

**LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES
DES
LOCAUX PROFESSIONNELS**

**GUIDE POUR
LES PRÉSIDENTS ET LES COMMISSAIRES
DES COMMISSIONS LOCALES
(CIID ET CCID)**

**LA MISE A JOUR
DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION
2018**

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

La valeur locative d'un local professionnel (VLR) est désormais obtenue en multipliant sa surface pondérée par le tarif locatif au m² correspondant à sa catégorie. Le tarif locatif peut, le cas échéant, être majoré ou minoré par un coefficient de localisation **permettant de tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation.**

VLR = surface pondérée du local x tarif au m² (x coefficient de localisation)

Les locaux professionnels sont en effet classés dans 38 catégories regroupées en 10 sous-groupes (magasins, bureaux, hôtels...). Le sous-groupe des magasins comprend par exemple : la catégorie des boutiques et des magasins de moins de 400 m² donnant sur rue (MAG1), la catégorie des commerces de moins de 400 m² sans accès direct sur la rue (MAG2), celle des magasins de moins de 400 m² appartenant à un ensemble commercial (MAG3).

Les paramètres départementaux nécessaires aux évaluations des locaux professionnels (secteur locatif, grille tarifaire et le cas échéant coefficient de localisation) ont été déterminés pour la première année de mise en œuvre de la réforme (imposition 2017) en 2015 par les représentants des professionnels et des élus qui ont été consultés dans le cadre d'une comitologie combinant plusieurs commissions spécifiquement créées ou déjà existantes (les commissions intercommunales des impôts directs (CIID) et les commissions communales des impôts directs (CCID)).

Dans le cadre de la mise à jour permanente des paramètres d'évaluation des locaux professionnels, le XI de l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 prévoit que la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) peut modifier chaque année l'application des coefficients de localisation après avis des commissions locales prévues aux articles 1650 et 1650 A du Code Général des Impôts.

Ce guide présente les travaux que les commissions locales (CIID et CCID) doivent mener en 2017 si elles souhaitent modifier les coefficients de localisation pour les impositions 2018 :

- la présentation générale de la RVLLP (page 4) ;
- la présentation du dispositif de mise à jour permanente des coefficients de localisation (page 5) ;
- les conséquences des modifications des coefficients de localisation (page 8) ;
- les modalités de mise à jour des propositions de modification des coefficients de localisation (page 10) ;
- les questions-réponses sur le dispositif de mise à jour (page 13) ;
- la rubrique intitulée « En savoir plus » qui apporte des informations complémentaires sur la RVLPP (page 15) :
 - le site internet collectivites-locales.gouv.fr (page 15) ;
 - les grandes étapes du calendrier de la RVLLP et le rôle des commissions (page 15) ;
 - le schéma et le calendrier général du dispositif de mise à jour des coefficients de localisation (page 17) ;
 - le glossaire (page 18).

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA RÉVISION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels (RVLLP), instaurée par l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 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 dû indiquer sur une déclaration spécifique, pour chaque local qu'ils possédaient, la catégorie du local, 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.

A partir de ces informations, il a été possible de déterminer les nouveaux paramètres d'évaluation des locaux professionnels (secteurs locatifs homogènes, tarifs catégoriels et sectoriels) au sein de chaque département. Les travaux ont débuté en novembre 2014 sur la base d'un avant-projet réalisé par l'administration fiscale par une phase de consultation auprès des représentants des élus et des contribuables au sein de la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) mise en place spécifiquement pour la révision.

Ces travaux se sont poursuivis début 2015 par la consultation des commissions communales et intercommunales des impôts directs.

En cas de désaccord entre les commissions locales et la CDVLLP, une commission d'appel, la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) a statué.

Les commissions locales ont pu décider outre les tarifs et les secteurs d'évaluation de fixer des coefficients de localisation.

Les nouveaux paramètres départementaux d'évaluation des locaux professionnels ont été publiés en 2016.

La RVLLP entre en vigueur cette année et sera donc appliquée pour la première fois au titre des impositions 2017. Le dispositif de mise à jour permanente des paramètres d'évaluation des locaux professionnels, prévu par la loi est mis en œuvre en 2017 afin de permettre aux commissions qui le souhaiteraient de déterminer de nouveaux coefficients de localisation pour les impositions 2018.

