

EVERE

Incinérateur de FOS Estimation de la charge annuelle de taxe foncière et présentation du dispositif fiscal relatif à l'IS

Rapport en date du 16 mars 2009

Bureau:
Technopole de Château
Gombert
Les Baronnies Bât. A
Rue Paul Langevin
13013 MARSEILLE
Tel: 04.96.17.05.60

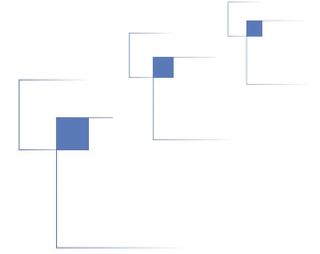
Siège social :
Tour Onyx
10, rue Vandrezanne
75013 Paris
Tel : 01 53 80 94 00



Contexte et enjeux

- ▶ La société **URBASER** et la Communauté Urbaine Marseille Provence sont liées par un contrat relatif à la construction et l'exploitation de l'usine de traitement de déchets sur le territoire de la commune de Fos sur Mer.
- ▶ Ce projet a fait l'objet d'une étude au cours du mois de novembre par le Cabinet **ADEXI** sur demande de la **CUMP**, concernant la modélisation des enjeux de la taxe professionnelle liés à l'exploitation de cet ouvrage.
- ▶ La société **URBASER** s'est rapprochée du Cabinet **ADEXI** pour une mission complémentaire visant à l'assister dans l'appréciation des enjeux de la Taxe foncière et leur modélisation dans les comptes prévisionnels de l'exploitant.
- ▶ Des interrogations complémentaires portent par ailleurs, sur la détermination de l'impôt sur les sociétés et la contribution sociale sur les bénéficiaires qui seraient dus.
- ▶ Les analyses et simulations ont été menées par Delphine **CASTELLA** et François **JACQUES** et ont été complétées et validées par Guillaume **MAROT**, avocat fiscaliste
- ▶ Les analyses sont menées à partir du budget d'investissements transmis par **EVERE**
- ▶ Par rapport au pré rapport, nous avons approfondi l'estimation de la taxe foncière en tenant compte
 - > Du budget complet et actualisé d'investissements (tableau final février 2009)
 - > De l'impact des intérêts de pré financement (26 m€)
 - > D'une première approche de l'incidence des investissements permettant d'économiser de l'énergie





L'estimation de la charge annuelle de taxe foncière



L'imposition à la taxe foncière – une charge à anticiper par EVERE

- ▶ La taxe foncière s'applique aux propriétés bâties (et biens assimilés) situés en France, à l'exception de celles qui en sont exonérées par une disposition spéciale
- ▶ Dans le cas du futur incinérateur, il n'existe pas de dispositions exonérant le bâtiment de la taxe foncière
- ▶ Compte tenu du montage retenu (acquisition du bail à construction par le Crédit Bailleur), c'est le Crédit Bailleur qui sera redevable de la taxe foncière (voir ci-dessous)
- ▶ Cependant, le contrat de crédit bail prévoit, comme cela est d'usage, que les impôts et taxes acquittés par le Crédit Bailleur au titre de l'immeuble lui sont remboursés par le Crédit Preneur (article 14.1) : la taxe foncière sera donc acquittée par le Crédit Bailleur qui la refacturera en sus du loyer au Crédit Preneur

Le redevable de la taxe foncière

Le Crédit Bailleur bénéficie du bail à construction du Port Autonome de Marseille (ce bail à construction lui a été cédé par EVERE qui l'a lui-même acquis auprès de la CUMP)

En matière de taxe foncière, c'est le preneur du bail à construction (ici le Crédit Bailleur) qui est redevable de la taxe foncière

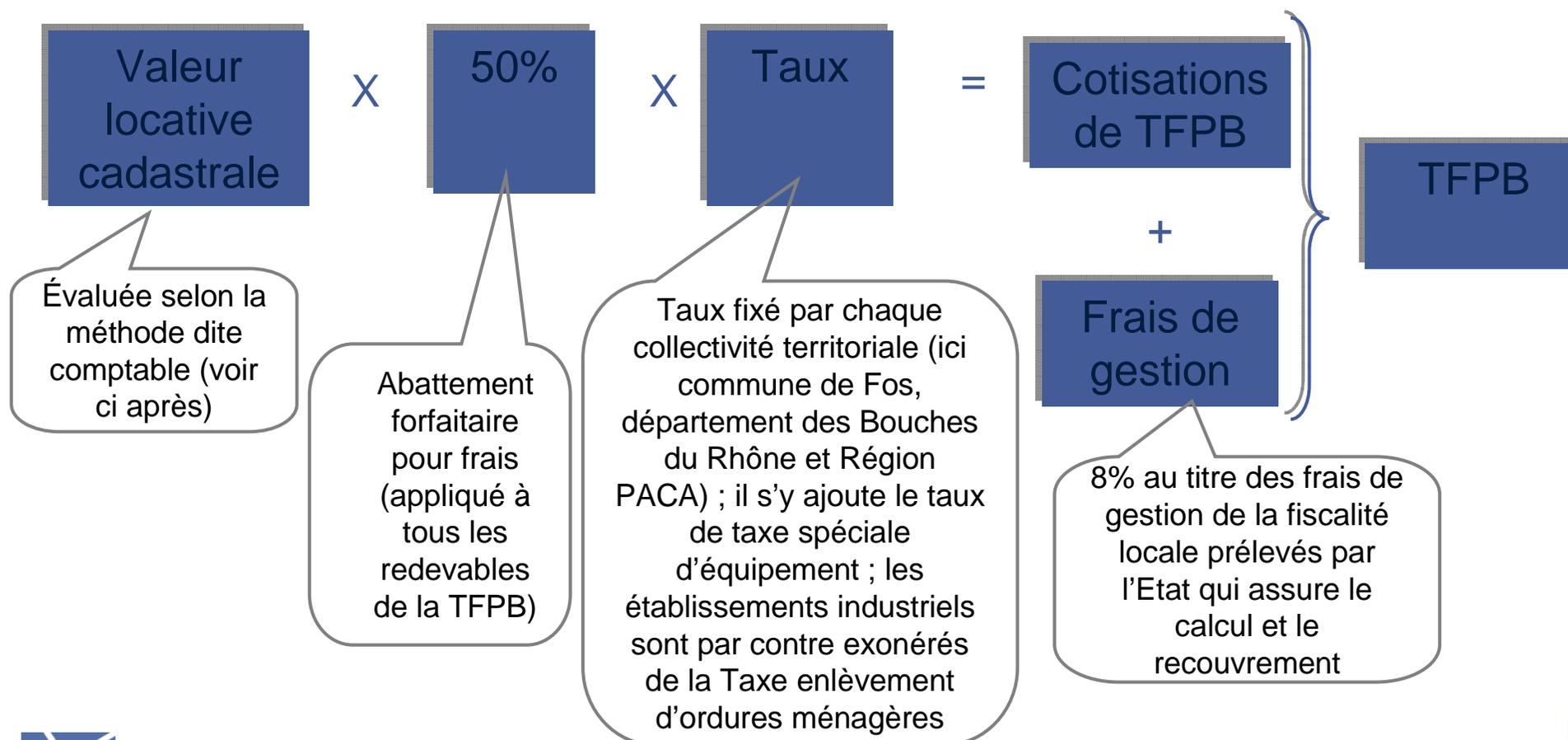
CGI art. 1400-I et II

Extrait du contrat : (...) 13.3

Complément de loyer : Le crédit preneur sera redevable de (...) tous impôts et charges dus au titre du Crédit Bail, ou en raison de la propriété des Biens, ou en raison de l'occupation du Site, du Bail à Construction et des servitudes attachées, et notamment de la Taxe foncière, l'Organic et la Taxe Professionnelle ; ...

