



# Baromètre DU COÛT FISCAL IMMOBILIER

*Edition 2016*



| ayming

| Finance & Innovation  
performance

# Baromètre DU COÛT FISCAL IMMOBILIER

Edition 2016

À LA TAXE FONCIÈRE,  
PREMIÈRE COMPOSANTE  
DU COÛT FISCAL ANNUEL...



Le coût médians TF+Teom :

- **29€/m<sup>2</sup> sur Paris** (mais 62€/m<sup>2</sup> sur les Champs Élysées),
- **28€/m<sup>2</sup> en Île-de-France** (mais 18€/m<sup>2</sup> dans les Yvelines, contre 35€/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis),
- **26€/m<sup>2</sup> en région.**

(1) TF : Taxe foncière.  
TEOM : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## Coût fiscal de l'immobilier de bureaux

LE COÛT FISCAL LOCAL REPRÉSENTE EN GÉNÉRAL 10 À 40% DU COÛT DES LOYERS  
"PREMIÈRE MAIN" ET 20 À 50% DES LOYERS "SECONDE MAIN"

Classement comparatif des plus grandes villes  
de France par les **taux d'imposition 2016**  
**TF + TEOM<sup>1</sup>**

1	<b>BOULOGNE-BILL.</b>	<b>20,21 %</b>	24	Bordeaux	56,28 %
2	<b>PARIS</b>	<b>20,36 %</b>	25	Nantes	56,42 %
3	<b>NANTERRE</b>	<b>23,79 %</b>	26	Mulhouse	56,79 %
4	Versailles	33,14 %	27	Rouen	56,90 %
5	Villeurbanne	34,85 %	28	Toulouse	57,06 %
6	Lyon	36,66 %	29	Clermont-Ferrand	57,09 %
7	Metz	43,57 %	30	Perpignan	57,34 %
8	Aix-en-Provence	43,70 %	31	Dijon	57,63 %
9	Besançon	44,98 %	32	Toulon	57,88 %
10	Saint-Denis	46,44 %	33	Orléans	58,46 %
11	Nice	46,64 %	34	Calais	59,10 %
12	Nancy	47,00 %	35	Poitiers	59,84 %
13	Argenteuil	47,13 %	36	Marseille	61,15 %
14	Tours	47,72 %	37	Grenoble	62,78 %
15	Montreuil	48,19 %	38	Caen	63,04 %
16	Strasbourg	48,51 %	39	Montpellier	64,09 %
17	Saint-Étienne	48,65 %	40	Angers	64,68 %
18	Brest	48,78 %	41	Amiens	65,40 %
19	Créteil	49,60 %	42	Nîmes	66,60 %
20	Rennes	51,14 %	43	Lille	67,92 %
21	Reims	53,08 %	44	<b>LE HAVRE</b>	<b>68,34 %</b>
22	Le Mans	53,24 %	45	<b>ROUBAIX</b>	<b>69,72 %</b>
23	Avignon	54,43 %	46	<b>TOURCOING</b>	<b>70,64 %</b>

Classement comparatif des plus grandes villes  
de France par les **coûts fonciers /m<sup>2</sup> de surface réelle**  
**de bureaux** incluant les parkings

1	<b>METZ</b>	<b>11 €</b>	24	Orléans	24 €
2	<b>TOURCOING</b>	<b>11 €</b>	25	Roubaix	24 €
3	<b>AIX-EN-PCE</b>	<b>13 €</b>	26	Rouen	24 €
4	Brest	13 €	27	Strasbourg	24 €
5	Perpignan	13 €	28	Le Mans	25 €
6	Calais	14 €	29	Argenteuil	26 €
7	Toulon	15 €	30	Boulogne-Bill.	26 €
8	Poitiers	16 €	31	Nanterre	27 €
9	Besançon	17 €	32	Nantes	27 €
10	Tours	17 €	33	Rennes	27 €
11	Mulhouse	18 €	34	Lyon	28 €
12	Nancy	19 €	35	Reims	28 €
13	Villeurbanne	19 €	36	Saint-Étienne	28 €
14	Nice	20 €	37	Versailles	28 €
15	Avignon	21 €	38	Clermont-Ferrand	29 €
16	Caen	21 €	39	Toulouse	29 €
17	Grenoble	22 €	40	Paris	29 €
18	Le Havre	22 €	41	Montpellier	30 €
19	Marseille	22 €	42	Lille	32 €
20	Amiens	24 €	43	Nîmes	32 €
21	Angers	24 €	44	<b>MONTREUIL</b>	<b>43 €</b>
22	Bordeaux	24 €	45	<b>SAINT-DENIS</b>	<b>49 €</b>
23	Dijon	24 €	46	<b>CRÉTEIL</b>	<b>49 €</b>



