Direction
Départementale
des Territoires
de Seine-et-Marne

Avril 2013

La redevance pour création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en région Ile-de-France

Articles L.520-1 à L.520-11, R.520-1 à R.520-11 du code de l'urbanisme

En Région Ile-de-France, la création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage est soumise à une redevance perçue à l'occasion de travaux de construction, reconstruction, transformation ou agrandissement . Elle doit faire l'objet d'une déclaration pour création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Région Ile-de-France (cerfa 14600*1)

Le redevable est le propriétaire des locaux au moment du dépôt de la déclaration.

Les locaux concernés :

- **les bureaux** : la définition des locaux à usage de bureaux est la même que celle retenue pour la taxe annuelle prévue à l'article 231 ter du code général des impôts. Pour les dépendances, il y a lieu d'entendre les salles de réunion, les salles d'attente et de réception, de photocopie ou reprographie, de saisie informatique, de documentation, d'archives, les réserves immédiates, les vestiaires du personnel, sanitaires, les couloirs et dégagements ainsi que les locaux mis à disposition des délégués du personnel ou du comité d'entreprise. Ces dépendances entrent dans le champ d'application de la redevance. Cependant, par application de l'article R. 520-1-2 du code de l'urbanisme, sont expressément exonérés les locaux de caractère social ou sanitaire.

- **les locaux commerciaux** : au sens de l'article 231 ter du code général des impôts, s'entendent des locaux destinés à l'exercice du commerce de détail ou de gros, y compris les réserves attenantes couvertes, ainsi que les locaux de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Concernant les locaux destinés à la réalisation de prestations de services, seuls entrent dans le champ d'application de la taxe, les locaux auxquels le public a normalement accès. Sont notamment concernés les locaux de restauration (cafés, brasseries, restaurants…) et d'hébergement collectif (hôtels, résidences de tourisme…), les agences commerciales, de voyages, bancaires, les salles de jeux, de spectacles…
Sont exclus les locaux auxquels le public n'a normalement pas accès tels que les ateliers, les locaux de blanchisserie, les cuisines de restaurant…

- **les locaux de stockage** : ce sont les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits ou de marchandises qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production. Sont concernés les entrepôts, hangars, silos, dépôts, plates-formes logistiques et garde-meubles utilisés à usage de stockage, les locaux de conditionnement de produits ou marchandises ainsi que les parcs d'exposition et les locaux à usage de congrès, assimilés par l'article 17 de la loi 2002-1575 du 30 décembre 2002 aux locaux de stockage. (Ne sont pas visées au titre de cette catégorie les réserves attenantes à des locaux commerciaux qui sont taxées en tant que locaux commerciaux). La superficie à prendre en compte est celle affectée au stockage ainsi que les surfaces indissociables de cette activité. Est exclue, toutefois, la superficie des espaces environnants (quais de chargement et déchargement).

Les exonérations :

les surfaces comprenant à la fois les aires de stationnement et les espaces de circulation correspondants sont exonérées.
Sont également exonérés les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine.

Exonérations spécifiques aux bureaux :

- bureaux compris dans les établissement industriels. Les bureaux dépendant des locaux de production sont exonérés . Une franchise de 1000m² est appliquée sur les bureaux indépendants (direction générale, services généraux, commerciaux, juridiques...) ;
- bureaux faisant partie des locaux d'habitation du demandeur ;

- dans les magasins de vente, exonération à concurrence de 5% de la superficie totale des locaux construits ;
- locaux de bureaux propriétés de l'État ou des collectivités locales et affectés au service public ;
- bureaux des officiers ministériels et professions libérales ;
- bureaux des associations reconnues d'utilité publique.

Les tarifs :

Les tarifs s'appliquent selon des circonscriptions tarifaires et de la destination des locaux. Le montant est fixé au mètre carré et varie chaque année en fonction de l'indice du cout de la construction (ICC).

La Région Ile-de-France est découpée en 3 circonscriptions :
- 1ère circonscription : Paris et Hauts-de-Seine ;
- 2ème circonscription : Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise faisant partie de l'unité urbaine de Paris ;
- 3ème circonscription : 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 Ile-de-France), ainsi que les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise non incluses dans l'unité urbaine de Paris.

Conformément aux abattements prévus au II,1,2,3 de l'article 34 de la loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011, les valeurs applicables en 2013 en Seine-et-Marne sont les suivantes :

	Zonage modifié entre 2010 et 2011	Valeur 2013
Locaux de bureaux	Hors circonscription à la 2ème circonscription	117,51€
	Hors circonscription à la 3ème circonscription	70,84€
	De la 3ème à la 2ème circonscription	117.51€

	Zonage	Tarifs 2013
Locaux de stockage	2ème circonscription	26,36€
	3ème circonscription	10,71€
Locaux commerciaux	2ème circonscription	61,78€
	3ème circonscription	24,71€

Exemple de taxation pour la création d'un magasin de vente dans une commune en 3ème circonscription en 2013 : 300m² de surface de vente, 200m² de réserves et 80m² de bureaux

- Bureaux : exonération de 5% de la surface totale (580m²) soit 29m² et exonération des locaux sanitaires et sociaux pour 8m² . Sur les 80 m², restent 43m² de surface soumise à redevance soit 43 x 70,84 € = 3046€

- Commerce : comprend la surface de vente et les réserves soit 500 m². 500 x 24,71 € = 12355€

Pour en savoir plus
(liste des communes par circonscription, carte de Seine-et-Marne par circonscription...)
Consultez le site de la DDT
www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr
téléphone : 01 60 56 71 71