

LE LANCEMENT DE LA REVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

- Le ministre du Budget, François BAROIN, a réuni les associations d'élus, le 1^{er} juillet 2010, pour engager la **concertation sur la révision des valeurs locatives**.

Cette rencontre fait suite à une série d'annonces et de réunions sur ce dossier :

- dans le cadre de la **conférence nationale des exécutifs**, en juillet 2008, le Gouvernement s'était engagé à mener une réflexion avec les associations d'élus ; plusieurs réunions s'étaient tenues, à l'issue desquelles la ministre de l'Économie avait indiqué sa préférence pour la prise en compte de la **valeur vénale** ;
- les consultations ont été suspendues pendant les travaux du comité pour la réforme des collectivités (comité Balladur), qui a préconisé, sur ce sujet, la piste de **valeurs locatives administrées**, tenant compte du marché immobilier ;
- le Premier ministre a annoncé devant le congrès de l'AMF en novembre 2009 qu'il allait ouvrir une **concertation avec les élus**. Un groupe de travail a été constitué en décembre 2009 par Éric WOERTH, alors ministre du Budget ; composé de l'Assemblée des départements de France et des associations du bloc communal (délégation conduite par l'AMF), ce groupe de travail ne s'était pas encore réuni (une première rencontre avait été annulée en février 2010).

LA PRESENTATION DU PROJET

- La réunion du 1^{er} juillet a rassemblé l'ADF et la délégation de l'AMF (Philippe LAURENT, au titre de l'AMF et de l'APVF, Christian PIERRET, au titre de la FMVM, Charles-Éric LEMAIGNEN, au titre de l'AdCF et de l'ACUF, l'AMGVF), les parlementaires (Jean ARTHUIS et Gilles CARREZ), et les administrations concernées (DGFIP, Direction de la législation fiscale, DGCL).

Les grandes lignes de la réforme envisagée ont été présentées par le ministre, et précisées par le Directeur général des finances publiques et le directeur adjoint chargé de la fiscalité.

L'orientation proposée consiste en une **révision des valeurs locatives des locaux commerciaux**.

- Le projet de réforme est ainsi **limité aux locaux commerciaux** (entendus au sens strict, c'est-à-dire à l'exclusion des locaux à usage professionnel). Les raisons avancées par le ministre et l'administration sont les suivantes :
 - l'**obsolescence des valeurs locatives** est **plus marquée** pour ces locaux que pour les locaux d'habitation ;
 - la révision des locaux commerciaux est **techniquement moins complexe** (3 millions de locaux commerciaux contre 46 millions de logements) et **politiquement moins sensible**. Celle-ci pourrait en réalité constituer un « **test** », avant d'être appliquée par la suite aux autres locaux si le bilan est positif.

La réforme envisagée repose sur une **révision des valeurs locatives**, ce qui **exclut** donc à la fois :

- une **révision au fil de l'eau**, qui interviendrait au fur et à mesure des changements de propriétaires,
- et le recours à des bases d'imposition assises sur la **valeur vénale** des locaux.

Les bases d'imposition reflèteront les **loyers du marché**, et seront évaluées sur la base d'une **collecte exhaustive**, auprès des **propriétaires**, d'**informations sur les caractéristiques des locaux** et le **niveau des loyers**.

- Il est par ailleurs proposé que la réforme intègre des dispositifs répondant aux **objectifs** suivants :
 - la **simplification du mode de calcul** des valeurs locatives par rapport à l'existant,
 - la **mise à jour régulière des bases d'imposition** (afin d'éviter la situation de blocage constatée dans le système actuel),
 - le **renforcement du rôle des élus locaux** dans les différentes étapes de révision puis d'évolution des valeurs locatives (à travers notamment la création de commissions départementales).

Ces différentes orientations sont précisées dans des **fiches élaborées par la DGFIP** (jointes en annexe).

- Selon le calendrier envisagé, la **réforme** pourrait être **adoptée en loi de finances pour 2011 ou dans un collectif budgétaire 2010**, pour une **mise en œuvre en 2014**, de manière à coïncider avec les nouveaux mandats locaux. Les **travaux préalables à la révision** (recensement, définition de secteurs géographiques, classement des locaux, détermination de barèmes, simulations et adaptations éventuelles) nécessitent en effet un **délai de 2 ans et demi à 3 ans**.

Le ministre a indiqué que le projet de réforme qui sera soumis au Parlement devra être issu d'un large **consensus entre les parties prenantes**. Des **réunions techniques** sont prévues au cours de l'été avec l'administration.

LES REACTIONS DES ELUS

- Les **élus** présents ont accueilli les propositions de manière **globalement favorable**. Ils ont par ailleurs abordé les **questions de principe** que soulèvera la réforme envisagée.

LE PERIMETRE DE LA REFORME

- Il n'y a **pas d'opposition de principe** à ce que la réforme concerne dans un premier temps les **seuls locaux commerciaux**, mais elle devra **nécessairement être complétée par une révision des locaux d'habitation**.

Par ailleurs, les **élus** se sont **interrogés sur la pertinence d'exclure les locaux professionnels** de cette première étape. La question des locaux industriels a été également posée. Le ministre s'est montré ouvert quant à la possibilité d'élargir le périmètre de la révision.

UN DEBAT SUR LE DEGRE DE RESPONSABILISATION DES ELUS

- La réforme envisagée nécessitera de **déterminer le niveau d'implication des élus locaux**, en terme de pouvoir décisionnaire, dans le processus de détermination et de mise à jour des valeurs locatives.

Les élus se sont montrés ouverts quant à la **création de commissions départementales**. Mais la question a suscité le débat suivant :

- certains estiment que les **élus** et les **services municipaux** n'ont **pas forcément les outils et l'expertise nécessaires** pour suivre l'évolution des bases fiscales de manière suffisamment précise, et qu'il faudra donc être prudent quant au degré de responsabilisation,
- d'autres considèrent au contraire que les **élus** et les **services** ont une **connaissance fine du terrain**, et jugent que la **prise de décision** sur certaines questions (par exemple la délimitation de secteurs) doit **relever des conseils municipaux** et non pas des commissions départementales.

LE NECESSAIRE (RE-) ENGAGEMENT DE L'ADMINISTRATION

- En tout état de cause, le système ne pourra **fonctionner** de manière satisfaisante que **si l'administration s'engage pleinement au côté des élus locaux**, car la participation des agents de l'État conditionnera la qualité des travaux à mener. A ce titre, il a été rappelé que les élus constatent ces dernières années un **désengagement de l'administration** sur le suivi des bases d'imposition, à la fois sur les contrôles effectués, et au sein des CCID.

LES MODALITES D'AJUSTEMENT A METTRE EN PLACE

- Les **évolutions des valeurs locatives** des locaux commerciaux qui seront constatées dans chaque commune lors de la mise en œuvre de la révision nécessiteront de mettre en place des **mécanismes d'ajustement**, de manière à préserver la pression fiscale des contribuables concernés. L'ajustement pourrait se faire par les **taux applicables aux nouvelles valeurs locatives**.
- Les élus ont indiqué que, quels que soient les mécanismes retenus, la **répartition de la charge fiscale entre ménages et entreprises**, constatée avant réforme, devra être **conservée**.

L'IMPACT DE LA REVISION SUR LA PEREQUATION

- La réforme aura inévitablement un **impact sur les mécanismes de péréquation**, dans la mesure où les modifications de valeurs locatives issues de la révision feront évoluer les niveaux de potentiels fiscaux et financiers. Il sera donc nécessaire de déterminer comment **traiter les conséquences de la réforme sur les critères de péréquation**.

LES ORIENTATIONS PRISES LORS DES REUNIONS TECHNIQUES DES 7 ET 20 JUILLET

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- La réunion du **7 juillet** a été consacrée :
 - au **périmètre** et à l'**initialisation** des **travaux de révision**,
 - et aux **caractéristiques fiscales** du nouveau système.
- Au cours de la réunion du **20 juillet**, les points suivants ont été abordés :
 - la création des **commissions départementales** pour la révision des valeurs locatives (pouvoirs, relations avec les commissions communales et intercommunales, etc.),
 - le déclenchement des **misés à jour** (tarifs, secteurs d'évaluation),
 - l'**expérimentation** sur **plusieurs départements**.

LE PERIMETRE DE LA REVISION

- Il a été décidé d'**intégrer** dans la révision les **locaux** utilisés par les **professions libérales** (aujourd'hui évalués comme les locaux d'habitation).

La DGFIP indique qu'elle sera en mesure de **traiter techniquement** la problématique particulière des **locaux mixtes** (partie habitation d'une part, partie professionnelle d'autre part).

- En ce qui concerne les **locaux industriels**, plus de **80 %** d'entre eux sont actuellement évalués selon la **méthode comptable**, qui sera conservée.