ayming

Finance & Innovation  
performance

# ...DOIT ÊTRE AJOUTÉE LA PART FONCIÈRE (CFE)<sup>2</sup> DE LA CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE ACQUITTÉE PAR L'EXPLOITANT

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

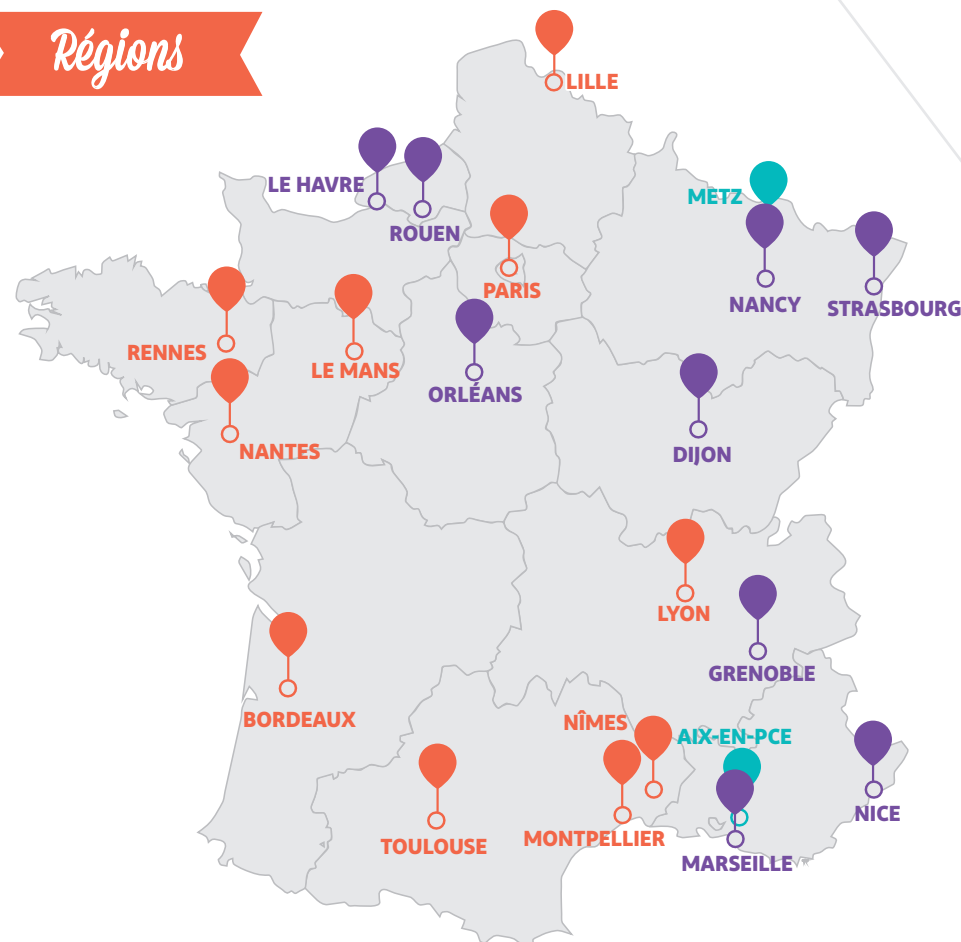
COMMUNES	Coût €/m <sup>2</sup>		TOTAL	Loyer moyen €/m <sup>2</sup> /an <sup>(3)</sup>		Coût/loyer en %	
	TF + TEOM	CFE		1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main	1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main
Metz	11	9	20	120	90	17%	22%
Aix-en-Pce	13	11	24	145	118	17%	20%
Le Havre	22	9	31	120	90	26%	34%
Orléans	24	12	36	123	96	29%	38%
Rouen	24	12	36	135	96	27%	38%
Nancy	19	17	36	145	90	25%	40%
Nice	20	17	37	170	140	22%	26%
Dijon	24	13	37	136	92	27%	40%
Marseille	22	16	38	270	153	14%	25%
Grenoble	22	16	38	143	100	27%	38%
Strasbourg	24	15	39	140	105	28%	37%
Le Mans	25	16	41	98	90	42%	46%
Bordeaux	24	19	43	143	110	30%	39%
Nantes	27	19	46	135	115	34%	40%
Rennes	27	24	51	138	118	37%	43%
Toulouse	29	24	53	150	120	35%	44%
Montpellier	30	25	55	140	120	39%	46%
Lille	32	24	56	145	110	39%	51%
Lyon	28	29	57	200	150	29%	38%
Nîmes	32	25	57	137	94	42%	61%

