



15 juin 2018

Évolution de la TSB en Ile-de-France

Comment rétablir une application plus juste de la TSB en Île-de-France ?

Contexte

Gilles Carrez, député et vice-président de la Métropole du Grand Paris, a été missionné par le Premier ministre pour trouver dès 2019 des recettes supplémentaires pour financer les surcoûts du projet du Grand Paris Express. Les nouvelles sources de financement passeraient par des augmentations de la taxe sur les bureaux (TSB) situés en Île-de-France. Gilles Carrez a souhaité recueillir la position de l'ADI en tant qu'organisme représentant les « payeurs ».

Ce que la note vise à déterminer

1. L'évolution de l'implantation immobilière sur les territoires assujettis à la TSB
2. L'évolution de la TSB sur les cinq dernières années
3. L'importance de la TSB parmi d'autres charges affectées aux sites
4. Des éventuelles propositions pour minimiser l'impact de la hausse des taxes sur la fiscalité de votre entreprise

Méthodologie

La présente note se base sur le recueil d'informations auprès d'un échantillon d'entreprises membres de l'ADI : 13 entreprises ont été contactées, 6 entretiens ont été effectués et les données de 10 entreprises ont été compilées.

La typologie des entreprises interrogées

7 de ces 10 entreprises sont des Sociétés Anonymes, 1 est un Établissement public à caractère industriel et commercial, 1 est une Société par Actions Simplifiée, l'autre 1 Société européenne.

2 entreprises ont des effectifs inférieurs à 50 000 salariés, les 8 autres ont plus de 100 000 salariés.

4 entreprises possèdent un chiffre d'affaires inférieur à 30 milliards d'€. Pour les 6 autres, le chiffre d'affaires est compris entre 30 et 80 milliards d'€

Toutes les entreprises ont leur siège social à Paris, sauf une dont le siège est implanté à l'étranger.

Contenu de la note

- Tendances observées
 - Évolution en baisse des implantations et des surfaces de bureaux assujetties à la TSB
 - Évolution en hausse du montant moyen de TSB sur les 5 dernières années
 - Évolution en baisse des montants de TSB acquittée /m²
 - Baisse du poids relatif de la TSB par rapport à la taxe foncière
- Ce qu'il faut retenir
 - Une pression fiscale avérée qui induit une stratégie immobilière de contournement de la part des entreprises
 - Inégalité territoriale et arbitraire économique de la TSB
- Propositions concrètes de l'ADI
 - Redéfinir le zonage de la TSB sur le zonage réalisé par ImmoStat
 - Redéfinir une nouvelle grille tarifaire basée sur de nouveaux critères
 - Autres propositions
- Annexes

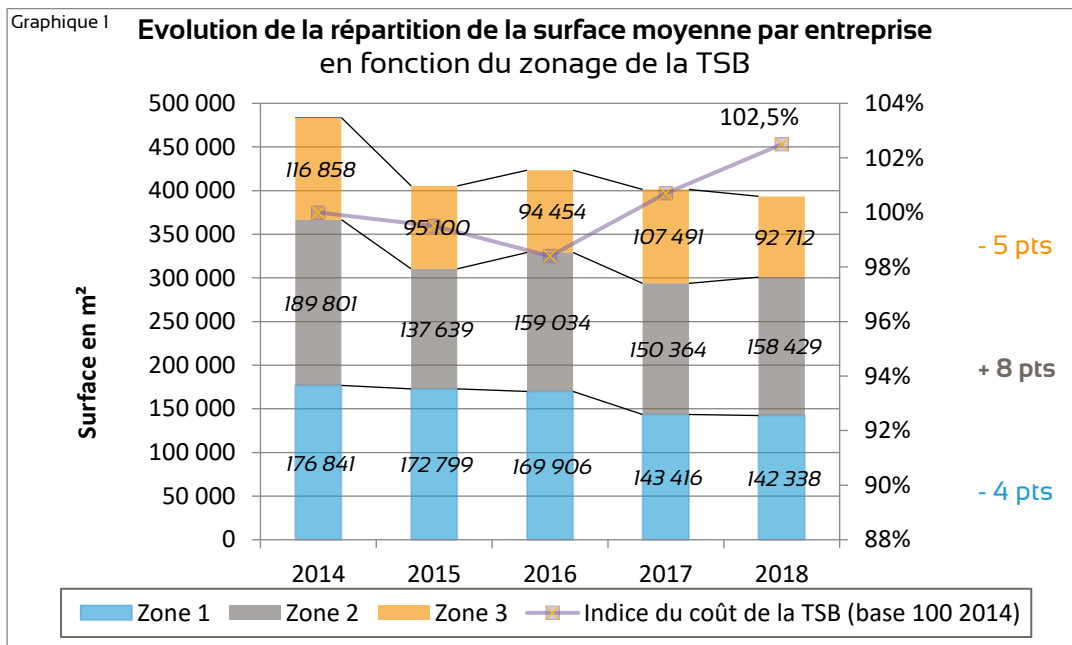
Tendances observées

Évolution en baisse des implantations et des surfaces de bureaux assujetties à la TSB

L'échantillon représente plus de **3,6 millions de m²** assujettis à la TSB en 2018 (vs près de 4 millions en 2014 soit **-7%**), soit **365 000 m²** par entreprise en moyenne.

