

## COUT DE LA TAXE FONCIERE : UNE ACCALMIE DE PURE APPARENCE SELON LE BAROMETRE DE LA TAXE FONCIERE 2011 ALMA CONSULTING GROUP

### QUELLES TENDANCES POUR 2011 ?

Les coûts d'imposition de taxe foncière (incluant la TEOM<sup>1</sup>) ont augmenté de 4% en moyenne cette année pour les 45 premières villes françaises, selon le Baromètre de la taxe foncière 2011 Alma Consulting Group et ce en dépit d'une diminution significative des frais de gestion (- 5 points en TF mais inchangés pour la TEOM)..

Au niveau des taux, ils atteignent, pour la première fois en 2011 le niveau historique des 50% en moyenne. Par ailleurs, le transfert de la part régionale au département - les régions ne percevant plus de taxes foncières à compter de 2011 - a conduit l'Administration à corriger les taux 2010 figurant sur les avis d'imposition en comparatif des taux 2011.

« **Nous assistons à une accalmie de pure façade : 2011 est une année particulièrement compliquée pour les entreprises en termes de lisibilité de leurs coûts de taxe foncière** », explique Pascal Martinet, Directeur des audits fiscaux d'Alma Consulting Group.

L'amplitude entre les villes reste importante, tant pour les taux (de 19,4% à 66%) que pour les coûts (de 9 € à 38, 4€/m<sup>2</sup>). Le coût médian pour l'immobilier de bureau atteint les 19€ le m<sup>2</sup> (contre 18€ en 2010), pour les 45 premières villes de France. Au palmarès des villes les plus chères au m<sup>2</sup> de bureaux : Saint-Denis (38€ /m<sup>2</sup>), Montreuil (36€/m<sup>2</sup>) et Nîmes (29€/m<sup>2</sup>), le trio de tête qui se maintient depuis 2010. Paris, cette année, reste stable après la hausse spectaculaire de 40% du coût réel de sa taxe foncière depuis 2008. Son coût médian s'élève à 23€/m<sup>2</sup>, situant la capitale au même niveau que Lille, Saint Etienne ou Nantes. Il faut en revanche ne pas occulter les niches constituées par le 9<sup>ème</sup> arrondissement, les Champs-Élysées et Montparnasse, qui se situent dans une fourchette croissante de 49 à 54€/m<sup>2</sup> (contre une fourchette de 46 à 53€/m<sup>2</sup> en 2010).

Concernant les villes les moins chères, il faut saluer Metz (9€/ m<sup>2</sup>), Brest, Perpignan et Tourcoing (10,4€/m<sup>2</sup>) bien que cette dernière possède un taux de 66%, parmi les plus élevés de France.

**Un taux fort n'est donc pas systématiquement synonyme d'un coût d'imposition élevé.** Notons également que Perpignan et Mulhouse gagnent 3 places dans le classement des villes les moins chères, avec un coût réel en diminution sensible, de l'ordre de 8%, grâce à un taux en baisse pour Mulhouse et malgré un taux en hausse pour Perpignan.

### CHRONIQUE D'UNE CROISSANCE ANNONCEE

En 2011, les collectivités territoriales connaissent une nouvelle répartition des impôts locaux, conséquence de la réforme de la taxe professionnelle de 2010. **La Taxe foncière devient le principal impôt pour le financement des communes et les départements, qui disposent d'un pouvoir de taux.**

« *Le produit de la taxe foncière devrait continuer à croître à un rythme soutenu, au regard du contexte budgétaire et en fonction de l'instauration de la révision générale des valeurs cadastrales, dont la mise en œuvre, prévue par étapes, devrait s'appliquer dès 2014 à l'égard des locaux commerciaux. Sur ce point, on peut noter la publication, le 12 octobre dernier, du décret fixant les 10 sous-groupes et trente-neuf catégories de locaux professionnels arrêtés en vue de l'évaluation de leur valeur locative. Cette liste s'inspire quasiment à l'identique de celle qui avait été établie pour la précédente tentative de révision de 1990* », commente Pascal Martinet.

