

# BAROMÈTRE

du

# coût foncier

ÉDITION 2018-2019

IMMOBILIER DE BUREAUX



ayming





# SOMMAIRE

4 - Les plus grandes villes de France

6 - Régions

8 - Île-de-France

10 - Paris

12 - Exemple

14 - La révision des valeurs locatives cadastrales



# LES PLUS GRANDES VILLES DE FRANCE\*

La taxe foncière ne peut être appréhendée par la seule étude des taux d'imposition, car son montant dépend également de la valeur locative cadastrale du bâtiment.

## Le coût foncier médian TF + TEOM

- 33 €/m<sup>2</sup> à Paris (mais 73 €/m<sup>2</sup> sur les Champs-Élysées)
- 32 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France (mais 22 €/m<sup>2</sup> dans les Yvelines et 42 €/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis)
- 27 €/m<sup>2</sup> en région

## Classement selon les taux d'imposition 2018 TF + TEOM<sup>(1)</sup>

1	Boulogne-Billancourt	20,12 %	26	Le Mans	54,91 %
2	Paris	20,36 %	27	Avignon	55,23 %
3	Nanterre	24,79 %	28	Bordeaux	55,81 %
4	Asnières-sur-Seine	26,75 %	29	Nantes	56,42 %
5	Versailles	33,17 %	30	Mulhouse	56,79 %
6	Colombes	34,56 %	31	Rouen	56,90 %
7	Lyon	36,66 %	32	Clermont-Ferrand	57,12 %
8	Annecy	36,74 %	33	Toulouse	57,55 %
9	Villeurbanne	37,53 %	34	Dijon	57,65 %
10	Aix-en-Provence	44,10 %	35	Orléans	58,47 %
11	Metz	44,87 %	36	Toulon	58,54 %
12	Besançon	45,57 %	37	Perpignan	58,99 %
13	Saint-Denis	46,53 %	38	Poitiers	60,21 %
14	Nancy	46,59 %	39	Marseille	60,96 %
15	Argenteuil	47,13 %	40	Caen	62,44 %
16	Montreuil	47,71 %	41	Grenoble	62,78 %
17	Tours	47,90 %	42	Montpellier	64,46 %
18	Strasbourg	48,53 %	43	Amiens	65,40 %
19	Saint-Étienne	48,76 %	44	Angers	65,65 %
20	Brest	49,05 %	45	Lille	65,74 %
21	Créteil	50,33 %	46	Nîmes	66,62 %
22	Nice	52,04 %	47	Roubaix	67,47 %
23	Rennes	52,16 %	48	Le Havre	67,65 %
24	Saint-Denis de la Réunion	52,26 %	49	Tourcoing	68,38 %
25	Reims	53,30 %			

