

RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Notice explicative de présentation du projet départemental des nouveaux paramètres d'évaluation départementaux aux commissions intercommunales des impôts directs et aux commissions communales des impôts directs

Sommaire

1 – Les principales caractéristiques de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels...	2
2 – La méthodologie utilisée pour déterminer les paramètres d'évaluation.....	3
3 – Le projet départemental des paramètres d'évaluation.....	4
4 – Le rôle des CIID et CCID et les modifications pouvant être apportées par ces commissions.....	5
5 – La suite du dispositif.....	7
6 – Les principaux textes législatifs et réglementaires.....	7

1 – Les principales caractéristiques de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels, instaurée par l'article 34 de la loi de finances rectificatives pour 2010, a pour objectif **de simplifier et de rendre plus juste les modalités d'évaluation des locaux professionnels** en créant une grille tarifaire par catégorie de locaux et par secteurs locatifs homogènes dans un département.

Lors de la campagne déclarative en 2013, les propriétaires de locaux professionnels ont indiqué sur la déclaration, pour chaque local qu'ils possèdent, la catégorie du local parmi 39 catégories¹, la nature de l'occupation, la surface répartie en fonction de l'utilisation et des caractéristiques physiques des différentes parties du local, et le cas échéant un loyer annuel.

Un avant-projet de paramètres d'évaluation départementaux a ainsi pu être déterminé à partir des données collectées et fiabilisées par l'administration fiscale. La méthodologie de détermination de ces paramètres d'évaluation est présentée dans le paragraphe 2.

Les travaux de stabilisation de ces paramètres ont débuté en novembre 2014 par une phase de consultation auprès des représentants des élus et des contribuables au sein d'une première commission départementale, la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) mise en place spécifiquement pour la révision. Cette commission a ainsi établi un projet des paramètres d'évaluation départementaux (paragraphe 3) à partir de l'avant-projet présenté par l'administration.

Désormais, comme la loi le prévoit, les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) et les commissions communales des impôts directs (CCID) des communes n'appartenant pas à des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité professionnelle unique sont consultées pour donner un avis sur le projet établi par la CDVLLP (paragraphe 4).

NB : si la CDVLLP n'a pas stabilisé un projet dans le délai de deux mois à compter de la remise de l'avant-projet par l'administration, c'est cet avant-projet qui est soumis aux CIID et CCID du département.

A compter de la réception du projet de la CDVLLP, les CIID et CCID disposent d'un délai de 30 jours pour faire valoir leurs observations à la CDVLLP. Si les commissions ne se prononcent pas dans ce délai, l'avis des CIID et CCID sera réputé favorable.

Cette phase a pour objectif de déterminer les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation, à savoir :

- la sectorisation ;
- la grille tarifaire ;
- les coefficients de localisation.

1 La liste des 39 catégories figure en dernière page de la présente notice.

2 – La méthodologie utilisée pour déterminer les paramètres d'évaluation

La méthodologie utilisée par l'administration pour déterminer les paramètres d'évaluation a été expérimentée en 2011 dans cinq départements et a été validée par le Parlement en 2012. Elle se décompose en 4 étapes :

- Etape 1 : la définition de la population utile

Cette étape a consisté à définir la population « utile » c'est à dire le panel des locaux qui a permis d'élaborer la sectorisation et les grilles tarifaires : il s'agit des locaux classés dans la catégorie la plus représentée parmi les sous-groupes MAG (magasins et lieux de vente), BUR (bureaux et locaux assimilables) et ATE (ateliers et autres locaux assimilables).

Les données collectées auprès des propriétaires de locaux professionnels montrent que la catégorie la plus représentée en nombre est la catégorie des locaux « MAG1 » qui correspondent aux boutiques et magasins sur rue dont la surface principale est inférieure à 400 m².

-Etape 2 : la détermination du nombre de secteurs au sein d'un département

Des tranches de loyers ont été déterminées à partir du loyer moyen départemental déterminé à l'étape 1, de manière à ce que le nombre de locaux MAG1 présent dans chaque tranche soit au moins égal à 10 %.

Ce sont ces tranches de loyers qui ont permis de déterminer **le nombre de secteurs dans chaque département**.

- Etape 3 : le rattachement des communes (ou sections de communes) à un secteur

Cette étape a consisté à rattacher chaque commune (ou section de commune) à l'un des secteurs définis à l'étape 2.