La croissance de la TEOM<sup>2</sup> (6 Md€ en 2011) contribue toujours fortement à l'augmentation des taxes foncières qui représentent 23 Md€ en 2011 (soit un total de 29 Md€ pour les entreprises en 2011). En 10 ans, le rendement de la TEOM a doublé et son taux a augmenté d'un tiers (de 7,01 à 9,3% en moyenne pour l'ensemble des collectivités). Une croissance qui a toutes les raisons de se poursuivre dans les années à venir car la variation du taux de la TEOM n'est ni encadrée, ni plafonnée. De plus, la TEOM n'étant pas affectée, son produit ne correspond pas nécessairement au coût du service de l'élimination des déchets.

« *Contrairement à la taxe de balayage, qui est également facultative, mais qui est établie selon un tarif fixé après délibération du conseil municipal (Paris venant d'ailleurs d'en décider l'augmentation de 50%) la TEOM augmente mécaniquement à l'occasion de chaque hausse des valeurs locatives de taxe foncière et pourra donc également augmenter lors de la révision générale de ces dernières* », explique Pascal Martinet.

<sup>1</sup> La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères figure sur le même avis d'imposition que la TF

<sup>2</sup> La TEOM finance la collecte des déchets, leur tri et surtout leur traitement (incinération, déchetterie dont le coût évolue selon le poids des déchets collectés), les dépenses les plus importantes étant constituées des dépenses d'investissement engagées pour assurer la mise aux normes et le renouvellement des équipements (centres de tris, parc d'incinérations...)

Communes	Taux 2011 TFPB + TEOM		Coûts 2011 en €/m <sup>2</sup> réel	Communes
Boulogne-Billancourt	19,43%	1	8,80 €/m <sup>2</sup>	Metz
Nanterre	22,89%	2	10,40 €/m <sup>2</sup>	Brest
Versailles	27,85%	3	10,40 €/m <sup>2</sup>	Perpignan
Villeurbanne	32,55%	4	10,40 €/m <sup>2</sup>	Tourcoing
Lyon	33,49%	5	12,00 €/m <sup>2</sup>	Aix-en-Proven
Argenteuil	41,55%	6	12,00 €/m <sup>2</sup>	Toulon
Metz	39,91%	7	12,00 €/m <sup>2</sup>	Calais
Saint-Denis	41,71%	8	14,40 €/m <sup>2</sup>	Besançon
Aix-en-Provence	42,45%	9	14,40 €/m <sup>2</sup>	Tours
Besançon	43,62%	10	14,40 €/m <sup>2</sup>	Mulhouse
Strasbourg	43,91%	11	14,40 €/m <sup>2</sup>	Poitiers
Montreuil	46,00%	12	16,00 €/m <sup>2</sup>	Villeurbanne
Créteil	44,51%	13	16,00 €/m <sup>2</sup>	Dijon
Brest	45,48%	14	16,80 €/m <sup>2</sup>	Amiens
Nancy	45,86%	15	17,60 €/m <sup>2</sup>	Nanterre
Tours	45,86%	16	17,60 €/m <sup>2</sup>	Strasbourg
Saint-Étienne	46,21%	17	17,60 €/m <sup>2</sup>	Nancy
Nice	46,88%	18	17,60 €/m <sup>2</sup>	Caen
Le Mans	49,73%	19	18,40 €/m <sup>2</sup>	Nice
Clermont-Ferrand	50,28%	20	18,40 €/m <sup>2</sup>	Rouen
Bordeaux	50,96%	21	18,40 €/m <sup>2</sup>	Marseille
Toulon	51,11%	22	18,40 €/m <sup>2</sup>	Angers
Rennes	51,18%	23	19,20 €/m <sup>2</sup>	Bordeaux
Rouen	52,30%	24	19,20 €/m <sup>2</sup>	Orléans
Toulouse	52,21%	25	19,20 €/m <sup>2</sup>	Avignon
Mulhouse	52,45%	26	19,20 €/m <sup>2</sup>	Grenoble
Dijon	52,55%	27	19,20 €/m <sup>2</sup>	Le Havre
Reims	52,66%	28	19,20 €/m <sup>2</sup>	Roubaix
Perpignan	53,91%	29	20,00 €/m <sup>2</sup>	Le Mans
Nantes	54,20%	30	20,80 €/m <sup>2</sup>	Versailles
Orléans	54,34%	31	20,80 €/m <sup>2</sup>	Argenteuil
Avignon	53,21%	32	21,60 €/m <sup>2</sup>	Boulogne-Billancourt
Calais	55,92%	33	21,60 €/m <sup>2</sup>	Lyon
Poitiers	56,43%	34	22,40 €/m <sup>2</sup>	Clermont-ferrand
Lille	57,39%	35	23,20 €/m <sup>2</sup>	Saint-Étienne
Amiens	57,60%	36	23,20 €/m <sup>2</sup>	Nantes
Marseille	57,79%	37	23,20 €/m <sup>2</sup>	Lille
Angers	59,90%	38	24,00 €/m <sup>2</sup>	Rennes
Grenoble	60,17%	39	24,00 €/m <sup>2</sup>	Toulouse
Caen	60,86%	40	24,80 €/m <sup>2</sup>	Reims
Montpellier	63,71%	41	26,40 €/m <sup>2</sup>	Créteil
Le Havre	65,58%	42	26,40 €/m <sup>2</sup>	Montpellier
Tourcoing	65,66%	43	28,80 €/m <sup>2</sup>	Nîmes
Roubaix	65,78%	44	36,00 €/m <sup>2</sup>	Montreuil
Nîmes	65,88%	45	38,40 €/m <sup>2</sup>	Saint-Denis

