

MEMORANDUM

DE Orrick Rambaud Martel

DATE 18 avril 2011

OBJET **Taxe annuelle et Redevance perçues en Ile de France : une augmentation substantielle des tarifs et une assiette élargie**

**Les informations contenues dans le présent document sont données à titre indicatif et ne sauraient tenir lieu d'avis juridique.**

L'article 31 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ("**LFR 2010 n°4**") modifie les modalités d'imposition (tarifs et assiette) de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage (la "**Taxe Annuelle de Bureaux**") et de la redevance pour création de bureaux et locaux de recherche (la "**Redevance**") perçues en Ile de France. Cet article vise à augmenter les ressources fiscales de l'établissement public «*Société du Grand Paris*» pour lui permettre de financer ses missions<sup>1</sup>.

L'article 31 (paragraphe III et IV) ne se contente pas d'abroger les taxes forfaitaires sur la valorisation immobilière en Île-de-France, dites taxes « Grand Paris » de l'article 1635 ter A du Code Général des Impôts ("**CGI**") et d'instituer à leur place une taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public «*Société du Grand Paris*»<sup>2</sup>. Il affecte également à l'établissement public une partie du produit de la Taxe Annuelle de Bureaux (article 31, paragraphe I, C).

**Résultat** : la Taxe Annuelle de Bureaux (voir 1 ci-dessous) subit une augmentation substantielle de ses tarifs (article 31, I, A) (soit approximativement, 40% pour les bureaux), voit ses zones de tarification redécoupées (article 31, I A, 4°) et son champ d'application étendu aux surfaces de stationnement (article 31, I, B).

Par la même occasion, l'article 31, II rénove le dispositif de la Redevance (voir 2 ci-dessous) en le calquant sur celui de la Taxe Annuelle de Bureaux.

**Depuis le 1er janvier 2011**, les acteurs du marché immobilier (plus particulièrement, les investisseurs et utilisateurs de locaux d'activités et de plateformes logistiques) doivent intégrer dans le bilan de l'opération

<sup>1</sup> L'établissement public « *Société du Grand Paris* » créé par l'article 7 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris, d'en assurer la réalisation (cf. construction des lignes, ouvrages et installations fixes, construction et aménagement des gares, y compris d'interconnexion), ainsi que l'acquisition des matériels roulants conçus pour parcourir ces infrastructures, leur entretien et leur renouvellement.

<sup>2</sup> La taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « *Société du Grand Paris* » codifiée sous l'article 1609 G du CGI entre en vigueur à compter des impositions établies au titre de 2011.

de promotion et les coûts d'exploitation de l'immeuble l'augmentation des impositions en Ile de France (Taxe Annuelle de Bureaux et Redevance).

## 1. TAXE ANNUELLE DE BUREAUX - ARTICLE 31, I-A ET V

L'article 231 *ter* du CGI réécrit par l'article 31, I-A de la LFR 2010 n°4 modifie le champ d'application (1.1 ci-dessous), le découpage des circonscriptions (1.3 ci-dessous) et les tarifs (1.4 ci-dessous) de la Taxe Annuelle de Bureaux.

- *N.B. : un communiqué du Ministère du Budget du 1<sup>er</sup> mars 2011 a annoncé le report de la date limite de déclaration et de paiement de la Taxe Annuelle de Bureaux au 2 mai 2011, motivant ce report par le fait que notamment les informations utiles au calcul de cette taxe ne seront disponibles que courant avril.*

**Entrée en vigueur** : A compter de la taxe établie au titre de l'année 2011 (article 31, V).

### 1.1 Surfaces de stationnement des entreprises

La Taxe Annuelle de Bureaux s'applique désormais aux surfaces de stationnement annexées aux bureaux, locaux commerciaux ou locaux de stockage.

- *N.B. : Par « surfaces de stationnement », on entend les locaux ou aires, couvertes ou non couvertes, destinés au stationnement des véhicules, qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.*

Pour être taxables, les surfaces de stationnement doivent remplir deux conditions : (i) avoir une superficie **d'au moins 500 mètres carrés** et (ii) être annexées à des **locaux eux-mêmes taxables**.

