TAXE SUR LES BUREAUX : COMPRENDRE LES ENJEUX

1 - Conséquences de la modernisation de la taxe sur les bureaux et de la redevance pour création de bureaux

La nouvelle fiscalité liée au Grand Paris, entrée en vigueur dès le 1er janvier 2011, est source d'injustices et d'incohérences de l'action publique. Ces incohérences sont de nature à contrecarrer les perspectives d'un développement efficace et équilibré, notamment de territoires stratégiques.

Cette nouvelle fiscalité est en inadéquation géographique avec l'amélioration de la desserte par le réseau du Grand Paris. Elle engendre une distorsion de concurrence brutale, anormale et indéfendable interne et externe à l'Ile de France. Les Yvelines sont le premier département touché.

Des impacts inéquitables, une fiscalité non corrélée aux gains d'accessibilité apportés par le réseau Grand Paris

La nouvelle fiscalité fait supporter aux départements de grande couronne les pourcentages d'augmentation les plus considérables, **alors que le métro bénéficiera essentiellement à Paris et aux Départements de petite couronne**. Paradoxalement, **ces derniers voient même leur contribution fiscale diminuer en part relative.** Les Hauts de Seine passent par exemple de 33% à 30,5% en ce qui concerne la taxe sur les bureaux.

Les Yvelines sont le premier département impacté, avec une augmentation moyenne de la **taxe** sur les locaux de bureaux de **+ 162 % entre 2010 et 2011 (+195% pour 72 communes), contre 61 % en moyenne en Ile de France.**

Pour la **redevance**, l'augmentation peut aller jusqu'à +250 % dans certaines communes (22 dans les Yvelines). A Saint Quentin en Yvelines et en Seine Aval, non assujettis jusqu'en 2010, le prix du m² de bureau pourrait croître de 10%. Sur les pôles constitués, cette charge financière supplémentaire est rédhibitoire pour enclencher le processus indispensable de renouvellement / modernisation du parc tertiaire. Sur les pôles à constituer, cette charge supplémentaire bloquera les projets.

Ces inégalités provoqueront inévitablement une redistribution, plus ou moins contrôlable, de l'emploi et de la plus value économique : **un exode des entreprises vers les départements limitrophes d'une part, un renforcement des zones déjà très dotées en emplois d'autre part.** Ces effets sont à l'opposé de la construction d'une métropole bâtie sur des pôles structurants dynamiques.

Une incapacité, pour les territoires des Yvelines, à absorber ces augmentations

Compte tenu des niveaux de loyers, le poids de la taxe est proportionnellement beaucoup plus important en grande couronne que dans le quartier central des affaires (Paris) : deux fois plus à SQY qu'à Paris, respectivement, 0,55% et 0,27% du loyer annuel. Cette taxe réévaluée fait augmenter le loyer de 4% par exemple à St Quentin en Yvelines, et fait plus que tripler la taxe rapportée par salarié.

De même, pour absorber la hausse de la redevance, il faut une réduction de la charge foncière de 37% à 65 %[1] en seconde couronne, contre seulement de 4% à Paris et en première couronne. Là où les marchés de l'immobilier sont les plus fragiles, cela conduit à l'absurde : des charges foncières négatives bloquant purement et simplement toute forme de développement économique et a fortiori ne permettant pas de recettes fiscales.

---

[1] Estimations de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise

Exemple : *en Seine Aval, où Etat, Région et Département ont décidé de mobiliser ensemble des moyens considérables dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National, afin de redresser économiquement ce territoire majeur sur l'Axe Seine Paris-Le Havre, les perspectives liées à l'impact de la fiscalité sont catastrophiques. L'EPAMSA a déjà identifié trois opérations vitrines pour l'OIN, dont le bilan est mis en balance par la redevance (Mantes Innovaparc, Eco-Parc de Flins-sur-Seine et eco-pôle de Triel-sur-Seine).*

2 – Propositions d'évolution de la taxe et de la redevance

Sur la taxe annuelle sur les bureaux :

Proposition 1 : La taxe correspond à un pourcentage du loyer réel ou estimé + charges

Cette taxe s'appliquerait aux loyers annuels charges comprises[2] et correspondrait à un pourcentage du loyer. Le marché de l'immobilier d'entreprise servirait alors de référence à la fixation des tarifs de la taxe sur les bureaux. La taxe serait ainsi évolutive, adaptée aux évolutions du marché immobilier. Cette proposition simple et équitable est de nature à créer un consensus institutionnel.

Proposition 2 : Affecter, via le STIF, une partie de la taxe sur les bureaux au financement des infrastructures de transport nécessaires au développement de la Confluence Seine Oise, territoire stratégique du Grand Paris

La Confluence Seine Oise est le seul des neuf territoires stratégiques du Grand Paris qui ne bénéficiera pas de gares du Grand Paris Express. Pour autant, l'émergence d'un développement d'envergure métropolitaine sur ce territoire est conditionnée à l'amélioration des conditions de mobilité.

La fiscalité du Grand Paris devrait donc être affectée, via le STIF, aux nouveaux projets nécessaires au développement de ce territoire stratégique. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de la Confluence sera le cadre pour les propositions de ces infrastructures à financer. Les collectivités locales seront d'autant plus enclines à s'y engager que les ressources fiscales pour le Grand Paris seront mobilisées aussi sur la Confluence.

Sur la redevance

Proposition 3 : Ne pas augmenter la redevance dans les communes signataires du protocole de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval, pour la redevance pour création de bureaux

Il s'agit de corriger une incohérence consistant à investir lourdement des fonds publics pour le redressement économique de ce territoire d'intérêt national et dans le même temps de ponctionner ces ressources et de bloquer ses projets.

Par ailleurs, il résultera de la proposition n°1 le constat que la taxation pour financer le Grand Paris Express sera sans impact sur la Seine Aval, qui ne bénéficiera pas de ce métro.

---

[2] Puisque le poids de la taxe sur les bureaux est reporté par le propriétaire sur les charges qui incombent au locataire il convient de prendre en compte les loyers charges comprises.