

BAROMÈTRE
DU COÛT FISCAL
IMMOBILIER



EDITION 2014

UNE CHARGE RÉCURRENTÉ À IDENTIFIER ET À COMPARER... ... NON EN TERMES DE TAUX D'IMPOSITION, MAIS DE COÛT PAR M²

Le coût fiscal immobilier représente, avec le loyer, la part prépondérante du coût d'exploitation d'un immeuble.

Le coût total d'exploitation de l'immobilier – qui représente en moyenne 20 % des charges d'une entreprise, à hauteur de 5 % du chiffre d'affaires – est en augmentation constante chaque année. Cela résulte autant de la hausse des coûts d'occupation (loyer, taxes...) que des coûts des services (charges locatives, nettoyage, déchets, fluides...), notamment en raison du renchérissement des taxes pour les premiers et des coûts de l'énergie pour les seconds.

Le loyer, qui constitue plus de la moitié du coût total d'exploitation, est l'indicateur immobilier le plus visible et le plus connu. Les taxes liées au foncier sont beaucoup moins bien identifiées par les services internes, d'autant qu'ils en sous-estiment le poids.

Le baromètre Alma CG du coût fiscal de l'immobilier veut ainsi contribuer à mieux cerner une réalité: les taxes représentent en moyenne 10 à 40 % du loyer selon la localisation de l'immeuble. Ce poids est relativement plus lourd en région et a tendance à décroître en valeur relative au regard du niveau de coût des loyers, notamment sur Paris.

La surface ou plutôt les surfaces (car il existe autant de surfaces que d'applications juridiques et fiscales y faisant référence) constituent le paramètre commun à l'ensemble des coûts fonciers, conduisant ainsi à une réduction et à une densification régulière des surfaces occupées. Ne tenir compte que du loyer comme indicateur de coût revient à négliger 10 à 40 % d'amplification ou de réduction de cet effet de levier.

Les coûts sont exprimés en € par m² de surface réelle en incluant les parkings, à savoir la surface mesurée au sol entre mur ou séparations, laquelle est quasi identique à la surface utile brute locative (SUBL), elle-même estimée à 87% de la surface hors-oeuvre nette (SHON).

COÛT FISCAL ANNUEL D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX DE 2 100m²

À raison d'une SUBL de 21m²/occupant (incluant les circulations, les espaces support...) et d'une place de parking pour 62m² de SUBL, un immeuble de bureaux susceptible d'accueillir une centaine de personnes – soit une surface de 2100m² dotée de 34 places de parking – générera :

UN COÛT FONCIER (TF + TEOM) ANNUEL MOYEN DE L'ORDRE DE :

46K€
en région

57K€
à Paris

50K€
en Île-de-France
MAIS

32K€
dans les Yvelines
CONTRE
67K€
en Seine Saint Denis

MAIS
126K€
aux Champs Élysées

ET UN COÛT FISCAL IMMOBILIER (TF+ TEOM + TB + CFE) ANNUEL MOYEN DE L'ORDRE DE :

77K€
en région

153K€
à Paris

122K€
en Île-de-France

MAIS
302K€
aux Champs Élysées

La difficile appréhension et la complexité du coût fiscal immobilier n'en facilitent ni la connaissance, ni la maîtrise.

L'optimisation du coût immobilier, soit par la densification de l'espace soit par le déménagement vers une commune « meilleur marché », doit prendre en compte l'incidence économique du loyer ou de la valeur patrimoniale. Elle doit également tenir compte de la part fiscale, plus difficile à appréhender au regard de la complexité des différents paramètres qui la composent : le redevable, le champ d'application, le taux et l'assiette d'imposition, cette dernière se décomposant elle-même en une surface imposable multipliée par un tarif d'évaluation.