### 1.2 Locaux exonérés

Pour rappel, sont exonérés de la taxe les locaux suivants :

- Locaux de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement annexées à ces locaux, situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine ;
- Locaux et surfaces de stationnement appartenant aux fondations et aux associations reconnues d'utilité publique dans lesquels elles exercent leurs activités, ainsi que les locaux spécialement aménagés pour l'archivage, et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;
- Locaux administratifs et surfaces de stationnement des établissements publics d'enseignement des premier et second degrés et des établissements privés sous contrat

18 avril 2011

Page 3

passé avec l'État ;

- Bureaux inférieurs à 100 mètres carrés, locaux commerciaux inférieurs à 2 500 mètres carrés, locaux de stockage inférieurs à 5 000 mètres carrés et surfaces de stationnement de moins de 500 mètres carrés annexées à ces catégories de locaux;
- Locaux de stockage appartenant aux sociétés coopératives agricoles ou à leurs unions.

### 1.3 Redécoupage des circonscriptions

Le redécoupage des circonscriptions sur lesquelles repose les tarifs différenciés de la Taxe Annuelle de Bureaux, définies ci-dessous, contribue à augmenter la charge fiscale des propriétaires d'immeuble :

Avant le 1er janvier 2011	Après le 1er janvier 2011
<p><b>Circonscription 1</b> : Paris (1er, 2ème, 3ème, 4ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 14ème, 15ème, 16ème et 17 arrondissements) et arrondissements de Nanterre et de Boulogne Billancourt (Hauts-de-Seine)</p> <p>➤ <i>En pratique, ce zonage vise surtout le centre et l'ouest de Paris</i></p>	<p><b>Circonscription 1</b> : Paris (en entier) et le département des Hauts-de-Seine (en entier).</p>
<p><b>Circonscription 2</b> : Paris, (5ème, 10ème, 11ème, 12ème, 13ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements) et arrondissement d'Antony (Hauts-de-Seine) et départements de la Seine St Denis et du Val de Marne</p>	<p><b>Circonscription 2</b> : Communes appartenant à l'unité urbaine de Paris, autres que la circonscription 1 (Paris et Hauts-de-Seine), <b>l'unité urbaine devant être délimitée par arrêté ministériel</b><sup>3</sup>.</p>
<p><b>Circonscription 3</b> : Seine et Marne, Yvelines, Essonne, Val d'Oise</p>	<p><b>Circonscription 3</b> : Autres communes de la région d'Île-de-France.</p>

<sup>3</sup> L'unité urbaine de Paris correspond à une délimitation de l'agglomération parisienne établie par l'Insee rassemblant les communes d'Île-de-France qui comportent sur leur territoire une zone bâtie d'au moins 2000 habitants (ce qui doit correspondre au minimum à la moitié de leur population totale) où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Voir aussi sur le site de l'INSEE : [http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/idf/themes/alapage/alapage311/alapage311.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/idf/themes/alapage/alapage311/alapage311.pdf)

18 avril 2011

Page 4

Avant le 1er janvier 2011	Après le 1er janvier 2011
<i>N.B. : Une dérogation était prévue pour les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine (DSU) qui bénéficiaient d'un classement dans la 3ème circonscription quelle que soit leur situation géographique.</i>	<i>N.B. : Cette dérogation est maintenue mais elle se limite aux communes éligibles à la fois à la DSU et au bénéfice du fonds de solidarité des communes d'Île-de-France (FSCIF).</i>

#### 1.4 Augmentation des tarifs

L'article 31 fixe au **1er janvier 2011** les nouveaux tarifs au mètre carré<sup>4</sup>. Il est à noter :

- Pour les bureaux, les tarifs augmentent au moins de 40%.
- Pour les locaux commerciaux et les locaux de stockage (qui jusqu'à présent faisaient l'objet d'un tarif unique), le tarif initial est multiplié par 4 dans la 1ère circonscription et par 2 dans la 2ème circonscription!

Dans l'hypothèse d'un bail investisseur, le propriétaire ne manquera pas de vouloir reporter contractuellement cette charge sur les locataires.

