terrain par le propriétaire.**

Elle ne s'applique pas dans les zones d'aménagement concerté, ni dans les programmes d'aménagements d'ensemble.

➤ Avant tout acte de construire, les propriétaires peuvent conclure une convention avec la commune, par laquelle ils proposent de payer la participation par anticipation. La convention fixe le délai de réalisation de la voie et des réseaux et les modalités de règlement de la participation.

Cette convention définit les caractéristiques précises des dispositions d'urbanisme, des servitudes administratives, des équipements publics et des contributions d'urbanisme. Si la demande de permis de construire est déposée dans le délai de 5 ans à compter de la signature de la convention, les dispositions mentionnées dans cette dernière ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant et ses ayants-droits.

LA CONTRIBUTION POUR REALISATION ET FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PROPRES ET DE LEUR BRANCHEMENT

(CU : art. L. 332-15)

➤ **Cette contribution ne peut être demandée au maître d'ouvrage, que si l'arrêté accordant le permis de construire ou d'aménager le précise.**

Ces obligations de réalisation et de financement concernent le branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain.

Il s'agit notamment et en tant que de besoin de la voirie, l'alimentation en eau, gaz, électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Le financement par le particulier des réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou en partie des voies ou emprises publiques est possible sur une longueur de 100m. Mais ces réseaux doivent être dimensionnés dans l'objectif de répondre aux besoins propres du particulier, et celui-ci doit donner son accord.

➤ **Le montant de cette contribution est en principe fixé dans le cahier des charges de chaque exploitant** : EDF, GRDF, services des eaux... : il est établi proportionnellement aux besoins de chaque construction. En cas d'absence de cahiers des charges, le maître d'ouvrage doit demander à consulter le devis de travaux : il doit vérifier que le montant qui lui est réclamé correspond bien aux travaux nécessités par la desserte directe de sa construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (article L.332-9 du Code de l'Urbanisme)

➤ Dans le secteur d'une commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, une participation au titre des dépenses de réalisation des équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur aménagé peut être exigée.

➤ **C'est le Conseil Municipal qui fixe la part des dépenses qui est à la charge des constructeurs ainsi que les critères de répartition entre les différentes catégories de construction.** Une copie de cette délibération est jointe au certificat d'urbanisme.

➤ Dans les communes où la TLE est instituée, les constructions édifiées dans un secteur où un tel programme d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal sont exonérées de la TLE. Par ailleurs, il ne peut pas être réclamé au bénéficiaire de l'autorisation de construire dans ces secteurs ni la participation pour raccordement à l'égout ni la participation pour voirie et réseaux.
En revanche il peut être réclamé un versement pour dépassement du PLD le cas échéant, une contribution aux équipements propres et à leurs branchements.

A jour au 01-02-2018

23, rue Jean Jaurès
29000 QUIMPER

Tél. 02.98.46.37.38
Internet : www.adil29.org

14, bd Gambetta
29200 BREST