



ayming

12<sup>ème</sup> Baromètre du  
**coût foncier**  
de l'immobilier de bureaux

Édition 2019 - 2020



FURTHER TOGETHER

# Édito

**La taxe foncière : un impôt local à identifier et à comparer, non en termes de taux d'imposition, mais de coût par m<sup>2</sup>.**

Afin d'optimiser le **coût de l'immobilier**, il est nécessaire de **déterminer sa composition et d'analyser son évolution** grâce à des indicateurs de référence.

Les seules données comparatives disponibles sont le taux local d'imposition ou le taux moyen national. Très disparates selon la localisation géographique, ces taux d'imposition ne donnent qu'une indication très relative du coût foncier. **Ce coût**, souvent mal connu et ainsi mal maîtrisé, **doit donc être appréhendé globalement en tenant compte des taux d'imposition mais également de la valeur locative cadastrale.**

La mise en place de la révision des locaux professionnels en 2017 et la référence à des loyers proches du marché doivent normalement permettre d'estimer rapidement cette valeur locative. **Néanmoins, les mécanismes d'atténuation** - planchonnement de la valeur locative, coefficient de neutralisation et lissage sur 10 ans des impositions - **complexifient de nouveau cette approche par coût.**

C'est ainsi qu'**au regard d'une base de données sans équivalent en la matière, Ayming établit annuellement un Baromètre du coût foncier des immeubles de bureaux**, par la détermination de coûts médians par m<sup>2</sup> et par agglomération. Ces coûts sont exprimés en € par m<sup>2</sup> de surface réelle hors parking et concernent les 50 villes françaises les plus peuplées. Ces valeurs n'ont évidemment qu'un caractère indicatif permettant à chaque entreprise de s'interroger sur sa propre imposition.



## Une charge récurrente, en progression continue depuis 10 ans.

La taxe foncière ne cesse d'augmenter à un rythme soutenu depuis 10 ans. Ainsi, en 2019, nous observons un coût foncier <sup>(1)</sup> médian (TF + TEOM) de :

- 26 €/m<sup>2</sup> en région (mais 11 €/m<sup>2</sup> à Tourcoing et 36 €/m<sup>2</sup> à Nîmes),
- 31 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France (mais 22 €/m<sup>2</sup> dans les Yvelines et 41 €/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis),
- 31 €/m<sup>2</sup> à Paris (mais 68 €/m<sup>2</sup> sur les Champs-Élysées).

En 2009, ces mêmes coûts étaient de :

- 18 €/m<sup>2</sup> en région,
- 16 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France,
- 23 €/m<sup>2</sup> à Paris.

En 10 ans, le coût foncier a donc connu une **évolution significative** résultant à la fois d'un **accroissement des taux d'imposition** (13% en moyenne pour les 50 villes les plus peuplées de France) et d'une **augmentation des bases d'imposition** (ré-évaluation de 14%, hors révision des valeurs locatives).

## Un classement contraire aux idées reçues.

La comparaison effectuée dans ce Baromètre concernant les taux d'imposition et les coûts par m<sup>2</sup> des plus grandes villes de France, s'avère particulièrement **instructive**.

Ainsi, concernant les **métropoles de province**, si **Metz ou Aix-en-Provence** demeurent les mieux classées selon les deux critères, d'autres villes voient leur ordre de classement modifié, parfois très fortement. Ainsi, **Tourcoing**, aux taux d'imposition très élevés, mais relativement stables, reste l'une des villes les moins chères de France.

Les grandes villes d'**Île-de-France et Paris**, compte tenu de la forte concentration d'immeubles de bureaux, bénéficient de faibles taux d'imposition en augmentation constante depuis 10 ans. Néanmoins, la plupart de ces communes ont les coûts fonciers les plus élevés en raison des forts tarifs d'évaluation. Citons par exemple la commune de **Créteil** qui a un taux d'imposition dans la moyenne nationale, mais le coût foncier le plus élevé en 2019 (57 €/m<sup>2</sup>) et qui a le plus fortement augmenté en 10 ans (128% de hausse).

**À Paris**, les taux d'imposition sont relativement stables et faibles (20% en 2019) mais le **coût foncier** est plus élevé que la moyenne nationale et **a pratiquement doublé en 10 ans**.

<sup>(1)</sup> Coût foncier = taux d'imposition x valeur locative cadastrale

# Région

Le coût foncier médian TF+TEOM<sup>(1)</sup>  
en région est de

# 26 €/m<sup>2</sup>

## Coût foncier médian 2019 TF + TEOM :

11 à 24 €/m<sup>2</sup>

Les coûts fonciers des bureaux s'établissent en région de 11 à 36 €/m<sup>2</sup>.