La détermination de la taxe foncière

- Les modalités de détermination de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) sont définies par l'article 1388 du Code Général des impôts.
- Elles se présentent comme suit :



Les règles d'évaluation de la valeur locative cadastrale

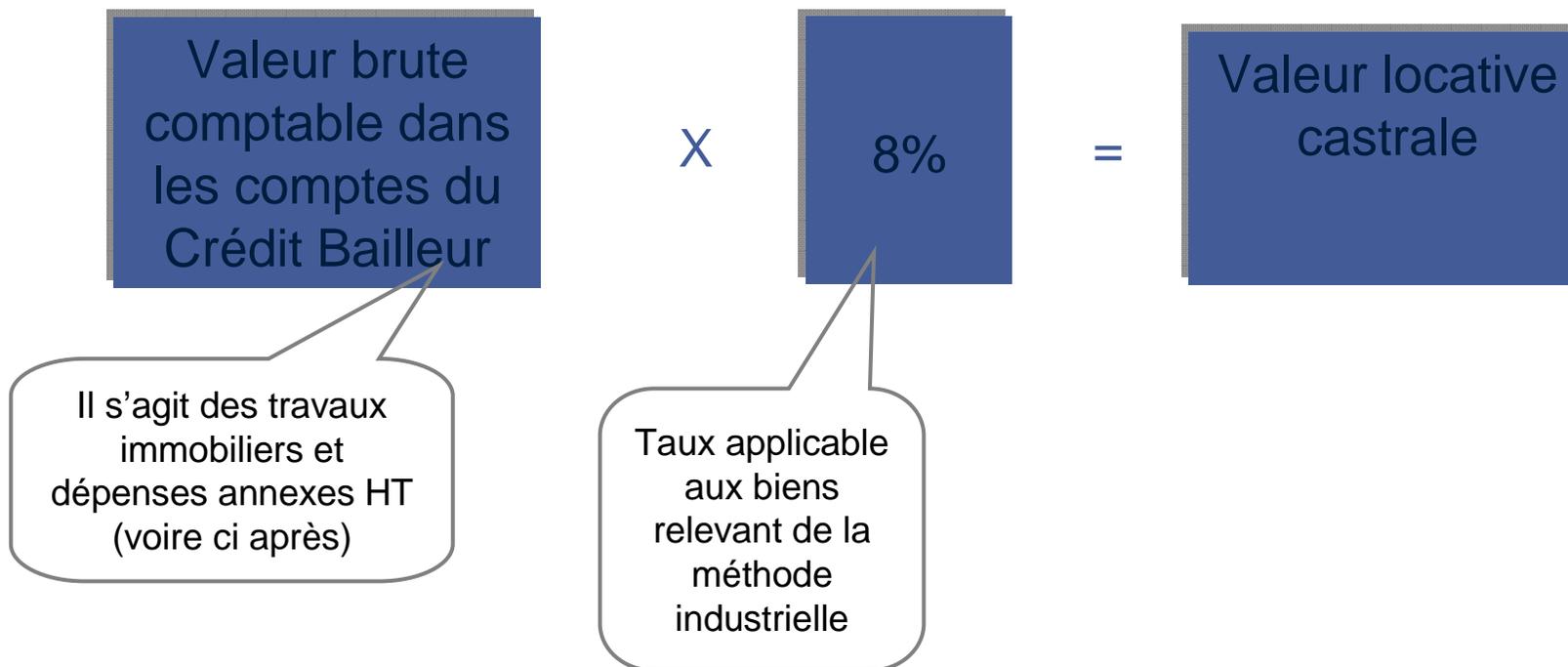
- ▶ En matière de taxe foncière, on distingue :
 - Les locaux d'habitation
 - Les locaux commerciaux et biens divers
 - Les établissements industriels
- ▶ En l'espèce, l'ensemble immobilier constitué par l'incinérateur sera considéré comme un établissement industriel au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties (voir ci contre)
- ▶ Pour un établissement industriel deux méthodes d'évaluation de la valeur locative cadastrale des établissements sont prévues :
 - La Méthode dite comptable lorsque les bâtiments et terrains figurent à l'actif du bilan du propriétaire
 - La Méthode dite particulière lorsque ces conditions ne sont pas satisfaites
- ▶ Ici, les actifs figureront dans le bilan du crédit bailleur
- ▶ C'est donc la méthode dite comptable qui doit être utilisée pour évaluer la valeur locative cadastrale

CGI art. 1499 : la valeur locative des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties est déterminée en appliquant au prix de revient de leurs différents éléments [...] des taux d'intérêt fixés par décret en Conseil d'Etat

Ce taux est de 8% pour les immobilisations relatives au terrain comme pour celles relatives aux constructions

La détermination de la valeur locative cadastrale selon la méthode comptable

- ▶ La détermination de la valeur locative cadastrale selon la méthode comptable est donnée par les articles 1499 et 1500 du Code Général des impôts
- ▶ Elle se présente comme suit :



Le cas du terrain et des bâtiments adjacents

- ▶ Le terrain est « maîtrisé » au travers d'un bail à construction qui donnera lieu à un loyer annuel d'environ 200 k€
- ▶ Il semble qu'aucune valeur d'actif de terrain ne figurera donc dans les immobilisations du Crédit Bailleur, preneur du bail à construction
- ▶ Pour cette simulation, nous avons considéré qu'aucune valeur de terrain n'était à incorporer dans les bases

Le cas des bureaux et bâtiments non industriels

Les locaux à usage de bureaux, cantine, magasins, garage, etc. sont incorporés à l'établissement industriels et évalués selon la méthode comptable dès lors qu'ils sont situés dans l'enceinte de l'établissement et concourent à la même exploitation.

En l'espèce, l'ensemble des biens immobiliers relèvera donc de la méthode comptable

L'estimation des bases d'EVERE soumises à la taxe foncière

- ▶ Les bases sont estimés en fonction de la valeur comptable qui figure dans le bilan du propriétaire de l'ensemble immobilier (ici ce sera le Crédit Bailleur)
- ▶ Il s'agira donc du montant Hors Taxes du prix de revient de l'unité de traitement
- ▶ En vue d'estimer le montant des immobilisations, nous sommes partis du budget d'investissements Hors taxes en date de février 2009
- ▶ Ce budget comprend différentes dépenses ventilées en trois catégories
 - Catégorie 1 : Les études et prestations immatérielles
 - Catégorie 2 : Le génie civil (gros œuvre essentiellement)
 - Catégorie 3 : Les équipements professionnels
 - Catégorie 4 : les frais financiers intercalaires (voir page suivante)
- ▶ Le génie civil (catégorie 2) constitue une immobilisation faisant partie des bases soumises à TFPB
- ▶ Par contre les équipements professionnels (catégorie 3) ne sont pas à inclure dans les bases de la TFPB (voir ci contre)
- ▶ Les études et prestations immatérielles (catégorie 3) peuvent être considérées comme des dépenses mixtes, se rapportant tant au génie civil qu'aux équipements professionnels
- ▶ Les prestations immatérielles ont été partiellement incluses dans les bases selon la clé de répartition qui paraît la plus appropriée, à savoir la proportion de dépenses de la catégorie 2