Dans la méthode qui a été appliquée sur tout le territoire :

- une commune appartient à un seul secteur locatif si sur cette commune il y a moins de 40 locaux dans la catégorie la plus représentée (MAG1), ou s'il y a plus de 40 locaux mais qui présentent des loyers homogènes² ;
- une commune est à secteurs multiples (ou sous-sectorisée) s'il y a plus de 40 locaux dans la catégorie la plus représentée (MAG1) et que les loyers de ces locaux ne sont pas homogènes.

Pour rattacher les communes ou sections de commune à un secteur locatif, le loyer moyen communal (ou de la section) des locaux de la catégorie la plus représentée (MAG1) a été calculé, et en fonction du résultat a permis de classer la commune (ou la section de commune) dans l'un des intervalles déterminés à l'étape 2.

- Etape 4 : la détermination des tarifs sectoriels de chaque catégorie de local

Un loyer pondéré individuel est calculé pour chaque déclaration comportant un loyer et une surface (il s'agit du loyer annuel divisé par la surface pondérée du local).

² Une commune est dite homogène si plus de 75 % des locaux de la commune ont leur loyer compris dans une fourchette de -30 % à +30 % autour du loyer moyen communal.

Un tarif moyen est ensuite déterminé en calculant la moyenne des loyers pondérés individuels de chaque catégorie dans chaque secteur.

Pour les catégories comportant peu ou pas de déclarations ou en l'absence de loyer, les tarifs ne peuvent pas être calculés grâce aux déclarations déposées. Des tarifs ont néanmoins été proposés à la CDVLLP par l'administration fiscale.

Cette méthodologie a permis de présenter un avant-projet des paramètres d'évaluation à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) composée de représentants d'élus et de contribuables. Cette commission, spécialement mise en place pour les travaux, avait pour rôle de déterminer un projet avec les modifications qu'elle souhaitait voir apporter.

La CDVLLP dans le cadre de ses travaux a pu modifier les éléments constitutifs du projet : rattachement d'une commune à un secteur d'évaluation, modification d'un tarif...

3 – Le projet départemental des paramètres d'évaluation

Le projet départemental des nouveaux paramètres d'évaluation qui vous a été transmis après les travaux de la CDVLLP est composé de quatre documents :

- **une carte départementale** qui présente un découpage du département en secteurs locatifs homogènes. Lorsque le découpage en infra-communal a été nécessaire, des cartes communales ont été confectionnées.

La typologie de couleurs utilisées sur les cartes est la suivante :

- couleur vert/jaune pour les secteurs les moins chers ;
- couleur rouge/brun pour les secteurs les plus chers ;
- les autres couleurs pour les secteurs intermédiaires ;
- couleur blanche pour les communes dont le découpage en secteurs d'évaluation a été effectué au niveau de la section cadastrale.

Pour faciliter la lecture de la carte, une liste des communes et sections par secteur locatif est également transmise.

- **une grille tarifaire** qui regroupe sous forme d'un tableau l'ensemble des tarifs pour les 38³ catégories de locaux possibles au sein de chaque secteur. Ces tarifs sont exprimés en euros par m². Les tarifs appliqués à la surface pondérée des locaux permettront de déterminer la valeur locative des locaux.

Les tarifs (en € / m²) de couleur différente correspondent :

- d'une part aux tarifs directement issus des données statistiques après l'exploitation et la fiabilisation des données déclarées par les propriétaires,
- d'autre part aux tarifs fixés par la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) en l'absence d'informations de loyer au sein du département.

3 Les locaux de la 39^{ème} catégorie (établissements présentant des caractéristiques exceptionnelles) seront évalués par voie d'appréciation directe

- une liste des coefficients de localisation

Le coefficient de localisation permet de tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation soit en venant minorer la valeur locative des locaux figurant sur cette parcelle, soit en venant majorer la valeur locative des locaux figurant sur cette parcelle.

Ce coefficient s'applique à la parcelle sur tous les tarifs de toutes les catégories de locaux figurant sur cette parcelle. Il peut prendre 5 valeurs : 0,85, 0,9, 1, 1,1 et 1,15.

Par exemple, si la commission décide d'appliquer un coefficient de localisation de 0,9 à une parcelle, cela signifie que les tarifs des locaux de cette parcelle (et uniquement ceux-là) seront diminués de 10 %.

A noter que la liste transmise peut être vide si la CDVLLP a choisi de n'apporter aucune modification aux coefficients de localisation, fixés par défaut à 1 par l'administration fiscale.