Ainsi, si la cotisation foncière des entreprises (CFE) est bien à la charge de l'occupant ou de l'exploitant, la taxe foncière (TF) l'est également, bien que due par le propriétaire, l'ensemble des taxes ayant tendance à être refacturé à l'occupant. Si leur champ d'application évolue généralement de façon extensive, les taux et tarifs d'imposition, très disparates selon la localisation géographique, évoluent régulièrement à la hausse. Par ailleurs, ceux-ci ne donnent qu'une indication très relative du coût fiscal total d'occupation, lequel dépend pour l'essentiel de la valeur locative du bâtiment, à laquelle est appliqué le taux d'imposition.

C'est la raison pour laquelle une commune comme Paris cultive le paradoxe de taux d'impôts locaux faibles - bien qu'en augmentation - et du montant de coût fiscal/m² le plus élevé des grandes villes.

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-typés.

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.

Cette méthode d'évaluation étant aujourd'hui à bout de souffle et déconnectée de la réalité économique, une révision générale des valeurs locatives des locaux professionnels (hors établissements industriels) a été votée et programmée pour l'établissement des impositions de 2016. Sera alors appliqué à la surface pondérée du local, un tarif représentatif du marché locatif, déterminé par secteur d'évaluation et par catégorie de propriétés. Si les premières simulations faisaient apparaître des transferts importants de charges d'imposition en défaveur de certaines catégories de locaux spécifiques, comme les hôtels ou les cliniques, le coût foncier des bureaux devrait rester relativement stable. De nouvelles simulations seront réalisées au second semestre 2015.



Alma Consulting Group (CA 164M€ et 1 300 collaborateurs) accompagne les entreprises à optimiser l'ensemble de leurs charges fiscales, sociales et financières. Implanté dans 8 pays en Europe (France, Espagne, Portugal, Royaume Uni, Hongrie, République Tchèque, Belgique) et au Canada, Alma CG est agréé par l'OPQCM (Office Professionnel pour la Qualification des Conseils en Management), certifié ISO9001 nouvelle norme pour l'ensemble de ses activités depuis décembre 2003 et membre du Syncost et du Syntec Conseil en Management. Pour toutes informations : almacg.fr

COÛT FISCAL MOYEN DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

LE COÛT FISCAL LOCAL REPRÉSENTE EN GÉNÉRAL 10 À 30 % DU COÛT DES LOYERS « PREMIÈRE MAIN » ET 20 À 40% DES LOYERS « SECONDE MAIN »

À la taxe foncière, première composante du coût fiscal annuel...

Classement comparatif des plus grandes villes de France, par les taux d'imposition TF + Teom⁽¹⁾ et par les coûts/m² de surface réelle de bureaux incluant les parkings.

