

LA REDEVANCE POUR CREATION DE BUREAUX

Etude réalisée par Jean-Pierre Chauvel (DDHEGL) et Renaud Diziain (DEDL)
Avec la participation de Hélène Chatelier et Pascale Guery (DEDL)

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France

15, rue Falguière – 75740 Paris cedex 15

Tél. : 01 77 49 77 40 – Télécopie : 01 77 49 76 02 – Internet : www.iau-idf.fr

Directeur général : François Dugeny

Département Economie et Développement Local – Directeur : Anne-Marie Roméra

Département Démographie Habitat Equipement Gestion Locale – Directeur : Christine Corbillé

Crédits photos : Hélène Chatelier

Décembre 2007 – Etude : 2.07.009

SOMMAIRE

Présentation.....	3
A . Généralités, historique et bilan.....	6
A.1 Aspects législatifs et procédures	6
A.2 Historique des recettes	11
A.3 Bilan de l'efficacité de la redevance.....	12
B. Le rendement actuel de la redevance	15
B.1 Une part importante de la construction non soumise ou exonérée	15
B.2 Les reconstructions : près de 20% de la matière imposable	15
B.3 Un déplacement géographique de la construction	19
C. Les perspectives de construction et de recettes	22
C.1 Un potentiel de 450 000 m ² imposables	22
C.2 Les deux tiers des projets de construction en zone 3	23
D. La Défense.....	26
D.1 Etat des lieux	26
D.2 Le Plan de renouveau de La Défense	27
D.3 Les projets livrables à horizon 2013	28
E . Scénarios d'évolution	30
E.1 La redevance rapportée à la valeur vénale des bureaux.....	30
E.2 Quelques pistes pour une refonte des zonages et des tarifs.....	32
Annexes.....	34

PRESENTATION

La redevance pour création de bureaux est une recette affectée du budget régional dont le montant varie fortement dans le temps, au gré des cycles de la construction de bureaux et de sa localisation. Cette taxe, propre à l'Île-de-France, est destinée à orienter l'implantation des bureaux dans le sens des politiques d'aménagement.

L'étude a pour objectif, d'une part, d'améliorer la qualité de la prévision budgétaire au titre de cette recette et, d'autre part, de proposer des pistes d'évolution pour améliorer son rendement et son efficacité en tant qu'outil d'aménagement.

Elle a consisté à :

- analyser la construction de bureaux et les montants encaissés au cours de la période récente,
- évaluer le "manque à gagner" induit par l'exonération de redevance, depuis 2007, pour les surfaces de plancher reconstruites,
- dresser des perspectives d'évolution de cette recette au regard des besoins attendus en bureaux neufs et de leur localisation,
- tester l'impact d'un certain nombre de propositions d'évolution des modalités d'application de la redevance (découpage, tarification, tarifs "DSU", locaux imposables...).

A- Généralités, historique et bilan

A-1. Aspects législatifs et procédures

Sources juridiques

La redevance pour création de bureaux existe depuis la loi du 2 août 1960. Elle a été modifiée notamment par la loi du 3 décembre 1982 et la loi de finances rectificative du 29 décembre 1987. Aujourd'hui, elle est codifiée aux articles L 520-1 à L. 520-11 et R.520-1 à R. 520-12 du Code de l'urbanisme dans le titre II « Dispositions financières concernant la région parisienne » du livre V « Implantation de services, établissements et entreprises ».

Objectifs

Elle avait en 1960 pour objectif de dissuader les promoteurs de construire en Ile-de-France des locaux à usage industriel ou de bureau, notamment au détriment des immeubles d'habitation.

Dès le début, elle a été conçue comme un instrument d'aménagement du territoire, mais au niveau national, puisqu'elle était perçue sur l'ensemble de l'agglomération parisienne à un taux uniforme (sauf dans certaines enclaves : La Défense, Maine-Montparnasse, Sarcelles...). Il s'agissait alors d'encourager la construction de bureaux en province.

Depuis 1972, **des zones avec des taux de redevance différenciés ont été instaurées** (carte page 8) : la redevance devient alors un **outil d'aménagement du territoire francilien**, ayant pour objectif d'enrayer la sur-concentration des bureaux dans l'ouest de Paris et de sa proche couronne et de favoriser le desserrement des implantations au bénéfice des villes nouvelles notamment.

Depuis 1986, le produit de la redevance est attribué à la région Ile-de-France, en vue de financer les infrastructures routières et des équipements nécessaires au desserrement d'activités tertiaires.

L'assiette de la redevance

Elle est assise sur les mètres carrés de surface utile de plancher construits affectés à des locaux à usage de bureaux et de locaux de recherche ainsi que de leurs annexes (articles L. 520-1 et L. 520-3). A défaut d'une évaluation précise, la réglementation prévoit que la surface utile correspond à la surface couverte à chaque niveau, affectée d'un abattement forfaitaire de 5%¹.

¹ Voir bordereau de déclaration des travaux en annexe 1

Les locaux soumis à la redevance

Aux termes des articles R. 520-1 et R. 520-1-1, sont considérés :

- comme **locaux à usage de bureaux**, tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion, ainsi que, quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.
- comme **locaux de recherche**, les locaux et leurs annexes de toute nature utilisés pour des activités ayant le caractère de recherche fondamentale, de recherche appliquée ou de développement, quelle qu'en soit la nature et quel qu'en soit l'objet ou la dénomination, effectuées soit en bureaux d'études, soit en laboratoires, soit en ateliers pilotes, soit en stations expérimentales ou encore opérées dans des installations agricoles ou industrielles.

Depuis 1982, la construction de locaux industriels est exonérée de la redevance, ceci pour mettre fin à l'hémorragie de l'emploi industriel. Dans le même temps y sont soumis les locaux de recherche² afin d'encourager l'implantation d'activités de recherche en province.

Exonérations

N'entrent pas dans le champ d'application de la redevance :

- les bureaux qui font partie d'un local principal d'habitation, les bureaux utilisés par les membres des professions libérales et les officiers ministériels ;
- les locaux affectés au service public et appartenant à l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics ne présentant pas un caractère industriel ou commercial ainsi que ceux qui sont utilisés par des organismes de sécurité sociale ou d'allocations familiales et qui appartiennent à ces organismes ou à des sociétés civiles constituées exclusivement entre ces organismes ;
- dans les établissements industriels, les locaux à usage de bureaux dépendants de locaux de production, et les locaux à usage de bureaux d'une superficie inférieure à 1.000 mètres carrés indépendants des locaux de production ;
- les locaux de recherche compris dans les établissements industriels ;
- les locaux affectés aux associations reconnues d'utilité publique.

² sauf s'ils sont inclus dans des locaux industriels

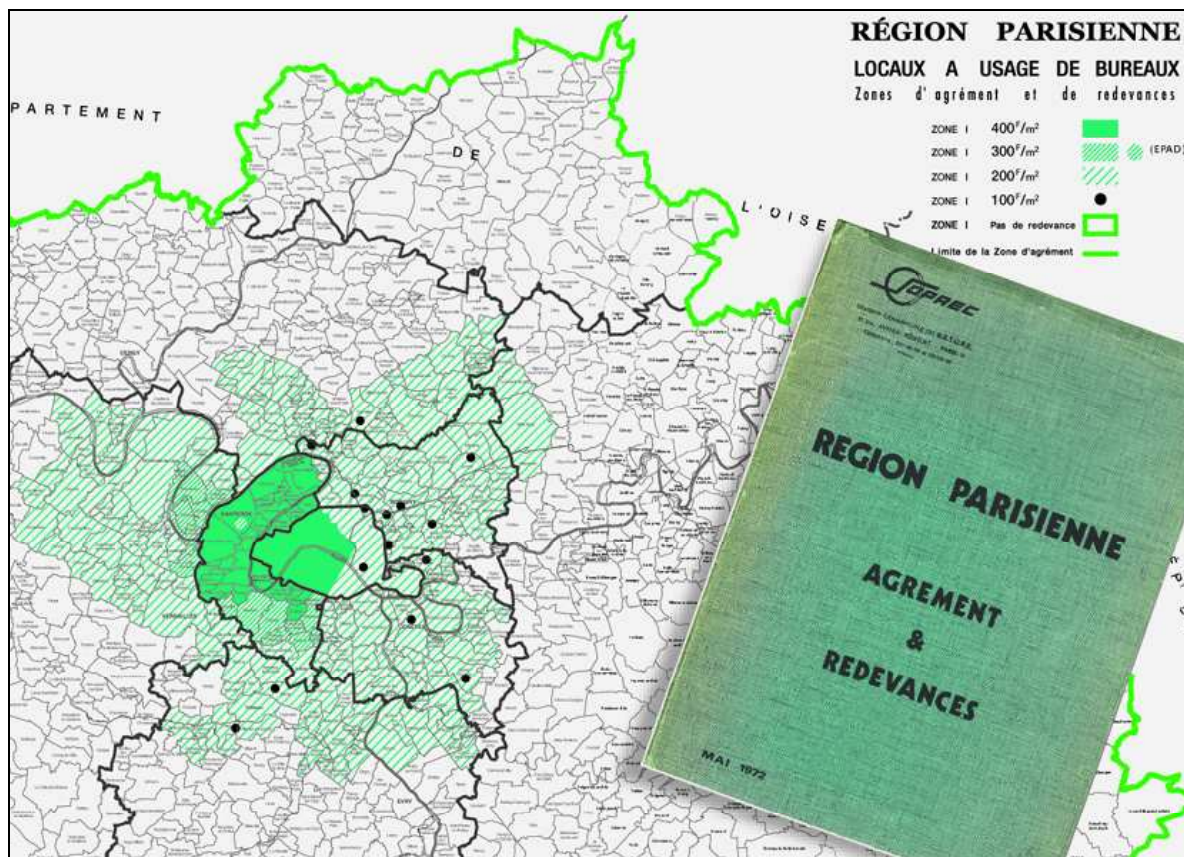
Taux et zones de la redevance

En 1972, le choix a été fait de moduler les taux de la redevance pour création de bureaux selon les communes en fonction du dynamisme propre de la construction de bureaux et de la demande de logements sur leur territoire. L'article L. 520-3 du code de l'urbanisme précise que le montant et les périmètres de la redevance sont fixés par décret en Conseil d'État « en fonction du taux d'emploi et de son évolution », sans pouvoir excéder un montant déterminé par le législateur. Les taux sont alors fixés à (carte ci-dessous) :

- 400F/m² pour le centre et l'ouest de l'agglomération parisienne,
- 300F/m² pour la Défense, quelques communes des Hauts-de-Seine et des Yvelines,
- 200F/m² pour l'Est de Paris et de l'agglomération parisienne,
- 100F/m² pour "les enclaves" : centres restructurateurs de l'est, secteurs à urbaniser en priorité et certaines parties du territoire ayant fait l'objet de déclaration d'utilité publique (Bercy, Massy, Bobigny, Epinay-sur-Seine, Boissy Saint-Léger...).

Les villes nouvelles sont exonérées de redevance.

Les zones de tarification de la redevance en 1972



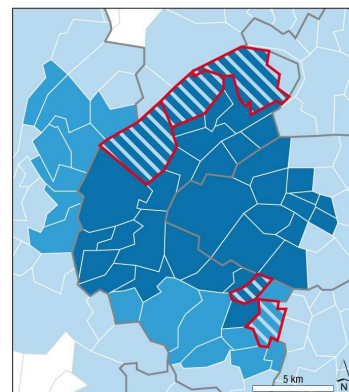
En 1982, la loi (n°82-1020) réévalue le taux plafond à 900 francs par mètre carré de surface utile (137 €/m²). Mais ce relèvement des taux ne sera effectif qu'à la suite du décret du 9 septembre 1987 (n° 87-744) qui modifie à la marge le zonage de 1972 en supprimant du taux le plus faible appliqué aux « enclaves ».

En 1987, entrent en vigueur de nouveaux taux : 900 francs (137 €/m²), 600 francs (91 €/m²) et 300 francs (46 €/m²) par m².



En 1989, un décret du 10 février 1989 porte les taux à 1 600 francs, 1000 francs et 400 francs (respectivement 244 €, 152€ et 61€). **Ces taux n'ont pas été ajustés depuis 1989.**

En 1996, l'article 38 de la loi n°96-987 du 14 novembre exonère de la redevance les créations de bureaux dans les zones franches urbaines, à condition que les bureaux résultent d'un changement d'affectation.

En 2000, l'article 48 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain prévoit que les communes éligibles à la DSUCS³ relèvent du taux minimum (carte ci-contre). En 2007, **des communes, originellement en zone 1** (Colombes, Gennevilliers, Malakoff et Nanterre) **ou en zone 2** (Bagneux) **sont de fait rattachées à la zone 3.**

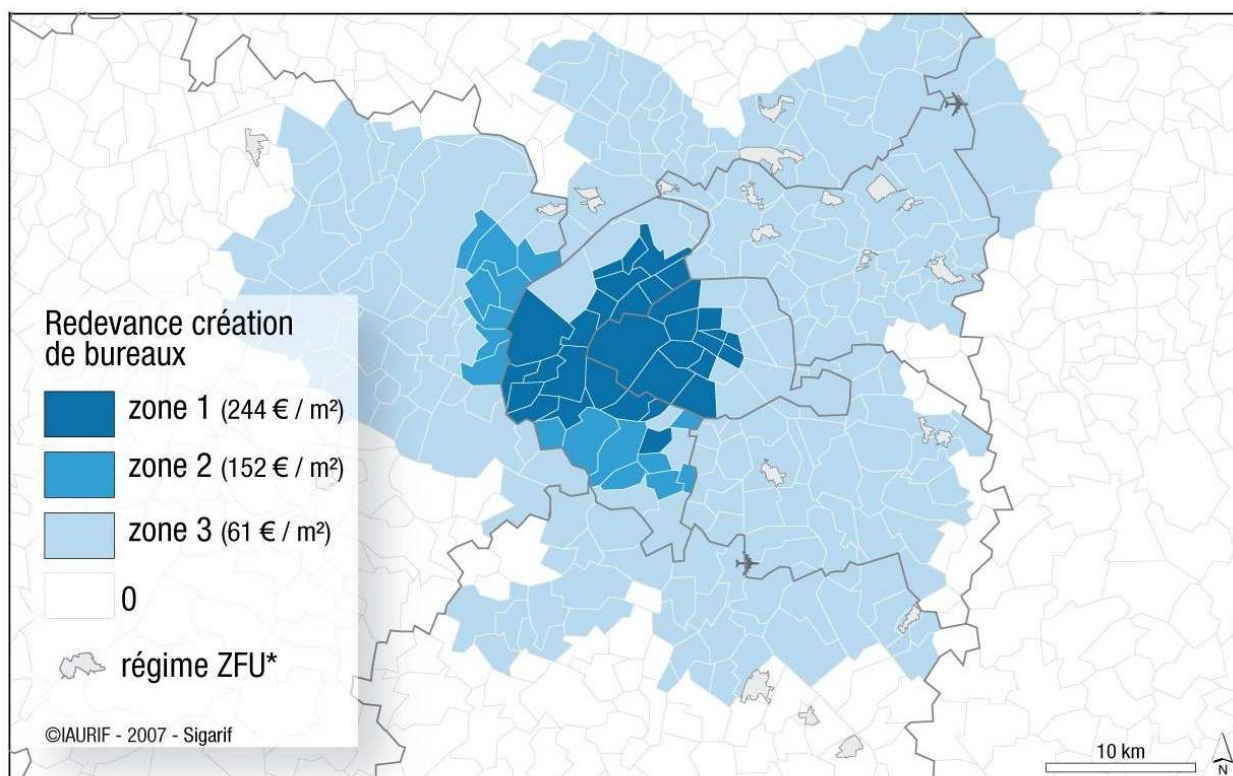


Rattachement à la zone 3 en 2007

-  anciennement zone 1
-  anciennement zone 2

©IAURIF - Sigarif 2007

Les zones de tarification de la redevance en 2007



* exonération de redevance sur les bureaux créés par transformation de locaux

³ Dotation de Solidarité Urbaine et de Cohésion Sociale

Enfin, l'article 151 de la loi de finances rectificative pour 2006 du 30 décembre **2006** introduit dans le code de l'urbanisme un article L 520-8. Celui-ci prévoit que « les opérations de reconstruction d'un immeuble pour lequel le permis de construire est délivré avant le 1er janvier 2014 **ne sont assujetties à la redevance qu'à raison des mètres carrés de surface utile de plancher qui excèdent la surface utile de plancher de l'immeuble avant la reconstruction** ». Initialement prévue dans le périmètre des opérations d'intérêt national cette mesure vaut pour l'ensemble de la région d'Ile-de-France.

