

IMMOBILIER DE BUREAU: UNE HAUSSE DE 40 % DU COUT REEL DE TAXE FONCIERE 2010/2008 SUR PARIS

Alma Consulting Group publie l'édition 2010 de son Baromètre de la taxe foncière des propriétés bâties (bureaux, commerces et entrepôts), lequel évalue le coût réel au m² de la taxe foncière en France par ville. « Nous voulons apporter aux entreprises un benchmark complémentaire aux récentes études publiées qui n'examinent le coût du foncier qu'à travers les taux et proposer une évaluation au plus juste du coût réel de la taxe », indique Pascal Martinet, Directeur des Audits Fiscaux d'Alma Consulting Group.

Le Baromètre 2010 révèle une hausse sans précédent des coûts de taxe foncière à Paris, en raison essentiellement de

- l'augmentation des taux d'imposition, passés en deux ans de 14,3 % à 19,25 %,
- de la hausse du tarif des locaux-types dans certains arrondissements et
- d'un coefficient 2009 de revalorisation annuelle à son plus haut depuis quinze ans (1,025 contre 1,016 en 2008).

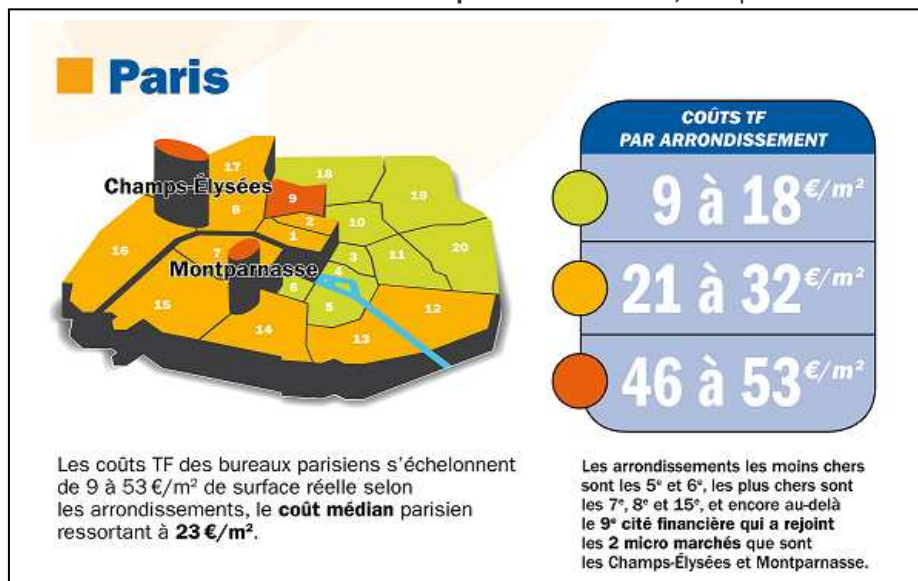
A Paris

Les taux d'imposition parisiens ont en effet augmenté de cinq points en deux ans, par l'instauration d'un taux départemental de 3,24 %, assortie d'une hausse du taux communal et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de 1,72 point.

Conséquence : une amplitude plus importante des coûts de taxe foncière de 9 à 53 €/ m² sur les vingt arrondissements. Le coût médian augmente ainsi de 7 € et atteint 23 €/ m² « soit une hausse de 40 % en deux ans », analyse Pascal Martinet.

Par ailleurs, les changements de locaux de comparaison initiés dans le 9^e arrondissement ancrent l'arrondissement dans son statut de cité financière, avec un coût de 46,40 €/ m².

« La hausse sans précédent des taux de taxe foncière dans la capitale, conjuguée à une révision des tarifs de locaux-types dans des zones emblématiques de bureaux et de commerces comme le 9^e arrondissement, Montparnasse ou les Champs-Élysées risque d'affecter l'évolution du marché parisien de bureaux. Même si le stock de locaux disponibles est élevé, le marché parisien est resté dynamique grâce au segment des petites et moyennes surfaces, notamment dans le quartier central des affaires, attirant toujours certains types d'entreprises (sociétés de conseil, sociétés financières, sociétés d'informatique...) sensibles à la position centrale et à l'environnement. Néanmoins, il est permis de penser que les utilisateurs de surfaces moyennes seront plus attentistes sur leurs projets d'extension dans la capitale et les utilisateurs de très grandes (+ 10 000 m²) ou grandes (+ 5000 m²) surfaces se tourneront encore davantage vers la périphérie ou la banlieue, où sont proposés des locaux HQE aux valeurs locatives plus attractives », indique Pascal Martinet,



En Ile de France

Hors Paris, les hausses de coût sont plus modérées, mais significatives : de 9 à 14 % en Ile de France et de 12 à 16 % en province. La province connaît une amplitude plus réduite de 9 à 36 €/ m², contre 5 à 48 €/ m² en région parisienne, **les Yvelines restant le département le moins cher de l'Ile de France, avec un coût médian de taxe foncière de 12€/ m²**.