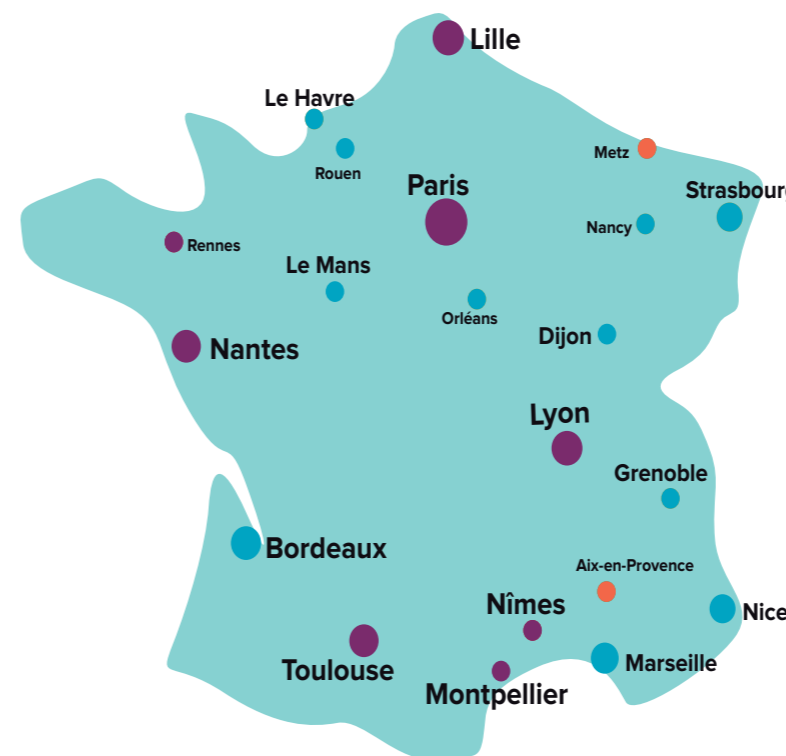
	Communes	Taux 2014 TF + TEOM		Communes	Coût 2014 €/m ² réel
1	Boulogne Billancourt	19,86%	1	Metz	11 €
2	Paris	20,13%	2	Tourcoing	11 €
3	Nanterre	22,90%	3	Brest	12 €
4	Versailles	28,00%	4	Aix en Provence	13 €
5	Villeurbanne	34,25%	5	Calais	14 €
6	Lyon	35,05%	6	Perpignan	14 €
7	Metz	41,57%	7	Poitiers	15 €
8	Aix en Provence	42,49%	8	Toulon	15 €
9	Argenteuil	43,01%	9	Besancon	16 €
10	Saint Denis	43,03%	10	Mulhouse	17 €
11	Strasbourg	44,32%	11	Tours	17 €
12	Besancon	44,47%	12	Villeurbanne	18 €
13	Creteil	46,50%	13	Nancy	19 €
14	Tours	46,57%	14	Nice	19 €
15	Nice	46,64%	15	Caen	20 €
16	Montreuil	46,84%	16	Marseille	20 €
17	Brest	47,08%	17	Strasbourg	20 €
18	Nancy	47,43%	18	Avignon	21 €
19	Saint etienne	48,06%	19	Bordeaux	21 €
20	Rennes	50,03%	20	Grenoble	21 €
21	Bordeaux	51,85%	21	Roubaix	21 €
22	Reims	51,90%	22	Amiens	22 €
23	Le Mans	52,39%	23	Angers	22 €
24	Toulouse	53,14%	24	Dijon	22 €
25	Nantes	53,90%	25	Le Havre	22 €
26	Mulhouse	54,33%	26	Orleans	22 €
27	Avignon	54,42%	27	Rouen	22 €
28	Clermont Ferrand	54,58%	28	Argenteuil	24 €
29	Toulon	55,08%	29	Le Mans	24 €
30	Dijon	56,06%	30	Versailles	24 €
31	Rouen	56,21%	31	Boulogne Billancourt	25 €
32	Perpignan	56,75%	32	Nanterre	25 €
33	Poitiers	56,96%	33	Lyon	26 €
34	Orleans	56,97%	34	Nantes	26 €
35	Calais	57,17%	35	Rennes	26 €
36	Lille	58,10%	36	Lille	27 €
37	Marseille	60,13%	37	Paris	27 €
38	Grenoble	61,50%	38	Reims	27 €
39	Angers	63,18%	39	Clermont Ferrand	28 €
40	Caen	63,79%	40	Saint etienne	28 €
41	Montpellier	63,95%	41	Toulouse	28 €
42	Amiens	65,40%	42	Montpellier	29 €
43	Roubaix	65,84%	43	Nimes	33 €
44	Tourcoing	66,33%	44	Montreuil	41 €
45	Nimes	67,91%	45	Creteil	45 €
46	Le Havre	68,34%	46	Saint Denis	45 €

Les coûts médians TF+Teom ressortent à 27€/ m² sur Paris (mais 60 € sur les Champs Élysées), 25€/ m² en Île-de-France (mais 15 €/m² dans les Yvelines, contre 32€/m² en Seine-Saint-Denis) et 22€/m² en région.

