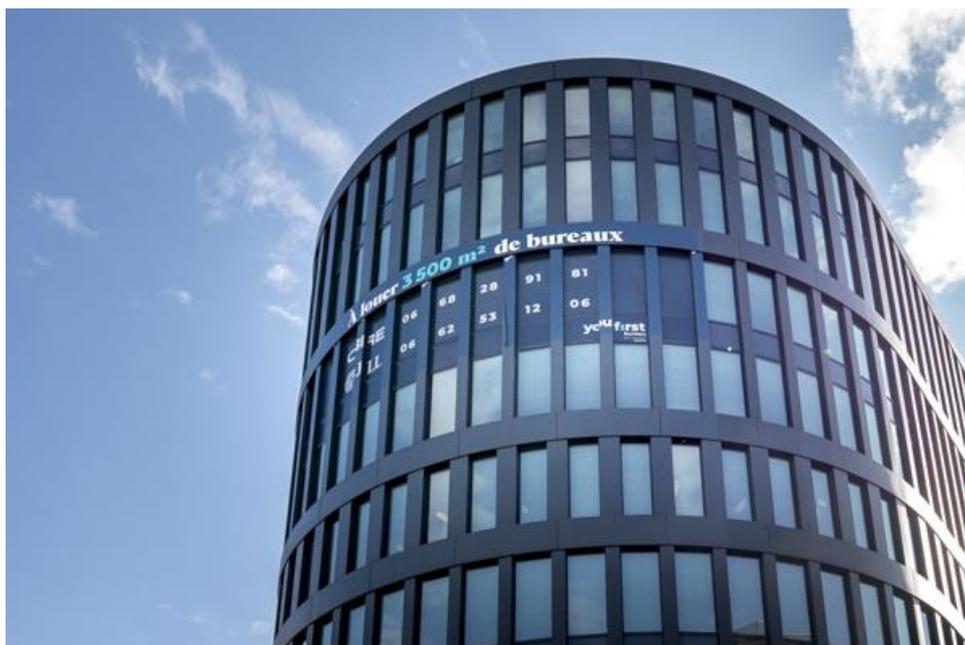


Immobilier

Immobilier tertiaire : les recettes de fiscalité pourraient pâtir de la généralisation du télétravail

Lors de son colloque annuel le 15 février 2022, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (Orie) a alerté sur l'impact que pourrait avoir sur les recettes fiscales la réduction des surfaces de bureaux utilisées par les entreprises du fait de la généralisation du télétravail. Au regard de la dépendance des grands projets franciliens sur cette « manne », l'Orie redoute de nouvelles hausses de la fiscalité tertiaire et préconise des moyens de l'éviter.

Le colloque annuel de l'Orie, qui s'est tenu le 15 février 2022, a porté sur « les incidences fiscales du facteur humain sur l'immobilier d'entreprise ». Les travaux menés par l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France en 2021 avaient pour objectif « d'analyser les mutations possibles ou probables de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France sous trois aspects parallèles », a détaillé Antoine Derville, désormais ex-président de l'Orie, Etienne Michelez ayant été élu président lors de l'assemblée générale de l'association qui a eu lieu en préambule de cet événement



La généralisation du télétravail pourrait réduire la surface des bureaux et, par ricochet, les produits de fiscalité. © Jgp

Ces trois aspects sont le télétravail et le travail nomade qui doivent impacter la demande en superficie et en localisation ; la prise en compte de l'hygiénisme dans la conception et l'utilisation des bâtiments d'entreprise ; et enfin la fiscalité et le besoin de financement des travaux du Grand Paris face à la réalité des évolutions du parc.

S'il est encore trop tôt pour assurer que les nouvelles méthodes de travail sont provisoires ou définitives, il semble en revanche inéluctable que le télétravail se maintienne à deux jours par semaine et que cela impactera le flux et le stock. « Ce qui amènerait à 3,5 millions de m² la surface impactée (en 2020, la région Ile-de-France comptabilise près de 54,87 millions de m² de bureaux) et représenterait dès lors près de 13 % de demande placée en moins », émet comme hypothèse l'Orie, et cela dans un contexte de stock de bureaux qui « n'a jamais été aussi important ».