## Classement selon les coûts fonciers<sup>(2)</sup> /m<sup>2</sup> de surface réelle de bureaux incluant les parkings

1	Tourcoing	14 €/m <sup>2</sup>	26	Amiens	27 €/m <sup>2</sup>
2	Metz	15 €/m <sup>2</sup>	27	Avignon	27 €/m <sup>2</sup>
3	Aix-en-Provence	17 €/m <sup>2</sup>	28	Orléans	28 €/m <sup>2</sup>
4	Perpignan	17 €/m <sup>2</sup>	29	Le Mans	30 €/m <sup>2</sup>
5	Saint-Denis de la Réunion	17 €/m <sup>2</sup>	30	Nantes	31 €/m <sup>2</sup>
6	Brest	18 €/m <sup>2</sup>	31	Nanterre	32 €/m <sup>2</sup>
7	Toulon	20 €/m <sup>2</sup>	32	Saint-Étienne	32 €/m <sup>2</sup>
8	Poitiers	20 €/m <sup>2</sup>	33	Lyon	32 €/m <sup>2</sup>
9	Annecy	21 €/m <sup>2</sup>	34	Argenteuil	32 €/m <sup>2</sup>
10	Tours	22 €/m <sup>2</sup>	35	Versailles	32 €/m <sup>2</sup>
11	Besançon	23 €/m <sup>2</sup>	36	Boulogne-Billancourt	33 €/m <sup>2</sup>
12	Mulhouse	23 €/m <sup>2</sup>	37	Rennes	33 €/m <sup>2</sup>
13	Villeurbanne	24 €/m <sup>2</sup>	38	Reims	33 €/m <sup>2</sup>
14	Nancy	24 €/m <sup>2</sup>	39	Clermont-Ferrand	33 €/m <sup>2</sup>
15	Caen	25 €/m <sup>2</sup>	40	Paris	33 €/m <sup>2</sup>
16	Marseille	26 €/m <sup>2</sup>	41	Toulouse	34 €/m <sup>2</sup>
17	Grenoble	26 €/m <sup>2</sup>	42	Montpellier	36 €/m <sup>2</sup>
18	Roubaix	26 €/m <sup>2</sup>	43	Lille	36 €/m <sup>2</sup>
19	Nice	27 €/m <sup>2</sup>	44	Colombes	37 €/m <sup>2</sup>
20	Strasbourg	27 €/m <sup>2</sup>	45	Nîmes	38 €/m <sup>2</sup>
21	Dijon	27 €/m <sup>2</sup>	46	Asnières-sur-Seines	38 €/m <sup>2</sup>
22	Bordeaux	27 €/m <sup>2</sup>	47	Montreuil	50 €/m <sup>2</sup>
23	Angers	27 €/m <sup>2</sup>	48	Saint-Denis	59 €/m <sup>2</sup>
24	Le Havre	27 €/m <sup>2</sup>	49	Créteil	59 €/m <sup>2</sup>
25	Rouen	27 €/m <sup>2</sup>			

\* En population

(1) TF : Taxe foncière  
TEOM : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

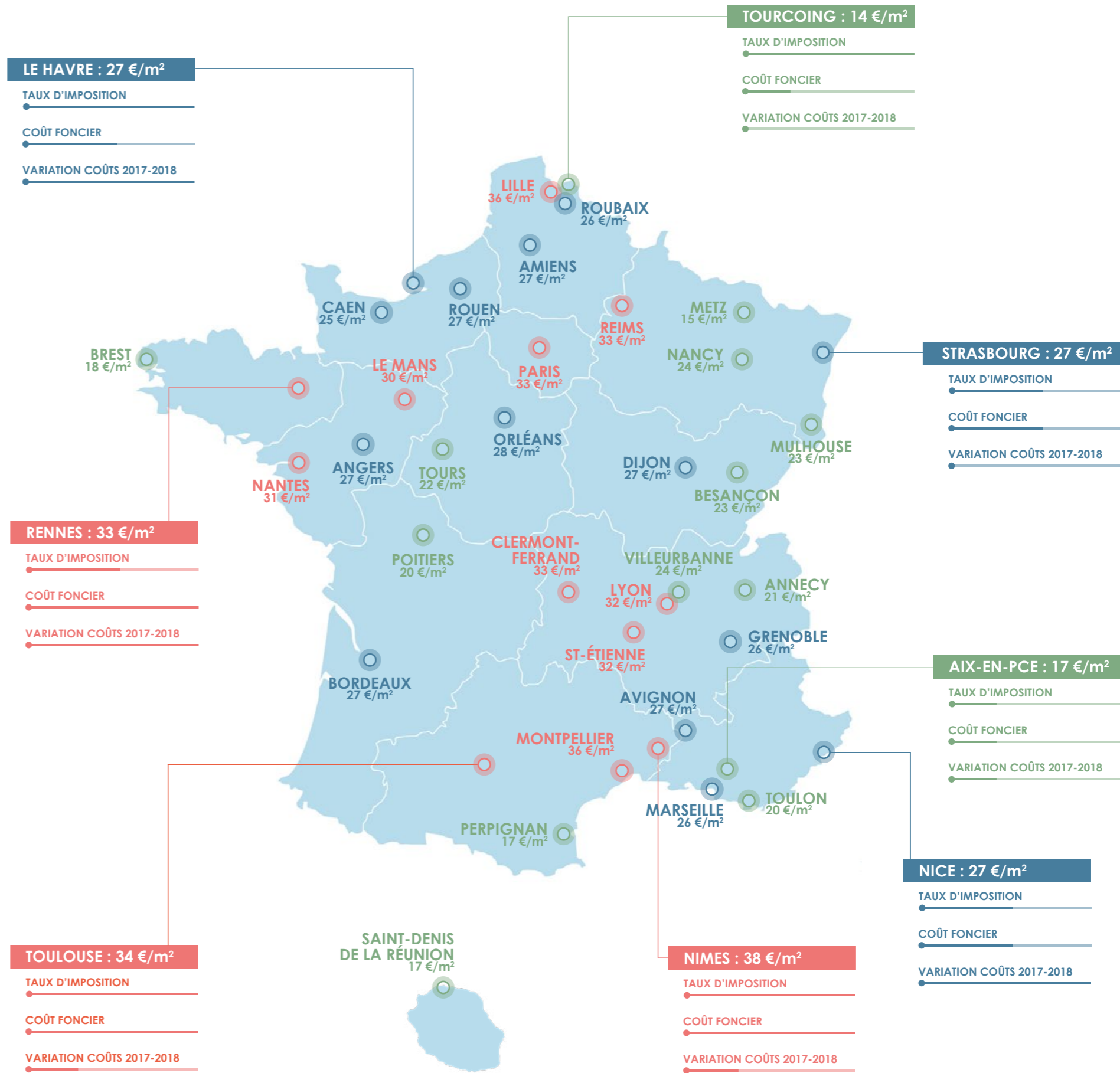
(2) Coût foncier = taux d'imposition x valeur locative cadastrale

