

Le Baromètre de la Taxe Foncière

2010

Au regard d'une base de données sans équivalent en la matière, **Alma Consulting Group a établi un Baromètre de la taxe foncière des propriétés bâties des entreprises** (bureaux, commerces et entrepôts), par la détermination de coûts médians par agglomération.



ALMA
Consulting Group

ALMA
Consulting Group

Pour plus d'informations :
informations@almacg.com
185, avenue des Grésillons
92 622 Gennevilliers cedex
Tél. : **01 41 49 41 00**
Fax : **01 41 49 41 01**
www.almacg.fr

2009 - Design et Impression : Planet 7 - Alma Consulting Group participe au respect de l'environnement et a imprimé ce document sur du papier issu de forêts gérées durablement.

À propos d'Alma Consulting Group

Leader européen du conseil opérationnel en réduction de charges, Alma Consulting Group, dont la rémunération est exclusivement indexée sur les résultats obtenus, identifie et dégage des économies pour le compte de ses clients, moyennes et grandes entreprises, sans jamais remettre en cause leur organisation ni les acquis salariaux.

Avec 24 ans d'existence, Alma Consulting Group compte en 2010 plus de 10000 clients parmi lesquels 70 % des affaires de 271 M€, enregistrant un taux de croissance moyen annuel supérieur à 20 % depuis plus de 10 ans.

Alma Consulting Group est particulièrement actif dans les domaines des charges fiscales et financières, des coûts sociaux, des frais de fonctionnement, du financement de l'innovation et des assurances.

ALMA
Consulting Group

Le Baromètre Alma Consulting Group du coût TF médian par m²

Si la taxe foncière des bâtiments industriels se prête difficilement à toute modélisation comparative en raison d'une évaluation dépendante de données bilantielles ou de restructurations juridiques, la taxe foncière des bureaux et entrepôts (dénus de force motrice) peut davantage s'inscrire dans un exercice de "benchmark". Au-delà des approximations de ce type de comparaison, cela permet à tout le moins de s'interroger sur la pertinence d'un coût souvent mal connu et par là-même mal maîtrisé.

C'est ainsi qu'au regard d'une base de données sans équivalent en la matière, Alma Consulting Group a établi un Baromètre du coût médian de la taxe foncière des propriétés bâties (bureaux, commerces et entrepôts) des entreprises, par la détermination de coûts médians par agglomération. Ces valeurs n'ont évidemment qu'un caractère indicatif, devant permettre à chaque entreprise de s'interroger sur sa propre imposition et au-delà sur le coût de son immobilier ou de ses projets en la matière. Les coûts de taxe foncière sont exprimés en € par m² de surface réelle hors parking, à savoir la surface mesurée au sol entre murs ou séparations, laquelle est quasi identique à la surface utile brute locale (SUBL), elle-même estimée à 85 voire 90 % de la surface hors-œuvre nette (SHON).

La taxe foncière : un impôt local en progression continue...

La taxe foncière sur les propriétés bâties ne cesse de progresser à un rythme soutenu, de l'ordre de 5 % par an en euros constants. En 10 ans, son produit a augmenté de 60 %, passant de 12 à plus de 22 Mds€ et même 28,3 Mds€ si l'on y adjoint la TEOM (taxe d'enlèvement des ordures ménagères), à rapprocher des 31,4 Mds€ de taxe professionnelle et des 18 Mds€ de la future CET.

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.

Si les locaux à usage d'habitation constituent bien sur l'essentiel de l'assiette de la taxe sur le foncier bâti, à laquelle les ménages contribuent à 70%, les locaux professionnels (commerciaux et industriels) ne représentent que 3,4 millions (soit 7%) des 47 millions de locaux cadastraux recensés, mais près de 30 % des 138 Mds€ de valeurs locales imposables.

... qui représente 5 à 10% du coût d'occupation d'un immeuble.

Formis le coût de détention, constitué par les loyers si l'entreprise est locataire, ou par la valeur locative – équivalent d'un loyer fictif – si elle est propriétaire, les autres coûts d'exploitation et de maintenance, ainsi que les services liés à l'occupation ou à l'activité constituent un enjeu d'optimisation très important. Ces coûts recouvrent une grande variété de dépenses : courantes, exceptionnelles ou spécifiques à l'activité, gérées en interne ou en externe, sous l'autorité des services généraux.

