

REDEVANCE POUR CRÉATION DE LOCAUX

A USAGE DE BUREAUX, DE COMMERCE ET DE STOCKAGE EN REGION ILE-DE-FRANCE



DANS UNE COMMUNE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE, SI VOUS AVEZ UN PROJET DE CREATION, D'AGRANDISSEMENT OU DE TRANSFORMATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX, DE COMMERCE ET DE STOCKAGE, QUI NECESSITE GÉNÉRALEMENT LE DÉPÔT EN MAIRIE D'UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX OU UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

LE PROPRIÉTAIRE DES LOCAUX SERA DONC SOUMIS AU PAIEMENT DE LA REDEVANCE.

ATTENTION

La redevance est due une seule fois et ne doit pas être confondue avec la taxe annuelle sur les bureaux.

DE QUOI S'AGIT-IL ? A QUOI ELLE SERT ?

La redevance est due pour tous projets de construction, de reconstruction, d'agrandissement et de transformation de bâtiments. Le produit de la redevance est attribué à la Région Île-de-France pour financer le Nouveau Grand Paris des transports.

QUELS SONT LES LOCAUX CONCERNÉS ?

LES LOCAUX À USAGE DE BUREAUX



Pour les locaux à usage de bureaux, qui s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables (tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion, destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif.

Tous les locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détails et de gros, de prestations de service à caractère commercial ou artisanal ainsi que leurs réserves attenantes couvertes ou non et les emplacements attenants affectés en permanence à la vente.

Sont concernés : les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants...) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme), les agences commerciales, bancaires ou de voyage, les salles de jeux ou de spectacle.

LES LOCAUX À USAGE DE COMMERCE



LES LOCAUX A USAGE DE STOCKAGE



Tous les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandise ou de biens qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production

Sont concernés : les entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques et garde-meubles, les locaux de conditionnement de produits ou marchandises. Ne sont pas visés les réserves attenantes qui sont taxées en tant que locaux commerciaux.

Cas particuliers : les parcs d'exposition et les palais des congrès constituent par nature des locaux commerciaux. Toutefois, pour l'application de la redevance, ils sont assimilés aux locaux de stockage.

ATTENTION

Peuvent s'ajouter au paiement de cette redevance, d'autres taxes d'urbanisme, telles que la taxe d'aménagement (TA), la redevance d'archéologie préventive (RAP).

COMMENT CALCULER LA REDEVANCE ?

REDEVANCE = surface de construction X valeur au m²
(selon l'année, la circonscription et la destination des locaux)

QUELLE EST LA SURFACE TAXABLE DE VOTRE CONSTRUCTION ?

La surface prise en compte est la surface de plancher construite ou transformée égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **APRES DEDUCTION** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou gale à 1,80 mètres, des locaux à caractère social ou sanitaire, des locaux de bureaux à concurrence de 5 % de la superficie totale dans les magasins de vente et dans les entrepôts commerciaux.

ATTENTION

La surface est à distinguer de la surface de plancher et de la surface habitable.