Le recouvrement de la redevance

La redevance est due par la personne physique ou morale qui est propriétaire des locaux. La mise en recouvrement ne doit pas dépasser les deux ans suivant la délivrance du permis de construire ou suivant le dépôt d'une déclaration de transformation en local de bureaux d'un local précédemment affecté à un autre usage (article L. 520-2). Au delà du délai de 2 ans, la redevance n'est plus exigible.

L'assiette et la liquidation relèvent de la Direction Départementale de l'Équipement ; toutefois, lorsque le maire a reçu compétence pour délivrer les permis de construire, il peut se voir confier, à sa demande, la détermination de l'assiette et de la liquidation de la redevance.

En prenant l'exemple de la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine , le délai moyen d'instruction était estimé, en mai 2007, à 11 mois (le délai de forclusion est de 2 ans) entre la réception du dossier de permis de construire et l'envoi de la décision au service en charge du recouvrement⁴.

Deux modifications à compter de 2007

Il convient tout d'abord de signaler que si cette taxe était traditionnellement recouvrée par les services du domaine, **elle est supposée l'être depuis le 1er janvier 2007 par les services dépendant de la direction générale de la comptabilité publique (DGCP)**, en l'occurrence la trésorerie générale.

Cette modification semblait être, au début de 2007, largement méconnue et pourrait avoir occasionné des retards dans le recouvrement des sommes dues.

Une seconde inflexion résulte de la réforme du code de l'urbanisme initiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application du 5 janvier 2007. A compter du 1er octobre 2007 **le service instructeur (DDE) ne peut plus exiger, et donc vérifier, les surfaces intérieures taxables**. Ceci réduit les délais d'instruction mais laisse le constructeur et son architecte seuls responsables des surfaces déclarées.

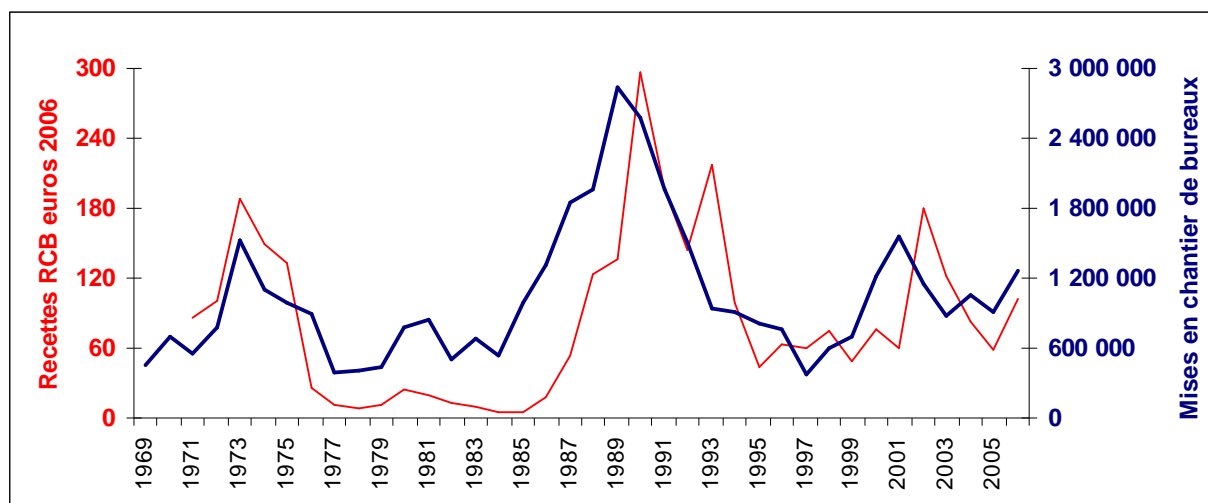
⁴ voir logigramme en annexe 2

A-2. Historique des recettes

La relation entre la construction de bureaux et le produit de la redevance varie selon l'échelle de temps considérée.

Observées **sur longue période**, les recettes de redevance ont été fonction de l'intensité de la tertiarisation de l'économie francilienne. La redevance se met à produire au début des années 70, lors de la première grande vague de création d'emplois de bureaux qui engendre un million de m² par an. Les recettes culminent lors du cycle suivant au cours duquel le parc de bureaux s'accroît au rythme de 1,5 millions de m² par an. Depuis 1995, 1 million de m² par an sont mis en chantier en réponse, pour une part désormais non négligeable, aux besoins de renouvellement du parc ancien.

Construction de bureaux et produits de redevance sur longue période



Sur la période d'un cycle immobilier, la production connaît les fluctuations inhérentes à une industrie « lourde » qui doit satisfaire, voire anticiper, une demande immobilière très sensible aux aléas de la conjoncture économique. Il en résulte des périodes d'ajustement de l'offre à la demande pouvant entraîner des écarts de production de 1 à 2 d'une année à l'autre. **Les recettes répercutent et même amplifient les variations de la production à court terme.** Par exemple, en période de conjoncture difficile, une part importante des permis de construire n'aboutissent pas à l'expiration de leur validité (2 ans) ce qui donne lieu à remboursement au pétitionnaire et donc à décaissement. Le taux d'abandon des permis de construire s'est élevé à 35% en 1991 et 1992.

Les produits perçus au titre de la redevance pour création de bureaux durant les exercices 2000 à 2006 font apparaître, d'une part, la très forte volatilité de la redevance, qui a ainsi été divisée par 3 entre 2002 et 2005, et d'autre part, la prépondérance des Hauts-de-Seine et de Paris, qui représentent en moyenne les 3/4 des produits annuellement perçus.

Produits de redevance par département depuis 2000

En euros courants	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	23 776 347	1 539 380	32 364 544	45 555 751	10 011 949	9 579 378	25 956 089
Seine et Marne	0	351 615	0	0	0	0	193 309
Yvelines	873 431	1 584 857	3 459 311	8 006 405	258 944	4 430 681	5 568 118
Essonne	1 717 164	5 662 330	5 706 770	2 875 644	1 732 539	4 258 837	1 044 381
Hauts de Seine	34 866 798	27 221 534	93 726 372	45 994 100	52 753 904	28 424 437	54 380 253
Seine Saint Denis	5 056 602	10 875 734	19 262 020	5 451 865	8 187 630	7 187 423	7 975 628
Val de Marne	985 744	5 756 594	10 721 540	4 763 530	5 873 878	1 368 741	5 999 587
Val d'Oise	358 866	1 810 219	1 075 298	1 590 769	942 897	661 864	981 969
TOTAL	67 635 186	54 806 689	166 315 997	114 238 064	79 761 761	55 911 362	102 099 335

En pourcentage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	35,2%	2,8%	19,5%	39,9%	12,6%	17,1%	25,4%
Seine et Marne	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Yvelines	1,3%	2,9%	2,1%	7,0%	0,3%	7,9%	5,5%
Essonne	2,5%	10,3%	3,4%	2,5%	2,2%	7,6%	1,0%
Hauts de Seine	51,6%	49,7%	56,4%	40,3%	66,1%	50,8%	53,3%
Seine Saint Denis	7,5%	19,8%	11,6%	4,8%	10,3%	12,9%	7,8%
Val de Marne	1,5%	10,5%	6,4%	4,2%	7,4%	2,4%	5,9%
Val d'Oise	0,5%	3,3%	0,6%	1,4%	1,2%	1,2%	1,0%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

A-3. Bilan de l'efficacité de la redevance

A l'origine, en 1960, a été mis en place un **système d'enclaves à taux réduit** pour appuyer des opérations d'aménagement (La Défense, Montparnasse, Bercy-Rapée) et les pôles prioritaires de l'aménagement régional (centres restructurateurs...). Cette tarification incitative appliquée à certains pôles est abrogée en 1987. Elle avait pourtant, couplée avec l'agrément, **facilité le démarrage des sites de l'est parisien les mieux situés** (Lyon-Bercy, Val de Fontenay). En revanche, elle n'a pas joué le rôle escompté pour les pôles restructurateurs (Créteil, Rosny, Thiais...) que l'agrément et la redevance ont artificiellement promus en pôles tertiaires⁵.

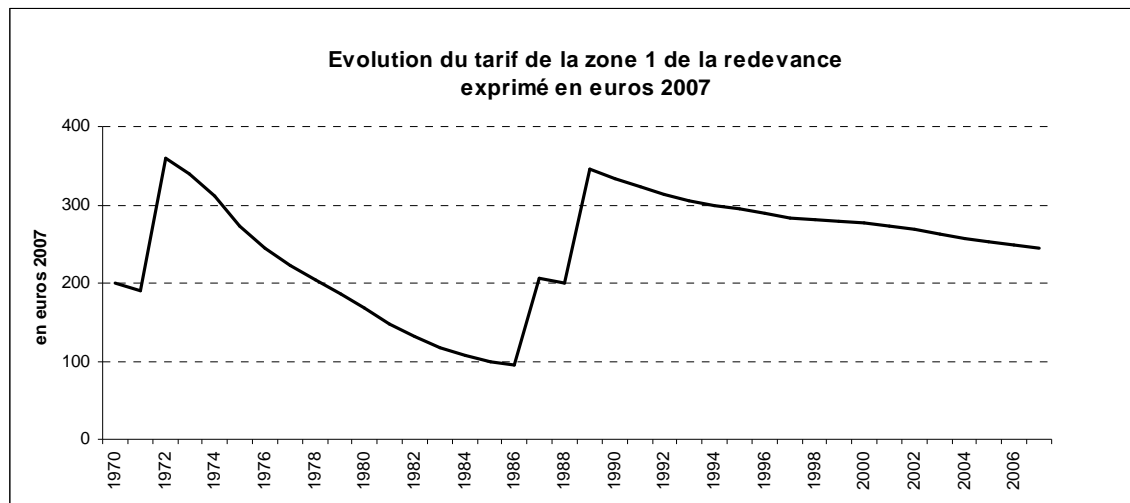
La modulation des tarifs selon 3 zones est décrétée en 1972 et assortie du relèvement du taux plafond, le tout afin de contrecarrer l'emballement de la construction à l'ouest. Décidée en fin de cycle, la modulation des taux n'aura qu'un faible effet incitatif sur la construction de bureaux à l'est qui restera atone pendant plus d'une décennie. Tout au plus, favorisera-t-elle, au début des années 1980, l'essor des villes nouvelles (exonérées de redevance). Mais c'est surtout le contrôle renforcé des implantations, par contingentement des agréments délivrés, qui aidera le marché des bureaux à prendre pied en villes nouvelles.

Ce bilan décevant, amène, lors des débats portant réforme de la redevance pour création de bureaux en 1982, à **envisager une accentuation du différentiel de tarification en faveur de l'est de l'agglomération**. Ce projet restera lettre morte car, au début des années 80, l'application stricte de l'agrément aboutit à créer une situation de pénurie de bureaux neufs. Face à cette pénurie, la procédure d'agrément est même assouplie et il est décidé de ne pas réévaluer les taux de la redevance en dépit de la loi de 1982 puis celle de 1986 qui

⁵ ces incitations susciteront d'ambitieux programmes mais beaucoup ne verront pas le jour ou resteront longtemps innocués

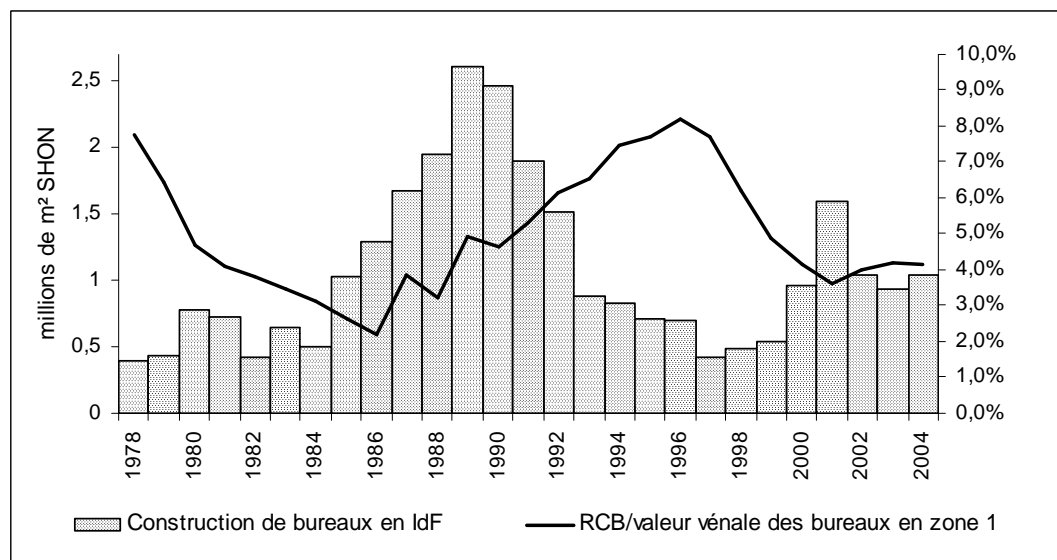
donnaient au gouvernement cette possibilité dans la limite de 900F/m² en 1982 puis de 1 300F/m² en 1986 pour les taux plafonds.