Parmi les charges d'exploitation figure au côté des loyers, le coût fiscal, principalement constitué de la taxe foncière, voire de la taxe sur les bureaux, locaux commerciaux et de stockage en région Ile-de-France, toutes deux dues par le propriétaire de l'immeuble au 1^{er} janvier et refacturées au locataire le cas échéant. Si le loyer représente l'essentiel du coût d'occupation, les impôts et taxes liés à l'immeuble constituent entre 5 et 10% de ce coût et peuvent être également optimisés.

Une charge récurrente à identifier et à comparer...

Le coût du poste immobilier tend à s'accroître fortement à travers des indicateurs susceptibles de simulations en fonction de scénarios d'évolution et de comparaison avec des coûts standards ou de référence.

La détermination d'un coût par occupant permet d'actionner les différents leviers d'optimisation que sont le loyer, les coûts d'exploitation, le taux et la densité d'occupation.

Ce coût par occupant dépend de 3 paramètres : le coût net par m², le coefficient de dispersion de surface nette occupée par rapport à la surface brute et la densification de l'espace, c'est-à-dire le nombre de m² de surface nette par occupant.

Parmi ces coûts, le coût fiscal est sans doute le moins connu et le plus subtil, la seule donnée comparative disponible étant le taux local d'imposition ou le taux moyen national.

... non en terme de taux d'imposition, mais de coût par m².

Tres disparates selon la localisation géographique, ces taux de taxe foncière ne donnent qu'une indication très relative du coût fiscal local d'occupation, le coût de taxe foncière dépendant pour l'essentiel de la valeur locative du bâtiment, à laquelle est appliqué le taux d'imposition.

Cette valeur locative, dite "cadastrale", déterminée pour chaque propriété ou fraction de propriété destinée à une utilisation distincte, diffère selon la nature des locaux. Calculée à partir des valeurs comptables des terrains, constructions et aménagements à leur date d'entrée au bilan du propriétaire, pour les établissements industriels, elle résulte essentiellement, pour les autres locaux professionnels, de la comparaison avec celle de locaux-types.

Cette dernière, aussi appelée "tarif d'évaluation", est déterminée par unité de surface pondérée sur la base de loyers constatés en 1970 par catégorie d'immeuble, ainsi que par secteur de commune. Par ailleurs, des ajustements lui sont appliqués pour tenir compte des différences qui peuvent exister entre le local-type et l'immeuble à évaluer, notamment du point de vue de la situation, de la nature de la construction, de son état d'entretien ou de son aménagement.



Une charge récurrente à identifier et à comparer... non en terme de taux d'imposition, mais de coût par m²



Coûts médians de la taxe foncière des propriétés bâties des entreprises

Exemple comparatif des taux d'imposition⁽¹⁾ et coûts par m² réel des plus grandes villes de France (hors Paris)

La comparaison des classements par ordre croissant des taux d'imposition (taxe foncière des propriétés bâties - TFPB - et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - TEOM - agrégées), d'une part et des coûts en € par m² de surface réelle, d'autre part, des premières villes de France les plus peuplées, s'avère particulièrement instructive et contraire aux idées reçues.

Ainsi, si les grandes villes d'Ile-de-France bénéficient de plus faibles taux d'imposition, compte tenu de la forte concentration de bases imposables en région parisienne, la plupart d'entre elles se retrouve en fin de classement du coût par m², en raison de tarifs de locaux-types élevés.

En revanche, s'agissant des métropoles de province, si Metz ou Aix-en-Provence demeurent les mieux classées selon les deux critères, les autres villes voient leur ordre de classement modifié, parfois très fortement. Ainsi, Tourcoing et Perpignan, aux taux d'imposition élevés, sont pourtant classées aux meilleures places de notre Baromètre.

(1) Taux globaux d'imposition : commune + syndicat de communes + intercommunalité + département + région + taxe spéciale d'équipement + TEOM.

