

Fiscalité du Grand Paris

Afin de financer le projet du métro automatique du Grand Paris Express et le plan de mobilisation pour les transports d'IdF, l'Etat a décidé de prélever de nouvelles recettes fiscales¹.

I - Quatre prélèvements mis en place et un nouveau zonage (annexe 1)

3 concernent les entreprises : **La taxe sur les bureaux, la redevance pour création de bureaux et le versement transport**. 1 concerne les personnes physiques ou morales : **la taxe additionnelle à la TSE**. Pour la mise en place de cette nouvelle fiscalité un **nouveau zonage est défini**, basé sur 3 zones, selon des **logiques de continuité urbaine**. Ce **découpage n'est basé, ni sur des logiques de développement économique, ni de dynamiques territoriales, ni de desserte par le GPE**.

Mises en place dès la loi de finances 2011, ces nouveaux prélèvements fiscaux ont des impacts territoriaux très forts, en particulier pour les Yvelines, sans cohérence avec les retombées du nouveau métro. En effet, les Yvelines, très peu concernées par le Grand Paris Express, sont très fortement impactées, avec les augmentations les plus importantes de toute l'Île de France.

Le rapport Auzannet relève que la taxe locale sur les bureaux telle qu'elle a été instaurée est une ressource très dynamique et donc qu'elle est la clé de voute du financement de la Société du grand Paris.

Le Premier ministre a annoncé le 6 mars dernier, l'augmentation du financement de la société du grand Paris, en affectant à la SGP la part de la taxe sur les bureaux initialement affectée à l'ANRU. Les recettes annuelles de SGP plafonnées à 168 M€ passeront alors à 345 M€ en 2013 et 539 M€ en 2015.

Par ailleurs, il a été annoncé que la SGP versera une contribution exceptionnelle pour l'amélioration des transports du quotidien (dont 1Md€ sur 2013-2017 affecté à EOLE).

Le surcout de 7 à 10 M€ du RTGP évalué par la mission Auzannet et entériné par le gouvernement serait donc financé par le déplafonnement de la taxe sur les bureaux au bénéfice de la SGP, **sans ponction supplémentaire sur les entreprises à court terme**.

Toutefois, à partir de 2020, le premier Ministre annonce des recettes fiscales supplémentaires qui pourraient être dégagées par des taxes additionnelles (à la taxe de séjour, au versement transport fléché sur l'investissement) et prévoit un dialogue renforcé avec les collectivités et les entreprises.

Il est indispensable que la concertation autour des questions de fiscalité, impactant fortement les territoires, soit effective et engagée dès aujourd'hui.

II - Les Yvelines, département le plus impacté et le moins bien desservi par le GPE (annexe 2)

L'augmentation moyenne de la taxe sur les bureaux entre 2010 et 2011 a été estimée au moins à **+ 162 %** pour le département des Yvelines (soit au moins 25 M€), soit la plus forte augmentation d'Île de France (en moyenne : 60 %).

Or l'augmentation de la taxe sur les bureaux est consacrée à **plus de 90%** au financement du réseau Grand Paris Express, qui desservira très peu les Yvelines, avec **seulement 4 gares sur plus de 70 au total**. **La nouvelle fiscalité aboutit donc à une situation paradoxale : la taxe sur les bureaux impactent très fortement les territoires de grande couronne, a fortiori les Yvelines, alors que les gains d'accessibilité par le RTGPE sont limités voire inexistants.**

Quelques exemples concrets :

⇒ Poids de la taxe sur les bureaux (SQY et Velizy) : multiplié par 3 entre 2010 et 2011 :

Cette évolution pourrait entraîner un déficit supplémentaire d'implantation d'entreprises, voire de nouvelles délocalisations, ainsi que des risques de friches.

¹ Loi sur le Grand Paris de 2010 - LFR2010 - LFR2011- Loi n°2010-1658, Art31

⇒ Poids de la redevance (SQY et Velizy) : + 8 à 10 % sur les prix de vente au m² :

Charge croissante pour les promoteurs, des opérations risquent de ne plus être réalisables. Et sans opérations, pas de recette fiscale. Cette hausse des prix de vente est très pénalisante pour le positionnement concurrentiel d'un des 1ers pôles tertiaires de grande couronne.

