Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 1

L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise a été créé en 1986 à l'initiative de M. Le Préfet de la région Île-de-France et de M. Le Président de la Chambre des Promoteurs Constructeurs. Il a pour objet d'observer et d'analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, de maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels, de réaliser les études ou recherches qu'il juge nécessaire, d'être un lieu d'échange et de réflexion, de faire connaître et de publier des études réalisées à l'extérieur.

Association loi 1901 à but non lucratif, l'ORIE ne vend aucun produit ou prestation et n'a pas vocation à dégager de profit. Les adhésions permettent à l'association, forte de 115 membres professionnels de l'immobilier d'entreprise et représentants des instances administratives ou consulaires, de poursuivre ses travaux. Organisme totalement autonome, l'observatoire ne touche aucune subvention. **Seules les cotisations de ses adhérents permettent de financer les études, les publications et les manifestations publiques** qui contribuent à une meilleure connaissance du marché francilien, et profitent à tous ses acteurs.

Vous souhaitez vous impliquer dans la vie de l'association :

- **participer aux groupes de travail ;**
- **voter aux assemblées générales** qui élisent le Président, le conseil d'administration, et décident des orientations budgétaires et du programme de travail de l'année.
- Avoir accès à nos bases de données sur la construction d'immobilier d'entreprise et sur le parc de bureaux
- Participer aux colloques de l'ORIE.

⇨ **Devenez membre actif**
Le montant de la cotisation s'élève à 2 100 euros.

Pour toute demande d'adhésion, contactez le secrétariat de l'ORIE.

SITE INTERNET

Dans le souci de renforcer les liens avec nos adhérents, nous procédons à des mises à jour régulières du site Internet de l'ORIE. La plupart des publications et résultats d'étude de l'Observatoire sont téléchargeables sur le nouveau site Internet de l'association : www.orie.asso.fr. Un espace privatif est réservé aux membres, qui peuvent obtenir leur code d'accès auprès du secrétariat de l'ORIE. Ils peuvent y consulter les données de construction et de parc, les compte rendus des Conseils d'Administration, des Assemblées Générales et suivre l'avancée des groupes de travail.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORIE

Président
Louis-Baudouin DECAIX, BNP Paribas, Promotion Immobilier d'Entreprises,collège Promoteurs

1er Vice-Président
Mme Marie-Anne BELIN, SEMAVIP, collège Aménageurs

Vice-Présidents
Jean-Claude RUYSSCHAERT, Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement de la région Île-de-France
M. Jean-Paul HUCHON, Conseil Régional d'Île-de-France
Mme Méka BRUNEL, Europe SITQ, collège Investisseurs
M. Gérard LAGRAVE, Renault SAS, collège Utilisateurs
M. Christian de KERANGAL, Crédit Foncier Immobilier, collège Conseils consultants

Trésorière
Mme France de CASTRIES, Catella Valuatica, collège Expert

Membres associés
M. Alain BÉCHADE, ICH, collège Enseignants-chercheurs
Mme Elisabeth BORNE, représentant la Ville de Paris
M. Laurent BOUCHER, BNP Paribas, Real Estate, collège Conseils transactionnels
M. Olivier de la ROUSSIERE, Vinci Immobilier, collège Promoteurs
M. Hervé DUPONT, EPA Plaine de France, collège Aménageurs
Mme Stéphanie GALIEGUE, IPD France & Europe du Sud, collège Conseils consultants
M. Jean-Claude GINISTY, représentant la Chambre des Notaires de Paris
M. Michel GROSSI, BNP Paribas, collège Utilisateurs
M. Philippe LEMOINE, SILIC, collège Investisseurs

L'équipe de l'ORIE

Serge Sadler
Délégué de l'Etat
01 40 61 86 38

Faustine le Bourg
Chargée d'études
Tél. : 01 40 61 86 47

Aminata Diop
Chargée d'études
Tél. : 01 40 61 86 92

Julien Fontaine
Chargé de mission
Tél. : 01 40 61 81 09

Sophie Nicolas-Nelson
Secrétariat
Tél. : 01 40 61 86 06

ORIE 21-23, rue Miollis 75732 PARIS CEDEX 15 **Tél.** 01 40 61 86 06
Site Internet : www.orie.asso.fr **E-mail :** sophie.nicolas-nelson@developpement-durable.gouv.fr

Note de l'ORIE n°27

Juillet 2011

Éditorial

L'immobilier est un secteur majeur de l'économie française. Les travaux présentés par Christian de Kerangal lors du colloque de février 2011 ont largement démontré la contribution essentielle de notre industrie à la création de richesse en Île-de-France. Pour rester productifs et dynamiques, pour contribuer à l'attractivité de notre région dans la compétition internationale, il faudra savoir relever les nombreux défis qui nous attendent.

Hier, l'immobilier d'entreprise était confronté à une crise mondiale majeure. Aujourd'hui, en pleine recomposition de nos systèmes économiques et financiers, ce sont les enjeux environnementaux du Grenelle mais aussi le financement de projets structurants inédits, je pense au Grand Paris, qui occupent une place centrale pour l'ensemble de notre filière en Île-de-France.

L'ORIE, que j'ai l'honneur de présider depuis le début de l'année 2011, est naturellement un lieu d'ouverture et d'échange privilégié pour permettre aux professionnels de l'immobilier, aux collectivités et aux pouvoirs publics de comprendre, de débattre et d'analyser ces problématiques dans un objectif d'intérêt général.

Concernant le Grand Paris et son financement par l'immobilier, les conclusions du groupe de travail piloté par Alain Béchade feront l'objet de la soirée estivale de notre observatoire. Nous sommes très honorés de la venue de Gilles Carrez à cette soirée. Sa présence nous montre combien il attache de l'importance à notre secteur et notamment dans sa contribution stratégique au financement du Grand Paris.

Sur le thème des externalisations de patrimoine et du projet de réforme des normes IFRS, Gérard Lagrave aura l'occasion de nous présenter les résultats de ses réflexions lors d'un petit déjeuner qui s'organisera courant octobre. L'impact de ces nouvelles normes modifiera, sans aucun doute, les stratégies immobilières des investisseurs et des utilisateurs.

Le chantier sur l'obsolescence des bureaux et l'impact des mesures du Grenelle poursuit ses investigations sous l'égide de Méka Brunel. Ce sujet, complexe, travaille sur trois fronts : la mesure de l'obsolescence, l'impact des travaux sur la performance énergétiques et l'optimisation énergétique par la relation entre occupant et bailleur. Les résultats de cette étude seront dévoilés lors de notre prochain colloque, début 2012.

Par ailleurs, dans son rôle d'observation, l'ORIE doit pouvoir fournir une vision quantitative des parcs tertiaires de la région. Hervé Dupont et Christian de Kerangal consolident les méthodes d'estimations des parcs mises en place par l'observatoire. En parallèle, sera effectuée une actualisation des analyses réalisées sur les pôles tertiaires de la région, trois ans après, dans un contexte « post-crise » et à la lumière des développements futurs du Grand Paris.

Pour finir, je tiens à remercier l'ensemble des membres de l'ORIE pour le temps qu'ils consacrent à faire vivre notre observatoire et pour la connaissance qu'ils apportent afin d'organiser une information précise et une compréhension claire des enjeux de notre industrie.

Le Président
Louis-Baudouin Decaix

Sommaire

page 2 : Fiscalité et financement du Grand Paris par l'immobilier : synthèse des travaux de l'ORIE
page 16 : Réforme fiscale : le point de vue des utilisateurs d'entreprise
page 18 : Le collège des enseignants-chercheurs et l'ORIE
page 18 : Point sur les groupes de travail de l'ORIE

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 3

Fiscalité et financement du Grand Paris par l'immobilier d'entreprise

Synthèse du groupe de travail animé par Alain Béchade, Professeur au Conservatoire National des Arts et Métiers, Directeur de l'ICH

1 / Pourquoi un nouveau groupe de travail sur la fiscalité de l'immobilier d'entreprise ?