Les **20 %** restants, d'ores et déjà **évalués comme les locaux commerciaux**, seraient de fait concernés par la **révision**.

LES CONSEQUENCES DE LA REVISION SUR LES AUTRES CATEGORIES DE LOCAUX

- Il sera nécessaire de **neutraliser** les **effets de la révision** des évaluations des locaux commerciaux sur les **catégories** de locaux ne faisant pas l'objet de la révision (locaux d'habitation, locaux industriels).

☞ *Suite à la révision, la part relative des valeurs locatives des locaux commerciaux deviendra plus importante.*

Dans un système de révision à produit constant, la baisse des taux bénéficierait aux propriétaires de locaux d'habitation, non encore révisés, si aucune correction n'était faite.

- Un **coefficient de correction**, afin d'éviter des transferts ou des effets d'aubaine, sera très vraisemblablement à **mettre en place**, mais il n'est pas paru urgent d'arrêter une décision sur ce sujet.

☞ *Une étude sera effectuée au regard des résultats du test qui pourrait être réalisé en 2011.*

UNE REVISION EN DEUX TEMPS : UN TEST AVANT UNE APPLICATION GENERALISEE

- Actuellement, la **DGFIP ne dispose pas des montants des loyers** relatifs aux locaux commerciaux. Il est donc à ce jour **impossible** de réaliser des **simulations**.

Il apparaît donc opportun de réaliser un **test en grandeur nature**, sur **quelques départements** (5 ou 6), afin d'appréhender les conséquences de la révision, **avant une application généralisée**.

LA CREATION D'UNE NOUVELLE OBLIGATION DECLARATIVE

- Une **obligation déclarative** sera instituée, afin de **collecter** auprès des propriétaires les **informations nécessaires** :
 - à l'opération de **révision**,
 - et aux opérations de **mise à jour**.

Ces informations :

- porteraient sur la **consistance des locaux** et sur les loyers,
 - et permettraient de déterminer les **zones de marché locatif homogènes**.
- Pour les travaux de **mise à jour**, après la révision, les déclarations sur les loyers pourraient être intégrées dans la **déclaration de résultats** des entreprises locataires.
- Afin de continuer à suivre les **évolutions du marché** et de garder une **vision mise à jour en permanence**, il faudra également prévoir une **obligation déclarative** dans le cas d'un **changement de consistance** du local.

LES SECTEURS D'ÉVALUATION

- A partir des données collectées, des **secteurs locatifs** présentant des **loyers homogènes** seront déterminés.
- Ces **secteurs** seraient, en fonction du tissu local :
- **supra-communaux**, dans les **zones rurales**,
 - ou **infra-communaux**, dans les **grandes villes**.
- ☞ *La notion de secteur communal serait ainsi abandonnée, dans la mesure où elle n'est plus représentative de la vie économique.*

LA DÉTERMINATION DES TARIFS

- La référence à un **local-type** pour l'évaluation des locaux commerciaux apparaît en grande partie comme étant responsable de la **fragilité juridique** du système actuel.

Cette notion sera donc **abandonnée**, afin d'asseoir les évaluations sur une **grille tarifaire au m²**, par **catégorie** de local.

Un **système de pondération** de la surface des locaux, en fonction de leur utilisation (surfaces de vente, stockage, parking), pourrait être **conservé**.

LA CLASSIFICATION DES LOCAUX

- La **classification** des locaux dans diverses **catégories** (commerces, bureaux, ateliers, hôtels, etc.) pourrait s'inspirer de celle effectuée en **1990** [voir document p. 18].

Il serait toutefois nécessaire de **toiletter** ces **catégories** et, si possible, d'en **diminuer le nombre**.

☞ *Une étude sur ce sujet sera lancée, en association avec les représentants des entreprises.*

LE CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE

- Le calcul de la valeur locative s'effectuerait à l'aide de la grille **tarifaire au m²**, appliqué à la **surface pondérée** du local.

Les **coefficients** applicables à la surface réelle devraient tenir compte de l'**utilité effective** des surfaces.

- Ensuite sera appliqué un **coefficient de situation particulière**, tenant compte de la situation géographique du local dans le secteur.

LA CRÉATION DE COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES POUR LA RÉVISION ET POUR LA MISE À JOUR

- Deux nouvelles **commissions départementales décisionnelles** seraient créées.

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

- La **commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux** pourrait être ainsi composée :
- 2 membres représentant le conseil général,
 - 4 maires représentant les communes (élus ou désignés par l'association départementale des maires),

- 4 présidents d'EPCI (élus ou désignés par l'association départementale des maires),
 - 7 représentants des contribuables :
 - 1 représentant des notaires,
 - 2 membres issus de la commission départementale de conciliation des baux commerciaux,
 - 2 membres représentant la chambre de commerce et d'industrie désignés par le préfet,
 - 2 membres représentant la chambre de métiers désignés par le préfet,
 - 1 membre représentant l'administration.
- Elle assurerait un **rôle décisionnel** dans les **différentes phases d'élaboration de la révision**, pour :
 - la **détermination des secteurs d'évaluation**,
 - le **classement des locaux**,
 - la **fixation du coefficient de situation particulière**,
 - l'**établissement des tarifs**.
 - Les **commissions existantes** (commissions **communales** ou **intercommunales des impôts directs**) seraient **associées** à ces travaux.

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES IMPOTS DIRECTS LOCAUX

- Elle pourrait être :
 - **présidée** par le **président du tribunal administratif**,
 - et composée de **représentants** :
 - des **collectivités territoriales** et des **EPCI**,
 - des **contribuables**,
 - et de l'**administration**.
- Elle serait chargée de **statuer** sur les **désaccords** apparaissant entre :
 - la commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux,
 - et une ou plusieurs **commissions communales ou départementales**.

☞ *Le renvoi des désaccords devant cette commission devrait toutefois rester l'exception.*

LE TRAVAIL PREPARATOIRE ET LES PROPOSITIONS DE L'ADMINISTRATION

- L'**administration** se chargera de l'intégralité du **travail préparatoire** et effectuera des **propositions**, après avoir recueilli les informations nécessaires.

☞ *Un recensement exhaustif des surfaces et des loyers est indispensable pour les travaux d'initialisation. Pour les opérations ultérieures de mise à jour, les loyers pourraient être collectés dans le cadre d'une obligation déclarative existante (ex : la déclaration de résultats).*

- Les **propositions** de l'administration porteraient sur :
 - la **délimitation des secteurs**, supra ou infra-communale, présentant un marché locatif homogène,
 - le **classement des locaux**,
 - la **grille tarifaire**, établie au m²,
 - le **coefficient de situation**.

LE DISPOSITIF DE MISE A JOUR PERMANENTE

- L'**objectif** de ce dispositif est de permettre d'observer de façon continue l'**évolution réelle du marché des loyers**, afin d'actualiser régulièrement les secteurs et les tarifs.

LE ROLE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES VALEURS LOCATIVES

- Le groupe de travail ne souhaite **pas** que des **pleins pouvoirs** soient donnés à cette commission. Il conviendrait :
 - qu'elle soit **informée chaque année** de l'**évolution des loyers** dans chaque secteur,
 - et que cette évolution s'applique **automatiquement**.

☞ *Ainsi, à la revalorisation annuelle uniforme votée chaque année en loi de finances, pour tout le territoire, se substituerait une revalorisation annuelle, différenciée par secteur locatif et par catégorie, au plus près de la réalité du marché.*

- Il n'est également **pas souhaité** que la définition des secteurs puisse être **remise en cause chaque année**.

☞ *Une redéfinition éventuelle des secteurs pourrait avoir lieu par exemple tous les 6 ans.*

- Le groupe de travail s'est prononcé favorablement sur le **rôle décisionnel** de la commission en matière de **modifications** éventuelles :
 - des **coefficients de situation particulière**,
 - des **catégories de locaux** (ajout ou suppression).

LE ROLE DES COMMISSIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

- Le groupe de travail a souhaité :
 - que ces commissions soient **consultées** pour la **mise à jour des secteurs d'évaluation**, en concertation avec la commission départementale (tous les 6 ans),
 - qu'elles conservent leur **rôle actuel** sur les évaluations de l'année et le classement des locaux.

LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET LA PORTEE DES DECISIONS DES DIFFERENTES COMMISSIONS

- Il est prévu d'**inciter au développement des commissions intercommunales des impôts directs**, voire de les rendre **obligatoires**. Celles-ci ont été instituées par l'article 83 de la loi de finances pour 2008, et ne sont aujourd'hui que **28** (dans 23 départements).

☞ *Ces commissions ont justement pour compétence d'émettre des avis sur les évaluations foncières des locaux commerciaux et biens divers assimilés.*

- Les **modalités de fonctionnement**, la **fréquence des réunions**, les **marges de manœuvre**, les **conditions de prise de décisions** et leur **portée**, ainsi que l'**articulation des différentes commissions** (communales, intercommunales et départementales) seront à **préciser**.

