

## Immobilier de bureaux : Des coûts fiscaux pour l'entreprise qui varient de 300% selon les villes, d'après le baromètre d'Alma Consulting Group

2013 marque une accalmie dans le tourbillon haussier de la pression fiscale locale, qui devrait connaître de nouvelles envolées à partir de 2015. En revanche, on constate toujours des écarts de 1 à 3 pour les coûts fiscaux locaux des entreprises en fonction de leur localisation géographique d'après le baromètre annuel du coût fiscal d'Alma Consulting Group.

« *Les coûts fiscaux et les loyers restent élevés et dépendent fortement de la localisation de l'entreprise. Le coût fiscal local représente en général 10 à 30 % du coût des loyers « prime » et 20 à 40 % des loyers « seconde main ». Les directions immobilières doivent donc rester vigilantes sur l'ensemble des coûts - renégociation du bail, optimisation des charges locatives et diminution du coût fiscal – pour pouvoir anticiper les hausses à partir de 2015* », explique Pascal Martinet, directeur des audits fiscaux d'Alma Consulting Group. .

### Créteil, Saint-Denis, Montreuil, et Nîmes : les grandes villes où les taxes foncières sont les plus chères

**Au palmarès des villes les plus chères en taxe foncière au m<sup>2</sup> de bureaux** : Créteil (45 euros/m<sup>2</sup>) qui rejoint Saint-Denis (45 euros/m<sup>2</sup>), Montreuil (41 euros/m<sup>2</sup>) et Nîmes (33 euros/m<sup>2</sup>), un classement qui se maintient depuis 2010. Concernant les villes les moins chères, il faut saluer Metz (11 euros/m<sup>2</sup>), Brest (12 euros/m<sup>2</sup>), Tourcoing (11 euros/m<sup>2</sup>) bien que cette dernière possède un taux de taxe foncière de 66,3%, parmi les plus élevés.

**6 des 45 plus grandes villes de France connaissent des augmentations de leurs coûts fiscaux locaux de 8 à 10%**, tant en taxe foncière (Lyon, Metz, Rouen, Dijon et Angers), qu'en cotisation foncière des entreprises (Grenoble, Le Mans, Toulon et Caen) – avec une hausse de 17% sur Caen.

Ces villes restent l'exception dans un contexte national où **les impôts locaux en 2013** pour les entreprises sont restés stables du fait des prochaines élections municipales avec **une augmentation moyenne de 2%** par rapport à 2012.

« *Les impôts locaux augmenteront à nouveau après les municipales de 2014, d'autant plus que le projet de budget de 2014 prévoit une réduction des dotations aux collectivités locales de 1,5 Md€. La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, qui s'appliquera à compter de 2015, est susceptible de générer également des augmentations d'imposition – notamment à l'égard des bureaux anciens – et de faire apparaître des transferts importants de charges d'imposition en défaveur de certaines catégories de locaux spécifiques* », indique Pascal Martinet.

\* Le Baromètre évalue le coût réel fiscal de l'immobilier de bureaux en déterminant les coûts annuels de la fiscalité locale : taxe foncière + taxe d'enlèvement des ordures ménagères + cotisation foncière des entreprises + taxe sur les bureaux en Ile de France ; puis en les comparant aux loyers moyens pour Paris et les 45 premières villes en France. Son objectif : déterminer le classement des villes en fonction du coût réel fiscal au m<sup>2</sup> des bureaux.

Parmi les communes qui illustrent l'intérêt de la comparaison entre taux d'imposition et coût d'imposition, on peut citer Boulogne Billancourt, Saint Denis ou Créteil qui affichent des taux faibles, mais des coûts réels élevés, alors que d'autres comme Tourcoing, Roubaix ou Poitiers ont à l'inverse des taux élevés, mais des coûts réels faibles.