Elle est présentée en annexe 1

Les dispositions en vigueur des équipements professionnels :

Les outillages et autres installations et moyens d'exploitation des établissements industriels sont exonérés de la taxe foncière (CGI art. 1382-11°)

La question des frais financiers intercalaires

- ▶ Pendant toute la durée de la construction, le crédit bailleur finance les décaissements
- ▶ L'encours financé donne lieu à intérêts de préfinancement (voir article 10.2 ci-dessous) appelés également « frais financiers intercalaires »
- ▶ Ces intérêts sont en général « capitalisés » dans l'assiette de financement sur laquelle les loyers financiers du crédit bail sont déterminés
- ▶ C'est cette solution qui est privilégiée dans le cas d'Evere
- ▶ Le montant des frais financiers intercalaires est significatif (voir ci contre)
- ▶ Les frais financiers intercalaires seront comptabilisés dans les immobilisations du crédit bailleur et une partie viendra donc augmenter les bases soumises à taxe foncière
- ▶ La méthode de répartition la plus adéquate nous paraît être de les répartir au prorata des investissements par nature (prestations / équipements professionnels / génie civil)

10.2 INTERETS DE PREFINANCEMENT

A compter de la première Date de Décaissement et pendant toute la Période de Construction, l'Encours de Préfinancement portera intérêt au Taux du Préfinancement.

Le montant des Intérêts de Préfinancement qui sont dus sera déterminé mensuellement à terme échu, sur la base du nombre exact de jours écoulés et d'une année de 360 jours, à chaque Date de Décaissement, et fera l'objet à cette date d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réserve de même montant conformément l'Article 9.2.2, déduction faite, des intérêts dus et exigibles à la même date au titre des Avances-Preneur conformément à l'Article 7.2.3.

Montant de frais financiers intercalaires à répartir :
26.2 m€

(source : mail d'Evere du 16/3/09)

Attention :

Si EVERE a d'autres financements que le crédit bail pendant la période de construction, les frais financiers concernés entraîneront également un accroissement des bases de taxe foncière dont il faudra tenir compte

L'estimation chiffrée de la valeur comptable des biens d'EVERE soumis la à TFPB (hors incidence abattement sur matériels destinés à économiser l'énergie) (1/3)

EVERE - BUDGET D'INVESTISSEMENTS REPARTI

source des chiffres : budget d'investissements actualisé par EVERE en date de fev 09

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investiss ements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB
<i>en K€</i>								
Base UVE								
Gestion de déchets avant incinération	12 194	41 578	5 616	59 387	88%	10 743	41 578	52 320
Combustion/Récupération d'énergie	25 572	20 340	78 633	124 545	21%	5 255	20 340	25 596
Gestion mâchefers (évacuation/stockage)	3 084	8 833	3 104	15 021	74%	2 282	8 833	11 115
Traitement de fumées	8 098	7 145	24 197	39 440	23%	1 846	7 145	8 991
Evacuation et stockage des résidus	-	-	-	-		-	-	-
Valorisation énergétique	3 498	1 945	11 593	17 036	14%	503	1 945	2 448
Traitement des effluents liquides	1 777	6 879	-	8 656	100%	1 777	6 879	8 656
Electricité et Contrôle Commande	5 500	304	20 984	26 788	1%	79	304	382
RD/Aménagements site/Accès équipements	3 266	11 999	640	15 905	95%	3 100	11 999	15 099
Raccordement ferroviare sur site	3 215	10 765	1 679	15 659	87%	2 781	10 765	13 547
Raccordement au Poste Source EDF	1 145	4 430	-	5 575	100%	1 145	4 430	5 575
Suggestions liées au site	-	-	-	-		-	-	-
Autres y divers	-	-	-	-		-	-	-
Pièces de rechange	276	-	1 068	1 344		-	-	-
Divers	194	-	751	945		-	-	-
Equipements mobiles	331	-	1 281	1 612		-	-	-
	-	-	-	-		-	-	-
Total Base UVE	68 150	114 218	149 546	331 914				-

L'estimation chiffrée de la valeur comptable des biens d'EVERE soumis la à TFPB (hors incidence abattement sur matériels destinés à économiser l'énergie) (2/3)

<i>en K€</i>	PRESTATIONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investissements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB
	-	-	-	-		-	-	-
Incinération des Boues STEP	-	-	-	-		-	-	-
Reception et transfer	631	458	1 985	3 074	19%	118	458	576
Autres	-	-	-	-		-	-	-
Total Boues	631	458	1 985	3 074		-	-	-
	-	-	-	-		-	-	-
TMBD - Méthanisation	-	-	-	-		-	-	-
tockage et manutention des déchets entrants	4 487	16 025	1 341	21 853	92%	4 140	16 025	20 166
Préparation des déchets (tri)	5 863	10 287	12 403	28 553	45%	2 658	10 287	12 945
Fermentation	1 779	982	5 902	8 663	14%	254	982	1 236
Maturation	1 789	2 606	4 317	8 711	38%	673	2 606	3 279
Affinage	683	2 328	314	3 324	88%	602	2 328	2 930
Gestion biogaz	866	242	3 109	4 217	7%	63	242	304
Gestion aération et air vicié	127	427	66	621	87%	110	427	537
Gestion des refus de préparation	-	-	-	-		-	-	-
Gestion des eaux souillées	1 096	232	4 009	5 337	5%	60	232	292
Electricité et Contrôle Commande	1 108	-	4 288	5 396		-	-	-
Méthanisation	2 488	1 637	7 990	12 115	17%	423	1 637	2 060
Autres	-	-	-	-		-	-	-
Total TMBD - Méthanisation	20 284	34 766	43 740	98 790		-	-	-



L'estimation chiffrée de la valeur comptable des biens d'EVERE soumis la à TFPB (hors incidence abattement sur matériels destinés à économiser l'énergie) (3/3)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
<i>en K€</i>	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investiss ements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB
	-	-	-	-		-	-	-
Total Tranche Ferme	89 065	149 442	195 271	433 778				-
	-	-	-					
ALT 4 SEM MAT CLIENTE	12 163	33 351	28 865	74 378	54%	6 520	33 351	39 871
	-	-	-					
Total investissements (tranche ferme + ALT 4)	101 228	182 793	224 136	508 157				
	<i>20%</i>	<i>36%</i>	<i>44%</i>	<i>100%</i>				
Frais financiers intercalaires (9)	5 219	9 425	11 556	26 200	45%	2 344	9 425	11 769
Total investissements (tranche ferme + ALT 4 + Frais financiers intercalaires)	106 447	192 217	235 692	534 357				239 710

commentaires sur colonnes :

(1) à (4) source des chiffres - budget d'investissements actualisé par EVERE en date de fin novembre

(5) = (2) / (2)+(3)

(6) = (1) x (5)

(7) = (2)

(8) = (6) + (7)

(9) = total frais répartis en fonction du % des investissements par catégorie

▲ Cf en annexe 5 recoupement de ce tableau avec les tableaux d'investissements adressés par EVERE

Estimation chiffrée de la taxe foncière d'EVERE (hors incidence abattement sur matériels destinés à économiser l'énergie)