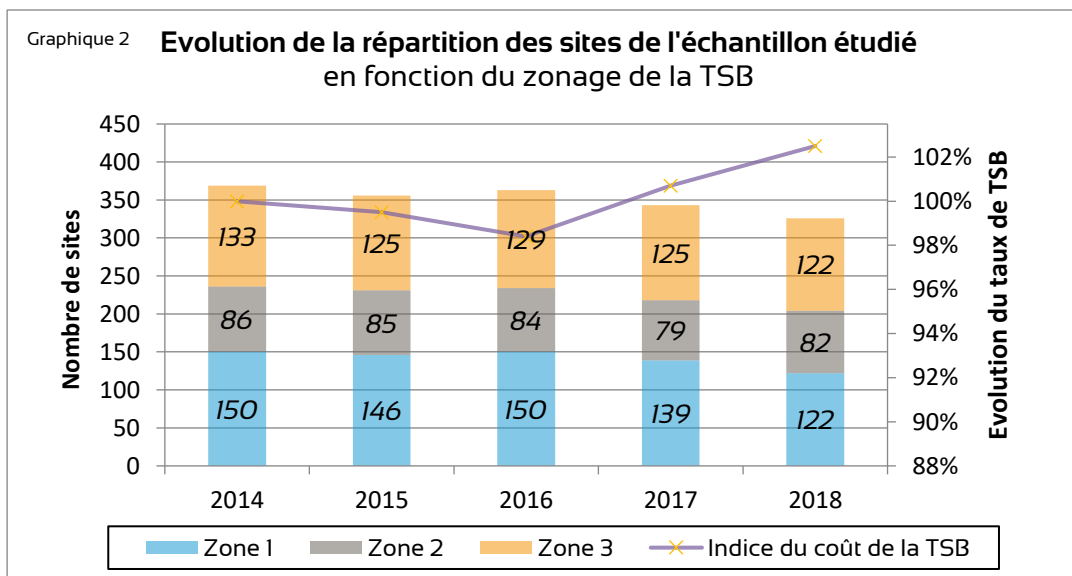
Les surfaces se répartissent entre les différentes zones comme suit :

- 33% en Z1 en 2018 (43% en 2014 : - 5 pts)
- 48% en Z2 en 2018 (40% en 2014 : +8 pts)
- 19% en Z3 en 2018 (27% en 2014 : -4 pts)



Les entreprises de l'échantillon possèdent en moyenne 65 sites en 2018 (74 en 2014 soit **-12%**). Les sites se répartissent entre les différentes zones comme suit :

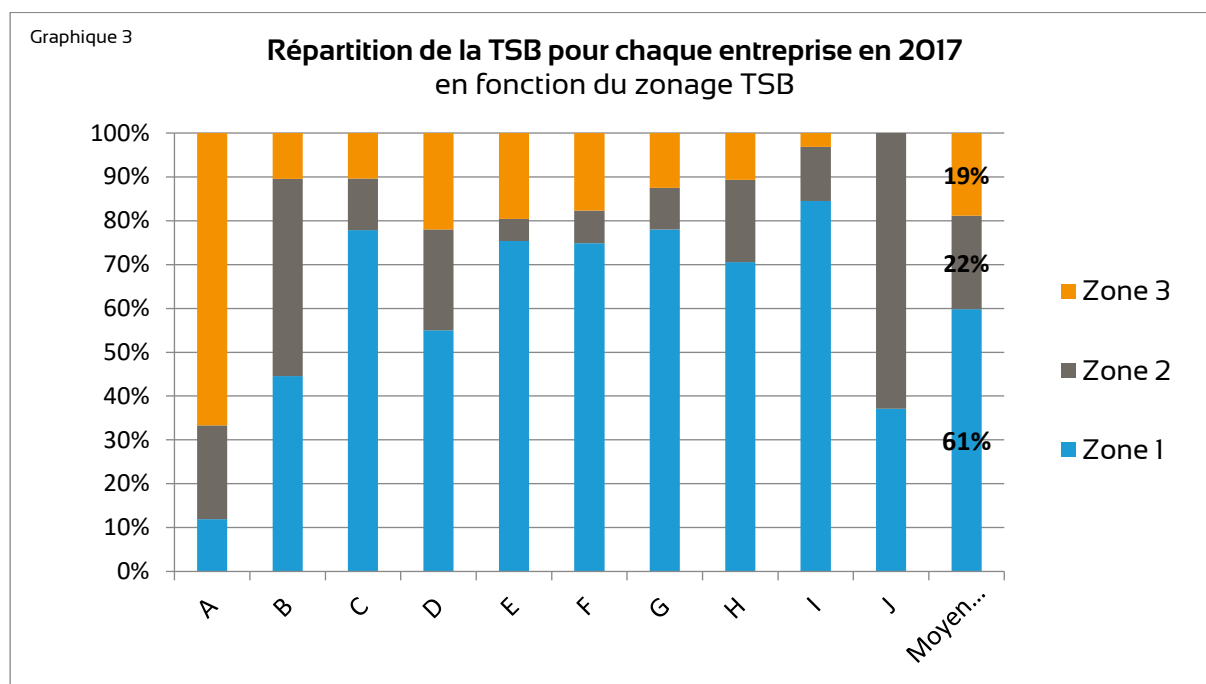
- 37,5% en Z1 en 2018 (41% en 2014 : - 3,5 pts)
- 25% en Z2 en 2018 (23% en 2014 : +2 pts)
- 37,5% en Z3 en 2018 (36% en 2014 : +1,5 pts)



