



# les taxes d'urbanisme

La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable est le fait générateur de trois taxes d'urbanisme, la TLE, la TDENS et la TDCAUE.

## les trois taxes

### ● la TLE, Taxe Locale d'Équipement

Destinée à la commune, elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement (extensions, surélévations) des bâtiments de toute nature (code général des impôts, art.1585 A), à l'exclusion de simples transformations ne s'accompagnant pas de création de superficies supplémentaires.

En principe, elle est exigible pour toutes les opérations assujetties à permis de construire ou à déclaration préalable à condition que la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)\* soit augmentée.

Elle peut être perçue pour des travaux intérieurs à un bâtiment existant dont le volume n'est pas modifié mais dont la SHON\* est augmentée par les travaux en cause (aménagement de combles pour les rendre habitables, mezzanines, transformation d'aires de stationnement, etc.). Les opérations de transformation de locaux sont exclues du champ d'application de la TLE puisqu'elles n'ont pas pour effet de créer de nouvelles surfaces de plancher.

### ● la TDENS, Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles

Elle est destinée aux gestionnaires des espaces naturels sensibles.

### ● la TDCAUE, Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

## principe de calcul des taxes

- une valeur taxable\* au m<sup>2</sup> déterminée chaque année par décret et fixée en fonction de la catégorie du bâtiment projeté,
- une surface taxable, la SHON\*,
- un taux différent pour chaque taxe :
  - TLE : taux de 1 à 5 % déterminé par la commune
  - TDENS : taux de 1 % en Gironde
  - TDCAUE : taux de 0,3 % en Gironde

## mode de calcul des taxes

(valeur taxable\* au m<sup>2</sup>) x (surface taxable) x (taux) =  
montant de la taxe

Exemple de calcul de la TDCAUE pour une maison de 185 m<sup>2</sup> :

365 € x 80 m<sup>2</sup> x 0,3 % = 87,60 € (5<sup>ème</sup> catégorie)

534 € x 90 m<sup>2</sup> x 0,3 % = 144,18 € (5<sup>ème</sup> catégorie)

702 € x 15 m<sup>2</sup> x 0,3 % = 31,59 € (7<sup>ème</sup> catégorie)

Total : 87,60 € + 144,18 € + 31,59 € = 263,37 €

## paiement des taxes

La TLE et la TDENS sont payables en 2 fois, l'une 18 mois après l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable, l'autre 36 mois après.

La TDCAUE est payable en une seule fois 18 mois après l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Si vous devez demander une diminution des valeurs taxables, n'oubliez pas de donner tous les justificatifs lors du dépôt du permis de construire (attestation de prêt à taux zéro, etc.).

Si, lors de la réception de votre accord de permis de construire, vous constatez que ces éléments n'ont pas été pris en compte ou si vous n'avez pas pu les justifier lors du dépôt, vous pouvez toujours demander une réduction auprès de l'organisme instructeur de votre permis de construire.

\* voir page suivante

**\* SHOB (surface hors œuvre brute) :**

C'est la surface de plancher au nu extérieur des murs de pourtour. L'épaisseur des murs est donc prise en compte ainsi que tous les prolongements extérieurs (balcons, terrasses...). Tous les niveaux sont pris en compte, qu'ils soient ou non habitables.

**\* SHON (surface hors œuvre nette) :**

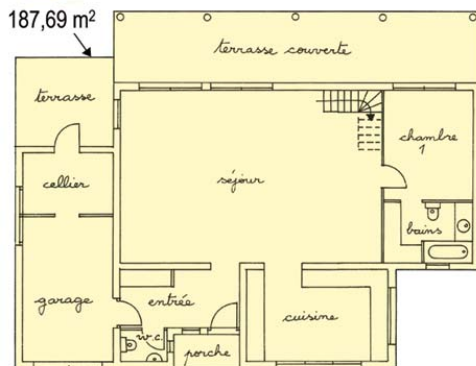
Pour calculer la SHON, on déduit de la SHOB la surface des combles et sous-sols non aménageables, balcons, loggias et terrasses non closes, aires de stationnement.

Du total obtenu on déduit 5% pour l'isolation.

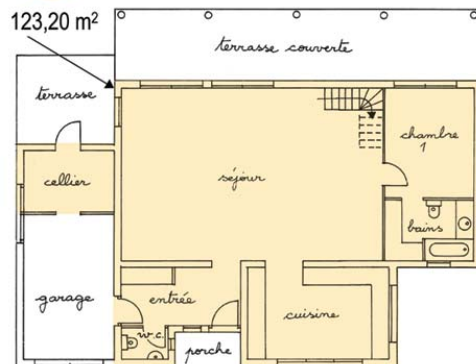
*Ceci est un mode de calcul simplifié. D'autres éléments peuvent entrer en compte suivant la construction.*

*Vous pouvez prendre contact avec nos services pour de plus amples renseignements.*

**SHOB = 187,69 m<sup>2</sup>**



**SHON = 123,20 m<sup>2</sup> - (5% de 123,20 m<sup>2</sup>) = 117,04 m<sup>2</sup>**



**\* DÉTERMINATION DE LA VALEUR TAXABLE AU M<sup>2</sup>**

Taux en vigueur pour les constructions dont le permis de construire est accordé entre le 01.01.2010 et le 31.12.2010

caté-gorie	type de construction	valeur taxable
1	- Locaux annexes aux locaux mentionnés au <b>2, 4, 5</b> et <b>8</b> et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux mentionnés au <b>3</b> , pour les 20 premiers m <sup>2</sup> de SHON	98 €
2	- Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel - Locaux des exploitations agricoles - Bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres	180 €
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 attachés - Locaux des villages de vacances et des campings	296 €
4	- 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 - Locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé - Immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété - Locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L 351.2 du CCH - Logements foyers - Résidences hôtelières à vocation sociale	257 €
5	- Constructions individuelles et leurs annexes à usage d'habitation principale : - pour les 80 premiers m <sup>2</sup> de SHON..... - de 81 à 170 m <sup>2</sup> .....	365 € 534 €
6	- Parties de bâtiments hôteliers destinées à l'hébergement des clients	518 €
7	- Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes autres que ceux entrant dans les catégories <b>2</b> et <b>4</b> et dont la SHON excède 170 m <sup>2</sup>	702 €
8	- Locaux d'habitation à usage secondaire	702 €
9	- Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire	702 €