A la différence du régime antérieur qui ne prévoyait pas d'actualisation automatique, les tarifs sont actualisés par arrêté du ministre chargé de l'économie au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

#### ➤ **Locaux à usage de bureaux**

	Avant le 1er janvier 2011		A compter du 1er janvier 2011	
	Locaux à usage de bureaux		Locaux à usage de bureaux	
	Tarif normal	Tarif réduit <sup>5</sup>	Tarif normal	Tarif réduit <sup>6</sup>

<sup>4</sup> Surface prise en compte : somme des surfaces réelles de chaque niveau de la construction mesurée au plancher entre murs et séparations. Pour des locaux taxables, la taxation s'applique dès le premier mètre carré sans tenir compte de la franchise.

<sup>5</sup> Ces tarifs sont réduits pour les locaux possédés par l'État, les collectivités territoriales, les organismes ou les établissements publics sans caractère industriel ou commercial, les organismes professionnels ainsi que les associations ou organismes privés sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel dans lesquels ils exercent leur activité.

<sup>6</sup> Voir note n°5 : l'article 31 n'opère pas de changement concernant les locaux éligibles au taux réduit d'imposition.



18 avril 2011

Page 5

<b>Circonscription 1</b>	11,30 €	5,60 €	15,91 €	7,88 €
<b>Circonscription 2</b>	6,70 €	4,00 €	9,43 €	5,63 €
<b>Circonscription 3</b>	3,20 €	2,90 €	4,51 €	4,08 €

➤ **Locaux commerciaux**

	<b>Avant le 1er janvier 2011 Locaux commerciaux</b>	<b>A compter du 1er janvier 2011 Locaux commerciaux</b>
<b>Circonscription 1</b>	Pas de zone différenciée Tarif unique : 1,80 €	7,00 €
<b>Circonscription 2</b>	–	3,60 €
<b>Circonscription 3</b>	–	1,80 €

➤ **Locaux de stockage**

	<b>Avant le 1er janvier 2011 Locaux de stockage</b>	<b>A compter du 1er janvier 2011 Locaux de stockage</b>
<b>Circonscription 1</b>	Pas de zone différenciée Tarif unique : 0,90 €	3,60 €
<b>Circonscription 2</b>	–	1,80 €
<b>Circonscription 3</b>	–	0,90 €

➤ **Surfaces de stationnement (annexées aux locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux ou locaux de stockage)**

<b>Circonscription</b>	<b>Avant le 1er janvier 2011 Surfaces de stationnement</b>	<b>A compter du 1er janvier 2011 Surfaces de stationnement</b>
------------------------	--	--

<b>Circonscription 1</b>	Pas d'imposition	2,10 €
<b>Circonscription 2</b>	–	1,20 €
<b>Circonscription 3</b>	–	0,60 €

## 2. REDEVANCE POUR CRÉATION DE BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE – ARTICLE 31, II

L'article 31, II étend le champ d'application de la Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en Île-de-France aux locaux commerciaux et aux locaux de stockage (2.1 ci-dessous). Il modifie le zonage (2.2 ci-dessous) et actualise les tarifs (2.3 ci-dessous). Ces nouvelles dispositions ont été rédigées en harmonie avec celles de la Taxe Annuelle de Bureaux et vont avoir des incidences sur les dispositions du Code de l'urbanisme ("CU") relatives à certaines exonérations et réductions du montant de la Redevance (2.4 ci-dessous).

**Entrée en vigueur** (article 31, II, B) : les nouvelles dispositions relatives à la Redevance s'appliquent aux constructions et transformations pour lesquelles le permis de construire, la déclaration préalable de travaux (prévue à l'article L. 421-4 du CU) ou la déclaration de transformation (prévue à l'article L. 520-9 du CU), est déposé(e) **après le 1er janvier 2011**.