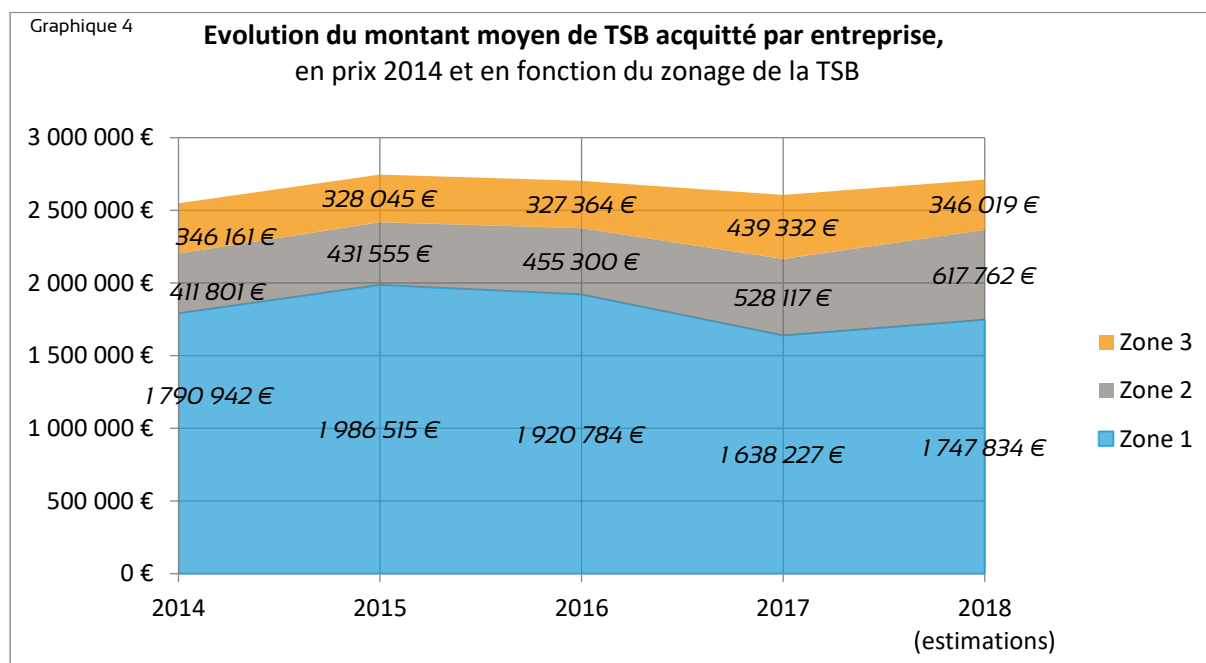
On observe sur toutes les zones une tendance à la baisse des surfaces soumises à la TSB. En parallèle, on constate une augmentation du taux de TSB de plus de 2% en cinq ans.

Évolution en hausse du montant moyen de TSB sur les 5 dernières années

Les entreprises de l'échantillon représentent une somme globale de TSB acquittée de près de **34 millions d'€ en 2017**, soit plus de 3,4 millions d'€ en moyenne par entreprise (+3,7% en moyenne par rapport à 2014)



Lecture du graphique 3 : En moyenne en 2017, 61% du montant moyen de TSB acquittée par les entreprises étudiées est attribuable au paiement de la taxe sur des bureaux en zone 1.