(2) Cotisation foncière des entreprises.

(3) Source CBRE et bureaux-locaux.com

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

## Régions



Coût fiscal TF+TEOM+CFE	20 à 30 €/m <sup>2</sup>	31 à 40 €/m <sup>2</sup>	41 à 60 €/m <sup>2</sup>
Part en % du loyer	17 à 22 %	14 à 40 %	29 à 61 %

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

La valeur médiane ressort en région à un coût fiscal de 39€/m<sup>2</sup> et à une part des loyers annuels de 28% en « première main » et de 39% en « seconde main ».



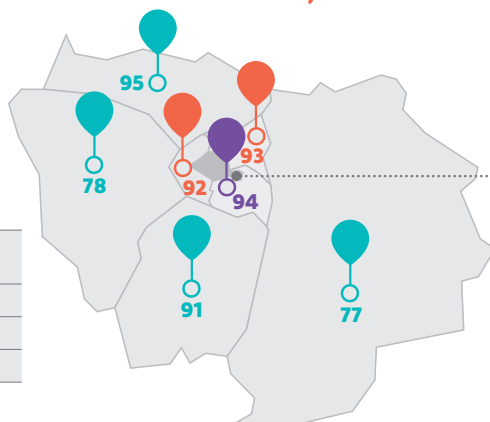
ayming

Finance & Innovation  
performance

# POUR PARIS ET L'ÎLE-DE-FRANCE, SE RAJOUTE AU COÛT FONCIER, LA TAXE ANNUELLE SUR LES BUREAUX, LOCAUX COMMERCIAUX, LOCAUX DE STOCKAGE ET LES SURFACES DE STATIONNEMENT<sup>4</sup>

## Île-de-France

Coût fiscal TF+TEOM+CFE+TB <sup>(5)</sup>	Part en % du loyer
24 à 82 €/m <sup>2</sup>	9 à 69 %
25 à 100 €/m <sup>2</sup>	15 à 60 %
37 à 112 €/m <sup>2</sup>	14 à 69 %



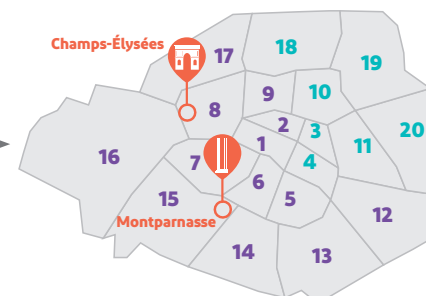
Les Yvelines et le Val d'Oise sont les départements les moins chers (43 €/m<sup>2</sup>), à la fois grâce à des taux d'imposition et/ou des tarifs d'évaluation raisonnables, tandis que **les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis détiennent le record des coûts les plus élevés**, avec un coût fiscal médian équivalent ou supérieur à celui de la capitale (78 et 83 €/m<sup>2</sup>).