### 2.1 Extension de la Redevance aux locaux commerciaux et locaux de stockage

<b>Avant le 1er janvier 2011</b>	<b>A compter du 1er janvier 2011</b>
<b>Champ d'application</b> : Redevance applicable à la construction de locaux à usage de bureaux et locaux de recherche en Ile de France ainsi que de leurs annexes.	Extension de la Redevance à la <b>construction</b> de locaux commerciaux et locaux de stockage ainsi qu'aux <b>transformations</b> en de tels locaux de locaux précédemment affectés à un autre usage.
Sont assimilées à des constructions les transformations en de tels locaux de locaux précédemment affectés à un autre usage.	Redevance applicable également aux locaux annexes des locaux commerciaux et des locaux de stockage et suppression de l'exonération qui était prévue pour les garages (voir 1 du 2.4 ci-dessous).
	<i>N.B. : les locaux commerciaux et locaux de stockage sont définis par référence à ceux entrant dans le champ d'application de la Taxe annuelle de Bureaux (renvoi à l'article 231 ter, III 2° et 3° du CGI).</i>
	<b>Locaux commerciaux</b> : locaux destinés à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros et de

18 avril 2011

Page 7

Avant le 1er janvier 2011	A compter du 1er janvier 2011
	<i>prestations de services à caractère commercial ou artisanal, leurs réserves attenantes couvertes ou non et emplacements attenants affectés en permanence à la vente.</i>
	<b>Locaux de stockage</b> : locaux ou aires couvertes destinés à l' <b>entreposage</b> de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

## 2.2 Nouveau zonage

Avant le 1er janvier 2011	A compter du 1er janvier 2011
Définition des zones prévue à l'article R. 520-12 du CU	Nouveau zonage correspondant à celui de la Taxe Annuelle de Bureaux (1.3 ci-dessus) tel qu'issu de l'article 31, I de la LFR 2010 n°4, à savoir :
<b>Zone 1</b> : Paris (1er, 2ème, 3ème, 4ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 14ème, 15ème, 16ème et 17 arrondissements) et certaines communes des Hauts de Seine (cf. Nanterre, Neuilly sur Seine, Puteaux)	<b>Zone 1</b> : Paris et communes des Hauts-de-Seine.
<b>Zone 2</b> : d'autres communes des Hauts de Seine et des Yvelines	<b>Zone 2</b> : Communes appartenant à l'unité urbaine de Paris, hors Paris et les communes des Hauts-de-Seine. <i>N.B: Comme pour la Taxe Annuelle de Bureaux, l'unité urbaine de Paris correspond à une délimitation de l'agglomération parisienne établie par l'Insee. Elle sera <b>délimitée par arrêté</b> conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget (voir 1.3 ci-dessus).</i>

18 avril 2011

Page 8

Avant le 1er janvier 2011	A compter du 1er janvier 2011
<p><b>Zone 3</b> : Paris (5ème, 10ème, 11ème, 12ème, 13ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements), le département de Seine Saint Denis (sauf exceptions listées) et le département du Val de Marne (sauf exceptions listées), d'autres communes des Hauts de Seine, des Yvelines et certaines communes de l'Essonne, du Val d'Oise et de la Seine et Marne</p>	<p><b>Zone 3</b> : Autres communes de la région d'Île-de-France.</p> <p><i>N.B. : La Redevance s'applique désormais à toutes les communes de la région d'Ile de France, les exceptions listées ayant disparu.</i></p>

*N.B. : Le zonage ne sera finalisé qu'après parution de l'arrêté ministériel devant déterminer les communes appartenant à l'unité urbaine, ce qui retardera d'autant la liquidation de la Redevance.*

### 2.3 Nouveaux montants

Pour rappel, la Redevance est assise sur la surface utile de plancher prévue pour la construction. L'article L. 520-5 du CU dans sa nouvelle rédaction prévoit que son montant est établi par les services de l'État en charge de l'urbanisme dans le département.