La rubrique intitulée « En savoir plus » détaille à la fin du guide les différentes étapes de la révision de 2013 à 2017.

PRESENTATION DU DISPOSITIF DE MISE À JOUR PERMANENTE DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION

- **QU'EST-CE QUE LE COEFFICIENT DE LOCALISATION ?**

Le coefficient de localisation permet de tenir compte de la situation (particulière) d'une parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Il s'applique aux tarifs de toutes les catégories de locaux professionnels figurant sur cette parcelle.

- **QUELLES SONT LES VALEURS POSSIBLES DU COEFFICIENT DE LOCALISATION ?**

Lors de la détermination initiale des paramètres d'évaluation des locaux professionnels en 2015 pour la taxation 2017, le coefficient de localisation pouvait avoir 4 valeurs : 0.85, 0.9, 1.1 et 1.15.

L'article 48 de la loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 a fixé 4 nouvelles valeurs de coefficients de localisation possibles à compter des impositions 2018 : 0.80, 0.70, 1.20 et 1.30.

Ainsi, **8 valeurs de coefficients de localisation** permettent désormais de tenir compte de la situation particulière d'une parcelle d'assise au sein d'un secteur d'évaluation :

- 4 valeurs pour majorer les tarifs catégoriels : 1.1, 1.15, 1.20 et 1.30 ;

- 4 valeurs pour minorer les tarifs catégoriels : 0.70, 0.80, 0.85 et 0.90.

- **POURQUOI PROPOSER DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION ?**

Toute modification des coefficients de localisation affectant une parcelle d'assise aura une incidence sur les cotisations TF et de CFE au titre de l'année 2018 de tous les locaux professionnels que se trouvent situés sur cette parcelle d'assise quelle que soit leur catégorie et leur sous-groupe d'appartenance.

C'est la raison pour laquelle il est rappelé qu'un coefficient de localisation doit :

- rester un moyen d'ajuster les tarifs dans des situations très particulières (voir infra) ;
- être utilisé de manière mesurée et dûment justifiée.

Un coefficient de localisation ne doit pas être utilisé pour :

- prendre en compte d'autres critères que la situation particulière de la parcelle d'assise du local, au sein du secteur d'évaluation (exemple : l'état d'entretien général d'un local ou l'utilisation saisonnière d'un local ne peut pas justifier la mise en œuvre d'un coefficient de localisation) ;
- modifier arbitrairement des cotisations individuelles (exemple : le coefficient de localisation ne peut pas avoir pour objectif d'augmenter ou de baisser la cotisation de certaines typologies de locaux) ;

Le coefficient de localisation peut permettre en revanche la prise en compte de la situation défavorable ou favorable d'une parcelle au regard de la situation des autres parcelles de la même section (exemple : parcelle enclavée au sein d'un secteur locatif homogène ou parcelle bénéficiant d'une localisation privilégiée).

• QUELLES SONT LES COMMISSIONS QUI PARTICIPENT AU DISPOSITIF DE MISE À JOUR DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION ?

Les commissions suivantes participent dès l'année 2017 au **processus de mise à jour permanente** :

- les commissions locales

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID) prévues aux articles 1650 et 1650 A du CGI seront consultées avant la CDVLLP afin qu'elles puissent être en mesure de proposer, si elles le souhaitent, de nouveaux coefficients de localisation ou modifier ceux appliqués en 2017

- la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP)

La CDVLLP est la seule commission qui arrête les coefficients de localisation à partir des propositions des commissions locales. Elle décide des

modifications à apporter sans qu'il ne soit nécessaire de faire appel à une autre commission.

- **LES COMMISSIONS DOIVENT PRENDRE LEUR DECISION DANS UN CALENDRIER CONTRAINT**

La loi prévoit que les décisions de la CDVLLP doivent être transmises à l'administration fiscale avant le 31 décembre de l'année précédent celle de leur prise en compte pour l'établissement des bases, soit pour les coefficients de localisation 2018, des décisions à transmettre avant le 31 décembre 2017.