⇒ Après une hausse de 0,3% suite au changement de zonage en 2011, nouvelle hausse de 0,1% des taux plafonds du versement transport pour toutes les entreprises des Yvelines :

Cette accumulation de charges supplémentaires est un mauvais signal pour les employeurs de Grande Couronne, en particulier ceux qui ne bénéficient pas de dessertes performantes.

III - Rappel des propositions faites par le département des Yvelines en 2011 (annexe 3)

→ Ne pas augmenter la fiscalité dans les communes signataires du protocole de l'OIN Seine Aval.

→ Affecter 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.

→ Dissocier le zonage de la taxe sur les bureaux (financement du GPE) de celui de la redevance pour création de bureaux (financement du plan de mobilisation régional)

→ Etablir un nouveau zonage prenant en compte les niveaux de développement économique des territoires (taux d'emploi) et cohérent avec la desserte par le Grand Paris Express.

→ Créer un niveau supplémentaire de zonage pour prendre en compte les différences flagrantes de situations territoriales des départements de grande couronne, par rapport à la petite couronne et les perspectives de développement.

Annexes

Annexe 1

Les prélèvements mis en place

Trois concernant uniquement les entreprises :

- **La taxe sur les bureaux** payée chaque année par les entreprises au profit de l'Etat (société du Grand Paris) et de la Région pour financer le GPE.

- **La redevance pour création de bureaux** payée uniquement lors de la construction de surfaces neuves de bureaux au profit exclusivement de la Région pour financer le plan de mobilisation pour les transports d'IdF.

- **Le versement transport** payé par les employeurs des secteurs public et privé qui emploient plus de 9 salariés.

Calé depuis 2011 sur le même zonage que la taxe et la redevance sur les bureaux, il est pour les entreprises des Yvelines en zone 3 de 1,4% de la masse salariale et de 1,7% en zone 2 en 2013 alors qu'il n'était que de 1,4% pour toutes les communes avant 2011.

Cette modification de zonage a accru de 110 millions d'euros les charges des seules entreprises de grande couronne.

Une nouvelle hausse de 0,1%, votée en LF2013 fera passer les taux à respectivement à 1,5% et 1,8%. Cette **hausse des taux** devrait rapporter 175 millions supplémentaires.

En 2011, le **produit du versement transport** s'élevait à 3,1 milliards d'euros.

Une concerne les personnes physiques ou morales assujetties à la cotisation foncière des entreprises, à la taxe d'habitation et aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties :

- **La taxe additionnelle à la taxe spéciale d'équipement (TSE)** au profit de la société du Grand Paris pour financer le GPE.

Le nouveau zonage

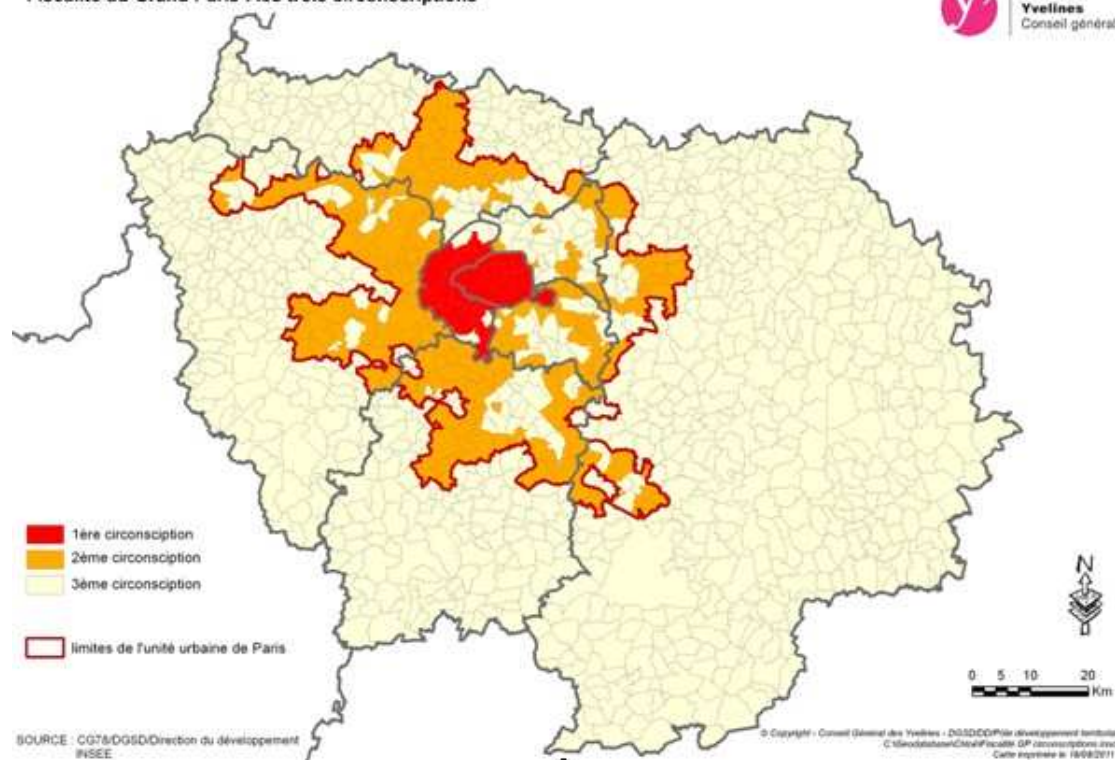
Il est basé sur 3 zones issues du découpage en unité urbaine de l'INSEE selon des **logiques de continuité urbaine**.