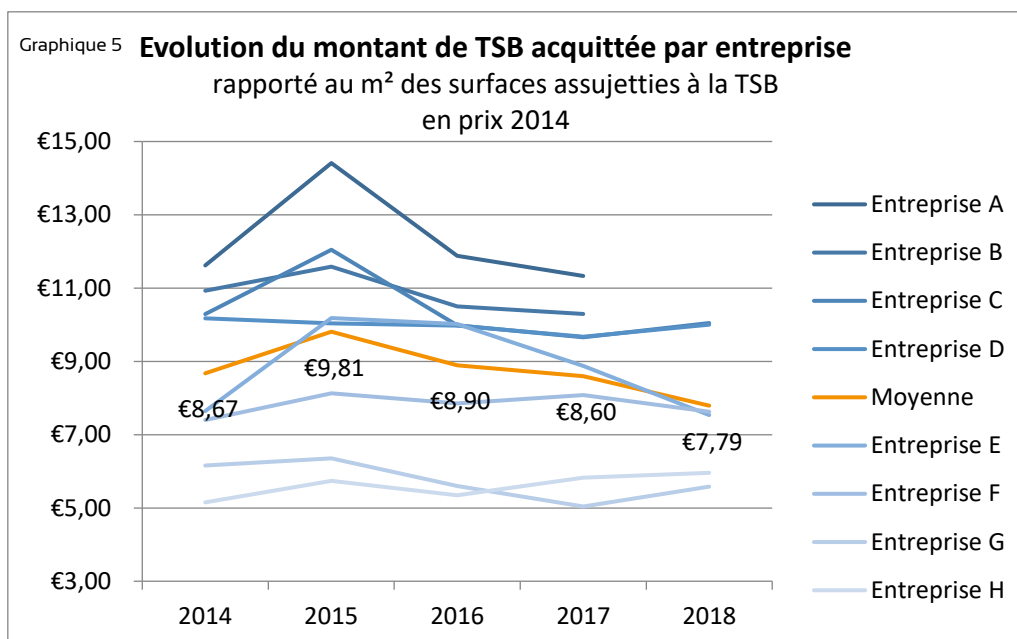


En 2017, 61% de la TSB acquittée provient toujours de la zone 1 alors qu'il y a, comme le montrent les graphiques 1 et 2, un **report effectif des bureaux** (en m² et en implantation) **vers la zone 2**.

Le graphique 4 montre une augmentation objective, à taux constant de TSB, du montant global de la TSB acquittée, du fait d'un accroissement des surfaces assujetties en zone 2...

Évolution en baisse des montants moyens de TSB acquittée /m²

Pourtant, à taux constant, on note une tendance objective à la baisse du coût moyen de TSB par m² acquittée par les entreprises.



Ce qu'il faut retenir

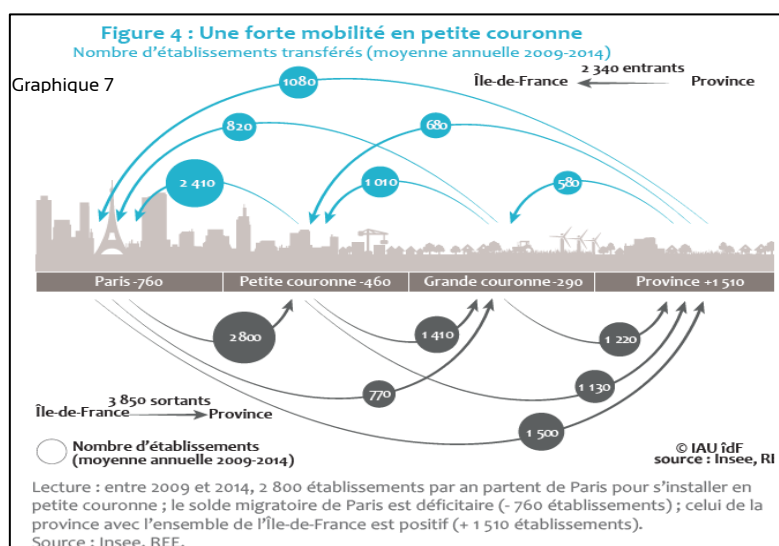
1. Une pression fiscale avérée qui induit une stratégie immobilière de contournement de la part des entreprises

Tous les graphiques présentés ci-dessus montrent une tendance globale à la baisse des surfaces en m² et des implantations en région parisienne. De façon plus fine, on constate une diminution de la part des surfaces en zone 1 depuis 2014 (43% des surfaces y étaient situées, contre 33% aujourd'hui), au profit de la zone 2, (+20%). cf Graph. 1

En parallèle, on note, depuis 2014, une baisse de la part de la TSB dans la fiscalité des entreprises. Or, les montants de TSB acquittée sont en hausse de plus de 3,7 % sur la même période. Le graphique 6 (Annexe 3) illustre la hausse permanente de la pression fiscale sur les entreprises. Si la part de la TSB n'a pas augmenté aussi vite que la taxe foncière (en moyenne) ces dernières années, elle n'en reste pas moins un critère déterminant entrant dans la stratégie d'implantation des entreprises, comme le démontrent les flux de surfaces et d'implantations, constatées notamment de la zone 1 vers la zone 2.

➔ Ces constats traduisent ainsi, une politique de rationalisation des coûts immobiliers mise en place par les entreprises ces 4 dernières années. La diminution de la taille des sites en région parisienne et le transfert des implantations essentiellement zone 2 amènent à une baisse objective –et voulue - du coût moyen de TSB par m² acquittée par les entreprises. cf.Graph.5

Pour compléter ces chiffres et corroborer ces constats, l'INSEE¹ a publié un état des lieux des flux d'établissements entre Paris, la petite couronne, la grande couronne et la province².



A noter : Au vu de la fiscalité très lourde à laquelle les entreprises sont soumises en France, une sur-augmentation pourrait nuire à son attractivité et à la compétitivité ; notamment les plus grandes entreprises, qui sont les plus exposées à la concurrence internationale et les plus grandes contributrices de TSB.

¹ https://www.insee.fr/fr/statistiques/2559327#Figure_4

² <http://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/crocis/pdf/documents/enjeux-188.pdf> : repris dans l'étude n°188 du Centre régional d'observation du commerce, de l'industrie et des services (CROCIS) qui exprime les transferts d'établissements entre 2009 et 2014

Préconisation de l'ADI

Si la TSB doit être augmentée pour trouver des financements complémentaires au projet du GPE, elle doit se faire de façon modérée, différenciée selon les zones et à tout le moins en refondant ses principes d'applications.