C'est la seconde fois en deux ans que l'observatoire réfléchit aux questions de fiscalité immobilière. Dès mai 2009, un premier groupe de travail avait été constitué pour dégager des pistes de financements dédiés aux transports publics de la région Île-de-France dans le cadre du projet du Grand Paris. Les principaux résultats de ces réflexions, qui avaient fait l'objet d'une communication lors de la soirée estivale de l'ORIE en juillet 2010, seront rappelés dans la première partie de cette synthèse qui soulignera la philosophie de la démarche engagée. Celle-ci s'inscrivait en réaction aux travaux de la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif au Grand Paris. Dès la fin de l'année 2009, cette commission proposait de taxer les plus-values immobilières liées à la création de l'infrastructure de transport public, dans un périmètre de 800 mètres autour des futures gares. **En juin 2010**, cette proposition était retenue à travers la loi relative au Grand Paris mais cette taxe a finalement été abrogée par un amendement adopté en novembre 2010.

Un an après, le contexte législatif a beaucoup évolué et il est apparu nécessaire de reprendre les travaux à la lumière de ces changements, notamment ceux, induits par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, qui affectent l'industrie immobilière. Avant de rentrer dans le détail de la nouvelle « donne fiscale », plusieurs évènements clés méritent d'être rappelés.

Comme énoncé ci-dessus, la loi relative au Grand Paris était promulguée le **3 juin 2010**. Outre la taxation des plus-values immobilières, finalement abrogée, cette loi prévoit la création d'un réseau de transport public du Grand Paris. Pour cela, elle se dote d'un outil de mise en œuvre : la Société du Grand Paris (SGP), un établissement public d'État à caractère industriel et commercial. En tant que maître d'ouvrage du projet de transport du Grand Paris, la société a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris. Elle doit en assurer la réalisation, qui comprend la construction des lignes, ouvrages et installations fixes, la construction et l'aménagement des gares, y compris d'interconnexion, ainsi que l'acquisition des matériels roulants conçus pour parcourir ces infrastructures. Elle pourra également mener des opérations d'aménagement et de construction.

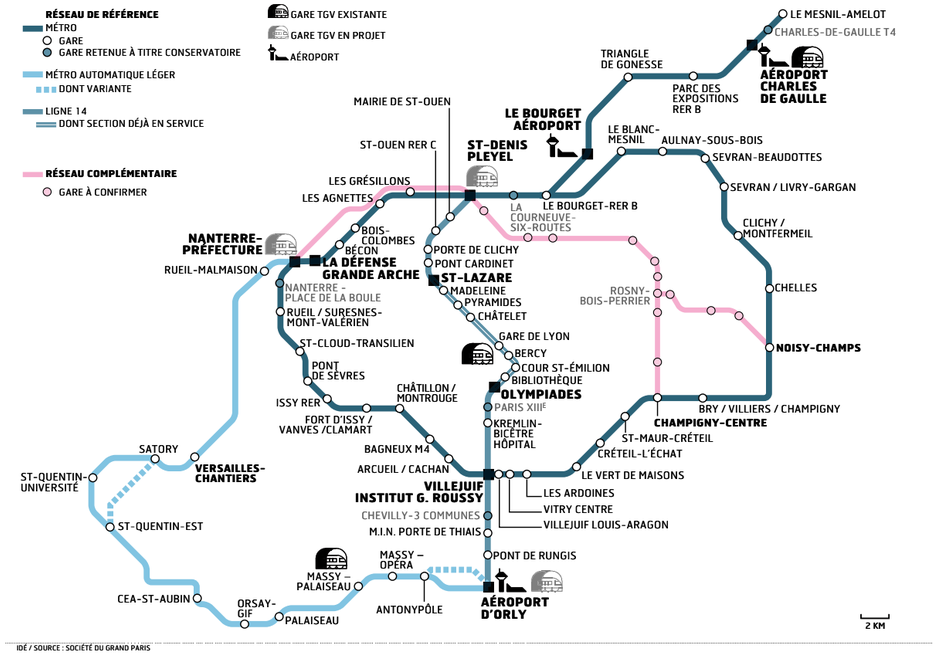
Promulguée le **13 juillet 2010**, la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle 2, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement. Cette loi décline des mesures qui touchent l'immobilier d'entreprise, concernant l'amélioration énergétique des bâtiments.

Le 29 décembre 2010, était publiée la 4ème loi de finances rectificative pour 2010 au journal officiel. A travers une refonte de la fiscalité qui frappe notamment l'immobilier d'entreprise, ainsi que la création de nouvelles taxes, cette loi vise, entre autres, à doter la Société du Grand Paris des ressources qui lui seront nécessaires pour financer les infrastructures de transports. L'immobilier d'entreprise contribue à l'effort de recettes supplémentaires sur de nombreux impôts : refonte de la taxe annuelle sur les bureaux et de la redevance pour création de bureaux, modification du versement transport, réforme des taxes locales d'urbanisme ou encore création d'une taxe spéciale d'équipement.

Le 26 janvier 2011, après plusieurs mois de concertation, l'accord entre l'Etat et la région Île-de-France sur un projet commun de transport public nommé Grand Paris Express a été rendu public. Cet accord porte à la fois sur la modernisation du réseau existant et la réalisation du nouveau système de transports automatiques autour de Paris pour une mise en service en 2025. Les chiffres concernant l'effort de financement sont précisés : l'ensemble du projet représente un investissement de 32,5 Md €. Ce montant est dédié au nouveau réseau lui-même à hauteur de 20,5 Md €, auxquels s'ajoutent 12 Md € consacrés à l'amélioration des infrastructures existantes.

Enfin **le 26 mai 2011**, le conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a voté l'avis motivé qui définit l'emplacement des prochaines lignes de métro et des gares qui viendront étoffer le réseau de transport en Île-de-France dans les quinze prochaines années. Cet avis doit se traduire par un décret en Conseil d'Etat au mois de juillet.

Le réseau de transport du Grand Paris : tracé et gares



IDÉ / SOURCE : SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

C'est donc à la lumière des enjeux et législations actuelles (Grand Paris, 4ème loi de finances rectificative pour 2010 sans oublier les lois Grenelle de 2009) que le groupe a repris ses investigations. Deux préoccupations méritent d'être soulignées :

Dans un contexte où la dette souveraine représente près de six fois (5,9) les recettes annuelles du budget de l'Etat, de quelle marge de manœuvre disposeront les pouvoirs publics et leurs partenaires pour financer en parallèle le Grand Paris et le Grenelle de l'environnement (à travers notamment certaines aides fiscales et subventions que l'Etat sera amené à supporter). Investissement de 32,5 Md € d'ici 2025 pour l'un tandis que le second induirait une augmentation de 7 % à 10 % du coût de la construction applicables dès aujourd'hui pour les constructions neuves.
Par ailleurs, comme évoqué précédemment, il apparaît que le secteur de l'immobilier d'entreprise contribue de manière très importante à l'effort de recettes supplémentaires à dégager pour financer le Grand Paris Express. Est-ce économiquement réaliste ?

2/ Rappel des « grands » principes définis par le premier groupe de travail de l'ORIE pour évoluer vers une fiscalité économique pertinente

2.1 / Privilégier une taxation des flux

Il est apparu fondamental d'opérer une distinction entre la fiscalité sur le stock et celle sur le flux pour les raisons suivantes :

La fiscalité sur le flux est économiquement justifiée dans la mesure où l'Etat et les collectivités prélèvent leur part sur un flux de valeur ajoutée.

La fiscalité sur le stock est, quant à elle, économiquement destructrice de valeur. Augmenter l'impôt sur le stock revient à détruire des recettes sur le flux par ailleurs. Elle repose sur des valeurs et non pas sur des prix.

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 5

2.2 / Dédier les recettes supplémentaires au seul financement des infrastructures pour être en capacité d'emprunter à long terme

L'envergure et les investissements nécessaires à la mise en œuvre du Grand Paris Express induisent un financement de très longue durée avec un recours à l'emprunt dont le remboursement devra être assis sur des ressources pérennes et certaines. Dans un contexte de difficultés des dettes souveraines entraînant une très probable hausse des taux directeurs, il est indispensable de garantir les emprunts de tout « détournement » de recettes en créant une structure de financement spécifique. Affecter les recettes au dit emprunt permettrait de sécuriser le remboursement et donc de diminuer le taux d'intérêt en abaissant les primes de risques.

2.3 / Générer des recettes en mesurant leur impact économique

Il s'agit de répondre de manière intelligente à la question suivante : quelle fiscalité mobiliser pour tel besoin de financement ? L'impôt idéal repose sur une assiette large et un taux faible. Dans une économie mondialisée, il ne s'agit pas de pénaliser trop fortement les entreprises pour ne pas réduire la compétitivité, surtout en termes d'implantation.