Auparavant, pour la taxe sur les bureaux, l'ensemble des Yvelines était sur la tarification la plus basse (zone 3).

Pour ce qui concerne la redevance, 87% des communes Yvelinoises n'étaient pas concernées avant la réforme, les autres étaient sur la tarification la plus basse (zone 3).

Les 3 nouvelles circonscriptions :

Fiscalité du Grand Paris : les trois circonscriptions



Redevance pour création de bureaux ((en €/m²))

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
<u>Zone 1</u>	244	344	361.24	377.79
<u>Zone 2</u>	152	214	224.73	235.02
<u>Zone 3</u>	61	86	90.31	94.45

Taxe sur les bureaux

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
<u>Zone 1</u>	11,3	15,91	16.71	17.48
<u>Zone 2</u>	6,7	9.43	9.91	10.37
<u>Zone 3</u>	3,2	4.51	4.74	4.96

Annexe 2

Les Yvelines, département le plus impacté et le moins bien desservi par le GPE

Le département des Yvelines subit la plus forte augmentation d'Ile de France : + **162 %**

A titre de comparaison, la moyenne IdF est de + **61 %**, Paris et petite couronne sont en dessous de **60 %**, val d'Oise et Seine et Marne sont dans la fourchette **75%-100 %** et l'Essonne à + **126 %**.

Alors que ce métro desservira principalement Paris et les départements de petite couronne, **la fiscalité mise en place diminue proportionnellement leur part (Hauts de Seine passant de 33% à 30% par exemple), et fait supporter aux départements de grande couronne des augmentations inconsidérées.**

a) Taxe sur les bureaux :

L'augmentation des montants peut aller de + 41%, pour les communes qui ne changent pas de circonscription, à + **397%** (seules quelques communes, non Yvelinoises, sont concernées) pour celles qui passent de la 3^{ème} à la 1^{ère} circonscription.

Dans les Yvelines, entre 2010 et 2011, le montant de la taxe sur les bureaux augmente de :

- **195% pour 72 communes** (passage de la 3^{ème} circ. à la 2^{ème} circ.)
- **41% pour les 190 autres.**

En comparaison, la grande majorité des communes des Hauts de Seine, du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis ne connaissent qu'une augmentation de 41% du montant de la taxe.

Plus précisément,

- Les entreprises de Vélizy-Villacoublay qui occupent environ 540 000 m² de bureaux ont du s'acquitter en 2011 de 5,1 M€ de taxe sur les bureaux contre 1,7M€ en 2010 (estimation ORIE).

- Les entreprises implantées à SQY qui occupent 1 380 000 m² de bureaux devront s'acquitter de 13 M€ en 2011 contre 4,4 en 2010.