SOMMAIRE DES FICHES ANNEXEES

FICHE N° 1 : LE SYSTEME ACTUEL D'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX	8
Le processus d'évaluation des valeurs locatives des locaux commerciaux	8
- la méthode par bail tend à diminuer chaque année et ne concerne plus que 4 % des locaux	8
- la méthode par comparaison concerne 93 % des locaux	9
- la méthode par appréciation directe concerne 3 % des locaux	9
- les évaluations sont établies en concertation avec les commissions communales et intercommunales	9
- les changements affectant les locaux sont pris en compte annuellement	9
- les valeurs locatives sont actualisées	10
Le système actuel a atteint ses limites	10
- les valeurs locatives ne correspondent plus à la réalité du marché locatif	10
- les modalités de calcul des valeurs locatives ne sont plus adaptées	10
• la méthode par bail tend à disparaître	10
• la méthode par comparaison est de plus en plus difficile à appliquer	10
• le recours à l'évaluation par appréciation directe a ses propres limites	10
FICHE N° 2 : LA SITUATION ACTUELLE : LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DES LOCAUX COMMERCIAUX	11
Le poids relatif des locaux commerciaux dans l'ensemble des locaux	11
Le poids relatif des bureaux et des commerces à l'intérieur des locaux commerciaux	11
La répartition géographique des locaux commerciaux	11
La répartition des locaux commerciaux suivant la nature du propriétaire	12
La répartition des locaux commerciaux, par département, entre bureaux et commerces (en nombre)	13
La répartition des locaux commerciaux, par département, entre bureaux et commerces (en valeur locative)	14
FICHE N° 3 : UNE PROPOSITION DE REFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX	15
Un système d'évaluation simplifié et modernisé	15
- l'abandon de la notion de local type, au profit de l'institution d'une grille tarifaire	16
- la création de secteurs d'évaluation	16
- le calcul simplifié de la nouvelle valeur locative de chaque local	16
• la surface pondérée	16
• le tarif	16
• le coefficient de situation particulière	16
- un rôle décisionnel pour les élus locaux et les usagers au sein des commissions	16
• la commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)	17
• la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)	17
Le déroulement des travaux	17
- la collecte des informations individuelles	17
- le classement des locaux dans les catégories	17
- l'élaboration des grilles tarifaires	18
- la présentation des résultats aux commissions départementales	18
- l'application concrète des nouvelles évaluations	18
- le calendrier	18
La classification prévue par la révision de 1990, par sous-groupes et catégories, des immeubles à usage professionnel et des biens divers	19
FICHE N° 4 : LE DISPOSITIF DE MISE A JOUR PERMANENTE	21
Un dispositif de mise à jour permanente des valeurs locatives	21
Un dispositif confiant un rôle central aux collectivités locales	21
FICHE N° 5 : LES CRITERES A RETENIR POUR LE CHOIX DES DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION	22
Les informations issues de l'INSEE	22
Les informations issues de la DGFIP	22

FICHE N° 1

LE SYSTEME ACTUEL D'EVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- **Trois groupes de locaux** sont actuellement distingués pour l'évaluation des biens imposables aux impôts directs locaux :
 - les **locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel** (articles 1496 à 1497 du CGI),
 - les **établissements industriels** figurant à l'**actif du bilan** de leur propriétaire ou de leur exploitant lorsqu'il est soumis au **régime réel d'imposition** (articles 1499 du CGI),
 - les **locaux commerciaux et biens divers** et les **établissements industriels** ne répondant **pas aux conditions précédentes** (article 1498 du CGI).
- Ce dernier groupe comprend :
 - les **locaux affectés à un usage commercial** (boutiques, magasins, supermarchés et hypermarchés, ateliers, dépôts...),
 - les **bureaux**,
 - certains **locaux** utilisés par les **administrations publiques** et les **organismes publics ou semi-publics**,
 - les **biens divers** tels que les hôtels, les salles de spectacle et de cinémas, les cliniques, les stades, les parcs de loisirs, les silos, les parkings...
- **Trois millions de locaux** relèvent ainsi de cette catégorie et sont évalués selon les règles qui leur sont propres.

LE PROCESSUS D'EVALUATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX COMMERCIAUX

- L'évaluation des locaux commerciaux permet de déterminer une **valeur locative cadastrale (VLC)** qui représente, **en théorie**, le **loyer annuel** que pourrait produire un immeuble.

Elle est calculée par référence au marché locatif à la date du **1^{er} janvier 1970**, à partir du **descriptif** de chaque bien fourni par le propriétaire.

Tous les **locaux commerciaux existants en 1970** ont été évalués à partir de la déclaration que les propriétaires avaient été tenus de souscrire.

Depuis, toute modification importante ou construction nouvelle donne lieu à une **déclaration du propriétaire** (environ **2 millions chaque année**) déclenchant, si l'augmentation est significative, une **nouvelle évaluation**.

- **Toute évaluation** est présentée pour avis à des **commissions locales** (commissions communale ou intercommunale des impôts directs). De plus, les **valeurs locatives** sont actualisées chaque année par un **coefficient fixé par le législateur**.
- Le **système actuel d'évaluation des locaux commerciaux** prévoit **trois méthodes d'évaluation** :
 - la **méthode par bail**,
 - ou, à défaut, la **méthode par comparaison**,
 - et, si cette dernière méthode ne peut pas être utilisée, la **méthode par appréciation directe**.

C'est, dans les faits, la **méthode par comparaison** qui est la plus utilisée.

LA METHODE PAR BAIL TEND A DIMINUER CHAQUE ANNEE ET NE CONCERNE PLUS QUE 4 % DES LOCAUX

- La **méthode par bail** s'applique aux **immeubles loués dans des conditions normales au 1^{er} janvier 1970** et consiste à **retenir le loyer** pour obtenir une valeur locative.

Étant donné l'**ancienneté** croissante de la **date de référence**, son **champ d'application se réduit** progressivement.

LA METHODE PAR COMPARAISON CONCERNE 93 % DES LOCAUX

- La **méthode par comparaison**, subsidiaire à la précédente, concerne les **immeubles** qui ne peuvent **pas être évalués selon la première méthode**. Elle est progressivement devenue **la plus répandue** au fur et à mesure de l'évolution du parc immobilier.
- L'évaluation est **effectuée par comparaison avec des locaux-types**, dont la **description** et les **valeurs locatives** sont consignées dans des **procès-verbaux** établis pour chaque commune **en concertation** avec les **commissions communales ou intercommunales** des impôts directs.
- Les **principales étapes** sont les suivantes :
 - le **calcul de la surface pondérée** du local à évaluer. Ce calcul consiste à **affecter** aux **différentes surfaces** du local commercial (surfaces de vente, de bureau, de réserve, de parking, de dégagement par exemple) un **coefficient de pondération** destiné à tenir compte de leur « **utilité** » **effective**,
 - le **choix parmi les locaux-types** de la commune du **local-type** qui présente **le plus de similitude** avec le local à évaluer. Ces locaux-types représentent les différents locaux présents dans la commune. Ils figurent sur le **procès verbal établi en 1970** et **complété** au fur et à mesure des **besoins** (disparition d'un local-type ou création dans la commune d'un nouveau type de local),
 - le **calcul de la valeur locative 1970** du local, en multipliant sa **surface pondérée** par la **valeur locative au m² du local-type**,
 - l'application éventuelle d'un **ajustement** pour tenir compte des **différences** entre le **local-type** et le **local à évaluer** du point de vue :
 - de la **situation**,
 - de la **nature** de la construction,
 - de son **état d'entretien**,
 - de son **aménagement**,
 - et de l'**importance** plus ou moins grande de ses **dépenses**.

LA METHODE PAR APPRECIATION DIRECTE CONCERNE 3 % DES LOCAUX

- La **méthode par appréciation directe** consiste à appliquer un **taux d'intérêt**, fixé en fonction du **taux des placements immobiliers constatés au 1^{er} janvier 1970**, à la **valeur vénale** de l'immeuble **au 1^{er} janvier 1970**.

En **absence d'acte** ou de toute autre donnée permettant de déterminer cette valeur vénale, celle-ci peut être **déterminée d'après la valeur vénale d'autres immeubles comparables**.

- Cette **valeur vénale** peut également être obtenue **en ajoutant à la valeur vénale du terrain au 1^{er} janvier 1970** la **valeur de reconstruction** à cette même date dudit immeuble.

Cette valeur est **réduite** par un **abattement**, pour tenir compte des **caractéristiques du bien** (dépréciation immédiate, degré de vétusté, état d'entretien, nature, importance, affectation et situation).