En 1987 et 1989 deux majorations successives multiplient par 3,5 le taux de la zone 1 (en euros constants). Là encore, la réévaluation intervient tardivement dans un contexte d'emballlement de la construction et de dérive spéculative. Cette revalorisation porte le taux de 1989 au niveau de celui de 1972 actualisé en fonction de l'indice du coût de la construction (graphique ci-dessous). Elle n'aura, jusqu'en 1991, aucun impact sur la construction et sa géographie car le coût de la redevance est dilué par la flambée des prix.



C'est au cours de la période de correction des prix qui suivit la crise de 1991, que l'augmentation des taux se fait sentir (graphique ci-dessous). En 1997, la redevance représente plus de 8% de la valeur des immeubles, un poids jugé excessif lorsque l'activité de construction est au plus bas.

Le coût relatif de la redevance dans la zone 1 au gré des cycles du marché



Depuis 15 ans, la construction de bureaux s'oriente toujours en faveur des Hauts-de-Seine mais le déséquilibre est-ouest est moins criant qu'au cours des années 80. L'explication

tient bien moins à l'augmentation des taux qu'à la mise en place du système des conventions d'équilibre habitat-activités dans les années 1990.

Depuis 1989, **les taux n'ont pas été réévalués** ce qui contribue à atténuer l'effet régulateur de la redevance. D'une part l'érosion monétaire en a diminué le coût réel de 32 % depuis 1989, d'autre part l'écart de tarif entre les zones est de ce fait resté inchangé alors qu'au regard des prix pratiqués, la redevance ne frappe pas plus sévèrement certains secteurs de l'ouest (cf page 31).

En outre, depuis 2000, **le rattachement à la zone 3** (tarification réduite) **de communes éligibles à la DSUCS** et précédemment situées en zone 1, **a un peu plus émoussé le rôle dissuasif de la redevance** en levant un frein au développement de sites prometteurs de la proche banlieue ouest (Nanterre, Colombes...).

Depuis 1996, sont exonérées de redevance en Zone Franche Urbaine les transformations de locaux d'activités en bureaux mais cette mesure n'a qu'une faible portée, le changement de destination de locaux étant plutôt rare. La création « ex nihilo » de m² de bureaux ne bénéficie pas d'une exonération.

B- Le rendement actuel de la redevance

Au-delà des aléas de la production et des modifications tarifaires, deux éléments affectent le rendement de cette taxe, autrement dit le produit généré en moyenne par m² construit en Ile-de-France⁶ :

- la part de la construction non soumise ou exonérée de redevance ;
- la géographie de la construction et sa ventilation par zone de tarification.

B-1 Une part importante de la construction non soumise ou exonérée de redevance

Par référence aux statistiques du fichier des permis de construire SITADEL⁷, la construction de bureaux en Ile-de-France, s'est établie, depuis 10 ans, autour d'une moyenne de 1 million de m² par an. Compte tenu du champ d'application de la redevance et des cas d'exonération, **34% des m² construits en Ile-de-France**, soit 340 000 m² sur le million produit annuellement **échappent au paiement de la redevance**, dont :

- 230 000 m² situés hors des zones concernées par la redevance comme par exemple les (ex) villes nouvelles ;
- 40 000 m² de bureaux affectés à un service public et propriétés d'une personne morale publique : commissariats de police, mairies, tribunaux, bureaux des hôpitaux, Sécurité Sociale... ;
- 50 000 m² exclus du calcul de l'assiette : la surface utile taxable au titre de la redevance couvrirait en pratique environ 85% de la SHON déclarée et reportée dans SITADEL ;
- 20 000 m² environ bénéficiant de diverses exonérations (reconstruction après sinistre, bureaux liés à une unité de production, franchise de 1 000m² pour les bureaux de recherche indépendants d'une unité de production ...).

Mais à l'avenir, cette proportion de 34% des m² construits qui ne génèrent pas de redevance va nettement augmenter. En effet, en vertu de l'article L.520-5 du code de l'urbanisme, les reconstructions de plancher à proportion des m² démolis sont exonérées de redevance à compter du 1^{er} janvier 2007.

B-2 Les reconstructions de planchers : près de 20% de la matière imposable actuelle

De 2001 à 2006, combien de m² construits en Ile-de-France correspondent à des reconstructions partielles (restructuration) ou totales d'immeubles existants ? En d'autres termes quel manque à gagner aurait entraîné l'exonération pour reconstruction de surface si elle avait été décrétée en 2000 ?

⁶ qui s'est élevé à un peu moins de 100 euros par m² en moyenne au cours des dix dernières années.

⁷ Fichier tenu par le Ministère de l'Équipement qui recense toutes les opérations faisant l'objet d'un permis de construire.

Les fichiers des permis de construire et de démolir ne permettent pas, statistiquement, de distinguer les surfaces reconstruites à la suite d'une démolition de celles nouvellement créées. Pour ce faire, il a été nécessaire d'examiner, au cas par cas, les permis de construire des immeubles « restructurés » (carte ci-contre) de plus de 5 000 m².

Il ressort de cet examen, mené sur la période 2001 à 2006, qu'en moyenne, lors de ces restructurations, 41 % des surfaces de plancher ont été reconstruites et 59% conservées (schéma ci-dessous). Cette proportion permet d'estimer à 110 000 le nombre de m² SHON reconstruits par an pour les immeubles de plus de 5 000 m², et, par hypothèse, à 130 000 m² SHON au total si l'on ajoute les travaux menés dans des immeubles de moins de 5 000 m².

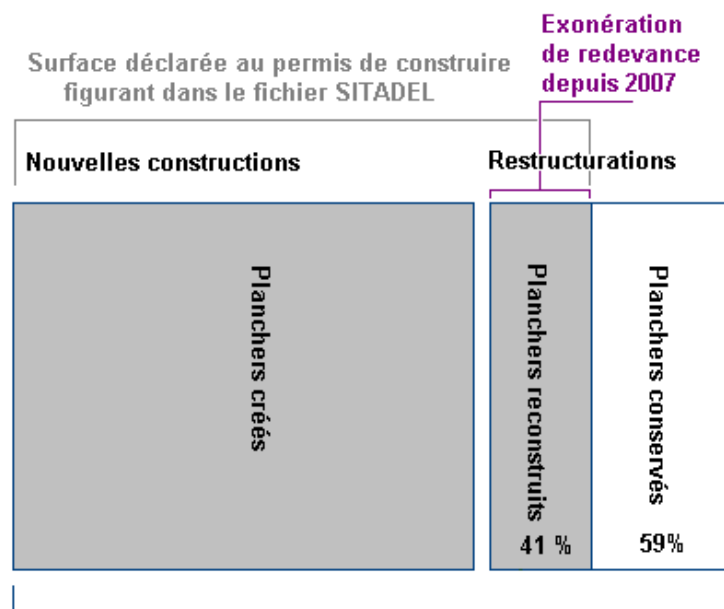
Ces opérations **se localisent à 75% dans la zone 1 de la redevance** (cartes ci-contre). Au sein de celle-ci, la moitié sont des restructurations, voire des reconstructions derrière façade dans l'ouest parisien, et un tiers des réhabilitations lourdes de tours des années 1960 ou 1970 à La Défense (Ozone, Opus 12, Initiale...). La zone 2 pèse pour 6% du renouvellement du parc qui s'y opère à Montrouge et sur la ZI de Plessis-Clamart. Les opérations menées en zone 3 (18%) l'ont été principalement à Nanterre, Saint-Denis et dans l'est de Paris.

Les reconstructions de plancher représentent **une superficie taxable⁸ de l'ordre de 100 000 m²** situés à 75% en zone 1, soit une recette de redevance de près de 20 millions d'euros par an. C'est 20% de ce qu'a produit la redevance en 2006 ou au cours des 5 derniers exercices en moyenne.

Le schéma ci-contre montre que l'offre de surfaces neuves de bureaux est alimentée par deux "filiales" de production :

- la construction sur terrain à bâtir (nouvelles constructions),
- la reconstruction avec conservation partielle du bâtiment (restructurations).

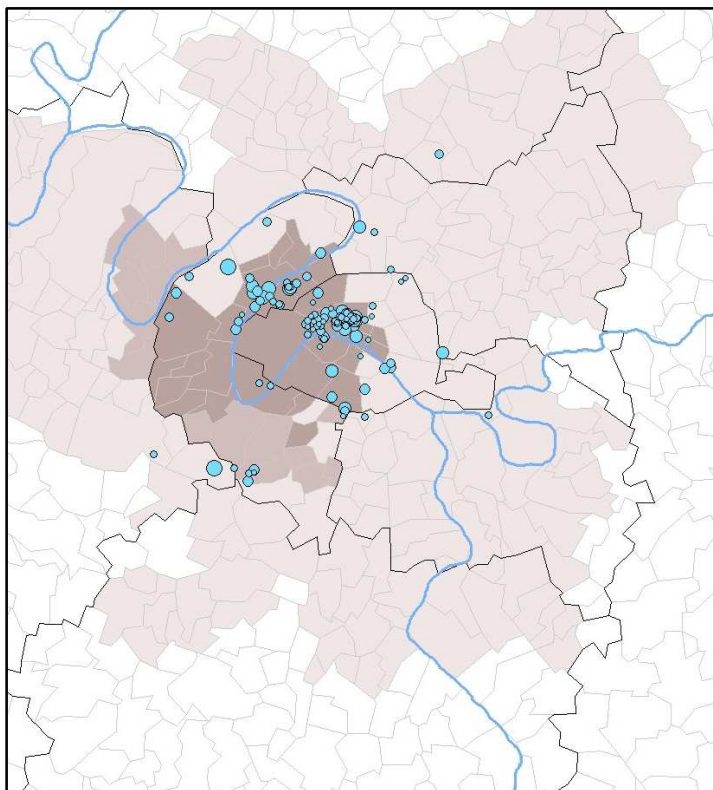
Dans le premier cas, les surfaces créées figurent en totalité dans le fichier SITADEL des permis de construire. Dans le second cas, seuls les m² de planchers reconstruits apparaissent dans SITADEL. Depuis 2007, ces m² reconstruits sont exonérés de redevance.



Offre de bureaux neufs mise sur le marché d'après les sources professionnelles

⁸ La surface taxée représenterait environ 85% à 90% de la SHON.

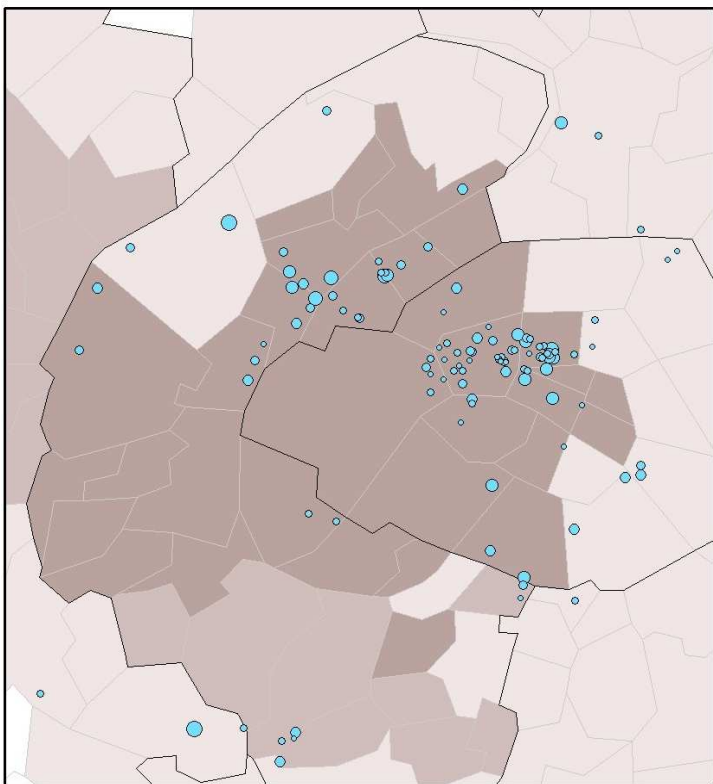
Géographie des « restructurations » de 2001 à 2006 et zones de tarification de la redevance



Surfaces (en m²)

- 5 000
- 10 000
- 50 000




©AURIF - 2007



Les restructurations d'immeubles sont dans quelques cas synonymes de reconstruction complète, comme ici à Montrouge (avant-après)

Nota : les cartes ci-dessus localisent tous les immeubles de plus de 5 000 m² restructurés (reconstruits en tout ou partie) de 2001 à 2006. Les surfaces cartographiées sont celles que développent les immeubles une fois restructurés et non les m² de planchers reconstruits, lesquels figurent au fichier SITADEL des permis de construire.

Exemples de restructurations d'immeubles
(reconstruction avec conservation partielle des planchers ou façades)

Opération	Le Monde 13 ^{ème} arr.	Le Carré Saint Germain 6 ^{ème} arr.	Le Valhubert 13 ^{ème} arr.
Superficie de l'immeuble	18 500 m ²	6 000 m ²	23 000 m ²
Part des planchers reconstruits = surface déclarée au P C	29% 5 440 m ²	90% 5 405 m ²	99% 22 774 m ²
	 Pages Jaunes	 Pages Jaunes	 R.Dizian
Nature des travaux	Restructuration d'un IGH de 1960. Suppression de 3 niveaux compensée par l'ajout d'ailes latérales et l'élargissement du bâtiment.	Reconstruction et reconstitution de planchers. Restauration des façades haussmanniennes.	Démolition-reconstruction sur 5 niveaux. Seules les façades ont été conservées.

Opération	Siège de Groupama 8 ^{ème} arr.	Opus 12 La Défense 9	Hausmann Pasquier 8 ^{ème} arr
Superficie de l'immeuble	10 000 m ²	35 000 m ²	17 400 m ²
Part des planchers reconstruits = surface déclarée au P C	52% 5 190 m ²	40% 14 000 m ²	45% 7 893 m ²
	 H.Chatelier	 L.Flandre.	 Bouygues immobilier
Nature des travaux	Conservation de la structure bâtie. Modification des planchers et création de 9 plateaux de bureaux de 1 500 m ² . Dépose des façades.	Désamiantage et restructuration. Pose d'une nouvelle façade et épaissement de la tour (gain de 20% de SU à SHON constante)	Îlot entièrement restructuré avec reconstruction d'un bâtiment neuf au centre. Toutes les façades, sauf une, ont été conservées.

B-3 Un déplacement géographique de la construction

Compte tenu des différences de tarifs qui varient de 1 à 4 entre la zone 3 (61 euros) et la zone 1 (244 euros), les recettes de redevance sont sensibles à la localisation des constructions et particulièrement à la part qui revient à la zone 1. Depuis 10 ans, celle-ci génère **plus des deux tiers des recettes de la redevance** pour un quart de la construction de bureaux en Ile-de-France.

Depuis 20 ans, la contribution de la zone 1 aux recettes de redevance s'amenuise corrélativement à la diminution de sa part dans la construction régionale : de 1986 à 1995, cette même zone 1 avait concentré 31% de la construction en Ile-de-France, contre 25% depuis 1996.