25 à 27 €/m<sup>2</sup>

De Tourcoing à Nîmes, nous constatons une amplitude de 1 à 3 de la taxe foncière.

29 à 36 €/m<sup>2</sup>

## Augmentation du coût foncier 2009 / 2019 :

10% à 39%

En 10 ans, la plupart des grandes villes de France ont augmenté leur coût foncier d'au moins 50%.

40% à 59%

Les communes ayant des taux d'imposition élevés en 2009 n'ont pas pu user de ce levier. La variation à la hausse du coût foncier résulte donc uniquement de l'augmentation légale de la base d'imposition.

60% et plus

Au contraire, les communes qui avaient des taux d'imposition dans la moyenne ont continué de les augmenter.

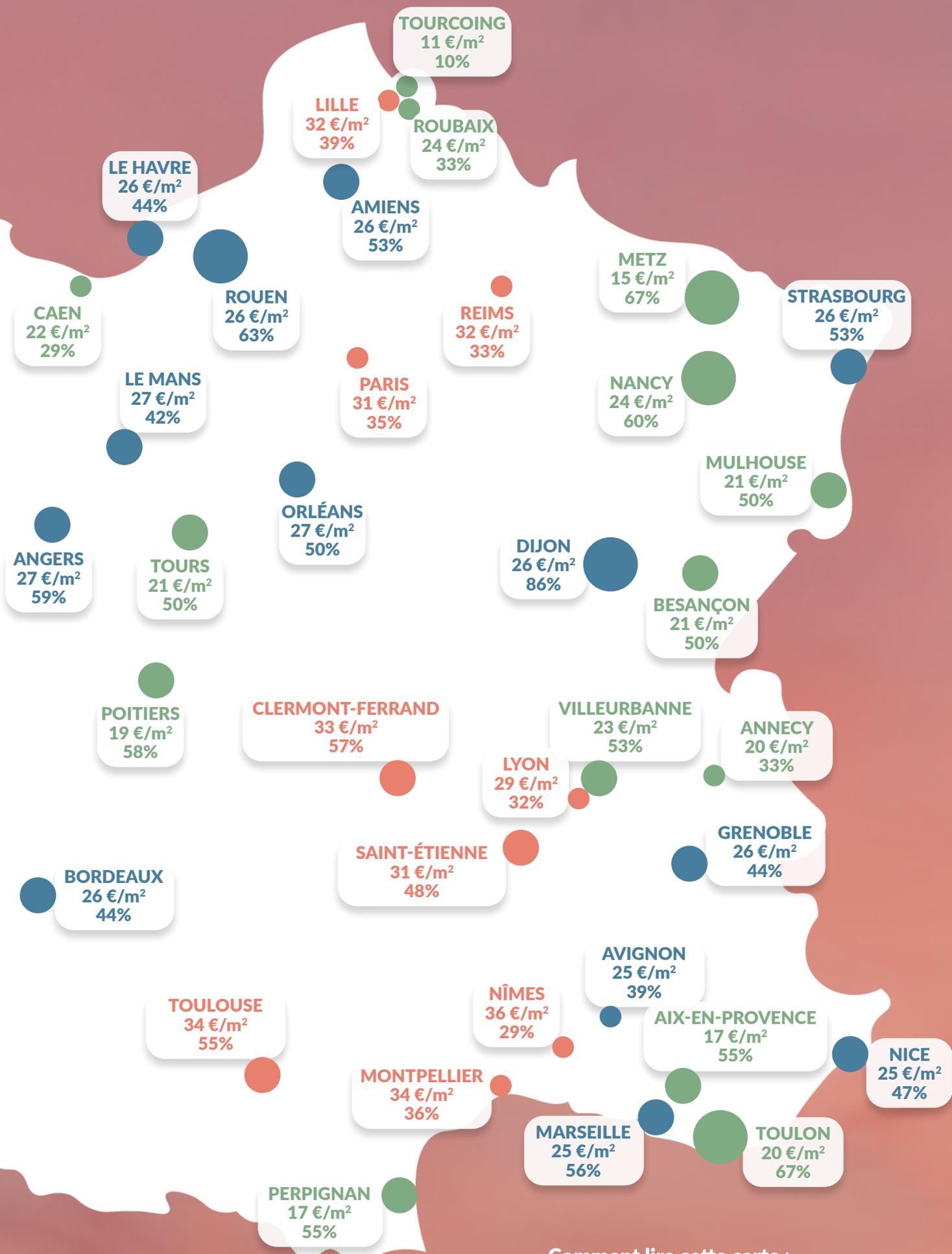
BREST  
18 €/m<sup>2</sup>  
80%

RENNES  
33 €/m<sup>2</sup>  
43%

NANTES  
30 €/m<sup>2</sup>  
43%

SAINT-DENIS  
DE LA RÉUNION  
17 €/m<sup>2</sup>  
70%

<sup>(1)</sup> TF : Taxe foncière  
TEOM : Taxe d'enlèvement des ordures ménagères