2.4 / Mettre en œuvre des mesures simples, lisibles et de nature à favoriser l'équité efficace

L'impôt a un impact à la fois sur le payeur et le bénéficiaire. Si l'impact sur celui qui paie est négligeable tandis que celui qui le reçoit en fait un usage adéquat, les conséquences économiques sont intéressantes.

Ces quatre principes ont justifié la proposition principale du groupe de travail à savoir :

Instaurer une taxe spéciale sur la mutation affectée au financement du réseau de transport

Cette taxe a l'avantage de frapper directement la plus-value d'une opération de vente en étant acquittée par le vendeur sur la base du prix de vente exprimé. Elle s'adresse à tous les bénéficiaires des nouvelles infrastructures, c'est-à-dire les ménages comme les entreprises. Elle serait exclusivement dédiée au financement du réseau de transport et limitée dans le temps en fonction de l'amortissement des opérations (travaux et remboursement de l'emprunt). Enfin, elle constituerait une mesure simple, efficace sans choc important pour le marché dans la mesure où le taux complémentaire serait faible (inférieur ou égal à 1%). Sa collecte ne coûterait rien car elle serait effectuée par les notaires.

Cette piste n'a pas été suivie.

3 / La nouvelle « donne fiscale » : état des lieux de la contribution de l'immobilier d'entreprise

La recomposition fiscale mise en place par la dernière loi de finances rectificative pour 2010 fait participer l'immobilier d'entreprise, dès 2011, à l'effort de financement du Grand Paris à travers la refonte de la taxe annuelle sur les bureaux et la redevance pour création de bureaux. Par ailleurs, une nouvelle taxe est instituée : la taxe spéciale d'équipement (TSE). L'immobilier d'entreprise est également affecté par la réforme des taxes locales d'urbanisme avec la création de la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité. Le versement transport est également revu. A moyen terme (2014), la révision des valeurs locatives des propriétés bâties pour les locaux professionnels viendra frapper l'immobilier d'entreprise concernant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la cotisation foncière des entreprise (CFE).

3.1 / Financement du Grand Paris

☐ Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, perçue en région Île-de-France

L'article 31 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 étend, à compter du 1er janvier 2011, le champ d'application de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage prévue à l'article 231 ter du code général des impôts **aux surfaces de stationnement annexées à ces trois catégories de locaux.** Il modifie également la tarification de la taxe en redéfinissant les trois circonscriptions tarifaires, désormais utilisées pour la détermination des tarifs applicables à l'ensemble des biens taxables, et en réévaluant les tarifs.

1 / Nouvelles circonscriptions tarifaires

Les trois circonscriptions utilisées jusqu'en 2010 voient, à compter du 1er janvier 2011, leur périmètre redéfini.

La première circonscription comprend Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine.

La deuxième circonscription comprend les communes de l'unité urbaine de Paris, telle que délimitée par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget, autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine.

La troisième circonscription comprend les autres communes de la région Île-de-France.

Par dérogation, les communes éligibles à la fois, pour l'année d'imposition, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSUCS) et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région Île-de-France (FSRIF) sont classées dans la troisième circonscription quelle que soit leur situation géographique.

2 / Nouvelles tarifications

Circonscription	1ère		2ème		3ème	
Catégorie	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Bureaux	11,30	15,91	6,70	9,43	3,20	4,51
Commerces	1,80	7,00	1,80	3,60	1,80	1,80
Entrepôts	0,90	3,60	0,90	1,80	0,90	0,90
Surfaces de stationnement	0,00	2,10	0,00	1,20	0,00	0,60

Source : 4ème loi de finances rectificative pour 2010

Dans la 1ère circonscription, les tarifs augmentent de 41 % pour les bureaux, 289 % pour les commerces et de 300 % (soit un tarif multiplié par 4) pour les entrepôts.

Dans la 2ème circonscription, les tarifs augmentent également de 41 % pour les bureaux. Ils doublent pour les commerces et entrepôts.

Pour la 3ème circonscription, l'augmentation est toujours de 41 % pour les bureaux tandis que les tarifs commerces et entrepôts restent inchangés.

Ces tarifs sont actualisés, par arrêté du ministre chargé de l'économie, au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Insee.

3 / Impact sur les communes de la région dans le cas des bureaux

Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative			Communes
Circonscription	Tarif (€/m²)	Circonscription	Tarif (€/m²)	Augmentation (%)	Nombre
1ère	11,3	1ère	15,91	41	30
2ème	6,7	1ère	15,91	137	16
		2ème	9,43	41	27
3ème	3,2	1ère	15,91	397	5
		2ème	9,43	195	220
		3ème	4,51	41	1002

Source : ORIE, DRIEA

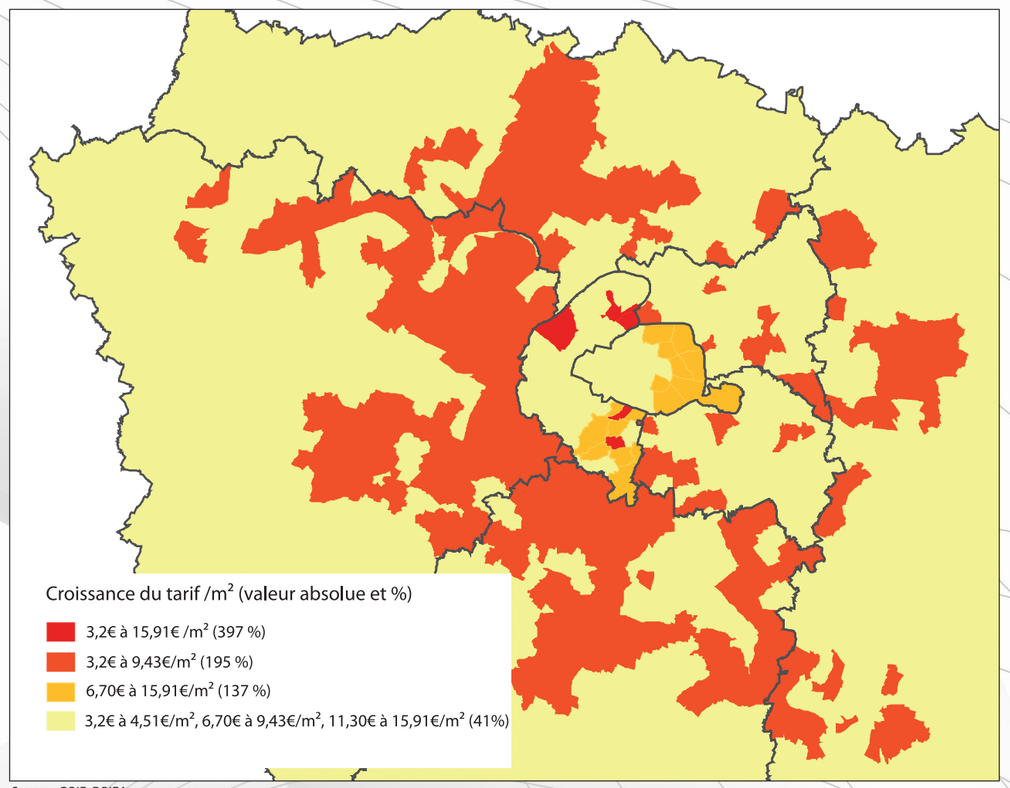
Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 7

L'augmentation de tarif à hauteur de 41 % correspond aux 1059 communes (81 % des communes de la région) qui restent dans la même circonscription qu'auparavant. Géographiquement, ce changement zone concerne plusieurs profils de communes :

- les communes de seconde couronne qui ne sont pas intégrées à l'unité urbaine de Paris ou celles qui le sont mais se trouvent éligibles à la DSUCS et au FSRIF
- les arrondissements de l'ouest parisien et les communes des Hauts-de-Seine non éligibles à la DSUCS et au FSRIF
- les communes de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne non éligibles à la DSUCS et au FSRIF

Les 16 communes qui passent de la 2ème circonscription à la 1ère circonscription sont frappées d'une augmentation de 137 %. Il s'agit des arrondissements de l'est parisien et des communes du sud des Hauts-de-Seine non éligibles à la DSU en 2010 et non éligibles à la DSUCS et au FSRIF aujourd'hui.
220 communes voient leur tarif augmenter de 195 % par un passage de la 3ème circonscription vers la 2ème circonscription. C'est l'effet «unité urbaine » : ces communes, principalement en seconde couronne se trouvent dans l'unité urbaine de Paris mais ne sont pas éligibles à la DSUCS et au FSRIF.
Enfin 5 communes des Hauts-de-Seine accusent une augmentation record de 397 % : Asnières-sur-Seine, Clichy, Fontenay-aux-Roses, Malakoff et Nanterre. Anciennement éligibles à la DSU, ces communes sont passées de la 3ème circonscription à la 1ère circonscription.