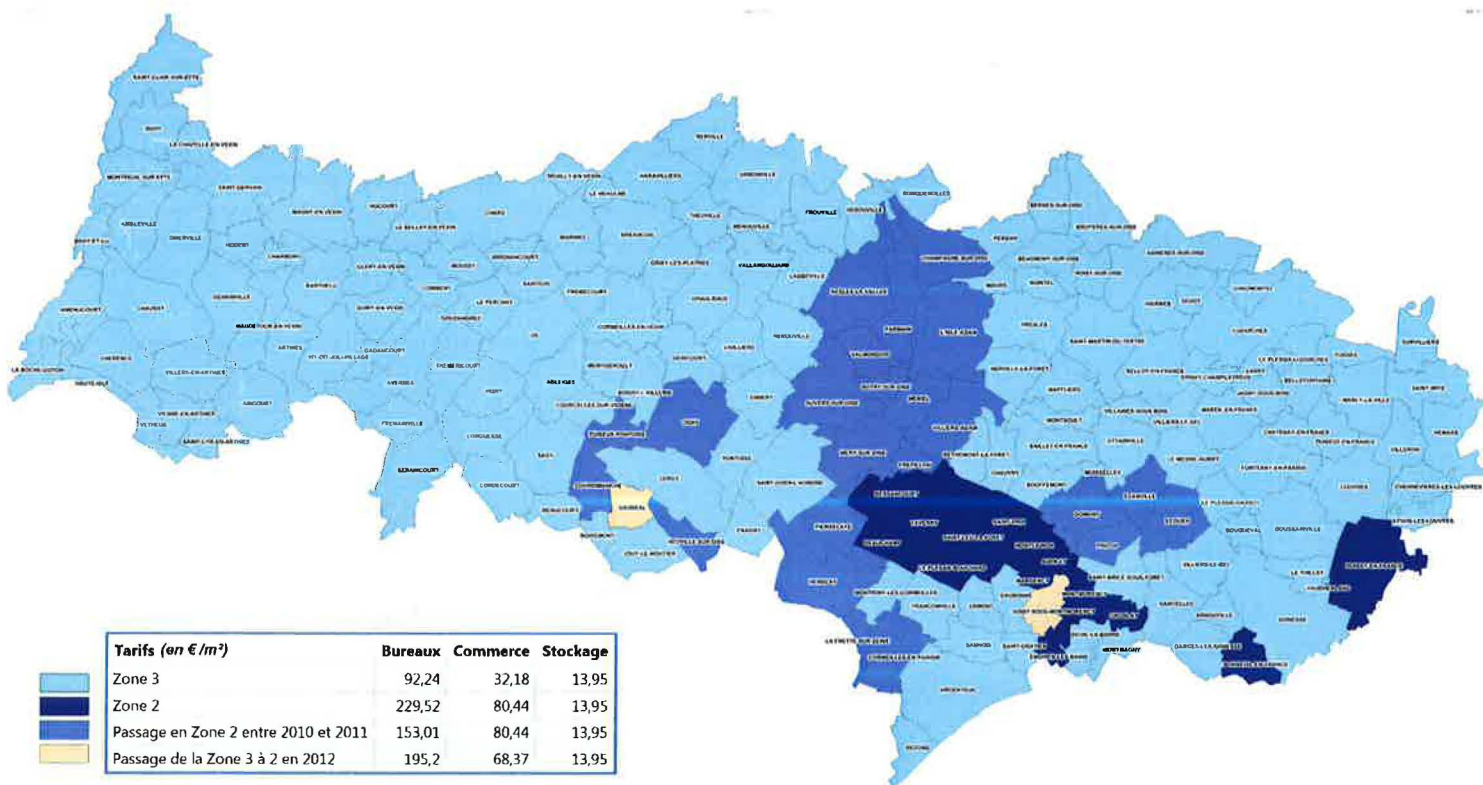
LES CIRCONSCRIPTIONS

La région Île-de-France est découpée en 3 circonscriptions :

- 1ère circonscription** : Paris et Hauts-de-Seine (92)
- 2ème circonscription** : Seine-St-Denis (93), Val-de-Marne (94) et les communes de Seine-et-Marne (77) des Yvelines (78), de l'Essonne (91) et du **Val d'Oise (95) incluses dans l'unité urbaine de Paris**
- 3ème circonscription** : pour les communes bénéficiant de la DSUCS (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) et du FSRIF (fonds de solidarité des communes de la région IDF), ainsi que les communes du 77, 78, 91 et du **95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris.**

Conformément aux abattements prévus au III de l'article 34 de la loi de finances rectificative n°2011-900 du 29 juillet 2011, les valeurs applicables en 2015 sont précisées dans la carte ci-après :

TARIFS DE LA REDEVANCE BUREAU, COMMERCE, STOCKAGE EN 2015 DANS LE VAL-D'OISE



Sources : CLON BDCarto ; DOT95
Valeur : DD95 - BVATIPG
Date : 04 janvier 2016

LA VALEUR AU M² SELON LA DESTINATION DES LOCAUX

La valeur au m² varie selon qu'il s'agit de locaux de bureaux, de commerce ou de stockage, chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC). Les tarifs sont fixés pour l'année civile au 1er janvier. Ils s'appliquent à compter du jour de la délivrance du permis de construire, de l'autorisation tacite de construire, de la décision de non opposition, du procès-verbal constatant l'infraction ou au jour de la réception de la déclaration de transformation.



Sources : MEDDE

EXEMPLE DE CALCUL POUR UNE CONSTRUCTION

Pour la création d'un magasin de vente de 580 m², dans une commune de 2e circonscription en 2015 comprenant :

- 300m² de surface de vente
- 200m² de réserve
- 80m² de bureaux
- 8 m² de locaux sanitaires et sociaux

MONTANT CALCULÉ POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX

Surface de vente et réserves :
 $300\text{m}^2 + 200\text{m}^2 = 500\text{m}^2$
 Soit $500\text{m}^2 \times 80,44\text{€}$ (valeur au m²) = 40 220 €

MONTANT CALCULÉ POUR LES LOCAUX DE BUREAUX

Déduction de 5 % sur les 580 m² = 29 m²
 Déduction de 8 m² de locaux sanitaires et sociaux
 Total des déductions = 37m²
 $80\text{m}^2 - 37\text{m}^2 = 43\text{m}^2$ de surface soumise à la redevance
 Soit $43\text{m}^2 \times 229,52\text{€}$ (valeur au m²) = 9 869,36 €