2. Inégalité territoriale et arbitraire économique de la TSB

Le zonage de la TSB³ se fonde sur des critères territoriaux considérés comme peu conformes au regard des projets immobiliers. La distinction se fait sur des critères socio-économiques dont la légitimité n'est pas à remettre en cause. Mais il apparaît que le zonage actuel - en plus d'avoir un impact sur le coût global d'un projet comme nous venons de le démontrer - n'est pas représentatif des critères qui déterminent les projets immobiliers. Il ne fait pas suffisamment ressortir les fortes disparités économiques existantes au sein d'une même zone. Ainsi, le poids que représente la TSB dans les charges immobilières globales d'une entreprise n'est pas proportionnel, et donc équitable.

Illustration fictive :

- Considérons que le loyer moyen de marché est l'indicateur objectif déterminant le coût global d'un projet immobilier.
- L'entreprise A et l'entreprise B ont chacune une implantation de 5 000 m².
- L'entreprise A est implantée dans le QCA (Quartier Central d'Affaires). L'entreprise B est implantée à Asnières-sur-Seine. Ces deux territoires sont en zone 1 TSB dont le montant au TSB/m² est de 17€.
- L'entreprise A payera 85000€ de TSB pour un coût immobilier (basé sur le loyer moyen du secteur) estimé à 3.5millions€ - soit 2.45% du coût immobilier.
- L'entreprise B payera 85000€ de TSB pour un coût immobilier (basé sur le loyer moyen du secteur) estimé à 1.025millions€ - soit 8.3% du coût immobilier.

Il apparaît ainsi qu'à surface équivalente, deux entreprises paient la même TSB dans une même zone alors que le coût global immobilier peut varier du simple au quadruple en région parisienne et sur une même zone TSB.

➔ La TSB est basée sur une tarification déterminée par un zonage territorial qui n'est pas assez fin, pas corrélé aux coûts immobiliers et entraînant une tarification inéquitable.

A noter : Les entreprises situées dans des zones où les loyers sont moins élevés bénéficient de moins d'infrastructures publiques /transports, y compris lorsque les travaux du Grand Paris seront réalisés.

Préconisation de l'ADI

Le zonage de la TSB doit être adapté aux réalités économiques de chaque marché immobilier et combiné à une refonte des principes d'applications de la TSB. Cela pourrait permettre une augmentation de la recette globale de TSB dans une approche acceptable par les contribuables (et par les entreprises interrogées par l'ADI) puisque plus en phase avec la réalité de leurs coûts.

³ La région d'Ile-de-France est découpée en 3 circonscriptions :

- 1e circonscription : Paris (75) et Hauts-de-Seine (92)
- 2e circonscription : Seine-Saint-Denis (93), Val-de-Marne (94) et les communes de Seine-et-Marne (77), des Yvelines (78), de l'Essonne (91) et du Val-d'Oise (95) qui font partie de l'unité urbaine de Paris
- 3e circonscription : les communes pouvant bénéficier de la DSUCS* (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale) et du FSRIF* (fonds de solidarité des communes de la région Ile-de-France), ainsi que les communes du 77, du 78, du 91 et du 95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris

Propositions concrètes de l'ADI pour 2019

Les entreprises représentées par l'ADI comprennent l'impératif de réunir des ressources complémentaires pour financer le Grand Paris Express et ne remettent pas en cause une modification de la fiscalité respectant les logiques de prévisibilité et de limitation dans le temps nécessaires à une anticipation budgétaire. Dans ce cadre, l'ADI propose de faire évoluer le dispositif actuel sur la base des propositions suivantes :