Repenser la fiscalité sans augmenter les tarifs

Aussi, « nous nous dirigeons vers une stagnation [de l'offre] si le ralentissement se poursuit, alors même que le flex-office et la crise sanitaire risquent d'amplifier le phénomène », poursuit l'observatoire. Or, cette dynamique de ralentissement du parc pousse à « s'interroger sur la réalité future » de la fiscalité issue de la taxe sur les bureaux (TSB), ainsi que de la taxe pour création de surfaces de bureaux « qui représentent une ressource majeure pour la région ».

« La fiscalité immobilière en Ile-de-France en sera impactée », a prévenu Alain Bechade. « La manne fiscale ne sauvera probablement plus le financement des travaux de transports en Ile-de-France », a également assuré le professeur émérite au Cnam-ICH, copilote de l'étude de l'Orie, faisant référence au financement par ces taxes des grands projets franciliens, dont le Grand Paris express. L'Orie cite notamment la commission des finances du Sénat qui a indiqué que 60 % du produit de la TSB (soit 466 millions d'euros sur le montant total de 797 millions d'euros en 2020) est affecté à la Société du Grand Paris.

Aussi, Alain Bechade a enjoint, « sans nier le besoin de fiscalité », à « la repenser sans augmenter les tarifs », considérant « judicieux d'alerter sur les effets négatifs, voire contre-productifs que pourraient entraîner une hausse de la taxation visant à compenser le ralentissement des recettes découlant de surfaces qui pourraient s'amenuiser, selon un schéma de pensée fiscale très classique ».

Les coûts de la construction plus inquiétants que la fiscalité

Pour tenter d'inverser la tendance, l'Orie émet huit préconisations classées en deux catégories : celles concernant les taxations du tertiaire et le financement du Grand Paris express et d'autres visant à valoriser les pratiques en faveur de la santé et la préservation de l'environnement (lire ci-dessous). « Des propositions simples, a jugé Bruno Meyer, directeur général délégué de STE, pour répondre aux enjeux du marché de l'immobilier d'entreprise francilien et adapter la fiscalité aux nouvelles occupations de locaux ».

Les professionnels ont des avis partagés sur ces préconisations. La création d'un nouveau label valorisant la prise en compte des risques sanitaires (FRS) n'est jugée utile ni par Philippe Amiotte, directeur de l'immobilier et de l'environnement de travail au sein de Danone, ni par Birgit Fratzke-Weiss, director group real estate de EDF, tandis qu'Isabelle Clerc, directeur de

l'immobilier de placement de AG2R La Mondiale, préférerait pouvoir disposer d'une « matrice » permettant de déterminer simplement (vert, orange ou rouge) les actifs qui remplissent tous les critères d'un bon projet et « comment cela se transcrit dans la valorisation des immeubles ».

Mais Olivier de la Roussière s'est montré « plus inquiet » de l'envolée des coûts de la construction que de la fiscalité. « Des corrections assez violentes s'opèrent et qui s'inscrivent dans la durée », a déploré le président de Vinci immobilier.

Les préconisations de l'Orie sur les taxations du tertiaire et le financement du Grand Paris express :

- Aller vers une répartition plus équilibrée et plus pragmatique de la taxation en immobilier d'entreprise, afin de moduler celle pesant sur les bureaux ;
- Clarifier le portage de TVA pour les opérations en régime marchand de biens. Les mesures d'incitation pour les normes hygiénistes et les mutations de destination à l'ère de la sobriété foncière en Ile-de-France ;
- Créer un label FRS (Faible risque sanitaire) ou élaborer des critères adossés à un label existant de type Well ;
- Mettre en place un amortissement accéléré ou crédit d'impôt sur les équipements des immeubles FRS protégeant le salarié ;
- Mettre en place un taux d'imposition réduit lors des cessions d'actifs faible risque sanitaire – FRS / vertueux ;
- Dispenser de TSB les locaux de bureaux faisant l'objet de travaux de rénovation jusqu'à la date d'achèvement des travaux ;
- Mettre en place un bail commercial avec un pourcentage contractuellement défini de « bail dérogatoire » ;
- Mettre en place un bail de plus de 12 ans, sans droits, qui intégrerait la possibilité de sous-louer.