En revanche, quelques grandes villes en Ile de France ont procédé à des hausses de taux d'imposition significatives, de 7 à 10 % : Montreuil, Argenteuil et Saint-

Denis. Parallèlement, leurs coûts de taxe foncière ont augmenté fortement de 10 à 15 %. Ainsi, si

Contact presse

Sylvie MERRAN-IFRAH - Alma Consulting Group

Tél : 01 41 49 12 09 - Portable : 06 29 73 30 33 - smerranifrah@almacg.com

Saint-Denis et Montreuil perdent quelques places dans le classement des grandes villes en termes de taux d'imposition, respectivement en 7^e et 14^e place, elles occupent les deux dernières positions (45^e et 44^e) en termes de coût réel de taxe foncière, avec des prix en forte hausse : respectivement 33,6 et 36 €/ m².

En province

Parmi les plus grandes villes de France, hors Paris, les taux d'imposition fonciers ont pour la plupart peu augmenté en 2010 : + 1,8 % (un tiers d'entre elles ayant même maintenu leurs taux 2009). Parmi les collectivités territoriales, ce sont les départements qui ont le plus augmenté leurs taux (+ 2,5 %, mais à noter des hausses à deux chiffres dans l'Aisne et dans la Saône et Loire). Les taux des régions quant à eux sont restés stables, à l'exception de la région Alsace (+4,1%).

« **La hausse 2010 des taux départementaux, qui fait suite à une très forte augmentation 2009 (+8,5%) s'explique à la fois par la croissance des dépenses sociales, la baisse du produit des droits de mutation et la hausse moins rapide de la part de la taxe spéciale sur les conventions d'assurance. La Seine-Saint-Denis a d'ailleurs volontairement voté un budget en déséquilibre en avril dernier, tandis que les investissements des conseils généraux sont globalement à la baisse, à commencer par les dépenses jugées moins prioritaires (culture, sport ...)** », explique Pascal Martinet.

Pour info

En dix ans, le produit de la taxe foncière est passé de 12 à 28,3 Mds€ si l'on y adjoint la TEOM (taxes d'enlèvement des ordures ménagères), à rapprocher des 31,4 Mds€ de taxe professionnelle et des 18 Mds€ de la future contribution économique territoriale.

Cette évolution s'explique par l'effet combiné du dynamisme des bases imposables et de l'accroissement des taux d'imposition, avec un **taux moyen** proche de 32% pour le foncier bâti et de 9% pour la TEOM, soit **de l'ordre de 41% au total**.

METHODOLOGIE DU BAROMETRE

Le coût au m² 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 m² 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 m² : le Baromètre a pour objectif de délivrer une évaluation des coûts fiscaux au plus près de ce que les entreprises auront à payer.

Ces dernières peuvent également calculer et comparer leur coût d'imposition grâce au « coût médian au m² », établi par Alma Consulting Group

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, Créteil, Saint-Etienne**, ainsi que celles affichant à l'inverse des taux élevés, au regard de coûts réels faibles, telles : **Tourcoing, Mulhouse ou Perpignan**, et ce, en raison d'une configuration opposée entre tarifs de locaux de comparaison et taux d'imposition.