L'administration a défini un calendrier permettant à la fois de respecter le délai laissé aux CDVLLP par la loi (jusqu'au 31 décembre 2017) mais aussi les impératifs de publication et de notification des décisions (avant le 1^{er} janvier 2018) et d'intégration tout début 2018 des nouveaux coefficients de localisation dans les bases prévisionnelles 2018.

En conséquence, dès réception de la liste des parcelles d'assise affectées de coefficient de localisation et des autres documents transmis par l'administration, **les commissions locales ont jusqu'au 16 octobre 2017 pour faire part à l'administration fiscale de leur(s) proposition(s) de nouveaux coefficients de localisation ou de modifications de coefficients existants.**

Les commissions locales peuvent décider de :

- faire ou ne pas faire de modifications de coefficients de localisation existants (**il est rappelé que les commissions locales restent souveraines, il n'y a pas d'obligation à proposer des modifications des coefficients de localisation**) ;
- faire ou de ne pas faire des propositions de nouveaux coefficients de localisation.

Pour information : à l'issue du délai laissé aux commissions pour se prononcer, l'administration adressera à la CDVLLP la liste des commissions locales qui ont été consultées dans le département, la liste des propositions de modifications ou de nouveaux coefficients de localisation ainsi que les copies des procès-verbaux de décision de commissions locales.

La rubrique intitulée « En savoir plus » détaille à la fin du guide le schéma et le calendrier général de la procédure de mise à jour des coefficients de localisation.

LES CONSÉQUENCES DES MODIFICATIONS DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION

L'application d'un coefficient de localisation à une parcelle où sont situés des locaux professionnels conduit à :

- augmenter, si un coefficient de localisation supérieur à 1 est retenu, la valeur locative révisée et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire ;
- diminuer, si un coefficient de localisation inférieur à 1 est retenu, la valeur locative révisée et par voie de conséquence la cotisation payée par le propriétaire.

- **Exemple 1** conséquences sur les tarifs avec un coefficient de localisation (inférieur à 1) qui **minore** un tarif

Caractéristiques des locaux situés sur la parcelle AE130		En l'absence de coefficient de localisation		Avec un coefficient de localisation retenu de <u>0,90</u> en 2017		Avec un coefficient de localisation proposé de <u>0,7</u> pour 2018	
Nature	Surface (m ²)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)
MAG1	100	60	6 000	54	5 400	42	4 200
BUR1	100	96	9 600	86,4	8 640	67,2	6 720
ATE1	100	39	3 900	35,1	3 510	27,3	2 730

Ainsi, la modification du coefficient de localisation qui passe de 0,90 en 2017 à 0,70 en 2018 a pour conséquence de diminuer très sensiblement le tarif au m² applicable sur la parcelle AE 130 et donc la valeur locative révisée (VLR). Par exemple, pour la catégorie MAG1, le tarif passerait de 60 €/m² à 42 €/m².

Les cotisations TF et CFE dues par les propriétaires des locaux professionnels situés sur cette parcelle diminueront. Il en est de même potentiellement des ressources des collectivités locales concernées (il restera toujours possible pour les collectivités locales d'augmenter les taux d'imposition une fois les bases prévisionnelles 2018 connues).

- ***Exemple 2*** conséquences sur les tarifs avec un coefficient de localisation (supérieur à 1) qui majore un tarif

Caractéristiques des locaux situés sur la parcelle BC100		En l'absence de coefficient de localisation		Avec un coefficient de localisation retenu de <u>1,10</u> en 2017		Avec un coefficient de localisation proposé de <u>1,3</u> pour 2018	
Nature	Surface (m ²)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)	Tarif (€/m ²)	Valeur locative révisée (VLR) (€)
MAG2	200	50	10 000	55	11 000	65	13 000
BUR2	200	100	20 000	110	22 000	130	26 000
SPE3	200	80	16 000	88	17 600	104	20 800

Comme pour le premier exemple, la modification du coefficient de localisation qui passe de 1,10 en 2017 à 1,30 en 2018 a pour conséquence d'augmenter très sensiblement le tarif au m² applicable sur la parcelle BC 100 et donc la VLR. Par exemple, pour la catégorie MAG2, le tarif passerait de 50 €/m² à 65 €/m².