La carte ci-dessous propose une répartition géographique des différentes augmentations de tarif pour l'ensemble des communes de la région.



Source : ORIE, DRIEA

4 / Produit et bénéficiaires

La taxe est due par le propriétaire du bâtiment mais peut être répercutée sur le locataire en immobilier d'entreprise. Son produit se répartit entre plusieurs bénéficiaires :

Avant révision de la taxe

Le produit de cette taxe représente environ 320 M€ par an répartis à parts égales entre la région (qui n'affecte pas ces recettes au financement des infrastructures de transports) et le budget de l'Etat qui verse 80,25 % de sa part à l'union d'économie sociale du logement (UESL).

Après révision de la taxe

En 2011, les modifications devraient rapporter entre 200 et 250 M€ supplémentaires dont une enveloppe fixe de 95M€ destinée à l'ANRU jusqu'en 2014. Ensuite, l'ensemble des recettes supplémentaires sera affecté à la Société du Grand Paris.

☐ Redevance pour création de bureaux perçue en région Île-de-France

La loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative prévoit qu'il est perçu en région Île-de-France une redevance à l'occasion de la construction de locaux à usage de bureaux définis à l'article R. 520-1-1, de locaux de recherche définis à l'article R. 520-1 du code de l'urbanisme, **de locaux commerciaux définis au 2° du III de l'article 231 ter du code général des impôts et de locaux de stockage définis au 3° du même III, ainsi que de leurs annexes.**

Outre l'extension de la redevance aux locaux commerciaux et aux locaux de stockage, les circonscriptions et les tarifs sont également revus.

1 / Nouvelles circonscriptions tarifaires

Les trois circonscriptions utilisées à compter du 1er janvier 2011 pour la redevance sont les mêmes que celles de la taxe annuelle sur les bureaux.

2 / Nouvelles tarifications

Circonscription	1ère		2ème		3ème	
Catégorie	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Bureaux	244	344	152	214	61	86
Commerces	0	120	0	75	0	30
Entrepôts	0	52	0	32	0	13

Source : 4ème loi de finances rectificative pour 2010

Quelle que soit la circonscription, les tarifs bureaux augmentent de 41 %. Les communes qui basculent de la 3ème circonscription vers la 1ère circonscription subissent une augmentation 464 % pour les bureaux. Enfin les tarifications concernant les commerces et les entrepôts ont respectivement été réduites de 65 % et 85 % par rapport aux tarifs des bureaux.

Ces tarifs sont actualisés, par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Insee.

3 / Impact sur les communes de la région dans le cas des bureaux

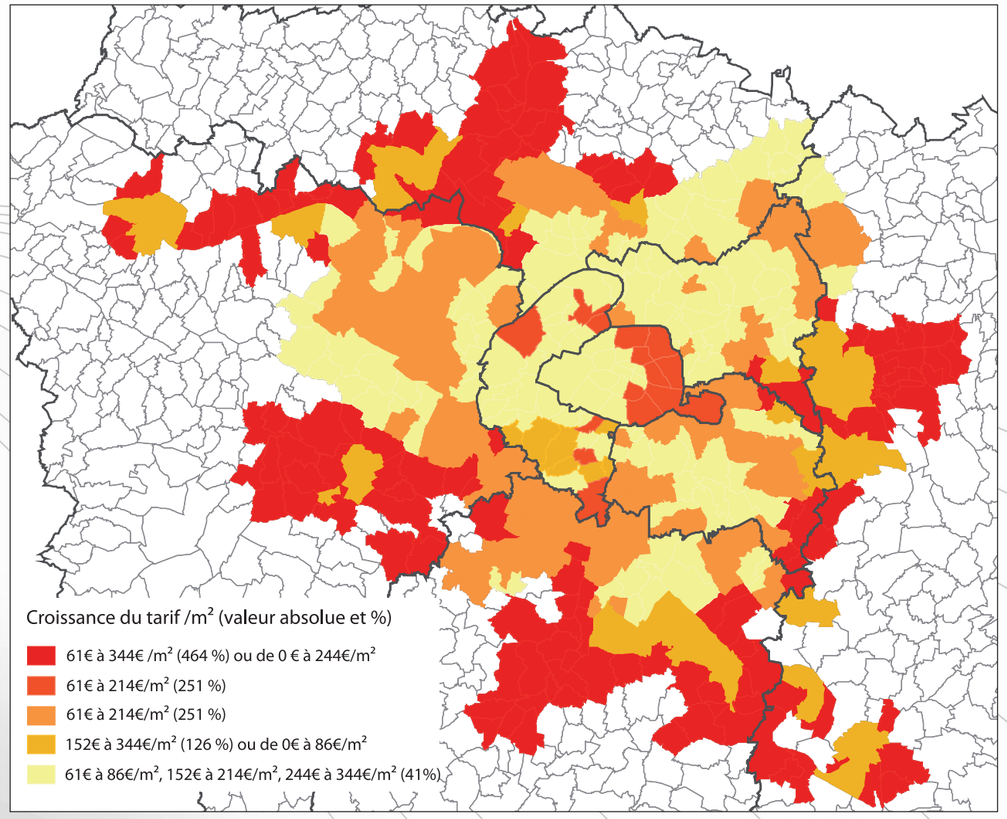
Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative			Communes
Circonscription	Tarif (€/m²)	Circonscription	Tarif (€/m²)	Augmentation (%)	Nombre
1ère	244	1ère	344	41	30
2ème	152	1ère	344	126	7
		2ème	214	41	7
3ème	61	1ère	344	464	14
		2ème	214	251	98
		3ème	86	41	102
pas de redevance	2ème		214		142
		3ème	86		36

Source : ORIE, DRIEA

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 9

Les zonages étant identiques pour la taxe annuelle et la redevance, la géographie des augmentations est sensiblement la même. Il est toutefois intéressant de noter que 142 communes qui ne payaient pas la redevance en 2010 sont désormais éligibles avec un tarif de 214 €/m². C'est encore une fois l'effet « unité urbaine ». Par ailleurs 14 communes voient leur tarif croître de 464 % : les 8 arrondissements de l'est de Paris mais aussi les 5 communes des Hauts-de-Seine (Asnières-sur-Seine, Clichy, Fontenay-aux-Roses, Malakoff et Nanterre) qui sont déjà frappées d'une augmentation de 397 % au niveau de la taxe sur les bureaux !

La carte ci-dessous dresse la géographique des augmentations de redevance.



Source : ORIE, DRIEA

4 / Produit et bénéficiaires

La taxe est due par le propriétaire ou le promoteur/opérateur en charge de l'opération de construction. Son produit se répartit de la manière suivante

Avant révision de la redevance

Le produit de cet impôt représente environ 80 M€ par an intégralement affectés au budget de la région

Après révision de la redevance

En 2011, les modifications devraient rapporter 40 à 50 M€ supplémentaires affectés à la Société du Grand Paris.

☐ Création d'une taxe spéciale d'équipement

Il est institué, au profit de l'établissement public Société du Grand Paris créé par l'article 7 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice, par cet organisme, des missions définies au même article.

Le produit de cette taxe est fixé à 117 M€ par an.

Il s'agit d'une taxe additionnelle aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties (TFPB et TFPNB), à la taxe d'habitation (TH) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE) dans les communes de la région Île-de-France. Elle est due par tous les redevables, personnes physiques et morales assujetties à ces taxes. Le produit est réparti entre les quatre taxes précitées, ce qui selon les simulations devrait représenter un taux additionnel de 0,14 % pour la taxe d'habitation, 0,16 % et 0,50 % pour les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties et 0,17% pour la cotisation foncière des entreprises.

