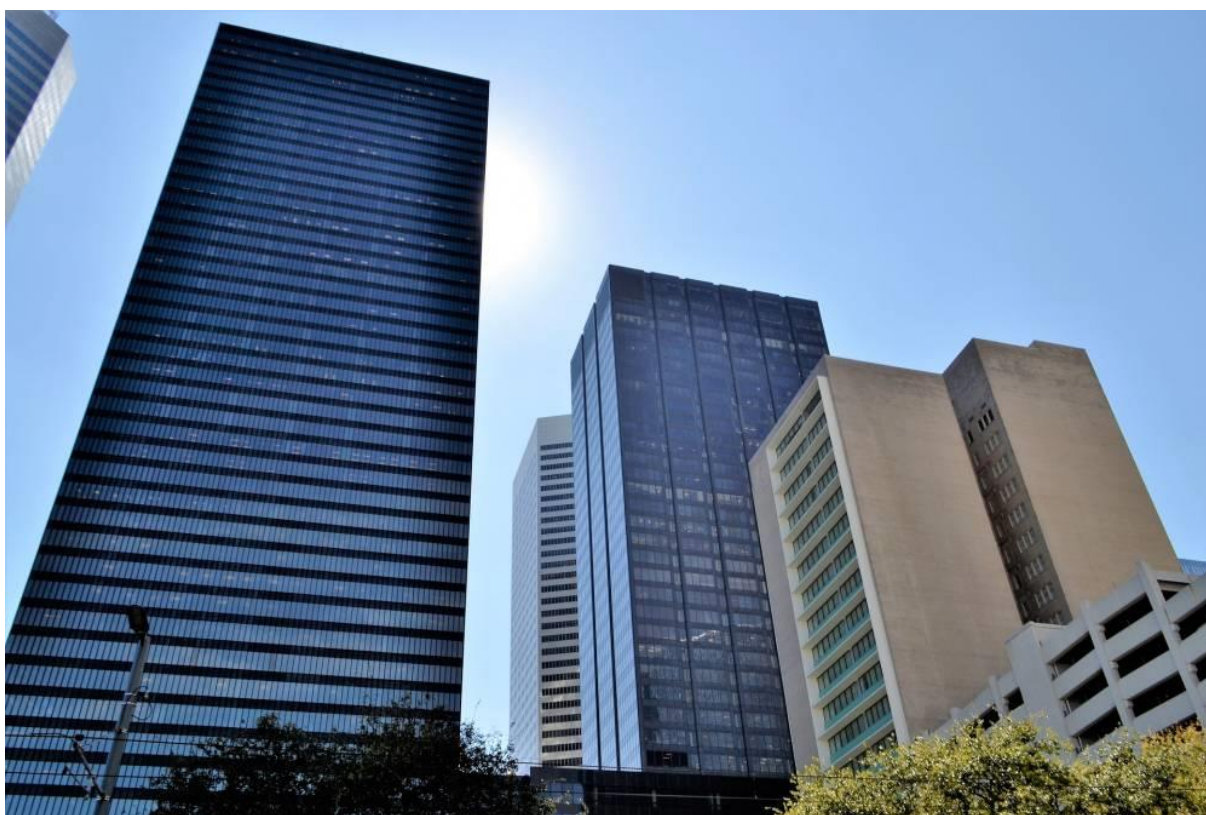


## L'ORIE s'inquiète d'un dérapage possible de la fiscalité de l'immobilier de bureau

[🏠](#) > [Actualités](#) > [Bureau](#) Publié le 18/02/2022 à 12:08



L'immobilier tertiaire fait rarement bon ménage avec la fiscalité. Soucieux de préserver les relations parfois conflictuelles du couple, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (**ORIE**) s'est penché sur la question de la fiscalité des bureaux à l'heure où ces derniers sont bousculés par la crise sanitaire. Si le Covid-19 n'a pas tué le bureau, la généralisation du télétravail va impacter tant le flux que le stock de locaux. Le scénario privilégié par les entreprises de deux jours de télétravail entraînerait une réduction de 3,3 millions de m<sup>2</sup> du parc tertiaire en Île-de-France, ce qui représenterait près de 13 % de demande placée en moins, selon une étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (**IEIF**).

Et ce qui inquiète l'ORIE, c'est que ce scénario va accélérer la stagnation du parc du bureau francilien qui frôle les 55 millions de m<sup>2</sup> en 2020, mais qui n'a progressé que 2 millions de m<sup>2</sup> depuis dix ans. « Or, cette dynamique de ralentissement du parc pousse à s'interroger sur la réalité future de la manne fiscale issue de la taxe sur les bureaux (TSB) ainsi que de la taxe pour création de bureaux », s'inquiètent **Alain Béchade** et **Philippe Lemoine**, copilotes de l'étude de l'ORIE. D'autant que cette « manne fiscale », estimée à près de 800 M€ pour la seule TSB, finance en partie la construction du Grand Paris Express. Pour 2020, 466 M€ sont affectés à la **Société du Grand Paris**.

La crainte des rapporteurs du groupe de travail de l'ORIE est de voir les taux monter à mesure que l'assiette fiscale se réduit. « Il est judicieux d'alerter sur les effets négatifs, voire contre-productifs, que pourrait entraîner une hausse de la taxation visant à compenser le ralentissement des recettes découlant de surfaces qui pourraient s'amenuiser », préviennent les auteurs. Aussi, l'ORIE plaide pour une répartition « plus équilibrée et plus pragmatique » de la taxation en immobilier d'entreprise afin de moduler celle pesant sur les bureaux.

D'autant que la modification des usages et l'arrivée de nouvelles normes hygiénistes et environnementales va entraîner aussi de nouveaux chocs sur cette classe d'actifs. Dans sa série de préconisations, l'ORIE avance la piste d'une dispense de TSB sur les bureaux faisant l'objet de travaux de rénovation jusqu'à la date d'achèvement des travaux. L'observatoire propose également de créer un label spécifique « FRS » (faible risque sanitaire) et de mettre en place un amortissement accéléré ou un crédit d'impôt sur les équipements de ces immeubles FRS et un taux d'imposition réduit lors de leurs cessions. Il demande également la mise en place d'un bail de plus de 12 ans sans taxe de publicité foncière, intégrant la possibilité de sous-louer. Des mesures qui permettraient d'encourager la rénovation du parc et de financer en partie le coût de la transition environnementale qui s'annonce copieux pour les propriétaires de bureaux dans les années à venir.



**Gaël Thomas**

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION - Business Immo  
(Business Immo Group)

*Mots-clés : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, Alain Béchade, Philippe Lemoine, Grand Paris Express, Société du Grand Paris, taxe sur les bureaux, FRS, Télétravail*