Les cotisations TF et CFE dues par les propriétaires des locaux professionnels situés sur cette parcelle augmenteront. Il en est de même potentiellement des ressources des collectivités locales concernées (il restera toujours possible pour les collectivités locales de baisser les taux d'imposition une fois les bases prévisionnelles 2018 connues).

LES MODALITÉS DE MISE À JOUR DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DES COEFFICIENTS DE LOCALISATION

QUELS SONT LES DOCUMENTS À DISPOSITION DES COMMISSIONS POUR LEUR PERMETTRE DE PROPOSER DES MODIFICATIONS DE COEFFICIENTS DE LOCALISATION ?

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs sont consultées sur les modifications éventuelles à apporter à la liste des parcelles actuellement affectées de coefficients de localisation (il s'agit de la liste publiée en 2016 qui prend en compte les modifications des parcelles intervenues depuis 2013).

Elles restent entièrement libres de ne pas faire de propositions de modifications sur les coefficients de localisation.

Elles disposent pour faire leurs propositions des documents suivants :

- la liste des parcelles d'assise affectées de coefficients de localisation, mise à jour du parcellaire cadastral au 1^{er} janvier 2017 ;

Remarque : si aucune liste n'est transmise, cela signifie qu'aucun coefficient de localisation n'a été fixé en 2015 pour les impositions 2017 ;

- le présent guide ;
- un modèle de procès-verbal accompagné d'intercalaires.

Important : les propositions de modifications des coefficients de localisation doivent être exclusivement effectuées sur les modèles de procès-verbal et d'intercalaire fournis.

QUELLES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DE COEFFICIENTS DE LOCALISATION LES COMMISSIONS PEUVENT-ELLES FAIRE ?

Les commissaires des commissions locales peuvent proposer :

- **de modifier le coefficient de localisation** qui affecte actuellement une parcelle d'assise dans le cadre de la taxation 2017 :
- **de supprimer l'application d'un coefficient de localisation** à une parcelle d'assise pour laquelle un coefficient de localisation est actuellement prévue (pour la taxation 2017) ;
- **d'appliquer un nouveau coefficient de localisation** à une parcelle d'assise pour laquelle aucun coefficient de localisation est actuellement prévu (pour la taxation 2017).

Les coefficients 2017 non modifiés s'appliqueront aux impositions 2018.

COMMENT LES COMMISSIONS LOCALES DOIVENT-ELLES FORMULER LEUR AVIS ?

Les commissions locales doivent faire leurs propositions de modifications impérativement au moyen du **modèle de procès-verbal** (et son intercalaire) qui a été adressé par l'administration.

Toutes les propositions qui seraient formulées sur d'autres supports ne pourraient pas être considérées comme juridiquement valables et donc ne pourront pas être examinées et prises en compte par la CDVLLP.

Dans le cadre de la mise à jour des coefficients de localisation, les réunions des commissions locales devront être conduites selon les mêmes règles de quorum et de présidence que les réunions habituellement organisées. Il sera donc nécessaire de s'assurer que le quorum est atteint et de l'indiquer sur le procès-verbal de réunion.

Pour les commissions locales qui ne souhaiteraient pas modifier la liste des parcelles d'assise affectées de coefficients de localisation, il est préférable de l'indiquer expressément sur le procès-verbal de décisions.

En tout état de cause, **toutes les propositions de modifications devront être justifiées et motivées** afin de permettre à la CDVLLP de se déterminer dans les meilleures conditions.

Concrètement, les commissions locales devront préciser :

- le **libellé de la commune** de situation de la parcelle d'assise concernée ;
- la **référence de la section et de la parcelle cadastrale** concernée ;
- la **valeur actuelle du coefficient de localisation** affectant la parcelle ;
- le cas échéant, la **nouvelle valeur du coefficient de localisation** ;
- la **nature de la modification** : M pour modification d'une valeur de coefficient, C pour la création d'un coefficient de localisation et S pour la suppression de l'application d'un coefficient de localisation ;
- les **motifs de la proposition de modification**. Une attention particulière est appelée sur le soin à apporter aux motifs nécessitant des développements circonstanciés de nature à permettre de répondre aux demandes des usagers et soutenir une éventuelle action contentieuse.

A la fin de la réunion, le procès-verbal (et éventuellement son ou ses intercalaires) devra être obligatoirement signé par l'ensemble des commissaires présents lors de la séance.

