

DAF Comptabilité et gestion

[Normes comptables \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/normes-comptables/index.php\)](#)

[Budgets \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/budgets/index.php\)](#)

[Achats \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/achats/index.php\)](#)

[Audit \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/audit/index.php\)](#)

[Services généraux \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/services-generaux/index.php\)](#)

[Logistique \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/services-generaux/index.php\)](#)

[Contrôle de gestion \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/controle-de-gestion/index.php\)](#)

[Immobilier d'entreprise \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/immobilier-d-entreprise/index.php\)](#)

[Gestion des risques \(/directions-financieres/comptabilite-et-gestion/gestion-des-risques/index.php\)](#)

[ACCUEIL \(HTTP://WWW.LESECHOS.FR\)](http://www.lesechos.fr)

[BUSINESS \(/\)](#)

[DIRECTION FINANCIÈRE \(/DIRECTIONS-FINANCIERES/INDEX.PHP\)](#)

[COMPTABILITÉ ET GESTION \(/DIRECTIONS-FINANCIERES/COMPTABILITE-ET-GESTION/INDEX.PHP\)](#)

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Forte augmentation du coût foncier sur dix ans

CECILE DESJARDINS | Le 27/12 à 06:00



En Ile-de-France comme à Paris, la médiane du coût foncier se situe à 31 euros par mètre carré, mais les écarts sont importants. - Shutterstock

Tendance | Le coût foncier des bureaux parisiens s'échelonne de 41 à 88 euros par mètre carré, mais n'est que de 11 euros à Tourcoing.

51 euros du mètre carré. C'est le coût fiscal médian supporté par les entreprises installées à Paris, selon le dernier baromètre établi par le groupe Ayming - né du rapprochement entre Alma Consulting Group et Lowendalmasaï. Un coût, constitué de la taxe foncière, de la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les stationnements (TSBCS), de la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (TASS), de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), et enfin de la taxe sur les bureaux, qui représente près de 10 % du coût de la location, estimé à quelque 500 euros par mètre carré en moyenne à Paris - charges comprises, par an, selon le site Bureauxlocaux.com.

De fait, on est loin de l'égalité devant l'impôt : le coût foncier - qui dépend à la fois du taux d'imposition local et de la valeur locative cadastrale - varie fortement d'une commune à l'autre et même d'une zone à l'autre. Ainsi, les entreprises établies à Tourcoing supportent une charge foncière - taxe foncière et TEOM - de 11 euros du mètre carré, pour une moyenne en région de 26 euros et un record à Nîmes de 36 euros. En Ile-de-France comme à Paris, la médiane se situe à 31 euros par mètre carré, mais les écarts sont importants : de 22 euros par mètre carré dans les Yvelines à 68 euros sur les Champs-Élysées.

Hausses généralisées

Il y a égalité, en revanche, en matière d'augmentation : toutes les zones ont supporté de fortes hausses **au cours de la dernière décennie** (<https://business.lesechos.fr/directions-financieres/fiscalite/controles-fiscaux/fiscalite-locale-quelles-sont-les-villes-les-plus-cheres-57237.php>). « Le coût foncier a connu une évolution significative résultant à la fois d'un accroissement des taux d'imposition (13 % en moyenne pour les 49 villes les plus peuplées) et d'une augmentation des bases d'imposition (réévaluation de 14 %, hors révision des valeurs locatives) », note Ayming. Ainsi, de nombreuses grandes villes ont vu leur coût foncier exploser depuis 2009, notamment Dijon (86 %), Brest (80 %), Toulon (67 %), Rouen (63 %), Angers (59 %), Clermont-Ferrand (57 %), Saint-Etienne (48 %), Rennes (43 %), Lille (39 %), Montpellier (36 %), et même Paris (35 %).

En pratique, « les communes qui avaient des taux d'imposition dans la moyenne ont continué de les augmenter », indique Ayming. Et les communes qui affichaient déjà des taux d'imposition élevés en 2009 ont augmenté la base d'imposition. Par exemple ? La commune de Créteil a un taux d'imposition dans la moyenne nationale, mais le coût foncier le plus élevé en 2019 (57 €/m²) et qui a le plus fortement augmenté en dix ans (128 %). A Paris, les taux d'imposition sont relativement stables et faibles (20 %), mais le coût foncier est plus élevé que la moyenne nationale et a pratiquement doublé en dix ans.

Une augmentation par étapes

En Ile-de-France, comme à Paris, les fortes augmentations constatées s'expliquent aussi par la taxe sur les ordures ménagères et la taxe sur les bureaux. Ayming souligne qu'au cours des dix dernières années, **les taxes sur les bureaux** (<https://www.lesechos.fr/economie-france/budget-fiscalite/exclusif-metro-du-grand-paris-les-entreprises-et-les-touristes-mis-a-contribution-145628>) ont été multipliées par plus de 1,5 tandis que les stationnements, « intégrés depuis 2011 à la taxe, ont vu leurs tarifs augmenter en moyenne de 19 % ». Tout compris, les coûts des bureaux parisiens s'échelonnent de 41 à 88 euros par mètre carré. De ce point de vue, les arrondissements les moins chers sont les IVe et Xe - respectivement 41 et 42 euros par mètre carré. Les zones les plus coûteuses ? Le quartier central des affaires, incluant les Champs-Élysées, et celui de la tour Montparnasse.

Malgré les élections prochaines, pas d'amélioration à espérer : après avoir supporté une augmentation de 10 % l'année dernière, la taxe sur les bureaux **pourrait encore progresser de 20 % l'an prochain** (<https://www.lesechos.fr/economie-france/budget-fiscalite/budget-2020-ce-que-les-deputes-ont-modifie-1141750>), à Paris et dans les communes alentour. Il faut bien **financer le Grand Paris** (<https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/grand-paris-zoom-sur-cinq-villes-prometteuses-1033381>).

([javascript:;void\(0\);](javascript:;void(0);))