EVERE

TFPB

		Taxe pleine	en K€ Taxe 2 premières années
Valeur brute comptable des biens immobiliers (cf tableau) taux applicable BASE BRUTE	<i>A</i> <i>B</i> <i>C = A x B</i>	239 710 K€ 8% 19 177 K€	239 710 K€ 0 K€ 19 177 K€
BASE NETTE (après abattement général de 50%)	<i>D = C x 0.5</i>	9 588 K€	9 588 K€
<i>TAUX (1)</i> Taux Commune Taux Département Taux Région Taxe spéciale d'équipement Taxe ordures ménagères	 33,54% 10,85% 2,36% 0,162% <i>exonération</i>	 3 216 K€ 1 040 K€ 226 K€ 16 K€	 3 216 K€ 16 K€
COTISATIONS TFPB	<i>E = D x Taux</i>	4 498 K€	3 231 K€
FRAIS DE GESTION FICALITE LOCALE	<i>G = E * 8%</i>	360 K€	259 K€
TOTAL Imposition de TFPB	<i>K = G + E</i>	4 858 K€	3 490 K€

(1) taux communiqués par le Centre des Impôts fonciers d'Aix en Provence, applicables au territoire de Fos (taux de la commune et taux de taxe sur les ordures ménagères). Les taux du département et de la Région ainsi que celui de la taxe spéciale d'équipement ont été estimés en fonction de taux relevés sur des rôles de 2008. Ils nous ont par ailleurs été confirmés par le Centre des Impôts Fonciers. **Ces taux sont supposés constants pour les besoins de la simulation, les taux de 2009 n'étant pour l'heure pas arrêtés.**



L'abattement potentiel de 50% sur une partie des bases

- ▶ Le Code général des impôts prévoit un abattement de 50 % sur la valeur locative des matériels destinés à économiser l'énergie, des équipements de production d'énergies renouvelables et des matériels destinés à réduire le bruit (art 39 AB et art. 1518-A)
- ▶ Il conviendrait d'examiner plus en détail la nature des investissements afin de vérifier si certains ne pourraient pas bénéficier de l'abattement
- ▶ Il s'agit d'un travail d'analyse à mener avec les ingénieurs en tenant compte de la liste publiée par l'instruction fiscale (cf extrait en annexe 4)
- ▶ A ce stade nous avons considéré qu'une partie des investissements serait éligible à ce dispositif d'abattement de 50%. Nous avons retenu
 - Combustion / récupération d'énergie
 - Valorisation énergétique
 - Gestion des biogaz
 - Soit, un enjeu en base de près de 16.7 M€ qui pourrait conduire à une économie de Taxe Foncière de près 340 K€ annuels (calculs en annexes 1 à 3)
- ▶ Le tableau qui précède ne tient pas compte de ce dispositif optimisant.

Recommandations

- Bien cerner avec les ingénieurs les investissements éligibles
- 10 m€ de bases éligibles représentent une économie d'environ 100 k€
- il conviendra par ailleurs de s'assurer auprès du crédit bailleur (en qualité de propriétaire) qu'il mettra bien en oeuvre l'ensemble des mesures nécessaires pour faire bénéficier les investissements de l'abattement prévu pour les installations destinées à économiser de l'énergie

Les exonérations temporaires de taxe foncière

- Les premières années de mise en exploitation, la TFPB sera nulle ou réduite en raison des dispositions en vigueur



Les dispositions en vigueur

Les constructions nouvelles sont exonérées pendant deux ans de la TFPB. Cependant, en ce qui concerne les immeubles autres que ceux à usage d'habitation, exonération ne porte que sur les parts régionale et départementale de la taxe, à l'exclusion de la part communale (CGI art. 1383-1 et IV)

Le point de départ de l'imposition

L'imposition démarre à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Un immeuble est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet l'utilisation effective. En général, c'est lorsqu'il ne reste plus que les travaux d'aménagement (installation de chauffages et d'électricité...)

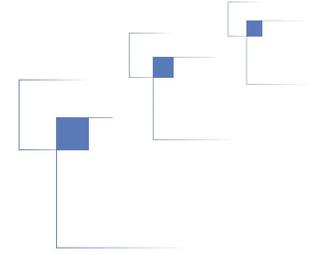
Les incertitudes et les points de vigilance

- ▶ **L'évaluation des bases de taxe foncière est tributaire de l'affectation des travaux immobiliers**
 - Ici, il est essentiel de pouvoir rendre opposable à l'administration fiscale les imputations directes (génie civil – équipements) retenues ainsi que les clés de répartition utilisées pour les études et prestations immatérielles
 - Il est fortement recommandé d'avoir une bonne traçabilité entre le tableau de synthèse des investissements qui sera retenu pour les calculs et les différents lots techniques de travaux.
 - Il est également recommandé de comptabiliser sur des comptes d'immobilisations distincts les actifs soumis à taxe foncière (génie civil ainsi qu'une partie des prestations et frais financiers)
- ▶ **En outre, la sensibilité des répartitions effectuées est importante**
 - Ainsi, une erreur d'imputation ou une interprétation différente de l'affectation ou non d'un actif dans les bases de 10 m€ (soit environ 2% de l'investissement) peut entraîner tous les ans une différence de taxe foncière de 200 k€
 - Afin de sécuriser les prévisions mais aussi les charges de TFPB qui apparaîtront dans les comptes, il est fortement recommandé d'effectuer une démarche de validation des bases avec le cadastre
 - Cette démarche sera à mener avec le crédit bailleur propriétaire des bâtiments (c'est lui qui déposera la déclaration modèle U)

Les formalités déclaratives

Les constructions nouvelles doivent être déclarées par le propriétaire (ici le Crédit Bailleur) auprès du service des impôts fonciers du lieu de situation des biens. Une déclaration modèle U devra être déposée dans les 90 jours de leur achèvement.

Le défaut de déclaration ou l'inexactitude des bases peuvent être sanctionnées par un redressement et des pénalités. Un défaut de déclaration fait en outre obstacle aux exonérations temporaires qui en l'espèce peuvent être significatives. Il sera donc essentiel de bien respecter le formalisme



Le dispositif en matière d'IS et de contribution sociale



- ▶ **EVERE est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) pour l'ensemble de ses activités**
- ▶ **Le bénéfice imposable est déterminé selon les règles applicables aux BIC (bénéfices industriels et commerciaux)**
- ▶ **Les modalités de calcul sont présentées en page suivante**
- ▶ **Le résultat fiscal est taxé à l'IS au taux de droit commun (33.3%)**
- ▶ **Si le résultat fiscal est supérieur à 2.3 m€, la contribution sociale de 3.3% s'appliquera également (voir ci après)**
- ▶ **Les plus values à long terme sont imposées selon des taux d'imposition différents**
 - **cela concerne tout particulièrement les cessions de titres de participation, de brevets et de marques**
 - **Dans le cadre de l'exploitation de l'incinérateur, il est probable que des plus values à long terme soient exceptionnelles**