### Les coûts fiscaux des entreprises varient de 1 à 3 en fonction de leur localisation

Avec la suppression de la taxe professionnelle et la baisse de leur dotation, les collectivités locales ont subi une mutation profonde de leur structure budgétaire. Cela se traduit par une amplitude croissante de leurs coûts fonciers (de 11 à 45 €/m<sup>2</sup>), et plus généralement de leurs coûts fiscaux totaux en régions qui varient de 20 à 57 €/m<sup>2</sup>, en Ile-de-France de 49 à 89 €/m<sup>2</sup> et à Paris de 56 à 143 €/m<sup>2</sup>.

Contact Presse :

Sylvie Merran-Ifrac – [smerranifrah@almacg.com](mailto:smerranifrah@almacg.com) – 01 41 49 12 09 / 06 29 73 30 33

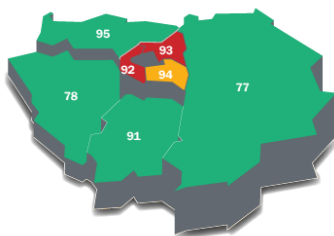
Cette augmentation va crescendo au fur et à mesure du rapprochement vers la capitale, en raison de valeurs locatives plus fortes et de tarifs de taxe sur les bureaux plus élevés. Toutefois, le baromètre montre que **les arrondissements du nord-est parisien connaissent un coût très inférieur aux agglomérations de la 1<sup>ère</sup> couronne**. Par exemple, le coût total au m<sup>2</sup> dans les 10<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> arrondissements (56€/m), est inférieur à des villes comme Courbevoie, Boulogne, Bagnolet, Montreuil ou Saint-Ouen.



COÛT FISCAL (TF+TEOM+CFE)	PART EN % DU LOYER
20 à 30 €/m <sup>2</sup>	11 à 17 %
31 à 40 €/m <sup>2</sup>	14 à 42 %
41 à 60 €/m <sup>2</sup>	23 à 61 %

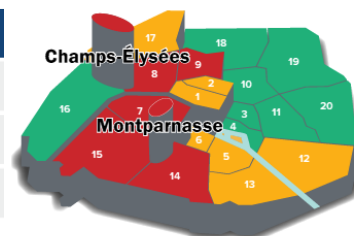
De Metz à Nîmes, on constate une amplitude de 1 à 3 du coût foncier comme du coût fiscal.

## ÎLE-DE-FRANCE



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

## PARIS



COÛT FISCAL (TF+TEOM+TB+CFE)	PART EN % DU LOYER
53 à 66 €/m <sup>2</sup>	11 à 25 %
73 à 79 €/m <sup>2</sup>	11 à 22 %
93 à 143 €/m <sup>2</sup>	20 à 24 %

### Les loyers des bureaux neufs restent chers malgré la crise

L'activité locative 2013 connaît un fléchissement sur le marché des bureaux, avec des durées de transaction et des taux de vacance en hausse : on constate un repli significatif de près de 30 % des transactions 2013 en Ile-de-France, principalement sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup>.

Néanmoins, les valeurs locatives « prime » (immeubles neufs ou restructurés), se maintiennent à des niveaux élevés. Une tendance à la baisse se confirme cependant pour les immeubles de seconde main, malgré des loyers faciaux stables. Selon la dernière étude BNP Paribas Real Estate d'octobre 2013, la dégradation du marché locatif ne semble pas impacter les volumes investis en immobilier d'entreprise qui devraient atteindre 18 Mds€ sur l'année 2013 (comme en 2012) et ce, à raison de 64 % sur les actifs de bureaux (localisés à 77% en région parisienne) puisque le dynamisme des investissements est essentiellement dû aux commerces et aux services (hôtels).