Comment lire cette carte :

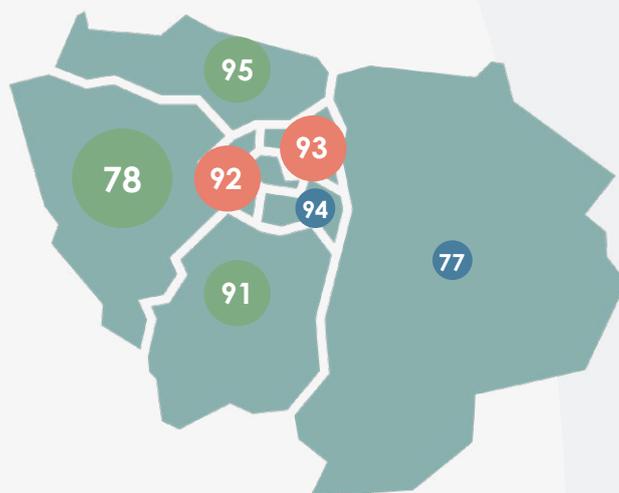
**COMMUNE**  
 Coût foncier médian 2019  
 Augmentation du coût foncier 2009 / 2019

# Île-de-France

Pour l'Île-de-France et Paris, se rajoutent :

- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les stationnements (TSBCS),
- la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (TASS).

**Le coût foncier médian TF+TEOM+TB<sup>(1)</sup>  
en Île-de-France est de  
42 €/m<sup>2</sup>**



## Coût foncier médian 2019 TF + TEOM + TB :

32 à 36 €/m<sup>2</sup>

Les coûts des bureaux en Île-de-France s'échelonnent de 32 à 60 €/m<sup>2</sup>.

39 à 46 €/m<sup>2</sup>

Grâce à des taux d'imposition et/ou des tarifs d'évaluation raisonnables, **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 33 €/m<sup>2</sup>.

51 à 60 €/m<sup>2</sup>

**Les Hauts-de-Seine** détiennent, quant à eux, le record des coûts fonciers les plus élevés, avec un coût médian de 54 €/m<sup>2</sup>, supérieur à celui de la capitale.

## Augmentation du coût foncier 2009 / 2019 :

50% à 69%

**Les fortes augmentations** constatées en Île-de-France s'expliquent par la hausse des taux d'imposition TF + TEOM ainsi que par l'augmentation des tarifs applicables à la TB.

70% à 89%

Ainsi, **en 10 ans**, les tarifs des bureaux ont été multipliés par plus de 1,5. Et pour les stationnements, intégrés depuis 2011 à la taxe, leurs tarifs ont augmenté en moyenne de 19%.

90% et plus

En fonction de la circonscription dans laquelle la commune est classée, il faut ajouter au coût déjà élevé de la taxe foncière une TB comprise entre 6 et 20 €/m<sup>2</sup>.

## Médianes par secteur <sup>(2)</sup>

SECTEUR	Coût TF + TEOM	Coût TB	Coût foncier (TF + TEOM + TB)	Augmentation coût foncier 2009 / 2019
2 <sup>ème</sup> couronne	36 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>	100%
1 <sup>ère</sup> couronne	41 €/m <sup>2</sup>	11 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	63%
Croissant Ouest	33 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>	63%
La Défense	34 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>	59%
Neuilly-Levallois	40 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	67%

**2<sup>ème</sup> COURONNE :** Ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, Ville nouvelle de Marne-la-Vallée, Pôle de Roissy

**1<sup>ère</sup> COURONNE :** Nord (Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Bobigny), Est (Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Saint-Mandé, Charenton-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), Boucle Nord (Colombes, la Garenne-Colombes, Bois-Colombes, Gennevilliers), Péri Défense (Nanterre, Courbevoie, Suresnes, Rueil-Malmaison)