La gestion des déficits fiscaux

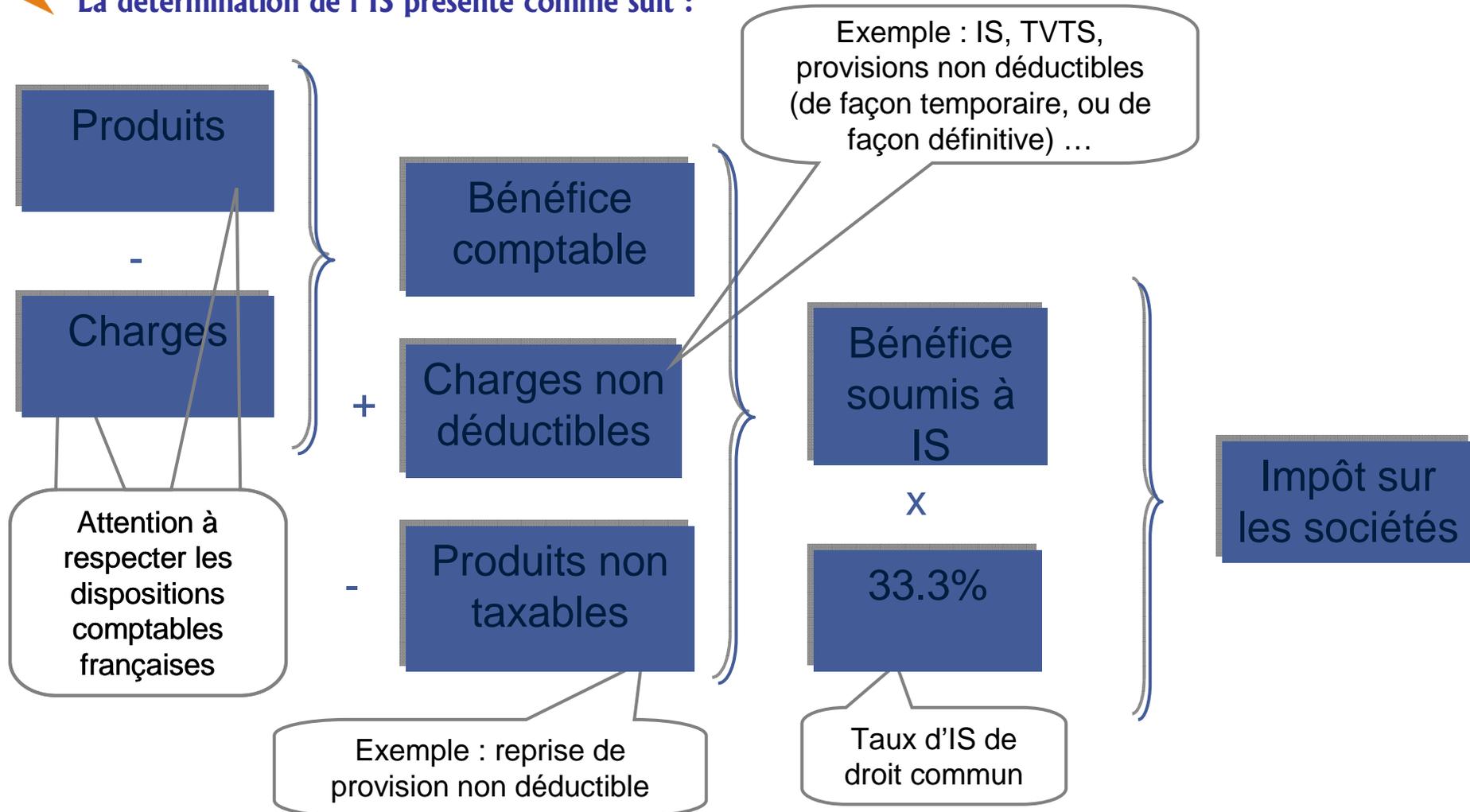
Il est possible que sur certains exercices (et tout particulièrement les premières années d'exploitation) la société soit en déficit fiscal.

Ces déficits pourront, au choix, être reportés en avant ou donner lieu à une option de report en arrière (carry back), à condition que des bénéfices aient été dégagés sur les années passées. Cette seconde possibilité est en général recommandée. Elle génère notamment une créance fiscale qui peut être utilisée ou demandée en remboursement au bout de 5 ans. Dans le récent plan de relance, ce délai a été abrogé et l'avantage de trésorerie est alors immédiat (il n'est pas sûr que cette mesure favorable soit pérennisée).

En tout état de cause, les choix fiscaux lors du bouclage du résultat peuvent être significatifs et sont à anticiper.

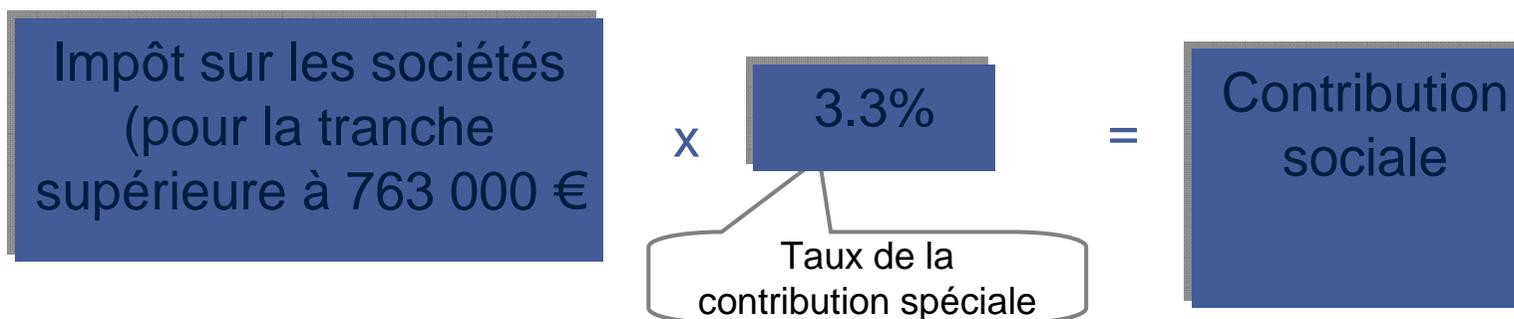
La détermination de l'IS

La détermination de l'IS présente comme suit :



La détermination de la contribution sociale d'IS

- Les personnes morales les plus importantes dont l'IS de l'année calculé au taux de droit commun excède 763 k€ sont assujetties à une contribution sociale de 3.3%
- Cette contribution est juridiquement distincte de l'IS. Elle n'est pas déductible des résultats imposables (CGI art. 213)
- La détermination de la contribution sociale présente comme suit :



- Dès lors que le bénéfice avant IS d'EVERE sera supérieur 2 291 k€, une contribution sociale sera à régler
- A partir de ce seuil de bénéfice avant impôt, les prévisions de charges d'impôt doivent intégrer cette contribution

PME exonérées

Les PME dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 k€ et qui sont contrôlées à plus de 75% par des personnes physiques sont exonérées de la contribution sociale.

En l'espèce, ces conditions ne devraient pas être remplies

Impact de l'IS et de la contribution sociale

année N

L'impact est
illustré au
travers d'un
exemple
simplificateur
(ci contre)

bénéfice comptable avant IS	3 150 k€ _a
Réintégration provision non déductible	150 k€ _b
Déduction plus value latente sur OPCVM déjà taxée	<u>-250 k€_c</u>
bénéfice imposable	<u>3 050 k€_{d=a+b+c}</u>
IS au taux de droit commun	1 016 k€ _{e=d×33,3%}
contribution sociale	<u>8 k€_{f=(e-763 k€)×3,3%}</u>
total charge (IS + contribution sociale)	<u>1 024 k€_{e+f}</u>



L'impôt sur les sociétés et les points de vigilance

- ▶ Les règles de détermination des résultats soumis à IS présentent des différences importantes avec les règles d'arrêté des comptes dans les groupes (IFRS notamment).
- ▶ L'expérience montre que les filiales de groupes internationaux (comme EVERE) maîtrisent bien les normes comptables relatives à l'établissement des reporting et liasses de consolidation annuelles.
- ▶ Par contre, les retraitements à effectuer pour passer à des comptes présentés en normes fiscales françaises sont moins bien appréhendés et peuvent être sources d'erreurs et de redressements significatifs.
- ▶ Il convient également de rappeler que la participation des salariés est assise sur le résultat fiscal de l'entreprise.