Contact Presse :

Sylvie Merran-Ifrac – [smerranifrah@almacg.com](mailto:smerranifrah@almacg.com) – 01 41 49 12 09 / 06 29 73 30 33

COMMUNES		TAUX 2013 TF + TEOM	COÛT 2013 €/M <sup>2</sup> RÉEL		COMMUNES
1	Boulogne-Billancourt	19,93%	1	11 €	Metz
2	Paris	20,07%	2	11 €	Tourcoing
3	Nanterre	22,91%	3	12 €	Brest
4	Versailles	27,92%	4	13 €	Aix-en-Provence
5	Villeurbanne	34,22%	5	14 €	Calais
6	Lyon	35,05%	6	14 €	Perpignan
7	Metz	41,16%	7	15 €	Toulon
8	Aix-en-Provence	42,50%	8	15 €	Poitiers
9	Saint-Denis	42,72%	9	16 €	Besançon
10	Argenteuil	43,01%	10	17 €	Mulhouse
11	Strasbourg	44,32%	11	18 €	Villeurbanne
12	Besançon	44,46%	12	18 €	Tours
13	Créteil	45,34%	13	19 €	Nice
14	Nice	46,65%	14	19 €	Nancy
15	Tours	46,73%	15	20 €	Strasbourg
16	Montreuil	46,78%	16	20 €	Marseille
17	Brest	47,08%	17	20 €	Caen
18	Nancy	47,43%	18	21 €	Bordeaux
19	Saint-Étienne	48,01%	19	21 €	Avignon
20	Rennes	49,93%	20	21 €	Grenoble
21	Bordeaux	51,70%	21	21 €	Roubaix
22	Le Mans	51,87%	22	22 €	Dijon
23	Toulouse	53,60%	23	22 €	Rouen
24	Clermont-Ferrand	53,76%	24	22 €	Orléans
25	Reims	53,77%	25	22 €	Angers
26	Nantes	54,14%	26	22 €	Amiens
27	Mulhouse	54,32%	27	22 €	Le Havre
28	Avignon	54,43%	28	24 €	Versailles
29	Toulon	55,10%	29	24 €	Argenteuil
30	Dijon	55,89%	30	24 €	Le Mans
31	Rouen	56,18%	31	25 €	Nanterre
32	Calais	56,36%	32	25 €	Boulogne-Billancourt
33	Perpignan	56,77%	33	26 €	Lyon
34	Poitiers	56,91%	34	26 €	Rennes
35	Orléans	56,96%	35	26 €	Nantes
36	Lille	58,11%	36	27 €	Paris
37	Marseille	58,14%	37	27 €	Clermont-Ferrand
38	Grenoble	61,30%	38	27 €	Lille
39	Angers	63,18%	39	28 €	Saint-Étienne
40	Caen	63,79%	40	28 €	Toulouse
41	Montpellier	63,95%	41	28 €	Reims
42	Amiens	65,40%	42	29 €	Montpellier
43	Roubaix	65,88%	43	33 €	Nîmes
44	Tourcoing	66,33%	44	41 €	Montreuil
45	Le Havre	68,34%	45	45 €	Saint-Denis
46	Nîmes	68,91%	46	45 €	Créteil

## Méthodologie du Baromètre du coût fiscal de l'immobilier de bureaux

Le Baromètre évalue le coût fiscal de l'immobilier de bureaux, par la détermination des coûts annuels de la fiscalité locale (TF + Teom + TB + CFE) et de la comparaison de leur poids au regard des loyers moyens par agglomération en France pour apporter aux entreprises un benchmark et une évaluation de leurs coûts fiscaux.

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, Saint Denis ou Créteil**, ainsi que celles affichant à l'inverse des taux élevés, au regard de coûts réels faibles, telles : **Tourcoing, Roubaix ou Poitiers**, et ce, en raison d'une configuration opposée entre tarifs de locaux de comparaison et taux d'imposition sur les taxes foncières.

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.

*Alma Consulting Group (CA 208 M€ 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 ISO 9001 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](http://almacg.fr)*

Contact Presse :

Sylvie Merran-Ifrac – [smerranifrah@almacg.com](mailto:smerranifrah@almacg.com) – 01 41 49 12 09 / 06 29 73 30 33