SECTEUR	Coût €/m <sup>2</sup>			TOTAL	Loyer moyen €/m <sup>2</sup> /an <sup>(3)</sup>		Coût/loyer en %	
	TF + TEOM	CFE	TB		1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main	1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main
<b>2<sup>e</sup> couronne</b>	32	23	10	<b>65</b>	157	109	41%	60%
<b>Croissant ouest</b>	29	33	17	<b>79</b>	289	213	27%	37%
<b>1<sup>re</sup> couronne</b>	36	40	5	<b>81</b>	229	149	35%	54%
<b>La Défense</b>	30	47	17	<b>94</b>	435	330	22%	28%
<b>Neuilly Levallois</b>	34	47	17	<b>98</b>	420	322	23%	30%

**2<sup>E</sup> COURONNE** Saint Quentin, Marne-la-Vallée, Roissy... / **1<sup>RE</sup> COURONNE** Nord (Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bobigny, le Pré Saint Gervais, Les Lilas) Est (Bagnole, Montreuil, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Joinville-le-Pont) Sud (Ivry-sur-Seine, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Arcueil, Cachan, Montrouge, Bagneux, Malakoff, Châtillon) / **CROISSANT OUEST** Boucle Sud (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres, Meudon Nord) Boucle Nord (Colombes, la Garenne-Colombes, Bois-Colombes, Asnières, Clichy, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne) Péri-Défense (Nanterre, Courbevoie, Puteaux, Suresnes, Rueil-Malmaison)

La valeur médiane en Île-de-France (en incluant la deuxième couronne ressort à 63€/m<sup>2</sup> pour le coût fiscal, soit une part des loyers de 25% en «première main» et de 38% en «seconde main». Sur la seule première couronne, la médiane se situe en revanche à 81€/m<sup>2</sup>, soit une part des loyers annuels de 35% en «première main» et de 54% en «seconde main».

## Paris



Coût fiscal TF+TEOM+CFE+TB <sup>(5)</sup>	Part en % du loyer
53 à 71 €/m <sup>2</sup>	8 à 31 %
77 à 84 €/m <sup>2</sup>	11 à 25 %
97 à 150 €/m <sup>2</sup>	14 à 34 %

Les arrondissements les moins chers sont les 4<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements (53 et 55€/m<sup>2</sup>). Les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements ont connu une forte réévaluation de leurs tarifs, les faisant ainsi rentrer dans la moyenne parisienne (à 77€/m<sup>2</sup>). **Les coûts les plus élevés sont ceux du quartier central des affaires (incluant les Champs-Élysées) ainsi que le 15<sup>e</sup> arrondissement (97€/m<sup>2</sup>) et le quartier de la Tour Montparnasse.**

### Médianes par secteurs<sup>6</sup>

SECTEUR	Coût €/m <sup>2</sup>			TOTAL	Loyer moyen €/m <sup>2</sup> /an <sup>(3)</sup>		Coût/loyer en %	
	TF + TEOM	CFE	TB		1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main	1 <sup>re</sup> main	2 <sup>de</sup> main
<b>Paris nord-est</b>	21	24	17	<b>62</b>	338	256	18%	24%
<b>Paris sud</b>	29	31	17	<b>77</b>	436	342	18%	23%
<b>Paris centre-ouest</b>	31	33	17	<b>81</b>	559	422	14%	19%
<b>QCA</b>	56	63	17	<b>136</b>	600	489	23%	28%
<b>Montparnasse</b>	57	63	17	<b>137</b>	460	400	30%	34%
<b>Champs-Élysées</b>	62	71	17	<b>150</b>	700	550	21%	27%

**PARIS NORD EST** 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements

**PARIS SUD** 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements

**PARIS CENTRE OUEST** 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

**QCA QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES** parties centrales des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements

La valeur médiane sur Paris ressort à 77€/m<sup>2</sup> pour le coût fiscal, soit une part des loyers annuels de 15% en «première main» et de 20% en «seconde main».

(4) Les stationnements de plus de 500 m<sup>2</sup> sont imposables doublement, via la TSBCS depuis 2011 et la TASS depuis 2015.