Avant la LFR 2010 n°4, les montants (et les périmètres) de la Redevance étaient fixés par Décret en Conseil d'État (article L. 520-3 du CU). Désormais, les nouveaux montants (ayant augmenté aussi d'environ 40%) seront actualisés par arrêté du ministre chargé de l'économie au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Avant le 1er janvier 2011	A compter du 1er janvier 2011
<p><b>Montants</b> de la Redevance due par mètre carré de surface utile de plancher construite ou transformée, fixés comme suit :</p> <p><b>Zone 1 : 244 €</b> <b>Zone 2 : 152 €</b> <b>Zone 3 : 61 €</b></p>	<p><b>Montants</b> de la Redevance due par mètre carré de surface utile de plancher construite ou transformée, fixés comme suit :</p> <p><b>Zone 1 : 344 €</b> <b>Zone 2 : 214 €</b> <b>Zone 3 : 86 €</b></p>



Avant le 1er janvier 2011	A compter du 1er janvier 2011
	<p>Montants réduits de 65 % pour les locaux commerciaux et de 85 % pour les locaux de stockage. Ils pourraient être calculés de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pour les locaux commerciaux, 120,40 € en Zone 1 et 74,90 € en Zone 2</li> <li>➤ Pour les locaux de stockage, 51,60 € en Zone 1 et 32,10 € en Zone 2</li> </ul>
	<p><i>N.B. : La nouvelle rédaction de l'article L. 520-3 du CU semble n'appliquer le montant réduit de la Redevance qu'aux locaux situés dans les zones 1 et 2.</i></p>
	<p><i>Or selon Mr Patrice Lallement du bureau de la fiscalité de l'aménagement durable (MEDDTL) lors d'une conversation téléphonique du 31 janvier 2011, il s'agirait d'une erreur matérielle de sorte que les montants réduits de la Redevance pourraient également s'appliquer aux locaux situés dans la zone 3.</i></p>
	<p><i>Les montants pourraient être calculés de la manière suivante : 30,10 € pour les locaux commerciaux et 12,90 € pour les locaux de stockage.</i></p> <p><i>Étant donné que ces tarifs réduits résultent d'une loi de finances, un autre texte de la même nature devra intervenir pour étayer l'interprétation ci-dessus.</i></p>
	<p>A l'instar de la Taxe Annuelle de Bureaux, bénéficiant du montant applicable dans la 3ème zone, les communes éligibles à la fois à la DSU et au bénéfice du FSCIF (voir 1.3 ci-dessus).</p>

**2.4 Exonérations de la Redevance**

Compte tenu de l'extension du champ d'application de la Redevance, comment s'appliquent les dispositions du CU prévoyant certaines exonérations<sup>7</sup> et/ou réductions du montant de la Redevance selon la nature des locaux créés ou l'opération réalisée? Pour les zones assujetties à des tarifs réduits, voir 2.3 ci-dessus.

## 1. Garages

Dans sa rédaction antérieure à la LFR 2010 n°4, l'alinéa 4 de l'article L. 520-7 du CU exonérait de la Redevance les garages, c'est-à-dire les locaux affectés au stationnement des véhicules de toute nature (*Circulaire n°86-12 du 31 janvier 1986, n°212*). Or, l'article 31, II, A, de la LFR 2010 n°4 dans son 4° **supprime** expressément la référence à cette **exonération** et dans son 1° **soumet les annexes** des bureaux, locaux de recherche, locaux commerciaux et locaux de stockage à la Redevance.

Si les commentateurs s'accordent à dire que la Redevance s'applique aux garages, la situation demeure incertaine pour **les places de stationnement non couvertes**. L'exposé sommaire de l'amendement n°7 présenté par le député Gilles Carrez le 2 décembre 2010 proposait d'étendre l'assiette de la Redevance aux locaux commerciaux et de stockage **ainsi qu'au stationnement**, sans donner d'autre précision.

De son côté, la nouvelle rédaction de l'article L. 520-1 renvoie à la définition des locaux commerciaux et des locaux de stockage prévue à l'article 231 *ter* du CGI qui concerne la Taxe Annuelle de Bureaux mais nullement à celle des surfaces de stationnement prévue au même article. Et la circulaire du 31 janvier 1986 décrit les garages comme des locaux affectés au stationnement des véhicules de toute nature (*Circulaire n°86-12 du 31 janvier 1986, n°212*), laissant présager que la suppression de l'exonération de Redevance vise des espaces couverts. Il faudra toutefois attendre une modification législative des textes pour avoir plus de précisions sur le sujet.