Mises en chantier par zone de redevance

	1986-1995	1996-2005
Zone 1 (244 €)	31%	25%
Zone 2 (152 €)	2%	4%
Zone 3 (61 €)	42%	47%
Hors zone	25%	23%
Total	100%	100%

Source : SITADEL

Cette érosion du poids de la zone 1 s'explique par :

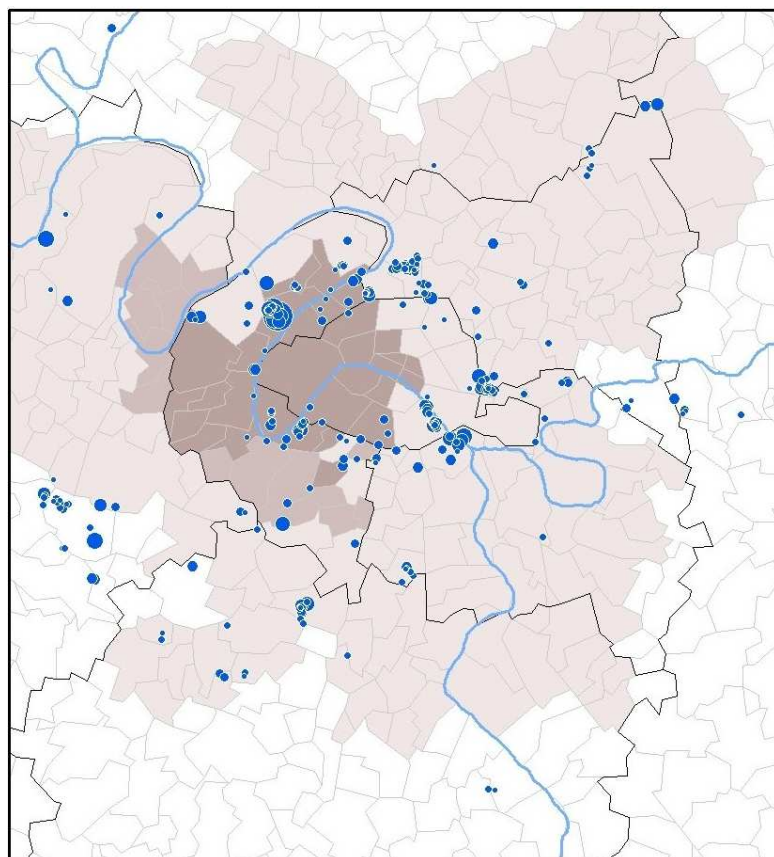
- l'extension du marché central des bureaux faisant émerger les concentrations tertiaires dans le prolongement du croissant d'or et sur les portes est et nord de la capitale ;
- le rattachement à la zone 3 des communes éligibles à la DSUCS en 2000 qui, au vu des surfaces bâties dans ces communes, a grevé le produit de la redevance d'environ 10%⁹.

Le débordement de la construction sur la zone 3 depuis 2001

Il est proposé d'examiner plus précisément, comment, sur la période récente, la géographie de la construction neuve se superpose aux zones de tarification et quelle a été la contribution de chacun des pôles tertiaires aux produits de la redevance. Cet examen se fonde sur l'inventaire des programmes de plus de 5000 m² (hors restructurations) mis sur le marché de 2001 à 2006.

⁹ Le « manque à gagner » est à l'avenir susceptible de varier au gré de la liste de communes qui bénéficient de la DSUCS et donc d'une tarification réduite de redevance.

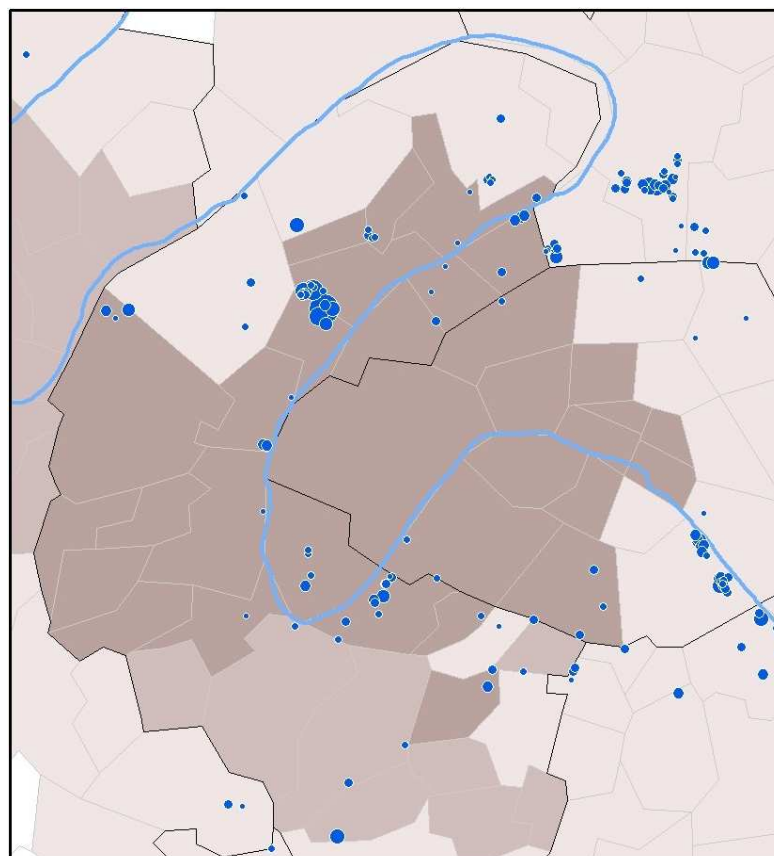
Géographie des constructions nouvelles de 2001 à 2006 et zones de tarification de la redevance



Surfaces (en m²)

- 5 000
- 10 000
- 50 000
- 100 000

©IAURIF - 2007



Les nouvelles constructions ont majoritairement pris place dans la zone 3 (61 €) de la redevance (56%). La zone 1 compte pour 30% des surfaces construites¹⁰ et la zone 2 pour moins de 5%. Un dixième de la construction est réalisée hors zone de tarification du fait principalement des programmes livrés à Saint-Quentin en Yvelines et à Marne-la-Vallée.

Les créations de bureaux ex-nihilo dans l'ouest de Paris intra-muros ne représentent qu'une part très mineure de la construction **en zone 1 (244 €)**. Au sein de celle-ci, les programmes se répartissent entre La Défense (37%), le Val de Seine (21%) ou encore Bois-Colombes, Châtillon, Clichy, Rueil-Malmaison et Suresnes (carte ci-contre).

En zone 2 (152 €), les opérations se localisent au nord de Meudon, au Plessis-Robinson, à Clamart et en bordure de périphérique à Montrouge.

En zone 3 (61 €), plus de la moitié des constructions se répartissent de part et d'autre du périphérique est. Saint-Denis, Paris-Rive-Gauche, Montreuil et Ivry-Charenton totalisent respectivement 19%, 16%, 10% et 9% des m² créés dans cette zone.

Colombes, Gennevilliers et Nanterre, qui bénéficient du tarif réduit de la redevance au titre de la DSUCS, commencent à tirer profit d'un effet de report depuis La Défense. Les autres développements concernent Vélizy, Saint-Ouen et Aubervilliers.

La tertiarisation de zones d'activités, comme à Rungis (SILIC) et surtout à Massy (ZI Champs ronds), est à l'origine des plus importantes réalisations ailleurs en zone 3.



Plus ponctuellement, Poissy a vu l'arrivée du siège de PSA (50 000m²) et Tremblay-en-France a accueilli la Cité du personnel navigant d'Air France (33 000m²).

¹⁰ Ce pourcentage vaut pour le champ considéré des opérations de plus de 5 000 m². Pour l'ensemble de la construction, y compris celle des moins de 5 000 m² qui est beaucoup plus diffuse, la part de la zone 1 n'est que de 25% d'après les estimations faites à partir de SITADEL.

C- Les perspectives de construction et de recettes de redevance

C-1 Un potentiel de 450 000 m² taxables par an

Au cours des prochaines années, les besoins en construction de bureaux seront déterminés moins par la croissance des emplois de bureaux que par les besoins de renouvellement du parc sur lui même ou en remplacement, sur d'autres sites, de bureaux voués à disparaître. Elle prendra de multiples formes : construction nouvelle, extension, reconstruction partielle ou totale, sur place ou à proximité...

D'après les travaux de l'ORIE¹¹, la demande des entreprises en surfaces neuves sera d'environ 1,1 million de m² utiles par an de 2006 à 2015. La production de cette offre neuve résulterait :

- 1) pour 500 000 m² **de l'accroissement** du parc existant¹² pour accueillir les emplois de bureaux supplémentaires¹³;
- 2) pour 300 000 m² **du renouvellement** du parc existant dont :
 - 200 000 m² par reconstruction de surfaces de plancher à l'occasion d'opérations de démolition-reconstruction (partielle ou totale) ;
 - 100 000 m² par construction de nouvelles surfaces qui viendront compenser, ailleurs, la disparition définitive de surfaces de bureaux (destructions, changements d'affectation...);
- 3) pour 300 000 m² de **surfaces existantes conservées mais entièrement remises à neuf** dans le cadre d'opérations de restructurations mais qui n'apparaissent pas dans le fichier SITADEL des permis de construire puisque ne donnant pas lieu à reconstruction de plancher.

Cette offre neuve de 1 100 000 de m² par an, au sens où l'entendent les professionnels, se traduit dans le fichier SITADEL par 800 000 m² mis en chantier car les 300 000 m² remis à neuf mais non reconstruits ne sont pas retranscrits dans SITADEL.

Si l'on déduit de ces 800 000 m², les 200 000 m² correspondant à des reconstructions sur place, désormais exonérées de redevance et 150 000 m² au titre des diverses exonérations, **la matière imposable serait de l'ordre de 450 000 m² par an.**

¹¹ Voir *La tertiarisation de l'économie francilienne et ses incidences sur le marché immobilier*, ORIE en 2004

¹² y compris extensions d'immeubles

¹³ correspondant à 25 000 emplois de bureaux supplémentaires par an.

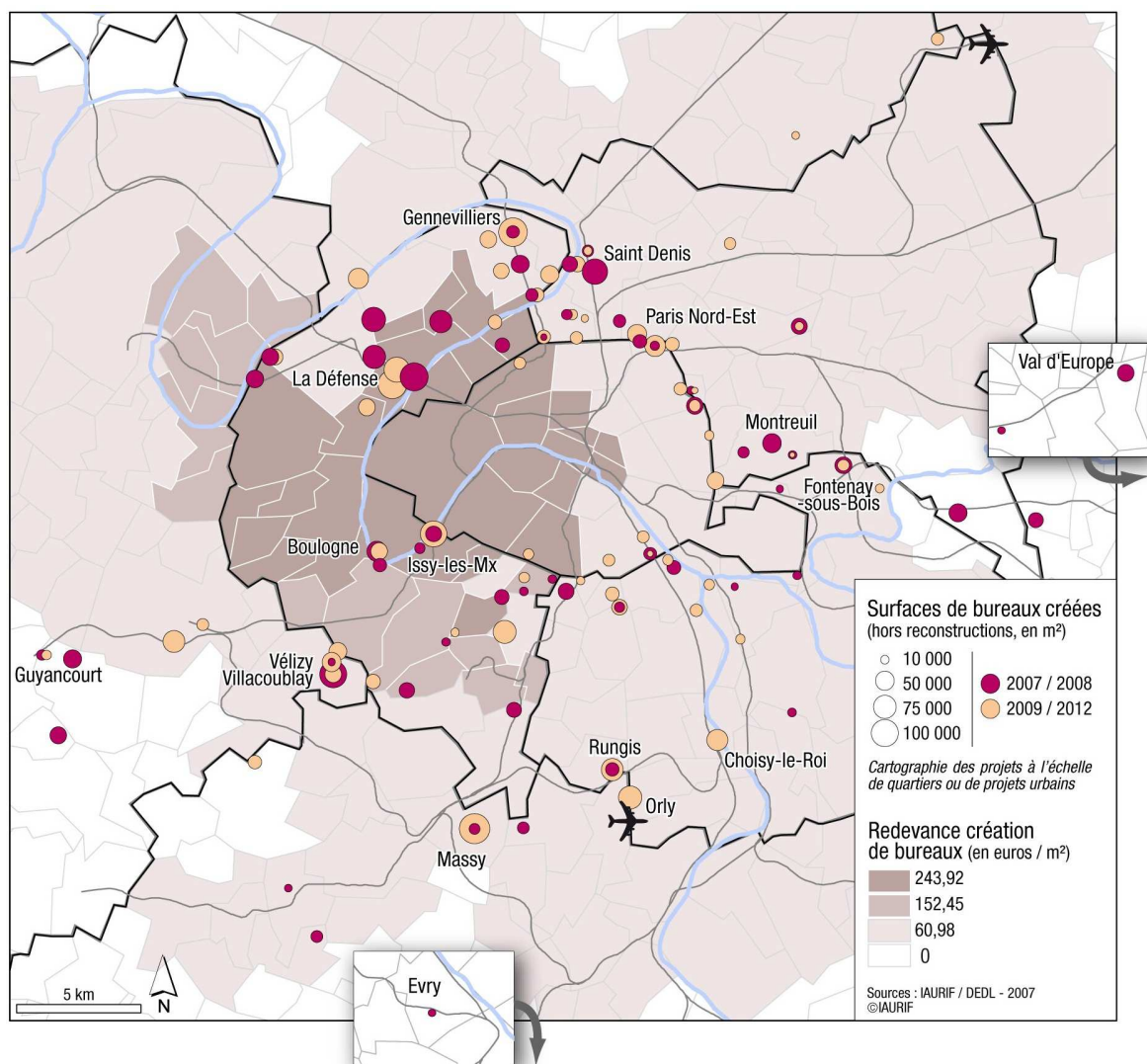
C-2 Les deux tiers des projets de construction situés dans la zone 3

La cartographie des projets connus de plus de 5 000 m² et dont la livraison est prévue à horizon 2012 donne une indication de la géographie de la construction et de sa distribution entre zones de redevance. Les reconstructions d'immeubles à surface constante, sont ici ignorées puisqu'elles n'ont plus d'incidence sur les produits de redevance. Les projets de bureaux considérés sont donc ceux qui induiront une création nette de surfaces :

- les constructions ex-nihilo ;
- les transformations en bureaux de locaux précédemment affectés à un autre usage ;
- les reconstructions pour la part construite en extension.

On dénombre 4 millions de m² actuellement en chantier ou «prêts à partir» si une demande d'utilisateurs se manifeste¹⁴. La géographie de ces projets reproduit, à périmètre élargi, les équilibres qui avaient prévalu dans la construction au cours de la dernière décennie.

Programmes de bureaux livrables à horizon 2012



¹⁴ Projets immobiliers finalisés dont la liste est donnée en annexe 4 ; si les 3/4 d'entre eux se réalisent, ils couvriront la moitié des perspectives de construction nette (hors reconstructions) établies par l'ORIE pour 2005-2015 (6 millions de m²).