# Régions

Coût foncier TF + TEOM :



De Tourcoing à Nîmes, nous constatons une amplitude de 1 à 3 du coût foncier.  
Le coût foncier médian en région est de 27 €/m<sup>2</sup>.

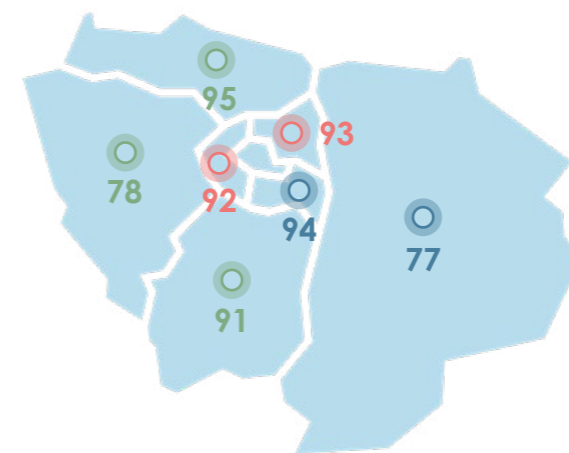


LÉGENDE : FAIBLE MOYEN FORT



# Île-de-France

Pour l'Île-de-France et Paris, se rajoute la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et les surfaces de stationnement <sup>(3)</sup>.



## Coût foncier TF + TEOM + TB<sup>(4)</sup>:



Les Yvelines et le Val d'Oise sont les départements les moins chers avec un coût foncier médian respectivement de 32 €/m<sup>2</sup> et 35 €/m<sup>2</sup>, à la fois grâce à des taux d'imposition et/ou des tarifs d'évaluation raisonnables, tandis que **les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis détiennent le record des coûts les plus élevés**, avec un coût foncier médian équivalent à celui de la capitale (51 €/m<sup>2</sup>).