Compte tenu des enjeux présentés, la maîtrise du résultat fiscal d'EVERE doit être importante. Cela passe par la mise en place d'une procédure adaptée, de l'identification des zones sensibles et des pistes d'optimisation et d'une expertise spécifique lors des clôtures annuelles.

- ▶ Sur la base des documents transmis par l'entreprise, nous avons proposé dans le présent document une approche permettant d'apprécier les incidences de la taxe foncière dont sera redevable le Crédit Bailleur
- ▶ En l'état actuel des taux, des dispositions en vigueur, du budget d'investissements version février 2009 et d'un achèvement des constructions courant 2010, on peut estimer à environ :
 - > **4.9 m€** la charge annuelle de taxe foncière en « régime de croisière » (soit en principe à partir de 2013)
 - > **3.5 m€** la charge annuelle de taxe foncière sur 2011 et 2012
- ▶ Cette estimation ne tient pas compte de l'abattement potentiel de 50% sur une partie des bases dès lors qu'elles abritent du matériel destiné à économiser de l'énergie (article 1518 A du CGI)
 - > Une première approche montre que ce dispositif peut entraîner une **économie annuelle de taxe foncière d'environ 300 k€ par an**
 - > Elle est à compléter en sélectionnant avec les ingénieurs de façon plus précise les investissements qui rentrent dans la liste des équipements éligibles présentée en annexe 4.



- ▶ **Les enjeux présentés par la taxe foncière incitent par ailleurs à recommander la démarche suivante :**
 - > **Sécuriser les modalités de détermination de la valeur cadastrale locative au travers d'une procédure type rescrit fiscal (rencontre des services du cadastre, proposition d'une démarche de calcul et validation)**
 - > **Bien respecter les dispositions formelles (et notamment l'envoi dans les 90 jours de l'achèvement de la déclaration dite modèle U)**
 - > **Identifier les actifs pouvant être éligibles à l'amortissement exceptionnel (article 39 AB), ce qui peut induire des économies en matière de taxe professionnelle et de taxe foncière**
- ▶ **Les enjeux en matière d'impôt sur les sociétés et de contribution sociale si le bénéfice avant impôt est supérieur à 2.3 m€ sont également significatifs et impliquent de mettre en œuvre une démarche visant à bien maîtriser (voire à optimiser) la gestion des résultats fiscaux**



Annexe 1 – estimation de l'impact potentiel que peut avoir l'abattement de 50%

		Taxe pleine	Taxe 2 premières années	impact dispositif économie d'énergie
Valeur brute comptable des biens immobiliers (cf tableau)	<i>A</i>	239 710 K€	239 710 K€	16 761 K€
taux applicable	<i>B</i>	8%	0 K€	8%
BASE BRUTE	<i>C = A x B</i>	19 177 K€	19 177 K€	1 341 K€
BASE NETTE (après abattement général de 50%)	<i>D = C x 0.5</i>	9 588 K€	9 588 K€	670 K€
<i>TAUX (1)</i>				
Taux Commune	33,54%	3 216 K€	3 216 K€	225 K€
Taux Département	10,85%	1 040 K€		73 K€
Taux Région	2,36%	226 K€		16 K€
Taxe spéciale d'équipement	0,162%	16 K€	16 K€	1 K€
Taxe ordures ménagères	exonération			
COTISATIONS TFPB	<i>E = D x Taux</i>	4 498 K€	3 231 K€	315 K€
FRAIS DE GESTION FICALITE LOCALE	<i>G = E * 8%</i>	360 K€	259 K€	25 K€
TOTAL Imposition de TFPB	<i>K = G + E</i>	4 858 K€	3 490 K€	340 K€

Source annexe 2

(1) taux communiqués par le Centre des Impôts fonciers d'Aix en Provence, applicables au territoire de Fos (taux de la commune et taux de taxe sur les ordures ménagères). Les taux du département et de la Région ainsi que celui de la taxe spéciale d'équipement ont été estimés en fonction de taux relevés sur des rôles de 2008. Ils nous ont par ailleurs été confirmés par le Centre des Impôts Fonciers. **Ces taux sont supposés constants pour les besoins de la simulation, les taux de 2009 n'étant pour l'heure pas arrêtés.**

Annexe 2 – estimation des bases en considérant certains investissements comme éligibles à l'abattement de 50% (1/3)

EVERE - BUDGET D'INVESTISSEMENTS REPARTI

actif considéré comme éligible à l'abattement de 50%

source des chiffres : budget d'investissements actualisé par EVERE en date de fev 09

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(10)
	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investiss ements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB	valeur comptable biens soumis à TFPB (avec abattement de 50%)
<i>en K€</i>									
Base UVE									
Gestion de déchets avant incinération	12 194	41 578	5 616	59 387	88%	10 743	41 578	52 320	52 320
Combustion/Récupération d'énergie	25 572	20 340	78 633	124 545	21%	5 255	20 340	25 596	12 798
Gestion mâchefers (évacuation/stockage)	3 084	8 833	3 104	15 021	74%	2 282	8 833	11 115	11 115
Traitement de fumées	8 098	7 145	24 197	39 440	23%	1 846	7 145	8 991	8 991
Evacuation et stockage des résidus	-	-	-	-		-	-	-	-
Valorisation énergétique	3 498	1 945	11 593	17 036	14%	503	1 945	2 448	1 224
Traitement des effluents liquides	1 777	6 879	-	8 656	100%	1 777	6 879	8 656	8 656
Electricité et Contrôle Commande	5 500	304	20 984	26 788	1%	79	304	382	382
RD/Aménagements site/Accès équipements	3 266	11 999	640	15 905	95%	3 100	11 999	15 099	15 099
Raccordement ferroviaire sur site	3 215	10 765	1 679	15 659	87%	2 781	10 765	13 547	13 547
Raccordement au Poste Source EDF	1 145	4 430	-	5 575	100%	1 145	4 430	5 575	5 575
Suggestions liées au site	-	-	-	-		-	-	-	-
Autres y divers	-	-	-	-		-	-	-	-
Pièces de rechange	276	-	1 068	1 344		-	-	-	-
Divers	194	-	751	945		-	-	-	-
Equipements mobiles	331	-	1 281	1 612		-	-	-	-
	-	-	-	-		-	-	-	-
Total Base UVE	68 150	114 218	149 546	331 914					