1- Adapter le zonage de la TSB sur le zonage réalisé par ImmoStat

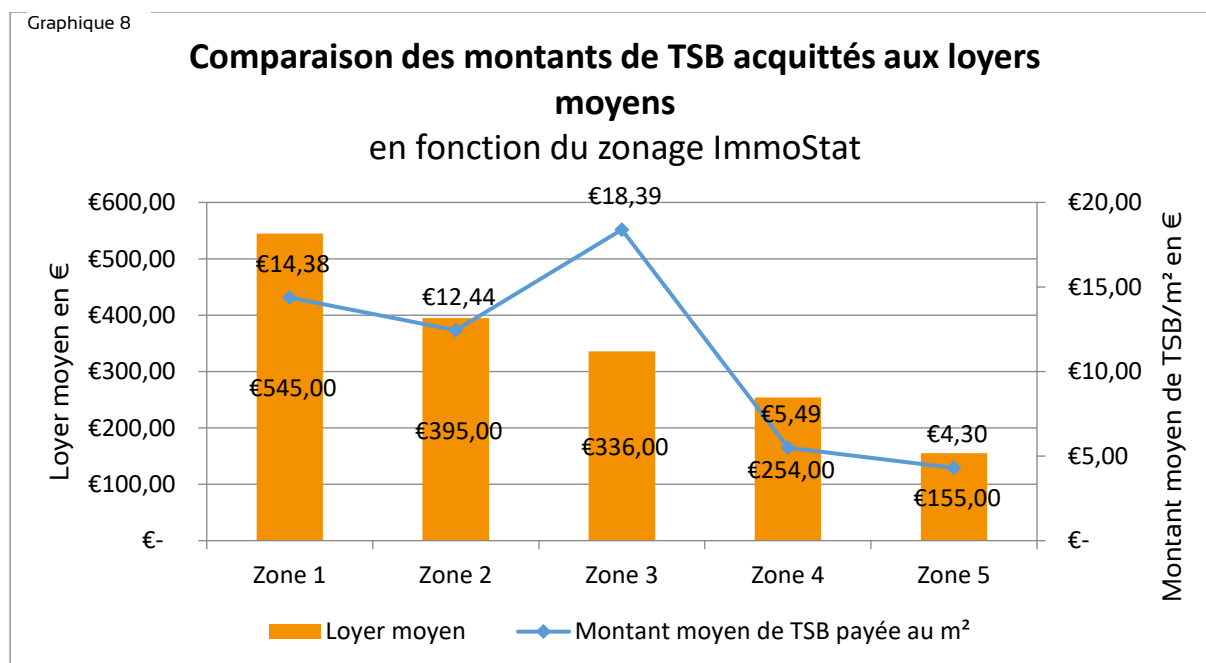
Cf cartographie en annexe 2

ImmoStat, groupement d'intérêt qui présente les grands indicateurs du marché de l'immobilier d'entreprise, a effectué son propre découpage de la région parisienne⁴ en 5 zones, 8 secteurs, 21 sous-secteurs et 120 arrondissements. Ce découpage précis prend en compte l'évolution des marchés immobiliers trimestre par trimestre.

2- Redéfinir la grille tarifaire sur la base de nouveaux critères

Le graphique ci-dessous illustre l'incohérence entre les loyers moyens pratiqués sur une zone et les tarifs de TSB potentiels qui seraient appliqués aujourd'hui si le zonage ImmoStat était retenu. En reconfigurant le zonage actuel en 5 nouvelles zones, dont les loyers moyens apparaissent sur le graphique ci-dessous, le taux de TSB extrapolé apparaît comme déconnecté du montant moyen de loyer pratiqué sur le secteur – indicateur immobilier majeur pour les entreprises.

Graphique 8



L'ADI propose pour l'exercice 2019 de **redéfinir l'assiette fiscale adaptée aux réalités immobilières déterminant les projets immobiliers des entreprises** et la définition d'une **nouvelle grille tarifaire** qui pourrait se résumer comme suit.

⁴ <http://www.immostat.com/secteurs>

Le 1^{er} tableau présente le tarif unitaire de TSB au m² acquittée par l'échantillon en 2017. Le tarif est dégressif et va de 16,76 € par m² en zone 1 à 4,15€ par m² en zone 3 pour 2017.

TABLEAU 1	Grille tarifaire actuelle	
	Zones TSB	Tarif unitaire zonage TSB 2018 (Σ TSB/ Σ Surface)
Zone 1		16,76 €
Zone 2		7,30 €
Zone 3		4,15 €

Le 2^{ème} tableau, ci-dessous, expose un autre scénario : il s'agit d'une extrapolation des sommes réelles de TSB acquittées en 2017 réparties selon le zonage réalisé par ImmoStat.

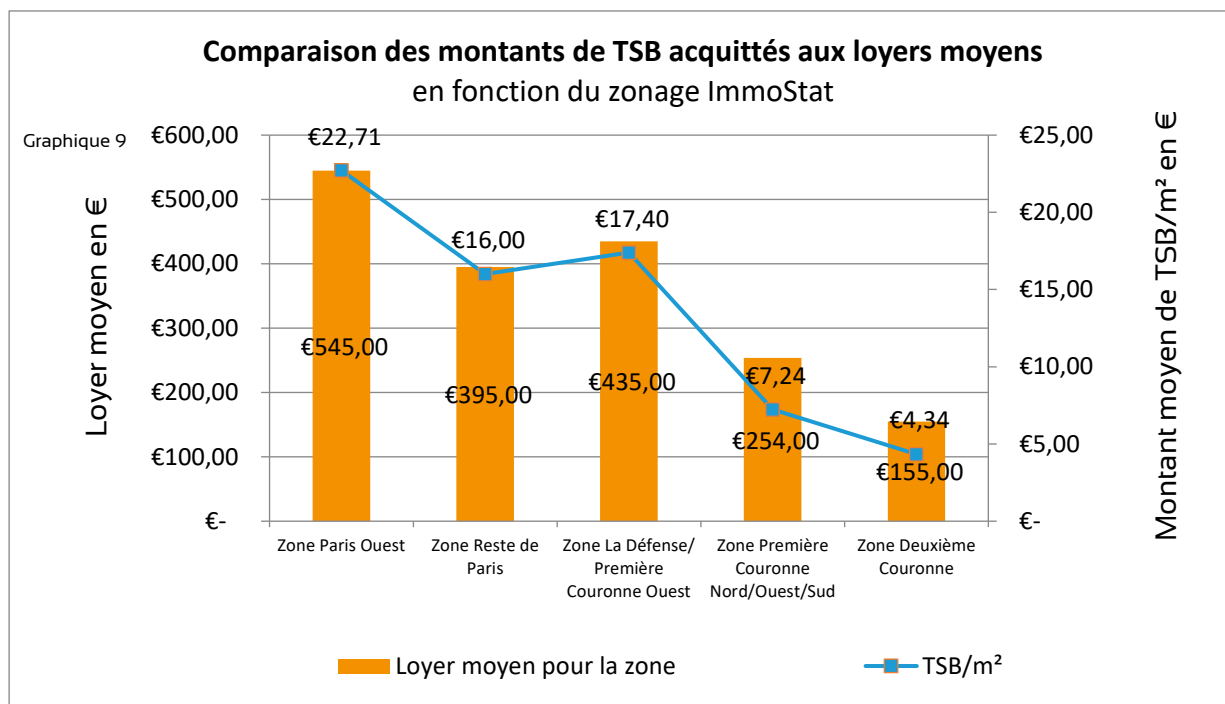
TABLEAU 2	Extrapolation des données actuelles sur un zonage ImmoStat			
	Zones ImmoStat	Loyer moyen pour la zone	TSB/m ²	TSB/Loyer
Zone 1	Paris Ouest	545,00 €	14,38 €	2,60%
Zone 2	Reste de Paris	395,00 €	12,44 €	3,15%
Zone 3	La Défense/ Première Couronne Ouest	435,00 €	18,39 €	4,23%
Zone 4	Première Couronne Nord/Ouest/Sud	254,00 €	5,49 €	2,16%
Zone 5	Deuxième Couronne	155,00 €	4,30 €	2,78%