## Médianes par secteur <sup>(5)</sup>

SECTEUR	Coût TF + TEOM	Coût TB	Coût foncier (TF + TEOM + TB)
2 <sup>ème</sup> couronne	36 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> couronne	42 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>
Croissant Ouest	34 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>
La Défense	35 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>
Neuilly-Levallois	40 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>

**2<sup>È</sup> COURONNE** : Saint Quentin, Marne-la-Vallée, Roissy, ...  
**1<sup>È</sup> COURONNE** : **Nord** (Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas), **Est** (Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Joinville-le-Pont), **Sud** (Ivry-sur-Seine, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, Arcueil, Cachan, Montrouge, Bagneux, Malakoff, Châtillon)  
**CROISSANT OUEST** : **Boucle Sud** (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Sèvres, Meudon Nord), **Boucle Nord** (Colombes, la Garenne-Colombes, Bois-Colombes, Asnières, Clichy, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne) **Péri Défense** (Nanterre, Courbevoie, Puteaux, Suresnes, Rueil-Malmaison)

Le coût foncier médian TF + TEOM + TB en **Île-de-France** (en incluant la deuxième couronne) est de **43 €/m<sup>2</sup>**.

La médiane se situe en revanche à **53 €/m<sup>2</sup>** et **58 €/m<sup>2</sup>** sur les secteurs de **La Défense** et de **Neuilly-Levallois**.

<sup>(3)</sup> Les stationnements de plus de 500 m<sup>2</sup> sont imposables doublement, via la TSBCS (Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les stationnements) depuis 2011 et la TASS (Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement) depuis 2015.

<sup>(4)</sup> TB = TSBCS + TASS.

<sup>(5)</sup> Regroupement Immostat.



# Paris

Pour Paris et l'Île-de-France, se rajoute la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et les surfaces de stationnement <sup>(3)</sup>.



## Coût foncier TF + TEOM + TB<sup>(4)</sup>:



Les arrondissements les moins chers sont les 4<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements (40 et 41 €/m<sup>2</sup>).  
**Les coûts les plus élevés sont ceux du Quartier central des affaires (incluant les Champs-Élysées) ainsi que le quartier de la Tour Montparnasse.**

## Médianes par secteur <sup>(5)</sup>

SECTEUR	Coût TF + TEOM	Coût TB	Coût foncier (TF + TEOM + TB)
Paris Nord-Est	27 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
Paris Sud	36 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>
Paris Centre-Ouest	38 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	56 €/m <sup>2</sup>
Montparnasse	65 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
QCA	65 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>
Champs-Élysées	73 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>

PARIS NORD EST : 3e, 4e, 10e, 11e, 18e, 19e et 20e arrondissements  
 PARIS SUD : 5e, 6e, 7e, 12e, 13e, 14e et 15e arrondissements  
 PARIS CENTRE OUEST : 1er, 2e, 8e, 9e, 16e et 17e arrondissements  
 QCA QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES : parties centrales des 1er, 2e, 8e, 9e, 16e et 17e arrondissements

Le coût foncier médian TF + TEOM + TB à Paris est de 51 €/m<sup>2</sup>.

<sup>(3)</sup> Les stationnements de plus de 500 m<sup>2</sup> sont imposables doublement, via la TSBCS (Taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les stationnements) depuis 2011 et la TASS (Taxe annuelle sur les surfaces de stationnement) depuis 2015.

<sup>(4)</sup> TB = TSBCS + TASS.

<sup>(5)</sup> Regroupement Immostat.



# Exemple

Coût foncier annuel  
d'un immeuble de bureaux de  
1 900 m<sup>2</sup>



À raison d'une SUBL (Surface Utile Brute Locative) de 19 m<sup>2</sup>/occupant (incluant pour moitié les circulations, les espaces support...) et d'une place de parking pour 62 m<sup>2</sup> de SUBL, un immeuble de bureaux susceptible d'accueillir une centaine de personnes – soit une surface de 1 900 m<sup>2</sup> dotée de 30 places de parking – générera un :