(5) TB = TSBCS + TASS.

(6) Regroupement Immostat.



ayming

Finance & Innovation  
performance

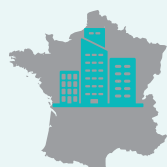


## COÛT FISCAL ANNUEL d'un immeuble de bureaux

de 1 900 m<sup>2</sup>

À raison d'une SUBL (Surface Utile Brute Locative) de 19 m<sup>2</sup>/occupant (incluant pour moitié les circulations, les espaces support...) et d'une place de parking pour 62 m<sup>2</sup> de SUBL, un immeuble de bureaux susceptible d'accueillir une centaine de personnes – soit une surface de 1 900 m<sup>2</sup> dotée de 30 places de parking – générera un :

### Coût foncier TF + TEOM annuel moyen de l'ordre de



**44 K€**  
EN RÉGION



**53 K€**  
EN ÎLE-DE-FRANCE  
mais 34 K€ dans  
les Yvelines contre 67 K€  
en Seine-Saint-Denis



**55 K€**  
À PARIS  
mais 118 K€ aux  
Champs-Élysées

### Coût fiscal immobilier TF + TEOM + TB + CFE annuel moyen de l'ordre de



**73 K€**  
EN RÉGION



**120 K€**  
EN ÎLE-DE-FRANCE



**146 K€**  
À PARIS  
mais 285 K€ aux  
Champs-Élysées

Source : ARSEG 2015



ayming

Finance & Innovation  
performance

# Coût fiscal de l'immobilier de bureaux

UNE CHARGE RÉCURRENTÉ À IDENTIFIER ET À COMPARER  
NON EN TERMES DE TAUX D'IMPOSITION, MAIS DE COÛT PAR M<sup>2</sup>

## 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 du 5% du chiffre d'affaires - est en augmentation constante chaque année.**

Cela résulte autant de la hausse des coûts d'occupation (loyers, 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.

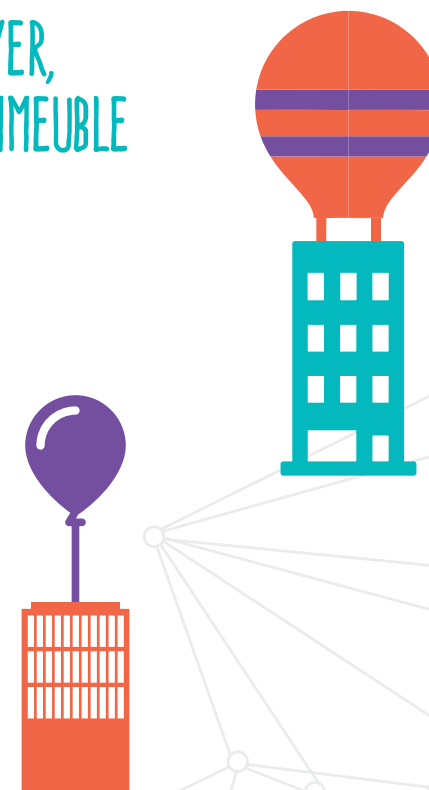
Le loyer, qui constitue près de la moitié du coût total d'exploitation, est l'indicateur immobilier le plus visible et le plus connu. **Les taxes liées au foncier sont beaucoup moins bien identifiées par les services internes, qui en méconnaissent le poids.**

Le baromètre Ayming 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 médians sont exprimés en € par m<sup>2</sup> de surface réelle en incluant les parkings**, à savoir la surface mesurée au sol entre murs ou séparations, laquelle est quasi identique à la **surface utile brute locative (SUBL)**, elle-même estimée à 87% de la surface hors-œuvre nette (SHON).



ayming

Finance & Innovation  
performance

# 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, dont le champ d'application ne cesse de s'élargir et dont les différents paramètres qui la composent (bases d'imposition, tarifs et taux d'imposition) ne cessent d'évoluer régulièrement à la hausse.**

En plus de la **cotisation foncière des entreprises (CFE)**, l'occupant ou l'exploitant se voit généralement refacturer des taxes acquittées par le propriétaire : la **taxe foncière (TF)** et la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** mais également en Ile-de-France, la **taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS)** et la **taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (TASS)**, créée en 2015 pour financer, en partie, le Grand Paris.