QUE DEVIENNENT LES PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DES COMMISSIONS LOCALES ?

C'est à la CDVLLP qu'il appartiendra de se déterminer à partir des propositions des commissions locales qui lui ont été faites sans qu'elle ait l'obligation de se rapprocher de nouveau des commissions locales pour obtenir des compléments d'informations ou des explications. **Il est donc impératif de faire figurer au niveau du procès-verbal les motifs d'une modification ou d'une création de coefficient de localisation.**

Lors de l'examen des propositions de modification, l'absence de motivation pourrait conduire la CDVLLP à ne pas retenir et à ne pas valider la proposition de la commission locale.

QUESTIONS – REPONSES

Les coefficients de localisation sont-ils affichés sur les avis TF et CFE ?

Non, les coefficients de localisation ne sont pas affichés sur les avis TF ni sur les avis CFE. En revanche, la base imposable des locaux révisés qui est affichée sur les avis tient compte de l'application d'un éventuel coefficient de localisation.

Par quel moyen les contribuables sont-ils informés des modifications sur les coefficients de localisation ?

La liste des modifications des coefficients de localisation fait l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs de chaque département. C'est la consultation de cette publication qui permettra aux contribuables d'être informés de toutes les modifications qui seront intervenues depuis la dernière publication en juin 2016.

L'application d'un coefficient de localisation qui minore le tarif d'un local et qui a pour conséquence de baisser le montant de la cotisation TF correspondante est-elle compensée par l'État ?

Non, l'application ou la modification d'un coefficient de localisation constitue une décision prise par les élus locaux dans le cadre des réunions de commissions locales, validée par la suite au niveau départemental par la CVDLLP. Les coefficients de localisation sont des paramètres collectifs d'évaluation des locaux professionnels qui sont pris en compte pour la taxation des impôts directs locaux et pour lesquels il n'existe pas de dispositif compensatoire dès lors qu'une CDVLLP a décidé de minorer des tarifs de locaux situés sur une parcelle d'assise.

Pour éviter la fluctuation éventuelle des ressources, les collectivités pourront ajuster leurs taux au moment de leur détermination (c'est à dire lorsque les bases prévisionnelles seront transmises).

Les modifications des coefficients de localisation intervenues en 2017 pour la taxation 2018 peuvent-elles être contestées dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir ?

Oui. Les modifications intervenues sur la liste des parcelles affectées de coefficients de localisation d'un département font l'objet d'une publication et d'une notification individuelle. Elles peuvent donc être contestées dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois de la publication au RAA du département ou de la notification.

Un coefficient de localisation peut-il être contesté par un contribuable dans le cadre d'un contentieux individuel ?

Oui. Le paragraphe XV de l'article 34 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 précise que les coefficients de localisation peuvent être contestés à l'occasion d'un litige relatif à la valeur locative d'une propriété bâtie.

Potentiellement, un coefficient de localisation peut donc être remis en cause devant les tribunaux.

EN SAVOIR PLUS

- **Le site internet**

www.collectivites-locales.gouv.fr

Rubrique Finances locales > Les recettes > La fiscalité locale > La réforme des valeurs locatives

- **Les grandes étapes du calendrier de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et le rôle des commissions**

Premier semestre 2013

Campagne déclarative auprès des propriétaires des locaux professionnels.

Novembre 2014

La direction générale des finances publiques (DGFIP) a soumis un avant-projet des nouveaux paramètres d'évaluation à la commission départementale des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP). Cet avant-projet proposait pour chaque département une sectorisation et une grille tarifaire. En revanche, aucun coefficient de localisation n'était proposé dans l'avant-projet.

Décembre 2014-Janvier 2015

La CDVLLP s'est réunie pour élaborer, à partir des propositions de l'administration dans un délai de deux mois, les paramètres d'évaluation qui leur paraissaient opportuns. Ces paramètres ont ensuite été soumis pour avis aux commissions locales (CCID et CIID).

Février 2015

Les commissions communales et intercommunales des impôts directs (CCID et CIID) ont été consultées sur le projet élaboré par la CDVLLP. Ces commissions avaient trente jours pour donner un avis.