Coût foncier **TF + TEOM**  
annuel moyen 2018  
**EN REGION**

**51 k€**

Coût foncier **TF + TEOM + TB**  
annuel moyen 2018  
**EN ÎLE DE FRANCE**

**82 k€**

mais 61 k€ dans les  
Yvelines et 98 k€ en  
Seine-Saint-Denis

Coût foncier **TF + TEOM + TB**  
annuel moyen 2018  
**À PARIS**

**97 k€**

mais 173 k€ aux  
Champs-Élysées



# La révision

des valeurs locatives  
cadastrales

## La nécessité d'une vigilance accrue

### Des valeurs révisées déjà obsolètes

Dans le nouveau système d'imposition des taxes foncières, les critères de calcul des valeurs locatives devaient se rapprocher de la réalité du marché. Une mise à jour permanente annuelle des grilles tarifaires était prévue à l'aide des données collectées par l'Administration dans le cadre de la procédure « Déclouyer », procédure incombant aux entreprises locataires. La première mise à jour, qui devait intervenir dès 2018, a été reportée d'un an. Elle est remplacée, comme dans l'ancien système, par une revalorisation nationale forfaitaire unique de 1,2%. **Les valeurs locatives révisées, assises sur les loyers compilés en 2013, ont ainsi 5 ans d'ancienneté.**

### Un système complexe et opaque

L'analyse des avis d'imposition et de l'ensemble des données publiées par l'Administration nous permet de mettre en évidence des **impacts non négligeables pour les entreprises**, qu'elles soient propriétaires de leurs locaux ou occupantes :

- **Des avis d'imposition toujours aussi mystérieux**

Les avis d'imposition de taxe foncière contiennent une multitude d'informations toujours aussi opaques et incomplètes qu'auparavant. Certes, deux nouvelles données sont indiquées (cotisation lissée et montant annuel du lissage), mais les éléments de calcul ne sont toujours pas détaillés et les mécanismes d'atténuation non explicités. **Ceci complexifie donc, pour les redevables, l'analyse des bases d'imposition, ainsi que la vérification de leur exactitude et de leur évolution.**

- **Une inégalité flagrante entre les immeubles neufs et anciens**

Un second constat porte sur l'inégalité de fiscalité entre les immeubles anciens et les immeubles neufs construits ou réhabilités après le 1er janvier 2017. En effet, pour ces derniers - qui ont été imposés pour la première fois en 2018 - le planchonnement et le lissage ne s'appliquent pas. Les immeubles neufs sont donc directement imposés sur leur seule valeur révisée. Néanmoins, et contrairement aux idées reçues, un immeuble « neuf » n'est pas davantage imposé qu'un immeuble « ancien ». **Seule une analyse de l'ensemble des critères d'imposition permet de mesurer le poids effectif de cette inégalité.**

- **Une répartition complexifiée des impositions entre les occupants**

La refacturation des taxes se complique pour les immeubles mixtes comprenant plusieurs occupants et/ou plusieurs affectations. Désormais, les clés usuelles de répartition de la taxe foncière (tantièmes, surfaces du bail ou invariants) ne correspondent plus à l'imposition réelle de chaque local car le lissage est mal ou non pris en compte. La solution la moins contestable consiste à s'appuyer sur le descriptif réel des locaux afin de déterminer une nouvelle imposition et la part de chaque locataire dans cette imposition « fictive ». **Les calculs de refacturation doivent ainsi être affûtés et ajustés chaque année afin d'éviter les éventuels litiges avec les occupants.**





Rédactrices du Baromètre :  
Florence Prêtet et Noémie Marchal

Suivez-nous sur :



et sur  
[www.ayming.fr](http://www.ayming.fr)

---

185 avenue des Grésillons  
92622 Gennevilliers Cedex  
Tel : 01 41 49 41 00

---

Une question ?  
Une remarque ?

N'hésitez pas à nous en  
faire part en nous  
contactant à l'adresse  
mail suivante :  
[contact@ayming.com](mailto:contact@ayming.com)