Annexe 2 – estimation des bases en considérant certains investissements comme éligibles à l'abattement de 50% (2/3)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(10)
	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investiss ements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB	valeur comptable biens soumis à TFPB (avec abattement de 50%)
<i>en K€</i>									
	-	-	-	-		-	-	-	-
Incinération des Boues STEP	-	-	-	-		-	-	-	-
Reception et transfert	631	458	1 985	3 074	19%	118	458	576	576
Autres	-	-	-	-		-	-	-	-
-	-	-	-	-		-	-	-	-
Total Boues	631	458	1 985	3 074		-	-	-	-
	-	-	-	-		-	-	-	-
TMBD - Méthanisation	-	-	-	-		-	-	-	-
tockage et manutention des déchets entrants	4 487	16 025	1 341	21 853	92%	4 140	16 025	20 166	20 166
Préparation des déchets (tri)	5 863	10 287	12 403	28 553	45%	2 658	10 287	12 945	12 945
Fermentation	1 779	982	5 902	8 663	14%	254	982	1 236	1 236
Maturation	1 789	2 606	4 317	8 711	38%	673	2 606	3 279	3 279
Affinage	683	2 328	314	3 324	88%	602	2 328	2 930	2 930
Gestion biogaz	866	242	3 109	4 217	7%	63	242	304	152
Gestion aération et air vicié	127	427	66	621	87%	110	427	537	537
Gestion des refus de préparation	-	-	-	-		-	-	-	-
Gestion des eaux souillées	1 096	232	4 009	5 337	5%	60	232	292	292
Electricité et Contrôle Commande	1 108	-	4 288	5 396		-	-	-	-
Méthanisation	2 488	1 637	7 990	12 115	17%	423	1 637	2 060	2 060
Autres	-	-	-	-		-	-	-	-
-	-	-	-	-		-	-	-	-
Total TMBD - Méthanisation	20 284	34 766	43 740	98 790		-	-	-	-



Annexe 2 – estimation des bases en considérant certains investissements comme éligibles à l'abattement de 50% (1/3)

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(10)
	PRESTATI ONS	GENIE CIVIL	EQUIPTS	projet d'investiss ements	clé de répartition des prestations	prestations réparties	génie civil	valeur comptable biens soumis à TFPB	valeur comptable biens soumis à TFPB (avec abattement de 50%)
<i>en K€</i>	-	-	-	-		-	-	-	-
Total Tranche Ferme	89 065	149 442	195 271	433 778				-	-
	-	-	-	-					
ALT 4 SEM MAT CLIENTE	12 163	33 351	28 865	74 378	54%	6 520	33 351	39 871	37 279
	-	-	-	-					
Total investissements (tranche ferme + ALT 4)	101 228	182 793	224 136	508 157					
	<i>20%</i>	<i>36%</i>	<i>44%</i>	<i>100%</i>					
Frais financiers intercalaires (9)	5 219	9 425	11 556	26 200	45%	2 344	9 425	11 769	11 769

Total investissements (tranche ferme + ALT 4 + Frais financiers intercalaires)	106 447	192 217	235 692	534 357
---	---------	---------	---------	---------

239 710	222 948
----------------	----------------

commentaires sur colonnes :

(1) à (4) source des chiffres - budget d'investissements actualisé par EVERE en date de fin novembre

(5) = (2) / (2)+(3)

(6) = (1) x (5)

(7) = (2)

(8) = (6) + (7)

(9) = total frais répartis en fonction du % des investissements par catégorie

(10) = (8) sauf pour les zones repérées en jaune pour lesquelles il est pris un abattement de 50%

pour la partie ALT 4, le % de dépenses éligibles a été considéré comme étant de 13% (cf annexe 3)

diminution bases

16 761



Annexe 3 – budget alt 4 sem mat cliente – partie équipements

ALT 4 SEM MAT CLIENTE

poste	dénomination			Alt 4
100	Tri primaire			407 058
200	Homogénéisation			3 369 887
300	Tri secondaire			2 240 472
400	Méthanisation			1 646 897
500	Utilisation biogaz			600 580
600	Valorisation biogaz			1 559 519
700	Séchage et maturation			2 320 282
800	Gestion des refus			0
900	Traitement des eaux			924 084
1000	Ventilation / Traitement de l'air			2 669 443
1100	Electricité/SNCC/divers élec			2 661 141
1200	Divers			1 253 310
1300	Unité de compostage TAIM rotopelle			9 212 363
			TOTAL	28 865 037

a : invest considéré ici comme éligible à l'amort exceptionnel (art 39 ab du CGI)

total a 3 879 800

% 13%

Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie

« 1. Les valeurs locatives qui servent à l'établissement de la taxe professionnelle et de la taxe foncière ne sont retenues qu'à hauteur de la moitié de leur montant pour les matériels et installations destinés à économiser l'énergie, à la lutte contre la pollution des eaux et de l'atmosphère, à la production d'énergies renouvelables et à la lutte contre le bruit (article 1518 A du code général des impôts).

...

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES MATERIELS ET INSTALLATIONS CONCERNES PAR LA REDUCTION DE LA VALEUR LOCATIVE

6. Sont concernés par la réduction de moitié de la valeur locative prévue à l'article 1518 A de l'instruction 6 E-4-93 du 8 mars 1993. :

- les matériels destinés à économiser l'énergie visés à l'article 39 AB du code général des impôts et qui figurent sur une liste établie par arrêté conjoint du Ministre du budget et du Ministre de l'industrie (article 2 de l'annexe IV au code précité) ;
- les matériels de production d'énergies renouvelables, suite à l'adoption de l'article 21 de la loi de finances pour 2001 (instruction 4 D-1-01 n° 116 du 28 juin 2001). L'arrêté du 14 juin 2001 joint en annexe a actualisé en conséquence la liste codifiée à l'article 02 de l'annexe IV du code général des impôts ;
- les matériels destinés à réduire le niveau acoustique des installations existant au 31 décembre 1990 visés à l'article 39 quinquies DA du code général des impôts et qui figurent sur une liste fixée par arrêté du Ministre de l'environnement et du Ministre du budget (article 06 de l'annexe IV du code déjà cité) ;
- les installations destinées à l'épuration des eaux industrielles visés à l'article 39 quinquies E du code général des impôts ;
- les installations destinées à la lutte contre la pollution atmosphérique et les odeurs visés à l'article 39 quinquies F du code général des impôts.



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite)

ANNEXE

Arrêté du 14 juin 2001 relatif aux matériels destinés à économiser l'énergie et aux équipements de production d'énergies renouvelables pouvant bénéficier d'un amortissement dégressif ou exceptionnel et modifiant l'article 02 de l'annexe IV au code général des impôts

**La secrétaire d'Etat au budget et le secrétaire d'Etat à l'industrie,
Vu le code général des impôts, notamment ses articles 39 AA et 39 AB et l'article 02 de son annexe IV,
Arrêtent :**

Art. 1er. - L'article 02 de l'annexe IV au code général des impôts est ainsi rédigé :

1. Pour bénéficier de l'amortissement dégressif accéléré mentionné au 2° de l'article 39 AA du code général des impôts ou de l'amortissement exceptionnel mentionné à l'article 39 AB du même code, les matériels destinés à économiser l'énergie et les équipements de production d'énergies renouvelables mentionnés sur la liste donnée au 2 doivent pouvoir être séparés des appareils auxquels ils ont été adjoints sans être rendus définitivement inutilisables.

