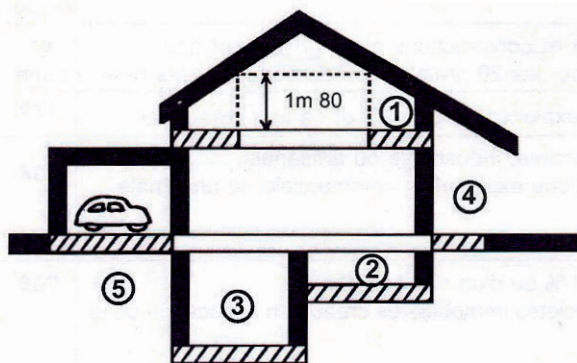


COMMENT CALCULER LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) ?



- Surfaces à prendre en compte
▨ Surfaces à ne pas prendre en compte

La surface hors oeuvre nette de votre construction est égale à :

- la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.
- moins les surfaces suivantes qui ne sont pas prises en compte :

- ① - les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m,
 - les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge,
- ② - les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 m,
- ③ - les caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées),
- ④ - les balcons, loggias, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée,
- ⑤ - la totalité des parties du bâtiment affectées au garage des véhicules.

- une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées (R 112.2 f du C-U).
- une déduction forfaitaire de 5 % est enfin appliquée pour calculer la SHON finale, mentionnée dans votre arrêté de permis de construire.

QUEL EST LE DÉLAI DE PAIEMENT ?

Le paiement est fractionné : le 1^{er} versement, correspondant à la moitié du montant des taxes, est à régler 18 mois après la date de délivrance du permis de construire. Le solde est exigé 3 ans après cette même date.

A NOTER : Si le montant de l'une des taxes à payer est inférieur à 305 euros, le règlement de celle-ci s'effectue en une seule fois 18 mois après la date du permis de construire.

Important

Le paiement est à effectuer à la recette du Trésor Public qui vous adresse le décompte du montant à payer et les modalités de règlement.

Si vous abandonnez votre projet de construction après avoir obtenu un permis de construire, n'oubliez pas d'en informer la mairie pour annuler la procédure de recouvrement des taxes.

AUTRES CONTRIBUTIONS EVENTUELLES :

- En cas d'assainissement collectif, une participation pour raccordement à l'égout peut être exigée.
- De même, si la desserte du terrain nécessite la création d'une voie nouvelle, une participation pour la voie et les réseaux peut être mise à votre charge.
- Dans certaines communes, des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) ou des Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ont été approuvés. Dans le cas d'une ZAC, s'applique soit le régime de la TLE, soit un régime contractuel propre à la ZAC. Dans le cas d'un PAE, il n'existe pas de TLE mais un régime de participation particulier dont le montant est indiqué dans l'arrêté autorisant la construction.

Se renseigner auprès de votre mairie

OÙ SE RENSEIGNER ?

- **au service territorial de l'Équipement** dont dépend la commune où est implantée votre construction. Pour connaître le service territorial de l'Équipement de votre secteur : Tél. 02 99 33 45 55
- **à la mairie** de la commune où est implantée votre construction

service
Urbanisme
Habitat et
Construction

les repères

Vous construisez,
vous agrandissez,
vous rénovez,
comment calculer

les taxes

que vous acquitterez
pour votre projet

Janvier 2009



Vous envisagez de construire, d'agrandir ou de rénover un bâtiment en Ille et Vilaine. Votre construction peut être soumise à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et à la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS).

Prévoyez-les dans votre budget.

A QUOI SERVENT CES TAXES ?

■ LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)

Chaque conseil municipal décide de l'instauration et du taux (entre 1 et 5 %) de la Taxe Locale d'Équipement. Elle est obligatoire pour les communes de plus de 10 000 habitants.

Son produit contribue au financement des équipements publics communaux.

■ LA TAXE DÉPARTEMENTALE D'ESPACES NATURELS SENSIBLES (TDENS)

La Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles a été décidée par le Conseil Général, son taux est fixé à 1 %. 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 DE CALCUL ?

Le montant de chacune de ces taxes dépend :

- de la surface hors oeuvre nette (SHON) créée et mentionnée dans l'arrêté de permis de construire (voir modalités de calcul au dos),
- de la nature du projet (se reporter au tableau ci-contre)
- et du taux de la taxe :
 - de 1 à 5 % de la valeur taxable (selon les communes) pour la Taxe Locale d'Équipement ;
 - de 1 % de la valeur taxable pour la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles.

■ 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 1er janvier de chaque année.

VALEUR TAXABLE (V.T.) PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION (en euros/m²) au 1er janvier 2009

CAT	NATURE DU PROJET	V.T. en euros
1	• Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 3°, 4°, 5° 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 surfaces hors oeuvre nette	102
2	• Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles et de leur personnel.	188
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 attenants. • Locaux des villages de vacances et des campings.	309
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 %.	268
5	• Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette - de 81 à 170 m ²	381 557
6	• Parties des bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients.	540
7	• Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2ème et 4ème catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 m ²	732
8	• Locaux à usage d'habitation secondaire.	732
9	• Autres constructions soumises à la réglementation du permis de construire.	732

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.

EXEMPLE DE CALCUL POUR UNE HABITATION

- Cette habitation est votre résidence principale
- Sa surface hors oeuvre nette (SHON) est de 120 m²
- Vous bénéficiez d'un prêt à 0 %
(Votre construction relève donc de la catégorie 4 et sa valeur taxable au m² est de 268 euros)
- La commune a fixé un taux de TLE de 3 %
- Le département a fixé un taux de TDENS de 1 %

Calcul de la TLE

$$(SHON \times \text{valeur taxable}) \times \text{Taux de la taxe}$$

$$(120 \text{ m}^2 \times 268) \times 3\% = 964.8 \text{ euros}$$

Calcul de la TDENS

$$(SHON \times \text{valeur taxable}) \times \text{Taux de la taxe}$$

$$(120 \text{ m}^2 \times 268) \times 1\% = 321.6 \text{ euros}$$

TOTAL = 1 286.4 euros