3.2 / Réforme des taxes locales d'urbanisme

La loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative réforme la taxe locale d'équipement et les taxes qui lui étaient adossées, ainsi que certaines participations d'urbanisme. La taxe d'aménagement est le pivot du nouveau dispositif, qui comprend une autre nouvelle taxe : le versement pour sous-densité

☐ Taxe d'aménagement

A compter du 1er mars 2012, la taxe d'aménagement se substitue à :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles,
- la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE),
- la taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France,
- la taxe spéciale d'équipement de la Savoie,
- la participation des constructeurs dans les secteurs de programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

1 / Champ d'application

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation. Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires de ces autorisations.

2 / Assiette

La surface taxée n'est pas la surface hors oeuvre nette (SHON) mais une surface simplifiée correspondant à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

3 / Tarif

Au 1er janvier 2011, une valeur forfaitaire unique est fixée à 660 €/m² sauf en Île-de-France (748 €/m²).
La valeur forfaitaire est actualisée le 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Insee.

4 / Bénéficiaires et taux

Les bénéficiaires sont les communes et leurs EPCI avec un taux qui peut varier de 1% à 5% (20 % dans certains secteurs si la nécessité de réaliser des travaux substantiels par la commune est justifiée). Les recettes sont affectées en section d'investissement du budget.

Le département peut voter un taux maximum de 2,5%. Les recettes sont affectées en section de fonctionnement du budget.

Enfin pour la région Île-de-France, le taux ne peut pas dépasser 1% et les recettes sont affectées en section d'investissement du budget.

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 11

☐ Versement pour sous-densité

Pour les communes (ou EPCI compétents) dotées d'un PLU ou d'un POS, il existe la possibilité d'instituer un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû. Ce seuil minimal ne peut être institué que dans les zones urbaines et à urbaniser.

1 / Champ d'application

Les constructions nouvelles ; les redevables du versement sont les personnes bénéficiaires du permis de construire.

2 / Assiette et tarif

Ce versement est égal au produit de la moitié de la valeur du terrain par le rapport entre la surface manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité et la surface de la construction résultant de l'application du seuil minimal de densité. Le versement pour sous-densité ne peut en tout état de cause être supérieur à 25 % de la valeur du terrain.

En cas d'institution du versement pour sous-densité, le versement pour dépassement du plafond légal de densité est supprimé de plein droit sur l'ensemble du territoire de la commune.

3 / Bénéficiaires

Les recettes sont au profit des communes ainsi que de leurs EPCI.

3. 3 / Modification du versement transport en région Île-de-France

1 / Champ d'application

Les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, à l'exception des fondations et associations reconnues d'utilité publique, à but non lucratif et dont l'activité est de caractère social, qui emploient plus de 9 salariés.

2 / Assiette

Le montant des salaires payés

3 / Taux

Le taux de versement, exprimé en pourcentage des salaires, est fixé par le Syndicat des transports d'Île-de-France dans les limites :

- de 2,6 % à Paris et dans le département des Hauts-de-Seine (catégorie 1),
- de 1,7 % dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (catégorie 2),
- de 1,4 % dans les départements de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne (catégorie 3).

A compter du 1er janvier 2011, le zonage est modifié. Les communes de l'unité urbaine de Paris définie par l'Insee passent au taux de la catégorie 2. La liste des communes devra être arrêtée par décret en Conseil d'État pris après avis du STIF.

4 / Produit et bénéficiaires

Avant modification

2 979 M€ en 2009 dans le budget du STIF

Après modification

Environ 105 M € supplémentaires

3.4 / Révision des valeurs locatives des propriétés bâties pour les locaux professionnels (impôt foncier)

Une révision des valeurs locatives cadastrales retenues pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la cotisation foncière des entreprises (CFE) est prévue. Les nouvelles valeurs seront fixées à la date du 1er janvier 2012 et serviront de base à la taxe foncière de l'année 2014 et la CFE de l'année 2016.

Deux méthodes d'évaluation sont envisagées. Premièrement, un tarif au m² basé sur la surface pondérée du local en fonction de l'état du marché locatif par secteurs d'évaluation puis l'application d'un coefficient de localisation selon le secteur d'évaluation.

Si la première méthode n'est pas applicable, le tarif au m² est déterminé par voie d'appréciation directe en appliquant un taux de 8 % à la valeur vénale d'un immeuble. Cette méthode renvoie à la problématique traditionnelle de détermination de la valeur vénale d'un bien immobilier.

Des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels sont créées pour mettre en œuvre les révisions.

Les premières simulations, d'après les éléments portés à notre connaissance, font ressortir des risques de hausse pouvant aller de 140 % à 650 % selon les secteurs !

4 / Constats et analyses de cette redistribution fiscale

4.1 / Les modalités d'application des nouvelles dispositions fiscales se précisent mais certains points restent juridiquement flous

Les nouvelles dispositions d'application de la taxe annuelle sur les bureaux sont parues au bulletin officiel des impôts le 19 avril 2011 à travers une instruction. Cette dernière définit les modalités d'application de la taxe sur les surfaces de stationnement. Elle précise aussi le périmètre des nouvelles circonscriptions tarifaires et notamment les communes de l'unité urbaine de Paris correspondant à la deuxième circonscription. Or il faut rappeler que la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010 prévoyait que l'unité urbaine de Paris devait être délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget et non par une instruction. Il faut rappeler que ces nouveaux périmètres sont également ceux de la redevance pour création de bureaux.

Par ailleurs, les modalités d'application de la redevance pour création de bureaux ont été précisées dans un amendement adopté le 10 juin 2011. Plusieurs dispositions sont révisées :

- les surfaces de stationnement sont exclues du champ d'application de la redevance,

- un lissage sur trois ans de l'augmentation des tarifs de la redevance est assuré. Ce lissage est ciblé sur les locaux commerciaux et de stockage non compris dans le champ de la redevance en 2010. Il cible également les locaux à usage de bureaux dans les communes qui changent de circonscription suite à modification du zonage.

4.2 / Des ressources fiscales loin d'assurer le besoin de financement global

Comme évoqué dans la première partie, le seul réseau de métro automatique nécessite de dégager de l'ordre de 20,5 Md € en 14 ans soit environ 1,4 Md € par an jusqu'en 2025. La modernisation du réseau existant représente un effort de financement de l'ordre de 0,8 Md € par an soit un effort total d'environ 2,2 Md € par an. Dans le même temps, les recettes fiscales supplémentaires (plus ou moins connues) pour l'année 2011 devraient permettre de générer les ressources suivantes (loi de finances et Grenelle 2) :

- l'ensemble taxe annuelle, redevance et taxe spéciale d'équipement devrait générer près de 400 M€ supplémentaires par an,

- le versement transport permettrait de dégager environ 105M€ supplémentaires chaque année,

- la loi Grenelle 2 prévoit la mise en place d'une imposition forfaitaire s'appliquant au matériel roulant à hauteur de 60 M € par an.

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 13

Ces recettes cumulées représenteraient un total d'environ 565 M € supplémentaires par an alors que l'effort total de financement s'élève à 2,2 Md €. Une part importante d'emprunt sera nécessairement levée pour compléter ce financement, dans un contexte probable de hausse des taux d'intérêt, du prix des matières premières et de surcoûts de construction et d'utilisation des immeubles, liés aux normes Grenelle entrant en application.

4.3 / Toutes les recettes supplémentaires ne sont pas dédiées au financement des transports

Pour l'année 2011, la Société du Grand Paris devrait recevoir près de 390 M € sur les 565 M € potentiels :

- 200 M€ provenant de la taxe sur les bureaux,

- 60 M€ provenant de l'imposition forfaitaire s'appliquant au matériel roulant,

- l'intégralité du produit de la TSE c'est-à-dire 117 M €.

La Société du Grand Paris percevra également 9,1 M € de subventions de l'Etat, ce qui porte son budget à près de 390 M € pour l'année 2011.

Le produit du versement transport, soit 105 M €, sera affecté au STIF pour l'amélioration du réseau existant. Enfin, l'intégralité des recettes supplémentaires de la redevance pour création de bureaux viendra alimenter le budget de la région.

4.4 / Des réformes fiscales qui ne prennent pas en compte la réalité économique et financière

A travers trois exemples chiffrés à Paris, en première couronne et en seconde couronne, l'objectif de cette partie est de mettre en avant les augmentations de prélèvements, leurs impacts économiques sur la valeur du foncier et sur les loyers selon le marché. Les trois marchés types sont les suivants :

- marché parisien intra-muros (450 €/m² avec taux de rendement à 6 %),
- marché de première couronne (350 €/m² avec taux de rendement à 6,5%),
- marché de seconde couronne (250 €/m² avec taux de rendement à 7 %).