Mars-Avril 2015

La CDVLLP a examiné les avis des CCID et des CIID pour stabiliser les nouveaux paramètres d'évaluation.

Mai-Juin 2015

En cas de désaccord persistant entre la CDVLLP et les CCID ou CIID, la commission départementale des impôts directs locaux (CDIDL) a été saisie. Cette commission avait trente jours pour statuer.

Mars-Avril 2016

Mise en œuvre de la clause de revoyure pour 9 directions conformément aux dispositions de l'article 48 de la loi n°2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative.

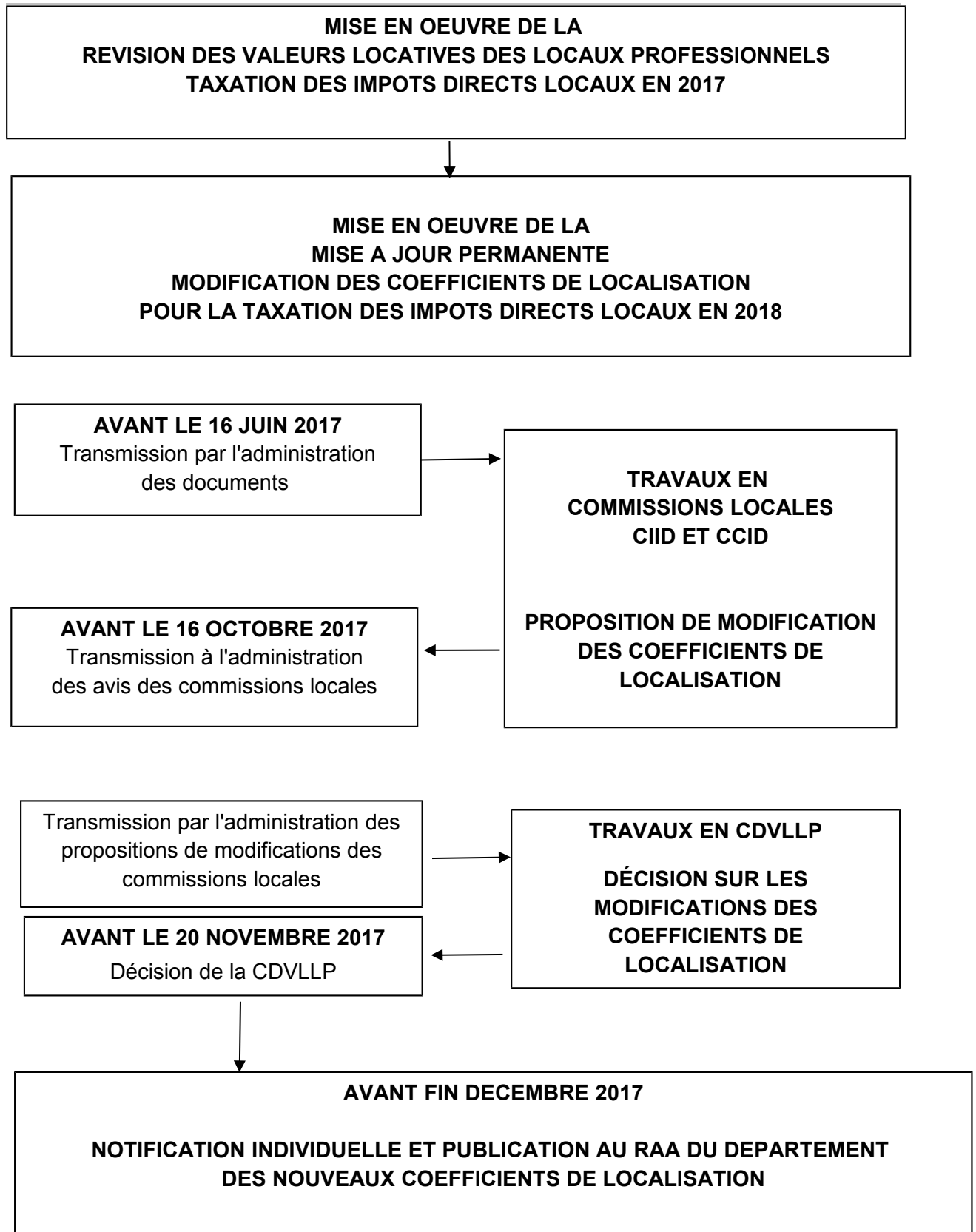
Juin 2016

Notification individuelle et publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) des départements des paramètres d'évaluation des locaux professionnels.