## 2. Démolition-reconstruction (Article L. 520-8 du CU)

Selon l'Article L. 520-8 du CU, qui n'a pas été modifié par la LFR 2010 n°4, les opérations de reconstruction d'un immeuble pour lesquelles 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 reconstruction**.

- *N.B. : L'article 151 de la loi de finances rectificative pour 2006 n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 a en effet introduit cette exonération pour relancer les opérations de réhabilitation des tours.*

---

<sup>7</sup> Pour les exonérations liées à la qualité des usagers (cf. membres des professions libérales, service public, collectivités territoriales, etc.), les modifications du régime de la Redevance par la LFR 2010 n°4 ne soulèvent pas de commentaires particuliers.

Il s'agit d'une exonération temporaire de Redevance portant sur des opérations soumises à permis de construire.

Pour déterminer la Redevance due, l'article L. 520-8 ne vise que la surface utile de plancher excédentaire par rapport à la surface existante **avant reconstruction** de l'immeuble et ne fait pas référence au montant de la Redevance déjà versée, contrairement à la transformation d'usage des locaux existants (voir 3 du 2.4).

En conséquence, les locaux commerciaux et locaux de stockage existants pourraient bénéficier de l'exonération de Redevance, à condition que les mètres carrés à démolir et à reconstruire n'excèdent pas la surface utile de plancher existante, comme prévu initialement pour les bureaux et les locaux de recherche.

### 3. Transformations d'usage des locaux existants (article L. 520-9 du CU)

A l'instar des bureaux et des locaux de recherche, la LFR 2010 n°4 considère que la **transformation** en locaux commerciaux ou locaux de stockage, de locaux précédemment utilisés en un autre usage équivaut à **une construction passible de la Redevance**.

L'article L. 520-9 prévoit ensuite une exonération de Redevance pour les transformations d'usage réalisées en zones franches urbaines ainsi qu'une déduction de la redevance initialement versée sur le montant de la Redevance due au titre des transformations d'usage autorisées par un agrément prévu à l'article L. 510-1 du CU.

#### (a) Transformation en zones franches urbaines (article L. 520-9, dernier alinéa)

La Redevance n'est pas due pour les opérations de transformation réalisées dans les zones franches urbaines. La LFR 2010 n°4 étend cette exonération aux locaux de recherche, locaux commerciaux et locaux de stockage alors que précédemment, seuls les bureaux en bénéficiaient.

#### (b) Transformations autorisées par l'agrément bureau (article L. 520-9, alinéa 3)

L'alinéa 3 de l'article L. 520-9 du CU permet de déduire du montant de la Redevance celle initialement versée lorsque la transformation des locaux existants remplit les conditions suivantes (*Circulaire n°82-12 du 31 janvier 1986, n°532*) :

- (i) Les locaux existants changent d'usage par le biais d'une transformation et non d'une reconstruction (voir 2 du 2.4 ci-dessus pour les opérations de démolition/reconstruction).
- (ii) La transformation de locaux soumis à Redevance est autorisée par l'agrément prévu par l'article L. 510-1 du même code (agrément bureau) : il s'agit par exemple de transformer les locaux existants en bureaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup> ou en locaux à usage d'entrepôt de plus de 5.000 m<sup>2</sup> (article R. 510-6 du CU).

*N.B. : La Circulaire n°82-12 du 31 janvier 1986 précise toutefois que les montants de redevance antérieurement payés pourront également s'imputer aux opérations dispensées d'agrément en raison des seuils prévus à l'article R. 510-6 du CU.*

- (iii) Les locaux existants doivent être transformés en locaux d'une catégorie soumise à une redevance d'un taux plus élevé que précédemment : c'est-à-dire, le taux applicable au mètre carré lors de leur création doit être inférieur à celui qui s'appliquera lors de leur transformation.

Suite aux modifications apportées par la LFR 2010 n°4 au régime de la Redevance (notamment son champ d'application et ses tarifs), le constructeur devra prendre en compte plusieurs paramètres pour établir le budget de son opération de transformation :

- Pour les surfaces transformées en bureaux ou locaux de recherche, il versera le différentiel entre la redevance déjà payée avant la transformation et le taux actuel, ce qui devrait représenter une augmentation substantielle pour le poste Redevance, compte tenu notamment de l'augmentation correspondante des tarifs d'au moins 40%.
- Pour des surfaces transformées en locaux commerciaux ou de stockage, il acquittera la totalité de la Redevance puisque avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ces surfaces ne faisaient l'objet d'aucun paiement de redevance.