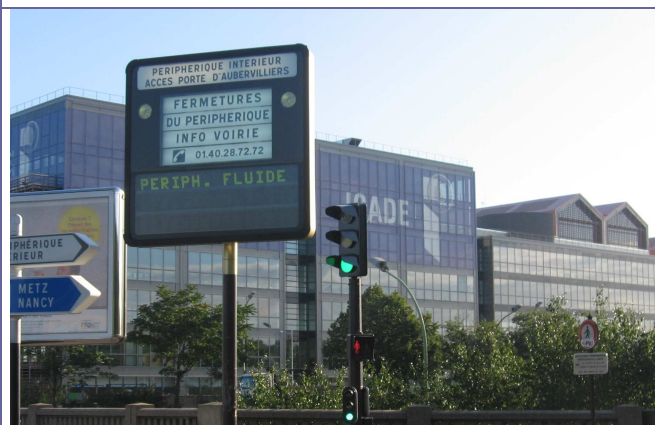
Cette offre se concentre en continuité du marché central, sur des pôles existants ou sur des projets urbains déjà initiés (La Défense, Saint-Denis, Arcueil Montreuil, Porte des Lilas, Boulogne...). Sa géographie confirme d'une part l'attrait du périphérique dont les abords concentrent 13% des projets et annonce d'autre part **des développements de grande ampleur dans le nord des Hauts-de-Seine** (Gennevilliers, Colombes...). Seuls deux axes se dessinent en périphérie, sur un large quart sud-ouest (Massy- Versailles- Saint-Quentin-Vélizy...) et sur la branche est du RER A.

La répartition par département montre le poids toujours prépondérant des Hauts-de-Seine qui concentrent 41% des projets contre 15% et 16% pour le Val-de-Marne et la Seine Saint-Denis. Paris compte pour 9% et la grande couronne pour seulement 19%, principalement dans le sud-ouest.

La répartition par zone de redevance ressort à 22% en zone 1, 5% en zone 2, 64% en zone 3 et 9% hors zone. Mais il faut compter avec les programmes de bureaux de moins de 5 000 m² qui sont majoritairement des locaux mixtes implantés en diffus dans l'agglomération (zone 3 et hors zone). L'ordre de grandeur à retenir et à considérer comme une moyenne pluri-annuelle est **de 20% pour la zone 1, de 4% pour la zone 2 et de 64% pour la zone 3, le solde de 12% se situant hors zone de tarification.**

L'incertitude porte sur l'ampleur des opérations de reconstruction avec extension dont les projets se multiplient en zone 1 (encadré ci-contre) à la faveur de l'exonération pour reconstruction et de dispositifs réglementaires incitatifs (Plan de renouveau de La Défense ou dispositions du PLU le permettant, bonification de COS...). D'autres facteurs pourraient influencer sur la localisation de ces projets à commencer par la mise en œuvre du SDRIF et sa déclinaison par les conventions habitat-activités.

13% des projets de bureaux au contact du périphérique





Le siège d'Icade (30 000m²), livré en 2007, dans le parc du Millénaire qui comprendra à terme 110 000 m² (porte d'Aubervilliers)


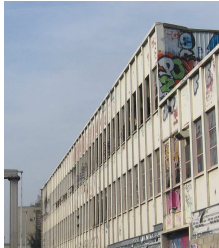




Les Grands Moulins de Pantin (50 000 m²) accueilleront en 2009 les équipes de la BNP spécialisées dans les échanges boursiers

Photos : H.Chatelier

Une multiplication récente des projets de reconstruction avec extension

Opération	Levallois Front de Seine Collange	Tour Mozart Issy-les-Moulineaux
Total opération	80 000 m ²	45 000 m ² pour la tour seule
Démolition	78 000 m ² démolis	26 000 m ² démolis
Immeuble actuel et projet	Démolition et remplacement par 2 nouvelles tours à proximité  M.Laurent	La tour EDF, en cours de dé-samiantage et de déconstruction  H.Chatelier
Extension	+ 2 000 m²	+ 19 000 m²

Opération	Le Newton Clamart	Gennevilliers Moulin de Cage
Total opération	42 000 m ²	57 000 m ²
Démolition	12 000 m ² démolis	12 000 m ² démolis
Immeuble pré-existant	Bâtiment des années 60 avant implosion  A. Blanchard	Bureaux désaffectés d'un site industriel  H.Chatelier
Extension	+ 30 000 m²	+ 45 000 m²

Opération	Bagnolet	Tour Generali La Défense 2
Total opération	20 000 m ²	92 000 m ²
Démolition	7 300 m ² démolis	12 000 m ² démolis
Immeuble pré-existant	Construction de 1970 vouée à la démolition  H.Chatelier	L'immeuble actuel, Iris, qui sera rasé.  EPAD
Extension	+ 12 700 m²	+ 80 000 m²

D- La Défense

Il est question ici de La Défense au sens strict, défini par référence au périmètre de l'OIN, sur lequel intervient l'EPAD. Pour autant, il importe de ne pas ignorer les développements en cours ou attendus dans la zone d'influence de la Défense notamment sur le faubourg de l'Arche à Courbevoie et sur Seine Arche à Nanterre, quartiers assimilés par les professionnels au marché immobilier de la Défense..

D-1 Etat des lieux

Poids et positionnement de marché en Ile-de-France

Le 1^{er} quartier d'affaires européen développe un parc de bureaux de plus de 3 millions de m² sur les 48 millions que compte l'Ile-de-France. Ce parc s'est accru de 500 000 m² au cours de la dernière décennie. Le taux de vacance, de 5% en 2007, a nettement baissé après le pic de 2004 (plus de 8%) consécutif aux départs importants qu'avait connu La Défense, compensés depuis par l'arrivée de grands comptes.

La Défense est l'adresse quasi-incontournable des sièges de grands groupes nationaux ; outre les atouts de sa desserte et de sa localisation, **elle offre à la fois les grandes surfaces et la notoriété dont ont besoin ces groupes**. Le quartier se positionne de plus en plus sur le créneau « front office ». Schématiquement, ce sont les sièges décisionnels ou fonctions stratégiques qui occupent des bureaux à la Défense, alors que dans Paris sont maintenues les fonctions vitrines ou de représentation et que les back offices sont implantés ailleurs en proche périphérie sur des sites plus abordables comme Colombes, Saint-Ouen ou Saint-Denis.

Un parc de bureaux vieillissant

Le renouvellement du bâti s'est accéléré ces dernières années avec la réhabilitation lourde ou la restructuration de 300 000 m² depuis 1995¹⁵.

Mais, selon l'audit mené par Ernst and Young, le processus de renouvellement du parc doit être considérablement intensifié et prendre une forme plus radicale pour remettre aux normes 20% du parc jugé obsolète et donc



Les tours de première génération édifiées dans les années 50 et 60, aux formes simplifiées et de "style international" sont identiques. D'une base de seulement 42 mètres sur 24, elles s'élèvent à 100 mètres de hauteur.

Les tours de seconde génération comme la tour Gan (à droite), sont plus hautes du fait de l'augmentation autorisée des gabarits en 1972. Elles sont d'un entretien onéreux et gourmandes en énergie. *Photo Célia Berthélémy*

¹⁵ Depuis 1995, on citera parmi les plus importantes réhabilitations de tours de première génération : Europlaza (ex Tour Septentrion), Initiale (ex Nobel), CB 12 (ex EDF), Opus 12 (ex Crédit Lyonnais)...

potentiellement hors marché¹⁶. C'est la conception même des premières générations de tours voire de certains bâtiments des années 80 (petits plateaux, manque de souplesse et flexibilité, hauteur sous plafond trop basse) qui pose problème. Une restructuration lourde ne suffit pas à plier ces immeubles aux standards actuels en termes de fonctionnalité (flexibilité, organisation des espaces de travail) ou d'équipements techniques (nouvelles technologies...). Les surfaces restructurées atteignent rarement la qualité des surfaces neuves. La reconstruction s'impose donc le plus souvent, d'autant que les exigences actuelles en termes d'économie d'énergie et de développement durable deviennent de moins en moins compatibles avec une remise à niveau légère.

Jusqu'en 2006, la solution d'une démolition-reconstruction était inconcevable. Cela impliquait de consommer des droits à construire sur le quota alloué à La Défense et que l'EPAD préférait réserver aux nouvelles constructions. De plus, la hauteur des tours était limitée par le POS des communes. Enfin, toute démolition-reconstruction supposait le paiement de la redevance pour création de bureaux. Opus 12 (ex Crédit Lyonnais) est l'exemple d'une réhabilitation malheureuse imposée par ces restrictions : deux ans après sa livraison, elle n'est toujours pas commercialisée en raison d'une hauteur sous plafond insuffisante.

D-2 Le Plan de renouveau de la Défense

Le Plan de renouveau, adopté le 25 juillet 2006, s'applique seulement au périmètre géré par l'EPAD, ce qui exclut des opérations importantes telles que Seine Arche ou la ZAC Danton-quartier du faubourg de l'Arche.

L'objectif premier du Plan est la modernisation des tours anciennes qui ne correspondent plus aux standards internationaux. Sa mise en œuvre est facilitée par l'exonération d'agrément pour les opérations de démolition-reconstruction¹⁷ ainsi que l'exonération de redevance pour reconstruction. Le Plan prévoit la régénération d'au moins la moitié des immeubles qualifiés de prioritaires d'ici 2013 autorisant la démolition puis la reconstruction des immeubles obsolètes avec une augmentation de la surface totale de bureaux.

Sur la période 2007-2013, il est prévu 300 000 m² de bureaux neufs et 150 000 m² d'extensions liées à des démolitions-reconstructions. Les surfaces neuves seraient ainsi gagnées à la faveur du réaménagement du boulevard circulaire avec la suppression de viaducs et d'échangeurs, notamment dans sa partie sud. Cette relance de la Défense sera conduite dans le cadre d'objectifs tels que l'innovation en matière d'économies d'énergie, la qualité architecturale des nouvelles tours, le maintien des principes du plan masse des années 1950, la préservation de l'axe historique... Ce plan d'action vise à conforter l'attractivité du quartier d'affaires et à renforcer l'animation urbaine du site qui fait défaut.

¹⁶ Selon l'audit, 1 immeuble sur 6 a plus de 20 ans et n'a connu aucune réhabilitation. Sur 71 tours, 31 ont des plateaux de taille insuffisante et 20 développent moins de 40 000 m² générant des surcoûts de charges.

¹⁷ dans la limite d'une extension de leur surface de 40 000 m² ou de 50 % de la superficie du bâtiment initial

Le Plan de relance inclut une modernisation de la gouvernance du site de La Défense. L'Epad concentrera désormais son action sur son rôle d'aménageur, tandis qu'un Etablissement Public Industriel et Commercial, associant les villes de Courbevoie, Puteaux et le Conseil Général des Hauts-de-Seine, sera chargé de la gestion et de l'exploitation.

D-3 Les projets livrables à horizon 2013 à La Défense

D'ambitieux projets sont annoncés depuis quelques mois. A quelle échéance seront-ils mis en chantier et livrés ? Quelle est leur superficie et quelle part représentent les créations nettes de surfaces ?

De 2007 à 2010, en terme de livraison, aucun projet de construction neuve ni même de reconstruction n'est attendu à l'intérieur du périmètre strict de La Défense.

Néanmoins, au cours de cette même période, une offre neuve importante viendra alimenter le marché de La Défense. En effet, 170 000 m² seront construits en périphérie immédiate des limites du quartier d'affaires. Ce sont, d'une part les 100 000 m² en chantier sur les faubourgs de l'Arche (n° 14 à 17 sur la carte) dont les 65 000m² de la tour T1 et, d'autre part, les 68 000 m² de la Tour Granite (n° 19 sur la carte) située sur Seine Arche.

Par ailleurs, au sein du périmètre de l'EPAD, le fond de roulement des réhabilitations lourdes à surface quasi-constante porterait sur plus de 200 000 m² dont 64 000 m² pour la tour Gan (n° 13) et 87 000 pour la tour Axa qui se sera rebaptisée CB 31 (n° 3).

Les livraisons programmées de 2011 à 2013 : une création nette de 400 000m².

Les premières réalisations seraient livrables en 2011, en l'occurrence la salle des marchés de la Société Générale (42 000m²), la tour Majunga (65 000m²) (n° 9 et 10 sur la carte) et la tour Generali (n°4). Cette dernière, de 90 000 m², viendra remplacer un immeuble de taille modeste (12 000 m²). Le début des travaux pourrait intervenir en 2009.

A partir de 2012, deux opérations de reconstruction avec extension, les tours Air² (ex tours Aurore et BNP) et D² (ex immeuble Véritas), pourraient se concrétiser entraînant la création nette de 70 000m².

C'est en 2012 ou 2013 qu'est programmée la livraison de la Tour Phare (ou Morphosis) d'une superficie de 130 000m².



4. Tour Generali



10. Tour Majunga



9. Salle des marchés S G



19. Tour Granite

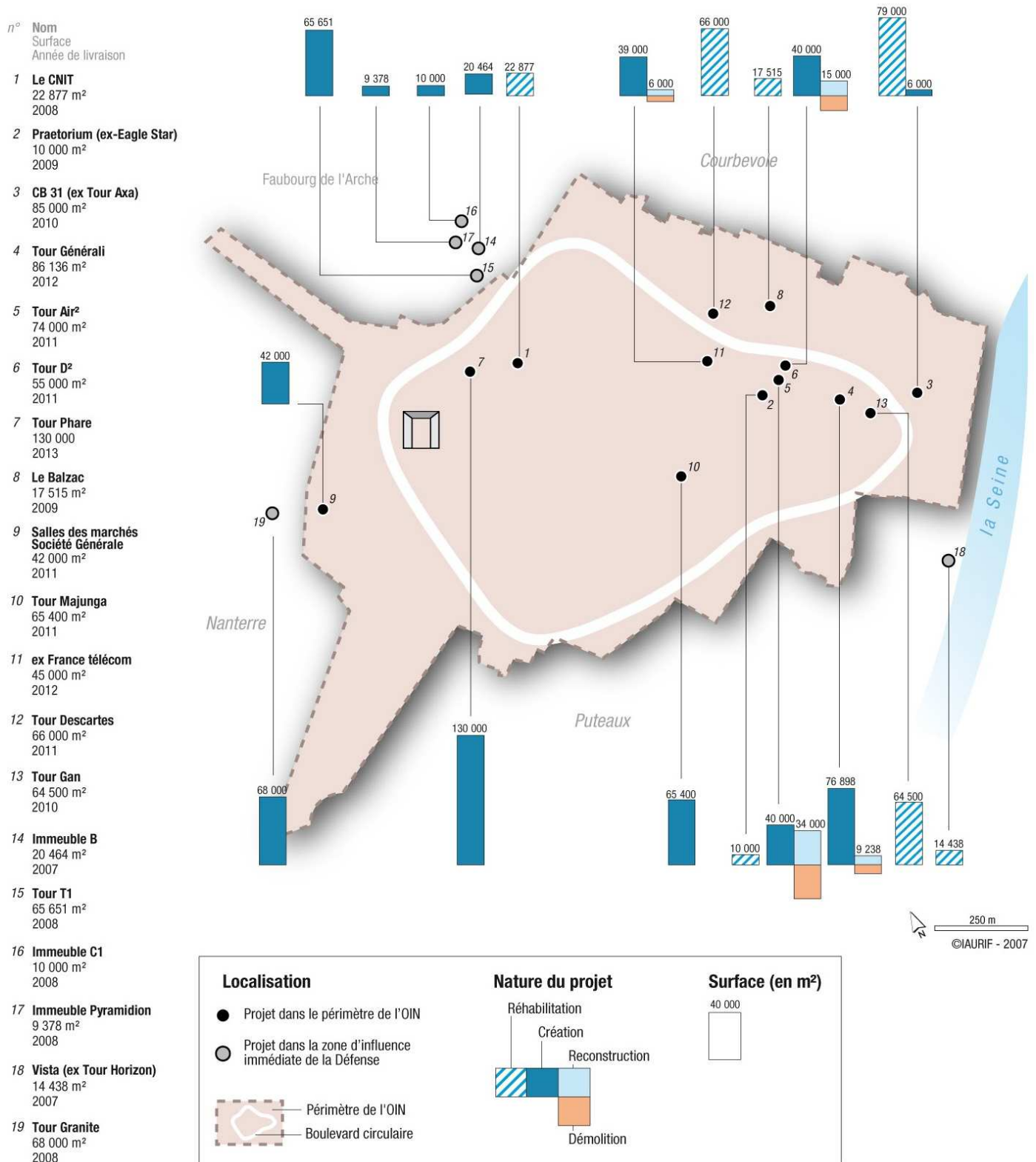


5. Tour Air²



7. Tour Phare

Opérations livrables à horizon 2013 à la Défense



Etat des projets au 1^{er} octobre 2007

E- Scénarios d'évolution

E-1 La redevance rapportée à la valeur vénale des bureaux

Pour un immeuble bien équipé, **le coût des travaux** se situe autour de 1 400 euros /m² SHON. Le gros œuvre ne représente que 30% de ce coût, la climatisation et une façade moderne pouvant compter pour respectivement 12% et 15%.