Contact presse

Sylvie MERRAN-IFRAH - Alma Consulting Group

Tél : 01 41 49 12 09 - Portable : 06 29 73 31 33 - smerranifrah@almacg.com

Communes	Taux 2010 TFPB + TEOM			Coûts 2010 en €/m ² réel	Communes
Boulogne-Billancourt	18,82%	1	1	9,15 €/m ²	Metz
Nanterre	22,17%	2	2	9,71 €/m ²	Tourcoing
Versailles	26,28%	3	3	10,70 €/m ²	Brest
Villeurbanne	31,48%	4	4	10,71 €/m ²	Toulon
Lyon	32,44%	5	5	11,04 €/m ²	Aix-en-Provence
Argenteuil	37,98%	6	6	11,33 €/m ²	Perpignan
Saint-Denis	38,62%	7	7	11,47 €/m ²	Calais
Metz	38,67%	8	8	12,01 €/m ²	Poitiers
Aix-en-Provence	39,42%	9	9	14,03 €/m ²	Besancon
Besancon	41,19%	10	10	14,06 €/m ²	Tours
Strasbourg	42,01%	11	11	14,49 €/m ²	Dijon
Créteil	42,08%	12	12	15,10 €/m ²	Villeurbanne
Nancy	43,01%	13	13	15,68 €/m ²	Mulhouse
Montreuil	43,19%	14	14	16,68 €/m ²	Nancy
Saint-Étienne	43,72%	15	15	16,70 €/m ²	Marseille
Tours	43,84%	16	16	16,80 €/m ²	Angers
Brest	44,55%	17	17	16,97 €/m ²	Rouen
Nice	45,22%	18	18	17,37 €/m ²	Caen
Clermont-Ferrand	46,81%	19	19	17,56 €/m ²	Nice
Le Mans	47,24%	20	20	17,60 €/m ²	Nanterre
Bordeaux	48,80%	21	21	17,61 €/m ²	Strasbourg
Dijon	49,29%	22	22	17,65 €/m ²	Amiens
Rennes	49,45%	23	23	18,10 €/m ²	Le Havre
Toulouse	49,70%	24	24	18,22 €/m ²	Orléans
Rouen	49,79%	25	25	18,24 €/m ²	Avignon
Nantes	50,55%	26	26	18,38 €/m ²	Roubaix
Toulon	51,13%	27	27	18,39 €/m ²	Bordeaux
Reims	51,69%	28	28	18,49 €/m ²	Grenoble
Calais	51,88%	29	29	19,20 €/m ²	Argenteuil
Poitiers	52,37%	30	30	19,84 €/m ²	Lyon
Perpignan	52,38%	31	31	20,00 €/m ²	Versailles
Orléans	52,46%	32	32	20,09 €/m ²	Le Mans
Marseille	52,61%	33	33	21,27 €/m ²	Nantes
Avignon	53,24%	34	34	21,37 €/m ²	Clermont-Ferrand
Mulhouse	54,58%	35	35	21,60 €/m ²	Boulogne-Billancourt
Angers	54,88%	36	36	22,12 €/m ²	Saint-Étienne
Lille	55,15%	37	37	22,41 €/m ²	Toulouse
Grenoble	56,92%	38	38	23,59 €/m ²	Lille
Amiens	59,21%	39	39	24,33 €/m ²	Rennes
Caen	60,63%	40	40	24,68 €/m ²	Reims
Montpellier	61,67%	41	41	24,80 €/m ²	Creteil
Roubaix	62,77%	42	42	25,91 €/m ²	Montpellier
Le Havre	62,99%	43	43	28,70 €/m ²	Nimes
Tourcoing	63,47%	44	44	33,60 €/m ²	Montreuil
Nimes	64,92%	45	45	36,00 €/m ²	Saint-Denis

A propos d'Alma Consulting Group

Leader européen du conseil opérationnel en réduction de coûts, Alma Consulting Group (CA 2009 : 271 M€ et 1600 collaborateurs au 31/12/09) fondé en 1986 par Marc Eisenberg, dont la rémunération est exclusivement indexée sur les résultats obtenus, identifie et dégage des économies de charges pour le compte de ses clients, moyennes et grandes entreprises, sans jamais remettre en cause leur organisation ni les acquis salariaux. Présent dans 12 pays dont la France (Espagne, Royaume-Uni, Italie, Pologne, Israël, Belgique, Allemagne, Portugal, Hongrie, la République Tchèque et Canada (mettre les pays dans l'ordre alphabétique)), Alma Consulting Group est plus particulièrement actif dans les domaines des charges sociales et risques professionnels (réduction et optimisation des charges, absentéisme, prévention,...), des charges fiscales et financières (immobilisations, environnement, immobilier, optimisation du BFR, rachat et recouvrement de créances), des frais de fonctionnement (dépenses de télécommunications, énergie, flotte automobile...) du financement de l'innovation et de la recherche (Crédit d'Impôt Recherche, subventions nationales et européennes), de la protection sociale (retraite et prévoyance) et de la gestion actuarielle des organismes assureurs. 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).

Contact presse

Sylvie MERRAN-IFRAH - Alma Consulting Group

Tél : 01 41 49 12 09 - Portable : 06 29 73 32 33 - smerranifrah@almacg.com