Par ailleurs, pour l'avenir, l'on peut se demander si les locaux à usage de magasin de vente, qui étaient dispensés d'agrément de par leur nature et non par application du seuil prévu à l'article R. 520-6 du CU, pourront vraiment bénéficier de cette déduction de redevance.

#### 4. Exonération en cas de sinistre ou d'expropriation - Article R. 520-9 du CU

Pour rappel, l'article L. 520-6, dernier alinéa du CU donne le droit aux propriétaires de locaux détruits par sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique de reconstituer en exonération de la Redevance une **superficie de plancher utile équivalente à celle des locaux détruits ou expropriés**.

Venant en application de l'article L. 520-6, l'article R. 520-9 fixe les conditions d'application de cette exonération de Redevance de la manière suivante :

- La reconstitution de locaux détruits par sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique est réalisée par le propriétaire initial ou, dans le cas de mutation successorale, le bénéficiaire de la mutation.
- Le sinistre ou l'expropriation doit avoir interrompu une activité économique effective.

*N.B. : Selon la circulaire n° 82-12 du 31 janvier 1986 (n°23), l'exonération ne peut être accordée aux locaux inoccupés, vacants, abandonnés ou désaffectés avant le sinistre ou l'expropriation.*

- L'opération de reconstitution doit faire l'objet d'une demande de permis de construire au plus tard **dans les dix-huit mois** suivant le sinistre ou l'expropriation, dans la limite d'une superficie de planchers utile **égale** à celle des locaux sinistrés ou expropriés.
- La reconstitution doit être effectuée, **sans changement d'affectation**, soit sur place, soit dans une localité comportant un montant de redevance qui ne soit pas supérieur au montant applicable dans la localité où étaient situés les locaux sinistrés ou expropriés.

Ces dispositions devraient continuer à s'appliquer en l'état car l'article L. 520-6, dernier alinéa n'a pas été modifié par la LFR 2010 n°4 et l'article R. 520-9 du CU n'a pas subi d'autre modification depuis lors. Par ailleurs, ces textes ne visent pas expressément une catégorie de locaux de sorte que les locaux commerciaux et les locaux de stockage pourraient bénéficier de cette exonération de Redevance.

#### 5. Surfaces de bureaux déduites de l'assiette de la Redevance - Article R. 520-1-2 du CU

L'article R. 520-1-2, 2° du CU déduit de l'assiette de la Redevance, dans les magasins de vente et dans les entrepôts commerciaux, les locaux à usage de bureaux à concurrence de 5 % de la superficie totale de l'ensemble des locaux construits.

Sous réserve d'une modification ultérieure du texte, cette déduction de 5% devrait continuer à s'appliquer bien que les locaux commerciaux (magasins de vente) et les locaux de stockage (entrepôts commerciaux) soient désormais taxables.

En revanche, la LFR 2010 n°4 remet en cause les effets « exonérateurs » de la jurisprudence sur les agences bancaires. Jusqu'à présent, le juge administratif<sup>8</sup> avait considéré les bureaux directement accessibles à la clientèle pour le placement et la vente au public de produits et de services financiers comme étant des locaux commerciaux, et non comme des bureaux attenants à des locaux commerciaux. Cette qualification leur permettait ainsi d'être exclus du champ d'application de la Redevance.

Or, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, qualifier les bureaux d'agence bancaire en locaux commerciaux (désormais taxables) ne leur permettra plus d'échapper au régime de la Redevance.

---

<sup>8</sup> TA Paris, 6 juillet 2007, n° 0417005, Caisse de Crédit Mutuel « Paris 5/6 Saint Michel » ; TA Melun, 29 avril 2009, n° 0507246/4, Caisse de Crédit Mutuel de Vincennes.



ORRICK  
RAMBAUD MARTEL

18 avril 2011  
Page 14

\*\*\*\*\*