→ Une répartition des mêmes sommes que celles obtenues avec les tarifs du tableau 1 donne la démonstration, sur le tableau 2, d'un tarif unitaire inégal, allant de 18,39 € pour la zone « 3 » (correspondant à La Défense et à la première couronne ouest) à 4,30€ pour la zone « 5 » (correspondant à la deuxième couronne)

TABLEAU 3	Proposition de grille tarifaire 2019				
	Zones ImmoStat	Loyer moyen pour la zone	TSB/m ²	TSB/loyer	DELTA 2018
Zone 1	Paris Ouest	545,00 €	22,71 €	4,10%	+ 58%
Zone 2	Reste de Paris	395,00 €	16,00 €	4,05%	+ 29%
Zone 3	La Défense/Première CouronneW	435,00 €	17,40 €	4,00%	-5%
Zone 4	Première Couronne N/W/S	254,00 €	7,24 €	2,85%	+ 32%
Zone 5	Deuxième Couronne	155,00 €	4,34 €	2,80%	+ 1%

C'est dans le 3^{ème} tableau ci-dessus que figure la **proposition de nouvelle grille tarifaire pour 2019** : les montants ont été révisés pour permettre :

- d'une part un montant total de TSB collecté supérieur à 3% par rapport à celui de 2018 (augmentation maximum conseillée),
- et d'autre part un rééquilibrage pour que les ratios de TSB/loyer soient dégressifs en fonction du nouveau zonage ImmoStat proposé.



3. Réduire les surfaces imposables aux seules surfaces de bureau en sortant par exemple :

- Les surfaces de R&D
- Les surfaces de stationnement (notamment de la zone qui reste « orpheline » des transports en commun)

4. Baser l'évolution de la TSB sur l'ILAT et non sur l'ICC

5. Modifier la loi Pinel afin que la TSB ne soit pas récupérable auprès des locataires

ANNEXE 1

Resituer la TSB⁵

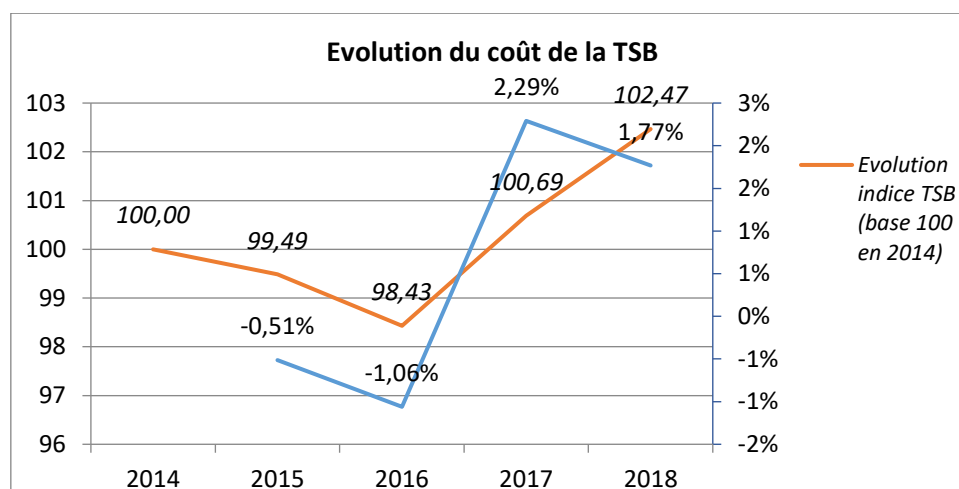
La TSB est due par le propriétaire au 1er janvier d'un local ou surface imposable ou par le titulaire d'un droit réel sur un local imposable : usufruit, autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) par exemple.

Les locaux ou surfaces taxables doivent être situés dans les 8 départements d'Île-de-France.

La région d'Île-de-France est découpée en 3 circonscriptions. La 1^{ère} circonscription est composée de Paris et des Hauts-de-Seine. La 2^{ème} circonscription comprend les communes des départements 77, 78, 91, 93, 94 et 95 qui font partie de l'unité urbaine de Paris. Enfin, la 3^{ème} circonscription rassemble les communes pouvant bénéficier de la DSUCS et du FSRIF, ainsi que les communes du 77, du 78, du 91 et du 95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris.