(1) TB = TSBCS + TASS

(2) Regroupement Immostat

# Paris

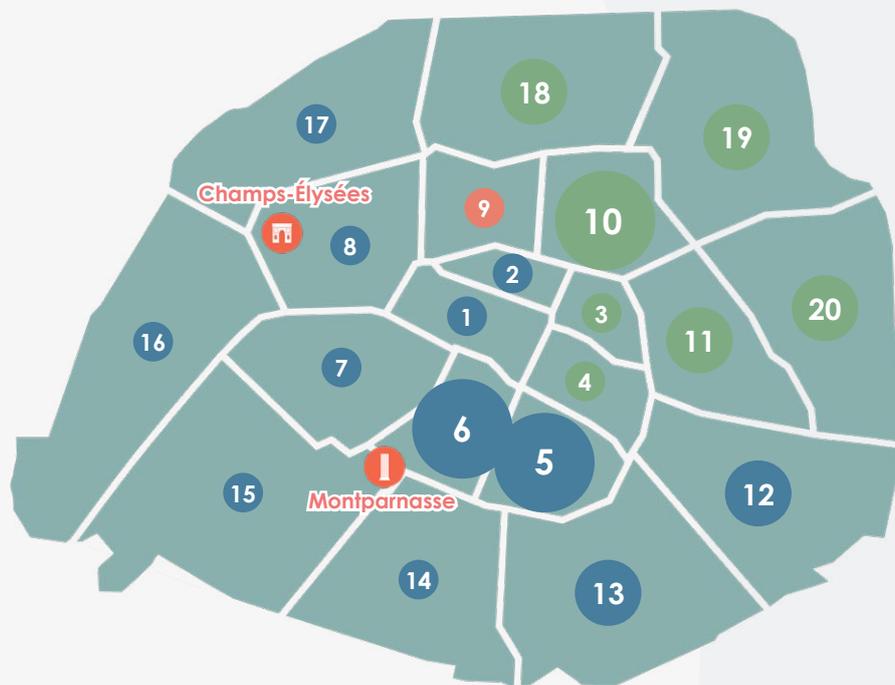
Pour Paris et l'Île-de-France, se rajoutent :

- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les stationnements (TSBCS),
- la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (TASS).

**Le coût foncier médian TF+TEOM+TB<sup>(1)</sup>  
à Paris est de**

**51 €/m<sup>2</sup>**





### Coût foncier médian 2019 TF + TEOM + TB :

41 à 46 €/m<sup>2</sup>

Les coûts des bureaux parisiens s'échelonnent de 41 à 88 €/m<sup>2</sup>.

49 à 64 €/m<sup>2</sup>

**Les arrondissements les moins chers** sont les 4<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> (respectivement de 41 et 42 €/m<sup>2</sup>).

83 à 88 €/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.

### Augmentation du coût foncier 2009 / 2019 :

40% à 69%

70% à 99%

100% et plus

En 2011, tous les arrondissements de Paris ont été intégrés dans la 1<sup>ère</sup> circonscription de la TB entraînant l'application d'un **tarif unique**. Ceci explique principalement la forte augmentation du coût foncier constatée sur les secteurs de Paris Nord Est et de Paris Sud.

À Paris, cette sur-taxation régionale (TB), représente en moyenne **39 % du coût global de la taxe foncière**.

### Médianes par secteur <sup>(2)</sup>

SECTEUR	Coût TF + TEOM	Coût TB	Coût foncier (TF + TEOM + TB)	Augmentation coût foncier 2009 / 2019
Paris Nord Est	25 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	88%
Paris Sud	32 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	79%
Paris Centre Ouest	34 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>	59%
QCA	63 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>	51%
Montparnasse	64 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	53%
Champs-Élysées	68 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	88 €/m <sup>2</sup>	49%

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

<sup>(1)</sup> TB = TSBCS + TASS

<sup>(2)</sup> Regroupement Immostat

# Exemple

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



Un immeuble de bureaux de 1 900 m<sup>2</sup>, doté de 30 places de parking et susceptible d'accueillir une centaine de personnes, générera :

**Coût foncier**  
TF + TEOM  
**annuel moyen 2019**

**49 k€**

**EN RÉGION**

**Coût foncier**  
TF + TEOM + TB  
**annuel moyen 2019**

**80 k€**

mais 61 k€ dans les  
Yvelines et 96 k€ en  
Seine-Saint-Denis

**EN  
ÎLE-DE-  
FRANCE**

**Coût foncier**  
TF + TEOM + TB  
**annuel moyen 2019**

**97 k€**

mais 167 k€ aux  
Champs-Élysées

**À PARIS**



ayming

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

[contact@ayming.com](mailto:contact@ayming.com)



**Nos accompagnements à vos côtés dans l'optimisation  
et la sécurisation des taxes liées à vos immeubles :**

- **Taxe foncière des locaux professionnels**
- **Taxe sur les bureaux et les stationnements**
- **Taxe d'enlèvement des ordures ménagères**
- **Taxe foncière des locaux industriels**
- **Taxes d'urbanisme et d'aménagement**

Découvrez-en plus  
sur [ayming.fr](http://ayming.fr)

**Rédactrices du Baromètre :**

**Florence Prêtet** : Experte en fiscalité locale

**& Noémie Marchal** : Responsable de l'offre - Experte en fiscalité



FURTHER **TOGETHER**