Le montant total de la redevance s'élèvera à :

40 220 € + 9 869,36 € soit 50 089,36 €

DES EXONÉRATIONS POSSIBLES SOUS CONDITIONS

- les bureaux qui font partie d'un local principal d'habitation ;
- les locaux affectés au service public et appartenant ou destinés à appartenir à l'État, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel et commercial, ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et appartenant ou destinés à appartenir à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes ;
- dans les établissements industriels, les bureaux dépendant de locaux de production et les bureaux d'une superficie inférieure à 1000 m² indépendants des locaux de production ;
- les locaux de recherche compris dans les établissements industriels ;
- les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels (notaires, huissiers...)
- les bureaux affectés aux associations ou aux fondations reconnues d'utilité publique sous la forme prévue à l'article 10 de la loi 1901
- les surfaces de stationnement couvertes ou non couvertes et les espaces de circulation correspondants ;
- les locaux situés dans une zone franche urbaine (ZFU) ou en zone de redynamisation urbaine (ZRU)
- les locaux détruits par sinistre ou expropriés par cause d'utilité publique auront le droit de reconstituer en exonération de la redevance une superficie de construction équivalente à celle des locaux détruits ou expropriés.

COMMENT REMPLIR VOTRE DEMANDE ?

Vous devez renseigner le formulaire de déclaration pour le calcul de la redevance (cerfa n° 14600*1) pour le joindre obligatoirement à votre demande d'autorisation d'urbanisme. A défaut, il sera adressé à la DDT95 (adresse au dos).

A SAVOIR Toute demande de permis de construire ou déclaration préalable ne comportant pas la déclaration (Cerfa n°14600*1) en application de l'article R431-25-2 du code de l'urbanisme sera considérée comme incomplète et retardera la délivrance de l'autorisation.

LE FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION PRÉALABLE



SI PERSONNE MORALE
 votre société doit être en
 situation active et indiquer un
 n° SIRET valide (Extrait KBis)



Déclaration pour le calcul de la redevance relative à la création dans la région Île-de-France

N° 14600*01

- ☐ de locaux à usage de bureaux
- ☐ de locaux commerciaux
- ☐ de locaux de stockage

article L. 520-1 et suivants du code de l'urbanisme

Formulaire à utiliser pour des travaux :

- ☐ Donnant lieu à permis de construire
- ☐ Ne donnant pas lieu à permis de construire

Cette déclaration est à joindre à la demande de permis de construire (article A. 520-1 du code de l'urbanisme).
Adresser cette déclaration en deux exemplaires à la direction départementale du territoire ou à l'unité territoriale de votre département (article A. 520-1 du code de l'urbanisme).

1 - Identité et coordonnées du déclarant

Nom ou raison sociale : _____ Prénom : _____
N° SIRET : _____
Adresse : (numéro, voie, lieu-dit) _____
Lieu-dit : _____ Commune : _____
Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
Propriétaire ☐ Locataire ☐ Maître d'œuvre ☐

Biën cocher la qualité du demandeur : propriétaire, locataire ou maître d'ouvrage et vous reportez au (1) pour compléter le cas échéant.

* Dans le cas où le constructeur n'est pas le propriétaire, joindre une lettre du propriétaire, portant ses nom et adresse et donnant son accord sur l'opération envisagée.
* Articles L. 510-1, R. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le cas échéant, une copie de la décision d'agrément doit être jointe.

5. Surfaces des locaux projetés

5.1. Surfaces à construire ou à transformer

Affectation des surfaces	Surface totale créée ³ ou transformée	Surface à déduire non passible de la redevance ⁴ (colonne b)	Surface passible de la redevance (colonne c = colonne a - colonne b)
Bureaux			
Commerce			
Stockage			

Je déclare avoir l'intention de procéder aux travaux de construction ou de transformation décrits ci-dessus.

Date

Nom, prénom et signature du déclarant

* Indiquez la surface créée telle que définie par l'article R.331-7 du code de l'urbanisme. - Article R.331-7. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les emplacements des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies affectés aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond intérieure ou égale à 1,80 mètre.
* Indiquez ici les surfaces non passibles de la redevance en application des articles L. 520-6, L. 520-8, et R. 520-1-2 du code de l'urbanisme, à savoir notamment les locaux à caractère social affectés au personnel et les locaux sanitaires et les surfaces de stationnement, circulations comprises.

QUI PAIE LA REDEVANCE ?