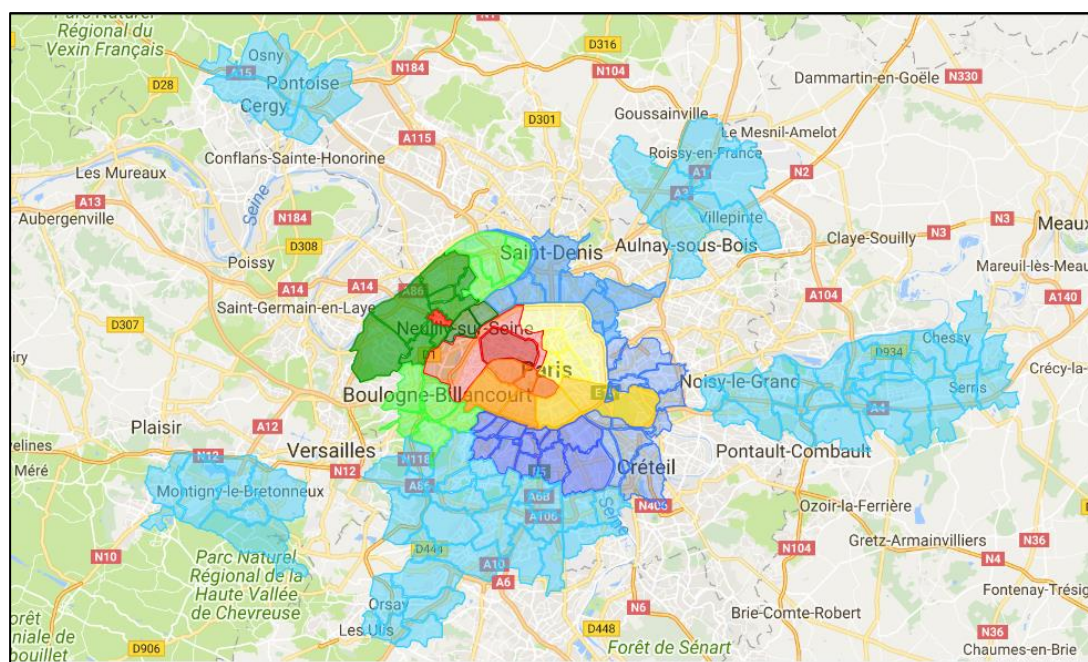
Le coût de la construction est indexé sur l'indice du coût de la construction.

L'évolution du coût de la TSB sur les 5 dernières années est la suivante :



ANNEXE 2

Aperçu géographique du zonage Immostat⁶

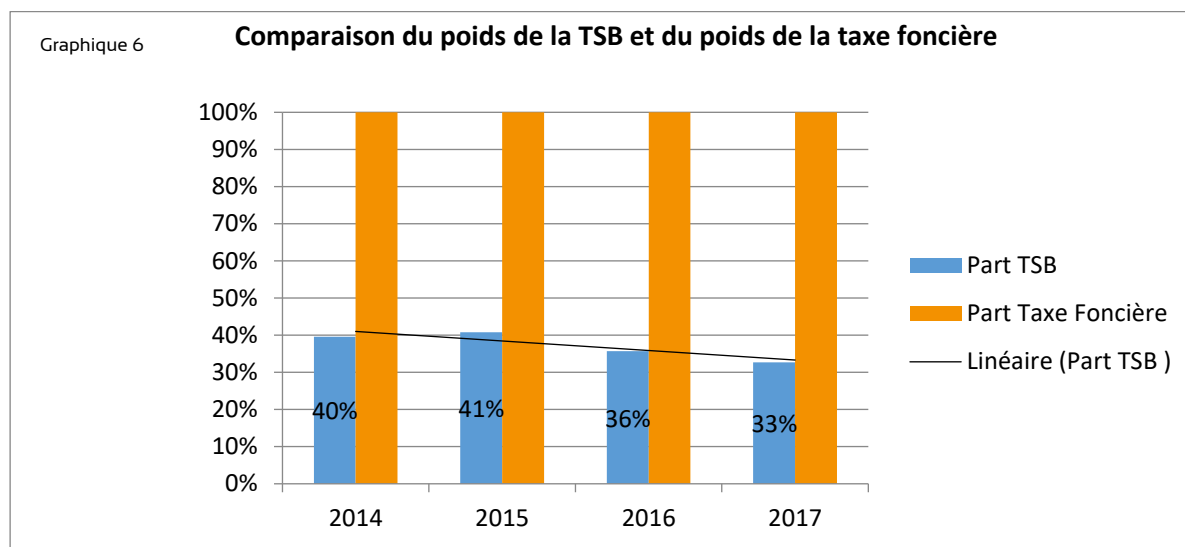


⁵ <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20668>

⁶ <http://www.immostat.com/secteurs>

ANNEXE 3

Baisse du poids de la TSB par rapport à la taxe foncière



Lecture du graphique : pour 100 € de taxe foncière acquittée par les entreprises, ces dernières paient 40 € de TSB en 2014 vs 33€ en 2017.