(1) TF: Taxe foncière.
Teom: Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
(2) Cotisation foncière des entreprises.

... doit être ajoutée la part Foncière (CFE)⁽²⁾ de la contribution économique territoriale acquittée par l'exploitant...

RÉGIONS Poids du coût fiscal local en comparaison des loyers pour quelques grandes villes



COÛT FISCAL (TF+TEOM+CFE)	PART EN % DU LOYER
20 à 30€ /m ²	12 à 19%
31 à 40€ /m ²	14 à 42%
41 à 60€ /m ²	24 à 60%

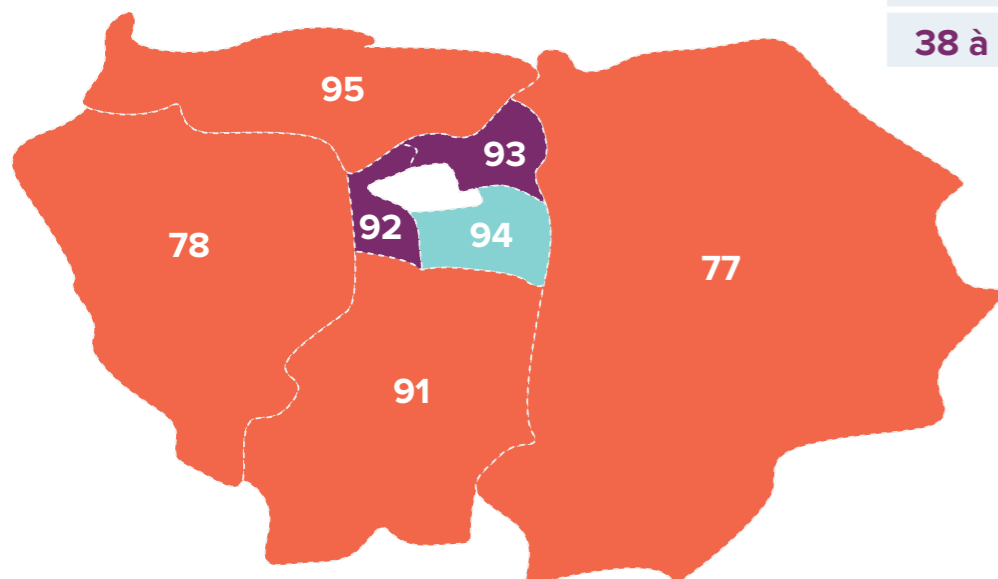
De Metz à Nîmes, on constate une amplitude de 1 à 3 du coût foncier comme du coût fiscal.

COMMUNES	Coût €/M ² TF + TEOM	Coût €/M ² CFE	Coût €/M ² Total	Loyer moyen €/m ² /an ⁽⁵⁾		Coût/loyer en %	
				1 ^{ère} main	2 ^{ème} main	1 ^{ère} main	2 ^{ème} main
Metz	11	9	20	160	105	13%	19%
Aix en Provence	13	12	25	210	150	12%	17%
Le Havre	22	9	31	150	110	21%	28%
Orléans	22	12	34	140	110	24%	31%
Rouen	22	12	34	140	110	24%	31%
Dijon	22	13	35	155	105	23%	33%
Strasbourg	20	15	35	180	135	19%	26%
Marseille	20	16	36	250	150	14%	24%
Nancy	19	17	36	155	120	23%	30%
Nice	19	17	36	195	160	18%	23%
Grenoble	21	15	36	150	110	24%	33%
Bordeaux	21	19	40	160	130	25%	31%
Le Mans	24	16	40	100	95	40%	42%
Nantes	26	19	45	155	120	29%	38%
Rennes	26	23	49	150	110	33%	45%
Lille	27	23	50	185	135	27%	37%
Lyon	26	25	51	210	160	24%	32%
Toulouse	28	24	52	200	160	26%	33%
Montpellier	29	24	53	160	130	33%	41%
Nîmes	33	24	57	130	95	44%	60%

La valeur médiane ressort en région à un coût fiscal de 37€/m² et à une part des loyers annuels de 24 % en «première main» et de 31 % en «seconde main».

