

BAROMETRE DE LA TAXE FONCIERE D'ALMA CONSULTING GROUP UNE PREMIERE ENQUETE SUR LE COUT REEL AU M² DE LA TAXE FONCIERE EN FRANCE

Alma Consulting Group lance la première édition du Baromètre de la taxe foncière des propriétés bâties (bureaux et entrepôts) qui évalue le coût réel au m² de la taxe foncière en France. Ce baromètre a pour objectif de donner la possibilité aux entreprises de comparer leur coût d'imposition au coût médian établi en fonction de la localisation de leurs locaux.

« Le nouveau Baromètre d'Alma Consulting Group est le premier outil qui permette aux entreprises d'établir un benchmark du coût fiscal immobilier réel par ville ou par région. Les entreprises peuvent ainsi réaliser des simulations de charge au regard de projets d'implantation, ou encore l'estimation de coûts par occupant », indique Pascal Martinet, directeur du département fiscal d'Alma Consulting Group.

En effet, bien que la taxe foncière représente aujourd'hui 5 à 10% du coût d'occupation d'un immeuble, les entreprises ne l'évaluent pas toujours à sa juste mesure. « *Le taux d'imposition, qui fait chaque année l'objet de classements comparatifs ville par ville, n'a pas grand sens en matière de locaux commerciaux, puisque les coûts de Taxe Foncière (TF) et de Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) dépendent pour l'essentiel de l'évaluation de locaux types par unité de surface pondérée. Ce n'est donc pas la comparaison des taux d'imposition qui est pertinente, mais celle des coûts au m² par typologie de bâtiment* », déclare Pascal Martinet, directeur du département fiscal d'Alma Consulting Group.

Il faut savoir que si les locaux professionnels (commerciaux et industriels) ne représentent que 7% des locaux cadastraux, ils concentrent 28 % des valeurs locatives imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties, laquelle atteignait en 2007 19,6 Mds € et 24,4 Mds € avec la TEOM.

Méthodologie du baromètre

Fort d'une base de données enrichie au cours de ces 20 dernières années, Alma Consulting Group a établi ce baromètre de par son expertise en matière de fiscalité locale et le 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 m² d'une part et les taux de taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) agrégés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). Un focus particulier a été fait sur Paris et l'Île-de-France, en raison de la grande diversité des situations sur cette zone.

Premières conclusions

- Si Besançon ou Metz ressortent comme les villes les moins chères en termes de coût réel au m² et de taux d'imposition, les autres villes peuvent voir leur ordre de classement modifié, parfois très fortement. Ainsi, Tours et Perpignan supportent des taux d'imposition extrêmement élevés mais leur positionnement s'avère très favorable au regard du coût réel au m².
- Marseille, qui a engagé beaucoup de dépenses d'investissement, subit un fort taux d'imposition TF+TEOM de 51 %. En revanche, la future capitale européenne de la culture se classe à un favorable 16^e rang du coût moyen au m², avec 14,86 €/m².

Contact presse

Sylvie MERRAN-IFRAH - Alma Consulting Group

Tél : 01 41 49 12 09 - smerranifrah@almacg.com

■ **Pour l'Île de France**

Disposant de davantage de ressources, les grandes villes d'Île de France bénéficient en général des plus faibles taux d'imposition, tout en connaissant un coût réel au m² élevé du fait d'une forte valorisation des locaux types.

S'agissant de Paris et de l'IDF, les coûts TF de bureaux vont de 4 à 41 €/ m², Paris présentant une partition Est /Ouest assez traditionnelle, à l'exception du 12e arrondissement lequel s'inscrit dans la fourchette des arrondissements de l'Ouest, entre 14 et 22 €/ m².

- A noter 2 micro-marchés : les Champs Elysées et Montparnasse qui se situent entre 34 et 37 €/m².

Communes	Taux 2007 TFPB + TEOM		Coûts 2007 en €/m ² réel	Communes
Boulogne-Billancourt	17,47%	1	7,77 €/m ²	Besançon
Nanterre	21,01%	2	7,99 €/m ²	Metz
Versailles	24,40%	3	8,76 €/m ²	Tourcoing
Villeurbanne	31,04%	4	9,49 €/m ²	Perpignan
Vitry-sur-Seine	31,20%	5	9,78 €/m ²	Calais
Lyon	31,50%	6	9,84 €/m ²	Aix-en-Provence
Aulnay-sous-Bois	31,75%	7	10,25 €/m ²	Brest
Saint-Denis	33,60%	8	10,78 €/m ²	Poitiers
Metz	35,62%	9	10,79 €/m ²	Toulon
Aix-en-Provence	37,06%	10	12,70 €/m ²	Tours
Besançon	38,48%	11	12,98 €/m ²	Mulhouse
Montreuil-sous-Bois	39,60%	12	13,00 €/m ²	Aulnay-sous-Bois
Saint-Etienne	39,87%	13	13,09 €/m ²	Dijon
Créteil	40,22%	14	14,13 €/m ²	Villeurbanne
Strasbourg	41,06%	15	14,83 €/m ²	Rouen
Nice	41,12%	16	14,86 €/m ²	Marseille
Nancy	41,47%	17	15,00 €/m ²	Nanterre
Reims	41,53%	18	15,26 €/m ²	Nancy
Tours	41,70%	19	15,34 €/m ²	Angers
Brest	41,97%	20	15,34 €/m ²	Caen
Clermont-Ferrand	43,94%	21	15,88 €/m ²	Grenoble
Le Mans	44,02%	22	16,20 €/m ²	Amiens
Rennes	44,48%	23	16,34 €/m ²	Strasbourg
Rouen	45,87%	24	16,51 €/m ²	Avignon
Nantes	46,54%	25	16,52 €/m ²	Roubaix
Calais	46,65%	26	16,86 €/m ²	Orléans
Dijon	46,93%	27	16,98 €/m ²	Bordeaux
Toulouse	47,26%	28	17,77 €/m ²	Le Mans
Bordeaux	47,49%	29	18,00 €/m ²	Versailles
Mulhouse	47,65%	30	18,58 €/m ²	Nantes
Toulon	48,46%	31	18,81 €/m ²	Reims
Perpignan	48,85%	32	19,00 €/m ²	Boulogne-Billancourt
Poitiers	49,56%	33	19,04 €/m ²	Clermont-Ferrand
Avignon	50,78%	34	19,14 €/m ²	Saint-Etienne
Marseille	50,96%	35	20,22 €/m ²	Toulouse
Orléans	51,18%	36	20,26 €/m ²	Lyon
Grenoble	51,50%	37	20,77 €/m ²	Rennes
Lille	52,46%	38	21,29 €/m ²	Lille
Angers	52,80%	39	22,00 €/m ²	Créteil
Caen	56,44%	40	23,21 €/m ²	Montpellier
Amiens	57,28%	41	23,65 €/m ²	Nice (Arenas)
Montpellier	58,24%	42	26,00 €/m ²	Montreuil-sous-Bois
Roubaix	59,45%	43	26,00 €/m ²	Saint-Denis
Tourcoing	60,35%	44	26,00 €/m ²	Vitry-sur-Seine
Nîmes	64,07%	45	26,87 €/m ²	Nîmes

Contact presse

Sylvie MERRAN-IFRAH - Alma Consulting Group

Tél : 01 41 49 12 09 - smerranifrah@almacg.com