Année 2017

Première taxation des impôts directs locaux (TF et CFE) avec les données révisées.

- **Schéma et calendrier général du dispositif de mise à jour des coefficients de localisation**



● Glossaire

- **catégorie de local** : la nature et la destination principale du local permettent de déterminer le sous-groupe, puis l'utilisation et les caractéristiques physiques du local permettent de déterminer la catégorie à laquelle il doit être rattaché. Si plusieurs activités sont exercées dans le local, la catégorie à retenir est celle qui occupe la plus grande surface.
- **coefficient de localisation** : le coefficient de localisation est destiné à tenir compte de la situation de la parcelle d'assise de la propriété au sein d'un secteur d'évaluation. Il s'applique au tarif par mètre carré de la catégorie de chacun des locaux professionnels présents sur la parcelle. Pour la taxation 2017, le coefficient de localisation peut prendre quatre valeurs : 0.85, 0.9, 1.10 et 1.15. À compter de 2018, la loi élargit le champ du coefficient de localisation en ajoutant les 4 valeurs suivantes : 0.70, 0.80, 1.20 et 1.30.
- **grille tarifaire (tarifs sectoriels)** : nomenclature recensant pour chacune des 38 catégories et chaque secteur d'évaluation, un tarif au m² pondéré déterminé à partir des informations (loyers) déclarées par les propriétaires ou déterminé par la commission.
- **lissage** : ce dispositif, visant à atténuer les variations de cotisation (à la baisse ou à la hausse), consiste à déterminer un « pas » de lissage qui sera appliqué, pendant 10 ans, aux cotisations révisées, hors frais de gestion.
- **neutralisation (coefficient de neutralisation)** : ce dispositif a pour objet d'éviter que, dans l'attente de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation, les locaux professionnels pâtissent de la hausse de leur valeur locative révisée brute. Ainsi la proportion contributive des locaux professionnels avant et après révision est maintenue à l'identique. Un coefficient de neutralisation déterminé en **2017**, pour chaque impôt et chaque niveau de collectivité, et sera appliqué sur la valeur locative révisée brute de tous les locaux professionnels (existants au 1^{er} janvier 2017 ou créés après le 1^{er} janvier 2017).
- **planchonnement** : ce dispositif a pour objet de limiter les variations de valeur locative en diminuant de moitié, tant à la hausse qu'à la baisse, l'écart entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle valeur locative révisée et neutralisée pour chaque local. Il s'appliquera pour les impositions dues au titre des années 2017 à 2025.

– **secteur d'évaluation** : zones supra ou infra communales présentant un marché locatif homogène.

– **sectorisation (carte sectorielle)** : le secteur locatif correspond à l'unité géographique caractérisant un marché locatif homogène. Cette unité géographique n'est pas forcément continue au niveau d'un département.

– **surface pondérée** : la surface pondérée est calculée conformément au décret n° 2011-1313 du 17 octobre 2011 en distinguant :

- la surface principale du local (P1 sur la déclaration, surface essentielle à l'activité), pondérée à 1 (c'est-à-dire « non pondérée ») ;

- la surface des parties secondaires couvertes (P2 sur la déclaration, surface des éléments couverts utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible), pondérée à 0,5 ;

- et la surface des parties secondaires non couvertes (P3 sur la déclaration, surface des éléments non couverts utilisés pour l'activité mais dont le potentiel commercial est plus faible) pondérée à 0,2.

Le cas échéant, sont ajoutés les espaces de stationnement, en distinguant selon qu'ils sont couverts (Pk1 sur la déclaration) ou non (Pk2 sur la déclaration), les premiers étant pondérés à 0,5 et les seconds à 0,2.

– **valeur locative révisée brute** : produit de la surface pondérée du local et du tarif correspondant à la catégorie de ce local (bureau, magasin, hôtel ...) au sein du secteur d'évaluation de situation du bien, le cas échéant majoré ou minoré d'un coefficient de localisation.



Adresse de la Direction