### A propos du Baromètre de la Taxe foncière d'Alma Consulting Group

Le Baromètre évalue le coût au m<sup>2</sup> de la taxe foncière en France par ville pour apporter aux entreprises un benchmark sur les taxes foncières, en incluant une évaluation du coût réel au m<sup>2</sup>, au-delà d'une simple évaluation de la taxe par le taux.

### Méthodologie du Baromètre

Le coût au m<sup>2</sup> délivre une estimation du « coût fiscal » obtenue à partir de l'expertise d'Alma Consulting Group en matière de fiscalité locale et du référencement de multiples locaux-types sur tout le pays. Le Baromètre publie, pour les principales villes françaises, la comparaison entre les coûts médians de taxe foncière par m<sup>2</sup> et les taux de taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) agrégés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Le seul taux d'imposition ne donne pas le coût réel au m<sup>2</sup> : le Baromètre a pour objectif de délivrer une évaluation des coûts fiscaux au plus près de ce que les entreprises auront à payer. **Parmi les communes qui illustrent parfaitement l'intérêt de la comparaison entre taux d'imposition et coût d'imposition, sont particulièrement emblématiques** les communes affichant des taux faibles, mais des coûts réels élevés, telles : **Boulogne Billancourt, Saint Denis ou Créteil**, ainsi que celles affichant à l'inverse des taux élevés, au regard de coûts réels faibles, telles : **Tourcoing, Calais ou Poitiers**, et ce, en raison d'une configuration opposée entre tarifs de locaux de comparaison et taux d'imposition.

Leader européen du conseil opérationnel, Alma Consulting Group (CA 2010 : 271 M€ et 1700 collaborateurs au 31/12/10) accompagne les grandes entreprises, les PME et les organismes publics à réaliser des économies sur leurs postes de charges et leurs taxes, maîtriser leurs différents coûts et obtenir des financements, aides ou subventions, sans jamais mettre en cause l'organisation ou les acquis sociaux. Avec une rémunération exclusivement indexée sur les résultats obtenus, les experts d'Alma Consulting Group réalisent des audits fiscaux (foncier, urbanisme), des audits sur les coûts sociaux, les achats non stratégiques, les coûts environnementaux et accompagnent les entreprises sur les projets de financements R&D, les projets environnementaux et énergétiques et les assurances (protection sociale et gestion actuarielle des organismes assureurs). Fondé en 1986 par Marc Eisenberg, Alma Consulting Group est présent dans 10 pays dont la France (Espagne, Royaume-Uni, Pologne, Belgique, Allemagne, Portugal, Hongrie, la République Tchèque et Canada). Alma Consulting Group est agréé par l'OPQCM (Office Professionnel pour la Qualification des Conseils en Management), certifié ISO 9001 nouvelle norme pour l'ensemble de ses activités depuis décembre 2003 et membre du Syncost, (Syndicat professionnel des sociétés de conseil opérationnel en optimisation des coûts).