- A Plaisir, la révision du zonage a basculé de la zone 3 à la zone 2 alors que les loyers ne suivent pas. L'évolution de la redevance passe de :

$$2011 : 35.7€/m^2 \Rightarrow 2013 : 107€/m^2 \Rightarrow 2016 : 214 €/m^2 (+ 500% en 5 ans)$$

Les dernières simulations de l'ORIE² montrent que sur le pôle de SQY, entre 2010 et 2011, le poids de la taxe annuelle rapportée à un loyer a cru de **3,6 points** (passant de 1.8% à 5.4%). Selon leurs estimations, la taxe annuelle sur les bureaux pèsera près de **6%** du loyer en 2013, son poids se renforçant au fil des années.

Sur le pôle de Velizy, entre 2010 et 2011, le poids de la taxe a cru de **3,9 points**, représentant ainsi près de 6 % du loyer en 2011 contre 2 % en 2010.

A contrario de la redevance, le montant de la taxe n'a pas été revu à la suite du débat intervenu à l'assemblée nationale.

Dès lors, il apparaît que les territoires de grande couronne non exonérés par la DSUCS/FSRIF se trouvent très désavantagés par rapport à des territoires mieux desservis par le GPE comme l'est ou le nord de la petite couronne => C'est une fragilisation inquiétante de l'attractivité de l'offre immobilière des Yvelines.

Les professionnels de l'immobilier d'entreprises regroupés au sein du club des professionnels de la CCIV se montrent inquiets de cette évolution qui selon eux va fortement ralentir l'implantation d'entreprises. La rupture concurrentielle est selon eux réelle. En effet, ils constatent que les loyers pratiqués par les propriétaires sont très peu élastiques sur ces territoires. Les entreprises cherchent d'ailleurs plutôt à les réduire. **De fait, la situation actuelle revient à ce que les loyers deviennent la variable**

² Observatoire régional de l'Immobilier d'Entreprise en IdF

d'ajustement. Cette situation se fait notamment au détriment du propriétaire et donc de l'investisseur.

b) Redevance pour création de bureaux

L'augmentation des montants peut aller de + 41% à + 464% (seules quelques communes, non Yvelinoises, sont concernées par l'augmentation de + 464%).

Dans les Yvelines :

- **43 communes passent de 0€/m² à 214€/m²**
- **185 communes passent de 0€/m² à 86€/m²**
- **22 communes passent de 61€/m² à 214€/m², soit une augmentation de 250% (dont 7 communes qui perdent leur éligibilité DSU-FSRIF)**
- **12 communes ont un tarif stable.**

Plus précisément, la CASQY et l'ouest de seine Aval, non assujettis jusqu'en 2010, passent à un tarif de redevance de 214 €/m². Cet impact a été estimé à une augmentation des prix de vente au m² d'environ 10 %.

La loi de finances rectificative pour 2011 a toutefois amorti ces augmentations sur trois ou cinq ans, selon les cas, afin que les opérations en cours puissent s'achever (à l'initiative de monsieur le député des Yvelines M Vandewalle).

Entre 2010 et 2011, le poids de la redevance sur une valeur théorique d'immeuble implanté sur le pôle de SQY a cru de 1,2 point (passant de 1.8% à 3%) puis de 1,3 point entre 2011 et 2012. Selon les estimations de l'ORIE³, le pôle de SQY devrait voir le poids de sa redevance pour création de bureaux peser près de 8% d'une valeur théorique d'immeuble.

Sur le pôle de Velizy, le poids de la redevance représente **2,2 % en 2010**. Bien que le dispositif de lissage de la redevance limite les hausses de 2011 à 2014, l'impact sur les opérations de production de bureaux se fera sentir. Ainsi en 2015, le poids de la redevance sera de plus de **9 %**.

³ Observatoire régional de l'Immobilier d'Entreprise en IdF

Annexe 3 : Fiscalité du Grand Paris : rappel des propositions faites par les Yvelines en 2011

Propositions pour un financement du Grand Paris plus juste

a) Corréler le zonage à la vitalité économique des territoires

→ Proposition n°1 : Ne pas augmenter la fiscalité dans les communes signataires du protocole de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval, pour la redevance pour création de bureaux et pour la taxe sur les bureaux

Certains territoires en déprise économique font l'objet d'importants investissements de la part de la puissance publique, toutes institutions confondues : Etat, Région, Départements, intercommunalités et communes. C'est notamment le cas de l'**POIN Seine Aval** pour laquelle les acteurs souhaitent d'abord impulser une reprise économique indispensable au territoire.

