

La taxe locale d'équipement des communes de Rennes Métropole

La taxe locale d'équipement (TLE) est un impôt direct qui repose sur les constructions. Instituée par la loi d'orientation foncière de 1967, elle a pour objectif de faire participer les bénéficiaires de permis de construire au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.

Le conseil municipal a la liberté de l'instituer ou non, mais peu de communes se privent d'une ressource nécessaire au développement des équipements au service des habitants. Le taux plancher est de 1% mais il peut être porté jusqu'à 5 % par délibération. Les conseils municipaux peuvent également accorder des exonérations facultatives.

L'ensemble des communes de Rennes Métropole ont institué la TLE. Elle pratiquent, pour les deux tiers d'entre-elles un taux de 3 % en ce qui concerne les résidences principales. Toutefois, la plupart des ZAC sont exonérées. Etant donné que deux tiers des logements neufs rennais et environ la moitié des logements neufs des autres communes métropolitaines sont réalisés en ZAC, la TLE ne pèse que sur une partie du parc autorisé.



Rappel législatif

Champ d'application de la Taxe locale d'équipement

La taxe est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature. Elle dépend du nombre de mètres carrés de shon (surface hors œuvre nette) nouvellement créée. Elle est exigible sur la base des permis de construire délivrés ou des procès-verbaux constatant la réalisation de constructions non autorisées.

La TLE est perçue au profit de la commune (ou groupement de communes compétent en matière d'urbanisme) pour la réalisation d'équipements d'infrastructure.

La taxe locale d'équipement est applicable :

- de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants. Toutefois, le conseil municipal peut renoncer à sa perception par délibération ;
- par délibération du conseil municipal (valable pour une durée minimale de 3 ans et non modifiable dans ce délai), dans les communes de moins de 10 000 habitants.

Assiette et taux de TLE

L'assiette de la taxe est constituée par le produit de la surface de plancher hors-œuvre nette par une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles. Ces valeurs sont réévaluées chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

A cette base d'imposition s'applique un taux. La loi fixe à 1 % le taux de TLE. Toutefois, par décision du conseil municipal, il peut être porté jusqu'à 5 % pour chaque catégorie.

Exonérations de plein droit

Sont notamment exclus, de plein droit, du champ d'application de la TLE :

- les logements édifiés par les organismes HLM bénéficiant de prêts aidés par l'Etat ;
- les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) lorsque le coût de certains équipements* a été mis à la charge des constructeurs ;

** A minima les voies intérieures et réseaux non concédés, les espaces verts et aires de stationnement correspondant aux besoins des habitants du secteur*

Tableau simplifié des catégories pour 2008

Catégorie	Descriptif	Valeur forfaitaire au m ² de shon
1	Constructions légères non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris hangars (autres que ceux mentionnés au 3)	93
2	Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres.	172
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 camping.	284
4	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 ...(liste non exhaustive)	246
5	Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes : 1°- pour les 80 premiers mètres carrés de shon 2°- de 81 à 170 mètres carrés.	350 512
6	Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients.	496
7	Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les catégories 2 ^e et 4 ^e catégories et dont la shon excède 170 mètres carrés.	672
8	Locaux à usage d' habitation secondaire	672
9	Autres constructions	672

Exemple : pour une maison individuelle de 105 m² de SHON, à usage d'habitation principale (catégorie 5) dans la commune de Chartres (taux TLE de 3%), le calcul sera le suivant : (80m² x 3% x 350 euros) + (25 m² x 3% x 512 euros)=1 224 euros.

- les constructions édifiées dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) a été approuvé et lorsque le coût de certains équipements a été mis à la charge des constructeurs ;
- les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique.
- Les bâtiments à usage agricole sont, en majorité, non assujettis à la TLE. En effet, l'assiette de cette taxe est la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction, soit la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction "dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole,

des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation". Il en résulte une exemption quasi totale de TLE pour les locaux des exploitations agricoles.

Exonérations facultatives

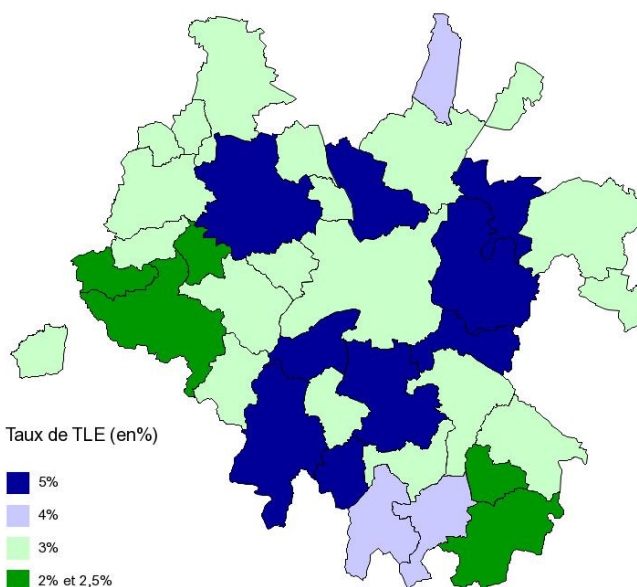
Le conseil municipal peut, sur délibération, renoncer à percevoir la TLE sur :

- les constructions édifiées par les organismes HLM (c'est-à-dire celles qui ne bénéficient pas de prêts aidés par l'Etat) ;
- les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation reconstituant leurs biens expropriés ;
- les constructions de garage à usage commercial.