La redevance est due par la personne physique ou morale qui est **propriétaire des locaux** à la date d'émission de l'avis de recouvrement. **ATTENTION ! La redevance est due même si les travaux n'ont pas commencé. Le fait générateur est la délivrance de l'autorisation de construire.**

ET QUAND ?

L'avis de recouvrement est émis par l'administration fiscale (DDFIP) dans les 2 ans qui suivent la délivrance du permis de construire, la non-opposition de la déclaration préalable de travaux, le dépôt de la déclaration de transformation de locaux, ou à défaut le début des travaux. Le paiement doit intervenir dans le délai de **2 mois** à compter de la date de réception de l'avis de recouvrement (LRAR).

Dans le cas où le constructeur n'est pas le propriétaire, joindre la lettre du propriétaire portant ses nom et adresse et donnant son accord sur l'opération envisagée.

Dater et signer

QUI TRAITE LA REDEVANCE ?

La détermination de l'assiette de la redevance est effectuée par la direction départementale de territoires du Val d'Oise.

EN CAS D'ABANDON DE VOTRE PROJET ?

Une demande d'annulation de l'autorisation d'urbanisme doit être envoyée à la commune du lieu de la construction afin d'obtenir un arrêté du maire rapportant l'autorisation.

OÙ SE RENSEIGNER ?

Pour obtenir les formulaires	www.service-public.fr/formulaires/
Pour des informations sur les modalités de calcul de la redevance	Direction départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT95) Préfecture du Val d'Oise - Service aménagement et du développement durable - Pôle urbanisme Mission ADS CS 20105 - 5 avenue Bernard Hirsch 95010 Cergy Pontoise cedex courriel : ddt-suad-pu@val-doise.gouv.fr tél : 01.34.25.25.35 www.val-doise.gouv.fr
Pour une réclamation sur le calcul de la redevance	Si vous contestez le bien-fondé de la redevance, vous devez obligatoirement transmettre votre réclamation, par courrier, à la Direction Départementale des Territoires - Préfecture du Val d'Oise - CS 20105 - SUAD/PU ADS - 5, Avenue Bernard Hirsch 95010 Cergy - Pontoise cedex
Pour le paiement de la redevance, ses délais et une demande d'étalement (uniquement par courrier)	Direction Départementales des finances Publiques (DDFIP) du lieu de votre résidence (adresse indiquée sur le titre de perception) Ministère des Finances et des Comptes Publics Service du Domaine Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise 2, boulevard de l'Oise - CS 20311 95 015 Cergy-Pontoise cedex tél : 01.34.41.10.76

Annexe n°1 :
Réforme de redevance pour création de locaux à usage de bureaux,
de commerce et de stockage (TCBCE)
Article 50 de la loi n°2015-1789 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015

Les principales nouveautés de cette réforme :

- **Nouveau découpage** des circonscriptions avec l'ajout d'une circonscription 4 :

Circonscription 1	Paris et département des Hauts-de-Seine
Circonscription 2	Communes de la Métropole du Grand Paris
Circonscription 3	Commune de l'Unité Urbaine de Paris
Circonscription 4	Les autres communes de la région d'Ile-de-France

- **La réduction du périmètre géographique** pour les bureaux et les commerces :

En circonscription 4, la taxation est désormais nulle pour les locaux à usage de bureaux et de commerce.

- **La diminution des tarifs** (sauf pour la circonscription 1) avec un tarif unique pour les locaux à usage de stockage pour toute la région IDF :

Les tarifs au m ² au 1 ^{er} janvier 2016	Circonscription 1	Circonscription 2	Circonscription 3	Circonscription 4
bureaux	400 €	90 €	50 €	0
commerce	129 €	80 €	32 €	0
stockage	14 €			

- **L'ajout d'un plafonnement** du montant de la taxe à **30 %** de la part du coût de l'opération imputable à **l'acquisition** et à **l'aménagement** de la surface de construction.

- **L'ajout de pénalités** : En cas de dépôt tardif de la déclaration pour le calcul de la taxe (cerfa 14600*01), des pénalités sont susceptibles de s'appliquer : **10 %** du montant de la taxe due et **80 %** si la déclaration n'a pas été déposée dans les 30 jours suivant une mise en demeure effectuée par les services de l'État.

- **L'accroissement des délais** pour émettre le titre de perception et du délai de recouvrement

Le titre de perception devra être émis avant le 31 décembre de la 3^e année suivant le fait générateur, portant le délai à **3 ans** (au lieu de 2 ans pour la redevance). Le service comptable dispose de **5 ans** pour se faire payer.

- **La modification du formulaire de déclaration** (cerfa 14600*01) pour le calcul de la taxe

Cette disposition fera l'objet d'un décret en Conseil d'État pour définir le contenu du formulaire.