Les évolutions récentes de la fiscalité vont donner un coup d'arrêt aux projets de développement économique de l'POIN Seine Aval, qui risque d'être fatal aux territoires.

Sur l'POIN Seine Aval, la signature en 2008 d'un protocole entre l'Etat, la Région, le Conseil Général des Yvelines, 5 intercommunalités et 51 communes, atteste d'un engagement financier – 150M€ de crédits exceptionnels sur 6 ans - et opérationnel **pour un territoire dont la reprise économique est d'intérêt national**. Cela justifie une adaptation de la fiscalité du Grand Paris, pour les communes listées au décret n°2007-776 du 10 mai 2007, pendant la durée nécessaire à la reprise économique.

→ Proposition n°1 bis : établir un nouveau zonage prenant en compte les niveaux de développement économique des territoires, c'est-à-dire le taux d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs).

La perte de recettes fiscales liée à cette proposition est estimée à environ 1% des recettes fiscales totales attendues de la modernisation de la taxe sur les bureaux et de la redevance pour création de bureaux (5,8Md €), soit 67M€⁴ pour 2010-2025.

Ce manque à gagner pourrait être très facilement compensé par une tarification plus forte sur la première circonscription qui bénéficie d'un marché de l'immobilier très attractif et de loyers/prix élevés permettant d'absorber une tarification élevée. Cette nouvelle tarification pourrait être indexée sur le taux d'emploi. Il faut rappeler que l'POIN Seine Aval est l'POIN francilienne avec le taux d'emploi le plus faible.

Cette proposition aurait le mérite de contribuer à mieux répartir les emplois sur le territoire.

b) Utiliser les ressources fiscales mises en place pour le Grand Paris pour financer les projets de transport des territoires stratégiques du Grand Paris

→ Proposition n°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

Les ressources fiscales issues de la modernisation de la taxe sur les bureaux financeront le réseau Grand Paris Express, articulé autour de Contrats de Développement Territorial (loi du Grand Paris du 3 juin 2010). **La Confluence Seine Oise est le seul territoire des neuf territoires stratégiques du Grand Paris qui ne bénéficiera pas de gares du Grand Paris Express.**

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

⁴ Estimation uniquement réalisée pour les locaux de bureaux

seront d'autant plus enclines à s'y engager que les ressources fiscales pour le Grand Paris seront mobilisées aussi sur la Confluence.

c) Corréler le niveau de desserte attendu et la contribution des territoires via la fiscalité

→ Proposition n°3 : Dissocier le zonage de la taxe sur les bureaux (financement du Grand Paris Express) de celui de la redevance pour création de bureaux (financement du plan de mobilisation régional)

La contribution financière des territoires doit être liée au niveau de desserte future. Le zonage relatif à la taxe sur les bureaux doit notamment être adapté au tracé du réseau Grand Paris express.

→ Proposition n°4 : Définir un nouveau zonage pour la taxe sur les bureaux, cohérent avec la desserte par le Grand Paris Express, par exemple lié au taux d'emploi

Le problème se posera, à la marge, quant aux gains d'accessibilité pour les territoires qui bénéficieraient du fuseau Versailles-Rueil, qui ne sera pas réalisé à court terme (cf carte de la Société du Grand Paris).

d) Questionner la pertinence de l'unité urbaine de Paris comme zonage de référence à la deuxième circonscription

Les cas mentionnés précédemment pointent les limites d'un périmètre conçu pour refléter la continuité du bâti⁵ à un temps T et non pas dans la perspective d'un développement futur projeté sur certains territoires (comme c'est le cas de Paris Saclay, encore faiblement urbanisé).

→ Proposition n°5 : créer un niveau supplémentaire de zonage, entre la zone 2 et la zone 3, pour prendre en compte les différences flagrantes de situations territoriales des départements de grande couronne, par rapport à la petite couronne

⁵ Les **unités urbaines** sont définies par l'INSEE, en référence à des seuils de recommandation internationaux. Elles délimitent une **zone de bâti continu** (pas de coupure de plus de 200 m entre deux constructions) qui compte au moins 2000 habitants.