Pour Paris et l'Île-de-France, se rajoute au coût foncier, la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et stockage, et surfaces de stationnement depuis 2011⁽³⁾

ÎLE-DE-FRANCE



COÛT FISCAL (TF+TEOM+TB+CFE)	PART EN % DU LOYER
20 à 73€ /m ²	8 à 51%
24 à 105€ /m ²	8 à 47%
38 à 120€ /m ²	11 à 58%

Les Yvelines restent le département le moins cher, à la fois grâce à des taux d'imposition et des tarifs d'évaluation raisonnables, tandis que **les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis détiennent le record des coûts les plus élevés**, avec un coût fiscal médian équivalent à celui de la capitale.

SECTEUR	Coût €/M ² TF + TEOM	Coût €/M ² CFE	Coût €/M ² TB	Coût €/M ² Total	Loyer moyen €/m ² /an ⁽⁵⁾		Coût/loyer en %	
					1 ^{ère} main	2 ^{de} main	1 ^{ère} main	2 ^{de} main
Saint Quentin en Yvelines	19	20	10	49	185	164	26%	30%
Marne la Vallée	30	21	5	56	198	115	28%	49%
1 ^{ère} couronne Sud	32	32	5	69	285	193	24%	36%
Boucle Nord	30	31	11	72	266	182	27%	40%
Péri Défense	24	32	17	73	325	232	22%	31%
Boucle Sud	26	31	17	74	378	276	20%	27%
1 ^{ère} couronne Est	31	36	10	77	250	181	31%	43%
La Défense	28	43	17	88	510	430	17%	20%
1 ^{ère} couronne Nord	41	43	5	89	278	161	32%	55%
Neuilly/Levallois	30	42	17	89	434	342	21%	26%

Boucle Nord : Colombes, La Garenne-Colombes, Bois-Colombes, Asnières, Clichy, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne

Boucle Sud : Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres, Meudon Nord

Péri Défense : Nanterre, Courbevoie, Puteaux, Suresnes, Rueil-Malmaison

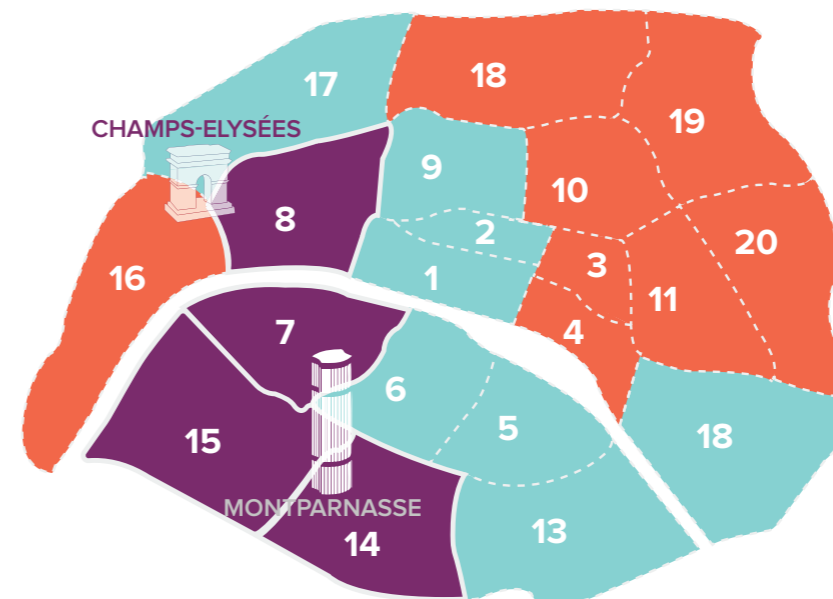
1^{ère} Couronne Sud : Ivry-sur-Seine, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Arcueil, Cachan, Montrouge, Bagneux, Malako, Châtillon