LES EVALUATIONS SONT ETABLIES EN CONCERTATION AVEC LES COMMISSIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

- Les **nouvelles évaluations**, ainsi que les **procès verbaux complémentaires**, sont présentés chaque année **pour avis** à la **commission communale ou intercommunale des impôts directs**, composée d'élus et de représentants des contribuables.

- Par leur connaissance du terrain, les commissions communales et intercommunales sont les mieux à même d'**informer l'administration des changements** intervenus dans les immeubles de la commune.

Elles participent ainsi à un meilleur recensement des bases.

- Le cadre législatif actuel les cantonne néanmoins à un **rôle consultatif**.

LES CHANGEMENTS AFFECTANT LES LOCAUX SONT PRIS EN COMPTE ANNUELLEMENT

- Les **constructions neuves**, ainsi que les **changements de consistance et d'affectation** des locaux commerciaux, sont **régulièrement pris en compte** par la **Direction générale des finances publiques**, à partir des **déclarations des propriétaires**, avec un système de **surveillance** assuré grâce aux **permis de construire** transmis par les services du MEEDDM.

LES VALEURS LOCATIVES SONT ACTUALISEES

- Les **références aux loyers de 1970** est un **cadre fixe**, mais le **montant des VLC** a été **actualisé en 1980**, à l'aide de **coefficients** définis pour chaque département.
- **Depuis**, les **valeurs locatives** sont **actualisées chaque année** par un **coefficient** fixé au niveau national par la **loi de finances**.

Par exemple, pour **Paris**, le **coefficient d'actualisation** a été fixé à **2,23 en 1980** ; le **coefficient de revalorisation** s'élève à **2,8** pour l'imposition de **2009**, soit un **coefficient global** de **6,244** ($2,23 \times 2,8$).

LE SYSTEME ACTUEL A ATTEINT SES LIMITES

- La **référence au marché locatif du 1^{er} janvier 1970**, qui constitue la base du système actuel de fixation des valeurs locatives, entraîne des **difficultés de mise en œuvre**. Elle est la source d'une **contestation importante** des valeurs par les contribuables et ne permet pas d'ajuster ces valeurs par rapport aux loyers du marché.

Les **limites** et les **défauts du système actuel**, inhérents au cadre légal et réglementaire toujours en vigueur, ressortent **plus particulièrement pour les locaux commerciaux**.

- En effet, les **évolutions économiques et sociales**, tous secteurs d'activité confondus, ont été **profondes** au cours des dernières décennies et ont eu des **conséquences sur l'immobilier** des commerces de bureaux, en ce qui concerne en particulier les **loyers pratiqués**.

LES VALEURS LOCATIVES NE CORRESPONDENT PLUS A LA REALITE DU MARCHE LOCATIF

- Bien que les valeurs locatives soient globalement revalorisées chaque année, leurs **hauteurs relatives** ne correspondent **plus** à la **réalité du marché**.

LES MODALITES DE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES NE SONT PLUS ADAPTEES

La méthode par bail tend à disparaître

- En raison de la **disparition progressive** depuis 40 ans des **locaux qui existaient en 1970**, l'évaluation des **locaux commerciaux** à partir du **loyer normal au 1^{er} janvier 1970** ne concerne plus que **4 % des locaux commerciaux**.

Cette **méthode**, simple et compréhensible, qui était la norme, est donc **devenue l'exception**.

La méthode par comparaison est de plus en plus difficile à appliquer

- La **disparition progressive** des **locaux existants au 1^{er} janvier 1970** rend de plus en plus **difficile** la **gestion de la méthode par comparaison**, et en particulier la **mise à jour des procès verbaux d'évaluation**.

En outre, **certains types de locaux n'existaient pas en 1970** (complexes cinématographiques, parcs de loisirs). Dans ce cas, il est nécessaire de **recourir** :

- soit à la **comparaison avec un local-type** qui présente des caractéristiques assez éloignées, méthode par conséquent facilement **contestable**,
- soit à la **méthode par appréciation directe**.
- Ces **difficultés** ont été **soulignées par le Conseil d'État**.

Le recours à l'évaluation par appréciation directe a ses propres limites

- Cette **méthode** est de plus en plus **utilisée pour des immeubles** qui ne présentent **aucune particularité**, mais pour lesquels l'application de la **méthode par comparaison** n'a **pas été possible**.

Elle a été **retenue**, par exemple, pour les **hôtels-restaurants de chaîne**.

FICHE N° 2

**LA SITUATION ACTUELLE :
LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DES LOCAUX COMMERCIAUX**

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- Les **locaux commerciaux** comprennent :
 - les locaux affectés à un **usage commercial** (boutiques, magasins, ateliers, dépôts, etc.),
 - les **bureaux**,
 - les locaux utilisés par les **administrations publiques** et les **organismes publics ou semi-publics**,
 - les **biens divers**, tels que les **hôtels, cinéma, cliniques**, etc.

LE POIDS RELATIF DES LOCAUX COMMERCIAUX DANS L'ENSEMBLE DES LOCAUX

- La **Direction générale des finances publiques (DGFIP)** gère **48,7 millions de locaux** :
 - **45,5 millions de locaux d'habitation (93,4 %)**,
 - **2,8 millions de locaux commerciaux (5,8 %)**,
 - **0,4 million de locaux industriels (0,8 %)**.
- Dans la **masse des valeurs locatives** (plus de **155 milliards d'euros** en 2009) :
 - les **locaux d'habitation** représentent **68 %**,
 - les **locaux commerciaux**, **22 %**,
 - les **locaux industriels**, **10 %**.

LE POIDS RELATIF DES BUREAUX ET DES COMMERCES A L'INTERIEUR DES LOCAUX COMMERCIAUX

- Sur les **2,820 millions** de locaux commerciaux :
 - **1,039 million (36,8 %)** sont des **bureaux**,
 - **1,781 million (63,2 %)** sont des **commerces** (au sens large).
- Sur les **34,7 milliards d'euros** de **valeur locatives** (en 2009) :
 - **15,2 milliards d'euros (43,8 %)** proviennent des **bureaux**,
 - **19,5 milliards d'euros (56,2 %)** proviennent des **commerces**.

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES LOCAUX COMMERCIAUX

- **30 %** des **locaux commerciaux** sont **concentrés sur 10 départements** (75, 69, 92, 13, 59, 06, 33, 34, 93 et 38) et représentent **45 %** de la **valeur locative totale**.
 - **Paris** et le département des **Hauts-de-Seine (92)** représentent à eux seuls **25 %** de la **valeur locative nationale** (soit environ **8,7 milliards d'euros**), pour **10 %** de l'ensemble des **locaux commerciaux** (soit environ **0,280 million de locaux**).
- L'Île-de-France totalise :
- **43 %** de la **valeur locative nationale**,
 - pour **19 %** de l'**ensemble** des locaux commerciaux.

LA REPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX SUIVANT LA NATURE DU PROPRIETAIRE

- Les **2,820 millions** de **locaux commerciaux** sont détenus :
 - à **39 %** (28 % de bureaux, 72 % de commerces), par des **personnes physiques**,
 - à **36 %** (46 % de bureaux, 54 % de commerces), par des **personnes morales** (autres que des SCI),
 - à **25 %** (37 % de bureaux, 63 % de commerces), par des **sociétés civiles immobilières (SCI)**.

- Les **34,7 milliards d'euros** de **valeurs locatives** des **locaux commerciaux** sont **propriétés** :
 - à **12 %** - environ **4,2 milliards d'euros** - (30 % de bureaux, 70 % de commerces), de **personnes physiques**,
 - à **63 %** - environ **21,8 milliards d'euros** - (47 % de bureaux, 53 % de commerces), de **personnes morales** (autres que des SCI),
 - à **25 %** - environ **8,7 milliards d'euros** - (42 % de bureaux, 58 % de commerces) de **sociétés civiles immobilières**.

☞ *Bien que les locaux commerciaux appartenant à des personnes morales (autres que des SCI) ne soient pas majoritaires (36 %), leur valeur locative représente 63 % de la valeur locative de la totalité des locaux commerciaux.*

Les personnes physiques et les SCI sont majoritairement propriétaires de commerces.

En revanche, la différence est moins marquée pour les autres personnes morales, même si la part des commerces est la plus importante.