En incluant les études, sondages, frais de raccordement..., le coût global de construction peut être évalué à 1 600 euros / m² SHON. Ce chiffre varie évidemment selon la nature du projet et la qualité architecturale voulue.

Dans un marché très majoritairement locatif, rares sont les références de prix de vente et ceux-ci correspondent à des transactions entre investisseurs. Un prix « théorique » de **la valeur des immeubles neufs** peut être obtenu en rapportant le loyer annuel par m² au taux de rendement demandé par les investisseurs dans le secteur de marché où il est situé. Partant de là, on est en mesure d'évaluer le poids de la redevance pour un échantillon de 77 opérations livrées de 2004 à 2007 (carte ci-contre). Dans cet échantillon, le poids de la redevance est en moyenne de 3 % et varie de 1% à 8%.

C'est dans les communes les plus « cotées » de la zone 3 (61 €/m²) que la redevance « pèse » le moins en Ile-de-France (trait vert sur la carte) : elle est inférieure à 2% voire à 1% de la valeur vénale pour des opérations situées à Paris 13^{ème}, Paris 19^{ème}, Saint Denis, Arcueil, Montreuil, Ivry ainsi que dans les communes DSUCS comme Bagneux, Colombes, Gennevilliers, Nanterre...

A l'inverse, **la redevance représente 4% à 8% de la valeur vénale des bureaux à Clichy¹⁸, Suresnes, Asnières, Rueil et à Châtillon** (trait rouge sur la carte). Ces villes, où les prix pratiqués sont deux à trois fois moins élevés que dans l'ouest de Paris et à La Défense, paient cher leur appartenance à la zone 1. Le coût relatif de la redevance dépasse également 4% dans les communes de la zone 2 (152 €/m²) les plus excentrées comme Bourg-la-Reine et Clamart.

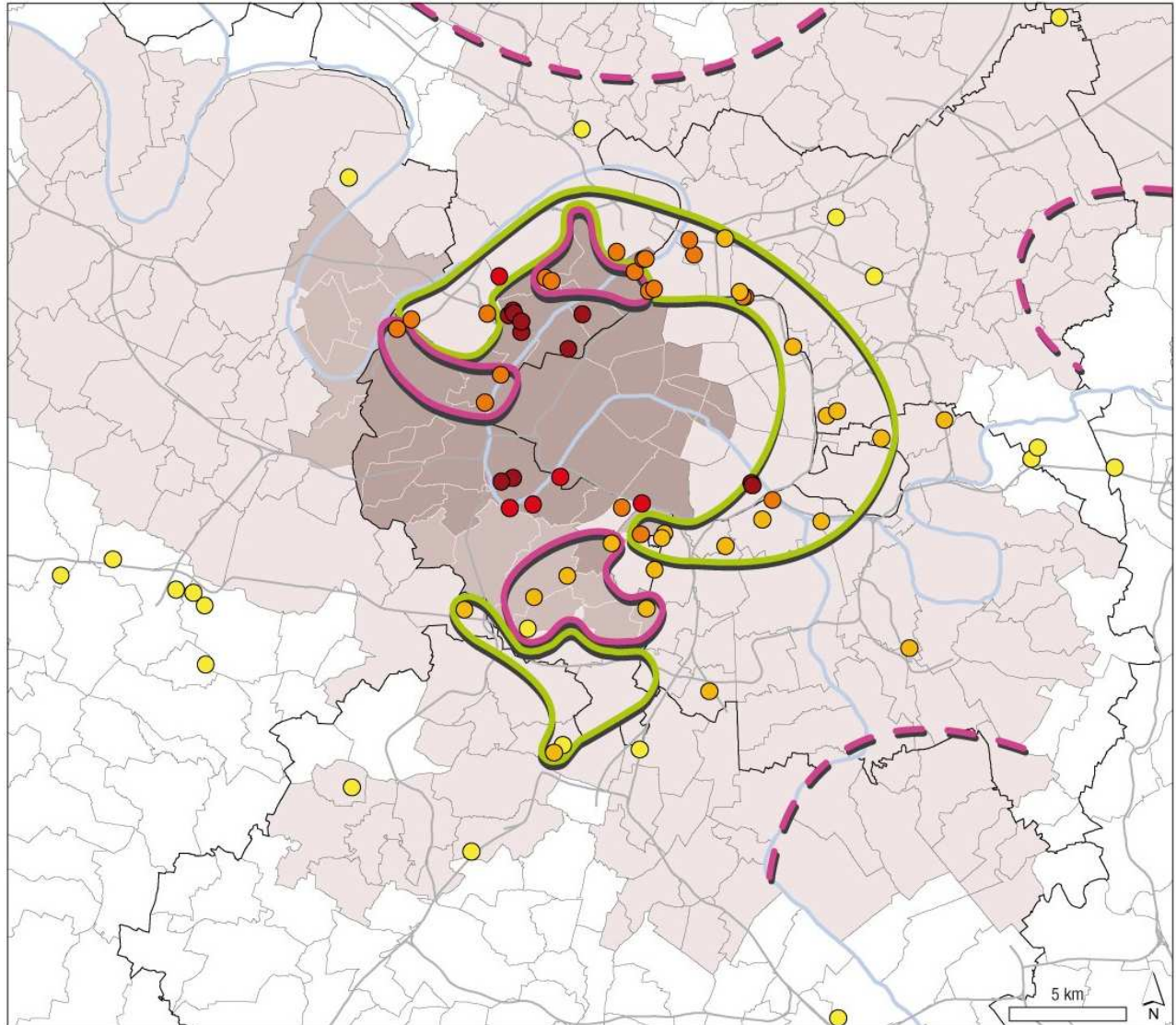
Entre ces deux groupes de communes, les écarts de coût sont la déclinaison assez logique des objectifs recherchés en matière d'aménagement (rééquilibrage est-ouest) ou de politique de la ville. En revanche, **le poids de la redevance est nettement moins justifié dans un certain nombre de cas :**

- la redevance a le même impact sur le bilan de l'opération (environ 3%) dans les secteurs les plus chers de la zone 1 (La Défense) que dans les communes de la zone 3 situées schématiquement entre 4 et 8 kilomètres du périurbain (Bobigny...);
- dans les territoires les plus excentrés de la zone 3 (vallées de l'Yerres et de Montmorency, l'est de la Seine Saint-Denis...) où les opérations de bureaux supportent une redevance égale à 5 ou 6% du prix des bureaux (trait pointillé rouge sur la carte) ;

¹⁸ En 2008, la ville sera rattachée à la zone 3 de la redevance, du fait de son éligibilité à la DSUCS.

- la situation est la même et tout aussi préjudiciable au développement d'une offre de bureaux dans les Zones Franches Urbaines¹⁹ ;

Poids de la redevance rapportée à la valeur vénale




Valeur des immeubles
(en euros / m²)

- > à 7 000
- 5 501 - 7 000
- 4 001 - 5 500
- 2 501 - 4 000
- < à 2 500

Sources : données CBRE, DTZ, Grecom
Traitement IAURIF
©IAURIF 2007

Redevance rapportée
à la valeur vénale

- ↑  Poids nettement supérieur à la moyenne (> à 4%)
moy. = 2,9 %*
- ↓  Poids nettement inférieur à la moyenne (< à 2%)

* moyenne établie à partir d'un échantillon de 77 opérations

Redevance pour création
de bureaux (en euros / m²)

- 243,92 (Zone 1)
- 152,45 (Zone 2)
- 60,98 (Zone 3)
- 0 (Hors R.C.B.)

¹⁹ à ce propos, voir en annexe 5 la proposition que l'exonération de redevance pour création de bureaux à ce jour accordée aux projets immobiliers portant sur la transformation de locaux en bureaux soit étendue à leur création « ex nihilo » dans les Zones Franches Urbaines et également dans les Zones de Redynamisation Urbaine.

E-2 Quelques pistes pour une refonte des zonages et des tarifs

Les zonages

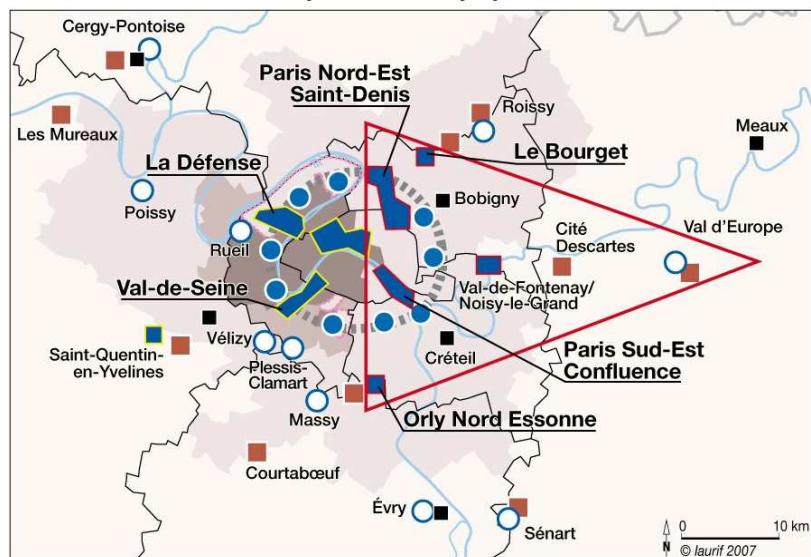
Le zonage, du fait de son ancienneté et des modifications apportées par la loi SRU crée des « effets de seuil » et des distorsions spatiales injustifiées entre valeur des immeubles et poids de la redevance, si ce n'est pour tendre vers les équilibres recherchés. Ceci concerne :

- des communes des Hauts-de-Seine relevant de la zone 3 (tarif réduit) où la redevance représente moins de 2% de la valeur des immeubles neufs ;
- des communes de l'est des Yvelines, actuellement hors du champ de tarification, que la valorisation du marché des bureaux amènerait à rattacher à la zone 3 ;
- des communes situées aux confins de la zone 3 où le poids relatif de la redevance est élevé (supérieur à 4%) ;
- les périmètres en Zones Franches Urbaines qui seraient totalement exonérées de cette taxe²⁰.

La tarification

Les adaptations tarifaires devront résulter de la prise en compte des orientations du projet de SDRIF qui fait du rééquilibrage est-ouest une priorité (carte ci-contre). Il conviendrait donc d'accentuer le différentiel de tarification entre les parties est et ouest de l'agglomération.

Zones de redevance et sites prioritaires au projet de SDRIF



Pôles tertiaires

- liaison inter-pôles
- quartier d'affaires de rayonnement international à conforter
- quartier d'affaires de rayonnement international à développer
- △ secteur d'implantation de bureaux prioritaire au titre du rééquilibrage à l'est
- pôle de bureaux à développer en appui sur la rocade ferrée
- pôle de bureaux à conforter ou à développer en appui sur la desserte ferrée
- parc d'activités tertiaires ou technologiques à valoriser ou à créer
- pôle administratif et de services à valoriser

Redevance

- (en euros / m²)
- 244 (zone 1)
 - 152 (zone 2)
 - 61 (zone 3)
 - 0
 - communes DSUCS

Indépendamment du réajustement proposé ci-dessus, il conviendrait d'examiner l'opportunité d'une indexation annuelle des tarifs de la redevance, lesquels sont réajustés par à-coups dans le cadre de lois de finance.

²⁰ Les créations de bureaux dans les zones franches urbaines sont exonérées de la redevance lorsqu'elles résultent d'un changement d'affectation

Autres propositions

Une première proposition serait de lever un frein à l'implantation d'activités de recherche en **supprimant la redevance pour création de locaux de recherche**. Cette taxe soumet les activités de recherche et de développement à un impôt spécifiquement francilien. Lors de son instauration en 1982, l'objectif, qui était de « régionaliser des activités de recherche », contredit aujourd'hui la politique nationale et régionale en faveur de l'industrie et de la recherche.

Le manque à gagner induit par cette mesure serait de l'ordre de 2 millions d'euros.

Une seconde proposition contribuerait à accroître et à diversifier l'habitat en zone centrale en **exonérant de redevance les bureaux construits « en contrepartie » de surfaces de logements créées par reconversion de bureaux** de façon concomitante et dans la même commune²¹. L'exonération pourrait être modulée comme suit :

- en zone 3, pour tous types de logements créés ;
- en zone 2, exclusivement pour les logements spécifiques ou sociaux²² ;
- en zone 1, exclusivement pour les logements spécifiques ou sociaux et à concurrence du montant de redevance de la zone 2.

Cette mesure n'occasionnerait in fine aucune perte de recette. En effet, ces constructions " compensatoires " n'entament pas le capital de redevance correspondant à l'augmentation du parc que va induire la poursuite de la tertiarisation de l'économie francilienne²³. Cette mesure devrait même avoir un effet bénéfique sur les recettes de redevance : la disparition, par changement d'usage, de bureaux anciens diminue d'autant le besoin de renouvellement du parc sur lui-même, lequel ne génère désormais plus de redevance.