Si ces 2 dernières taxes (TSBCS et TASS) sont relativement faciles à budgéter car calculées sur la base de surfaces et de tarifs au m<sup>2</sup> actualisés chaque année et bien localisés, **la taxe foncière, elle, ne peut être appréhendée par la seule étude des taux d'imposition car son montant dépend également de la valeur locative du bâtiment (valeur locative dite « cadastrale »).**

**Pour rappel, la valeur locative cadastrale**, déterminée pour chaque propriété ou fraction de propriété, est **le niveau de loyer annuel potentiel que cette propriété produirait si elle était louée.**

Elle diffère donc selon la nature des locaux et résulte essentiellement, pour les locaux professionnels non industriels, de la comparaison avec des locaux-types.

La valeur locative cadastrale, 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.

## La révision des valeurs locatives

La méthode actuelle étant aujourd'hui à bout de souffle (insuffisance de locaux-types pour établir la comparaison) et totalement déconnectée de la réalité économique du marché locatif (référence à des loyers de 1970), **une révision générale des valeurs locatives des locaux professionnels a été votée et reportée à l'établissement des impositions de 2017** (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et cotisation foncière des entreprises).

Les nouvelles valeurs locatives seront calculées par application à la surface pondérée du local :

- d'un tarif représentatif du marché locatif, tarif déterminé par secteur d'évaluation et pour chacune des 38 catégories de propriété,
- et d'un coefficient de localisation prenant en compte la situation géographique de l'immeuble dans son secteur.

Chaque année, les grilles tarifaires seront mises à jour à partir des loyers déclarés par les occupants au moyen de la procédure « decloyer », procédure déjà en œuvre depuis 2 ans.

Afin de garantir la stabilité des budgets de chaque collectivité et de maintenir la proportion contributive de chaque contribuable, un coefficient de

neutralisation sera appliqué à la valeur locative de tous les locaux professionnels.

Les premières simulations faisant apparaître des transferts importants de charges d'imposition en défaveur de certaines catégories de locaux spécifiques, comme les commerces, un nouveau dispositif d'atténuation a été voté en fin d'année 2015. Les nouvelles valeurs locatives seront ainsi retraitées et plus particulièrement « planchonnées » en les minorant ou en les majorant d'un montant égal à la moitié de la différence entre les valeurs locatives calculées dans l'ancien système et le nouveau système.

De même, le dispositif de lissage initialement prévu sur 5 ans, a été porté à une durée de 10 ans et s'appliquera donc, dès le premier euro, sur les impositions des années 2017 à 2026. La hausse d'imposition sera ainsi réduite de 90 %, en 2017 puis ensuite augmentée de 10 % chaque année pendant 10 ans, toute chose égale par ailleurs.

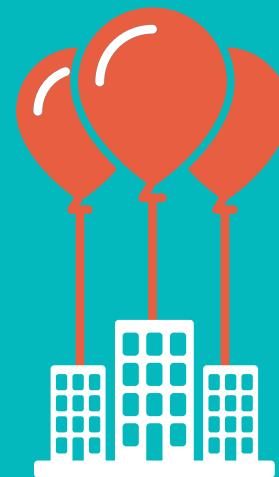
**Ces deux derniers dispositifs correctifs – planchonnement et lissage - ne s'appliqueront cependant qu'aux immeubles existants ; les futures constructions seront donc directement imposées à leur juste valeur.**





POUR LA LÉGÈRETÉ DE  
*vos coûts immobiliers*

**ÉVITEZ L'EXCÈS DE TAXES**



Taxe foncière, 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 Ayming cabinet de conseil en business performance (ex Alma Consulting Group). Vous éviterez les mauvaises surprises et vous en aurez peut-être de bonnes.

**Ne subissez pas vos coûts fiscaux, faites-en un atout.**



ayming

Finance & Innovation  
performance