Répartition des locaux commerciaux entre bureaux et commerces par département

En nombre

Départements	Bureaux	% des bureaux sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	Commerces	% des commerces sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	TOTAL
1	6 462	28%	17 028	72%	23 490
2	5 877	31%	13 086	69%	18 963
3	4 247	24%	13 134	76%	17 381
4	2 668	29%	6 662	71%	9 330
5	3 589	36%	6 333	64%	9 922
6	30 223	43%	40 129	57%	70 352
7	5 879	36%	10 386	64%	16 265
8	2 420	27%	6 615	73%	9 035
9	2 744	34%	5 347	66%	8 091
10	4 738	37%	8 000	63%	12 738
11	4 087	26%	11 387	74%	15 474
12	5 677	30%	13 096	70%	18 773
13	39 993	45%	49 579	55%	89 572
14	12 698	45%	15 805	55%	28 503
15	1 750	20%	7 114	80%	8 864
16	5 294	33%	10 515	67%	15 809
17	10 454	33%	21 533	67%	31 987
18	5 115	38%	8 355	62%	13 470
19	3 572	28%	9 398	72%	12 970
21	7 857	37%	13 567	63%	21 424
22	8 083	33%	16 178	67%	24 261
23	1 594	22%	5 544	78%	7 138
24	5 797	27%	15 920	73%	21 717
25	8 431	41%	12 229	59%	20 660
26	7 569	34%	14 595	66%	22 164
27	4 645	27%	12 792	73%	17 437
28	6 404	43%	8 478	57%	14 882
29	12 314	32%	25 956	68%	38 270
20A	5 263	43%	6 845	57%	12 108
20B	2 513	25%	7 516	75%	10 029
30	9 174	29%	22 603	71%	31 777
31	22 386	44%	29 058	56%	51 444
32	2 893	31%	6 306	69%	9 199
33	22 605	37%	38 486	63%	61 091
34	18 258	33%	36 980	67%	55 238
35	16 779	40%	25 144	60%	41 923
36	3 060	29%	7 439	71%	10 499
37	8 038	35%	14 762	65%	22 800
38	22 237	42%	30 203	58%	52 440
39	4 343	33%	8 709	67%	13 052
40	4 769	26%	13 297	74%	18 066
41	5 005	35%	9 327	65%	14 332
42	11 389	35%	21 137	65%	32 526
43	4 881	35%	9 226	65%	14 107
44	22 276	46%	26 631	54%	48 907
45	8 584	36%	15 153	64%	23 737
46	3 381	29%	8 265	71%	11 646
47	4 573	29%	11 097	71%	15 670
48	2 166	37%	3 641	63%	5 807
49	10 996	39%	17 184	61%	28 180
50	6 384	31%	14 066	69%	20 450
Sous-total	442 134		781 836		1 223 970
Départements	Bureaux	% des bureaux sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	Commerces	% des commerces sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	TOTAL
51	5 501	29%	13 706	71%	19 207
52	2 740	36%	4 815	64%	7 555
53	3 965	32%	8 611	68%	12 576
54	8 906	35%	16 569	65%	25 475
55	3 084	41%	4 403	59%	7 487
56	10 132	33%	20 947	67%	31 079
57	11 470	34%	22 372	66%	33 842
58	3 364	32%	7 171	68%	10 535
59	30 560	35%	57 850	65%	88 400
60	7 093	33%	14 519	67%	21 612
61	5 248	40%	7 759	60%	13 007
62	14 100	32%	30 516	68%	44 616
63	7 644	27%	21 153	73%	28 797
64	11 648	34%	22 968	66%	34 616
65	3 453	27%	9 483	73%	12 946
66	8 426	34%	16 553	66%	24 979
67	16 074	35%	30 412	65%	46 486
68	6 831	26%	19 312	74%	26 143
69	39 429	41%	56 828	59%	96 257
70	4 275	39%	6 778	61%	11 053
71	7 412	29%	18 518	71%	25 930
72	6 971	31%	15 676	69%	22 647
73	12 183	44%	15 255	56%	27 438
74	14 779	39%	23 113	61%	37 892
75	84 217	46%	98 246	54%	182 463
76	19 291	44%	25 002	56%	44 293
77	18 773	39%	29 053	61%	47 826
78	17 486	40%	25 926	60%	43 412
79	4 442	30%	10 584	70%	15 026
80	7 010	37%	11 740	63%	18 750
81	3 970	23%	13 418	77%	17 388
82	1 915	21%	7 030	79%	8 945
83	15 013	31%	33 319	69%	48 332
84	7 935	31%	17 667	69%	25 602
85	13 474	43%	17 874	57%	31 348
86	6 241	37%	10 560	63%	16 801
87	5 916	35%	10 762	65%	16 678
88	5 766	34%	11 255	66%	17 021
89	4 765	29%	11 686	71%	16 451
90	2 252	42%	3 125	58%	5 377
91	15 598	45%	19 211	55%	34 809
92	43 003	46%	49 925	54%	92 928
93	25 182	46%	29 968	54%	55 150
94	19 034	42%	26 443	58%	45 477
95	14 424	43%	19 164	57%	33 588
971	3 410	13%	22 530	87%	25 940
972	6 511	37%	10 907	63%	17 418
973	434	7%	5 495	93%	5 929
974	5 675	31%	12 892	69%	18 567
Sous-total	597 015		999 079		1 596 094
Total général	1 039 149	37%	1 780 915	63%	2 820 064