4.4.1/ Augmentation de la redevance

		Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative			
Marché	Opération	Tarif (€/m²)	Montant redevance (M €)	Tarif (€/m²)	Montant redevance (M €)	Augmentation (%)	Charge supplémentaire (€/m²)
Paris (est)	17 000 m² HON dont :	0,77		4,47	481	217	
	12 679 m² bureaux	61	0,77	344	4,36		
	903 m² commerces	0	0	120	0,11		
1ère couronne	12 600 m² HON dont :	0,62		0,9	45	22	
	10 300 m² bureaux	61	0,62	86	0,88		
	314 m² commerces	0	0	75	0,02		
2nd couronne	50 000 m² HON dont :						
	46 500 m² bureaux	61	2,83	214	9,95	252	142

Source : ORIE, BNP Paribas Immobilier, Renault SAS

Pour l'exemple parisien, situé dans un arrondissement qui passe de la 3ème à la 1ère circonscription, l'augmentation de redevance atteint 481 % ce qui correspond à une charge supplémentaire de 217 € par m² HON sur l'ensemble de l'opération.
L'exemple de 1ère couronne correspond à une commune qui reste dans la 3ème circonscription car éligible à la fois à la DSUCS et au FSRIF. La redevance augmente de 45 %, ce qui correspond à une charge supplémentaire de 22 € par m² HON.

L'exemple de deuxième couronne correspond à une commune qui passe de la 3ème à la 2ème circonscription car elle appartient à l'unité urbaine de Paris. L'effort financier supplémentaire s'élève à 142 € par m² HON pour une augmentation de la redevance de 252 %. Cet exemple illustre la difficulté qu'auront les promoteurs à réaliser des opérations sur certains secteurs où le marché ne permettra pas d'absorber une augmentation de la redevance qui représentera environ un tiers de la valeur du terrain (cf. 4.4.2). Par ailleurs, si l'opération n'est plus réalisable, la recette n'existe plus.

4.4.2/ Impact de l'augmentation de redevance sur le prix des terrains

Dans leurs bilans prévisionnels, les promoteurs vont chercher à compenser l'augmentation de redevance en réduisant la charge foncière acceptable. Les trois exemples, à Paris, en première couronne et en seconde couronne, illustrent ci-dessous l'impact de l'augmentation de la redevance sur le prix des terrains.

1er marché (ouest parisien) : 450 € à 6 %, 12 mois de mesures d'accompagnement pour un coût de construction à 1700€/m²

Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative		
Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Réduction du foncier (%)
244	2500	344	2400	-4,0

Source : BNP Paribas Immobilier

2ème marché (première couronne) : 350 € à 6,5 %, 12 mois de mesures d'accompagnement pour un coût de construction à 1700€/m²

Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative		
Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Réduction du foncier (%)
61	1200	86	1180	-1,7
	1200	214	1080	-10,0
	1200	344	980	-18,3
152	1130	214	1080	-4,4
	1130	344	980	-13,3
244	1060	344	980	-7,5

Source : BNP Paribas Immobilier

3ème marché (seconde couronne) : 250 € à 7 %, 6 mois de mesures d'accompagnement pour un coût de construction à 1500 €/m²

Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative		
Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Tarif (€/m²)	Foncier (€/m²)	Réduction du foncier (%)
61	350	86	320	-8,6
	350	214	220	-37,1
	350	344	120	-65,7

Source : BNP Paribas Immobilier

Répercuter l'augmentation de la redevance sur la charge foncière acceptable n'aura pas les mêmes conséquences selon le marché sur lequel se situe l'opération. Alors que dans certains arrondissements de Paris, la faisabilité financière de l'opération serait assurée en réduisant le prix d'achat du terrain de 4 %, un risque de gel des opérations serait très probable en seconde couronne, où selon les cas, la charge foncière acceptable pour le promoteur serait réduite de 37 % à plus de 65 %.

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 15

4.4.3/Augmentation de la taxe annuelle et impact sur les valeurs locatives

En reprenant les mêmes exemples que pour la redevance, les résultats suivants sont obtenus concernant la taxe annuelle sur les bureaux.

		Avant loi de finances rectificative		Après loi de finances rectificative			
Marché	**Opération**	**Tarif (€/m²)**	**Montant redevance (M €)**	**Tarif (€/m²)**	**Montant redevance (M €)**	**Augmentation (%)**	**Charge supplémentaire (€/m²)**
Paris	**17 000 m² HON dont :**		**86,57**		**218,74**	**153**	**7,7**
	12 679 m² bureaux	**6,7**	**84,95**	**15,91**	**201,72**		
	903 m² commerces	**1,8**	**1,62**	**7**	**6,31**		
	5100 m² stationnement	**0**	**0**	**2,1**	**10,71**		
1ère couronne	**12 600 m² HON dont :**		**33,52**		**48,36**	**44**	**1,2**
	10 300 m² bureaux	**3,2**	**32,96**	**4,51**	**46,45**		
	314 m² commerces	**1,8**	**0,56**	**1,8**	**0,56**		
	2250 m² stationnement	**0**	**0**	**0,6**	**1,35**		
2nd couronne	**50 000 m² HON dont :**		**148,8**		**483,49**	**225**	**6,7**
	46 500 m² bureaux	**3,2**	**148,8**	**9,43**	**438,49**		
	37 500 m² stationnement	**0**	**0**	**1,2**	**45**		

Source : ORIE

A taux de rendement constant, répercuter l'intégralité du surcoût lié à la taxe annuelle sur les loyers revient à les augmenter à hauteur de 1,7 % à Paris (passage de la 2ème à la 1ère circonscription), 0,3 % sur l'exemple de première couronne qui ne change pas de circonscription tarifaire et 2,7 % en seconde couronne pour un passage de la 3ème à la 2ème circonscription.

4.5 / Un risque important de déséquilibre entre territoires de plus en plus dédiés aux activités et territoires plutôt dédiés au logement

Cet accroissement de la fiscalité immobilière pose la question des conditions économiques permettant de l'absorber. Structurellement, les territoires où les valeurs locatives sont au-dessus d'un certain seuil et où le marché est déjà très dynamique (typiquement le QCA) ne seront pas trop pénalisés. Par contre, cela risque de créer un déséquilibre entre pôles tertiaires affirmés et attractifs qui continueront de l'être et de se spécialiser sur l'accueil d'activités tandis que de nombreuses opérations risquent d'être ralenties voir gelées sur d'autres pôles où les valeurs sont plus faibles et les marchés plus fragiles et où les programmes d'habitat pourraient devenir plus intéressants économiquement. Cela pose également la question des recettes de redevance qui dépendent du flux de construction.

4.6 / La révision des valeurs locatives des propriétés bâties pour les locaux professionnels (impôt foncier) viendra alourdir la facture fiscale de l'industrie immobilière dès 2014, dans des proportions inquiétantes

Outre les plus-values immobilières imposées au taux global de 31,3 % au lieu de 28,1 % depuis le 1er janvier 2011, les nouvelles valeurs locatives cadastrales retenues pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la cotisation foncière des entreprises (CFE) seront réévaluées à la date du 1er janvier 2012. Elles serviront de base à la taxe foncière de l'année 2014 et la CFE de l'année 2016. Or, l'impôt foncier comme la taxe annuelle sur les bureaux sont le plus souvent répercutés sur le locataire.

4.7 / La conjoncture économique actuelle ne permettra pas d'absorber les surcoûts

Économiquement, pour amortir les augmentations de coût de réalisation d'une part et d'occupation d'autre part, avec des contraintes à venir (Grand Paris, Grenelle et impôt foncier) qui entraîneront une hausse importante de ces derniers, il faudrait que le PIB national augmente de 2,5 % à 2,7 % en moyenne annuelle. Or, la moyenne rétropolée du PIB français était de 2 % entre 2000 et 2008, tandis qu'elle était de 1,7 % à 1,8 % sur la période 2000- 2010.