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

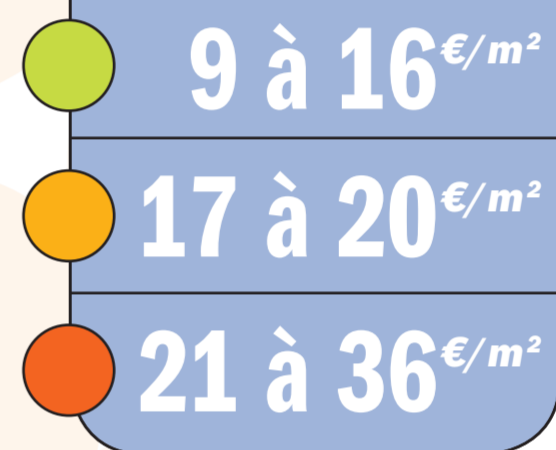
Coûts 2010 en €/m ² réel	Communes
1 9,15 €/m ²	Metz
2 9,71 €/m ²	Tourcoing
3 10,70 €/m ²	Brest
4 10,71 €/m ²	Toulon
5 11,04 €/m ²	Aix-en-Provence
6 11,33 €/m ²	Perpignan
7 11,47 €/m ²	Calais
8 12,01 €/m ²	Poitiers
9 14,03 €/m ²	Besançon
10 14,06 €/m ²	Tours
11 14,49 €/m ²	Dijon
12 15,10 €/m ²	Villeurbanne
13 15,68 €/m ²	Mulhouse
14 16,68 €/m ²	Nancy
15 16,70 €/m ²	Marseille
16 16,80 €/m ²	Angers
17 16,97 €/m ²	Rouen
18 17,37 €/m ²	Caen
19 17,56 €/m ²	Nice
20 17,60 €/m ²	Nanterre
21 17,61 €/m ²	Strasbourg
22 17,65 €/m ²	Amiens
23 18,10 €/m ²	Le Havre
24 18,22 €/m ²	Orléans
25 18,24 €/m ²	Avignon
26 18,38 €/m ²	Roubaix
27 18,39 €/m ²	Bordeaux
28 18,49 €/m ²	Grenoble
29 19,20 €/m ²	Argenteuil
30 19,84 €/m ²	Lyon
31 20,00 €/m ²	Versailles
32 20,09 €/m ²	Le Mans
33 21,27 €/m ²	Nantes
34 21,37 €/m ²	Clermont-Ferrand
35 21,60 €/m ²	Boulogne-Billancourt
36 22,12 €/m ²	Saint-Étienne
37 22,41 €/m ²	Toulouse
38 23,59 €/m ²	Lille
39 24,33 €/m ²	Rennes
40 24,68 €/m ²	Reims
41 24,80 €/m ²	Créteil
42 25,91 €/m ²	Montpellier
43 28,70 €/m ²	Nîmes
44 33,60 €/m ²	Montreuil
45 36,00 €/m ²	Saint-Denis

Bureaux

France



COÛTS TF DES GRANDES MÉTROPOLIS

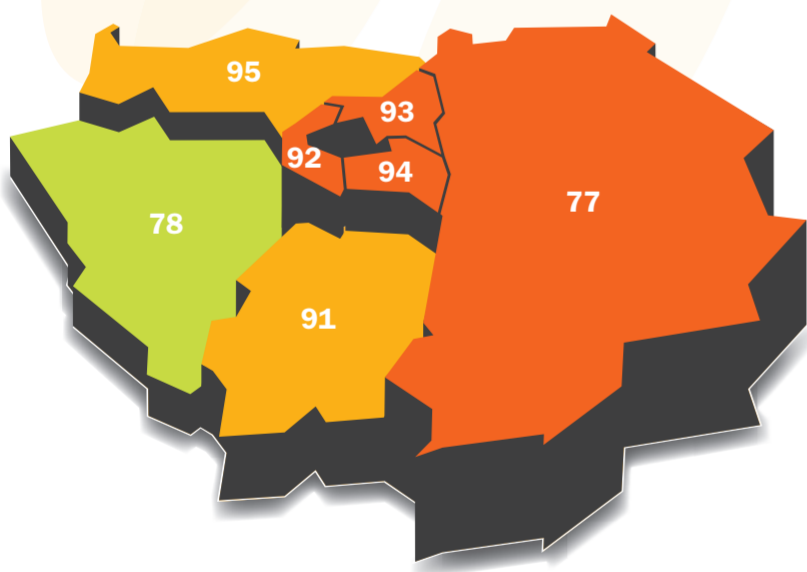


Les coûts TF des bureaux s'établissent en régions de 9 à 36 €/m² de surface réelle, le **coût médian** ressortant à **18 €/m²**