Répartition des locaux commerciaux entre bureaux et commerces par département

En valeur locative 2009

Départements	Bureaux	% des bureaux sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	Commerces	% des commerces sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	TOTAL	Départements	Bureaux	% des bureaux sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	Commerces	% des commerces sur l'ensemble des locaux commerciaux du département	TOTAL
1	42 203 094 €	22%	148 584 619 €	78%	190 787 713 €	51	68 132 124 €	30%	156 715 554 €	70%	224 847 678 €
2	33 628 597 €	26%	94 801 699 €	74%	128 230 296 €	52	18 326 745 €	36%	33 047 298 €	64%	51 374 043 €
3	19 757 452 €	21%	72 734 458 €	79%	92 491 910 €	53	18 820 559 €	28%	47 375 506 €	72%	66 196 065 €
4	18 398 191 €	31%	41 772 554 €	69%	60 170 745 €	54	93 191 475 €	36%	163 211 332 €	64%	256 402 807 €
5	22 319 183 €	38%	36 834 611 €	62%	59 153 794 €	55	13 827 038 €	35%	25 429 355 €	65%	39 256 393 €
6	274 004 795 €	39%	420 406 739 €	61%	694 411 534 €	56	77 172 204 €	36%	138 434 962 €	64%	215 607 166 €
7	19 393 389 €	28%	49 087 423 €	72%	68 480 812 €	57	113 808 539 €	31%	258 264 883 €	69%	372 073 422 €
8	17 022 759 €	27%	45 349 461 €	73%	62 372 220 €	58	19 262 471 €	30%	45 903 285 €	70%	65 165 756 €
9	11 161 750 €	27%	29 512 208 €	73%	40 673 958 €	59	341 018 534 €	37%	590 152 907 €	63%	931 171 441 €
10	33 277 215 €	36%	60 264 980 €	64%	93 542 195 €	60	73 783 078 €	32%	166 522 750 €	68%	230 305 828 €
11	18 825 682 €	23%	61 860 034 €	77%	80 685 716 €	61	24 081 352 €	35%	44 105 255 €	65%	68 186 607 €
12	25 902 183 €	29%	62 724 823 €	71%	88 627 006 €	62	114 577 918 €	28%	298 979 936 €	72%	413 557 854 €
13	364 919 106 €	44%	464 175 582 €	56%	829 094 688 €	63	76 511 616 €	33%	154 937 463 €	67%	231 449 079 €
14	109 159 704 €	45%	134 311 506 €	55%	243 471 210 €	64	89 596 458 €	36%	155 924 046 €	64%	245 520 504 €
15	6 330 705 €	19%	26 776 267 €	81%	33 106 972 €	65	18 686 792 €	23%	61 416 376 €	77%	80 103 168 €
16	28 850 642 €	34%	57 044 385 €	66%	85 895 027 €	66	57 511 323 €	30%	137 049 925 €	70%	194 561 248 €
17	52 456 706 €	32%	109 907 056 €	68%	162 363 762 €	67	221 813 705 €	38%	365 436 791 €	62%	587 250 496 €
18	31 103 196 €	34%	61 193 111 €	66%	92 296 307 €	68	57 744 691 €	22%	207 887 773 €	78%	265 632 464 €
19	17 835 078 €	27%	48 419 239 €	73%	66 254 317 €	69	503 836 440 €	41%	731 960 839 €	59%	1 235 797 279 €
21	84 349 554 €	39%	130 281 380 €	61%	214 630 934 €	70	20 410 754 €	34%	39 471 005 €	66%	59 881 759 €
22	53 662 309 €	35%	100 036 636 €	65%	153 698 945 €	71	45 484 241 €	27%	122 942 082 €	73%	168 426 323 €
23	6 275 962 €	22%	21 764 581 €	78%	28 040 543 €	72	55 205 052 €	32%	117 461 626 €	68%	172 666 678 €
24	33 412 590 €	30%	79 584 592 €	70%	112 997 182 €	73	113 109 623 €	43%	150 667 898 €	57%	263 777 521 €
25	66 174 376 €	37%	112 413 338 €	63%	178 587 714 €	74	119 227 229 €	35%	224 885 853 €	65%	344 113 082 €
26	57 535 885 €	30%	137 209 111 €	70%	194 744 996 €	75	2 658 445 344 €	53%	2 393 770 262 €	47%	5 052 215 606 €
27	35 630 653 €	28%	91 856 010 €	72%	127 486 663 €	76	218 218 046 €	47%	243 486 409 €	53%	461 704 455 €
28	57 306 967 €	46%	67 244 281 €	54%	124 551 248 €	77	326 427 297 €	35%	604 353 917 €	65%	930 781 214 €
29	85 019 382 €	36%	150 227 022 €	64%	235 246 404 €	78	417 791 100 €	46%	495 242 339 €	54%	913 033 439 €
20A	19 181 839 €	27%	50 827 442 €	73%	69 989 281 €	79	25 562 818 €	27%	68 325 820 €	73%	93 888 638 €
20B	11 829 512 €	21%	44 399 247 €	79%	56 228 759 €	80	51 928 841 €	40%	76 507 481 €	60%	128 436 322 €
30	51 052 506 €	24%	158 330 522 €	76%	209 383 028 €	81	19 982 566 €	24%	64 171 797 €	76%	84 154 363 €
31	330 343 201 €	50%	328 385 277 €	50%	658 728 478 €	82	10 134 206 €	18%	47 724 624 €	82%	57 858 830 €
32	12 439 364 €	31%	27 160 265 €	69%	39 599 629 €	83	91 283 363 €	23%	304 911 100 €	77%	396 194 463 €
33	230 968 255 €	40%	341 355 105 €	60%	572 323 360 €	84	66 302 698 €	32%	140 641 970 €	68%	206 944 668 €
34	163 205 199 €	34%	311 243 316 €	66%	474 448 515 €	85	89 525 868 €	43%	120 983 421 €	57%	210 509 289 €
35	159 442 683 €	47%	178 191 310 €	53%	337 633 993 €	86	42 849 077 €	39%	66 809 192 €	61%	109 658 269 €
36	16 133 395 €	27%	44 586 344 €	73%	60 719 739 €	87	43 609 551 €	37%	74 036 880 €	63%	117 646 431 €
37	62 364 908 €	33%	125 297 681 €	67%	187 662 589 €	88	28 023 991 €	28%	71 232 115 €	72%	99 256 106 €
38	248 153 757 €	48%	267 379 284 €	52%	515 533 041 €	89	30 299 724 €	26%	84 715 804 €	74%	115 015 528 €
39	19 840 332 €	33%	40 975 195 €	67%	60 815 527 €	90	19 238 098 €	40%	29 136 070 €	60%	48 374 168 €
40	32 365 054 €	33%	66 229 201 €	67%	98 594 255 €	91	477 685 195 €	49%	497 383 043 €	51%	975 068 238 €
41	38 264 349 €	36%	67 785 733 €	64%	106 050 082 €	92	2 262 239 578 €	64%	1 249 632 613 €	36%	3 511 872 191 €
42	91 874 926 €	34%	179 131 435 €	66%	271 006 361 €	93	1 025 310 751 €	63%	603 451 802 €	37%	1 628 762 553 €
43	16 258 098 €	30%	37 192 086 €	70%	53 450 184 €	94	550 405 493 €	47%	625 159 460 €	53%	1 175 564 953 €
44	242 173 090 €	44%	303 223 824 €	56%	545 396 914 €	95	364 694 034 €	49%	374 789 537 €	51%	739 483 571 €
45	106 950 868 €	41%	152 388 100 €	59%	259 338 968 €	971	61 536 341 €	18%	289 161 916 €	82%	350 698 257 €
46	13 849 771 €	30%	31 828 506 €	70%	45 678 277 €	972	112 246 581 €	35%	204 888 902 €	65%	317 115 483 €
47	25 698 534 €	30%	60 460 081 €	70%	86 158 615 €	973	8 805 279 €	9%	87 625 601 €	91%	96 430 880 €
48	7 679 589 €	34%	15 059 550 €	66%	22 739 139 €	974	178 443 876 €	37%	298 165 646 €	63%	476 609 532 €
49	75 804 177 €	33%	151 355 864 €	67%	227 160 041 €	Sous-total	11 536 129 687 €		13 544 472 421 €		25 080 602 108 €
50	39 112 374 €	34%	76 335 256 €	66%	115 447 630 €	Total général	15 177 012 573 €	44%	19 519 770 751 €	56%	34 696 783 324 €
Sous-total	3 640 882 886 €		5 975 298 330 €		9 616 181 216 €						

FICHE N°3

UNE PROPOSITION DE REFORME DE L'ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- Il est proposé de mettre en œuvre une **révision des valeurs locatives des locaux commerciaux** qui incorporerait une **réforme approfondie du fonctionnement de l'évaluation**.

Cette révision comporterait deux étapes :

- une **révision initiale**, reflétant les situations actuelles,
- et un **dispositif de mise à jour permanente des évaluations**, permettant de prendre en compte les évolutions du marché au fur et à mesure qu'elles se produisent.

- La **révision initiale** permettrait de **recaler les bases d'imposition** des locaux commerciaux **sur les valeurs de marché**. Il est proposé de **conserver la référence à des valeurs locatives**, bien adaptées aux locaux commerciaux qui font souvent l'objet de locations. Ces nouvelles valeurs locatives seraient calculées de manière à être **réalignées sur les loyers du marché**.

Le **mode de calcul** de ces valeurs serait **simplifié** par rapport au système existant, avec en particulier l'**abandon de la référence à un local-type**, grâce à la mise en place d'une **grille tarifaire**.

- Au-delà de cette révision des valeurs locatives, une véritable réforme du système est proposée pour créer des **possibilités de mise à jour plus fluide** et conférer un **rôle plus central aux collectivités locales** (cf. fiche sur le dispositif de mise à jour permanente).

C'est sur la base de ces grands principes que les **premières pistes** ébauchées ci-dessous sont **proposées à la concertation**.

UN SYSTEME D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉ ET MODERNISÉ

- Le nouveau système d'évaluation pourrait reposer sur les **principes** suivants :

L'ABANDON DE LA NOTION DE LOCAL TYPE, AU PROFIT DE L'INSTITUTION D'UNE GRILLE TARIFAIRE

- Le système de rattachement à un local-type est lourd à faire vivre pour l'administration et nuit par sa complexité à la compréhension du système d'évaluation par les usagers. Un système de **grille tarifaire** serait **plus facile à gérer et plus simple à expliquer** aux contribuables.

Un **nouveau système de classification des locaux** serait adopté, assorti de la **fixation de nouveaux tarifs** correspondants, avec la création d'une **grille tarifaire**. Les locaux seraient classés dans des **catégories** et à chaque catégorie correspondrait un **tarif au mètre carré**.

- L'instauration d'une telle grille permettrait :
 - d'une part, de **supprimer la référence aux locaux-types**,
 - et, d'autre part, de **clarifier les modalités d'évaluation** des locaux commerciaux.

La **classification** serait réalisée par **sous-groupes** et **catégories de locaux commerciaux** et une **nomenclature adaptée** serait définie au niveau national.

LA CREATION DE SECTEURS D'EVALUATION

- Pour rester le plus proche possible des **réalités économiques du territoire** et tenir compte notamment du **développement des intercommunalités**, des **secteurs d'évaluation** délimitant des **zones homogènes du marché locatif** seraient créés.
- En fonction du tissu fiscal, ces secteurs seraient déterminés à un **niveau départemental**, un secteur pouvant couvrir **tout ou partie d'une ou de plusieurs communes**.

Dans chacun de ces secteurs, des **tarifs** seraient **fixés par catégorie**.

LE CALCUL SIMPLIFIE DE LA NOUVELLE VALEUR LOCATIVE DE CHAQUE LOCAL⁽¹⁾

- La révision pourrait être l'occasion de **simplifier le mode de calcul de la valeur locative**. Les modalités suivantes pourraient être proposées.
- La **valeur locative d'un local commercial (VLC)** serait égale au **produit** de sa **surface pondérée** par un **tarif au m²**.

Cette **valeur locative** serait ensuite **ajustée** par un **coefficient de situation**, pour tenir compte de la **situation particulière** du local.

$$\text{VLC} = \text{surface pondérée du local} \times \text{tarif de la catégorie} \times \text{coefficient de situation}$$

La surface pondérée

- La **surface pondérée** tiendrait compte de l'**affectation** et de l'**utilisation des différentes parties d'un local**.
- Cette **approche pragmatique** permettrait de prendre en compte le fait que la superficie d'un local ne peut **pas être affectée dans sa totalité à une activité donnée**.