- **la fiche d'impact départementale** : il s'agit d'un **document d'information**, qui permet de visualiser approximativement les estimations de transferts de charge en cotisation de taxe foncière sur les propriétés bâties.

La fiche d'impact départementale n'est pas individualisée, elle restitue exclusivement les impacts macro, et donne une estimation du nombre de locaux qui vont voir leur cotisation de taxe foncière augmenter et le nombre de locaux qui vont voir leur cotisation de taxe foncière baisser au niveau de chaque catégorie, le tout à ressources constantes pour les collectivités et leurs EPCI.

Ces estimations ou simulations sont réalisées sur la base des taux de l'année 2013, et de la structure des EPCI au 1^{er} janvier 2013.

4 – Le rôle des CIID et CCID et les modifications pouvant être apportées par ces commissions

Rôle des CIID et CCID

Les CIID et CCID doivent donner leur avis sur les documents constitutifs du projet préalablement établis par la CDVLLP.

L'avis des CIID et CCID doit être rendu dans un délai de 30 jours à compter de la réception du projet. En cas d'absence de réponse dans ce délai, l'avis des CIID et CCID sera réputé favorable.

Cet avis doit être formalisé dans le procès-verbal qui s'intitule « Avis des CCID et CIID sur le projet départemental des paramètres d'évaluation » dans la partie 3. Afin de faciliter la décision de la CDVLLP sur les avis des CIID et CCID, il est recommandé de justifier les modifications proposées par la CIID ou la CCID. Cette justification pourra être inscrite sur papier blanc et sera annexée au procès-verbal de tenue de la réunion.

Les avis des CIID et CCID seront ensuite transmis à la CDVLLP qui les examinera et pourra décider de les retenir. Si la CDVLLP ne retient pas certaines demandes formulées par les CIID ou CCID, il sera considéré qu'aucun accord n'a pu aboutir entre la CDVLLP et les CIID et CCID et la commission d'appel prévue par les textes, **la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL)**. Cette commission sera automatiquement saisie **par l'administration fiscale**.

Les modifications pouvant être apportées par les CIID et CCID

1) Modifications des coefficients de localisation (cadre 3-1 du procès-verbal) :

Les commissaires peuvent modifier les coefficients de localisation parmi les 5 valeurs proposées en précisant les parcelles concernées par les modifications.

Par exemple :

- une zone de la commune est particulièrement mal desservie en terme de transports et cette situation justifierait une pondération à la baisse des valeurs locatives des locaux professionnels assis sur les parcelles correspondantes. Le coefficient de localisation pourrait donc être modifié à la baisse (par exemple de 1 à 0,9 ou 0,85) ;
- à l'inverse, il pourrait être demandé par la CCID de pondérer à la hausse les valeurs locatives des locaux professionnels situés dans une zone commerciale particulièrement attractive. Le coefficient de localisation pourrait être modifié à la hausse (par exemple de 1,1 à 1).

Précision : hormis les changements de coefficient de localisation que la CDVLLP a pu apporter, les autres coefficients de localisation appliqués sont égaux à 1 ce qui signifie qu'aucune minoration ou majoration de la valeur locative existe.

2) Modifications de la ou de(s) carte(s) de sectorisation (cadre 3-2 du procès-verbal) :

La CIID ou CCID peut proposer deux types de modifications :

- la modification du nombre de secteurs au sein du département

Par exemple :

Le projet de la CDVLLP découpe le département en 6 secteurs locatifs homogènes. La CCID ou la CIID peut demander à augmenter ou à diminuer ce nombre de secteurs.

- la modification du périmètre de ces secteurs

Par exemple :

- une commune A appartient au secteur locatif 2 dans le projet de la CDVLLP, la CIID ou la CCID peut demander que cette commune appartienne plutôt au secteur locatif 1 ;
- il peut apparaître nécessaire à la CCID de la commune B de sous-sectoriser la commune de manière à faire appartenir le centre-ville de la commune à un secteur locatif plus faible (en raison de son manque d'attractivité) alors que la périphérie devrait appartenir à un secteur locatif plus élevé (car plus attractif commercialement). Concrètement, la CIID ou CCID listera les sections de la commune dont elle souhaite voir modifier le secteur locatif.

Précision : ce type de modification doit être **argumenté** compte tenu de la méthodologie appliquée sur l'ensemble du territoire pour définir la sectorisation. Une modification de la sectorisation sans argumentation objective pourrait ne pas être prise en compte par la CDVLLP.