5 / Conclusion

En définitive, chacun comprend bien que l'année 2011 n'épargnera pas l'industrie de l'immobilier d'entreprise, de l'aménageur en amont à l'utilisateur final. Entre la refonte de la redevance pour création de bureaux et celle de la taxe annuelle sur les bureaux (actualisation des tarifs, modification du zonage et élargissement de l'assiette) sans oublier la création d'une taxe spéciale d'équipement, la dernière loi de finances alourdit sévèrement les prélèvements obligatoires afin de financer une partie du Grand Paris Express. Par ailleurs, le versement transport augmente et l'assiette des nouvelles taxes relatives à l'urbanisme s'élargit. Il sera nécessaire de veiller à ce que les surcoûts imposés aux opérateurs immobiliers ne viennent trop ralentir, voire remettre en cause certains projets. L'équilibre financier des programmes pourrait bien être bouleversé avec pour conséquence une baisse de la charge foncière acceptable pour les opérations neuves et une hausse des valeurs locatives à la charge des utilisateurs pour l'existant. Pour répondre en partie à ces préoccupations et après concertation avec toutes les parties intéressées, un amendement à déjà été voté le 10 juin 2011 pour lisser sur trois ans l'augmentation de la redevance pour création de bureaux et pour exonérer les surfaces de stationnement du paiement de cette redevance.
Par ailleurs, la facture viendra également s'alourdir avec la réforme des valeurs locatives attendue dès 2014 pour les locaux professionnels. Cette addition de coûts supplémentaires n'est pas une bonne nouvelle pour l'immobilier d'entreprise dans une période où la mise aux normes du parc tertiaire existant au regard du Grenelle de l'Environnement entre en application et va gonfler le coût de la construction.

REMERCIEMENTS

L'ORIE remercie les membres du groupe de travail qui ont activement participé aux réflexions :

M. Laurent Boucher, Vice-président / Directeur Général Délégué, BNP Paribas Real Estate
M. Alain Caen, Président, Capitales & Développements
M. Jean-Pierre Chauvel, Chargé de Mission, IAU Île-de-France
Mme Stéphanie Colin, Direction de la Valorisation Immobilière et des Transactions, Renault SAS
M. Louis-Baudouin Decaix, Président, Promotion Immobilier d'Entreprises, BNP Paribas Immobilier
Mme Anne Decroix, Chef du Service Juridique et Administratif, Sefri-Cime
Me Samuel Drouin, Avocat, Wragge&Co
Mme Anne Galitzine, Directrice de l'Aménagement du Territoire et des Transports, CRCI – Paris – Île-de-France
Me Jean-Claude Ginisty, Notaire, Chambre des Notaires de Paris
Mme Noëlle Giorgi, Chargée de Mission Finances Locales et Fiscalité, DRIEA
M. Dominique Givois, Directeur Général Adjoint, SEMAVIP
M. Dorian Kelberg, Délégué Général, FSIF
M. Gérard Lagrave, Directeur Immobilier, Renault SAS
M. Christophe Remillieux, Directeur Fiscalité, SITQ
M. Serge Sadler, Délégué de l'Etat à l'ORIE, DRIEA
M. Patrick Vigney, Délégué Général, Fédération des Promoteurs-Constructeurs d'Île-de-France

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 17

Tribune libre : le point de vue des utilisateurs

Attention à ne pas trop charger la barque avec de nouveaux compléments de loyer...

Par Gérard Lagrave et Michel Grossi, administrateurs ORIE représentants le collège des utilisateurs

Le propre de la démocratie est de consulter et d'obtenir la majorité la plus large tout en restant dans le sillon tracé par les plus hautes instances de l'Etat, élues au suffrage universel. Dans un système à marche forcée qui cherche à rattraper plusieurs décennies de retard, le Parlement sous l'impulsion du gouvernement, vote une loi et observe ensuite au travers de nombreux débats les réactions. En deuxième lieu, à l'écoute d'une myriade de personnalités qualifiées à titre individuel ou regroupées, en fonction du niveau de mécontentement la loi est amendée ou abrogée.

Les forces du marché sont multiples et complexes…et plus ou moins entendues.

L'idée simple de redonner de la compétitivité aux entreprises en supprimant les taxes professionnelles a tout de suite été annihilée par la création ad abrupto de la cotisation économique territoriale (CET) assise pour partie sur la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), elle-même assise sur la fiscalité…Même si un système d'écrêtement est mis en place celui-ci n'aura qu'une durée limitée dans le temps.

Dans le cadre du projet fédérateur du Grand Paris Express, nécessaire au niveau de la région Île-de-France pour atténuer les dysfonctionnements du réseau actuel et permettre à cette même région de jouer son rôle de métropole au service de la création de valeur, donc au service de la croissance et du PIB, les impôts qui sont indispensables au bon fonctionnement d'une économie organisée ont évolué. En 2011, la modification du zonage, l'augmentation des tarifs et la création d'une nouvelle taxe sur les surfaces de stationnement ont été une surprise pour bon nombre d'élus locaux et d'associations professionnelles.

Le financement de ce réseau de transport Grand Paris Express, dont le projet est salué par le plus grand nombre est plus que nécessaire. De nombreuses pistes ont été examinées, certaines ont déjà été abandonnées, telle une taxation particulière pour les propriétaires tertiaires de sites relativement proches de l'entrée d'une nouvelle gare, mais d'autres sont déjà opérantes comme par exemple l'augmentation des tarifs, la modification du zonage et l'élargissement de taxes existantes car ce projet structurant de transport mobilise déjà au niveau des études des sommes considérables.

La redevance pour création de bureaux a vu ses tarifs augmenter et son zonage modifier au point de mettre en péril nombre de projets de développement, le poids de la taxe n'ayant pas été directement corrélé au prix de la charge foncière et du loyer de sortie.

Tarifs augmentés et zonage modifié également pour la taxe permanente, plus connue sur le nom de taxe annuelle sur les bureaux ou de taxe Rocard, créée en 1989 puis élargie en 1999 aux locaux de stockage et aux locaux commerciaux pour financer les infrastructures de transports spécifiques à la région parisienne. Ces taxes étaient affectées initialement au Fonds d'aménagement pour la région Île-de-France (FARIF). Depuis la clôture du FARIF en 2000, le produit de la taxe annuelle est collecté par l'Etat et réaffecté au fonds d'aménagement urbain d'Île-de-France, ayant vocation à financer le logement social. Ces seules modifications se traduisent par une hausse immédiate de plus de 40% de l'impôt que nul n'avait bien entendu anticipé ni budgété dans ses projets en cours, ni dans ses frais généraux.

L'exemple de la taxation des aires de stationnement est un symbole.

2011 a vu la création de la nouvelle taxe sur les parkings qui contribue à l'élargissement de l'assiette du financement du Grand Paris Express, et trouve à s'appliquer selon que l'emplacement de stationnement se situe à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble à des taux différents en incluant de façon assez surprenante les surfaces des rampes d'accès et les circulations. Retenir le nombre d'emplacements aurait donné certainement plus de lisibilité et causé moins de tracas aux gestionnaires d'immeubles.

L'industrie de l'immobilier neuf, où se retrouvent pour l'acte de construire les aménageurs et bâtisseurs, également concernés par cet élargissement d'assiette au niveau de la redevance pour création de bureaux notamment par la prise en compte de la surface des planchers et non plus celle de la SHON, a bien identifié les surcoûts engendrés par cette nouvelle réglementation. Le législateur vient de faire marche arrière en supprimant la taxation des emplacements de stationnement au niveau de l'acte de construire, donc de la redevance création. En revanche pour les immeubles existants, qu'ils soient actuellement en exploitation, ou récemment pris à bail, ou encore achetés dans le cadre d'un projet connu, parfois depuis plusieurs années ou décennies, l'élargissement de la taxe permanente trouve également à s'appliquer.
Comment et pourquoi cet élargissement de taxe touche l'existant et au final le propriétaire occupant et le locataire refacturé et pas la production du produit immobilier ?…Sans doute parce que le législateur n'a pas eu les mêmes remontées.

Comme chacun le sait, les termes et conditions d'un bail renvoient à la charge du locataire, en complément du loyer, différents impôts et taxes auxquels sont assujettis les propriétaires… A trop charger la barque restons vigilants à ce qu'elle ne coule pas, l'augmentation des coûts locatifs a ses limites. Des réactions sont prévisibles notamment de la part des locataires qui voient leurs dépenses immobilières augmenter sensiblement plus vite que les budgets initiaux et dans d'autres proportions que leurs chiffres d'affaires et résultats nets. A ce titre, depuis le jugement du TGI de Bobigny du 18/12/1985 la jurisprudence est presque constante, la Cour de Cassation sans discontinuer réaffirme que « le transfert des charges inhabituelles du bailleur vers le locataire (taxe sur les bureaux et autres locaux commerciaux, impôts fonciers, gros travaux…) justifie une diminution de la valeur locative ; une augmentation de ces charges même imposée par la loi justifie de même cette situation. Les discussions en fin de bail vont devenir de plus en plus tendues entre locataires et bailleurs, dont pour ces derniers une grande partie vient de l'étranger et regarde de très près ces évolutions.