☞ *Par exemple, un immeuble de bureau peut comprendre des pièces « aveugles » utilisées comme salles d'archive ; l'arrière boutique d'un local commercial, utilisée pour le stockage des marchandises, n'aura pas la même valeur au mètre carré que la partie principale.*

Le tarif

- Le **tarif** serait celui correspondant à la **catégorie du local à évaluer** et figurant dans la **grille tarifaire du secteur d'évaluation**.

Le coefficient de situation particulière

- La **valeur locative** pourrait être **augmentée** ou **minorée** par application d'un **coefficient** pour tenir compte de la **situation particulière du local dans le secteur d'évaluation**.

UN ROLE DECISIONNEL POUR LES ELUS LOCAUX ET LES USAGERS AU SEIN DES COMMISSIONS

- Le **rôle actuel des collectivités locales** est **extrêmement réduit**. Il serait possible, dans le cadre de la réforme, d'**accroître les marges de manœuvre des collectivités d'implantation** des locaux.

Les **représentants des collectivités territoriales et des contribuables** pourraient assumer un **rôle décisionnel** :

- dans les **différentes phases d'élaboration de la réforme** des valeurs locatives des locaux commerciaux,
- et ensuite pour la **mise à jour permanente**.

Ce rôle s'exercerait au sein de **deux nouvelles commissions ad hoc**, qui pourraient être **départementales**.

⁽¹⁾ Une méthode d'évaluation subsidiaire, précisée et consolidée juridiquement, serait maintenue pour les locaux exceptionnels pouvant difficilement être classés dans une catégorie (exemple : Stade de France...).

La commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)

- Elle sera **composée** :
 - de représentants des **collectivités territoriales**,
 - de représentants des **contribuables**,
 - et d'un représentant de l'**administration**.

- Elle pourrait assurer un **rôle décisionnel** dans les **différentes phases d'élaboration de la révision foncière des locaux commerciaux**, notamment pour :
 - **délimiter les différents secteurs d'évaluation**, c'est-à-dire découper territorialement le département en **secteurs locatifs homogènes**,
 - **fixer les tarifs pour chaque catégorie**,
 - **classer les locaux** dans les **catégories**,
 - établir le **coefficient de situation particulière**.

- Les **commissions existantes** (commissions communales ou intercommunales des impôts directs) seraient associées à ces travaux.

La commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)

- Elle pourrait être **présidée** par le **président du tribunal administratif** et composée de **représentants des collectivités territoriales** et des **EPCI**, des **contribuables** et de l'**administration**.

- Elle serait chargée de **statuer** sur les **désaccords** apparaissant entre :
 - la **commission départementale** des valeurs locatives des locaux commerciaux,
 - et une ou plusieurs **commissions communales ou intercommunales**.

LE DEROULEMENT DES TRAVAUX

- Les **travaux** à réaliser pour mettre en œuvre la réforme proposée peuvent être **schématiquement définis par phases et positionnés dans le temps**. Ils pourraient adopter le **contenu** et le **calendrier** suivant.

LA COLLECTE DES INFORMATIONS INDIVIDUELLES

- La réforme serait faite **sur la base d'une collecte exhaustive** et non par échantillon. Les **caractéristiques des locaux et les loyers réels** seraient **recueillis par déclaration des trois millions de propriétaires**, sur support papier ou par télédéclaration.

- La **fabrication**, l'**envoi**, le **suivi** et la **réception** de ces **déclarations** seraient assurés par les **services de la Direction générale des finances publiques**. Ils assureraient également la **prise en charge** et le **traitement des informations** portées sur ces déclarations.

- Un **accompagnement** (médias, autres relais...) de cette campagne déclarative serait prévu **à destination des propriétaires**. Certes, ce public est plus ciblé qu'en ce qui concerne les locaux d'habitation, mais il s'agit de créer une **nouvelle obligation déclarative**.

LE CLASSEMENT DES LOCAUX DANS LES CATEGORIES

- À l'intérieur du **groupe des locaux commerciaux**, une **dizaine de sous-groupes** seraient créés en fonction de leur **destination** (magasins, bureaux, hôtels...) et, dans **chaque sous-groupe**, les locaux seraient classés en **catégories**, en fonction de leur **utilisation** (par exemple : magasins sur rues, supermarchés... pour le sous-groupe magasins).

La **détermination** des **sous-groupes** et des **catégories** se ferait par **décret** en Conseil d'État.

- Le **classement** serait effectué **de façon exhaustive et automatisée** pour **tous les locaux commerciaux**, à l'aide des **informations codifiées** figurant sur les **déclarations**.

L'ELABORATION DES GRILLES TARIFAIRES

- Les **grilles tarifaires** seraient élaborées en analysant le **marché locatif** à partir des **loyers réels** indiqués sur les déclarations.

Une **grille tarifaire** serait établie au **niveau de chaque secteur d'évaluation**. À l'intérieur des secteurs, **chaque catégorie** de local aurait son **propre tarif au m²**.

LA PRESENTATION DES RESULTATS AUX COMMISSIONS DEPARTEMENTALES

- Les **projets de secteurs d'évaluation**, de **grilles tarifaires** et de **classement des locaux** seraient **présentés par les directions départementales de la Direction générale des finances publiques aux commissions** qui auraient été créées préalablement.
- Ces **commissions** exerceraient leur **rôle décisionnel**, après **examen** et **modifications éventuelles** de ces projets et fixeraient les **coefficients de situation**.
- La **commission départementale des valeurs locatives (CDVL)** devrait **consulter la commission communale des impôts directs (CCID)**.

En cas de **désaccord** entre ces commissions, la **commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)** serait **saisie** par une des parties.

L'APPLICATION CONCRETE DES NOUVELLES EVALUATIONS

- **Chaque local commercial** ferait l'objet d'une **nouvelle évaluation**, à partir des **déclarations souscrites par les propriétaires**, en appliquant les paramètres d'évaluation arrêtés par les commissions.
- Des **simulations** permettraient aux collectivités locales de **mesurer les effets de la réforme** au niveau **budgétaire** et des **transferts entre contribuables** (situation avant/après).
- La **réforme** serait **ensuite appliquée**.

LE CALENDRIER

- Dans la mesure où un **projet de texte** serait intégré au **PLF 2011** ou au **PLFR 2010** et voté par le **Parlement fin 2010**, le **calendrier prévisionnel** des travaux pourrait être le suivant :

Année 2011

- **collecte des informations** : envoi et exploitation des déclarations
- **développement et mise au point des applications informatiques**

Fin 2011 - début 2012

- **constitution des commissions**
- **classement des locaux**
- **définition des secteurs d'évaluation**
- **élaboration des grilles tarifaires**

Année 2012

- **travaux des différentes commissions**, en tenant compte des délais prévus pour les réunions et les éventuels recours
- **prise en charge des résultats**
- **réalisation de simulations et rédaction d'un rapport**

Année 2013

- **présentation des résultats au Parlement**

Année 2014

- **intégration dans les rôles des impôts locaux des résultats de la réforme**

**LA CLASSIFICATION, PAR SOUS-GROUPES ET CATEGORIES, DES IMMEUBLES A USAGE PROFESSIONNEL
ET DES BIENS DIVERS PREVUE PAR LA REVISION DE 1990**

SOUS GROUPE I : MAGASINS ET LIEUX DE VENTE

- **Catégorie 1 :** magasins divers sur rue.
- **Catégorie 2 :** commerces en étage sur cour.
- **Catégorie 3 :** magasins intégrés à un ensemble (centre commercial, aéroport, etc.).
- **Catégorie 4 :** supermarchés, hypermarchés ou grandes surfaces assimilables.
- **Catégorie 5 :** stations-service et assimilables.
- **Catégorie 6 :** salles de ventes.
- **Catégorie 7 :** marchés (marchés publics, marchés aux bestiaux, etc.).
- **Catégorie 8 :** terrasses aménagées (rattachées à des cafés, restaurants, etc.).

SOUS GROUPE II : ATELIERS, LOCAUX SE PRETANT A LA POLYVALENCE DES ACTIVITES ET LOCAUX ASSIMILABLES

- **Catégorie 1 :** ateliers artisanaux.
- **Catégorie 2 :** locaux se prêtant à la polyvalence des activités.
- **Catégorie 3 :** serres, viviers et assimilables.

**SOUS-GROUPE III : BUREAUX, LOCAUX ADMINISTRATIFS ET LOCAUX TECHNIQUES DIVERS :
LOCAUX AFFECTES A L'EXERCICE D'UNE PROFESSION AUTRE QU'AGRICOLE,
COMMERCIALE, ARTISANALE OU INDUSTRIELLE**

- **Catégorie 1 :** bureaux de type classique et immeubles administratifs divers ne présentant pas un caractère particulier
- **Catégorie 2 :** locaux de haute technologie
- **Catégorie 3 :** locaux techniques divers (centres d'informatique, studio de radio, TV, etc.).
- **Catégorie 4 :** locaux servant à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle présentant peu d'aménagements spécifiques importants et non assimilables à des bureaux ou des commerces.
- **Catégorie 5 :** locaux servant à l'exercice d'une profession autre qu'agricole, commerciale, artisanale ou industrielle présentant des aménagements spécifiques et non assimilables à des bureaux.