2. La liste des matériels est fixée ainsi qu'il suit :

A. - Matériels de récupération de force ou de chaleur produite par l'emploi d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de combustibles minéraux solides ou d'électricité :

**1° Matériel permettant directement la récupération d'énergie et le transport de l'énergie récupérée.
Chaudière de récupération sur effluents thermiques ou gaz pauvre de procédé : chaudière à vapeur, à eau chaude, à fluide thermique, à condensation, à haut rendement (soit > 80 % PCS).**



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite)

Echangeurs thermiques récupérateurs sur fluides liquides ou gazeux : échangeurs tubulaires, échangeurs à plaques, à caloducs, par fluide caloporteur, rotatifs, à tapis lorsque ces matériels sont destinés à la production d'eau chaude ou de vapeur, de fluide thermique, d'air, l'énergie échangée étant utilisée pour le séchage de produits ou le chauffage de locaux, le préchauffage d'air de combustion, de produits, de combustibles ou de fluides utilisés dans des cycles binaires, la récupération de frigories sur des fluides détendus.

Installation de préchauffage de produits par échange direct avec des rejets thermiques.
Incinérateurs de sous-produits de fabrication ou de déchets, avec récupération d'énergie et installations annexes de stockage, de manutention et de préparation.

Hottes et dispositifs de captation de la chaleur de refroidissement de solides après une opération nécessitant une élévation de température.

Matériel permettant la récupération, le transport, le stockage, la préparation et la valorisation énergétique de gaz fatals, issus comme sous-produits de procédés industriels.

Dispositifs mécaniques ou électromécaniques permettant la récupération de l'énergie mécanique potentielle de fluides sous pression : turbines, turboalternateurs mus par la détente de gaz ou de fluides sous pression destinés à (ou provenant d'un procédé de fabrication).

Matériel de chauffage permettant de favoriser les concentrations énergétiques dans des espaces limités en remplacement d'un chauffage classique ; générateurs d'air chaud, aérothermes directs, générateurs de ventilation tempérée.

Pompes à chaleur à recompression mécanique de vapeur et matériels permettant la thermocompression directe de fluides avec recyclage de l'énergie ainsi récupérée.



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite)

Matériel permettant la récupération de l'énergie contenue dans les fluides de refroidissement utilisés pour les moteurs thermiques et les fours électriques à induction.

Turbine à condensation pour la production d'électricité dans le cas où la vapeur est produite pour l'essentiel lors de l'incinération de déchets industriels ou ménagers ou par récupération sur un procédé de fabrication excédentaire en énergie.

2° Matériel de cogénération permettant la production combinée de chaleur et de force :

- a) Turbine de détente de vapeur en contre-pression ;
- b) Turbine de détente de fluides utilisés dans des cycles binaires de production d'électricité à partir de rejets thermiques à bas niveau ;
- c) Turbine de détente de haute pression utilisée en place de vanne de laminage ou de détente ;
- d) Turbine à gaz et moteur thermique avec équipements de récupération de l'énergie sur les gaz d'échappement et/ou les fluides de refroidissement.

Matériel permettant la transformation en énergie électrique ou en énergie mécanique de l'énergie cinétique des turbines mentionnées ci-dessus.

B. - Matériels destinés à l'amélioration du rendement énergétique d'appareils ou d'installations consommant de l'énergie :

Matériel de combustion performant acquis en remplacement d'un matériel de combustion classique : brûleurs autorécupérateurs, brûleurs régénératifs.

Matériel de régulation améliorant les performances énergétiques des matériels suivants : fours, chaudières, séchoirs, appareils de chauffage, de climatisation ou de ventilation, moteurs ou machines-outils.

Matériel permettant une chauffe en surface ou dans la masse en remplacement d'un chauffage global classique : chauffage infrarouge (gaz ou électricité), à haute fréquence, par rayonnement ultraviolet, micro-ondes.



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite)

Matériel de mesure ou enregistreurs permettant un meilleur contrôle du rendement énergétique des installations.

Matériel de séparation performant en substitution d'un système de séparation par voies thermiques : membranes polymères, membranes minérales, membranes cryogéniques.

Matériel permettant de réaliser des économies d'énergie par l'optimisation et la commande centralisée de la gestion d'un ensemble de dispositifs consommateurs d'énergie et affecté exclusivement à cet usage : système informatique centralisé de mesure et de commande ou système réparti par microprocesseurs.

Matériel permettant la réduction des pertes sur les réseaux de fluides énergétiques (réseau de condensats, réseau de vapeur, réseau d'air comprimé, réseau de vide, réseau de fluide frigorigène) tels que les purgeurs de vapeur.

Matériel d'isolation certifié utilisé dans le secteur tertiaire et industriel permettant de limiter les déperditions thermiques des matériels utilisant ou transportant de l'énergie, des parois opaques (isolation de locaux achevés avant le 12 avril 1988 et de procédés de fabrication).

Matériel permettant de diminuer la consommation d'énergie réactive d'installations électriques : batteries de condensateurs ;

Matériel variateur de vitesse permettant d'adapter la consommation énergétique d'un moteur ou d'une machine à sa charge instantanée.

Déфлектор ajouté à des véhicules routiers existants dont ils réduisent la traînée aérodynamique.

Système de gestion embarquée.



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite)

C. - Matériels de captage et d'utilisation de sources d'énergie autres que les hydrocarbures liquides ou gazeux, les combustibles minéraux solides et l'électricité :

Matériel permettant la récupération d'énergie solaire pour le préchauffage de fluide, la préparation d'eau de chaudière, d'eau de procédé, d'eau chaude sanitaire et son stockage, pour la production d'électricité, son stockage et son raccordement au réseau.

Matériel permettant l'utilisation d'énergie hydraulique, éolienne ou géothermique, son stockage et son raccordement au réseau électrique ou de chaleur. Matériel d'exploitation de la biomasse : chaudières avec ses auxiliaires et ses équipements de stockage et d'alimentation en combustible, équipements sylvicoles utilisés exclusivement pour la production et le conditionnement de bois à des fins énergétiques, digesteurs et équipements de production thermiques ou électriques associés à une utilisation du biogaz.

Réseaux de récupération et collecte de biogaz en vue de son utilisation énergétique.

Matériel permettant l'utilisation de l'énergie marémotrice, houlomotrice et thermique des mers et son stockage.

Matériel de raccordement à un réseau de chaleur classé au sens de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 modifiée relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.



Annexe 4 – extrait instruction 6 e-1-02 sur la réduction de 50% de la valeur locative des biens destinés à économiser de l'énergie (suite et fin)

D. - Matériels permettant le stockage d'énergie quand la réutilisation ultérieure de cette énergie permet des économies globales d'énergie primaire.

Matériel permettant le stockage d'énergie sous forme d'énergie mécanique potentielle (matériels permettant par pompage sur les ouvrages hydroélectriques la remontée d'eau de l'aval vers la retenue) ou cinématique (volants d'inertie de grande puissance).

Batterie d'accumulateurs permettant le stockage d'électricité quand ce stockage permet l'arrêt permanent de matériels générateurs d'électricité exclusivement affectés à la fourniture instantanée d'énergie électrique en secours.

E. - Matériels utilisant un procédé physique à haut rendement énergétique pour la production de chaleur destiné au chauffage des bâtiments :

Systèmes de climatisation réversible dont le coefficient de performance, à + 7 ° C, est au moins égal à 2,5.



Annexe 5 – recouplement de note tableau d'investissements avec les tableaux adressés par EVERE

en k€	source	total investissements
Total Tranche Ferme	<i>tab evere fev 09</i>	433 778
ALT 4 SEM MAT CLIENTE	<i>tab evere 16/3/09</i>	74 378
frais financiers intercalaires	<i>mail evere 16/3/09</i>	26 200
total investissements		534 357 a
total investissements pris en compte dans notre tableau d'analyse		534 357 b
écart (a) - (b)		-