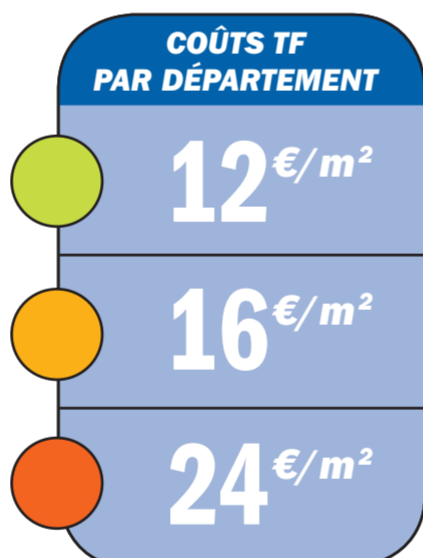
De Metz à Saint-Denis, on constate une amplitude de coûts de 1 à 4, légèrement supérieure à celle des taux d'imposition.

Bureaux

Île-de-France



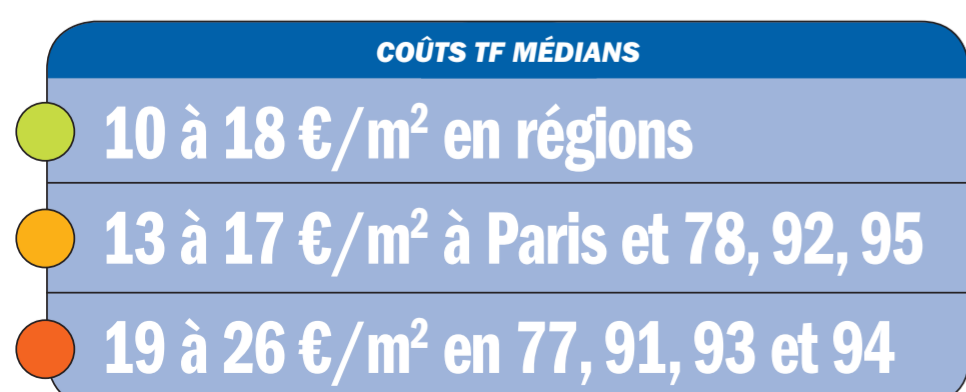
Les coûts TF des bureaux de la région parisienne s'inscrivent de 5 à 48 €/m², le **coût médian** ressortant à **24 €/m²** pour la **petite couronne** et le **77**, à **16 €/m²** pour les **91 et 95** et à **12 €/m²** pour le **78**.



Les **Yvelines** constituent le département le moins cher, grâce à la fois à des tarifs de locaux-types et des taux d'imposition raisonnables. La **Seine-et-Marne** présente en revanche des taux d'imposition très élevés qui, conjugués à des tarifs d'évaluation plus faibles que ceux des autres départements d'IDF ramènent les coûts TF à hauteur de ceux observés en petite couronne.

Commerces

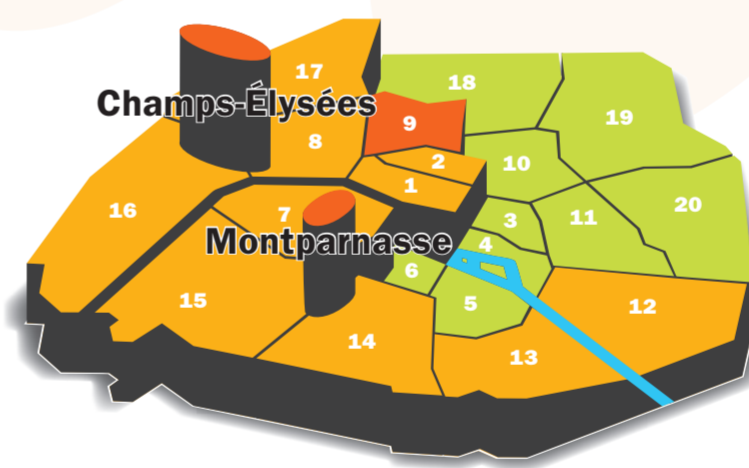
(moyennes et grandes surfaces)