SOUS GROUPE IV : HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES

- **Catégorie 1 :** hôtels très confortables.
- **Catégorie 2 :** hôtels ordinaires.
- **Catégorie 3 :** hôtels peu confortables.
- **Catégorie 4 :** foyers et centres d'accueil, pensions de famille et maisons de vacances à vocation sociale.
- **Catégorie 5 :** locaux meublés (maisons, appartements, habitations légères, etc.).

**SOUS-GROUPE V : LIEUX DE DEPOT, DE GARAGE ET DE STATIONNEMENT, TERRAINS A USAGE COMMERCIAL :
DEPENDANCES DIVERSES DE LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL**

- **Catégorie 1 :** lieux de dépôt à ciel ouvert.
- **Catégorie 2 :** lieux de dépôt ouverts (entrepôts, hangars, garages, etc.).
- **Catégorie 3 :** parcs de stationnement ou de garage à ciel ouvert.
- **Catégorie 4 :** parcs de stationnement ou garages couverts.
- **Catégorie 5 :** installations de stockage, silos et locaux assimilables.
- **Catégorie 6 :** autres terrains à usage commercial ou industriel

SOUS GROUPE VI : ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS

- **Catégorie 1 :** salles de spectacles classiques et locaux assimilables (théâtres, cinémas, music-halls, salles de concerts, de conférences, etc.).
- **Catégorie 2 :** installations et terrains à usage de spectacles sportifs.
- **Catégorie 3 :** salles de loisirs diverses (cabarets, salles de bal, petits casinos, discothèques, salles de jeu, etc.).
- **Catégorie 4 :** établissements réservés à la pratique d'un sport (patinoires, piscines, gymnases, tennis, etc.).
- **Catégorie 5 :** terrains de camping très confortables.
- **Catégorie 6 :** terrains de camping ordinaires.
- **Catégorie 7 :** terrains de camping peu confortables.
- **Catégorie 8 :** établissements de bains-douches, saunas, etc.
- **Catégorie 9 :** musées.
- **Catégorie 10 :** foyers, maisons de jeunes, etc.

SOUS GROUPE VII : CLINIQUES ET LOCAUX ASSIMILABLES

- **Catégorie 1 :** cliniques et établissements hospitaliers.
- **Catégorie 2 :** centres médico-sociaux, centre de soins, crèches, etc.
- **Catégorie 3 :** maisons de repos, de cure, etc.
- **Catégorie 4 :** centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux, etc.
- **Catégorie 5 :** cliniques vétérinaires.

SOUS GROUPE VIII : ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES

- **Catégorie 1 :** écoles et institutions privées.
- **Catégorie 2 :** établissements commerciaux d'enseignement professionnel ou pratique.
- **Catégorie 3 :** immeubles utilisés pour l'hébergement de jeunes et d'enfants n'ayant pas, par sa configuration, le caractère d'une maison de vacances à vocation sociale (colonie de vacances, centres aérés, etc.).

SOUS GROUPE IX : ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS NE RELEVANT PAS DU QUATRIEME GROUPE DE PROPRIETES

- **Catégorie 1 :** établissements industriels ne relevant pas du quatrième groupe de propriétés autres que les carrières et établissements assimilés.
- **Catégorie 2 :** carrières et établissements assimilables.

SOUS GROUPE X : LOCAUX DIVERS A CARACTERE EXCEPTIONNEL OU PARTICULIER

- **Catégorie unique :** locaux divers à caractère exceptionnel ou particulier.

FICHE N° 4

LE DISPOSITIF DE MISE A JOUR PERMANENTE

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- La **refonte des valeurs locatives** par un système de révisions générales successives a démontré sa lourdeur et sa difficulté à fonctionner dans un monde économique où les valeurs évoluent plus rapidement et de manière différente sur le territoire. Il est nécessaire de **concevoir un nouveau système** permettant de **se dispenser de ces révisions périodiques trop espacées**.
- Le système de fixation des valeurs locatives doit également **tenir compte** de la **décentralisation intervenue depuis 1970** et confier un **rôle décisionnel accru aux collectivités locales** après la mise en place de la révision.
- Ce rôle s'exercerait au sein des **commissions départementales** rassemblant les représentants des **collectivités territoriales**, des **contribuables** et de l'**administration**. Ces commissions joueraient par la suite un **rôle permanent** en matière de **mise à jour des évaluations des locaux commerciaux**.

UN DISPOSITIF DE MISE A JOUR PERMANENTE DES VALEURS LOCATIVES

- Pour éviter de lier l'évolution des valeurs locatives à une révision générale, procédure longue, complexe, coûteuse et difficile à mettre en œuvre, un **dispositif de mise à jour permanente des secteurs et des tarifs** pourrait être intégré aux textes fixant les règles d'évaluation.

Ce dispositif permettrait d'**observer de façon continue l'évolution du marché réel des loyers**. Il pourrait s'appuyer sur un **suivi exhaustif des loyers**, qui seraient déclarés chaque année sur un **support déclaratif**, de préférence une **déclaration fiscale existante** qui serait **aménagée**.

- Le **suivi** de ces **évolutions** et les **misés à jour** seraient **effectués au niveau des secteurs d'évaluation et des catégories de locaux**, de façon à maintenir une évaluation liée aux valeurs réelles du marché. Bien évidemment, ce **suivi** pourrait entraîner une **modification des secteurs, pour conserver des zones de loyers homogènes**.
- La **mise à jour** serait **décidée par les commissions départementales des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)**.

Pour cela, les **traitements informatiques** mis en œuvre pour la réforme seraient **conservés et aménagés pour intégrer ce suivi**.

UN DISPOSITIF CONFIAIT UN ROLE CENTRAL AUX COLLECTIVITES LOCALES

- Comme pour les différentes phases d'élaboration de la réforme des valeurs locatives des locaux commerciaux, les **représentants des collectivités territoriales et des contribuables** pourraient assumer un **rôle dans la mise à jour permanente des valeurs locatives**, dans le cadre des pouvoirs qui leur seraient confiés par la loi.
- Ce rôle s'exercerait au sein des **deux commissions départementales** déjà créées, en matière de **mise à jour annuelle des évaluations des locaux commerciaux** et de **mise à jour permanente des valeurs locatives** :
 - la **commission départementale des valeurs locatives des locaux commerciaux (CDVL)**, en liaison avec les commissions communales ou intercommunales existantes,
 - la **commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)**, qui serait chargée de statuer sur les **désaccords** apparaissant entre la **commission départementale** des valeurs locatives des locaux commerciaux et une ou plusieurs **commissions communales ou intercommunales**.

FICHE N° 5

LES CRITERES A RETENIR POUR LE CHOIX DES DEPARTEMENTS D'EXPERIMENTATION

[d'après fiche établie par la DGFIP]

- Lors de la réunion du 7 juillet 2010, la proposition d'une **expérimentation de la révision** à partir d'un **échantillon représentatif** a été approuvée.

Ce **test grandeur nature sur quelques départements** permettra :

- de recueillir les montants des **loyers**,
- de réaliser les **travaux de révision**,
- d'effectuer des **simulations**,
- et d'appréhender ainsi toutes les **conséquences de la révision**.

Ces départements devront, autant que possible, être **répartis de manière équilibrée sur le territoire métropolitain** (nord, sud, est, ouest, centre).

- La **sélection des départements** d'expérimentation pourrait être effectuée à partir des **informations** suivantes.

LES INFORMATIONS ISSUES DE L'INSEE

- **densité démographique (hab./km²)** : choix de départements de tout type de densité (forte, moyenne, faible et très faible) en privilégiant néanmoins les fortes densités où se trouvent un nombre suffisant de locaux commerciaux,
- **nombre de communes** : choix de départements suffisamment représentatifs au regard du nombre de communes,
- **population concernée par la révision** (nombre d'artisans, commerçants, professions libérales...) : ce critère permet d'identifier les départements ayant un nombre significatif d'usagers concernés par la révision.

LES INFORMATIONS ISSUES DE LA DGFIP

- **nombre de locaux et variété de tissu fiscal** : choix de départements ayant une répartition de leurs locaux commerciaux entre commerces et bureaux proche de la répartition moyenne nationale,
- **nombre de locaux loués, nombre de locaux occupés par le propriétaire** : choix de départements se situant dans la moyenne nationale et disposant d'un nombre de locaux loués suffisant.