3) Modifications de la grille tarifaire (cadre 3-3 du procès-verbal) :

La CCID ou CIID peut décider d'augmenter ou de baisser les tarifs figurant sur la grille tarifaire.

Précision : ce type de modification doit être argumenté compte tenu de la robustesse des tarifs déterminés au niveau du projet de la CDVLLP (les tarifs ont soit été déterminés à partir des informations collectées auprès des propriétaires dans le département, soit par comparaison avec les tarifs catégoriels déterminés au niveau national).

4) Modifications de la fiche d'impact départementale :

Aucune modification directe ne peut être apportée à ce document.

Les données indicatives figurant sur ce document sont calculées à partir des éléments déclarés par les propriétaires et les résultats issus de l'application du projet de la CDVLLP.

5 – La suite du dispositif

Après réception des avis des CIID et CCID, la CDVLLP va examiner les avis exprimés, et le cas échéant les modifications demandées. S'ouvre alors une période de recherche de consensus d'un mois à l'issue de laquelle :

- en cas d'accord entre la CDVLLP et toutes les CIID et CCID consultées, la CDVLLP arrête les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels ;
- en cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et l'une des CIID et CCID plus d'un mois après la réception des avis des CIID et des CCID, l'administration fiscale saisit sans délai la commission des impôts directs locaux (CDIDL).

6 – Les principaux textes législatifs et réglementaires

- Article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ;
- Décret du 10 octobre 2011 fixant les sous-groupes et les catégories de locaux professionnels ;
- Décret du 17 octobre 2011 fixant les coefficients de pondération applicables à la superficie des locaux professionnels
- Décret n°2014-745 du 30 juin 2014 modifiant le décret n°2013-993 du 7 novembre 2013 fixant les modalités de mise en place et de fonctionnement des commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels et des commissions départementales des impôts directs locaux

Liste des catégories

MAGASINS ET LIEUX DE VENTE

Catégorie

Boutiques et magasins sur rue	MAG 1
Commerces sans accès direct sur la rue	MAG 2
Magasins appartenant à un ensemble commercial	MAG 3
Magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2500 m ²)	MAG 4
Magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2500 m ²)	MAG 5
Stations-services, stations de lavage et assimilables	MAG 6
Marchés	MAG 7

BUREAUX ET LOCAUX DIVERS ASSIMILABLES

Locaux à usage de bureaux d'agencement ancien	BUR 1
Locaux à usage de bureaux d'agencement récent	BUR 2
Locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques	BUR 3

LIEUX DE DEPOT OU DE STOCKAGE ET PARCS DE STATIONNEMENT

Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel	DEP 1
Lieux et dépôt couverts	DEP 2
Parcs de stationnement à ciel ouvert	DEP 3
Parcs de stationnement couverts	DEP 4
Installations spécifiques de stockage	DEP 5

ATELIERS ET AUTRES LOCAUX ASSIMILABLES

Ateliers artisanaux	ATE 1
Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance	ATE 2

Chenils, viviers et autres locaux assimilables	ATE 3
--	-------

HOTELS ET LOCAUX ASSIMILABLES

Hôtels "confort" (4 étoiles et plus, ou confort identique)	HOT 1
Hôtels "supérieur" (2 ou 3 étoiles, ou confort identique)	HOT 2
Hôtels "standard" (1 étoile, ou confort identique)	HOT 3
Foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse	HOT 4
Hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières	HOT 5

ETABLISSEMENTS DE SPECTACLES, DE SPORTS ET DE LOISIRS

Salles de spectacles et locaux assimilables	SPE 1
Établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs	SPE 2
Salle de loisirs diverses	SPE 3
Terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique)	SPE 4
Terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique)	SPE 5
Établissements de détente et de bien-être	SPE 6
Centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes	SPE 7

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET LOCAUX ASSIMILABLES

Écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif	ENS 1
Établissements d'enseignement à but lucratif	ENS 2

CLINIQUES ET ETABLISSEMENTS DU SECTEUR SANITAIRE ET SOCIAL

Cliniques et établissements hospitaliers	CLI 1
Centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies	CLI 2
Maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non)	CLI 3

Centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux	CLI 4
--	-------

**CARRIERES ET ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS NON EVALUES SELON
LA METHODE COMPTABLE**

Établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés	IND 1
---	-------

Carrières et établissements assimilables	IND 2
--	-------

**ETABLISSEMENTS PRESENTANT DES CARACTERISTIQUES
EXCEPTIONNELLES**

Locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire	EXC 1
--	-------