Synthèse des régimes des communes de la métropole rennaise

Taux de TLE dans les communes de Rennes Métropole en 2008 (catégorie 5)

Parmi les 37 communes de l'agglomération, dix-neuf pratiquent un taux de 3 % pour les résidences principales (catégorie 5). Neuf municipalités ont porté le taux à son maximum.



Les exonérations portent essentiellement sur les constructions à usage d'activités. La plupart des communes n'ont pas de régime spécial en ce qui concerne les offices publics et sociétés de HLM. Cela signifie que leurs constructions ne sont exonérées de TLE que lorsqu'elles bénéficient d'un prêt aidé et que la société est bien détentrice du permis de construire ; ce qui n'est pas le cas lors de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Note : Un bénéficiaire d'un permis de construire peut avoir trois types d'interlocuteurs différents selon sa localisation. La loi du 13 août 2004 a mis fin à la mise à disposition gratuite des DDE pour l'instruction des actes d'urbanisme dans les communes de plus de 10 000 habitants. Les grandes villes ont donc soit créé des services en interne (Rennes, Bruz, Saint-Grégoire, Cesson-Sévigné) soit se sont tournées vers la Métropole. Celle-ci s'est dotée d'un service Droit des sols, au service de tous les membres qui le souhaitent (18 communes actuellement).

Tableau de synthèse des régimes des communes

	Taux de TLE (en vigueur en 2008)	Spécificités	Instruction des actes d'urbanisme	Montant total de TLE perçue en 2006	ZAC sans TLE
ACIGNE	3%	Sauf catégories 1 et 2 à 2%.	Rennes Métropole	107 236	*
BETTON	3%		Rennes Métropole	169 779	*
BOURGBARRE	4%	Sauf catégories 2 et 3 à 2%.	Rennes Métropole	74 321	*
BRECE	3%		DDE	31 904	ZAC du Vallon
BRUZ	5%		Commune	350 710	ZAC de Ker Lann, Vert Buisson et Cicé Blossac
CESSON	5%	Sauf les offices publics et sociétés HLM exonérés.	Commune	324 444	Zac des Champs Blancs et des Pierrins
CHANTEPIE	5%		Rennes Métropole	11 850	*
CHAPELLE FGZ	3%		Rennes Métropole	19 967	*
CHAPELLE THLT	3%		DDE	10 554	
CHARTRES	3%		Rennes Métropole	48 911	*
CHAVAGNE	3%		DDE	35 569	
CHEVAIGNE	4%	Sauf les bâtiments agricoles, artisans, commerciaux et industriels (soit une partie de la catégorie 2) exonérés.	Rennes Métropole	35 949	*
CINTRE	progressif	Catégories 1 et 2 à 2,5%, cat. 3 à 0,5%, cat. 4 et 5 à 2%, cat. 6 et 7 à 2,5% et cat. 8 et 9 à 3%.	Rennes Métropole	32 743	*
CLAYES	3%		DDE	3 716	
CORPS-NUDS	2%		Rennes Métropole	17 835	*
GEVEZE	3%		DDE	36 535	Les Coteaux de Claireville, Les Coteaux de la Rivière, Le Tertre sous Coualeuc
L HERMITAGE	2%		DDE	36 432	
MONTGERMONT	3%		DDE	11 323	ZAC du Vert Village, ZAC de la Becassière, Décoparc
MORDELLES	2,5%	Sauf catégories 1, 2 et 3 à 1%.	DDE	46 104	
NOUVOITOU	3%	Sauf les bâtiments agricoles (soit une partie de la catégorie 2) exonérés.	Rennes Métropole	25 134	*
NOYAL-CHAT	5%		Rennes Métropole	35 286	*
ORGERES	4%		DDE	93 117	
PACE	5%		DDE	182 242	ZAC des Touches, ZAC de Beau Soleil
PARTHENAY DE B.	3%		DDE	51 344	
PONT-PEAN	5%		DDE	28 806	ZAC du Centre Bourg, ZAC Le Lizard
LE RHEU	3%	Sauf les bâtiments agricoles (soit une partie de la catégorie 2) à 1%. Les logements locatifs sociaux sont tous exonérés.	Rennes Métropole	8 951	*
SAINT-ARMEL	2%	Sauf la catégorie 2 exonérée.	Rennes Métropole	12 962	*
SAINT-ERBLON	3%	Sauf catégories 1 à 1,5% et la catégorie 2 à 2%.	Rennes Métropole	17 222	*
SAINT-GILLES	3%		DDE	12 614	
SAINT-GREGOIRE	5%	Sauf la catégorie 1 à 1%. Les logements locatifs sociaux sont tous exonérés.	Commune	225 442	ZAC du Champ Daguet et ZAC Patton
SAINT-JACQUES	5%		Rennes Métropole	29 579	*
SAINT-SULPICE	3%		Rennes Métropole	10 325	*
THORIGNE-FD	5%	Sauf la catégorie 2 exonérée.	Rennes Métropole	73 550	*
LE VERGER	3%		DDE	16 650	
VERN/SEICHE	3%		DDE	61 057	ZAC Solidor, ZAC de la Haute Abbaye, ZAC de la Vallée de l'Orson
VEZIN-LE-COQUET	3%		Rennes Métropole	9 541	*
RENNES	3%		Commune	531 100	Toutes les ZAC sauf la ZAC de la Visitation
TOTAL				2 830 805	

* Pour les 18 communes où les permis de construire sont instruits par Rennes-Métropole, toutes les ZAC sont exonérées à l'exception de : Acigné "la Timonière" (sauf les logements HLM aidés exonérés)
Le Rheu "les Champs Freslons" (sauf les logements HLM aidés exonérés) et Noyal-Chatillon "la Petite Saudrais"