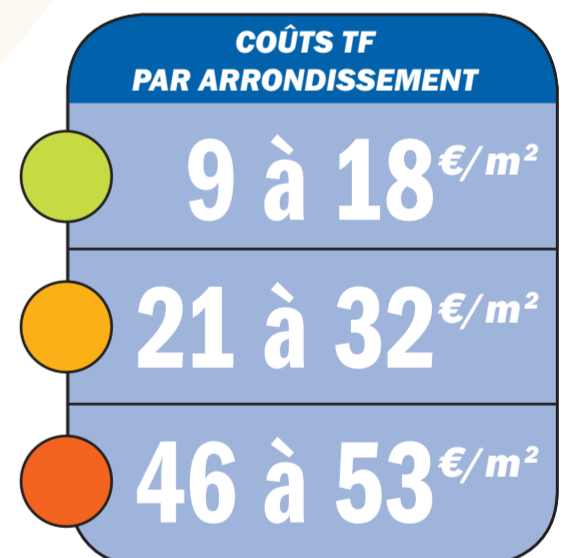
En **Île de France**, les coûts TF médians des commerces se situent autour de **13 €/m²** dans le **92** et le **78** et de **25 €/m²** dans le **93** et le **91**.

En **régions**, où l'amplitude des tarifs est également forte, le **coût médian** ressort à **13 €/m²**.

Paris

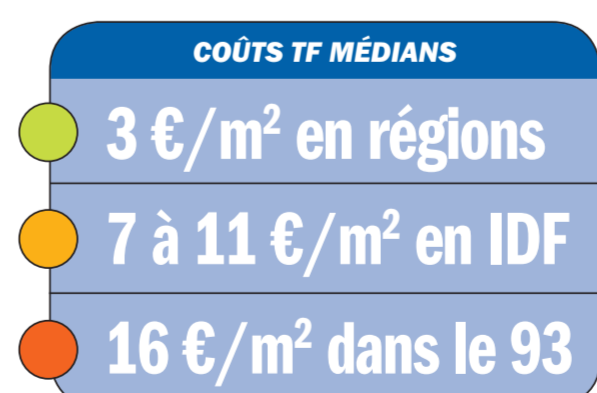


Les coûts TF des bureaux parisiens s'échelonnent de 9 à 53 €/m² de surface réelle selon les arrondissements, le **coût médian** parisien ressortant à **23 €/m²**, soit une hausse de 40% en deux ans.



Les arrondissements les moins chers sont les 5^e et 6^e, les plus chers sont les 7^e, 8^e et 15^e, et encore au-delà le **9^e cité financière** qui a rejoint les **2 micro marchés** que sont les Champs-Élysées et Montparnasse.

Entrepôts



En **Île de France**, les coûts TF des entrepôts se répartissent entre 2 et 21 €/m², autour d'un tarif médian de **7 €** pour les départements **78, 94 et 95**, de **11 €** pour les départements **77, 91 et 92** et de **16 €** dans le **93**.

En **régions**, où l'amplitude de tarifs est plus faible, le **coût médian** pour un entrepôt ressort à **3 €/m²**.

Coût TF d'un immeuble de bureaux de 2 300 m²



Sur la base d'une SUBL de 23 m²/occupant, ou d'une SUN de 13 m²/occupant, compte tenu d'un taux moyen SUN / SUBL de 57%, un immeuble de bureaux d'une surface de 2 300 m², susceptible d'accueillir une centaine de personnes, génère un coût annuel moyen de TF de l'ordre de **53 K€ à Paris** (mais 122 K€ sur les Champs-Élysées) et **41 K€ en régions** (mais 57 K€ à Reims ou 66 K€ à Nîmes), contre **37 K€ en grande couronne** (sauf le 77), mais **50 K€ en petite couronne** et dans le **77**.