Cette exonération prendrait plus de force en étant couplée à un réaménagement de la procédure d'agrément consistant à introduire dans les conventions habitat-activités un ratio bureaux-logements moins contraignant lorsque des logements sont créés par reconversion de bureaux plutôt que par construction neuve. Par exemple, si la convention prévoit que la construction de 1 m² de bureaux doit être équilibrée par 2 m² de logements, elle ne le serait plus que par 1 seul m² de logement issu d'un ancien bureau. En effet, l'impact sur les équilibres logements-bureaux dans le parc est le même, ce qui signifie que le dispositif actuel des conventions « pénalise » la commune qui autorise des transformations de bureaux en logements. La transformation a en outre la triple vertu d'assainir le parc de bureaux et de permettre son redéploiement, de ré-introduire de l'habitat dans des tissus constitués souvent bien dotés en équipements collectifs et de réduire l'impact énergétique du parc ancien.²⁴

Suivi et observation

Mise en place d'un observatoire de la Redevance (conventions à passer avec Paris et DDE 92) et suivi des agréments pour construction de bureaux.

²¹ Exonération sur les constructions nouvelles à concurrence des surfaces transformées en logements ; certaines règles concernant la qualité des locaux et la simultanéité des opérations pourraient être reprises des dispositions de la loi qui encadrent la pratique de la compensation.


²² loyers n'excédant pas les plafonds PLUS.

²³ environ 500 000 m² de bureaux supplémentaires par an d'après l'ORIE à l'horizon 2015.

²⁴ en conditionnant par exemple l'exonération à l'obtention d'un label HQE ou d'une certification Qualitel.

ANNEXES

Annexe 1




**Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement**

**DÉCLARATION POUR LE CALCUL DE LA REDEVANCE
RELATIVE À LA CRÉATION
DANS LA RÉGION ÎLE DE FRANCE**

DE LOCAUX À USAGE DE BUREAUX (1) ou
DE LOCAUX DE RECHERCHE (1)

(Articles L5201 et L52011 du Code de l'urbanisme)

FORMULAIRE À UTILISER POUR DES TRAVAUX :

 1/2

N° 46-0389

DONNANT LIEU À PERMIS DE CONSTRUIRE (1) CETTE DÉCLARATION EST À JOINDRE À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE (Art. 421-4 du Code de l'urbanisme)

NE DONNANT PAS LIEU À PERMIS DE CONSTRUIRE (1) A DÉPOSER CETTE DÉCLARATION EN DEUX EXEMPLAIRES ET UN PLAN COTÉ DE S'LOGAUX À LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT (Art. 52-9 du Code de l'urbanisme)

1 DÉCLARANT (1) PROPRIÉTAIRE

LOCALAIRE (2) MAÎTRE D'ŒUVRE (2)

Nom (ou raison sociale) : _____

Prénoms : _____

Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) : _____

Code postal : _____ Commune : _____

2 TERRAIN (bâti ou non bâti)

Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) : _____

Code postal : _____ Commune : _____

Section cadastrale et numéros des parcelles : _____

3 LOCAUX EXISTANTS

AFFECTATION ACTUELLE : _____ Inutilisé (1) Depuis le : _____

UTILISATEUR ACTUEL : _____ Prénoms : _____

Nom (ou raison sociale) : _____

Les locaux en cause ont-ils donné lieu à redevance depuis le 4 août 1960 ?

OUI NON

Rappeler dans le tableau ci-dessous les sites de redevance s'y rapportant.

Numéro	Date	Surface possible de la redevance	Montant	Racc. Euro	O
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

4 LOCAUX PROJÉTÉS

DESCRIPTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE TRANSFORMATION : _____

AFFECTATION PRÉVUE :	AGREMENT :	NUMÉRO :
FUTUR UTILISATEUR : Nom (ou raison sociale) : _____ Prénoms : _____ Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) : _____ Code postal : _____ Commune : _____	DATE (1) : _____	_____
FUTUR PROPRIÉTAIRE : Nom (ou raison sociale) : _____ Prénoms : _____ Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) : _____ Code postal : _____ Commune : _____		
REPRÉSENTANT (dans le cas de sociétés ou d'associations) : Nom ou (raison sociale) : _____ Prénoms : _____ Qualité : _____	Adresse à indiquer pour la correspondance (numéro, voie, lieu-dit) : _____ Code postal : _____ Commune : _____	

(1) Cocher le cas correspondant.

(2) Dans le cas où le constructeur n'est pas le propriétaire, joindre une lettre du propriétaire, portant son nom et adresse et donnant son accord sur l'opération envisagée.

(3) Articles R 510-5 et R 510-6 du Code de l'urbanisme. Le cas échéant, une copie de la décision d'agrément doit être jointe.

SURFACES DES LOCAUX À CONSTRUIRE OU À TRANSFORMER

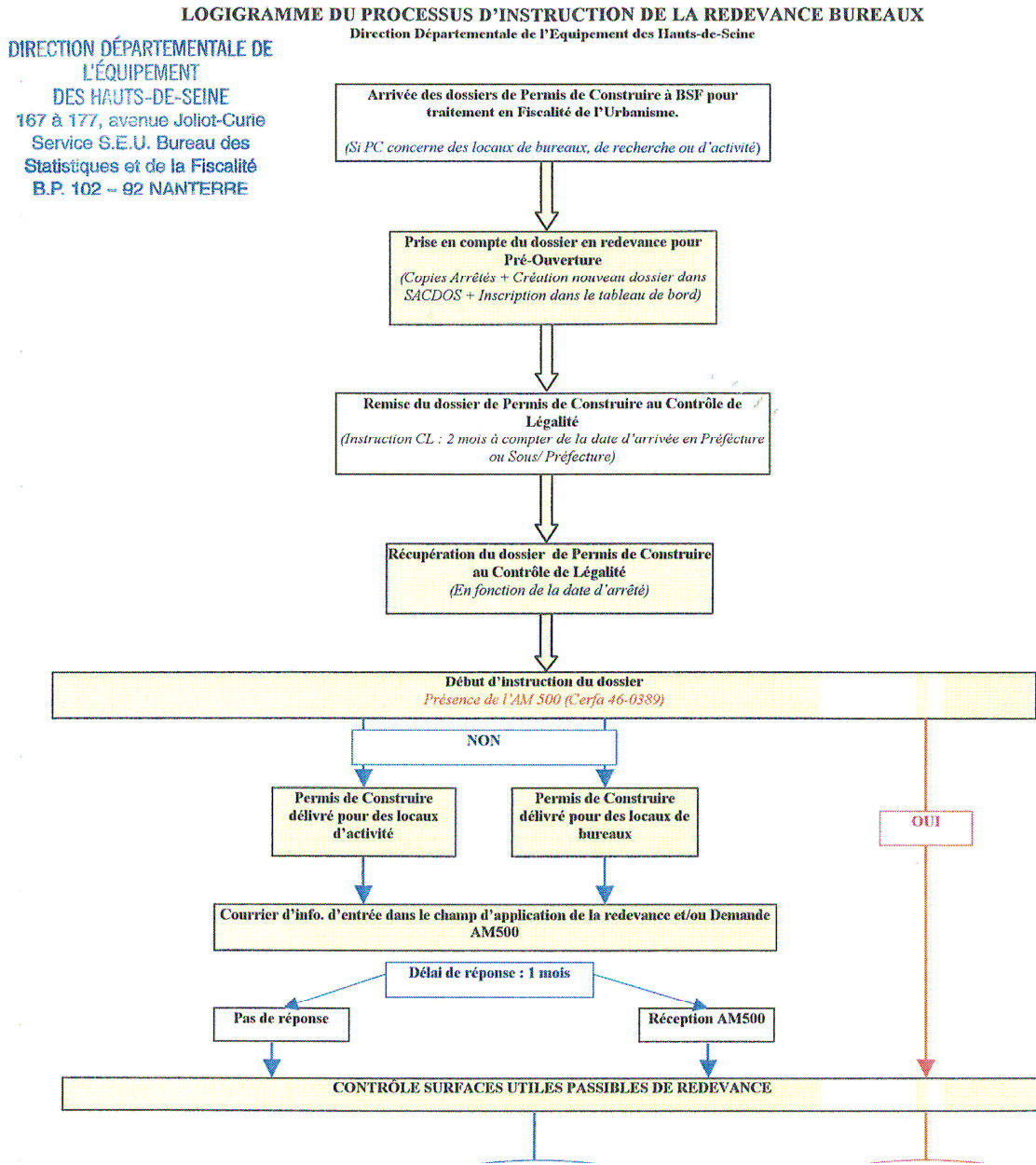
CADRE À REMPLIR PAR LE DÉCLARANT						CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION				
Niveau	Surface couverte hors-œuvre	Surface à déduire (a)	Surface utile de plancher	Surface utile non passible de la redevance à déduire (b)	Surface utile passible de la redevance	Surface couverte hors-œuvre	Surface à déduire (a)	Surface utile de plancher	Surface utile non passible de la redevance à déduire (b)	Surface utile passible de la redevance
TOTAL :										
OBSERVATIONS ÉVENTUELLES						CALCUL DE LA REDEVANCE				
						LOCAUX	ZONE	TAUX (%)	Surface utile (m ²)	REDEVANCE (m ² x 9%)
						BUREAUX				
						RECHERCHE				
						Redevance brute				
						Redevance payée antérieurement (Article L. 520-5, 3 ^e alinéa)				
						REDEVANCE NETTE :				
						JUSTIFICATION DE LA DÉCISION				
Je déclare avoir l'intention de procéder aux travaux de construction ou de transformation décrits ci-dessus. Le _____ SIGNATURE DU DÉCLARANT										

a) **SURFACE À DÉDUIRE** : - Indiquer par niveau la surface à déduire correspondant à l'épaisseur des murs extérieurs et aux surfaces occupées par les cages d'escalier et ascenseurs. La surface totale à déduire par niveau est en principe évaluée forfaitairement à 5% de la surface couverte hors-œuvre.

b) **SURFACE UTILE DE PLANCHER NON PASSIBLE DE LA REDEVANCE** : (Art. L. 520-6, L. 520-7 et R. 520-1-2 du Code de l'urbanisme) - porter dans cette colonne la surface utile par niveau des locaux ou parties de locaux non passibles de la redevance, à savoir notamment les locaux à caractère social affectés au personnel et les locaux sanitaires.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux bases s'applique aux réponses faites à ce formulaire par les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de la Mairie ou de la Direction départementale de l'Équipement.

Annexe 2



Annexe 3

Vote de l'article 151 de la loi de finance rectificative pour 2006

Extrait du rapport de Monsieur Gilles Carrez à l'Assemblée Nationale

1.- Le renouveau nécessaire de la Défense

MM. Nicolas Sarkozy, ministre d'État, ministre de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire et Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer ont présenté lors d'un conseil d'administration exceptionnel de l'Établissement public pour l'Aménagement de la Région de la Défense du 25 juillet dernier un plan de « renouveau de la Défense » visant à relancer le quartier d'affaires en servant deux priorités.

Une première priorité est de parvenir à relancer la construction de tours. Dans la compétition économique internationale que se livrent les principales places financières, les tours incarnent la puissance économique, les technologies et la richesse, attirant les plus grandes multinationales et faisant des villes qui les accueillent les nouveaux leaders économiques. Pour lutter contre le risque d'effacement auquel est confronté la Défense, le Gouvernement souhaite autoriser la construction de 300.000 m² (220) supplémentaires de tours neuves sur la période 2007-2013, un concours international d'architecture devant être lancé en vue de réaliser une tour emblème du renouveau de La Défense qui sera caractérisée par son audace architecturale et son caractère innovant en particulier du point de vue du développement durable.

Une autre priorité est la régénération des tours anciennes qui ne sont plus aux standards internationaux et dont l'obsolescence pourrait affecter l'ensemble du marché immobilier de La Défense. Selon un audit des 71 tours réalisés par Ernst & Young, 17 tours totalisant environ 650.000 m², soit 20% du parc de la Défense, sont aujourd'hui potentiellement « hors marché », soit que l'étrécissement des plateaux proposés soit incompatible avec leur rentabilité (20 immeubles ont une surface utile inférieure à 41.000 m²), soit qu'elles n'aient pas été réhabilitées depuis 1985 (ce qui est le cas d'un immeuble sur six). Cette situation affecte évidemment l'attractivité du site, sept des dix groupes mondiaux implantés à la Défense en 1995 n'y étant plus aujourd'hui tandis que durant les cinq dernières années seulement 5% des implantations européennes de sièges sociaux et plates-formes tertiaires ont été réalisées en Ile-de-France contre plus de 25% dans le Grand Londres.

Dans ce contexte, afin de servir l'objectif retenu de régénérer d'ici 2013 au moins la moitié des immeubles qualifiés de prioritaires, les deux ministres précités ont proposé d'exonérer d'agrément les opérations de démolition-reconstruction à l'intérieur du périmètre de La Défense, dans la limite d'une extension de leur surface de 40.000 m² ou de 50% de la superficie de la tour initiale.

Dans le même esprit, ils ont annoncé leur volonté d'exonérer les opérations de démolition reconstruction de la redevance sur la création de bureaux à concurrence de la surface initiale détruite.

2.- L'exonération de redevance des opérations de démolition-reconstruction à concurrence de la surface détruite

Les opérations de démolition-reconstruction sont aujourd'hui clairement soumises à la RCB.

En effet, faute de disposition expresse d'exonération, la RCB porte sur les travaux de constructions de surface de bureaux et de recherche, quand bien même cette construction suit la démolition d'une même surface affectée au même usage.

Les seuls cas particuliers d'assujettissement ou d'exonération expresses sont prévus :

– à l'article L. 520-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « le fait de transformer en des locaux [à usage de bureaux ou des locaux de recherche] des locaux précédemment affectés à un autre usage » est « assimilé à la construction de locaux » et ainsi soumis à la RCB ;

– à l'article R. 520-9 dans sa rédaction issue du décret n°84-243 précité, qui dispose que seule est exonérée de la RCB « la reconstruction par leur propriétaire initial ou, dans le cas de mutation successorale, par le bénéficiaire de la mutation, de locaux détruits par sinistres ou expropriés pour cause d'utilité publique sous réserve que le sinistre ou l'expropriation ait interrompu une activité économique effective », ce qui montre clairement a contrario que la redevance est due pour la reconstruction de locaux de bureaux pour tous les autres motifs.

L'article propose ainsi d'exonérer de la RCB les opérations de reconstruction d'immeuble à concurrence de la surface initiale détruite en précisant que ces opérations « ne sont assujetties à la redevance qu'à raison des mètres carrés de surface utile de plancher qui excèdent la surface utile de plancher de l'immeuble avant reconstruction ».

a) Le périmètre concerné

L'article vise l'ensemble des opérations de reconstructions « réalisées à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national », c'est-à-dire un champ plus large que la seule opération d'intérêt national de la Défense.