1^{ère} Couronne Est : Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Joinville-le-Pont

1^{ère} Couronne Nord : Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bobigny, le Pré Saint-Gervais, Les Lilas

La valeur médiane en IdF (en incluant la deuxième couronne) ressort à 59€/m² pour le coût fiscal, soit une part des loyers de 25 % en « première main » et de 34 % en « seconde main ». Sur la seule première couronne, la médiane se situe en revanche à 77€/m², soit une part des loyers annuels de 25 % en « première main » et de 35 % en « seconde main ».

PARIS



COÛT FISCAL (TF+TEOM+TB+CFE)	PART EN % DU LOYER
53 à 66€ /m ²	10 à 23%
73 à 79€ /m ²	11 à 22%
93 à 144€ /m ²	13 à 31%

Les arrondissements les moins chers sont les 4^e et 10^e arrondissements. Les 5^e, 6^e et 7^e arrondissements ont connu une forte réévaluation de leurs tarifs, les faisant ainsi rentrer dans la moyenne parisienne (à 73€/m²). **Les coûts les plus élevés sont ceux du quartier central des affaires (incluant les Champs-Élysées) ainsi que 15^e arrondissement et le quartier de la Tour Montparnasse.**

Arrondissements⁽⁴⁾

SECTEUR	Coût €/M ² TF + TEOM	Coût €/M ² CFE	Coût €/M ² TB	Coût €/M ² Total	Loyer moyen €/m ² /an ⁽⁵⁾		Coût/loyer en %	
					1 ^{ère} main	2 ^{de} main	1 ^{ère} main	2 ^{de} main
Paris 3/4/10/11	19	20	17	56	435	370	13%	15%
Paris 18/19/20	20	23	17	60	322	264	19%	23%
PCO	27	29	17	73	532	416	14%	18%
Paris 5/6/7	27	29	17	73	690	494	11%	15%
Paris 12/13	27	30	17	74	433	376	17%	20%
Paris 14/15	31	34	17	82	489	341	17%	24%
QCA	54	59	17	130	650	535	20%	24%
Montparnasse	55	59	17	131	489	420	27%	31%
Champs Elysées	61	66	17	144	790	585	18%	25%

QCA : Quartier Central des Affaires, 8^e et parties des 1^{ère}, 2^e, 9^e, 16^e, 17^e arrondissements

PCO : Paris Centre Ouest 1^{ère}, 2^e, 9^e, 16^e, 17^e arrondissements, hors QCA

La valeur médiane sur Paris ressort à 73 €/m² pour le coût fiscal, soit une part des loyers annuels de 16% en « première main » et de 19 % en « seconde main ».

(3) Sont imposables les surfaces de stationnement (y compris les voies de circulation et rampes d'accès) d'au moins 500m² annexées à ces catégories de locaux.

(4) regroupement Immostat.

(5) Source BNP PARIBAS REAL ESTATE

Loyer « première main » : immeuble neuf ou restructuré de centre ville.

Loyer « seconde main » : immeuble en état d'usage de centre ville.

POUR ALLÉGER VOS COÛTS IMMOBILIERS, FAITES LÂCHER DU LEST À VOTRE FISCALITÉ



Taxes foncières, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les bureaux, cotisation foncière des entreprises, taxe d'aménagement et sur les opérations de construction en général... Le coût fiscal de l'immobilier est souvent sous-estimé. Pourtant, il représente une part importante du coût d'exploitation d'un immeuble. Pour optimiser ce coût, faites confiance à Alma Innovation & Taxes et nos 28 ans d'expérience. Vous éviterez les mauvaises surprises et vous en aurez peut-être de bonnes.

Une fiscalité plus juste, au service de votre développement

Pour nous contacter
informations@almacg.com

Alma^{cg}
innovation & taxes