Dans un contexte économique en très légère reprise et de surcroît fragile, toute nouvelle charge est un frein. Sans compter qu'à l'effort fiscal demandé aux entreprises s'ajoute de nombreuses mesures qui vont impacter globalement leur compétitivité : renchérissement du coût du crédit et donc difficultés de financement au travers de la directive Bâle III ; consolidation au bilan des contrats de location compte tenu du projet de réforme IFRS et donc non mobilisation des fonds propres sur le cœur de métier ; disparition du levier fiscal 210 E incitant les entreprises à externaliser vers certains types de véhicules ; mise aux normes du Grenelle des bâtiments tertiaires nécessitant des investissements lourds et coûteux…

Aux dires des économistes, cette dernière augmentation de la fiscalité en région parisienne pour financer le développement du Grand Paris Express et replâtrer le réseau actuel notamment au niveau des matériels pourrait être compensée si le PIB est en progression de plus de 2% par an, certes peut-être, mais n'oublions pas que c'est autant de ressources que l'Entreprise aurait mobilisé pour nourrir son cœur de métier…qui est lui-même générateur de PIB…comme le Grand Paris Express.

Les lois se succèdent, comportant des avancées, mais aussi des ambiguïtés et sont souvent suivies de reculs. L'actualité conduit à instaurer de nouveaux textes, dans une précipitation calculée, sans concertation suffisante des élus locaux et des acteurs et sachants d'un secteur concerné Le secteur de l'immobilier d'entreprise peut légitimement se poser la question de savoir s'il n'est pas le seul « happy tax payer » de ce grand projet !

Note de Conjoncture 06-11:Mise en page 1 23/06/11 19:05 Page 19

Le collège des enseignants-chercheurs et l'ORIE

Par Alain Béchade, administrateur ORIE représentant le collège des enseignants-chercheurs

Le propre d'un observatoire qui réunit les partenaires du secteur public et du secteur privé autour d'une problématique transverse liée à un secteur très important pour l'économie de la région francilienne, l'immobilier d'entreprise, est d'analyser pour comprendre, comprendre pour proposer, proposer pour améliorer.

Les enseignants-chercheurs dédiés à l'immobilier participent à ces analyses et parfois les anticipent, en proposant des pistes de réflexions au-delà des démarches plus particulières à tel ou tel secteur de l'économie immobilière de notre région.

La composante internationale est forcément présente dans les thèmes de réflexions et d'analyses, dans les approches « benchmarks » indispensables dans le monde d'aujourd'hui.

C'est le cas, par exemple, dans l'analyse de la fiscalité dédiée au financement du Grand Paris …qui devrait d'ailleurs l'être en totalité.

Le contexte actuel de l'économie et de la finance ne permet pas d'augmenter notoirement les prélèvements sur l'immobilier d'entreprise sans avoir connaissance des implications directes et indirectes qui en découlent : c'est le rôle de l'observatoire de souligner ces implications à l'aide de recherches effectuées par les enseignants et les équipes de l'observatoire.
Parfois il s'agit de devancer les problématiques pour anticiper les solutions

L'amélioration de ce secteur passe aussi par la simplification des mesures de toutes sortes qui se succèdent sans se remplacer, s'additionnent sans se rencontrer. Il n'y a pas d'amélioration possible sans faciliter les choses grâce à un dialogue transverse et contradictoire entre les protagonistes intéressés et concernés, du public comme du privé, à la recherche de propositions raisonnables.
C'est l'une des caractéristiques de l'ORIE : les différents collèges s'expriment mais s'écoutent ! ce qui surprend même les enseignants !

Des étudiants sont intéressés à apporter leur concours aux travaux des équipes de l'observatoire sous l'animation de leur professeur, c'est dire l'attrait de cet organisme pour l'enseignement et la recherche.
Il serait dommage que les pouvoirs publics ne cherchent pas à profiter davantage de ces lieux d'échanges et de recherches qui avaient inventé le principe de partenariat public/privé avant qu'il n'existe.

Les différentes études publiées apportent beaucoup à la connaissance et à la compréhension de mécaniques beaucoup plus complexes qu'il n'y paraît : connaissance des parcs, analyses des effets en stock de mesures prisent sur le flux, extrapolations d'effets de mesures envisagées, etc...

Point sur les groupes de travail de l'ORIE

Les externalisations d'actifs immobiliers

Animateur : *Gérard Lagrave, Renault SAS*

En 2007, une première étude de l'ORIE sur les externalisations d'actifs immobiliers avait permis, d'une part de mettre en évidence le potentiel important du mouvement d'externalisations en France ; et d'autre part, de rendre compte des difficultés inhérentes à ces opérations au vu, notamment de la lourdeur du processus, des difficultés de négociation des conditions de location et de gestion des locaux d'exploitation suite à un changement de statut (de propriétaire à locataire).
L'ORIE a souhaité poursuivre le travail engagé afin de mesurer les impacts de la conjoncture économique actuelle et des nouvelles dispositions législatives (projet de réforme IFRS de la comptabilisation des contrats de location, fin du dispositif 210 E, mesures Bâle III et Solvency II, Grenelle…) sur les stratégies immobilières des entreprises, et particulièrement les externalisations.
Les résultats de cette étude seront présentés le 13 octobre 2011, lors d'un petit déjeuner organisé par l'ORIE.

Obsolescence et Grenelle

Animateur : *Méka Brunel, SITQ*

L'ORIE a publié en 2008 une étude sur l'obsolescence des immeubles de bureaux, et dans les conclusions du rapport, le postulat suivant a été émis : les critères environnementaux et le développement durable pourraient constituer des paramètres centraux pour caractériser l'obsolescence des actifs de bureaux.
Au lendemain de la promulgation de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 », l'association a voulu vérifier cette hypothèse en réfléchissant notamment aux questions suivantes : le Grenelle est-il un paramètre ou un paradigme nouveau pour l'obsolescence des actifs de bureaux ? Les nouveaux dispositifs législatifs entraîneront-ils une destruction de valeur pour les immeubles exclus d'un marché vert ?
Les conclusions des travaux seront restituées au colloque de l'ORIE, en février 2012.

Connaissance des parcs, évolution et perspectives des pôles tertiaires

Animateurs : *Hervé Dupont, EPA Plaine de France et Christian de Kerangal, Crédit Foncier Immobilier*

L'objectif de ce groupe de travail est double. Dans un premier temps, il consiste à développer une meilleure connaissance des parcs tertiaires de la région Île-de-France à travers un audit de toutes les sources de données existantes. Une méthodologie d'estimation de ces parcs sera ensuite élaborée en partenariat avec les professionnels de l'immobilier d'entreprise et les pouvoirs publics.

Dans un second temps, Il s'agira d'actualiser les analyses réalisées sur les pôles tertiaires de la région (cf. Les pôles tertiaires en Île-de-France : situation et perspectives, février 2009) trois ans après, dans un contexte « post-crise » et à la lumière des développements futurs du Grand Paris. Les travaux préciseront les évolutions de ces pôles en termes de production et de potentialités. La superposition des concentrations tertiaires et des futures gares du Grand Paris Express constituera un exercice intéressant de prospective sur la recomposition de la géographie économique francilienne liée à ce nouveau réseau de transport.
Le groupe commencera à se réunir dès le mois de septembre.

La transformation des immeubles obsolètes

Animateurs : *Philippe Lemoine, SILIC et Olivier de la Roussière, Vinci*

En continuité avec les travaux réalisés sur l'obsolescence des actifs de bureaux, l'atelier de réflexion réalisera un état des lieux quantitatif et qualitatif sur le changement d'usage des immeubles obsolètes en Île-de-France. Il réfléchira en compagnie de spécialistes aux questions suivantes : Que faut-il faire des immeubles obsolètes ? Quelles sont transformations possibles ? Quel est le devenir des immeubles hors marché ? La transformation en logements, commerces, hôtels ? Sous quelles conditions les bureaux peuvent-ils être transformés en logements ?