

L'ORIE dévoile ses propositions pour la mise en œuvre de la réforme de la RCBC



Dominique Dudan © DR

L'[Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise \(ORIE\)](#) a organisé, ce mardi 14 juin, une conférence sur la mise en œuvre de la réforme de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts (RCBCE) entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. L'occasion de présenter ses propositions phares pour aider à l'élaboration des textes d'application, toujours en cours. En concertation avec les services de l'Etat.

Sur les 16 orientations qui sont ressorties des travaux réalisés sous l'égide de [Dominique Dudan](#), présidente de l'ORIE, et [Alain Béchade](#), professeur du [CNAM](#) et administrateur de l'ORIE, **3 propositions ressortent**. À commencer par le mode de calcul du plafonnement qui, selon l'instance, ne doit pas inclure la TCBC comme une composante des coûts d'acquisition du terrain, car cela aurait pour effet de rehausser le plafonnement de 30 à 42 % de la part de ses coûts. Entraînant mécaniquement une baisse du nombre de livraisons donc le montant de recettes collectées.

Par ailleurs, l'instance souligne l'instabilité qu'entraînerait l'utilisation de la valeur vénale dans le calcul du plafonnement de la taxe et proposent de prendre en compte les coûts d'acquisition avec une indexation sur l'indice des prix à la consommation hors tabac. Enfin, elle suggère de également de décaler la date d'exigibilité du paiement à la date de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier (DROC), et non plus à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Afin d'accorder aux opérateurs un délai plus cohérent avec la réalité du lancement des opérations de construction et de leur financement.

Pour rappel, cette redevance, créée en 1960 et due à l'origine par les opérateurs immobiliers pour toute création de nouveaux m² de bureaux en Ile-de-France, -hors cas d'exonération-, a été réformée en 2010, dans l'objectif de financer l'aménagement des infrastructures de transport du Grand Paris mais aussi pour tendre vers un rééquilibrage Est-Ouest de la région. L'élargissement du champ d'application de la RCBC aux autres actifs, entrepôts et commerces, couplé à la hausse des tarifs qui s'en est suivie, a freiné, voire bloqué, la dynamique de construction de certaines opérations.

En 2015, cette redevance est devenue une taxe (TCBC), et a subi plusieurs remaniements : zonage modifié pour l'ensemble des actifs ; tarification des bureaux augmentée de 8% à Paris et dans les Hauts-de-Seine et baisse sur le reste de l'Ile-de-France (-61% en zone 2, -46% en zone 3) ; plafonnement de la taxe à 30 % de la part du coût de l'opération imputable à l'acquisition et à l'aménagement de la surface de construction, pour la zone 1 ; ainsi que la création d'une taxe additionnelle aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 0,6% sur les transactions d'immeubles d'entreprise de plus de 5 ans.

AUTEUR(S)



[Estelle SANTOUS](#) - Journaliste - Business Immo