Les opérations d'intérêt national (OIN), prévues par l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme résultant de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État mais qui ne font pas l'objet d'une définition, sont, aux termes de l'article L. 121-9 du même code, les opérations figurant sur la liste arrêtée par un décret en Conseil d'État. Cette qualification a pour effet juridique de retirer aux communes ou aux EPCI compétents et d'attribuer à l'État :

- la compétence en matière d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol telle que permis de construire ou autorisation de lotir (article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme) ;
- la compétence relative à la création des Z.A.C. (article L. 311-1 du même code) ;
- la compétence pour prendre en considération les opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national, qui permet de surseoir à statuer (article L. 111-10 du même code).

Dans la quasi-totalité des cas, les opérations d'intérêt national s'appuient pour leur réalisation sur un établissement public dont le périmètre d'intervention recouvre celui de l'opération. Ainsi, le périmètre de compétence de l'établissement public est identique à celui de l'opération d'intérêt national s'agissant de La Défense et Seine-Arche à Nanterre, mais il est plus large en ville nouvelle.

Selon l'article R. 490-5 du code de l'urbanisme, sont aujourd'hui opérations d'intérêt national, s'agissant de l'Ile-de-France, les travaux relatifs :

- aux agglomérations nouvelles régies par la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983, dans leur périmètre d'urbanisation défini en application des articles 3 et 4 de ladite loi ;
- à l'aménagement de la Défense, dans un périmètre défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre de compétence de l'établissement public pour l'aménagement de la Défense ;
- à l'opération d'aménagement de Nanterre dans le périmètre de compétence de l'Etablissement public d'aménagement de Seine-Arche à Nanterre ;
- à l'aménagement et au développement des aéroports qui relèvent de la société Aéroports de Paris.

Le périmètre proposé dépasse la seule opération d'intérêt national de la Défense. Dans la mesure où l'objet de l'article est d'introduire un avantage fiscal au profit d'une catégorie particulière de redevables selon le critère territorial qui préside à la définition des taux de la RCB, le critère d'opérateur d'intérêt national, plus vaste et prévu expressément par le législateur comme justifiant un régime dérogatoire dans l'aménagement du territoire, apparaît sans doute pertinent.

En outre, l'article propose de limiter l'exonération aux constructions dont le permis de construire est délivré avant le 1er janvier 2014, la période envisagée coïncidant avec la durée fixée pour le plan de relance de la Défense 2007-2014.

b) L'opportunité de l'exonération

Même étroitement circonscrite, cette exonération est-elle opportune ?

Si, aux yeux de votre Rapporteur général, la relance du quartier d'affaires de la Défense revêt un caractère nécessaire et sans doute urgent, il n'apparaît cependant pas clairement que l'exonération proposée de RCB présente un caractère incitatif propre à justifier la rupture d'égalité qu'elle induit entre les collectivités de la région Ile-de-France.

En premier lieu, en effet, il faut remarquer que le montant de la redevance, qui n'a pas été revalorisé depuis 1989, est modeste, avec au plus 244 euros par m² de surface utile (qui correspond à environ 65% d'un m² SHON, qui subit donc une RCB de 160 euros). Le coût de la construction d'un mètre carré de bureau à la Défense est de l'ordre de 1.800 à 2.200 euros par m² SHON. Dès lors, la redevance représente moins de 10% du coût de construction de bureaux en tours, cette proportion diminuant progressivement en l'absence de revalorisation des taux. Son exonération ne peut dès lors que jouer un rôle marginal dans la décision d'investissement, s'agissant en particulier d'opérations de démolition-reconstruction particulièrement lourdes dont les déterminants économiques et financiers s'insèrent dans des horizons temporels longs.

En second lieu, votre Rapporteur général remarque qu'il n'existe pas à ce jour une pénurie de bureaux dans l'Ile-de-France justifiant l'aménagement d'une redevance dont le régime n'a pas été substantiellement modifié depuis 1988.

À l'inverse, le législateur s'est attaché depuis cette date à promouvoir une répartition mieux équilibrée de la surface de bureaux dans l'ensemble de la région en aménageant des exonérations au profit des zones urbaines les moins favorisées (voir supra).

L'adoption d'une exonération, certes modeste mais symboliquement importante, au profit d'une zone dynamique jouissant d'une robuste activité économique paraît à cet égard d'autant moins opportune que l'absence de cette disposition ne ferait manifestement pas obstacle à la réalisation des projets de modernisation envisagés à la Défense.

La question de la compensation de la perte de recettes pour la région Ile-de-France, finalement abandonnée, avait été explicitement prévue par le rapporteur du texte à l'Assemblée Nationale :

« Le produit de la redevance sur la construction de bureau est attribué aux termes de l'article L. 520-4 dans la rédaction issue de la loi n°82-1020 précitée modifiée par l'article 46 loi de finances rectificative pour 1986 (n°86-1318 du 30 décembre 1986) à la région Ile-de-France « *pour être pris en recettes au budget d'équipement de la région en vue du financement d'infrastructures routières et d'équipements nécessaires au desserrement d'activités industrielles ou tertiaires* ».

Dès lors, la définition d'un régime d'exonération par le législateur pose la question de sa compatibilité avec le principe de compensation des pertes de recettes subies par les collectivités territoriales à raison des aménagements fiscaux institués par l'État.

Il est certes extrêmement difficile d'évaluer la perte de recettes induites par le dispositif proposé.

En effet, en premier lieu, le produit de la RCB est extrêmement volatil et difficilement prévisible, dépendant d'un marché de la construction aux évolutions erratiques et aux dynamiques géographiques changeantes. Le tableau ci-dessous, qui décrit les évolutions du produit de la RCB depuis 1992, met clairement en évidence son caractère fortement cyclique.

En outre, le Gouvernement et la Région estiment impossible d'isoler la part du produit de la RCB assise sur les constructions réalisées dans le secteur de la Défense.

Le Gouvernement met par ailleurs en évidence le caractère incitatif du dispositif proposé en soulignant que les projets encouragés portent, par nature et compte tenu des nécessités inhérentes à la rentabilité de la construction de tours de bureaux, sur des travaux d'extension de la surface de bureau qui tendent à augmenter l'assiette de la redevance et, partant, son produit.

Le volume des bureaux concernés par les rénovations lourdes visées par l'article est en effet estimé à près de 210.000 m² SHON soit 140.000 m² de surface utile.

Le Gouvernement estime qu'environ le tiers de ce volume sera détruit et reconstruit sur la base du droit existant et le reste simplement rénové. Le produit de la redevance dans ce contexte peut être évalué à 11 millions d'euros (46.000 m² de surface utile x 244 euros).

Il avance que ces divers dispositifs d'encouragement pourrait porter le volume des opérations de démolition-reconstruction aux deux tiers de la superficie concernée, neutralisant l'effet pour la région, voire augmentant le produit net de la redevance si les opérations de reconstruction devaient incorporer une augmentation significative de la surface de bureaux. Votre Rapporteur général rappelle cependant que ce raisonnement n'a de sens que si la mesure proposée exerce réellement un effet incitatif sur les opérations de démolition reconstruction, ce dont le faible montant de la RCB permet de douter.

Dès lors, le risque est grand que l'exonération exerce un simple effet d'aubaine au profit d'opérateurs qui auraient en tout état de cause mené des opérations obéissant à des critères autrement plus impérieux qu'une taxe au taux modeste. Dans ce contexte, la région subirait une perte nette et incontestable de ressources et devrait dès lors bénéficier d'une compensation intégrale versée par le budget de l'État».

Annexe 4

Localisation des créations de surfaces de bureaux à l'horizon 2012 (constructions nouvelles ou extensions de plus de 8000m², inventaire au 01.08.07)

	2007-2008	2009-2012
Paris 13ème - ZAC Rive gauche	22 900	9 000
Paris 13ème - ZAC Gare de Rungis	0	18 000
Paris 14ème arrondissement	0	14 816
Paris 17ème - ZAC Porte Pouchet	0	20 000
Paris Nord-Est - ZAC de la Porte des Lilas	37 486	20 200
Paris 19ème - quai de la Gironde	12 000	30 000
Paris 19ème - Parc du Millénaire	26 833	48 750
Paris 19ème - Porte de Pantin	0	21 028
Bussy-Saint-Georges - ZAC du centre ville	8 000	0
Champs-sur-Marne - Cité Descartes	29 600	0
Centre Urbain Val d'Europe	36 500	0
Gare RER de Saint-Quentin-en-Yvelines	15 995	12 000
Guyancourt - La Redoute des Bouviers	40 788	0
ZAI de Vélizy-Villacoublay	96 640	39 188
Vélizy-Villacoublay - Zone d'activités Louis Bréguet	8 000	50 000
Versailles - camp de Satory	0	67 900
Gare de Versailles Chantiers	0	18 000
Voisins-le-Bretonneux - Val Saint-Quentin	37 000	0
Evry - ZI de la Petite Montagne Nord - Parc d'Affaires Mixte	8 000	0
Massy Atlantis -ex ZI des Champs ronds	16 250	153 627
Plateau de Saclay	0	25 000
Cityparc d'Orsay	8 401	0
ZAE de Courtaboeuf	18 868	8 000
Wissous - Air Park de Paris	19 646	0
Antony - ZAC Croix de Berny	29 000	0
Asnières - Quartier de Seine	22 500	25 000
Bagneux	0	88 257
Bois-Colombes - Quartier des Bruyères	63 000	0
Boulogne-Billancourt - ZAC Seguin Rives de Seine	54 570	40 000
Châtillon - ZAC des Sablons	0	10 000
Châtillon - ZAC Porte Nord	28 700	0
Clamart - Division Leclerc	11 018	0
Clamart - ZIPEC	0	30 000
Clichy - Quais de Seine	0	27 100
Clichy - Palloy-Barbusse	31 039	0
Colombes	78 000	0
Courbevoie-Epad	0	86 000
Courbevoie - ZAC Danton	105 415	0
Gennevilliers - Parc tertiaire de la boucle	0	40 000
Gennevilliers - ZAC des Louvresses	22 300	107 000
Gennevilliers - Cœur de Seine	43 893	0
Gennevilliers - Moulin de cage	0	45 000
Gennevilliers - Les Grésillons	0	34 000
Issy-les-Moulineaux - Seine Ouest	31 500	90 437

Issy-les-Moulineaux - ZAC quai des Chartreux	15 000	0
Porte de Gentilly	0	10 000
Meudon-la-Forêt	0	38 000
Meudon Campus	23 656	0
Montrouge - ZAC Georges Messier	11 345	0
Montrouge - RN 20	9 583	0
Campus Montrouge	0	16 600
Nanterre - Les Guillaeraies, le parc de l'île	36 000	32 614
Nanterre Seine Arche	68 000	0
Le Plessis-Robinson - ZIPEC	32 000	0
Puteaux-Epad	0	107 400
Rueil 2000	40 354	0
Suresnes - Centre ville	0	37 000
Porte de Bagnolet	0	12 930
Bobigny - ZAC Jean Rostand	34 125	11 500
Le Bourget - ZAC du Commandant Rolland	0	19 500
Montreuil - rue de Paris	18 576	0
Montreuil - centre ville	61 244	0
Montreuil - ZAC Franklin Walwein	10 212	5 437
Noisy-le-Grand - quartier du Mont d'Est	44 269	0
ex grands moulins de Pantin	0	26 000
Le Pré Saint Gervais	11 228	7 215
Le parc des Portes de Paris	20 321	0
La Plaine Stade de France	80 115	0
Saint-Denis - Pleyel	31 602	36 600
Saint-Denis - Porte de Paris	20 000	10 000
Saint-Ouen - Victor Hugo	6 745	26 000
Saint-Ouen - ex terrains Alstom	15 850	17 600
ZAC de la Porte de Saint Ouen	0	24 000
Saint-Ouen - Centre ville	0	8 590
Portes d'Arcueil/Vache Noire	45 488	0
Choisy-le-Roi - Quartier du Port	0	74 300
Créteil - Europarc	11 293	11 330
Val de Fontenay	36 225	20 200
Ivry Port	26 860	13 200
Joinville-le-Pont - ZAC des Canadiens	9 200	0
Le Kremlin-Bicêtre - N7	0	25 000
Maisons-Alfort - ZAC d'Alfort	8 500	0
Vert de Maisons-Alfort	0	12 000
Le Perreux-sur-Marne - ZAC du Canal	0	10 445
Cœur d'Orly	0	70 000
SILIC Orly-Rungis	24 041	64 000
Alfortville - ZAC des Bords de Marne	0	17 000
Villejuif - ZAC des Guipons	15 250	36 338
Vincennes - ex gare de marchandises	8 900	0
Vitry-sur-Seine - Jules Guesde/Port à l'Anglais	0	21 266
Bezons - Tête de Pont	0	56 494
Gonesse - ZAC des Tulipes Nord et Sud	0	8 073
Roissy Pôle	0	22 000
TOTAL	1 739 824	2 086 935

Source : IAURIF à partir du GRECAM et des sources professionnelles

Annexe 5

PROPOSITION POUR UN PROJET DE LOI RELATIF AUX ZONES FRANCHES URBAINES

PROBLEME DE LA REDEVANCE POUR CREATION DE BUREAUX

La création de m² de bureaux en Ile de France est soumise à une taxation dénommée Redevance pour création de bureaux, exigible dès la délivrance du permis de construire purgé de tous recours. Cette taxe est visée aux articles A520-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

L'exonération de cette redevance bureau, est aujourd'hui prévue à l'article L520-9 du Code de l'Urbanisme notamment dans le cadre de la création de M² de bureaux en Zone Franche Urbaine, mais à la condition suivante : la création de M² de bureau doit résulter de la transformation de locaux en bureaux.

A contrario, ce qui est paradoxal, la création « ex nihilo » de m² de bureaux en Zone Franche Urbaine ne peut pas bénéficier d'une exonération en l'état actuel de la législation.

Le montant de cette redevance est aujourd'hui fixé à 61 Euros du M², soit environ 6% du coût de la construction du M².

Cette situation est très préjudiciable au développement d'une offre immobilière de bureaux dans les Zones Franches Urbaines et également dans les Zones de Redynamisation Urbaine en Ile de France.

L'investissement dans de telles zones est déjà jugé comme très risqué pour les investisseurs potentiels. La taxation contribue à détériorer une rentabilité déjà faible et aléatoire compte tenu des loyers qui peuvent être pratiqués et donc à limiter fortement la création d'une offre de qualité.

En conséquence, il est proposé que **l'exonération pour la redevance pour création de bureaux** à ce jour accordée aux projets immobiliers portant sur la transformation de locaux en bureaux **soit étendue à leur création « ex nihilo » dans les Zones Franches Urbaines** et également dans les Zones de Redynamisation Urbaine.

Il est proposé que cette mesure concerne tous les projets qui créeront de nouvelles surfaces de bureaux à partir du 1^{er} janvier 2006. (Projets dont les permis ont été ou seront déposés à compter de cette date, et projets pour lesquels les déclarations d'achèvement des travaux seront déposées en Mairie à compter de cette date)